

# **Einwohnergemeinde Langenthal**

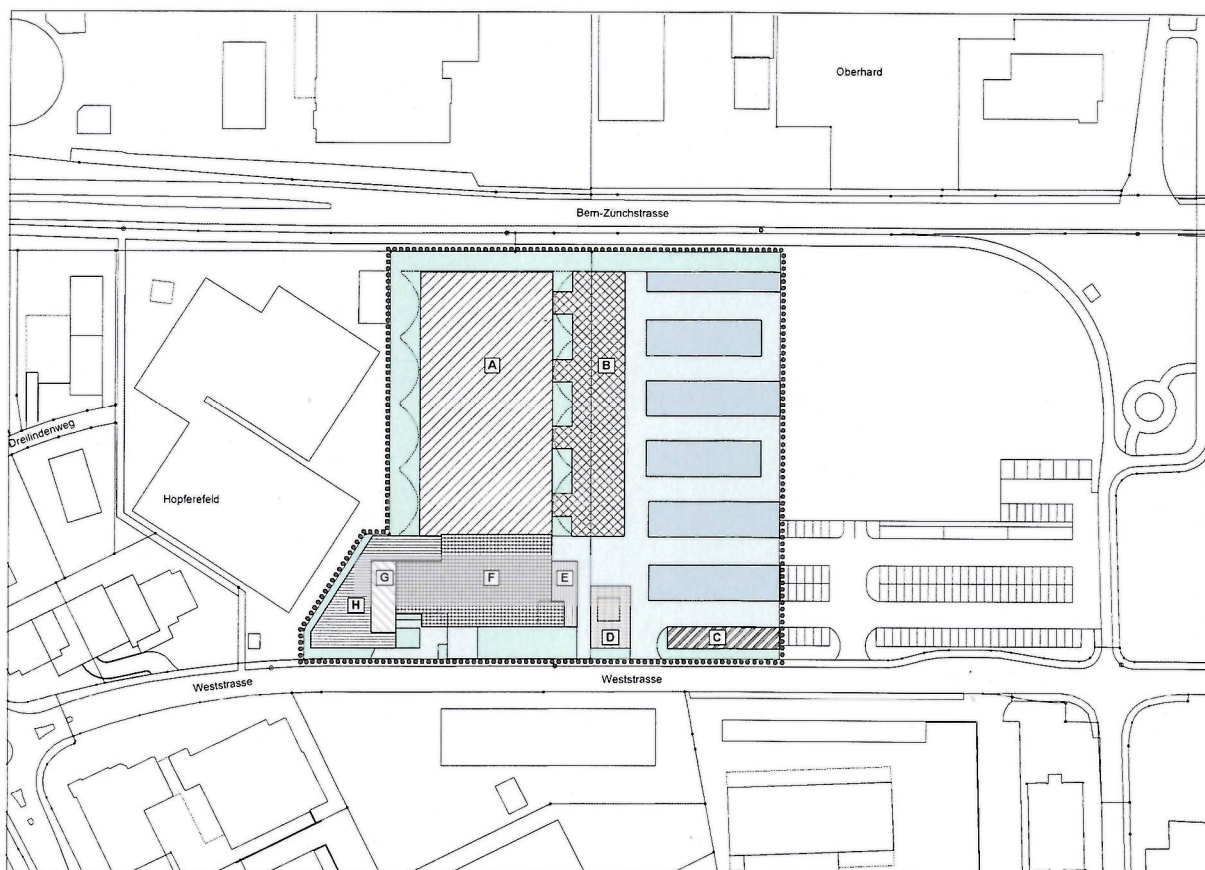
---

**Überbauungsordnung Nr. 11 Parkhotel Langenthal**

**23.08.2019**

## Überbauungsordnung Nr. 11 “Parkhotel Langenthal“

# Überbauungsvorschriften



Diese Überbauungsvorschriften ersetzen alle vorherigen Versionen.

Langenthal, 17. August 2018

**Die Überbauungsordnung Nr. 11 "Parkhotel Langenthal" besteht aus:**

- Überbauungsplan, Mst. 1:500
- **Überbauungsvorschriften**
- Erläuterungsbericht

**Impressum:**

**Auftraggeber**

Parkhotel Langenthal  
Weststrasse 90  
4900 Langenthal

**Auftragnehmer**

Idealbau AG  
Architekturbüro und Totalunternehmung  
Schlossstrasse 3  
4922 Bützberg

**Bezugsadressen**

Stadt Langenthal  
Jurastrasse 22  
4901 Langenthal

**Inhaltsverzeichnis:**

<b>Allgemein</b>	<b>4</b>
<b>Nutzung</b>	<b>4</b>
<b>Gestaltung</b>	<b>6</b>
<b>Erschliessung und Parkierung</b>	<b>7</b>
<b>Verfahrens- und Schlussbestimmungen</b>	<b>7</b>
<b>Genehmigungsvermerke</b>	<b>8</b>

## Allgemein

### Art. 1 Planungszweck

Die Überbauungsordnung „Parkhotel Langenthal“ bezweckt die Erneuerung und Erweiterung des bestehenden Hotels.

### Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

### Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Stadt Langenthal und die kantonalen Vorschriften, sofern nicht die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vorgehen.

### Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

<sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche
- Oberirdische Parkierung
- Befestigter Aussenraum
- Grünfläche
- Referenzvermessung
- Containerstandort (ungefähre Lage)
- Zu- / Ausfahrt
- Baum (ungefähre Lage)

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Bestehende Gebäude
- Oberirdische Parkierung
- Zu- und Ausfahrt
- Baum

## Nutzung

### Art. 5 Art der Nutzung

<sup>1</sup> Der **Baubereich A** umfasst das „Seminar- und Kongresszentrum“, welches für Anlässe wie Versammlungen, Kongresse, Ausstellungen, Messen, gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen und gastronomische Nutzungen genutzt wird.

<sup>2</sup> Der **Baubereich B** beinhaltet einen Erweiterungsbau, der für die Bewirtschaftung des „Seminar- und Kongresszentrum“, sowie für gastronomische Nutzungen bestimmt ist.

<sup>3</sup> Der **Baubereich C** ist für die Erstellung von Zweirad-Abstellplätze bestimmt.

<sup>4</sup> Der **Baubereich D** umfasst das Kanalisationspumpwerk und Anlagen öffentlicher Dienste.

<sup>5</sup> Der **Baubereich E** dient der Hotelanlage als Eingangsbereich.

<sup>6</sup> Im **Baubereich F** ist der Betrieb eines Hotels mit Restaurant zulässig, sowie Nebennutzungen des Hotels wie Seminar- und Konferenzräume, Wellness und Fitness.

<sup>7</sup> Der **Baubereich G** dient der Gastronomie als gedeckter Aussenbereich.

<sup>8</sup> Der **Baubereich H** dient der Gastronomie als Aussenbereich mit Grünraumgestaltung und offener Wasserfläche.

## Art. 6 Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Es gelten folgende baupolizeilichen Höhenmasse:

	max. Fassadenhöhe (m) (inkl. Attikageschoss)	max. Aufbauhöhe Technikaufbauten über der Fassadenhöhe (m)	Attikageschoss zulässig
Baubereich A	10.50 m	-	nein
Baubereich B	5.30 m	3.00 m	nein
Baubereich C	4.50 m	-	nein
Baubereich D	4.50 m	-	nein
Baubereich E	4.50 m	-	nein
Baubereich F	23.50 m	3.00 m	ja
Baubereich G	4.00 m	-	nein
Baubereich H	-	-	nein

<sup>2</sup> Die max. Fassadenhöhe wird vom massgebenden Terrain (Art. 1 BMBV) bis zur Oberkante der traufseitigen Dachkonstruktion, bei Flachdächern bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung gemessen.

<sup>3</sup> Die Gebäudelängen und -breiten sind innerhalb der Baubereiche frei.

<sup>4</sup> Das 6. Obergeschoss ist als Attikageschoss auszubilden und im Baubereich F zugelassen. Es ist mit Ausnahme des Treppenhauses allseitig um mindestens 2 Meter gegenüber dem Dachrand des darunterliegenden Vollgeschosses zurückzusetzen.

<sup>5</sup> Die maximale Fassadenhöhe plus Technikaufbauten überragen dürfen nur technische notwendige Anlagen wie beispielsweise Antennen, Kamine etc.

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung.

## Gestaltung

### Art. 7 Baugestaltung

<sup>1</sup> Die Gebäude sind nach einheitlichen Prinzipien zu gestalten, wobei der Gebäudenutzung entsprechend differenzierte Fassaden erwünscht sind.

<sup>2</sup> Gebäude und von aussen sichtbare Anlagen sind bezüglich Bauvolumen, Dach- und Fassadengestaltung sorgfältig ins Orts- und Landschaftsbild einzupassen.

### Art. 8 Dachgestaltung

<sup>1</sup> Dachvorsprünge und Vordächer dürfen über die gesamte Baubereichsbegrenzung bis max. 1.50 Meter hinausragen und sind stützenlos auszuführen. Ausgenommen davon ist der Baubereich G.

<sup>2</sup> Nicht begehbare Flachdächer sind, soweit sie nicht durch technische Anlagen oder andere Anlagen z.B. zur Energiegewinnung (Panels) belegt sind, als Retentionsfläche zu gestalten und extensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Hauptbauten sind mit einem Flachdach zu gestalten. Im Baubereich G ist ein Pultdach mit einer max. Neigung von 20 Prozent zulässig.

<sup>4</sup> Bei Technikaufbauten sind leicht geneigte Dächer zulässig.

### Art. 9 Technikaufbauten

<sup>1</sup> Technikaufbauten sind mit Ausnahme des Treppenhauses allseitig um die traufseitige Aufbauhöhe gegenüber dem Dachrand von der Hauptfassade des darunter liegenden Vollgeschosses zurück zu versetzen.

### Art. 10 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

<sup>1</sup> Unbewohnte An- und Kleinbauten dürfen ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie die ~~Grundfläche~~ *aurechenbare Gebäudfläche* von 20 m<sup>2</sup> und eine Gesamthöhe von 3.0 m nicht überschreiten.

*siehe Genehmigung AGR*

### Art. 11 Aussenraum

<sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung sowie die Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern sind auf die Bebauung und die Umgebung abzustimmen. Es sind einheimische und standortgerechte Laub- und Nadelhölzer zu verwenden, jedoch vorwiegend Laubholzarten.

<sup>2</sup> Die im Überbauungsplan speziell gekennzeichneten Bäume entlang der Weststrasse sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.

## **Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 12 Zufahrt**

<sup>1</sup> Die Erschliessung zum Parkhotel erfolgt über die Weststrasse.

### **Art. 13 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Berechnung des Grundbedarfs an Autoabstellplätzen für Personenwagen richtet sich nach den kantonalen Vorschriften (Art. 49 ff. BauV).

<sup>2</sup> Die Parkierung erfolgt nur im Bereich der oberirdischen Parkierung.

<sup>3</sup> Zweirad-Abstellplätze sind im Baubereich C anzuordnen und im Umfang von mind. 60% der realisierten Anzahl Autoabstellplätze anzubieten. Davon sind 60% zu überdachen.

### **Art. 14 Beleuchtung**

<sup>1</sup> Die Beleuchtung des Parkhotels Langenthal ist auf das betriebliche notwendige Minimum zu beschränken. Durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung ist sicherzustellen, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Himmelwärts gerichtete Beleuchtungen sind nicht gestattet.

<sup>2</sup> Firmenanschriften sind so zu beleuchten, dass eine starke Lichtabstrahlung vermieden wird (Dimmung während der Nachtzeit).

## **Verfahrens- und Schlussbestimmungen**

### **Art. 15 Verfahrens- und Schlussbestimmungen**

<sup>1</sup> Mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Die Baubewilligungsbehörde kann darauf verzichten, sofern der Aussenraum nicht tangiert wird.

<sup>2</sup> Das detaillierte Umgebungsgestaltungskonzept hat die Terraingestaltung, die Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze, die Begrünung, die Bepflanzung sowie die Beleuchtung, Firmenanschriften und die Beschilderung zum Gegenstand. Für die Detailplanung sind entsprechende Fachpersonen beizuziehen.

<sup>3</sup> Die Überbauungsordnung, bestehend aus dem Überbauungsplan mit Zonenplanänderung und Überbauungsvorschriften, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

<sup>4</sup> Zur Sicherstellung des korrekten Ablaufs des Bauvorhabens ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein auf Altlasten spezialisiertes Büro für die Bauphase, insbesondere den Aushub, beizuziehen.





### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	2. Juni bis 4. Juli 2016
Vorprüfung vom	24. November 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	6. Juli 2017
Öffentliche Auflage vom	6. Juli bis 7. August 2017
Einspracheverhandlungen vom	21. März 2018
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	12. September 2018
Beschlossen durch den Stadtrat am	29. Oktober 2018

Der Stadtratspräsident:  
Urs Zurlinden

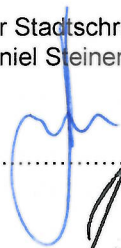
Die Sekretärin des Stadtrates:  
Janine Jauner

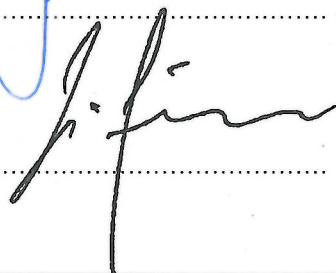
  
.....

  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Stadt Langenthal, den .....

Der Stadtschreiber:  
Daniel Steiner

  
.....

  
.....

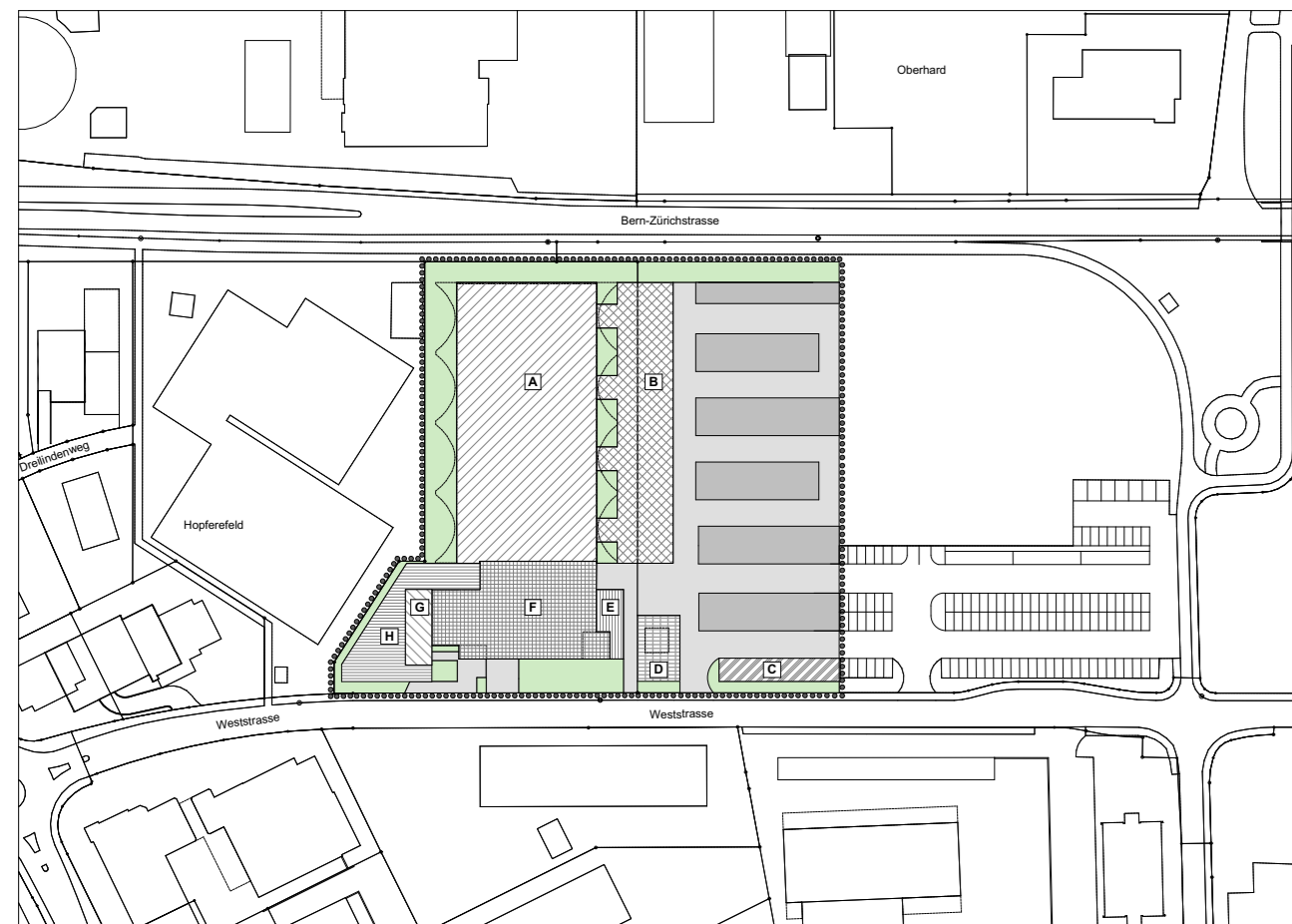
Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung am

**23. Aug. 2019**



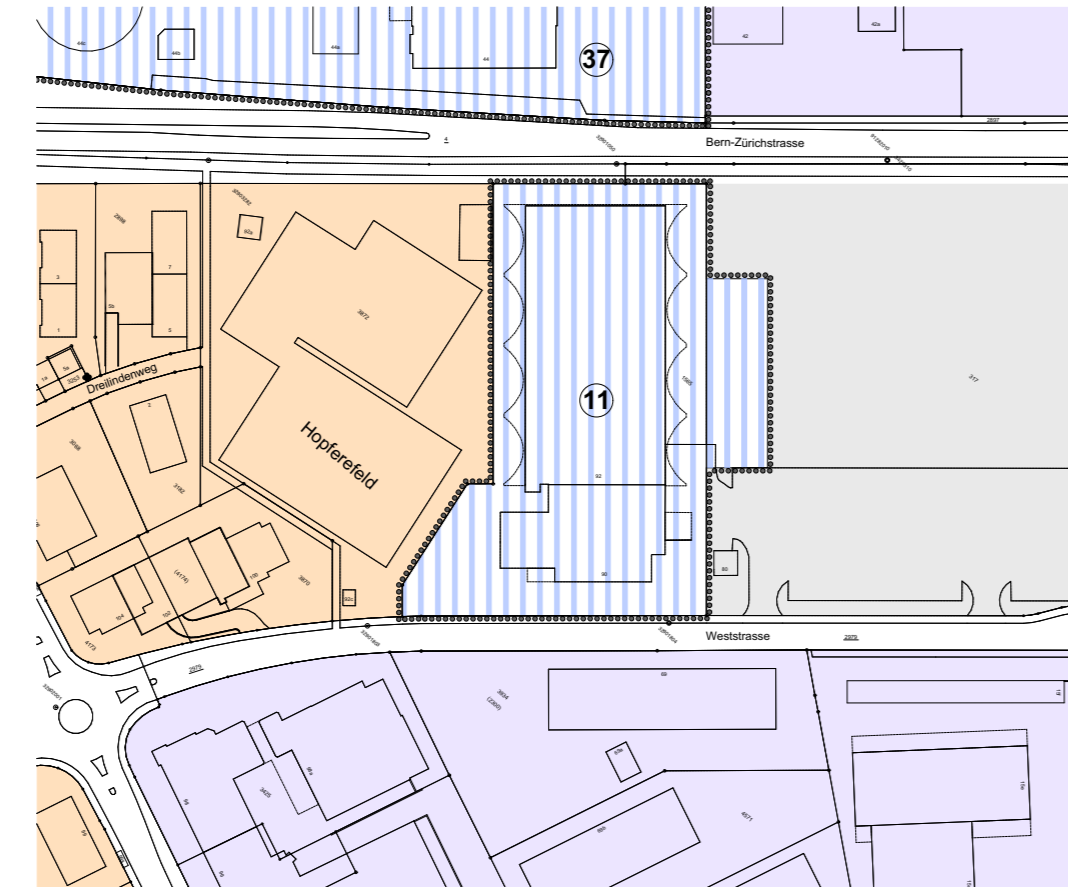
Überbauungsordnung Nr. 11  
"Parkhotel Langenthal"

Überbauungsplan  
mit Zonenplanänderung

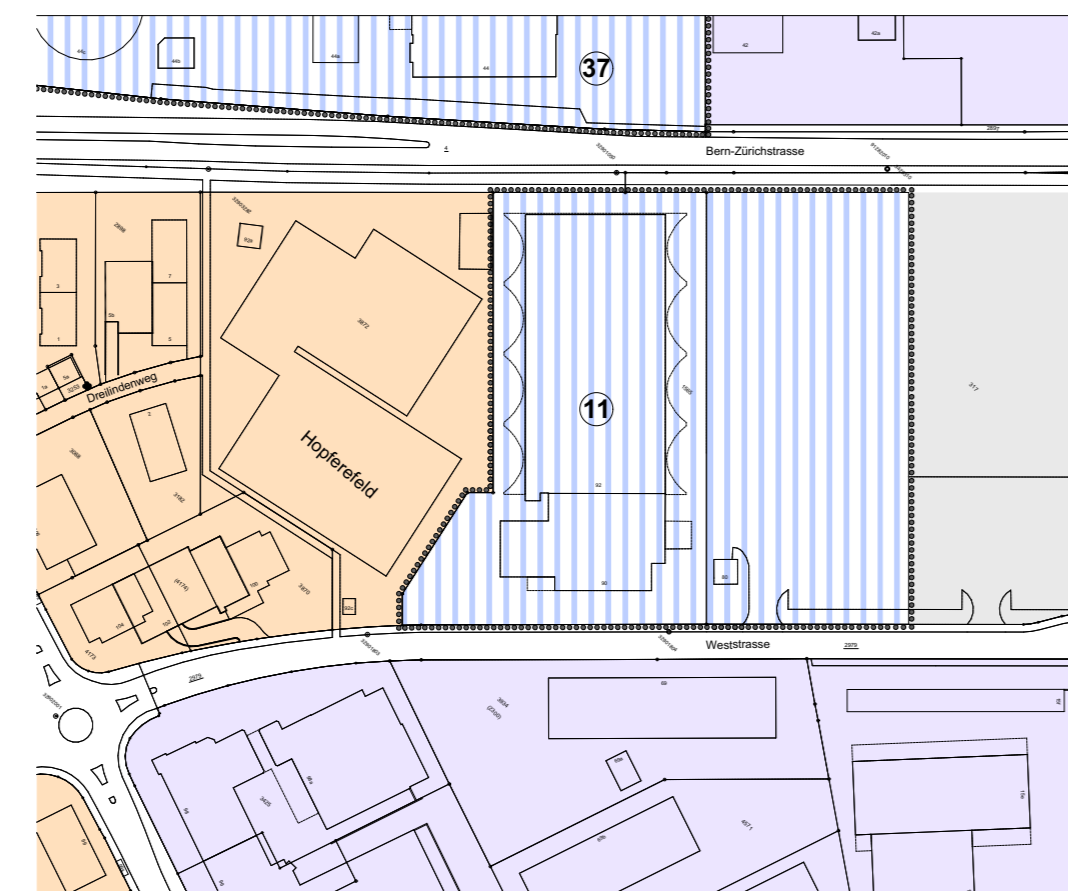


Dieser Überbauungsplan ersetzt alle vorherigen Versionen.  
Langenthal, 17. August 2018

Zonenplanänderung

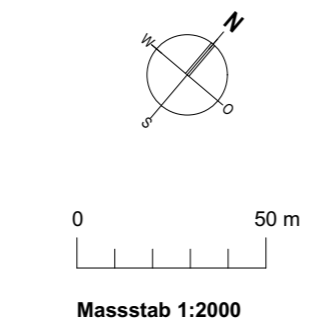


Zustand bestehend

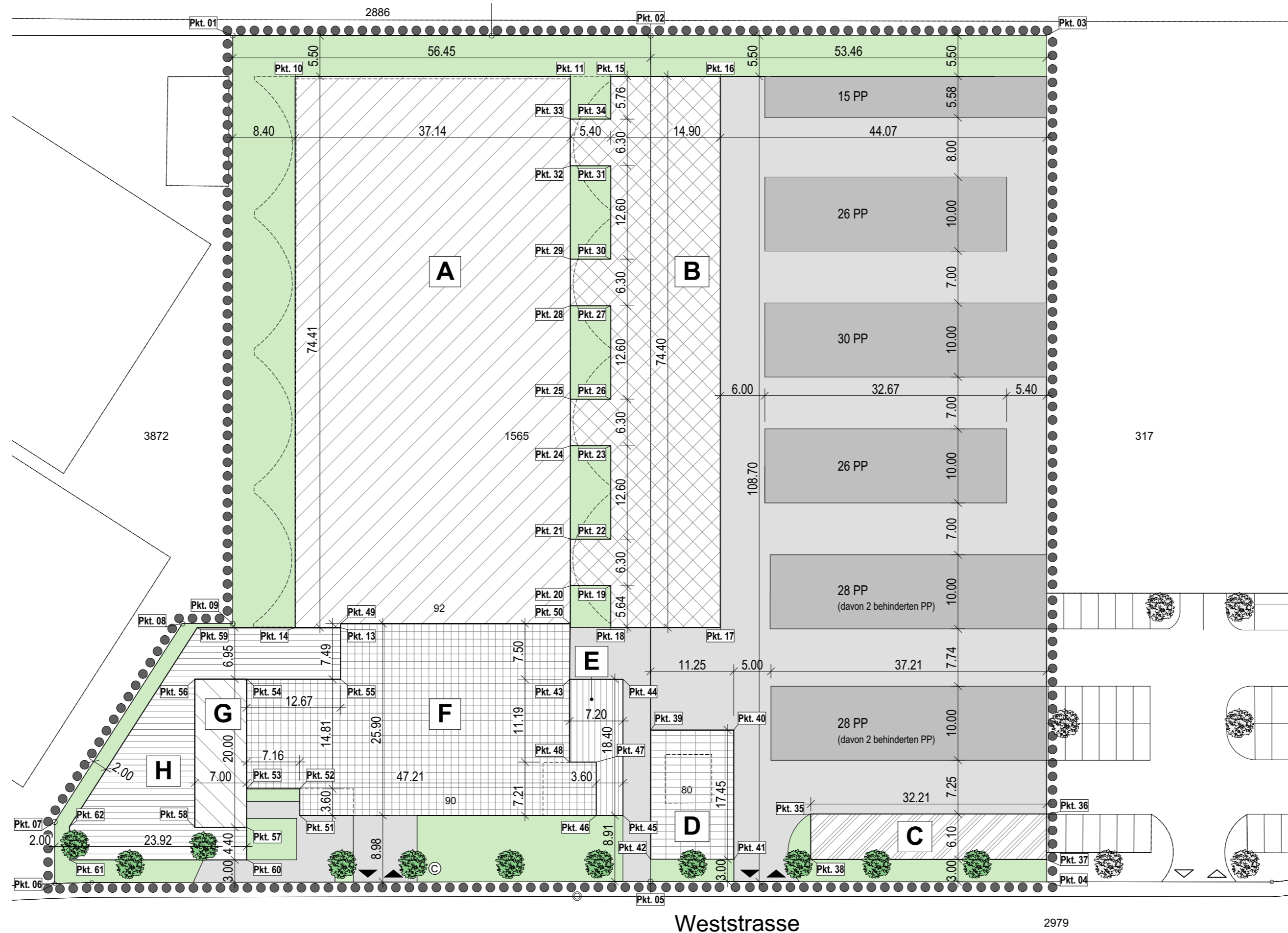


Zustand nach Zonenplanänderung

- Legende**
- Wirkungsbereich Überbauungsordnung
  - ▨ Überbauungsordnung für Arbeitsplätze und Dienstleistungen, nach 1985
  - Zone für öffentliche Nutzung ZöN
  - Arbeitszone Aa
  - Wohnzone W3

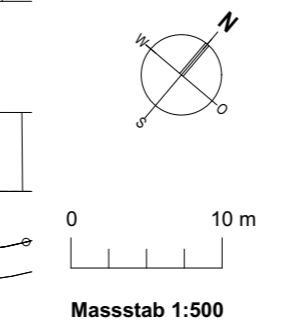


Überbauungsplan



Weststrasse

2979



Legende

Festlegungen

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- ▨ Baubereich A Seminar- und Kongresszentrum
- ▨ Baubereich B Erweiterungsbau
- ▨ Baubereich C Zweirad-Abstellplätze
- ▨ Baubereich D Öffentliche Infrastruktur
- ▨ Baubereich E Eingangsbereich
- ▨ Baubereich F Hotelanlage
- ▨ Baubereich G Gedeckter Gastronomiebereich
- ▨ Baubereich H Aussenbereich Gastronomie
- ▨ Oberirdische Parkierung
- ▨ Befestigter Aussenraum
- ▨ Grünfläche
- ▨ Referenzvermessung
- ⊙ Containerstandort (ungefähre Lage)
- ▲ Zu- / Ausfahrt
- Baum (ungefähre Lage)

Koordinatenliste

Perimeter Überbauungsordnung:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 01: 1 229'819	2 625'065
Pkt. 02: 1 229'844	2 625'108
Pkt. 03: 1 229'890	2 625'149
Pkt. 04: 1 229'802	2 625'223
Pkt. 05: 1 229'768	2 625'182
Pkt. 06: 1 229'716	2 625'121
Pkt. 07: 1 229'722	2 625'115
Pkt. 08: 1 229'754	2 625'111
Pkt. 09: 1 229'758	2 625'116

Baubereich A:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 10: 1 229'820	2 625'071
Pkt. 11: 1 229'844	2 625'104
Pkt. 16: 1 229'857	2 625'119
Pkt. 17: 1 229'800	2 625'167
Pkt. 18: 1 229'791	2 625'156
Pkt. 19: 1 229'795	2 625'152
Pkt. 20: 1 229'791	2 625'148
Pkt. 21: 1 229'796	2 625'144
Pkt. 22: 1 229'800	2 625'148
Pkt. 23: 1 229'809	2 625'140
Pkt. 24: 1 229'806	2 625'136
Pkt. 25: 1 229'811	2 625'132

Baubereich B:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 15: 1 229'848	2 625'108
Pkt. 16: 1 229'857	2 625'119
Pkt. 17: 1 229'800	2 625'167
Pkt. 18: 1 229'791	2 625'156
Pkt. 19: 1 229'795	2 625'152
Pkt. 20: 1 229'791	2 625'148
Pkt. 21: 1 229'796	2 625'144
Pkt. 22: 1 229'800	2 625'148
Pkt. 23: 1 229'809	2 625'140
Pkt. 24: 1 229'806	2 625'136
Pkt. 25: 1 229'811	2 625'132

Baubereich C:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 26: 1 229'814	2 625'136
Pkt. 27: 1 229'824	2 625'128
Pkt. 28: 1 229'820	2 625'124
Pkt. 29: 1 229'825	2 625'119
Pkt. 30: 1 229'829	2 625'124
Pkt. 31: 1 229'838	2 625'115
Pkt. 32: 1 229'835	2 625'111
Pkt. 33: 1 229'839	2 625'107
Pkt. 34: 1 229'843	2 625'111

Baubereich D:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 35: 1 229'789	2 625'193
Pkt. 36: 1 229'808	2 625'215
Pkt. 37: 1 229'803	2 625'219
Pkt. 38: 1 229'784	2 625'197

Baubereich E:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 39: 1 229'784	2 625'169
Pkt. 40: 1 229'791	2 625'177
Pkt. 41: 1 229'772	2 625'189
Pkt. 42: 1 229'770	2 625'180

Baubereich F:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 39: 1 229'784	2 625'169
Pkt. 40: 1 229'791	2 625'177
Pkt. 41: 1 229'772	2 625'189
Pkt. 42: 1 229'770	2 625'180

Baubereich G:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 43: 1 229'782	2 625'156
Pkt. 44: 1 229'786	2 625'162
Pkt. 45: 1 229'772	2 625'173
Pkt. 46: 1 229'770	2 625'171
Pkt. 47: 1 229'775	2 625'166
Pkt. 48: 1 229'773	2 625'163

Baubereich H:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 49: 1 229'767	2 625'128
Pkt. 50: 1 229'787	2 625'151
Pkt. 48: 1 229'773	2 625'163
Pkt. 47: 1 229'775	2 625'166
Pkt. 46: 1 229'770	2 625'171
Pkt. 51: 1 229'744	2 625'140
Pkt. 52: 1 229'747	2 625'138
Pkt. 53: 1 229'742	2 625'132
Pkt. 54: 1 229'754	2 625'123
Pkt. 55: 1 229'762	2 625'132

Baubereich I:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 56: 1 229'749	2 625'117
Pkt. 54: 1 229'754	2 625'123
Pkt. 57: 1 229'738	2 625'136
Pkt. 58: 1 229'734	2 625'130

Baubereich J:

N-Achse	E-Achse
Pkt. 59: 1 229'755	2 625'113
Pkt. 13: 1 229'767	2 625'128
Pkt. 55: 1 229'762	2 625'132
Pkt. 56: 1 229'749	2 625'117
Pkt. 58: 1 229'734	2 625'130
Pkt. 57: 1 229'738	2 625'136
Pkt. 60: 1 229'735	2 625'138
Pkt. 61: 1 229'719	2 625'120
Pkt. 62: 1 229'723	2 625'117

Hinweise

- ▭ Bestehende Gebäude
- ▭ Oberirdische Parkierung
- ▲ Zu- / Ausfahrt
- Baum

Genehmigungsvermerke


Mitwirkung vom	2. Juni bis 4. Juli 2016
Vorprüfung vom	24. November 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	6. Juli 2017
Öffentliche Auflage vom	6. Juli bis 7. August 2017
Einspracheverhandlungen vom	21. März 2018
Erfledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	12. September 2018
Beschlossen durch den Stadtrat am	29. Oktober 2018
Der Stadtratspräsident: Urs Zurlinden	Die Sekretärin des Stadtrates: Janine Jauner
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Stadt Langenthal, den .....	Der Stadtschreiber: Daniel Steiner
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am .....	


### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	2. Juni bis 4. Juli 2016
Vorprüfung vom	24. November 2016
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	6. Juli 2017
Öffentliche Auflage vom	6. Juli bis 7. August 2017
Einspracheverhandlungen vom	21. März 2018
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	1
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	12. September 2018
Beschlossen durch den Stadtrat am	29. Oktober 2018

Der Stadtratspräsident:  
Urs Zurlinden

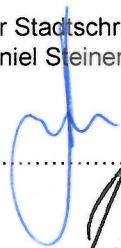
Die Sekretärin des Stadtrates:  
Janine Jauner

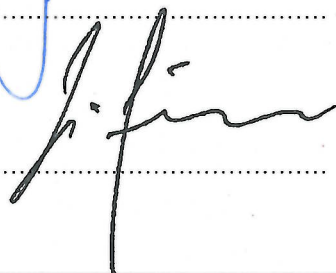
  
.....

  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt  
Stadt Langenthal, den .....

Der Stadtschreiber:  
Daniel Steiner

  
.....

  
.....

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung am

**23. Aug. 2019**

