

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Die Situation am Kreisel Dornachbrugg ist von wichtiger städtebaulichen Bedeutung. Durch den Neubau COOP und Nepomukplatz sowie mit der Überbauung ARCUS entsteht ein neues städtebauliches Ensemble als Eingangsportal zu Dornach.

Zweck des vorliegenden Gestaltungsplanes ist deshalb die planungsrechtliche Sicherstellung des Abbruchs der Liegenschaften Friedensgasse 12 / Neuarlesheimerstrasse 16–18 und dem etappierten Bau eines Wohn- und Geschäftshauses, das in der Architektursprache und Nutzung eine harmonische und spannungsreiche Ergänzung zu bestehenden und projektierten Bauten bildet.

§2 Geltungsbereich, Stellung zum übergeordneten Planungs- und Baurecht

Der Gestaltungsplan und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan durch eine punktierte Linie begrenzte Gebiet (Perimeter).

§3 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes vorschreiben, gelten die Zonenordnung der Einwohnergemeinde Dornach sowie die relevanten kantonalen Vorschriften.

§4 Nutzung

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone K1. Zugelasse sind Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Ladengeschäfte, Gasthäuser, Praxen, Ateliers, Büros und dergleichen.

Das dargestellte Projekt hat bezüglich Fassaden, Grundrisse und Schnitte lediglich richtungsweisenden Charakter.

§5 Massvorschriften

Vollgeschosse	max. 4
Ueberbauungsziffer	max. 60 %
Grünflächenziffer	mind. 30 %
Gebäudehöhe	max. 12.00 m

Das Anbringen von Fremdreklamen an den Hausfassaden oder auf der Parzelle ist nicht gestattet.

§6 Etappierung

Das neue Wohn- und Geschäftshaus kann in 2 Etappen realisiert werden. Die Parkierung ist unabhängig für jede Etappe separat nachzuweisen und auszuführen.

§7 Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen –auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände– keiner beschränkt dinglicher Rechte. Bei etappierter Bauweise kann der Erstbauende auf die Grundstücksgrenze bauen, der Zweitbauende hat ein uneingeschränktes Anbaurecht. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§8 Erschliessung und Parkierung:

Die Erschliessung erfolgt über die Friedensgasse bzw. über die Neuarlesheimerstrasse, für Fussgänger zusätzlich über die Friedensgasse West (Kreisel). Im Bereich des Wendeplatzes Friedensgasse ist der bisherige Erschliessungsplan (RRB Nr. 450 vom 28.2.2000), soweit er mit dem vorliegenden Gestaltungsplan in Widerspruch steht, aufgehoben.

Die gemäss Anhang IV KBV erforderlichen Parkplätze inkl. Ersatzabgaben in Höhe von je Fr. 20'000.– sind für jede Bauetappe separat im Baubewilligungsverfahren rechtsgenügend nachzuweisen.

§9 Lärmschutz

Das Baugebiet befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe III. Gemäss Lärmgutachten vom 22.1.2004 des Ingenieurbüros Jauslin + Stebler sind auf der strassenseitigen Fassade hohe Lärmpegel zu erwarten. Im Baubewilligungsverfahren ist anhand eines Lärmgutachtens der Nachweis zu erbringen, dass Art. 31 LSV eingehalten wird.

§10 Bepflanzung

Die im Gestaltungsplan dargestellten Bäume gelten als richtungsweisend. Die genaue Zahl, Lage und Art wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.

§11 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohnhygienischen Lösung 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.