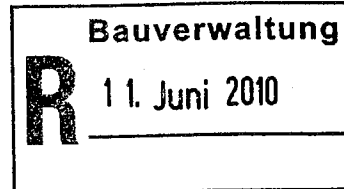


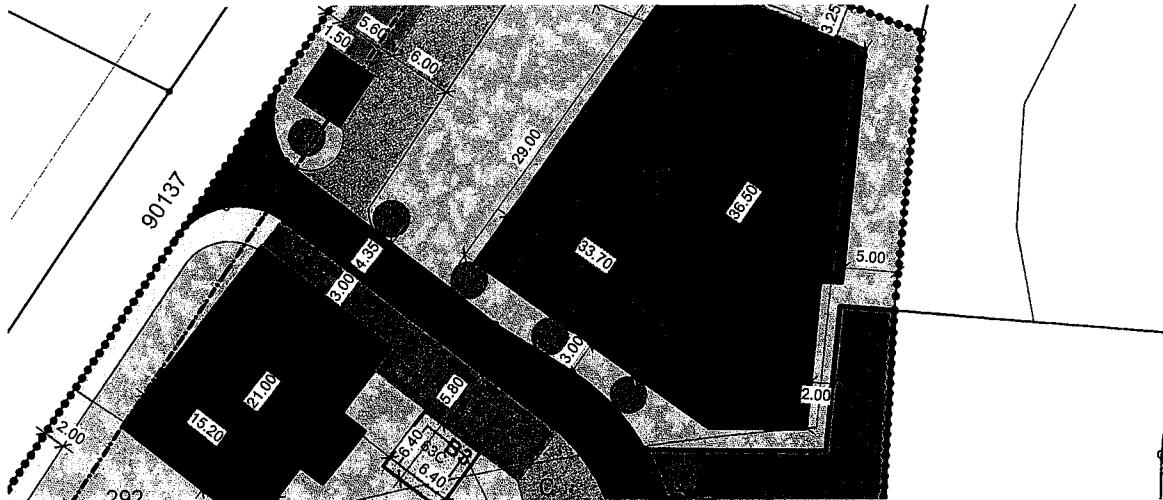
112 / 236

Gemeinde Dornach



Kanton Solothurn

Änderung Gestaltungsplan „Neue Heimat / Apfelsee Nord“ (Bereiche B1 und B2)



Sonderbauvorschriften (Bereiche B1 und B2)

8. Juni 2010

Öffentliche Auflage vom 17. Juni 2010 bis 19. Juni 2010

Beschlossen vom Gemeinderat am 31. Mai 2010

Der Gemeindepräsident:

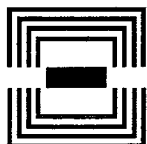
[Signature] Der Gemeindeschreiber *[Signature]*

Genehmigt vom Regierungsrat am 16.9.10 mit RRB Nr. 21.9.10

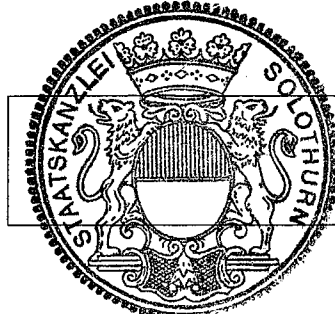
Der Staatsschreiber:

[Signature]

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 38 vom 24.9.10



Planteam



baubüro **insitu**

Auftrag

Auftraggeber

Auftragnehmer

Qualitätssicherung

Projektbearbeitung

Referenz

Gestaltungsplan „Neue Heimat / Apfelsee Nord “

Verein Sonnhalde Gempen, Herr Josef Reichmann, Habenweg 13,
4154 Gempen

Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn

Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43

martin.eggenberger@planteam.ch; www.planteam.ch

SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999

Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA, Raumplaner
ETH/FSU/RegA

Daniel Kaufmann, Raumplaner FH / FSU

dor_GP_NHA_SBV.doc

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Zweck

Der Zweck des Gestaltungsplanes ist die Erhaltung der Siedlung „Neue Heimat“ in ihrer ursprünglichen Struktur, Eigenart und baulichen Substanz. Er ermöglicht die Realisierung einer Wohnsiedlung mit den zugehörigen Spiel- bzw. Aufenthaltsflächen. Die Änderungen des Gestaltungsplanes in den Baubereichen B1 und B2 bezweckt, dass die bestehende Nutzung im B1 bestehen bleibt und im B2 ein neues Wohngebäude realisiert werden kann.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan umfasst den Perimeter gemäss Situationsplan.

§ 3 Bestandteile und Grundlagen

¹Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:500 und die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

²Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Dornach und die einschlägigen übergeordneten Bauvorschriften.

II. Sonderbauvorschriften für die Baubereiche B

§ 4 Baubereiche

¹In den Baubereichen B1 und B2 sind insgesamt 1'775 m² Bruttogeschossfläche zulässig.

²In diesen Baubereichen sind folgende maximalen Nutzungen zulässig:

- Baubereich B1:
- Bestehendes Gebäude: Bestandesgarantie; Unterhaltsarbeiten sind zulässig.
 - Neu-/ Umbau: Gemäss Zonenbestimmungen W2b jedoch max. 594 m² Bruttogeschossfläche.
 - Nutzungen: Wohnen, Atelier.
- Baubereich B2:
- 2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss; Gebäudehöhe: Maximal 7.50 m
 - Gebäudelänge: Max. 34.00 m.
 - Max. 1'181 m² Bruttogeschossfläche.
 - Nutzungen: Wohnen, Wohnheim mit den zugehörigen Räume (u.a. Aufenthaltsraum), Atelier und Cafeteria / Verkauf. Die Fläche der Cafeteria / Verkauf darf maximal 100 m² betragen.
- Baubereich B3:
- 1 Vollgeschoss ohne Attikageschoss.
 - Max. 19 m² Bruttogeschossfläche.
 - Gebäudehöhe: Maximal 4.00 m.
 - Nutzungen: Gartenhaus; Veloraum.

³Die Bruttogeschossflächen können zwischen den Baubereichen B1 und B2 umverteilt werden. Das Total der beiden Baubereiche darf dabei nicht überschritten werden und die Erhöhung des einzelnen Baubereichs darf 10% nicht überschreiten.

§ 5 Abstände

¹Die Strassen-, Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Perimeters bedürfen – auch bei Unterschreiten gesetzlicher Abstände – keiner beschränkt dinglicher Rechte. Vorbehalten bleiben Auflagen und Bedingungen der Gebäudeversicherung und des Arbeitsinspektorats.

²Die Grenzabstände nach KBV gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

III. Erschliessung und Parkierung

§ 6 Erschliessung allgemein

Die Erschliessung erfolgt über die bestehende Apfelseestrasse.

§ 7 Zu-/ Wegfahrt Tiefgarage

Die Zu- und Wegfahrt Tiefgarage kann teilweise oder vollständig überdacht werden. Die Überdachung darf das bestehende Terrain um maximal 1.50 m überragen.

§ 8 Parkplätze

¹Die Parkplätze für die Nutzungen innerhalb des Perimeters sind in bedarfsgerechter Anzahl zu erstellen; die Anzahl richtet sich nach § 42 Anhang IV KBV.

²Die Parkplätze können in den im Gestaltungsplan vorgesehenen Bereichen oder unterirdisch (innerhalb des Baubereichs B2) erstellt werden. In den Parkierungsbereichen sind Garagen, Carports oder offene Parkplätze zulässig. Die Besucherparkplätze sind offen zu gestalten.

³Für die Baubereiche¹ sind die folgenden Parkplätze (PP) zu erstellen:

Baubereiche ¹	Anzahl PP (Nutzer)	Anordnung	Bezeichnung im Gestaltungsplan
B1	8 PP (Bewohner)	oberirdisch	Parkierungsbereich Bewohner B1, B2
B2	13 PP (Bewohner)	10 PP unterirdisch 3 PP oberirdisch	Parkierungsbereich Bewohner B1, B2 Baubereich B2 (Tiefgarage)
A, B1, B2, D	5 PP (Besucher)	oberirdisch	Parkierungsbereich Besucher A, B1, B2, D
A	8 PP ² (Bewohner)	oberirdisch unterirdisch	Parkierungsbereich Bewohner ausserhalb Perimeter (P1/ P2) Baubereich B2 (Tiefgarage)

¹ Inklusive Baubereiche gemäss Gestaltungsplangebiet 'Neue Heimat/ Apfelsee' (vom 17. Dezember 2001)

² Zusätzlich 6 Parkplätze im Bereich D

⁴Für den Parkierungsbereich P1 gelten die folgenden Nutzungsmasse:

- Garagen, Carports und offene Abstellplätze für die Bewohner vom Bereich A (Gemäss Gestaltungsplan vom 17.12.2001).
- Zulässige Garagenfläche: max. 18.50 m x 5.60 m
- Max. Höhe: 3.00 m ab Niveau Vorplatzbereich

⁵Im Baubewilligungsverfahren ist die Gestaltung der Parkierung (Beläge, Materialisierung) auf zu zeigen.

§ 9 Veloabstellplätze

Im Baubewilligungsverfahren sind an günstigen Lagen genügend gedeckte Abstellplätze für Velos nachzuweisen.

IV Ver- und Entsorgung

§ 10 Entwässerung

Die Entwässerung ist im Trennsystem gemäss GEP vorzunehmen

§ 11 Altlasten

Im Baubewilligungsverfahren muss das Entsorgungskonzept aufzeigen, wie der vorbelastete Oberboden TVA-konform entsorgt wird.

V. Umgebungs- und Platzbereiche

§ 12 Aufschüttungen

Aufschüttungen sind gemäss § 63 Abs. 3 KBV zulässig.

§ 13 Flachdächer

Flachdächer sind zu begrünen.

§ 14 Wasserlauf

Der im Plan symbolisch, unter Orientierungsinhalt dargestellte Wasserlauf, muss ausser im Bereich der Strassenparzellen und Zufahrtswegen offen geführt werden. Es kann in Lage und Höhe flexibel gestaltet werden. Die definitive Ausgestaltung des Wasserlaufes ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 15 Bäume

Entlang der Erschliessungsstrasse sind standortheimische Bäume zu pflanzen. Genaue Lage und Anzahl sowie die Art der Bäume sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

§ 16 Umgebungsbereich Gebäude

¹Der Umgebungsbereich Gebäude kann als Garten, Spiel- und Aufenthaltsfläche genutzt werden. Unterirdische Bauten sind zulässig.

²Eingeschossige Nebenbauten (ohne Dach- und Untergeschosse) wie Pergolen, gedeckte Sitzplätze, Gartenhäuser und dergleichen sowie Anlagen wie Schwimmbäder, Plätze, Wege usw. sind zulässig.

§ 17 Platzbereich

Der Spiel- und Aufenthaltsbereich ist entsprechend den Bedürfnissen der Bewohner zu gestalten.

§ 18 Umgebungsplan

Dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan inkl. Gestaltung des Spiel- und Aufenthaltsbereichs beizulegen.

VI. Abweichungen

§ 19 Abweichungen

Der Gemeinderat kann Abweichungen vom Gestaltungsplan und von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung erhalten bleibt, keine kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben.

VII. Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

§ 20 Änderung des bestehenden Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan „Neue Heimat / Apfelsee“ (RRB Nr. 2510 vom 17. Dezember 2001) wird in den Bereichen B1 und B2 und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften aufgehoben.

§ 21 Inkrafttreten

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.