

# Stadt Langenthal

## Überbauungsordnung Nr. 5

### ” Z e n t r u m s p a r k “

verbunden mit teilweiser Aufhebung  
der ÜO Nr. 5 ” Zentrumsüberbauung Marktgasse “

Die Überbauungsordnung Nr. 5 besteht aus:

Überbauungsplan  
Überbauungsvorschriften

## Überbauungsvorschriften

Langenthal, 29. März 2005

## I. Inhalt und Wirkungsbereich

### Art 1 Wirkungsbereich

<sup>1</sup>Die Überbauungsordnung Nr. 5 "Zentrumspark" gilt für den im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichneten Bereich. Die Überbauungsordnung Nr.5 ersetzt, mit Ausnahme des Sektors B, die bestehende ÜO Nr. 5 "Zentrumsüberbauung Marktgasse" (Gemeindebeschluss 21. / 24. September 1989, Genehmigung Kantonale Baudirektion 14. Februar 1990).

### Art. 2 Stellung zur Grundordnung

<sup>4</sup>Soweit diese Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements, insbesondere diejenigen der Kernzone.

### Art. 3 Planungsinstrumente

<sup>1</sup>Die Überbauungsordnung besteht aus folgenden verbindlichen Elementen:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

<sup>2</sup>Der Überbauungsplan regelt verbindlich

- a) Wirkungsbereich
- b) Referenzpunkt
- c) Gestaltungsbaulinien
- d) Aufteilung in Sektoren A + B
- e) Schutzobjekte Kat. E (erhaltenswert)
- f) Schutzobjekte Kat. S (schützenswert)
- g) bestehende Bauten im Wirkungsbereich
- h) Vordächer max. Kote 482.30 M.ü.M
- i) Vordächer, Balkone, gedeckte Vorbereiche max. Kote 488.00 M.ü.M
- j) Vordächer max. Kote 491.20 M.ü.M
- k) Verglaste Vorbauten max. Kote 482.30 M.ü.M
- l) Baufelder max. Kote 486.50 M.ü.M
- m) Baufelder max. Kote 489.20 M.ü.M
- n) Baufelder max. Kote 491.20 M.ü.M
- o) Baufelder max. Kote 491.90 M.ü.M mit Vordachbereich bis max. 488.00 M.ü.M
- p) Baufelder max. Kote 493.90 M.ü.M
- q) Dachaufbauten max. Kote 491.00 M.ü.M
- r) öffentliche Verkehrsflächen mit Kurzparkierung und Trottoir
- s) arealinterne Fussgängerbereiche
- t) Hofbereiche
- u) Ein-/Ausfahrt Einstellhalle
- v) öffentliche Fussgängerzugänge Einstellhalle
- w) Anlieferung
- x) Parkierung Zweiräder offen
- y) Parkierung Zweiräder gedeckt
- z) Containerstandorte
- aa) Hochstammbeplanzung neu

## II. Nutzung und baupolizeiliche Masse

### Sektor A

#### **Art. 4 Nutzung innerhalb Sektor A**

<sup>1</sup>Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung sind Wohnnutzungen, nicht störende Gewerbebetriebe, Verkaufsgeschäfte und dazugehörige Lagerräume sowie Gastgewerbebetriebe zugelassen.

<sup>2</sup>Im Erdgeschoss sind öffentliche Nutzungen mit Läden und Dienstleistungsbetrieben vorzusehen.

<sup>3</sup>Die Obergeschosse dienen grösstenteils der Wohnnutzung, oder allenfalls weiteren Dienstleistungsbetrieben.

<sup>4</sup>Die innerhalb des Wirkungsbereiches (Sektoren A + B) im Endausbau zu realisierende Bruttogeschossfläche beträgt höchstens 12'000 m<sup>2</sup>. (Das entspricht einer Ausnützungsziffer von ca. 1.90) Die Bruttogeschossfläche ist nach Massgabe von Art. 93 Abs. 2 BauV zu ermitteln.

#### **Art. 5 Gebäudemasse, Gebäudestellung und Dachformen**

<sup>1</sup>Die Gebäudemasse, die Gebäudestellungen und die Bereiche der Vordächer und Balkone werden durch den Überbauungsplan bestimmt. Zugelassen sind höchstens vier Geschosse und ein Attikageschoss.

<sup>2</sup>Für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig.

<sup>3</sup>Auf Attika- und Flachdächern sind folgende Dachaufbauten gestattet;

- a) Rauch- und Lüftungskamine bis zu einer Höhe von 1.50 m ab oberkant Attika- / Flachdach
- b) Oberlichter und Energieinstallationen
- c) Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 1.50 m, gemessen ab oberkant Attika- / Flachdach bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus.

#### **Art. 6 Baufelder**

<sup>1</sup>Die Baufelder bezeichnen die höchstzulässigen, flächenmässigen Ausdehnungen. Dabei besteht entlang der Gestaltungsbaulinien eine Anbaupflicht.

<sup>2</sup>Soweit sich Baufelder und Fussgängerbereiche überschneiden, darf das Erdgeschoss bis unterkant Decke Erdgeschoss nicht verbaut werden.

#### **Art. 7 Vordächer und Balkone**

<sup>1</sup>Vordächer und Balkone dürfen nur an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen platziert werden.

#### **Art. 8 Untergeschossbauten**

Innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung können Untergeschosse bis an die Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes reichen.

### Sektor B

#### **Art. 9**

<sup>1</sup>Für den Sektor B gilt die Überbauungsordnung Nr. 5 "Zentrumsüberbauung Marktgasse", Genehmigung Kantonale Baudirektion vom 14. Februar 1990, sowie der geringfügigen Änderung, Genehmigung Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 26. Oktober 1998.



### III. Erschliessung

#### Art. 10 Erschliessungsanlagen

<sup>1</sup>Der erdgeschossige, arealinterne Fussgängerbereich ist im Überbauungsplan festgelegt. Die Aufgänge aus den unterirdischen Einstellhallen sind an den bezeichneten Stellen anzuordnen.

<sup>2</sup>Für die Detailerschliessung ( Schulhausstrasse ) ist ein Projekt auszuarbeiten, welches der Gemeinderat zu genehmigen hat. Die Fläche ist als Mischverkehrsfläche und für öffentliche Kurzparkierung zu gestalten.

<sup>3</sup>Die Detailerschliessung der Schulhausstrasse wird mit dem definitiven Bauprojekt und der daraus folgenden Vermarchung festgelegt.

#### Art. 11 Rechtliche Qualifikation der Erschliessungsanlagen

<sup>1</sup>Die Schulhausstrasse ist eine Detailerschliessungsanlage. Sie geht mit den Parkplätzen und dem Trottoir nach plankonformer Ausführung zu Unterhalt und Eigentum an die Stadt über.

<sup>2</sup>Die arealinternen Fussgängerbereiche gelten als Hauszufahrten und Hausanschlüsse im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG und verbleiben im Besitz der Grundeigentümer.

#### Art. 12 Zweiräder

<sup>1</sup>Für Kunden und Angestellte sind gedeckte und offene Zweiradabstellplätze an den im Plan bezeichneten Stellen erdgeschossig zu erstellen.

<sup>2</sup>Für Wohnende ist min. die Hälfte des Bedarf an Zweiradabstellplätzen in geschlossenen Räumen vorzusehen.

<sup>3</sup>Die Zahl der Zweiradabstellplätze wird nach Art. 54a der kantonalen Bauverordnung ermittelt.

#### Art. 13 Personenwagen

<sup>1</sup>Es dürfen oberirdisch, unter Vorbehalt Abs. 2, keine Autoabstellplätze angeordnet werden. Die Anzahl richtet sich nach den kantonalen Bestimmungen und ist unterirdisch anzuordnen.

<sup>2</sup>In der öffentlichen Verkehrsfläche können öffentliche Parkplätze für Kurzparkierung erstellt werden.

<sup>3</sup>Die Ein- und Ausfahrt in die unterirdische Einstellhalle hat ab der Schulhausstrasse zu erfolgen. Bei Etappierungen kann auch vorübergehend eine provisorische Zufahrt ab der Wiesenstrasse bewilligt werden.

#### Art. 14 Warenlieferungen

<sup>1</sup>Warenlieferungen haben über die Schulhaus- oder Wiesenstrasse an den im Überbauungsplan dafür bezeichneten Stellen zu erfolgen.

### IV. Gestaltungsvorschriften

#### Art. 15 Bestehende Gebäude

<sup>1</sup>Das Haus Wiesenstrasse Nr. 13 ist in seinem äusseren Erscheinungsbild zu erhalten. Es darf nicht abgebrochen werden. Im Innenbereich kann es unter Beibehaltung der bestehenden Grundstrukturen umgestaltet werden.

<sup>2</sup>Der Anbau von Vordächern, Balkonen sowie Dachaufbauten sind an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen, nach Absprache mit der Denkmalpflege des Kantons Bern, möglich.

<sup>3</sup>Der Holzanbau Wiesenstrasse Nr. 13 a ist in Abstimmung zum Gebäude Nr. 13 in der ursprünglichen Volumetrie vollständig wieder aufzubauen.

<sup>4</sup>Die Gebäude Marktgasse 30 und 32 sind durch ihre heutige Form definiert.

#### **Art. 16 Aussenräume**

<sup>1</sup>Die Gestaltung der Aussenräume ist im Überbauungsplan teilweise festgelegt. Insbesondere bezeichnet der Überbauungsplan die Hofbereiche.

<sup>2</sup>Kinderspielplätze sind im arealinternen Fussgängerbereich und in den Hofbereichen anzuordnen.

<sup>3</sup>Über die weitere Gestaltung der Aussenräume entscheidet die Baubewilligungsbehörde im Baubewilligungsverfahren aufgrund eines vorgängig von der Bauherrschaft vorzulegenden Gesamtkonzeptes für die Gesamtgestaltung.

#### **Art. 17 Denkmalpflege**

<sup>1</sup>Bei der Aussenraumgestaltung, Fassadengestaltung und Farbgebung ist die kantonale Denkmalpflege beizuziehen.

### **V. Baubewilligungsverfahren, Ablösung von Dienstbarkeiten, Inkrafttreten**

#### **Art. 18 Baubewilligungsverfahren**

<sup>1</sup>Eine etappenweise Realisierung der Überbauung und damit die Durchführung gestaffelter Baubewilligungsverfahren ist zulässig.

<sup>2</sup>Die Gegenstände der einzelnen Baubewilligungsverfahren sind vor der Einreichung des jeweiligen Baugesuches, unter Berücksichtigung der Interessen der Bauherrschaft und der Stadt, zwischen der Bauherrschaft und der Stadt abzusprechen.

#### **Art. 19 Verträge**

<sup>1</sup>Vor der Beschlussfassung durch den Stadtrat haben die Grundeigentümer des Planperimeters mit der Stadt Langenthal einen Erschliessungsvertrag abzuschliessen in dem folgende Gegenstände zu regeln sind:

- Trottoir längs der Wiesenstrasse
- Umgestaltung Schulhausstrasse
- Parkplatzbewirtschaftung Kurzparkierung Schulhausstrasse

#### **Art. 20 Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Die Überbauungsordnung "Zentrumspark", bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften und tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

<sup>2</sup>Diese Überbauungsordnung Nr. 5 "Zentrumspark" ersetzt, für den Sektor A, die am 21. / 24. September 1989 in der Gemeindeabstimmung beschlossene und am 14. Februar 1990 von der Kantonalen Baudirektion genehmigte Überbauungsordnung "Zentrumsüberbauung Marktgasse".

**Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom: 14. Dezember 2004 / 29. März 2005  
 Publikation im Amtsanzeiger: 07. und 21. April 2005  
 Öffentliche Auflage: 08. April – 09. Mai 2005  
 Einspracheverhandlung: --  
 Rechtsverwahrung: --  
 Erledigte Einsprachen: --  
 Unerledigte Einsprachen: --  
 Beschlossen durch den Stadtrat am: 22. August 2005


**Namens der Stadt Langenthal:**

Der Stadtpräsident:




---

Der Stadtschreiber:




---

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt

Langenthal,

26. Sep. 2005

---

Der Stadtschreiber:




---

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

13. Okt. 2005





**Überbauungsordnung Nr. 5**

**"Zentrumspark"**

verbunden mit teilweiser Aufhebung  
der ÜO Nr. 5 "Zentrumsüberbauung Marktgrasse"

Die Überbauungsordnung Nr. 5 besteht aus:

Überbauungsplan  
Überbauungsvorschriften

**Überbauungsplan M. 1:200**

Langenthal, 29. März 2005

Kummer Jördl Hostettler Architekten und Planer AG  
Rosenweg 19 4900 Langenthal

Blum und Grossenbacher Architekten AG  
Aarwangenstr. 26 4900 Langenthal

**Genehmigungsvermerke**

Vorprüfung vom:	14. Dezember 2004 / 29. März 2005
Publikation Amtsanzeiger:	07. und 21. April 2005
Öffentliche Auflage:	08. April - 09. Mai 2005
Einspracheverhandlung:	—
Rechtsverwahrung:	—
Erledigte Einsprachen:	—
Unerledigte Einsprachen:	—
Beschlossen durch den Stadtrat am:	22. August 2005

**Namens der Stadt Langenthal:**

Der Stadtpräsident



Der Stadtschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Langenthal,

26. Sep. 2005

Der Stadtschreiber



Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:

13. Okt. 2005



**Legende**

**Festlegungen**

- Wirkungsbereich
- Gestaltungsbaulinien
- 477.79 M.ü.M. Referenzpunkt

**Bauten**

- E Schutzobjekt Kat. E (erhaltenswert)
- S Schutzobjekt Kat. S (schützenswert)
- best. Bauten im Wirkungsbereich

**Baufelder**

- Vordächer max. Kote 482.30 M.ü.M.
- Vordächer/Balkone, verglaste Vorbauten max. Kote 488.00 M.ü.M.
- Vordächer max. Kote 491.20 M.ü.M.
- verglaste Vorbauten max. Kote 482.30 M.ü.M.
- Baufelder max. Kote 486.50 M.ü.M.
- Baufelder max. Kote 489.20 M.ü.M.
- Baufelder max. Kote 491.20 M.ü.M.
- Hofdurchgang min. Kote 581.30 M.ü.M.

**Aussenflächen**

- Detailerschliessung mit Kurzparkierung und Trottoir
- areallinterer Fussgängerbereich
- Hofbereiche
- EA Ein / Ausfahrt Einstellhalle
- F Fussgänger-Zugänge Einstellhalle
- A Anlieferer, verglaste Vorbauten
- Z Parkierung Zweiräder offen
- Zg Parkierung Zweiräder gedeckt
- C Containerstandorte
- Hochstammbeplanzung neu
- Hochstammbeplanzung bestehend

**Hinweise**

- Hochstammbeplanzung bestehend
- Bereich ÜO Nr. 5 "Zentrumsüberbauung Marktgrasse"

