

# 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 W2b 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 wohnhygienisch hohen Anforderungen genügen und einen Beitrag leisten, zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaues 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 Gesamfläche von 6'545 m<sup>2</sup>.

### 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 Ausnützungsziffer für den gesamten Bereich des Gestaltungsplanes beträgt 0.4. Die Fläche der nutzungsberechtigten Parzellenteile (exklusive Freihaltezone) beträgt 5'040 m<sup>2</sup>, was eine maximal mögliche Nutzung von 2'016 m<sup>2</sup> 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 SIII. Für allfällige Schutzmassnahmen sowie bauliche Randbedingungen ist das Schutzzonen-Reglement des Kantons Solothurn bzw. der Einwohnergemeinde Dornach massgebend. Im Bereich des Quellschutzgebietes SII darf die Unterkante der Fundamente ausnahmsweise bis 1.50 m unter das gewachsene Terrain reichen. Ebenfalls sind Gräben für notwendige Medienleitungen in diesem Bereich gestattet.

#### § 3 Bodenschutz und Nutzungseinschränkungen

Der Bereich zwischen Mattenweg (im Westen) und Hangbaulinie (im Osten), umfassend Wohnbauten mit Nebenflächen inkl. 'Grünflächen für private Gärten' ist 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~~ ~~drei~~ ~~schon~~ 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 Koten 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 ostseitig zwischen Hausflucht und Hangbaulinie können individuell gestaltet werden, wobei auf Gartenhänge weitmöglichst zu verzichten ist.

Die Beläge sind mit sickerfähigem 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 einzugeben.

#### § 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.