



Gemeinde Dornach  
Kanton Solothurn

Gestaltungsplan "Kohliberg 3 – 9" (Parzelle Nr. 595)

## **Sonderbauvorschriften**

---



## Impressum

Ersteller



Stierli + Ruggli  
Ingenieure + Raumplaner AG  
Unterdorfstrasse 38, Postfach  
4415 Lausen 061 / 926 84 30

[www.stierli-ruggli.ch](http://www.stierli-ruggli.ch)  
[info@stierli-ruggli.ch](mailto:info@stierli-ruggli.ch)

Bearbeitung

Ralph Christen / Isabella Vögtli

Datei-Name

97018\_Reg01\_RRB\_genehmigt.docx

---

## Inhaltsverzeichnis

Erlass .....	1
§ 1 Zweck und Ziele der Planung .....	1
§ 2 Geltungsbereich und Inhalt .....	1
§ 3 Einpassung in den Dorfkern .....	1
§ 4 Art und Mass der Nutzung .....	2
§ 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten .....	2
§ 6 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen .....	3
§ 7 Erschliessung und Parkierung .....	3
§ 8 Abweichungen .....	4
§ 9 Schlussbestimmungen .....	4
Beschlüsse und Genehmigung .....	5

## **Erlass**

Der Gemeinderat Dornach erlässt - gestützt auf § 14 Abs. 2 und §§ 44 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 3. Dezember 1978 den Gestaltungsplan "Kohliberg 3 - 9 (Parzelle Nr. 595) mit Sonderbauvorschriften"

### **§ 1 Zweck und Ziele der Planung**

---

*Zweck*

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan "Kohliberg 3 - 9 (Parzelle Nr. 595)" sowie die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften bezwecken eine geordnete, haushälterische Nutzung des Bodens und sollen eine umweltgerechte, wohngygienisch, architektonisch und städtebauliche sowie erschliessungsmässig gute Überbauung in Beachtung der speziellen Lage gewährleisten.

*Ziele*

- <sup>2</sup> Mit diesem Gestaltungsplan werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:
- a) Sicherstellung einer ortskerngerechten Neubebauung;
  - b) Erneuerung und Aufwertung einer Teilfläche im Ortskern;
  - c) Qualitätsvolle Gestaltung der Bauten in Beachtung der Ortskernlage;
  - d) Ausbildung einer ortsbildgerechten Aussenraumgestaltung.

### **§ 2 Geltungsbereich und Inhalt**

---

*Geltungsbereich*

- <sup>1</sup> Der Gestaltungsplan "Kohliberg" und die dazugehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das Areal innerhalb des Gestaltungsplanperimeters. Planelemente ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters haben lediglich orientierenden Charakter.

*Stellung zum Bau- und Zonenreglement*

- <sup>2</sup> Soweit der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften nicht davon abweicht, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Dornach sowie die kantonalen Bauvorschriften.

### **§ 3 Einpassung in den Dorfkern**

---

*Städtebauliche Einpassung*

- <sup>1</sup> 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 Freiflächen- bzw. die Umgebungsgestaltung.

## § 4 Art und Mass der Nutzung

<i>Nutzungsart</i>	1	Die Nutzungsart richtet sich nach der Grundnutzung Kernzone 1.				
<i>Nutzungsmass</i>	2	Baubereich	Maximale Gebäudehöhe	Maximale Firsthöhe	Maximale Anzahl Vollgeschosse	Maximale BGF
		<b>A</b> (A1-A3)	8.65 m	7.80 m	3	720 m <sup>2</sup>
		<b>B</b>	4.80 m	6.50 m	2	70 m <sup>2</sup>

Die Messweise der Firsthöhe richtet sich nach dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach (ab OK Boden des obersten Vollgeschoss).

## § 5 Lage, Grösse und Gestaltung der Bauten

<i>Lage und Grösse</i>	1	Es dürfen nur die Bauten und Anlagen erstellt werden, welche im Gestaltungsplan (Situation und Schnitte, 1:500) enthalten sind. Ausgenommen sind Kleinbauten gem. § 5 Abs. 6.
<i>Anordnung und Volumen</i>	2	Lage und das maximale Ausmass der Bauten gehen aus dem Gestaltungsplan (Situation und Schnitte, 1:500) hervor. Gestaltungsbaulinien gemäss § 40 Abs. 4 PBG definieren zwingende Fassadenfluchten.
<i>Gestaltung / Fassadenmaterialisierung</i>	3	<p>Gegenüber der Hauptbaute (Baubereich A1) sind an An- und Nebenbauten bei der Fassadenmaterialisierung unterzuordnen. Bei den An- und Nebenbauten darf die Fassade nicht als Mauerwerk in Erscheinung treten.</p> <p>Die Baubehörde hat Baugesuche vor Erteilung der Baubewilligung der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) zu unterbreiten. Allfällige Vorgaben der SGV zur Fassadenausbildung sind vorbehalten.</p>
<i>Dachform</i>	4	<p>Baubereich A1 (Hauptbaute): Krüppelwalmdach (Hauptfirstrichtung parallel zur Gebäudelänge)</p> <p>Baubereich A2 (Anbau): Pultdach</p> <p>Baubereich A3 (Laube): Schleppdach im Anschluss an nordseitiger Dachfläche des Baubereichs A1</p> <p>Baubereich B (Nebenbaute): Satteldach (Hauptfirstrichtung parallel zur Gebäudelänge)</p> <p>Für Kleinbauten nach § 5 Abs. 6 ist die Dachform frei.</p>
<i>Grenz- und Gebäudeabstände</i>	5	Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplan-Perimeters dürfen unterschritten werden.
<i>Kleinbauten</i>	6	Die Baubehörde kann Kleinbauten mit einer maximalen Gesamtfläche bis 20 m <sup>2</sup> Grundfläche (nur eingeschossige An- und Nebenbauten) im Rahmen der übrigen baupolizeilichen Bestimmungen auch ausserhalb der im Plan festgelegten Baubereiche zulassen.

## § 6 Nutzung und Gestaltung der Umgebungsflächen

*Gliederung des Aussenraumes*

- 1 Die Nutzung der Umgebungsflächen wird durch den Gestaltungsplan (Situation und Schnitte, 1:500) richtungsweisend festgelegt.

Die Gestaltung der Umgebungsflächen wird im Detail im Baugesuchsverfahren (Umgebungsgestaltungsplan) festgelegt.

*Grün- und Freiraum*

- 2 Der Grün- und Freiraum soll offen wirken und mit verschiedenen Bepflanzungselementen (z.B. Sträucher, Einzelbäume, Baumgruppen) ortskerngerecht gestaltet werden.

Im Grün- und Freiraum sind Spiel- und Aufenthaltsflächen mit entsprechenden Einrichtungen (Sitzgelegenheiten, Brunnen, Spielgeräte, Grilleinrichtungen u. dgl.) für die Bewohnerschaft zulässig.

*Erstellung Spiel- und Aufenthaltsflächen*

- 3 Spiel- und Aufenthaltsflächen mit den entsprechenden Einrichtungen müssen mit der Realisierung erstellt werden. Lage, Umfang und Ausstattung der Einrichtungen erfolgt in Absprache mit der Gemeinde vor Eingabe des Baugesuches.

*Bepflanzung*

- 4 Für die Bepflanzung sind standortheimische Arten (Bäume, Sträucher etc.) zu verwenden. Alle diese natürlichen Aussenraumelemente sind dauernd zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Allfällige Ersatzpflanzungen sind rechtzeitig vorzunehmen.

Im Vorplatzbereich entlang der Strasse Kohliberg sind mindestens zwei kronenbildende Bäume zu pflanzen. Die Baumhöhe darf max. 5.0 m betragen. Die Festlegung der Standorte erfolgt im Baugesuchverfahren (Umgebungsgestaltungsplan).

*Terrainveränderungen*

- 5 Terrainveränderungen auf ein Minimum zu beschränken.

*Abfallentsorgung*

- 6 Für die Abfallentsorgung sind im Baugesuchsverfahren entsprechende Standorte bzw. allfällige Anlagen im Aussenraum zu definieren und im Umgebungsgestaltungsplan auszuweisen.

## § 7 Erschliessung und Parkierung

*Erschliessung des Quartierplan-Areals*

- 1 Die MIV-Erschliessung des Areals des Gestaltungsplanes erfolgt über die Strasse Kohliberg.

*interne Erschliessung sowie Anzahl Abstellplätze*

- 2 Die interne Erschliessung sowie die Anordnung der Autoabstellplätze sind im Gestaltungsplan (Situation und Schnitte, 1:500) richtungsweisend festgelegt.

Die definitive Zahl der Autoabstellplätze wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Sie richtet sich nach § 42 der kantonalen Bauverordnung sowie nach § 15 Abs. 5 des Zonenreglementes und dem Parkplatzreglement der Einwohnergemeinde Dornach.

**§ 8 Abweichungen**

---

*Abweichungen*

Die Baubehörde 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**

---

*Inkrafttreten*

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

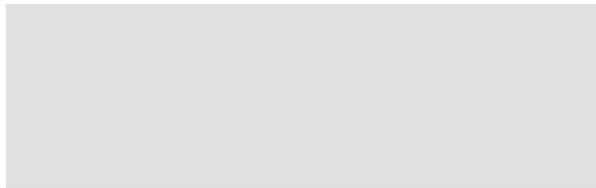
## Beschlüsse und Genehmigung

### GEMEINDE

Publikation im Wochenblatt Nr. 28 vom:	9. Juli 2015
Auflagefrist:	9. Juli bis 7. August 2015
Beschlussfassung Gemeinderat:	6. Juli 2015
Beschlussfassung Gemeinderat (geringfügige Änderung):	14. März 2016

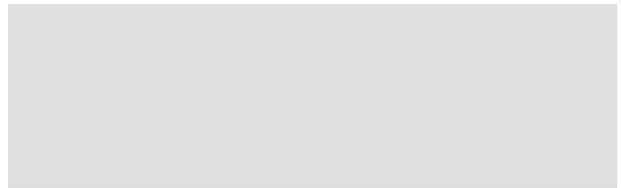
### Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident:



*Christian Schlatter*

Der Gemeindeschreiber ad interim



*Adrian Stocker*

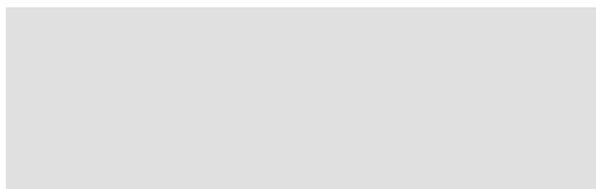
---

### KANTON

Vom Regierungsrat des Kantons Solothurn genehmigt

mit Beschluss Nr. 2016/998 vom 7. Juni 2016

Staatsschreiber:



Publikation des Regierungsratsbeschlusses

im Amtsblatt Nr. 23 vom 10. Juni 2016