112 / 205

GESTALTUNGSPLAN „MATTENWEG"

(Parzellen GB Dornach Nummer 233, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2822, 239 teilweise), mit Sonderbauvorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Oeffentliche Auflage vom: - 6. März 2003 bis: - 4. April 2003

EINWOHNERGEMEINDERAT DORNACH

Der Gemeindepräsident: Der Gemeindeschreiber:

4143 Dornach, 4. MRZ. 2003 / 20. JAN. 2003

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SOLOTHURN

RRB Nummer: 1053 vom: 16. Juni 2003

4500 Solothurn

GRUNDEIGENTÜMER

Rosa Kunz-Vögtli, 4143 Dornach

Franziskus Vögtli-Kunz, 4143 Dornach

Blasius Vögtli-Walliser, 4143 Dornach

Elisabeth Vögtli, 4143 Dornach

Bruno Vögtli, vertreten durch Blasius Vögtli

Curty René und Bernadette, 4143 Dornach

Dietwiler Rainer und Felicitas, 4143 Dornach

PLANVERFASSER

Schmid + Bürgin, Architektur, Drosselweg 20, 4143 Dornach

Dornach,

SCHMID ARCHITEKTUR BÜRGIN SCHMID+BÜRGIN

Bauverwaltung R - 3. März 2003

LEGENDE

- Baulinie Mattenweg
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Hangbereich
- Freihaltezone
- Baubereich
- Baubereich, 2 - Geschossig und Attikageschoss
- Baubereich, 2 - Geschossig
- Baubereich, Unterflurgarage mit Grünfläche
- Baubereich, Hauptterschliessung Gebäude und Garage
- Grünfläche
- Parkierung Besucherplatz

Eingetragene Parzellengrenzen innerhalb des Geltungsbereiches B sind nicht rechtsverbindlich.

BR Nr. 349 14.2.06

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

'Mattenweg'

4143 Dornach

Zweck des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete Bebauung des Gebietes entlang des Mattenweges unter Respektierung des sensiblen Hangbereiches. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden. Grundlage dazu bildet das Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn § 44 über Gestaltungspläne, sowie die Vorschriften der Zone W2b des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Dornach.
Die einheitliche Überbauung mit familienfreundlichen Doppeleinfamilienhäusern mit unterirdischen Garagen und einem bereits ausgeführten Doppelhaus am nördlichen Parzellenrand, soll sowohl städtebaulich, wie wohnhygienisch hohen Anforderungen genügen und einen Beitrag leisten, zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues mit hohem Wohnwert. Mit der Realisierung ist im weiteren die kontaminierte Bodenschicht im Bereich der Wohnbauten zu sanieren.

Geltungsbereich des Gestaltungsplanes

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen GB Dornach Nummer 233, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2822, sowie der im Hangbereich liegende Teil der Parzelle 239, mit einer Gesamtfläche von 9'529 m2.

Gliederung innerhalb des Geltungsbereiches

Innerhalb des Geltungsbereiches werden unterschieden:

Freihaltezone: Dieser oberste Teil des Hanges ist eine selbständige Grünzone und darf nicht überbaut werden. Diese Zone zählt auch nicht zur nutzungsberechtigten Parzellenfläche.

Hangbereich: Dieser mittlere Teil des Hanges hat ebenfalls frei zu bleiben, die Fläche kann jedoch in die Nutzungsberechnung miteinbezogen werden.

Baubereich: Dieser Teil zwischen der Baulinie am Hangfuss und der Baulinie entlang des Mattenweges ist für eine Bebauung vorgesehen.

Parzellenumlegungen

Dem Überbauungsprojekt liegt eine Neuordnung der Parzellenflächen zugrunde.

Bauliche Nutzung

Die Ausnützungsziffer für den gesamten Bereich des Gestaltungsplanes beträgt **0.4**. Die Fläche der nutzungsberechtigten Parzellenfläche (exkl.uslive Freihaltezone) beträgt **7'299.00 m2**, was eine maximal mögliche Nutzung von **2919.00m2** ergibt. Die Nutzungen verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Baubereiche:

Baubereich A, ausgeführt	Nutzung	300.00 m2
Baubereich B, projektiert	Nutzung	1'920.00 m2
Total	Nutzung	2'220.00 m2

Sonderbauvorschriften

§ 1 Erschliessung

Die Fussgänger- und Verkehrserschliessung erfolgt ausschliesslich vom Mattenweg her. Daran liegen die Garagen, die Besucherplätze sowie die Hauszugänge.

§ 2 Quellwasserschutzzone

Der nördliche Parzellenteil im Bereich des Doppeleinfamilienhauses auf Parzelle 2809 und 2810 liegt innerhalb Quellschutzgebietes SII, der südlich daran angrenzende Parzellenteil bis zur Grenze der Parzelle 239 im Schutzgebiet SIII. Für allfällige Schutzmassnahmen sowie bauliche Randbedingungen ist das Schutzzonen-Reglement des Kantons Solothurn bzw. der Einwohnergemeinde Dornach massgebend. Im Bereich des Quellschutzgebietes SII darf die Unterkante der Fundamente ausnahmsweise bis 1.50 m unter das gewachsene Terrain reichen. Ebenfalls sind Gräben für notwendige Medienleitungen in diesem Bereich gestattet.

§ 3 Bodenschutz und Nutzungseinschränkungen

Der Bereich zwischen Mattenweg (im Westen) und Hangbaulinie (im Osten), umfassend Wohnbauten mit Nebenflächen inkl. "Grünflächen für private Gärten" ist im Sinne einer Dekontamination so zu sanieren, dass auf dieser Fläche auf jegliche Nutzungseinschränkungen (Spielplatz, Hausgarten, etc) verzichtet werden kann. Das hierzu notwendige Aushub-, Wiederverwendungs- und Entsorgungskonzept ist vor der Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Umweltschutz zur Genehmigung einzureichen.
Für den restlichen Bereich, umfassend Hangbereich und Freihaltezone, werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahren die notwendigen Nutzungseinschränkungen basierend auf Art. 34 Abs. 2 USG und Art. 10 VBBO erlassen. Dieser Teilperimeter wird in den kant. Kataster der mit Abfällen belasteten Standorte aufgenommen.

§ 4 Baubereiche

Alle acht neu zu ersteilenden Baukörper mit UG, EG, OG, und AG, sowie Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Baubereiche zugelassen.

§5 Bauhöhen

Es ist eine einheitliche Sockelgeschosshöhe von max. 1.50 m vorgegeben. Die Koten der fertigen Erdgeschossböden dürfen im Maximum den im Gestaltungsplan angegebenen Höhen entsprechen. Die Gebäude- und Firsthöhen richten sich nach dem Zonenreglement der Gemeinde Dornach.

§ 6 Dachgeschoss und Dachformen

Im Baubereich B sind nur Attikageschosse gemäss § 17 bis KBV mit Pultdächern mit mindestens 5° Grad Dachneigung zugelassen. Im Baubereich A sind nur Satteldächer gemäss § 17 bis KBV zugelassen.

§ 7 Fassadengestaltung/Materialisierung

Die Fassadengestaltung hat im Baubereich B mit einheitlichen Materialien zu erfolgen. Der Baubereich A kann abweichend vom Baubereich B gestaltet werden.

§ 8 Parkierung

Es sind folgende Parkplätze zu erstellen:
Baubereich A: 2 Plätze pro Einfamilienhaus
Baubereich B: 16 Plätze in Garagen, 16 Besucherplätze

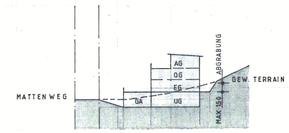
§ 9 Nutzung und Gestaltung der Aussenräume

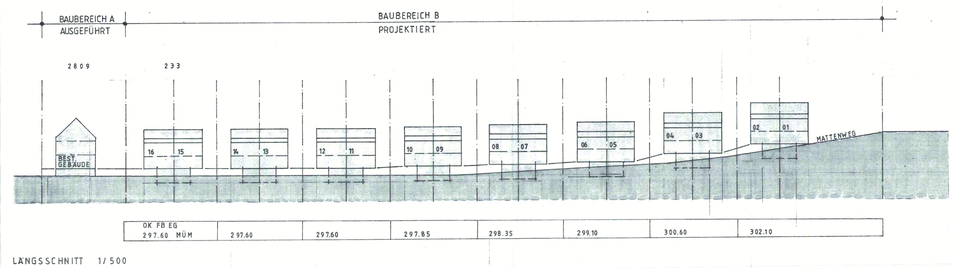
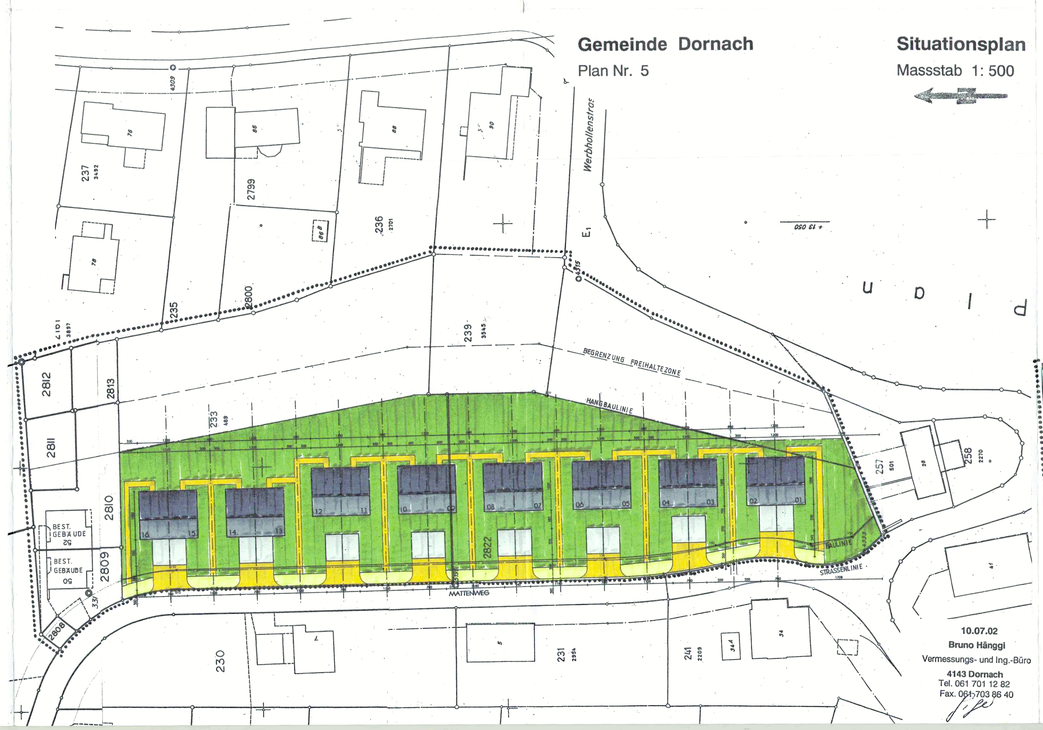
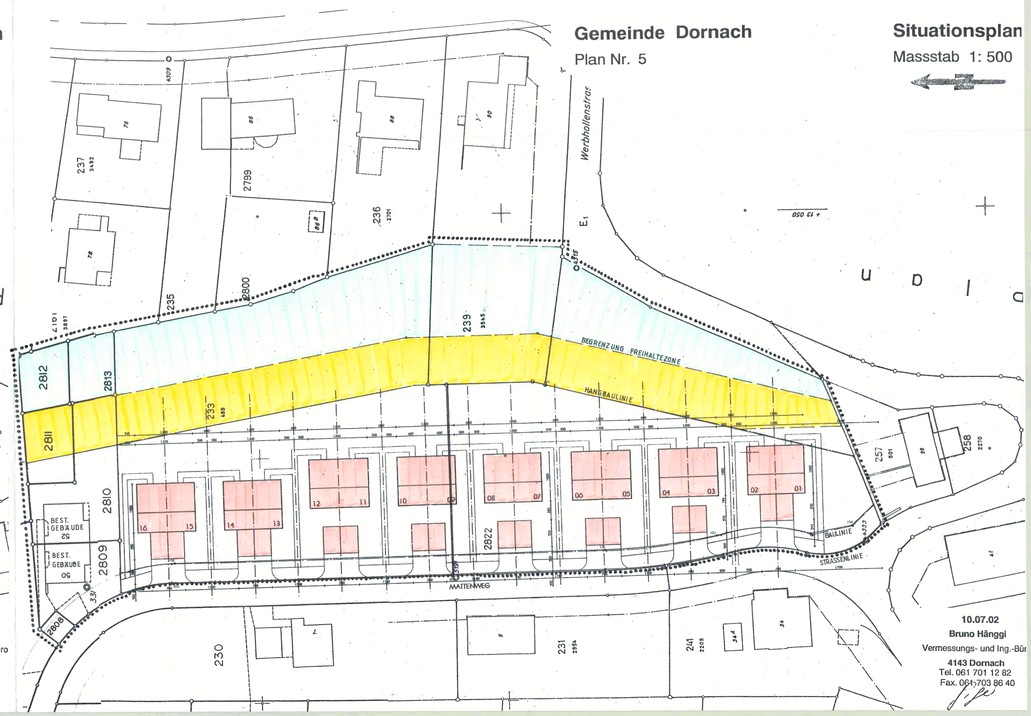
Die Vorgartenbereiche sind einheitlich und zusammenhängend zu gestalten. Die Begrenzung zum Mattenweg muss mit einer Mauer von max. 50cm erfolgen. Die privaten Gartenbereiche ostseitig zwischen Hausfucht und Hangbaulinie können individuell gestaltet werden, wobei auf Gartenhäge weitmöglichst zu verzichten ist.
Die Beläge sind mit sickerfähigem Material zu versehen. Die Freihaltezone und der Hangbereich sind in ihrer jetzigen Gestaltung und Nutzung unverändert zu belassen. Mit der Einreichung von Baugesuchen ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzugeben.

§ 10 Schlussbestimmungen

Geringfügige Änderungen vom Gestaltungsplan kann die Bau-/ Werk- und Planungskommission, nach Anhören des Gemeinderates, im Baubewilligungsverfahren gestatten, wenn dadurch die Grundzüge der Überbauungsidee nicht verändert und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden. Die Gestaltungsplanvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn in Kraft.

QUERSCHNITT 1/500





LÄNGSSCHNITT 1/500