

ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN "ZENTRUM IM DREIECK"

BRUGGWEG / GEMPENRING IN 4143 DORNACH

MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

~~Gegenstand der Auflage sind nur die rot dargestellten Änderungen des Planes und der Sonderbauvorschriften~~

Die Grundeigentümer:

GB Nr. 542 + 543
GB ImmoNova GmbH

Ort, Datum Dornach 12.3.09

GB Nr. 544
Wetterwald AG

Ort, Datum DORNACH 12.03.09

Öffentliche Auflage vom 19. März 2009 — 17. April 2009

Pläne genehmigt vom Gemeinderat am 9. März 2009

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber/in:

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 1123 vom 30.6.09

Der Staatsschreiber:



2301 50 15/150



[Faint handwritten text or signature]

G E S T A L T U N G S P L A N

" ZENTRUM IM DREIECK " DORNACH

1. G E L T U N G S B E R E I C H

GB Dornach Nr. 542 (Hans und Bruno Kyburz) (Neuer Grundeigentümer: GB ImmoNova)	1'561 m2
GB Dornach Nr. 543 (Th. Bueche-Ehrsam) (Neuer Grundeigentümer: GB ImmoNova)	1'999 m2
GB Dornach Nr. 544 (Wetterwald AG Immobiliengesellschaft)	3'121 m2

	Fläche total 6'681 m2

Die Zufahrtsstrasse ab Bruggweg, östlich von GB Dornach Nr. 543 und 544 wird in den Perimeter des Gestaltungsplanes miteinbezogen.

2. Z W E C K D E S G E S T A L T U N G S P L A N E S

B E B A U U N G

Realisierung einer Ueberbauung nach den Vorschriften der neugeschaffenen "Kernzone 2" des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Dornach, einer gut ins Orts- und Quartierbild eingefügten Wohnüberbauung mit nicht störenden Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben mit architektonisch, städtebaulich und wohngygienisch hohen Anforderungen, als Beitrag zur Deckung des in Dornach bestehenden Bedarfs an Wohnungen, zweckmässigen Büroräumen, und Räumen für das Kleingewerbe an zentraler Lage zwischen Dornachbrugg und Oberdornach. Zum Erreichen dieser Ziele werden zusätzlich zu den Zonenvorschriften Sonderbauvorschriften formuliert.

Harmonische, dem Gelände angepasste Bauweise, mit minimalen Terrainveränderungen in der für das Ortsbild von Dornach typischen Bauweise parallel zum Hang verlaufend. Durch die Orientierung der Stirnfassaden gegen Süden wird auf die bestehenden Einfamilienhäuser optimal Rücksicht genommen. Für die ganze Ueberbauung ist ein flexibles Tragsystem vorgesehen, welches sich für Wohnungen und Büros gleichermaßen eignet. Die Gewerberäume befinden sich in der Regel im Erdgeschoss von Bau "A", Bau "B/B1" und Bau "C".

Mögliche weitere Gewerbeflächen werden in den Obergeschossen derselben Bauten untergebracht. Alle Hochbauten sind im Minergie-Standard zu erstellen.

G R U E N F L A E C H E N

~~Durch die Ueberdeckung der Autoeinstellhalle und des Ladens (Bau "E1" und "B1")~~ mit Humus entstehen grosse zusammenhängende Grünflächen zur Nutzung durch die Bewohner der Ueberbauung. Dadurch werden 55% der Gesamtfläche zu Grünflächen (gegenüber 40% im Zonenreglement).

¹ Durch die Ueberdeckung der Autoeinstellhallen und des Ladens (Bau "E1" + "E2" und "B1")

F U S S G A E N G E R B E R E I C H E

Oeffentlich zugängliche, grosszügige Fussgängerbereiche mit einem kleinen "Marktplatz" auf der Seite zum Gempenring, eine öffentliche Fussgänger Verbindung als Abkürzung vom Bruggweg zum Gempenring, sowie ein Trottoir entlang dem Gempenring (Unterhalt durch die Gemeinde).

Das Wegrecht für die Fussgänger Verbindung und das Trottoir werden grundbuchlich sichergestellt.

S T R A S S E N S E I T I G E E R S C H L I E S S U N G

Die Hauptzufahrt zur Ueberbauung erfolgt über den Gempenring, einerseits² zur Autoeinstellhalle, andererseits zu den Abstellplätzen für Kurzparkierer. Eine Nebenzufahrt zur Ver- und Entsorgung ist über die bestehende Stichstrasse vom Bruggweg vorgesehen.

² zu den Autoeinstellhallen

Dornach, 15. Dezember 1993 mw/uk

Dornach, 29. Juni 1994 mw/uk

Änderungen: Aesch, 16.02.2009 Hj. Müller + Partner Architekten SIA AG

(

(

3. INHALT DES GESTALTUNGSPLANES

STELLUNG ZUM ZONENREGLEMENT UND ZUR KANT. BAUVERORDNUNG

Der Gestaltungsplan entspricht den Vorschriften der Zone K2 des Zonenreglementes der Einwohnergemeinde Dornach und der Kant. Bauverordnung mit Ausnahme der Sonderbauvorschriften unter Kapitel 4.

BAUBEREICHE

Vier Baukörper "A", "B", "C" und "D" mit 3 Geschossen und Attikageschoss, gemäss Kantonaler Bauverordnung § 17, Abs. 3 und § 34, Abs. 3,³ ~~sowie eine unterirdische Autoeinstellhalle "E" und der unterirdische Teil des Ladens "B1" sind im Gestaltungsplan in ihren Baubereichen bestimmt (strichpunktierte Baubereichslinie).~~ Fassadenvorbauten dürfen die Baubereichslinie um max 2 m überragen, sofern dadurch nicht zwingende Vorschriften verletzt werden.

³ sowie zwei unterirdische Autoeinstellhallen "E1" + "E2"

AUSNUTZUNGSZIFFER

Die Ausnützungsziffer bezüglich der gesamten Parzellenflächen von 6'681 m² im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes beträgt ~~0.5~~, unabhängig von der Stellung der Baukörper innerhalb der Baubereiche.
0.54

ERSCHLIESSUNG

Die Haupterschliessung der Ueberbauung erfolgt über den Gempfenring.⁴ ~~Die ebenerdigen Zufahrten zur überdeckten Autoeinstellhalle und zu den oberirdischen Parkplätzen liegen in einer genügenden Entfernung der Kreuzung Bruggweg/Gempfenring. Eine Nebenzufahrt ab Bruggweg erschliesst den Bau D mit den zugeordneten 6 Parkplätzen. Zu diesem Zweck wird die bestehende Stichstrasse zu Lasten der Parz 543/544 verbreitert. Auf Parzelle 544 wird eine öffentliche Fussgänger Verbindung zwischen Bruggweg und Gempfenring geschaffen.~~

⁴ Die ebenerdige Zufahrt zu den überdeckten Autoeinstellhallen

AUTOABSTELLPLAETZE

	Kant. Bauverordnung (Anhang IV):			Im Gestaltungsplan:		
	Wohnen	Gewerbe	Besucher	Wohnen	Gewerbe	Besucher
Gebäude A	6	3	3	6*	5*	3
Gebäude B	6	6	5	6*	8*	5
Gebäude C	5	3	3	5*	4*	3
Gebäude D	7	-	1	2* + 5	-	1
	24	12	12	19* + 5	17*	12
TOTAL	48 Autoabstellplätze			53 Autoabstellplätze		

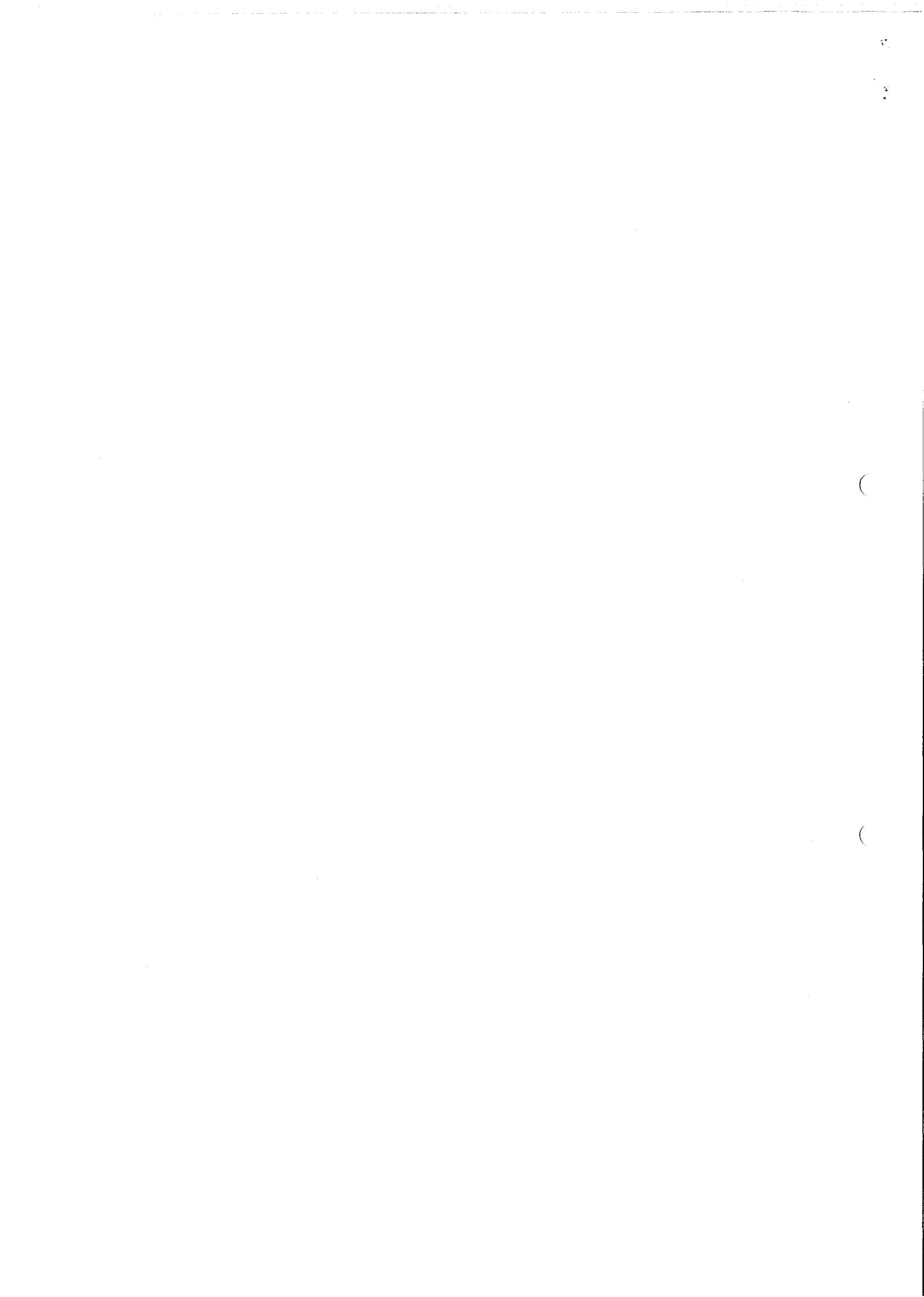
LAERNSCHUTZ

Für die Kernzone K2 gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung vom 15. Dez. 1986. Laut Lärmgutachten von Jauslin + Stebler Ingenieure AG, Muttenz vom 2. Dezember 1993 sind für diese Ueberbauung keine weiteren Schallschutzmassnahmen notwendig, da die Anforderungen gemäss SIA 181 und LSV (IGW ES III) eingehalten sind.

Dornach, 15. Dezember 1993 mw/uk

Dornach, 29. Juni 1994 mw/uk

Änderungen: Aesch, 16.02.2009 Hj. Müller + Partner Architekten SIA AG



UNGEBUNGSGESTALTUNG / GRUENFLAECHEEN / BEPFLANZUNG

Die Gestaltung der Auffüllung und die genaue Lage der Baumallee entlang dem Bruggweg wird im Zusammenhang mit der bevorstehenden Neugestaltung des Bruggweges mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn koordiniert und die Gestaltung des Terrains im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungsplan im Detail geregelt.

Es werden einheimische hochstämmige Laubbäume vorgesehen.

KEHRRICHT UND KOMPOSTIERUNG

Die Kehrrichtbeseitigung erfolgt über drei Sammelstellen. Dazu sind Standorte für geschlossene Containersammelräume im Gestaltungsplan festgelegt. Im Gestaltungsplan sind zwei Kompostieranlagen vorgesehen.

FLACHDACHBEGRUENUNG

⁵ Baubereich "E", die Autoeinstellhalle und Baubereich "B1", der unterirdische Ladenteil sind mit Humus überdeckt und vollständig begrünt. Damit erhöht sich der Grünanteil im Gestaltungsplan auf 55% gegenüber der erforderlichen Grünflächenziffer von 40% im Zonenreglement.

⁵ Baubereiche "E1" + "E2", die Autoeinstellhallen

ETAPPIERUNGSMOEGlichkeiten

Eine Etappierung beim Erstellen der Ueberbauung ist wie folgt möglich:

- | | | | | | |
|--------------|-------------------|------|--------------------|------|--------------------|
| 1. Etappe: = | "C" und "D" + "E" | oder | "B/B1" + "C" + "E" | oder | "B/B1" + "D" + "E" |
| 2. Etappe: = | "A" und "B/B1" | | "A" | | "A" |
| 3. Etappe: = | | | "D" | | "C" |

4. SONDERBAUVORSCHRIFTEN

	Zonenvorschriften	Sonderbauvorschriften im Gestaltungsplan
1. Ausnützungsziffer	0.5	0.54
2. Vollgeschosse	3	-
3. Gebäudehöhe	10.00 m	11.00 m
4. Firsthöhe	11.50	12.50 m
5. Gebäudelänge	40.00 m	42.00 m
6. Wohnanteil	70 %	-

7. In Ergänzung zur Kantonalen Bauverordnung, Stand 1. Januar 1993, § 17, Abs. 3, Dachausbau und Attika, können die Brüstungen des Attikageschosses im Bereich der Treppenhäuser unterbrochen werden, ohne dass das Attikageschoss zur Ausnützung zählt.

Geringfügige Abweichungen vom Gestaltungsplan kann die Baukommission nach Anhören des Gemeinderates im Baubewilligungsverfahren gestatten, wenn dadurch die Grundsätze der Ueberbauungsidee nicht verändert und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden.

Dornach, 15. Dezember 1993 mw/uk

Dornach, 29. Juni 1994 mw/uk

Änderungen: Aesch, 16.02.2009 Hj. Müller + Partner Architekten SIA AG

(

(

GESTALTUNGSPLAN "ZENTRUM IM DREIECK" DORNACH

5. G E N E H M I G U N G S V E R M E R K E :

DIE DREI GRUNDEIGENTUEMER

GB Nr. 542
H. UND B. KYBURZ

H. Kyburz *B. Kyburz*

4143 Dornach, 22.12.1993

GB Nr. 543
TH. BUECHE-EHRSAM

Th. Bueche
Th. Bueche

21.12.1993

GB Nr. 544
WETTERWALD AG
IMMOBILIENGESELLSCHAFT

M. Wetterwald

20.12.1993

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM: 19. Aug. 1994

BIS: 19. Sep. 1994

EINWOHNER-GEMEINDERAT DORNACH

GR/GRK 20. Juni 1994

Für die Einwohnergemeinde Dornach

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



Kamm

D. Köchli

4143 Dornach, 20. Juni 1994

REGIERUNGSRAT DES KANTONS SOLOTHURN

RRB Nr. 3475 vom 06.12.1994

Dr. K. Schwab



4500 Solothurn,

4143 Dornach, 15. Dezember 1993 mw/uk
4143 Dornach, 29. Juni 1994 mw/uk

Max Wetterwald
Dipl. Architekt ETH SIA
Planverfasser

100

(

(