

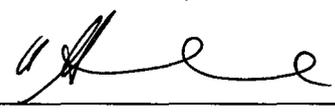
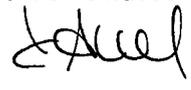
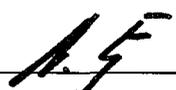
112/240



Gemeinde Dornach
Gestaltungsplan Unterdorfstrasse

Sonderbauvorschriften 11. Januar 2012

Beschlussfassung und Genehmigung:

Öffentliche Auflage vom 19. Jan. 2012 bis 18. Feb. 2012 Der Gemeindepräsident
Vom Gemeinderat beschlossen am 9. Jan. 2012 
Die Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat genehmigt mit
Beschluss Nr. 782 vom 24. 4. 2012 Der Staatsschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschlusses
im Amtsblatt Nr. 17 vom 27. 4. 12

Hanspeter Müller & Roland Naegelin Architekten BSA

**RAUMPLANUNG
HOLZEMER**

Raumplanung Holzemer GmbH Stallenmattstrasse 6 4102 Oberwil





1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100

Inhalt

INHALT

1	Zweck und Ziele der Planung	1
2	Geltungsbereich und Inhalt	1
3	Einpassung in den Dorfkern	2
4	Art und Mass der Nutzung	2
5	Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten	2
6	Erschliessung und Parkierung	3
7	Ver- und Entsorgung	3
8	Ausnahmen	4
9	Schlussbestimmungen	4



1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* 1 Der Gestaltungsplan Unterdorfstrasse sowie die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Überbauung gewährleisten.
- Ziele* 2 Mit diesem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:
- städtebaulich und architektonisch gute Einpassung der neuen Bauten in den Dorfkern
 - qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Aussenräume
 - Siedlungsverdichtung
 - Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse der Bewohner und der Nachbarschaft
 - Nutzung der Parzellen GB Dornach Nr. 697, 698, und 699 als Wohngemeinschaft / Arbeiten für behinderte Menschen

2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 1 Der Gestaltungsplan Unterdorfstrasse inklusive Sonderbauvorschriften gilt für das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Der Gestaltungsplanperimeter ist so gelegt, dass die Grenz- und Gebäudeabstandsunterschreitungen auf den Nachbarparzellen innerhalb des Geltungsbereiches liegen, um diese zu legalisieren. Ansonsten gelten für die Nachbarparzellen die ordentlichen Zonenvorschriften.
- Stellung zum Bau- und Zonenreglement* 2 Soweit der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nicht davon abweicht, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenreglemente der Einwohnergemeinde Dornach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- Bestandteile* 3 Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:500 und die dazugehörigen Sonderbauvorschriften.



3 EINPASSUNG IN DEN DORFKERN

- städtebauliche Einpassung* 1 Die Bebauung ist als städtebauliche Einheit auszubilden. Sie ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, so dass ein ästhetisch ansprechender, harmonischer Gesamteindruck entsteht und eine gute Einpassung in die bauliche und aussenräumliche Umgebung sichergestellt ist. Gleiche Einpassungskriterien gelten sinngemäss für die Umgebungsgestaltung.

4 ART UND MASS DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 1 Der Gestaltungsplan richtet sich nach der Grundnutzung Kernzone 1.
- Nutzungsmass* 2 Für das Mass der Nutzung der einzelnen Baukörper ist folgende Tabelle massgebend. Die Messweise der Maximalmasse richtet sich nach dem Zonenreglement.

Gebäude Nr.	Nutzung	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Maximale Anzahl Vollgeschosse	Anrechenbare maximale Bruttogeschossfläche*
1	Wohnen	6.6 m	8.7 m	2	540 m ²
2	Wohnen	6.8 m	9.2 m	2	350 m ²
3	Atelier	6.9 m	6.2 m	2	350 m ²
4	Kapelle	5.3 m	6.0 m	1	60 m ²
<i>Gesamtnutzung:</i>					1'300 m ²

* Das Dachgeschoss wird nicht angerechnet.

5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Situationsplan enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. Ziffer 5.5.
- Anordnung und Volumen* 2 Lage und Grösse der Bauten gehen aus dem Situationsplan hervor. Die Anordnung der Bauten innerhalb der Baubereiche kann im Rahmen der zulässigen Bruttogeschossfläche frei erfolgen.



- Dachform* 3 Bei den Gebäuden 1 - 3 sind nur Satteldächer zulässig. Bei Gebäude 4 ist ein begrüntes Flachdach zugelassen. Für die Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- Grenz- und Gebäudeabstände* 4 Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters dürfen unterschritten werden.
- Kleinbauten* 5 Die Baubehörde kann öffentliche oder allgemein zugängliche Kleinbauten bis 20 m² Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

6 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Lage* 1 Die Erschliessung der Carports / Garagen erfolgt über die Parzelle Nr. 645.
- Parkplatzberechnung* 2 Die im Plan eingetragenen Autoabstellplätze sind richtungsweisend. Ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Im rückwärtigen Bereich sind weitere möglich, soweit sie mit dem Zweck und den Zielen des Gestaltungsplanes übereinstimmen. Die Zahl richtet sich nach § 42 sowie Anhang IV der kantonalen Bauverordnung. Für nicht realisierte Parkplätze ist nach § 14 des Parkplatzreglementes der Einwohnergemeinde Dornach eine Ersatzabgabe zu leisten.

7 VER- UND ENTSORGUNG

- Energiestandard* 1 Neubauten sind im Minergie-Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
- Sonnenenergie* 2 Einrichtungen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind gestattet, sofern sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Sie müssen von der Baukommission sowie von der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden. Auf eine gute Einpassung im Sinne von Ziffer 3 ist besonders zu achten.

(

(

Ausnahmen

8 AUSNAHMEN

- Abweichungen* 1 Der Gemeinderat kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen 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.

9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN

- Rechtskraft* 1 Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

(

(