# **Einwohnergemeinde Langenthal**

Brauihof Überbauungsordnung Nr. 2	02.03.1990	
Revisionen/Änderungen:	29.06.2012	6. Änderung: Parkierung Parz.
		Nr. 23/1582 sowie Art. 4 UeV
	20.09.2006	5. Änderung: neue oberirdische
		Parkordnung, digitale
		Aufbereitung
	31.01.1997	4. Änderung: Parkierung Parz.
		Nr. 23/1582 mit Absperrung
	17.01.1996	3. Änderung mit Aufhebung:
		alte Fassade UeP und RP
		(Beschluss: 30.06.1993)
	30.08.1993	2. Änderung mit Ersatz
		alte Ueo

#### Gemeinde Langenthal



Ueberbauungsordnung "Brauihof"

#### UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Die Ueberbauungsordnung "Brauihof" besteht aus:

- Ueberbauungsplan Nr. 2
- Richtplan Nr. Rl
- Ueberbauungsvorschriften

#### <u>Ueberbauungşvorschriften Nr. 2</u>

#### Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 2 durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet. Es gelten auch die ausserhalb des Wirkungsbereiches dargestellten Fixpunkte.

#### Art. 2 Stellung zu den übrigen Gemeindebauvorschriften

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kantonale Baugesetz, die dazu gehörenden Vollzugserlasse sowie das Baureglement, der Zonenplan und alle anderen einschlägigen Reglemente der Gemeinde Langenthal.

#### Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes Nr. 2

Der Ueberbauungsplan regelt verbindlich:

- die Baufelder für die Neubauten (inklusive Geschosszahl und maximale Höhen)
- die Firstrichtung im Baufeld C
- die geschützten Bauten
- die bestehenden und neu anzupflanzenden Bäume
- die Lage der Spielplätze
- die Grünbereiche
- die Verbreiterung der Talstrasse (Basiserschliessung)
- die Erstellung der Trottoirs an der Tal-, an der Wiesenstrasse und Hübeligasse (Basiserschliessung)
- den Fussgängerbereich
- die Einfahrt zur Einstellhalle und den Ort der Anlieferung
- die oberirdischen Autoabstellplätze
- die Lage der Einstellhallenaufgänge
- die gedeckten Veloabstellplätze oberirdisch
- die Rampen zu unterirdischen Veloabstellräumen
- öffentliche Toiletten

#### Art. 4 Inhalt des Richtplanes Nr. R1

Der Richtplan ergänzt den Ueberbauungsplan namentlich bezüglich der Fussgängerbeziehungen und der neu zu erstellenden Bauten. Er gilt im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren wegleitend.

#### Art. 5 Geschützte Bauten

Die bestehenden, geschützten Bauten sind in ihrem Volumen und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten wobei auf die Detailerhaltung und die Detailpflege zu achten ist. Die Nutzung hat sich nach den auf dem Brauereiareal zulässigen Nutzungen zu richten. Sanierungen und Ausbauten sind nur unter Beizug der einschlägigen Fachstellen (insbesondere kantonale Denkmalpflege) gestattet. Die Mauer entlang der Bahnhofstrasse ist im Bereich der geschützten Gebäude inklusive Treppen und Geländer zu erhalten.

#### Art. 6 Nutzungsvorschriften

#### Abs. 1. Wohnnutzungsanteil

Der Anteil an Wohnnutzung muss im Endausbau über den gesamten Perimeter mindestens 50 % der höchstzulässigen Bruttogeschossfläche ausmachen.

#### Abs. 2. Die Baufelder A

sind für Wohnungen verschiedener Grösse reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Büros oder Praxen sind bis 10 % der für diese Baufelder vorgesehenen Bruttogeschossfläche zulässig. Zwischen den Baufeldern A betragen die Gebäudeabstände mindestens 7 m.

#### Abs. 3 Das Baufeld B

ist für Wohnungen verschiedener Grösse reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Läden, Büros oder Praxen sind bis 40 % der für dieses Baufeld vorgesehenen Bruttogeschossfläche zulässig.

#### Abs. 4 Das Baufeld C

ist für Wohnungen und/oder Büros und Praxen vorgesehen.

#### Abs. 5 Die Baufelder D

sind für Ladennutzung und nicht störendes Gewerbe reserviert. Auf der Nord-Ostseite des Hauptbaufeldes ist eine Arkade auf einer Tiefe von 3 - 5 m anzulegen. Auf der Südseite sind keine Ladeneinund ausgänge sowie Aussenverkaufsräume gestattet.

#### Abs. 6 Die Baufelder E

sind für Wohnungen verschiedener Grösse reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Läden, Büros oder Praxen sind bis 60 % der für diese Baufelder vorgesehenen Bruttogeschossfläche zulässig. Zwischen den Baufeldern B + E beträgt der Gebäudeabstand mindestens 3 m.

#### Art. 7 Geschosszahlen und Gebäudehöhen

Baufeld	A	4	Geschosse	+	Attika	12.50	m
Baufeld	В	4	Geschosse	+	Attika	13.10	m
Baufeld	C	3	Geschosse	+	Dachausbau	10.40	m
Baufeld	D	1	Geschoss		OK First	4.70	m
		2	Geschosse			8.50	m
Baufeld	E	4	Geschosse	+	Attika	13.10	m

#### Art. 8 Ausnützung

Die Bruttogeschossflächen für die Neubauten werden wie folgt auf die Baufelder aufgeteilt, dabei darf die gesamte Bruttogeschossfläche von 13'777 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden:

-	Baufelder	A	5'119	m <sup>2</sup>	
-	Baufeld B		2'540	m <sup>2</sup>	
-	Baufeld C		731	m <sup>2</sup>	
-	Baufelder	D	2'023	m <sup>2</sup>	
-	Baufelder	E	1'200	m <sup>2</sup>	11613 m2

- Im weiterhin bestehenden Brauereigebäude 2'164 m<sup>2</sup>

13777

Nutzungsumlagerungen von Baufeld zu Baufeld sind bis max +/- 10 % der pro Baufeld festgelegten Bruttogeschossfläche möglich.

Die Ausnützungsziffer im Bereich der Ueberbauungsordnung beträgt 1.0.

#### Art. 9 Architektonische Gestaltung

- Abs. 1 Die Gebäude sind in Uebereinstimmung mit dem Gesamtkonzept auszubilden. Dabei ist auf eine qualitätvolle architektonische Gesamt- und Detailgestaltung der Bauten und der Aussenräume zu achten.
- Abs. 2 Das Modell und der Richtplan sind für die Gestaltung richtungsweisend.
- Abs. 3 Die Neubauten sind als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Der Neubau im Baufeld C hat sich in die geschützte Gebäudegruppe einzufügen.
- Abs. 4 Die architektonische Umsetzung sowie die Umgebungsgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
- <u>Abs. 5</u> Das Material- und Farbkonzept ist im Baugesuchsverfahren vorzulegen.

#### Art. 10 Dachgestaltung

- Abs. 1 Im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung sind in den Baufeldern A und B Flachdächer mit gewölbten Attikadä-chern, im Baufeld C Satteldach, in den Baufeldern D sheed-ähnliche und Zeltdächer sowie in den Baufeldern E Flachdächer mit zeltförmigen Attikaaufbauten gestattet.
- <u>Abs. 2</u> Modell und Richtplan sind für die Gestaltung der Dächer richtungsweisend.
- Abs. 3 Ab oberster Haltestelle (Attikageschoss/Dachgeschoss) dürfen Liftaufbauten das technisch notwendige Mindestmass nicht überschreiten.
- Abs. 4 Für Dachaufbauten ist eine ästhetisch überzeugende Lösung zu finden. Dabei ist der Einzelbau in seiner Eigenart zu respektieren und die Dachlandschaft als Ganzes im Auge zu behalten.

#### Art. 11 An- und Nebenbauten

- Abs. 1 Eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind
  (Gartenreduits, Pergolen, Veloständerüberdachungen, Ueberdachung offener Eingangspartien u.a.), dürfen ausserhalb
  der Baufelder erstellt werden, sofern die entsprechenden
  Bestimmungen des Baureglementes eingehalten und eine gute
  architektonische Einordnung gewährleistet werden.
- Abs. 2 Für Wohnbauten sind, sofern sie von aussen über Rampen erreichbar sind, im ersten Untergeschoss Veloabstellräume zu erstellen.

- Für die Bauten der Baufelder D sind gedeckte, erdgeschossige Unterstände für Velos und Mofas auf einer Fläche von mindestens 80 m2 vorzusehen.
- Bei den Hauseingängen in den Baufeldern A, B, C und E sind Veloabstellplätze vorzusehen. Massgebend ist Art. 52 BauV.

#### Art. 12 Autoabstellplätze

Für die Berechnung des Parkflächenbedarfs ist Art. 17 des Parkplatzreglementes und das Parkplatzkonzept massgebend. Bei der Festsetzung der Anzahl Abstellplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist das kant. Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA) anzuhören.

Für die Bemessung der ausreichenden Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge gilt im Ortskern:

Motorializeage girt im ortskern.		
<ul> <li>Wohnungen, pro Wohnung</li> <li>kleiner als 50 m2 Bruttogeschossfläch</li> <li>50 - 150 m2 Bruttogeschossfläch</li> <li>über 150 m2 Bruttogeschossfläch</li> <li>Alterswohnungen</li> </ul>	ne 1,0 ne 2,0	Abstellplätze Abstellplätze Abstellplätze Abstellplätze
- <u>Verkaufsgeschäfte</u> pro 100 m2 Bruttogeschossfläche	1,75	Abstellplätze
- <u>Dienstleistungsbetriebe</u> pro 100 m2 Bruttogeschossfläche	2,0	Abstellplätze
- Restaurants - pro 100 m2 Bruttogeschossfläche	3,0	Abstellplätze
- <u>Hotels, Pensionen</u> - pro 3 Hotelbetten	1,0	Abstellplätze
<ul> <li>Industrie und Gewerbe</li> <li>pro 100 m2 Bruttogeschossfläche zusätzlich die ausreichende An- zahl für Verkaufs- und Büroab- teilungen</li> </ul>	0,75	Abstellplätze

- Kinos, Kirchen, Theater, <u>Versammlungssäle usw.</u>

pro 10 Sitzplätze

1,0 Abstellplätze

Ergibt die Berechnung Bruchteile eines Parkplatzes, wird auf die nächste ganze Zahl aufgerundet.

Zusätzlich sind für den Güterumschlag die erforderlichen Flächen bereitzustellen.

Reicht die vorstehende Bemessung der Abstellflächen aus besonderen Gründen für ein Bauvorhaben nicht aus oder fehlen Bemessungsvorschriften, bestimmt die Gemeinde den ausreichenden Abstellflächenbedarf, unter Beachtung der einschlägigen Richtlinien der Vereinigung Schweiz. Strassenfachleute (VSS). Er kann, wenn es die konkreten Verhältnisse rechtfertigen, von den Bemessungsvorschriften abgehen und ausserdem die Errichtung der Abstellflächen in zeitlich gestaffelten Etappen gestatten.

Die so ermittelten Parkplätze sind in den unterirdischen Einstellhallen zu erstellen. Maximal 13 Parkplätze davon sind oberirdisch anzuordnen. Bei der Baueingabe für die 1. Etappe ist das Gesamtkonzept für die Einstellhallen vorzulegen.

Die Möglichkeit der nachträglichen Erschliessung der Einstellhallen anderer Parzellen ist zu gewährleisten.

#### Art. 13 Heizungsanlagen

Für die Gesamtüberbauung ist pro Gebäude eine Heizanlage gestattet.

#### Art. 14 Energiesparmassnahmen

Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind die Bestimmungen der geltenden Energiegesetzgebung einzuhalten sowie weitere geeignete Massnahmen vorzusehen, welche die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben. Der detaillierte Nachweis hat im Baugesuchsverfahren zu erfolgen.

#### Art. 15 Die technische Ver- und Entsorgung

Im Versorgungsbereich Elektrizität/Gas/Wasser/GGA sind vorgängig Erweiterungen der Basisanlagen im Ortskern gemäss dem Investitionsplan IBL auszuführen. Die notwendigen Kredite für diese Basiserschliessung sind noch durch die zuständigen Gemeindeorgane zu bewilligen.

Für alle Details sind die entsprechenden Anschluss-Reglemente der IBL massgebend.

Die definitiven Anschlüsse werden vor der Bauausführung mit den entsprechenden Fachstellen bestimmt.

#### Art. 16 Pflichtschutzplätze

In der Ueberbauung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtschutzplätze vorzusehen.

#### Art. 17 Baubewilligungsverfahren

Zur Prüfung der einzelnen Baugesuche kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 des kantonalen Bewilligungsdekretes beiziehen (Verfasser der Ueberbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpfleger).

#### Art. 18 Umgebungsgestaltungsplan

Abs. 1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1 lit d) Bewilligungsdekret). Der Plan ist mit dem Erdgeschossgrundriss zu kombinieren und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

#### Abs. 2 Im Umgebungsgestaltungsplan sind festzuhalten:

- Notzufahrten für Wehrdienste
- Fussgängerbereiche mit Angabe des Ausbaustandarts
- Grünbereiche/Bepflanzung
- Terrainveränderungen
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen/Zäune/Hecken
- Die Ueberdeckung der Rampe zur Autoeinstellhalle
- Platzgestaltung
- Kinderspielplätze/Kinderaufenthaltsbereiche
- Veloabstellplätze
- Abs. 3 Die Vorplatz- und Vorgartengestaltung ist mit der angrenzenden Strassenraumgestaltung der Gemeinde zu koordinieren.

#### Art. 19 Bepflanzung

Die im Ueberbauungsplan bezeichneten, bestehenden Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die neu anzupflanzenden Bäume sind entsprechend dem Baufortschritt zu pflanzen und zu erhalten. Absterbende Bäume sind umgehend zu ersetzen.

#### Art. 20 Vereinbarungen

- Abs. 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser ist integrierender Bestandteil der Ueberbauungsvorschriften und vor deren Genehmigung gegenseitig zu unterzeichnen.
- Abs. 2 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

#### Art. 21 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung "Brauihof" tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

#### GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Vorprüfung vom 18.12.1987

Publikation im Amtsblatt am 11. und 18. Mai 1988 Im Amtsanzeiger am 12. und 19. Mai 1988

Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 16. Mai bis 14. Juni 1988

Einsprachenverhandlungen am 8. und 9. September 1988

- Rechtsverwahrungen 8
- Erledigte Einsprachen 2
- Unerledigte Einsprachen 2

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 24. April 1989

Beschlossen an der Volksabstimmung vom 1.-4. Juni 1989

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Sekretär:

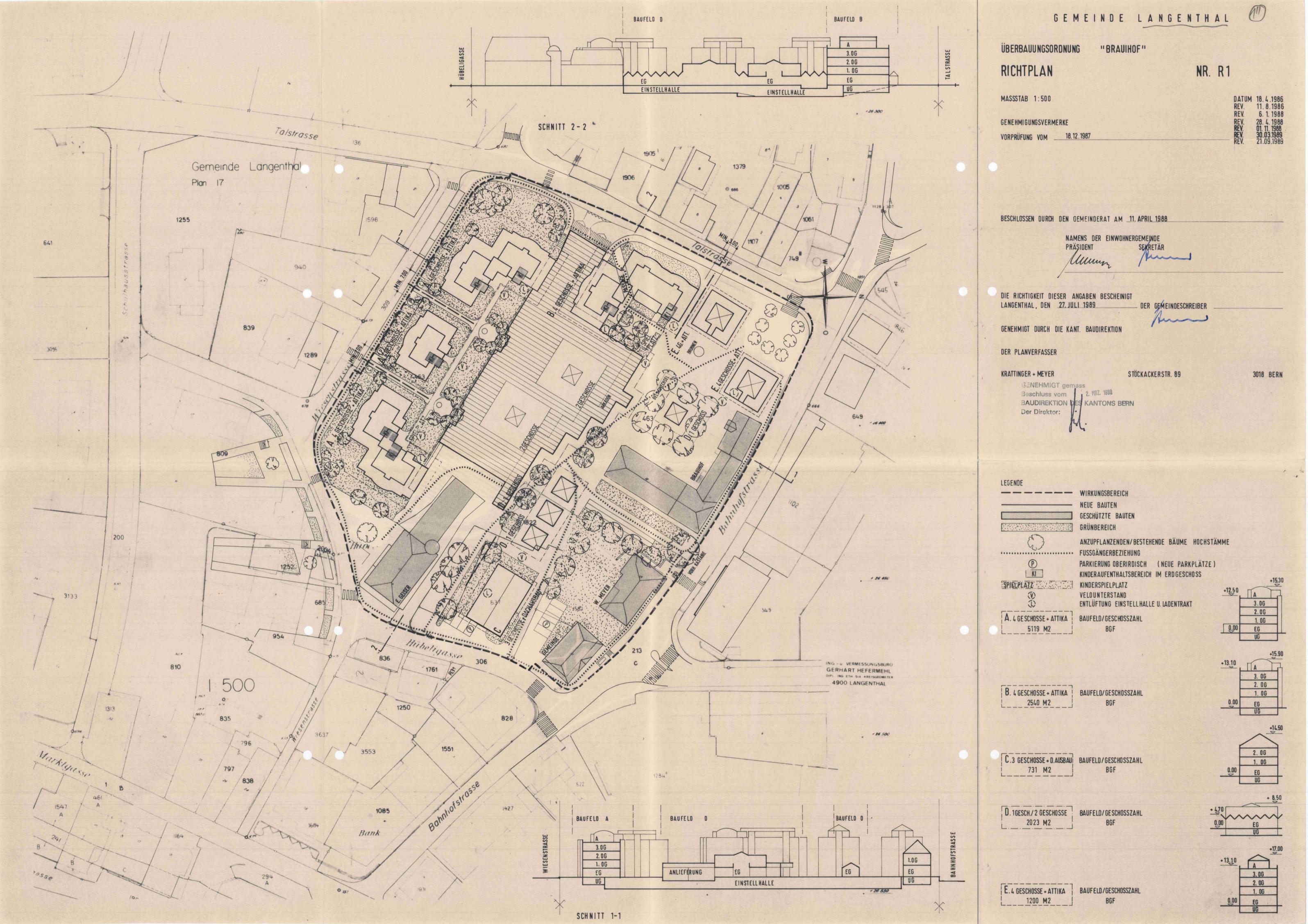
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langenthal, den 27. Juli 1989 Der Gemeindeschreiber:

GENERALIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION GENERALIGT mit Anderungen

gemäss Beschluss vom 2. MRZ 1990 BAUDIREKTI DV DES KANTONS BERN

Der Direktor:





stadtlangenthal

# Überbauungsordnung Nr. 2 "BRAUIHOF"

Die Überbauungsordnung Nr. 2 besteht aus:

- Überbauungsplan, digitale Aufbereitung, angepasst
- Überbauungsvorschriften, neue Aufbereitung, angepasst
- Richtplan Nr. R1 (unverändert)

# Überbauungsvorschriften

Mit 6. Geringfügiger Änderung

Langenthal, 08. Februar 2012

Bläuenstein Garten-Gestaltung Gaswerkstrasse 72 4901 Langenthal

#### ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN "BRAUIHOF"

#### Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 2 durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet. Es gelten auch die ausserhalb des Wirkungsbereiches dargestellten Fixpunkte.

#### Art. 2 Stellung zu den übrigen Gemeindebauvorschriften

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kantonale Baugesetz, die dazugehörenden Vollzugserlasse sowie das Baureglement, der Zonenplan und alle anderen einschlägigen Reglemente der Gemeinde Langenthal.

#### Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes Nr. 2

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- die Baufelder für die Neubauten (inklusive Geschosszahl und maximale Höhen)
- die Firstrichtung im Baufeld C
- die geschützten Bauten
- die bestehenden Bäume
- die Lage der Spielplätze
- die Grünbereiche
- die Verbreiterung der Talstrasse (Basiserschliessung)
- die Erstellung des Trottoirs an der Tal-, Wiesenstrasse und an der Hübeligasse (Basiserschliessung)
- den Fussgängerbereich
- die Einfahrt zur Einstellhalle und den Ort der Anlieferung
- die oberirdischen Autoabstellplätze
- die Anzahl der Einstellhallenaufgänge
- die gedeckten Veloabstellplätze oberirdisch
- die Rampen zu unterirdischen Veloabstellräumen
- öffentliche Toiletten

#### Art. 4 Inhalt des Richtplanes Nr. R 1

Der Richtplan ergänzt den Ueberbauungsplan namentlich bezüglich der Fussgängerbeziehungen und der neu zu erstellenden Bauten. Er gilt im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren wegleitend.

#### Art. 5 Geschützte Bauten

Die bestehenden geschützten Bauten sind in ihrem Volumen und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, wobei auf die Detailerhaltung und die Detailpflege zu achten ist.

Die Nutzung hat sich nach den auf dem Brauereiareal zulässigen Nutzungen zu richten.

Sanierungen und Ausbauten sind nur unter Beizug der einschlägigen Fachstellen (insbesondere kantonale Denkmalpflege) gestattet.

Die Mauer entlang der Bahnhofstrasse ist im Bereich der geschützten Gebäude inklusive Treppen und Geländer zu erhalten.

Brauihof-08.02.2012 2/11

#### Art. 6 Nutzungsvorschriften

- 1 Der Anteil an Wohnnutzung muss im Endausbau über den gesamten Perimeter mindestens 50 % der höchstzulässigen Bruttogeschossfläche ausmachen.
- 2 Die Baufelder A sind für Wohnungen verschiedener Grössen reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Büros oder Praxen sind bis zu 10 % der für diese Baufelder vorgesehenen Bruttogeschossfläche zulässig.
- 3 Das Baufeld B ist für Wohnungen verschiedener Grösse reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Läden, Büros oder Praxen sind bis 40 % der für dieses Baufeld vorgesehenen Bruttogeschossflächen zulässig.
- 4 Das Baufeld C ist für Wohnungen und / oder Büros und Praxen vorgesehen.
- 5 Die Baufelder D sind für Ladennutzung und nicht störendes Gewerbe reserviert. Auf der Nord-Ostseite des Baufeldes (Hoffassade ) ist der Hauptzugang zum Ladentrakt anzubringen.
- 6 Die Baufelder E sind für Wohnungen verschiedener Grössen reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Läden, Büros oder Praxen sind bis 60 % der für diese Baufelder vorgesehenen Bruttogeschossflächen zulässig.
- 7 Für die Gebäudeabstände zwischen den Baufeldern A, B und E ist der Überbauungsplan massgebend. In diesen Zwischenbereichen dürfen keine Fenster für bewohnte Räume angeordnet werden.

#### Art. 7 Geschosszahlen und Gebäudehöhen

Baufeld	Α	4 Geschosse + Attika	12.50 m
Baufeld	В	4 Geschosse + Attika	13.10 m
Baufeld	С	3 Geschosse + Dachausbau	10.40 m
Baufeld	D	1 Geschoss	5.00 m
Baufeld	E	4 Geschosse + Attika	13.10 m
		1 Geschoss	4.70 m

Brauihof-08.02.2012 3/11

#### Art. 8 Ausnützung

- 1 Die Ausnützungsziffer AZ im Bereich der Parzellen Nr. 1582, 23 und 837 beträgt 1.0.
- 2 Die gesamte Bruttogeschossfläche der von der Bauherrschaft "Brauihof" beherrschten Parzellen Nr. 463, 837, 1822, 777 und 1646 von 13'508 m2 darf nicht überschritten werden.
- 3 Unter den Baufeldern sind Umlagerungen von Bruttogeschossflächen bis maximal +/- 20 % der pro Baufeld vorgesehenen Bruttogeschossflächen möglich, sofern dadurch die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von 13' 508 m2 nicht überschritten wird.

  Nutzungsbeschränkungen (Wohnanteile, Gewerbeanteile) im Sinne von Art. 6 müssen eingehalten werden.
- 4 Die Bruttogeschossflächen für die Neubauten werden wie folgt auf die Baufelder aufgeteilt:

		min,	zulässige BGF	max.
Baufelder	Α	4'430 m2	5'533 m2	6'640 m2
Baufeld	В	1'360 m2	1'700 m2	2'040 m2
Baufeld	С	560 m2	700 m2	840 m2
Baufeld	D	1'920 m2	2'400 m2	2'880 m2
Baufeld	E	720 m2	900 m2	1'080 m2
bestehendes Brauereigebäude			2'275 m2	
Maximale Bru	uttogeso		13'508 m2	

5 Die in obenstehender Tabelle eingetragenen, maximal zulässigen Nutzungen dürfen nur dann realisiert werden, wenn für alle anderen Baufelder noch die Gewähr besteht, dass die in der Tabelle eingetragenen minimalen Nutzungen realisiert werden können.

Brauihof-08.02.2012 4/11

#### Art. 9 Architektonische Gestaltung

- 1 Die Gebäude sind in Uebereinstimmung mit dem Gesamtkonzept auszubilden.
- Dabei ist auf eine qualitätsvolle architektonische Gesamt- und Detailgestaltung der Bauten und der Aussenräume zu achten.
- 2 Das Modell und der Richtplan sind für die Gestaltung richtungsweisend.
- 3 Die Neubauten sind als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Der Neubau im Baufeld C hat sich in die geschützte Gebäudegruppe einzufügen.
- 4 Die architektonische Umsetzung sowie die Umgebungsgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
- 5 Das Material- und Farbkonzept ist vor der Ausführung vorzulegen und von der Gemeindebehörde genehmigen zu lassen.

#### Art. 10 Dachgestaltung

- 1 Im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung sind in den Baufeldern A, B und E Flachdächer mit gewölbten oder flachgeneigten Attikadächern bis max. 15° Neigung, im Baufeld C Satteldach, im Baufeld D Flachdächer, flachgeneigte oder gewölbte Dächer, begrünt, gestattet.
- 2 Das Modell und der Richtplan sind für die Gestaltung der Dächer richtungsweisend.
- 3 Ab oberster Haltestelle (Attikageschoss / Dachgeschoss) dürfen Liftbauten das technisch notwendige Mindestmass nicht überschreiten.
- 4 Für Dachaufbauten ist eine ästhetisch überzeugende Lösung zu finden. Dabei ist der Einzelbau in seiner Eigenart zu respektieren und die Dachlandschaft als Ganzes im Auge zu behalten.

#### Art. 11 An- und Nebenbauten

- 1 Eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmtsind (Gartenreduits, Pergolen, Veloständerüberdachungen, Ueberdachung offener Eingangspartien u.a.) dürfen ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern die entsprechenden Bestimmungen des Baureglementes eingehalten und eine gute architektonische Einordnung gewährleistet werden.
- 2 Die den Wohnbauten zugeordneten Veloabstellplätze sind innerhalb der jeweiligen Gebäude zu erstellen und von aussen über Rampen erreichbar.

Brauihof-08.02.2012 5/11

#### Art. 12 Autoabstellplätze

- 1 Im Planperimeter sind oberirdisch max. 35 Parkplätze zulässig.
- 2 Die für den Güterumschlag erforderlichen Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

#### Art. 13 Heizungsanlagen

Für die Gesamtüberbauung ist pro Gebäude eine Heizanlage gestattet.

#### Art. 14 Energiesparmassnahmen

Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind die Bestimmungen der geltenden Energiegesetzgebung einzuhalten, sowie weitere geeignete Massnahmen vorzusehen, welche die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben. Der detaillierte Nachweis hat im Baugesuchsverfahren zu erfolgen.

#### Art. 15 Die technische Ver- und Entsorgung

- 1 Im Versorgungsbereich Elektrizität / Gas / Wasser / GGA sind vorgängig Erweiterungen der Basisanlagen im Ortskern gemäss dem Investitionsplan der Industriellen Betriebe Langenthal auszuführen. Die notwendigen Kredite für diese Basiserschliessung sind noch durch die zuständigen Gemeindeorgane zu bewilligen.
- 2 Für alle Details sind die entsprechenden Anschluss-Reglemente der Industriellen Betriebe Langenthal massgebend.
- 3 Die definitiven Anschlüsse werden vor der Bauausführung mit den entsprechenden Fachstellen bestimmt.

#### Art. 16 Pflichtschutzplätze

In der Überbauung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtschutzplätze vorzusehen.

#### Art. 17 Baubewilligungsverfahren

Zur Prüfung der einzelnen Baugesuche kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 des kantonalen Bewilligungsdekretes beiziehen (Verfasser der Überbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpflege).

Brauihof-08.02.2012 6/11

#### Art. 18 Umgebungsgestaltung

1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1 1it. d. Bewilligungsdekret).
Der Plan ist mit dem Erdgeschossgrundriss zu kombinieren und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

- 2 Im Umgebungsgestaltungsplan sind festzuhalten:
- Notzufahrten für Wehrdienste
- Fussgängerbereiche mit Angabe des Ausbaustandards
- Grünbereiche / Bepflanzung
- Terrainveränderungen
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen / Zäune / Hecken
- die Ueberdeckung der Rampe zur Autoeinstellhalle Platzgestaltung
- Kinderspielplätze / Kinderaufenthaltsbereiche
- Veloabstellplätze
- 3 Die Vorplatz- und Vorgartengestaltung ist mit der angrenzenden Strassenraumgestaltung der Gemeinde zu koordinieren.

#### Art. 19 Bepflanzung

Die im Überbauungsplan bezeichneten, bestehenden Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die neu anzupflanzenden Bäume sind entsprechend dem Baufortschritt zu pflanzen und zu erhalten. Absterbende Bäume sind umgehend zu ersetzen.

#### Art. 20 Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser ist integrierender Bestandteil der Überbauungsvorschriften und vor deren Genehmigung gegenseitig zu unterzeichnen.
- 2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

#### Art. 21 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Brauihof" tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Brauihof-08.02.2012 7/11

#### **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Vorprüfung vom 18. Dezember 1987

Publikation im Amtsblatt am 11. und 18. Mai 1988, im Amtsanzeiger am 12. und 19. Mai 1998

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 16. Mai bis 14. Juni 1988

Einspracheverhandlungen am 08. und 09. September 1988

Rechtsverwahrungen Erledigte Einsprachen

Erledigte Einsprachen 2 Unerledigte Einsprachen 2

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 24. April 1989

Beschlossen an der Volksabstimmung vom 01. bis 04. Juni 1989

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion am 02. März 1990

#### 1. Geringfügige Änderung nach Gemeindebeschluss

Änderung und neue Anordnung der oberirdischen Parkierung im Bereich der Parzellen Nr. 23 und Nr. 1582.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Mai 1989

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Sekretär:

sig. Meyer sig. Sterchi

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 02. März 1990

Der Direktor:

sig. Bürki

#### 2. Geringfügige Änderung

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

Öffentliche Auflage der geänderten Überbauungsordnung vom 07. Mai bis 07. Juni 1993.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. August 1993

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Sekretär:

sig. Meyer sig. Sterchi

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 30. August 1993

Die Direktorin:

sig. Schaer

Brauihof-08.02.2012 8/11

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

- Überdachung der LKW Anlieferung (OK = 482.20)
- Überdachung der Einfahrtspur Einstellhallenrampe (OK = 480.50)
- Überdachung (Neugestaltung) des Bereiches zwischen Baufeld B und Baufeld D (OK Flachdach = 480.40)
- Überdachung Veloständer Haus B (OK Flachdach = 480.40)
- Änderung der Zugangssituation Baufeld D
- Erstellen eines Container- und Velounterstandes bei Anlieferung (OK Flachdach = 480.40)
- Erstellen eines Velounterstandes in Baufeld E, 1-geschossig
- Überdachung Hauseingänge (Briefkastenanlage) in Baufeld A
- Erstellen einer Fussgänger-Arkade längs Nordostfassade Baufeld D (Auflage Behörde)

Öffentliche Auflage der geänderten Überbauungsordnung vom 28. September bis 30. Oktober 1995.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. Dezember 1995

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. Käser

sig. Steiner

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17. Januar 1996

sig. Hafner

#### 4. Geringfügige Änderung

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 BauV.

 Neue Anordnung der oberirdischen Parkierung im Bereich der Parzellen Nr. 23 und Nr. 1582 mit Absperrung

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. November 1996

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. Käser

sig. Steiner

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 31. Januar 1997

sig. Hafner

Brauihof-08.02.2012 9/11

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

- Neue oberirdische Parkplatzordnung, digitale Aufbereitung, angepasst

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 23. Juni bis 24. Juli 2006

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 7. Juni 2006

Namens der Stadt Langenthal

Die Vize-Stadtpräsidentin:

Der Stadtschreiber:

sig. Baumgartner

sig. Steiner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Langenthal, den 08. August 2006

Der Stadtschreiber:

sig. Steiner

Genehmigt durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 20. September 2006

sig. Stierli

Brauihof-08.02.2012 10/11

o. Gernigragige Anderdrig				
Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV.				
-Änderung der Parkplatzordnung im Bereich der Parzellen-Nr. 23 und 1582 -Anzahl Abstellplätze (Art.12)				
Publikation im Amtsanzeiger am: 08. März 2012				
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 08. März bis 10. April 2012				
Einspracheverhandlungen am:				
Rechtverwahrungen:				
Erledigte Einsprachen:				
Unerledigte Einsprachen:				
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 13.Juni 2012				
Namens der Stadt Langenthal				
Der Stadtschreiber: St				
THE .				
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Langenthal, den 21. Juni 2012				
Der Stadtschreiber: St				
Genehmigt durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 29. Juni 2012				

Brauihof-08.02.2012



# Überbauungsordnung Nr. 2 "BRAUIHOF"

Die Überbauungsordnung Nr. 2 besteht aus:

- Überbauungsplan, digitale Aufbereitung, angepasst
- Überbauungsvorschriften, neue Aufbereitung, angepasst
- Richtplan Nr. R1 (unverändert)

# Überbauungsplan

Situation Mst. 1:500 mit 6. geringfügiger Änderung

Langenthal, 08. Februar 2012

Bläuenstein Garten-Gestaltung

Gaswerkstrasse 72 4901 Langenthal

# Legende:

475.83

Fixpunkt

Wirkungsbereich/Perimeter

C4 Geschosse+ Attika Kote Max.: 492.50

Baufelder mit: - Bezeichnung - Geschosszahl

Firstrichtung

Bestehende Bauten

Geschützte Bauten

Bäume (anzupflanzen/bestehend) Hochstämme

- Maximaler Dachkote

Spielplätze/Aufenthaltsbereich

Grünbereiche

Erweiterung Talstrasse (Basiserschliessung) siehe Genehmigung AGR Vom 28.66,12

Trottoir (Basiserschliessung)

Ein- Ausfahrt Einstellhalle/Anlieferung

Fussgängerbereich öffentlich zugänglich

Aufgänge Einstellhalle in den öffentlichen Bereich

Container Entleerung

Parkierung oberirdisch (neue Parkplätze) Rampe zu Veloabstellraum unterirdisch

Öffentliche Toiletten

Gedeckte Veloabstellplätze oberirdisch



#### **EINWOHNERGEMEINDE LANGENTHAL**

# Überbauungsordnung Nr. 2 "BRAUIHOF"

Die Überbauungsordnung Nr. 2 besteht aus:

- Überbauungsplan, digitale Aufbereitung, angepasst
- Überbauungsvorschriften, neue Aufbereitung, angepasst
- Richtplan Nr. R1 (unverändert)

# Überbauungsvorschriften

Langenthal, 09. November 2005

SCHLUP + PARTNER AG BAUMBERGER + WEYERMANN AG

Grubenstrasse 109, 3322 Schönbühl Hauptstrasse 29, 3425 Koppigen

#### ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN "BRAUIHOF"

#### Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 2 durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet. Es gelten auch die ausserhalb des Wirkungsbereiches dargestellten Fixpunkte.

#### Art. 2 Stellung zu den übrigen Gemeindebauvorschriften

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kantonale Baugesetz, die dazugehörenden Vollzugserlasse sowie das Baureglement, der Zonenplan und alle anderen einschlägigen Reglemente der Gemeinde Langenthal.

#### Art. 3 Inhalt des Überbauungsplanes Nr. 2

Der Überbauungsplan regelt verbindlich:

- die Baufelder für die Neubauten (inklusive Geschosszahl und maximale Höhen)
- die Firstrichtung im Baufeld C
- die geschützten Bauten
- die bestehenden Bäume
- die Lage der Spielplätze
- die Grünbereiche
- die Verbreiterung der Talstrasse (Basiserschliessung)
- die Erstellung des Trottoirs an der Tal-, Wiesenstrasse und an der Hübeligasse (Basiserschliessung)
- den Fussgängerbereich
- die Einfahrt zur Einstellhalle und den Ort der Anlieferung
- die oberirdischen Autoabstellplätze
- die Anzahl der Einstellhallenaufgänge
- die gedeckten Veloabstellplätze oberirdisch
- die Rampen zu unterirdischen Veloabstellräumen
- öffentliche Toiletten

#### Art. 4 Inhalt des Richtplanes Nr. R 1

Der Richtplan ergänzt den Ueberbauungsplan namentlich bezüglich der Fussgängerbeziehungen und der neu zu erstellenden Bauten. Er gilt im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren wegleitend.

#### Art. 5 Geschützte Bauten

Die bestehenden geschützten Bauten sind in ihrem Volumen und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, wobei auf die Detailerhaltung und die Detailpflege zu achten ist.

Die Nutzung hat sich nach den auf dem Brauereiareal zulässigen Nutzungen zu richten.

Sanierungen und Ausbauten sind nur unter Beizug der einschlägigen Fachstellen (insbesondere kantonale Denkmalpflege) gestattet.

Die Mauer entlang der Bahnhofstrasse ist im Bereich der geschützten Gebäude inklusive Treppen und Geländer zu erhalten.

Brauihof-09.11.2005 2/10

#### Art. 6 Nutzungsvorschriften

- 1 Der Anteil an Wohnnutzung muss im Endausbau über den gesamten Perimeter mindestens 50 % der höchstzulässigen Bruttogeschossfläche ausmachen.
- 2 Die Baufelder A sind für Wohnungen verschiedener Grössen reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Büros oder Praxen sind bis zu 10 % der für diese Baufelder vorgesehenen Bruttogeschossfläche zulässig.
- 3 Das Baufeld B ist für Wohnungen verschiedener Grösse reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Läden, Büros oder Praxen sind bis 40 % der für dieses Baufeld vorgesehenen Bruttogeschossflächen zulässig.
- 4 Das Baufeld C ist für Wohnungen und / oder Büros und Praxen vorgesehen.
- 5 Die Baufelder D sind für Ladennutzung und nicht störendes Gewerbe reserviert.

Auf der Nord-Ostseite des Baufeldes (Hoffassade ) ist der Hauptzugang zum Ladentrakt anzubringen.

- 6 Die Baufelder E sind für Wohnungen verschiedener Grössen reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Läden, Büros oder Praxen sind bis 60 % der für diese Baufelder vorgesehenen Bruttogeschossflächen zulässig.
- 7 Für die Gebäudeabstände zwischen den Baufeldern A, B und E ist der Überbauungsplan massgebend. In diesen Zwischenbereichen dürfen keine Fenster für bewohnte Räume angeordnet werden.

#### Art. 7 Geschosszahlen und Gebäudehöhen

Baufeld	Α	4 Geschosse + Attika	12.50 m
Baufeld	В	4 Geschosse + Attika	13.10 m
Baufeld	С	3 Geschosse + Dachausbau	10.40 m
Baufeld	D	1 Geschoss	5.00 m
Baufeld	E	4 Geschosse + Attika	13.10 m
		1 Geschoss	4.70 m

Brauihof-09.11.2005 3/10

#### Art. 8 Ausnützung

- 1 Die Ausnützungsziffer AZ im Bereich der Parzellen Nr. 1582, 23 und 837 beträgt 1.0.
- 2 Die gesamte Bruttogeschossfläche der von der Bauherrschaft "Brauihof" beherrschten Parzellen Nr. 463, 837, 1822, 777 und 1646 von 13'508 m2 darf nicht überschritten werden.
- 3 Unter den Baufeldern sind Umlagerungen von Bruttogeschossflächen bis maximal +/- 20 % der pro Baufeld vorgesehenen Bruttogeschossflächen möglich, sofern dadurch die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von 13' 508 m2 nicht überschritten wird.

Nutzungsbeschränkungen (Wohnanteile, Gewerbeanteile) im Sinne von Art. 6 müssen eingehalten werden.

4 Die Bruttogeschossflächen für die Neubauten werden wie folgt auf die Baufelder aufgeteilt:

		min.	zulässige BGF	max.
Baufelder	Α	4'430 m2	5'533 m2	6'640 m2
Baufeld	В	1'360 m2	1'700 m2	2'040 m2
Baufeld	С	560 m2	700 m2	840 m2
Baufeld	D	1'920 m2	2'400 m2	2'880 m2
Baufeld	Е	720 m2	900 m2	1'080 m2
bestehendes Brauereigebäude			2'275 m2	
Maximale B	ruttog	eschossfläche		13'508 m2

5 Die in obenstehender Tabelle eingetragenen, maximal zulässigen Nutzungen dürfen nur dann realisiert werden, wenn für alle anderen Baufelder noch die Gewähr besteht, dass die in der Tabelle eingetragenen minimalen Nutzungen realisiert werden können.

Brauihof-09.11.2005 4/10

#### Art. 9 Architektonische Gestaltung

1 Die Gebäude sind in Uebereinstimmung mit dem Gesamtkonzept auszubilden.

Dabei ist auf eine qualitätsvolle architektonische Gesamt- und Detailgestaltung der Bauten und der Aussenräume zu achten.

- 2 Das Modell und der Richtplan sind für die Gestaltung richtungsweisend.
- 3 Die Neubauten sind als bauliche Einheit zu gestalten.
  Bauvolumen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Farbgebung und
  Materialwahl sind aufeinander abzustimmen.

Der Neubau im Baufeld C hat sich in die geschützte Gebäudegruppe einzufügen.

- 4 Die architektonische Umsetzung sowie die Umgebungsgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
- 5 Das Material- und Farbkonzept ist vor der Ausführung vorzulegen und von der Gemeindebehörde genehmigen zu lassen.

#### Art. 10 Dachgestaltung

- 1 Im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung sind in den Baufeldern A, B und E Flachdächer mit gewölbten oder flachgeneigten Attikadächern bis max. 15° Neigung, im Baufeld C Satteldach, im Baufeld D Flachdächer, flachgeneigte oder gewölbte Dächer, begrünt, gestattet.
- 2 Das Modell und der Richtplan sind für die Gestaltung der Dächer richtungsweisend.
- 3 Ab oberster Haltestelle (Attikageschoss / Dachgeschoss) dürfen Liftbauten das technisch notwendige Mindestmass nicht überschreiten.
- 4 Für Dachaufbauten ist eine ästhetisch überzeugende Lösung zu finden. Dabei ist der Einzelbau in seiner Eigenart zu respektieren und die Dachlandschaft als Ganzes im Auge zu behalten.

#### Art. 11 An- und Nebenbauten

- 1 Eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmtsind (Gartenreduits, Pergolen, Veloständerüberdachungen, Ueberdachung offener Eingangspartien u.a.) dürfen ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern die entsprechenden Bestimmungen des Baureglementes eingehalten und eine gute architektonische Einordnung gewährleistet werden.
- 2 Die den Wohnbauten zugeordneten Veloabstellplätze sind innerhalb der jeweiligen Gebäude zu erstellen und von aussen über Rampen erreichbar.

Brauihof-09.11.2005 5/10

#### Art. 12 Autoabstellplätze

- 1 Im Planperimeter sind oberirdisch max. 34 Parkplätze zulässig.
- 2 Die für den Güterumschlag erforderlichen Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

#### Art. 13 Heizungsanlagen

Für die Gesamtüberbauung ist pro Gebäude eine Heizanlage gestattet.

#### Art. 14 Energiesparmassnahmen

Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind die Bestimmungen der geltenden Energiegesetzgebung einzuhalten, sowie weitere geeignete Massnahmen vorzusehen, welche die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben.

Der detaillierte Nachweis hat im Baugesuchsverfahren zu erfolgen.

#### Art. 15 Die technische Ver- und Entsorgung

- 1 Im Versorgungsbereich Elektrizität / Gas / Wasser / GGA sind vorgängig Erweiterungen der Basisanlagen im Ortskern gemäss dem Investitionsplan der Industriellen Betriebe Langenthal auszuführen. Die notwendigen Kredite für diese Basiserschliessung sind noch durch die zuständigen Gemeindeorgane zu bewilligen.
- 2 Für alle Details sind die entsprechenden Anschluss-Reglemente der Industriellen Betriebe Langenthal massgebend.
- 3 Die definitiven Anschlüsse werden vor der Bauausführung mit den entsprechenden Fachstellen bestimmt.

#### Art. 16 Pflichtschutzplätze

In der Überbauung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtschutzplätze vorzusehen.

#### Art. 17 Baubewilligungsverfahren

Zur Prüfung der einzelnen Baugesuche kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 des kantonalen Bewilligungsdekretes beiziehen (Verfasser der Überbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpflege).

Brauihof-09.11.2005 6/10

#### Art. 18 Umgebungsgestaltung

1 Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14, Abs. 1 1it. d. Bewilligungsdekret).

Der Plan ist mit dem Erdgeschossgrundriss zu kombinieren und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.

- 2 Im Umgebungsgestaltungsplan sind festzuhalten:
- Notzufahrten für Wehrdienste
- Fussgängerbereiche mit Angabe des Ausbaustandards
- Grünbereiche / Bepflanzung
- Terrainveränderungen
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen / Zäune / Hecken
- die Ueberdeckung der Rampe zur Autoeinstellhalle Platzgestaltung
- Kinderspielplätze / Kinderaufenthaltsbereiche
- Veloabstellplätze
- 3 Die Vorplatz- und Vorgartengestaltung ist mit der angrenzenden Strassenraumgestaltung der Gemeinde zu koordinieren.

#### Art. 19 Bepflanzung

Die im Überbauungsplan bezeichneten, bestehenden Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die neu anzupflanzenden Bäume sind entsprechend dem Baufortschritt zu pflanzen und zu erhalten. Absterbende Bäume sind umgehend zu ersetzen.

#### Art. 20 Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser ist integrierender Bestandteil der Überbauungsvorschriften und vor deren Genehmigung gegenseitig zu unterzeichnen.
- 2 Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

#### Art. 21 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung "Brauihof" tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

Brauihof-09.11.2005 7/10

#### **GENEHMIGUNGSVERMERKE**

Vorprüfung vom 18. Dezember 1987

Publikation im Amtsblatt am 11. und 18. Mai 1988, im Amtsanzeiger am 12. und 19. Mai 1998

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 16. Mai bis 14. Juni 1988

Einspracheverhandlungen am 08. und 09. September 1988

Rechtsverwahrungen

Erledigte Einsprachen 2

Unerledigte Einsprachen 2

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 24. April 1989

Beschlossen an der Volksabstimmung vom 01. bis 04. Juni 1989

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion am 02. März 1990

#### 1. Geringfügige Änderung nach Gemeindebeschluss

Änderung und neue Anordnung der oberirdischen Parkierung im Bereich der Parzellen Nr. 23 und Nr. 1582.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 22. Mai 1989

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. Meyer

sig. Sterchi

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 02. März 1990

Der Direktor:

sig. Bürki

### 2. Geringfügige Änderung

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

Öffentliche Auflage der geänderten Überbauungsordnung vom 07. Mai bis 07. Juni 1993.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 02. August 1993

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. Meyer

sig. Sterchi

Genehmigt durch die kantonale Baudirektion am 30. August 1993

Die Direktorin:

sig. Schaer

Brauihof-09.11.2005

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

- Überdachung der LKW Anlieferung (OK = 482.20)
- Überdachung der Einfahrtspur Einstellhallenrampe (OK = 480.50)
- Überdachung (Neugestaltung) des Bereiches zwischen Baufeld B und Baufeld D (OK Flachdach = 480.40)
- Überdachung Veloständer Haus B (OK Flachdach = 480.40)
- Änderung der Zugangssituation Baufeld D
- Erstellen eines Container- und Velounterstandes bei Anlieferung (OK Flachdach = 480.40)
- Erstellen eines Velounterstandes in Baufeld E, 1-geschossig
- Überdachung Hauseingänge (Briefkastenanlage) in Baufeld A
- Erstellen einer Fussgänger-Arkade längs Nordostfassade Baufeld D (Auflage Behörde)

Öffentliche Auflage der geänderten Überbauungsordnung vom 28. September bis 30. Oktober 1995.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. Dezember 1995

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. Käser

sig. Steiner

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17. Januar 1996

sig. Hafner

### 4. Geringfügige Änderung

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 BauV.

 Neue Anordnung der oberirdischen Parkierung im Bereich der Parzellen Nr. 23 und Nr. 1582 mit Absperrung

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. November 1996

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär:

sig. Käser

sig. Steiner

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 31. Januar 1997

sig. Hafner

Brauihof-09.11.2005 9/10

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

- Neue oberirdische Parkplatzordnung, digitale Aufbereitung, angepasst

Publikation im Amtsanzeiger am: 22. und 29. Juni 2006

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 23. Juni bis 24. Juli 2006

Einspracheverhandlungen am: -\_\_\_\_\_

Erledigte Einsprachen: -\_\_\_\_

Unerledigte Einsprachen:.-\_\_\_\_

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 07. Juni 2006

Namens der Stadt Langenthal

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Langenthal, den 08. August 2006

Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 2 0 SEP. 2006

1. 11

EINWOHNERGEMEINDE LANGENTHAL

# Überbauungsordnung Nr. 2 "BRAUIHOF"

Die Überbauungsordnung Nr. 2 besteht aus: - Überbauungsplan, digitale Aufbereitung, angepasst - Überbauungsvorschriften, neue Aufbereitung, angepasst - Richtplan Nr. R1 (unverändert)

# Überbauungsplan

Situation Mst. 1:500

Digitalisiert und Aktualisiert: Langenthal, 09. November 2005

Planverfasser:

SCHLUP + PARTNER AG BAUMBERGER + WEYERMANN AG

Grubenstrasse 109, 3322 Schönbühl Hauptstrasse 29, 3425 Koppigen

# Legende:

475.83 Fixpunkt

Wirkungsbereich/Perimeter

Bestehende Bauten

C 4 Geschosse+ Attika Kote Max.: 492.50

Baufelder mit: - Bezeichnung - Maximaler Dachkote

Firstrichtung

Geschützte Bauten

Bäume (anzupflanzen/bestehend) Hochstämme

Spielplätze/Aufenthaltsbereich

Grünbereiche

Erweiterung Talstrasse (Basiserschliessung)

Fussgängerbereich öffentlich zugänglich

Trottoir (Basiserschliessung)

Ein- Ausfahrt Einstellhalle/Anlieferung

Aufgänge Einstellhalle in den öffentlichen Bereich Container Entleerung Parkierung oberirdisch (neue Parkplätze)

Rampe zu Veloabstellraum unterirdisch

Öffentliche Toiletten

Gedeckte Veloabstellplätze oberirdisch



## Genehmigungsvermerke

## Erlass der Überbauungsordnung

Vorprüfung vom 18.12.1987

Unerledigte Einsprachen 2

Publikation im Amtsblatt am 11. und 18. Mai 1988, im Amtsanzeiger am 12. und 19. Mai 1988

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 16. Mai bis 14. Juni 1988

Einspracheverhandlungen am 08. und 09. September 1988 Rechtsverwahrungen Erledigte Einsprachen

Beschlossen durch den grossen Gemeinderat am 24. April 1989

Beschlossen an der Volksabstimmung vom 01. bis 04. Juni 1989

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion vom 02. März 1990

## 1. Geringfügige Änderung nach Gemeindebeschluss

Änderung und neue Anordnung der oberirdischen Parkierung im Bereich der Parzellen Nr. 23 und Nr. 1582. Beschlossen durch den Gemeinderat vom 22. Mai 1989

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Sekretär: sig. Meyer sig. Sterchi

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion am 02. März 1990 Der Direktor:

sig. Bürki

## 2. Geringfügige Änderung

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

Öffentliche Auflage der geänderten Überbauungsordnung vom 07. Mai bis 07. Juni 1993.

Beschlossen durch den Gemeinderat vom 02. August 1993

Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:

Der Sekretär: sig. Meyer sig. Sterchi

Genehmigt durch die Kantonale Baudirektion am 30. August 1993

Die Direktorin:

sig. Schaer

### 3. Geringfügige Änderung

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

- Überdachung der LKW Anlieferung (OK = 482.20)

- Überdachung der Einfahrtspur Einstellhallenrampe (OK = 480.50)

- Überdachung (Neugestaltung) des Bereiches zwischen Baufeld B und Baufeld D (OK Flachdach = 480.40)

- Überdachung Veloständer Haus B (OK Flachdach = 480.40)

- Änderung der Zugangssituation Baufeld D

- Erstellen eines Container- und Velounterstandes bei Anlieferung (OK Flachdach = 480.40)

- Erstellen eines Velounterstandes in Baufeld E, 1-geschossig

- Überdachung Hauseingänge (Briefkastenanlage) in Baufeld A

- Erstellen einer Fussgänger-Arkade längs Nordostfassade Baufeld D (Auflage Behörde)

Öffentliche Auflage der geänderten Überbauungsordnung vom 28. September bis 30. Oktober 1995.

Beschlossen durch den Gemeinderat am 13. Dezember 1995

Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident: Der Sekretär:

sig. Käser sig. Steiner

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 17. Januar 1996

sig. Hafner

# 4. Geringfügige Änderung

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 1 BauV.

- Neue Anordnung der oberirdischen Parkierung im Bereich der Parzellen Nr. 23 und Nr. 1582 mit Absperrung Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. November 1996

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:

sig. Käser sig. Steiner

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am 31. Januar 1997 sig. Hafner

## 5. Geringfügige Änderung

Im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV.

- Neue oberirdische Parkplatzordnung, digitale Aufbereitung, angepasst

Publikation im Amtsanzeiger am 22. und 29. Juni 2006

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 23. Juni bis 24. Juli 2006

Einspracheverhandlungen am: Rechtverwahrungen: -Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 07. Juni 2006

Namens der Stadt Langenthal

Die Vize-Stadtpräsidentin: 1 10 munga (m)

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Langenthal, den 08. August 2006

Der Stadtschreiber

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung am: 2 0. SEP. 2006

# GEMEINDE LANGENTHAL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BRAUIHOF"

UBERBAUUNGSPLAN NR. 2

MST 1:500

3. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG :

REV . AM 27. 06. 95

- UBERDACHUNG DER LKW ANLIEFERUNG OK = 482.20 UBERDACHUNG DER EINFAHRTSSPUR EINSTELLHALLENRAMPE 0K = 480.50
- UBERDACHUNG (NEUGESTALTUNG) DES BEREICHES ZWISCHEN BAUFELD B UND BAUFELD D OK FLACHDACH = 480.40
- UBERDACHUNG VELOSTANDER HAUS B OK FLACHDACH = 480.40 ANDERUNG DER ZUGANGSSITUATION BAUFELD D - ERSTELLEN EINES CONTAINER - U. VELOUNTERSTANDES BEI ANLIEFERUNG
- OK FLACHDACH = 480.40
- ERSTELLEN EINES VELOUNTERSTANDES IN BAUFELD E 1GESCHOSSIG ÜBERDACHUNG HAUSEINGÄNGE (BRIEFKASTENANLAGE) IN BAUFELDER A
- ERSTELLEN EINER FUSSGÄNGER-ARKADE LÄNGS NORDOSTFASSADE

BAUFELD D (AUFLAGE BAUBEHORDE)

IM VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 5 BAUV.

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER GEÄNDERTEN ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 28. SEPT. — 30. OKT. 1995 BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 13. DEZEMBER 1995 GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AM 17. JAN. 1996

4. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG:

NEUE ANORDNUNG DER OBERIRDISCHEN PARKIERUNG IM BEREICH DER PARZELLEN NRN. 23 UND 1582 MIT ABSPERRUNG

IM VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 1 BAUV.

2 0. Nov. 1996

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM:

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE: DER GEMEINDEPRÄSIDENT:

DER GEMEINDESCHREIBER :

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

LANGENTHAL, DEN. 1 6 Dez. 1996

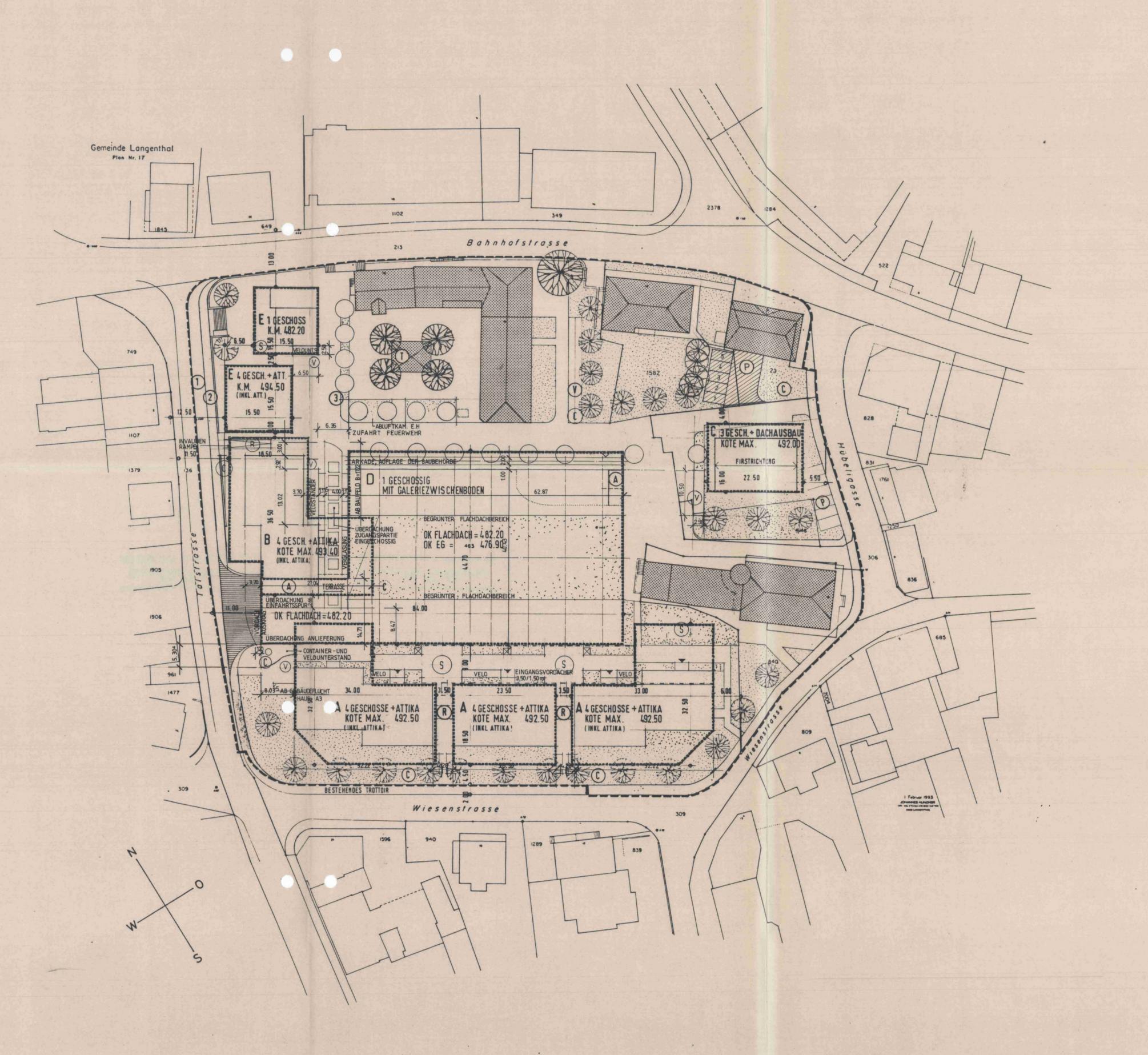
GENEHMIGT durch das Amt für

Gemeindengund Raumordnung am: 1997

LEGENDE ZUR 4. GERINGFÜGIGEN ÄNDERUNG

NEUE ANORDNUNG DER OBERIRDISCHEN AUTOABSTELLPLÄTZE MIT ABSPERRUNG

REV. 8.11.1996



# GEMEINDE LANGENTHA GEMEINDE

ÜBERBAUUNGSORDNUNG BRAUIHOF"

ÜBERBAUUNGSPLAN

NR. 2

MASSTAB 1:500

GENEHMIGUNGSVERMERKE UBERBAUUNGSPLAN

VORPRUFUNG VOM 18.12.1987

DATUM 18.04.1986 PUBLIKATION IM AMTSBLATT AM 11. + 18. MAI 1988 , IM AMTSANZEIGER AM 12. + 19. MAI 1988

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 8.+9. SEPT. 1988 , RECHTSVERWAHRUNGEN 8 ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 16. MAI BIS 14. JUNI 1988

BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM 24. APRIL 1989 BESCHLOSSEN AN DER VOLKSABSTIMMUNG VOM 1.- 4. JUNI 1989 GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION VOM 2. MÄRZ 1990

1. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG :

ANDERUNG UND NEUE ANORDNUNG DER OBERIRDISCHEN PARKIERUNG IM BEREICH DER PARZELLEN NR. 23 UND 1582

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22. MAI 1989

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION VOM 2. MÄRZ 1990

2. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG IM VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 5 BAUV. ÖFFENTL. AUFLAGE DER GEÄNDERTEN ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 7. MAI 1993 BIS 7. JUNI 1993
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM U.Z. Aug. 1993

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE DER PRASIDENT:

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT LANGENTAL, DEN 0 9. Aug. 1993 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION AM GENEHMIGT gemass Beschluss vom 80.8.93 BAUDIREKTION DESKANTONS BERN

DER PLANVERFASSER

or has

KRATTINGER + MEYER

STOCKACKERSTR. 89

3018 BERN.

LEGENDE :

475.83

----- WIRKUNGSBEREICH

A. 4 GESCH. KOTE MAX.... BAUFELDER MIT - BEZEICHNUNG - GESCHOSSZAHL - MAXIMALE DACHKOTE

FIRSTRICHTUNG (BAUFELD C)

BESTEHENDE BAUTEN

GESCHÜTZTE BAUTEN

BÄUME (ANZUPFLANZEN / BESTEHEND ) HOCHSTÄMME

SPIELPLÄTZE / AUFENTHALTSBEREICH

GRÜNBEREICHE

ERWEITERUNG TALSTRASSE (BASISERSCHLIESSUNG)

TROTTOIR (BASISERSCHLIESSUNG)

FUSSGÄNGERBEREICH ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH

EIN - AUSFAHRT EINSTELLHALLE / ANLIEFERUNG

RAMPE ZU VELOABSTELLRAUM UNTERIRDISCH

AUFGANGE EINSTELLHALLE IN DEN ÖFFENTLICHEN BEREICH CONTAINER ENTLEERUNG

PARKIERUNG OBERIRDISCH (NEUE PARKPLÄTZE)

OFFENTLICHE TOILETTEN

GEDECKTE VELOABSTELLPLÄTZE OBERIRDISCH

## GEMEINDE LANGENTHAL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG "BRAUIHOF"

ANDERUNGEN ZUM RICHTPLAN VOM 30.08.93

MST 1:500

REV. 27.06.95

GENEHMIGUNGSVERMERKE :

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE
PRÄSIDENT

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT
LANGENTHAL, DEN 18. DEZEMBER 1995

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDE
UND RAUMORDNUNG

17. Jan. 1996

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDE

DEN 18. DEZEMBER 1995

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE

UND RAUMORDNUNG

BEWILLIGTE GEBÄUDE GEMÄSS BAUBEWILLIGUNGSPLÄNE VOM 12.1.1994 NEUE ERGÄNZUNGEN ZU RICHTPLAN NR. 1 27.06.95

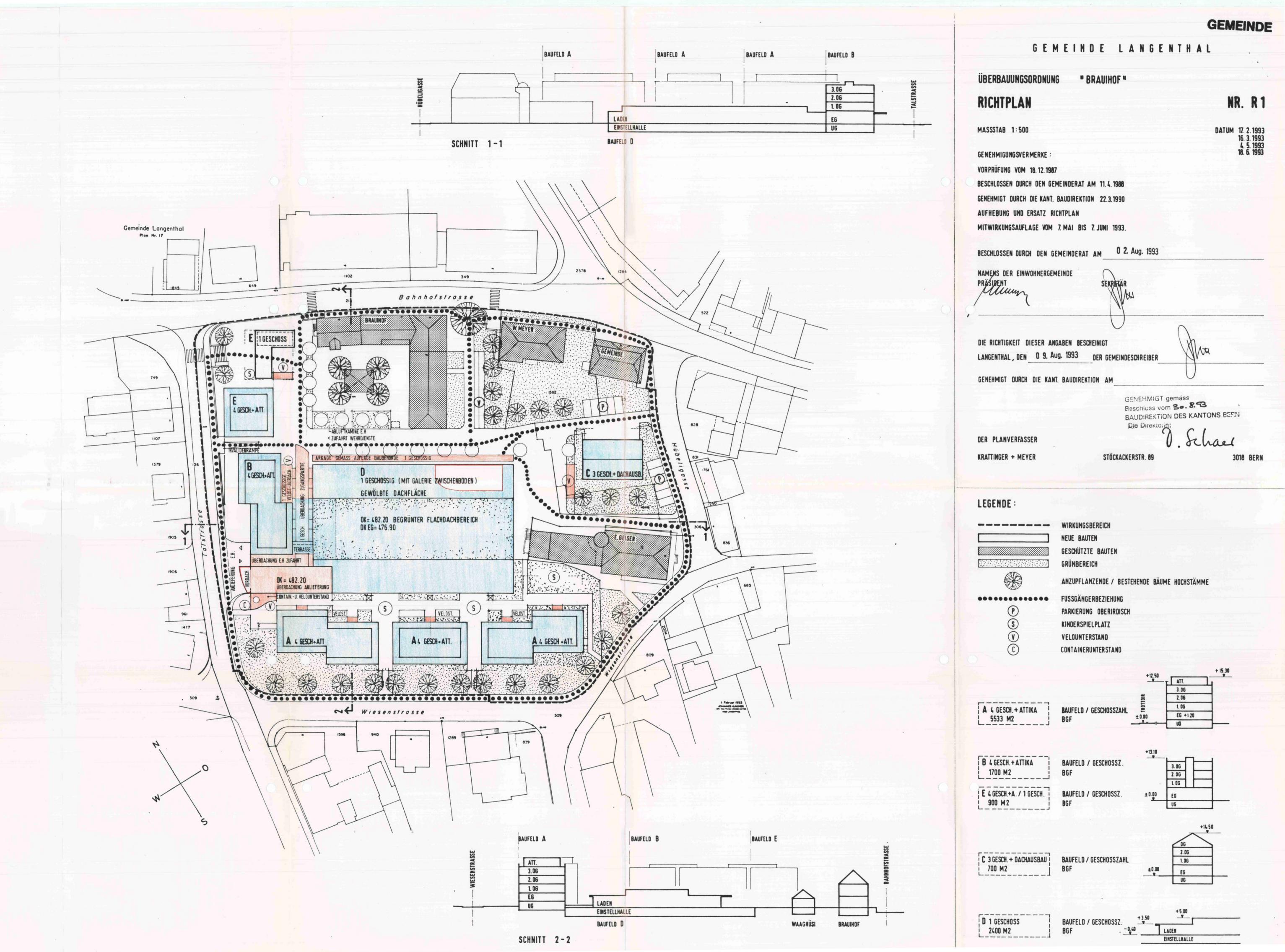
13. DEZEMBER 1995

DER GEMEINDESCHREIBER

1 7. Jan. 1996

Halin

NEUE BAUMGRUPPEN GEMÄSS AUFLAGE KANT. DENKMALPFLEGE



# GEMEINDE LANGENTHAL

UBERBAUUNGSORDNUNG "BRAUIHOF"

UBERBAUUNGSPLAN NR. 2

MST 1:500

3. GERINGFUGIGE ANDERUNG

REV . AM 27. 06. 95

- UBERDACHUNG DER LKW ANLIEFERUNG OK = 482.20 UBERDACHUNG DER EINFAHRTSSPUR EINSTELLHALLENRAMPE 0K = 480.50
- ÜBERDACHUNG (NEUGESTALTUNG) DES BEREICHES ZWISCHEN
- BAUFELD B UND BAUFELD D OK FLACHDACH = 480.40 - UBERDACHUNG VELOSTANDER HAUS B OK FLACHDACH = 480.40
- ANDERUNG DER ZUGANGSSITUATION BAUFELD D
- ERSTELLEN EINES CONTAINER U. VELOUNTERSTANDES BEI ANLIEFERUNG
- OK FLACHDACH = 480.40
- ERSTELLEN EINES VELOUNTERSTANDES IN BAUFELD E 1GESCHOSSIG UBERDACHUNG HAUSEINGANGE (BRIEFKASTENANLAGE) IN BAUFELDER A
- ERSTELLEN EINER FUSSGANGER-ARKADE LANGS NORDOSTFASSADE
- BAUFELD D (AUFLAGE BAUBEHORDE)

OFFENTLICHE AUFLAGE DER GEÄNDERTEN ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 28. SEPT. BIS 30. OKT. 1995 BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 13. DEZ. 1995

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE DER PRASIDENT

DER SEKRETAR

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT LANGENTHAL, DEN 18. DEZ. 1995 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DAS KANT. AMT FÜR GEMEINDE UND RAUMORDNUNG

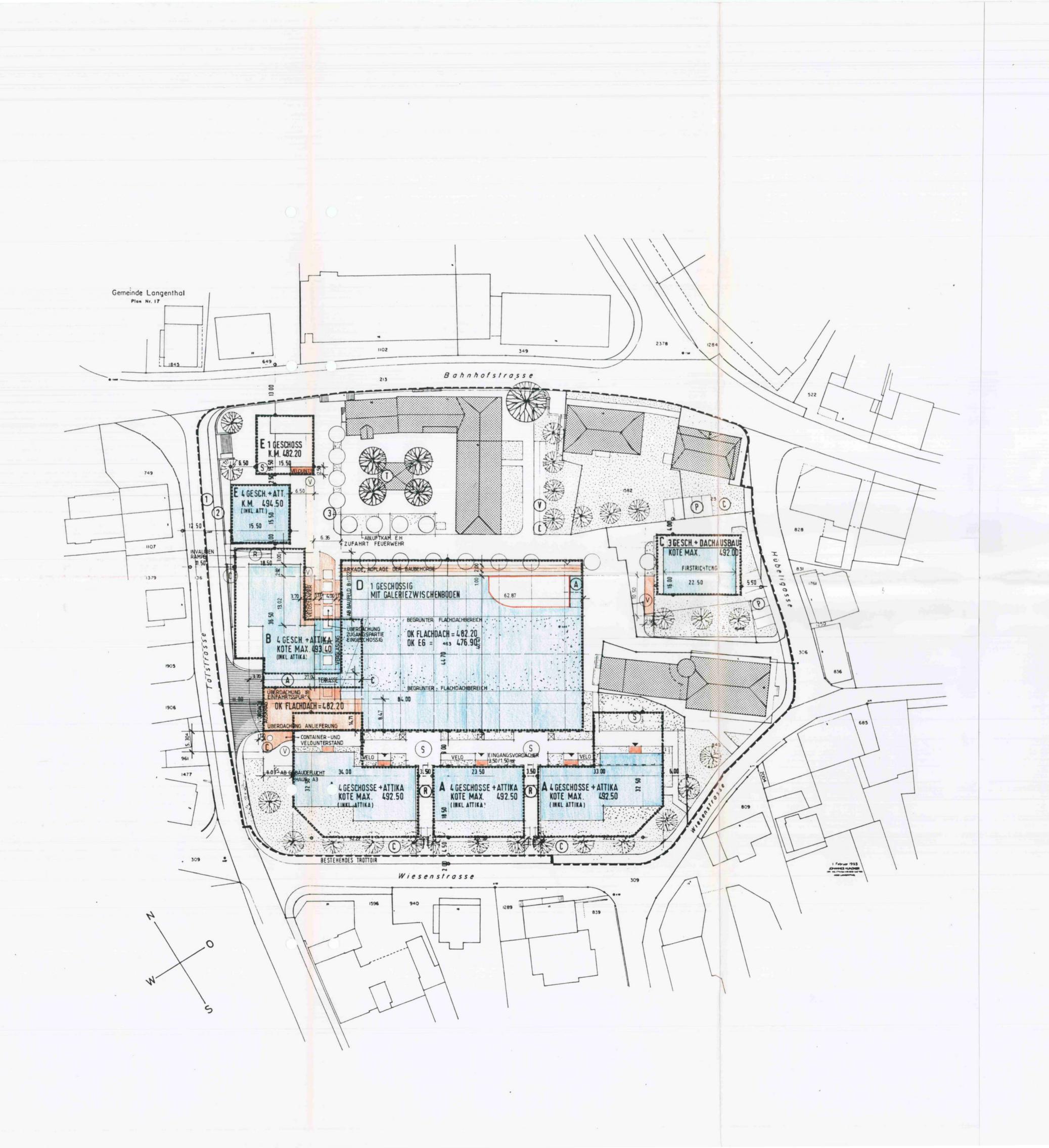
17. Jan. 1996 France

LEGENDE DER ANDERUNGEN

BEWILLIGTE GEBAUDETEILE GEMASS BAUBEWILLIGUNGSPLANE

NEUSTE ERGANZUNGEN ZU UBERBAUUNGSPLAN NR. 2 REV. 27. 06. 95

NEU ZU ERSTELLENDE BAUMGRUPPEN GEMASS KANT. DENKMALPFLEGE



GEMEINDE LANGENTHA GEMEINDE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BRAUIHOF" ÜBERBAUUNGSPLAN NR. 2 MASSTAB 1:500 GENEHMIGUNGSVERMERKE UBERBAUUNGSPLAN VORPRÜFUNG VOM 18.12.1987 PUBLIKATION IM AMTSBLATT AM 11. + 18. MAI 1988 , IM AMTSANZEIGER AM 12. + 19. MAI 1988 ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 16. MAI BIS 14. JUNI 1988 EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 8.+9. SEPT. 1988 , RECHTSVERWAHRUNGEN 8 ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2 UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2 BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM 24. APRIL 1989 BESCHLOSSEN AN DER VOLKSABSTIMMUNG VOM 1.- 4. JUNI 1989 GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION VOM 2. MÄRZ 1990 1. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG ANDERUNG UND NEUE ANORDNUNG DER OBERIRDISCHEN PARKIERUNG IM BEREICH DER PARZELLEN NR. 23 UND 1582 BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22. MAI 1989 ENEHMIGT DURCH DIE KANT, BAUDIREKTION VOM 2 MARZ 1990 2. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG IM VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 5 BAUV. ÖFFENTL. AUFLAGE DER GEÄNDERTEN ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 7. MAI 1993 BIS 7. JUNI 1993
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM U.Z. Aug. 1993 NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE DER PRASIDENT: DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT LANGENTAL. DEN 0 9. Aug. 1993 DER GEMEINDESCHREIBER GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION AM GENEHMIGT gemäss Beschluss vom 80.8.93 BAUDIREKTION DECKANTONS BERN DER PLANVERFASSER KRATTINGER + MEYER STÖCKACKERSTR. 89 3018 BERN . LEGENDE 475.83 FIXPUNKT ----- WIRKUNGSBEREICH BAUFELDER MIT - BEZEICHNUNG A. 4 GESCH. - GESCHOSSZAHL KOTE MAX.... - MAXIMALE DACHKOTE FIRSTRICHTUNG (BAUFELD C) BESTEHENDE BAUTEN GESCHÜTZTE BAUTEN BÄUME (ANZUPFLANZEN / BESTEHEND ) HOCHSTÄMME SPIELPLÄTZE / AUFENTHALTSBEREICH GRÜNBEREICHE ERWEITERUNG TALSTRASSE (BASISERSCHLIESSUNG) TROTTOIR (BASISERSCHLIESSUNG) FUSSGÄNGERBEREICH ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH EIN - AUSFAHRT EINSTELLHALLE / ANLIEFERUNG AUFGÄNGE EINSTELLHALLE IN DEN ÖFFENTLICHEN BEREICH CONTAINER ENTLEERUNG PARKIERUNG OBERIRDISCH (NEUE PARKPLÄTZE) RAMPE ZU VELOABSTELLRAUM UNTERIRDISCH OFFENTLICHE TOILETTEN

GEDECKTE VELOABSTELLPLÄTZE OBERIRDISCH

#### EINWOHNERGEMEINDE LANGENTHAL

# Ueberbauungsordnung Nr. 2 "BRAUIHOF"

geringfügig geänderte Fassung

#### UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN "BRAUIHOF"

#### Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 2 durch eine gestrichelte Umrandung gekennzeichnet. Es gelten auch die ausserhalb des Wirkungsbereiches dargestellten Fixpunkte.

#### Art. 2 Stellung zu den übrigen Gemeindebauvorschriften

Soweit diese Vorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das kantonale Baugesetz, die dazugehörenden Vollzugserlasse sowie das Baureglement, der Zonenplan und alle anderen einschlägigen Reglemente der Gemeinde Langenthal.

#### Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes Nr. 2

Der Ueberbauungsplan regelt verbindlich:

- die Baufelder für die Neubauten (inklusive Geschosszahl und maximale Höhen)
- die Firstrichtung im Baufeld C
- die geschützten Bauten
- die bestehenden Bäume
- die Lage der Spielplätze
- die Grünbereiche
- die Verbreiterung der Talstrasse (Basiserschliessung)
- die Erstellung des Trottoirs an der Tal-, Wiesenstrasse und an der Hübeligasse (Basiserschliessung)
- den Fussgängerbereich
- die Einfahrt zur Einstellhalle und den Ort der Anlieferung
- die oberirdischen Autoabstellplätze
- die Anzahl der Einstellhallenaufgänge
- die gedeckten Veloabstellplätze oberirdisch
- die Rampen zu unterirdischen Veloabstellräumen
- öffentliche Toiletten

#### Art. 4 Inhalt des Richtplanes Nr. R 1

Der Richtplan ergänzt den Ueberbauungsplan namentlich bezüglich der Fussgängerbeziehungen und der neu zu erstellenden Bauten. Er gilt im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren wegleitend.

#### Art. 5 Geschützte Bauten

Die bestehenden geschützten Bauten sind in ihrem Volumen und in ihrem Erscheinungsbild zu erhalten, wobei auf die Detailerhaltung und die Detailpflege zu achten ist. Die Nutzung hat sich nach den auf dem Brauereiareal zulässigen Nutzungen zu richten.

Sanierungen und Ausbauten sind nur unter Beizug der einschlägigen Fachstellen (insbesondere kantonale Denkmalpflege) gestattet. Die Mauer entlang der Bahnhofstrasse ist im Bereich der geschützten Gebäude inklusive Treppen und Geländer zu erhalten.

#### Art. 6 Nutzungsvorschriften

- <sup>1</sup> Der Anteil an Wohnnutzung muss im Endausbau über den gesamten Perimeter mindestens 50% der höchstzulässigen Bruttogeschossfläche ausmachen.
- Die Baufelder A sind für Wohnungen verschiedener Grössen reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Büros oder Praxen sind bis zu 10% der für diese Baufelder vorgesehenen Bruttogeschossfläche zulässig.
- <sup>3</sup> Das Baufeld B ist für Wohnungen verschiedener Grösse reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Läden, Büros oder Praxen sind bis 40% der für dieses Baufeld vorgesehenen Bruttogeschossflächen zulässig.
- $^4$  Das Baufeld C ist für Wohnungen und / oder Büros und Praxen vorgesehen.
- <sup>5</sup> Die Baufelder D sind für Ladennutzung und nicht störendes Gewerbe reserviert. Auf der Nord-Ostseite des Baufeldes (Hoffassade) ist der Hauptzugang zum Ladentrakt anzubringen.
- <sup>6</sup> Die Baufelder E sind für Wohnungen verschiedener Grössen reserviert. Nicht störendes Kleingewerbe, Läden, Büros oder Praxen sind bis 60% der für diese Baufelder vorgesehenen Bruttogeschossflächen zulässig.
- Für die Gebäudeabstände zwischen den Baufeldern A, B und E ist der Ueberbauungsplan massgebend. In diesen Zwischenbereichen dürfen keine Fenster für bewohnte Räume angeordnet werden.

#### Art. 7 Geschosszahlen und Gebäudehöhen

Baufelder	Α	4	Geschosse	+	Attika	12.50	m
Baufeld	В	4	Geschosse	+	Attika	13.10	m
Baufeld	С	3	Geschosse	+	Dachausbau	10.40	m
Baufeld	D	1	Geschoss			5.00	m
Baufeld	E	4	Geschosse	+	Attika	13.10	m
		1	Geschoss			4.70	m

#### Art. 8 Ausnützung

- Die Ausnützungsziffer AZ im Bereich der Parzellen Nr. 1582, 23 und 837 beträgt 1.0.
- $^2$  Die gesamte Bruttogeschossfläche der von der Bauherrschaft "Brauihof" beherrschten Parzellen Nr. 463, 837, 1822, 777 und 1646 von 13'508 m² darf nicht überschritten werden.
- $^3$  Unter den Baufeldern sind Umlagerungen von Bruttogeschossflächen bis maximal +/- 20% der pro Baufeld vorgesehenen Bruttogeschossflächen möglich, sofern dadurch die maximal zulässige Bruttogeschossfläche von  $13\,^{\prime}\,508\,\text{m}^2$  nicht überschritten wird. Nutzungsbeschränkungen (Wohnanteile, Gewerbeanteile) im Sinne von Art. 6 müssen eingehalten werden.
- <sup>4</sup> Die Bruttogeschossflächen für die Neubauten werden wie folgt auf die Baufelder aufgeteilt:

		min.		zulässi	1	max.			
Baufelder	A	4'430	m²		5'533	m²	6	640	m²
Baufeld	В	1'360	m²		1'700	m²	2	'040	m²
Baufeld	С	560	m²		700	m²		840	m²
Baufeld	D	1'920	m²		2'400	m²	2	'880	m²
Baufeld	E	720	m²		900	m²	1	'080	m²
bestehende	es	Brauerei	gebä	ude	2'275	m²			

Maximale Bruttogeschossfläche 13'508 m²

<sup>5</sup> Die in obenstehender Tabelle eingetragenen, maximal zulässige Nutzungen dürfen nur dann realisiert werden, wenn für alle anderen Baufelder noch die Gewähr besteht, dass die in der Tabelle eingetragenen minimalen Nutzungen realisiert werden können.

#### Art. 9 Architektonische Gestaltung

- <sup>1</sup> Die Gebäude sind in Uebereinstimmung mit dem Gesamtkonzept auszubilden. Dabei ist auf eine qualitätsvolle architektonische Gesamt- und Detailgestaltung der Bauten und der Aussenräume zu achten.
- <sup>2</sup> Das Modell und der Richtplan sind für die Gestaltung richtungsweisend.
- <sup>3</sup> Die Neubauten sind als bauliche Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung, Fassadengestaltung, Farbgebung und Materialwahl sind aufeinander abzustimmen. Der Neubau im Baufeld C hat sich in die geschützte Gebäudegruppe einzufügen.
- <sup>4</sup> Die architektonische Umsetzung sowie die Umgebungsgestaltung sind im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.
- <sup>5</sup> Das Material- und Farbkonzept ist vor der Ausführung vorzulegen und von der Gemeindebehörde genehmigen zu lassen.

#### Art. 10 Dachgestaltung

- <sup>1</sup> Im Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung sind in den Baufeldern A, B und E Flachdächer mit gewölbten oder flachgeneigten Attikadächern bis max. 15° Neigung, im Baufeld C Satteldach, im Baufeld D Flachdächer, flachgeneigte oder gewölbte Dächer, begrünt, gestattet.
- <sup>2</sup> Das Modell und der Richtplan sind für die Gestaltung der Dächer richtungsweisend.
- <sup>3</sup> Ab oberster Haltestelle (Attikageschoss / Dachgeschoss) dürfen Liftbauten das technisch notwendige Mindestmass nicht überschreiten.
- <sup>4</sup> Für Dachaufbauten ist eine ästhetisch überzeugende Lösung zu finden. Dabei ist der Einzelbau in seiner Eigenart zu respektieren und die Dachlandschaft als Ganzes im Auge zu behalten.

#### Art. 11 An- und Nebenbauten

- <sup>1</sup> Eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind (Gartenreduits, Pergolen, Veloständerüberdachungen, Ueberdachung offener Eingangspartien u.a.) dürfen ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern die entsprechenden Bestimmungen des Baureglementes eingehalten und eine gute architektonische Einordnung gewährleistet werden.
- <sup>2</sup> Die den Wohnbauten zugeordneten Veloabstellplätze sind innerhalb der jeweiligen Gebäude zu erstellen und von aussen über Rampen erreichbar.

#### Art. 12 Autoabstellplätze

- $^{1}$  Im Planperimeter sind oberirdisch max. 11 Parkplätze zulässig.
- <sup>2</sup> Die für den Güterumschlag erforderlichen Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

#### Art. 13 Heizungsanlagen

Für die Gesamtüberbauung ist pro Gebäude eine Heizanlage gestattet.

#### Art. 14 Energiesparmassnahmen

Bei der Planung und Ausführung der Bauten sind die Bestimmungen der geltenden Energiegesetzgebung einzuhalten sowie weitere geeignete Massnahmen vorzusehen, welche die Benützung der Bauten mit möglichst geringem Energieaufwand erlauben. Der detaillierte Nachweis hat im Baugesuchsverfahren zu erfolgen.

#### Art. 15 Die technische Ver- und Entsorgung

- <sup>1</sup> Im Versorgungsbereich Elektrizität / Gas / Wasser / GGA sind vorgängig Erweiterungen der Basisanlagen im Ortskern gemäss dem Investitionsplan der Industriellen Betriebe Langenthal auszuführen. Die notwendigen Kredite für diese Basiserschliessung sind noch durch die zuständigen Gemeindeorgane zu bewilligen.
- <sup>2</sup> Für alle Details sind die entsprechenden Anschluss-Reglemente der Industriellen Betriebe Langenthal massgebend.
- <sup>3</sup> Die definitiven Anschlüsse werden vor der Bauausführung mit den entsprechenden Fachstellen bestimmt.

#### Art. 16 Pflichtschutzplätze

In der Ueberbauung sind die gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtschutzplätze vorzusehen.

#### Art. 17 Baubewilligungsverfahren

Zur Prüfung der einzelnen Baugesuche kann die Gemeinde Sachverständige gemäss Art. 28 des kantonalen Bewilligungsdekretesbeiziehen (Verfasserder Ueberbauungsordnung, Ortsplaner, Denkmalpflege).

### Art. 18 Umgebungsgestaltungsplan

- <sup>1</sup> Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1 lit. d. Bewilligungsdekret). Der Plan ist mit dem Erdgeschossgrundriss zu kombinieren und muss sich mindestens auf den Umschwung eines Baufeldes beziehen.
- <sup>2</sup> Im Umgebungsgestaltungsplan sind festzuhalten:
- Notzufahrten für Wehrdienste
- Fussgängerbereiche mit Angabe des Ausbaustandards
- Grünbereiche / Bepflanzung
- Terrainveränderungen
- Böschungen
- Stützmauern
- Einfriedungen / Zäune / Hecken
- die Ueberdeckung der Rampe zur Autoeinstellhalle
- Platzgestaltung
- Kinderspielplätze / Kinderaufenthaltsbereiche
- Veloabstellplätze
- <sup>3</sup> Die Vorplatz- und Vorgartengestaltung ist mit der angrenzenden Strassenraumgestaltung der Gemeinde zu koordinieren.

#### Art. 19 Bepflanzung

Die im Ueberbauungsplan bezeichneten, bestehenden Bäume sind in ihrem Bestand zu erhalten. Die neu anzupflanzenden Bäume sind entsprechend dem Baufortschritt zu pflanzen und zu erhalten. Absterbende Bäume sind umgehend zu ersetzen.

#### Art. 20 Vereinbarungen

- <sup>1</sup> Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern ist ein Erschliessungsvertrag abzuschliessen. Dieser ist integrierender Bestandteil der Ueberbauungsvorschriften und vor deren Genehmigung gegenseitig zu unterzeichnen.
- <sup>2</sup> Die Realisierung der Ueberbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

#### Art. 21 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung "Brauihof" tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft.

#### GENEHMIGUNGSVERMERKE

Vorprüfung vom 18. Dezember 1987

Publikation im Amtsblatt am 11. und 18. Mai 1988, im Amtsanzeiger am 12. und 19. Mai 1988
Oeffentliche Auflage der Ueberbauungsordnung vom 16. Mai bis 14. Juni 1988

Einspracheverhandlungen am 8. und 9. September 1988 Rechtsverwahrungen 8 Erledigte Einsprachen 2 Unerledigte Einsprachen 2

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 24. April 1989
Beschlossen an der Volksabstimmung vom 1. - 4. Juni 1989
Genehmigt durch die Kant. Baudirektion am 2. März 1990

1. Geringfügige Aenderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 Bauverordnung.

Oeffentliche Auflage der geänderten Ueberbauungsordnung vom 7. Mai 1993 bis 7. Juni 1993

Beschlossen durch den Gemeinderat am ......

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident:

Der Sekretär:

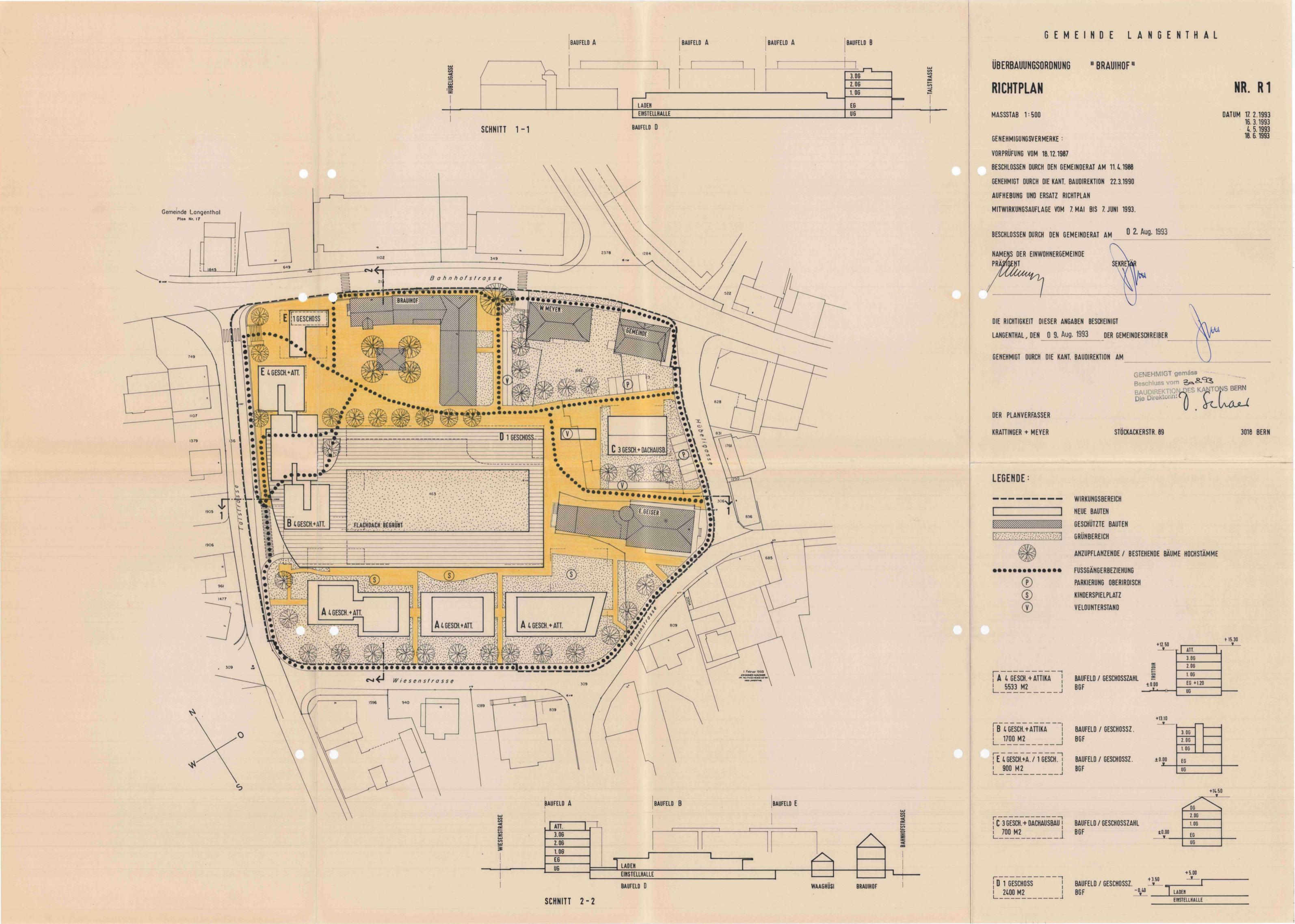
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

0 9. Aug. 1993

Langenthal den, ..... Der Gemeindeschreiber:

Genehmigt durch die kant. Baudirektion am. Beschlüss vom 3.8.

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN Die Direktorins





## GEMEINDE LANGENTHAL

ÜBERBAUUNGSORDNUNG " BRAUIHOF"

ÜBERBAUUNGSPLAN

NR. 2

DATUM 18.04.1986 REV. 21. 09. 1989 15. 02. 1993 18. 03. 1993 21. 04. 1993 18. 06. 1993

MASSTAB 1:500

GENEHMIGUNGSVERMERKE ÜBERBAUUNGSPLAN

VORPRÜFUNG VOM 18.12.1987 PUBLIKATION IM AMTSBLATT AM 11. + 18. MAI 1988, IM AMTSANZEIGER AM 12. + 19. MAI 1988

ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 16. MAI BIS 14. JUNI 1988

EINSPRACHEVERHANDLUNGEN AM 8.+9. SEPT. 1988, RECHTSVERWAHRUNGEN UNERLEDIGTE EINSPRACHEN ERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GROSSEN GEMEINDERAT AM 24. APRIL 1989 BESCHLOSSEN AN DER VOLKSABSTIMMUNG VOM 1. – 4. JUNI 1989 GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION VOM 2.MÄRZ 1990

1. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG :

ANDERUNG UND NEUE ANORDNUNG DER OBERIRDISCHEN PARKIERUNG IM BEREICH DER PARZELLEN NR. 23 UND 1582

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 22. MAI 1989 GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION VOM 2. MÄRZ 1990

2. GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG IM VERFAHREN NACH ART. 122 ABS. 5 BAUV. ÖFFENTL. AUFLAGE DER GEÄNDERTEN ÜBERBAUUNGSORDNUNG VOM 7. MAI 1993 BIS 7. JUNI 1993
BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM U. 2. Aug. 1993

NAMENS DER EINWOHNERGEMEINDE DER PRASIDENT : / William

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

LANGENTAL, DEN 0 9. Aug. 1993 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT gemiss GENEHMIGT DURCH DIE KANT. BAUDIREKTION AM Beschluss vom 36.8.93

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

DER PLANVERFASSER

KRATTINGER + MEYER

STÖCKACKERSTR. 89

3018 BERN .

LEGENDE :

475.83 FIXPUNKT

----- WIRKUNGSBEREICH

A. 4 GESCH. KOTE MAX.... BAUFELDER MIT - BEZEICHNUNG - GESCHOSSZAHL

- MAXIMALE DACHKOTE

FIRSTRICHTUNG (BAUFELD C)

BESTEHENDE BAUTEN

GESCHÜTZTE BAUTEN



BÄUME (ANZUPFLANZEN / BESTEHEND ) HOCHSTÄMME

SPIELPLÄTZE / AUFENTHALTSBEREICH

GRÜNBEREICHE

ERWEITERUNG TALSTRASSE (BASISERSCHLIESSUNG)

TROTTOIR (BASISERSCHLIESSUNG)

FUSSGÄNGERBEREICH ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICH

EIN - AUSFAHRT EINSTELLHALLE / ANLIEFERUNG

RAMPE ZU VELOABSTELLRAUM UNTERIRDISCH

AUFGÄNGE EINSTELLHALLE IN DEN ÖFFENTLICHEN BEREICH CONTAINER ENTLEERUNG

PARKIERUNG OBERIRDISCH (NEUE PARKPLÄTZE)

ÖFFENTLICHE TOILETTEN

GEDECKTE VELOABSTELLPLÄTZE OBERIRDISCH