



Einwohnergemeinde Dornach

ZONENREGLEMENT

Inhaltsverzeichnis:

I. Zonenvorschriften

- § 1 Zonen
- § 2 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften
- 1. Bauzonen**
- § 3 Einfamilienhauszone (E 1-2)
- § 4 2-geschossige Wohnzone a (W2a)
- § 5 2-geschossige Wohnzone b (W2b)
- § 6 2-geschossige Wohnzone c (W2c)
- § 7 Besondere gestalterische Anforderungen an die Bauten in den Zonen E1-2, W2a, W2c
- § 8 3-geschossige Wohnzone (W 3)
- § 9 Kernzone 1 (K 1)
- § 10 Kernzone 2 (K 2)
- § 11 Gewerbezone mit Wohnanteil (GW)
- § 12 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA 3 / öBA 4)
- § 13 Zone für öffentliche Anlagen (öA)
- § 14 Industriezone und Gewerbezone (In, G1, G2)
- 2. Schutzzonen**
- § 15 Ortsbildschutzzone (Ob)
- § 16 Uferschutzzone (Uf)
- § 17 Aussichtsschutzzone (Aus)
- § 18 Freihaltezone (Fr)
- § 19 Archäologische Fundstellen und Objekte (ArF)
- § 20 Vorranggebiete Natur- und Landschaft (VNL)
- 3. Schutzobjekte**
- § 21 Hecken, Gehölze, Uferbepflanzungen, Einzelbäume
- § 22 Geschützte Kulturobjekte
- § 23 Schützenswerte Kulturobjekte
- 4. Nichtbauzonen**
- § 24 Landwirtschaftszone (Lw)
- § 25 Reservezone (R)
- 5. Bodenbelastungsgebiete**
- § 26 Bodenbelastungsgebiete / Durch Abfälle belastete Standorte

II. Gestaltungsplanvorschriften

- § 27 Erlass von Gestaltungsplänen
- § 28 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

- § 29 Verfahren
- § 30 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen
- § 31 Aufhebung des alten Rechts

I. Zonenvorschriften

Gestützt auf § 133 des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG) und § 1 der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV) und die seitherigen Abklärungen erlässt die Einwohnergemeinde Dornach folgende Vorschriften

§ 1	Zonen
1 Unterteilung ¹	Das Gemeindegebiet von Dornach wird wie folgt unterteilt:
2 Bauzonen	<ul style="list-style-type: none">- Einfamilienhauszone E 1-2- 2-geschossige Wohnzone a W 2a- 2-geschossige Wohnzone b W 2b- 2-geschossige Wohnzone c W 2c- 3-geschossige Wohnzone W 3 - Kernzone 1 K 1- Kernzone 2 K 2- Gewerbezone mit Wohnanteil GW - Zone für Bauten und Anlagen des Goetheanums BAG¹- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 3-geschossig öBA 3- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen 4-geschossig öBA 4- Zone für öffentliche Anlagen öA- Industriezone In- Gewerbezone 1 G1- Gewerbezone 2 G2- Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
3 Schutzzonen und -gebiete	<ul style="list-style-type: none">- Ortsbildschutzzone Ob- Uferschutzzone Uf- Aussichtsschutzzone Aus- Freihaltezone Fr- Archäologische Fundstellen und Objekte ArF- Vorranggebiete Natur und Landschaft VNL
4 Schutzobjekte	<ul style="list-style-type: none">- Hecken, Gehölze, Uferbepflanzungen- Geschützte Kulturobjekte- Schützenswerte Kulturobjekte
5 Nichtbauzonen	<ul style="list-style-type: none">- Landwirtschaftszone Lw- Reservezone R

¹ Teil-Zonenplan mit Sonderbauvorschriften „Goetheanum“: siehe RRB Nr. 639 vom 24.2.92.

§ 2

- 1 Nutzungs- und andere Zonenvorschriften
- 2 Nutzungsvorschriften zur reinen Wohnzone

Nutzungs- und andere Zonenvorschriften

Die Nutzung der Zonen richtet sich nach den §§ 26 - 38 PBG und den nachfolgenden Bestimmungen.

Die reine Wohnzone dient grundsätzlich dem Wohnen. Zum Wohnen zählen auch Wohnheime für Behinderte und Betagte, einschliesslich dem Pflegepersonal. Dienstleistungen (z.B. Schulungs- oder Therapieangebote) für Personen, die nicht im Wohnheim leben, sind nicht zulässig.

Berufliche Tätigkeiten, die von den Bewohnern / Bewohnerinnen in der eigenen Wohnung ausgeübt werden, keinen Mehrverkehr und gegenüber dem Wohnen keine Mehrimmissionen erzeugen, nach aussen nicht in Erscheinung treten und nur eine geringe Fläche der Wohnung in Anspruch nehmen, sind zulässig und gelten als Teil des Wohnens. Hotels und andere ähnliche Betriebe sind nicht zulässig und sind keine Wohnnutzungen im Sinne der reinen Wohnzone.

Für zonenfremde Nutzungen, die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage dieser Zonenbestimmung bereits bestehen, bleibt der Bestand und eine angemessene Erweiterung im Rahmen der Besitzstandsgarantie gewährleistet.

1. Bauzonen

§ 3

- 1 Zweck
- 2 Nutzung / Bauweise
- 3 Massvorschriften
- 4 Empfindlichkeitsstufe
- 5 Hinweis zur Gestaltung

Einfamilienhauszone **E 1-2**

Die Einfamilienhauszone ist eine reine Wohnzone (siehe § 2).

In dieser Zone sind freistehende Ein- oder Doppel Einfamilienhäuser zulässig. Der Einbau zusätzlicher Einliegerwohnungen mit max. 2 ½ Zimmern ist gestattet.

Geschoss	1	2
Ausnutzungsziffer	max. 0.20	0.30
Gebäudelänge	max. 20.00 m	20.00 m
Gebäudehöhe bergseits ¹	max. 4.50 m	6.30 m
Firsthöhe ²	max. 6.50 m	6.50 m

ES II.

Siehe auch § 7.

¹ Die Gebäudehöhe talseits beträgt gemäss § 18 Abs. 1 KBV max. 7.50 m.

² Gemessen ab OK Boden des obersten Vollgeschosses.

§ 4	2-geschossige Wohnzone a	W2a															
1 Zweck	Die 2-geschossige Wohnzone W2a ist eine reine Wohnzone (siehe § 2).																
2 Nutzung	In der Wohnzone W2a sind freistehende Ein- oder Doppelfamilienhäuser und Zweifamilienwohnhäuser zulässig. Der Einbau zusätzlicher Einliegerwohnungen mit max. 2 ½ Zimmern ist gestattet.																
3 Massvorschriften	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vollgeschosse</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">0.35</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">20.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe ¹</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">7.00 m</td> </tr> </table>		Vollgeschosse		2	Ausnutzungsziffer	max.	0.35	Gebäudelänge	max.	20.00 m	Gebäudehöhe	max.	7.50 m	Firsthöhe ¹	max.	7.00 m
Vollgeschosse		2															
Ausnutzungsziffer	max.	0.35															
Gebäudelänge	max.	20.00 m															
Gebäudehöhe	max.	7.50 m															
Firsthöhe ¹	max.	7.00 m															
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II. In lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Bauzonenplan gilt ES III.																
5 Hinweis zur Gestaltung	Siehe auch § 7.																
§ 5	2-geschossige Wohnzone b	W2b															
1 Zweck	Die 2-geschossige Wohnzone W2b ist eine reine Wohnzone (siehe § 2).																
2 Nutzung	In der Wohnzone W2b sind freistehende oder zusammengebaute Ein- und Mehrfamilienhäuser zulässig.																
3 Massvorschriften	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vollgeschosse</td> <td style="width: 20%;"></td> <td style="width: 20%; text-align: right;">2</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">0.40</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">24.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe ¹</td> <td style="text-align: right;">max.</td> <td style="text-align: right;">7.00 m</td> </tr> </table>		Vollgeschosse		2	Ausnutzungsziffer	max.	0.40	Gebäudelänge	max.	24.00 m	Gebäudehöhe	max.	7.50 m	Firsthöhe ¹	max.	7.00 m
Vollgeschosse		2															
Ausnutzungsziffer	max.	0.40															
Gebäudelänge	max.	24.00 m															
Gebäudehöhe	max.	7.50 m															
Firsthöhe ¹	max.	7.00 m															
4 Empfindlichkeitsstufe	ES II. In lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Bauzonenplan gilt ES III.																
5 Reklamen	<p>Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten ist in diesen Zonen nicht gestattet.</p> <p>Eigenreklame kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission bewilligen.</p> <p>Reklame für vorübergehende Veranstaltungen richtet sich nach § 3.4 der kantonalen Richtlinien für Reklamen.</p>																
6 Besondere Bestimmungen	<p>Innerhalb der ehemaligen Quellwasserschutzzone der Mattenquelle, im Bereich Schutzzone S1 und S2, darf unterhalb des alten Birsbordes nicht tiefer wie 290 M.ü.M. ausgehoben werden. Oberhalb des Birsbordes darf bis -3.00 m, ab gewachsenem Terrain, ausgehoben werden. (Siehe Anhang V zu diesem Reglement).</p>																

¹ Gemessen ab OK Boden des obersten Vollgeschosses.

7 Gestaltungsplanpflicht
ab 4 Wohneinheiten

Bei der Überbauung von Grundstücken mit Bauten von 4 oder mehr Wohnungen (Wohneinheiten) gilt eine Gestaltungsplanpflicht gemäss § 44 – 46 PBG. Dasselbe gilt bei Ersatz(neu)bauten mit 4 oder mehr Wohneinheiten.

Qualitätskriterien

Zusätzlich ist im Rahmen des Raumplanungsberichtes nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan die Auseinandersetzung mit der Struktur des gewachsenen Quartiers als Herleitung für das Bauprojekt darzulegen. In den Sonderbauvorschriften sind daraus abgeleitete Massnahmen für die gestalterisch und qualitativ gute Einordnung des Bauprojektes ins Orts- und Quartierbild festzulegen. Lage, Stellung und Form der Bauten muss aufgezeigt und begründet werden.

Im Rahmen des Gestaltungsplans sind insbesondere eine hohe Aussenraum und Grünraumqualität durch eine hohe gestalterische und funktionale Qualität der Freiflächen unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten, der Erschliessung (in Ergänzung der Erschliessungsplanung) und der Parkierung für PW und Zweiräder sicherzustellen.

Es gilt die Grünflächenziffer in Wohnzonen nach § 36 KBV von mindestens 40%.

Zulässige Abweichungen
(Boni)

Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. § 5 vorhergehend) sind wie folgt:

- Die maximal zulässige Ausnutzungsziffer gemäss Grundnutzung darf in der Gesamtsumme um maximal 10% überschritten werden
- Ein Bonus auf der maximalen Geschosshöhe ist nicht zulässig

Bemerkung

Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni. Die Boni sind an die Erfüllung der Qualitätskriterien gebunden

Befreiung

Ausgenommen von der Gestaltungsplanpflicht sind An- und Umbauten im Bestand sowie Klein- und Nebengebäude.

Begutachtung

Die Gemeinde kann bei Bedarf unabhängige fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung oder Bearbeitung eines Gestaltungsplanes anordnen. Die daraus entstehenden Kosten werden auf die interessierten Grundeigentümer verteilt. Bei wesentlichem Interesse kann die Gemeinde einen angemessenen Kostenanteil mittragen (§ 74 Abs. 3 PBG).

§ 6

2-geschossige Wohnzone c

W2c

1 Zweck / Nutzung

In der 2-geschossigen Wohnzone W2c sind freistehende Ein- oder Doppel Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der Einbau zusätzlicher Einliegerwohnungen mit max. 2 ½ Zimmern ist gestattet.

2	Massvorschriften	Vollgeschosse	2
		Ausnutzungsziffer	max. 0.35
		Gebäudelänge	max. 20.00 m
		Gebäudehöhe	max. 7.50 m
		Firsthöhe ¹	max. 7.00 m
3	Empfindlichkeitsstufe	ES II. In lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Bauzonenplan gilt ES III.	
4	Hinweis zur Gestaltung	Siehe auch § 7.	

§ 7

Besondere gestalterische Anforderungen an die Bauten in den Zonen E 1-2, W2a W2b und W2c

1	Zweck	Der landwirtschaftlichen Empfindlichkeit und der architektur- und kulturgeschichtlich bedeutsamen Umgebung entsprechend, haben Neu- und Umbauten in besonderem Mass auf die unmittelbare Umgebung Rücksicht zu nehmen.	
2	Gestaltung	Sämtliche baulichen Massnahmen, insbesondere auch An- und Nebenbauten, Garagen und oberirdische Parkieranlagen haben sich hinsichtlich Lage, Stellung, Volumen und Form in die gestaltete Umgebung einzupassen.	
3	Reklamen	Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten ist in diesen Zonen nicht gestattet. Eigenreklame kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission bewilligen. Reklame für vorübergehende Veranstaltungen richtet sich nach § 3.4 der kantonalen Richtlinien für Reklamen.	

¹ Gemessen ab OK Boden des obersten Vollgeschosses.

§ 8	3-geschossige Wohnzone	W 3															
1 Zweck / Nutzung	In der Wohnzone W 3 sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig, welche der Bauweise der W 3 angepasst sind.																
2 Massvorschriften	<table> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>3¹</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>40.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>10.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe²</td> <td>max.</td> <td>7.50 m</td> </tr> </table>		Vollgeschosse	max.	3 ¹	Ausnutzungsziffer	max.	0.60	Gebäudelänge	max.	40.00 m	Gebäudehöhe	max.	10.50 m	Firsthöhe ²	max.	7.50 m
Vollgeschosse	max.	3 ¹															
Ausnutzungsziffer	max.	0.60															
Gebäudelänge	max.	40.00 m															
Gebäudehöhe	max.	10.50 m															
Firsthöhe ²	max.	7.50 m															
3 Empfindlichkeitsstufe	ES II. In lärmvorbelasteten Gebieten gemäss Bauzonenplan gilt ES III.																
4 Reklamen	<p>Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten ist in diesen Zonen nicht gestattet.</p> <p>Eigenreklame kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission bewilligen.</p> <p>Reklame für vorübergehende Veranstaltungen richtet sich nach § 3.4 der kantonalen Richtlinien für Reklamen.</p>																

§ 9	Kernzone 1	K 1															
1 Abgrenzung / Nutzung	Die Kernzone K 1 umfasst die alten Dorfkerne Oberdornach und Dornachbrugg, in denen Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Ladengeschäfte, Gasthäuser, Praxen, Ateliers, Büros und dergleichen zulässig sind.																
2 Massvorschriften	<table> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>3¹</td> </tr> <tr> <td>Überbauungsziffer</td> <td>max.</td> <td>60 %</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>max.</td> <td>30 %</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>10.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe²</td> <td>max.</td> <td>7.50 m</td> </tr> </table> <p>Falls es das öffentliche Interesse am Ortsbildschutz erfordert, können die maximal zulässige Vollgeschossezahl, die Gebäudehöhe und die Firsthöhe zusätzlich beschränkt oder die Geschossezahl auf max. 4 Vollgeschosse und die Gebäudehöhe um 2.50 m erhöht werden.</p>		Vollgeschosse	max.	3 ¹	Überbauungsziffer	max.	60 %	Grünflächenziffer	max.	30 %	Gebäudehöhe	max.	10.50 m	Firsthöhe ²	max.	7.50 m
Vollgeschosse	max.	3 ¹															
Überbauungsziffer	max.	60 %															
Grünflächenziffer	max.	30 %															
Gebäudehöhe	max.	10.50 m															
Firsthöhe ²	max.	7.50 m															

¹ Minimale Vollgeschosse gemäss § 19 KBV.

² Gemessen ab OK Boden des obersten Vollgeschosses.

3	Geschlossene Bauweise	Bei Wiederaufbau und Erneuerung in Gebieten mit traditionell geschlossener Bauweise ist diese zwingend einzuhalten.
4	Besondere Bestimmungen	Neubauten und wesentliche bauliche Erweiterungen in der Kernzone K 1 unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.
5	Empfindlichkeitsstufe	ES III.

§ 10	Kernzone 2	K 2
-------------	-------------------	------------

1	Abgrenzung / Nutzung	Die Kernzone K 2 umfasst den Bereich beidseits des Bruggweges zwischen der Kernzone Oberdornach und Dornachbrugg, in dem Wohnbauten, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Ladengeschäfte, Gasthäuser, Praxen, Ateliers, Büros und dergleichen zulässig sind. Nicht gestattet sind u.a. Betriebe mit mehr als 500 m ² Nettoladenfläche, Lager, Magazine und Betriebe mit starkem Schwerverkehr.																		
2	Massvorschriften	<p>Reine Wohngebäude dürfen max. 2 Vollgeschosse aufweisen, gemischt genutzte Gebäude mit mind. 1 Geschoss Nichtwohnnutzung auch 3 Vollgeschosse.</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Vollgeschosse</td> <td style="padding-right: 20px;">2</td> <td style="padding-right: 20px;">3</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max. 0.40</td> <td>max. 0.50</td> </tr> <tr> <td>davon für Wohnen</td> <td>max. 0.40</td> <td>max. 0.40</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max. 30.00 m</td> <td>max. 40.00 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max. 7.50 m</td> <td>max. 10.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe ¹</td> <td>max. 7.50 m</td> <td>max. 7.50 m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	2	3	Ausnutzungsziffer	max. 0.40	max. 0.50	davon für Wohnen	max. 0.40	max. 0.40	Gebäudelänge	max. 30.00 m	max. 40.00 m	Gebäudehöhe	max. 7.50 m	max. 10.50 m	Firsthöhe ¹	max. 7.50 m	max. 7.50 m
Vollgeschosse	2	3																		
Ausnutzungsziffer	max. 0.40	max. 0.50																		
davon für Wohnen	max. 0.40	max. 0.40																		
Gebäudelänge	max. 30.00 m	max. 40.00 m																		
Gebäudehöhe	max. 7.50 m	max. 10.50 m																		
Firsthöhe ¹	max. 7.50 m	max. 7.50 m																		
3	Ausnahmen	Bei gewerblichen Nutzungen und Ladenlokalen, für die im EG eine Geschosshöhe von mehr als 3 m erforderlich ist, erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um das Mass der Mehrhöhe im EG.																		
4	Empfindlichkeitsstufe	ES III.																		
5	Reklamen	<p>Das Anschlageln von Fremdreklamen und Plakaten ist in diesen Zonen nicht gestattet.</p> <p>Eigenreklame kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission bewilligen.</p> <p>Reklame für vorübergehende Veranstaltungen richtet sich nach § 3.4 der kantonalen Richtlinien für Reklamen.</p>																		

¹ Gemessen ab OK Boden des obersten Vollgeschosses.

§ 11	Gewerbezone mit Wohnanteil	GW															
1 Nutzung	In der Gewerbezone mit Wohnanteil sind höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sowie Wohnungen in beschränktem Mass zulässig.																
2 Massvorschriften	<table> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>max.</td> <td>3</td> </tr> <tr> <td>Ausnutzungsziffer</td> <td>max.</td> <td>0.80</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>10.50 m</td> </tr> <tr> <td>Firsthöhe ¹</td> <td>max.</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Grünflächenziffer</td> <td>max.</td> <td>30 %</td> </tr> </table>		Geschosszahl	max.	3	Ausnutzungsziffer	max.	0.80	Gebäudehöhe	max.	10.50 m	Firsthöhe ¹	max.	7.50 m	Grünflächenziffer	max.	30 %
Geschosszahl	max.	3															
Ausnutzungsziffer	max.	0.80															
Gebäudehöhe	max.	10.50 m															
Firsthöhe ¹	max.	7.50 m															
Grünflächenziffer	max.	30 %															
3 Wohnanteil	Der zulässige Wohnanteil beträgt maximal 30 % der in einem Gestaltungsplan-Areal oder in einer Baubewilligung gesamthaft realisierten Bruttogeschossfläche (BGF), jedoch mind. 120 m ² .																
4 Umgebung	<p>Wo die Zone WG an eine andere Zone grenzt (ausgenommen die Zonen G und In) oder landschaftlich exponiert liegt, sind Lager-, Abstell- und Umschlagplätze zu überdecken oder mit einer dichten Randbepflanzung gegen Einsicht abzuschirmen.</p> <p>Bei reinen Gewerbebauten muss gegenüber der Wohnzonen innerhalb des im Zonenplan eingetragenen Immissionsabstandes (= Zonenabstand) von 10.00 m eine dichte, zusammenhängende und mindestens 2.00 m hohe Hecke mit vereinzelt Bäumen gepflanzt werden.</p>																
5 Ausnahmen	Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer gemäss kant. Bauverordnung) kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission in begründeten Fällen bei reinen Industrie- oder Gewerbebetrieben das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes pro 40 m ² verlangter Grünfläche gestatten, aber im Maximum für die Hälfte der geforderten Grünfläche.																
6 Empfindlichkeitsstufe	ES III.																
7 Reklamen	<p>Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten ist in diesen Zonen nicht gestattet.</p> <p>Eigenreklame kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission bewilligen.</p> <p>Reklame für vorübergehende Veranstaltungen richtet sich nach § 3.4 der kantonalen Richtlinien für Reklamen.</p>																

¹ Gemessen ab OK Boden des obersten Vollgeschosses.

§ 12	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	öBA3 / öBA4
1 Nutzung	In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten und/oder Anlagen gestattet.	
2 Massvorschriften	öBA3	öBA4
	Vollgeschosse	1 - 3
	Gebäudehöhe	max. 10.50 m
	Grünflächenziffer	mind. 30 %
3 Empfindlichkeitsstufe	ES II oder ES III gemäss Festsetzung im Bauzonenplan.	
4 Reklamen	Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten ist in diesen Zonen nicht gestattet. Eigenreklame kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission bewilligen. Reklame für vorübergehende Veranstaltungen richtet sich nach § 3.4 der kantonalen Richtlinien für Reklamen.	

§ 13	Zone für öffentliche Anlagen	öA
1 Nutzung	In der Zone für öffentliche Anlagen sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Anlagen gestattet. Eingeschossige Bauten sind zulässig, soweit sie dem Betrieb und Unterhalt der öffentlichen Anlagen dienen. Die Zone für öffentliche Anlagen ist der Abtretungspflicht im Sinne von § 34 Abs. 3 und § 42 PBG unterstellt.	
2 Abtretungspflicht	Die Zone für öffentliche Anlagen ist der Abtretungspflicht im Sinne von § 34 Abs. 3 und § 42 PBG unterstellt.	
3 Empfindlichkeitsstufe	ES III.	
4 Reklamen	Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten ist in diesen Zonen nicht gestattet. Eigenreklame kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission bewilligen. Reklame für vorübergehende Veranstaltungen richtet sich nach § 3.4 der kantonalen Richtlinien für Reklamen.	

§ 14	Industriezone und Gewerbezon	In G1, G2
-------------	-------------------------------------	------------------

1 Zweck / Nutzung

Die Industrie- und Gewerbezon dienen grundsätzlich der Ansiedlung von Betrieben zur Schaffung von Arbeitsplätzen.
 Es kann nur im Rahmen von Gestaltungsplänen gebaut werden. Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 34^{bis} PBG. Für diese und für kleinere Betriebe ohne wesentliche Auswirkungen auf Raumplanung und Umwelt kann der Gemeinderat auf die Gestaltungsplanpflicht verzichten.
 Die Gestaltungspläne haben insbesondere vor schädlichen Einwirkungen zu schützen (§ 44 Abs. 1 PBG). Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist insbesondere für verkehrsintensive Betriebe und solche mit Verkaufs- und Ausstellungsflächen ein spezieller Nachweis über ihre Auswirkungen auf die Raumordnung und den Umweltschutz zu erbringen. Massgeblich für Art und Umfang der zulässigen Nutzung ist u.a. das damit verbundene Verkehrsaufkommen.

2 Massvorschriften

	G1	G2	In
Gebäudehöhe	max.15.00 m	10.50 m	15.00 m
Firsthöhe ¹	max.18.00 m	13.50 m	18.00 m
Grünflächenziffer	mind. 10 %	10 %	-

3 Umgebung

Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen. Sie legt die Lage und Art der Bepflanzung im Baugesuchsverfahren im Detail fest. Anstelle von 40 m² Grünfläche kann ersatzweise ein hochstämmiger Baum verlangt werden.

4 Besondere Bestimmungen

Die Gewerbezon G1 unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.

 Innerhalb der ehemaligen Quellwasserschutzzone der Mattenquelle, im Bereich Schutzzone S1 und S2, darf unterhalb des alten Birsbordes nicht tiefer wie 290 M.ü.M. ausgehoben werden. Oberhalb des Birsbordes darf bis -3.00 m, ab gewachsenem Terrain, ausgehoben werden. (Siehe Anhang V zu diesem Reglement).

5 Empfindlichkeitsstufe

- Gewerbezon G1 und G2: ES III
- Industriezone: ES IV.

¹ Gemessen ab OK Boden des Erdgeschosses.

6 Reklamen

Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission bewilligen.

Reklame für vorübergehende Veranstaltungen richtet sich nach § 3.4 der kantonalen Richtlinien für Reklamen.

2. Schutzzonen

§ 15	Ortsbildschutzzone ²	Ob
------	---------------------------------	----

1 Perimeter

Die Ortsbildschutzzone ist einer Bauzone überlagert und umfasst insbesondere die engeren historischen Dorfkerne Oberdornach und Dornachbrugg.

2 Zweck

Sie bezweckt:

- den Schutz und die Erhaltung der baulichen Einheit und Eigenart von Strassenzügen, -räumen und -plätzen sowie Dorfpartien und Einzelobjekten,
- den Schutz der für das Ortsbild typischen Grünräume, Hofstattgebiete und Umgebungsbereiche,
- die Erhaltung der ortsgeschichtlich und architektonisch wertvollen Bausubstanz,
- die sorgfältige Einordnung von Um- und Neubauten.

3 Gestaltung

Alle baulichen Massnahmen, insbesondere auch Dachaufbauten, Aussenreklamen, Garagentore, technische Vorkehrungen für die Garagierung und bauliche Massnahmen der Aussenraumgestaltung haben sich dem Zonenzweck unterzuordnen und sich namentlich hinsichtlich ihrer Stellung, Proportionen und äusseren Gestaltung ins Ortsbild einzufügen.

Dachform:

Sattel- oder Krüppelwalmdächer.

Dachneigung:

Beidseitig gleiche Neigung von mindestens 30°. Bei Anbauten und Garagen sind Ausnahmen möglich.

Dachvorsprünge:

In traditioneller Weise und Ausbildung.

Bedachungsmaterial:

Rot-braune nicht engobierte Tonziegel.

² Siehe auch separate Teilnutzungspläne Dornachbrugg und Oberdornach.

Dachaufbauten und Dachfenster:

Vereinzelte, kleine Dachaufbauten in Form von Lukarnen oder Schleppegauben oder vereinzelte Dachfenster von max. 0.70 m² Lichtfläche können zugelassen werden, wenn dadurch die Gesamterscheinung nicht beeinträchtigt wird. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Materialien und Farbgebung der Fassaden:

Traditionelle Baumaterialien wie Holz, Stein, Verputz in warmen oder gebrochenen Tönen.

Fenster:

In guter Proportion zur Fassadengliederung. Keine liegenden Fensterformen. Die Unterteilung mit Sprossen kann verlangt werden.

Vorplätze:

Aussenräume, Hausvorplätze, Vorgärten und Einfriedungen sind in traditioneller Art zu erhalten oder zu gestalten. Als Belag für Vorplätze kann die Baubehörde Natursteinpflasterung, Mergel, Kies, Verbundsteine oder vergleichbare Materialien verlangen.

Vorgärten:

Wo der Raum zwischen strassenseitiger Fassade und Strassengrenze traditionell als Vorgarten gestaltet ist, ist diese Nutzung und Gestaltung beizubehalten oder nach Möglichkeit wiederherzustellen.

Sofern die Einheitlichkeit des Vorlandes, der lokale Charakter des Strassenbildes oder andere schutzwürdige Interessen nicht beeinträchtigt werden, darf ein Teil des Vorlandes als Abstellfläche für Fahrzeuge oder Aussenverkaufsstände benützt und gestaltet werden (z.B. vor Ladenlokalen).
Siehe auch Abs. 5: Abstellplätze.

Umgebungsgestaltung:

Bei Neu- und grösseren Umbauten ist mit dem Baugesuch ein verbindlicher Umgebungsgestaltungsplan zur Genehmigung einzureichen. Dieser hat folgende Angaben zu enthalten:

- Abgrabungen, Auffüllungen
- Böschungen, Mauern, Einfriedungen
- Ausgestaltung der Hauszugänge, Vorplätze, Vorgärten, Beläge
- Bepflanzung, wichtigste Baumarten
- Gestaltung von Abstellplätzen

Erhaltenswerte Baumgärten und Hofstattgebiete:

Die in den Teilnutzungsplänen über die Ortsbildschutzzonen bezeichneten erhaltenswerten Gärten und Hofstattgebiete sind soweit wie möglich zu erhalten.

Hochstämmige Bäume:

Die in den Teilnutzungsplänen über die Ortsbildschutzzonen eingetragenen hochstämmigen Bäume sind soweit wie möglich zu erhalten. Bäume, die eingehen oder gefällt werden, sind durch solche einheimischer Art zu ersetzen.

4 Stellung der Bauten

Gestaltungsbaulinien:

Die in den Teilnutzungsplänen über die Ortsbildschutzzonen eingetragenen Gestaltungsbaulinien bestimmen verbindlich die strassenseitige Lage der Bauten. Von ihnen darf rückwärtig max. 1.00 m abgewichen werden.

5 Besondere Bestimmungen

Besondere Anforderungen an die Baueingabe:

Bei Neu- und grösseren Umbauten sind die Fassadenabwicklungen des Projektes und der angrenzenden Gebäude vollständig darzustellen.

Beratung:

Bei Neu- und tiefgreifenden Umbauvorhaben, welche die äussere Erscheinung verändern, kann die Baubehörde vor ihrem Entscheid die Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege, des Amtes für Raumplanung oder eines unabhängigen fachkundigen Beraters einholen. Die Kosten des Beizuges von Fachberatern und Gutachtern gehen zu Lasten der Bauherrschaft. Der Beizug von Fachberatern und das Kostendach des Gutachtens bedürfen der Zustimmung der Bauherrschaft.

Abstellplätze:

Ist die Erstellung von Abstellplätzen aus Gründen des Ortsbildschutzes nicht erwünscht, kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission in Anwendung von § 42 KBV von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen befreien, die Zahl beschränken, Lage und Gestaltung vorschreiben oder solche nicht zulassen.

Reklamen:¹

Das Anschlagen von Reklamen und Plakaten ist, ausser an Eingangstüren und Schaufenstern, nur an den von der Bau-/Werk- u. Planungskommission hierfür bestimmten Stellen gestattet. Kleinformatige Firmenschilder und beleuchtete Anschriften können bewilligt werden, wenn sie das Ortsbild nicht stören.

6 Ausnahmen

Einzelne Abweichungen von den Gestaltungsbestimmungen sind gestattet, wenn eine im Interesse des Ortsbildschutzes überzeugende Lösung realisiert werden kann.

¹ Beachte auch die „Richtlinien für Reklamen“ (RRB vom 28.10.1996).

7	Gestaltungsplanpflichtige Gebiete	In den im Zonenplan oder in den Teilnutzungsplänen festgelegten Gestaltungsplanpflichtgebieten sind gesamtheitliche Lösungen, insbesondere über die Erschliessung und die Stellung der Bauten, auszuweisen. Es sind über die allgemeinen Anforderungen von § 44 ff PBG und § 26 ff dieses Reglementes hinaus vor allem die erhaltenswerten Bauten und Aussenräume zu bezeichnen und angemessen zu schützen.
---	-----------------------------------	---

§ 16	Uferschutzzone	Uf
1 Zweck	Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung des Birsufers, der offenen Bachläufe und deren möglichst natürliche Gestaltung und Bepflanzung.	
2 Besondere Bestimmungen	Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (v. a. die §§ 37 - 39 NHV).	

§ 17	Aussichtsschutzzone	Aus
Generelle Vorschriften	Die Aussichtsschutzzone ist einer anderen Zone überlagert und umfasst diejenigen Gebiete, in denen in einem besonderen Aussichtsschutzplänen Baubeschränkungen zum Schutze der Aussicht festgelegt sind. (Siehe Anhang IV zu diesem Reglement).	

§ 18	Freihaltezone	Fr
1 Zweck	Als Freihaltezone sind innerhalb des Siedlungsgebietes diejenigen Flächen ausgeschieden, die der Erholung dienen, ein Natur- oder Kulturobjekt bewahren, dem Schutz der Waldränder vor Überbauung dienen oder eine Freifläche vor einer Überbauung bewahren sollen.	
2 Nutzung	Entlang der Waldränder sind eine naturnahe landwirtschaftliche Bewirtschaftung und der Gartenbau zulässig. Terrainveränderungen sind nicht zulässig. In den übrigen Freihaltezonen dürfen nur solche oberirdischen Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung der Freiflächen oder der Erhaltung des Zonenzweckes dienen.	

- | | | |
|---|-------------------|---|
| 3 | Ausnahmen | <p>Der Grundeigentümer der Freihaltezone Birsbogen ist berechtigt, Wassergewinnungsanlagen anzulegen und zu betreiben. Die für die Wassergewinnung benötigten Bauten und Anlagen, inklusive der benötigten Zufahrtswege, sind zulässig.</p> <p>In den Freihaltegebieten für erhaltenswerte Baumgärten und Hofstattgebiete gemäss Teilnutzungsplan über die Ortsbildschutzzonen sind nur vereinzelt Kleinbauten unter 30 m² Gebäudegrundfläche gestattet.</p> |
| 4 | Bestandesgarantie | Bestand und Wiederaufbau bestehender Bauten sind gewährleistet. |
| 5 | Reklamen | <p>Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten ist in diesen Zonen nicht gestattet.</p> <p>Eigenreklame kann die Bau-/Werk- u. Planungskommission bewilligen.</p> <p>Reklame für vorübergehende Veranstaltungen richtet sich nach § 3.4 der kantonalen Richtlinien für Reklamen.</p> |

§ 19	Archäologische Fundstellen und Objekte	ArF
-------------	---	------------

Besondere Bestimmungen

In den Gebieten gemäss Zonenplan ist rechtzeitig vor Inangriffnahme von Grabarbeiten die Kantonsarchäologie zu verständigen. Baugesuche, die Grabarbeiten beinhalten, sind vor Erteilung einer Baubewilligung der Kantonsarchäologie zur Stellungnahme einzureichen.

§ 20	Vorranggebiete Natur und Landschaft	VNL
-------------	--	------------

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck | Vorranggebiete Natur und Landschaft bezwecken die Erhaltung und Aufwertung besonders vielfältiger und erlebnisreicher Landschaften mit ihren typischen Lebensräumen von Pflanzen und Tieren. Sie sind einer anderen Nutzungszone überlagert. |
| 2 | Ziel | Anzustreben ist eine dem jeweiligen Erhaltungsziel gemäss Naturkonzept angepasste land- oder forstwirtschaftliche Nutzung. Diese Nutzungen werden in erster Linie im Rahmen von Vereinbarungen mit den Bewirtschaftern und Grundeigentümern gemäss § 119 ^{bis} PBG sichergestellt. |
| 3 | Besondere Bestimmungen | Wo wichtige Anliegen des Natur- und Landschaftschutzes durch Vereinbarungen nicht erreichbar sind, kann er Gemeinderat oder der Regierungsrat in Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung gemäss § 122 PBG diese Schutzanliegen durch Verfügung sicherstellen. |

3. Schutzobjekte

§ 21

Hecken, Gehölze, Uferbepflanzungen, Einzelbäume

1 Hecken, Gehölze

Gemäss § 20 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Hecken und andere Lebensräume von bedrohten Tier- und Pflanzenarten weder entfernt noch vermindert werden. Das sachgemässe Zurückschneiden ist gestattet.

2 Ufergehölz

Gemäss § 39 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz dürfen Schilf-, Baum- und Gebüschbestände an Flüssen und Bächen nicht entfernt oder vermindert werden. Verjüngungen und Durchlichtungen von Gehölzen sind mit Zustimmung des Kreisförstern gestattet.

3 Einzelbäume

Die im Zonenplan bezeichneten Einzelbäume und Baumgruppen sind geschützt. Verboten sind alle Massnahmen, die direkt oder indirekt den Erhalt des Baumes gefährden. Die Beseitigung aus zwingenden Gründen (Krankheit, Alter, Gefährdung) bedarf der Genehmigung der Bau-/Werk- u. Planungskommission. Diese regelt die Ersatzpflanzung mit artgleichen bzw. standortheimischen Bäumen. Die Gemeinde kann sich an den Kosten für die Ersatzpflanzung beteiligen.

§ 22

Geschützte Kulturobjekte

Generelle Vorschriften

Die im Plan als geschützt bezeichneten Kulturobjekte stehen unter kantonalem Schutz. Bauliche Massnahmen bedürfen einer Bewilligung der Kantonalen Denkmalpflege (Erziehungs-Departement).

§ 23

Schützenswerte Kulturobjekte

1 Generelle Vorschriften

Die im Plan als schützenswert bezeichneten Kulturobjekte sind als Bestandteil einer Häusergruppe im Ortsbild von Bedeutung. Lage, Stellung, Volumen und äussere Erscheinung sollen erhalten bleiben. Allfällige Abweichungen dürfen nicht zu einer Beeinträchtigung der zugehörigen Häusergruppe führen. Bei baulichen Veränderungen ist ihre Unterschutzstellung zu prüfen. Baugesuche sind der Kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme zu unterbreiten.

2 Um- und Neubauten

Für Um- und allfällige Neubauten sind die bestehenden Dimensionen und Volumen sowie Lage und Stellung richtungweisend. Im übrigen gelten die Zonenvorschriften.

- | | | |
|---|-------------------------|---|
| 3 | Abbruchbewilligung | Ein Abbruch und Neubau darf nur bewilligt werden, wenn ein bewilligungsfähiges Neubauprojekt vorliegt. |
| 4 | Umbau- und Wiederaufbau | Bei einem Um- oder Wiederaufbau solcher Altbauten können von der Baubehörde dem Ortsbild angepasste Verbesserungen verlangt werden. |

4. Nichtbauzonen

§ 24	Landwirtschaftszone	Lw
1	Zweck	Die Landwirtschaftszone bezweckt die Sicherung ausreichender Kulturlandflächen für die Landwirtschaft und die Landesversorgung sowie den Schutz von Natur und Landschaft.
2	Nutzung	Zulässig sind bodenschonende Nutzungen in den Bereichen Acker- und Futterbau, Tierhaltung, Gemüse und Obstbau mit Erhalt und/oder Schaffung der notwendigen ökologischen Ausgleichsflächen. Für die Zulässigkeit von Bauten und Anlagen gelten die entsprechenden Bestimmungen von RPG und PBG.
3	Bauweise	Die Bauweise der zulässigen Bauten hat sich in bezug auf Ausmass, Gestaltung, Stellung sowie Umgebungsgestaltung und Bepflanzung ins Orts- und Landschaftsbild einzufügen. Für Neubauten ist ein in Abwägung sämtlicher Interessen optimaler Standort zu wählen.
4	Empfindlichkeitsstufe	ES III.
5	Reklamen	Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten ist in dieser Zone nicht gestattet.
§ 25	Reservezone	R
1	Zweck	Die Reservezone umfasst Land, das für eine spätere Überbauung in Frage kommt.
2	Besondere Bestimmungen	Bis zu einer allfälligen späteren Zuordnung zu einer Bauzone im ordentlichen Nutzungsplanverfahren (§ 75 ff PBG) gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
3	Empfindlichkeitsstufe	ES III.
4	Reklamen	Das Anschlagen von Fremdreklamen und Plakaten ist in dieser Zone nicht gestattet.

5. Bodenbelastungsgebiete

§ 26

Bodenbelastungsgebiete / Durch Abfälle belastete Standorte

Die stillgelegten Abfalldeponien und Ablagerungen sind in einem entsprechenden Kataster nach Art. 23 der Technischen Abfallverordnung vom 10. Dezember 1990 (TVA, SR 814.015) verzeichnet, der im Verlauf der Zeit in den Kataster der belasteten Standorte nach Art. 32 c des Bundesgesetzes über den Umweltschutz (USG, SR 814.01) überführt wird. Dieser Kataster wird beim kantonalen Amt für Wasserwirtschaft (AWW) geführt und ist auch bei der örtlichen Bauverwaltung vorhanden. Der Kataster gibt Auskunft über die Belastungssituation an einem Ort und über die zu treffenden Massnahmen. Für alle mit Abfällen belasteten Standorte gilt, dass bei Bauvorhaben durch die Gemeinde Abklärungen im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über die Abfälle vom 26. Februar 1992 (KAV, BGS 812.52) zu veranlassen sind und anfallender Aushub entsprechend seiner Belastungen speziell zu verwerten oder zu entsorgen ist.

II. Gestaltungsplanvorschriften

(Vgl. auch §§ 44 - 47 PBG)

§ 27

Erlass von Gestaltungsplänen

- | | | |
|---|------------------------|--|
| 1 | Erlass | Im Rahmen der kantonalen Bestimmungen kann der Gemeinderat in allen Zonen Gestaltungspläne erlassen. |
| 2 | Zweck, Inhalt | Zweck und Inhalt richten sich nach § 44 PBG. Insbesondere werden an die Gestaltung der Bauten und Aussenräume sowie die Einordnung ins Orts-, Quartier- und Landschaftsbild erhöhte Anforderungen gestellt. |
| 3 | Besondere Bestimmungen | Gestaltungspläne können mit Sonderbauvorschriften versehen werden, die im Rahmen von § 44 - 47 PBG von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. |
| 4 | Beratung | Der Gemeinderat kann bei Bedarf unabhängige, fachkundige Berater beiziehen und die Begutachtung eines Gestaltungsplanes anordnen. Für die Kostenverteilung gilt § 74 PBG. Der Beizug von Fachberatern und das Kostendach des Gutachtens bedürfen der Zustimmung der Bauherrschaft. |

1 Abgrenzung

Im Zonenplan sind Gebiete bezeichnet, in denen vor Erteilung von Baubewilligungen für Neubauten (nicht jedoch für An-, Um- und Wiederaufbauten) die Festsetzung eines Gestaltungsplanes verlangt ist.

2 Anforderungen

Für die Gestaltungspläne gelten folgende Mindest-Anforderungen (siehe Typ-Bezeichnung im Zonenplan):

Typ A: Aufzeigen einer haushälterischen Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne und eines generellen Baukonzeptes.

Typ B: Aufzeigen einer haushälterischen Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, einer konkreten Bebauungslösung (Bauweise, Nutzung, Freiraumgestaltung, Begründung unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten) sowie der Einordnung ins Orts- und Quartierbild.

Typ C: Aufzeigen einer haushälterischen Erschliessung in Ergänzung der Erschliessungspläne, einer konkreten Bebauungslösung (Bauweise, Nutzung, Freiraumgestaltung, Begründung unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten und der baulichen Umgebung).

**3 Gestaltungsplangebiet
Nr. 25
im Besonderen**

Eine künftige Überbauung des Gestaltungsplangebietes Nr. 25 (Weiden) hat folgenden Konzeptpunkten zu entsprechen:

- a) Feingliedrige und transparente Fortführung der gegebenen Baustrukturen der UMS Metallwerke Dornach.
- b) Trennung von Lastwagen- und Personenverkehr.
- c) Bepflanzung mit vorwiegend einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern entlang der zentralen Erschliessungsstrasse und an den Arealrändern.
- d) Konzentration von Büro- / Dienstleistungsnutzungen in der Zone G1.

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 29	Verfahren
Erlass	Die Zonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes.
§ 30	Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen
1 Inkrafttreten	Das Reglement tritt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
2 Anwendung	Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind.
§ 31	Aufhebung des alten Rechts
Aufhebung	Mit dem Inkrafttreten dieses Reglementes sind alle widersprechenden früheren Bestimmungen aufgehoben.

Genehmigt gemäss:

1. öffentliche Auflage vom 25. August bis 25. September 1997
 2. öffentliche Auflage vom 9. April bis 8. Mai 1998
- Gemeinderatsbeschluss Nr. 86 vom 22. Juni 1998
Regierungsratsbeschluss Nr. 450 vom 28. Februar 2000

Änderungen:

- §§ 5 Abs. 6 + 14 Abs. 4: GRB Nr. 509 vom 31.03.2003
öffentliche Auflagefrist: 03.04. bis 02.05.2003
Regierungsratsbeschluss Nr. 1222 vom 01.07.2003
§§ 5 Abs. 5, 7 Abs. 5, 8 Abs. 4, 10 Abs. 5, 11 Abs. 7, 12 Abs. 4, 13 Abs. 4, 14 Abs. 6,
18 Abs. 5, 24 Abs. 5, 25 Abs. 4: GRB Nr. 506 vom 31.03.2003
öffentliche Auflagefrist: 10.04. bis 09.05.2003
Regierungsratsbeschluss Nr. 1222 vom 01.07.2003
§ 7: GRB Nr. 38 vom 05.09.2005
öffentliche Auflagefrist: 08.09. bis 07.10.2005
Regierungsratsbeschluss Nr. 1225 vom 03.07.2007
§ 7: GRB 2018-115 vom 28. Mai 2018
öffentliche Auflage vom 15. März bis 16. April 2018
Regierungsratsbeschluss Nr. 1445 vom 18. September 2018

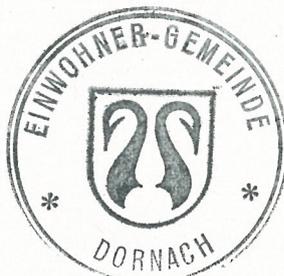
NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident:
Der Gemeindeschreiber:

P. M.

Christian Schlatter
Pascal Andres

C. Schlatter

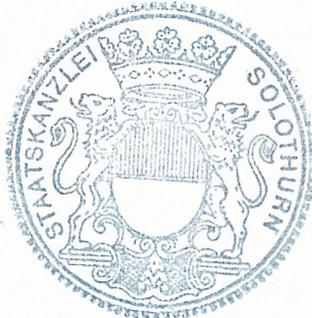


Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 2018/1445 genehmigt.

Solothurn, den 18. September 2018

Staatsschreiber:

A. F.



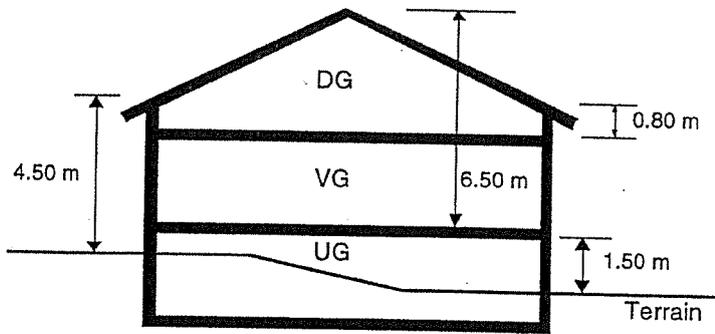
Publikation im Amtsblatt
Nr. 1-2 vom 11. 01. 19

Anhang I

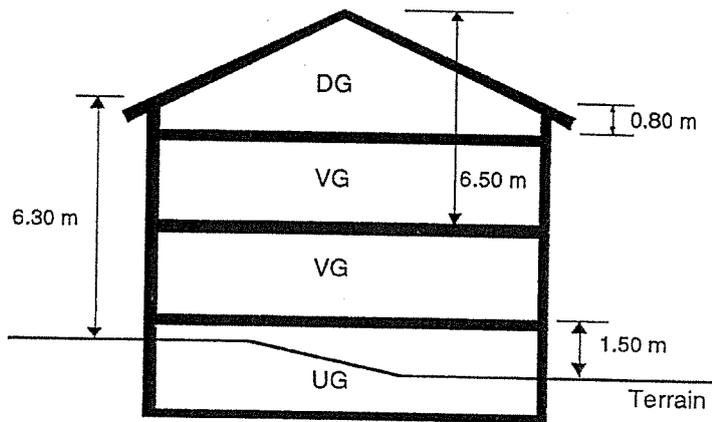
zum Zonenreglement
der Gemeinde Dornach:

Skizzen zu den Messvorschriften

Bei 1 Vollgeschoss



Bei 2 Vollgeschossen



§ 4

2-geschossige Wohnzone

W2a

§ 5

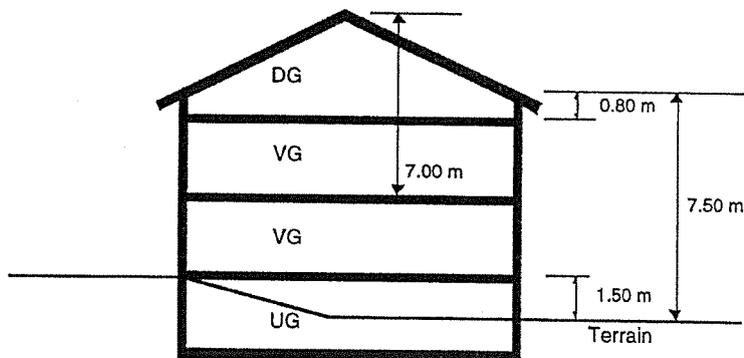
2-geschossige Wohnzone

W2b

§ 6

2-geschossige Wohnzone

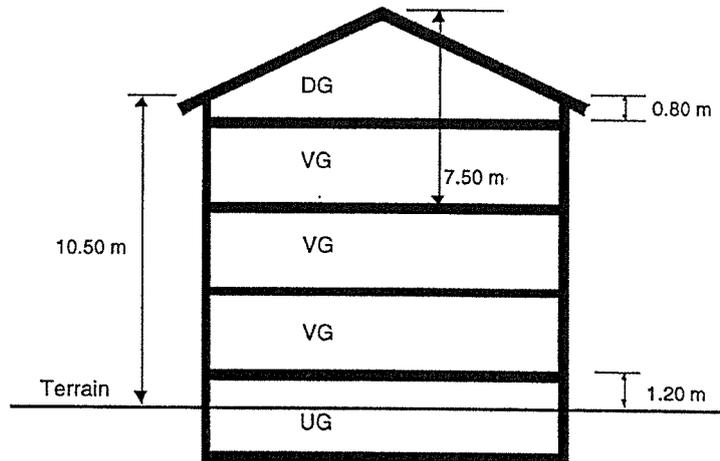
W2c



§ 8
§ 9
§ 10
§ 13

3-geschossige Wohnzone
Kernzone 1
Kernzone 2 mit Gewerbeanteil
Gewerbezone mit Wohnanteil

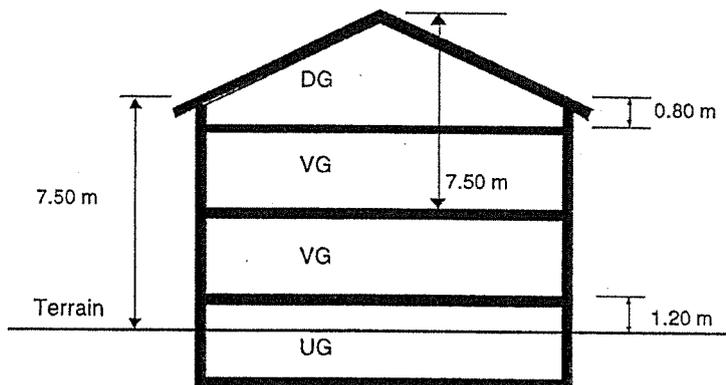
W3
K1
K2
GW



§ 10

Kernzone 2 ohne Gewerbe

K2



Anhang II

zum Zonenreglement
der Gemeinde Dornach:

Erläuterungen zu den Zonen
und Gebiete mit orientierendem
Charakter

II.

Erläuterungen zum Planinhalt mit orientierendem Charakter

	Wald
1 Schutz	Der Wald ist durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung geschützt vor Beeinträchtigungen durch Bauten und bauliche Anlagen.
2 Waldabstand	Bauten und bauliche Anlagen haben den vom Gesetz (20 m WaV Art. 7) oder von der Nutzungsplanung vorgeschriebene Abstand einzuhalten. Kleinbauten haben einen Minimalabstand von 6 m, Zäune von 2 m einzuhalten (WaV Art. 3).
3 Waldfeststellung	Wo die Bestimmungen zum Schutz des Waldes Auswirkungen auf die Nutzung gemäss Zonenplan haben können, werden Wald und Waldgrenze in einem Waldfeststellungsplan festgehalten.

	Gewässer
1 Schutz	Die Gewässer sind durch die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung geschützt. Jedermann ist verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt anzuwenden, um nachteilige Einwirkungen auf die Gewässer zu vermeiden (GSchG Art. 3).
2 Bauabstände	Sofern kantonale Baulinien nichts anders vorsehen, haben Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone entlang von Bächen einen Abstand von 4 m und entlang von Flüssen einen Abstand von 10 m einzuhalten. Ausserhalb der Bauzone beträgt der minimale Bauabstand 10 m bei Bächen und 30 m bei Flüssen (NHV Art. 32).

	Rechtsgültige Grundwasserschutzzone und -areale
1 Schutz	Für Grundwasserschutzzone und -areale werden vom Kanton die notwendigen Eigentumsbeschränkungen festgehalten.
2 Zweck	Grundwasserschutzzone schützen im öffentlichen Interesse liegende Grundwasserfassungen und -anreicherungsanlagen. Grundwasserschutzareale bezeichnen Gebiete, die für eine künftige Nutzung und Anreicherung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind.

Kantonales Naturreservat

Schutz

Das kantonale Naturreservat bezweckt den Schutz von besonderen Lebensräumen gefährdeter Pflanzen und Tiere und deren Umgebung. Der Umfang der Schutzbestimmungen wird in einer kantonalen Verfügung festgeschrieben.

BLN-Gebiet

Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst Gebiete, deren ungeschmälerte Erhaltung oder jedenfalls grösstmögliche Schonung in hohen Masse verdient (NHG Art. 6).

Anhang III

zum Zonenreglement
der Gemeinde Dornach:

Übersichtsplan
über die Verdachtsflächen
und die Bodenbelastung

Legende



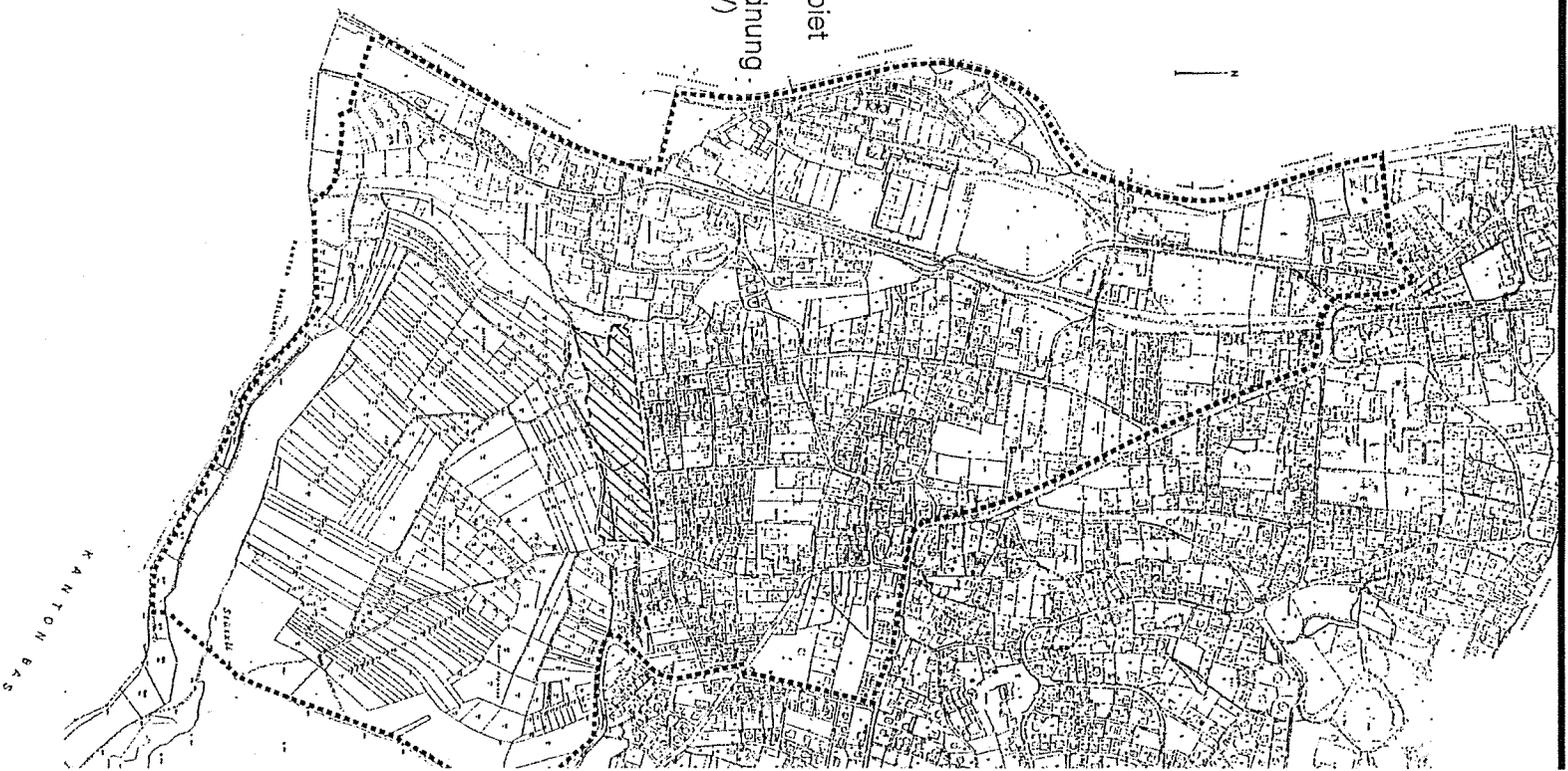
Altlasten
Verdachtsfläche mit
Abklärungspriorität 2



Verdachtsfläche mit
Abklärungspriorität 1



Bodenbelastung
Bodenbelastungsgebiet
mit Anwendung von
§ 12 der Kant. Verordnung
über die Abfälle (KAV)



Anhang IV

zum Zonenreglement
der Gemeinde Dornach:

Übersichtsplan

über die Aussichtsschutzzone:

- 1 Haus Laval Brosiweg 9
- 2 Bannhollenweg - Luzernerstrasse
- 3 Bahollen oberhalb Zugerstrasse
- 4 Hochwaldstrasse Richtung zum Schledernweg

Anhang zu § 17 des Zonenreglementes:

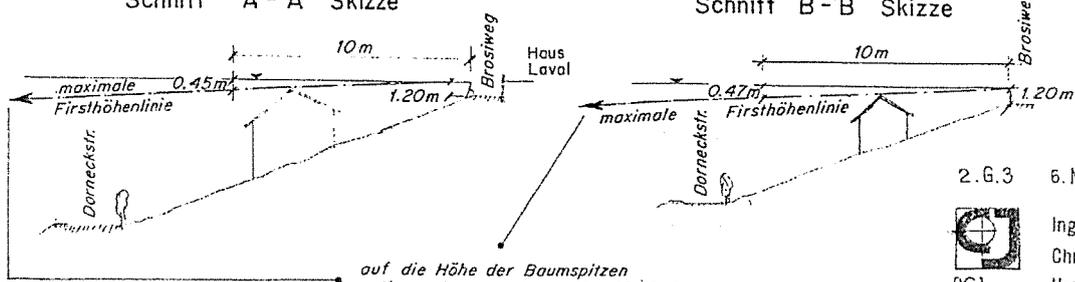
Aussichtsschutzzone: ① Haus Laval Brosiweg 9

Situation 1:1000



Schnitt A - A Skizze

Schnitt B - B Skizze



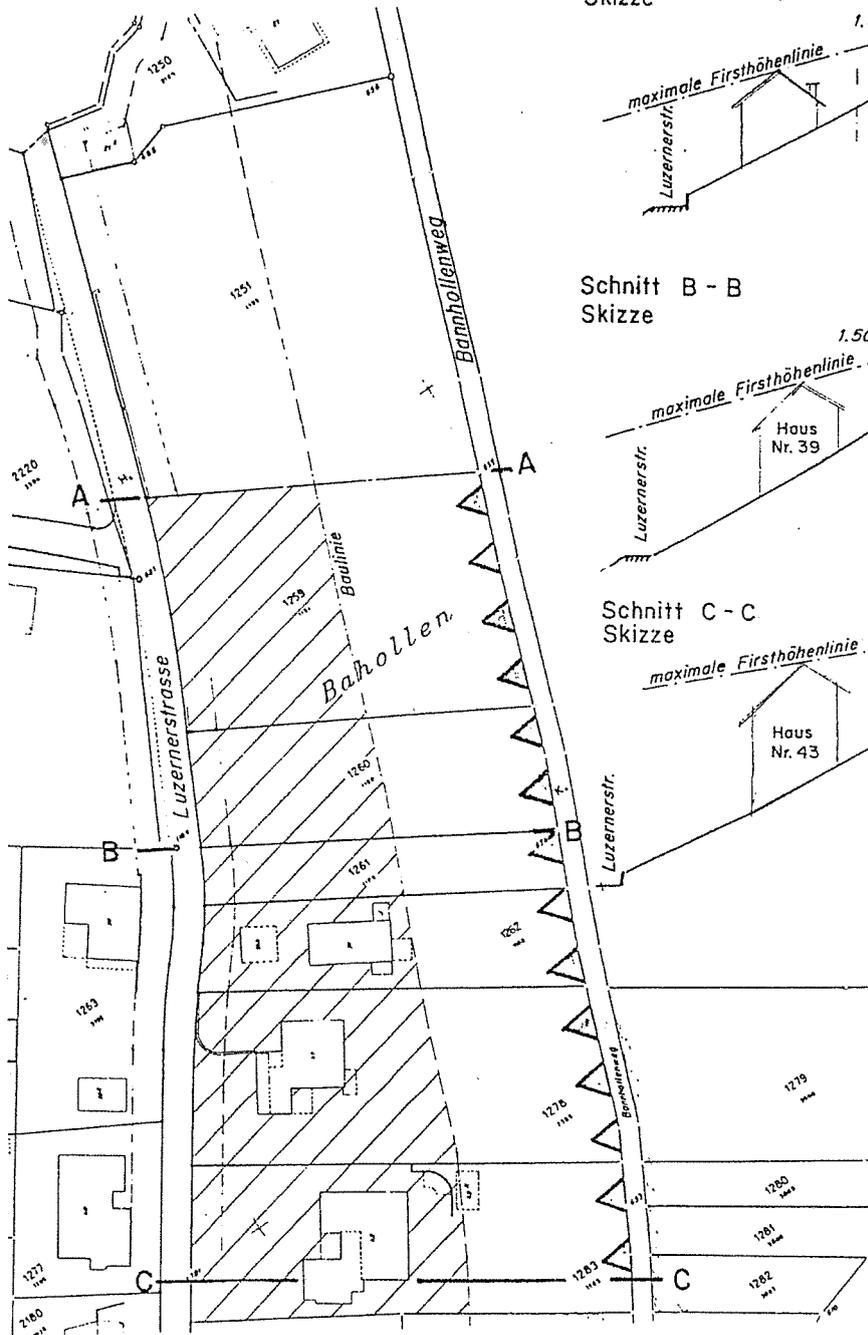
2.G.3 6. Mai 1988

Ingenieurbüro
Chr. Jäger
Hauptstr. 49
061

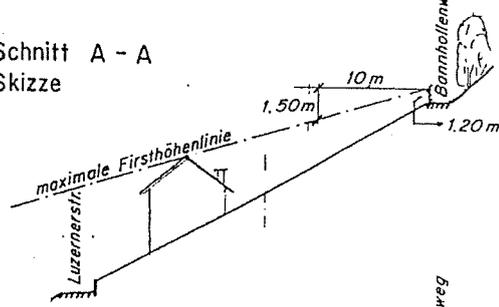
Anhang zu § 17 des Zonenreglementes:

Aussichtsschutzzone: ② Bannhollenweg - Luzernerstr.

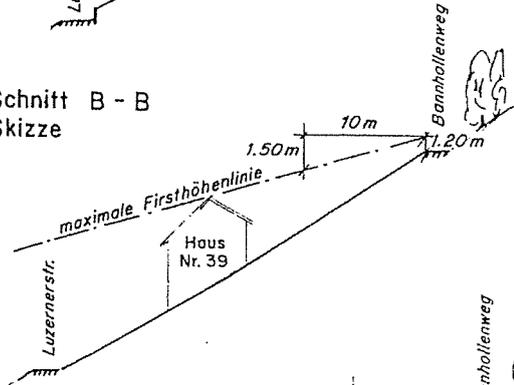
Situation 1:1000



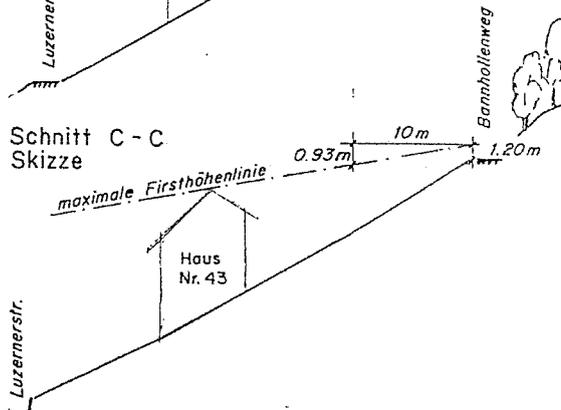
Schnitt A - A
Skizze



Schnitt B - B
Skizze



Schnitt C - C
Skizze



2. G. 3 5. Mai 1988

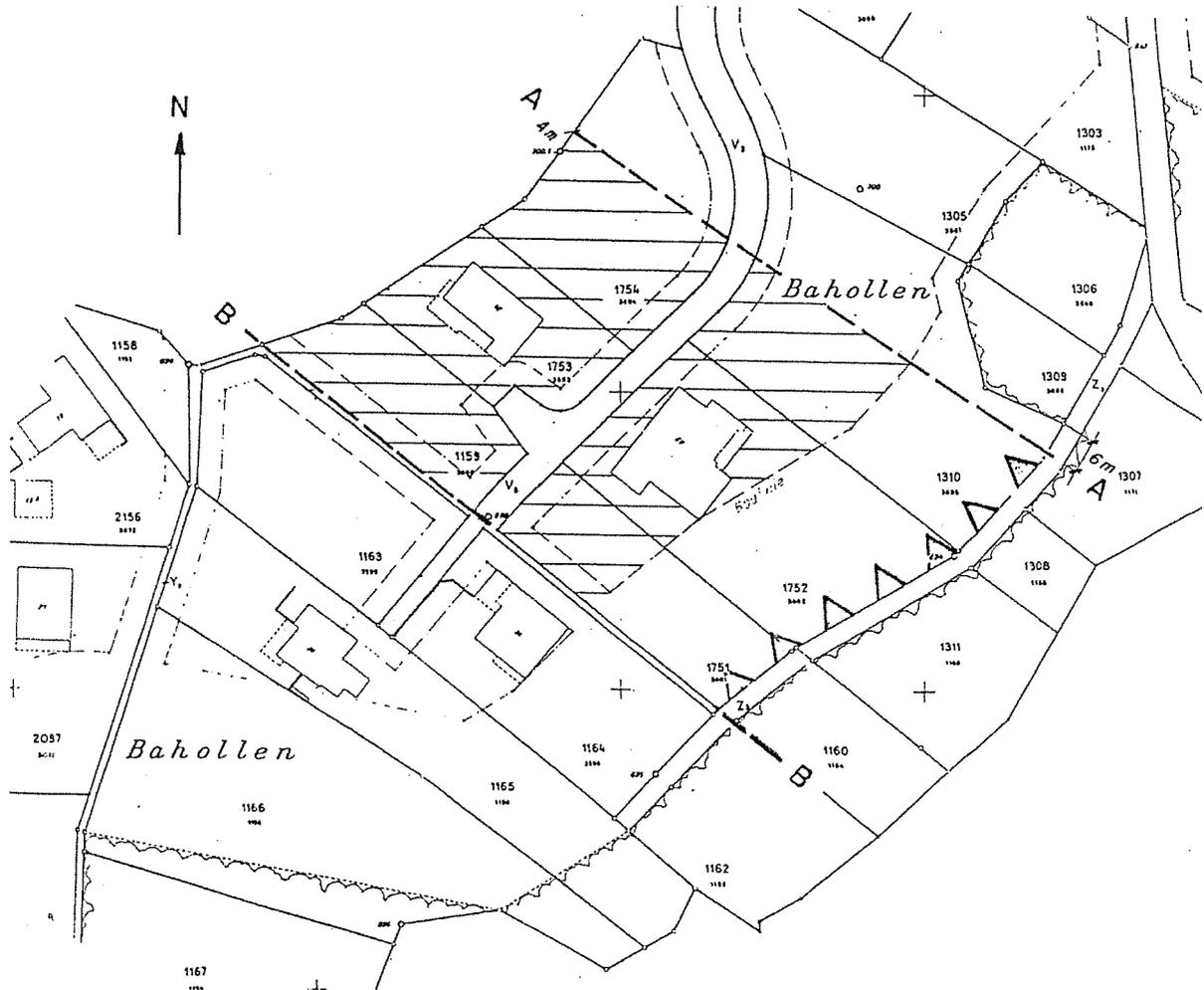


Ing- und Vermessungsbüro
Chr. Jäger, dipl. Ing. HTL
4143 Bernegg

Anhang zu § 17 des Zonenregementes:

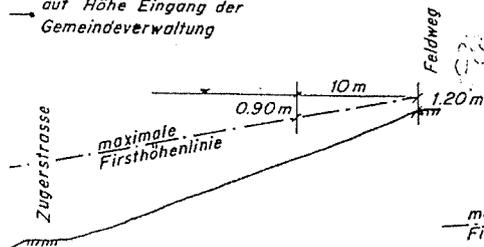
Aussichtsschutzzone: **3** Bahollen oberhalb Zugerstr.

Situation 1:1000

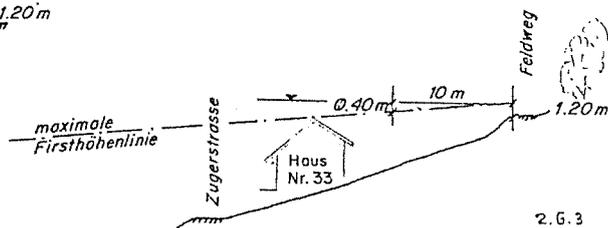


Schnitt A - A Skizze

→ auf Höhe Eingang der
Gemeindeverwaltung



Schnitt B - B Skizze



2.G.3 6. Mai 1988

Ing- und Vermessungsbüro
Chr. Jäger, dipl. Ing. HTL

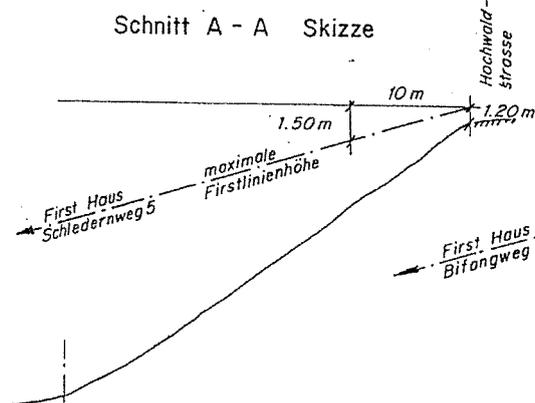
Anhang zu § 17 des Zonenregimentes:

Aussichtsschutzzone : ④ Hochwaldstr. Richtung zum Schledernweg

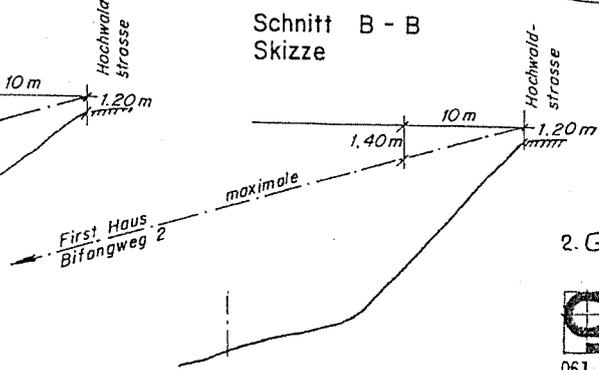
Situation 1:1000



Schnitt A - A Skizze



Schnitt B - B Skizze



2.G.3 6. Mai 1988

 Ingenieurbüro
Chr. Jäger
061 Hauptstr. 49
701 22 20 4143 Dornach

Anhang V

zum Zonenreglement
der Gemeinde Dornach:

Übersichtsplan
über die Quellwasserschutzzone:
Mattenwegquelle

Kanton Solothurn

Gemeinde Dornach

Anhang zu § 5 + § 14 des Zonenreglementes

QUELLWASSERSCHUTZZONEN für die

SCHWYNBACHQUELLEN (S)

GÜGGELHOFQUELLE (G)

MATTENWEGQUELLE (M)

Situation 1: 2000

Plan 1

Dr. Jost Schweizer
Geologe
Ettingen

9. Dezember 1987

Ing.- und Vermessungsbüro
A. Hulliger
Dornach / Breitenbach
Nachtrag: 23.10.91



Vom Regierungsrat durch heutigen
Beschluss Nr. 3524 genehmigt.
Solothurn, den 25. 10. 19 93
Der Staatsschreiber:

Dr. K. F. ...

