

Einwohnergemeinde Langenthal

Spitalplatz Überbauungsordnung Nr. 28

17.08.1999

Stadt Langenthal

Überbauungsordnung Nr. 28
"Spitalplatz"

Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

26. Mai 1999/1

Inhaltsverzeichnis

	Seiten
I. Allgemeines	
Art. 1 Wirkungsbereich	3
Art. 2 Stellung zur Grundordnung	3
Art. 3 Überbauungsplan	3
II. Hauptbauten	
Art. 4 Nutzungen	3
Art. 5 Baupolizeiliche Bestimmungen	3 - 4
Art. 6 Parkierung	5
Art. 7 Dachgestaltung	5
Art. 8 Fassadengestaltung	5
Art. 9 Veloabstellplätze	5
Art. 10 Etappierung	5
III. Zufahrten	
Art. 11 Zu- und Wegfahrten	5
IV. Erschliessung und Aussenräume	
Art. 12 Trottoir / Fusswege	6
Art. 13 Allgemeine Grünflächen / Kinderspielplatz	6
V. Weitere Bestimmungen	
Art. 14 Lärmschutz	6
Art. 15 Infrastrukturvertrag	6
Art. 16 Inkrafttreten	6
Genehmigungsvermerke	7

I. ALLGEMEINES

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 28 „Spitalplatz“ umfasst das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Langenthal.

Art. 3 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- Lage des Wirkungsbereiches
- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
- Lage und Abmessung der Vordächer bei Hauptbauten
- Lage des neuen Trottoirs
- Lage der oberirdischen Parkierung
- Lage der Ein- und Ausfahrt für die oberirdische Parkierung und die Einstellhalle
- Lage der Ein- und Ausfahrt für die Andienung der Baufelder
- Lage und Abmessungen der Anlieferung für die Nachbarparzelle Nr. 639
- Lage des Fussweges (prinzipiell)
- Lage der gemeinschaftlichen Grünfläche
- Lage der Veloabstellplätze
- Lage der Container
- Lage der Kompoststelle

II. HAUPTBAUTEN

Art. 4 Nutzungen

In den Baufeldern 1, 2 und 3 können Läden, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen erstellt werden.

Art. 5 Baupolizeiliche Bestimmungen

¹ Lage und Abmessungen der Baufelder richten sich nach dem Überbauungsplan. Balkone sind Bestandteile der Baufelder.

² Für die einzelnen Baufelder gelten folgende Gebäudehöhen:

Baufelder 1 und 3: max. Gebäudehöhe 11.60 m ab Referenzpunkt 749, das Attikageschoss nicht mitgerechnet.
Das Attikageschoss kann überall dort bis an die Gebäudefassade reichen, wo dies im Überbauungsplan ausgewiesen ist.

Baufeld 2: max. Gebäudehöhe 7.60 ab Referenzpunkt 749. Im Baufeld 2 ist kein Attikageschoss zulässig.

³ Die Vordächer zu Hauptbauten richten sich nach dem Überbauungsplan. Sie müssen zum Trottoir mindestens eine lichte Höhe von 2.50 m aufweisen. Die Dachvorsprünge richten sich nach den Schemaskizzen.

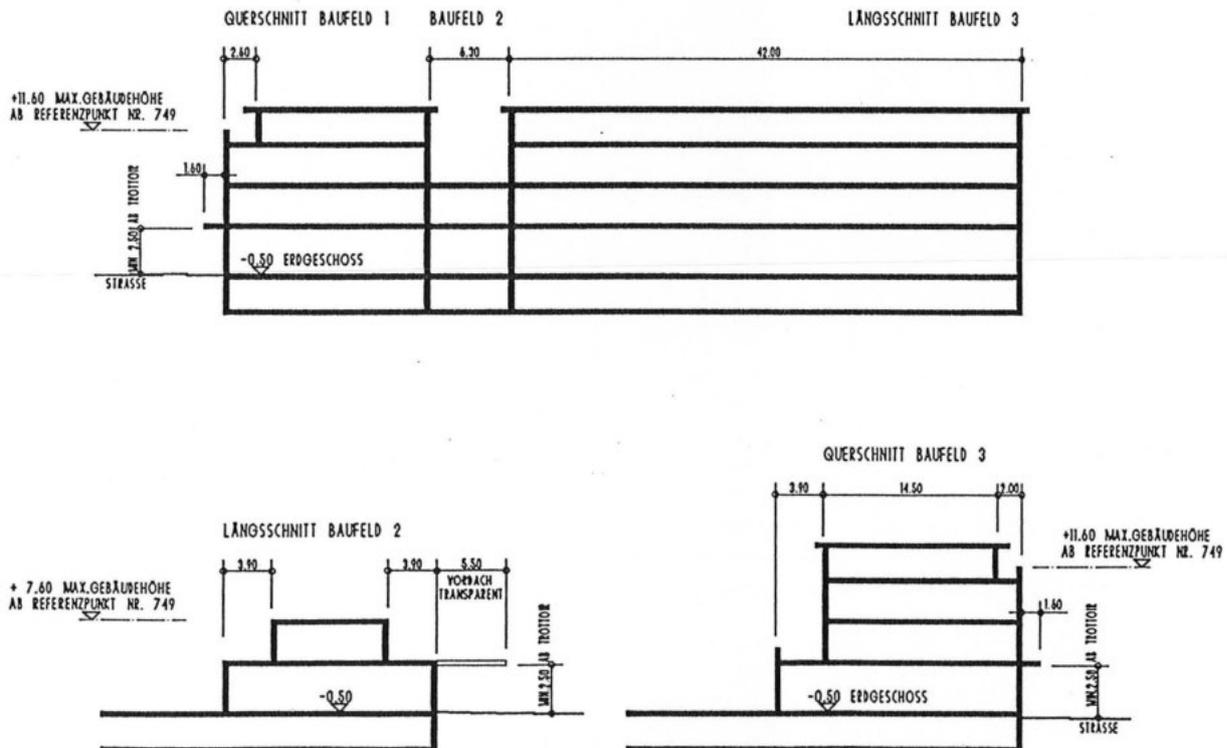
⁴ Die Baufeldbegrenzung überragen dürfen nur Feuertreppen und andere technische Einrichtungen.

⁵ Unterirdische Bauten können grundsätzlich bis 1.0 m an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

⁶ Die maximale Bruttogeschossfläche (BGF) aller Baufelder zusammen darf 6'600 m² nicht übersteigen.

⁷ Für die Baufelder 1,2 und 3 gelten folgende maximale bzw. minimale Bruttogeschossflächen (BGF)

- Baufeld 1: max. BGF 2'700 m² . Im Baufeld 1 müssen jedoch mind. 1'800 m² realisiert werden.
- Baufeld 2: max. BGF 400 m² .
- Baufeld 3: max. BGF 3'500 m² . Im Baufeld 3 muss jedoch mindestens 2'000 m² realisiert werden.



Art. 6 Parkierung

¹ Die nötige Anzahl Autoabstellplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

² An den im Überbauungsplan eingetragenen Stellen dürfen oberirdische Autoabstellplätze angeordnet werden.

³ Weitere Autoabstellplätze sind in einer unterirdischen Anlage anzuordnen. Die Grösse der Einstellhalle richtet sich nach den Bedürfnissen der Nutzung im Baubewilligungsverfahren. Für allenfalls nicht realisierbare Autoabstellplätze gilt das Parplatzreglement der Stadt, insbesondere Art. 11 (Ersatzabgaben).

Art. 7 Dachgestaltung

Die Hauptbauten sind mit Flachdächern auszustatten. (vgl. Schemaskizzen zu Art. 5 Abs. 2)

Art. 8 Fassadengestaltung

Die Baugesuche sind bezüglich Materialisierung und Farbwahl mit der kantonalen Denkmalpflege abzusprechen.

Art. 9 Veloabstellplätze

Diese sind in genügender Zahl im Freien und in der Einstellhalle vorzusehen (vgl. Art. 52 BauV).

Art. 10 Etappierung

Die Realisierung der Hauptbauten erfolgt in einer Etappe.

III. ZUFAHRTEN

Art. 11 Zu- und Wegfahrten

¹ Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle und der oberirdischen Parkierungsanlage sowie zur Parzelle Nr. 177 hat ausschliesslich über die Melchnaustrasse zu erfolgen.

² Die Zufahrt für die Andienung der Baufelder 1, 2 und 3 hat über die Melchnaustrasse zu erfolgen. Die Wegfahrt der Andienung erfolgt in die St. Urbanstrasse.

³ Die Zufahrt im Bereich der St. Urbanstrasse dient als Andienung der Nachbarparzelle Nr. 639.

⁴ Entsprechende organisatorische und signalisationstechnische Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorzusehen.

IV. ERSCHLIESSUNG und AUSSENÄUME

Art. 12 Trottoir / Fusswege

¹ Das im Überbauungsplan eingetragene Trottoir ist eine Anlage der Basiserschliessung.

² Die an das Trottoir anschliessende Gebäudevorzone ist auf gleichem Niveau zu halten und gestalterisch zu integrieren.

³ Der Fussweg von der St. Urbanstrasse zum Kirchenbezirk ist öffentlich, verbleibt aber im Eigentum der Grundeigentümer. Die Breite des Fussweges beträgt mindestens 1.20 m. Die Linienführung ist im Baubewilligungsverfahren definitiv festzulegen. Der Unterhalt ist Sache der Stadt.

Art. 13 Allgemeine Grünflächen / Kinderspielplatz

Die gemeinschaftliche Grünfläche ist allen Bewohnern der Bauten im Überbauungsplanperimeter zugänglich. Bauliche Einrichtungen sind nur zur Einrichtung des Kinderspielplatzes zulässig.

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

Art. 14 Lärmschutz

Der Planperimeter wird der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugewiesen.

Art. 15 Infrastrukturvertrag

Die Absprachen betreffend Infrastrukturaufwendungen erfolgen im Kaufvertrag mit der einfachen Gesellschaft Spitalplatz.

Art. 16 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung Nr. 28 "Spitalplatz" wird nach der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung durch den Gemeinderat der Stadt Langenthal in Kraft gesetzt. Die Genehmigung ist öffentlich bekanntzumachen (Art. 61 Baugesetz, Art. 10 Bauverordnung).

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom: 20. Januar 1998

Publikation im Amtsanzeiger: 17. September 1998

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 18. September bis 17. Oktober 1998

Einspracheverhandlung: keine

Rechtsverwahrungen -

Erledigte Einsprachen: 1 Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Stadtrat am **28. Juni 1999**

Namens der Stadt Langenthal

Der Stadtpräsident:



.....

Der Stadtschreiber:



.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langenthal, den **12. Aug. 1999**

Der Stadtschreiber:.....



Genehmigt
durch das kantonale Amt
für Gemeinden und Raumordnung

17. Aug. 1999



ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR.28

"SPITALPLATZ"

ÜBERBAUUNGSPLAN

MST. 1 : 500

26. MAI 1999

DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 28 BEINHÄLTET:

- ÜBERBAUUNGSPLAN
- ZONENPLANÄNDERUNG
- ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

LEGENDE

HINWEISE



FESTLEGUNGEN



WIRKUNGSBEREICH

ZONEN

ZON ZONE FÜR ÖFFENTLICHE NUTZUNGEN
 KA KERNZONE, TEILZONE KA
 WG3 WOHN-UND GEBERBEZONE 3G
 KB KERNZONE, TEILZONE KB
 ORTSBILDSCHUTZGEBIET

BAUFELDER

1 2 3 NUMMERIERUNG BAUFELDER

HAUPTBAUTE: EG
 HAUPTBAUTEN: EG - 1.OG
 HAUPTBAUTEN EG - 2.OG
 HAUPTBAUTEN EG - ATTIKA

VORDÄCHER ÜBER DEM ERDGESCHOSS
 TRANSPARENTES VORDACH
 BESTEHENDE, ABZUBRECHENDE GEBÄUDE
 REFERENZPUNKT NR.749 FUER DIE GEBÄUDEHOEHEN

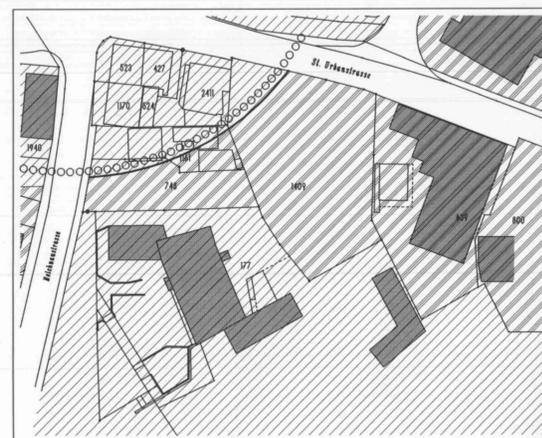
ERSCHLIESSUNGEN

TROTTOIR 2.00 M
 ANLIEFERUNG NACHBARPARZELLE NR. 639
 FUSSWEG (PRINZIPIELL)
 OBERIRDISCHE PARKPLÄTZE
 EIN- UND AUSFAHRT EINSTELLHALLE
 ZU- UND WEGFAHRTSRICHTUNG EINSTELLHALLE / PARKIERUNG
 ZU- UND WEGFAHRTSRICHTUNG ANDIENUNG BAUFELDER
 VELOPARKIERUNG
 CONTAINER

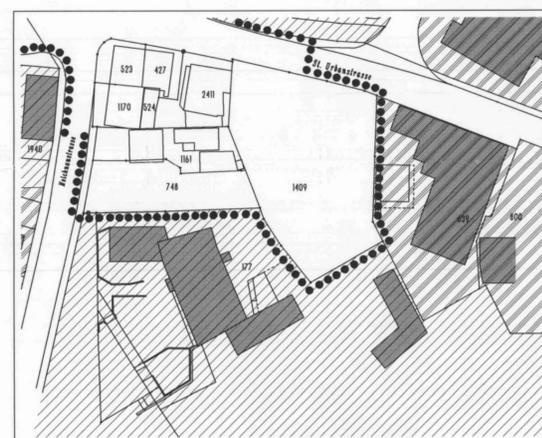
AUSSENFLÄCHEN
 GEMEINSCHAFTLICHE GRÜNFLÄCHE
 KOMPOST

ZONENPLANÄNDERUNG

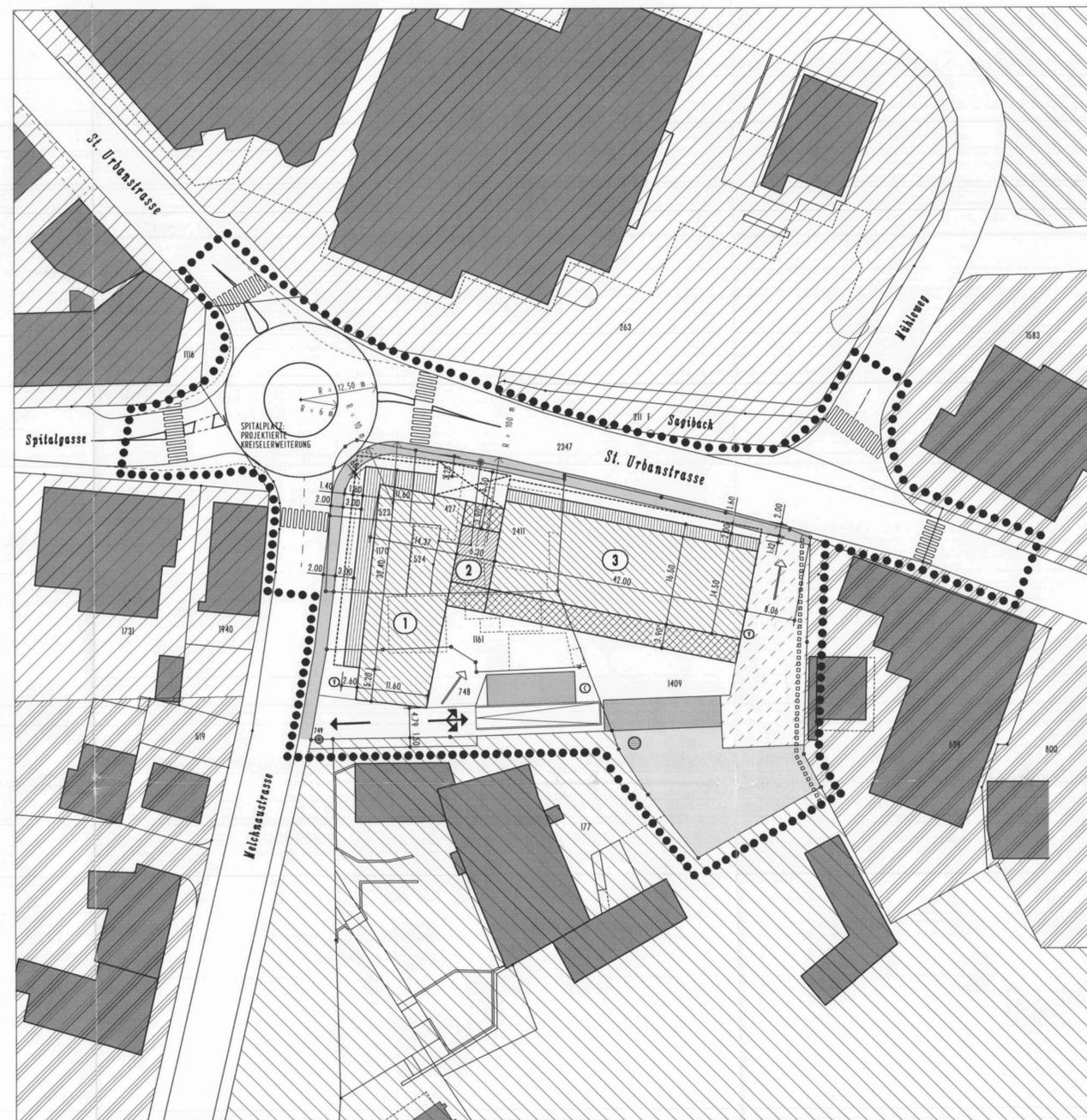
ALTER ZUSTAND



NEUER ZUSTAND



UEBERBAUUNGSPLAN



GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 20. 01. 1998
 PUBLIKATION IM AMTSANZEIGER VOM 17. 09. 1998
 ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 18. 09. BIS 17. 10. 1998

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM - RECHTSVERWAHRUNG -
 ERLEDIGTE EINSPRACHEN 1 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN -

BESCHLOSSEN DURCH DEN STADTRAT AM 28. 06. 1999

NAMENS DER STADT LANGENTHAL
 DER STADTPRÄSIDENT:

[Signature]

DER STADTSCHREIBER:

[Signature]

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
 LANGENTHAL, DEN: 1.2. Aug. 1999 DER STADTSCHREIBER:.....

GENEHMIGT
 DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

[Signature] 17. Aug. 1999

