

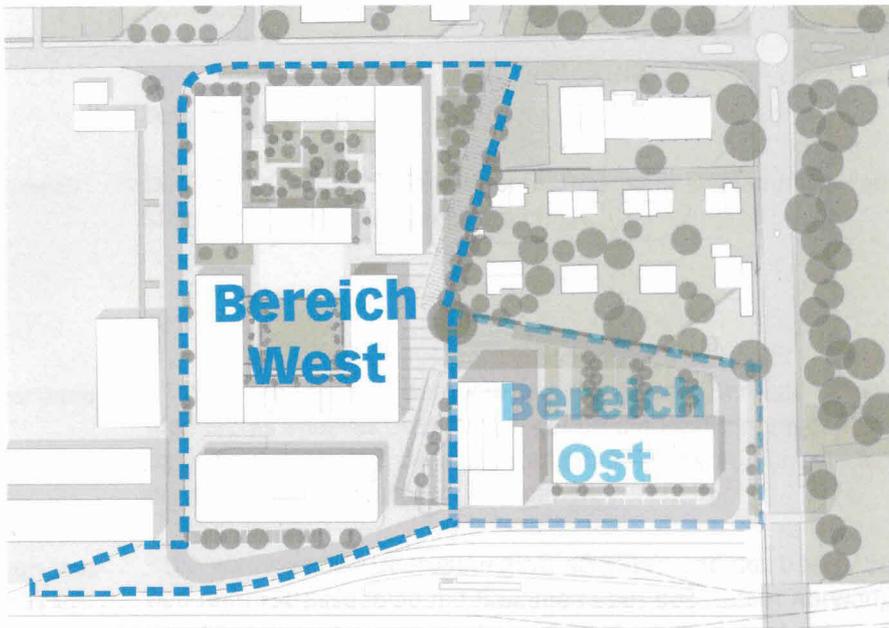
Einwohnergemeinde Langenthal

Langenthal Mitte, Bereich West UeO Nr. 50

8. Mai 2024

ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West»
mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften



Langenthal, 26. Juni 2023
Genehmigungsexemplar

1. Allgemein

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (nachfolgend ÜO) Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des Areals und stellt eine hohe Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie eine haushälterische Nutzung des Bodens sicher.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der ÜO ist im Überbauungsplan mit einem grauen gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung ¹ Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements der Stadt Langenthal, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV des Kantons Bern vorgehen.

Stellung zum Strassenplan mit Baulinien über das Gebiet Aarwangenstrasse ² Die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan gehen dem «Strassenplan mit Baulinien über das Gebiet Aarwangenstrasse» von 1967 dort vor, wo sich die Wirkungsbereiche der beiden Planungsinstrumente überlagern.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- der Baubereich für Hauptgebäude mit Begrenzung und Bezeichnung
- der Baubereich Gebäude 3M
- die Baulinien für Auskragung / Arkade
- der öffentliche Aussenraum
- die Überlagerung ZÖN
- der gemeinschaftliche Aussenraum
- der Aussenraum zu den Baubereichen
- der Bereich für die grössere Spielfläche
- der Aussenraum Umfeld Gebäude 3M
- der Bereich SBB
- der Bereich Detailerschliessung
- der Verkehrsbereich
- der Bereich Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle
- der Bereich für Autoabstellplätze
- der Baubereich für Fahrradabstellplätze

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- der Bereich für den Aufgang Nord (PGV), schematische Darstellung
- der Bereich für den Hochwasserentlastungskanal (HEK)
- die projektierten Gebäude
- die möglichen Baumstandorte
- die (Unterflur-)Container
- die abzubrechenden Gebäude / Anlagen
- das Untergeschoss 3M
- die bestehende Einstellhalleneinfahrt 3M
- der Konsultationsbereich Störfall Bahnstrecke
- Höhenkote bestehendes Terrain (m ü. M.)

2. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Zulässig sind gemischte Nutzungen mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Im Baubereich Gebäude 3M sind keine Wohnnutzungen zulässig.

² Der Wohnanteil darf inkl. Baubereich Gebäude 3M 70% der oberirdischen Geschossflächen nicht überschreiten. Die Baubewilligungsbehörde kann einer Erhöhung des Wohnanteils zustimmen sofern:

- in der ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» bereits soviel Dienstleistungsnutzung/Gewerbe/Verkauf realisiert wurde, dass der gesamte Wohnanteil über die ÜO's Nrn. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» und 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» 70% der GfO nicht mehr übersteigen kann,
- eine entsprechende privatrechtliche Zustimmung vorliegt und
- die Sicherung des Übertrags mittels zivilrechtlicher Dienstbarkeit sichergestellt ist.

³ In der ÜO Nr. 50 sind insgesamt maximal 600 m² Geschossfläche oberirdisch¹ (GfO) dem Verkauf dienende Fläche zulässig, pro Verkaufsgeschäft maximal 300 m².

⁴ Im Bereich der Baulinien Auskragungen und Arkaden nach Art. 11 sind im 1. Vollgeschoss Verkaufsnutzungen nach Abs. 3 sowie Nutzungen anzuordnen, die einen funktionalen und/oder optischen Bezug zum Aussenraum aufweisen.

⁵ Vorbehalten bleiben die Festlegungen betr. Störfall gemäss Art. 25.

¹ Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen. An die GfO nicht angerechnet werden Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.5 Meter über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 6

Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 7

Mass der Nutzung

¹ Für die Baubereiche A1 bis A3, B1, B2, C1 und C2 gilt insgesamt eine GfO von minimal 17'400 m² und maximal 21'745 m². Bei einer etappierten Überbauung ist die Einhaltung der minimalen GfO mit einem Gesamtkonzept nachzuweisen. Für den Baubereich Gebäude 3M ist gemäss Abs. 6 das bestehende Volumen massgebend.

² Für die Baubereiche gelten die folgenden maximalen Höhenmasse und Koten, wobei die Fh tr „begehbar“ gilt, sofern begehbare Flachdächer (mit einer Brüstung) vorgesehen werden, deren Brüstung um mindestens 1.0 m von der Fassadenlinie zurückversetzt angeordnet wird:

	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) ²	Fh tr „begeh- bar“	Kote unterer Re- ferenzpunkt (massgebendes Terrain)
Baubereich A1 west	max. 18 m	max. 19 m	471.80 m ü. M.
Baubereich A2 west	max. 15 m	max. 16 m	471.80 m ü. M.
Baubereich A3 west	max. 24 m	max. 25 m	471.80 m ü. M.
Baubereich B1 west	max. 21 m	max. 22 m	471.20 m ü. M.
Baubereich B2 west	max. 18 m	max. 19 m	471.20 m ü. M.
Baubereich C1 west	max. 21 m	max. 22 m	471.20 m ü. M.
Baubereich C2 west	max. 18 m	max. 19 m	471.20 m ü. M.
Baubereich Ge- bäude 3M	max. 18 m	max. 19 m	bestehendes massgebendes Terrain

³ Auf begehbaren Flachdächteilen sind Spiel- und Aufenthaltsflächen nach Art. 44 und 45 BauV sowie Dachgärten zulässig. In diesen Bereichen dürfen Sonnensegel, Pergolen und überdachte Begegnungsbereiche sowie für die Nutzung als Dachgärten notwendige Infrastrukturen wie Pflanztröge, kleinere Gewächshäuser, Treppenaufgänge und Geräteräume oder ähnliches erstellt werden. Sie müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben und in

² Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten. Auf Flachdächern stehen für Dachaufbauten 30 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses zur Verfügung. Zur Beurteilung der Dachgestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 9. Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit der Nutzer nachzuweisen.

⁴ Für alle Aufbauten und Anlagen nach Abs. 3 gilt:

- eine Gesamthöhe, welche die jeweils geltende, maximale Fh tr nicht um mehr als 3.00 m überschreiten darf.
- Volumen und Anordnung der Aufbauten und Anlagen können innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleichgeneigtes Satteldach und einer Dachneigung von 45° ergeben würden, frei gewählt werden.
- Ausserhalb dieser äusseren Begrenzung sind Treppenaufgänge und Liftanlagen auf maximal 5 m Länge je zugehörigem Fassadenabschnitt gestattet, wobei auf mindestens einer ganzen Fassade ein Rücksprung von mindestens 2.0 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vorzusehen ist.
- Technisch bedingte Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen erfordern keinen Rückversatz und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

Baubereich Gebäude 3M

⁵ Im Baubereich Gebäude 3M kann das Gebäude unter Wahrung des Volumens über den reinen Unterhalt hinaus auch aus- oder umgebaut werden. Ein Abbruch und Neubau unter Wahrung des Volumens ist zulässig.

Art. 8

Bauten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind unter Vorbehalt verkehrstechnischer Anforderungen (Sichtweiten etc.) und zivilrechtlicher Abstände folgende Bauten, Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Vorspringende offene Gebäudeteile wie Balkone (auch mit Seitenwänden), Vordächer und dgl. dürfen, von der Fassadenflucht aus gemessen, höchstens 1.5 m über die Baubereiche und die Fassadenflucht hinausragen, im Bereich des gemeinschaftlichen Aussenraums höchstens 2.6 m über die Baubereiche und die Fassadenflucht hinausragen. Der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt maximal 50%.
- Kleinbauten (z.B. für Gemeinschaftspavillon und aus technischen Gründen erforderliche Kleinbauten) mit einer Fh tr von maximal 4.0 und einer Fh gi von maximal 5.5 m, einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 60 m² und einem Grenzabstand von mindestens 2.0 m. Der Gebäudeabstand von Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche gegenüber Gebäuden innerhalb der Baubereiche ist frei.
- Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung (z.B. Infrastruktur für Spiel und Aufenthalt, Sonnendächer), den Areal- und Hauszugängen (z.B. Treppen oder Rampen), der Wärmeversorgung und der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte).

- Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten³. Sie können mit privatrechtlicher Zustimmung bis an die Parzellen- respektive Zonengrenzen ragen.
- Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Liegenschaftsentwässerung
- Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Hochwasserentlastungskanal (HEK)
- Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit dem Bahnzugang (Aufgang Nord)

² Der Strassenabstand für Bauten, Anlagen und Einrichtungen nach Abs. 1 kann reduziert werden, sofern die die Verkehrssicherheit und ein Lichtraumprofil von mindestens 50 cm ab Fahrbahnrand gewährleistet ist.

3. Gestaltung Bauten und Aussenraum

Art. 9

Qualitätssicherung und Gestaltung

¹ Neue Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den bestehenden baulichen Gegebenheiten eine gute Gesamtwirkung ergibt.

² Zur Sicherstellung der Qualität des Bauvorhabens insbesondere der Bau- und Fassadengestaltung wird pro Baustufe ein in der Art und Weise noch zu bestimmender qualitätssichernder Prozess durchgeführt. Die Form dieses Prozesses wird in einem Planungsvertrag zwischen der Stadt und der Bauherrschaft festgelegt.

³ Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien vom 06.09.2022 dienen als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Sie illustrieren die Bebauungsidee.

Art. 10

Höhe 1. Vollgeschoss

Für die Baubereiche A1 bis A3, B1, B2, C1 und C2 hat die Differenz zwischen der Unterkante der rohen Decke des 1. Vollgeschosses und dem fertigen Terrain gegenüber dem öffentlichen Aussenraum und dem gemeinschaftlichen Aussenraum mindestens 4.5 m zu betragen.

³ Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen.

Art. 11

Baulinien Auskragungen / Arkaden

¹ Die Baulinien Auskragungen / Arkaden bezwecken die Ausbildung von Auskragungen (ohne Stützen) respektive Arkaden (mit Stützen).

² Es gelten folgende Vorgaben:

- Baubereich A3, Arkade: Das 1. und 2. Vollgeschoss ist im bezeichneten Fassadenabschnitt so auszubilden, dass eine mindestens 3 m tiefe Arkade entsteht.
- Baubereich C1, Auskrugung: Das 1. Vollgeschoss ist im bezeichneten Fassadenabschnitt so auszubilden, dass eine mindestens 3 m tiefe Auskrugung entsteht.

Art. 12

Dachgestaltung

¹ Auf den Hauptgebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile der Hauptgebäude sind zu begrünen (extensiv oder intensiv).

Art. 13

Aussenraumgestaltung, Bepflanzung

¹ Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hauptgebäuden bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

² Es ist eine standortgerechte, durch standorttypische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen. Die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung ist unter Vorbehalt verkehrstechnischer Anforderungen (Sichtweiten, etc.) im gesamten Aussenraum zulässig.

³ Basierend auf den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien ist eine angemessene Baumbepflanzung vorzusehen. Die Baumstandorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Bäume sind unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Hauptgebäude zu pflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

⁴ Den Übergängen zum Umfeld (Strassenräumen, Nachbargrundstücke, etc.) ist hinsichtlich Gestaltung besondere Beachtung zu schenken.

⁵ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Bei einer etappierten Überbauung hat der Umgebungsgestaltungsplan das Umfeld des von der jeweiligen Etappe betroffenen Baubereichs bis zum nächsten Baubereich resp. bis an den ÜO-Perimeter heran zu umfassen.

Art. 14

Öffentlicher Aussenraum

¹ Der öffentliche Aussenraum umfasst Aussenbereiche, Wege, Plätze und Erschliessungsflächen mit hohem Öffentlichkeitsgrad.

² Der öffentliche Aussenraum ist als attraktiver und grundsätzlich von MIV freier Aussenraum zu gestalten und dient als Langsamverkehrsverbindung. Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle sowie Abstellplätze für Motorfahrzeuge resp. P&R sind in den entsprechend bezeichneten Bereichen, Notzufahrt, Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung im gesamten öffentlichen Aussenraum zulässig.

³ Zu publikumsorientierten Nutzungen (z.B. Gastronomie und Verkaufsläden) sind im öffentlichen Aussenraum Aussenbestuhlungen und Auslagen zulässig. Langsamverkehrsverbindungen dürfen dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.

Überlagerung ZöN

⁴ Die Überlagerung ZöN gilt als Zone für öffentliche Nutzungen. Sie dient der Sicherung von Flächen für öffentliche Aufgaben wie den Bahnzugang, die Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr und den Hochwasserschutz beispielsweise mit einer Überdeckung des Hochwasserentlastungskanals.

Art. 15

Gemeinschaftlicher Aussenraum

¹ Der gemeinschaftliche Aussenraum umfasst gemeinschaftlich genutzte Grün-, Aufenthalts- und Spielbereiche sowie Langsamverkehrsbereiche sowie den Gebäuden zugehörige Erschliessungsbereiche.

² Der gemeinschaftliche Aussenraum ist als attraktiver und von MIV freier Aussenraum zu gestalten. Zwischen den Baubereichen A und B sowie den Baubereichen A und Gebäude 3M ist je eine attraktive, öffentliche Langsamverkehrsverbindung mit einer minimalen Breite von 4.00 m sicherzustellen. Notzufahrt, Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung sind zulässig.

³ Zu publikumsorientierten Nutzungen (z.B. Gastronomie und Verkaufsläden) sind im gemeinschaftlichen Aussenraum Aussenbestuhlungen und Auslagen zulässig. Langsamverkehrsverbindungen dürfen dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.

Aussenraum zu den Baubereichen

⁴ Der im Überbauungsplan bezeichnete Aussenraum zu den Baubereichen umfasst unter Vorbehalt von Abs. 5 gemeinschaftlich genutzte Grün-, Aufenthalts- und Spielbereiche sowie den Gebäuden zugehörige Erschliessungsbereiche.

⁵ Entlang von Gebäudefassaden kann der Aussenraum zu den Baubereichen auf einer Tiefe von maximal 4 m als privater Aussenraum zu den Wohnungen genutzt werden.

⁶ Der nicht durch Fusswege, Aussenaufenthalts- und Spielplätze oder Gestaltungselemente belegte Aussenraum zu den Baubereichen ist als Grünanlage zu gestalten und zu bepflanzen. Es sind versickerungsfähige Bodenkonzepte vorzusehen.

Aussenraum Umfeld Gebäude 3M ⁷ Der Aussenraum Umfeld Gebäude 3M umfasst den Aussenbereich zum bestehenden Gewerbegebäude. Der Bereich ist nach den Bedürfnissen des Betriebs zu nutzen und zu gestalten (z.B. für Parkierung oder Bepflanzung). Notzufahrt, Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung sind zulässig. Er ist so zu gestalten, dass sich zusammen mit dem Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt.

Art. 16

grössere Spielfläche ¹ Der Bereich ist für eine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV vorbehalten.

² Damit die grössere Spielfläche auch durch Familienwohnungen innerhalb der ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» beansprucht werden kann hat sie eine Fläche von insgesamt mindestens 900 m² aufzuweisen. Wird die grössere Spielfläche innerhalb der ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» separat nachgewiesen, reduziert sich die minimale Fläche auf 600 m².

³ Im Überlagerungsbereich der grösseren Spielfläche und dem Baubereich Fahrradabstellplätze sind Fahrradabstellplätze nach Art. 19 Abs. 4 zulässig sofern die minimale Fläche der grösseren Spielfläche nach Abs. 2 eingehalten werden kann.

Art. 17

Bereich SBB Der Bereich SBB umfasst die für Bahn-Infrastrukturanlagen erforderlichen Flächen. Diese sind nach den Bedürfnissen der Bahn zu nutzen und zu gestalten (z.B. für Infrastrukturanlagen oder Parkplätze).

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 18

Bereich Detailerschliessung ¹ Der Bereich Detailerschliessung dient der öffentlichen Erschliessung und umfasst die Zu- und Wegfahrten zum Areal sowie Manöverflächen.

² Wo der Bereich Detailerschliessung nicht für Erschliessungsfunktionen benötigt wird, ist er als attraktiver Aussenraum nach den Vorgaben zum öffentlichen Aussenraum zu gestalten. Den Bedürfnissen der Fussgänger ist angemessen Rechnung zu tragen.

Art. 19

Erschliessung / Verkehrsbereich

¹ Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle erfolgen ab der Kühlhausstrasse an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen. Einstellhalleneinfahrten zu den Baubereichen A1 und B1 sind in die Gebäude zu integrieren. Im ausgewiesenen Verkehrsbereich ist die bestehende Einstellhalleneinfahrt weiterhin zulässig.

² Die Notzufahrt, die Anlieferung sowie die Entsorgung erfolgen über den Verkehrsbereich sowie über den öffentlichen respektive gemeinschaftlichen Aussenraum. Die Entsorgung erfolgt zusätzlich über den gemeinschaftlichen Aussenraum sowie über den Aussenraum Umfeld Gebäude 3M.

³ Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 2690, 2691, 1461 und 2560 ist jederzeit zu gewährleisten.

Art. 20

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder (für Nutzungen innerhalb der Baubereiche)

¹ Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder für Nutzungen innerhalb der Baubereiche (ohne Park & Ride, ohne Bike & Ride) richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung, wobei je Wohnung maximal 0.7 Motorfahrzeug-Abstellplätze zulässig sind.

² Die Autoabstellplätze für Nutzungen innerhalb der Baubereiche sind im Untergeschoss und oberirdisch in den im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereichen zulässig.

Park & Ride

³ Darüber hinaus sind im Untergeschoss innerhalb der ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» die erforderlichen Park & Ride-Abstellplätze bereitzustellen. Auf die Bereitstellung der Park & Ride-Abstellplätze innerhalb der ÜO Nr. 50 kann verzichtet werden, sofern die erforderliche Anzahl Park & Ride-Abstellplätze im Wirkungsbereich der ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» bereitgestellt wird.

Baubereich Fahrradabstellplätze

⁴ Die Abstellplätze für Fahrräder sind innerhalb der entsprechenden Baubereiche zulässig. Es sind doppelstöckige Anlagen mit einer Gesamthöhe von maximal 5.0 m zulässig.

Art. 21

Betriebskonzept Mobilität

Mit dem ersten Baugesuch in den Baubereichen A1 bis A3, B1, B2, C1 und/oder C2 ist ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, welches Massnahmen aufzeigt mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen dauerhaft in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern. Das Betriebskonzept Mobilität ist bei jedem weiteren Bauvorhaben mit massgebenden Auswirkungen im Mobilitätsbereich zu aktualisieren.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 22

Mikroklima / Siedlungsökologie

Im Umgebungsgestaltungsplan ist nachzuweisen, wie Räume mit hohen Qualitäten bezüglich Mikroklima und siedlungsökologischen Aspekten gewährleistet werden (z. B. Bäume, ökologische Vernetzung und Vielfältigkeit der Lebensräume, begrünte Dächer und Fassaden, minimale Versiegelung, Wassermanagement, Durchlüftung etc.). Für die im Umgebungsgestaltungsplan darzustellende Fläche gilt Art. 13 Abs. 5.

Art. 23

Energie

** Gesamt energie effizient*
 1 Neubauten in den Baubereichen A1 bis A3, B1, B2, C1 und C2 müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV vom 26. Oktober 2011 in der seit *01.09.2016* geltenden Fassung um mindestens 10 % unterschreiten. In einem Energiekonzept ist nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

2 Auf eine Unterschreitung gemäss Abs. 1 kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Die Modalitäten im Zusammenhang mit der Zertifizierung und Rezertifizierung sind in einer Planungsvereinbarung festzulegen.

Art. 24

Abfallentsorgung

Entsorgungsstellen für Abfall sind in genügender Anzahl an gut zugänglichen Standorten vorzusehen.

Art. 25

Störfallvorsorge

1 In den Baubereichen A1, A2 und A3 sind vom Störer abgewandte Notausgänge sicherzustellen. Beim Baubereich A2 ist der Fluchtweg in den Hof zwischen den Baubereichen A1, A2 und A3 durchzuführen. Von den Baubereichen A1 und A3 ist der Fluchtweg ebenfalls in den Hof zwischen den Baubereichen A1, A2 und A3 durchzuführen oder muss über die den Geleisen der SBB abgewandte (nordwestliche) Stirnseite erfolgen.

2 Luftansaugstellen von Belüftungen/Klimatisierungen müssen anlageabgewandt und möglichst hoch angebracht werden.

3 Direkt angrenzend an die Bahnanlage (Bereich SBB) ist zu prüfen, ob die Bodenversiegelung gegenüber der Bahn verringert werden kann

Siehe Genehmigung AGR

(Grünstreifen, Parkplätze ohne vollversiegelten Boden oder ähnlich), um ein Überlauf von Gefahrgut auf das Areal der ÜO zu verhindern.

4 Massnahmen Gebäude 3M im Falle von Neubauten oder neubauähnlichen Umbauten:

- Die Notausgänge müssen auf der vom Störer abgewandten Seite des Gebäudes angebracht sein.
- Innerhalb des Gebäudes müssen die Fluchtwege gegenüber dem Störer geschützt sein: Fluchttreppen im Freien nur auf der anlageabgewandten Seite, Fluchtwege im Gebäudeinnern nicht direkt an den anlagezugewandten Fassaden. Kann dies nicht eingehalten werden, müssen die Fluchtwege mit baulichen Massnahmen gesichert werden und es ist nachzuweisen, dass die Fluchtwege im Ereignisfall bis zur Evakuierung des Gebäudes sicher benutzt werden können.
- Es ist darauf zu achten, dass in den anlagezugewandten Räumen eine wenig Personenintensive Nutzung untergebracht werden kann.
- Die Fassaden gegenüber der Bahn sind aus nicht-brennbaren Materialien zu gestalten. Fassadenöffnungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken.

4 Massnahmen Kinderspielplätze nach Art. 44 BauV:

- Kinderspielplätze sind nach Möglichkeit durch Gebäude innerhalb der Baubereiche abzuschirmen.
- Die Möglichkeit zur Entfluchtung ist jederzeit störfallabgewandt zu gewährleisten.

5 Innerhalb des Konsultationsbereichs Störfall Bahnstrecke sind keine Nutzungen mit erschwelter Evakuierbarkeit wie Kindergärten, Kitas, Alters- und Pflegezentren und dergleichen zugelassen ~~ausser wenn eine erneute Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge gemäss Art. 11 a der StFV mit Prüfung raumplanerischer und baulicher Massnahmen durchgeführt wird.~~

Siehe Genehmigung AGR

Art. 26

Hochwasserschutz

Sofern der Durchlass des Hochwasserschutzkanals bei der Hasenmattbrücke zum Zeitpunkt der Eingabe einer Baubewilligung im Baubereich C1 nicht saniert ist, sind entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen.

Art. 27

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 24. Sept. bis 14. Nov. 2021
Vorprüfung vom 13. Juli 2022

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. Okt. 2022
Öffentliche Auflage vom 20. Okt. bis 21. Nov. 2022

Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen 0
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Mai 2023
Beschlossen durch den Stadtrat am 26. Juni 2023

Der Stadtratspräsident



Michael Schenk

Die Sekretärin des Stadtrats



Simone Burkhard Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Langenthal, ... **19. Sep. 2023**

Der Stadtschreiber



Daniel Steiner

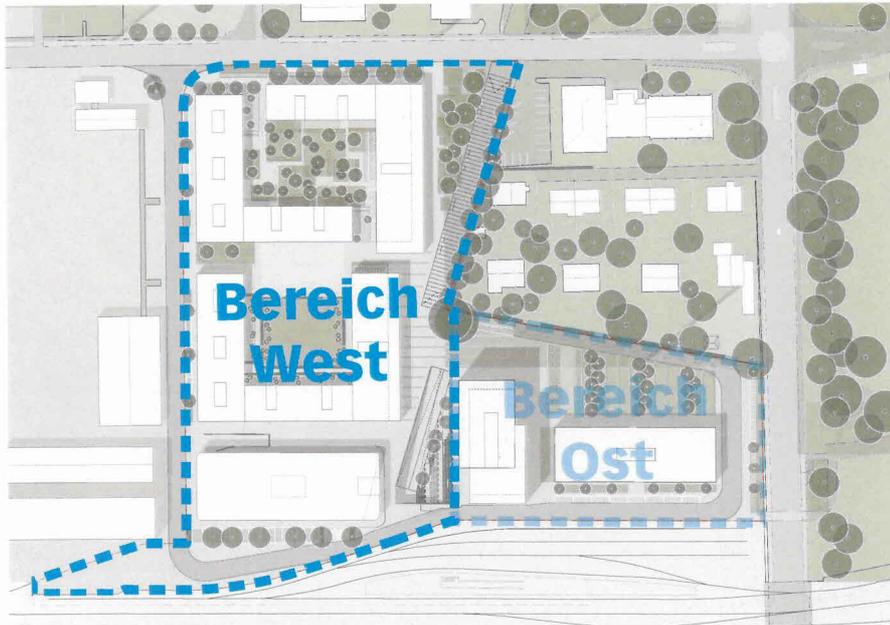
**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

08. Mai 2024



ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West»
mit Zonenplanänderung

Überbauungsplan 1:500



Langenthal, 26. Juni 2023
Genehmigungsexemplar



3481

Hasenmattstrasse

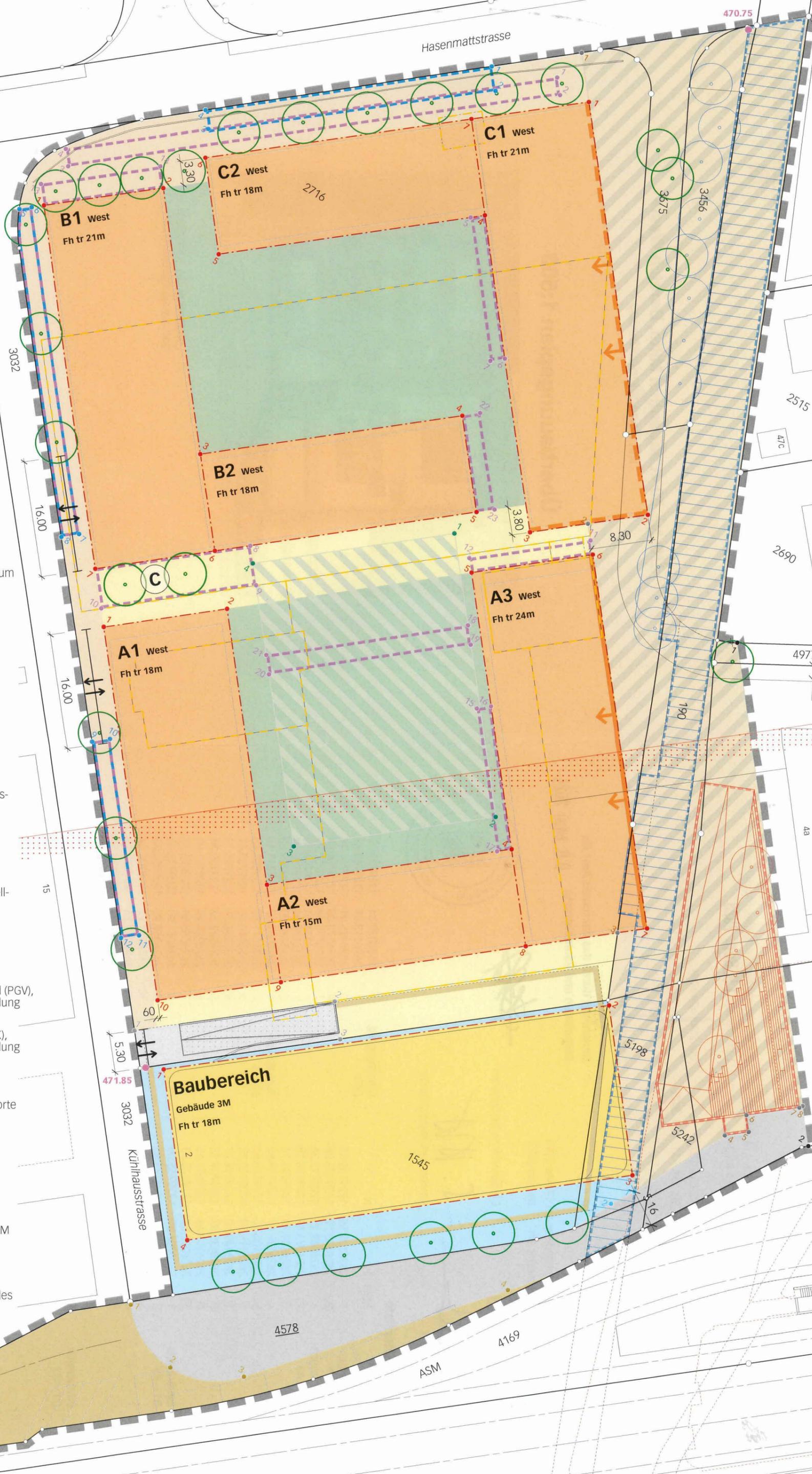
470.75



Legende

- Inhalte:**
-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
 -  Baubereiche mit Begrenzung und Bezeichnung
 -  Baubereich Gebäude 3M
 -  Baulinie Auskragung/Arkade
 -  öffentlicher Aussenraum
 -  Überlagerung ZöN
 -  gemeinschaftlicher Aussenraum
 -  Aussenraum zu den Baubereichen
 -  Bereich für grössere Spielfläche
 -  Aussenraum Umfeld Gebäude 3M
 -  Bereich SBB
 -  Bereich Detailerschliessung
 -  Verkehrsbereich
 -  Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
 -  Bereich für Autoabstellplätze
 -  Baubereich für Fahrradabstellplätze

- Hinweise:**
-  Bereich Aufgang Nord (PGV), schematische Darstellung
 -  Bereich Hochwasserentlastungskanal (HEK), schematische Darstellung
 -  Gebäude projektiert
 -  mögliche Baumstandorte
 -  (Unterflur)- Container
 -  Abbruch bestehende Gebäude / Anlagen
 -  Untergeschoss 3M
 -  Einfahrt Einstellhalle 3M bestehend
 -  Konsultationsbereich Störfall Bahnstrecke
 -  Höhenkote bestehendes Terrain (m ü. M.)



20
22

3032

16.00

16.00

15

60

5.30

471.85

3032

Kühhausstrasse

15

4578

ASM

4169

15

15

B1 West
Fh tr 21m

3.30

C2 West
Fh tr 18m

2716

C1 West
Fh tr 21m

B2 West
Fh tr 18m

3.80

A3 West
Fh tr 24m

8.30

C

A1 West
Fh tr 18m

A2 West
Fh tr 15m

Baubereich
Gebäude 3M
Fh tr 18m

1545

5198

5242

2515

2690

4977

4A

1.93

1.93

2

2

2

2

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 24. Sept. - 14. Nov. 2021
 Vorprüfung vom 13. Juli 2022

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
 Langenthal, .. **19. Sep. 2023**

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. Okt. 2022
 Öffentliche Auflage vom 20. Okt. - 21. Nov. 2022

Der Stadtschreiber

Einspracheverhandlungen vom -
 Erledigte Einsprachen 0
 Unerledigte Einsprachen 0
 Rechtsverwahrungen 0

Daniel Steiner

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
 Gemeinden und Raumordnung 08. Mai 2024**

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Mai 2023
 Beschlossen durch den Stadtrat am 26. Juni 2023

Der Stadtratspräsident

Die Sekretärin des Stadtrats




Michael Schenk

Simone Burkhard Schneider




Koordinatenliste

	Ecke	E	N	Überlagerung			
				ZÖN	1	2626079.34	1229819.12
					2	2626113.59	1229763.63
					3	2626145.91	1229717.18
					4	2626173.00	1229700.68
					5	2626175.58	1229702.76
					6	2626174.11	1229704.59
					7	2626179.88	1229709.23
					8	2626180.20	1229709.63
				Autoabstell-	1	2626069.67	1229811.15
				plätze	2	2626071.85	1229808.45
					3	2626040.45	1229783.67
					4	2626038.78	1229785.73
					5	2626023.62	1229760.84
					6	2626024.98	1229761.93
					7	2626053.84	1229726.58
					8	2626051.90	1229725.00
					9	2626069.98	1229702.86
					10	2626071.92	1229704.44
					11	2626089.28	1229683.18
					12	2626087.34	1229681.59
				Fahrradabstell-	1	2626078.21	1229814.43
				plätze	2	2626079.78	1229812.50
					3	2626026.41	1229769.35
					4	2626024.88	1229771.25
					5	2626077.89	1229791.66
					6	2626092.03	1229777.38
					7	2626090.48	1229776.12
					8	2626074.99	1229737.26
					9	2626078.46	1229732.99
					10	2626061.62	1229719.36
					11	2626115.04	1229761.82
					12	2626101.89	1229751.22
					13	2626024.41	1229765.33
					14	2626037.39	1229775.83
					15	2626113.33	1229733.91
					16	2626114.88	1229735.17
					17	2626125.92	1229718.37
					18	2626106.44	1229743.19
					19	2626108.14	1229741.09
					20	2626086.25	1229723.37
					21	2626084.55	1229725.46
					22	2626093.00	1229769.22
					23	2626101.50	1229758.73
Wirkungs-	1	2626139.55	1229760.02				
bereich	2	2626183.72	1229705.26				
Baubereich	1	2626063.25	1229717.36				
A1 – A3	2	2626076.62	1229728.18				
	3	2626100.94	1229698.14				
	4	2626127.47	1229719.62				
	5	2626103.15	1229749.66				
	6	2626116.28	1229760.30				
	7	2626149.10	1229719.77				
	8	2626135.97	1229709.13				
	9	2626109.44	1229687.65				
	10	2626096.07	1229676.83				
Baubereich	1	2626026.29	1229763.00				
B1 – B2	2	2626039.29	1229773.48				
	3	2626062.65	1229744.64				
	4	2626091.06	1229767.64				
	5	2626099.55	1229757.15				
	6	2626071.14	1229734.15				
	7	2626058.16	1229723.63				
Baubereich	1	2626083.70	1229813.73				
C1 – C2	2	2626120.04	1229768.85				
	3	2626107.30	1229758.53				
	4	2626079.45	1229792.92				
	5	2626050.59	1229769.55				
	6	2626042.10	1229780.05				
	7	2626070.97	1229803.42				
Baubereich	1	2626101.70	1229669.05				
bestehendes	2	2626150.00	1229708.01				
Gebäude (3M)	3	2626164.89	1229689.46				
	4	2626116.64	1229650.54				
Spielfläche	1	2626098.43	1229753.08				
	2	2626123.31	1229722.35				
	3	2626101.42	1229704.63				
	4	2626076.54	1229735.35				
Aussenraum	1	2626166.29	1229687.71				
best. Gebäude	2	2626164.36	1229684.64				
Bereich SBB	1	2626114.49	1229638.91				
	2	2626123.62	1229634.25				
	3	2626133.02	1229638.34				
	4	2626158.25	1229667.14				