

ÄNDERUNG GESTALTUNGSPLAN „MATTENWEG“
 (Parzellen GB Dornach Nummer 233, 2822, 3017, 3018, 3019, 3020, 3027, 3028 und 239 und 3045 teilweise), mit Sonderbauvorschriften

GENEHMIGUNGSVERMERKE
Bauverwaltung
 - 3. Juni 2009

Öffentliche Auflage vom: - 3. Sep. 2009 bis: - 2. Okt. 2009

EINWOHNERGEMEINDERAT DORNACH
 Der Gemeindepräsident: *[Signature]* D. Gemeindevorsteher: *[Signature]*

4143 Dornach,
 REGIERUNGSRAT DES KANTONS SOLOTHURN
 RRB Nummer: **2040** 17. 11. 09
[Signature]



PLANVERFASSER
 Schmid + Bürgin Architektur, Drosselweg 20, 4143 Dornach
SCHMID BÜRGIN
 ARCHITEKTUR
 SCHMID+BÜRGIN
 4143 Dornach,
[Signature]

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
 'Mattenweg'
 4143 Dornach

Zweck des Gestaltungsplanes
 Der Gestaltungsplan bezweckt eine geordnete Bebauung des Gebietes entlang des Mattenweges unter Respektierung des sensiblen Hangbereiches. Es sollen planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung von preisgünstigem Wohnraum geschaffen werden. Grundlage dazu bildet das Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn § 44 über Gestaltungspläne, sowie die Vorschriften der Zone WzB des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Dornach. Die einheitliche Überbauung mit familienfreundlichen Ein- und Doppel Einfamilienhäusern mit unterirdischen Garagen oder Carports und einem bereits ausgeführten Doppelhaus am nördlichen Parzellenrand, soll sowohl städtebaulich, wie wirtschaftlich hohen Anforderungen genügen und einen Beitrag leisten, zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus mit hohem Wohnwert. Mit der Realisierung ist im weiteren die kontaminierte Bodenschicht im Bereich der Wohnbauten zu sanieren.

Geltungsbereich des Gestaltungsplanes
 Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst die Parzellen GB Dornach Nummer, 233, 2822, 3017, 3018, 3019, 3020, 3027, 3028 und 3045 teilweise sowie der im Hangbereich liegende Teil der Parzelle 239, mit einer Gesamtfäche von 0'545 m².

Gliederung innerhalb des Geltungsbereiches
 Innerhalb des Geltungsbereiches werden unterschieden:
 Freihaltezone: Dieser oberste Teil des Hanges ist eine selbständige Grünzone und darf nicht überbaut werden. Diese Zone zählt auch nicht zur nutzungsberechtigten Parzellenfläche.
 Hangbereich: Dieser mittlere Teil des Hanges hat ebenfalls frei zu bleiben, die Fläche kann jedoch in die Nutzungsberechnung miteinbezogen werden.
 Baubereich: Dieser Teil zwischen der Baulinie am Hangfuss und der Baulinie entlang des Mattenweges ist für eine Bebauung vorgesehen.

Parzellenumlegungen
 Dem Überbauungsprojekt liegt eine Neuordnung der Parzellenflächen zugrunde.

Bauliche Nutzung
 Die Ausnutzungsziffer für den gesamten Bereich des Gestaltungsplanes beträgt 0.4. Die Fläche der nutzungsberechtigten Parzellenteile (exklusive Freihaltezone) beträgt 5'040 m², was eine maximal mögliche Nutzung von 2'016 m² ergibt.

Sonderbauvorschriften
 § 1 Erschliessung
 Die Fussgänger- und Verkehrserschliessung erfolgt ausschliesslich vom Mattenweg her. Daran liegen die Carports, Garagen, die Besucherplätze sowie die Hauszugänge.

§ 2 Quellwasserschutzzone
 Der südlich an die Parzelle 2809 und 2810 angrenzende Parzellenteil bis zur Grenze der Parzelle 239 im Schutzgebiet SII. Für allfällige Schutzmassnahmen sowie bauliche Randbedingungen ist das Schutzzonen-Reglement des Kantons Solothurn bzw. der Einwohnergemeinde Dornach massgebend. Im Bereich des Quellenschutzgebietes SII darf die Unterkante der Fundamente ausnahmsweise bis 1.50 m unter das gewachsene Terrain reichen. Ebenfalls sind Graben für notwendige Medienleitungen in diesem Bereich gestattet.

§ 3 Bodenschutz und Nutzungseinschränkungen
 Der Bereich zwischen Mattenweg (im Westen) und Hangbaulinie (im Osten), umfassend Wohnbauten mit Nebenfächern inkl. Grünflächen für private Gärten (im Sinne einer Dekontamination so zu sanieren, dass auf dieser Fläche auf jegliche Nutzungseinschränkungen (Spielplatz, Hausgarten, etc.) verzichtet werden kann. Das hierzu notwendige Aushub-, Weiterverwendungs- und Entsorgungskonzept ist vor der Erteilung der Baubewilligung dem Amt für Umweltschutz zur Genehmigung einzureichen.
 Für den restlichen Bereich, umfassend Hangbereich und Freihaltezone, werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die notwendigen Nutzungseinschränkungen basierend auf Art. 34 Abs. 2 USG und Art. 10 VBBO erlassen. Dieser Teilperimeter wird in den kant. Kataster der mit Abfällen belasteten Standorte aufgenommen.

§ 4 Baubereiche
 Alle sechs neu zu erstellenden Baukörper, davon sind zwei dreifach erstellt, mit UG, EG, OG, und AG, sowie Carports oder Garagen sind nur innerhalb der gekennzeichneten Baubereiche zugelassen.

§ 5 Bauhöhen
 Es ist eine einheitliche Sockelgeschosshöhe von max. 1.50 m vorgegeben. Die Katen der fertigen Erdgeschossböden dürfen im Maximum den im Gestaltungsplan angegebenen Höhen entsprechen. Die Gebäude- und Firsthöhen richten sich nach dem Zonenreglement der Gemeinde Dornach.

§ 6 Dachgeschoss und Dachformen
 Im Baubereich sind nur Attikageschosse gemäss § 17 bis KBV zugelassen.

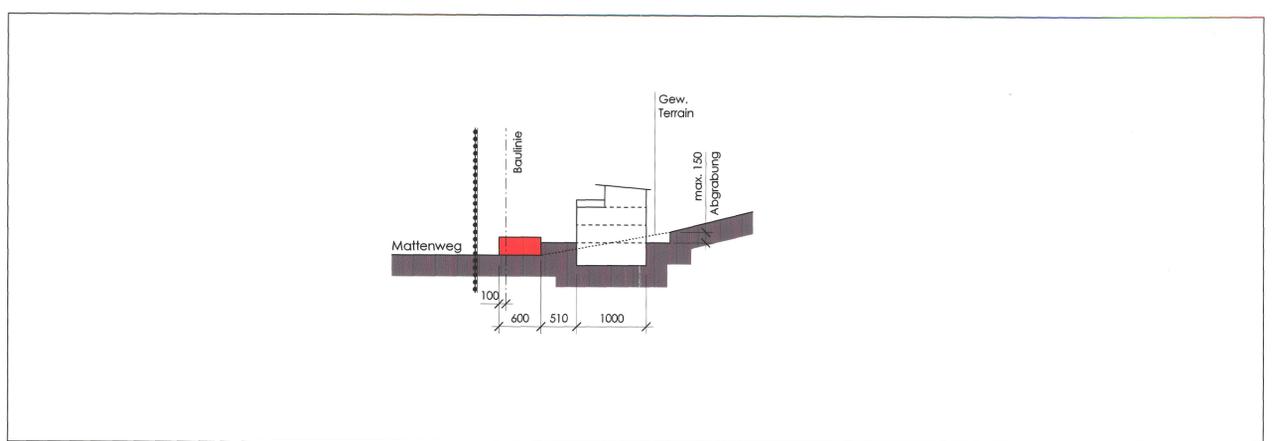
§ 7 Fassadengestaltung/Materialisierung
 Die Fassadengestaltung hat im Baubereich mit einheitlichen Materialien zu erfolgen. Die Fassadengestaltung ist frei.

§ 8 Parkierung
 Es sind folgende Parkplätze zu erstellen:
 Baubereich: 12 Plätze in Carports oder Garagen, 12 Besucherplätze (davon 1 in Garage).

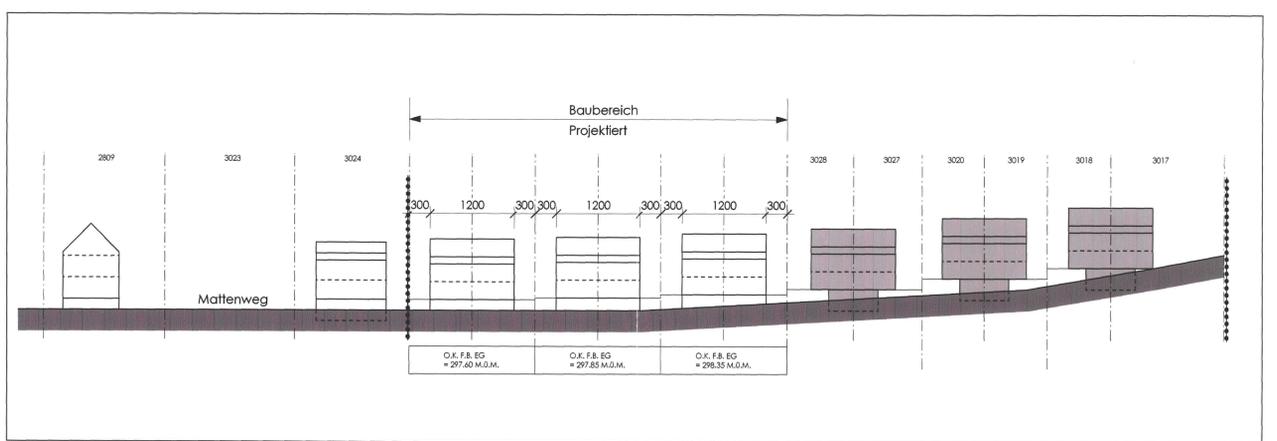
§ 9 Nutzung und Gestaltung der Aussenräume
 Die Vorgartenbereiche sind einheitlich und zusammenhängend zu gestalten. Die Vorgärten des Baubereiches haben mindestens 50 cm höher zu liegen als der Mattenweg. Die Begrenzung zum Mattenweg kann mit einer Böschung oder einer Mauer erfolgen. Die privaten Gartenbereiche seitlich zwischen Hausflucht und Hangbaulinie können individuell gestaltet werden, wobei auf Gartenhöhe weitmöglichst zu verzichten ist. Die Beläge sind mit stückfestem Material zu versehen. Die Freihaltezone und der Hangbereich sind in ihrer jetzigen Gestaltung und Nutzung unverändert zu belassen. Mit der Einreichung von Baugesuchen ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzuzeichnen.

§ 10 Schlussbestimmungen
 Geringfügige Änderungen vom Gestaltungsplan kann die Bau- und Planungskommission im Baubewilligungsverfahren gestatten, wenn dadurch die Grundsätze der Überbauungsidee nicht verändert und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden. Die Gestaltungsplanvorschriften treten mit Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Solothurn in Kraft.

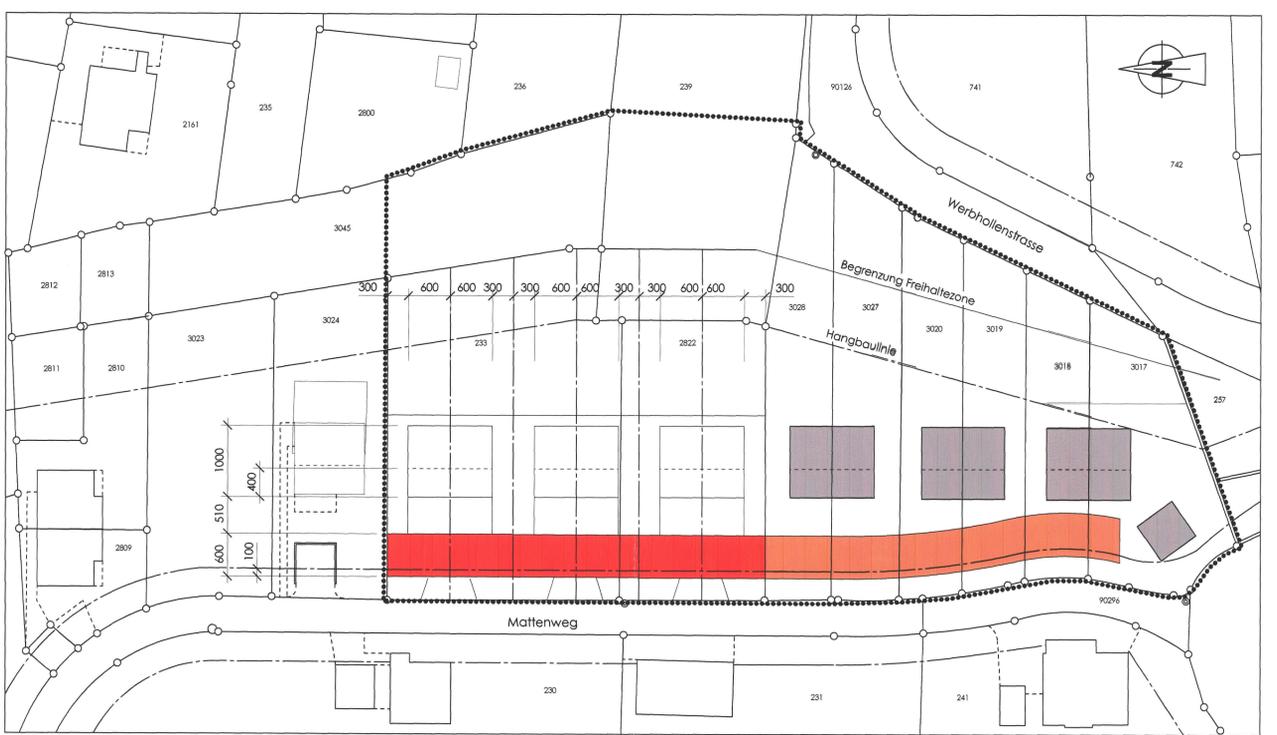
Querschnitt M 1:500



Längsschnitt M 1:500



Situation M 1:500



LEGENDE

- Baulinie Mattenweg
- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Hangbereich
- Freihaltezone
- Baubereich, 2 - geschossig und Attikageschoss
- Baubereich, 1 - geschossig, Unterflurgarage oder Carport
- Baubereich, Carport
- Erschliessung Gebäude
- Parkierung Besucherparkplatz
- Grünfläche
- Bestehende Gebäude, Unterflurgarage mit Grünfläche

Eingetragene Parzellengrenzen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht rechtsverbindlich.

Gegenstand der Aenderungen sind nur die farbig dargestellten Teile