

# **Einwohnergemeinde Langenthal**

---

**Oberhard, Überbauungsordnung Nr. 37**

**14.09.2010**

# stadtlangenthal



## UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 37 "OBERHARD"

Die Ueberbauungsordnung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Ueberbauungsplan Nr. 37A

- Ueberbauungsvorschriften Nr. 37B

Mst. 1 : 500 / 2000

02. August 2010

Planverfasser    roos.huser architekten ag  
Langenthalstrasse 33  
4912 Aarwangen  
Tel. 062 / 922 77 77  
E-Mail: info@rooshuser.ch

Lohner + Partner  
Beratung Planung Architektur GmbH  
Bälliz 67, 3600 Thun  
Tel. 033 / 223 44 80  
E-Mail: info@lohnerpartner.ch



Stadt Langenthal  
**Überbauungsordnung Nr. 37 «Oberhard»**

**Überbauungsvorschriften**

2. August 2010 → **Genehmigungsverfahren**  
Aufträge / 403 / Ber\_Vorschriften\_280610.doc / fi

**Art. 1**

Planungszweck

- 1 Die Überbauungsordnung Nr. 37 «Oberhard» bestimmt
- die zulässige bauliche Nutzung,
  - die flächenmässige Aufteilung der Baukörper und deren kubische Ausgestaltung,
  - die gegenüber dem umliegenden Gebiet einzuhaltenden Bauabstände,
  - sowie die Erschliessung des Areals.

**Art. 2**

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnete Überbauungsgebiet sowie die ausserhalb des Perimeters liegenden Werkleitungen.

**Art. 3**

Stellung zur  
Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt die baurechtliche Grundordnung der Stadt Langenthal.

**Art. 4**

Inhalt des Über-  
bauungsplans

- Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt
- Lage und Abmessungen der Baufelder 1 – 3
  - Lage und Abmessungen der Bereiche für Vordächer
  - Lage und Abmessung des Bereichs für Rampen ausserhalb der Baufelder

- Lage der Ein-/Ausfahrt ab Kantonsstrasse, der Zufahrt SBB sowie die Erschliessung der Baufelder
- Lage der Detailerschliessungsstrasse
- Lage und Begrenzung der Erschliessungs-, Abstell-, Lager- und Verkaufsflächen sowie Rabatten ausserhalb der Baufelder
- Lage des Bereichs mit einem Verbot für Einfahrten und Zufahrten zu Parkplätzen
- Werkleitungen der Detailerschliessung (Ver- und Entsorgung)

#### **Art. 5**

Art der Nutzung

- 1 Es gilt die Nutzungsart der Arbeitszone Aa im Sinne von Art. 38 des Baureglements der Stadt Langenthal (vom 31. März 2004), wobei sich die Nutzung nach der bestehende Abwasserabflusskapazität zu richten hat (Art. 15 UeV).
- 2 Zusätzlich sind Verkaufsnutzungen des Autogewerbes zulässig.
- 3 Die Wohnnutzung – auch für das betriebsnotwendige an den Standort gebundene Personal – ist ausgeschlossen.

#### **Art. 6**

Baufelder

- 1 Innerhalb der Baufelder darf auf die Baufeldgrenze gebaut werden.
- 2 Über die Baufeldgrenze hinaus ragende Vordächer und auskragende Bauteile sind nur in den im Überbauungsplan eingetragenen Bereichen zulässig.
- 3 Vorkehren für Sonnenschutz und Gesimse dürfen um das technisch bedingte Minimum über die Baufeldgrenze hinaus ragen.

#### **Art. 7**

Unterirdische Bauten

- 1 Unterirdische Bauten sind in den Baufeldern 1 – 3 zulässig.

- 2 Im 1. Untergeschoss sind auch Lager- und Arbeitsflächen (mit Lichthof) möglich.

#### **Art. 8**

##### Gebäudehöhen

- 1 Die maximalen Gebäudehöhen für Hauptbauten betragen für:

- |               |        |
|---------------|--------|
| a) Baufeld 1: | 15.0 m |
| b) Baufeld 2: | 13.0 m |
| c) Baufeld 3: | 10.0 m |

- 2 Technisch bedingte Aufbauten (wie Sonnenkollektoren, Fotovoltaikanlagen, Oblichter, Kamine, Liftschachtaufbauten u.a.) dürfen die Gebäudehöhe um das technisch bedingte Minimum überragen.

#### **Art. 9**

##### Gestaltung

- 1 An die Gestaltung der Bauten und Aussenräume im Rahmen einer Gesamtkonzeption werden hohe Anforderungen gestellt. Daher sind Bauvorhaben möglichst frühzeitig der zuständigen Baubewilligungsbehörde als Voranfrage zur Prüfung zu unterbreiten. Jedes Baugesuch ist der Bau- und Planungskommission zur Beurteilung vorzulegen.
- 2 Die Überbauung der Baufelder 1 – 3 ist als in sich geschlossenes Projekt zu realisieren und muss sich in die Massstäblichkeit der bestehenden Bauten auf der nördlichen Seite der Kantonsstrasse einordnen.
- 3 Das Baufeld 3 ist mit markanten, repräsentativen Bauten – soweit es die Nutzung für das Autogewerbe oder eine Autowaschanlage zulässt – zu bebauen, die den Stadteingang markieren.

#### **Art. 10**

##### Dachgestaltung

- 1 Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flach-/Pult-/Tonnen- oder wenig geneigte Satteldächer (maximal 20°) auszubilden.

- 2 Flachdächer sind – mit Ausnahme der Dachflächen für die Regenwasserfassung, begehbaren Terrassen und technisch bedingter Aufbauten – extensiv zu begrünen.
- 3 Im Baufeld 2 sind auch offene Membran-Bauten (Zeltform) erlaubt.

#### **Art. 11**

Fassadengestaltung und Farbgebung

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

#### **Art. 12**

Umgebungsgestaltung

- 1 Zusammen mit jedem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, die Baubewilligungsbehörde bestimmt dessen Umfang und Detaillierungsgrad.
- 2 Der Umgebungsgestaltungsplan hat insbesondere die Lage, Abmessung und Gestaltung von Anlagen zu regeln, sowie Angaben zu deren Ausbau und Standard sowie Ausstattung zu enthalten:
  - Gestaltung der Erschliessungs-, Abstell-, Lager- und Verkaufsflächen
  - Verkehrsführung im Detail
  - Gestaltung der Fusswegverbindungen
  - Oberirdische Abstellplätze für Personenwagen (Besucher / Mitarbeitende)
  - Veloabstellplätze
  - Rampen / Zufahrten zu unterirdischen Gebäudeteilen/Einstellhallen
  - Entsorgungsstandorte
  - Bodenbeläge
  - Mauern und Einfriedungen
  - Beleuchtung
  - Bepflanzung
- 3 Es sind standortgerechte Gewächse nach ökologischen Gesichtspunkten zu pflanzen.

**Art. 13**

## Erschliessung

- 1 Das Überbauungsgebiet ist über die im Überbauungsplan bezeichnete Ein-/Ausfahrt ab der Kantonsstrasse zu erschliessen.
- 2 Die im Überbauungsplan eingetragene Detailerschliessungsstrasse ist eine Erschliessungsanlage im Sinne von Art. 106 Abs. 2 lit. b BauG.
- 3 Die Detailerschliessungsstrasse dient der Erschliessung des Überbauungsgebeits und der Zufahrt zur Bahn-Neubaustrecke Mattstetten – Rothrist.
- 4 Die Zufahrt zur Bahn-Neubaustrecke Mattstetten – Rothrist muss jederzeit möglich sein.
- 5 Die Erschliessung der Baufelder resp. der Abstell-, Lager- und Verkaufsfächen (Hauszufahrten) erfolgt ab den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen der Detailerschliessungsstrasse.
- 6 Im Bereich des Verbotes für Einfahrten und Zufahrten für Parkplätze dürfen keine Massnahmen getroffen werden, die den Verkehrsfluss auf der Detailerschliessungsstrasse behindern könnten.

**Art. 14**

## Parkierung (Motorfahrzeuge, Zweiräder)

- 1 Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen (Besucher und Mitarbeitende) gelten die kantonalen Vorschriften (Art. 49 ff. BauV) und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geregelt.
- 2 Für Besucher sind erdgeschossig Zweirad-Abstellplätze vorzusehen; im Sinne von Art. 54a Abs. 3 BauV kann ein reduzierter Bedarf geltend gemacht werden.
- 3 Wenigstens die Hälfte der Abstellplätze für Zweiräder ist zu überdachen (Art. 54a Abs. 2 BauV).

**Art. 15**

## Entwässerung

- 1 Im Überbauungsgebiet sind nur Nutzungen zulässig, welche die Einleitung von gesamthaft maximal 5 l/sek Abwasser in die städtische Kanalisation zur Folge haben.

- 2 Das auf Dächern, Erschliessungs- und Abstellflächen anfallende Regenwasser ist auf dem Areal zu versickern.
- 3 Die getroffenen Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen und nachzuweisen.

#### **Art. 16**

##### Werkleitungen

- 1 Mit der genehmigten Überbauungsordnung ist das Recht verbunden, die Anlagen im genehmigten Umfang zu erstellen, betreiben, jederzeit zu unterhalten und zu erneuern.
- 2 Die Industriellen Betriebe Langenthal oder deren Beauftragte sind jederzeit berechtigt, für die Erfüllung ihrer Aufgaben und die Ausführung der Arbeiten gemäss Absatz 1 die notwendigen Grundstücke zu betreten oder zu befahren; Durch die Arbeiten entstehender Kultur- und Sachschaden wird ersetzt, erhebliche Nachteile in der Benutzung oder Bewirtschaftung des Grundstücks werden entschädigt.
- 3 Die Leitungen inklusive der zugehörigen Sonderbauwerke und Nebenanlagen sind in ihrem Bestand geschützt.
- 4 Eine Verlegung an einen anderen Ort ist nur zulässig, wenn dies ohne Nachteil für das Werk möglich ist und die Belasteten die Kosten selber tragen; Die Gesetzgebung des Bundes und des Kantons hinsichtlich Strassen, Gewässer, Wald, Schutzgebiete und dergleichen bleibt vorbehalten.
- 5 In der Regel ist bei Bauten ein Abstand von 4.0 m gegenüber der Leitungssachse einzuhalten, die zuständigen Behörden können jedoch im Einzelfall einen grösseren Abstand vorschreiben, sofern die Sicherheit der Leistung dies erfordert.
- 6 Die Unterschreitung des reglementarischen oder im Einzelfall des vorgeschriebenen Bauabstandes bedarf der Bewilligung der Industriellen Betriebe Langenthal.
- 7 Die Grundeigentümer haben bei der rechtmässigen Nutzung ihrer Grundstücke diejenigen Sicherungsmassnahmen zu treffen, die notwendig sind, um die Leitungen nicht zu gefährden.



- 8 Die Grundeigentümer tragen die anfallenden Kosten mit Ausnahme derjenigen, die sich durch die Anpassung der Leitungen infolge der Erfüllung öffentlicher Aufgaben ergeben.

**Art. 17**

Lärmschutz

- 1 Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung.
- 2 Vor der Erteilung der Baubewilligung ist entsprechend der geplanten Nutzungen gemäss Art. 5 UeV und Bebauung gemäss Art. 6ff UeV der Nachweis zu erbringen, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe IV eingehalten werden.

**Art. 18**

Energie

Die nicht erneuerbare Energie, die gemäss kantonaler Energieverordnung eingesetzt wird, muss ausschliesslich aus leitungsgebundenem Gas bestehen.

**Art. 19**

Betriebssicherheit Bahn-Neubaustrecke

- 1 Die Betriebssicherheit der Bahn-Neubaustrecke Mattstetten – Rothrist gegenüber künftiger Bauten gemäss Überbauungsordnung ist zu gewährleisten.
- 2 Art und Umfang ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

**Art. 20**

Vereinbarungen

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

**Art. 21**

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	4. August bis 29. August 2008
Kantonale Vorprüfung	vom 5. Februar 2010
Publikation im Amtsanzeiger	vom 18. März 2010
Öffentliche Auflage	vom 19. März bis 19. April 2010
Einspracheverhandlung	--
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat	am 9. Juni 2010
Beschlossen durch den Stadtrat am:	am 28. Juni 2010

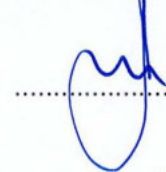
Im Namen der Stadt Langenthal

Der Stadtpräsident:



.....

Der Stadtschreiber:

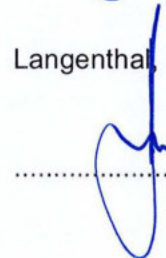


.....

Die Richtigkeit dieser Angaben  
bescheinigt:

Langenthal, den 2. August 2010

Der Stadtschreiber:



.....

Genehmigt durch das Amt für  
Gemeinden und Raumordnung am:

14. SEP. 2010



.....

**UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 37  
"OBERHARD"**

Die Ueberbauungsordnung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Ueberbauungsplan Nr. 37A

- Ueberbauungsvorschriften Nr. 37B

Mst. 1 : 500 / 2000

02. August 2010

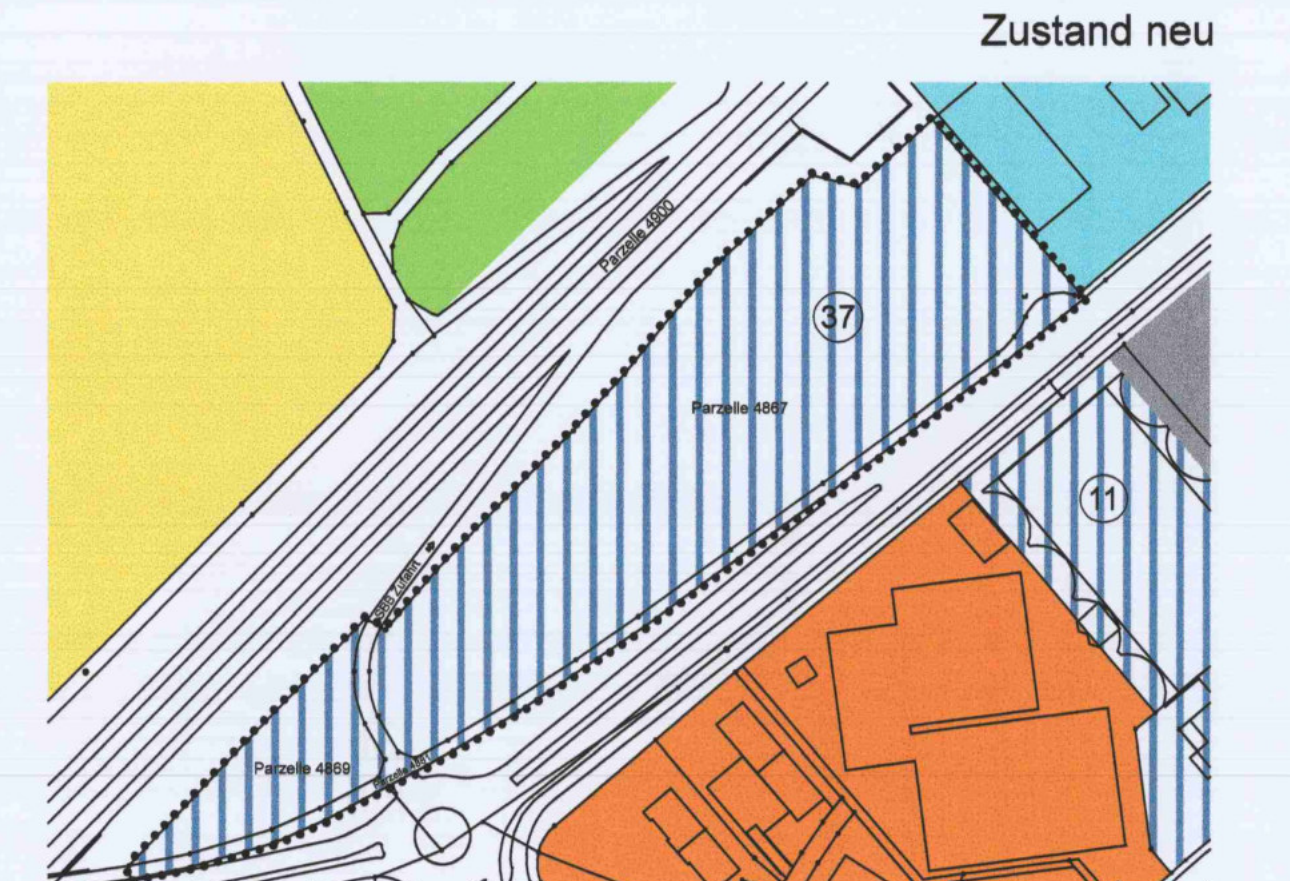
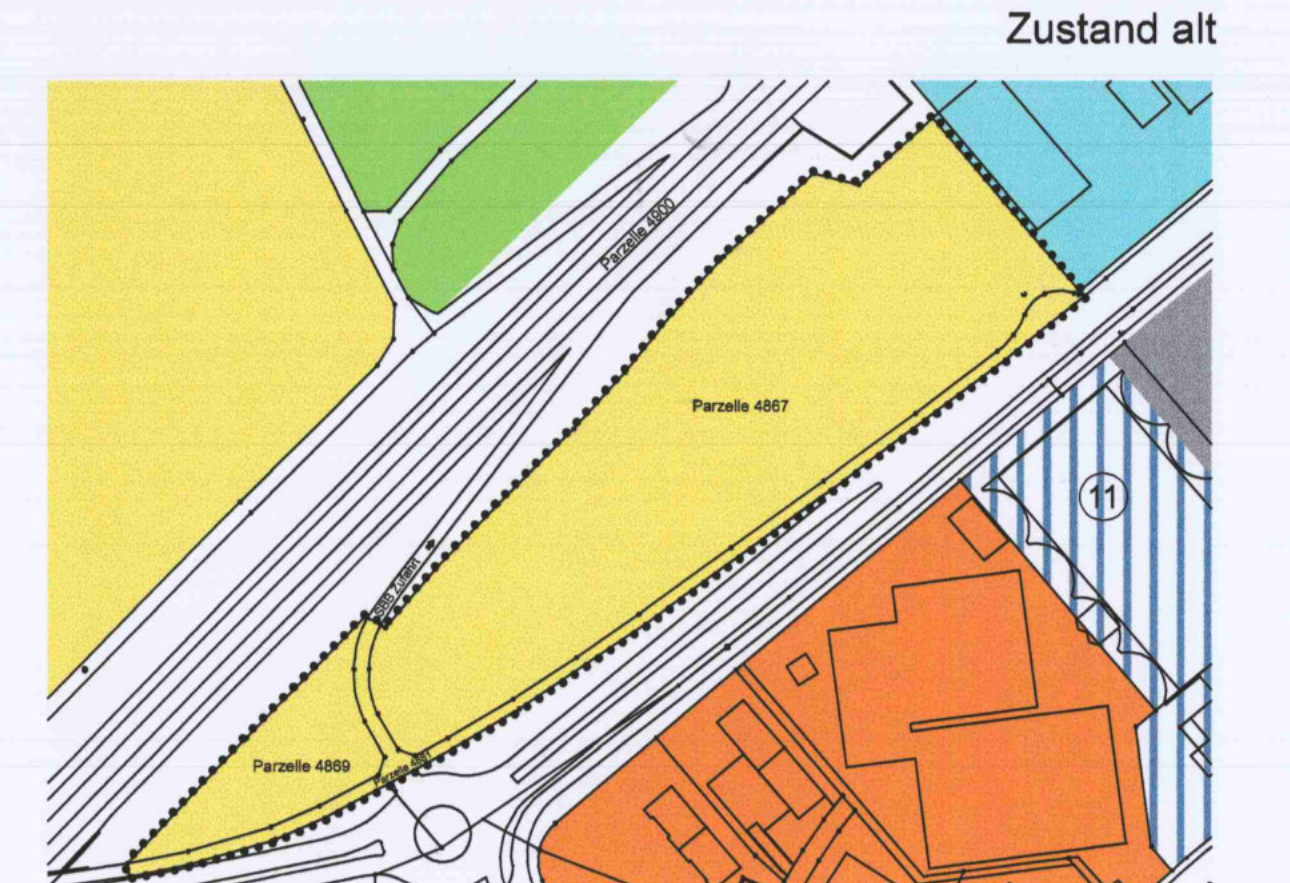
Planverfasser  
 roos.huser architekten ag  
 Langenthalstrasse 33  
 4912 Aarwangen  
 Tel. 062 / 922 77 77  
 E-Mail: info@rooshuser.ch

Lohner + Partner  
 Beratung Planung Architektur GmbH  
 Bälliz 67, 3600 Thun  
 Tel. 033 / 223 44 80  
 E-Mail: info@lohnerpartner.ch

**Legende zu Zonenplanänderung**

- Hinweise
- ..... Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
  - ▨ Ueberbauungsordnung für Arbeitsplätze und Dienstleistungen, nach 1985
  - Arbeitszone Aa
  - Wald
  - Landwirtschaftszone
  - Wohnzone W3
  - Zone für öffentliche Nutzung ZöN
  - Strasse / Eisenbahndareal

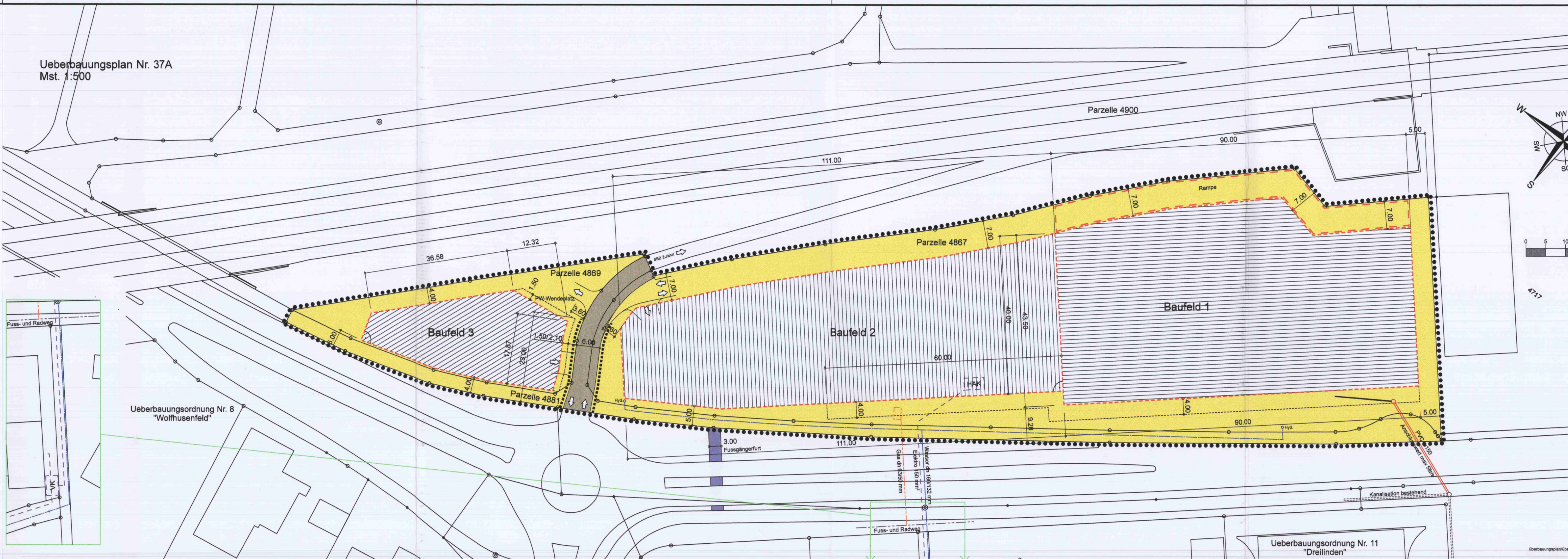
**Zonenplanänderung  
Mst. 1:2000**



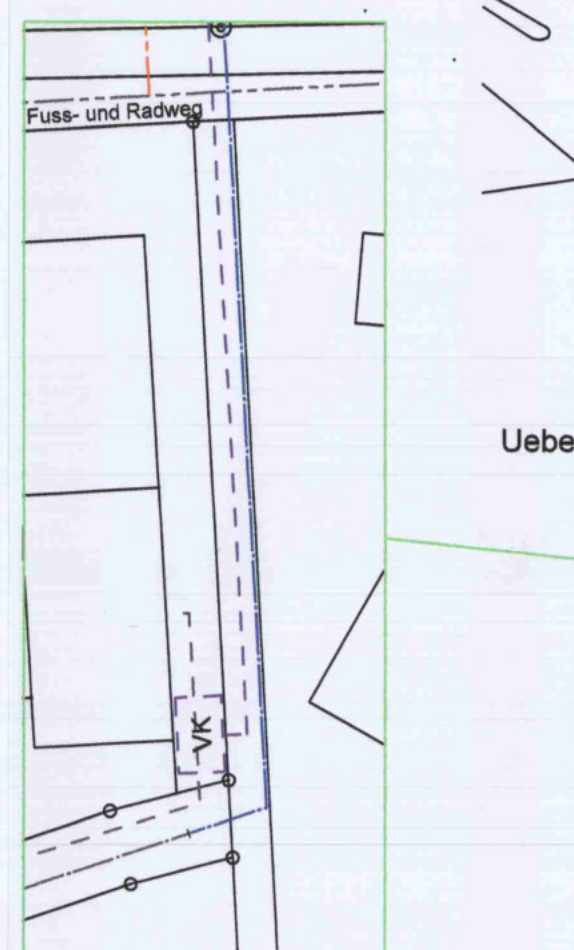
**Legende zu Ueberbauungsplan**

- Festlegungen
- ..... Wirkungsbereich der UeO
  - Baufeld 1 GH: 15m
  - Baufeld 2 GH: 13m
  - Baufeld 3 GH: 10m
  - Bereiche für Vordächer
  - Bereich für überdeckte Rampe
  - Ubrige Fläche (Rabatten-, Abstell- + Verkehrsflächen)
  - Detailerschliessungsstrasse
  - Verbot für Einfahrt und Zufahrt zu Parkplatz
  - Ein- / Ausfahrt
- Neue Werkleitungen Detailerschliessung:
- Elektro / BKA
  - HAK
  - Elektro Hausanschlusskasten
  - Gas
  - Wasser
  - Kanalisation
- Hinweis
- Fussgängerfurt
  - Bestehende Werkleitungen Detailerschliessung:
  - Elektrizitätsleitung
  - Gasleitung
  - Wasserleitung
  - Kanalisation

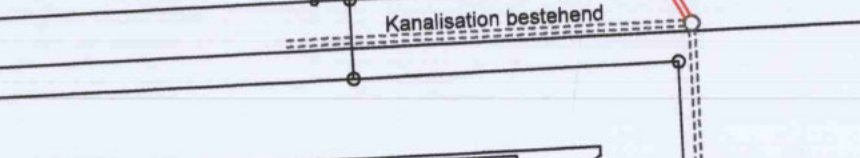
**Ueberbauungsplan Nr. 37A  
Mst. 1:500**



**Ueberbauungsordnung Nr. 8  
"Wolfhusenfeld"**



**Ueberbauungsordnung Nr. 11  
"Dreilinden"**



**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung	4. August bis 29. August 2008
Kantonale Vorprüfung	vom 5. Februar 2010
Publikation im Amtsanzeiger	vom 18. März 2010
Öffentliche Auflage	vom 19. März bis 19. April 2010
Einspracheverhandlung	-
Erlidigte Einsprachen	0
Unerlidigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. Juni 2010

Beschlossen durch den Stadtrat am 28. Juni 2010

Im Namen der Stadt Langenthal

Der Stadtpräsident: Der Stadtschreiber:

*[Signature]* *[Signature]*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Langenthal, den 2. August 2010

Der Stadtschreiber: *[Signature]*

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 14. SEP. 2010 *[Signature]*