

Teilzonen- und Erschliessungsplan Metalli Wydeneck

Zonenvorschriften

Stand 6. August 2024

Mitwirkung vom bis

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Gemeinderat beschossen am

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. am

Der Staatsschreiber

.....

Publikation im Amtsblatt Nr. am

Hinweise

Die Inhalte der Vorschriften sind auf die Struktur des Zonenreglements der Gemeinde angepasst. Zudem sind einige Überarbeitungen aufgrund des Vorprüfungsberichts und den Beschlüssen der Gemeinde vorgenommen worden.

*Die **grau hinterlegten** Teile der Paragraphen stammen aus dem Zonenreglement der laufenden Ortsplanungsrevision der Einwohnergemeinde Dornach (Stand August 2024).*

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	2
II.	Zonenvorschriften	5
1.	Unterteilung	5
2.	Bauzonen	5
3.	Eingeschränkte Zonen	15
4.	Zonen ausserhalb Bauzone	16
5.	Überlagernde Festlegungen	16
7.	Bauvorschriften und Nutzungsziffern	20
III.	Schluss- und Übergangsbestimmungen	22

Gestützt auf das Planauflageverfahren, den Gemeinderatsbeschluss vom sowie Regierungsratsbeschluss Nr. vom, tritt nachfolgendes Teil-Zonenreglement der Einwohnergemeinde Dornach mit der Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. vom in Kraft.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Massgebende Grundlagen / Anwendungsbereich

- | | | |
|---|--|--|
| 1 | Zweck | Dieses Reglement enthält in Ergänzung und Ausführung des Planungs- und Baugesetzes vom 3. Dezember 1978 (PBG, BGS 711.1 ¹) und der kantonalen Bauverordnung vom 3. Juli 1978 (KBV, BGS 711.612 ²) Vorschriften über die Nutzung, die Gestaltung und das Bauen in der Gemeinde. |
| 2 | Geltungsbereich | Dieses Reglement gilt für das Teilgebiet «Metalli Wydeneck» von Dornach. Die Nutzungsplanung beinhaltet den Teilbauzonenplan im Massstab 1:2'500 und den Teilerschliessungsplan im Massstab 1:2'500. |
| 3 | Zugänglichkeit Nutzungspläne | Vorbehalten bleiben besondere Bestimmungen aus Sondernutzungsplänen (u.a. Gestaltungspläne) und Schutzzonenplänen.
Bauzonenplan, Lärmempfindlichkeitsplan, Gesamtplan und Erschliessungspläne können in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden und sind online publiziert. |
| 4 | Ergänzende Geltung des Zonenreglements | Soweit im vorliegenden Teilzonenreglement keine abweichenden Bestimmungen aufgestellt werden, gelten die Bestimmungen des Zonenreglements der Einwohnergemeinde Dornach. |

§ 5 Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht

- | | | |
|---|---------|---|
| 1 | Zweck | Der Gestaltungsplan bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer Ortsbaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven, ortstypischen Frei-, Aussen- und Grünräumen. |
| 2 | Pflicht | Gebiete mit einer Gestaltungsplanpflicht sind im Bauzonenplan dargestellt. Gestaltungsplanpflichtige Gebiete können in einzelne Gestaltungspläne aufgeteilt werden. Ergänzend gilt § 46 PBG. Gestaltungspläne sind im gesamten Gemeindegebiet zulässig. |

1. Kantonales Planungs- und Baugesetz, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4116>
2. Kantonale Bauverordnung, <http://bgs.so.ch/frontend/versions/4124>

2a Zentrumszone
Metalli Wydeneck
Süd

In der Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd sind in Abweichung zu Abs. 2 Gestaltungspläne jeweils für das gesamte Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht erforderlich:

- Gestaltungsplanpflichtgebiete A1 und A2: für Neubauten westlich der Gleisachse inklusive der Hofräume und Übergänge zur Birsparkzone;
- Gestaltungsplanpflichtgebiet A3: für Neubauten östlich der Gleisachse;
- Gestaltungsplanpflichtgebiet B1: für Neubauten westlich des Gassenraums zur Zentrumszone Metalli Wydeneck Nord;
- Gestaltungsplanpflichtgebiet B2: für das südlichste Drittel des Gebiets B inklusive der erhaltenswerten Baute.

Die genauen Abgrenzungen dieser Gebiete sind dem Teilzonenplan Metalli Wydeneck zu entnehmen.

Die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans entfällt, wenn in einem Gebiet kein Gebäude mit mehr als 7 Geschossen oder mehr als 20 m Höhe geplant ist.

3 Inhalte

In den Gestaltungsplänen sind mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Nutzung, Frei-, Aussen- und Grünraumgestaltung) und Massnahmen für eine gestalterisch gute Einpassung in die Umgebung festzulegen.

Im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV ist die Auseinandersetzung mit dem jeweiligen Zonenzweck und -charakter sowie mit der Struktur des gewachsenen Quartiers als Herleitung für das Projekt darzulegen. In den Sonderbauvorschriften sind die daraus abgeleiteten, wesentlichen Massnahmen für die gestalterisch gute Einordnung des Projektes ins Orts- und Quartierbild verbindlich festzulegen.

Im Rahmen eines Gestaltungsplans kann die Planungsbehörde insbesondere zu folgenden Punkten Vorschriften erlassen:

- Umgang mit dem Raum zwischen Fassade des Projekts und öffentlichem Strassenareal (Vorplatzsituation, Gestaltung der öffentlich zugänglichen Flächen;
- Gestaltung der Bauten und architektonischer Ausdruck;
- Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/ Dienstleistungen usw.);
- Etappierung und Finanzierung;
- Gestaltung, Erstellung, Pflege und Unterhalt von Frei-, Aussen- und Grünräumen sowie von Spielplätzen und Aufenthaltsräumen;
- Umgebungsplan / Grünflächenplan (Aussen- und Grünraumgestaltung) mit Pflegekonzept.

Die Anforderungen an die Gestaltungsplanung sind frühzeitig mit der Baubehördeabzuklären.

4 Nachhaltigkeits- und
Energiekonzept

Die Planungsbehörde legt fest, welche gegenüber den gesetzlichen Vorgaben erhöhten Energie- und Nachhaltigkeitsstandards mit den Bauten zu erfüllen sind.

4b Zentrumszone
Metalli Wydeneck
Süd

In der Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd gelten in Abweichung zu Abs. 4 die Anforderungen gemäss § 25.5 Abs. 1.

- | | | |
|---|----------------------------------|--|
| 5 | Gebietsspezifische Anforderungen | <p>In Anhang 2 sind die gebietsspezifischen Anforderungen an einige Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht formuliert. Für die Erarbeitung und Beurteilung von Gestaltungsplänen sind diese Bestimmungen zu berücksichtigen.</p> <p>Für die weiteren Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht ist das Pflichtenheft für die Gestaltungsplanung frühzeitig mit der Baubehörde zu klären.</p> |
| 6 | Zulässige Abweichungen (Boni) | <p>Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können bei Erfüllung der Qualitätsanforderungen gemäss den Zweckbestimmungen dieses Paragraphen von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen. Es besteht kein Anspruch auf einen Bonus.</p> <p>Für die Beurteilung dieser Abweichungen muss der Gestaltungsbeirat (vgl. § 7 dieses Reglements) beigezogen werden. Dieser kann in begründeten Fällen dem Gemeinderat Abweichungen von den Vorschriften der Grundnutzung empfehlen.</p> |
| 7 | Verfahren | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist frühzeitig mit der Bauverwaltung Kontakt aufzunehmen. ▪ Der Gestaltungsbeirat (§ 7) wird in die Klärung der gestalterischen und qualitativen Anforderungen einbezogen. |

§ 13 Umwelt

- | | | |
|---|--------------------------------------|---|
| 1 | Lärmempfindlichkeit und Lärmnachweis | <p>Die Lärmempfindlichkeiten nach Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV⁴) sind im Lärmempfindlichkeitsplan verbindlich festgelegt. In der Landwirtschaftszone, gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.</p> |
| 2 | Lichtemissionen | <p>Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren, auszurichten und abzuschirmen, dass nur der erforderliche Bereich mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet wird. Die Betriebszeit ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Das eingesetzte Licht in der Aussenbeleuchtung muss einen möglichst kleinen Blau- und UV-Anteil aufweisen (maximal 3'000 Kelvin).</p> |
| 3 | Gewerbliche Beleuchtung | <p>Das Zeitfenster der Beleuchtung von gewerblichen Aussenanlagen ist auf die Betriebszeiten zu beschränken.</p> <p>Für Reklamen gilt ein Beleuchtungsverbot zwischen 22:00 - 6:00 h.</p> |
| 4 | Reduktion der Lichtverschmutzung | <p>Des Weiteren hat sich die Beleuchtung an den Vorgaben der SIA-Norm 491 zu orientieren.</p> |

4. Lärmschutzverordnung, <https://www.admin.ch/opc/de/classified-compilation/19860372/index.html>

II. Zonenvorschriften

1. Unterteilung

§ 14 Zonen / Gebiete / Objekte Metalli Wydeneck

Unterteilung	Das Gebiet Metalli Wydeneck wird wie folgt unterteilt:		
Bauzonen	Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd		MW-S
	Zentrumszone Metalli Wydeneck Nord		MW-N
	Gewerbezone		G
Eingeschränkte Bauzonen	Birspark-Zone		BpZ
	Uferschutzzzone innerhalb Bauzone		UsZi
Überlagernde Festlegungen	Gestaltung Strassen- und Platzräume Metalli Wydeneck Süd		
	Birsuferpark		
Natur- und Kulturobjekte	Kulturobjekte (geschützt / schützenswert / erhaltenswert)		

2. Bauzonen

§ 25 Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd

§ 25.1 Allgemeiner Teil

- Richtprojekt und Masterplan

Grundlage der Gebietsentwicklung bildet der Masterplan Wideneck vom 2. Oktober 2018, dessen als Richtprojekt bezeichnete Nachführung vom 17. Juni 2024 sowie das räumliche Leitbild der Gemeinde Dornach 2040 und das räumliche Teilleitbild «Widen» vom 28.09.2014.

Diese sind für die Planungen und Baugesuchverfahren wegleitend.

Wird in begründeten Fällen wesentlich davon abgewichen, ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. Liegt ein qualitätsvoller Vorschlag basierend auf mehreren geprüften Varianten für eine Bebauung vor, so kann der Gemeinderat trotz Abweichungen dem Verzicht auf die

Durchführung eines Qualitätsverfahrens zustimmen. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend.

- 2 Ziele
- Das ehemalige Industrieareal Metalli Wydeneck wird mit einem kontinuierlichen Transformationsprozess zu einem nachhaltigen, lebendigen und vielseitigen Ortsteil von Dornach. Das Quartier profitiert von der Nähe zum Birsraum und gewährleistet mit der Verdichtung mit verträglichen und aufeinander abgestimmten Mischnutzungen wie Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung, Forschung, Natur und Kultur im Sinne der Innenentwicklung eine haushälterische Bodennutzung und ein Quartier der kurzen Wege mit hoher sozialräumlicher Sicherheit für alle Nutzenden.

§ 25.2 Besitzstand und Zwischennutzungen

- 1 Besitzstand Für bestehende Bauten innerhalb der Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd, die nicht zonenkonform sind, gilt PBG § 34ter.
- 2 Zwischen-nutzungen Soweit keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen, können Zwischennutzungen, welche die Zweckerreichung der Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd im Sinne des Masterplanes nicht behindern, bewilligt werden.

Zwischennutzungen sind bis zu einer Dauer von sieben Jahren ab Rechtskraft der Baubewilligung als solche zulässig, dies gilt auch für andere als die in § 25.3 vorgegebenen Nutzungen. Nach Ablauf der siebenjährigen Bewilligung können die Genehmigungen um jeweils weitere fünf Jahre erneuert werden. Nutzungen, die das Umfeld stark stören (u.a. bezüglich Lärm oder Verkehrsaufkommen), sind nicht zulässig.

§ 25.3 Nutzung und Gestaltung

- 1 Nutzweise In der Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Bauten für nicht störende oder mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Forschung, Verwaltung, Kulturbetriebe, Verkaufsflächen, Gastronomie und Hotellerie) zulässig.
- Nicht zulässig sind güter- und publikumsintensive Anlagen gemäss Kapitel S-3.3 «Standortkriterien für verkehrsintensive Anlagen» im kantonalen Richtplan (z.B. Logistikcenter und Einkaufscenter).
- 2 Nutzungsdurch-mischung Im Gebiet Metalli Wydeneck wird ein Mix von Wohnnutzung, Gewerbe- und Dienstleistungsflächen angestrebt. Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen werden vorrangig entlang der Bahnlinie und in den Bereichen Wydeneck Nord (Zentrumszone Metalli Wydeneck Nord und Gewerbezone) angeordnet.

In der Zentrumszone Wydeneck Süd beträgt der Anteil der oberirdischen Gewerbeflächen G_{Fo} an der gesamten zulässigen oberirdischen Gesamtgeschossfläche gemäss Abs. 4 mindestens 30%.

Die jeweiligen Anteile in den Gebieten A – C dürfen voneinander abweichen und sind aufeinander abzustimmen.

Der Gemeinderat kann frühestens 2040 eine Erhöhung des Wohnanteils in der Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd zulassen, sofern die gesamte zulässige oberirdische Gesamtgeschossfläche gemäss Abs. 4 eingehalten bleibt.

Nutzungen mit Dienstleistungen, wie z.B. Alters- und Pflegeheime mit zugehörigen Dienstleistungsflächen sowie sämtliche Räume von Betrieben für die kurzzeitige Beherbergung von Gästen wie Hotels, Motels, Jugendherbergen u. dgl. sowie kulturelle, Sport-, Bildungs-, Gastronomie-, Verkaufsnutzungen und dgl. gelten als Gewerbe und werden an den Gewerbeanteil angerechnet.

3 Erdgeschoss-nutzungen

In den nachfolgenden Gebieten sind vorzugsweise folgende Erdgeschossnutzungen anzusiedeln, sofern es die Erschliessungsgüte (öffentlicher Verkehr und motorisierter Individualverkehr) zulässt und eine entsprechende Nachfrage besteht:

- a) Beidseits Metallstrasse: Kleingewerbe, Ateliers, Coworking etc. sowie auf die Wohnnutzung abgestimmte Serviceräume und dgl.
- b) Entlang Industriestrasse: Gewerbe, Verkauf, Ateliers und dgl.
- c) Bestandesbauten am Drehscheibenplatz und Neubauten am Metalli-platz: Verkauf, Gastronomie, Kultur, Dienstleistung und dgl.

4 Nutzungsmasse

Als Nutzungsmasse wird die Geschossfläche oberirdisch (G_{Fo}) gemäss SIA-Ordnung 416 festgelegt. Auf die Festlegung von Nutzungsziffern gemäss KBV wird verzichtet. Über den Gesamtperimeter beträgt die oberirdische Gesamtgeschossfläche (G_{Fo}) maximal 140'000 m²; nach Gebieten:

Gebiet A «An der Birs»:	Max. 62'000 m ²
Gebiet B «Industriehöfe»:	Max. 51'000 m ²
Gebiet C «Am Ramstelbach»:	Max. 27'000 m ²

Der Gemeinderat kann eine Erhöhung der anrechenbaren Geschossfläche in den einzelnen Gebieten um max. 10 % genehmigen, sofern die Gesamtausnutzung eingehalten bleibt.

Für Parkieranlagen, die aufgrund des mittleren Grundwasserspiegels (MGW) gemäss § 25.4 Abs. 6 oder die für ein zusätzliches Sammel-Parking gemäss von § 25.4 Abs. 5 als Vollgeschoss realisiert werden, erhöhen sich die zulässigen oberirdischen Gesamtgeschossflächen (G_{Fo}) über den Gesamtperimeter und pro Gebiet um die entsprechenden Flächen.

Für die übrigen Nutzungsmasse gilt § 56 dieses Reglements.

5 Gestaltung

Es ist sicherzustellen, dass ein in sich qualitativ hochwertiges Gesamtbild aus Architektur, privatem und angrenzendem öffentlichen Freiraum sowie Strassenraum entsteht. Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass

hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Bei der Fassadengestaltung mit grossflächigen Glaselementen (Glasfassade) ist die Broschüre «Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht» der Schweizerischen Vogelwarte Sempach⁵ zu berücksichtigen. Zudem sind zur Förderung gebäudebewohnender Tierarten nach Möglichkeit geeignete Nischen in oder an den Fassaden zu realisieren.

Technisch erforderliche Aufbauten wie Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Energiegewinnung und Liftüberfahrten dürfen maximal 3.00 m über die Gesamthöhe hinausragen und müssen mindestens 2.00 m von der Fassade zurückversetzt sein. Sie müssen sorgfältig gestaltet und materialisiert werden und sich gut in die Dachlandschaft, resp. in die gesamte Gebäudearchitektur integrieren. Sie sind zusammenzufassen und auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken.

Dachterrassen sind in allen Baubereichen zulässig und dürfen mit Pergolen etc. als Aufenthaltsraum gestaltet werden. Alle Dachflächen, welche von Anlagen und Dachterrassen nicht beansprucht werden, sind standortgerecht (extensiv oder intensiv) zu begrünen.

6 Freiräume

Der Umgebungsgestaltung und Bepflanzung wird zur Vermeidung von Hitzeinseln und im Sinn der Schwammstadt eine hohe Bedeutung beigemessen. Es ist ein hoher Anteil unversiegelter und grüner Fläche vorzusehen. Die Einhaltung der Kriterien einer entsprechenden Zertifizierung der Umgebungsgestaltung ist anzustreben.

Besondere Aufmerksamkeit ist der Ausgestaltung von Überdeckungen von Unterniveaubauten zu schenken. Diese ist im Umgebungsplan gemäss § 4 Abs. 5 ZR aufzuzeigen. Parkartige Bereiche über Unterniveaubauten sind in der Regel mit einer Überdeckung von mindestens 1.5m zu erstellen. Begrünungen von siedlungsbezogenen Aussenräumen und Plätzen über Unterniveaubauten sind in der Regel mit einer Überdeckung von mindestens 0.75m zu erstellen.

Zur Vermeidung von Hitzeinseln sind auch siedlungsbezogene Aussenräume und Plätze ausreichend zu begrünen, nämlich:

- *Im Gebiet A im Inneren der Cluster: siedlungsbezogene Höfe, inkl. Private Vorbereiche und Freiflächen;*
- *In den Gebieten A und C ausserhalb der Cluster: private Vorbereiche und Freiflächen im Sinne der Birsarkzone;*
- *Im Gebiet B: Industrieböfe;*
- *Im Gebiet C: Pocket Parks;*

5. Rössler, M., W. Doppler, R. Furrer, H. Haupt, H. Schmid, A. Schneider, K. Steiof, C. Wegworth (2022): *Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. Sempach: Schweizerische Vogelwarte.*

Die Bepflanzung mit Bäumen und die Lage von Grünflächen richtet sich nach dem Masterplan; deren genaue Lage und Qualität ist im Umgebungsplan gemäss § 4 Abs. 5 ZR festzulegen.

- 7 Grenz- und Gebäudeabstände Die Grenzabstände sind durch die Gebiete A, B und C (entspricht Baubereichen gemäss § 33ter KBV) definiert. Vorbehalten bleiben feuerpolizeiliche sowie wohn- und arbeitshygienische Bestimmungen. Bei einer Gestaltungsbaulinie sind die Gebäude zwingend auf diese zu stellen; rückspringende oder auskragende Fassaden- oder Gebäudeteile sowie durchgehende Öffnungen sind zulässig.
- 8 Qualitätssicherung Die Qualitätssicherung ist durch den Beizug des Gestaltungsbeirates gemäss § 7 und Anhang 1 zu gewährleisten.

§ 25.4 Mobilität

- 1 Gesamtmobilität Aufgrund der vorzüglichen Lage des Areals in unmittelbarer Nähe zur neuen S-Bahnhaltestelle «Dornach Apfelsee» sowie an der künftigen Velovorzugsroute Birsstadt Ost besteht die Möglichkeit, einen grossen Teil der Mobilitätsbedürfnisse mit dem ÖV, dem Velo oder zu Fuss zu erfüllen. In der Gestaltung des Areals wird diesen Verkehrsmitteln daher eine hohe Priorität beigemessen, um attraktive Rahmenbedingungen zu schaffen.
- 2 Fussverkehr Die Anforderungen des Fussverkehrs an ein flächendeckendes, attraktives und sicheres Fusswegnetz sind zu berücksichtigen. Grundsätzlich sollen dem Fussverkehr möglichst direkte Wegführungen angeboten werden. Die Fussverkehrsflächen sind möglichst hindernisfrei zu gestalten. Es ist eine gute Anbindung an das übergeordnete Fusswegnetz (inkl. Schulwege) sicherzustellen.
- 3 Veloverkehr Die Anforderungen des Veloverkehrs an eine attraktive und sichere Führung ist bei allen Verkehrszonen zu berücksichtigen. Der Veloverkehr ist grundsätzlich im Mischverkehr zu führen. Sofern ein verträgliches Miteinander zwischen Velo- und Fussverkehr sichergestellt werden kann, sollen Fusswege möglichst auch für den Veloverkehr freigegeben werden (Hauszufahrten u.dgl.).
- Ausserdem ist eine gute Anbindung ans übergeordnete Veloverkehrsnetz, namentlich an die Velovorzugsroute entlang der Industriestrasse, zu gewährleisten. Die notwendigen Sichtweiten und Radian zur Sicherheit des Veloverkehrs sind einzuhalten.
- Die Anzahl Veloabstellplätze für das Areal richtet sich nach den Richtwerten der VSS-Norm 40065 «Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen».
- Bei der S-Bahnhaltestelle «Dornach Apfelsee» können die SBB und / oder die Gemeinde in angemessenem Umfang und abgestimmt auf die Platzgestaltung zusätzliche Abstellmöglichkeiten für Velos erstellen.
- Für die Ausgestaltung und Projektierung der Veloabstellplätze ist die VSS-Norm 40066 «Projektierung von Veloparkierungsanlagen» anzuwenden.

Grundsätzlich sind zur Förderung des Veloverkehrs möglichst attraktive Veloabstellanlagen zur Verfügung zu stellen. Mindestens die Hälfte der zu realisierenden Veloabstellplätze sind witterungsgeschützt (innerhalb oder ausserhalb von Gebäuden) auszuführen. Mindestens ein Drittel der zu realisierenden Veloabstellplätze sind in direkt und einfach zugänglichen, gesicherten Veloräumen im Eingangsbereich oder im unmittelbaren Umfeld der betreffenden Gebäude zu platzieren.

Die Veloabstellanlagen, sowohl in Innen- als auch in Aussenräumen, sind so zu gestalten, dass ausreichend Platz für Anhänger, Cargovelos u. dgl. sowie ausreichend Ladestationen oder Steckdosen für das Laden von E-Bikes zur Verfügung stehen.

4 Öffentlicher Verkehr

Mit der neuen S-Bahnhaltestelle «Dornach Apfelsee» und der geplanten Buslinie zur Anbindung des Metalli Wydeneck-Areals gemäss Buskonzept Raum Dornach wird der Grundstein für eine sehr gute ÖV-Anbindung gelegt. Als Basis für die Genehmigung der vorliegenden Vorschriften wird für den Zeitpunkt des Bezugs der ersten Etappe des Areals Metalli Wydeneck von einer S-Bahn-Anbindung im 15'-Takt sowie einer ergänzenden Buslinie im 30'-Takt ausgegangen. Für das ganze Areal ist, basierend auf der Berechnungsmethodik des ARE für die Bestimmung der ÖV-Güteklassen, deshalb mindestens von einer ÖV-Güteklasse B auszugehen. Falls künftig durch eine weitere Verbesserung des ÖV-Angebots die ÖV-Güteklasse A erreicht wird, gilt diese für alle noch ausstehenden Gebietsentwicklungen als Basis.

5 Motorisierter Individualverkehr: Berechnung des Parkfeldangebots

Die arealinterne Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (inkl. Anlieferung, Umzugstransporte u.ä.) erfolgt für das Gebiet A ab der Metallistrasse, für das Gebiet B primär über die Gassenräume und für das Gebiet C ab der Industriestrasse.

Massgebend für die Festlegung des Angebotes an Abstellplätzen sind die im Anhang III der KBV aufgeführten Richtwerte und die jeweilige Norm des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute. Die Reduktionsfaktoren betragen:

- | | |
|---|-----|
| – Für Gewerbenutzungen im gesamten Areal: | 0.6 |
| – Für Wohnungen im Gebiet C: | 0.4 |
| – Für Wohnungen in den übrigen Gebieten: | 0.6 |

Gestützt auf ein ergänzendes Mobilitätskonzept gemäss Abs. 10 kann der Gemeinderat frühestens 2040 die Erstellung eines Sammel-Parkings mit bis zu 125 Parkfeldern auch über die obige Berechnung hinaus zulassen, falls sich der Bedarf als höher erweist.

Die Mehrfachnutzung von Parkfeldern ist erwünscht und zugelassen; beispielsweise die Nutzung von Abstellplätzen für Angestellte, Kunden oder Besucher durch Bewohner.

Wird bei einer Bauetappe ein bautechnischer Zusammenhang aufgezeigt, können bereits Parkfelder für spätere Bauvorhaben innerhalb des gleichen Baubereichs, für die eine Bedarfsberechnung vorliegt, erstellt werden.

Eine weitergehende Reduktion der Parkplatzanzahl bis hin zu «autofreien Siedlungen» ist möglich, sofern in einem spezifischen Mobilitätskonzept

aufgezeigt wird, wie die durch die geplanten Nutzungen generierte Anzahl Gesamtbewegungen mit anderen Verkehrsmitteln abgewickelt und durch ein Controlling dauerhaft sichergestellt werden.

- 6 Parkplatzangebot unterirdisch Parkplätze für die Einwohnerschaft und Angestellte sind, soweit zulässig, unterirdisch zu erstellen.
- Wenn es der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) nicht erlaubt, unterirdisch Tiefgaragen anzulegen, dürfen diese Parkieranlagen als Vollgeschoss über dem massgebenden Terrain errichtet werden. Die entsprechenden zulässigen oberirdischen Gesamtgeschossflächen (GFo) sind in § 25.3 Abs. 4 festgelegt.
- Ein- und Ausfahrten zu Tiefgaragen sind möglichst im Gebäude oder städtebaulich und architektonisch sinnvoll und verträglich in die Umgebung zu integrieren. Sie erfolgen für Gebiet A ab der Metallstrasse, für Gebiet B primär ab den Gassenräumen und für Gebiet C primär ab der Stichstrasse zur Villa, die an die Industriestrasse angehängt ist.
- Parkplätze für Besuchende sind vorzugsweise unterirdisch zu erstellen.
- 7 Parkplatzangebot oberirdisch Parkplätze für die Kundschaft sind vorzugsweise oberirdisch anzubieten. Dabei sind ein Mindestabstand zur Fahrbahn sowie die jeweiligen Sichtverhältnisse einzuhalten und die Umgebungsgestaltung zu berücksichtigen.
- Sämtliche Parkplätze sind zu bewirtschaften.
- 8 Ausrüstung Ladestationen Sowohl in den Einstellhallen als auch bei den oberirdischen Abstellplätzen sind genügend Ladestationen für elektrisch betriebene Fahrzeuge vorzusehen. Sämtliche Parkplätze für die Einwohnerschaft und die Angestellten müssen über Vorkehrungen verfügen, die ein nachträgliches Aufrüsten mit Ladeinfrastruktur ermöglichen.
- 9 Feuerwehrzufahrten Die Feuerwehrzufahrten zu allen Gebäuden sind gemäss der schweizerischen «Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen» zu gewährleisten.
- 10 Mobilitätskonzept Das «Mobilitäts- und Verkehrskonzept Wydeneck-Areal» vom 25. Juni 2024 bildet die Grundlage für die weitere Planung und Projektierung der drei Gebiete A, B und C. Bei Baugesuchen mit mehr als 100 Parkplätzen, bei einer weitergehenden Reduktion der Parkplätze gemäss § Art. 25.4 Abs. 5 oder bei der Erstellung eines Gestaltungsplanes ist ein ergänzendes Mobilitätskonzept vorzulegen. Dieses Mobilitätskonzept weist jeweils mindestens folgende Inhalte auf:
- a) Herleitung der Anzahl PP,
 - b) Abschätzung der daraus entstehenden Bewegungen pro Verkehrsmittel (insb. Anzahl MIV-Fahrten in der morgendlichen und abendlichen Spitzenstunde),
 - c) arealinterne Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr,

- d) die Anbindung ans übergeordnete Netz für alle Verkehrsmittel, insbesondere ans regionale Fuss- und Velowegnetz,
- e) die Mobilitätsmanagement-Massnahmen für die Bewohnenden, die Unternehmen sowie die Kunden und Besuchende im Sinne von Anreizen für Reduktion MIV / Förderung ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr.

Im Mobilitätskonzept ist ein Monitoring und Controlling der Verkehrssituation festzulegen. Die Zuständigkeit für die Durchführung liegt bei der Grundeigentümerschaft.

§ 25.5 Umwelt

- | | | |
|---|----------------------------|---|
| 1 | Energie und Nachhaltigkeit | <p>Die Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd erfüllt die Richtlinien als Minergie-Areal oder als SNBS-Areal.</p> <p>Andere Gesamtlösungen, welche bezüglich Gesamtenergieverbrauch und Umweltbelastung mindestens gleichwertige Ziele im Sinne einer Gesamtbilanz erreichen, sind zulässig.</p> <p>Die Dächer sind in der ganzen Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd in der Regel für Solar- und PV-Anlagen zu nutzen. Auch Fassaden können mit PV-Anlagen bestückt werden. Anlagen zur Energiegewinnung an Fassaden und auf den Dächern sind gestalterisch in die Gesamterscheinung zu integrieren.</p> <p>Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung (Bildung von Hitzeinseln) möglichst vermieden werden kann. Im Rahmen der Baubewilligungen oder Gestaltungspläne ist aufzuzeigen, welche Veränderungen des Lokalklimas durch die geplanten Neubauten und Freiräume erwartet werden und mit welchen Massnahmen (z.B. Entsiegelung, Begrünung, Verschattung, Wasserflächen, eine die Kaltluftzirkulation begünstigende Stellung der Bauten, Materialien und Farben mit hohem Reflexionsgrad etc.) zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.</p> |
| 2 | Lärm | <p>Für Neubauten und Umnutzungen bestehender Bauten gelten die Immissionsgrenzwerte. Mit den Baugesuchen ist der Nachweis zu erbringen, dass die gesetzlichen Vorgaben gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.</p> <p>Die Realisierung des A18-Zubringers darf durch eine Bebauung nicht verhindert werden. Mit dem Baugesuch für an die Strasse angrenzende Bauten ist nachzuweisen, dass die Planungswerte der Strasse eingehalten werden, sofern die Strasse zu dem Zeitpunkt noch nicht realisiert ist. Wird der A18-Zubringer an einem anderen Ort realisiert, entfällt diese Anforderung.</p> |

§ 26 Zentrumszone Metalli Wydeneck Nord

- | | | |
|---|------------------------|---|
| 1 | Zweck | Die Zentrumszone Metalli Wydeneck Nord schliesst an die Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd an und stellt die Anbindung des neuen Quartiers an die gewachsene Struktur im Norden sicher. |
| 2 | Nutzung und Bauweise | <p>In der Zentrumszone Metalli Wydeneck Nord sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Bauten für nicht störende oder mässig störende Industrie-, Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe (inkl. Forschung, Verwaltung, Kulturbetriebe, Verkaufsflächen, Gastronomie und Hotellerie) zulässig.</p> <p>Der Gewerbeanteil beträgt mindestens 30%.</p> <p>Nicht zulässig sind güter- und publikumsintensive Anlagen gemäss Kapitel S-3.3 «Standortkriterien für verkehrsintensive Anlagen» im kantonalen Richtplan (z.B. Logistikcenter und Einkaufscenter).</p> |
| 3 | Gestaltung | Es ist sicherzustellen, dass ein in sich qualitativ hochwertiges Gesamtbild aus Architektur, privatem und angrenzendem öffentlichem Freiraum sowie Strassenraum entsteht. Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht und dass sie sich an die angrenzenden Gebiete der Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd angliedern und einen angemessenen Eingang zum Quartier von Norden her bilden. |
| 4 | Gestaltungsplanpflicht | Für die Zentrumszone Metalli Wydeneck Nord gilt die Gestaltungsplanpflicht. |
| 5 | Massvorschriften | Es gilt § 56 dieses Reglements. |

§ 27 Gewerbezone

- | | | |
|---|------------------|--|
| 1 | Zweck | Die Gewerbezone dient Betrieben der Generierung von Wertschöpfung und der Schaffung von Arbeitsplätzen. |
| 2 | Nutzung | <p>Zulässig sind nicht oder mässig störende Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetriebe.</p> <p>Nicht zulässig sind reine Logistikbetriebe, grössere Einkaufszentren / Fachmärkte (> 1'000 m² Verkaufsfläche) sowie die Wohnnutzung.</p> |
| 3 | Massvorschriften | Es gilt § 57 dieses Reglements. |
| 4 | Umgebung | <p>Die Baubehörde kann die Einfriedung, Randbepflanzung oder Überdeckung von Lager-, Umschlag- oder Abstellflächen verlangen. Sie legt die Lage und Art der Bepflanzung im Baugesuchverfahren im Detail fest.</p> <p>Ungenutzte Flächen sind möglichst naturnah und artenreich zu gestalten.</p> |

- | | | |
|---|--------------------------------|--|
| 5 | Besondere Bestimmungen | Für die Bebauung von Grundstücken mit über 2'000 m ² Fläche gilt die Gestaltungsplanpflicht gemäss den Bestimmungen von § 5 dieses Reglements. Die Gestaltungspläne haben insbesondere die Nachbarschaft vor schädlichen Einwirkungen zu schützen und die verkehrlichen Auswirkungen zu minimieren. |
| 6 | Spezielle Nutzungsbestimmungen | Bei den durch die Signatur der speziellen Nutzungsbestimmungen gekennzeichneten Parzellen sind sowohl 100% Wohnen wie auch 100% Gewerbe oder Mischformen von Wohn- und Gewerbenutzung zulässig. Für die entsprechenden Parzellen gilt ES III. |

3. Eingeschränkte Zonen

§ 33 Birsparkzone

- | | | |
|---|----------------------|--|
| 1 | Übergeordneter Zweck | Die Birspark-Zone bezweckt den differenzierten Umgang mit dem wertvollen Naturraum entlang der Birs auf dem ganzen Gemeindegebiet sowie die Gestaltung des Birsparks als Freizeit- und Erholungsraum. |
| 3 | Gestaltung | Die Birspark-Zone ist naturnah zu gestalten und, die Biodiversität fördernde, einheimische Arten der Auenlandschaft anzupflanzen. Dem Zonenzweck dienende Kleinbauten wie beispielsweise Ruhebänke, Spielgeräte, Grillstellen und ähnliches sind zulässig. |
| 4 | Zugänge zur Birs | Die Zugänge zum Ufer der Birs sind nur punktuell und an wenigen Orten konzentriert in enger Abstimmung mit dem Schutz des Uferbereichs festzulegen. |
- 5 Sonderbestimmungen Gebiet M (Metalli Wydeneck Süd)
- Innerhalb des Gebiets M (Metalli Wydeneck Süd) stellt die Birsparkzone die aussenräumliche Verzahnung des Birsraums mit dem Quartier Metalli Wydeneck Süd mittels Landschaftsfingern sicher.
- Dieses Gebiet ist ein Begegnungs- und Gemeinschaftsraum für Quartier und Nachbarschaft; es ist grundsätzlich für die Öffentlichkeit zugänglich. Er ist als offener Parkraum und bei Bedarf mit eingestreutem Spiel-, Sport- und Erholungsangebot gestaltet. Privatgärten sind im Bereich der Wohnungen bis maximal 5m ab Baufeld zulässig. Das Gebiet dient dem Aufenthalt, der Erholung, als Spielfläche, der Aneignung durch verschiedene Nutzergruppen, der Identifikation mit dem Gebiet und der städtebaulichen Strukturierung.
- Spielplätze sind mit hoher Aufenthaltsqualität möglichst naturnah zu gestalten. Die Beläge sind dabei naturnah und versickerungsfähig zu gestalten.

§ 35 Uferschutzzone innerhalb Bauzone

- | | | |
|---|---------|---|
| 1 | Zweck | Die Uferschutzzone bezweckt die Erhaltung des Birsufers, der offenen Bachläufe und deren möglichst naturnaher Gestaltung und Bepflanzung sowie das Freihalten der Uferbereiche von Bauten und Anlagen. Sie gewährleistet den Schutz vor Hochwasser und stellt den Raumbedarf der Gewässer langfristig sicher. |
| 2 | Nutzung | Die Uferschutzzone ist naturnah und extensiv zu nutzen. Der Uferbereich bleibt zur Förderung der Mensch-Wasser-Beziehung öffentlich zugänglich.
Nicht zulässig sind insbesondere: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Lagern von Material, Silageballen und Abfällen aller Art ▪ Errichten von Holzlagern |

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Lagern von Kompost (Kompostgitter, Kompostbehälter) ▪ Errichten von Zäunen und Gartenanlagen (Ausnahme in Spezialfällen z.B. aus Sicherheitsgründen) ▪ Schädigen von Ufern durch Beweiden
3 Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen	Bauten und Anlagen sind, wenn sie nicht von ihrem Zweck einen Standort am Ufer erfordern, unzulässig. Dies gilt auch für Terrainveränderungen und Veränderungen der Ufer, soweit sie nicht der Renaturierung, der Revitalisierung oder dem notwendigen Gewässerunterhalt dienen. Im Übrigen gelten §§ 22 ff des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall GWBA, BGS 712.15 ⁶).
4 Unterhalt	Der Unterhalt richtet sich nach §§ 35 ff GWBA und nach dem Unterhaltskonzept Gewässer der Gemeinde.
5 Gestaltung und Bewirtschaftung	Für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die entsprechenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GschV, SR 814.201 ⁷ , insbesondere Art. 41c) und Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81 ⁸).
6 Besondere Bestimmungen	<p>Im Gewässerraum sind nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege (maximal 2.50 m breiter gemergelt), Flusskraftwerke oder Brücken zulässig. Auf Privatgrundstücken ist zudem die Errichtung von Einfriedungen aus Sicherheitsgründen zulässig. Die Detailgestaltung solcher Anlagen hat im Baugesuchverfahren zu erfolgen.</p> <p>Die Errichtung von Mauern ist zum Schutz vor Hochwasser zulässig, falls diese Massnahmen nicht auch ausserhalb des Gewässerraums realisiert werden können.</p>

Im Gebiet Ramstelbach sichert die Uferschutzzone den Raumbedarf bei der Offenlegung des Ramstelbachs. Der genaue Gewässerraum ist bei Offenlegung desselben neu festzulegen.

Im Gebiet Ramstelbach kann bei Bedarf der Zubringer zur A18 als standortgebundene Anlage über / durch die Zone geführt werden. Eine Verlegung des Bachlaufs ist möglich, es gilt der Gewässerraum gemäss Art. 41c GschV.

4. Zonen ausserhalb Bauzone

5. Überlagernde Festlegungen

6. <http://bgs.so.ch/frontend/versions/3270>

7. https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_201.html

8. https://www.admin.ch/ch/d/sr/c814_81.html

§ 40 Gestaltung Strassenraum

[...]

§ 40.1 Gestaltung Strassen- und Platzräume Metalli Wydeneck Süd

- 1 Grundsatz Die der Erschliessung und dem Aufenthalt dienenden Flächen sollen sich in das gestalterische Gesamtkonzept in räumlicher Ausprägung, Material und Pflanzenwahl einfügen und durch ihre Differenzierung eine lokale Identifikation ermöglichen.

Die genaue Lage und die Gestaltung der Verkehrszonen sind im Rahmen der Baubewilligung für die jeweilige Strasse resp. den jeweiligen Strassenabschnitt festzusetzen.

Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten. Kleinbauten und pavillonartige Anlagen sowie technische Anlagen und Anlagen für Parkierung und Entsorgung sind gestattet, sofern sie in das Gesamterscheinungsbild verträglich integriert werden können und nachfolgend nichts davon Abweichendes festgelegt wird.

Bezüglich Begrünung und Gestaltung der Strassen- und Platzräume ist das Konzept Klimaadaptation Birsstadt zu berücksichtigen.

- 2 Metalliplatz Der Metalliplatz bildet zusammen mit dem Drehscheibenplatz das Zentrum des Quartiers Metalli Wydeneck Süd. Mit der Realisierung der S-Bahnhaltestelle «Dornach Apfelsee» wird der Metalliplatz zum zentralen Eingangstor ins Quartier. Die öffentlich zugänglichen Plätze und die angrenzenden, prägenden und identitätsstiftenden Bauten mit räumlichem Bezug sind aufeinander abzustimmen.

In den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude sind nach Möglichkeit öffentliche resp. öffentlichen Zwecken dienende, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln.

Die Metallstrasse wird als gestalterisch und taktil abgegrenzte Fahrbahn über den Metalliplatz geführt. Erschliessungs- und Anlieferungsverkehr sowie Kunden- resp. Besucherparkplätze können verträglich und niveaugleich integriert werden. Kleinbauten und pavillonartige Anlagen sowie technische Anlagen und Anlagen für Parkierung und Entsorgung sind gestattet, sofern sie in das Gesamterscheinungsbild verträglich integriert werden können.

Beim Metalliplatz bzw. dem südlich angrenzenden Gebäude «Presswerk» ist der Raumbedarf für die Unterführung der Fuss- und Veloverbindung zum Apfelseequartier zu sichern.

Solange die Buslinie im Wydeneck-Quartier wendet, ist auf dem Metalliplatz eine Bushaltestelle mit Wartemöglichkeit zu integrieren.

3 Drehscheibenplatz Der Drehscheibenplatz bildet zusammen mit dem Metalliplatz das Zentrum des Quartiers Wydeneck. Die Identität ist massgeblich bestimmt

- a) durch die Substanz und den Charakter der historischen Bauten am Drehscheibenplatz sowie
- b) durch die bestehenden Gleise, beziehungsweise die Drehscheibe als Zeitzeugen für die vormals industrielle Nutzung.

Der Drehscheibenplatz und sämtliche angrenzenden Bauten haben eine hohe gestalterische Qualität aufzuweisen.

In den Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude sind nach Möglichkeit öffentliche resp. öffentlichen Zwecken dienende, halböffentliche und publikumsorientierte Nutzungen anzusiedeln. Die genaue Lage dieser Nutzungen ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens aufzuzeigen.

Kleinbauten und pavillonartige Anlagen sowie technische Anlagen und Anlagen für Parkierung und Entsorgung sind gestattet, sofern sie in das Gesamterscheinungsbild verträglich integriert werden können.

Der Drehscheibenplatz ist grundsätzlich dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten. Mit geeigneten (baulichen) Massnahmen sind Fahrten mit motorisierten Fahrzeugen auszuschliessen, die nicht der Anlieferung, Umzug oder Notzufahrten dienen.

4 Vorbereiche
Industriestrasse

Die Vorbereiche der Bebauung entlang der Industriestrasse dienen dem Fussverkehr und der Anlieferung, Notzufahrten, Umzugstransporte u.ä. Sie werden mit einer Baumreihe aus einheimischen und standortgerechten Baumarten zur Industriestrasse hin räumlich gefasst.

Entlang der Industriestrasse können in den Vorbereichen Parkfelder für Besuchende und Kundschaft angeordnet werden.

5 Metallstrasse

Die Metallstrasse dient als Quartierstrasse der inneren Erschliessung des Gebiets Metalli Wydeneck. Sie ist als verkehrsberuhigter und baumbestandener Strassenraum mit einer für Gegenverkehr ausgelegten Fahrbahn mit taktilem erfassbarem Fahrbahnrand vorzusehen. Der motorisierte Individualverkehr, der Busverkehr sowie der Veloverkehr werden im Sinne der Koexistenz im Mischverkehr geführt. Der Fussverkehr wird in den Seitenbereichen geführt. Ebenso sind in den Seitenbereichen Veloabstellmöglichkeiten und, unter Berücksichtigung der jeweiligen Sichtverhältnisse und der Umgebungsgestaltung, oberirdische Parkplätze möglich.

Die Bushaltestellen auf der Metallstrasse sind als Fahrbahnhoftestellen in den Strassenraum zu integrieren.

Die Fassaden zu den Strassen- und Platzräumen und die Vorzonen haben bei Bauten ohne reine Wohnnutzung im Erdgeschoss eine auf den öffentlichen Raum adäquate und einladende Gestaltung aufzuweisen (z.B. durch Eingangsbereiche, Vorplatzgestaltung, Bepflanzung und/oder

Einblicke ins Gebäudeinnere, Materialisierung Fassade, Begrünung, Höhenlage EG auf Strassenniveau).

6 Gassenräume In der Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd gibt es mehrere Gassenräume:

- Zwischen der Industriestrasse und der Metallstrasse verlaufen verkehrsberuhigte, öffentlich zugängliche Gassenräume für die Erschliessung der Industrieböden. Die genaue Lage und Breite sind im Rahmen des Baugesuchsverfahrens für die jeweilige Strasse resp. den jeweiligen Strassenabschnitt aufzuzeigen.
- Der Gassenraum ab der Metallstrasse in Richtung Norden wird nicht durchgängig für den MIV geöffnet, ist aber für den Veloverkehr und bei Bedarf für den Busverkehr durchgängig befahrbar zu gestalten.

Die Gassenräume werden im Mischverkehr geführt, sind mindestens für den Veloverkehr im Gegenverkehr befahrbar und mit einem taktile erfassbaren Fahrbahnrand von den Seitenbereichen getrennt. Die Anbindung der Gassenräume an die Industriestrasse erfolgt in der Regel mittels Trottoirüberfahrten. Eine Parkierung in den Seitenbereichen ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Sichtverhältnisse und Umgebungsgestaltung möglich. Der Fussverkehr wird möglichst in den Seitenbereichen geführt.

7 Weg entlang der Gleisachse Der Weg entlang der früheren Gleisachse ist ein untergeordneter Fuss- und/oder Veloweg, der die Baubereiche quert. Die Durchgänge zwischen den Bauten sind auf die Funktion und Nutzungsarten der Bauten und des Aussenraums angemessen zu dimensionieren. Die Mindestbreite beidseits der Gleisachse beträgt 2.50 m. Vom Weg sind mindestens zwei öffentliche Fusswegverbindungen zum Birsuferweg und zur Metallstrasse zu realisieren.

8 Raumsicherung Zubringer A18 Die Korridore «Raumsicherung Zubringer A18» sichern den Raumbedarf dieser Strasse. Die genaue Lage und Linienführung wird im späteren Planungsprozess definiert.

§ 43a Birsuferpark

- 1 Der Birsuferpark ermöglicht die Renaturierung der Birs und ist mit standortheimischen Pflanzen, insbesondere auch Grossbäumen naturnah im Sinne einer Auenlandschaft zu gestalten. Die begehbaren Teile des Birsparcs dienen der Aneignung durch verschiedene Nutzergruppen und der Identifikation mit dem Gebiet.

7. Bauvorschriften und Nutzungsziffern

§ 56 Bauvorschriften und Nutzungsziffern der Mischzonen

1				[...]
Bezeichnung	[...]	MW-S Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd	MW-N Zentrumszone Metalli Wydeneck Nord	
Unterteilung der Zonen	[...]	Mischzone	Mischzone	[...]
Gestaltungsplanpflicht	[...]	Siehe § 5 Abs. 2a Beizug Gestaltungsbeirat (§ 7)	Ja Beizug Gestaltungsbeirat (§ 7)	[...]
min. Geschosszahl [G _{min}]	[...]	frei	frei	[...]
max. Geschosszahl [G _{max}]	[...]	frei	frei	[...]
zusätzliches Attikageschoss	[...]	frei	frei	[...]
max. Fassadenhöhe [Fh]	[...]	frei	frei	[...]
max. Gebäudelänge [Gl]	[...]	frei	frei	[...]
max. Gesamthöhe [Gh]	[...]	A: 23m*, drei Hochhäuser bis 55m* B: 20m*, zwei Hochhäuser bis 30m* C: 14m*, fünf städtebauliche Akzente bis 20m*	20m, ein Hochhaus bis 30m	[...]
Dachform / -neigung	[...]	frei	frei	[...]
max. Überbauungsziffer [ÜZ _{max}]	[...]	Frei; Max. GfO siehe § 25.3 Abs. 4	frei	[...]
- oberirdischer Anteil	[...]	---	50%	[...]
- Anteil Unterniveaubauten	[...]	---	80%	[...]
- Anteil An- und Nebengebäuden	[...]	---	---	[...]
min. Grünflächenziffer [GZ]	[...]	20%	20%	[...]
Baumäquivalent	[...]	zulässig (maximal 50%)	zulässig	[...]

- 2 Zentrumszone Metalli Wydeneck Süd
- Ist das gestaltete Terrain aufgrund der Hochwassersituation gegenüber dem massgebenden Terrain anzuheben, dürfen die mit * gekennzeichneten Gesamthöhen um das entsprechende Mass erhöht werden.

§ 57 Bauvorschriften und Nutzungsziffern der Arbeitszonen / weiteren Zonen

Bezeichnung	[...]	G Gewerbezone	[...]
Unterteilung der Zonen	[...]	Arbeitszone	[...]
Gestaltungsplanpflicht	[...]	Ja	[...]
min. Geschosszahl [G_{min}]	[...]	---	[...]
max. Geschosszahl [G_{max}]	[...]	---	[...]
zusätzliches Attikageschoss	[...]	---	[...]
max. Fassadenhöhe [Fh]	[...]	frei	[...]
max. Gebäudelänge [Gl]	[...]		[...]
max. Gesamthöhe [Gh]	[...]	18.00 m	[...]
Dachform / -neigung	[...]		[...]
max. Überbauungsziffer [ÜZ_{max}]	[...]		[...]
- oberirdischer Anteil	[...]	50 %	[...]
- Anteil Unterniveaubauten	[...]	80 %	[...]
- Anteil An- und Nebenbauten	[...]	---	[...]
min. Grünflächenziffer [GZ]	[...]	20 %	[...]
Baumäquivalent	[...]	zulässig	[...]

III. Schluss- und Übergangsbestimmungen

§ 58a Schlussbestimmungen

- | | |
|---------------------------|---|
| 1 Vertragliche Grundlagen | Ein Erschliessungsvertrag regelt die Rechte und Pflichten bezüglich der öffentlichen Freiräume, der ökologischen Ausgleichsmassnahmen und der Infrastrukturanlagen (Strassen und Wege, Werkleitungen und offene Entwässerungsanlagen, Gemeinschaftsanlagen wie Grün- und Parkanlagen etc.) und deren Realisierungsschritte. |
|---------------------------|---|

§ 58 Verfahren

- | | |
|--------------------------|--|
| 1 Erlass Zonen-reglement | Die Teilzonenvorschriften unterliegen dem Verfahren nach §§ 15 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Solothurn. |
|--------------------------|--|

§ 59 Inkrafttreten und Übergangsrecht

- | | |
|-----------------|--|
| 1 Inkrafttreten | Die Teilzonenvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat und der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft. |
| 2 Anwendung | Es findet Anwendung auf allen Verfahren, die nicht durch einen rechtskräftigen Entscheid erledigt sind. |

§ 60 Aufhebung alten Rechts

- | | |
|------------------------------|--|
| 1 | |
| 2 | |
| 3 Aufhebung Gestaltungspläne | <p>Mit dem Inkrafttreten dieser Vorschriften werden folgende Gestaltungspläne aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Gestaltungsplan Areal Widen «Industrie» mit RRB Nr. 2004/1974 vom 27.09.2004▪ Gestaltungsplan Areal Widen mit RRB Nr. 3586 vom 02.11.1993 |

Anhang: schützenswerte Gebäude im Bereich des Teilzonenplans (folgt)