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 Projektwettbewerbes "Areal Nepomuk in Dornachbrugg" vom 30. April 2002
2. Der Gestaltungsplan umfasst:
 - Situationsplan 1:500
 - Geländeschnitte 1:500
 - Erschliessungskonzept / Aussenraumkonzept
 - Sonderbauschriften

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 richtungsweisend

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 Kreisel 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 Grenzwerteinhalten zu erbringen.

14. Wasserbau

Die Fassaden und Ufermauern im Einflussbereich der Birs und dem Gewerbekanal sind wasserdicht zu gestalten.

15. Ausnahmen

Abweichungen kann der Gemeinderat gestatten, sofern die Konzeptidee erhalten bleibt.