

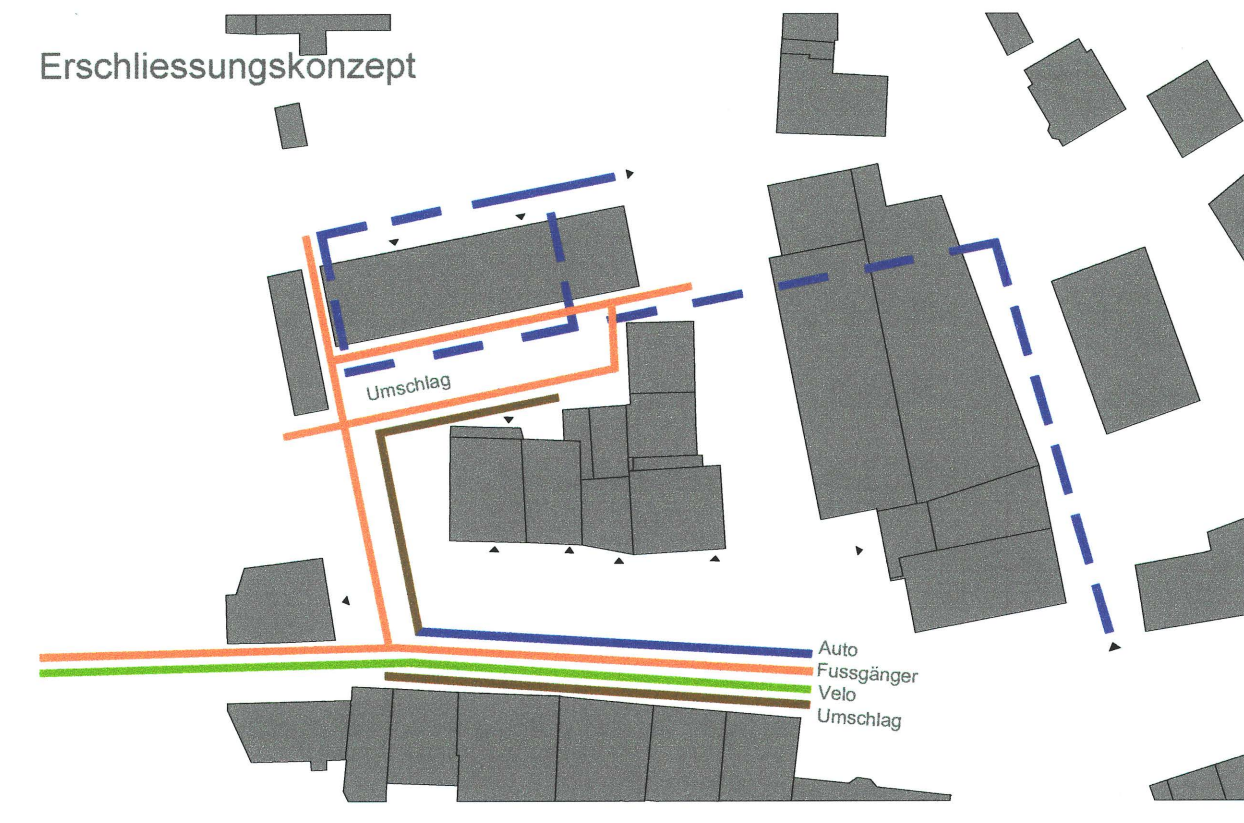
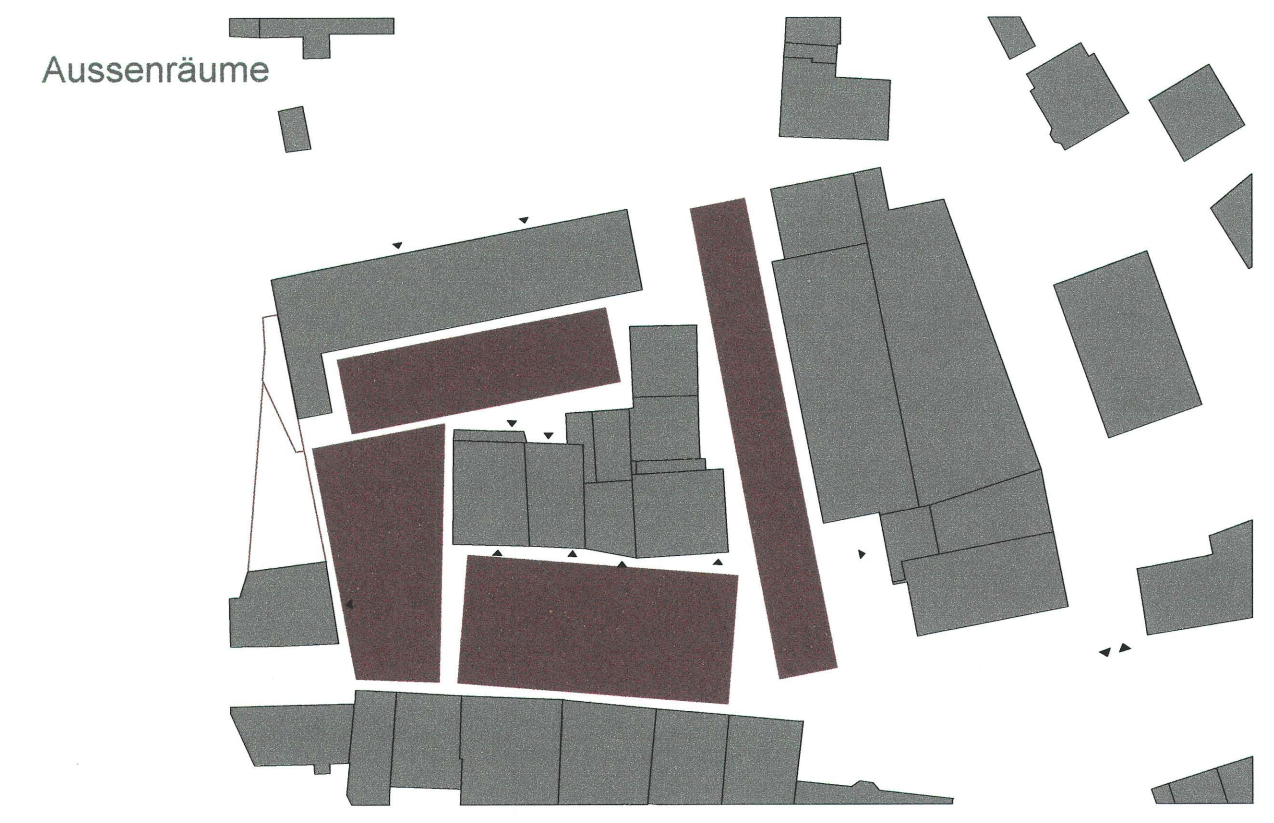
Sonderbauvorschriften

- 1. Geltungsbereich**
Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften gilt für das Areal, welches mit schwarz punktierter Signatur markiert ist.
- 2. Zweck**
Der Gestaltungsplan bezweckt ein Nutzungs- und Überbauungskonzept festzulegen, das den öffentlichen Interessen gerecht wird und den Interessen der Landeigentümer, der Nachbarschaft und der Gemeinde nachkommt.
Mit diesem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- Definition von klaren Räumen: Strassenraum, Hof und Platz, d.h. die Differenzierung von privatem und öffentlichem Grund.
- Definition von Erschliessung, Zu- und Anlieferungsbereichen.
- Festlegung der unterirdischen Parkierung mit Anbindung an das bestehende Parkhaus Coop.
- 3. Bestandteile des Gestaltungsplanes**
1. Basis des Gestaltungsplanes bildet das Projekt des Projektwettbewerb "Areal Nepomuk in Dornachbrugg" vom 30. April 2002.
2. Der Gestaltungsplan umfasst:
- Situationsplan 1:500
- Geländeschnitte 1:500
- Erschliessungskonzept / Aussenraumkonzept
- Sonderbauvorschriften
- 4. Stellung zum Bau- und Zonenreglement**
Soweit Sonderbauvorschriften nichts anderes vorschreiben, gelten das Baureglement und die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Dornach, sowie die relevanten kantonalen Vorschriften.
- 5. Nutzung**
Die Hochbauten innerhalb der Baubereiche an der Bruggstrasse sind 4-geschossig und an der Neuarlesheimerstrasse 3-geschossig.
- 6. Massvorschriften**
Die äusseren Geometrien der Gebäude sind durch die Gestaltungsbaulinie festgelegt, wogegen die Tiefe der Gebäude flexibel ist. Der Baubereich legt die maximale Ausdehnung der Gebäude fest.
Die Gestaltungsbaulinie legt die Flucht der Gebäude verbindlich fest, d.h. die Fassaden müssen aus städtebaulichen Gründen zwingend auf diese Linie gestellt werden.
Die Traufe des 3-geschossigen Neubaus an der Neuarlesheimerstrasse muss unter der Traufe des Nachbargebäudes Neuarlesheimerstrasse Nr. 3 liegen.
Die Verbindlichkeit der Höhenkoten in den Geländeschnitten sind richtungweisend
- 7. Gestaltung**
Die Fassadenseiten müssen den unterschiedlichen Räumen Rechnung tragen. So sind die dem Verkehr zugewandten Seiten entsprechend geschlossen und die nach Süden zur Hofseite gerichteten Seiten offen zu gestalten.
Die Hauptdächer sind als Flachdach auszuführen und mit extensiver Dachbegrünung auszuführen. Dachaufbauten aus technischen Gründen sind gestattet.
- 8. Ober- und unterirdische Parkierung**
Die neue Einstellhalle gliedert sich in einen öffentlichen Teil im 1.UG mit min. 48 Stellplätzen und einen privaten Teil im 2.UG mit min. 30 Stellplätzen. Die Zufahrt erfolgt über die bestehende unterirdische Passage des Parkhauses Coop.
Zusätzlich wird eine neue Ausfahrt über den Kreisell Neuarlesheimerstrasse erstellt. Die Parkierung für die Gemeinde und die des Neubaus ist über zwei Geschosse gegenseitig getrennt. Die öffentlichen Durchgänge durch das Gebäude und der Zugang zur öffentlichen Einstellhalle ist verbindlich vorzusehen.
- 9. Erschliessungskonzept**
Ein öffentlicher Durchgang von der Neuarlesheimerstrasse und der Bruggstrasse zur Hofseite ist vorzusehen.
Die Hauptzugänge sind mindestens mit einem behindertengerechten Zugang zu der Einstellhalle zu gestalten.
Die Anlieferung der bestehenden Gebäude bleibt bestehen. Die Anlieferung für den Neubau erfolgt soweit möglich über die Einstellhalle.
- 10. Benutzung von öffentlichem Strassengebiet**
Die Einstellhalle liegt teilweise auf öffentlichem Strassengebiet. Gemäss § 246 Abs. 3 EG ZGB ist für die Nutzung von öffentlichem Areal eine Bewilligung notwendig. Mit der Genehmigung dieses Gestaltungsplanes wird, im Sinne einer Nebenbewilligung, die Konzession für die Benutzung des Strassengebietes erteilt.
- 11. Öffentlicher Aussenraum**
In der ausgewiesenen Fläche sind Gartenwirtschaften o.Ä. möglich.
- 12. Grünflächen**
Die Grünflächen beziehen sich auf die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Flächen.
- 13. Lärmschutz**
Die erhebliche Lärmbelastung wird über die Stellung der Bauten reduziert. Das Verbindungselement ist zwischen den beiden Hauptbauten zu schliessen. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis der Grenzverteilung zu erbringen.
- 14. Wasserbau**
Die Fassaden und Ufermauern im Einflussbereich der Birs und dem Gewebekanal sind wasserdicht zu gestalten.
- 15. Ausnahmen**
Abweichungen kann der Gemeinderat gestatten, sofern die Konzeptidee erhalten bleibt.

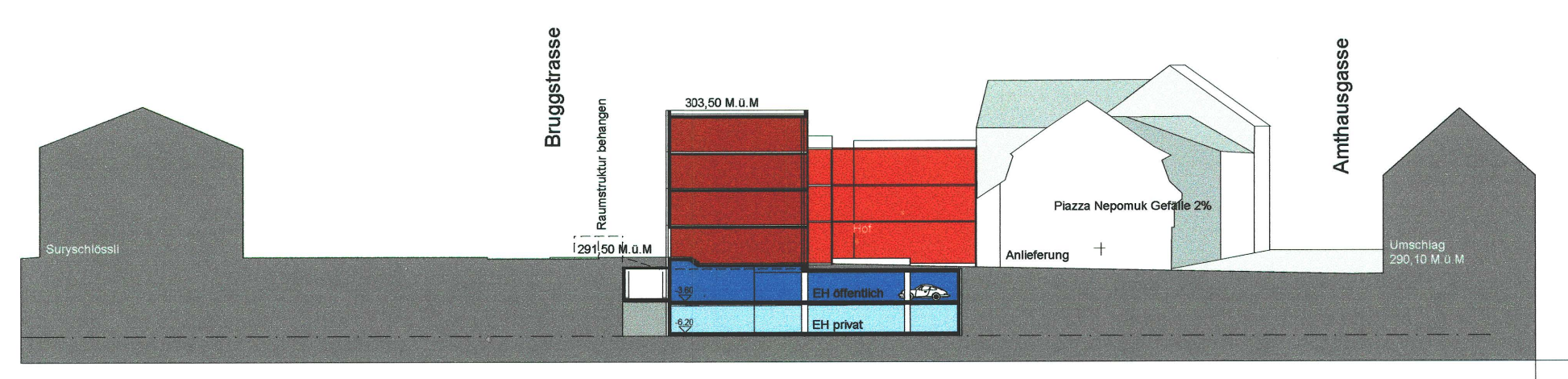


Legende

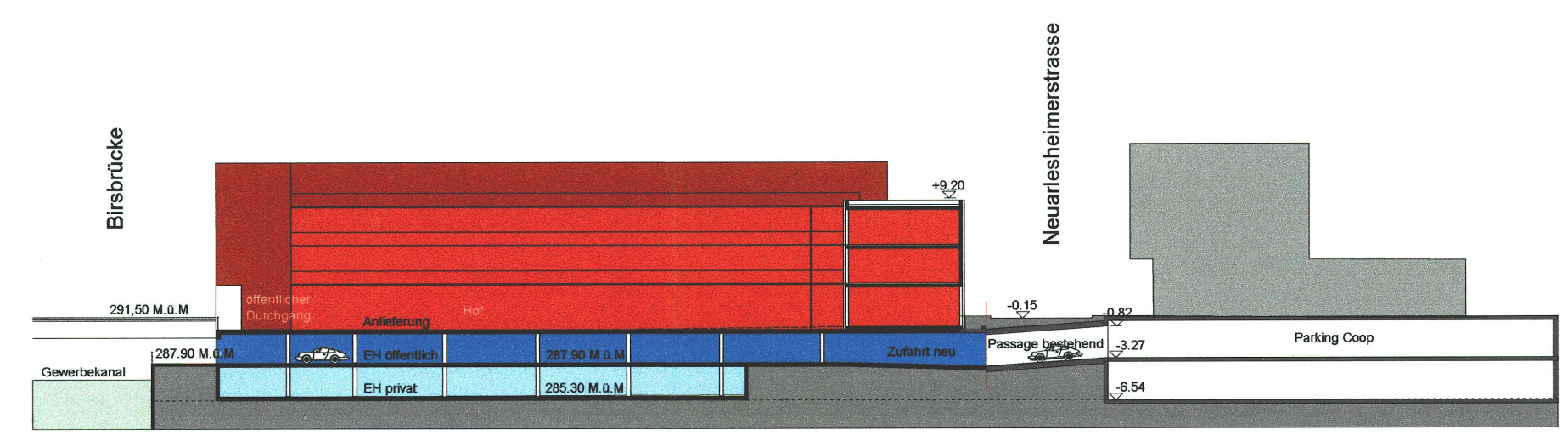
- Geltungsbereich
- Bebauung
 - Baubereich für Wohn- / Geschäftshaus 4VG / 3VG
 - Bestehende Haupt- / Nebenbauten
 - Schützenswerte Kulturobjekte
 - Geschützte Kulturobjekte
 - Gestaltungsbaulinie
- Aussenraum
 - Nepomukplatz
 - Anlieferung / Umschlag
 - Trottoir
 - öffentlicher Durchgang
 - Durchgang zum Kraftwerkareal
 - Grünflächen
 - öffentlicher Aussenraum
 - privater Aussenraum
- Parkierung
 - Einstellhalle, teilweise in der Trottoirfläche
 - Ausfahrt Einstellhalle, Anschluss an vorh. COOP-Einstellhalle
 - öffentliche Ausfahrt
 - öffentliche Einstellhalle
 - private Einstellhalle



Geländequerschnitt M 1:500



Geländelängsschnitt M 1:500



Einwohnergemeinde Dornach
Kanton Solothurn

Gestaltungsplan Areal Nepomuk, Dornachbrugg mit Sonderbauvorschriften M 1:500

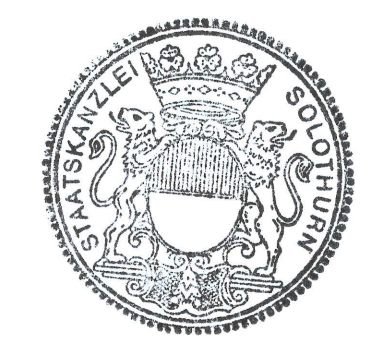
Öffentliche Auflage vom 26. Mai 2003 – 24. Juni 2003
Vom Gemeinderat Dornach genehmigt mit Beschluss Nr. 544 vom 12. Mai 2003
Geringfügige Änderungen: - Lage öffentlicher Durchgang - Standort öffentlicher Lift GR-Beschluss Nr. 820 vom 10. Mai 2004

Der Gemeindepräsident: *[Signature]*
Der Gemeindevorsteher stv.: *[Signature]*

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 2004/1524 vom 6. Juli 2004

Der Staatschreiber

Dr. K. P. P. P.



Bauherrschaft: BASLER LEBENS-VERSICHERUNGS-GESellschaft Basel, 17. Mai 2004

Architekt: ZWIMPER PARTNER I JEKER BLANCKARTS Architekten SIA © Basel, 17. Mai 2004

[Signatures]