

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Die Änderungen gegenüber den rechtsgültigen Sonderbauvorschriften sind Rot dargestellt.

§ 1 Zweck des Gestaltungsplanes

Bebauung

Realisierung einer Wohnüberbauung mit Einfamilien-, Doppelfamilien- und Mehrfamilienhäusern mit möglichen Einliegerwohnungen nach den Zielsetzungen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn, § 44. Gestaltungspläne, mit architektonisch und wohngygienisch anspruchsvollen, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepassten Gestaltung und mit zweckmässiger Erschliessung der zusammenhängenden Flächen sowie einer harmonischen, dem natürlichen Gelände angepassten Bauweise. Zum Erreichen dieser Ziele werden zu den bestehenden Zonenvorschriften der Zone W2a Sonderbauvorschriften erlassen.

Grünflächen

Im Gestaltungsplan sind die zusammenhängenden Grünflächen und die schützenswerten Bäume und Baumgruppen dargestellt.

Strassenseitige Erschliessung

Der Gestaltungsplan regelt auch die Erschliessung, Parkierung und Garagierung für die Motorfahrzeuge und den Zugang und die Verbindungen für Fussgänger.

§ 2 Inhalt des Gestaltungsplanes

Baubereiche

Die Baukörper 1 bis 5 bilden den Kern des Gestaltungsplanes. Der Baukörper 6 ist mit Grunddienstbarkeiten zG. der südlichen Nachbarn und separaten Sonderbauvorschriften belastet. Das Baufeld West kann nach den Bestimmungen der Zone W2a überbaut werden, aber mit zusätzlichen Sonderbauvorschriften, welche die Gestaltung betreffen.

Dachformen

Als Dachformen für den ganzen Bereich des Gestaltungsplanes gelten begrünte Flachdächer ohne Attikageschoss. Technische Aufbauten sind auf das absolut Notwendige zu beschränken.

Freiflächen / Grünflächen

Sämtliche Flächen ausserhalb der Baubereiche gelten als Freiflächen oder Grünflächen. Ausnahmen sind möglich für kleine, eingeschossige Geräteräume und Kleintierställe.

Erschliessung / Parkierung

Die Erschliessung mit Motorfahrzeugen erfolgt für das Baufeld „West“ auf der NW-Seite über die Dorneckstrasse und für die Baukörper 1 bis 5 auf der Nordseite über den Brosiweg. An der Zufahrt vom Brosiweg liegen nebst der Einfahrt in die Autoeinstellhalle auch die Besucherparkplätze. Die Parzelle GB Nr. 2418 wird separat über die Korporationsparzelle GB Nr. 2419 am Lehmenweg erschlossen und ist anteilmässig an dieser zu beteiligen.

Die genaue Anzahl der Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Grundlage für die spätere Berechnung ist § 42 KBV, Anhang IV. Wohnungen mit mehr als 100 m2 BGF erfordern 2 Parkplätze.

Analog dem Grundprinzip der Anordnung der unterirdischen Autoeinstellhalle mit einer Orientierung des Hauptbaukörpers von West nach Ost ist auch eine Anordnung von Nord nach Süd möglich.

Etappierung

Eine Etappierung der Bauten 1 bis 5 ist in mindestens 3 Etappen wie folgt möglich:

1. Etappe: ~~Baukörper 1 / 2 / 3~~ oder ~~Baukörper 1 / 2 / 3 / 4~~
1. Etappe: Baukörper 1 / 2 oder Baukörper 1 / 2 / 3
2. Etappe: ~~Baukörper 4 / 5~~ oder ~~Baukörper 5~~
2. Etappe: Baukörper 3 / 4 oder Baukörper 3 / 4 / 5
3. Etappe: Baukörper 5

Die Baukörper 6 und das Baufeld „West“ können in separaten Etappen erstellt werden und sind unabhängig von den Bauetappen der Baukörper 1 bis 5.

§ 3 Nutzungsvorschriften

Für den Gestaltungsplan „Muren“ gelten generell die Vorschriften der Zone W2a des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Domach vom Jahr 2000. Überschreitungen der Vorschriften des ZR sind fettgedruckt aufgelistet. Die Sockelgeschosse der Baukörper 4 und 5 zählen nicht zur anrechenbaren BGF für die Ausnützungsziffer, trotz örtlicher Überschreitung der zulässigen Sockelgeschosshöhen.

	Zonenreglement	Gestaltungsplan „Muren“	Baubereich
Zweck	reine Wohnzone	reine Wohnzone	ganzer GP
Nutzung	2 Whg. + 2 ½ Zi 2 Whg. + 2 ½ Zi	3 Whg. 4 Whg.	B 1 bis 5 B 1 bis 5
Masse			
-Vollgeschosse	2+ Attika	2 ohne Attika 2 + Sockelg.	B 1 bis 3 B 4 und 5
-Ausnützungsz.	0.35	0.35	
-Gebäudelänge	20.00 m	20.00 m	
-Gebäudelänge	20.00 m	22.00 m	
-Gebäudehöhe	07.50 m	07.50 m	
-Gebäudehöhe	07.50 m	06.30 m	ab EG ± 0.00
-Sockelgeschoss	01.20 m	01.20 m	B1/B2/B3
-Sockelgeschoss	01.50 m	02.00 m	B4
-Sockelgeschoss	01.50 m	03.00 m	B4
-Sockelgeschoss	01.50 m	02.00 m	B5
-Sockelgeschoss	01.50 m	03.00 m	B5
Gestaltung	§7	Sonderbauvorschriften	1 bis 5,6 u. B „West“

§4 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen, sofern das Gesamtkonzept erhalten bleibt und sofern keine öffentlichen oder privaten Interessen verletzt werden.