

# **Einwohnergemeinde Langenthal**

---

**Kirchenfeld Überbauungsordnung Nr. 32      26.05.2004**

# Stadt Langenthal



## Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld"

Die Überbauungsordnung Nr. 32 besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

---

## Überbauungsvorschriften

Planverfasser:

Thomas Maurer dipl. Architekt ETH SIA BSA, 4900 Langenthal

Langenthal, 1. Oktober 2003

Wirkungsbereich	<p><b>Artikel 1</b></p>
	<p><sup>1</sup> Die Überbauungsordnung Nr. 32 „Kirchenfeld“ gilt für den im Überbauungsplan M. 1:500 mit einer punktierten Linie gekennzeichneten Bereich und alle ausserhalb des Wirkungsbereiches liegenden, neu zu erstellenden Werkleitungen.</p>
	<p>Die ausserhalb des Wirkungsbereiches liegende Parzelle Gbbl. Nr. 1499 wird in den Erschliessungsperimeter einbezogen.</p>
	<p><b>Artikel 2</b></p>
Stellung zur Grundordnung	<p><sup>1</sup> Für die ZöN mit der Zweckbestimmung "Kindergarten" gelten die Vorschriften der Bauzone W2 (nach Erlass der neuen Grundordnung diejenigen der Zone W2B).</p>
	<p><sup>2</sup> Für den Perimeter gelten die nachstehenden Überbauungsvorschriften. Soweit diese Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglements, insbesondere der Wohnzone W2 (W2B).</p>
	<p><sup>3</sup> Die Baufeldbegrenzungen gehen den Strassenabstandsvorschriften vor.</p>
	<p><b>Artikel 3</b></p>
	<p><sup>1</sup> Die Überbauungsordnung besteht aus folgenden verbindlichen Elementen:</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Überbauungsplan</li> <li>- Überbauungsvorschriften</li> </ul>
Inhalt des Überbauungsplanes	<p><sup>2</sup> Der Überbauungsplan regelt verbindlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Basiserschliessungsstrasse, auszubauen</li> <li>b) Lage und Abmessung der öffentlichen Fusswege, bestehend und neu (Basiserschliessung)</li> <li>c) Lage und Abmessung der Detailerschliessungsstrasse, neu</li> <li>d) Lage der Entwässerungsanlagen</li> <li>e) Lage der Gasleitungen</li> <li>f) Lage der Wasserleitungen</li> <li>g) Lage der Elektro- und Breitbandkommunikationsanlage</li> <li>h) Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten</li> <li>i) Lage und Abmessung der Baufelder für Nebenbauten</li> <li>k) Baulinie mit Anbaupflicht für Nebenbauten</li> <li>l) Firstrichtung</li> <li>m) Kleinkronige Hochstammbäume</li> </ul>

- Architektonische Gestaltung**
- Artikel 4**
- <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung "Kirchenfeld", eine Überbauung mit Ein- und Doppelfamilienhäusern, ermöglicht einen grossen Spielraum in Bezug auf die Gestaltung der einzelnen Baukörper.
- Das Hauptaugenmerk liegt auf den gestalterischen Vorgaben des öffentlichen Raumes, namentlich auf Volumen und Stellung von Haupt- und Nebenbauten, deren Firstrichtung und der raumdefinierenden Bepflanzung (Bäume und Hecken).
- Hauptgebäude**
- Artikel 5**
- a) Baupolizeiliche Masse
- <sup>1</sup> Für Hauptbauten in den Baufeldern 1–4 sind 2 Vollgeschosse vorgeschrieben.
- <sup>2</sup> Im Baufeld 1 darf zusätzlich das Untergeschoss strassenseitig vollständig abgegraben werden. Ein Dachgeschoss ist nicht zulässig.
- <sup>3</sup> In den Baufeldern 2-4 ist der Dachausbau zulässig; die Dachräume sind hauptsächlich über die Giebelfassade zu belichten.
- Artikel 6**
- b) Baulinien und Gebäudeabstände
- <sup>1</sup> In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baufeldbegrenzung gestellt werden.
- <sup>2</sup> Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude innerhalb der Baufelder beträgt mindestens 6.00 m.
- <sup>3</sup> Bei gemeinsamer Projektierung und unter Vorbehalt der Einhaltung der wohnhygienischen Vorschriften kann der interne Gebäudeabstand auf 4.00 m reduziert werden.
- Artikel 7**
- c) Baulinie mit Anbaupflicht
- Die Baulinien mit Anbaupflicht gelten für An- und Nebenbauten sowie für Garagen und gedeckte Abstellplätze. Die Bauten sind an diese Linie zu stellen, Rückstaffelungen sind nicht zulässig.

## d) Dachgestaltung

**Artikel 8**<sup>1</sup> Baufeld 1:

Die Hauptgebäude müssen Flachdächer oder flachgeneigte Pultdächer aufweisen (max. 9° [a.T.]). Die Firstrichtung ist bei geneigten Dächern vorgeschrieben. Die Firstkante ist bergseitig anzuordnen.

<sup>2</sup> Baufelder 2-4:

Die Hauptgebäude müssen mit gleichgeneigten Satteldächern oder Flachdächern versehen werden. Die Neigung der Hauptdachflächen dürfen max. 35° (a.T.) betragen.

<sup>3</sup> Als Dachaufbauten sind nur einzelne kleinformatige, hochstehende Dachflächenfenster gestattet.

<sup>4</sup> Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

<sup>5</sup> Flachdächer bei Hauptbauten sind zu begrünen.

**An- und Nebenbauten**

## a) Nutzung

**Artikel 9**

In den im Überbauungsplan ausgewiesenen Baufeldern für Nebenbauten können unbewohnte Nebenbauten wie Garagen, Schöpfe, Unterstände für Fahrzeuge, etc. aber auch ungedeckte und gedeckte Gartensitzplätze errichtet werden.

## b) Baupolizeiliche Masse

**Artikel 10**

Nebenbauten dürfen nur eingeschossig ausgeführt und mit Flachdach versehen werden. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 3.00 m.

**Umgebung**

## a) Umgebungsgestaltung

**Artikel 11**

Die dem gleichen Gebäude zugehörigen An- und Nebenbauten dürfen ohne Abstand zu diesem und untereinander errichtet werden.

**Artikel 12**

Auf den gesamten Parzellenflächen im Bereich der Baufelder 2-4 darf das heute bestehende Terrain um maximal  $\pm 50$  cm verändert werden.

**Artikel 13**

- b) Hochstämmige Bepflanzung In dem im Überbauungsplan eingezeichneten Bereich sind einheitliche Hochstammbäume, z.B. Feldahorne, zu pflanzen. Lage, Anzahl und Standort richten sich nach dem Überbauungsplan. Der Abstand zur Strasse darf nicht verändert werden.

**Artikel 14**

- c) Hecken Für Abgrenzungen gegenüber den Erschliessungsstrassen und den Fusswegen sind Hecken aus einheimischen Gehölzen zu verwenden.

**Artikel 15**

- Versorgung Für die Wärmeerzeugung ist ausschliesslich Erdgas zu verwenden.

**Artikel 16**

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

**Genehmigungsvermerke:**

Vorprüfung vom: 22. September 2003  
 Publikation im Amtsanzeiger: 23. Oktober 2003  
 Öffentliche Auflage: 23. Oktober - 24. November 2003  
 Einsprachenverhandlungen: keine  
 Rechtsverwahrungen: -  
 Erledigte Einsprachen: 1  
 Unerledigte Einsprachen: -  
 Beschlossen durch den Gemeinderat 10. März 2004  
 Beschlossen durch den Stadtrat am: 29. März 2004

**Namens der Stadt Langenthal:**

Der Stadtpräsident:



.....

Der Stadtschreiber:



.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Langenthal,

03. Mai 2004

Der Stadtschreiber:



.....

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung: 26. Mai 2004





Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld"

Die Überbauungsordnung Nr. 32 besteht aus:

Überbauungsplan  
Überbauungsvorschriften

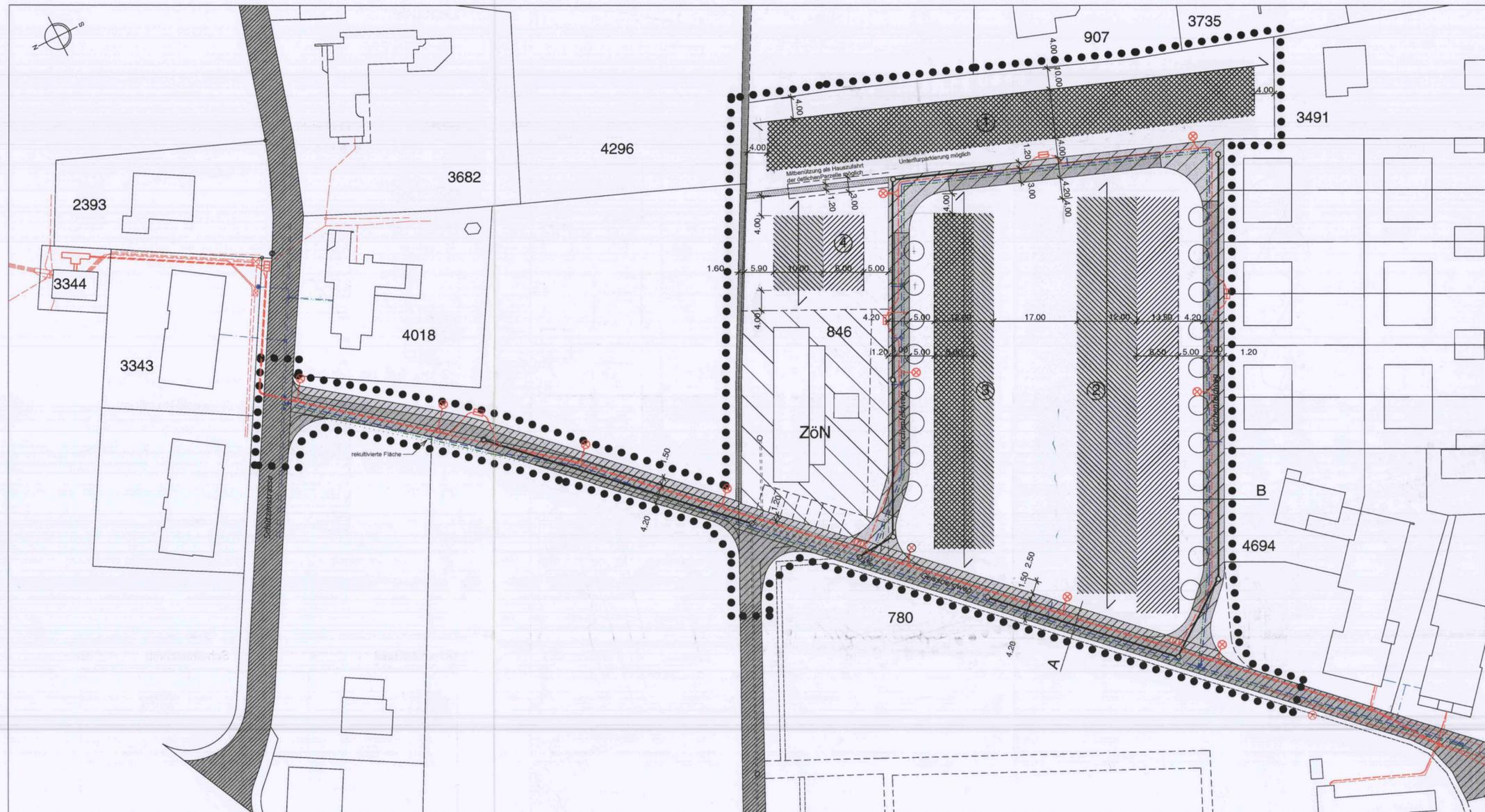
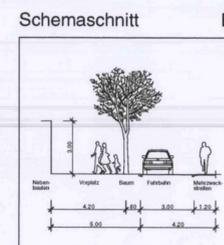
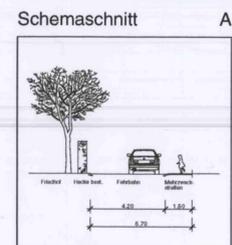
Überbauungsplan M. 1 : 500

Planverfasser:  
Thomas Maurer dipl. Architekt ETH SIA BSA, 4900 Langenthal

Langenthal, 1. Oktober 2003

Legende:

Hinweis	Festlegung	Wirkungsbereich
		Wirkungsbereich
		<b>1. Erschliessung</b>
		Basisererschliessungstrasse
		öffentlicher Fussweg bestehend (Basis)
		a) Basisererschliessungstrasse auszubauen
		b) öffentlicher Fussweg neu (Basis)
		c) Detailerschliessungstrasse neu
		d) Kanalisation
		e) Gas
		f) Wasser
		g) Elektro / Breitbandkommunikationsanlage (BKA)
		<b>2. Bauten und Nutzungen</b>
		h) Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten
		i) Lage und Abmessung der Baufelder für Nebenbauten
		k) Baulinie mit Anbaupflicht für Nebenbauten
		l) Firstrichtung
		m) Kleinkronige Hochstamm-bäume



Genehmigungsvermerke:

Vorprüfung vom:	22. September 2003
Publikation im Amtsanzeiger:	23. Oktober 2003
Öffentliche Auflage:	23. Oktober - 24. November 2003
Einsprachenverhandlungen:	keine
Rechtsverwahrungen:	-
Erledigte Einsprachen:	1
Unerledigte Einsprachen:	-
Beschlossen durch den Gemeinderat am:	10. März 2004
Beschlossen durch den Stadtrat am:	29. März 2004

Namens der Stadt Langenthal:

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:

Langenthal, 3. Mai 2004

Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung: 26. Mai 2004