

# **Einwohnergemeinde Langenthal**

---

**Areal Anliker – Überbauungsordnung Nr. 41 28.01.2014**

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Hinweis:  
Die nachstehend verwendeten Baubegriffe richten sich nach der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) vom 25. Mai 2011, in Kraft seit 1. August 2011.

Planungszweck  
Art. 1  
Mit der Überbauungsordnung werden im Rahmen der Art. 53 ff BR in der jeweils geltenden Fassung die Bedingungen für die Weiterentwicklung des Areal Anliker geschaffen.

Wirkungsbereich  
Art. 2  
Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 41 umfasst das im Überbauungsplan umrandete Gebiet.

Stellung zur Grundordnung  
Art. 3  
Soweit die Überbauungsvorschriften nicht anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Stadt Langenthal und die kantonalen Vorschriften.

Inhalt des Überbauungsplans  
Art. 4  
Der Überbauungsplan regelt verbindlich:  
- Wirkungsbereich  
- Lage und Abmessungen der Baubereiche  
- Baulinie mit Anbaupflicht  
- Lage der Ein-/ Ausfahrten Areal Anliker  
- Lage und Anordnung der oberirdischen Abstellplätze für Autos

Der Überbauungsplan enthält folgende orientierende Hinweise:  
- Lage der Ein-/Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle  
- Lage der unterirdischen Bauten

Art der Nutzung  
Art. 5  
Für die einzelnen Bauten und Baubereiche gelten folgende Bestimmungen:

Baubereich A

Nutzung: Wohnen  
Geschossigkeit: 3 Vollgeschosse; ohne Attika  
Gesamthöhe: max. 10m  
Geschossfläche: - oberirdisch max. 1200 m2  
- unterirdisch max. 400 m2  
Dachform: Flachdach  
ES Stufe: Betrifft ein Baubewilligungsverfahren das Baufeld A, ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die gesetzlichen Anforderungen der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können.

Besondere Bestimmung: Baulinie mit Anbaupflicht

Baubereich B

Nutzung: Wohnen  
Geschossigkeit: 2 Vollgeschosse; ohne Attika  
Gesamthöhe: max. 7m  
Geschossfläche: - oberirdisch max. 660 m2  
- unterirdisch max. 330 m2

Dachform: Flachdach  
ES Stufe: Betrifft ein Baubewilligungsverfahren das Baufeld B, ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die gesetzlichen Anforderungen der Empfindlichkeitsstufe II eingehalten werden können.

Besondere Bestimmung: -

Baubereich C

Nutzung: Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung, Gewerbe. Ausgeschlossen sind Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs.

Geschossigkeit: wie bestehendes Gebäude; ohne Attika  
Fassadenhöhe: gemäss bestehendem Gebäude  
Dachform: Sattel, Walmdach wie bestehendes Gebäude  
Geschossfläche: - oberirdisch max. 1170 m2  
- unterirdisch max. 390 m2

ES Stufe: Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV  
Besondere Bestimmung: Ersatzbauten sind nur innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens resp. Baubereichumriss erlaubt.

Baubereich D

Nutzung: Wohnen, Arbeiten, Dienstleistung, Gewerbe. Ausgeschlossen sind Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs.

Geschossfläche: bestehend  
ES Stufe: Werden im Baufeld D lärmempfindliche Räume realisiert, ist mit einem Lärmgutachten aufzuzeigen, mit welchen Massnahmen die gesetzlichen Anforderungen der Empfindlichkeitsstufe III eingehalten werden können.

Besondere Bestimmung: Die bestehende Baute ist im Bauinventar des Kantons Bern als schützenswert eingestuft.

Art. 6

Gestaltung  
1 Baugesuche sind der Bau- und Planungskommission zur Beurteilung der Gestaltung der Bauten, Anlagen und deren Umgebung vorzulegen. Die Bau- und Planungskommission ist befugt, dazu auf Kosten des Baugesuchstellers ein Fachgutachten einzuholen.  
2 Betrifft ein Baubewilligungsverfahren das Baufeld D, ist in jedem Fall die kantonale Denkmalpflege in das Verfahren einzubeziehen (Art. 10c BauG).

Etappierung

Art. 7

1 Die Neubauten im Baubereich A und B können unabhängig voneinander realisiert werden. Die jeweiligen Bauvorhaben dürfen nicht etappiert werden.  
2 Der Baukörper im Baubereich C muss im Falle eines Ersatzes in einer Etappe erstellt werden.

Erschliessung

Art. 8

1 Das Areal Anliker ist über die im Überbauungsplan bezeichnete Ein-/Ausfahrt ab der Schorenstrasse zu erschliessen.  
2 Mit der Einstellung der heutigen gewerblichen Nutzung und/oder mit Ersatz des Baukörpers im Baubereich C, darf die Einfahrt ab der Ringstrasse, zwischen den Baubereichen A und D, ausschliesslich als Notzufahrt benutzt werden.  
3 Die Zufahrt zu der Liegenschaft GGBL Nr. 2722 ist zu gewährleisten und privatrechtlich zu regeln. Ein Wegrecht ist im Grundbuch zu Gunsten GGBL Nr. 2722 eingetragen.

Parkierung

Art. 9

1 Für die Berechnung des Bedarfs an Autoabstellplätzen für Personenwagen gelten die kantonalen Vorschriften (Art. 49 ff. BauV).  
2 Im Perimeter dürfen an den im Plan vorgesehenen Orten max. 10 oberirdische Autoabstellplätze erstellt werden.  
3 Der Parkplatznachweis ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Abstellplätze Velos und Mofas

Art. 10

1 Für die Berechnung des Bedarfs an Abstellplätzen für Velos und Mofas gelten die kantonalen Vorschriften (Art. 54 ff. BauV).  
2 Der Nachweis der Abstellplätze ist gemäss diesen Vorschriften im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Umgebungsgestaltung

Art. 11

1 Spätestens mit dem Baugesuch für den Baubereich A oder B ist für das ganze Areal Anliker ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen, der Auskunft gibt über:  
- Standort der Veloabstellplätze und Containerstandplätze im Areal.  
- Gestaltung der Aussenräume mit Bepflanzung.  
2 Die Aussenraumelemente sind im Überbauungsplan festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind aus gestalterischen Gründen zulässig.  
3 Die im Überbauungsplan speziell gekennzeichneten Bäume entlang der Ringstrasse sind zu erhalten oder bei Abgang zu ersetzen.  
4 Im ganzen Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Nr. 41 sind nur einheimische Bäume und Sträucher zugelassen.

Inkrafttreten

Art. 12

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

ÜBERBAUUNGSORDNUNG NR. 41  
"AREAL ANLIKER"

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht

GENEHMIGUNGSVERMERKE

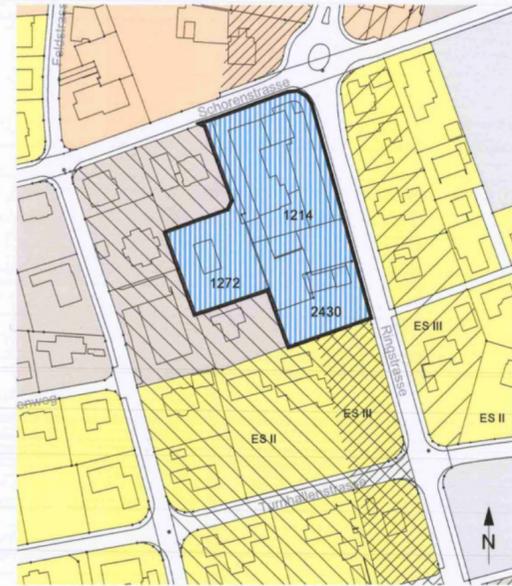
Öffentliche Mitwirkung	vom 05. April bis 07. Mai 2012
Kantonale Vorprüfung	vom 08. August 2012 / 13. Februar 2013
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom ..... 8. Mai 2013 .....
Öffentliche Auflage	vom / bis .. 8. Mai .. 7. Juni 2013
Einspracheverhandlung	vom ..... 16. Juli 2013 .....
Erlidigte Einsprachen	1
Unerlidigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	2
Beschlossen durch den Gemeinderat	am ..... 18. September 2013 .....
Beschlossen durch den Stadtrat	am ..... 18. November 2013 .....
Der Stadtpräsident	.....
Der Stadtschreiber	.....
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:	.....
Der Stadtschreiber	Langenthal, 27.12.2013

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Planverfasser: am 28. Jan. 2014 J. Wiedner  
ssm architekten ag | Gibelinstrasse 2 | 4500 Solothurn  
20. Februar 2013

ZONENPLANÄNDERUNG



Zustand bestehend



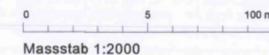
Zustand neu

Legende:

- Wohnzone W2 / B } ES II
- Wohnzone W2 / C } ES II
- Wohnzone W3 } ES III
- Arbeitszone Ab } ES III
- Zone für öffentliche Nutzung } ES III
- Quartiererhaltung Nr. 9
- Aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43 Lärmenschutzverordnung LSV
- Wohnzone mit der Anwendung ES III nach Art. 43 LSV

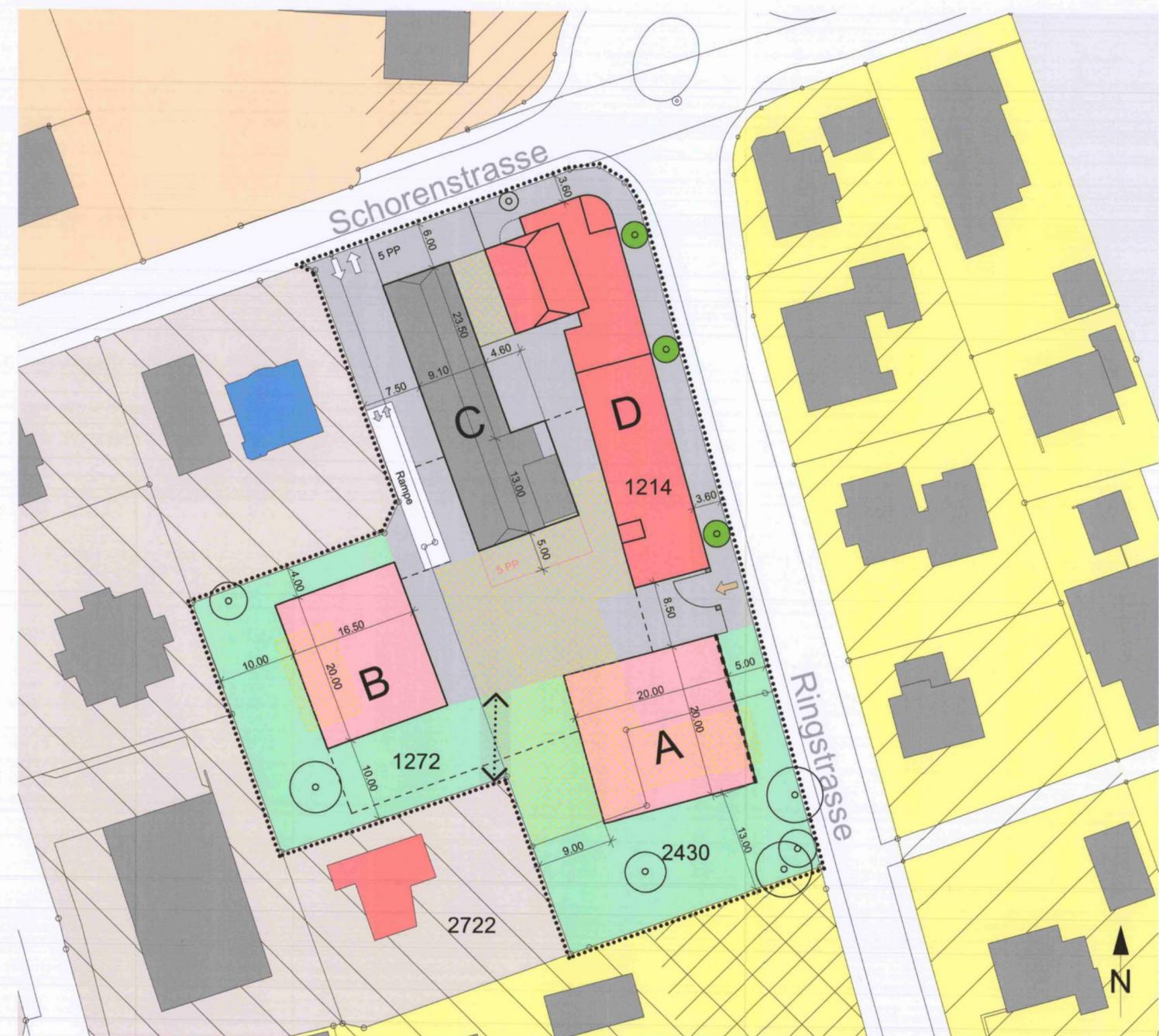
Legende:

- Perimeter Überbauungsordnung Nr. 41
- Wohnzone W2 / B } ES II
- Wohnzone W2 / C } ES II
- Wohnzone W3 } ES III
- Überbauungsordnung für Arbeitsplätze und Dienstleistungen, nach 1985
- Zone für öffentliche Nutzung
- Quartiererhaltung Nr. 9
- Aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43 Lärmenschutzverordnung LSV
- Wohnzone mit der Anwendung ES III nach Art. 43 LSV



Massstab 1:2000

ÜBERBAUUNGSPLAN



Festlegungen:

- |           |       |  |
|-----------|-------|--|
| bestehend | neu   |  |
| .....     | ..... | Perimeter UeO Nr. 41                         |
| .....     | ..... | Baubereich A                                 |
| .....     | ..... | Baubereich B                                 |
| .....     | ..... | Baubereich C                                 |
| .....     | ..... | Baubereich D                                 |
| .....     | ..... | Baulinie mit Anbaupflicht                    |
| .....     | ..... | Ein- / Ausfahrt                              |
| .....     | ..... | Notzufahrt                                   |
| PP        | PP    | oberirdische Parkplätze                      |
| .....     | ..... | Ein- / Ausfahrt unterirdische Einstellplätze |
| .....     | ..... | Bereich für befestigte Flächen               |
| .....     | ..... | Begrünte Aussenraumbereiche                  |
| .....     | ..... | Hauszugang Parzelle GGBL 2722                |
| .....     | ..... | Baum   |

Hinweise:

- |           |       |   |
|-----------|-------|---|
| bestehend | neu   |   |
| .....     | ..... | Schützenswerte Bauten   |
| .....     | ..... | Erhaltenswerte Bauten   |
| .....     | ..... | Bestehende Bauten   |
| .....     | ..... | Abbruch   |
| .....     | ..... | Bereich für unterirdische Bauten                              |
| .....     | ..... | Baum  |
| .....     | ..... | Wohnzone W2 / B   |
| .....     | ..... | Wohnzone W2 / C   |
| .....     | ..... | Wohnzone W3   |
| .....     | ..... | Quartiererhaltung Nr. 9                                       |
| .....     | ..... | Aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43 Lärmenschutzverordnung LSV |
| .....     | ..... | Wohnzone mit der Anwendung ES III nach Art. 43 LSV            |



Massstab 1:500