

Einwohnergemeinde Langenthal

**Untere Marktgasse
Überbauungsordnung Nr.15**

06.10.2006

STADT LANGENTHAL

AUFHEBUNG UND NEUERLASS DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 15 "UNTERE MARKTGASSE"

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 15 BESTEHT AUS:

- . ÜBERBAUUNGSPLAN**
- . ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Ducksch + Anliker Architekten AG
Jurastrasse 18
4900 Langenthal

Langenthal, 11. April 2006 / rev. 21. September 2006

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 15 a

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 15 "Untere Marktgasse Langenthal" ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie umrandet.

Art. 2 Überbauungsplan

- 1 Der Überbauungsplan Nr. 15 bestimmt die zulässige bauliche Nutzung mit der flächenmässigen Aufteilung der Baukörper und deren kubische Ausgestaltung sowie die gegenüber dem umliegenden Gebiet einzuhaltenden Bauabstände.
- 2 Der Überbauungsplan Nr. 15 regelt verbindlich:
 - Lage und Abmessung der Baufelder neuer Hauptgebäude
 - Lage der neuen unterirdischen Bauten (Einstellhalle und Keller)
 - Lage der bestehenden Bauten
 - Lage der abzubrechenden Gebäude
 - Lage der öffentlichen Fussgängerbereiche
 - Lage der Anlieferung / Warenumsschlagplätze
 - Lage der Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle
 - Lage der Hauszufahrten privat (öffentlich zugänglich)
 - Lage der oberirdischen privaten Parkplätze
 - Lage der oberirdischen Besucherparkplätze
 - Lage der Abstellplätze für Velos, Mofas und Roller
 - Lage der Aufgänge aus Einstellhallen (öffentlich und privat)
 - Lage der Hochstammbäume
 - Lage der Containerplätze

Art. 3 Verhältnis zur Grundordnung

Die Überbauungsordnung Nr. 15 liegt in der Kernzone. Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Langenthal vom 31.03.2004, insbesondere die Nutzungsvorschriften für die Kernzone.

2. Bestimmungen für die Baufelder

a) Bestehende Bauten

Art. 4 Bestehende Gebäude ohne Schutzauflagen

Um- und Ersatzbauten können im bestehenden Bauvolumen vorgenommen werden. Geringfügige Änderungen sind zulässig.

Art. 5

Schutzobjekte

- 1 Zum Schutz des Charakters des Quartierbildes sind im Überbauungsplan Bauten mit Schutzbestimmungen bezeichnet. Es werden drei Schutzkategorien festgelegt:

- schützenswert, Kat. S:

Wertvoller Bau von architektonischer und / oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmäleretes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

- erhaltenswert, Kat. E:

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

- situationswert, Kat. SI:

Bauten mit erheblicher Bedeutung für das Orts- und Strassenbild.

- 2 Baugesuche die Schutzobjekte betreffen, sind der Kantonalen Denkmalpflege zu unterbreiten.

b) Neubauten

Art. 6

Baufelder

- 1 Neubauten dürfen die Baufeldbegrenzungen nicht überschreiten. Vordächer und ausragende Bauteile sind nur an den im Überbauungsplan eingetragenen Stellen zulässig.
- 2 Die baupolizeilichen Masse sind im Überbauungsplan eingetragen.
- 3 Wo eine Baulinie mit Anbaupflicht festgelegt ist, müssen Neubauten an diese Linie gestellt werden.

Art. 7

Gebäudehöhen

Die zulässigen Gebäudehöhen richten sich nach den Angaben in den Schemaschnitten des Überbauungsplanes. Ausserhalb der in den Schemaschnitten definierten Gebäudevolumen sind nur offene Brüstungen zulässig. Die massgebende Kante für das Messen der Gebäudehöhe wird durch die virtuelle Trottoirkante, gemäss Normalprofil (+ 15 cm) ab Rinnstein Strasse gebildet. Die Kotierung des Erdgeschosses bezieht sich auf den im Überbauungsplan festgelegten Fixpunkt.

Art. 8

Ausbau der Untergeschosse

Im 1. UG sind auch Verkaufsflächen möglich.

Art. 9 Grundsätze der architektonischen Gestaltung

a) Hauptgebäude

- 1 Der Bebauungsabschnitt untere Marktgasse, als in sich komplexeste Teil des Projektes, muss sich in die bestehende Massstäblichkeit im Allgemeinen und in die nordwestliche Gebäudezeile im Besonderen einordnen.

b) Dachgestaltung

- 2 Neue Hauptgebäude sind mit Flachdächern zu versehen.
- 3 Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

c) Fassadengestaltung und Farbgebung

- 4 Bei der Fassadengestaltung und der Farbgebung ist darauf zu achten, dass sich die Baukörper gut in die Umgebung eingliedern.
- 5 Die Baubewilligungsbehörde beurteilt die Fassadengestaltung und die Farbgebung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 10 Beizug Fachinstanz

Für sämtliche Baubewilligungsverfahren ist die Kant. Denkmalpflege beizuziehen.

3. Erschliessung

Art. 11 Fussgänger

- 1 Die öffentlichen Fussgängerflächen (Trottoirs) im Bereich der Erdgeschosse sind im Überbauungsplan festgelegt. Werden Fussgängerflächen durch Baufelder überlagert, muss der Durchgang für Fussgänger gewährleistet sein. Geschäftsauslagen und andere mobile und temporäre Einrichtungen sind nur zulässig, wenn jederzeit ein Durchgang von 2.00 m offen bleibt.
- 2 Die öffentlichen Fussgängerflächen (Trottoirs) und die oberirdische Parkierung längs der Jurastrasse gehen nach plankonformer Ausführung zu Unterhalt und Eigentum an die Stadt über.
- 3 Die Aufgänge aus den unterirdischen Einstellhallen müssen in die öffentlich zugänglichen Fussgängerflächen führen.

Art. 12

Abstellplätze für Velos und Mofas

- 1 Für Besucher sind an den im Plan bezeichneten Stellen erdgeschossig Zweiräder-Abstellplätze vorzusehen.
- 2 Wenigstens die Hälfte der Abstellflächen für Zweiräder ist zu überdachen (Art. 52, Abs. 4 BauV).
- 3 Die den Wohnungen zugeordneten Velo-Abstellplätze befinden sich grundsätzlich in den Gebäuden und sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 13

Autoabstellplätze

- 1 Der Bedarf an Autoabstellplätzen für die Neubaufelder ist in der neu zu erstellenden unterirdischen Einstellhalle abzudecken.
- 2 Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs erfolgt nach Art. 49 bis 56 BauV.
- 3 Für die im Baubewilligungsverfahren nicht ausgewiesenen Parkplätze findet Art. 9 ff des Parkplatzreglements vom 10.11.1987 der Einwohnergemeinde Langenthal Anwendung.
- 4 Die Beteiligten haben bezüglich Benutzung privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen. Diese Vereinbarungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzuweisen.
- 5 Der Parkplatzbedarf wird in einer maximal dreigeschossigen, unterirdischen Einstellhalle sichergestellt.
- 6 Die erste und Teile der zweiten Parkebene müssen öffentlich zugänglich sein. Diese Parkplätze stehen auch den Theaterbesuchern zur Verfügung.
- 7 Teile der zweiten und die dritte Parkebene sind hauptsächlich den privaten Benützern innerhalb des Perimeters fest zugeteilt.
- 8 Nur an den im Überbauungsplan bezeichneten, oberirdischen Standorten, sind Abstellplätze für die Kurzparkierung zulässig.
- 9 Private oberirdische Parkplätze dürfen nur an den im Überbauungsplan bezeichneten und nummerierten Standorten erstellt werden.
- 10 Sämtliche sich im Perimeter befindenden öffentlichen Autoabstellplätze sind nach den Weisungen des Gemeinderates zu bewirtschaften.

4. Umgebungsgestaltung

Art. 14

Aussenräume

- 1 In der unteren Marktgasse ist dem Umgang mit den bestehenden charakteristischen Vorbereichen besondere Beachtung zu schenken.
- 2 Die Gestaltung der Aussenräume ist im Überbauungsplan festgelegt. Insbesondere bezeichnet der Überbauungsplan die Standorte der Hochstammbäume. Es sind standortgemässe heimische Pflanzen zu verwenden.
- 3 Im Baubewilligungsverfahren ist bei Erstellung einer Hauptbaute ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 15

Lärmschutz

Der Planperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet

Art. 16

Energie

Die nicht erneuerbare Energie, die gemäss kantonalen Energieverordnung (KENV) eingesetzt wird, muss ausschliesslich aus leitungsgebundenem Gas bestehen.

Art. 17

Vereinbarungen

Zwischen der Einwohnergemeinde Langenthal und den Grundeigentümern ist vor dem Beschluss der Überbauungsordnung durch den Stadtrat ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen.

6. Baubewilligungsverfahren, Ablösung von Dienstbarkeiten, Infrastrukturen

Art. 18

Baubewilligungsverfahren

Eine etappenweise Realisierung der Überbauung und damit die Durchführung gestaffelter Baubewilligungsverfahren ist zulässig.

Art. 19

Ablösung von Dienstbarkeiten

Soweit für die Realisierung dieser Überbauungsordnung Dienstbarkeiten abgelöst werden müssen, richtet sich das Verfahren nach Art. 126 BauG.

Art. 20

Inkrafttreten

Die Aufhebung der Überbauungsordnung Nr. 15 "Untere Marktgasse" genehmigt am 15. März 1997 und der Neuerlass der Überbauungsordnung Nr. 15 "Untere Marktgasse", bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften, tritt mit der rechtskräftigen Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 26. August 2005 bis am 23. September 2005

Vorprüfung vom 7. Februar 2006 / 11. April 2006

Publikation im Amtsanzeiger vom 27. April / 4. Mai 2006

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 28. April bis 29. Mai 2006

Einspracheverhandlungen am ---

Rechtsverwahrungen ---

Erledigte Einsprachen ---

Unerledigte Einsprachen ---


Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Juli 2006

Beschlossen durch den Stadtrat am 21. August 2006

Langenthal, den 26. September 2006

Namens der Einwohnergemeinde

Die Vizestadtpräsidentin



.....

Der Stadtschreiber



.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Langenthal, den 26. September 2006

Der Stadtschreiber



.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am **06. OKT. 2006**



STADT LANGENTHAL

AUFHEBUNG UND NEUERLASS DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 15 " UNTERE MARKTGASSE "

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BESTEHT AUS:

· ÜBERBAUUNGSPLAN

· ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

ÜBERBAUUNGSPLAN

Ducksch & Anliker Architekten AG
Jurastrasse 18
4900 Langenthal

Langenthal, 11. April 2006 / rev. 21. September 2006

LEGENDE:

1. Allgemein

1.1 Wirkungsbereich

1.2 Schnitt

2. Bauten

2.1 Gebäudekomplex 2-geschossig: Höhe max. 7.00 m

2.2 Gebäudekomplex 3-geschossig: Höhe max. 10.50 m

2.3 Gebäudekomplex 3-geschossig: Höhe max. 10.00 m

2.4 Attikageschoss: Höhe max. 13.50 m

2.5 Transparent gestaltete Aufbauten: Höhe max. 7.50 m

2.6 Hofeinbau eingeschossig: Höhe max. 4.50 m

2.7 Bestehendes Gebäude (ohne Schutz)

2.8 Aufstockung: OK neue Dachkote + 10.50 m ab Fixpunkt

2.9 Schützenswert

2.10 Erhaltenswert

2.11 Situationswert

2.12 Vordächer

2.13 Bereich unterirdische Bauten

2.14 Abzubrechende Gebäude

2.15 Baulinie mit Anbaupflicht

3. Erschliessung / Aussenflächen

3.1 Öffentlicher Fussgängerbereich

3.2 oberirdische Besucher-Parkplätze

3.3 oberirdische private Parkplätze

3.4 Hauszufahrten und Vorplätze Privat (öffentlich zugänglich)

3.5 Containerplatz

3.6 Velo-, Mofa-, Rollerabstellplatz ungedeckt

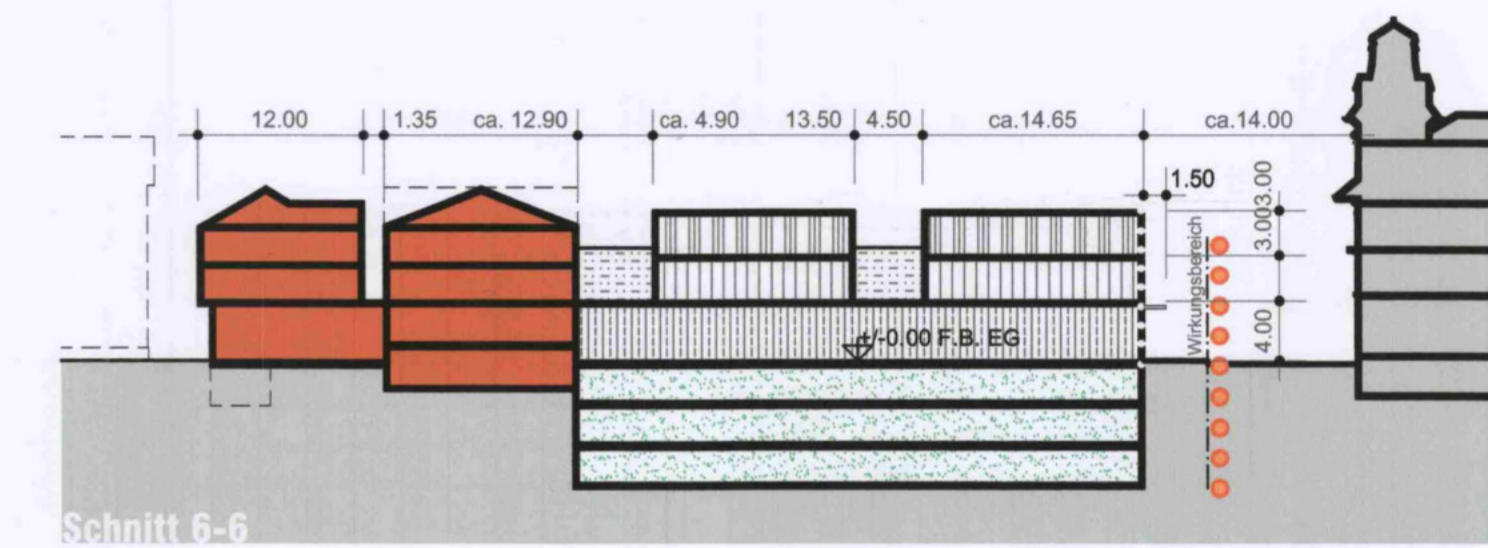
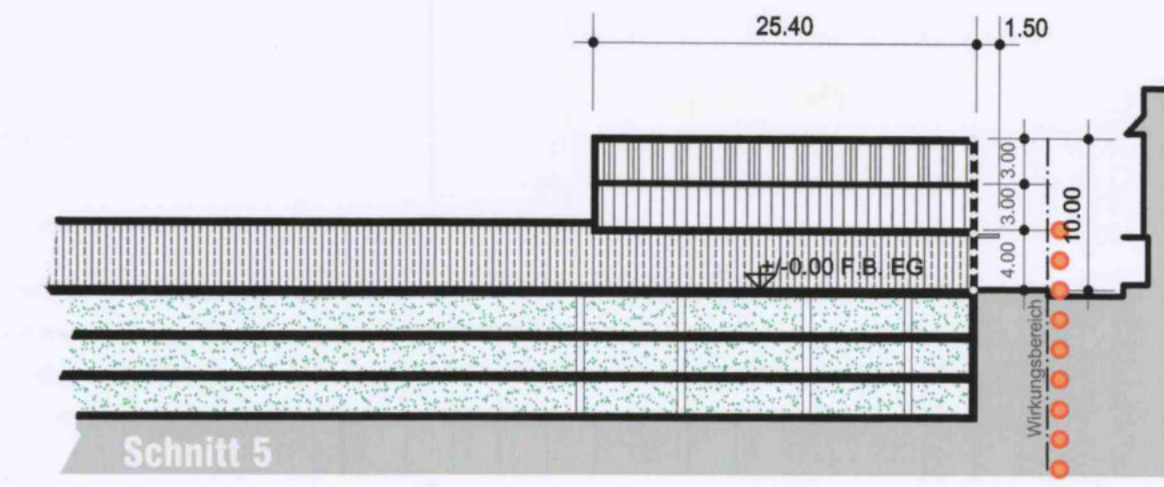
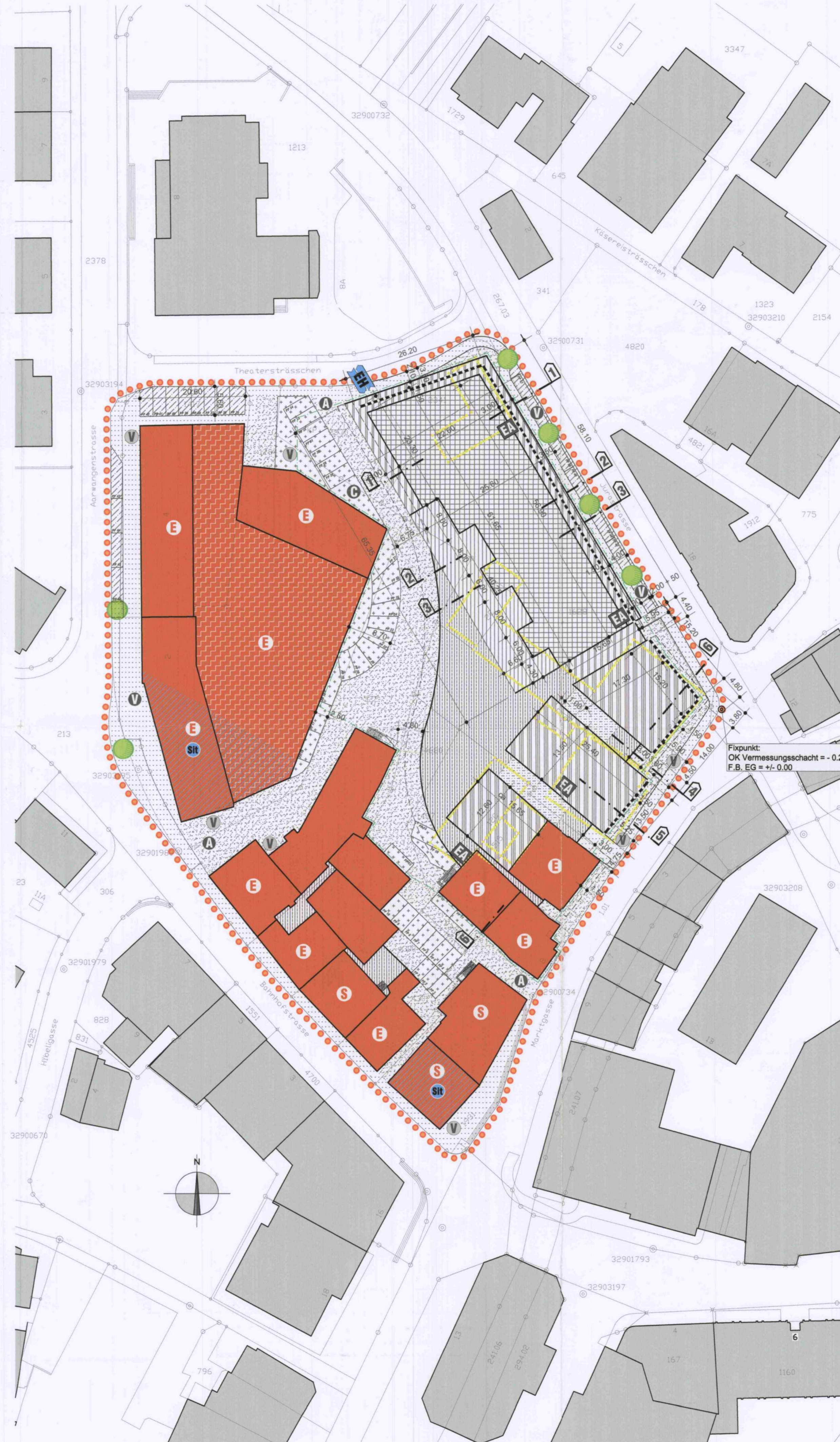
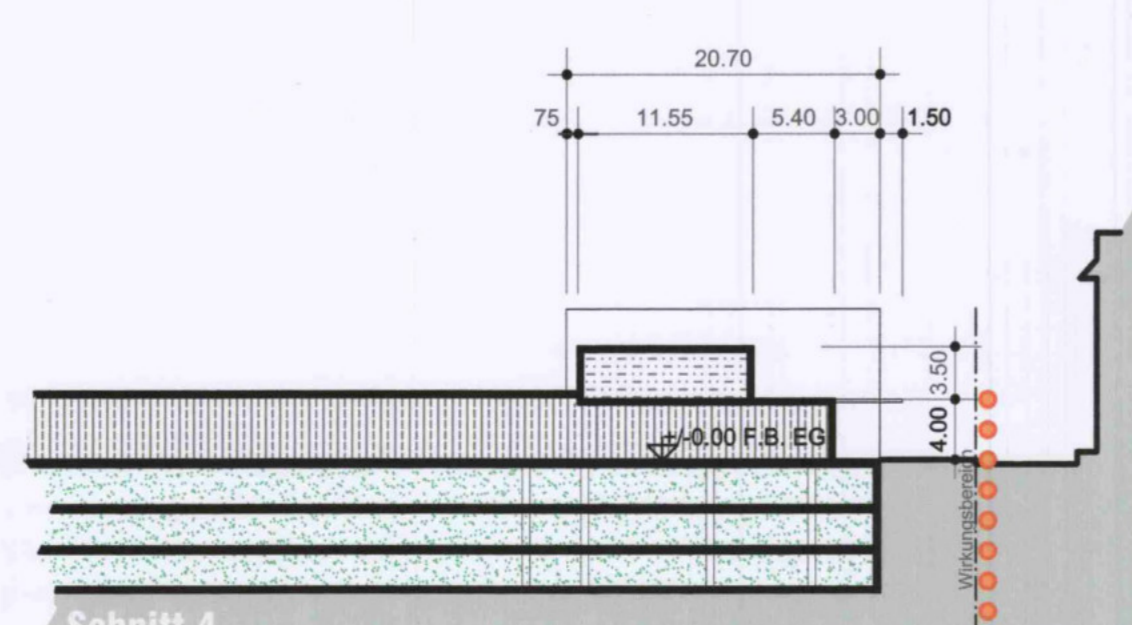
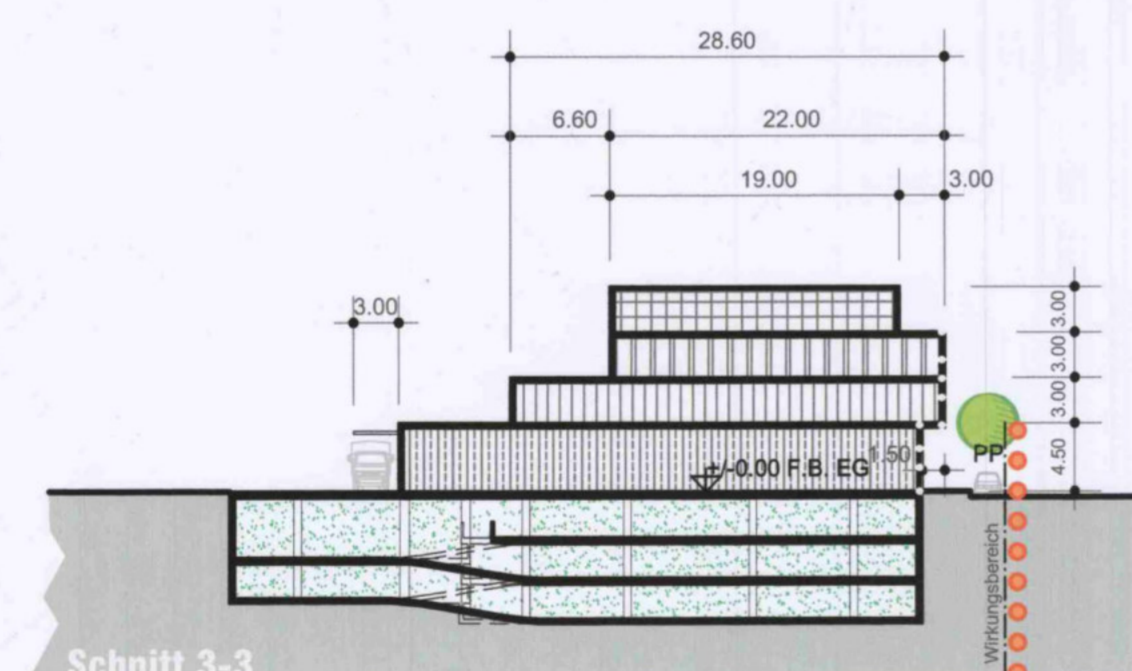
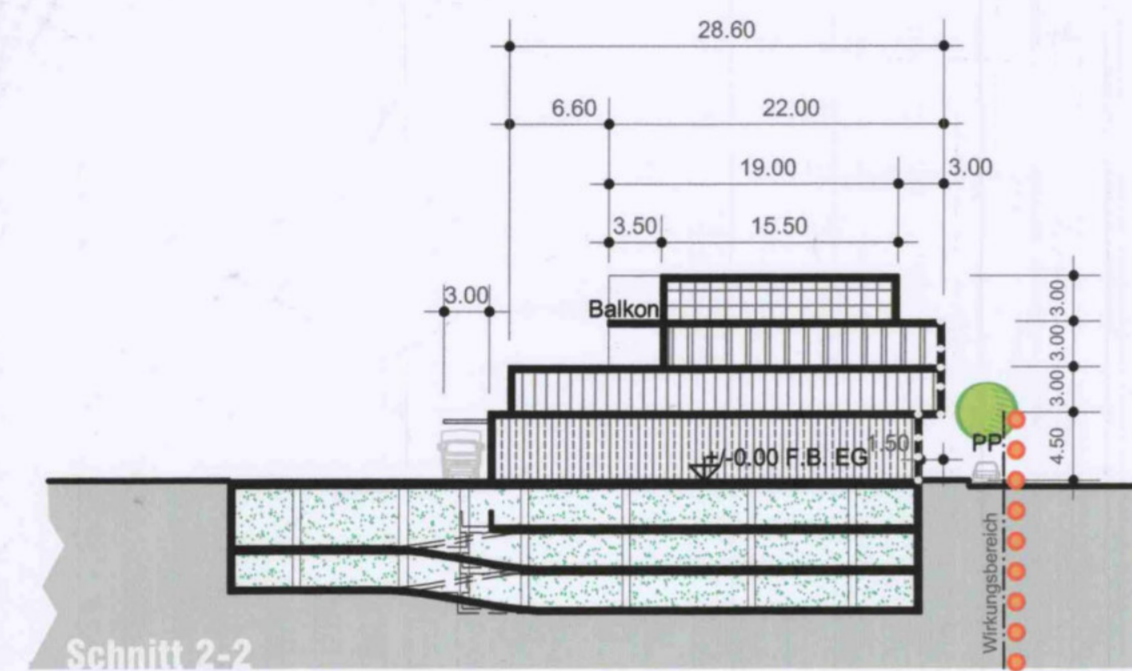
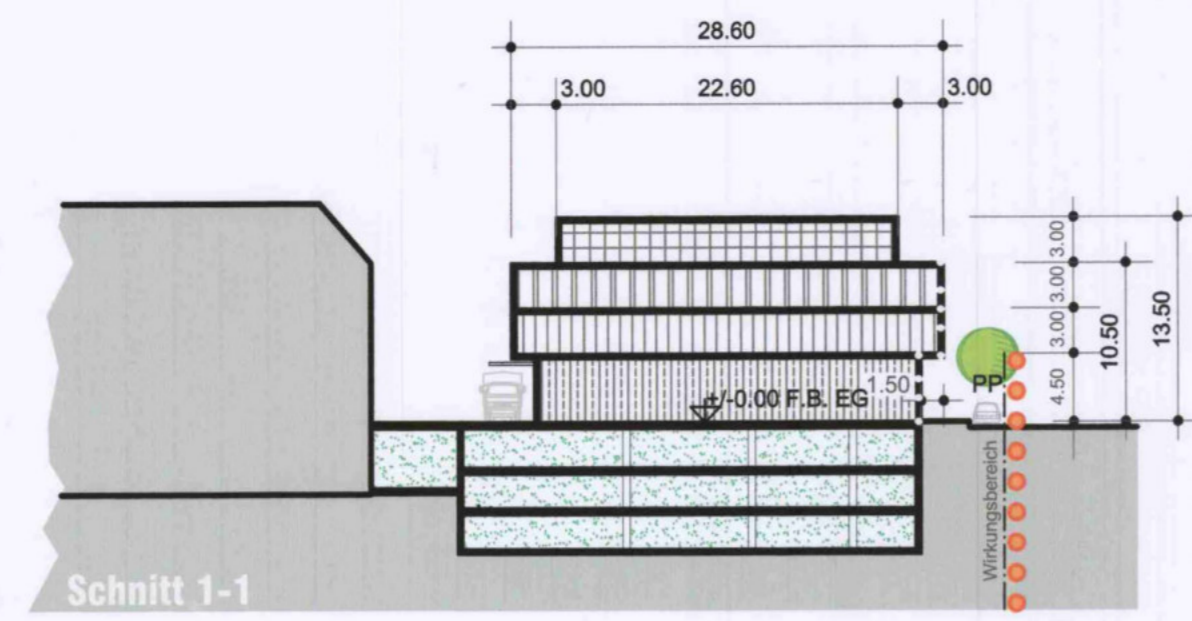
3.7 Velo-, Mofa-, Rollerabstellplatz gedeckt

3.8 Anlieferung, Warenumschlag

3.9 öffentlicher und privater Eingang / Ausgang
Einstellhalle

3.10 Einfahrt / Ausfahrt Einstellhalle

3.11 Hochstämmen (neu)



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 26. August 2005 bis am 23. September 2005

Vorprüfung vom 7. Februar 2006 / 11. April 2006

Publikation im Amtsanzeiger vom 27. April / 4. Mai 2006

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 28. April bis 29. Mai 2006

Einspracheverhandlungen am ---
Rechtsverwahrung ---

Erlidigte Einsprachen ---

Unerlidigte Einsprachen ---

Beschlossen durch den Gemeinderat am 12. Juli 2006

Beschlossen durch den Stadtrat am 21. August 2006

Langenthal, den 26. September 2006

Namens der Einwohnergemeinde

Die Vizestadtpräsidentin

Der Stadtschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Langenthal, den 26. September 2006

Der Stadtschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 06. Okt. 2006

Handwritten signature