

# Einwohnergemeinde Langenthal

---

**Lotzwilstrasse  
Überbauungsordnung Nr. 4**

**17.01.1996**

Revisionen/Änderungen:

23.11.2009	Änderung Überbauungs- vorschriften und Überbauungs- plan, Plan für Ver- und Entsorgung
14.01.2004	Änderung: UeO

Samuel Gerber  
Dr. sc. techn., dipl. Arch. ETH/SIA

Robert Flury  
dipl. Bauingenieur ETH/SIA

Daniel Ott, Architekt HTL  
Raumplaner NDS HTL

**Kanton Bern**  
**Einwohnergemeinde Langenthal**  
**Überbauungsordnung Nr. 4 "Lotzwilstrasse"**

bestehend aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung (Erhöhung der AZ, Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe, teilw. Nutzungsänderung)
- teilw. Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 002
- Plan für die Ver- und Entsorgung

<b>Überbauungsvorschriften Nr. 4b</b>
---------------------------------------

Datum: 26. Januar 1994  
ergänzt: 27. April 1994

# Inhaltsverzeichnis

## I Allgemeines

Art. 1	Wirkungsbereich	Seite 1
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	Seite 1
Art. 3	Gliederung/Bauetappen	Seite 1
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes	Seite 1
Art. 5	Architektonische Gestaltung	Seite 2
Art. 6	Nutzung	Seite 2

## II Hauptgebäude

Art. 7	a) Baupolizeiliche Masse	Seite 2
Art. 8	b) Baulinien, Gebäudeabstände	Seite 3
Art. 9	c) Dachgestaltung	Seite 4

## III Nebenbauten

Art. 10	a) Nutzung	Seite 4
Art. 11	b) Baupolizeiliche Masse	Seite 4
Art. 12	c) Dachgestaltung	Seite 5

## IV Gemeinschaftsanlagen

Art. 13	a) Plätze	Seite 5
Art. 14	b) Gemeinschaftliches Grün/Spielfeld	Seite 5

## V Erschliessung

Art. 15	a) Detailerschliessungsanlagen	Seite 5
Art. 16	b) Anlieferung/Wehrdienste/Sanität	Seite 6
Art. 17	c) Fusswege	Seite 6
Art. 18	d) Parkierung	Seite 6

## VI Die Umgebung

Art. 19	a) Umgebungsgestaltungsplan	Seite 7
Art. 20	b) Bepflanzungen	Seite 8
Art. 21	c) Vorgärten/Gärten	Seite 8
Art. 22	d) Container/Kompost	Seite 8
Art. 23	e) Lärmschutzmassnahmen	Seite 8

## VII Weitere Bestimmungen

Art. 24	Lärmempfindlichkeit	Seite 9
Art. 25	Baubewilligungsverfahren	Seite 9
Art. 26	Energie	Seite 10
Art. 27	Zivilschutzräume	Seite 10
Art. 28	Vereinbarungen	Seite 10
Art. 29	Inkrafttreten	Seite 11

<b>Genehmigungsvermerk</b>	Seite 12
----------------------------	----------

## Anhang:

Anhang 1:	Die Überbauungsstudie	
	a) Situationsplan	Seite 13
	b) Studienmodell	Seite 13
	c) Richtmodell einer Hofgruppe	Seite 14
Anhang 2:	Schemaskizzen Gebäudehöhe/Dachformen	Seite 15
Anhang 3:	Minimale/maximale Bruttogeschossflächen und Etappierung	Seite 16
Anhang 4:	Hochstammbäume	Seite 16
Anhang 5:	Gestaltung der Lärmschutzwand	Seite 17

# I ALLGEMEINES

## *Artikel 1*

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 4 "Lotzwilstrasse" ist im Überbauungsplan Nr. 4a mit einer punktierten Linie (Perimeter) bezeichnet.

## *Artikel 2*

Stellung zur Grundordnung

Soweit die folgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Langenthal (GBR).

## *Artikel 3*

Gliederung/Bauetappen

Der Überbauungsplan "Lotzwilstrasse" ist in fünf Hofgruppen gegliedert. Die einzelnen Hofgruppen stellen Bauetappen dar.

## *Artikel 4*

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

### a) Bauten

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten dreigeschossig;
- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten zweigeschossig;
- Lage und Abmessung der Baufelder für eingeschossige Bauten;
- Lage und Abmessung der Baufelder für An- und Nebenbauten (eingeschossig);
- Bereich für gemischte Nutzung gemäss Art. 40 GBR.

### b) Erschliessung

- Lage der Detailerschliessungsstrasse ;
- Lage der öffentlichen Fusswege als Hauszufahrten;
- Lage der Wege für Anlieferungen, Wehrdienste, Sanität;
- Lage der oberirdischen Parkierung im Strassenraum;
- Lage der oberirdischen Parkierung im Bereich der Nebenbauten;
- Lage der Bereiche für Einstellhalle.

- c) Bepflanzung/Aussenflächen
- Lage der Siedlungshöfe/Plätze;
  - Lage des gemeinschaftlichen Grün-/Spielfeldes;
  - Lage der neu anzupflanzenden Hochstammbäume;
  - Lage der Vorgärten/Gärten;
  - Bereich der Lärmschutzmassnahmen;
  - Lage Kompost.

#### *Artikel 5*

Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung und Materialwahl sind pro Hofgruppe als Baustappe aufeinander abzustimmen.

<sup>2</sup> Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Überbauungsstudie und das Studienmodell gemäss Anhang 1 gelten begleitend für die Ausarbeitung von Bauprojekten.

#### *Artikel 6*

Nutzung

<sup>1</sup> In den Bereichen der Baufelder dürfen Wohnbauten und nicht störendes Kleingewerbe im Sinne von Art. 39 GBR erstellt werden. Ebenfalls zulässig sind unbewohnte An- und Nebenbauten.

<sup>2</sup> Im bezeichneten Bereich entlang des Brunnbachweges ist eine gemischte Nutzung im Sinne von Art. 40 GBR möglich. Das Erstellen reiner Wohnbauten ist in diesem Bereich nicht gestattet.

## II HAUPTBAUTEN

#### *Artikel 7*

a) Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Die Lage und maximale Abmessung der Bauten richten sich nach den Baufeldern im Überbauungsplan.

<sup>2</sup> Es sind ein, zwei, resp. drei Geschosse gemäss Festlegung im Überbauungsplan gestattet. Der Dachausbau ist bei den zwei- und

dreigeschossigen Bauten über die gesamte Geschossfläche zulässig. Über dem erlaubten Dachausbau sind keine weiteren Geschosse zulässig. Die maximal zulässige Kniewandhöhe ist nicht begrenzt, dies in Abweichung von Art. 45 Abs. 4 GBR.

<sup>3</sup> Die Gebäudehöhe darf 11,00 m bei dreigeschossiger Bauweise, resp. 8,00 m bei zweigeschossiger Bauweise und 4,50 m bei eingeschossiger Bauweise nicht überschreiten. Im übrigen richtet sich die Gestaltung des Dachgeschosses nach den Schemaskizzen im Anhang 2.

<sup>4</sup> Im Anhang 3 zu den Überbauungsvorschriften sind die in den Hofgruppen als Bauetappen minimal erforderlichen, resp. maximal zulässigen Bruttogeschossflächen bezeichnet. Die maximale Bruttogeschossfläche aller Baufelder zusammen beträgt 13'200 m<sup>2</sup>. Die minimale Nutzung beträgt 10'150 m<sup>2</sup> BGF.

<sup>5</sup> Ein Nutzungstransport zwischen den einzelnen Hofgruppen ist zulässig. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Es muss jederzeit nachgewiesen und gewährleistet sein, dass eine geordnete, dem Konzept entsprechende Restüberbauung innerhalb des Perimeters und im Sinne der bestehenden Nutzungsbestimmungen möglich ist.

#### *Artikel 8*

##### b) Baulinien, Gebäudeabstände

<sup>1</sup> In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzungen) gestellt werden. Balkone, Vordächer, Erker etc. dürfen maximal 1,50 m über die Baufeldbegrenzungen hinausragen. An Baulinien mit Anbaupflicht muss gebaut werden.

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude kann innerhalb der Baufelder auf 2,50 m reduziert werden, sofern die Räume ausschliesslich durch Fenster in den Hauptfassaden belichtet oder besonnt werden. Der Zusammenbau mit Zwischenbauten ist gestattet. Ansonsten richten sich die Gebäudeabstände nach dem Überbauungsplan.

### *Artikel 9*

#### c) Dachgestaltung

<sup>1</sup> Als zulässige Dachformen gelten:

- Pultdächer
- gleich geneigte Satteldächer
- Flachdächer

Innerhalb einer Hofgruppe (Bauetappe) sind gleiche Dachformen zu verwenden (vergleiche Skizzen im Anhang 2).

<sup>2</sup> In den Dachflächen sind Aufbauten gestattet. Sie haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen. Sie dürfen in ihrer Breite zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Im einzelnen sind die Breiten frei. Bei Dreieckslukarnen wird in deren Mitte gemessen.

<sup>3</sup> Dächer haben einen Dachvorsprung von mindestens 30 cm aufzuweisen.

<sup>4</sup> Für die Dacheindeckung sind innerhalb einer Hofgruppe gleiche Materialien und Farben zu verwenden.

## III NEBENBAUTEN

### *Artikel 10*

#### a) Nutzung

In den Bereichen für unbewohnte An- und Nebenbauten ist das Erstellen von Gebäuden, wie z. B. Schopf, Autounterstände, Holzlager, Überdeckungen, Gartengeräteräume, Kleintierställe, offene Gartenhallen, Freisitze und ähnliches gestattet.

### *Artikel 11*

#### b) Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer maximalen Höhe von 4,00 m erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge und -tiefe ist innerhalb der Bereiche der An- und Nebenbauten frei. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen, insbesondere Art. 68 ff SBG.

### *Artikel 12*

c) Dachgestaltung

Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie übrige Dachformen, sofern sie sich architektonisch gut einfügen (vergleiche Skizze im Anhang 2).

## **IV GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

### *Artikel 13*

a) Plätze

<sup>1</sup> Die Siedlungshöfe sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt. Sie dienen zur Aufnahme von Sportgeräten, Spielplätzen, Festplätzen, Grilleinrichtungen etc.

<sup>2</sup> Die in Abs. 1 genannten Nutzungen können, sofern sie sich gestalterisch einfügen, überdeckt werden. Gestattet sind ausschliesslich zumindest dreiseitig offene, pavillonartige Leichtkonstruktionen.

<sup>3</sup> Die Detailgestaltung der Siedlungshöfe ist im Umgebungsgestaltungsplan (vergleiche Art. 19) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen.

### *Artikel 14*

b) Gemeinschaftliches Grün/  
Spielfeld

Das gemeinschaftliche Grün / Spielfeldbereich ist allen Quartierbewohnern zugänglich und als Grünfläche zu gestalten. Bauliche Einrichtungen sind nur für Spiel- und Sportgeräte zulässig. Die Flächenausdehnung richtet sich nach dem Überbauungsplan.

## **V ERSCHLIESSUNG**

### *Artikel 15*

a) Detailerschliessungsanlagen

<sup>1</sup> Die Detailerschliessungsstrassen sind im Überbauungsplan festgelegt.

<sup>2</sup> Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Plan Nr. 4 c (Bestandteil der Überbauungsordnung) geregelt.

<sup>3</sup> Die Detailerschliessungsstrassen gehen nach plankonformer Ausführung zum Unterhalt und Eigentum an die Einwohnergemeinde über.

<sup>4</sup> Eigentum und Unterhaltspflicht betreffend den Ver- und Entsorgungsleitungen richten sich nach den entsprechenden Reglementen der Einwohnergemeinde Langenthal.

<sup>5</sup> Für die Kanalisation gilt grundsätzlich Trennsystem. Soweit das unverschmutzte Meteorwasser nicht der Versickerung zugeführt werden darf, ist es getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten.

<sup>6</sup> Im übrigen ist Art. 28 der Überbauungsvorschriften zu beachten.

#### *Artikel 16*

b) Anlieferung/Wehrdienste/  
Sanität

Im Bereich der im Überbauungsplan bezeichneten Zufahrten für Anlieferung/Wehrdienste/Sanität dürfen keine festen baulichen Einrichtungen vorgenommen werden. Es ist ein Trasse von 3,00 m freizuhalten. Die technische Ausgestaltung hat den Ansprüchen der Wehrdienste zu genügen.

#### *Artikel 17*

c) Fusswege

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Fusswege gelten als Hauszufahrten im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG und verbleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Der Unterhalt geht zu Lasten der Gemeinde.

<sup>2</sup> Die Fusswege sind rollstuhlgängig auszubilden.

#### *Artikel 18*

d) Parkierung

<sup>1</sup> Die nötige Anzahl der Autoabstellplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

<sup>2</sup> Primär sind Autoabstellplätze an den im Überbauungsplan bezeichneten Stelle als oberirdische Parkierung im Strassenraum zu erstellen.

<sup>3</sup> Die verbleibende Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze sind in den als Nebenbauten bezeichneten Unterständen (inkl. eventuelle Reduits) oder unterirdisch in einer Einstellhalle (siehe Art. 20 Abs. 3) vorzusehen. Allfällige Rampen dürfen überdacht werden.

<sup>4</sup> Die Bereitstellung von zusätzlichem Parkplatzraumangebot für Nachbarparzellen, die keine oder zu wenig Abstellplätze ausweisen, ist erlaubt. Sie sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

<sup>5</sup> Die für die Überbauung notwendigen Fahrradabstellplätze sind in genügender Zahl in den Nebenbauten vorzusehen.

## VI DIE UMGEBUNG

### *Artikel 19*

- a) Umgebungsgestaltungsplan
- Mit jeder Baueingabe ist pro Hofgruppe als Bauetappe ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1 BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung einer Hofgruppe beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:
- Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angabe des Ausbaustandartes;
  - Detailgestaltung der Siedlungshöfe;
  - Angrenzende Grün- und Gartenbereiche;
  - Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttung);
  - Böschungen;
  - Stützmauern;
  - Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehinderten Wänden;
  - Vorgesehene Bepflanzungen;
  - Standort Container- und Briefkastenanlagen.

#### *Artikel 20*

##### b) Bepflanzungen

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan eingetragenen Bäume sind durch die Grundeigentümerin entsprechend dem Baufortschritt zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden. Es dürfen nur standortgerechte, heimische Pflanzen verwendet werden.

<sup>2</sup> Der definitive Standort wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.

<sup>3</sup> Werden Bäume über der Einstellhalle gepflanzt, so sind für diese geeignete Verwurzelungsbereiche mit der evtl. notwendigen Be- und Entwässerung vorzusehen (vergleiche Skizze im Anhang 4).

#### *Artikel 21*

##### c) Vorgärten/Gärten

Sämtliche Gärten sind gegen Einsicht abzutrennen. Es sind bauliche Abtrennungen (Mauern bis 1,80 m Höhe, gemessen ab gestaltetem Terrain) möglich. Details legt der Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

#### *Artikel 22*

##### d) Container/Kompost

<sup>1</sup> Die Plätze für die Containersammelstellen sind in den Nebenbauten entlang der Erschliessungsstrassen vorgesehen und werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

<sup>2</sup> Der Ueberbauungsplan bestimmt die Lage der gemeinschaftlichen Kompostieranlagen. Sie sind entsprechend dem Baufortschritt zu erstellen. Ausdehnung, Gestaltung und Abschirmung werden im Umgebungsgestaltungsplan geregelt.

#### *Artikel 23*

##### e) Lärmschutzmassnahmen

<sup>1</sup> Es besteht die Pflicht, den Bereich für Lärmschutzmassnahmen mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand (Höhe 3,20 m ab Strassenniveau) ostseitig (im Überbauungsplan speziell markiert) durchgehend abzugrenzen. Öffnungen sind nur im Bereich der Zugänge (Fusswege) erlaubt, sie sind je-

doch mit gestalterischen Massnahmen abzudecken. Die Massnahme darf mit eingeschossigen Bauten kombiniert werden. Allfällige Belichtungsöffnungen sind als Festverglasung mit Lärmschutzfenstern auszubilden.

<sup>2</sup> Verbleibende Flächen sind zu begrünen und möglichst umweltfreundlich zu gestalten. Der Sichtbereich (Einmündung Brunnbachweg) ist auf einer Höhe zwischen 0,80 m bis 3,00 m freizuhalten.

<sup>3</sup> Wegleitend für den Bau der Lärmschutzwand sind die Skizzen im Anhang 5.

<sup>4</sup> Die Realisierung erfolgt in Etappen entsprechend dem Baufortschritt. Der Nachweis über genügenden Lärmschutz hat jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

## VII WEITERE BESTIMMUNGEN

Lärmempfindlichkeit

### *Artikel 24*

<sup>1</sup> Im Planungserimter gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV). Für den speziell bezeichneten Bereich der gemischten Nutzung entlang des Brunnbachweges gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Das Planungsgebiet gilt zum Zeitpunkt des Erlassens der Überbauungsordnung im Sinne der LSV als nicht erschlossen, somit gelten die Planungswerte.

Baubewilligungsverfahren

### *Artikel 25*

Die Überbauung einer Hofgruppe muss als einheitliches Projekt eingereicht werden. Die bauliche Realisierung einzelner Gebäude (ein Baufeld) ist möglich. Die Baugesuchunterlagen sind durch die Baupolizeibehörde der Verfasserin der Überbauungsordnung in bezug auf die bauliche Gestaltung zur Stellungnahme vorzulegen.

### *Artikel 26*

Energie

Zu Heizzwecken sind Erdgas und erneuerbare Energieträger zugelassen (Holz, Sonnenenergie etc.).

### *Artikel 27*

Zivilschutzräume

<sup>1</sup> Gestützt auf Art. 2, Abs. 4 des Schutzbaugesetzes sind die für die Überbauung erforderlichen Schutzräume in Schutzraumeinheiten von mindestens 51 Plätzen vorzusehen. Als technische Grundlagen dazu dienen die TWP 84 (technische Weisungen für privaten Schutzraumbau). Mit dem ersten Baugesuch ist der Gemeindebehörde vom Schutzraumkonzept Kenntnis zu geben. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Abweichungen ermöglichen. Abweichungen von der Schutzraumgrösse sind aber nur möglich, wenn auch bei kleineren Schutzraumeinheiten eine Schleuse gebaut wird.

<sup>2</sup> Der Baubeginn der Sammelschutzräume hat spätestens drei Jahre nach Baubeginn des ersten Gebäudes zu erfolgen. Für Bauten, die vor der Fertigstellung des Schutzraumes erstellt werden, ist eine Sicherheitsleistung zu entrichten, die nach Fertigstellung des Sammelschutzraumes zurückerstattet wird. Die Höhe der Sicherheitsleistung entspricht den aktuellen Ersatzbeitragsansätzen des Amtes für Zivilschutz des Kantons Bern.

### *Artikel 28*

Vereinbarungen

<sup>1</sup> Zwischen der Gemeinde (Gemeinderat) und den betroffenen Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist vor der Gemeindeabstimmung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Darin wird insbesondere die Projektierung, der Bau und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen geregelt.

<sup>2</sup> Der Infrastrukturvertrag gilt als integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

### *Artikel 29*

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. Die Genehmigung ist öffentlich bekanntzumachen.

<sup>2</sup> Gleichzeitig wird der Baulinienplan Nr. 002 mit Sonderbauvorschriften (Regierungsratsbeschluss vom 12. März 1963), soweit er vom Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 4 überlagert wird, aufgehoben.

# GENEHMIGUNGSVERMERK

Vorprüfung vom: 31. August 1993  
Publikation im Amtsanzeiger vom: 9. / 16. Juni 1994  
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 10. Juni 1994  
bis: 10. Juli 1994  
Einspracheverhandlungen am: ---  
Rechtsverwahrungen: ---  
Erledigte Einsprachen: 3  
Unerledigte Einsprachen: ---  
Beschlossen durch den grossen Gemeinderat am: 4. September 1995  
Beschlossen in der Gemeindeabstimmung vom: 24. - 26. November 1995

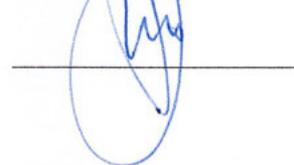
Langenthal, den 3. Januar 1996

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident



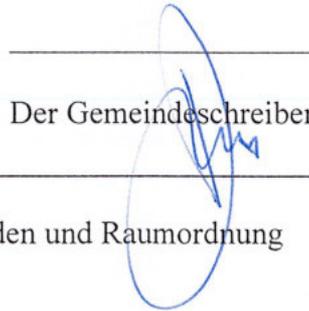
Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langenthal, den 3. Januar 1996

Der Gemeindeschreiber



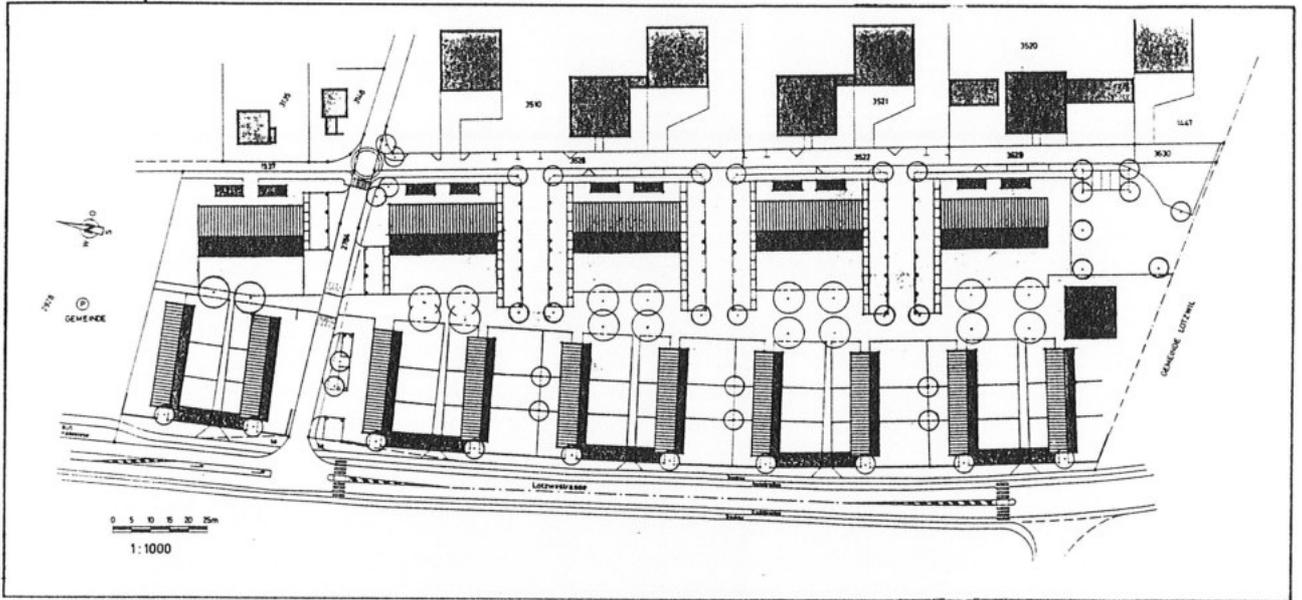
Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

17. Jan. 1996

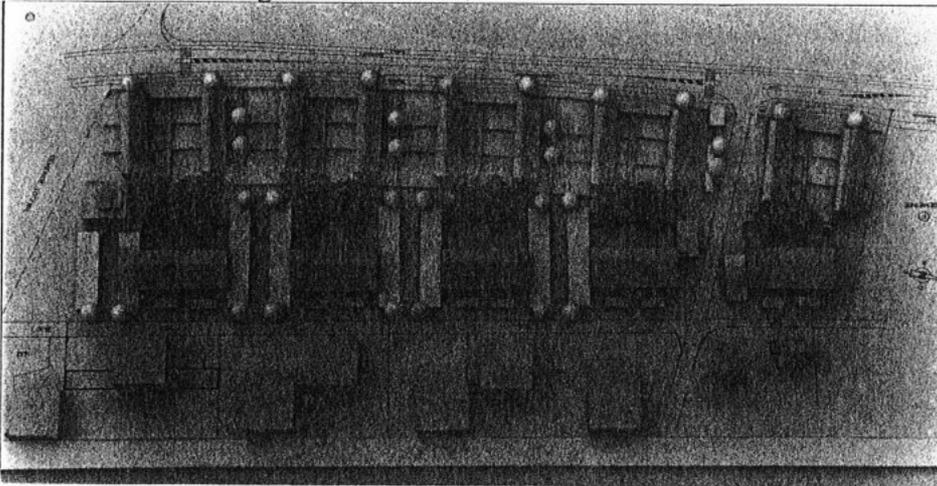


## Anhang 1: Die Überbauungsstudie

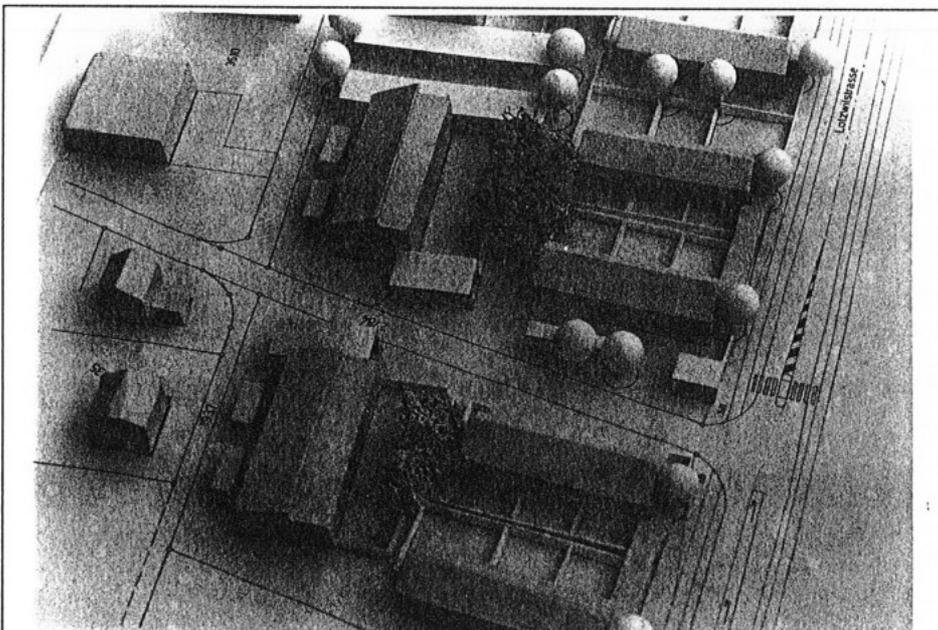
### a) Situationsplan



### b) Studienmodell (Original Mst. 1:500)

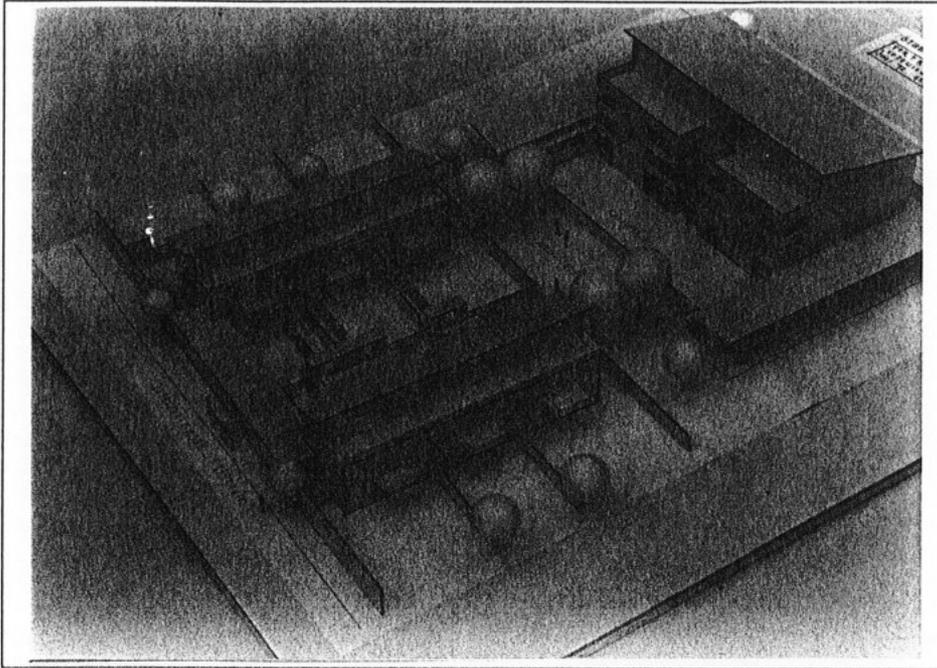


Gesamtmodell von oben (unten: best. Mehrfamilienhäuser; oben: Lotzwilstrasse)

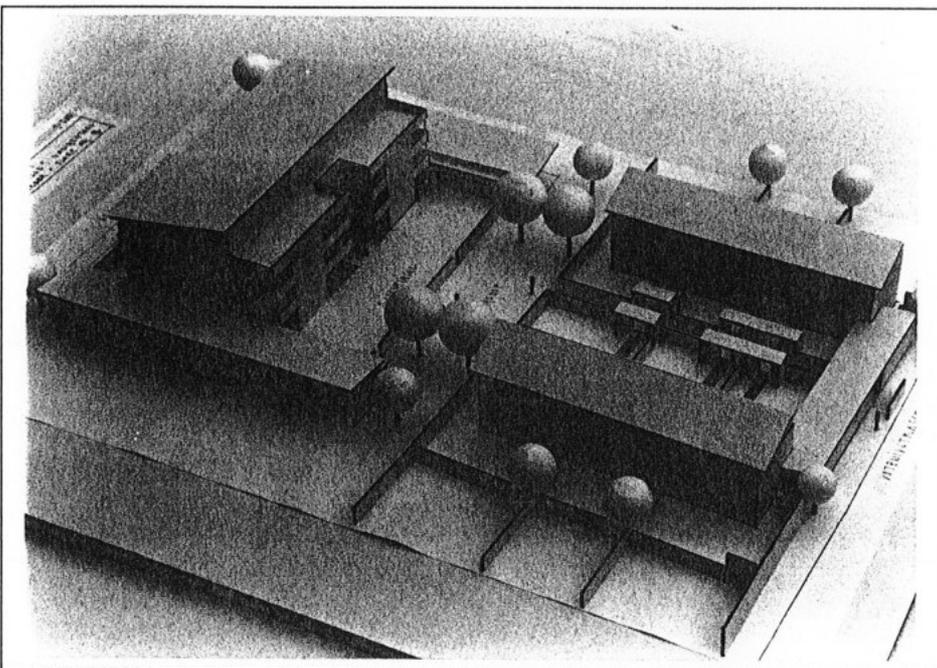


Modellausschnitt "Brunnbachweg" in Blickrichtung Süden

c) Richtmodell einer Hofgruppe (Original Mst. 1:200)



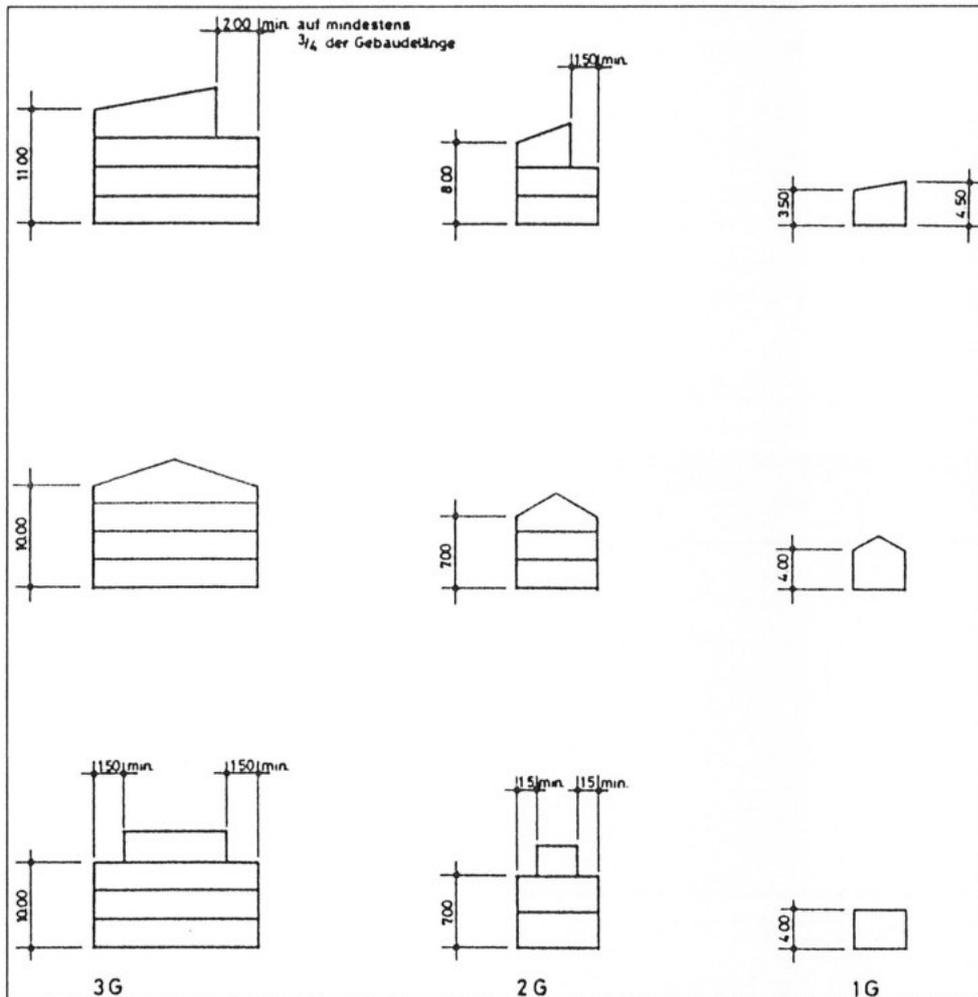
Gesamtansicht in Blickrichtung Nordosten



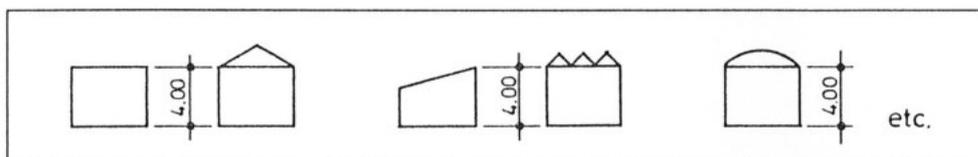
Gesamtansicht in Blickrichtung Südosten

## Anhang 2: Schemaskizzen Gebäudehöhe/Dachformen

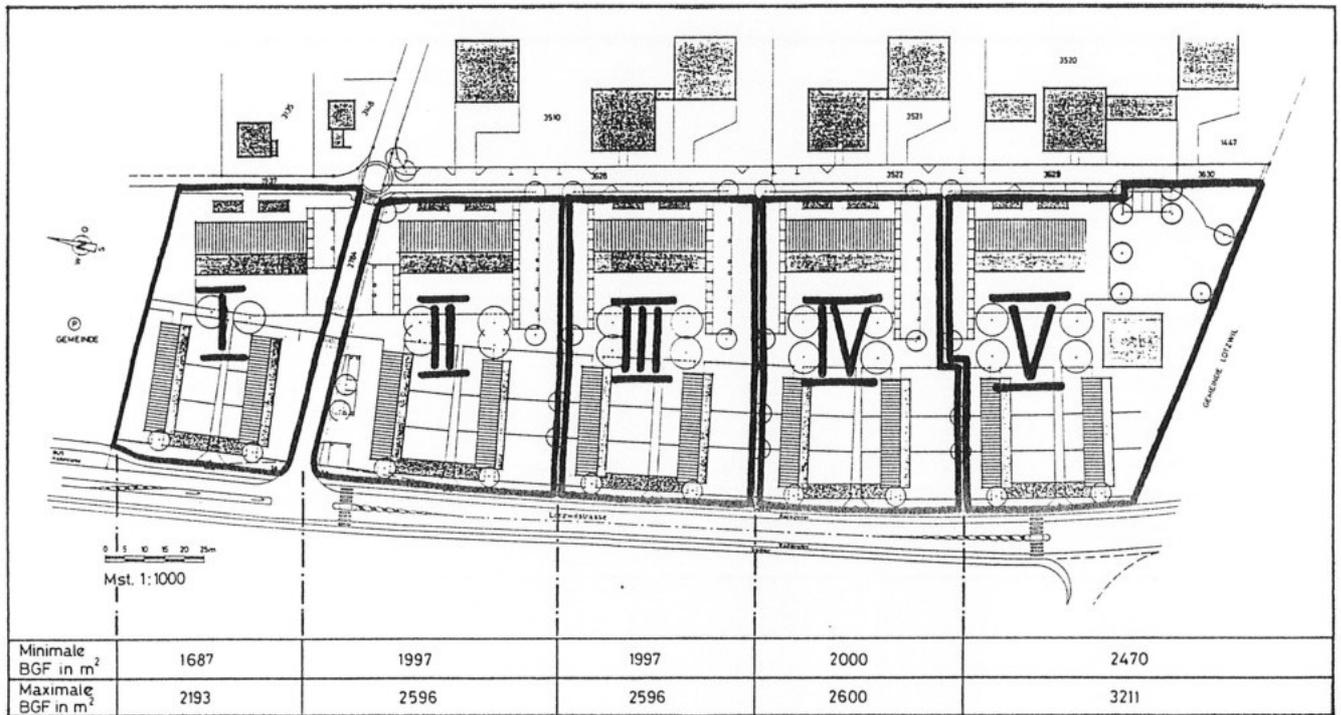
bewohnt:



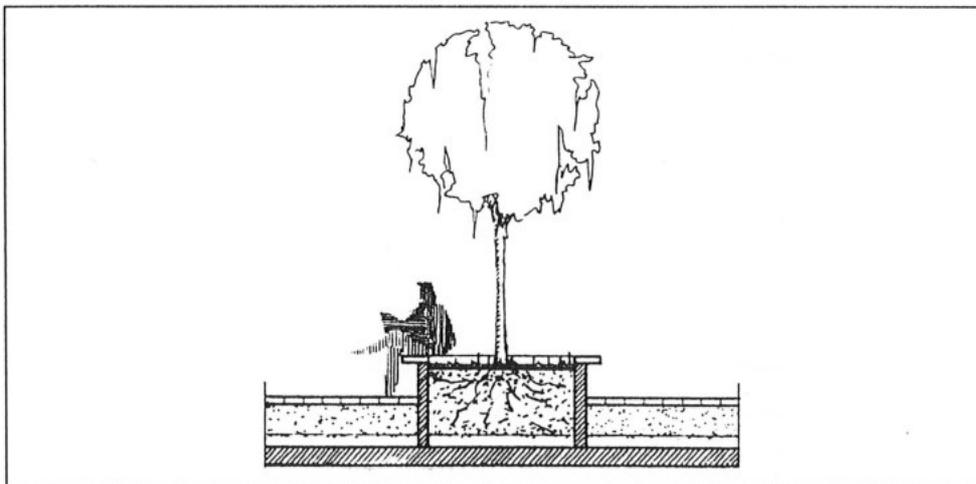
unbewohnt:



### Anhang 3: Minimale/maximale Bruttogeschossflächen und Etappierung



### Anhang 4: Hochstammbäume



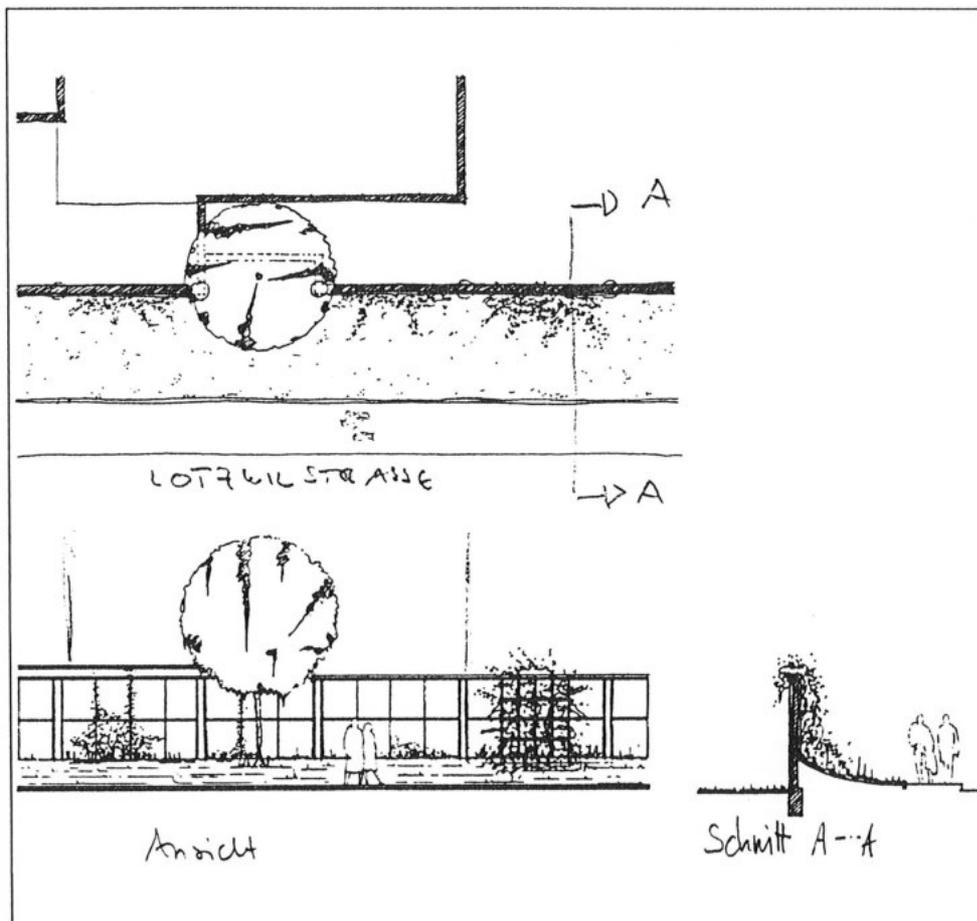
## Anhang 5: Gestaltung der Lärmschutzwand

Die Gestaltung der Lärmschutzwand lässt sich äusserst vielseitig bewerkstelligen. So lassen sich auf der Ruheseite folgende Möglichkeiten realisieren:

- eingeschossige Anbauten
- Pergolen
- Begrünung mit Kletterpflanzen
- etc.

Damit die Lärmschutzwand auf der Lärmseite nicht in ihrer ganzen Höhe in Erscheinung tritt, sollte eine Terrinaufschüttung im Bereich zwischen der Lärmschutzwand und dem Trottoir vorgenommen werden. Ebenso eignet sich dieser Bereich ausserordentlich gut für eine interessante Strassenraum-begrünung. Auf der Lärmseite lassen sich folgende Möglichkeiten realisieren:

- Gestaltung der Wandflächen mit horizontalen, vertikalen etc. Strukturen sowie Lärmschutzfenster
- Nischen für Bäume
- Kletterpflanzen mit Holzgittern als Rankhilfe
- Flächen für Büsche
- Gestaltete Eingangsbereiche



Samuel Gerber  
 Dr. sc. techn., dipl. Arch. ETH/SIA  
 Robert Flury  
 dipl. Bauingenieur ETH/SIA  
 Daniel Ott, Architekt HTL  
 Raumplaner NDS HTL

**Kanton Bern  
 Einwohnergemeinde Langenthal  
 Überbauungsordnung Nr. 4 "Lotzwilstrasse"**

- bestehend aus:
- Überbauungsplan
  - Überbauungsvorschriften
  - Zonenplanänderung (Erhöhung der AZ, Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe, teilw. Nutzungsänderung)
  - teilw. Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 002
  - Plan für die Ver- und Entsorgung

**Plan für die Ver- und Entsorgung Nr. 4c**

Datum: 26. Januar 1994  
 ergänzt: 27. April 1994  
 10. November 1994

**LEGENDE:**

<b>Hinweis</b>	<b>Festlegung</b>	
	Perimeter	
	Baufelder	
	Quartierwege	
	Mischverkehr	

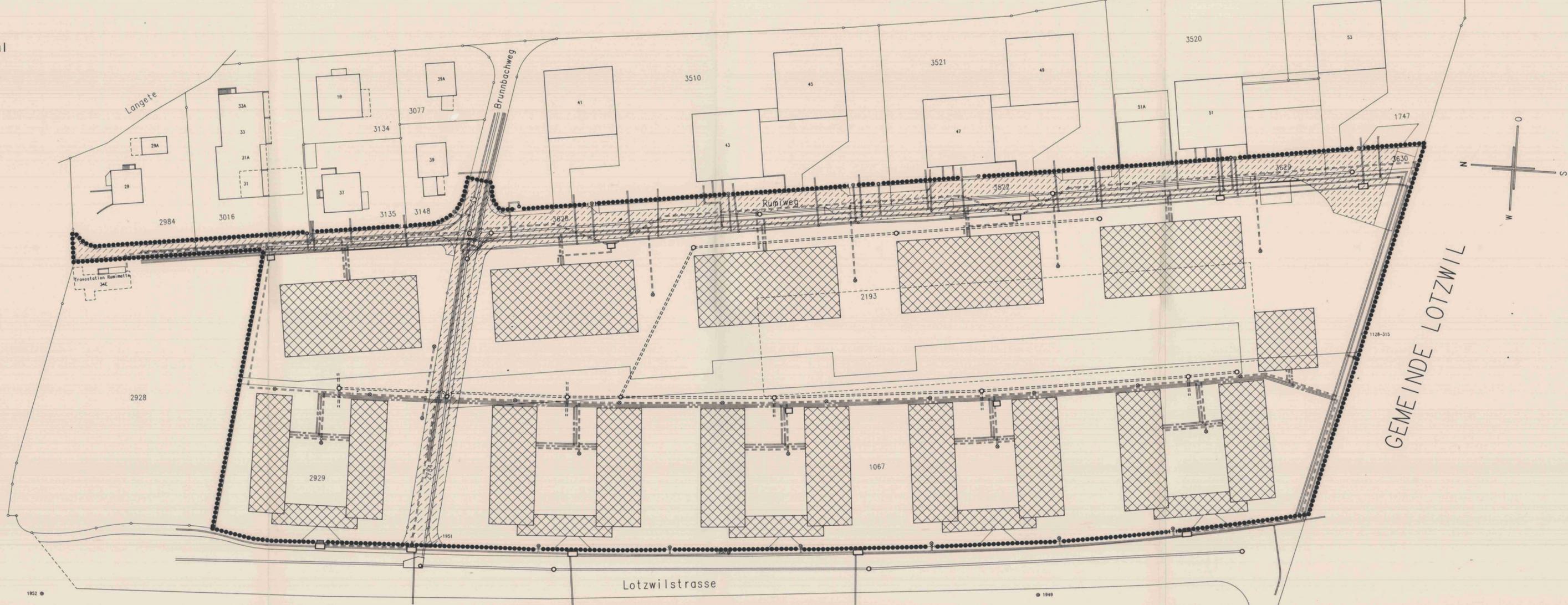
  

<b>Bestehend</b>	<b>Neu</b>	
		Kanalisation
		Gas
		Wasser
		Elektrizität

Die bestehende Leitungsführung wurde von den Plänen der IBL und dem Ingenieurbüro Scheidegger übernommen. (Planstand Januar 1994)

**Gemeinde Langenthal  
 Plan Nr. 52**

Mst. 1:500



**Kanton Bern**  
 Einwohnergemeinde Langenthal  
 Überbauungsordnung Nr. 4 "Lotzwilstrasse"

bestehend aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung (Erhöhung der AZ, Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe, teilw. Nutzungsänderung)
- teilw. Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 002
- Plan für die Ver- und Entsorgung

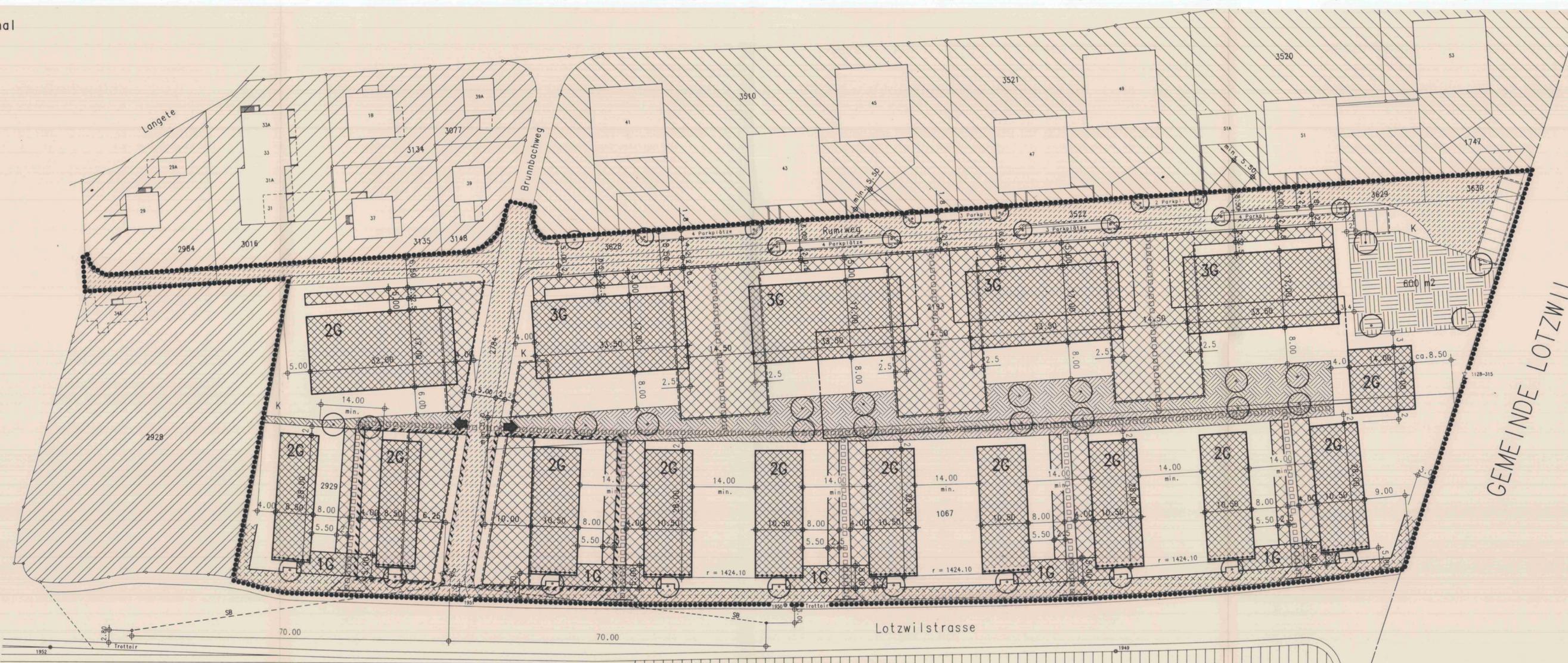
**Überbauungsplan Nr. 4a Mst. 1:500**

Datum: 26. Januar 1994  
 ergänzt: 27. April 1994  
 10. November 1994

**LEGENDE:**

- Hinweis Festlegung
- Wirkungsbereich (Perimeter)
  - Zonen**
    - Einfamilienhauszone zweigeschossig (E2)
    - Wohnzone zweigeschossig (W2)
    - Industriezone (I)
    - Zone mit Planungspflicht (SV Rumimatte)
    - Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)
  - Baufelder**
    - Hauptbauten mit Geschosszahl (bewohnt)
    - An- und Nebenbauten eingeschossig (unbewohnt)
    - Gemischte Nutzung gemäss Art.40 GBR
    - Baulinie mit Anbaupflicht
  - Gemeinschaftsanlagen**
    - Siedlungshöfe/Plätze
    - Gemeinschaftliches Grün/Spielfeld
    - Detailerschliessungsstrasse
  - Umgebung**
    - Sichtbereich (SB)
    - öffentliche Fusswege als Hauszufahrt (Art.106 Abs.3 BauG)
    - Anlieferung/Wehrdienste/Sanität
    - Oberirdische Parkierung im Strassenraum
    - Oberirdische Parkierung im Bereich der An- und Nebenbauten
    - Bereich für Einstellhalle/Einfahrt
    - Hochstamm bäume
    - Vorgärten/Gärten
    - Bereich für Lärmschutzmassnahmen mit bezeichneter Anbaulinie
    - Kompost

Gemeinde Langenthal  
 Plan Nr. 52



Mst. 1:500

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

Vorprüfung vom: 31. August 1993  
 Publikation im Amtsanzeiger vom: 9. / 16. Juni 1994  
 Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 10. Juni 1994  
 bis: 10. Juli 1994  
 Einspracheverhandlungen am: ---  
 Rechtsverwahrungen: ---  
 Erledigte Einsprachen: 3  
 Unerledigte Einsprachen: ---  
 Beschlossen durch den grossen Gemeinderat am: 4. September 1995  
 Beschlossen in der Gemeindeabstimmung vom: 24. - 26. November 1995

Langenthal, den 3. Januar 1996 Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langenthal, den 3. Januar 1996

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

17. Jan. 1996

**Änderung an Art. 23 Überbauungsvorschriften**

**Ursprüngliche Fassung:**

**Art. 23 e) Lärmschutzmassnahmen**

<sup>1</sup> Es besteht die Pflicht, den Bereich für Lärmschutzmassnahmen mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand (Höhe 3.20 m ab Strassenniveau) ostseitig (im Überbauungsplan speziell markiert) durchgehend abzugrenzen. Öffnungen sind nur im Bereich der Zugänge (Fusswege) erlaubt, sie sind jedoch mit gestalterischen Massnahmen abzudecken. Die Massnahme darf mit eingeschossigen Bauten kombiniert werden. Allfällige Belichtungsöffnungen sind als Festverglasung mit Lärmschutzfenstern auszubilden.

<sup>2</sup> .....

<sup>3</sup> .....

<sup>4</sup> .....

**Neue Fassung:**

**Art. 23 e) Lärmschutzmassnahmen**

<sup>1</sup> Es besteht die Pflicht, den Bereich für Lärmschutzmassnahmen mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand (Höhe bis 3.50 m ab Strassenniveau) ostseitig (im Überbauungsplan speziell markiert) durchgehend abzugrenzen. Öffnungen sind nur im Bereich der Zugänge (Fusswege) erlaubt, sie sind jedoch mit gestalterischen Massnahmen abzudecken. Die Massnahme darf mit eingeschossigen Bauten kombiniert werden. Allfällige Belichtungsöffnungen sind als Festverglasung mit Lärmschutzfenstern auszubilden.

Abs. 2 -4 unverändert.

Stadt Langenthal

**Überbauungsordnung Nr. 4 "Lotzwilstrasse"**

bestehend aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung (Erhöhung der AZ, Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe, teilw. Nutzungsänderung)
- teilw. Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 002
- Plan für die Ver- und Entsorgung

**1. geringfügige Änderung bestehend aus:**

- Änderung der Einstellhalle, resp. Einfahrten
- Änderung der Lärmschutzwand (Art. 23 Überbauungsvorschriften)
- Gestaltung der Lärmschutzwand
- neues Konzept Ver- und Entsorgung

**Überbauungsvorschriften**

- Änderung von Art. 23 Überbauungsvorschriften

Langenthal, 23. September 2003

**Genehmigungsvermerke:**

Vorprüfung vom:	31. August 1993
Publikation im Amtsanzeiger:	09. / 16. Juni 1994
Öffentliche Auflage:	10. Juni bis 10. Juli 1994
Einsprachenverhandlungen:	-
Rechtsverwahrungen:	-
Erledigte Einsprachen:	3
Unerledigte Einsprachen:	-
Beschlossen durch den Stadtrat am:	24. September 1995
Beschlossen in der Gemeindeabstimmung vom:	24. - 26. November 1995
Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung:	17. Januar 1996

**1. geringfügige Änderung bestehend aus:**

- Änderung der Einstellhalle, resp. Einfahrten
- Änderung der Lärmschutzwand (Art. 23 Überbauungsvorschriften)
- Gestaltung der Lärmschutzwand
- neues Konzept Ver- und Entsorgung

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10. Dezember 2003

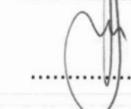
**Namens der Stadt Langenthal:**

Der Stadtpräsident:



.....

Der Stadtschreiber:

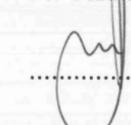


.....

**Die Richtigkeit dieser Angaben bestätigt:**

Langenthal, 19. Dezember 2003

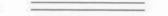
Der Stadtschreiber:

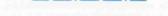
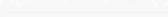
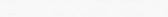
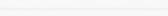
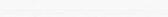
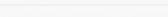


.....

Genehmigt durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung: 14. Jan. 2004



**LEGENDE:**  
 Hinweis Festlegung  
 Wirkungsbereich (Perimeter)  
 Baufelder  
 Quartierwege  
 Mischverkehr  
**Legende**

**Abwasserentsorgung**  
 Basiserschliessung Kanal ZALA AG gemäss Überbauungsordnung Nr. 3  
 Anschlussleitung (Hausanschluss)  
**Wasserversorgung**  
 Basiserschliessung bestehend  
 Detailschliessung neu  
 Hausanschluss neu  
**Gasversorgung**  
 Basiserschliessung bestehend  
 Detailschliessung neu  
 Hausanschluss neu  
**Elektrizitätsversorgung / Breitbandanlage / Strassenbeleuchtung**  
 Basiserschliessung bestehend  
 Detailschliessung neu  
 Hausanschluss neu  
 Beleuchtung/ Beleuchtungskörper neu  
 Verteilerkabine

**Kanton Bern  
 Stadt Langenthal  
 Überbauungsordnung Nr.4 "Lotzwilstrasse"  
 mit 1. geringfügiger Aenderung bestehend aus:**

- Änderung der Einstellhalle, resp. Einfahrten
- Änderung an der Lärmschutzwand (Art.23 Überbauungsvorschriften)
- Gestaltung der Lärmschutzwand
- Neues Konzept für die Ver- und Entsorgung

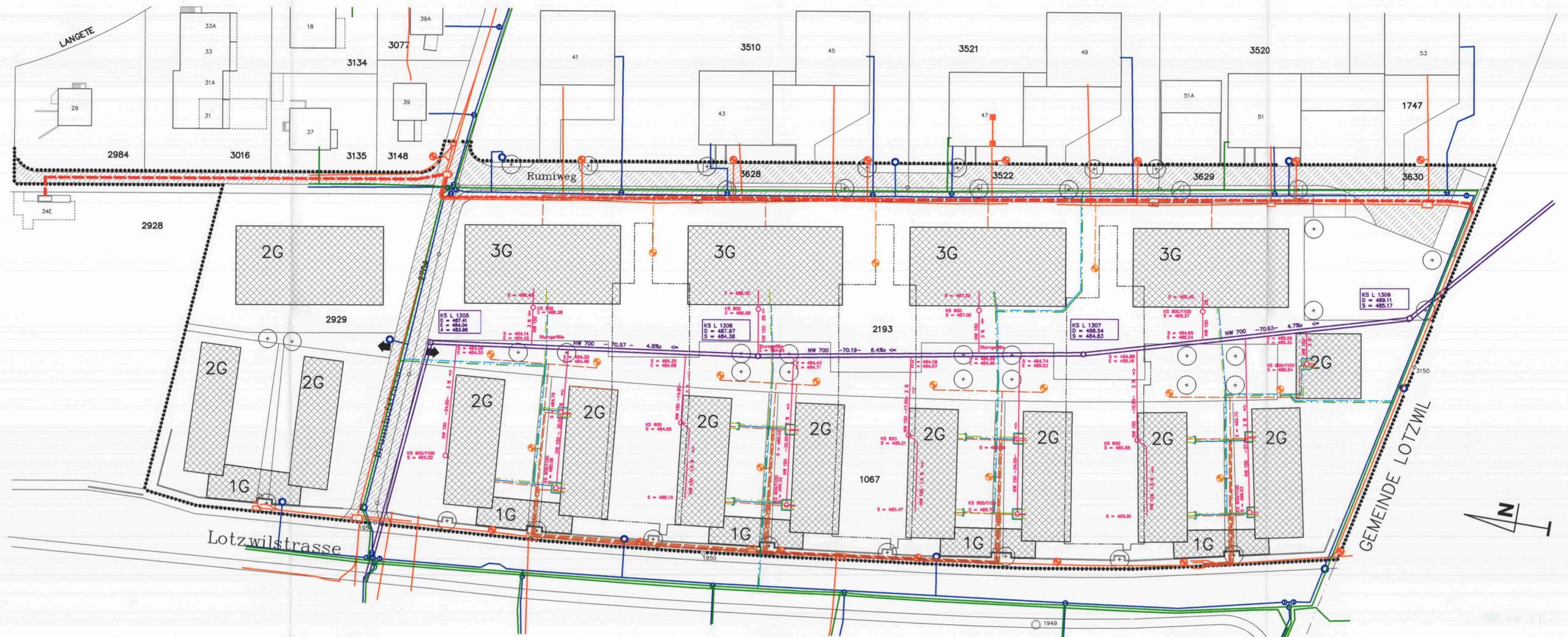
Die Überbauungsordnung Nr.4 besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung (Erhöhung der AZ, Abweichung von der Zulässigen Gebäudehöhe, teilw. Nutzungsänderung)
- teilw. Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 002
- Plan für die Ver- und Entsorgung

**Plan für die Ver- und Entsorgung Nr. 4c**

Datum: 10.November 1994  
 geändert: 29.August 2003

Gemeinde Langenthal  
 Plan Nr.52



Mst. 1: 500

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

Vorprüfung vom: 31.August 1993  
 Publikation im Amtsanzeiger vom: 09./16.Juni 1994  
 Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 10.Juni 1994  
 bis: 10.Juli 1994  
 Einspracheverhandlungen am: ---  
 Rechtsverwarungen: ---  
 Erledigte Einsprachen: 3  
 Unerledigte Einsprachen: ---  
 Beschlossen durch den Stadtrat am: 04.September 1995  
 Beschlossen in der Gemeindeabstimmung vom: 24.-26.November 1995

Langenthal, den 03.Januar 1996  
 Namens der Stadt Langenthal  
 Der Stadtpräsident  
 sig. Käser  
 Der Stadtschreiber  
 sig. Steiner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Langenthal, den 03.Januar 1996  
 Der Stadtschreiber  
 sig. Steiner

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

1. Geringfügige Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs.5 BauV:  
 Publikation im Amtsanzeiger vom: 23.Oktober 2003  
 Öffentliche Auflage vom: 23.Oktober 2003 - 24.November 2003  
 Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10.Dezember 2003

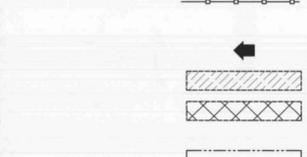
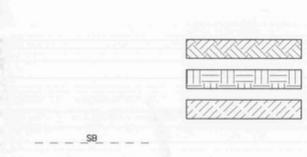
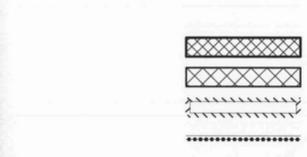
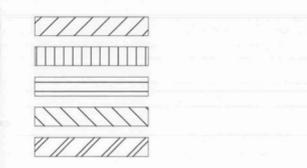
Langenthal, den 19.Dezember 2003  
 Namens der Stadt Langenthal  
 Der Stadtpräsident  
 Der Stadtschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Langenthal, den 19.Dezember 2003  
 Der Stadtschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

4. Jan. 2004  


**LEGENDE:**  
 Hinweis Festlegung



K

**Zonen**  
 Wohnzone W2/B  
 Wohnzone W2/C  
 Arbeitszone A  
 Zone mit Planungspflicht (SV Rumimatte)  
 Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN)

**Baufelder**  
 Hauptbauten mit Geschoszahl (bewohnt)  
 An- und Nebenbauten eingeschossig (unbewohnt)  
 Gemischte Nutzung gemäss Art.36 GBR  
 Baulinie mit Anbaupflicht

**Gemeinschaftsanlagen**  
 Siedlungshöfe/ Plätze  
 Gemeinschaftliches Grün/ Spielfeld  
 Detailerschliessungsstrasse  
 Sichtbereich (SB)

öffentliche Fusswege als Hauszufahrten  
 (Art.106 Abs.3 BauG)  
 Anlieferung/ Wehrdienst/ Sanität  
 Oberirdische Parkierung im Strassenraum  
 Oberirdische Parkierung im Bereich  
 der An- und Nebenbauten  
 Bereich für Einstellhalle/ Einfahrt

**Umgebung**  
 Hochstammabäume  
 Vorgärten/ Gärten  
 Bereich für Lärmschutzmassnahmen  
 mit bezeichneter Anbaulinie  
 Kompost

Gemeinde Langenthal  
 Plan Nr.52



**Kanton Bern  
 Stadt Langenthal  
 Überbauungsordnung Nr.4 "Lotzwilstrasse"  
 mit 1. geringfügiger Aenderung bestehend aus:**

- Änderung der Einstellhalle, resp. Einfahrten
- Änderung an der Lärmschutzwand (Art.23 Überbauungsvorschriften)
- Gestaltung der Lärmschutzwand
- Neues Konzept für die Ver- und Entsorgung

Die Überbauungsordnung Nr.4 besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung (Erhöhung der AZ, Abweichung von der Zulässigen Gebäudehöhe, teilw. Nutzungsänderung)
- teilw. Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 002
- Plan für die Ver- und Entsorgung

Überbauungsplan Nr. 4a Mst. 1:500

Datum: 10.November 1994  
 geändert: 29.August 2003

Mst. 1:500

**GENEHMIGUNGSVERMERK**

Vorprüfung vom: 31.August 1993  
 Publikation im Amtsanzeiger vom: 09./16.Juni 1994  
 Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 10.Juni 1994  
 bis: 10.Juli 1994

Einspracheverhandlungen am: ---  
 Rechtsverwarungen: ---  
 Erledigte Einsprachen: 3  
 Un erledigte Einsprachen: ---  
 Beschlossen durch den Stadtrat am: 04.September 1995  
 Beschlossen in der Gemeindeabstimmung vom: 24.-26.November 1995

Langenthal, den 03.Januar 1996  
 Der Stadtpräsident  
 sig. Käser

Namens der Stadt Langenthal  
 Der Stadtschreiber  
 sig. Steiner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Langenthal, den 03.Januar 1996  
 Der Stadtschreiber  
 sig. Steiner

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

1. Geringfügige Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs.5 BauV:  
 Publikation im Amtsanzeiger vom : 23.Oktober 2003  
 Öffentliche Auflage vom : 23.Oktober - 24.November 2003  
 Beschlossen durch den Gemeinderat am : 10.Dezember 2003

Langenthal, den 19.Dezember 2003  
 Der Stadtpräsident

Namens der Stadt Langenthal  
 Der Stadtschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Langenthal, den 19.Dezember 2003  
 Der Stadtschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung  
 14. Jan. 2004



**BEAT MÜLLER ARCHITEKTUR + RAUMPLANUNG NDS/HTL 6147 ALTBÜRON**

Unterdorf 11 Tel. 062 927 17 85 Fax 062 927 10 19 mueller\_architektur@hotmail.com

**Kanton Bern**

**Stadt Langenthal**

**Überbauungsordnung Nr 4 "Lotzwilstrasse"**

Die Überbauungsordnung Nr. 4 besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung (Erhöhung der AZ, Abweichung von der zulässigen Gebäudehöhe, teilw. Nutzungsänderung)
- teilw. Aufhebung des Baulinienplanes Nr. 002
- Plan für die Ver- und Entsorgung

**mit 2. geringfügiger Änderung bestehend aus:**

Änderung Bereich nördlich Brunnhofstrasse Parzelle GBB1 Nr. 2929 betreffend:

- Parkierungsanlage und Autoausstellung statt Wohnbauten
- 2 Geschosse Dienstleistung Baufeld 2G
- Zusätzlicher Bereich für Einstellhalle/Einfahrt

**Überbauungsvorschriften Nr 4b**

Änderungen in Rahmen der 2. geringfügigen Änderung : rot eingetragen

Datum: 15. Oktober 2008

# Inhaltsverzeichnis

## I Allgemeines

Art. 1	Wirkungsbereich	Seite 2
Art. 2	Stellung zur Grundordnung	Seite 2
Art. 3	Gliederung/Bauetappen	Seite 2
Art. 4	Inhalt des Überbauungsplanes	Seite 2
Art. 5	Architektonische Gestaltung	Seite 2/3
Art. 6	Nutzung	Seite 3

## II Hauptgebäude

Art. 7	a) Baupolizeiliche Masse	Seite 3
Art. 8	b) Baulinien, Gebäudeabstände	Seite 3/4
Art. 9	c) Dachgestaltung	Seite 4

## III Nebenbauten

Art. 10	a) Nutzung	Seite 4
Art. 11	b) Baupolizeiliche Masse	Seite 4
Art. 12	c) Dachgestaltung	Seite 4

## IV Gemeinschaftsanlagen

Art. 13	a) Plätze	Seite 4/5
Art. 14	b) Gemeinschaftliches Grün/Spielfeld	Seite 5

## V Erschliessung

Art. 15	a) Detailerschliessungsanlagen	Seite 5
Art. 16	b) Anlieferung/Wehrdienste/Sanität	Seite 5
Art. 17	c) Fusswege	Seite 5
Art. 18	d) Parkierung	Seite 5/6

## VI Die Umgebung

Art. 19	a) Umgebungsgestaltungsplan	Seite 6
Art. 20	b) Bepflanzungen	Seite 6/7
Art. 21	c) Vorgärten/Gärten	Seite 7
Art. 22	d) Container/Kompost	Seite 7
Art. 23	e) Lärmschutzmassnahmen	Seite 7

## VII Weitere Bestimmungen

Art. 24	Lärmempfindlichkeit	Seite 7
Art. 25	Baubewilligungsverfahren	Seite 8
Art. 26	Energie	Seite 8
Art. 27	Zivilschutzräume	Seite 8
Art. 28	Vereinbarungen	Seite 8
Art. 29	Inkrafttreten	Seite 8

Genehmigungsvermerke

Seite 9/10/11

Anhang nur in Originalfassung enthalten

# I. ALLGEMEINES

## Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 4 „Lotzwilstrasse“ ist im Überbauungsplan Nr. 4a mit einer punktierten Linie (Perimeter) bezeichnet.

## Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die folgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Einwohnergemeinde Langenthal (GBR).

## Artikel 3

Gliederung/Bauetappen

Der Überbauungsplan „Lotzwilstrasse“ ist in fünf Hofgruppen gegliedert. Die einzelnen Hofgruppen stellen Bauetappen dar.

## Artikel 4

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

### a) Bauten

- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten dreigeschossig;
- Lage und Abmessung der Baufelder für Hauptbauten zweigeschossig;
- Lage und Abmessung der Baufelder für eingeschossige Bauten;
- Lage und Abmessung der Baufelder für An- und Nebenbauten (eingeschossig);
- Bereich für gemischte Nutzung gemäss Art. 36 neues GBR.

### b) Erschliessung

- Lage der Detailerschliessungsstrasse;
- Lage der öffentlichen Fusswege als Hauszufahrten;
- Lage der Wege für Anlieferungen, Wehrdienste, Sanität;
- Lage der oberirdischen Parkierung im Strassenraum;
- Lage der oberirdischen Parkierung im Bereich der Nebenbauten;
- Lage der Bereiche für Einstellhalle.

### c) Bepflanzung/Aussenflächen

- Lage der Siedlungshöfe/Plätze;
- Lage des gemeinschaftlichen Grün-/Spielfeldes;
- Lage der neu anzupflanzenden Hochstammbäume;
- Lage der Vorgärten/Gärten;
- Bereich der Lärmschutzmassnahmen;
- Lage Kompost;
- Oberirdische, offene Parkierung/Fahrgassen;
- Autoausstellung;
- Grünstreifen/Versickerung.

## Artikel 5

Architektonische Gestaltung

<sup>1</sup> Die Gesamtanlage der Überbauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten. Bauvolumen, Dachgestaltung und Materialwahl sind pro Hofgruppe als Bauetappe aufeinander abzustimmen.

<sup>2</sup> Die entsprechenden Regelungen erfolgen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Überbauungsstudie und das Studienmodell gemäss Anhang 1 gelten wegleitend für die Ausarbeitung von Bauprojekten.

#### Artikel 6

Nutzung

<sup>1</sup> In den Bereichen der Baufelder dürfen Wohnbauten und nicht störendes Kleingewerbe **und Dienstleistungen** im Sinne von Art. 34 **neues GBR** erstellt werden. Ebenfalls zulässig sind unbewohnte An- und Nebenbauten.

<sup>2</sup> **Im Baufeld nördlich der Brunnhofstrasse sind 2 Vollgeschosse als Dienstleistungsnutzung zulässig.**

<sup>3</sup> Im bezeichneten Bereich entlang des Brunnbachweges ist eine gemischte Nutzung im Sinne von Art. 36 **neues GBR** möglich. Das Erstellen reiner Wohnbauten ist in diesem Bereich nicht gestattet.

## II. HAUPTBAUTEN

#### Artikel 7

a) Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Die Lage und maximale Abmessung der Bauten richten sich nach den Baufeldern im Überbauungsplan.

<sup>2</sup> Es sind ein, zwei, resp. drei Geschosse gemäss Festlegung im Überbauungsplan gestattet. Der Dachausbau ist bei den zwei- und dreigeschossigen Bauten über die gesamte Geschossfläche zulässig. Über dem erlaubten Dachausbau sind keine weiteren Geschosse zulässig. Die maximal zulässige Kniewandhöhe ist nicht begrenzt, ~~dies in Abweichung von Art. 45 Abs. 4 **altes GBR**.~~ **siehe Genehmigung**

<sup>3</sup> Die Gebäudehöhe darf 11.00 m bei dreigeschossiger Bauweise, resp. 8.00 m bei zweigeschossiger Bauweise und 4.50 m bei eingeschossiger Bauweise nicht überschreiten. Im Übrigen richtet sich die Gestaltung des Dachgeschosses nach den Schemaskizzen im Anhang 2.

<sup>4</sup> Im Anhang 3 zu den Überbauungsvorschriften sind die in den Hofgruppen als Bauetappen minimal erforderlichen, resp. maximal zulässigen Bruttogeschossflächen bezeichnet. Die maximale Bruttogeschossfläche aller Baufelder zusammen beträgt 13'200 m<sup>2</sup>. Die minimale Nutzung beträgt 10'150 m<sup>2</sup> BGF.

<sup>5</sup> Ein Nutzungstransport zwischen den einzelnen Hofgruppen ist zulässig. Der detaillierte Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Es muss jederzeit nachgewiesen und gewährleistet sein, dass eine geordnete, dem Konzept entsprechende Restüberbauung innerhalb des Perimeters und im Sinne der bestehenden Nutzungsbestimmungen möglich ist.

#### Artikel 8

b) Baulinien, Gebäudeabstände

<sup>1</sup> In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzungen) gestellt werden. Balkone, Vordächer, Erker etc. dürfen maximal 1.50 m über die Baufeldbegrenzung hinausragen. An Baulinien mit Anbaupflicht muss gebaut werden.

**AGR**

<sup>2</sup> Der Gebäudeabstand für alleinstehende Gebäude kann innerhalb der Baufelder auf 2.50 m reduziert werden, sofern die Räume ausschliesslich durch Fenster in den Hauptfassaden belichtet oder besonnt werden. Der Zusammenbau mit Zwischenbauten ist gestattet. Ansonsten richten sich die Gebäudeabstände nach dem Überbauungsplan.

#### Artikel 9

c) Dachgestaltung

<sup>1</sup> Als zulässige Dachformen gelten:

- Pultdächer
- gleich geneigte Satteldächer
- Flachdächer

Innerhalb einer Hofgruppe (Bauetappe) sind gleiche Dachformen zu verwenden (vergleiche Skizzen im Anhang 2).

<sup>2</sup> In den Dachflächen sind Aufbauten gestattet. Sie haben sich harmonisch in die Dachfläche einzufügen. Sie dürfen in ihrer Breite zusammen nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Im Einzelnen sind die Breiten frei. Bei Dreieckslukarnen wird in deren Mitte gemessen.

<sup>3</sup> Dächer haben einen Dachvorsprung von mindestens 30 cm aufzuweisen.

<sup>4</sup> Beim Baufeld G2 nördlich der Brunnhofstrasse kann ein Flachdach ohne Dachvorsprung erstellt werden.

<sup>5</sup> Für die Dacheindeckung sind innerhalb einer Hofgruppe gleiche Materialien und Farben zu verwenden.

### III. NEBENBAUTEN

#### Artikel 10

a) Nutzung

In den Bereichen für unbewohnte An- und Nebenbauten ist das Erstellen von Gebäuden, wie z.B. Schopf, Autounterstände, Holzlager, Überdeckungen, Gartengeräteräume, Kleintierställe, offene Gartenhallen, Freisitze und ähnliches gestattet.

#### Artikel 11

b) Baupolizeiliche Masse

<sup>1</sup> Nebenbauten dürfen nur eingeschossig, mit einer maximalen Höhe von 4.00 m erstellt werden.

<sup>2</sup> Die Gebäudelänge und -tiefe ist innerhalb der Bereiche der An- und Nebenbauten frei. Vorbehalten bleiben die Vorschriften des Gesetzes über Bau und Unterhalt der Strassen, insbesondere Art. 68 ff SBG.

#### Artikel 12

c) Dachgestaltung

Zugelassen sind Flach-, Pult- und Satteldächer sowie übrige Dachformen, sofern sie sich architektonisch gut einfügen (vergleiche Skizze im Anhang 2).

### IV. GEMEINSCHAFTSANLAGEN

#### Artikel 13

a) Plätze

<sup>1</sup> Die Siedlungshöfe sind für die gemeinsame Nutzung durch die Bewohner der Überbauung bestimmt. Sie dienen zur Aufnahme von Sportgeräten, Spielplätzen, Festplätzen, Grilleinrichtungen etc.

<sup>2</sup> Die in Abs. 1 genannten Nutzungen können, sofern sie sich gestalterisch einfügen, überdeckt werden. Gestattet sind ausschliesslich zumindest dreiseitig offene, pavillonartige Leichtkonstruktionen.

<sup>3</sup> Die Detailgestaltung der Siedlungshöfe ist im Umgebungsgestaltungsplan (vergleiche Art. 19) im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens darzulegen.

#### Artikel 14

- b) Gemeinschaftliches Grün/ Spielfeld Das gemeinschaftliche Grün/Spielfeldbereich ist allen Quartierbewohnern zugänglich und als Grünfläche zu gestalten. Bauliche Einrichtungen sind nur für Spiel- und Sportgeräte zulässig. Die Flächenausdehnung richtet sich nach dem Überbauungsplan.

## V. ERSCHLIESSUNG

#### Artikel 15

- a) Detailerschliessungsanlagen
- <sup>1</sup> Die Detailerschliessungsstrassen sind im Überbauungsplan festgelegt.
- <sup>2</sup> Die Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Plan Nr. 4 c (Bestandteil der Überbauungsordnung) geregelt.
- <sup>3</sup> Die Detailerschliessungsstrassen gehen nach plankonformer Ausführung zum Unterhalt und Eigentum an die Einwohnergemeinde über.
- <sup>4</sup> Eigentum und Unterhaltspflicht betreffend den Ver- und Entsorgungsleitungen richten sich nach den entsprechenden Reglementen der Einwohnergemeinde Langenthal.
- <sup>5</sup> Für die Kanalisation gilt grundsätzlich Trennsystem. Soweit das unverschmutzte Meteorwasser nicht der Versickerung zugeführt werden darf, ist es getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten.
- <sup>6</sup> Im übrigen ist Art. 28 der Überbauungsvorschriften zu beachten.

#### Artikel 16

- b) Anlieferung/Wehrdienste/Sanität Im Bereich der im Überbauungsplan bezeichneten Zufahrten für Anlieferung/Wehrdienste/Sanität dürfen keine festen baulichen Einrichtungen vorgenommen werden. Es ist ein Trasse von 3.00 m freizuhalten. Die technische Ausgestaltung hat den Ansprüchen der Wehrdienste zu genügen.

#### Artikel 17

- c) Fusswege
- <sup>1</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten öffentlichen Fusswege gelten als Hauszufahrten im Sinne von Art. 106 Abs. 3 BauG und verbleiben im Eigentum der Grundeigentümer. Der Unterhalt geht zu Lasten der Gemeinde.
- <sup>2</sup> Die Fusswege sind rollstuhlgängig auszubilden.

#### Artikel 18

- d) Parkierung
- <sup>1</sup> Die nötige Anzahl der Autoabstellplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bestimmt.

<sup>2</sup> Primär sind Autoabstellplätze an den im Überbauungsplan bezeichneten Stelle als oberirdische Parkierung im Strassenraum zu erstellen.

<sup>3</sup> Die verbleibende Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze sind in den als Nebenbauten bezeichneten Unterständen (inkl. eventuelle Reduits) oder unterirdisch in einer Einstellhalle (siehe Art. 20 Abs. 3) vorzusehen. Allfällige Rampen dürfen überdacht werden.

<sup>4</sup> Die Bereitstellung von zusätzlichem Parkplatzraumangebot für Nachbarparzellen, die keine oder zu wenig Abstellplätze ausweisen, ist erlaubt. Sie sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Ein entsprechender Nachweis muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erfolgen.

<sup>5</sup> Die für die Überbauung notwendigen Fahrradabstellplätze sind in genügender Zahl in den Nebenbauten vorzusehen.

<sup>6</sup> Die im Bereich nördlich der Brunnhofstrasse angeordnete oberirdische, offene Parkierung dient als private Parkfläche. Die Fahrgassen sind mit Asphaltbelag und die Parkflächen wasserdurchlässig zu erstellen.

#### Artikel 18.a

Autoausstellung

<sup>1</sup> Die Bereiche Autoausstellung sind offene Flächen zum Ausstellen und Präsentieren von Motorfahrzeugen für Verkauf. Die Oberfläche ist wasserdurchlässig zu erstellen.

## VI. DIE UMGEBUNG

#### Artikel 19

a) Umgebungsgestaltungsplan

Mit jeder Baueingabe ist pro Hofgruppe als Bauetappe ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen (Art. 14 Abs. 1 BewD). Der Plan kann mit dem Erdgeschossgrundriss kombiniert werden und muss sich mindestens auf den Umschwung einer Hofgruppe beziehen. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- Fussgängerbereiche (Wege und Plätze) mit Angaben des Ausbaustandartes;
- Detailgestaltung der Siedlungshöfe;
- Angrenzende Grün- und Gartenbereiche;
- Terrainveränderungen (Abgrabungen, Aufschüttung);
- Böschungen;
- Stützmauern;
- Einfriedungen von Hausparzellen mit Zäunen, Hecken oder sichtbehinderten Wänden;
- Vorgesehene Bepflanzungen;
- Standort Container- und Briefkastenanlagen.

#### Artikel 20

b) Bepflanzungen/Versickerung

<sup>1</sup> Die im Überbauungsplan eingetragenen Bäume sind durch die Grundeigentümerin entsprechend dem Baufortschritt zu pflanzen und dauernd zu erhalten. Abgestorbene Pflanzen und Bäume müssen ersetzt werden. Es dürfen nur standortgerechte, heimische Pflanzen verwendet werden.

<sup>2</sup> Der definitive Standort wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit dem Umgebungsgestaltungsplan festgelegt.

<sup>3</sup> Werden Bäume über der Einstellhalle gepflanzt, so sind für diese geeignete Verwurzelungsbereiche mit der evtl. notwendigen Be- und Entwässerung vorzusehen (vergleiche Skizze im Anhang 4).

<sup>4</sup> Die schmalen Bereiche Grünstreifen/Versickerung dienen als Trennung der Querparkierung und zugleich als Versickerungsmulde für die Platzentwässerung.

#### Artikel 21

c) Vorgärten/Gärten

Sämtliche Gärten sind gegen Einsicht abzutrennen. Es sind bauliche Abtrennungen (Mauern bis 1.80 m Höhe, gemessen ab gestaltetem Terrain) möglich. Details legt der Umgebungsplan im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

#### Artikel 22

d) Container/Kompost

<sup>1</sup> Die Plätze für die Containersammelstellen sind in den Nebenbauten entlang der Erschliessungsstrassen vorgesehen und werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

<sup>2</sup> Der Überbauungsplan bestimmt die Lage der gemeinschaftlichen Kompostieranlagen. Sie sind entsprechend dem Baufortschritt zu erstellen. Ausdehnung, Gestaltung und Abschirmung werden im Umgebungsgestaltungsplan geregelt.

#### Artikel 23

e) Lärmschutzmassnahmen

<sup>1</sup> Es besteht die Pflicht, den Bereich für Lärmschutzmassnahmen mit einer schallabsorbierenden Lärmschutzwand (Höhe bis 3.50 m ab Strassenniveau) ostseitig (im Überbauungsplan speziell markiert) durchgehend abzugrenzen. Öffnungen sind nur im Bereich der Zugänge (Fusswege) erlaubt, sie sind jedoch mit gestalterischen Massnahmen abzudecken. Die Massnahme darf mit eingeschossigen Bauten kombiniert werden. Allfällige Belichtungsöffnungen sind als Festverglasung mit Lärmschutzfenstern auszubilden.

<sup>2</sup> Verbleibende Flächen sind zu begrünen und möglichst umweltfreundlich zu gestalten. Der Sichtbereich (Einmündung Brunnbachweg) ist auf einer Höhe zwischen 0.80 m bis 3.00 m freizuhalten.

<sup>3</sup> Wegleitend für den Bau der Lärmschutzwand sind die Skizzen im Anhang 5.

<sup>4</sup> Die Realisierung erfolgt in Etappen entsprechend dem Baufortschritt. Der Nachweis über genügenden Lärmschutz hat jeweils im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erfolgen.

## VII. WEITERE BESTIMMUNGEN

#### Artikel 24

Lärmempfindlichkeit

<sup>1</sup> Im Planungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV). Für den speziell bezeichneten Bereich der gemischten Nutzung entlang des Brunnbachweges gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

<sup>2</sup> Das Planungsgebiet gilt zum Zeitpunkt des Erlassens der Überbauungsordnung im Sinne der LSV als nicht erschlossen, somit gelten die Planungswerte.

#### *Artikel 25*

Baubewilligungsverfahren

Die Überbauung einer Hofgruppe muss als einheitliches Projekt eingereicht werden. Die bauliche Realisierung einzelner Gebäude (ein Baufeld) ist möglich. Die Baugesuchsunterlagen sind durch die Baupolizeibehörde der Verfasserin der Überbauungsordnung in Bezug auf die bauliche Gestaltung zur Stellungnahme vorzulegen.

#### *Artikel 26*

Energie

Zu Heizzwecken sind Erdgas und erneuerbare Energieträger zugelassen (Holz, Sonnenenergie etc.).

#### *Artikel 27*

Zivilschutzräume

<sup>1</sup> Gestützt auf Art. 2, Abs. 4 des Schutzbautengesetzes sind die für die Überbauung erforderlichen Schutzräume in Schutzraumeinheiten von mindestens 51 Plätzen vorzusehen. Als technische Grundlagen dazu dienen die TWP 84 (technische Weisungen für privaten Schutzraumbau). Mit dem ersten Baugesuch ist der Gemeindebehörde vom Schutzraumkonzept Kenntnis zu geben. In begründeten Fällen kann der Gemeinderat Abweichungen ermöglichen. Abweichungen von der Schutzraumgrösse sind aber nur möglich, wenn auch bei kleineren Schutzraumeinheiten eine Schleuse gebaut wird.

<sup>2</sup> Der Baubeginn der Sammelschutzräume hat spätestens drei Jahre nach Baubeginn des ersten Gebäudes zu erfolgen. Für Bauten, die vor der Fertigstellung des Schutzraumes erstellt werden, ist eine Sicherheitsleistung zu entrichten, die nach Fertigstellung des Sammelschutzraumes zurückerstattet wird. Die Höhe der Sicherheitsleistung entspricht den aktuellen Ersatzbeitragsansätzen des Amtes für Zivilschutz des Kantons Bern.

#### *Artikel 28*

Vereinbarungen

<sup>1</sup> Zwischen der Gemeinde (Gemeinderat) und den betroffenen Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Überbauungsplanes ist vor der Gemeindeabstimmung ein Infrastrukturvertrag abzuschliessen. Darin wird insbesondere die Projektierung, der Bau und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen geregelt.

<sup>2</sup> Der Infrastrukturvertrag gilt als integrierender Bestandteil der Überbauungsordnung.

#### *Artikel 29*

Inkrafttreten

<sup>1</sup> Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion in Kraft. Die Genehmigung ist öffentlich bekannt zu machen.

<sup>2</sup> Gleichzeitig wird der Baulinienplan Nr. 002 mit Sonderbauvorschriften (Regierungsratsbeschluss vom 12. März 1963), soweit er vom Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 4 überlagert wird, aufgehoben.

# GENEHMIGUNGSVERMERK

Vorprüfung vom: 31. August 1993

Publikation im Amtsanzeiger vom: 9. / 16. Juni 1994

Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom: 10. Juni 1994  
bis: 10. Juli 1994

Einspracheverhandlungen am: ---

Rechtsverwahrungen: ---

Erledigte Einsprachen: 3

Unerledigte Einsprachen: ---

Beschlossen durch den grossen Gemeinderat am: 4. September 1995

Beschlossen in der Gemeindeabstimmung vom: 24. – 26. November 1995

Langenthal, den 3. Januar 1996

Namens der Einwohnergemeinde

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Sig. Käser

sig. Steiner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langenthal, den 3. Januar 1996

Der Gemeindeschreiber

Sig. Steiner

---

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

17. Januar 1996

sig. Hafner

## 1. Geringfügige Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 5 BauV:

- Änderung der Einstellhalle, resp. Einfahrten
- Änderung der Lärmschutzwand (Art. 23 Überbauungsvorschriften)
- Gestaltung der Lärmschutzwand
- Neues Konzept Ver- und Entsorgung

Publikation im Amtsanzeiger vom: 23. Oktober 2003  
Öffentliche Auflage vom: 23. Oktober – 24. November 2003  
Beschlossen durch den Gemeinderat am: 10. Dezember 2003

Langenthal, den 19. Dezember 2003

Namens der Stadt Langenthal

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Sig. Käser

sig. Steiner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langenthal, den 19. Dezember 2003

Der Stadtschreiber

Sig. Steiner

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

14. Januar 2004

sig. A. Lüthi

## 2. Geringfügige Änderung im Verfahren nach Art. 122 Abs. 6 BauV:

- die Änderungen sind in den Überbauungsvorschriften rot eingetragen.

Publikation im Amtsanzeiger	vom:	30. Oktober und 05. November 2008
Öffentliche Auflage	vom:	30. Oktober bis 01. Dezember 2008
Einspracheverhandlungen	am:	-----
Rechtsverwahrungen	am:	-----
Erledigte Einsprachen		1
Unerledigte Einsprachen		keine
Beschlossen durch den Gemeinderat	am:	29. Juni 2009

Langenthal, den **02. Nov. 2009**

Namens der Stadt Langenthal

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langenthal, den **02. Nov. 2009**

Der Stadtschreiber

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

**23. Nov. 2009**

Anhang gilt die Originalfassung

