

# **Einwohnergemeinde Langenthal**

---

**Ulmenhof Überbauungsordnung Nr. 18**

**11.06.1992**

# UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 18

## ULMENHOF

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

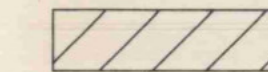
- DEN UEBERBAUUNGSPLAN NR. 18

- DIE UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

DEZEMBER 1991

### LEGENDE

#### HINWEISE



#### FESTLEGUNGEN

##### WIRKUNGSBEREICH

##### ZONEN

KW3 KERNZONE TEILZONE KW 3 G

##### BAUFELDER

HAUPTBAUTEN  
VORGEBAUTE BALKONKONSTRUKTION  
ALS LAERMSCHUTZMASSNAHME

BALKONE HOFSEITE

NEBENBAUTEN

##### ERSCHLIESSUNGEN

HAUSZUFAHRT (VERBUNDSTEIN)

EINFAHRT EINSTELLHALLE

PARKPLAETZE FÜR BESUCHER

FUSSWEGE

##### AUSSENFLAECHEN

VORGAERTEN

KINDERSPIELPLATZ

KOMPOST

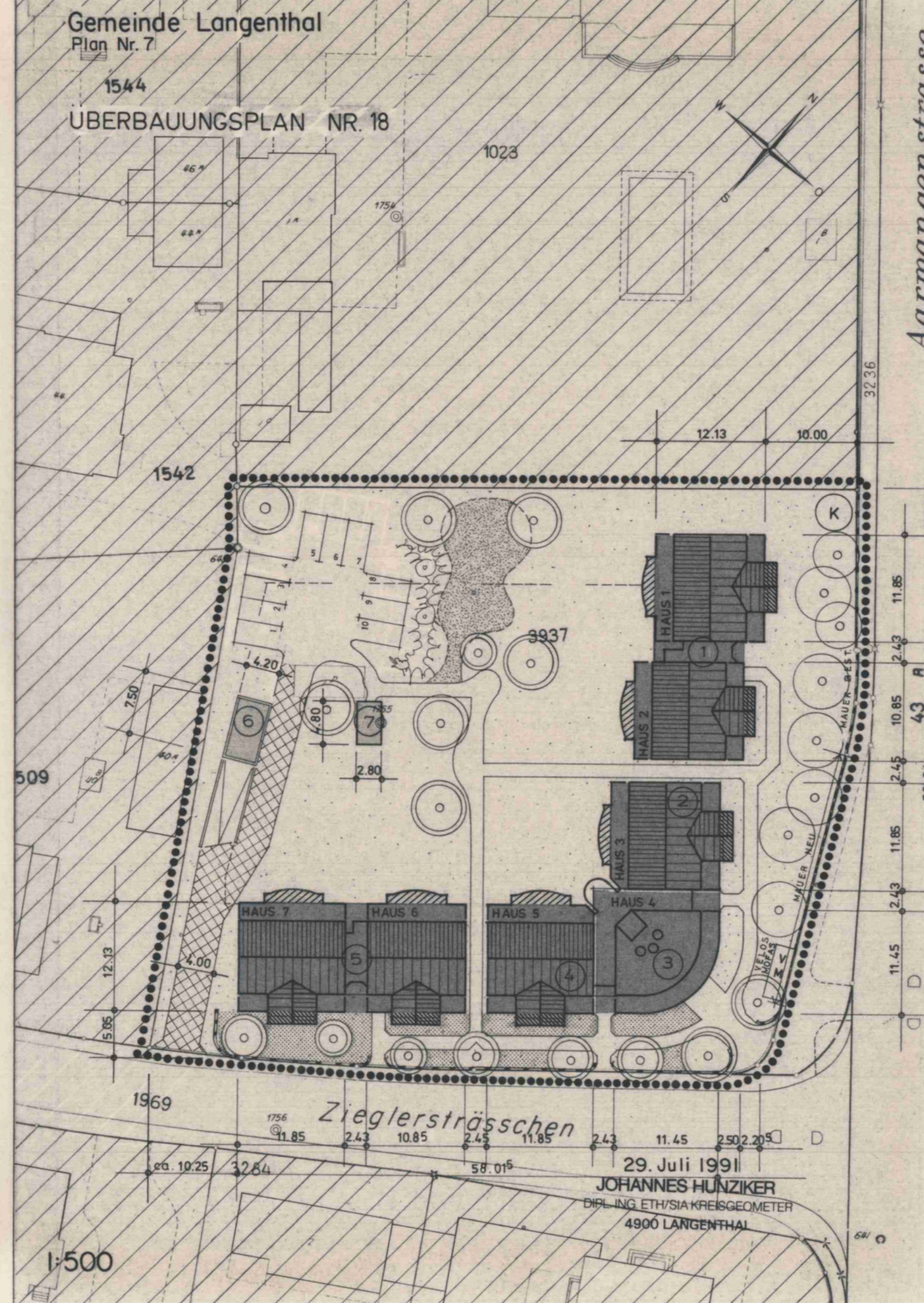
##### BEPFLANZUNG / UMGEBUNG

BESTEHENDE HOCHSTAEMME

NEUE HOCHSTAEMME

WILDHECKE (ABTRENNUNG PP-SPIELPLATZ)

EINFRIEDUNG



#### Ueberbauungsvorschriften

##### Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung Nr. 18 umfasst das im Ueberbauungsplan Nr. 18 punktiert umrandete Gebiet.

##### Art. 2 Stellung zur Grundordnung

1 Das im Ueberbauungsplan umrandete Gebiet liegt in der Kernzone Teilzone KW 3 G gemäss Art. 44 Gemeindebaureglement.

2 Soweit in der Ueberbauungsordnung nicht separat geregelt, gilt das Gemeindebaureglement.

##### Art. 3 Ueberbauungsplan

Der Ueberbauungsplan Nr. 18 regelt verbindlich

- Lage und Dimension der Haupt- und Nebenbauten
- Lage der Hauszufahrt
- Lage der Fusswege
- Lage der oberirdischen Besucherparkplätze
- Lage der Ein- und Ausfahrt Einstellhalle
- Lage der oberirdischen Abstellplätze für Mofas und Velos
- Lage des Kinderspielplatzes
- Lage der bestehenden und der neuen Mauer

##### Art. 4 Lärmschutz

Der Planperimeter unterliegt der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.

##### Art. 5 Baupolizeiliche Vorschriften

Für Haupt- und Nebenbauten resp. für die einzelnen Baufelder gelten die folgenden baupolizeilichen Bestimmungen:

##### 1. Baufeld 1, 2, 4, 5

- Geschoszahl: 3 + Dachgeschoss
- Das Dachgeschoss ist traufseitig um mindestens 2,0 m zurückzusetzen
- Die Kniewandhöhe auf dem zurückgesetzten Dachgeschoss darf ab OK Decke über dem 2. Obergeschoss maximal 2,80 m betragen
- Die Gebäudehöhe für Quergiebel und verglaste Lärmschutzmassnahmen (Betongerippe) darf maximal 11,50 m betragen

##### 2. Baufeld 3

- Geschoszahl: 3 + Dachgeschoss
- Das Dachgeschoss ist strassenseitig um mindestens 2,0 m zurückzusetzen
- Die Höhe des zurückgesetzten Dachgeschosses darf ab OK Decke über dem 2. Obergeschoss maximal 3,20 m betragen

##### 3. Das Baufeld 1, 2, 4 und 5 überragen dürfen:

- offene Balkone auf der Hofseite maximal 1,70 m inklusive Abstützung mit einer Breite von je maximal 6,50 m
- vorgebaute Balkonkonstruktionen mit Quergiebel auf der Strassenseite als Lärmschutzmassnahme maximal 1,20 m inklusive Abstützung mit einer Breite von je maximal 5,60 m

##### 4. Das Baufeld 1 und 5 überragen dürfen:

- Dreieckförmige Erker auf der Gebäudeschmalseite maximal 1,20 m

##### 5. Das Baufeld 3 überragen darf das hofseitige Treppenhaus diagonal ab Ecke Baufeld gemessen 1,0 m mit 3,0 m Breite.

##### 6. Für die Nebenbauten (Baufelder 6 und 7) gelten die folgenden baupolizeilichen Bestimmungen:

- Baufeld 6: Offene Rampenüberdachung mit Flachdach Höhe ab gewachsenem Terrain maximal 1,50 m Ausgang E-Halle
- Baufeld 7: Höhe ab gewachsenem Terrain maximal 3,0 m (First)

##### Art. 6 Dachgestaltung

1 Die Dachgeschosse der Baufelder 1, 2, 4 und 5 sind mit symmetrischen Satteldächern mit je maximal 24° Neigung auszubilden.

2 Ueber dem Baufeld 3 darf ein Flachdach (Verbindungstrakt) erstellt werden.

3 Im Treppenhausbereich bei den Baufeldern 1 und 5 darf eine Flachdachkonstruktion mit maximal 2,50 m Breite und maximal 8,0 m Tiefe (= jeweilige Dachgeschosstiefe) als Gliederungselement verwendet werden.

4 Ueber dem Dachgeschoss dürfen keine bewohnten Räume angeordnet werden.

5 Ueber Baufeld 6 ist das Flachdach zu begrünen.

6 Dachkonstruktion über Baufeld 7: Satteldach in Metall-Glas-Konstruktion

##### Art. 7 Umgebungsgestaltung

1 Die im Ueberbauungsplan Nr. 18 eingetragenen Bereiche und Elemente müssen mit der Fertigstellung der Baufelder 1 bis 5 realisiert werden.

2 Der Vorgartenbereich ist mit einer einheitlichen standortgemässen Bepflanzung anzulegen. Die Hochstämmen im Strassenbereich müssen eine Pflanzhöhe von mindestens 3,0 m aufweisen.

3 Bauliche Abtrennungen zwischen den Vorgärten sind nicht zulässig.

4 Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

#### Art. 8 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung Nr. 18 "Ulmenhof" tritt nach der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. Die Genehmigung ist öffentlich bekanntzumachen (Art. 61 Baugesetz, Art. 110 Bauverordnung).

### GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 5. DEZEMBER 1991

PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 19. DEZEMBER 1991

OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 19. DEZ. 1991 BIS 20. JAN. 1992

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM

RECHTSVERWAHRUNGEN

ERLEDIGTE EINSPRACHEN UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM 24. FEBRUAR 1992

BESCHLOSSEN IN DER GEMEINDEABSTIMMUNG VOM 14.-17. MAI 1992

LANGENTHAL, DEN 27. MAI 1992

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

DER GEMEINDEPRAESIDENT:

DER GEMEINDESCHREIBER:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHIEBIGT:

LANGENTHAL, DEN 27. MAI 1992

DER GEMEINDESCHREIBER:

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION:

GENEHMIGT gemäss Beschluss vom 11.6.92

BAUDIREKTION DES KANTONS BASELSTADT

Der Direktor: I.V. [Signature]