

112/241



Gemeinde Dornach  
Gestaltungsplan Unterdorfstrasse 26

## Sonderbauvorschriften

23. September 2011

### Beschlussfassung und Genehmigung:

Öffentliche Auflage von - 1. März 2012 bis 30. März 2012

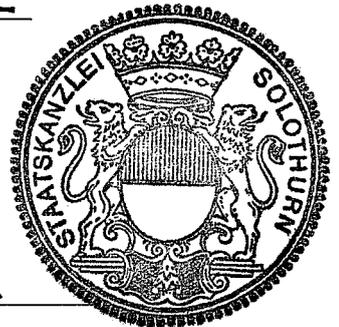
Vom Gemeinderat beschlossen am 20. Feb. 2012

Der Gemeindepräsident Die Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat genehmigt mit Beschluss Nr. 1455 vom 3.7.2012

Der Staatsschreiber

Publikation des Regierungsratsbeschluss im Amtsblatt 27 vom 6.7.12



1421211

1421211

1421211

# **INHALT**

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



# 1 ZWECK UND ZIELE DER PLANUNG

- Zweck* 1.1 Der Gestaltungsplan Unterdorfstrasse 26 bezweckt eine geordnete, häusliche Nutzung des Bodens und soll eine umweltgerechte, architektonisch und städtebaulich sowie erschliessungsmässig gute Bebauung gewährleisten.
- Ziele* 1.2 Mit diesem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen die folgenden Ziele verfolgt:  
qualitätsvolle Gestaltung der Bauten und Aussenräume  
Berücksichtigung der Umwelt sowie der Wohnbedürfnisse.  
Sorgfältige Integration der Baute ins Ortsbild.

# 2 GELTUNGSBEREICH UND INHALT

- Geltungsbereich* 2.1 Der Gestaltungsplan Unterdorfstrasse 26 inklusive Sonderbauvorschriften gilt für das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Planelemente ausserhalb dieses Perimeters haben lediglich orientierenden Charakter.
- Stellung zum Bau- und Zonenreglement* 2.2 Soweit der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nicht davon abweicht, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenreglemente der Einwohnergemeinde Dornach sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- Bestandteile* 2.3 Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan 1:100 mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften.

# 3 EINPASSUNG IN DEN DORFKERN

- Städtebauliche Einpassung* 3.1 Die Bebauung ist hinsichtlich Architektur, Material und Farbe sorgfältig zu gestalten, sodass 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 DER NUTZUNG

- Nutzungsart* 4.1 Die Baute im Gestaltungsplan enthalten ein Einfamilienhaus mit Büro (stilles Gewerbe) und Garage.

# 5 LAGE, GRÖSSE UND GESTALTUNG DER BAUTEN

- Lage und Grösse* 5.1 Es dürfen nur diejenigen Bauten und Anlagen erstellt werden, die im Situationsplan enthalten sind. Die Baubehörde kann

(

(

		Kleinbauten, im Rahmen der baupolizeilichen Bestimmungen zulassen.
<i>Anordnung und Volumen</i>	5.2	Lage und Grösse der Bauten gehen aus dem Situationsplan hervor. Die Anordnung und Nutzung der Bauten erfolgen innerhalb der Baubereiche.
<i>Dachform</i>	5.3	Bei 2-geschossigen Gebäuden sind nur Satteldächer zulässig. Bei 1-geschossigen Gebäuden sind auch begrünte Flachdächer zugelassen.
<i>Gebäudehöhe</i>	5.4	Die Gebäudehöhe wird auf max. 6.50m beschränkt.
<i>Grenz- und Gebäudeabstände</i>	5.5	Die Grenz-und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan festgelegt und bedürfen, auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände, keiner beschränkten dinglicher Rechte (wie bspw. Dienstbarkeiten). Die Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogener Grundstücken sind einzuhalten.
<i>Nachbarparzellen</i>	5.6	Für die im Geltungsbereich liegenden angrenzenden Nachbarparzellen gelten die ordentlichen Zonenvorschriften.

## 6 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

<i>Lage</i>	6.1	Die Erschliessung der Garage und des Abstellplatzes erfolgt über die Unterdorfstrasse.
<i>Parkplatz-berechnung</i>	6.2	Die Anzahl der erforderlichen Abstellplätze für Autos und Velos richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung, ihre definitive Zahl wird im Baugesuchsverfahren festgelegt.
<i>Umgebung</i>	6.3	Der Bodenbelag des Garagenvorplatzes soll materiell gegliedert und mit einem Hochstammbaum ergänzt werden. Auch im rückwertigen Raum (Westseite) werden 2 Bäume vorgesehen.

## 7 VER- UND ENTSORGUNG

<i>Energiestandard</i>	7.1	Neubauten sind im Minergie- Standard oder in einem mindestens gleichwertigen Energiestandard zu erstellen.
------------------------	-----	--

## 8 AUSNAHMEN

<i>Abweichungen</i>	8.1	In Abwägung öffentlicher und privater Interessen sowie der Würdigung der besonderen Umstände des Einzelfalls kann der Gemeinderat Abweichungen vom Gestaltungsplan bzw. von
---------------------	-----	---

(

(

den Sonderbauvorschriften zulassen, sofern das Gesamtkonzept der Überbauung erhalten bleibt, keine kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und nachbarrechtlichen Interessen gewahrt bleiben.

## **9 SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

*Rechtskraft*

- 9.1 Alle im Widerspruch zum Gestaltungsplan (inkl. Sonderbauvorschriften) stehenden früheren Vorschriften gelten für das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters als aufgehoben. Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der im Amtsblatt publizierten Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft.

(

(