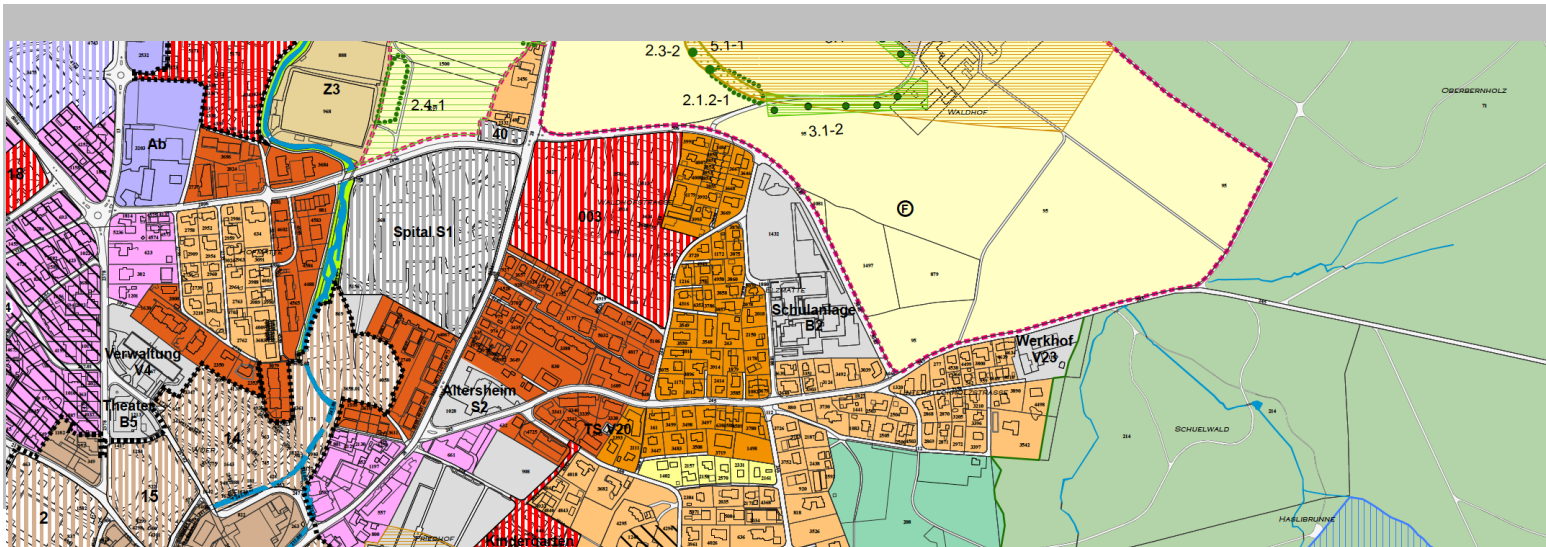


Stadt Langenthal

2. Teilrevision der Ortsplanung Anpassung an die BMBV / Integration Ortsplanungen Unter- und Obersteckholz



Mitwirkungsbericht

April 2021

Impressum

Planungsbehörde:

Stadt Langenthal
Jurastrasse 22
4901 Langenthal

Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L-HSG
Carmen Minder, Geografin MSc

Inhalt

A	Einleitung	4
A1	Ablauf des Mitwirkungsverfahrens	4
A2	Resultat der Mitwirkung	4
B	Mitwirkende (Liste der Eingaben)	6
C	Übersicht Einstufung der Eingaben	6
D	Eingaben und Stellungnahmen	7
D1	Baureglement	7

A Einleitung

A1 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Vom 3. Dezember 2020 bis zum 3. Februar 2021 wurde das Mitwirkungsverfahren zur 2. Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt, insbesondere bestehend aus der Anpassung des Baureglements an die BMBV, der Integration der baurechtlichen Grundordnungen von Unter- und Obersteckholz. Während dieser Frist lagen sämtliche Unterlagen auf im Stadtbauamt Langenthal sowie auf der Gemeindeverwaltung Obersteckholz zur Einsichtnahme auf und waren zusätzlich auf den gemeindeeigenen Webseiten digital abrufbar. Aufgrund der ausserordentlichen Situation betreffend Corona-Virus konnte keine Mitwirkungsveranstaltung durchgeführt werden. Es wurden stattdessen Sprechstunden auf Voranmeldung angeboten, von denen in einem Fall Gebrauch gemacht wurde.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatten alle interessierten Personen und Organisationen die Möglichkeit, eine schriftliche Eingabe einzureichen. Auf diesem Weg nahmen insgesamt zwei regionale Interessensgruppen am Mitwirkungsverfahren teil. Seitens Privatpersonen sind keine Eingaben eingegangen.

A2 Resultat der Mitwirkung

Nach der Mitwirkungsaufgabe wurden die schriftlichen Mitwirkungseingaben ausgewertet und die erforderlichen Schlüsse daraus gezogen (vgl. Kapitel D). Im vorliegenden Bericht wird u.a. aufgezeigt, in welchen Punkten die Mitwirkungseingaben zu Anpassungen am Baureglement geführt haben. Insgesamt wurden aufgrund der Mitwirkung mehrere Anpassungen am Baureglement vorgenommen. Sie sind vorwiegend technischer Natur. Weitere Änderungen umfassen:

- Art. 18 a BauR:
Der Grenzabstand für das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wird von 2 m (bisherige Regelung in Untersteckholz) auf 1 m reduziert.
- Art. 19 BauR:
Das Mass für die Tiefe von vorspringenden offenen Gebäudeteilen wird von 3 m auf 4 m erhöht.
- Art. 24 Abs. 2 BauR:
Das Mass von 0.56 m² Lichtfläche (bisherige Regelung in Obersteckholz) wird auf 0.6 m² aufgerundet.
- Art. 31 BauR
Bei der W2/B und W2/C wurde es versehentlich unterlassen, die Fh gi um 0.5 m zu erhöhen, wie das für alle anderen Zonen gemacht wurde. Dieser Fehler wurde nun korrigiert und das Mass der Fh gi von 11 m auf 11.5 m erhöht.
- Anhang V; II BauR
Die Skizze zu Grenzabständen wird mit den Strassenabständen ergänzt.

- Anhang V BauR
Die Skizzen zu den Fassadenhöhen und dem Gebäudeprofil werden mit den aktuellen Höhenmassen angepasst sowie mit dem «gewachsenen», dem «natürlichen» und dem «massgebenden Terrain» präzisiert.
- Anhang VI BauR
Es wird ein neues Kapitel «Skizzen zur BMBV» integriert, das Abbildungen zu Fassadenfluchten bei verschiedenen Fassadenschnitten, zum oberen Messpunkt bei verschiedenen Flachdachkonstruktionen sowie zur Berechnung der Geschossflächenziffer oberirdisch enthält.

Die Mitwirkenden wurden schriftlich über die Behandlung der Eingaben und das weitere Verfahren informiert.

B Mitwirkende (Liste der Eingaben)

Nr.	VerfasserIn	Eingangsdatum
1	Berner Heimatschutz, Regionalgruppe Oberaargau, p.A. Martin Furter Architekt, St. Urbanstrasse, 4900 Langenthal	26.01.2021
2	Architektur Forum Langenthal, 4900 Langenthal	01.02.2021

C Übersicht Einstufung der Eingaben

A	Kenntnisnahme	Bemerkungen und Meinungsäusserungen sowie politische Statements werden zur Kenntnis genommen.
B	Berücksichtigt	Das gestellte Begehren wurde berücksichtigt. Im Feld Stellungnahme wird dargestellt, wo bzw. wie dies geschehen ist.
C	Hinweis für die Umsetzung	Das Begehren kann gegebenenfalls bei kommenden Bauvorhaben und/oder Projekten berücksichtigt werden.
D	Nicht Gegenstand der Teilrevision	Eingabe, die entweder für andere Planungen relevant sind oder nicht das Baureglement oder den Zonenplan Siedlung und Landschaft betreffen. Dieser werden daher nicht behandelt.
E	Nicht berücksichtigt	Das Begehren kann aus bestimmten Gründen nicht berücksichtigt werden. Eine kurze Begründung ist dem Feld Stellungnahmen zu entnehmen.
F	Fragenbeantwortung	Die im Rahmen der Mitwirkung gestellten Fragen werden beantwortet.

D Eingaben und Stellungnahmen

D1 Baureglement

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
1	1.1	Es wird folgende Ergänzung des Art. 58 BR (bisher Art. 57) beantragt: <i>Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 2 fallen, ist der rechtzeitige Beizug der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.</i>	Die zuständigen Stellen der Stadt Langenthal sind sich der Bedeutung der erhaltenswerten Baudenkmäler bewusst, eine Empfehlung zum Beizug der Bauberater erscheint deshalb nicht angezeigt. Dies umso mehr, als dass die Stadt Langenthal bereits über das Gremium der Fachexperten verfügt.	E
2	2.1	Art. 4 Abs. 1 Parkplatzreglement Es ist nicht klar, ob mit dem Begriff «Bemessung der Abstellfläche» auch die Berechnung der Anzahl Abstellplätze gemeint ist.	vgl. dazu die Ausführungen zu Ziffer 2.3	F
2	2.2	Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauR		
	2.2.1	Entspricht diese Formulierung Art. 51 Abs. 2 BewD resp. Art. 33 a Abs. 2 BauG? Muss der Gesuchsteller die Kosten für die fachliche Überprüfung wirklich übernehmen?	Art. 5 Abs. 2 Bst. a BauR ist nicht Gegenstand der Anpassung an die BMBV. Die Bestimmung kann zudem rechtmässig ausgelegt werden. Sofern es sich um eine Überprüfung handelt, für die die Gemeinde nach Art. 33a BauG eigenes Fachwissen haben muss, können die Kosten nicht übertragen werden, handelt es sich aber um besonderes Fachwissen im Sinne von Art. 23 BewD, sind die Kosten nach Art. 51 Abs. 2 BewD dem Gesuchsteller zu überwälzen. Allenfalls wird Art. 5 Abs. 2 Bst. a BauR im Rahmen der folgenden Totalrevision des BauR dahingehend präzisiert werden.	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.2.2	Entsteht dadurch eine Ungleichbehandlung zwischen den intern und extern geprüften Baugesuchen? Wie werden die Ansätze für eine externe Stelle festgelegt?	Durch die gesetzeskonforme Anwendung von Art. 5 Abs. 2 Bst. a BauR entsteht keine Ungleichbehandlung. Falls eine Ungleichbehandlung im Einzelfall vermutet wird, kann der Gesuchsteller die Baubewilligung oder den Bauabschlag auch nur im Kostenpunkt bei der BVD anfechten. Der Aufwand bemisst sich im Übrigen nach Art. 9 GebR i.V.m. Ziff. 4.2.1.2 Bst. d GebV.	F
2	2.3	Art. 9 Abs. 1 BauR und Art. 4 Parkplatzreglement Im BauR wird der Begriff «Berechnung der Abstellplätze» im Parkplatzreglement der Begriff «Bemessung der Abstellfläche» benutzt.	Nach Baugesetz und Bauverordnung muss jedes Bauvorhaben eine bestimmte Minimalzahl an Abstellplätzen aufweisen, darf aber auch ein bestimmtes Maximalmass nicht überschreiten. Dieses Mass bestimmt sich nach Art. 9 BauR in Verbindung mit der BauV (Art. 49 ff.) Der Kanton erlaubt es Gemeinden ohnehin nur noch in besonderen Fällen von den Vorgaben der BauV abzuweichen. Das Parkplatzreglement spricht zwar oft von Abstellflächen, kann aber nichts vom Kanton abweichendes regeln. Dass das Parkplatzreglement auch die Anzahl Abstellplätze meint, folgt zudem auch aus den Regeln zu den Ortsbildgebieten (Art. 17 PP-R) oder der Ersatzabgabe (Art. 10 PP-R)	D
2	2.4	Art. 14 Abs. 3 BauR Der Wortlaut ist sehr kompliziert. Eine Halbierung des Satzes würde die Verständlichkeit deutlich erhöhen	Änderung Abs 3. wie folgt: bisher: Bauten und Anlagen wie ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und dergleichen, welche das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 1.20 m überragen, sind gegenüber Gemeindestrassen und, unter Vorbehalt der Bestimmungen des EG ZGB, gegenüber	B

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			<p>Privatstrassen im Gemeindegebrauch zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und das Lichtraumprofil berücksichtigt wird.</p> <p>neu: Bauten und Anlagen wie ungedeckte Parkplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und dergleichen, welche das Niveau der Strasse um weniger als 1.20 m überragen, sind im Strassenabstand von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeindegebrauch zulässig. Bei Privatstrassen im Gemeindegebrauch bleiben die Bestimmungen des EG ZGB, die Gewährleistung der Verkehrssicherheit und die Berücksichtigung des Lichtraumprofils vorbehalten.</p>	
2	2.5	Art. 16 (Grosser und kleiner Grenzabstand)		
	2.5.1	Abs. 1: Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Der Text muss entsprechend angepasst werden.	<p>Der Text wird präzisiert: Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie auf einer Seite des Gebäudes und der Parzellengrenze; er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen. Der Baugesuchsteller bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.</p>	B
	2.5.2	Abs. 2: Die Regelung des kleinen Grenzabstands beinhaltet in dessen Ausformulierung noch die beiden Schmalseiten. Dies widerspricht der freien Wahl des grossen Grenzabstands.	<p>Der kleine Grenzabstand kGA gilt für die übrigen Seiten eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.</p>	B

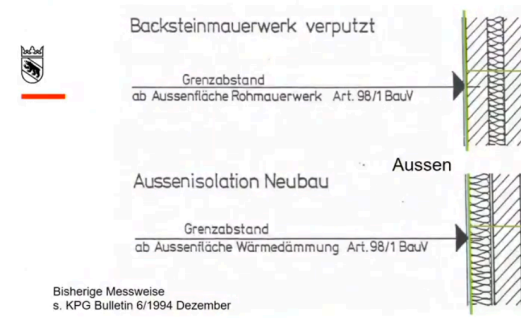
Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.5.3	Es macht Sinn zu vermerken, dass der grosse Grenzabstand zur Strasse, durch den Strassenabstand aufgehoben werden kann (gemäss der gängigen Baubewilligungspraxis).	Aufgrund der Rechtsprechung gehen die Strassenabstände den Grenzabständen vor. Dies gestützt auf Art. 12 Abs. 3 BauG, wonach für Abstände gegenüber Strassen das Strassengesetz massgebend ist.	E
	2.5.4	Eventuell macht es Sinn, eine Skizze mit Schmalseiten, resp. zur Strasse zu haben, respektive die bestehende Skizze durch eine klärende auszutauschen.	Ja, die Skizze zur Art. 16 in Anhang V wird angepasst.	B
	2.5.5	Was bedeutet die Freiheit, den grossen Grenzabstand selbst zu definieren, für die Festlegung des Gebäudeprofils? Gemäss aktuellen Bestimmungen muss das Gebäudeprofil auf den Längsseiten eingehalten werden. Bleibt das nach wie vor so?	Das Gebäudeprofil ist unabhängig vom gGA einzuhalten. Die Bestimmung des Gebäudeprofils stellt auch nicht auf den gGA oder den kGA ab sondern allein auf die Gebäudelänge.	F
	2.5.6	Sind die Kürzel für die Grenzabstände neu gGA / kGA oder gA / kA?	Es wurde entschieden, die Abkürzungen bei gGA und kGA zu belassen. Das BauR wurde dahingehend bereinigt.	B
	2.5.7	Der Grenzabstand wird gemessen bis zur Aussenfläche des Rohmauerwerks, bei Aussenwärmedämmung bis zur Aussenfläche des Isoliermaterials. Was heisst das konkret bei: <ul style="list-style-type: none"> - Zweischalenmauerwerk - Hinterlüftete Fassade - Sichtbeton - Holzbauten 	Neu wird das durch die Praxis des Kantons bestimmt werden. Dieser vertritt zurzeit zu verschiedenen Mauerwerken folgende Haltung: <p>a) Messweise Neubau Holzbau:</p> <p>Wandaufbau: Deckleiste Holzschalung vertikal ca. 25 mm Lattung horizontal 24 mm Hinterlüftung (Lattung vertikal) 24 mm Winddichtung (Windpapier) Holzständer / Wärmedämmung 20 cm Dampfbremse / Dampfsperre Lattung 24 mm Innenverkleidung (z.B. Gipskartonplatte): Innenputz ca. 10 mm</p> <p>BMBV: Gemessen ab projizierter Fassadenlinie = Ausserkante Schalung oder Aussenfläche Wärmedämmung, ohne Putzaufbau!</p> <p>Achtung: Änderung der Messweise, bisher wurde ab Tragkonstruktion gemessen! s. KPG Bulletin 6/1994</p>	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
-------------	--------------	-------------	---	-----------

2.5.8

Es wird bemängelt, dass die Kompaktfassade mit einer tragenden Wand und aufgeklebter Aussenwärmedämmung je nach Messweise stark priorisiert werde, was aus architektonischer und gestalterischer Sicht und hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit zu bedauern ist. Es stellt sich die Frage, ob dieser Missstand im Rahmen der BauR-Anpassung behoben werden kann. So wird z.B. die Definition der Fassadenlinie nur für die Kompaktbauweise explizit im BauR festgelegt. Für die anderen Bauweisen fehlt eine präzise Angabe.

a) Messweise Neubau Massivbau:

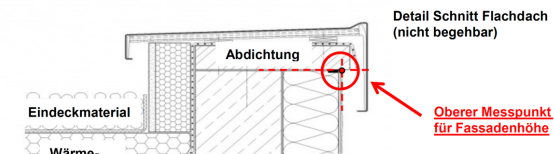


Die konkrete Messweise bestimmt der Kanton und kann nicht durch das BauR behoben werden (vgl. dazu die Ausführungen zu Ziffer 2.5.7 hievor).

E

Die Fassadenlinie wird in der BMBV des Kantons definiert (Art. 7 BMBV). Der Stadt verbleibt da keine Rechtssetzungskompetenz mehr. Eine Darstellung der genauen Lage der Fassadenlinie findet sich in der BSIG Information Nr. 7/721.3/1.1

Im Resultat erfolgt die Messung der Fassadenhöhe immer an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion (und somit nicht immer an der Hausecke oder in der Fassadenmitte, wie unter bisherigem Recht).



2.5.9

Die Ausmittlung bei Winkelbauten gibt es nicht mehr. Dem soll als Kompensation erst mit einem neuen Baureglement Rechnung getragen werden, indem der grosse Grenzabstand verkürzt wird. Das kann Jahre

Die Ausmittlung bei Winkelbauten wird nicht mehr genehmigt. Bis zur öffentlichen Auflage des an die BMBV angepassten Baureglements kann aber

E

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
		<p>dauern. Man sollte entweder die Ausmittlung weiterhin zulassen oder verankern, dass dies in Langenthal als Ausnahme bewilligt wird, bis ein neuer Grenzabstand festgelegt ist.</p>	<p>weiterhin davon Gebrauch gemacht werden. Die Ausmittlung war bloss zulässig, wenn das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zug erstellt wurden. Die Ausmittlung war nur für den grossen Grenzabstand und den gegenüberliegenden kleinen Grenzabstand gestattet. Die übrigen kleinen Grenzabstände und der zivilrechtliche Grenzabstand mussten in jedem Fall eingehalten werden. Mit der neu eingeräumten Möglichkeit, die Lage des grossen Grenzabstands ausser im Norden eines Gebäudes frei zu wählen, wird der Wegfall der Ausmittlung vorläufig genügend kompensiert. Zudem lässt Art. 75 BauG bei einer gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Gebäuden weiterhin die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen frei bestimmt werden. Auf eine weitergehende Kompensation der Auswirkungen der BMBV (Wegfall des mittleren Grenzabstands) wird verzichtet, zumal es in der Stadt Langenthal in den letzten 10 Jahren höchstens fünf solche Fälle gegeben hat.</p>	
	2.5.10	<p>Unter dem gleichen Aspekt ist es unabdingbar, dass auch geschlossene Bauteile ausragend sein können, ohne dass sie zur projizierten Fassadenlinie gerechnet werden (s. Anhang BauR, Seite 10) Der Text muss angepasst und der inhaltliche Widerspruch behoben werden (vgl.auch Anliegen Nr. 2.7.4)</p>	<p>Geschlossene vorspringende Gebäudeteile waren bisher ausserhalb des Gebäudeprofils nicht zulässig. Mit der Zulassung von geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen ausserhalb des Gebäudeprofils würde die theoretisch mögliche Gebäudegrundfläche gegenüber der heutigen Regelung vergrössert, was eine materielle Änderung wäre. Die Stadt Langenthal verzichtet im Rahmen</p>	E

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			der vorliegenden Teilrevision weitestgehend auf materielle Änderungen, um die per Gesetz auf Ende 2023 terminierte Umsetzung der BMBV nicht zu belasten. Darüber hinaus handelt es sich um einen seltenen Fall in der Praxis, für den es aus Sicht der Stadt im Moment keine Dringlichkeit gibt. Die Prüfung der Zulassung von vorspringenden geschlossenen Gebäudeteilen wird als Pendeuz für die nächste Gesamtrevision aufgenommen.	
	2.5.11	Die Skizze gem. Anhang V sollte den gA auch bei der Schmalseite / Strasse darstellen.	Vgl. dazu Ziffer 2.5.4	B
2	2.6	Art. 18a Das neue Mass von 2 Meter ist nicht im Sinne des Bestands in Langenthal bzw. im Sinne der Verdichtung. Dieser Abstand sollte 1 Meter sein, gleich wie im Art. 18 die Unterniveaubauten und unterirdische Bauten.	Die 2 m stammen aus dem BR Untersteckholz und sind wohl etwas viel. Das Mass wird auf 1 m reduziert.	B
2	2.7	Art. 19		
	2.7.1	Warum sind in Bst. a die 3.0 m definiert? Es können auch 4.0 oder 5.0 m sein?	Die BMBV verlangt zwingend, ein Mass festzulegen. Das Mass wird neu auf 4 m festgelegt. Darüber hinaus gelten weiterhin die zivilrechtlichen Vorgaben, wonach vorspringende Gebäudeteile maximal 1.20 m in den Grenzabstand ragen dürfen.	B
	2.7.2	Gilt das Mass auch, selbst wenn der Grenzabstand zur Aussenkante Balkon eingehalten ist oder kann der Balkon dann mehr über die Fassadenflucht hinausragen?	Wenn Aussenkante Balkon den Grenzabstand einhält, kann er auch 10 m über die Fassadenflucht hinausragen. Es gilt jedoch zu beachten, dass er dann auch zur Gebäudelänge gerechnet wird. Wird das festgelegte Mass überschritten liegt einfach Fassadenflucht Ausserkant und die Fassadenlinie ebenfalls. Die Fassadenlinie bestimmt dann wo der	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			Grenzabstand, die Höhen und die GL oder GB zu messen sind.	
	2.7.3	Dürfen Balkone, die mehr als 3m über die Fassadenflucht hinausragen, 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen?	Nur mit Zustimmung des Nachbarn, andernfalls müssen sie den Grenzabstand einhalten.	F
	2.7.4	Gibt es eine Regelung der geschlossenen vorspringenden Bauteile? Kann die Thematik der entfallenden Winkelbauten mittels geschlossener vorspringender Gebäudeteile in zu definierendem Mass hier integriert werden? s. Anhang der Eingabe, Seite 10 (vgl.auch Anliegen Nr. 2.5.10).	Nein, wie bisher gibt es dazu keine Regelung (vgl. dazu auch die Ausführungen zu Ziffer 2.5.10).	F
	2.7.5	Gemäss aktueller Baubewilligungspraxis wird stillschweigend toleriert, dass ein Vordach von 50 cm in das Gebäudeprofil hineinragen darf. Diese Regelung sollte im BauR expliziert und verbindlich aufgenommen werden (Verweis auf BR Aarwangen, Art. 413 Abs. 9)	Dachvorsprünge und andere vorspringende Gebäudeteile dürfen über das Gebäudeprofil ragen. Sie werdem zur Bestimmung der Fassadenflucht und Fassadenlinie eben nicht angerechnet. Für das oberste Geschoss galt bisher die Praxis, dass auch bei einer Attika ein Vordach von 50 cm über das Gebäudeprofil hinausragen darf. Diese ständige Praxis wird nun neu im BauR festgeschrieben. Es handelt sich dabei nicht um eine materielle Änderung.	B
2	2.8	Art. 21 Abs. 3 verweist auf Art. 22 BauV betreffend Beschattungstoleranzen. Dies führt zu Falschinterpretationen: Art. 22 BauV sowie die hier erwähnte Beschattungsdauer gelten nur für Hochhäuser.	Nein, dies führt nicht zu einer Falschinterpretation. Art. 21 Abs. 3 BauR sagt nur, das für den dort vorgeschriebenen Fall eben auch auf diese Beschattungstoleranzen abzustellen ist. Das kommunale Baurecht übernimmt für diesen Fall die sonst nur für Hochhäuser geltenden Toleranzen als eigenes Gemeinderecht.	E
2	2.9	Art. 21 Abs. 4 Die Reduktion von 25% bezieht sich auf den gesamten Gebäudeabstand, also dürfen bei 2 x 4m Grenzabstand neu zwei Gebäude einen minimalen Abstand von 6 m untereinander aufweisen. Voraussetzung ist allerdings, dass ein Näherbaurecht vorliegt	Das ist richtig.	A

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
2	2.10	Art. 22 / 22a / 23 (Gebäudeprofil)		
	2.10.1	<p>Wie wird das Gebäudeprofil bei komplexeren Grundrissen festgelegt? Analog zur Gebäudelänge und -breite? s. Anhang der Eingabe, Seite 9 Weshalb wird das Gebäudeprofil auf der Längsseite definiert (s. Anhang Seite 11)? Könnte man dieses frei festlegen und auch auf der Schmalseite zulassen?</p> <p>Wenn Balkone etwas mehr als 50% der Fassadenlänge beanspruchen, ändert sich gemäss Definition die Längsseite des Gebäudes und damit auch die Festlegung des Gebäudeprofiles.</p> <p>Wem ist damit gedient, wer wird damit besser in seinen Interessen geschützt? Auch dies spricht für die freie Wahl des Gebäudeprofils.</p>	<p>Ja, das Gebäudeprofil ist gemäss Anhang V (S. 114) auf Längsseite auszurichten.</p> <p>Ja, das kann sich so ergeben. Die Festlegung wird in jedem Fall gestützt auf ein konkretes Projekt festgelegt.</p>	F
	2.10.2	<p>Bei Attikabauten ist es sinnvoll und notwendig, Erschliessungen (Treppe/Lift) als Bauteil ausserhalb vom Gebäudeprofil zuzulassen, analog Lukarnen bei Steildächer (s. Anhang der Eingabe Seite 9).</p>	<p>Die BMBV lässt andere Lösungen zu. Die vorgeschlagene Lösung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision geprüft (Pendenz aufgenommen). Überdies lässt es das Gebäudeprofil bereits heute zu Attikabauteile auf der Schmalseite bis an die Fassade erstellt werden.</p>	E
	2.10.3	<p>Im Schrägdach sind Lukarnen, Dachaufbauten bis auf die Fassadenflucht im bestimmten Fassadenabschnittes zulässig, warum nicht bei Attikas (Treppenhaus / Lift)? Die Fassadenfläche ist identisch und dem Nachbarn entstehen keinerlei zusätzliche Nachteile gegenüber einer Lukarne oder einem Quergiebel beim Satteldach</p>	vgl. 2.10.2	F
	2.10.4	<p>Gilt generell immer der grösste Höhenunterschied bei der Festlegung des Gebäudeprofils (vgl. die beispielhafte Skizze dazu)?</p>	<p>Keine Änderung.</p> <p>Grundsätzlich wird die Fh immer am grössten Höhenunterschied (je nachdem auf der Traufseite oder der Giebelseite) gemessen, das hat aber nichts mit dem Gebäudeprofil zu tun und gilt aufgrund des kantonalen Rechts.</p>	F

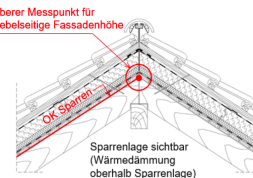
Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
				
2.10.5		<p>Wie wird das Gebäudeprofil bei geneigtem Terrainverlauf festgelegt, FH tr horizontal oder parallel zum Terrain? S. Anhang der Eingabe Seite 8</p>	<p>Für jede Seite separat, das Gebäudeprofil kann wegen dem Hangzuschlag, der auch für die Fh gi gilt, auf der Hangseite auch etwas höher sein als auf der Talseite. Die Skizzen im Anhang V zu Art. 23 werden mit dem natürlich gewachsenen, fertigen und massgebenden Terrain ergänzt und die Regelung des Hangzuschlags entsprechend noch genauer ersichtlich dargestellt.</p>	B
2.10.6		<p>Wie verhält es sich, wenn das Terrain weniger als 10% Neigung aufweist? Anhang Seite 8 zeigt auf, dass dies je nach nach Festlegung des Gebäudeprofiles zu erheblichen Unterschieden führen kann. Wird die FH tr als horizontale Linie festgelegt, wird im Beispiel das Gebäude auf der Bergseite um 2.4m im Boden versenkt werden müssen.</p> <p>Wie verhält es sich, wenn FH tr parallel zum Gelände festgelegt wird, wenn der Messpunkt auf jeder Fassade auf einer anderen Höhe m.ü.M. liegt, was bei geneigtem Terrain ja zwangsläufig der Fall sein wird.</p>	<p>Daran ändert die Umsetzung der BMBV an sich nichts. Das Gebäude wird auch nicht «versenkt», was u.E. aus den bisherigen und auch den neuen Skizzen hervorgeht. Die Stadt Langenthal hat ja eben auch die Anzahl Vollgeschosse nicht beschränkt. Soweit die Einordnung in die Umgebung nach wie vor passt, kann das Gebäude auch «ausgegraben» werden.</p>	F
2.10.7		<p>Gemäss Reglement kann der Hangzuschlag erst ab einer Neigung von 10% geltend gemacht werden. Das führt paradoxerweise dazu, dass Gebäude bei einer Hangneigung von mehr als 10% höher sein dürfen als jene in einem Hang mit weniger als 10% Neigung. Ist das beabsichtigt vom Gesetzgeber (s. Anhang der Eingabe Seite 7 Hangzuschlag 1).</p>	<p>Der Hangzuschlag ist nicht neu (vgl. bisherigen Art. 22 Abs. 3 BauR). Die Gebäude dürfen nicht höher sein. Der HZ gilt nur auf der Hangfassade nicht. Weil die Fh an jedem Punkt gemessen wird, darf der HZ nicht wie bisher bloss auf der Talseite gewährt werden.</p>	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.10.8	Gleichzeitig führt die Festlegung dazu, dass Gebäude bis zu einer Breite von 10 m alle auf dieselbe Höhe gebaut werden dürfen, da FH tr auf der Bergseite massgebend bleibt, wenn diese auf der Tal- und der Bergseite bezogen auf die jeweilige Terrainhöhe festgelegt wird. Erst ab einer Gebäudebreite von 10 m folgt FH tr dann dem Terrainverlauf talseitig. Macht das Sinn (s. Anhang der Eingabe Seite 7 Hangzuschlag 2)?	Hier wurde keine Änderung vorgenommen. Die Skizzen sind schematisch und erläutern lediglich das Gebäudeprofil. Es können daraus keine Masse abgeleitet werden. In der Regel ist jedoch die Fh tr auf der Talseite die begrenzende Höhe. Dass dem aber nicht immer so sein wird, zeigt z.B. die Skizze «Fassadenhöhen bei Bauten am Hang».	F
	2.10.9	Diese Frage muss auch im Kontext der Höhenverhältnissen von zwei Gebäuden im Hang beurteilt werden (s. Anhang der Eingabe Seite 7 Hangzuschlag 3).	Vgl. oben 2.10.9	F
	2.10.10	Gemäss bisheriger Messweise wurden die Gebäudehöhen jeweils in den Fassadenmitten gemessen, unbesehen vom Terrainverlauf. Die neue Messweise führt zu einer erheblichen Veränderung je nach Festlegung FH tr. Dies wird mit der generellen Erhöhung der Gebäudehöhe um 50cm nur beschränkt kompensiert. Kann das Mass FH tr noch vergrössert werden? Kann alternativ eine Messweise bei Terrainneigung von 0 bis 10% eingeführt werden?	Die Erfahrung in mehreren Gemeinden hat gezeigt, dass die 50 cm meist ausreichen.	F
2	2.11	Art. 22 Abs. 2		
	2.11.1	Abgrabungen: weniger als 1/3 der Fassadenlänge ist eine eindeutige Verschlechterung.	Das AGR lässt einen unbeschränkten Drittel nicht mehr zu.	E
	2.11.2	Weshalb das Mass von max. 6 m?	Praxis des Kantons	F
	2.11.3	Wie funktioniert eine Abgrabung für eine Rampe entlang der Fassade in der Praxis?	Eine Rampe entlang der Fassade bedürfte nach der heutigen Auslegung der Zulässigkeit von Abgrabungen einer Ausnahmegewilligung.	F
	2.11.4	Können Einstellhallenrampen explizit von Abgrabungen ausgeschlossen werden?	Nein, sie bedürften eine Ausnahmegewilligung.	E
2	2.12	Art. 22 Abs. 1 (Fassadenhöhe)		

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.12.1	Wie soll der grösste Höhenunterschied in der Praxis ermittelt werden? Gibt es eine gewisse Toleranz wenn der Terrainverlauf leicht wellig ist, was ja meistens der Fall ist?	Das wird sich in der Praxis zeigen. Auch die BVD hat F mit solchen Situationen noch keine Erfahrung. Wir gehen davon aus, dass der gesamte «Verlauf» massgebend sein wird und nicht eine einzelne Bodenunebenheit.	F
	2.12.2	Gemäss IHVB Erläuterungen gilt für die Gebäudehöhe (Fassadenhöhe?) der Rohbau als Ausgangspunkt: OK Sparren beim Holzdach? OK Betondecke beim Flachdach ohne Geländer?	Das AGR, das für die Interpretation der BMBV zuständig ist, hat bisher Details zu folgenden Dachkonstruktionen bekannt gegeben:	F

Giebelseitig:

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe



Sparrenlage sichtbar
(Wärmedämmung oberhalb Sparrenlage)

Dachaufbau:
Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Kontrollattung
Unterdach
Wärmedämmung
Dampfbremse
Schalung / Verkleidung
Sparren sichtbar

Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe

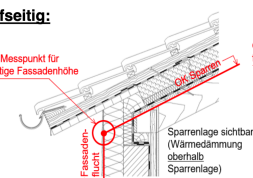


Sparrenlage nicht sichtbar
(Wärmedämmung zwischen Sparrenlage)

Dachaufbau:
Dacheindeckung z.B. Ziegel
Dach- resp. Ziegellattung
Kontrollattung
Unterdach
Sparren / Wärmedämmung
Dampfbremse
Lattung
Schalung / Verkleidung

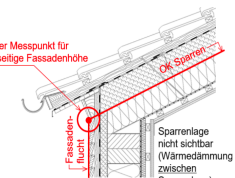
Taufseitig:

Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe

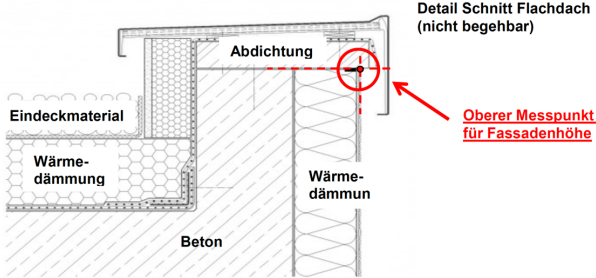


Sparrenlage sichtbar
(Wärmedämmung oberhalb Sparrenlage)

Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe



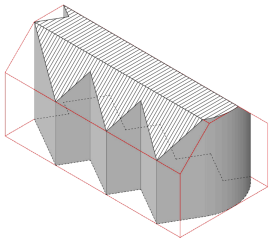
Sparrenlage nicht sichtbar
(Wärmedämmung zwischen Sparrenlage)

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
				
2.12.3		<p>Wie wird das in Langenthal umgesetzt?</p> <ul style="list-style-type: none"> – Welches ist genau die Fassadenflucht bei verschiedenen Wandkonstruktionen (s. Anhang der Eingabe, Seiten 1-5) – An welchem Punkt der Konstruktion wird die Höhe gemessen? Eindeutig festgelegt im Reglement ist dies einzig mit dem Hinweis Schnitt Fassadenlinie mit OK Sparren (s. Anhang der Eingabe Seite 2 – 5)? – Wie verhält es sich mit der Festlegung FH gi bei geneigten Dächern, auch Ok Sparren, was ja logisch wäre (s. Anhang der Eingabe Seite 2 und 3)? – Wie verhält es sich beim Flachdach, FH tr Ok rohe Betondecke, analog Festlegung Kniewandhöhe nach BMBV (wobei die in Langenthal ja nicht definiert werden muss, weil das Gebäudeprofil zählt); s. Anhang der Eingabe Seite 4 und 5? 	<p>Vgl. dazu die Ausführungen zu Ziffer 2.5.7</p> <p>Vgl. dazu die Ausführungen zu 2.13.2.</p>	F
2.13.4		<p>Ist es zulässig, im Dach- oder Attikageschoss ein Geländer innerhalb des Gebäudeprofils zu bauen, ohne dass dies der Gebäudehöhe zugerechnet wird (s. Anhang der Eingabe S. 6)?</p>	<p>Die Gebäudehöhe gibt es nicht mehr. Da das Gebäudeprofil durch die Fh tr definiert wird und das Geländer an der Fassade an die Fh tr angerechnet wird, ist das möglich resp. ist ein Geländer innerhalb des Gebäudeprofils zulässig.</p>	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			Jedoch darf die Fh giebelseitig nicht überschritten werden.	
	2.13.5	Sind innerhalb des Gebäudeprofils unterschiedliche Höhen erlaubt, ohne dass dies zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führt (s. Anhang der Eingabe S. 9 unten)	Sofern nicht die Fh giebelseitig überschritten wird.	F
	2.13.6	Art. 22 Abs. 4: Wie erfolgt die Messweise der Fassadenhöhe mit dem Wegfall von Abs. 4 bei gestaffelten Gebäuden? Kann die Messweise nicht beibehalten werden.	Die Fh wird an jedem Punkt des Gebäudes gemessen. Es spielt also keine Rolle, ob das Gebäude gestaffelt ist oder nicht.	F
2	2.14	Art. 22 a BauR		
	2.14.1	Bei anderen Dachformen muss die Fassadenhöhe traufseitig auf zwei Seiten eingehalten werden. Was heisst dies konkret bei einem: Pultdach, Flachdach mit Attika?	<p>Bei einem Pultdach mit einer Neigung von mehr als 5 % gilt als Schrägdach und die Fh tr müsste nur auf der Traufseite eingehalten werden. Dies könnte auf einer Seite für die betroffenen Nachbarn zu überhöhten Gebäuden führen. Es müsste deshalb vorgesehen werden, dass bei einem Pultdach und bei Gebäuden mit Dachformen, die bloss eine Traufseite aufweisen die Fh tr gleichwohl auf zwei Seiten eingehalten werden muss. Art. 22 a wird entsprechend präzisiert (grau hinterlegter Text):</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig (Art. 31) gilt bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5%) für die traufseitigen Fassaden, Gebäuden mit Pultdächern, mit anderen Dächern mit bloss einer Traufseite und bei Gebäuden mit einer anderen Dachform auf zwei Seiten.</p> <p>Vgl. dazu im Übrigen auch die Skizzen zum Gebäudeprofil. Diese müssen mit den verschiedenen Terrainarten (natürlich gewächsender</p>	F, B

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			Terrainverlauf, fertiges Terrain und massgebendes Terrain) ergänzt werden.	
	2.14.2	Wie wird das Gebäudeprofil festgelegt: – ein Profil über dem kleinsten möglichen Rechteck im Grundriss egal wie der Gebäudegrundriss aussieht (s. Anhang S. 9 unten)? – verschiedene Profile je nach Staffelung der Bauten im Grundriss?	Das Gebäudeprofil wird auf der Längsseite festgelegt, so wie in den der Eingabe beiliegenden Skizzen illustriert. Diese Skizzen stellen jedoch das massgebende Terrain nicht dar und sind damit zu wenig präzise und lassen u.U. falsche Schlüsse zu (z.B. Messweise Fassadenhöhe, vorspringende geschlossene Bauteile).	F
	2.14.3	Es fehlt eine eindeutige Definition, wie das Gebäudeprofil festzulegen ist. Lediglich im Anhang ist vermerkt, dass der Neigungswinkel nur mit den Längsseiten zu beachten ist. Das gehört zwingend in den Haupttext, ebenso wie der Neigungswinkel von 45 Grad. Mit den Längsseiten oder auf den Längsseiten?	Hier wurde keine Änderung vorgenommen. Art. 22a ist in Verbindung mit den Skizzen und dem Skizzentext im Anhang eindeutig.	E
	2.14.4	Die Definition FH gi für das Pultdach ist falsch (Abb. S. 13).	vgl. 2.14.1	B
2	2.15	Art. 24 Abs. 2 BauR		
	2.15.1	Warum ist die Dachfensterfläche in der 2. Ebene überhaupt beschränkt?	Aus gestalterischen Gründen.	F
	2.15.2	Was ist mit dem Begriff «Lichtfläche» definiert und warum mit 0.546 m ² ?	Folgt aus Baureglement Obersteckholz und für Langenthal eine geringfügige Erhöhung gegenüber bisher. Das Mass wird neu aufgerundet und auf 0.6 m ² festgelegt. Bei der Lichtfläche handelt es sich auf die Fensterfläche (nur Öffnung).	F, B
2	2.16	Art. 25 BauR		
	2.16.1	Anstelle «Satteldächer» z.B. «Schrägdächer/Steildächer» benutzen.	Keine Änderung gegenüber bisher.	E
	2.16.2	Hier müsste doch stehen, auf welcher Seite die Fh tr festgelegt ist, es sei denn, die ist ebenfalls frei wählbar.	Sollte nicht fix festgelegt werden.	E

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.16.3	Was ist mit Gebäudehöhe, die sich innerhalb des Gebäudeprofils bewegen im Zusammenhang mit der Messweise des höchsten Punktes? Wir dort nicht gemessen (s. Anhang der Eingabe S. 9 unten)?	Dort wo eine Fh tr oder Fh gi nach Definition BMBV gemessen werden muss, muss sie eingehalten werden. Eine Fh tr oder gi innerhalb des Gebäudeprofils ist an sich nicht möglich, da die Fassadenflucht die Fassadenlinie und damit die massgebende Schnittstelle auf dem massgebenden Terrain bestimmt.	F
2	2.17	Art. 26 BauR		
	2.17.1	Zu Art. 26 wäre eine Skizze gemäss BMBV hilfreich.	Die Skizze aus der BMBV wird ergänzt (Anhang V, Ziff. VI. 3.).	B
	2.17.2	Räume unter 1.50 m Raumhöhe zählen nicht zur GF (im Text vermerken)	Ist im Text der BMBV enthalten (Art. 28 Abs. 3 BMBV).	E
	2.17.3	Die heutigen Abzüge von gewissen Nutzungsflächen werden gestrichen. Sind diese Abzüge in den Mehrnutzungen genügend kompensiert, auch bspw. für Gemeinschaftsräume und dgl.?	Ist nicht mehr möglich, die BMBV bestimmt die anzurechnenden Geschossflächen abschliessend.	F
2	2.18	Art. 31		
	2.18.1	Die Legende mit Erläuterung abgleichen gGA/kGA.	Erfolgt	B
	2.18.2	Es werden folgende Masse für die FH gi vorgeschlagen: – W2A: 9.5 m – W2B: 11.5 m – W2C: 11.5 m Die bestehenden Masse nicht heute oft sehr knapp bemessen, was teilweise zu einer Einbusse der architektonischen Qualität führt. Die vorgeschlagenen Masse würden den heutigen Ansprüchen bei Dämmungen und Konstruktionsnormen gerechter werden. Die Differenz von 4 m zwischen der Fh tr und Fh gi sollen beibehalten werden.	Die Masse werden wie vorgeschlagen übernommen.	B

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie	
	2.18.3	Für das Attikageschoss existiert keine Bestimmung. innerhalb des Gebäudeprofil ist alles möglich. Weshalb gilt dies nicht auch für die Gebäude selbst? In beiden Fällen erhöht sich die Distanz zum Nachbarn um das Mass der Höhe bei einem 45 Grad Profil.	Vgl. auch Ziffer 2.10.4 Grundsätzlich ist ein Gebäude nach den von der BMBV zur Verfügung gestellten Messweisen zu dimensionieren (bisher von den von der Gemeinde selbst gewählten baupolizeilichen Massen). Beim Gebäudeprofil handelt es sich jedoch vorab um eine gestalterische Bestimmung. Die zulässige Dimension der Gebäude bestimmt sich in Langenthal nach der gewählten Höhe, der Länge und der Breite. Diese Masse sind einzuhalten und diese Masse bestimmen dann das Gebäudeprofil. Dieses gilt jedoch nur für die über dem nach den baupolizeilichen Massen definierte Gebäude, nicht das Gebäudeprofil definiert die zulässigen Dimensionen des Gebäudes.	F	
	2	2.19	Art. 46 und 56 BauR		
	2.19.1	Welche Kompetenzen sind bei Fachexperten und welche bei Bau- und Planungskommission? Der Einsatz der Fachexperten sollte genauer definiert werden.	Der Beizug der Fachexperten resp. Art. 46 und 56 sind nicht Gegenstand der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV. Eine materielle Änderung dieser Bestimmung steht im Moment nicht zur Diskussion. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit besteht, die Fachexpert*innen bereits im Rahmen einer Voranfrage, d.h. vor Einreichung des Baugesuchs beizuziehen. vgl. auch 2.19.3.	E	
	2.19.2	UeOs und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sollen den Fachexperten der Baukommission zur Prüfung vorgelegt werden. – Was sind wesentliche Auswirkungen auf den öffentlichen Raum?	vgl. auch 2.19.1. An der bisherigen Formulierung und Regelung im BauR bezüglich den «wesentlichen Auswirkungen»	E	

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
		<p>– Was sind wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild? Heisst das konkret, dass die Fachexperten praktisch immer beigezogen werden müssen?</p>	<p>wurde nichts geändert. Dieser sog. unbestimmte Rechtsbegriff hat sich in der Praxis bewährt.</p>	
	2.19.3	<p>Die Formulierungen zum Beizug der Fachexperten wird grundsätzlich in Frage gestellt. Kann im Baureglement ein beratendes Gremium als zwingendes Organ fixiert werden. Eigentlich ist es die BPK? Als Alternative wird eine Formulierung vorgeschlagen, i.S.v. dass ein Beizug der Fachexperten /BPK von der Stadtbaumeistern/Bauinspektorat angewiesen werden kann.</p>	<p>Die Fachexperten sind kein Organ der Gemeinde. Der Beizug von Fachexperten ist bereits nach Art. 22 BewD möglich. Anstelle kantonaler Fachstellen kann die Gemeinde leistungsfähige örtliche Fachstellen beiziehen. Die Fachexperten und Fachexpertinnen erfüllen diese Anforderungen. Mit der Verankerung im Baureglement besteht zudem eine genügende gesetzliche Grundlage. Der Entscheid verbleibt bei den Baubewilligungsbehörden.</p>	E
	2.19.4	<p>Wo und wann die Fachexperten einbezogen werden, kann auf das ganze Stadtgebiet (z.B. ISOS) interpretiert werden, was wohl kaum Sinn und Zweck ist. Neben der Frage wo, müsste man auch die Aufgaben der Fachexperten präzisieren (z.B. Beurteilungstiefe der Fachberichte). Es geht primär um eine Verhältnismässigkeit zur jeweiligen Aufgabe und um einen «Schutz» vor der zunehmenden Uniformierung der Architektursprache durch sogenannte Experten.</p>	<p>vgl. 2.19.1.</p>	B
2	2.20	<p>Anhang I, S. 50 Alterszentrum Haslibrunnen / ES III – ÜO 44 Haslibrunnen: 01.01.2021 rechtskräftig.</p>	<p>Wird angepasst und vor der öffentlichen Auflage nochmals überprüft.</p>	B
2	2.21	<p>Anhang V</p>		
	2.21.1	<p>Im Anhang wird der Begriff des massgebenden Terrains verwendet, ebenso jener des gewachsenen Terrains. Das muss vereinheitlicht werden.</p>	<p>Die Legende zu Skizze 1 wird mit «massgebendem Terrain» ersetzt. Im Übrigen wird bereits jetzt überall der Begriff «massgebendes Terrain» verwendet.</p>	B

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.21.2	Gebäudeprofile FH tr anpassen an Bestimmungen von Art. 31	Die Masse sollen an die aktuellen angepasst werden.	B
	2.21.3	Weshalb nur diese Schemazeichnungen im Zusammenhang mit dem Gebäudeprofil?	Diese wurden bisher als genügend erachtet.	E
	2.21.4	S. 110: Der Text zur Schemazeichnung rechts ist falsch, der Hangzuschlag gilt auf drei Seiten.	Die Skizzen wurden aus dem bisherigen Reglement übernommen, müssen aber hinsichtlich den verschiedenen Terrainarten angepasst werden. Bei den Skizzen ging es vorab um die Illustration des Gebäudeprofils, die Auswirkungen des Hangzuschlags sind nicht überall dargestellt worden. Es ist aber richtig, dass der Hangzuschlag auf drei Seiten gilt und damit, je nachdem auf welcher Höhe das fertige Terrain verläuft u.U. ein «schräg verlaufendes» Gebäudeprofil möglich ist. Hingegen erscheint es nicht erforderlich, alle denkbaren Situationen darzustellen.	E
	2.21.5	S. 112: Sämtliche Texte werden gestrichen. Bleiben nur die Zeichnungen?	Wo der Text gestrichen ist, sind die Darstellungen ebenso aufgehoben. Dies wird deutlicher dargestellt.	B
		S. 114: Höhen ergänzen. Bezeichnung Gebäudebreite einfügen, sofern das überhaupt gilt-	Die Skizzen werden überprüft und wo nötig angepasst.	B
2	2.22	Skizzen zu Art. 22 Wie wird beim Pultdach die tiefere Fassadenhöhe definiert?	Vgl. dazu Ziffer 2.14	F