

Einwohnergemeinde Langenthal

Pappelhöfe UeO Nr. 46

27.04.2021

Überbauungsordnung Nr. 46
"Pappelhöfe"

Überbauungsvorschriften



Langenthal, 21. Dezember 2020

Bestandteile der Überbauungsordnung

- > Überbauungsplan, Mst. 1:500
- > Überbauungsvorschriften

Weitere Dokumente

- > Erläuterungsbericht
- > Projektdokumentation Pappelhöfe - ungewohnt wohnen in Langenthal

Auftraggeber

Stadt Langenthal
Jurastrasse 22
4901 Langenthal

Wohnbaugesellschaft Langeten AG
Mittelstrasse 26
4900 Langenthal

Raumplanung

Panorama
AG für Raumplanung Architektur und Landschaft
Münzrain 10
3005 Bern

Architektur

Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA
Altenbergstrasse 42a
3013 Bern

Der Einfachheit und besseren Lesbarkeit wegen wird teilweise der männlichen Schreibweise der Vorzug gegeben. Die weibliche Form ist selbstverständlich immer mit eingeschlossen.

INHALTSVERZEICHNIS

A ALLGEMEIN	4
Art. 1 Planungsziel	4
Art. 2 Wirkungsbereich	4
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	4
Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans	4
B NUTZUNG	6
Art. 5 Art der Nutzung	6
Art. 6 Mass der Nutzung	6
Art. 7 Strassenabstand des Erschliessungsbereiches	7
Art. 8 Lärmschutz	7
C GESTALTUNG BAUTEN UND AUSSENRAUM	8
Art. 9 Richtprojekt und Qualitätssicherung	8
Art. 10 Baugestaltung	8
Art. 11 Grünfläche	9
Art. 12 Befestigter Aussenraum	9
Art. 13 Containerstandort	9
D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG	10
Art. 14 Erschliessung	10
Art. 15 Parkierung	10
E VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
Art. 16 Verfahrens- und Schlussbestimmungen	11
GENEHMIGUNGSVERMERKE	12
ANHANG - AUSZUG ZUM VORPROJEKT	13

A ALLGEMEIN

Art. 1 Planungszweck

Die Wohnkolonie im Hard ist bau- und kulturhistorisch wertvoll. Die Überbauungsordnung UeO "Pappelhöfe" nutzt das Potenzial zur Siedlungsentwicklung nach innen mit einer hohen räumlichen und architektonischen Qualität. Dies erfolgt durch Sanieren, Verdichten und Weiterentwickeln.

Art. 2 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung umfasst das im Überbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

Art. 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement der Stadt Langenthal vom 30. November 2003 und die kantonalen Vorschriften soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Art. 4 Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- > Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Pappelhöfe"
- > Baubereich für eingeschossige Bauten
- > Baubereich für zweigeschossige Bauten
- > Baubereich für viergeschossige Bauten
- > Instandstellung bestehender Wohnbauten
- > Bereich für Balkone
- > Erschliessungsbereich
- > Grünfläche
- > Befestigter Aussenraum
- > Detailerschliessung
- > Zufahrtbereich Einstellhalle
- > Oberirdische Parkierung
- > Containerstandort
- > Fahrradabstellplätze
- > Baubereichsbegrenzung

² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- > Bestehende Bauten
- > Gebäudeeingang
- > Bäume
- > Unterirdische Parkierung
- > Langsamverkehrsverbindung

B NUTZUNG

Art. 5 Art der Nutzung

- ¹ In den Baubereichen A1 und B gelten die Vorschriften der Wohnzone nach Art. 34 Abs. 1 und 2 Baureglement (BR) vom 30. November 2003. Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig.
- ² Im Baubereich A2 sind Fahrradabstellräume, Service- und Technikräume, ein Gemeinschaftsraum sowie eine gedeckte Zufahrt zur Einstellhalle zugelassen.

Art. 6 Mass der Nutzung

- ¹ Die im Überbauungsplan bezeichneten Baubereiche A1, A2 und B1 begrenzen die überbaubaren Bereiche für oberirdische Bauten.
- ² Innerhalb der Baubereiche gelten für Neubauten folgende baupolizeilichen Masse:

	Fh tr	VG	DN
Baubereich A1	11.60	4	8 - 12
Baubereich A2	2.80	1	15 - 19
Baubereich B1	7.00	2	6 - 10

Fh tr Fassadenhöhe traufseitig in Meter

VG Anzahl Vollgeschosse zwingend

DN Dachneigung in Grad

- ³ Im Baubereich B2 sind die Bestandsbauten zu erhalten. Der Wiederaufbau ist nach Zerstörung durch höhere Gewalt in der Kubatur der Bestandesbauten zulässig.
- ⁴ Klein- und Anbauten, Unterniveaubauten und rückspringende Gebäudeteile sind nicht zugelassen.
- ⁵ Für den Baubereich A1 sind Balkone gemäss Richtprojekt in den für sie bestimmten Bereichen zulässig und haben folgende Masse einzuhalten:
- > zulässige Tiefe über die Fassadenflucht max. 2.50 m
 - > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 75%
- ⁶ Im Erschliessungsbereich darf die Höhe des Gebäudeteils, gemessen vom massgebenden Terrain bis zur Oberkante der Konstruktion, max. 1.00 m betragen.
- ⁷ Folgende Masse gelten für vorspringende Gebäudeteile
- a. für den Baubereich A1 für Dachvorsprünge:
 - > zulässige Tiefe über die Fassadenflucht max. 1.25 m
 - b. im Baubereich A1 in Richtung Nordost für Vordächer:
 - > zulässige Tiefe über die Fassadenflucht max. 1.75 m
 - > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 25%

- c. für den Baubereich A2 für Dachvorsprünge:
 - > zulässige Tiefe über die Fassadenflucht für max. 1.25 m
 - d. für den Baubereich B1 für Dachvorsprünge:
 - > zulässige Tiefe über die Fassadenflucht max. 2.50 m
 - e. für den Baubereich B2:
 - > zulässige Tiefe über die Fassadenflucht max. 1.30 m
 - > zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnittes max. 50%
 - f. Die im Überbauungsplan gekennzeichneten Baubereiche dürfen für vorspringende Gebäudeteile in Form von Balkonen (Baubereiche A1 sowie B2), Vordächer (Baubereich A1) und Dachvorsprünge (Baubereiche A1, A2, B1 sowie B2) überschritten werden.
- ⁸ Im gesamten Wirkungsbereich der Überbauungsordnung haben unterirdische Bauten einen Bauabstand von min. 1.00 m einzuhalten.
- ⁹ Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen an der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 7 Strassenabstand des Erschliessungsbereiches

Im Strassenabstand von 3.60 m zum Hopfenweg sind Anlagen gemäss der Definition des Erschliessungsbereiches (vgl. Art. 6 Abs. 6) zugelassen.

Art. 8 Lärmschutz

Im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

C GESTALTUNG BAUTEN UND AUSSENRAUM

Art. 9 Richtprojekt und Qualitätssicherung

- ¹ Alle Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den bestehenden baulichen Gegebenheiten eine besonders gute Gesamtwirkung ergibt.
- ² Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens zieht die Bewilligungsbehörde die Fachberater der Bau- und Planungskommission und die kantonale Denkmalpflege bei.
- ³ Das Richtprojekt (Auszug vom Vorprojekt vom 9. Mai 2018, welcher verkleinert dem Anhang zu entnehmen ist) dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen.
- ⁴ Das Richtprojekt ist massgebend in Bezug auf
 - a. Architektonische Sprache, Materialisierung und Fassadengestaltung
 - b. Bautypen, Dachform, Volumen und Höhenentwicklung
 - c. Umgebungsgestaltung und Freiraum.Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.
- ⁵ Die Fachberater der Bau- und Planungskommission und die kantonale Denkmalpflege können im Baubewilligungsverfahren Projektänderungen verlangen und Bedingungen und Auflagen festsetzen.

Art. 10 Baugestaltung

- ¹ Die Gebäude sind im Sinne des Richtprojektes zu gestalten.
- ² Neubauten sind in allen Baubereichen mit einem Satteldach zu gestalten. Im Baubereich B1 hat sich die Materialwahl von derjenigen in den Baubereichen A1, A2 und B2 zu unterscheiden.
- ³ Die Solarnutzung ist auf den Dächern der Ersatzneubauten (A1) und Langhäuser (B1) mit Zustimmung der Denkmalpflege zulässig.
- ⁴ Bei der Instandstellung der Bestandsbauten im Baubereich B2 ist die Bausubstanz zu erhalten und sanft zu renovieren.
- ⁵ Die Längsfassaden zum befestigten Aussenraum sind in den Baubereichen A1.1 und A1.2, A1.3 und A1.4, A2.1 und A2.2 sowie A2.3 und A2.4 jeweils in einer Linie resp. auf der gleichen Fassadenflucht zu erstellen.

Art. 11 Grünfläche

- ¹ Die siedlungsprägenden und wesentlichen Elemente der bestehenden Umgebungsgestaltung sind in die Neugestaltung der Grünfläche aufzunehmen.
- ² Die Bereiche der Grünfläche zwischen den verschiedenen Baubereichen und bestehenden Bauten gelten als private und gemeinsame Gärten.
- ³ Mit dem Baugesuch ist ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept (bspw. Bepflanzung, Materialisierung, Nutzgärten, gemeinsame und private Gärten) für die Grünflächen einzureichen.
- ⁴ Zur Erreichung der unterirdischen Parkierung ist im Bereich der Grünfläche ein gedeckter Treppenaufgang zugelassen.

Art. 12 Befestigter Aussenraum

- ¹ Zwischen den verschiedenen Baubereichen sind gemeinsame Plätze mit versickerungsfähigem Belag zu erstellen.
- ² Der Pappelweg dient als Detailerschliessung und ist in seiner ursprünglichen Form zu erhalten.
- ³ Befestigte Flächen sind über die Schulter zu entwässern.
- ⁴ Die befestigten Flächen, welche den Pappelweg mit der Hopfen- und Weststrasse verbinden, sind für den Langsamverkehr als durchgängige Bereiche zu gestalten.
- ⁵ Zur Erreichung des Erschliessungsbereiches sind im befestigten Aussenraum Treppen zugelassen, sofern die Verkehrssicherheit und die Notzufahrt gewährleistet sind.

Art. 13 Containerstandort

In den im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereichen sind Containerstandorte zu erstellen. Innerhalb des Baubereiches resp. der bestehenden Baute dürfen sie um 2.50 m von den im Überbauungsplan verzeichneten Standorten abweichen.

D ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 14 Erschliessung

Der Pappelweg und der im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Teil der Parzelle Gbbl.-Nr. 2978 gemäss Überbauungsplan gelten als Detailerschliessungsstrasse.

Art. 15 Parkierung

- ¹ Die Berechnung der Bandbreite an Abstellplätzen für Personenwagen hat nach Art. 49 ff. BauV zu erfolgen.
- ² Oberirdische Parkplätze sind ausschliesslich in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich zugelassen.
- ³ Die Zufahrt für die Einstellhalle erfolgt in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich.
- ⁴ Fahrradabstellplätze sind in dem im Überbauungsplan gekennzeichneten Bereich vorzusehen. Innerhalb des Baubereiches resp. der bestehenden Baute dürfen sie um 2.50 m von den im Überbauungsplan verzeichneten Standorten abweichen.
- ⁵ Die Berechnung der Anzahl Fahrradabstellplätze erfolgt gemäss Art. 54c BauV.

E VERFAHRENS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 16 Verfahrens- und Schlussbestimmungen

Die Überbauungsordnung, bestehend aus dem Überbauungsplan mit Zonenplanänderung sowie den Überbauungsvorschriften, tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung vom 21. September bis 29. Oktober 2018
Vorprüfung vom 23. Oktober 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger 10. September 2020
Öffentliche Auflage vom 10. September bis 10. Oktober 2020

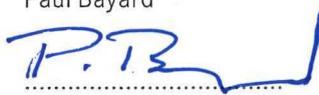
Einspracheverhandlungen vom 4. November 2020
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. November 2020
Beschlossen durch den Stadtrat am 21. Dezember 2020

Namens der Einwohnergemeinde

Der Stadtratspräsident
Paul Bayard

Die Sekretärin des Stadtrates
Simone Burkhard Schneider



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Der Stadtschreiber
Daniel Steiner

Langenthal, den 19.2.2021



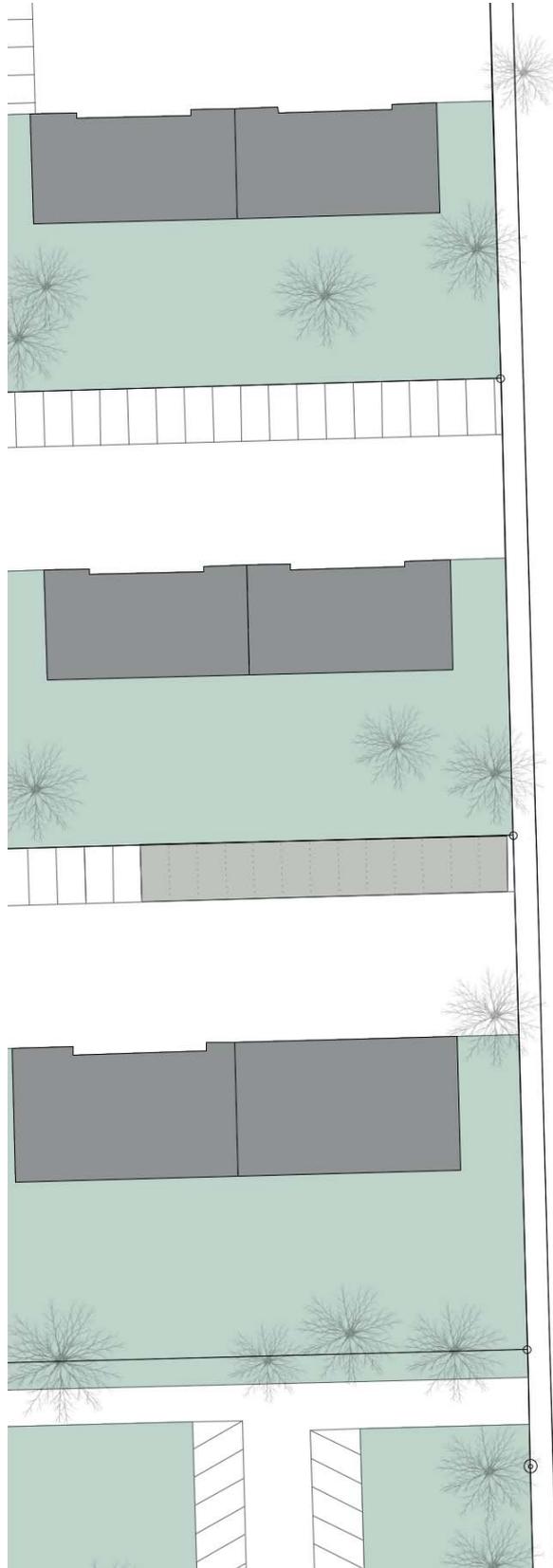
Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

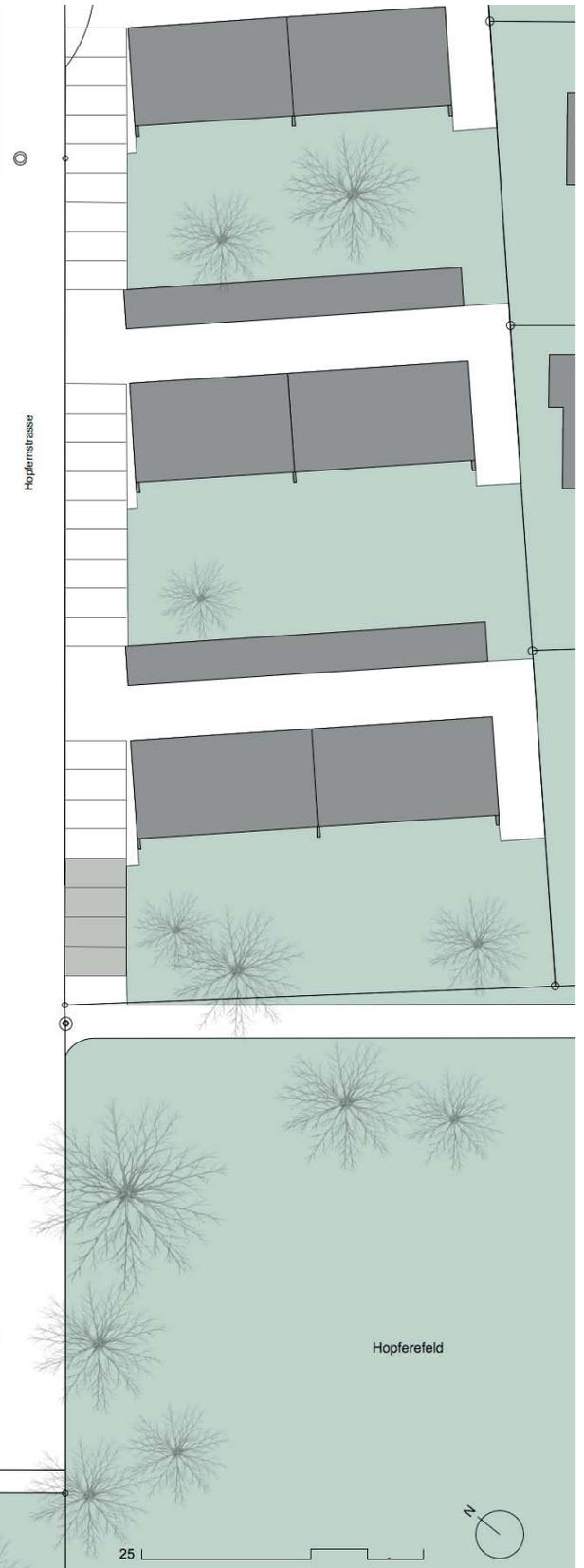
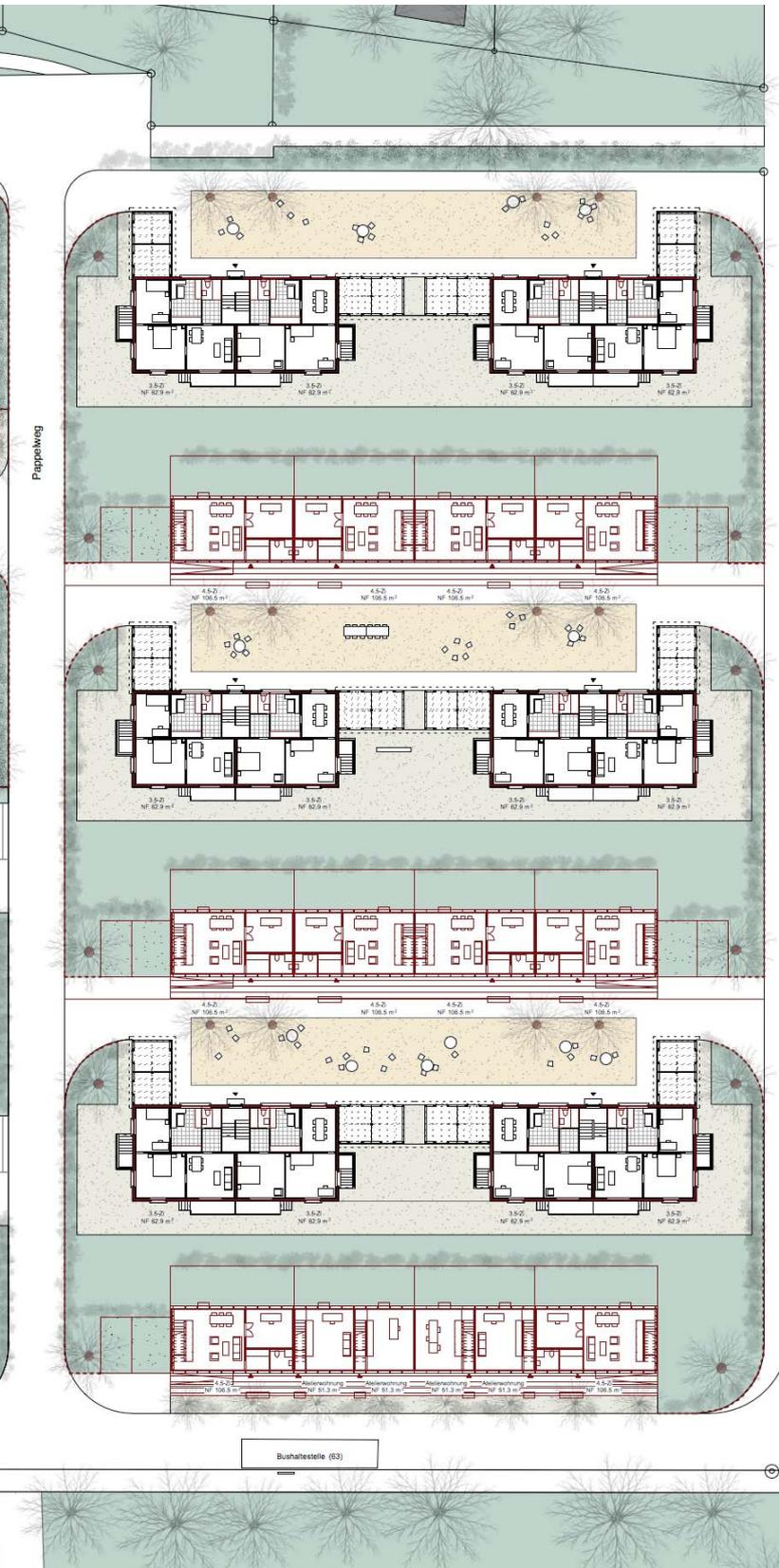
27. April 2021



ANHANG - AUSZUG ZUM VORPROJEKT

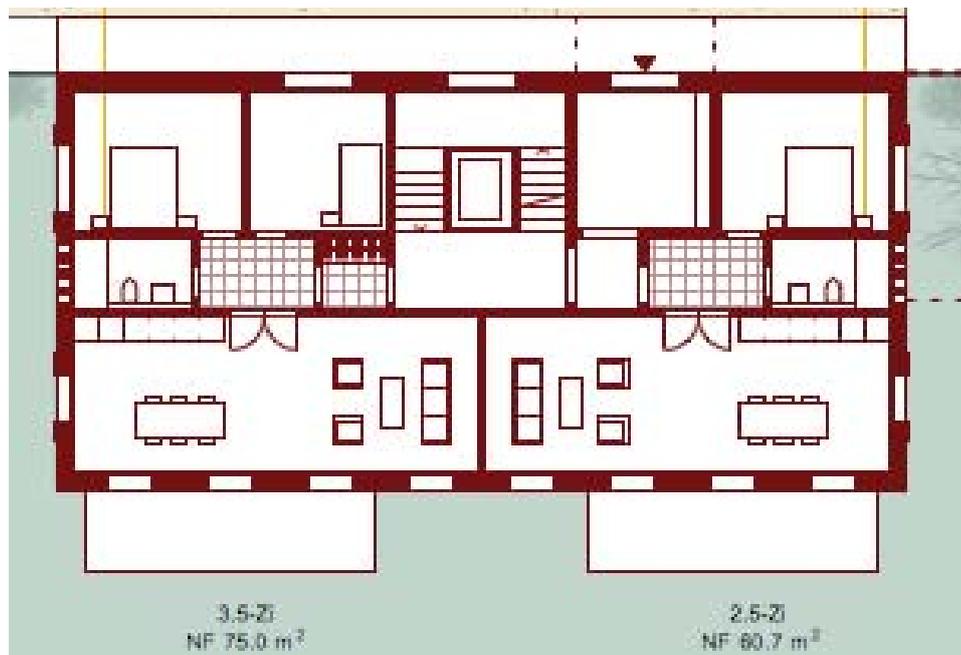
GRUNDRISS ERDGESCHOSS



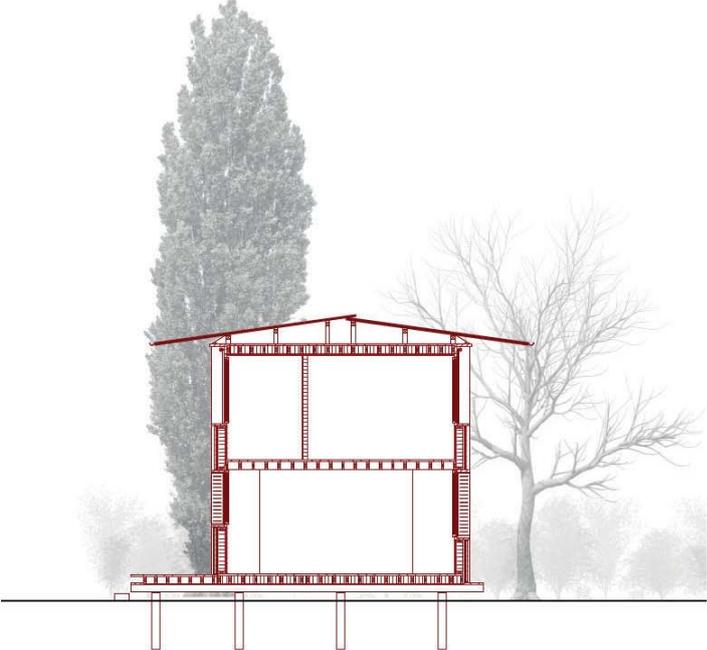


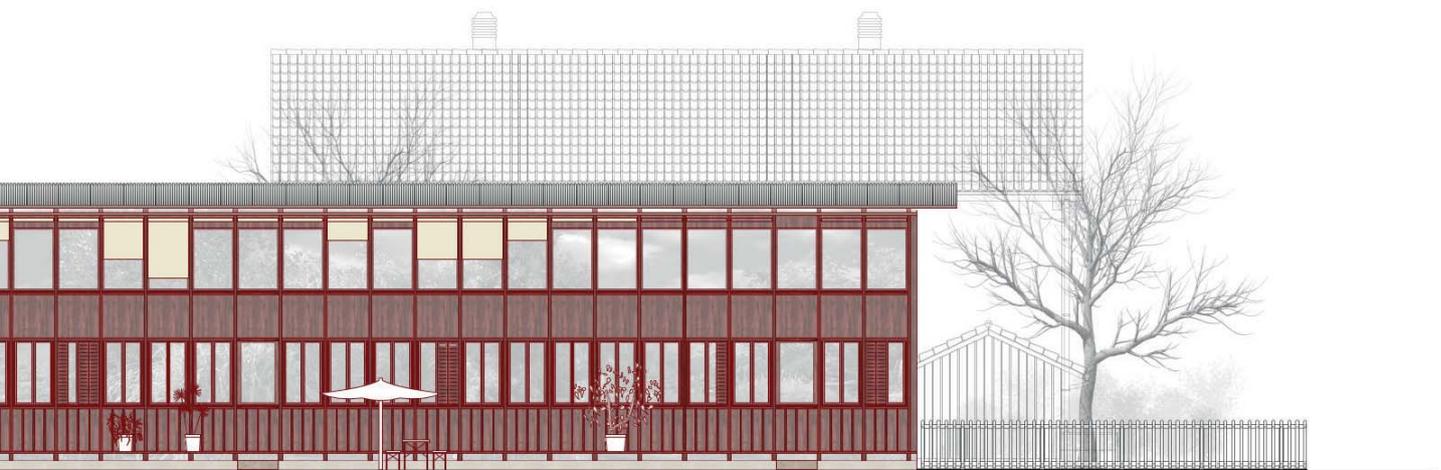
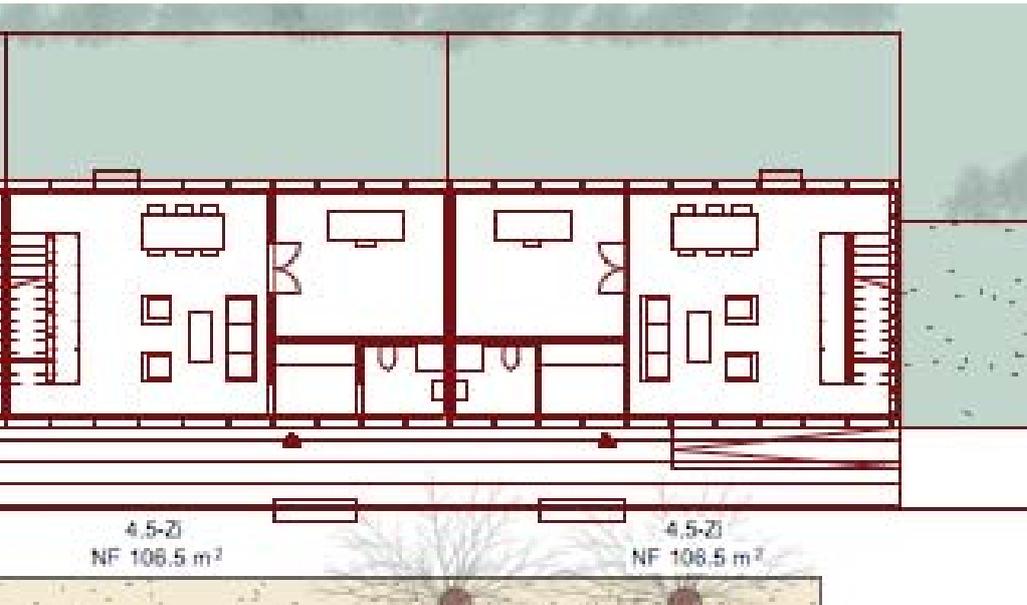
KONSTRUKTIONSSCHNITT, GRUNDRISS UND FASSADE, ERSATZNEUBAUTEN (A1)





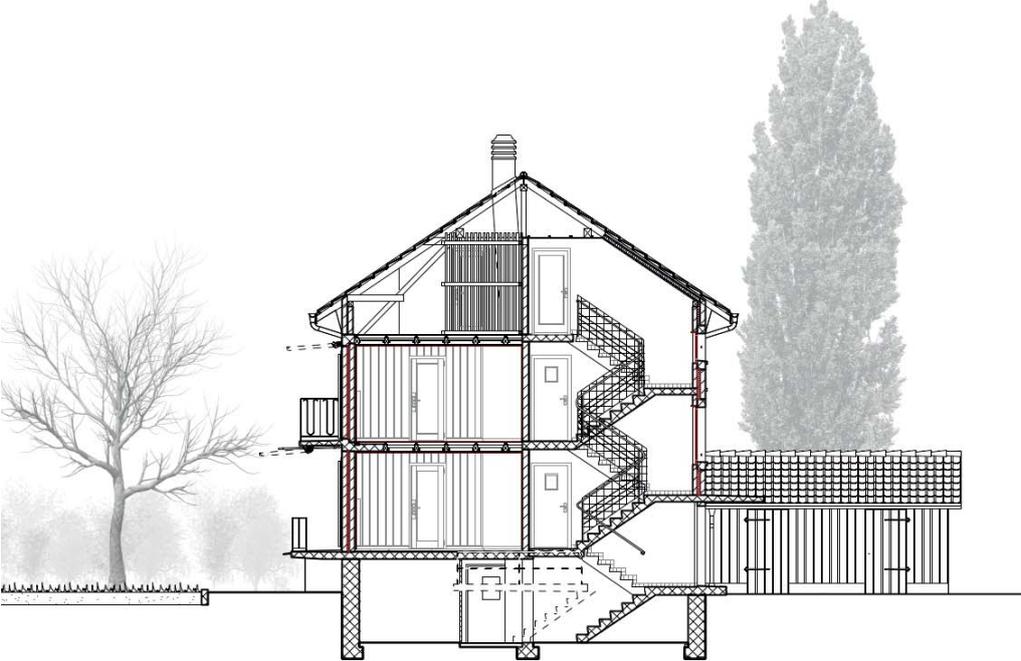
KONSTRUKTIONSSCHNITT, GRUNDRISS UND FASSADE, LANGHÄUSER (B1)

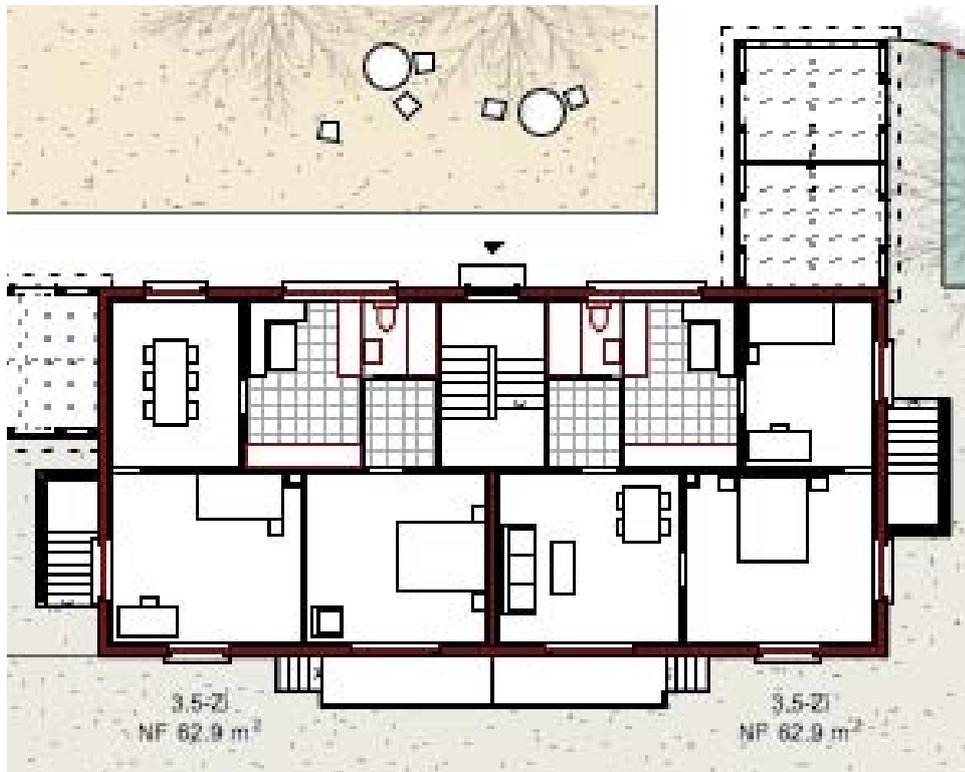




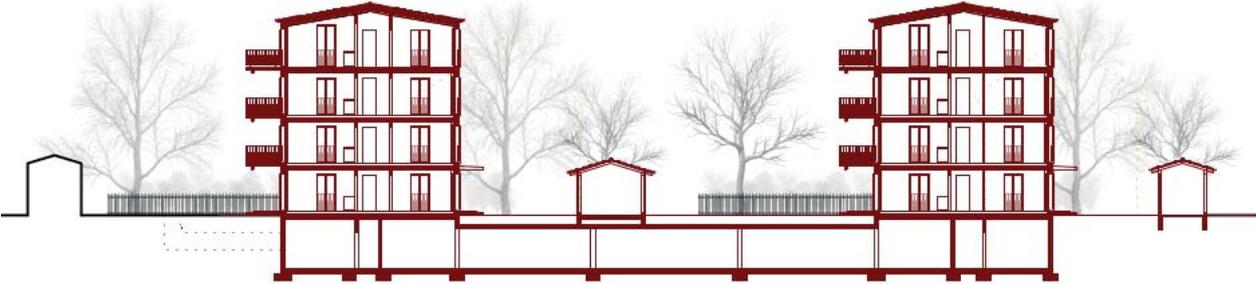
10

KONSTRUKTIONSSCHNITT, GRUNDRISS UND FASSADE, BESTANDESBAUTEN (B2)





TYOLOGIE SCHOPFBAUTEN (A2)



Überbauungsordnung Nr. 46
"Pappelhöfe"

Überbauungsplan
mit Zonenplanänderung



Langenthal, 21. Dezember 2020

Gemeinderat, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal
Telefon 062 916 21 11, Telefax 062 923 21 76, www.langenthal.ch

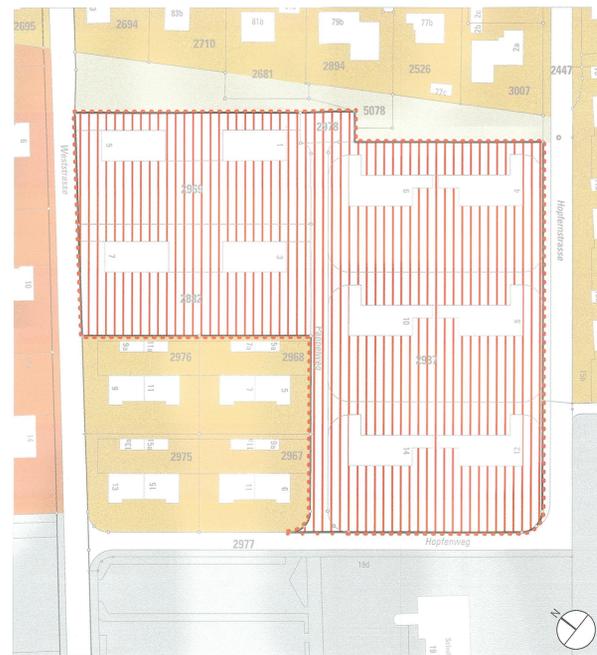
Zustand bestehend



- Hinweis**
- • • Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
 - Wohnzone W2C
 - Wohnzone W3
 - Zone für öffentliche Nutzungen ZOEN
 - Grünzone



Zustand nach Zonenplanänderung



- Legende**
- Überbauungsordnung mit vorwiegender Wohnnutzung, nach 1985
- Hinweis**
- • • Wirkungsbereich der Zonenplanänderung
 - Wohnzone W2C
 - Wohnzone W3
 - Zone für öffentliche Nutzungen ZOEN
 - Grünzone



Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 21. September bis 29. Oktober 2018
Vorprüfung vom 23. Oktober 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger 10. September 2020
Öffentliche Auflage vom 10. September bis 10. Oktober 2020

Einspracheverhandlungen vom 4. November 2020
Erfledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. November 2020
Beschlossen durch den Stadtrat am 21. Dezember 2020

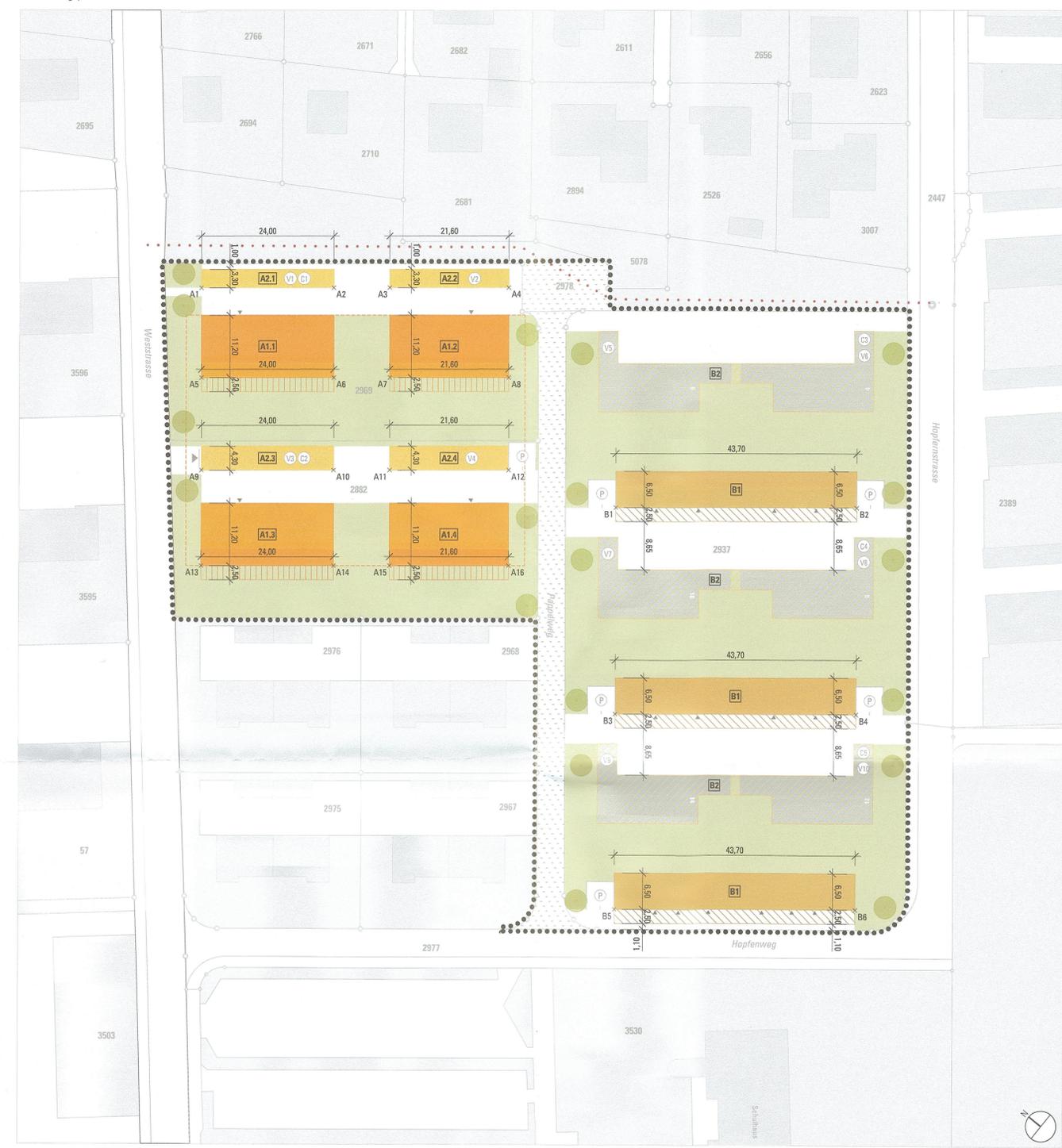
Namens der Einwohnergemeinde
Der Stadtratspräsident Paul Bayard
Die Sekretärin des Stadtrates Simone Burkhard Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Der Stadtschreiber Daniel Steiner

Langenthal, den 18.2.2021

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 27. April 2021

Überbauungsplan



- Legende**
- • • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung "Pappelhöfe"
 - Baubereich für viergeschossige Bauten
 - Baubereich für eingeschossige Bauten
 - Baubereich für zweigeschossige Bauten
 - Instandstellung bestehender Wohnbauten
 - Bereich für Balkone
 - Erschliessungsbereich
 - Grünfläche
 - Befestigter Aussenraum
 - Detailschliessung
 - ▲ Zufahrtsbereich Einstellhalle
 - (P) Oberirdische Parkierung
 - (C) Containerstandort
 - (V) Fahrradabstellplätze
 - × A1 Baubereichbegrenzung
- | | |
|--------------------------------|---------------------------------|
| V1 2'625'781.08 / 1'230'233.83 | V6 2'625'835.49 / 1'230'143.82 |
| V2 2'625'801.97 / 1'230'207.70 | V7 2'625'778.70 / 1'230'157.83 |
| V3 2'625'755.89 / 1'230'213.63 | V8 2'625'806.61 / 1'230'120.64 |
| V4 2'625'776.53 / 1'230'187.89 | V9 2'625'749.81 / 1'230'134.69 |
| V5 2'625'807.55 / 1'230'180.98 | V10 2'625'777.76 / 1'230'097.49 |
- | | |
|-------------------------------------|---------------------------------|
| × A1 A1 2'625'769.72 / 1'230'245.36 | A12 2'625'779.05 / 1'230'181.32 |
| A2 2'625'784.74 / 1'230'226.64 | A13 2'625'730.76 / 1'230'214.12 |
| A3 2'625'791.12 / 1'230'218.68 | A14 2'625'745.78 / 1'230'195.40 |
| A4 2'625'804.63 / 1'230'201.83 | A15 2'625'752.16 / 1'230'187.44 |
| A5 2'625'757.13 / 1'230'235.27 | A16 2'625'765.67 / 1'230'170.59 |
| A6 2'625'772.15 / 1'230'216.54 | B1 2'625'786.03 / 1'230'161.88 |
| A7 2'625'778.53 / 1'230'208.59 | B2 2'625'813.33 / 1'230'127.76 |
| A8 2'625'792.04 / 1'230'191.74 | B3 2'625'757.13 / 1'230'138.76 |
| A9 2'625'744.14 / 1'230'224.85 | B4 2'625'784.44 / 1'230'104.65 |
| A10 2'625'759.16 / 1'230'206.13 | B5 2'625'729.67 / 1'230'116.80 |
| A11 2'625'765.54 / 1'230'198.17 | B6 2'625'756.94 / 1'230'082.65 |
- Hinweis**
- Bestehende Baute
 - ▲ Gebäudeeingang
 - Bäume
 - Unterirdische Parkierung
 - • • Langsamverkehrsverbindung

