

Baureglement

vom 30. November 2003
(in Kraft ab 31. März 2004)

5.1 R



**Inhaltsverzeichnis**

Abkürzungen	8
BAUREGLEMENT	10
A) Allgemeines	10
Art. 1	10
1. Geltungsbereich	10
Art. 2	10
2. Übergeordnetes Recht	10
Art. 3	10
3. Verhältnis zum Privatrecht	10
Art. 4	10
4. Baubewilligung	10
Art. 5	11
5. Befugnisse und Pflichten der Baubewilligungsbehörde	11
Art. 6	11
6. Baueingabe	11
B) Baupolizeiliche Vorschriften	11
I. Erschliessung	11
Art. 7	11
1. Grundsatz	11
Art. 8	11
2. Erschliessungsplanpflicht	11
Art. 9	12
3. Abstellplätze für Motorfahrzeuge	12
II. Bauweise	12
Art. 10	12
1. Grundsatz	12



Art. 11	12
2. Offene Bauweise	12
Art. 12	12
3. Geschlossene Bauweise	12
III. Bauabstände und Gebäudeabmessungen	13
Art. 13	13
1. Grenz- und Gebäudeabstände	13
Art. 14	13
2. Bauabstände von Strassen und Eisenbahnanlagen	13
Art. 15	13
3. Wasserbaupolizeilicher Abstand	13
Art. 16	14
4. Grosser und kleiner Grenzabstand bei Hauptgebäuden und bewohnten An- und Nebenbauten	14
Art. 17	14
5. Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten	14
Art. 18	14
6. Grenzabstand für unterirdische Bauten und Bauteile	14
Art. 19	14
7. Vorspringende Bauteile	14
Art. 20	15
8. Näherbau	15
Art. 21	15
9. Gebäudeabstand	15
IV. Gebäudehöhe	16
Art. 22	16
1. Grundsatz	16
Art. 23	16
2. Firsthöhe	16



V. Dachaufbauten und Dachgestaltung	17
Art. 24	17
1. Grundsatz	17
Art. 25	17
2. Attika- und Flachdachaufbauten	17
VI. Ausnützung	17
Art. 26	17
1. Ausnützungsziffer	17
Art. 27	18
2. Ausbau von bestehendem Dachraum	18
Art. 28	18
3. Abparzellierung	18
VII. Umgebungsgestaltung	18
Art. 29	18
Umgebungsgestaltung	18
C) Zonenvorschriften	18
I. Allgemeines	18
Art. 30	18
1. Grundsatz	18
Art. 31	19
2. Baupolizeiliche Masse	19
Art. 32	19
3. Besondere Bestimmungen	19
a) Gebäudehöhe	19
Art. 33	19
b) Gebäudelänge	19



II. Bauzonen	20
Zonen- und Gebietsvorschriften	20
Art. 34	20
1. Wohnzonen (W)	20
a) Nutzung	20
Art. 35	20
b) Immissionen	20
Art. 36	20
2. Mischzonen (MZ)	20
a) Nutzung	20
Art. 37	20
b) Immissionen	20
Art. 38	21
3. Arbeitszonen (Aa, Ab, Ac)	21
a) Nutzung	21
Art. 39	21
b) Immissionen	21
Art. 40	21
c) Besondere Bestimmungen für die Arbeitszone Ac	21
Art. 41	21
4. Kernzone	21
a) Umfang Nutzung	21
Art. 42	22
b) Zone mit Planungspflicht, Bewilligungspflicht	22
Art. 43	22
c) Kernzonenplan, Strukturmerkmale von Strassenräumen	22
Art. 44	22
d) Offene und geschlossene Bauweise	22
Art. 45	23
e) Gestaltung der Bauten und der Umgebung	23
Art. 46	23
f) Prüfung von Bauvorhaben	23



Art. 47	23
g) Beratung	23
Art. 48	23
5. Überbauungsordnungen	23
Art. 49	24
6. Zone mit Planungspflicht "Hinterberg"	24
III. Zonen für öffentliche Nutzungen	25
Art. 50	25
Zonen für öffentliche Nutzungen	25
IV. Zone für Sport- und Freizeitanlagen	25
Art. 51	25
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	25
V. Grünzonen	25
Art. 52	25
Grünzonen	25
VI. Schutzgebiete	25
Art. 53	25
1. Zone für Quartiererhaltung	25
a) Gegenstand	25
Art. 54	25
b) Bauweise	25
Art. 55	26
c) Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Quartierbild	26
Art. 56	26
d) Beratung durch Bauinspektorat	26
Art. 57	26
2. Bauinventar, bauliche Schutzobjekte	26
Art. 58	26
3. Archäologische Schutzgebiete und archäologische Funde	26



Art. 59	27
4. Landschaftsschutzgebiete und -objekte	27
VII. Landwirtschaftszone	27
Art. 60	27
Landwirtschaftszone	27
D) Zuständigkeitsordnung der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane	28
Art. 61	28
1. Der Gemeinderat	28
Art. 62	28
2. Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident	28
Art. 63	29
3. Die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister	29
Art. 64	29
4. Strassenanschlussbewilligung	29
E) Gebühren	29
Art. 65	29
Gebühren	29
F) Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	30
Art. 66	30
1. Widerhandlungen	30
Art. 67	30
2. Übergangsbestimmungen; Bestandesgarantie	30
Art. 68	30
3. In-Kraft-Treten; Aufhebung bestehender Vorschriften	30
Bescheinigung	31
Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR):	31
Inkraftsetzung	31



Anhang I	32
a) Zonen für öffentliche Nutzungen	32
b) Zonen für Sport und Freizeitanlagen	44
Anhang II	45
Verzeichnis der rechtskräftigen öffentlich-rechtlichen Planunterlagen	45
Anhang III	52
Strukturmerkmale der Kernzone (Art. 43)	52
Anhang IV	66
Strukturmerkmale der Siedlungsbereiche mit Quartiererhaltung (Art. 54)	66
Anhang V	93
Strassenverzeichnis (Art. 14)	93
Anhang VI (graphische Darstellungen)	95
I. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum (Art. 14)	95
II. Grenz- und Gebäudeabstände	96
III. Gebäudelänge (Art. 33)	98
IV. Gebäudehöhe	99
V. Firsthöhe, Gebäudeprofil (Art. 23)	103
Anhang VII	105
Liste der Naturobjekte	105
Beilage	111
Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (Fassung vom 7. Juni 1970)	111
Stichwortverzeichnis	115



Abkürzungen

A	Arbeitszone
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz
BauV	Bauverordnung
BD	Baudirektion
BewD	Dekret über das Baubewilligungsverfahren
EG	Einführungsgesetz
EG ZGB	Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch
ES	Empfindlichkeitsstufe
FH	Firsthöhe
G	Geschoss
GA	Gebäudeabstand
GBR	Gemeindebaureglement
GG	Gemeindegesetz
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
K	Kernzone
kGA	kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz
LS	Lärmempfindlichkeitsstufe
LSV	Eidgenössische Lärmschutzverordnung
MZ	Mischzone
NBR	Dekret über das Normalbaureglement
OK	Oberkant
RPG	Eidg. Raumplanungsgesetz
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBG	Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen



ÜO	Überbauungsordnung
vgl.	vergleiche
W	Wohnzone
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen



BAUREGLEMENT

A) Allgemeines

Art. 1

1. Geltungsbereich

- ¹ Das Baureglement, inklusive alle Anhänge, gilt für das ganze Gebiet der Stadt Langenthal. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Stadt.
- ² Es ist als ergänzendes Recht anwendbar, soweit besondere baurechtliche Ordnungen bestehen (vgl. Anhang II).
- ³ Beim Erlass von Überbauungsordnungen sind die im Anhang des Baureglementes aufgeführten Strukturmerkmale und die in den Richtplänen enthaltenen Grundsätze und Planungsziele zu beachten.

Art. 2

2. Übergeordnetes Recht

Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Grundordnung vor.

Art. 3

3. Verhältnis zum Privatrecht

Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) zu beachten.

(vgl. Beilage, Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch; Pflanzvorschriften)

Art. 4

4. Baubewilligung

- ¹ Die Baubewilligungspflicht richtet sich nach der eidgenössischen und kantonalen Gesetzgebung.
- ² Die Erteilung einer Baubewilligung setzt die Einhaltung aller zu beachtenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen voraus.
- ³ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür eine rechtskräftige Baubewilligung sowie allenfalls weitere nach besonderer Gesetzgebung notwendige Bewilligungen vorliegen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1 Abs. 3 BauG, Art. 5 BewD).



Art. 5

5. Befugnisse und Pflichten der Baubewilligungsbehörde
- ¹ Die Befugnisse und Pflichten der Baubewilligungsbehörde richten sich nach der kantonalen Gesetzgebung.
 - ² Die Baubewilligungsbehörde ist namentlich befugt:
 - a) zur Überprüfung von Baugesuchen eine neutrale Fachinstanz beizuziehen. Die Kosten werden dem Gesuchsteller überbunden;
 - b) zur Erfüllung ihrer Aufgaben Grundstücke, Bauten und Baustellen zu betreten.

Art. 6

6. Baueingabe
- Die Baueingabe richtet sich nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

B) Baupolizeiliche Vorschriften

I. Erschliessung

Art. 7

1. Grundsatz
- ¹ Die Erschliessung des Baugrundes (Zufahrt, Wasser- und Energieversorgung, Abwasserableitung und -reinigung, Entwässerung) muss auf den Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes oder der Anlage und, wenn nötig, bereits für den Baubeginn gesichert sein.
 - ² Die Anforderungen an eine genügende Zufahrt richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Erlasse der Stadt.

Art. 8

2. Erschliessungsplanpflicht
- ¹ Die Detailerschliessungsanlagen sind mit Überbauungsordnungen zu regeln.
 - ² Auf den Erlass einer Überbauungsordnung kann verzichtet werden, wenn die zweckmässige und den Bestimmungen der kantonalen Baugesetzgebung entsprechende Gestaltung der Detailerschliessungsanlagen tatsächlich und rechtlich gesichert ist.



Art. 9

3. Abstellplätze für Motorfahrzeuge
- 1 Für die Erstellung und Berechnung der Abstellplätze für Motorfahrzeuge gelten die übergeordnete Gesetzgebung und das Parkplatzreglement der Stadt Langenthal.
 - 2 In den Wohnzonen dürfen keine Parkierungsanlagen erstellt werden, welche zonenfremden Bauten zugeordnet sind.

II. Bauweise

Art. 10

1. Grundsatz
- 1 Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den bestehenden oder vorauszusehenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Sie sollen sich gut in das Orts- und Landschaftsbild und in den Strassenraum einordnen und auf erhaltenswerte Eigenarten Rücksicht nehmen.
 - 2 Die Stadt fördert die Bestrebungen zur Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Bauten und Ortsbilder. Zu diesem Zweck kann der Gemeinderat gemäss dem Reglement über die Erhaltung und Erneuerung schutzwürdiger Bauten und Ortsbilder Beiträge ausrichten.

Art. 11

2. Offene Bauweise
- 1 Wo es nicht anders bestimmt ist, gilt die offene Bauweise. Die Bauten haben gegenüber nachbarlichem Grund allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vorbehalten bleiben die kantonalen Bestimmungen über die Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung (Art. 75 BauG).
 - 2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäude-länge gestattet.

Art. 12

3. Geschlossene Bauweise
- 1 Bei der geschlossenen Bauweise (Kernzone, Art. 44 ff) werden die Bauten seitlich an die Grenze gestellt und mit einer Brandmauer zusammengebaut.
 - 2 Bei geschlossener Bauweise müssen Höfe und Hintergebäude durch Zufahrten von mindestens 3.0 m lichter Breite und 3.5 m lichter Höhe mit der Strasse verbunden sein.
 - 3 Erker, Balkone und Vordächer über dem Erdgeschoss dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn seitlich nicht näher als um das Mass ihres Vorsprunges an die Grenze heranreichen.



III. Bauabstände und Gebäudeabmessungen

Art. 13

1. Grenz- und Gebäudeabstände

Soweit nicht in Überbauungsordnungen spezielle Bauabstände festgelegt sind, gelten die Bauabstände gemäss Art. 31 sowie Anhang VI. Baulinien gehen den Abstandsbestimmungen vor. Die rechtsgültigen Pläne sind im Anhang II aufgeführt.

Art. 14

2. Bauabstände von Strassen und Eisenbahnanlagen

- 1 Wo keine Baulinien vorhanden sind, betragen die Abstände von Gebäuden und ähnlichen baulichen Anlagen längs Kantonsstrassen und wichtigen Gemeindestrassen mindestens 5.00 m, längs der übrigen öffentlichen Strassen mindestens 3.60 m und längs Fusswegen und selbstständigen Radwegen mindestens 2.00 m (Art. 63 SBG).
- 2 Die Strassen, für welche der im Abs. 1 erwähnte grössere Bauabstand von mindestens 5.00 m gilt, sind im Anhang V dieses Reglementes aufgeführt.
- 3 Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassenbaugesetzes und der weiteren übergeordneten Gesetzgebung (Eisenbahnrecht, etc.).

Art. 15

3. Wasserbaupolizeilicher Abstand

- 1 Von den Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft, ein Abstand von 10.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante gemessen.
- 2 Die reglementarischen Grenzabstände gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.
- 3 Der wasserbaupolizeiliche Abstand gegenüber dem offenen Hochwasser-Abflussgraben, vom Obstkühlhaus bis ins Versickerungsgebiet Hard, entspricht dem Grenzabstand der betreffenden Bauzonen.
- 4 Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 Wasserbaugesetz.



Art. 16

4. Grosser und kleiner Grenzabstand bei Hauptgebäuden und bewohnten An- und Nebenbauten
- 1 Der grosse Grenzabstand gilt für die sonnige Längsseite des Hauptgebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die sonnige Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, oder bei ausgesprochenen Aussichtslagen, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände.
 - 2 Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite eines Gebäudes. Er bezeichnet die kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von der Grundstücksgrenze.
 - 3 Der kleine Grenzabstand wird rechtwinklig zur Grenze gemessen.
 - 4 Die Messweise der Grenz- und Gebäudeabstände ist im Anhang VI dargestellt.

Art. 17

5. Grenzabstand für unbewohnte An- und Nebenbauten
- 1 Für An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m, sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen. Der First darf die zulässige Gebäudehöhe nicht mehr als 1.50 m überragen.
 - 2 Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarin bzw. der Nachbar zustimmt oder wenn an ein nachbarliches, an der Grenze stehendes Nebengebäude angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt die Bestimmung über die Gesamtlänge der Gebäude gemäss Art. 20 Abs. 2 i.V. mit Art. 31.
 - 3 Gedeckte Sitzplätze, gleich welcher Grösse, haben einen kleinen Grenzabstand einzuhalten.
 - 4 Für Schwimmbassins ist allseitig ein kleiner Grenzabstand einzuhalten.

Art. 18

6. Grenzabstand für unterirdische Bauten und Bauteile
- Bauten und Bauteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen, dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen. Art. 17 Abs. 4 bleibt vorbehalten.

Art. 19

7. Vorspringende Bauteile
- Vorspringende offene Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) und dgl. sowie Kamine dürfen, von der Umfassungsmauer aus gemessen, höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen.



Art. 20

8. Näherbau
- ¹ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn darf der Grenzabstand unterschritten oder aufgehoben werden, sofern der Gebäudeabstand gewährleistet ist.
 - ² An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 17 können auf der Grenze zusammengebaut werden, wenn dadurch die höchstzulässige Gebäudelänge (Art. 31 und Art. 33) nicht überschritten wird.
 - ³ Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten, ist ein Näherbau nur mit Ausnahmebewilligung gemäss Art. 26 ff. BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EG ZGB; vgl. Beilage) darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 21

9. Gebäudeabstand
- ¹ Der Abstand zweier benachbarter Gebäude muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
 - ² Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 17 kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten herabsetzen oder aufheben, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.
 - ³ Gegenüber Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Bestimmungen den nach diesem Reglement vorgeschriebenen Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass des fehlenden Grenzabstandes. Die Baubewilligungsbehörde kann jedoch den Gebäudeabstand angemessen vergrössern, wenn sonst für das altrechtliche oder für das neue Gebäude die Beschattungstoleranzen gemäss Art. 22 BauV überschritten werden.
 - ⁴ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 10 und 12 GBR sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.



IV. Gebäudehöhe

Art. 22

1. Grundsatz

- ¹ Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Giebelfelder und Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageeinfahrten werden nicht angerechnet.
- ² Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 31) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.
- ³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.
- ⁴ Bei Gebäuden, die in der Höhe und im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (vgl. Anhang VI).

Als Staffelung in der Höhe und im Grundriss gilt ein Versetzen bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.

Art. 23

2. Firsthöhe

- Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen Gebäudehöhe und der obersten Kante des Dachsparrens (Firstsparren). Die Messweise richtet sich nach den Schemaskizzen im Anhang VI.



V. Dachaufbauten und Dachgestaltung

Art. 24

1. Grundsatz

- ¹ Grundsätzlich sind alle Dachformen zulässig.
- ² In Gebieten, die eine einheitliche Dachgestaltung aufweisen, kann die Baubewilligungsbehörde bei Neu- und Umbauten von Dächern eine Angleichung der Firstrichtung und Dachform verlangen. Auf historische Baugruppen ist Rücksicht zu nehmen.
- ³ Lukarnen und Dacheinschnitte sind nur auf einer Ebene zulässig und dürfen zusammen mit Dachflächenfenstern und andern Dachaufbauten nicht mehr als die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses aufweisen. In einer 2. Ebene des Daches sind nur Dachflächenfenster (gemessen in der Dachfläche) und Gauben (gemessen in der Ansicht) mit je höchstens 0.54 m² Fläche gestattet.
- ⁴ Dachaufbauten und -einschnitte sowie technische Einrichtungen auf dem Dach (z.B. zur Energiegewinnung und Lüftung) sind in Bezug auf Detailgestaltung und Materialwahl sehr gut ins Dach einzupassen.

Art. 25

2. Attika- und Flachdachaufbauten

- ¹ Auf Flachdächern ist innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils ein Attikageschoss zulässig (vgl. Anhang VI).
- ² Auf Attika- und Flachdächern sind nur folgende Dachaufbauten gestattet:
 - a) Rauch- und Lüftungskamine
 - b) Oberlichter und Energieinstallationen
 - c) Liftaufbauten bis zu einer Höhe von 1.50 m, gemessen ab oberkant Flachdach bis oberkant Abdeckung des Liftaufbaus.

VI. Ausnützung

Art. 26

1. Ausnützungsziffer

- ¹ Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 93 BauV.
- ² Das zulässige Mass der Ausnützung richtet sich nach Art. 31.



Art. 27

2. Ausbau von bestehendem Dachraum

- ¹ Bei Bauvorhaben, die vor dem 1. Januar 1997 bewilligt worden sind, kann der bestehende Dachraum zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, auch wenn dadurch die zulässige Ausnützung soweit überschritten wird, als dies für den vollständigen Dachraumausbau erforderlich ist.
- ² Dachausbauten gemäss Abs. 1 sind zulässig, sofern die gesundheitspolizeilichen und wohnhygienischen Vorschriften eingehalten sind.

Art. 28

3. Abparzellierung

Bei Abparzellierungen nach Erteilung der Baubewilligung darf die Ausnützungsziffer, über die Stammparzelle gerechnet, nicht überschritten werden.

VII. Umgebungsgestaltung

Art. 29

Umgebungsge-
staltung

- ¹ Die Umgebung (Aussenräume) von Bauten und Anlagen ist so zu gestalten, dass sich eine gute Einordnung in die Landschaft und das Orts- und Strassenbild ergibt.
- ² Die wesentlichen Elemente der Umgebungsgestaltung (Terraingestaltung, Böschungen, Mauern, Treppen, Einfriedungen sowie die höhere Be- pflanzung) sind in einem Umgebungsgestaltungsplan darzustellen.
- ³ Für die Gestaltung der Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gelten die kantonalen Bestimmungen.

C) Zonenvorschriften

I. Allgemeines

Art. 30

1. Grundsatz

Die Zonenvorschriften bestimmen die Art, das Mass und die Bedingungen für die in den Bauzonen zulässige bauliche Nutzung.



Art. 31

2. Baupolizeilichen Masse

Die baupolizeilichen Masse sind wie folgt einzuhalten:

Zone	AZ	GH	FH	GL	gGA	kGA	ES Stufe	
W2/A	0.3	5 m	4 m	15 m	10 m	4 m	II	
W2/B	0.4	7 m		25 m				
W2/C	0.5			30 m				
W3	0.65	10 m	5 m	40 m	13 m	5 m		
W4	0.80	13 m	5 m	50 m	15 m	6 m		
MZ 2	0.6	7 m	4 m	35 m	10 m	4 m	III	
MZ 3	0.8	10 m	5 m	45 m	13 m	5 m		
K	ZPP: vgl. Art. 42 ff GBR							
Aa	-	18 m (grösste Höhe der Gebäude)	-	Abstand = $\frac{1}{2}$ der Gebäude- höhe, min. 5 m		IV		
Ab				III				
Ac				IV				

Legende: AZ = Ausnützungsziffer

GH = Gebäudehöhe

FH = Firsthöhe

GL = Gebäudelänge

gGA = grosser Grenzabstand

kGA = kleiner Grenzabstand

ES = Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

Art. 32

3. Besondere Bestimmungen
a) Gebäudehöhe

¹ Für die Messweise der Gebäude- und Firsthöhe gelten Art. 22 und Art. 23. Innerhalb des Gebäudeprofils, welches durch die Gebäudehöhe, die Firsthöhe und eine max. Dachneigung von 45° a.T. (50° n.T.) bestimmt ist, ist die Anordnung von Geschossen frei.

² Wenn das Erdgeschoss eine Geschosshöhe von min. 3.50 m (OK fertiger Boden gemessen) aufweist, erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe um einen Meter auf 8.00 m in der Zone MZ 2, bzw. auf 11.00 m in der Zone MZ 3.

Art. 33

b) Gebäude-
länge

Die Gebäudelänge gilt für Hauptbauten. Für unbewohnte An- und Nebenbauten gemäss Art. 17 erhöht sich die zulässige Gesamtlänge um max. 10.00 m [vgl. Zeichnung im Anhang VI/III.Gebäudelänge (Art. 33)].



II. Bauzonen

Zonen- und Gebietsvorschriften

Art. 34

1. Wohnzonen
(W)
a) Nutzung

- 1 Die Wohnzonen sind für Wohnnutzungen bestimmt.
- 2 Nicht störende Kleingewerbe und Dienstleistungen sind zulässig, in den Zonen W2/A, W2/B und W2/C jedoch nur bis zu einem Drittel der zulässigen Bruttogeschossfläche.
- 3 Verkaufsgeschäfte sind nur zulässig für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs und bis max. 300 m² Verkaufsfläche.
- 4 In den Zonen W2/A und W2/B sind pro Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.

Art. 35

b) Immissionen

- 1 Wo im Zonenplan nichts anderes festgelegt ist, gelten in Wohnzonen die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) II nach Art. 43 LSV.
- 2 Gebiete, in welchen aufgrund der Lärmvorbelastung die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III gelten, sind im Zonenplan speziell bezeichnet.

Art. 36

2. Mischzonen
(MZ)
a) Nutzung

- 1 Die Mischzonen sind für eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt.
- 2 Verkaufsgeschäfte sind bis max. 300 m² Verkaufsfläche zulässig.

Art. 37

b) Immissionen

- Gewerbe sind zulässig, soweit deren Immissionen mit der Wohnnutzung vereinbar sind. Es gelten die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III nach Art. 43 LSV.



Art. 38

3. Arbeitszonen (Aa, Ab, Ac)
- a) Nutzung
 - 1 Die Arbeitszonen sind für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt.
 - 2 Verkaufsgeschäfte sind bis max. 300 m² Verkaufsfläche (mit Ausnahme von Art. 40) zulässig.
 - 3 In den Arbeitszonen Aa und Ac sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
 - 4 In der Arbeitszone Ab ist pro Betrieb, bei grösseren Betrieben pro 1'000 m² betrieblich genutzte Bruttogeschoßfläche, eine Wohnung zulässig.
 - 5 Für Arbeitszonen, die in der Grundwasserschutzzzone liegen, gelten die Bestimmungen der Schutzzonenreglemente.

Art. 39

- b) Immissionen
- 1 Betriebsbedingte störende Auswirkungen wie Lärm, Erschütterungen, Rauch, Russ, Staub, Abgase, Gerüche, etc. sind auf das technisch mögliche und wirtschaftlich tragbare Mass zu beschränken.
 - 2 In den Arbeitszonen Aa und Ac gelten die Bestimmungen der (ES) IV nach Art. 43 LSV, in der Arbeitszone Ab diejenigen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

Art. 40

- c) Besondere Bestimmungen für die Arbeitszone Ac
- In der Arbeitszone Ac sind insgesamt max. 11'000 m² Verkaufsfläche zulässig. Für insgesamt 3% der realisierten Verkaufsfläche pro Parzelle besteht keine Beschränkung in Bezug auf das Angebot. Im Übrigen dürfen nur Güter, die nicht dem täglichen Lebensbedarf dienen, wie Möbel, Elektronikgeräte, Gartengeräte, Do-it-yourself-Artikel, Bau- und Hobby-Artikel, Autozubehör etc. angeboten werden.

Art. 41

4. Kernzone
- a) Umfang Nutzung
 - 1 Die Kernzone umfasst das gewachsene Zentrum der Stadt, dessen nutzungsmässige Vielfalt und bauliche Eigenart, insbesondere in Bezug auf den öffentlichen Raum, erhalten und weiterentwickelt werden soll.
 - 2 Die Kernzone ist für eine gemischte Nutzung (Dienstleistungen, Verkauf, Gewerbe, Wohnen) bestimmt.
 - 3 Erdgeschossflächen entlang öffentlich zugänglicher Bereiche sind für Nutzungen mit Publikumsverkehr und für Arbeitsplätze (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe) bestimmt und müssen deshalb bei Neubauten eine Raumhöhe von mindestens 3.50 m Licht aufweisen.



Art. 42

b) Zone mit Planungspflicht, Bewilligungspflicht

- 1 Die Kernzone ist eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) gemäss BauG. Das Bauen ist unter Vorbehalt von Art. 93 Abs. 1 BauG sowie Abs. 3 hiernach nur auf der Grundlage einer rechtskräftigen Überbauungsordnung zulässig. Das Mass der Nutzung richtet sich nach dem Beschrieb der Strukturmerkmale im Anhang.
- 2 Der Gemeinderat bestimmt den Perimeter des in die Überbauungsordnung einzubeziehenden Gebietes im Einzelfall.
- 3 Umbauten bestehender Gebäude können ohne Überbauungsordnung bewilligt werden, sofern das bestehende Bauvolumen und die Typologie des Gebäudes nicht verändert werden.
- 4 In der Kernzone sind alle baulichen Vorkehren, welche die äussere Erscheinung des Gebäudes und seiner Umgebung betreffen (Fassadenänderungen, Renovationen etc.), baubewilligungspflichtig.

Art. 43

c) Kernzonenplan, Strukturmerkmale von Strassenräumen

- 1 Der Kernzonenplan 1:2500 enthält, in Ergänzung zum allgemeinen Zonenplan, besondere Inhalte und Festlegungen für das Bauen in der Kernzone.
- 2 Im Anhang III sind die Strukturmerkmale einzelner Strassenräume im Bereich der Kernzone beschrieben.
- 3 Der Kernzonenplan und der Beschrieb der Strukturmerkmale sind beim Erlass von Überbauungsordnungen und bei der Beurteilung einzelner Bauvorhaben als massgebliche Richtlinien zu beachten.
- 4 Die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Fassadenfluchten sind beizuhalten.

Art. 44

d) Offene und geschlossene Bauweise

- 1 Wo die geschlossene Bauweise (vgl. Art. 12) besteht, ist diese beizuhalten.
- 2 Wo keine geschlossene Bauweise besteht, ist offene oder geschlossene Bauweise zulässig.
 - Bei offener Bauweise ist ein Grenzabstand von min. 4.00 m einzuhalten. Dieser kann reduziert werden, sofern eine städtebaulich gute Gesamtwirkung entsteht, eine ausreichende Besonnung und Belichtung der Räume gewährleistet und ein entsprechendes Näherbaurecht rechtlich gesichert ist.
 - Wird bei geschlossener Bauweise nicht gleichzeitig auf beiden Grundstücken gebaut, muss der Grenzbau durch Grundbucheintrag geregelt und eine gute Gestaltung der Grenzmauer (Brandmauer) sichergestellt sein.



Art. 45

e) Gestaltung der Bauten und der Umgebung

- 1 Alle Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den bestehenden baulichen Gegebenheiten eine besonders gute Gesamtwirkung ergibt. Kriterien für deren Beurteilung sind die Einordnung in den gegebenen Strassenraum, die Fassaden- und Dachgestaltung, die Material- und Farbwahl, die Konstruktion und die Gestaltung baulicher Details.
- 2 Als besondere bauliche Eigenheit ist das städtebaulich bedeutsame Abflusssystem der Langeten mit seinen charakteristischen Hochtrottoirs zu erhalten.
- 3 Dächer sind in der Regel als Schrägdächer mit Dachvorsprüngen auszubilden. Andere Dachformen sind zulässig, wenn damit eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Dachaufbauten sind in Bezug auf Grösse, Material und Detailgestaltung so auszubilden, dass sie sich harmonisch in die Dachlandschaft einfügen.
- 4 Wenn es, insbesondere zur guten Einordnung in den öffentlichen Raum erforderlich ist, kann die Baubewilligungsbehörde im Einzelfall besondere städtebauliche und gestalterische Anordnungen treffen.

Art. 46

f) Prüfung von Bauvorhaben

- Überbauungsordnungen und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, sind der Bau- und Planungskommission der Stadt Langenthal sowie den zuständigen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Baubewilligungsbehörde trifft ihren Entscheid in Kenntnis dieser Anträge.

Art. 47

g) Beratung

- Es wird empfohlen, grundsätzliche Fragen in Bezug auf Nutzung, Bauvolumen und Gestaltung in einem möglichst frühen Stadium der Planung mit dem Bauinspektorat zu besprechen.

Art. 48

5. Überbauungsordnungen

- 1 Im Zonenplan sind jene Gebiete bezeichnet, für welche eine rechtskräftige Überbauungsordnung besteht.
- 2 Die Liste im Anhang II gibt Hinweise über Art und Umfang dieser Überbauungsordnungen.



Art. 49

6. Zone mit Planungspflicht "Hinterberg"

¹ Planungszweck

Die Zone mit Planungspflicht Hinterberg bezweckt die Sicherstellung

- einer sich in die Situation einordnende Wohnüberbauung und deren Erschliessung, unter Einhaltung differenzierter Waldabstandslinien einerseits und unter Berücksichtigung der bestehenden Geländetopografie andererseits;
- der Einordnung in die bestehende, geschützte Bausubstanz;
- der Eigenständigkeit der Villa Hinterbergweg Nr. 26 und ihrer Aussenanlagen.

² Art und Mass der Nutzung richten sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Wohnzone

■ Ausnützungsziffer AZ max. 0.4.

■ Die maximalen Gebäude längen und Gebäudehöhen werden, unter Berücksichtigung der bestehenden schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie der Geländetopografie, im Rahmen des Überbauungsplanes festgelegt.

³ Gestaltungsgrundsätze für Neubauten, Anlagen und Aussenräume

■ Gute Gesamtwirkung unter Berücksichtigung der bestehenden, schützens- und erhaltenswerten Bausubstanz und des vorhandenen Landschaftsraumes.

■ Einordnung unter Berücksichtigung der vorhandenen Topografie.

■ Einheitlichkeit der Überbauung (Dachform, Gebäudestellung, Materialisierung).

■ Die natürliche Topografie ausserhalb der Gebäude fluchten darf nicht wesentlich verändert werden, weder durch Abgrabungen noch durch Aufschüttungen.

⁴ Allgemeine Bedingungen

■ Die Überbauung ist in enger Zusammenarbeit mit der Kantonalen Denkmalpflege zu entwickeln.

■ Die Überbauungs- und Erschliessungskonzeption ist, zusammen mit der schützens- und erhaltenswerten Bausubstanz und der für das Verständnis notwendigen Umgebung, zusätzlich im Modell darzustellen.



III. Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 50

Zonen für öffentliche Nutzungen

- 1 Die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sind für die im Zonenplan ausgewiesenen Nutzungen bestimmt. Bestehende nicht zonenkonforme Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten werden.
- 2 Die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung zu den einzelnen ZöN sind im Anhang I formuliert.

IV. Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 51

Zone für Sport- und Freizeitanlagen

- 1 Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) sind Areale, welche für Sport- und Spielfelder, Familiengärten und ähnliche Freizeitbetätigungen ausgeschieden werden.
- 2 Die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung zu den einzelnen ZSF sind im Anhang I formuliert.

V. Grünzonen

Art. 52

Grünzonen

Für die Grünzonen gelten die kantonalen Bestimmungen.

VI. Schutzgebiete

Art. 53

1. Zone für Quartiererhaltung
a) Gegenstand

Die Quartiererhaltung ist eine die Bauzone überlagernde Festlegung und umfasst Gruppen von Einzelbauten mit speziellen Qualitäten, deren Eigenart wesentlich zum Wohnwert der Quartiere beiträgt und die deshalb in ihrem Charakter erhalten werden sollen.

Art. 54

b) Bauweise

- 1 Alle baulichen Vorkehren innerhalb dieser Gebiete müssen sich bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen. Die in den einzelnen Quartieren massgeblichen und zu beachtenden Strukturmerkmale sind im Anhang IV beschrieben.
- 2 Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist nicht zulässig.



Art. 55

- c) Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Quartierbild
Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf das Quartierbild sind der Bau- und Planungskommission der Stadt Langenthal zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Baubewilligungsbehörde trifft ihren Entscheid in Kenntnis dieser Stellungnahme.

Art. 56

- d) Beratung durch Bauinspektorat
Es wird empfohlen, die grundsätzlichen Fragen in Bezug auf Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen von Bauten und Anlagen in einem möglichst frühen Stadium der Planung mit dem Bauinspektorat zu besprechen.

Art. 57

2. Bauinventar, bauliche Schutzobjekte
- ¹ Das Bauinventar der Stadt Langenthal ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der kantonalen Baugesetzgebung.
- ² Bauvorhaben an Objekten, welche im Inventar als schützenswert oder erhaltenswert eingestuft sind, werden der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet. Die Baubewilligungsbehörde trifft ihren Entscheid in Kenntnis dieser Stellungnahme.

Art. 58

3. Archäologische Schutzgebiete und archäologische Funde
- ¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.
- ² Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baubewilligungsbehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).



Art. 59

4. Landschaftsschutzgebiete und -objekte

- 1 Landschaftsschutzgebiete sind grössere zusammenhängende Freiflächen ausserhalb des Siedlungsgebietes, welche das Landschaftsbild massgeblich prägen. Sie sind als wichtige Elemente der Wohn- und Lebensqualität für die ganze Stadt in ihrem Charakter zu erhalten.
- 2 In den Landschaftsschutzgebieten gilt ein Bauverbot. Zwingend standortgebundene Bauten und Anlagen, die insbesondere zur Bewirtschaftung und Pflege dieser Flächen erforderlich sind, können zugelassen werden, sofern sie sich besonders gut in die bestehende, landschaftliche Gegebenheit einordnen.
- 3 Die im Zonenplan speziell bezeichneten und im Anhang VII aufgeführten Naturobjekte sind zu erhalten und sachgemäss zu pflegen. Eine Beseitigung ist nur aus zwingenden Gründen zulässig und erfordert in jedem Fall eine Bewilligung. Diese sind mit der Situation angemessenen Ersatzmassnahmen zu verbinden.
- 4 Für die einzelnen Objektarten gelten insbesondere folgende Bestimmungen:
 - Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Für Pflege und Unterhalt gelten die einschlägigen Bestimmungen der Naturschutzverordnung.
 - Abgehende Einzelbäume sowie hochstämmige Feldobstbäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.
 - Der naturnahe Zustand von Bächen und Gräben samt einer begleitenden Uferbestockung ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.
 - Artenreiches Dauergrünland, Mager- und Feuchtwiesen sind mit einer angepassten, extensiven Bewirtschaftung als Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Umbruch, Beweidung und Düngung sind nicht gestattet.

VII. Landwirtschaftszone

Art. 60

Landwirtschaftszone

- 1 Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Intensivlandwirtschaftsbetriebe sind ausgeschlossen.
- 2 Für Bauten ausserhalb der Bauzonen, welche eine Ausnahme nach Art. 24 RPG beanspruchen, gilt eine Gebäudehöhe von max. 7.00 m und eine Firsthöhe von max. 4.00 m, sowie das NBR.



D) Zuständigkeitsordnung der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane

Art. 61

1. Der Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat ist Baubewilligungsbehörde. Er beschliesst über alle der Stadt übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, so weit nicht ein anderes Gemeindeorgan, die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident oder die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister, als dafür zuständig erklärt werden.

² Insbesondere beschliesst er über:

- die Erteilung von ordentlichen und generellen Baubewilligungen, mit denen Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 27 BauG oder Art. 66 SBG angehört werden;
- die ordentliche Baubewilligung, soweit eine Überbauungsordnung als generelle Baubewilligung dient;
- die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren;
- den Erlass von Planungszonen im Sinne von Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung;
- Überbauungsordnungen nach Art. 66 Abs. 3 lit. b BauG.

³ Baugesuche, deren Bewilligung in den Kompetenzbereich des Gemeinderates fallen, sind zur Vorberatung der Bau- und Planungskommission zu unterbreiten. Diese hat dem Gemeinderat Bericht und Antrag zu stellen.

⁴ Der Gemeinderat kann den Abbruch von Bauten verlangen oder das Benützen von Bauten bzw. Räumen aus gesundheits- oder sicherheitspolizeilichen Gründen untersagen.

Art. 62

2. Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident

¹ Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident übt im Auftrage des Gemeinderates die Oberaufsicht über das Baubewilligungsverfahren aus.

² Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren erteilt die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident alle ordentlichen und generellen Baubewilligungen, bei denen keine Ausnahmen im Sinne von Art. 27 BauG oder Art. 66 SBG erforderlich sind, sowie Bewilligungen nach Art. 59 GBR.



Art. 63

3. Die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister

Die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister

- erteilt alle Baubewilligungen im kleinen Baubewilligungsverfahren;
- bewilligt kleine und leicht entfernbare Bauten i.S. von Art. 28 BauG;
- führt die Aufsicht und Kontrolle nach Art. 5 dieses Reglementes und nach kantonalem Recht durch;
- stellt den Antrag an den Gemeinderat für Einsprachen im Baubewilligungsverfahren;
- führt im Auftrag der Baubewilligungsbehörde die Einspracheverhandlungen.

Art. 64

4. Strassenanschlussbewilligung

Mit der Erteilung der Baubewilligung ist die Strassenanschlussbewilligung erteilt. Sie fällt bei Gemeindestrassen in die jeweilige Baubewilligungskompetenz. Für Anschlüsse an eine Kantonsstrasse bleibt die Zustimmung der kantonalen Behörde vorbehalten.

E) Gebühren

Art. 65

Gebühren

- ¹ Für die Behandlung der Baugesuche, die Kontrolle der Bauausführung, die Benützung des öffentlichen Grundes bei Neu- und Umbauten, für Installations- und Lagerplätze sowie weitere bau- und planungsrechtliche Massnahmen werden die in den Gebührenreglementen der Stadt Langenthal festgelegten Gebühren erhoben.
- ² Für die Kosten des Baubewilligungsverfahrens und die Vorschusspflicht gelten Art. 52 und 53 BewD.



F) Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Art. 66

1. Widerhandlungen
- ¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den kantonalgesetzlichen Bestimmungen geahndet (Art. 50 BauG).
 - ² Verstöße gegen Vorschriften dieses Reglementes und weitere kommunale Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden gestützt auf Art. 58 ff Gemeindegesetz (GG) mit folgenden Strafen bedroht:
 - Busse von max. Fr. 2'000.00 für Verstöße gegen Vorschriften, die von den stimmberechtigten Personen beschlossen wurden;
 - Busse von max. Fr. 1'000.00 für Verstöße gegen die übrigen Vorschriften.

Art. 67

2. Übergangsbestimmungen; Bestandsgarantie
- Bestehende, dem neuen Recht nicht entsprechende Bauten, unterliegen der Besitzstandsgarantie im Sinne von Art. 3 BauG.

Art. 68

3. In-Kraft-Treten; Aufhebung bestehender Vorschriften
- ¹ Der Gemeinderat setzt die baurechtliche Grundordnung nach der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
 - ² Mit dem In-Kraft-Treten der baurechtlichen Grundordnung werden das Baureglement mit Ausnahme von Art. 46a und der Zonenplan vom 17. Oktober 1985 und alle in der Zwischenzeit beschlossenen Änderungen aufgehoben.

Langenthal, 8./15. September 2003

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Präsident:
sig. Beat Sterchi

Der Stadtschreiber:
sig. Daniel Steiner



Bescheinigung

Die Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde mit Bericht vom 6. November 2002 abgeschlossen.

Die erforderlichen Publikationen erfolgten am 2. und 16. April 2003 im Amtsblatt des Kantons Bern und am 3. und 17. April 2003 im Anzeiger für das Amt Aarwangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 4. April bis 5. Mai 2003 ist eine Einsprache eingereicht worden, welche nicht erledigt werden konnte. Es wurde keine Rechtsverwahrung eingereicht.

Die Stimmberchtigten konnten den Entwurf der baurechtlichen Grundordnung vom 23. Oktober bis 28. November 2003 im Präsidialamt einsehen. Die entsprechende Publikation erfolgte am 23. Oktober 2003 im Anzeiger für das Amt Aarwangen, zusammen mit der Einladung zur Urnenabstimmung.

Der Entwurf der baurechtlichen Grundordnung wurde den Stimmberchtigten zusammen mit der Abstimmungsbotschaft und dem Stimmmaterial rechtzeitig vor dem Urnengang zugestellt.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Langenthal haben das vorstehende Baureglement anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 29. und 30. November 2003 mit 2'454 Ja gegen 595 Nein angenommen.

Gemeindebeschwerden gemäss Artikel 57 ff des Gemeindegesetzes sind innerhalb der 30-tägigen Frist keine eingegangen.

Langenthal, 19. Dezember 2003

Der Stadtschreiber:
sig. Daniel Steiner

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR):

Genehmigung erteilt mit Verfügung vom 31. März 2004

Amt für Gemeinden- und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
sig. Willy Hafner Vorsteher

Inkraftsetzung

Gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 21. April 2004 ist der Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Baureglements auf den 31. März 2004 festgesetzt worden.

Langenthal, 21. April 2004

IM NAMEN DES GEMEINDERATES
Der Stadtpräsident:
sig. Hans-Jürg Käser
Der Stadtschreiber:
sig. Daniel Steiner



Anhang I

Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 50)**Zonen für Sport und Freizeitanlagen (Art. 51)****Detailbestimmungen für die einzelnen Flächen**

K = Kirche

V = Verwaltung

B = Bildung

S = Soziales

F = Freizeit / Sport

ES = Lärmempfindlichkeitsstufe

a) Zonen für öffentliche Nutzungen

	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
			heute	künftig	
				Besonde- res	baupol. Masse
K 1	Kirche/ Friedhof	<ul style="list-style-type: none"> ■ Reformierte Kirche (Geissbergweg 3) ■ Pfarrhaus (Geissbergweg 6) ■ Kirchgemeindehaus (Melchnaustr. 9) ■ Krematorium (Geissbergweg 29) ■ Ehemaliges Waschhaus (Melchnaustr. 11) ■ Soldatendenkmal ■ Urnenwände ■ Friedhof 	bestehend: schützenswert		III



Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	
			Erweiterung	Bestehende Nutzungen erhalten Erweiterungen möglich mit Rück-sicht auf be-stehende Bausub-stanz. Bei-zug Kant. Denkmal-pflege
K 2	Kirche	Röm.-Kath. Kirche, mit Glockenturm und Pfarrhaus		bestehend: schützens-wert
K 3	Kirchgemeindehaus	Röm.-Kath. Kirchgemeindehaus		bestehend Erweiterun-gen möglich
K 4	Kirchliches Zentrum	Reformiertes Pfarrei-zentrum mit Glocken-turm		bestehend Bauliche Er-weiterun-gen und An-passungen i.S. der Mischzone
V 1	Markthallen-areal / Feuerwehr	Markthalle ■ Kontrollgebäude mit Lager/Depot Waage (Herzog-strasse 4) ■ Reithalle	polyvalente Nutzung	bestehend: erhaltens-wert
				bestehend: erhaltens-wert
				bestehend



Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
	heute	künftig		
	<ul style="list-style-type: none">■ Altes Feuerwehrmagazin■ Truppenunterkunft/Feuerwehr■ Alter Werkhof■ Parkplätze■ Ehemalige Suppenanstalt (Herzogstrasse 6)■ Kindergarten Winkele (Farbgasse 29A)	<ul style="list-style-type: none">Museum/ Übungslokalpolyvalente Nutzung (Rummel- platz)	<ul style="list-style-type: none">bestehend: schützens- wertbestehendbestehendbestehend: erhaltens- wertbestehend: schützens- wert	
V 2 Werkhof	<ul style="list-style-type: none">■ Werkhof Stadtbauamt		<ul style="list-style-type: none">Evt. Erwei- terungen, GA: 2.00 m Einpassung GH: in Umge- 5.00 m bung. Be- zug Kant. Denkmal- pflegebestehend	<ul style="list-style-type: none">GA: 2.00 m oder $\frac{1}{2}$ GH Arbeits- zoneIV



Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		Heute	künftig	
V 3	Industrielle Betriebe	■ Verwaltungs- und Werkstattgebäude	bestehend	Anpas- sungen i.S. Misch- zone MZ 3
V 4	Verwaltung	■ Verwaltungszentrum	bestehend	III
V 6	Zeughaus	■ Eidgenössisches Zeughaus	bestehend	GA: 2.00 m oder $\frac{1}{2}$ GH
V 7	Technische Anlagen	■ Technische Anlagen der Energie- und Gasversorgung	Erweiterungen bestehend	GA: 2.00 m
V 8	Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 9	Trafostation / Feuerwehr	■ Trafostation und Gerätmagazin	bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 10	Feuerwehr	■ Gerätmagazin	bestehend: erhaltens- wert	III
V 11	Trafostation		bestehend	III
V 12	Technische Anlagen	■ Schmutzwasser- pumpwerk und Trafostation	bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m



Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		Heute	künftig	
V 13 Lager	<ul style="list-style-type: none">■ Lagerplatz für Städtischen Werkhof und Feuerwehr■ öffentlicher Schutzraum		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 14 Technische Anlagen	<ul style="list-style-type: none">■ Druckreduzier- und Messstation Gasversorgung■ Trafostation■ Stufenpumpwerk		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 15 Trafostation	<ul style="list-style-type: none">■ Trafostation■ Öff. WC-Anlage		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 16 WC-Anlage	<ul style="list-style-type: none">■ Öff. WC-Anlage		bestehend	GA: 2.00 m GH: 3.00 m
V 17 Trafostation			bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 18 Technische Anlagen	<ul style="list-style-type: none">■ Trafostation■ Reststoffsammelstelle■ Öff. WC-Anlage		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m



Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	
V 19	Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 20	Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 21	Technische Anlage	■ Trafostation ■ Reststoffsammelstelle	bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 22	Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
V 23	Werkhof	■ Werkhof Forstdienst	bestehend	GA: GH: 12.00 m GL: 30.00 m
V 24	Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m



Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	
B 1 Kindergar-ten	■ Kindergarten "Geissberg"		bestehend	Wohn-zone W2 II
B 2 Schulanlage	■ Schulanlage Elz-matte mit Turnhalle und Zivilschutzan-lage		bestehend	GA: 2.00 m / $\frac{1}{2}$ GH GH: 10.00 m II
B 3 Schulanlage	Schulanlage Kreuz-feld bestehend aus: ■ Kaufmännische Be-rufsschule mit Turn-hallen III/IV (Talstr. 28/Schulhausstr. 13) ■ Sekundarschulhaus (Schulhausstr. 19) ■ Primarschulhaus III (Krippenstr. 15) ■ Primarschulhaus II (Krippenstr. 17) ■ Turnhalle I (Krip-penstr. 19) ■ Krippegebäude (Krippenstr. 23) ■ Hauswirtschafts-schule/Hort (Turn-hallenstr.18)		bestehend: schützens-wert bestehend: erhaltens-wert bestehend: schützens-wert bestehend: schützens-wert bestehend: erhaltens-wert bestehend: erhaltens-wert bestehend: erhaltens-wert	II



Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	
	■ Primarschulhaus I (Turnhallenstr. 20)		bestehend: erhaltens- wert	
	■ Bibliothek und Mu- sikschule (Turnhal- lenstr. 22)		bestehend: erhaltens- wert	
	■ Pavillons (Turnhal- lenstr. 18A, B und C)		bestehend	
	■ Turnplatz		Turn- und Rasenspiel- platz frei von Bauten	
	■ Spielwiese, Knie- matte		Für alle: Er- weiterun- gen möglich Bezug Kant. Denk- malpflege Innenlie- gende Grünfläche vollständig erhalten	GA: 2.00 m / ½ GH GH: 12.00 m
B 4	Kindergar- ten	■ Kindergarten "Ober- feld" (Oberfeld- strasse 2)	bestehend: erhaltens- wert	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
B 5	Theater	■ Theatergebäude öf- fentliche Parkplätze	bestehend: schützens- wert	III



Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	
B 6 Kindergarten	Kindergärten I + II "Bäregg" (Falkenstr. 2 und 2A)		bestehend	GA: 2.00 m GH: 5.00 m
B 7 Schulanlage	Schulanlage "Hard" bestehend aus: <ul style="list-style-type: none">■ Primarschulhaus Hard mit Turnhalle und Zivilschutzzanlage■ Pavillon■ Spezialtrakt zu Gymnasium (Weststr. 17)■ Aulagegebäude von Gymnasium und Seminar mit Abwartwohnung (Weststrasse 19)■ Seminargebäude (Weststrasse 21)■ Gymnasiumsgebäude (Weststrasse 23)■ Gewächshaus/Labor (Weststr. 25)■ Abwartwohnung (Weststrasse 27)■ Zwei Turnhallen (Weststr. 29 und 31)		bestehend bestehend bestehend: erhaltens- wert bestehend: erhaltens- wert bestehend: erhaltens- wert bestehend: erhaltens- wert bestehend: erhaltens- wert bestehend: erhaltens- wert	II II



Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
	heute	künftig		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ Pfadiheim ■ Verkehrsgarten ■ Reserveparkierung (Burgrube) 		bestehend bestehend bestehend	
			Für alle: Erweiterungen möglich. Bezug Kant. Denkmalpflege; Neubauten nur nach Vorlage Gesamtkonzept	
B 8 ¹				
B 9	Kindergar-ten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Kindergarten "Klus" 	bestehend	II
B 10	Waldhof	<ul style="list-style-type: none"> ■ Mehrzweckgebäude (Waldhof 2A) ■ Schulgebäude (Waldhof 2) ■ Lehrer- und Verwaltungsgebäude (Waldhof 3) ■ Schulhaus Land- und Hauswirtschaft (Waldhof 1) 	Bildungseinrichtungen bestehend, resp. Abbruch und Ersatz bestehend: schützenswert bestehend: schützenswert bestehend: erhaltenswert	II

¹ Aufgehoben mit Erlass der Überbauungsordnung Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule" vom 12. Mai 2025, in Kraft seit 19. Dezember 2025



Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
	heute	künftig		
	■ Oberirdische Parkplätze		bestehend	
S 1 Spital	■ Spitalbauten ■ Schwesternhaus		Für alle: Erweiterungen möglich. Ergänzungsbauten für schulische Nutzung Gestaltung: Anordnung der Bauten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Bezug Kant. Denkmalpflege.	
S 2 Altersheim	■ Alterszentrum "Haslibrunnen"		bestehend	Baulinenplan Nr.006 "Spitalareal mit Sonderbauvor-schriften" vom 21.12. 1965
S 3 Kinderheim	■ Kinderheim "Schoeren" mit Velo- und Materialgebäude ■ Heimleiterwohnung ■ Kinderspielplätze		bestehend GA: 2.00 m 1/2 GH GH: 10.00 m bestehend Bauliche Anpassungen i.S. der Mischzone	II GA: 2.00 m 1/2 GH GH: 10.00 m II Bauliche Anpassungen i.S. der Mischzone



Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	
Besondere res	baupol. Masse			
S 4 Altersheim	■ Alterswohnheim "Lindenhof" mit Annexbauten	bestehend Bauliche Erweiterungen in der Art der bestehenden Bauten	II + III siehe ÜO Nr. 9 "Ringstrasse", 1. Teil	
S 5 Altersheim	■ Alterssiedlung "Bäregg"	bestehend	II	
F 1 Parkplatz	■ Autoabstellplatz für Schwimmbad	bestehend		III
F 2 Sporthalle	■ Dreifachsporthalle "Hard" mit Zivilschutzanlage ■ Rasensportplätze ■ Notwohnung (Weissensteinstr. 40)	bestehend bestehend W2A		III
F 3 Sportplatz	■ Sportanlage ■ Schrebergärten ■ Parkierungsanlage	bestehend		III
F 4 Stadion	■ KUSPO Langenthal Kurs- und Sportzentrum für Leichtathletik und Rasenspiele	bestehend Ergänzungen möglich GH: 2.00 m GH: 5.00 m		III
F 5 Sportplatz	■ Extensiver Rasensport ■ Hornusserfeld	bestehend keine Bauten		III

**b) Zonen für Sport und Freizeitanlagen**

	Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
			heute	künftig	
Z 1	Kleintierzucht-Anlage "Dennli"	■ Kleintierstallungen		Kleintierställe und Geräteraume GA: 2.00 m GH: 3.00 m Gemeinschaftseinrichtungen	III
Z 2	Sport- und Freizeitanlage "Oberi Matte"	■ Hornussen		Gerätemagazin GA 2.00 m GH: 3.00 m	III
Z 3	Fussballplatz "Rankmatte"	■ Fussballanlage mit Tribüne, Garderobe, Klublokal mit Trainingsfeld		bestehend	III



Anhang II

Verzeichnis der rechtskräftigen öffentlich-rechtlichen Planunterlagen²

(Art. 1 und Art. 48)

A: Nach dem altem Baugesetz (vor 1985; Stand Juli 2003)

1. Bereich Siedlung

Bezeichnung	Inhalte	Bemerkungen
Baulinienplan Nr. 002 mit Sonderbauvorschriften über das Gebiet zwischen Langen- ten - Brunnbach - Grenze Lotzwil - Lotzwilstrasse Genehmigung: RRB 12.03.1963	<ul style="list-style-type: none">■ Grundnutzung Wohnen (2G - 4G)■ baupolizeiliche Vorschriften■ Gestaltung	<ul style="list-style-type: none">■ Teilweise aufgehoben durch ÜO Nr. 4■ Teilbereich W2 gem. Zonenplan nach Grundordnung dargestellt■ Perimeter ist teilweise im Zonenplan dargestellt
Baulinien- und Bebauungs- plan Nr. 003 mit Sonderbau- vorschriften über das Gebiet Waldhofstrasse Genehmigung: RRB 26. 05.1964	<ul style="list-style-type: none">■ Wohnzone W4 mit abge- stufter Überbauung (1G- 13G)■ baupolizeiliche Vorschriften■ Gestaltung	<ul style="list-style-type: none">■ Grundnutzung W4 nur in Vorschriften■ Perimeter, ohne Strassen, ist im Zonenplan darge- stellt
Baulinienplan Nr. 006 mit Sonderbauvorschriften über das Gebiet des Bezirksspitals Langenthal Genehmigung: RRB 21.12.1965	<ul style="list-style-type: none">■ Zone für öffentliche Nut- zung■ baupolizeiliche Vorschriften	<ul style="list-style-type: none">■ Nur die Grundnutzung ZöN■ Perimeter ist im Zonenplan dargestellt
Bebauungsplan Nr. 008 mit Sonderbauvorschriften für die Überbauung der Parzelle Nr. 567 an der Bützberg- strasse Genehmigung: RRB 09.06.1967	<ul style="list-style-type: none">■ Differenzierte Gebäude- höhe (3G + 19G) Achtung: Keine Nutzung in Vorschriften definiert.	<ul style="list-style-type: none">■ Grundnutzung ist zwar Wohnen, aber nicht defi- niert■ Perimeter ist im Zonenplan dargestellt

² Fehlende Nummern entfallen



Bezeichnung	Inhalte	Bemerkungen
Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 01 Hal-denstrasse Genehmigung: RRB 18.07.1969	■ Differenzierte Gebäude-höhen bis 10G ■ Wohnnutzung / Atrium-häuser Alterswohnheim ■ Gestaltung	Grundnutzung Wohnen, mit differenz. Geschossen Perimeter ist im Zonenplan dargestellt
Überbauungsplan Nr. 105 mit Sonderbauvorschriften "Steiachermatte" Genehmigung: BD 26.11.1982	■ Differenzierte Nutzung Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone 3-ge-schossig, Gewerbezone, Industriezone, Grünfläche	Zonen sind im Zonenplan ein-getragen Perimeter der Arbeitszone, ohne Strassen, ist im Zonen-plan dargestellt

2. Baulinien- und Strassenpläne (Stand August 2025)

Bezeichnung	Genehmigungsinstanz
Baulinienplan Nr. 005 Unterführung Bützbergstrasse	RRB vom 18.05.1965
Baulinienplan Nr. 009 Unterführung Aarwangenstrasse	RRB vom 17.05.1967
Baulinienplan Nr. 010 Kühlhausstrasse mit Sonderbauvorschrif-ten	RRB vom 08.05.1968
Baulinienplan Nr. 012 Aarwangenstrasse	RRB vom 19.11.1968
Baulinienplan Nr. 013 Herzogstrasse	BD vom 10.06.1971
Strassenplan Nr. 100 mit Baulinien Melchnaustrasse	RRB vom 14.08.1970
Überbauungsplan Nr. 107 "Dorfgasse – Brunnenrain"	BD vom 04.05.1977
Strassenplan "Korrektion Murgen thalstrasse"	BD vom 25.03.1983



B: Überbauungsordnungen nach BauG 85 (Stand Dezember 2025)

ÜO-Nr.	Titel	Genehmigung BD/AGR	Nutzung, rechtliche Regelungen
1	"Hard"	17.06.1997 AGR 04.03.2003 AGR 19.08.2009 AGR	Überbauungskonzept nach Wettbewerb, gröss- tenteils reine Wohnzone, längs Schwingfestweg Läden und Dienstleistungen, längs Hasenmatt- strasse Dienstleistungsanteil Festlegung von Basis- und Detailerschlies- sungsanlagen
1/2 ³	"Schwarzen- bach"	16.07.1996 AGR 17.04.2001 AGR	Gemischte Nutzung: Wohnen, mässig störendes Gewerbe und DL
2	"Brauihof"	02.03.1990 BD 30.08.1993 BD 17.01.1996 AGR 31.01.1997 AGR 20.09.2006 AGR 29.06.2012 AGR	Wohnen, Läden, Dienstleistungen Innerstädtischer Bereich mit schützenswerter Bausubstanz im Perimeter Festlegung von Basiserschliessungsanlagen
3	"Allmen Süd", Detai- llerschl.	13.04.1988 BD	Reine Detailerschliessungsanlage
4	"Lotzwi- strasse"	17.01.1996 AGR 14.01.2004 AGR 23.11.2009 AGR	Reine Wohnzone, festgelegtes Siedlungkon- zept am Stadtrand Festlegung von Detailerschliessungsanlagen / definierter Lärmschutz
5 ⁴	"Zentrums- park"	13.10.2005 AGR	Mischnutzung - Wohnen, Läden, Dienstleistung, Innerstädtischer Bereich mit erhaltenswerter Bausubstanz im Perimeter
6	"Industrie- gebiet Mit- telhard"	aufgehoben	
7	"Dreifach- turnhalle Kreuzfeld"	06.05.1992 BD	Sportanlage Grundsätze der Überbauung und Gestaltung
8	"Wolfhusen- feld"	aufgehoben	
9	"Schwimm- bad"	19.12.1991/ 22.10.1992 BD	Sport- und Freizeitbad Grundsätze der Überbauung und Gestaltung
10 ⁵	"Rankmatte"	01.12.2006 AGR 11.03.2014 AGR	Wohnzone mit Teil Mischzone längs Murgent- halstrasse.

³ Ortsteil Untersteckholz⁴ Damit teilweise aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 10 "Zentrumsüberbauung Markt- gasse" vom 26. Oktober 1998⁵ Damit aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 10 "Rankmatte" vom 15. Juli 1996



ÜO-Nr.	Titel	Genehmigung BD/AGR	Nutzung, rechtliche Regelungen
11 ⁶	"Parkhotel"	23.08.2019 AGR	Hotel und Sportanlage Grundsätze der Überbauung und Gestaltung
12	"Talstrasse"	10.08.1994 AGR	Strassenplan für Basiserschliessungsanlage
13	"Bützberg- strasse- Bahn- hofstrasse"	10.08.1994 AGR 14.07.2002 AGR	Strassenplan für Basiserschliessungsanlage (Ergänzt durch ÜO Nr. 33 "Migros Wiesen- strasse")
14 ⁷	"Wuhr"	07.05.2007 AGR 04.12.2008 AGR 04.03.2011 AGR	Öffentliche Nutzung, Gewerbe, Abstellplätze, Basis- und Detailerschliessungsanlagen, allg. Bestimmungen für Bestandes- und Neubauten in der Zone
15 ⁸	"Untere Marktgasse"	06.10.2006 AGR	Fussgängerzone, öffentliche Nutzung, allg. Bestimmungen für Bestandes- und Neubauten in der Zone
16	"Werkhof"	aufgehoben	
17	"Oberi Matte"	20.05.1996 AGR 15.04.2002 AGR 06.03.2003 AGR 11.01.2005 AGR 19.02.2010 AGR 28.08.2013 AGR	Reine Wohnzone, Siedlungskonzept in heiklem Gebiet Festlegung von Basis- und Detailerschlies- sungsanlagen, schützenswerte bestehende Bausubstanz im Perimeter
18	"Ulmenhof"	11.06.1992 BD	Mischzone, Festlegung Siedlungskonzept und baupolizeiliche Vorschriften
19	"Kläran- lage/regio- nale Schlamm- trocknungs- anlage"	aufgehoben	
20	"Migros-Ar- eal Rank- matte"	04.04.1996 AGR 10.07.1998 AGR 29.03.1999 AGR 06.04.2001 AGR 17.05.2001 AGR	M-Parc mit Festlegungen für bestehende, teil- weise schützenswerte Bauten und Anlagen Festlegung der Basis- und Detailerschliessungs- anlagen und Parkierung
21	"Bahn- und reitanlage Karbweg"	aufgehoben	
22	"Mittlerer Allmend"	aufgehoben	

⁶ Damit aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 11 "Dreilinden" vom 19. Januar 1994

⁷ Damit aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 14 "Wuhr" vom 10. Februar 1995

⁸ Damit aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 15 "Untere Marktgasse" vom 3. März 1997



ÜO-Nr.	Titel	Genehmigung BD/AGR	Nutzung, rechtliche Regelungen
23	"Kunsteis- bahn und Curlingan- lage"	30.04.1997 AGR 19.05.2014 AGR 13.11.2002 AGR	Sportanlagen Festlegung der Grundsätze für die Überbauung und Gestaltung
24	"Entwid- mungsver- fahren für die Wiesen- strasse"	23.08.2000 AGR	Strassenplan (Teil-Einmündung Ringstrasse bis Eisenbahnstrasse) Aufhebung eines Teils einer Basiserschlies- sungsstrasse
25	"Fussgän- gerzone Markt- gasse/Par- kierung Sagibach"	23.05.2000 AGR 13.01.2012 AGR 02.03.2009 AGR	Gestaltungsgrundsätze für den Strassenraum der Marktgasse Grundlage für die Überbauung und insbeson- dere die Gestaltung der Parkierungsanlage im Sagibachareal
27	"Bützberg- strasse" (Dreilinden bis Ring- strasse)	12.10.1998 AGR	Strassenplan für Basiserschliessungsanlage nach Gestaltungskonzept Aufstufung Empfindlichkeitsstufen
28	"Spitalplatz"	17.08.1999 AGR	Kernbereich, Läden, Gewerbe, Dienstleistung, Wohnen Festlegung von Basiserschliessungsanlagen
29	"Ringstras- se" (Bütz- bergstrasse bis Scho- renstrasse)	12.10.1998 AGR	Strassenplan für Basiserschliessungsanlage nach Gestaltungskonzept Aufstufung Empfindlichkeitsstufen
30	"Ringstrass- e" (Scho- renstrasse bis Indust- rieplatz)	29.06.2010 AGR	Strassenplan für Basiserschliessung, Erweite- rung ÜO Nr. 29 "Ringstrasse"
31	"Bäregg"	14.09.2000 AGR	Einkaufs- und Freizeitcenter Festlegung einer abweichenden baurechtlichen Grundordnung und Basiserschliessung
32	"Kirchen- feld"	26.05.2004 AGR	Wohnnutzung (Ein- und Doppelfamilienhäuser)
33	"Migros Wiesen- strasse"	06.11.2006 AGR	Geschäfts- und DL-Nutzung (Basiserschliessung in ÜO Nr. 13 "Bützbergstr. – Bahnhofstr.)



ÜO-Nr.	Titel	Genehmigung BD/AGR	Nutzung, rechtliche Regelungen
34	"Lidl Bützberg-strasse/Dreisitz"	aufgehoben	
35	"Alte Leinenweberei"	aufgehoben	
37	"Oberhard"	14.09.2010 AGR	Arbeitszone Aa (nach Art. 38 BauR der Stadt Langenthal, Verkaufsnutzung Autogewerbe, Basiserschliessung)
38	"FEG Weissensteinstr."	13.01.2010 AGR	Kirchliches Gemeindezentrum
40	"Spital Langenthal"	21.01.2011 AGR 23.04.2018 AGR	Spital, dazugehörige Pflege-, Behandlungs-, Verwaltungs- und DL-Räumlichkeiten, Parkierungsbauten, Basiserschliessung
41	"Areal Anlicher"	28.01.2014 AGR	Wohnen, Arbeiten, DL und Gewerbe (geschlossen Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs), Bedingungen zur Weiterentwicklung
42	"Klinik SGM Langenthal"	21.08.2013 AGR 29.05.2019 AGR	Gesundheitszentrum, Gruppenpraxis, gedeckte Abstellplätze, Um- und Ausbauten des bestehenden Gesundheitszentrums (innerhalb des best. Gebäudevolumens)
44	"Alterszentrum Haslibrunnen"	23.11.2020 AGR	Erneuerung und Erweiterung Alters- und Pflegezentrum; dazugehörige Alterswohnungen, Dienstleistungen und Gastronomie
45	"Bützberg-strasse"	06.05.2024 AGR	Kernzone gemäss Art. 41 BauR mit min. 50 % Anteil von Nutzungen mit Publikumsverkehr und Arbeitsplätze im ersten Vollgeschoss; Berücksichtigung des qualitativ hochwertigen Richtprojekts bei der Umsetzung
46	"Pappelhöfe"	27.04.2021 AGR	Wohnnutzung nach Art. 34 Abs. 1 und 2 BauR der Stadt Langenthal, Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig; Erneuerung/Sanierung Wohnsiedlung inkl. Neu- und Ersatzneubauten
50	"Langenthal Mitte, Bereich West"	08.05.2024 AGR	Gemischte Nutzungen mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Der Wohnanteil darf 70 % der oberirdischen Geschossfläche nicht überschreiten; Berücksichtigung von städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien bei der Umsetzung



51	"Langenthal Mitte, Bereich Ost"	08.05.2024 AGR	Gemischte Nutzungen mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen. Der Wohnanteil darf 70 % der oberirdischen Geschossfläche nicht überschreiten; Berücksichtigung von städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien bei der Umsetzung
52	"Bahnhofplatz"	19.12.2023 AGR	Überbauungsordnung Bahnhofplatz mit Baugesuch und Zonenplanänderung
54 ⁹	"Campus Langenthal – Berufsfachschule"	05.11.2025 AGR	Überbauungsordnung Campus Langenthal – Berufsfachschule mit Änderung Baureglement und Zonenplan

C. Baulinien- und Strassenpläne nach BauG 85 (Stand: August 2025)

Überbauungsordnung Nr. 30 "Ringstrasse Teilbereich Knoten Schorenstrasse – Knoten Industrieplatz"	AGR vom 29.06.2010
Strassenplan "Sanierung Waldhofstrasse"	BVD vom 18.03.2019
Strassenplan "Sanierung St. Urbanstrasse"	BVD vom 10.07.2020
Strassenplan " Sanierung Bützbergstrasse"	BVD vom 04.08.2020
Strassenplan "Sanierung Ortseinfahrt Dennli, Langenthal"	BVD vom 10.10.2023
Strassenplan "Verkehrsmanagement Dreilinden"	BVD vom 16.05.2025

⁹ Damit aufgehoben wurde die Zone für öffentliche Nutzung B 8 "Gewerbeschule"



Anhang III

Strukturmerkmale der Kernzone (Art. 43)

Gebiet Nr.	K 1
Bezeichnung	Marktgasse (Löwen bis Chrämerhuus)
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Teil der Baugruppe A, 10 schützens- und 15 erhaltenswerte Gebäude
Gebäudevolumen	<p>Die ursprüngliche Form der Bebauung (3½-geschossige Häuser) ist bis auf das Gebäude Nr. 52 einem städtisch geprägten, vorwiegend dem 19. und 20. Jahrhundert entstammenden, Baubestand gewichen.</p> <p>Bei den mehrheitlich massiv konstruierten Wohn- und Geschäftshäusern, unter Sattel-, Walm- oder Mansardwalm-dach, lassen sich grundsätzlich zwei Typen unterscheiden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Der hauptsächlich vorhandene, mehrachsig gegliederte Gassentyp, als Teil der den Gassenraum definierenden, geschlossenen Bauweise.2. Der vereinzelt auftretende, repräsentativ ausgebildete Einzelbaukörper mit achsialsymmetrisch aufgebauten, hierarchisch gegliederten Gassenfassaden, der zwar aus dem Gassenbild herausragt, jedoch bestens in die Zeilen integriert ist. <p>Durchwegs differenziert ausgebildete Gebäudesockel beherbergen die publikumsintensiven Geschäftsnutzungen. Darüber liegen mehrheitlich zwei weitere Geschosse und ein ausgebautes Dach.</p> <p>Die grossvolumigen Bauten aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts dominieren das Gesamtbild zu stark. Die Gebäude Marktgasse Nr. 34, 36, 46 geniessen daher, in Bezug auf ihre Höhe, keine Volumenerhaltung.</p>



Gebäudestellung	<p>Annähernd geschlossene Bauweise. Die Langetenseite mit gerader, die Gegenseite mit leicht geschwungener, teilweise gestufter Bautenflucht. Die Gebäude sind, mit wenigen Ausnahmen, traufständig zum Gassenraum hin ausgerichtet und begrenzen diesen unmittelbar mit ihrer Hauptfassade. Teilweise offene, bescheidenere Bauweise mit giebelständigen Häusern im Bereich der unteren Marktgasse. Die Gebäude sind von der Strasse zurückversetzt und gegenüber deren Niveau klar erhöht angeordnet. Der obere Abschluss des Gassenraumes wird hauptsächlich durch die Traufhöhen der Gebäude bestimmt.</p> <p>Die Langeten, als Lebensnerv des Kernbereiches, verläuft parallel zur Marktgasse, in einem kanalartigen, klar begrenzten Flussbett. Die östliche Häuserzeile der Marktgasse ist direkt über diesem Flussbett gebaut. Lediglich unterhalb der Löwenbrücke und bei der "Schweli" neben dem Choufhüsi macht sich der Fluss noch bemerkbar.</p>
Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Strassenraum)	<p>Der grosszügig gestaltete Gassenquerschnitt mit der tiefliegenden, gepflasterten Strasse und die seitlich anschliessenden, ebenfalls gepflasterten Schrägländern, welche zu den höherliegenden Gebäudevorbereichen (Trottoirs) vermitteln, ist nicht nur äussere Zirkulationsfläche, sondern auch Bestandteil des Abflussbauwerkes der Langeten im Falle von Hochwasser.</p> <p>In einem Teilbereich der oberen Marktgasse wird der Raum durch fragmentarisch realisierte Baumreihen beidseitig der Gasse zoniert. Die Anordnung dieser städtischen Grünelemente ist losgelöst vom einzelnen Gebäude und geht aus von einer gesamtheitlichen Betrachtung des Gassenraumes</p>



Besondere Merkmale	<p>Teil des Abflussbauwerkes für das Hochwasser der Langeten.</p> <p>Unter Berücksichtigung der stark wechselnden Wasserabflussmengen der Langeten wurde eine Bebauung im Bereich der heutigen Marktstraße nur zusammen mit der gleichzeitigen Lösung dieser Abflussproblematik möglich. Das als öffentlicher Gassenraum ausgebildete Abflussbauwerk ist Teil dieser einzigartigen Problemlösung.</p> <p>Aufgespannt zwischen "Löwen" und "Chrämerhuus" bildet die gepflasterte Marktstraße das räumliche und städtebauliche Rückgrat des Zentrums. Nur durch eine gesamtheitliche Betrachtung der damals gestellten Anforderungen und der vorhandenen Möglichkeiten wurde aus einer „inneren Allmend“ dieser qualitativ hochwertige Raum im Zentrum unserer Stadt geschaffen, und nur durch eine gesamtheitliche Betrachtung der heutigen Anforderungen und Möglichkeiten kann er gestärkt und weiterentwickelt werden.</p>
--------------------	--



Gebiet Nr.	K 2
Bezeichnung	Farbgasse, Zentralplatz
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Teil der Baugruppen A und C, 3 schützens- und 7 erhaltenswerte Gebäude
Gebäudevolumen	Mehrheitlich gemischt konstruierte Wohn- und Geschäftshäuser aus dem 19. Jahrhundert, unter Sattel-, oder leicht geknicktem Walmdach, mit grösstenteils schlichten, einfach gegliederten Fassaden. Teilweise ausgebildete Gebäudesockel beherbergen die Geschäftsnutzungen; darüber liegen bis zu zwei weitere Geschosse.
Gebäudestellung	Annähernd geschlossene Bauweise im Bereich der unteren Farbgasse, beidseitig mit teilweise gestufter Bautenflucht. Die Gebäude sind, mit wenigen Ausnahmen, traufständig zum Gassenraum hin ausgerichtet und begrenzen diesen unmittelbar. Bei den Gebäuden auf der Langetenseite sind es mehrheitlich Nebenfassaden, welche gegen die Farbgasse hin gerichtet sind. Südlich des Gebäudes Nr. 16 (Marktgasse Nr. 27) wird der Gassenraum durch klar begrenzte Außenräume definiert. Im Gegensatz zur Marktgasse ist das Gassenniveau nahezu identisch mit dem der teilweise knappen Vorbereiche (und diese befinden sich auf gleicher Höhe wie die Vorbereiche der Marktgasse). Bei den Gebäuden Nr. 13 und Nr. 21-23, an der oberen Farbgasse, handelt es sich um gassenseitige Eckpfeiler eines dicht gedrängten, räumlich verschachtelten Geviertes von unterschiedlichen Gewerbebetrieben aus dem 19. Jahrhundert, die entlang dem Sagibach, als Industriekanal, aufgereiht sind (Teil der Baugruppe C).



Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Straßenraum)	Der im Vergleich mit der Marktstraße geringere Abstand zwischen den Hauszeilen wirkt sich, zusammen mit der fehlenden Absenkung der Gasse, auf den Gassenquerschnitt und damit auf den Gassenraum aus. Die größtenteils schlichte Randbebauung widerspiegelt den sekundären Charakter der Farbgasse. Die Vorbereiche sind klar definiert und vermitteln horizontal und teilweise vertikal zum Gassenraum.
Besondere Merkmale	Ausgehend vom ehemaligen Mittelrisaliten des Gasthof Bären verläuft die Farbgasse, im Kerngebiet, parallel zur Marktstraße, ist mit dieser durch verschiedene Querstraßen verbunden und bildet einen Teil des Stadtzentrums. Durch gezielte Eingriffe könnte der Verlauf der Farbgasse im betrachteten Abschnitt räumlich verstärkt werden. Im Bereich des Zentralplatzes sind die vorhandenen städtebaulichen Kapazitäten noch nicht ausgeschöpft. Er nimmt in seiner Größe und Lage, in unmittelbarer Nähe zur Marktstraße, viel von deren räumlicher Kraft. Durch einen Ersatzbau im Bereich der alten Markthalle, zwischen Farbgasse Nr. 9 und Nr. 13, könnten auf verschiedenen Ebenen Qualitäten für den Stadtkern urbar gemacht werden.



Gebiet Nr.	K 3
Bezeichnung	Spitalgasse, Winkelsträsschen, Herzogstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Teil der Baugruppen A, B, C und D, 1 schützenswertes und 13 erhaltenswerte Gebäude
Gebäudevolumen	<p>Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Art, aus mehreren Epochen, bestimmen das Gassenbild.</p> <p>Vom gemischt konstruierten, ländlich wirkenden Baukörper, unter geknicktem Walm- oder Mansardwalmdach, aus der Zeit von Ende 18. Jh. bis zur 1. Dekade des 20. Jahrhunderts, über den blockhaften, massiv konstruierten Baukörper von städtischem Habitus, unter wenig ausladendem, gekapptem Walm- oder Mansarddach, aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts, bis zum massiv konstruierten, der Neuen Sachlichkeit verpflichteten Volumen, unter knapp sitzendem Walm- oder Flachdach, aus der Zeit um 1930, reicht die Vielfalt der Bauten, die den Gassenraum begrenzen.</p> <p>Als Verbindung zur Markthalle und dem anschliessenden zentrumsnahen Platz, werden die Bauvolumen auch im Bereich des beginnenden Winkelsträsschens und der Herzogstrasse weitergeführt.</p>
Gebäudestellung	<p>Die unterschiedlichen Einzelbaukörper ergeben, ungeachtet dessen, dass sie mit ihren Hauptfassaden zur Gasse hin ausgerichtet sind, ein heterogenes Gassenbild; durch die eingehaltenen Alignemente ist jedoch ein gassenartig geschlossener Raum entstanden.</p> <p>Die Verbindung zur Markthalle, und dem anschliessenden zentrumsnahen Platz, werden durch die Gebäudestellung klar definiert (Winkelsträsschen, Herzogstrasse).</p>



Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Straßenraum)	Trotz ihrer unterschiedlichen Entstehungszeit, sind die Gebäude nicht nur mehrheitlich präzis auf den Gassenraum ausgerichtet, sie verfügen auch grösstenteils über knappe, mit wenigen Ausnahmen unmittelbar auf der Gassenebene liegende, Vorzonen. Die Gassenbreite, im Bereich des Überganges zum Spitalplatz, entspricht Breite der Marktstraße auf der Höhe des Choufhüs und verweist damit auf die einstige Wichtigkeit der Spitalgasse.
Besondere Merkmale	Als räumlich zusammenhängender Straßenabschnitt, verbindet die Spitalgasse den Spitalplatz mit dem, durch den Abbruch der alten Markthalle entstandenen, Zentralplatz. Dieser Zentralplatz ist noch in einigen Teilen gestaltungsbedürftig. Als einstige Hauptachse erklärt sich die vorhandene Randbebauung, bestehend aus Versatzstücken grossstädtisch anmutender Blockrandbebauung, dörflich geprägter Hauszeilen und von der bäuerlichen Architektur beeinflusster Einzelbauten in unmittelbarer Nachbarschaft.



Gebiet Nr.	K 4
Bezeichnung	Bahnhofstrasse, Aarwangenstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Teil der Baugruppe A, 7 schützens- und 9 erhaltenswerte Gebäude
Gebäudevolumen	<p>Bereich "obere" Bahnhofstrasse (Bahnhofstrasse Nr. 2 - 8 und Marktgasse Nr. 14 und 16): Die ursprüngliche Form der Bebauung ist einem weitgehend städtisch geprägten, vorwiegend dem 19. und 20. Jahrhundert entstammenden Baubestand gewichen. Mehrheitlich massiv konstruierte Wohn- und Geschäftshäuser, unter Sattel-, Walm- oder Mansardwalmdach. Grundelement der raumdefinierenden, geschlossenen Bauweise ist der mehrachsig gegliederte Gassentyp. Die Ausnahme bildet das Gebäude Bahnhofstrasse Nr. 5, als repräsentativer, ehemals freistehender Baukörper mit achsialsymmetrisch aufgebauter, hierarchisch gegliederter Hauptfassade, der sich zwar vom Strassenbild abhebt, jedoch bestens in die Zeilen integriert ist. Durchwegs ablesbare Gebäudesockel beherbergen die publikumsintensiven Geschäftsnutzungen. Darüber liegen bei der gegen Norden gerichteten Zeile, unter weitgehender Erhaltung der zeilenintern gemeinsamen Traufhöhen, bis zu 3 Geschosse. Die südlich ausgerichtete Zeile variiert in der Geschosszahl, von 1 bis zu 2 ½ Obergeschossen und erreicht im Anschlussbereich zur Marktgasse die grösste Höhe.</p> <p>Bereich "mittlere" Bahnhofstrasse (Bahnhofstrasse Nr. 11 – 21, Brauhof Nr. 12ost, 12west und 14 sowie Aarwangenstrasse Nr. 2 und 4): Auf mehreren Betrachtungsebenen unterschiedliche Gebäude (Epoche, Nutzung, Volumetrie, Typologie), in unmittelbarer Nachbarschaft stehend, bestimmen das Strassenbild. Vom gemischt konstruierten, herrschaftlich wirkenden Baukörper, unter geknicktem Walm- oder Mansardwalmdach, aus der zweiten Hälfte des 18. Jh.; über den gemischt konstruierten Baukörper des ehemaligen Brauereiareals, unter Sattel- oder Halbwalmdach, aus dem 19. Jahrhundert; bis zum massiv konstruierten, zeitgemässen Volumen, unter knapp sitzendem, teilweise flach geneigtem Walmdach, aus der Zeit von 1930 bis 1960, reicht die Vielfalt der Bauten, die den Gassenraum begrenzen.</p>



Gebäudestellung	<p>Bereich "obere" Bahnhofstrasse: Die geschlossene Bauweise entspricht in ihrer Ausdehnung dem früheren Dorf- und Geschäftszentrum. Ungeachtet der unterschiedlichen Traufhöhen innerhalb der einen Zeile, aber auch der beiden Zeilen untereinander, ergibt sich durch die alignierte Gebäudestellung ein präzise begrenzter Strassenraum, der durch den speziellen Strassenquerschnitt noch verstärkt wird.</p> <p>Bereich "mittlere" Bahnhofstrasse: Mehrheitlich grössere, den Massstab des früheren Zentrums sprengende, teilweise aneinandergereihte Einzelbaukörper, welche grösstenteils auf den Strassenraum ausgerichtet sind. (Eine Ausnahme, in Bezug auf die Stellung, bildet das Gebäude Bahnhofstrasse Nr. 16, welches, als Anbau an die ehemalige Post, deren Ausrichtung aufnimmt und damit nicht auf den vorhandenen Strassenraum reagiert).</p>
Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Strassenraum)	<p>Der konstruierte Strassenquerschnitt mit der tiefliegenden, gepflasterten Strasse, den senkrechten Seitenflächen und den höherliegenden Gebäudevorbereichen, ist nicht nur äussere Zirkulationsfläche, sondern auch Bestandteil des Abflussbauwerkes der Langeten im Falle von Hochwasser und gehört damit zu den charakteristischen, räumlich in Erscheinung tretenden Elementen dieses Strassenzuges. Neben dem Querschnitt des Abflussbauwerkes haben auch die Übergänge von der Fussgängerebene zum Abfluss- und Fahrbereich, in Bezug auf ihre Lage, eine hohe Präzision, reagieren sie doch grösstenteils auf die noch vorhandenen oder ehemaligen Haupteingänge der angrenzenden Gebäude (z.B. Gebäude Bahnhofstrasse Nr. 2, 5).</p> <p>Bereich "obere" Bahnhofstrasse: Der verhältnismässig enge Strassenraum ergibt zusammen mit dem Strassenquerschnitt eine starke Raumwirkung und damit eine spürbare Torsituation zur Marktgasse. Fussgängerebene und Gebäudevorbereich sind identisch.</p>



	<p>Bereich "mittlere" Bahnhofstrasse: Während die nach Süden ausgerichtete Häuserzeile über eine als Hochtrottoir durchgehend benutzbare Fussgängerverbindung verfügt, werden diese Vorzonen, auf der nördlich ausgerichteten Seite, durch private, teilweise begrünte Vorgärten genutzt.</p> <p>Das Gebäude Bahnhofstrasse Nr. 16 (Telefonzentrale), lässt sich typologisch nicht in die bestehende Bebauung einordnen. Als Anbau an das ehemalige Postgebäude ist seine Anordnung lediglich von der Nutzung her nachvollziehbar. Im Hinblick auf sein Verhältnis zum öffentlichen Raum hat dieses Gebäude ein hohes Entwicklungspotential.</p>
Besondere Merkmale	<p>Teil des Abflussbauwerkes für das Hochwasser der Langeten, und zwar in der gesamten Länge der Bahnhofstrasse. Unter Berücksichtigung der stark wechselnden Wasserabflussmengen der Langeten wurde eine Bebauung im Bereich der heutigen Marktgasse nur zusammen mit der gleichzeitigen Lösung dieser Abflussproblematik möglich. Das als öffentlicher Gassenraum ausgebildete Abflussbauwerk ist Teil dieser einzigartigen Problemlösung.</p> <p>Eingespannt zwischen Bahnhof und Marktgasse übernimmt die gepflasterte Bahnhofstrasse (zusammen mit der Jurastrasse) die Hauptverbindung vom Bahnhof zum Stadtzentrum.</p>



Gebiet Nr.	K 5
Bezeichnung	St. Urbanstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Teil der Baugruppen A und B, 3 schützens- und 3 erhaltenswerte Gebäude

Gebäudevolumen	<p>Der Strassenraum wird bestimmt durch einfache, weitgehend städtisch geprägte Gebäude. Sowohl der Beginn der St. Urbanstrasse, als auch der Übergang zum Spitalplatz wird durch qualitätvolle Bauten aus dem 18. und 19. Jh. markiert (Choufhüsi, Gasthof Bären und Spitalgasse Nr. 25). Die massiv konstruierten Baukörper stehen unter leicht geknicktem, knapp sitzendem, ausgebautem Walm-dach. Zwischen diesen Eckpfeilern stehen vorwiegend aus dem 20. Jh. stammende, massiv konstruierte Wohn- und Geschäftshäuser, unter teilweise gekapptem Sattel-dach. Grösstenteils ablesbare Gebäudesockel beherbergen die publikumsintensiven Geschäftsnutzungen. Darüber liegen im Bereich zwischen Marktgasse und Spitalplatz 2 Geschosse.</p> <p>Eine Ausnahme auf mehreren Betrachtungsebenen bildet das Gebäude St. Urbanstrasse Nr. 5. Es sprengt mit seinem Volumen nicht nur die Massstäblichkeit des Ortes, es hat auch in seiner weiteren Beschaffenheit wenig mit dem Standort zu tun. Das Gebäudevolumen erscheint als Produkt eines einseitigen Strebens nach der maximalen Ausnützung.</p>
Gebäudestellung	<p>Geschlossene Bauweise, grösstenteils traufständig zum Strassenraum angeordnete Gebäude, mit mehrheitlich gerader Bautenflucht. Ungeachtet der teilweise unterschiedlichen Trauhöhen ergibt sich, durch die alignierte Gebäudestellung, ein präzise gefasster Strassenraum, dem lediglich im Übergangsbereich zum Spitalplatz einseitig eine klare Begrenzung fehlt.</p> <p>Ausnahme bildet das Gebäude St. Urbanstrasse Nr. 5, das entgegen der vorherrschenden Verhaltensweise, durch Rückstaffelung des Baukörpers, keinen unmittelbaren Bezug zum Strassenraum aufnimmt.</p>



Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Strassenraum)	Der im Vergleich mit der Bahnhofstrasse grössere Abstand zwischen den Hauszeilen wirkt sich, zusammen mit der fehlenden vertikalen Differenzierung der Strasse, auf deren Querschnitt und damit auf den Strassenraum aus. Die grösstenteils städtisch geprägte Randbebauung widerspiegelt die primäre Bedeutung der Strasse, als Teil des Stadtkerns. Die knappen Vorbereiche sind klar definiert und vermitteln zum Strassenraum.
Besondere Merkmale	Ausgehend von der Marktgasse bildet die teilweise gepflasterte St. Urbanstrasse, zusammen mit der Bahnhofstrasse, den primären der orthogonal zur Marktgasse verlaufenden Strassenzüge. Für das auf mehreren Betrachtungsebenen eine Ausnahme bildende Gebäude St. Urbanstrasse Nr. 3-5, ist ein Entwicklungskonzept zwingend notwendig, in welchem eine gezielte - in Bezug auf die elementaren städtebaulichen Randbedingungen - verträgliche Entwicklung sichergestellt werden kann.



Gebiet Nr.	K 6
Bezeichnung	Lotzwilstrasse, Mittelstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Teil der Baugruppe A, 3 schützens- und 2 erhaltenswerte Gebäude
Gebäudevolumen	Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Art, aus mehreren Epochen, bestimmen das Gassenbild. Vom gemischt konstruierten, stattlich wirkenden Baukörper, unter geknicktem Viertelwalmdach, aus der Zeit von Mitte 18. Jh. bis zur 1. Dekade des 20. Jahrhunderts - über das dörflich geprägte, 1 - 2½-geschossige Volumen unter teilweise ausgebautem Sattel-, Viertelwalm- oder Mansardwalm-dach - das massiv konstruierte, einfach gegliederte, 2-geschossige, Geschäftshaus unter teilweise ausgebautem Walmdach - bis zum massiven, dreiteiligen Baukörper von städtischem Habitus, unter wenig ausladendem Walmdach, aus der 3. Dekade des 20. Jahrhunderts, reicht die Vielfalt der Bauten, die den Gassenraum begrenzen.
Gebäudestellung	Die unterschiedlichen Baukörper ergeben, ungeachtet dessen, dass sie mit ihren Hauptfassaden zur Strasse hin ausgerichtet sind, ein heterogenes Strassenbild. Durch die eingehaltenen Alignemente ist jedoch ein gassenartig geschlossener Raum entstanden. Der spätere Ausbau der Mittelstrasse wirkte sich zwar auf die Orientierung der später entstandenen Gebäude aus, nicht aber auf ihre Stellung.
Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Strassenraum)	Die Gebäude sind mit ihren Hauptfassaden zum Strassenraum hin ausgerichtet. Sie verfügen, bedingt durch ihre unterschiedliche Entstehungszeit und in Abhängigkeit von ihrer Nutzung, über unterschiedliche Gebäudevorbereiche. Vom teilweise spärlich begrünten Vorgarten, welcher durch eine Hecke oder einen Zaun vom Strassenraum getrennt ist, über den Vorbereich mit Zugangstreppen zum erhöhten Erdgeschoss, bis zur knappen, teilweise mit dem Trottoir identischen Vorzone. Die Breite der Lotzwilstrasse entspricht in etwa derjenigen der oberen Marktgasse im unmittelbaren Anschlussbereich zum Löwenplatz und verweist damit auf die einstige Wichtigkeit dieser Strassenverbindung.



Besondere Merkmale	<p>Als räumlich grösstenteils zusammenhängender Strassenabschnitt, bildet dieser Teil der Lotzwilstrasse eine spürbare Torsituation für die ehemalige Hauptachse zum Löwenplatz und damit zur Marktgasse. Aus dieser ehemaligen Wichtigkeit heraus erklärt sich die vorhandene Randbebauung, bestehend aus städtisch anmutenden mehrteiligen Kopfbauten, dörflich geprägten Hauszeilen und ländlich spätbarocken Einzelbauten in unmittelbarer Nachbarschaft.</p> <p>Die ankommende Mittelstrasse steht mit ihrem Abstand zwischen dem Gebäude Lotzwilstrasse Nr. 3 und dem Löwengebäude, Marktgasse Nr. 37, in keinem Verhältnis zum Strassenraum der Lotzwilstrasse. Die räumliche Verknüpfung dieser ehemals wichtigen Verbindung zur Markt gasse ist damit unterbrochen.</p> <p>Durch einen differenzierten baulichen Eingriff (im Süden des Gebäudes Lotzwilstrasse Nr. 9) wäre es möglich, den südlichen Zuganges zum Kernbereich zu präzisieren und damit klar lesbar zu machen.</p>
--------------------	---

**Anhang IV****Strukturmerkmale der Siedlungsbereiche mit Quartiererhaltung (Art. 54)**

Gebiet Nr. 1

Bezeichnung Freilandweg

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe Aa, mit ausnahmslos erhaltenswerten Gebäuden

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Einfamilienhäuser als schlichte, giebelständige Putzbauten unter Satteldach. Anhand von Form und Stellung des jeweiligen Holzschoßes können drei Typen unterschieden werden.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Die Gebäude stehen im Nordosten der jeweiligen Parzelle, parallel zur Erschließungsstraße.
Garten / Bepflanzung	Die einzelnen Hausparzellen weisen einen grossen, ursprünglich der Selbstversorgung dienenden Garten auf, der durch einen einfachen, offenen Zaun gefasst wird.
Verhältnis zum Straßenraum	Die Bauten stehen aligniert zum Straßenverlauf. Bedingt durch die südwestseitig vorgelagerten Gärten sind die beiden Hauszeilen ungleich weit von der Erschließungsachse entfernt. Dieser Umstand führt, zusammen mit dem leicht gekrümmten Straßenverlauf, zu einem spannungsvoll asymmetrischen Straßenraum.
Besondere Merkmale	Genossenschaftliches Wohnen der unmittelbaren Nachkriegszeit.

Gebiet Nr. **2 a**

Bezeichnung Gurtenenfeldweg Gebäude Nr. 6 – 22 und 13 - 23

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe Bb, mit ausnahmslos erhaltenswerten Gebäuden

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Doppel- und freistehende Häuser, gemischt konstruiert (Sockel: massiv, Obergeschoss in Holz) unter Satteldach, mit giebel- oder traufseitig gestaffelt angebauten Holzschröpfen. Schlichte nutzungsorientierte Architektur.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Die giebel- oder traufständig zum Strassenraum situierten Gebäude stehen im Nordosten der jeweiligen Parzelle, parallel zur Erschliessungsstrasse.
Garten / Bepflanzung	Die einzelnen Hausparzellen weisen einen grossen, ursprünglich der Selbstversorgung dienenden Garten auf.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Bauten stehen aligniert zum Strassenverlauf. Bedingt durch die südwestseitig vorgelagerten Gärten sind die beiden Hauszeilen ungleich weit von der Erschliessungsachse entfernt. Brüstungshohe, offene Zäune und eine üppige Vegetation rahmen die Baukörper und definieren einen bemerkenswerten Strassenraum.
Besondere Merkmale	Konstruktiv fortschrittlicher Wohnungsbau unmittelbar nach dem Zweiten Weltkrieg (Konsolidierung der sozialen Wohnform).



Gebiet Nr.	2 b
Bezeichnung	Ackerweg, Steinackerweg
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, keine Baugruppe, mehrere erhaltenswerte Gebäude

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Mehrfamilienhaus-Überbauung aus drei alignierten, massiven Bauvolumen unter Satteldach.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Die Bauten sind untereinander durch Holzschöpfe verbunden, welche die kettenartig gestaffelte Aufreihung der Baukörper betonen. Die traufständig zum Strassenraum situierten Haupt- und Nebenbauten tragen dazu bei, dass Garten- und Zugangsbereich klar voneinander getrennt sind.
Garten / Bepflanzung	Unterschiedliche Behandlung von Zugangsseite (Hartbelag) und Gartenseite (begrünt mit spärlicher Bepflanzung).
Verhältnis zum Strassenraum	Der Strassenraum wird hauptsächlich durch die Eingangs-fassade der Hauptbauten begrenzt. Lediglich eine schmale Zirkulationsschicht vermittelt zum öffentlichen Raum. Brüstungshohe, offene Zäune begrenzen die Parzellen auf der Gartenseite.
Besondere Merkmale	Sozialer Wohnungsbau der Fünfzigerjahre.

Gebiet Nr. **2 c**

Bezeichnung Hardaustrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe Cc, mehrere erhaltenswerte Gebäude

Gebäudevolumen <ul style="list-style-type: none">■ Dachform■ Ausrichtung■ Materialisierung	Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser, eingeschossig (Rieg), oder zweigeschossig, gemischt konstruiert (Sockel: massiv, Obergeschoss in Rieg) unter leicht geknickten, bei den eingeschossigen Häusern voll ausgebauten Walmdächern.
Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none">■ im Grundstück■ in der Topografie	Durch die Anordnung der Gebäude im Nordwesten der Parzelle und ihre Ausrichtung parallel zur Erschliessungsstrasse ist der Zugangsbereich klar von der Gartenseite getrennt. Die Bauvolumen sind quer zum First unterteilt.
Garten / Bepflanzung	Durch die Gebäudestellung wird der, ursprünglich der Selbstversorgung dienende, Gartenbereich maximiert. Die Gartenfassaden mit symmetrischer Ausbildung wirken repräsentativ.
Verhältnis zum Strassenraum	Die mehrheitlich aligniert zur Erschliessungssachse situierten Gebäudezeilen begrenzen den Strassenraum. Klar wahrnehmbare Übergänge zu den flächenmäßig bescheidenen, halbprivaten Vorbereichen.
Besondere Merkmale	Genossenschaftlich organisierter sozialer Wohnungsbau aus den Zwanzigerjahren.



Gebiet Nr. 2 d

Bezeichnung Vordere Hardaustrasse, Grubenstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe Dd

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Überbauung mit Mehrfamilienhäuser als unspektakuläre zweigeschossige Massivbauten unter Satteldächern, giebelständig zur Grubenstrasse und zur internen Erschließungsstrasse ausgerichtet.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Abweichend von der ehemals orthogonalen Ausrichtung, werden die Baukörper der Parzellenform entsprechend abgewinkelt und begrenzen damit einen hofartigen Zwischenraum.
Garten / Bepflanzung	Hofartige Zwischenräume als Orientierungsbereiche der Gebäude, lockere Bepflanzung der begrünten Vorgärten.
Verhältnis zum Strassenraum	Offene, brüstungshohe Zäune und raumbildende Hecken begrenzen den Strassenraum.
Besondere Merkmale	Sozialer Wohnungsbau aus der Nachkriegszeit. Anwendung eines neuen Lageprinzips bei der Situierung der Baukörper.

Gebiet Nr. **2 e**

Bezeichnung Belchenstrasse, Gurtenenfeldweg, Ackerweg, Steinackerweg, Hintere Hardaustrasse, Grubenstrasse.

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, in unmittelbarer Umgebung von Baugruppen

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Mehrheitlich Einfamilienhäuser unterschiedlicher Größe und Konstruktion, unter Sattel- oder Walmdächern, in lockerer Anordnung.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Die einfachen Volumen sind mehrheitlich orthogonal zu den sekundären Erschließungsstraßen ausgerichtet.
Garten / Bepflanzung	Die Gebäude stehen mehrheitlich in individuell gestalteten Hausgärten.
Verhältnis zum Straßenraum	Begrünte Vorgärten werden durch Zäune und teilweise Hecken gegenüber dem angrenzenden Straßenraum abgegrenzt.
Besondere Merkmale	Bebauung in struktureller und volumetrischer Anlehnung an die umgebenden Siedlungsbereiche (Gebiete Nr. 2a und 2c), mehrheitlich sozial geprägter Wohnungsbau.



Gebiet Nr.	3
Bezeichnung	Hopfernstrasse, Aarwangenstrasse, Pappelweg, Pappelstrasse, Weststrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe Ee, grössenteils erhaltenswerte Gebäude.

Gebäudevolumen <ul style="list-style-type: none">■ Dachform■ Ausrichtung■ Materialisierung	Überbauung mit 4-Familienhäusern, in Massivbauweise unter Satteldächern (ohne Dachaufbauten), welche mit Schopfbauten aus Holz (mit den Häusern verbunden oder freistehend) sowohl funktionell als auch räumlich eine Einheit bilden. In fünf Bauetappen wurden fünf verschiedene Gebäudevarianten, alle nach Südwesten orientiert, realisiert.
Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none">■ im Grundstück■ in der Topografie	Durch die streng orthogonale Anordnung der Erschliessungsstrasse und den giebelständig dazu aufgereihten Gebäudevolumen wird auf verschiedenen Ebenen eine beachtliche Umgebungsqualität erreicht.
Garten / Bepflanzung	Unterschiedliche Behandlung von Zugangs- und Gartenseite. Während der Zugangsbereich durch die differenzierte Anordnung von Haupt- und Schopfbauten räumlich gefasst ist, präsentieren sich die Aussenräume, im Südwesten der Wohnbauten, mehrheitlich als Nutzgärten, d.h. nur mit spärlicher, raumwirksamer Bepflanzung. Brüstungshohe, offene Zäune schliessen die Gärten zum Strassenraum hin ab.
Verhältnis zum Strassenraum	Baulich gestaltete, klar wahrnehmbare Übergänge von den Erschliessungshöfen zu den Gebäudezugängen. Räumliche Definition im Bereich der Erschliessungsstrassen übernehmen die teilweise versetzten Giebelfassaden der Wohnbauten zusammen mit den Volumen der Schopfbauten.
Besondere Merkmale	Sozialer Wohnungsbau gegen Ende des zweiten Weltkriegs und aus der unmittelbaren Nachkriegszeit.



Gebiet Nr.	4 a
Bezeichnung	Bereich Bahnhofstrasse, Ringstrasse (Bahnhofstrasse, Ringstrasse, Gartenstrasse, Rütschelengässli, Murgenthalstrasse).
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe W mit 2 schützenswerten und 11 erhaltenswerten Objekten sowie 4 weiteren erhaltenswerten Gebäuden und dem alten Amtshaus als Schutzobjekt. Teilweise Gestaltungsrichtplan "Jurastrasse".
Gebäudevolumen <ul style="list-style-type: none">■ Dachform■ Ausrichtung■ Materialisierung	Bahnhofstrasse: Typologisch unterschiedliche Gebäude markieren die Übergänge zu den Querstrassen. Die massiv konstruierten Baukörper, unter Walm- und Mansardwalmdächern, setzen sich im Massstab klar von der umliegenden villenartigen Bebauung ab. Die, entsprechend ihrer Bauzeit, mit unterschiedlichen Mitteln gegliederten Fassaden weisen eine regelmässige Befensterung auf. Ringstrasse, Gartenstrasse, Rütschelengässli: Repräsentative massiv konstruierte Einzelbauten unter grösstenteils wenig ausladenden Walmdächern (steile, geknickte oder Mansardwalmdächer), steilen Sattel- oder Mansarddächern. Sowohl die grösstenteils einfachen Bauvolumen als auch deren Dächer werden durch An- und Aufbauten ergänzt.
Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none">■ im Grundstück■ in der Topografie	Bahnhofstrasse: Die Gebäude sind so situiert, dass ihre repräsentative Fassade zur Erschliessungsstrasse hin ausgerichtet ist. Die Gebäude sind gegenüber dem Strassenniveau erhöht. Als Ausnahme gilt das ehemalige Amtshaus (Eisenbahnstrasse Nr. 9) welches, in Anlehnung an die villenartige Bebauung im oberen Teil der Eisenbahnstrasse, in einem parkartigen Grünraum steht. Ringstrasse, Gartenstrasse, Rütschelengässli: Die Gebäude sind von individuell gestalteten Gärten umgeben und so situiert, dass ihre repräsentative Fassade zur Erschliessungsstrasse hin ausgerichtet ist. Die Gebäude sind gegenüber dem Strassenniveau leicht erhöht.



Garten / Bepflanzung	Bahnhofstrasse: Der Strassenraum wird hauptsächlich von den Baukörpern begrenzt. Schmale Vorbereiche, vereinzelt als Vorgärten bepflanzt, vermitteln horizontal und vertikal zum Strassenraum. Die eigentlichen Gärten sind, sofern vorhanden, durch die Gebäude abgeschirmt, auf der Südwestseite der Parzelle. Ringstrasse, Gartenstrasse, Rütschelengässli: Staketenzäune mit gemauerten Sockeln, teilweise mit Hecken, begrenzen die vegetationsreichen Gärten, die sich, im Südwesten des jeweiligen Gebäudes, entlang der Strasse befinden. Die schmalen Vorgärten vermitteln zum Strassenraum.
Verhältnis zum Strassenraum	Bahnhofstrasse: Während das ehemalige Amtshaus (Eisenbahnstrasse Nr. 9) nur mit der Seitenfassade den Strassenraum der Bahnhofstrasse aufnimmt, stehen die grossen Bauvolumen mit ihrer jeweils repräsentativen Hauptfassade parallel zur Bahnhofstrasse und definieren den Strassenraum. Die Parkierung befindet sich im Rückraum der jeweiligen Areale. Ringstrasse, Gartenstrasse, Rütschelengässli: Der Strassenraum wird hauptsächlich von den Baukörpern gefasst. Die Vorbereiche der Gebäude sind klar vom öffentlichen Raum abgegrenzt.
Besondere Merkmale	Bahnhofstrasse: Die Strasse ist als Teil des Abflussbauwerkes für das Hochwasser der Langeten ausgebildet. Die hohen Trottoirs und der entsprechend tieferliegende Bereich für den fahrenden Verkehr bilden die räumlich in Erscheinung tretenden, charakteristischen Elemente dieses Strassenzuges. Zusammen mit der Jurastrasse bildet die Bahnhofstrasse die Hauptverbindung vom Bahnhof zum Stadtzentrum. Sie ist im Hinblick, sowohl auf ein Verständnis der ehemaligen, als auch auf eine zukünftige städtebauliche Entwicklung des Stadtcores, von hoher Bedeutung. Repräsentative, ehemals öffentliche Gebäude und Geschäftshäuser, aus den ersten drei Dekaden des 20. Jahrhunderts, bilden den Auftakt zu einer städtischen Randbebauung entlang der Bahnhofstrasse. Ringstrasse, Gartenstrasse, Rütschelengässli: Hauptsächlich Wohnhäuser für den Mittelstand aus den ersten zwei Dekaden des 20. Jahrhunderts. Die Ringstrasse wurde als Querverbindung zwischen wichtigen Ausfallstrassen angelegt.



Gebiet Nr.	4 b
Bezeichnung	Villenzone Jurastrasse (Jurastrasse, Eisenbahnstrasse, Zieglerstrasse, Lindenstrasse, Murgenthalstrasse)
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe X, gesamthaft mit 8 schützenswerten und 5 erhaltenswerten Objekten. Gestaltungsrichtplan "Jurastrasse".
Gebäudevolumen <ul style="list-style-type: none">■ Dachform■ Ausrichtung■ Materialisierung	Jurastrasse, Eisenbahnstrasse: Villen als qualitätvolle, massiv konstruierte Volumen (Putz- oder Haustein) unter wenig ausladenden, grossmehrheitlich schwach geneigten Walmdächern. Die mehrheitlich klar gegliederten Hauptvolumen sind teilweise durch sekundäre Baukörper ergänzt (Risalite, Veranden, Lauben- und Portalvorbauten, etc.). Die Gebäude auf der Nordost-Seite der Jurastrasse (Jurastrasse Nr. 32, 38, 40, 44, 46) verfügen über rückwärtig angeordnete Ökonomie- und Wirtschaftsgebäude. Diese einfachen, gemischt konstruierten Nebenbauten stehen unter Viertel- oder Mansardwalmdach. Querverbindungen (Zieglerstrasse, Lindenstrasse, Murgenthalstrasse): Stattliche, im Bereich zur Aarwangenstrasse villenartige Wohnhäuser aus der Zeit um die Jahrhundertwende (20. Jahrhundert). Massivbauten mehrheitlich unter Walmdach (Mansardwalm- und Viertelwalmdach) sind mit ihren Zugängen zur jeweiligen Strasse gerichtet.
Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none">■ im Grundstück■ in der Topografie	Jurastrasse, Eisenbahnstrasse: Die Hauptgebäude stehen, die Zugangsfassade rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse hin ausgerichtet, in repräsentativ gestalteten Vorgärten, welche integrierende Bestandteile der jeweiligen Anlagen sind. Die Gebäude sind gegenüber dem Strasseniveau leicht erhöht und begrenzen zusammen mit dem Hauptvolumen die Einfahrt von der Strasse. Querverbindungen (Zieglerstrasse, Lindenstrasse, Murgenthalstrasse): Orientiert zur Erschliessungsstrasse, werden die Volumen durch ansprechende Vorgärten vom Strassenraum getrennt. Die Gebäude sind gegenüber dem Strasseniveau leicht erhöht.



Garten / Bepflanzung	Jurastrasse, Eisenbahnstrasse: Schmiedeeiserne Staketenzäune mit repräsentativen Zugangstoren, bewachsen mit Hecken, begrenzen die üppig bepflanzten, mit strasseraumdefinierenden Hochstammbäumen gesäumten Vorgärten. Während die Vorgärten in ihren Flächen weitgehend erhalten sind, wurden die parkartigen Rückräume der Villen grösstenteils beschnitten. Querverbindungen (Zieglerstrasse, Lindenstrasse, Murgenthalstrasse): Staketenzäune aus Metall, teilweise mit Hecken, begrenzen die üppig begrünten Vorgärten. Die Gärten befinden sich, durch die Gebäude von der Strasse abgeschirmt, im Südosten der Parzellen.
Verhältnis zum Strassenraum	Jurastrasse, Eisenbahnstrasse: Die repräsentativen Eingangsfasaden der Villen definieren zusammen mit der üppigen Begrünung (teilweise mit Hecken und Bäumen) den Strassenraum. Die Parkierung befindet sich im Rückraum der jeweiligen Areale. Querverbindungen (Zieglerstrasse, Lindenstrasse, Murgenthalstrasse): Von Zäunen abgeschirmt, wird der Strassenraum sowohl von den Baukörpern als auch von der üppigen Bepflanzung von Vorgärten und Gärten gefasst.
Besondere Merkmale	Villenzone aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts als Verbindungselement zwischen dem alten Ortskern und dem 1857 neu erstellten Bahnhof. Zusammen mit der Bahnhofstrasse bildet die Jurastrasse die Hauptverbindung vom Bahnhof zum Stadtzentrum. Sie ist im Hinblick, sowohl auf ein Verständnis der ehemaligen, als auch auf eine zukünftige städtebauliche Entwicklung des Stadtcores, von hoher Bedeutung. Repräsentative Wohnbauten entlang der Jurastrasse und anschliessend an die Aarwangenstrasse.



Gebiet Nr.	4 c
Bezeichnung	Bereich Aarwangenstrasse (Aarwangenstrasse, Murgenthalstrasse)
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppen E mit einem schützenswerten und 4 erhaltenswerten Gebäuden und die Baugruppe X' mit 2 schützenswerten und 3 erhaltenswerten Objekten, gesamthaft mit einem erhaltenswerten Objekt. Teilweise Gestaltungsrichtplan "Jurastrasse".
Gebäudevolumen <ul style="list-style-type: none">■ Dachform■ Ausrichtung■ Materialisierung	<p>Bereich "innere" Aarwangenstrasse: Baugruppe mit Einzelgebäuden entlang der Aarwangenstrasse. Vom blockhaften, massiv konstruierten Baukörper unter wenig ausladendem, schwach geneigtem Walmdach und lebhaft gestalteten Fassaden, über den einfach gegliederten, sorgfältig detaillierten Massivbau unter Sattel- oder Walmdach, bis zum mehrmals umgebauten, nachträglich verputzten Riegbau unter Satteldach reicht die Vielfalt der Baukörper, mit der die Häuserzeile aufgebaut ist.</p> <p>Bereich "äussere" Aarwangenstrasse, Murgenthalstrasse: Baugruppe als früherer Teil der Villenzone Jurastrasse. Vier massiv konstruierte (Putz teilweise mit Hausteingleiderung) Hauptbaukörper (Aarwangenstrasse Nr. 19, 26, 28, 30) unter wenig ausladenden, schwach geneigten Walmdächern und Mansardwalmdächern. Die mehrheitlich klar gegliederten Hauptvolumen sind teilweise durch sekundäre Baukörper ergänzt (Veranden, Lauben- und Portalvorbauten, etc.). Im Rückraum hinter den Hauptgebäuden an der Aarwangenstrasse befinden sich qualitätsvolle, gemischt konstruierte Ökonomie- und Lagerbauten unter Satteldächern und ein Geschäftshaus, als Massivbau unter Mansarddach mit Quergiebeln, aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts.</p>
Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none">■ im Grundstück■ in der Topografie	<p>Bereich "innere" Aarwangenstrasse: Die Hauptgebäude, grossmehrheitlich traufständig entlang der Aarwangenstrasse angeordnet, sind gegenüber dem Strassenniveau leicht erhöht.</p> <p>Bereich "äussere" Aarwangenstrasse, Murgenthalstrasse: Die Hauptgebäude stehen orthogonal zur Aarwangenstrasse hin ausgerichtet, in repräsentativ gestalteten Vorgärten, welche integrierende Bestandteile der jeweiligen Anlagen sind. Die Gebäude sind gegenüber dem Strassenniveau leicht erhöht.</p>



Garten / Bepflanzung	<p>Bereich "innere" Aarwangenstrasse: Ein schmaler Vorgartenbereich vermittelt zum Strassenraum. Niedrige Mauern, mit teilweise noch vorhandenen Zäunen und teilweise Hecken, begrenzen die Vorbereiche.</p> <p>Bereich "äussere" Aarwangenstrasse, Murgenthalstrasse: Schmiedeeiserne Staketenzäune mit Zugangstoren, bewachsen mit Hecken und teilweise Mauern, begrenzen die üppig bepflanzten, mit strassenraumdefinierenden Hochstammbäumen gesäumten Vorgärten. Während diese Vorgärten in ihren Flächen weitgehend erhalten sind, wurden die parkartigen Rückräume der Villen teilweise beschnitten.</p>
Verhältnis zum Strassenraum	<p>Bereich "innere" Aarwangenstrasse: Der Strassenraum wird hauptsächlich von den Baukörpern begrenzt. Die Vorbereiche der Gebäude werden, mit zunehmender Nähe vom Stadtzentrum, immer schwächer vom öffentlichen Raum abgegrenzt.</p> <p>Bereich "äussere" Aarwangenstrasse, Murgenthalstrasse: Die repräsentativen Eingangsfassaden der Villen definieren zusammen mit der üppigen Begrünung (teilweise mit Hecken und Bäumen) den Strassenraum. Die Parkierung befindet sich im Rückraum der jeweiligen Areale.</p>
Besondere Merkmale	<p>Bereich "innere" Aarwangenstrasse: Der als Baugruppe E im Bauinventar der Stadt Langenthal enthaltene Bereich aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts dokumentiert das gegen das Bahnhofquartier strebende Wachstum des Ortskerns und die zunehmende Bedeutung der Hauptausfallstrassen.</p> <p>Bereich "äussere" Aarwangenstrasse, Murgenthalstrasse: Der als Baugruppe X' im Bauinventar der Stadt Langenthal enthaltene Bereich ist der Rest einer früher zur Baugruppe X gehörenden Villenzeile (siehe Gebiet Nr. 4b), die durch jüngere bauliche Eingriffe optisch und räumlich abgetrennt wurden.</p>



Gebiet Nr.	5
Bezeichnung	Eisenbahnstrasse, Ringstrasse, Bützbergstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, keine Baugruppe, ein schützenswertes (Weinhandlung) und zwei erhaltenswerte Gebäude (Fabrikbauten).
Gebäudevolumen <ul style="list-style-type: none">■ Dachform■ Ausrichtung■ Materialisierung	<p>Bebauung bestehend aus Geschäftshaus und Fabrikgebäuden. Das Geschäftshaus (1911), ein symmetrisch gegliederter Massivbau unter geknicktem Walmdach, richtet seine Hauptfassade zur Eisenbahnstrasse und damit zur Bahnlinie.</p> <p>Fabrikgebäude (1957) als Massivbau (Betonskelettbau) unter Flachdach bildet den Übergang zur südöstlichen Wohnbebauung an der Ringstrasse.</p> <p>Ein über L-förmigem Grundriss stehender, massiv (Eisenbeton) konstruierter Bürotrakt unter Flachdach bildet den räumlichen Rahmen für die höhere, mittels Sheddach gedeckte Produktions- und Montagehalle.</p>
Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none">■ im Grundstück■ in der Topografie	Die Gebäude besetzen die Ränder des für das Arbeiten ausgeschiedenen Areals, sei es gegen die Strasse als Repräsentation und Abschirmung von Produktions- und Montagehalle sowie Lager oder als Übergang zur Wohnbebauung.
Garten / Bepflanzung	Geringe Bepflanzung der allgemein knappen Grünflächen, vor allem im Bereich der ehemaligen Wiesenstrasse. Die an der Strasse liegenden Baukörper begrenzen das Areal für die Produktions- und Lagergebäude.
Verhältnis zum Strassenraum	Während das Geschäftshaus über einen angemessenen Vorgarten verfügt, steht das Fabrikgebäude (1961) das Strassengeviert charakterisierend, unmittelbar am Parzellenrand. Das Fabrikgebäude (1957) liegt innerhalb des Fabrikareals und tritt im Bereich der ehemaligen Wiesenstrasse nur über eine Nebenfassade in Erscheinung.
Besondere Merkmale	Industrielles Bauen am Rande der Kernzone und mit Ausrichtung auf die Eisenbahnlinie. Die aus unterschiedlichen Zeitabschnitten des 20. Jahrhunderts stammenden Bauanlagen sind nicht nur architekturhistorisch interessant.



Gebiet Nr.	6
Bezeichnung	Bützbergstrasse, Ringstrasse, Jägerweg
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, keine Baugruppe, keine schützenswerten, jedoch mehrere erhaltenswerte Gebäude.
Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Bebauung bestehend aus einigen Fabrikbauten und mehreren solitär wirkenden, villenähnlichen Wohnhäusern, welche mehrheitlich durch Annexbauten ergänzt sind. Die massiv konstruierten Wohnhäuser unter Mansard- und geknickten Walmdächern richten sich zum jeweiligen Strassenraum. Die gemischt konstruierten Fabrikbauten befinden sich im Rückraum.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Die Gebäude stehen in grossen, repräsentativ gestalteten Gärten, mit mächtigen raumdefinierenden Hochstamm bäumen.
Garten / Bepflanzung	Die teilweise als erweiterte Gebäudesockel wirkenden, vom Strassenniveau abgehobenen Gärten, sind durch Mauern und Zäune klar begrenzt.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Gebäude entlang der Bützbergstrasse, der Ringstrasse und des Jägerweges stehen orthogonal zum Strassenraum. Individuell bepflanzte Gärten vermitteln zur Strasse. Der Strassenraum wird durch die Hochstamm bäume der Gärten zoniert.
Besondere Merkmale	Repräsentative Wohnbauten aus der Zeit um 1900 als Teile des Villengürtels stehen im Dialog mit Industriebau ten aus der gleichen Zeit.

Gebiet Nr. **7 entfällt**



Gebiet Nr.	8
Bezeichnung	Gabismatte / Gabismattstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe U, und 15 erhaltenswerte Gebäude (Gabismattstrasse 46 - 74)
Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Genossenschaftliche Einfamilienhaussiedlung aus einfachen, gemischt konstruierten Typenbauten unter Satteldach mit angebauten Holzschöpfen. Reiheneinfamilienhäuser unter knapp sitzenden Satteldächern. Ein- und Reiheneinfamilienhäuser, massiv konstruiert, unter Satteldächern.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Während die Einfamilienhäuser senkrecht, giebelständig zur Erschliessungsstrasse stehen, sind die Reiheneinfamilienhäuser parallel zur Hangneigung angeordnet.
Garten / Bepflanzung	Die einzelnen Parzellen der Einfamilienhäuser weisen teilweise grosse, ursprünglich der Selbstversorgung dienende, Gärten auf.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Einfamilienhäuser stehen aligniert zur Erschliessungsstrasse. Die fast ausnahmslos vorhandenen Vorgärten vermitteln zum Strassenraum, von dem sich die Parzellen durch niedrige, offene Holzzäune abgrenzen.
Besondere Merkmale	Sozial- und architekturhistorisch bedeutend als frühe, reine Einfamilienhaus-Siedlung. Verschiedene eigenständige Entwicklungsstufen des genossenschaftlich ausgerichteten Siedlungsbaues.



Gebiet Nr.	9
Bezeichnung	Schorenstrasse, Ringstrasse, Feldstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe S, 2 schützenswerte und 5 erhaltenswerte Gebäude

Gebäudevolumen <ul style="list-style-type: none">■ Dachform■ Ausrichtung■ Materialisierung	Südlicher Teil mit Baugruppe S: kleinere, einfache Putzbauten unter leicht geknickten Satteldächern. Nördlicher Teil: Gebiet mit grösseren bis herrschaftlichen Wohnhäusern und Villen, als Massivbauten mehrheitlich unter geknickten Walmdächern. Ecke Schorenstrasse/Ringstrasse: Geschäftshaus mit Büro- und Ausstellungsräumen als Massivbau unter Flachdach.
Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none">■ im Grundstück■ in der Topografie	Südlicher Teil mit Baugruppe S: Die Gebäude sind um Gartentiefe von der Strasse zurückgesetzt, bzw. direkt an der Strasse stehend. Nördlicher Teil: Die Baukörper, mit erhöhtem Erdgeschoss, stehen inmitten ihrer verhältnismässig grossen Parzellen.
Garten / Bepflanzung	Südlicher Teil mit Baugruppe S: Grosszügige, ehemalige Nutz-, heute vor allem Ziergärten. Nördlicher Teil: Die Gebäudekörper sind Teil der grossen, parkartigen Gärten, mit üppiger individueller Bepflanzung mit Hochstammbäumen.
Verhältnis zum Strassenraum	Südlicher Teil mit Baugruppe S: Die Bauten stehen aligniert zum Strassenverlauf. Klare Abgrenzung der Parzellen zum Strassenraum durch Zäune oder teilweise Hecken. Nördlicher Teil: Teilweise dichte Bepflanzung mit Hochstammbäumen; dadurch treten die Wohnhäuser, vom Strassenraum her betrachtet, mehrheitlich nicht in Erscheinung. Längs zur Ringstrasse stehend, definiert das Geschäftshaus den Strassenraum.
Besondere Merkmale	Südlicher Teil mit Baugruppe S: Das nutzungsorientierte Konzept der Bauten überträgt sich auch auf den Aussenraum. Nördlicher Teil: Beispiele für repräsentatives Wohnen aus der ersten Hälfte des letzten Jahrhunderts. Südlicher und nördlicher Teil: Weitgehend intakte bauliche und räumliche Strukturen.



Gebiet Nr.	10
Bezeichnung	Haldenstrasse, Thunstettenstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe R mit mehrheitlich schützenswerten und einigen erhaltenswerten Einzelobjekten.
Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Geschlossene Reihenhaussiedlung mit Gärten, Erschliessungswegen und Plätzen, die zu einem reizvollen, kleinräumlich gegliederten Ensemble zusammengefasst sind. Die Siedlung wird ergänzt durch vier 6-Familienhäuser. Einfache, gemischt konstruierte Zeilen (Massiv- und Riegbau) unter Mansard- oder leicht geknickten Walmdächern.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Die Gebäude stehen im Norden, respektive im Westen der Parzelle, parallel zur Erschliessungsstrasse. Klare Differenzierung in Garten- und Strassenfassade.
Garten / Bepflanzung	Durch die Gebäudestellung wird der, ursprünglich der Selbstversorgung dienende, Gartenbereich maximiert. Die Gartenfassaden mit annähernd symmetrischer Ausbildung wirken repräsentativ.
Verhältnis zum Strassenraum	Der Strassenraum wird durch die Gebäudezeilen, Eingangsfront mit Zirkulationsschicht und Schopfbauten, begrenzt. Klar wahrnehmbare Übergänge zu den halbpri- vaten Vorbereichen und zu den leicht erhöhten Gärten.
Besondere Merkmale	Frühes Beispiel des sozialen Wohnungsbaus; von hoher architektonischer und sozialhistorischer Bedeutung.



Gebiet Nr. 11 a

Bezeichnung Bleichestrasse, Rumiweg, Lozwilstrasse, Ringstrasse, Blumenstrasse, Mattenstrasse, Mittelstrasse
Überbauung Mittelstrasse / Mattenstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, als erhaltenswerte Gebäude aufgenommen

Gebäudevolumen	Überbauung mit Mehrfamilienhäusern als schlichte, dreigeschossige Massivbauten unter schwach geneigten, wenig ausladenden Satteldächern. Die aus zwei gestaffelten Einheiten bestehenden Blöcke weisen eine feingliedrige Gestaltung auf.
Gebäudestellung	Die Gebäude sind traufständig zur Mattenstrasse hin ausgerichtet, mit schmalem Eingangsbereich im Nordosten und Gartenbereich im Südwesten.
Garten / Bepflanzung	Die hofartigen Zwischenräume sind lediglich Gebäudeabstände ohne differenzierte Behandlung durch die Bepflanzung. Weder Zugangsbereich noch Gartenseite werden speziell ausgezeichnet.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Gebäude-Zwischenräume sind gegen die Mittelstrasse offen. Der Strassenraum wird direkt durch das Gebäudevolumen begrenzt
Besondere Merkmale	Eine der frühesten grossflächigen Wohnüberbauungen der Nachkriegszeit.



Gebiet Nr. **11 b**

Bezeichnung Bleichestrasse, Rumiweg, Lotzwilstrasse, Mittelstrasse
(Ausgenommen: Baugruppe P = Geviert Blumenstrasse, Rumiweg, Schönaueweg, Lotzwilstrasse)

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, keine Baugruppe, mehrere erhaltenswerte Gebäude

Gebäudevolumen <ul style="list-style-type: none">■ Dachform■ Ausrichtung■ Materialisierung	Grossmehrheitlich typologisch unterschiedliche Wohnhäuser in Massiv- oder Mischbauweise, unter leicht geknickten Sattel- oder Walmdächern.
Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none">■ im Grundstück■ in der Topografie	Die Gebäude stehen teilweise in grossen, individuell gestalteten Hausgärten.
Garten / Bepflanzung	Zäune und prägende Randbepflanzungen zu Rumiweg und Mittelstrasse. Teilweise hochstämmige, raumbildende Bepflanzung in Anlehnung an den ostseitig angrenzenden Parkbereich (Baugruppe O, Bauinventar der Stadt Langenthal).
Verhältnis zum Strassenraum	Die Gebäude stehen mehrheitlich orthogonal zum Strassenraum und sind, je nach Orientierung um den Zugangsbereich resp. die Gartentiefe, von der Strasse zurückgesetzt.
Besondere Merkmale	Wohnbebauung mit grösstenteils individuell geplanten Einzelhäusern mit hohem Wohnwert, aus den Zwanziger- und Dreissigerjahren.



Gebiet Nr. 11 c

Bezeichnung Blumenstrasse, Rumiweg, Schönauweg, Mittelstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe P mit mehreren erhaltenswerten Gebäuden

Gebäudevolumen <ul style="list-style-type: none">■ Dachform■ Ausrichtung■ Materialisierung	Einfache Doppeleinfamilienhäuser in zwei typologisch unterschiedlichen Ausprägungen: Typ 1: Gemischt konstruierte Gebäude (Massiv- und Riegelbau) unter schwach geknicktem Walmdach. Typ 2: Behäbige, giebelseitig erschlossene Putzbauten unter Mansarddächern.
Gebäudestellung <ul style="list-style-type: none">■ im Grundstück■ in der Topografie	Typ 1: Die Gebäude stehen im Nordwesten der Parzelle und werden über einen Vorgarten vom Strassenraum her erschlossen. Typ 2: Die Bauten sind im Nordwesten der Parzelle situiert. Die Erschliessung erfolgt von Südwesten her, über den Gartenbereich.
Garten / Bepflanzung	Die Häuser sind von ansprechenden Pflanz- und Blumengärten umgeben.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Bauten stehen aligniert zum Strassenverlauf. Klare Abgrenzung der Parzellen zum Strassenraum durch Zäune oder teilweise Hecken.
Besondere Merkmale	Typ1: Die "Angestelltenhäuser" unterscheiden sie sich von den zugehörigen "Arbeiterhäusern" an der Haldenstrasse punkto Wohn- und Gartenfläche. Genossenschaftliches Wohnen aus der Zwischenkriegszeit.

Gebiet Nr. **11 d**

Bezeichnung Blumenstrasse, Mittelstrasse, Lotzwilstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, keine Baugruppe, mehrere erhaltenswerte Gebäude

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Typologisch unterschiedliche Doppel- und Einfamilienhäuser in Massiv- oder Mischbauweise, unter Sattel- oder Walmdächern.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Die Gebäude stehen mehrheitlich in individuell gestalteten Hausgärten. Die Doppelhäuser an der Blumenstrasse sind gegenüber der Strasse leicht erhöht.
Garten / Bepflanzung	Einfache, offene Zäune und teilweise Hecken gegenüber den angrenzenden Strassen.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Gebäude stehen mehrheitlich orthogonal zum Strassenraum (Blumenstrasse, Mittelstrasse) und sind, je nach Orientierung um den Zugangsbereich resp. die Garten tiefe, zurückversetzt.
Besondere Merkmale	Wohnbebauung mit individuell geplanten Doppel- und Einzelhäusern.

Gebiet Nr. **12**

Bezeichnung Quellenstrasse, Langweg, Waldeckstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe M mit schützenswertem Einzelobjekt

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Ansammlung von mehrheitlich grosszügigen Wohnhäusern, als Massivbauten unter Walm- oder Satteldächern, am Siedlungsrand.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Die Gebäude sind orthogonal auf die leicht geschwungene Waldeckstrasse, resp. den Langweg ausgerichtet.
Garten / Bepflanzung	Von ausgedehnten Grünanlagen umgeben, heben sich die locker stehenden Bauten deutlich von den nördlich anschliessenden Wohnquartieren ab und bilden einen Übergangsbereich zur Landwirtschaftszone. Die Gartenanlagen öffnen sich räumlich zum Landschaftsbereich.
Verhältnis zum Strassenraum	Klare Begrenzung zum Strassenraum.
Besondere Merkmale	Qualitätsbewusste Landhausarchitektur aus der Nachkriegszeit.



Gebiet Nr. 13

Bezeichnung Moosrain / Melchnaustrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe L

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Einfamilienhäuser mit massivem Sockelgeschoss und hölzernem Oberbau unter Satteldächern (Chalets); Firstverlauf hauptsächlich quer zum Hang.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Die ähnlich ausgerichteten Hauptbaukörper verleihen der Gruppe eine bemerkenswerte Kompaktheit. Die in den Hang eingetieften Sockelgeschosse vermitteln zur Topografie.
Garten / Bepflanzung	Einzigartige, von Büschen, Gärten, kleinen Nebenbauten, Fusswegen, Hecken, Brunnen und Mauern durchsetzte Anlage.
Verhältnis zum Strassenraum	Bedingt durch die Hanglage wird der Strassenraum mehrheitlich durch bauliche Massnahmen begrenzt.
Besondere Merkmale	Schlichte, baumeisterlich geprägte Heimatstilbauten aus der Zwischen- und Nachkriegszeit.



Gebiet Nr. 14

Bezeichnung Hinterberg / Schützenstrasse, Hinterbergweg

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, keine Baugruppe, 2 schützenswerte und mehrere erhaltenswerte Gebäude

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Villenartige Solitärbauten in topografisch ausgezeichneter Lage, wirken grösstenteils als Ensembles. In der Regel handelt es sich dabei um Putzbauten mit Kunststeingliederungen unter Walmdächern mit Lukarnen.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Individuelle Gebäudestellung parallel zum Hangverlauf.
Garten / Bepflanzung	Der jeweilige Garten, als integraler Teil der Anlage, wirkt als Erweiterung der umgebenden Landschaft. Die Bepflanzung ist mehrheitlich Teil der räumlichen Gestaltung. Besonders zu erwähnen sind die grossen, prägenden Einzelbäume.
Verhältnis zum Strassenraum	Klare Begrenzung des Strassenraumes durch Einfriedungen im Bereich der Schützenstrasse.
Besondere Merkmale	Anlagen für gehobenes Wohnen vor, während und unmittelbar nach dem Ersten Weltkrieg. Die Wohnbauten sind, zusammen mit den zugehörigen Nebengebäuden, Kristallisierungspunkte der repräsentativ gestalteten Umgebung.



Gebiet Nr.	15
Bezeichnung	Greppen
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, keine Baugruppe, 1 schützenswertes Gebäude
Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Markante Bauernhäuser unter mächtigen Vollwalmdächern, deren Firstrichtungen quer zu den Höhenkurven verlaufen, bilden den Eingang zu diesem alten Dorfteil. Im Dialog dazu steht eine Bebauung mit kleinmassstäbliche, gemischt konstruierten Volumen, unter Viertelwalm- und Satteldächern, im höher gelegenen Bereich.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Einige Gebäude sind, unter Berücksichtigung von Topografie und Besonnung, optimal im Gelände integriert. Während durch die Stellung der ehemaligen Bauernhäuser hauptsächlich eine möglichst neigungsfreie Zufahrt zu den Scheunen erreicht werden sollte, orientieren sich die Häuser im oberen Teil mit ihrer Hauptfassade auf den Greppenweg.
Garten / Bepflanzung	Die unteren Gebäude sind im Süden oder Westen von grösseren ehemals als Weiden genutzten Grünflächen umgeben. Im oberen Teil der Greppen vermitteln teilweise beachtliche Pflanzgärten zum Strassenraum. Eine lockere, teilweise üppige Bepflanzung definiert die Grundstücksgrenzen.
Verhältnis zum Strassenraum	Stützmauern fassen die Topografie im Bereich des Greppenwegs und dienen als Sockel für Zäune und Hecken. Eine zusätzliche Bepflanzung dieser Ränder verstärkt die Wirkung des Strassenraumes.



Besondere Merkmale	<p>Bei der "Greppen" handelt es sich, neben "Geissberg", "Aufhaben" und "Hübeli", um eines der ersten, bedingt durch das Wasser der Langeten erhöhten Siedlungsgebiete von Langenthal. Der alte Dorfteil, mit Bauern- und Handwerkerhäusern, hat sich im Laufe der Zeit zu einem reinen Wohnquartier entwickelt. Die ursprünglich schlichten und klaren Bauvolumen wurden der neuen Nutzung angepasst; anstelle des ehemaligen Feuerweihers bildet der Kinderspielplatz ein Zentrum der Anlage.</p> <p>Trotz dieser teilweise mit wenig Sensibilität erfolgten Umnutzungen, Erneuerungen und Erweiterungen der Häuser, ist die Massstäblichkeit des Quartiers mehrheitlich erhalten geblieben. Durch die nahezu unveränderten Standorte der Gebäude, zusammen mit ihrem Umraum und dem klar definierten Verlauf des Greppenweges, sind die räumlichen Bezüge und damit wichtige Charaktereigenschaften dieses frühen Siedlungsbereichs weitgehend intakt.</p>
--------------------	---

**Anhang V****Strassenverzeichnis (Art. 14)**

Für die folgenden aufgeführten Strassen gilt ein Strassenabstand von mindestens 5.00 m

	Kantonsstrassen	Gemeindestrassen
a) Hauptachsen innerorts und ausserorts	<ul style="list-style-type: none">■ Aarwangenstrasse (von der Murgenthalstrasse bis zur Gemeindegrenze Aarwangen)■ Bern-Zürich-Strasse■ Bleienbachstrasse (vom Industrieplatz bis zur Gemeindegrenze Bleienbach)■ Lotzwilstrasse (vom Industrieplatz bis zur Gemeindegrenze Lotzwil)■ Melchnaustrasse (vom Kirchgemeindehaus bis Gemeindegrenze Obersteckholz)■ Murgenthalstrasse (von der Aarwangenstrasse bis zur Gemeindegrenze Roggwil)■ St. Urbanstrasse (von der Ju rastrasse bis zur Gemeindegrenze Roggwil)	<ul style="list-style-type: none">■ Melchnaustrasse (vom Spitalplatz bis zum Kirchgemeindehaus)■ St. Urbanstrasse (vom Mühlweg bis zum Spitalplatz)■ Bützbergstrasse (von der Bahnhofstrasse bis zur Bern-Zürich-Strasse)■ Ringstrasse (von der Bützbergstrasse bis zum Industrieplatz)■ Mittelstrasse (vom Flurweg bis zur Lotzwilstrasse)



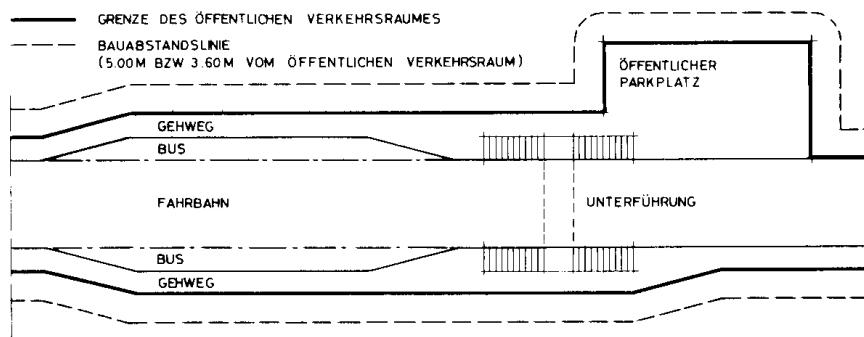
b) Sammelstrassen innerorts und im erweiterten Ortskern	<ul style="list-style-type: none">■ Lotzwilstrasse (von der Bleichestrasse bis zur Mittelstrasse)■ Aarwangenstrasse (von der Waldhofstrasse bis zur Jurastrasse)■ Bahnhofstrasse (von der Bützbergstrasse bis zum Bahnhofplatz)■ Bäreggstrasse (von der Oberhardstrasse bis zur Aarwangenstrasse)■ Eisenbahnstrasse (von der Bützbergstrasse bis zum Bahnhofplatz)■ Gaswerkstrasse (von der Grubenstrasse bis zur Kläranlage)■ Hasenmattstrasse■ Jurastrasse (von der Aarwangenstrasse bis zum Bahnhofplatz)■ Nordstrasse■ Talstrasse■ Oberhardstrasse (von der Bäreggstrasse bis zur Hasenmattstrasse)■ Thunstettenstrasse (von der Bleichestrasse/Lotzwilstrasse bis zur Gemeindegrenze Thunstetten)■ Waldhofstrasse (von der Murgenthalstrasse bis zur St. Urbanstrasse)■ Weststrasse (von der Bützbergstrasse bis zum Hopfenweg)■ Zieglerstrasse
---	--

Anhang VI (graphische Darstellungen)

Grafische Darstellungen

Abstands- und weitere baupolizeiliche Vorschriften

I. Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum (Art. 14)

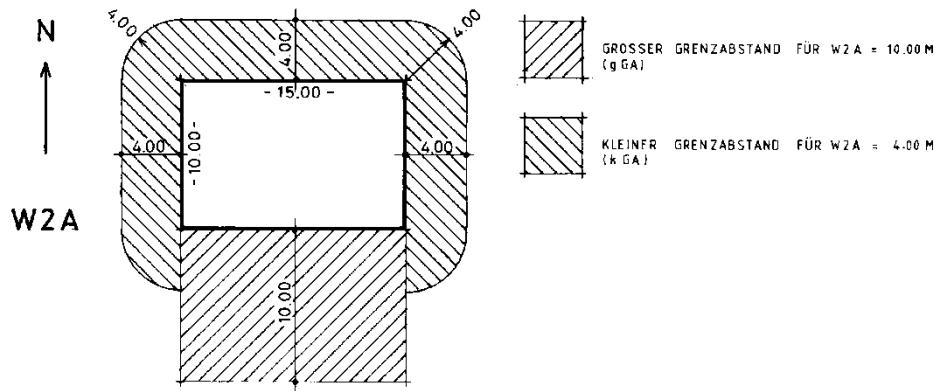


Regel: Der Bauabstand wird gemessen von der bestehenden oder der in rechtsgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes. Die Grenze der vermarkten Straßenparzelle ist ohne Bedeutung.



II. Grenz- und Gebäudeabstände

1. Gebäude mit den Grenzabständen (Art. 16)



Regel: Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen für ein Nachbargebäude überdecken (Gebäudeabstand).

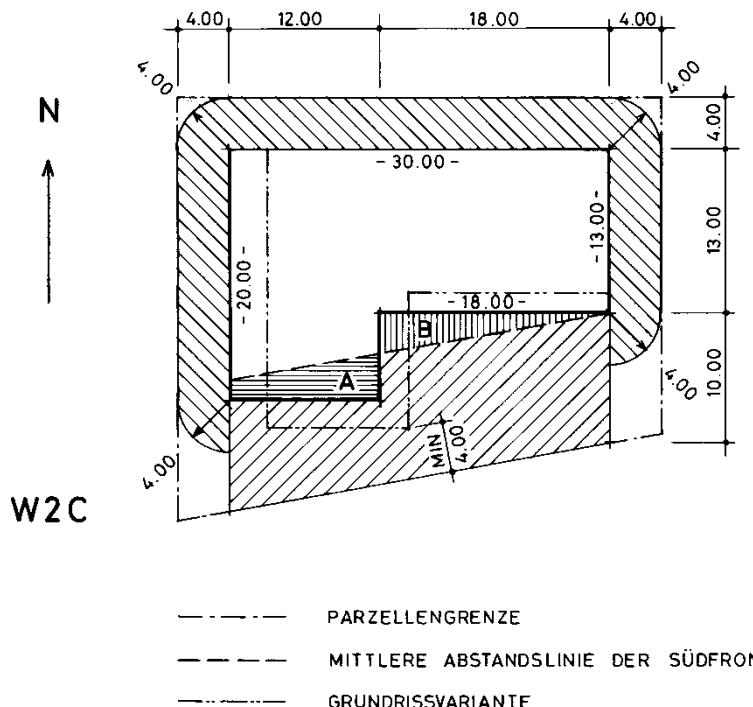
2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- a) Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zug erstellt werden;
- b) der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;
- c) die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);
- d) die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;
- e) einzelne Gebäude Teile oder Teile einer Gebäudegruppe können - auch auf der besonnten Längsseite - höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen; dabei darf aber kein nach Art. 22 der Bauverordnung unzulässiger Schattenwurf entstehen.

**Beispiel A: Winkelbau**

Legende siehe "Anhang VI, Seite 2"

**Bemerkungen:**

Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rektwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30 m) errechnet.

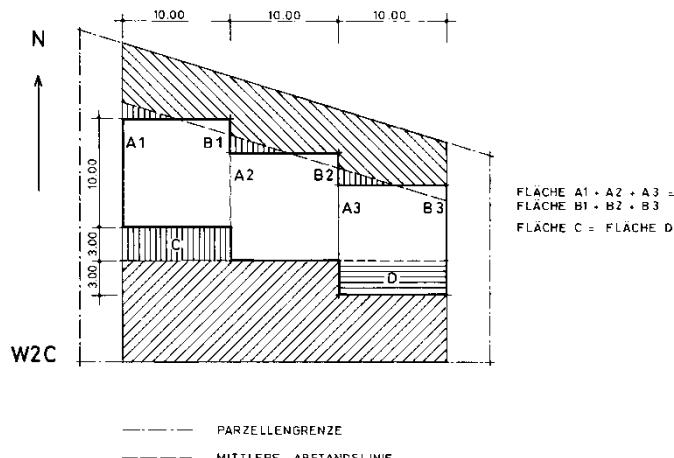
Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vergleiche Grundrissvariante).

Bei seitlichen Rückstaffelungen ist immer der kleine Grenzabstand massgebend.

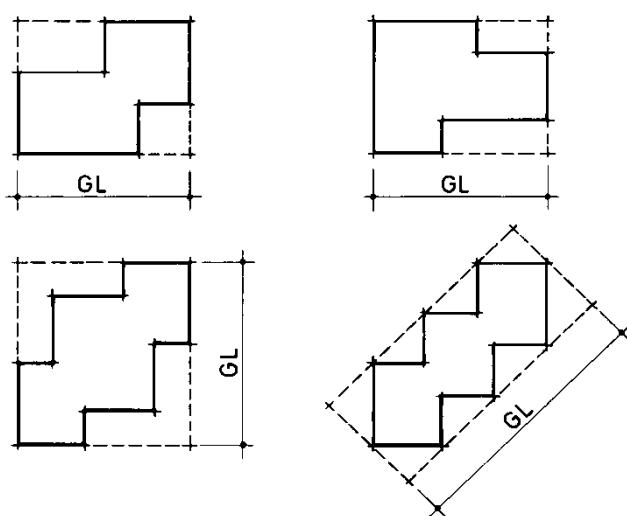
**Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss**

Nördlicher und südlicher Grenzabstand (Art. 16)

Legende siehe "Anhang VI, Seite 2"

**III. Gebäudelänge (Art. 33)**

Als Gebäudelänge gilt immer die längere Seite eines Gebäudes. Bei Gebäuden mit gestaffeltem Grundriss wird die Länge am flächenmäßig kleinsten umschriebenen Rechteck gemessen.



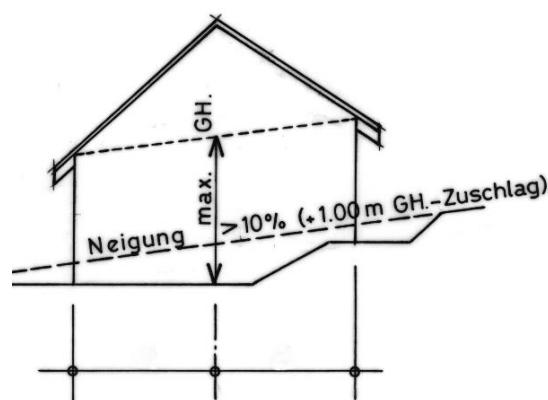
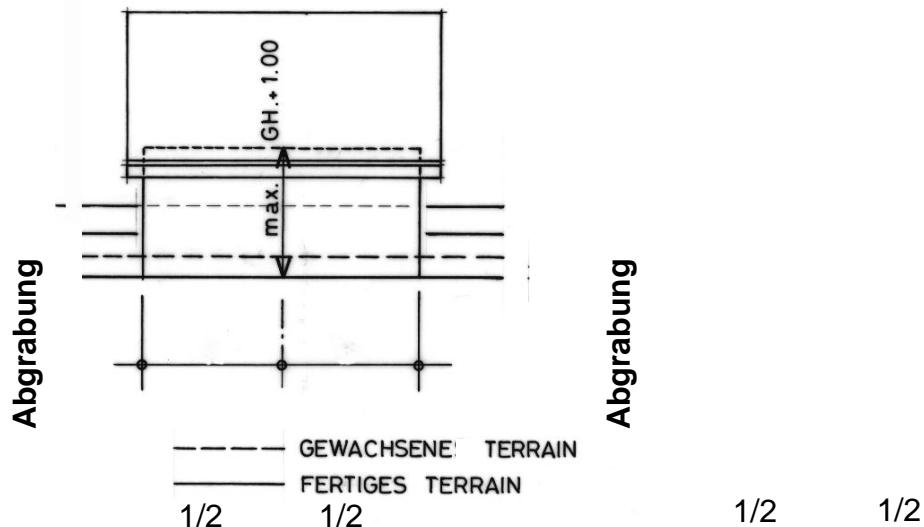
GL = GEBÄUDELÄNGE

+---+ = FLÄCHENMÄSSIG KLEINSTES UMSCHRIEBENES RECHTECK

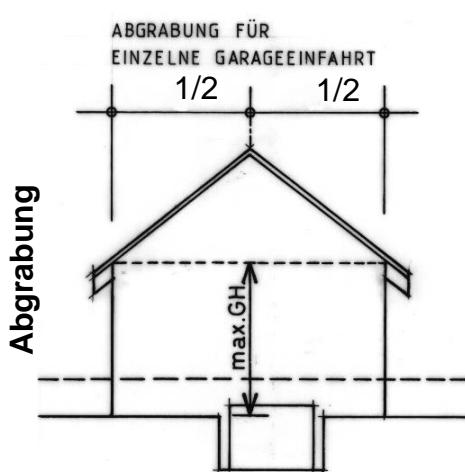
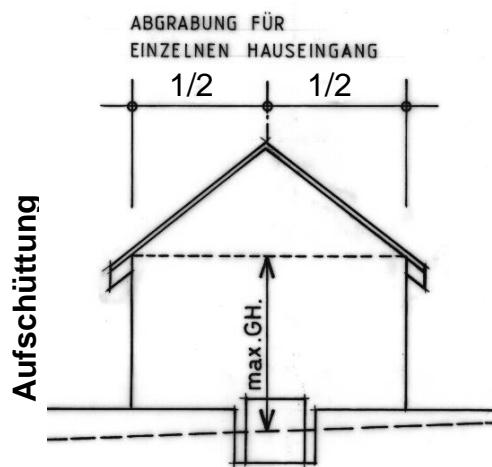


IV. Gebäudehöhe

1. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang (Art. 22, Art. 32)



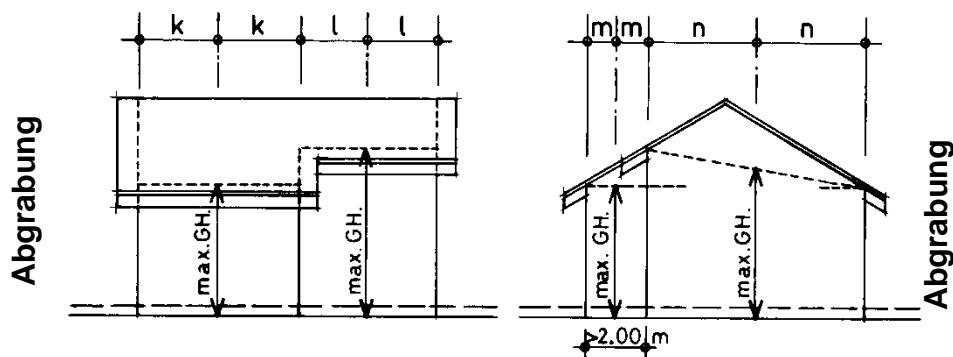
2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen (Art. 22, Art. 32)



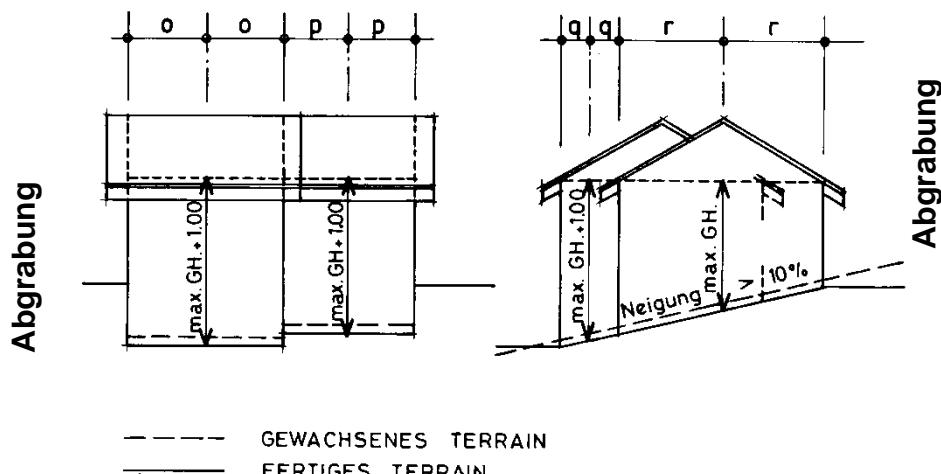


3. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 22)

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, sind die Gebäudehöhen für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



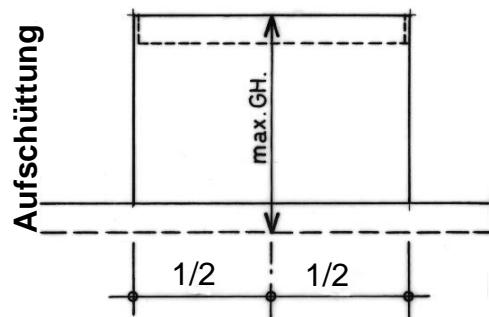
Bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



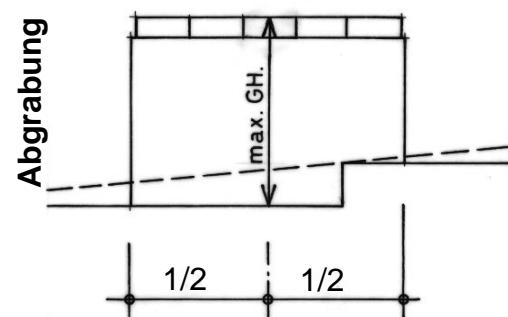


4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Art. 22)

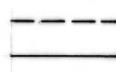
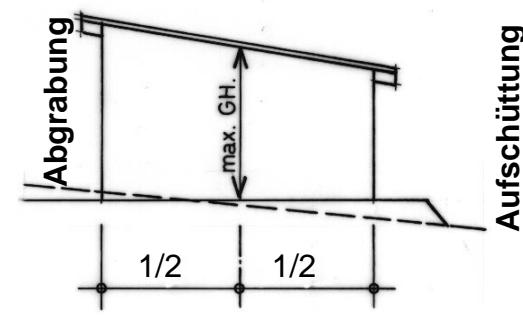
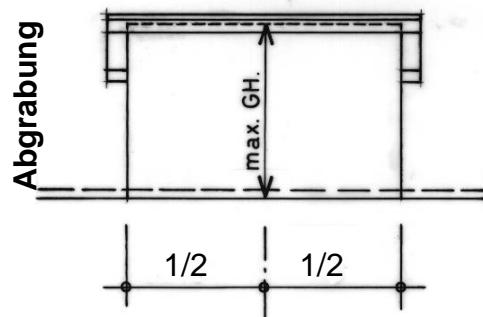
mit geschlossener Brüstung



mit offener Brüstung (Geländer)



5. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



GEWACHSENE TERRAIN
FERTIGES TERRAIN



V. Firsthöhe, Gebäudeprofil (Art. 23)

---- = zulässiges Gebäudeprofil

(der Neigungswinkel ist nur mit den Längsseiten zu beachten)

FH = zulässige Firsthöhe

GH = zulässige Gebäudehöhe

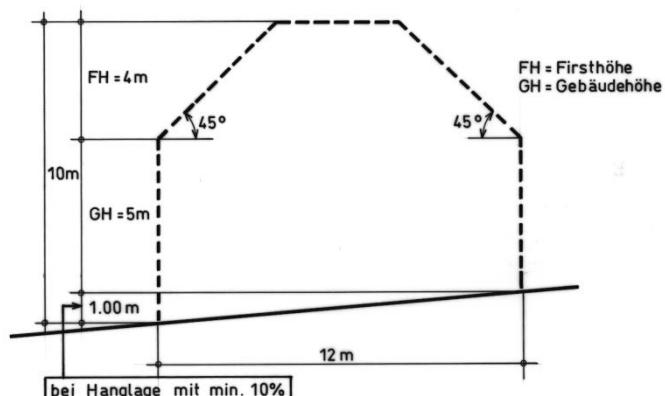
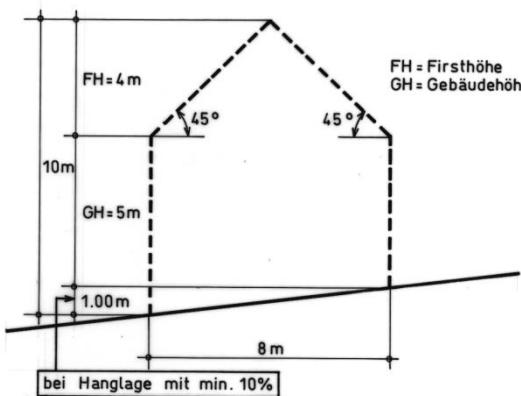
1. Beispiele Zone W2A

Annahmen:

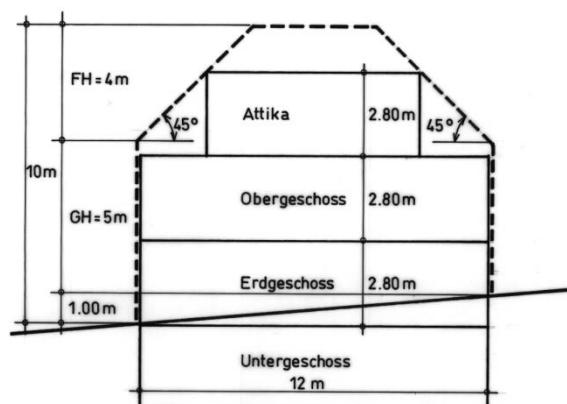
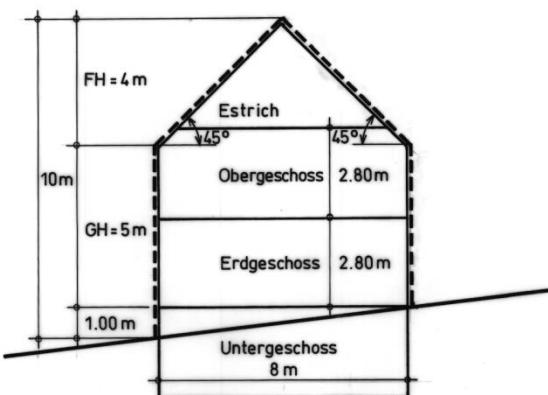
Gebäudebreite 8.00 m

Gebäudebreite 12.00 m

Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A



Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A

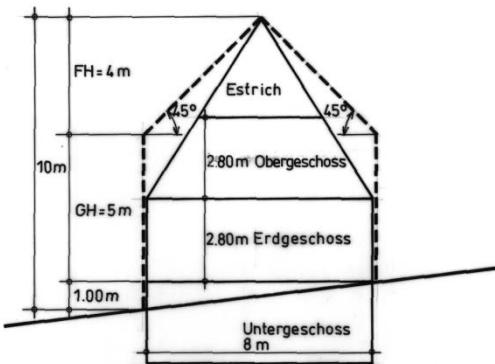


Profil vollständig ausgenützt

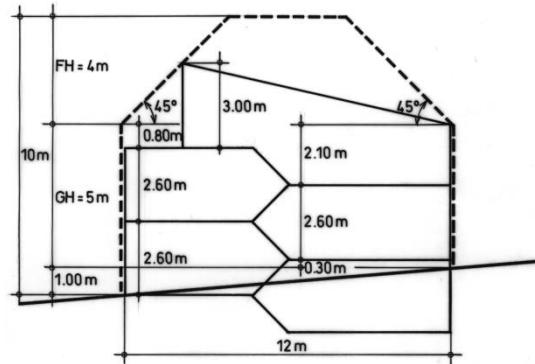
Flachdach mit Attika (Art. 25)



Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A

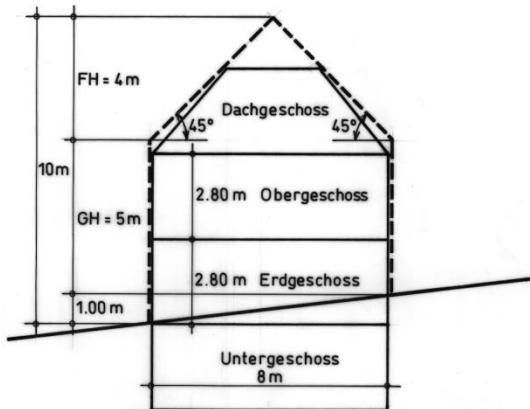


Steildach mit Neigung über 45°

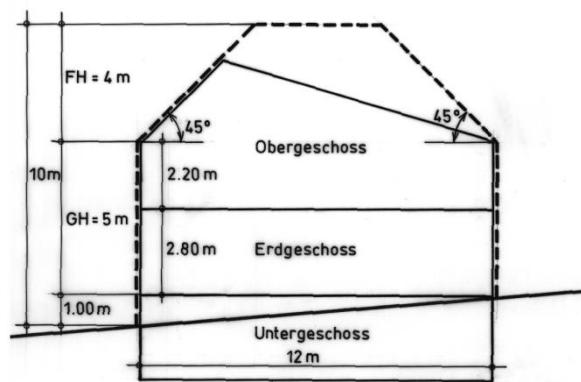


Pultdach, versetzte Geschosse

Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A

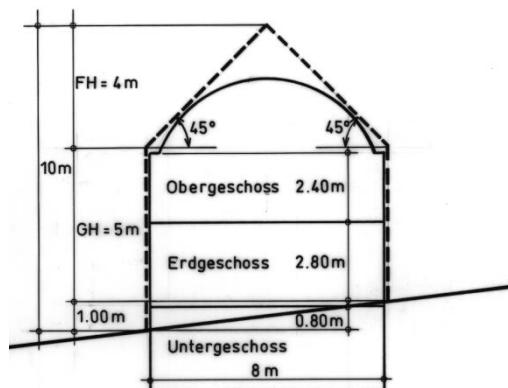


Steildach mit Neigung über 45°

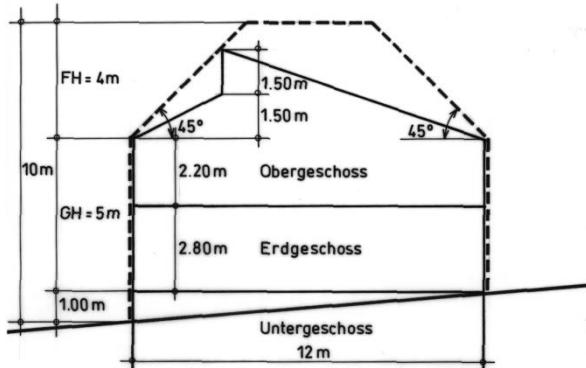


Schrägdach mit verschiedenen Dachneigungen

Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A



Tonnendach



Abgesetztes Schrägdach

**Anhang VII****Liste der Naturobjekte****Typologieliste der kartierten Lebensräume und Naturobjekte**

- | | | |
|--|-------|--|
| 1. Feuchtgebiete | 1.3 | Feuchtwiesen, Rieder |
| | 1.4 | Bäche inkl. Hochstaudensaum |
| | 1.5 | Gräben inkl. temporäre |
| 2. Kleingehölze | 2.1 | Hecken |
| | 2.1.1 | Niederhecke |
| | 2.1.2 | Hoch- oder Baumhecke |
| | 2.2 | Feldgehölze |
| | 2.3 | Markante Einzelbäume mit Artangabe |
| | 2.4 | Freistehende Gehölzgruppen auch an ehemaligen Wässergräben |
| | 2.5 | Gewässerbegleitende Gehölze |
| 3. Obstgärten | 3.1 | Feldobstwiesen mit hochstämmigen Bäumen |
| 4. Erdaufschlüsse | 4.1 | Gruben, Böschungen |
| 5. Kleinstrukturen/
Restflächen | 5.1 | Artenreiches Dauergrünland |
| | 5.2 | Magerwiesen (z.B. Bahnböschungen) |
| | 5.3 | Brachflächen und Ödland |

**Liste der Naturobjekte**

Feld	Typ	Nr.	Bemerkungen
A	2.1.1	1	Niederhecke
A	2.2	1	Feldgehölz
A	2.2	2	Feldgehölz
A	2.3	1	Kirschbaum
A	4.1	1	Keltengräber (Gruben, Böschungen)
A	2.1.2	1	ARA, Hoch- oder Baumhecke
A	5.2	1	Bahnböschung / Tagfalterstandort
B	2.3	1	Bergahorn
B	2.5	1	ARA Entlastung Ufergehölz
B	1.4	1	Weiherbächli mit Hochstaudensaum
B	2.5	2	Weiherbächli Ufergehölz
B	2.1.1	1	Niederhecke an Strasse
B	2.4	1	Freistehende Gehölzgruppe
B	2.1.2	1	Gehölzabschluss mit alten Eichen
C	2.3	1	4 Eschen
C	1.5	1	Güllenbach
C	2.5	1	Langeten Gehölz
C	1.4	1	Langeten
C	2.4	1	2 einzelne Weiden
C	1.5	2	Steiachergraben mit Hochstauden
C	2.4	2	3 Gruppen: Weide, Esche, Erle an Wässergraben
C	2.5	2	Güllenbach: Eschen und Sträucher
C	2.3	2	1 alte Eiche
C	2.4	3	Gehölzgruppe mit Linde und Harriegel
C	2.4	4	Freistehende Gehölzgruppe mit Schwarzdorn, Harriegel und 2 Silberweiden
C	2.3	3	Roskastanie



C	2.4	5	Freistehende Gehölzgruppe bestehend aus Winterlinde, Eiche, Pfaffen-hütchen, Eiche, Hasel
C	2.4	6	Freistehende Gehölzgruppe bestehend aus Esche, Hasel, Pfaffenhüt-chen
C	2.5	3	Weiherbächli, Bestockung
C	2.5	4	Weiherbächli unten, Bestockung
C	2.5	5	Weiherbächli mitte, Bestockung
C	1.4	2	Weiherbächli
C	2.3	4	Eiche
C	2.5	6	Langeten Uferbestockung
D	2.5	1	Langeten Ufergehölz
D	2.4	1	Freistehende Gehölzgruppen
D	2.1.2	1	Feldhecke
D	1.5	1	Schwäbetgraben, ausser Funktion
D	2.4	2	3 Baumgruppen bestehend aus Ahornen, Eschen, Erlen
D	2.3	1	Esche
D	2.3	2	2 Eschen
D	2.3	3	Erle
D	2.4	3	Freistehende Gehölzgruppen an ehemaligen Wassergräben
D	1.5	2	Grabenfragment
D	2.3	4	Esche
D	2.4	4	Esche, Traubenkirsche, Erle
D	2.3	5	Erle
D	2.3	6	Esche
D	1.5	3	Temporärer Graben
D	2.5	3	Junge Esche und 2 Erlen
D	1.4	1	Weiherbächli
D	2.3	7	Esche, 2 Erlen
D	2.5	4	Gehölz längs Weiherbächli, meist Erlen
D	5.1	1	Artenreiches Dauergrünland, Wegböschung



E	2.5	1	Baumgruppe, bestehend aus 5 Erlen, Salweide
E	1.4	1	Weiherbächli mit artenreichen Hochstauden
E	2.2	1	Waldübergang hint. Scheibenstand
E	5.3	1	Brachfläche bei Scheibenstand
E	2.4	1	Allee, bestehend aus 18 Nussbäumen, 3 Salweiden
E	2.3	1	5 Nussbäume
E	5.1	1	Artenreiches Dauergrünland, Wegböschung Ost
E	2.5	2	Gewässerbegleitende Baumgruppe, 1 Erle, 2 Weiden
F	2.3	1	Waldhof, Nussbaum-Allee
F	3.1	1	Waldhof, Obst-Baumallee
F	3.1	2	Waldhof, 10 Obstbäume
F	5.1	1	Artenreiches Dauergrünland, Strassenböschung
F	2.1.2	1	Hecke Hasel
F	2.3	2	7 Kirschbäume
G	2.3	1	6 Nussbäume
G	3.1	1	Hochstamm-Obstbaumallee
G	2.3	2	Birkenallee
G	5.1	1	Artenreiches Dauergrünland, Waldlichtung mit Weidenutzung
G	5.3	1	Brachefläche, Ödland, altes Grubengelände
H	1.4	1	Rickenbach
H	2.5	1	Gewässerbegleitendes Gehölz
H	5.1	1	Artenreiches Dauergrünland, Kohldistelwiese



I	1.4	1	Dottelbächli
I	2.5	1	Gewässerbegleitende Gehölzgruppe, überwiegend Erlen
I	2.1.2	1	Hecke bestehend aus Eschen, Erle, Weiden
I	1.4	2	Schwändibächli
I	2.4	1	2 Erlengruppen
I	1.3	1	Feuchtwiese
I	2.1.1	1	Niederhecke bestehend aus Hundsrosen und 1 Nussbaum
I	2.4	2	Gehölzgruppen in ehem. Grube
I	5.2	1	Magerwiese, Böschungen
I	3.1	1	5 alte Obstbäume und 5 neue Hochstämmer
J			Entfällt
K	1.4	1	Schulbächli
K	2.5	1	Gewässerbegleitendes Gehölz, Erlen
K	2.5	2	Gewässerbegleitendes Gehölz, 14 Erlen
K	1.4	2	Hambuehlbächli
K	2.4	1	Erlengruppe mit Pappel
K	2.1.2	1	Hecke mit 5 Eichen und Hasel
K	2.4	2	Baumgruppe, bestehend aus 1 alte Eiche, 1 Esche, 1 Erle
K	1.5	1	Wasserführender Graben
K	1.5	2	Wasserführender Graben
K	2.5	3	Gewässerbegleitendes Gehölz, Uferbestockung
K	1.4	3	Chlibächli
K	1.4	4	Langeten
K	2.5	4	Gewässerbegleitendes Ufergehölz, Langeten
K	2.5	5	Gewässerbegleitendes Ufergehölz, Brunnbach
K	1.4	5	Brunnbach
K	2.4	3	Baumgruppe, bestehend aus 1 Eiche, 1 Pappel, Esche, Weide
K	3.1	1	Obstgarten
K	1.5	3	Alter Wässergraben, teilweise Hochstauden



L	1.5	1	Graben mit Igelkolben
M	5.3	1	Brachflächen und Ödland
M	2.3	1	Silberweide
M	3.1	1	Obstgarten
M	3.1	2	Obstgarten
M	1.5	1	Wiesengraben
M	2.3	3	Birnbäume
M	2.1.1	1	Haselhecke Ost
M	1.3	1	Feuchtwiesen
M	1,5	2	Graben inkl. Hochstauden
M	2.3	2	Silberweide
M	1.5	3	Graben längs Bahnböschung
M	1.5	4	Widenbach
M	3.1	3	4 Obstbäume
N	1.4	1	Hopferenbach



Beilage

Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (Fassung vom 7. Juni 1970)

Art. 79

- C Nachbarrecht
- I. Bauten und Pflanzungen
 - 1. Grenzabstände
- 1 Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.
- 2 Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.
- 3 Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.

Art. 79 a

2. An- und Nebenbauten
- Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.

Art. 79 b

3. Vorspringende Bauteile
- Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.

Art. 79 c

4. Abort- und Düngergruben
- 1 Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.
- 2 Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.



Art. 79 d

5. Hofstattrecht
- 1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.
 - 2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.

Art. 79 e

6. Brandmauern
- Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.
- a) Pflicht

Art. 79 f

- b) Mitbenützung
- 1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.
 - 2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.
 - 3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.

Art. 79 g

- c) Erhöhung
- Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79 f Absatz 2 einzukaufen.

Art. 79 h

7. Stützmauern und Böschungen
- 1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachgrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.
 - 2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.
 - 3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.



Art. 79 i

b) Eigentum

- ¹ Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.
- ² Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.

Art. 79 k

8. Einfriedungen

- ¹ Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.
- ² Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.
- ³ Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.

Art. 79 l

9. Bäume und Sträucher

- ¹ Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:
5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören sowie für Nussbäume;
3 m für hochstämmige Obstbäume;
1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;
50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.
- ² Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.
- ³ Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.

Art. 79 m

10. Entzug von Licht und Sonne

- ¹ Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.
- ² Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.



Art. 79 n

11. Benützung von Mauern an der Grenze

An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.

Art. 79 o

12. Betreten des nachbarlichen Grundes

Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.

Art. 80

II. Pflanzungen im Walde

¹ Pflanzungen im Walde dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentumsgrenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten.

² Wo der Wald an offenes Land grenzt, soll der Waldsaum bei Neuanlagen auf fünf Meter Breite und bei Wiederverjüngung bisheriger Waldbestände auf wenigstens drei Meter Distanz von der Marchlinie zurückgenommen werden. Führt ein Weg oder ein Graben längs der Marche, so darf die Breite desselben in diesen Abstand einbezogen werden.

Art. 81

III. Holztransportanlagen

Waldeigentümer, die zur Holzabfuhr keine genügende Verbindung mit einer öffentlichen Strasse haben, sind berechtigt, gegen volle Entschädigung die Einräumung des Rechtes auf Erstellung von Holztransportanlagen, wie Holzlinse, Holzriesen aller Art, Rollbahnen und dergleichen zu verlangen.

Art. 82

IV. Wegrechte, Zaunbann, Wässerungsrechte, Einfriedungen

¹ Für die Befugnis des Grundeigentümers, zum Zwecke der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen oder Errichtung von Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, für das Steck- oder Tretrecht, den Tränkeweg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg, das Zaunbannrecht, für Tränke- und Wässerungsrechte und dergleichen, sowie in bezug auf Gräben, Zäune, Mauern und andere Einfriedigungen von Grundstücken haben die bisherigen Übungen, insbesondere die polizeilichen und wirtschaftlichen Bestimmungen der Statutarrechte auch fernerhin Geltung.

² Die bezüglichen Vorschriften sind in einem Dekret des Grossen Rates zu sammeln und näher zu ordnen. Die daraus sich ergebenden Rechte sind im Grundbuch nicht einzutragen.



Stichwortverzeichnis

Abbruch	Art. 61
Amt für Gemeinden und Raumordnung	Art. 68
An- und Nebenbauten	Art. 16, Art. 17, Art. 20, Art. 21, Art. 33
Änderungen	Art. 68
Arbeitszone	Art. 38, Art. 39, Art. 40
Archäologische Schutzgebiete	Art. 58
Art und Mass der Nutzung	Art. 49
Ausnahmebewilligungen	Art. 20, Art. 60, Art. 61
Ausnützungsziffer	Art. 26, Art. 28, Art. 31
Bau- und Planungskommission	Art. 46, Art. 55, Art. 61
bau- und planungsrechtliche Massnahmen	Art. 65
bau- und planungsrechtliche Angelegenheiten	Art. 61
Bauabstände	Art. 13, Art. 14, Art. 15
Baubewilligung	Art. 4, Art. 28, Art. 59, Art. 61, Art. 62, Art. 63, Art. 64
Baubewilligungsbehörde	Art. 5, Art. 16, Art. 21, Art. 24, Art. 45, Art. 46, Art. 55, Art. 57, Art. 58, Art. 61, Art. 63
Baubewilligungsdekret	Art. 4, Art. 65
Baubewilligungskompetenz	Art. 64
Baubewilligungsverfahren	Art. 61, Art. 62, Art. 63, Art. 65
Baudenkmäler	Art. 57
Baugesuche	Art. 5, Art. 61, Art. 65
Bauinspektorat	Art. 47, Art. 56
Bauinventar	Art. 57
Baulinien	Art. 13, Art. 14, Art. 15
Baureglement	Art. 1, Art. 66, Art. 68
Bauverbot	Art. 59
Bauvolumen	Art. 42, Art. 47
Bauweise	Art. 11, Art. 12, Art. 44, Art. 54
Besitzstandsgarantie	Art. 67
Dachaufbauten	Art. 24, Art. 25, Art. 45
Dachform	Art. 24, Art. 45, Art. 49
Detailerschliessungsanlagen	Art. 8



Einführungsgesetz zum ZGB	Art. 3
Einsprachen	Art. 61, Art. 63
Empfindlichkeitsstufen	Art. 31, Art. 35, Art. 37, Art. 39, Art. 52
erhaltenswert	Art. 10, Art. 49, Art. 57
Erlass von Planungszonen	Art. 61
Firsthöhe	Art. 23, Art. 31, Art. 32, Art. 60
Gebäudehöhe	Art. 17, Art. 22, Art. 23, Art. 31, Art. 32, Art. 49, Art. 60
Gebäudelänge	Art. 11, Art. 20, Art. 31, Art. 33, Art. 49
Gebäudestellung	Art. 49
Gebühren	Art. 65
Gemeindegesetz	Art. 66
Gemeindeorgan	Art. 61
Gemeinderat	Art. 11, Art. 42, Art. 61, Art. 62, Art. 63, Art. 68
Gemeinestrassen	Art. 14, Art. 64
Genehmigung	Art. 68
Gesamtentscheide	Art. 61
geschlossene Bauweise	Art. 11, Art. 44
Gestaltung	Art. 8, Art. 24, Art. 29, Art. 44, Art. 45, Art. 47, Art. 49, Art. 50, Art. 54
Gestaltungsgrundsätze	Art. 49
gesundheitspolizeiliche Vorschriften/Gründe	Art. 27, Art. 61
Grenzabstand/Gebäudeabstand	Art. 11, Art. 13, Art. 15, Art. 16, Art. 17, Art. 18, Art. 19, Art. 20, Art. 31, Art. 44
Grenzanbau	Art. 17
Grundordnung	Art. 1, Art. 2, Art. 8
Grundwasserschutzzone	Art. 38
Grünzonen	Art. 52
Hauptbauten	Art. 33
Hinterberg	Art. 49
Immissionen	Art. 35, Art. 37, Art. 39
In-Kraft-Treten	Art. 68
Installations- und Lagerplätze	Art. 65
kantonales Baugesetz	Art. 8, Art. 57
kantonale Behörde	Art. 64
kantonale Denkmalpflege	Art. 49, Art. 57



kantonale Bestimmungen	Art. 7, Art. 11, Art. 29, Art. 52, Art. 66
kantonale Gesetzgebung	Art. 4, Art. 5, Art. 8
kantonales Recht	Art. 6, Art. 63
Kantonsstrasse	Art. 14, Art. 64
Kernzone	Art. 12, Art. 41, Art. 42
Kernzonenplan	Art. 43
Kontrolle	Art. 63, Art. 65
Landschaft	Art. 10, Art. 15, Art. 29, Art. 49, Art. 59
Landschaftsschutzgebiete	Art. 59
Landwirtschaftszone	Art. 60
massgebliche Richtlinien	Art. 43
Materialisierung	Art. 49
Mischzonen	Art. 36
Näherbaurecht	Art. 44
Naturobjekte	Art. 59
Dekret über das Normalbaureglement (NBR)	Art. 60
Neubauten/Umbauten	Art. 24, Art. 24, Art. 41, Art. 42, Art. 49, Art. 65
Nutzung	Art. 30, Art. 34, Art. 36, Art. 37, Art. 38, Art. 41, Art. 42, Art. 47, Art. 49, Art. 50
öffentlicher Raum/Grund	Art. 41, Art. 45, Art. 46, Art. 65
Parkierungsanlagen/Parkplatzreglement	Art. 9
Planungen	Art. 1, Art. 47, Art. 49, Art. 56, Art. 58, Art. 61
Quartierbild, -erhaltung, -struktur	Art. 53, Art. 55
Radweg	Art. 14
Richtpläne	Art. 1
schützenswert	Art. 49, Art. 57
Schutzzonenreglemente	Art. 38
Schweizerisches Zivilgesetzbuch	Art. 3
speziell	Art. 13, Art. 35, Art. 43, Art. 46, Art. 53, Art. 59
Stadtbaumeister/Stadtbaumeisterin	Art. 61, Art. 63
städtbaulich	Art. 44, Art. 45
Stadtpräsident/Stadtpräsidentin	Art. 61, Art. 62
Strassen	Art. 10, Art. 14, Art. 43, Art. 45, Art. 64
Strukturmerkmale	Art. 1, Art. 42, Art. 43, Art. 54



Topografie	Art. 49
Überbauungsordnung	Art. 1, Art. 8, Art. 13, Art. 42, Art. 43, Art. 46, Art. 48, Art. 61
Überbauungsplan	Art. 49
Übergangsbestimmungen	Art. 67
übergeordnete Gesetzgebung / Recht	Art. 2, Art. 9, Art. 14, Art. 59, Art. 60
Verstöße	Art. 66
Vorschusspflicht	Art. 65
wasserbaupolizeilicher Abstand	Art. 15
Widerhandlungen	Art. 66
Wohnnutzung	Art. 34, Art. 37
Wohnwert	Art. 53
Wohnzonen	Art. 9, Art. 34, Art. 49
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	Art. 51
Zonen mit Planungspflicht	Art. 42, Art. 49
Zonen für öffentliche Nutzungen	Art. 50
Zonenplan	Art. 1, Art. 35, Art. 43, Art. 48, Art. 50, Art. 59
Zonenvorschriften	Art. 30
Zweckbestimmung	Art. 50, Art. 51