

Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan „Öpfelsee“

Öffentliche Auflage vom - 1. Dez. 2005 bis - 6. Jan. 2006

Genehmigt vom Gemeinderat am 17. Okt. 2005

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiberin

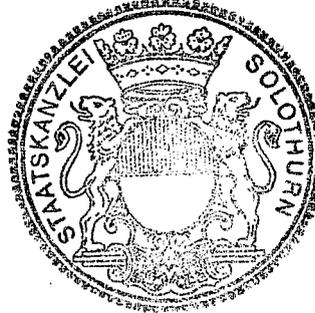
Genehmigt vom Regierungsrat
mit RRB Nr.

2006 / 509

vom 14. März 2006

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fuchs



Grundeigentümer GB Nr. 270

Bau + Wohngenossenschaft
"ÖPFELSEE"
c/o Renoplan Bautreuhand
Postfach
4242 Laufen

Grundeigentümer GB Nr. 285

Planverfasser

IttenBrechtbühl Itten+Brechtbühl AG
St. Jakobs-Strasse 54
Postfach 3312
CH 4002 Basel
T +41 61 377 92 00
F +41 61 377 92 01
architects@ittenbrechtbuehl.ch

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt die Bebauung der GB Nr. 270 mit drei Wohnbauten, deren Erschliessung und Parkierung, sowie die Sicherstellung eines oberirdischen Notdurchfahrtsrecht und eines unterirdischen Durchfahrtsrecht für die Parzelle GB Nr. 285.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Stellung der Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Dornach und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

Der Einbezug der Parzelle GB Nr. 285 in den Gestaltungsplan erfolgt nur zum Zwecke der Sicherstellung des oberirdischen Notdurchfahrtsrecht und des Durchfahrtsrecht zur unterirdischen Einstellhalle. Die Parzelle GB Nr. 285 kann ohne zusätzliches Gestaltungsplanverfahren nach den Zonenvorschriften der Wohnzone W3 überbaut werden. Im Baubewilligungsverfahren ist u.a. der Nachweis über die Einhaltung der Lärmgrenzwerte zu erbringen. Im Übrigen gelten die Vorgaben bzgl. Bodenschutz (§ 10 SBV) sinngemäss.

§ 4 Nutzung

In den Baubereichen sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe gemäss § 8 der Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Dornach zugelassen.

§ 5 Ausnützung

Die maximale Ausnützung richtet sich nach den Zonenvorschriften (§ 8 ZR) des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Dornach.

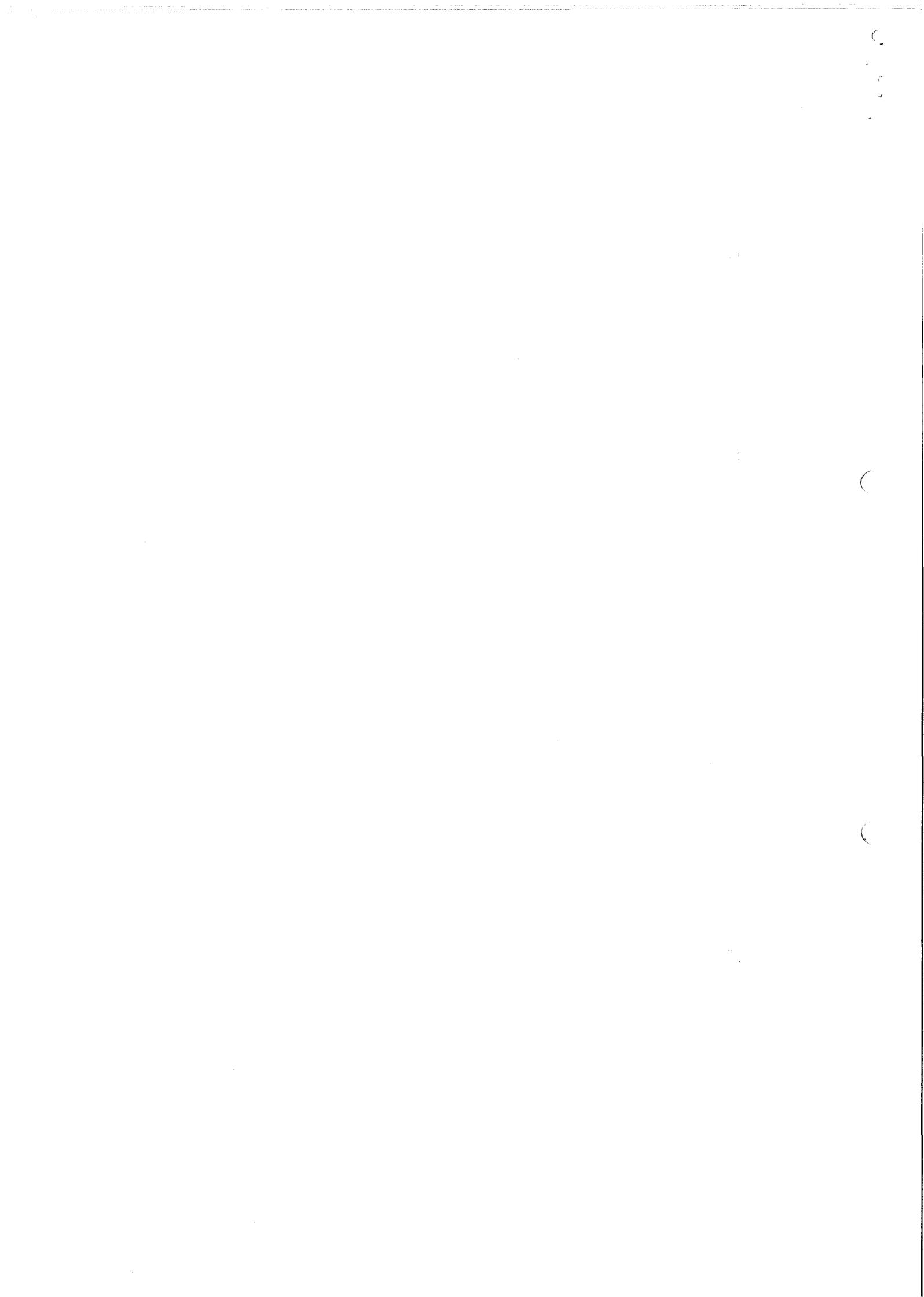
§ 6 Baubereiche

Das maximale Ausmass ober- und unterirdischer Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereichen. Diese dürfen- unter Vorbehalt von § 7 - nicht überschritten werden. Eine Unterschreitung ist zulässig, sofern die Überbaungsidee nicht in den Grundzügen verändert wird.

Der im Gestaltungsplan eingefügte Schnitt hat lediglich orientierenden Charakter.

§ 7 Kleinbauten

Die Baubehörde kann Kleinbauten, insbesondere für allgemeine Nutzungen wie Velounterstand, Kompostanlage u.ä., im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.



§ 8 Lärmschutz

Das Gutachten der Fa. Gartenmann Engineering vom 29. April 2005 ist eine Grundlage zum Gestaltungsplan. Gemäss diesem sind die Planungswerte ohne Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Eisenbahnstrecke Basel – Delémont eingehalten.

§ 9 Bodenschutz

Bei der Parzelle GB Nr. 270 handelt es sich um einen belasteten Standort im Sinne der Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680), bei welchem bereits Sanierungsarbeiten durchgeführt worden sind. Diese wurden jedoch noch nicht z.Hd. der kantonalen Fachstelle belastete Standorte/Altlasten dokumentiert. Die Parzelle wird bis zum Vorliegen der Nachweise über den Sanierungserfolg bei der Fachstelle weiterhin im Kataster der belasteten Standorte geführt. Bei Bauvorhaben ist gemäss § 12 der kantonalen Verordnung über die Abfälle (KAV, BGS 812.52) vorzugehen. Diese Auflage gilt solange, bis die erforderlichen Nachweise bei der Fachstelle eingereicht und von dieser geprüft und für ausreichend befunden worden sind.

§ 10 Erschliessung

Die Fahrverkehrserschliessung ist nur über die im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle Privaterschliessungsanlagen von den Grundeigentümern zu erstellen und zu unterhalten.

Es ist auf eine behindertengerechte Ausgestaltung der Erschliessungsanlagen und der Übergangsbereiche zu den Erdgeschoss zu achten. Architektonische Barrieren und Hindernisse für Behinderte sind zu vermeiden.

§ 11 Erschliessung mit Werkleitungen

Die Erschliessung (Elektrisch, TT, GGA, Gas, Wasser) von der Apfelseestrasse erfolgt über die im Gestaltungsplan bezeichnete Lage.

§ 12 Notdurchfahrtsrecht oberirdisch zu Gunsten Parzelle GB Nr. 285

Das oberirdische Notdurchfahrtsrecht ist über die im Gestaltungsplan bezeichnete Lage zu gewährleisten und im Grundbuch einzutragen.

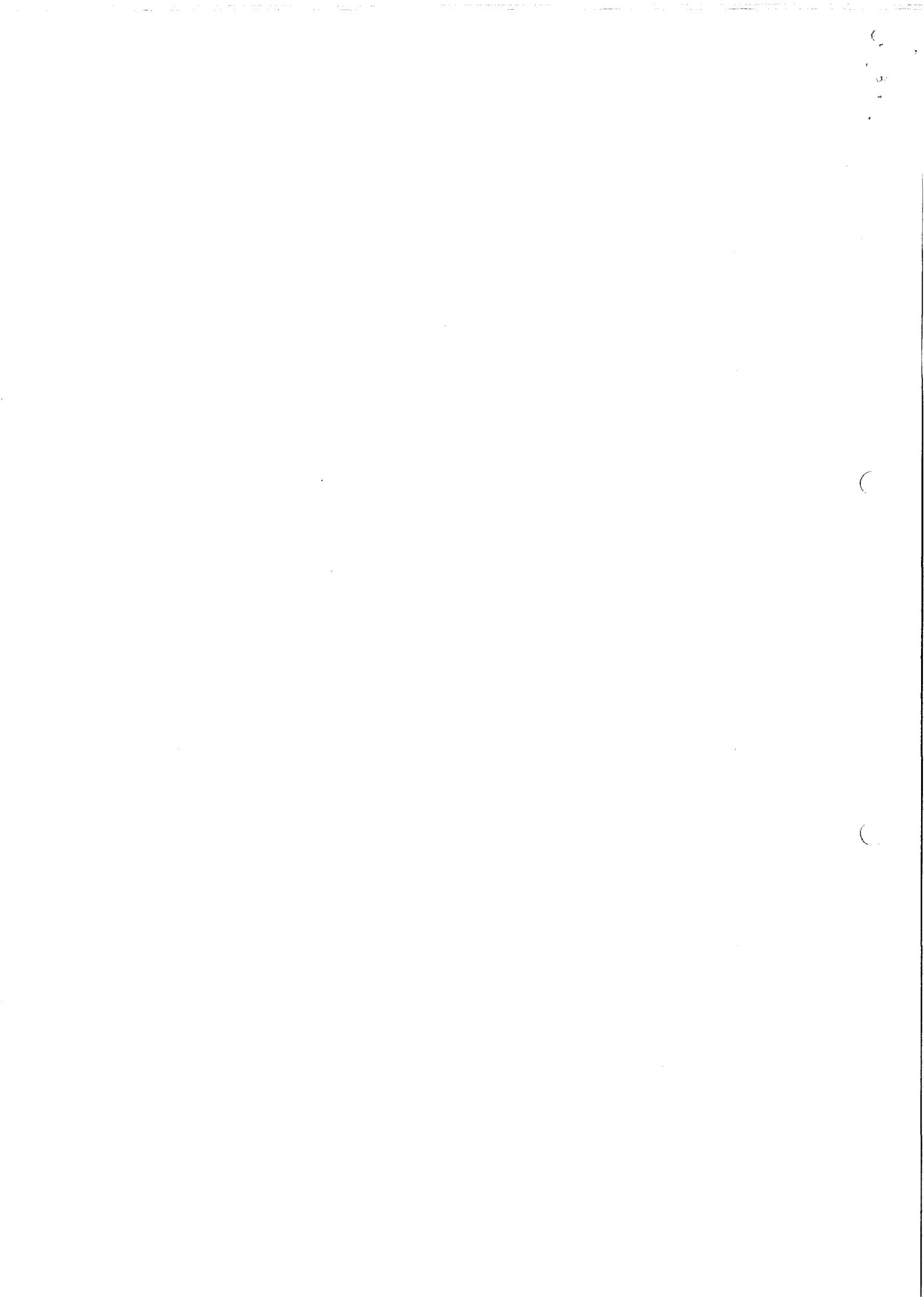
§ 13 Durchfahrtsrecht unterirdisch zu Gunsten Parzelle GB Nr. 285

Das unterirdische Durchfahrtsrecht ist über die im Gestaltungsplan bezeichnete Lage zu gewährleisten und im Grundbuch einzutragen.

§ 14 Gemeinschaftsanlagen

Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Parkierungsanlagen, Kinderspielräume und Kinderspielplätze und dergleichen ist zu erdulden. Der Unterhalt ist durch die jeweils berechtigten Grundeigentümer zu übernehmen. Dies ist als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anzumerken. Im Falle einer Abparzellierung ist diese Anmerkung auf das neue Grundstück zu übertragen.

Die detaillierte Umgebungsgestaltung und der Nachweis über die gesetzlich vorgeschriebenen Gemeinschaftsanlagen (inkl. Kinderspielplätze) erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens.



§ 15 Abstellplätze

Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 KBV. Es dürfen nur die Besucherparkplätze oberirdisch erstellt werden. Kunden- und Besucherparkplätze sind zu bewirtschaften.

Für Mopeds und Velos müssen gedeckte Abstellflächen sichergestellt werden, die ebenerdig oder über Rampen zugänglich und der Grösse des Bauvorhabens angepasst sind.

§ 16 Kehrichtbeseitigung

Die Kehrichtbeseitigung hat zentralisiert zu erfolgen. Es sind ausreichende, gegen aussen abgeschirmte Abstellplätze für Container vorzusehen oder entsprechende Plätze für die Container-Übergabe einzurichten.

Die detaillierte Umgebungsgestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens.

§ 17 Gestaltung der Umgebungsflächen

Die detaillierte Umgebungsgestaltung erfolgt im Rahmen des Baugesuchverfahrens. Diese hat mit einer einheimischen, standortgerechten Bepflanzung zu erfolgen.

§ 18 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

§ 19 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Der bisherige Gestaltungsplan „Öpfelsee“ mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 669 vom 19. März 1996) wird vollständig aufgehoben.

100

100

100

100