

# Einwohnergemeinde Langenthal

---

Migros Wiesenstrasse Nr. 33

06.11.2006 mit ZP-Änderung

Stadt Langenthal

## **Ueberbauungsordnung Nr. 33 „Migros Wiesenstrasse“**

### **Ueberbauungsvorschriften**

Die Ueberbauungsordnung besteht aus

- Zonenplanänderung
- Aenderung der Ueberbauungsordnung Nr. 13 „Basiserschliessung Bützbergstrasse“
- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Datum: 9. September 2005

ARGE  
Lüscher Egli AG / Ducksch + Anliker Architekten AG  
p.A. Lüscher Egli AG  
dipl. Architekten ETH FH SIA  
Murgenthalstrasse 15  
4900 Langenthal

## Inhaltsverzeichnis

### Allgemein

- Art. 1 Wirkungsbereich
- Art. 2 Stellung zur Grundordnung
- Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes
- Art. 4 Architektonische Gestaltung

### Art und Mass der Nutzung

- Art. 5 Art der Nutzung
- Art. 6 Mass der Nutzung

### Baufelder, Bauweise, baupolizeiliche Masse

- Art. 7 Baufelder
- Art. 8 Bauten und Bauteile ausserhalb der Baufelder
- Art. 9 Geschosszahl, Gebäudehöhe

### Gestaltung

- Art. 10 Dachgestaltung
- Art. 11 Materialwahl und Farbgebung

### Umgebung

- Art. 12 Umgebungsgestaltung
- Art. 13 Vorplatz
- Art. 14 Ueberdeckung Rampe Einstellhalle
- Art. 15 Bepflanzung

### Erschliessung, Parkierung, Anlieferung

- Art. 16 Autoabstellplätze
- Art. 17 Abstellplätze für Velos und Mofas
- Art. 18 Anlieferung

### Weitere Bestimmungen

- Art. 19 Empfindlichkeitsstufe
- Art. 20 Energie
- Art. 21 Zivilschutzräume
- Art. 22 Vereinbarungen
- Art. 23 Fahrleistungsmodell/Fahrtencontrolling
- Art. 24 Inkrafttreten

## Allgemein

### Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung umfasst das im Ueberbauungsplan punktiert umrandete Gebiet.

### Art. 2 Stellung zur Grundordnung

Soweit diese Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement (BR) der Stadt Langenthal.

### Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

#### Bauten/Nutzung

- a Lage und Abmessung des Baufeldes für eingeschossige Hauptbauten mit der zulässigen Gebäudehöhe
- b Lage und Abmessung des Baufeldes für zweigeschossige Hauptbauten mit zulässiger Gebäudehöhe
- c Lage und Abmessung des Baufeldes für gedeckte Aussenbereiche mit der zulässigen Gebäudehöhe
- d Lage und Abmessung des Baufeldes für gedeckte Aufenthaltsbereiche mit der zulässigen Gebäudehöhe
- e Lage und Abmessung des Baufeldes für Nebengebäude (Rampe Einstellhalle) mit der zulässigen Gebäudehöhe
- f Lage und Abmessung für unterirdische Bauten
- g Abbruch bestehender Gebäude
- h Lage und Abmessung des Baufeldes für die Station Bushaltestelle mit der zulässigen Gebäudehöhe
- i Standorte für unterirdischen Container

#### Erschliessung

- a Lage der Basiserschliessungsanlagen (öffentliche Strassen und Trottoirs)
- b Lage der Hauszufahrten
- c Lage der Anlieferung
- d Lage und Abmessungen des Vorplatzes
- e Lage und Abmessungen der oberirdischen Parkierung
- f Lage der Abstellplätze für Velos und Mofas
- g Lage der Abstellplätze für Motorräder
- h Lage der Zufahrt
- i Lage des Haupteinganges

#### Bepflanzung

- a Lage und Abmessung von Fassadenbegrünung
- b Lage und Anzahl von Hochstammbäumen
- c Lage und Abmessung von Grünflächen

### Art. 4 Architektonische Gestaltung

Für die architektonische Gestaltung ist das überarbeitete Wettbewerbsprojekt Mst. 1:200 vom 30. September 2002 massgebend.  
Zur Beurteilung des Baugesuches ist der Verfasser des Wettbewerbsprojektes beizuziehen.

## Art und Mass der Nutzung

### Art. 5 Art der Nutzung

Das ganze Gebiet ist der Geschäfts- und Dienstleistungsnutzung vorbehalten.

Im Baufeld für gedeckte Aussenbereiche sind Nutzungen wie Aussenverkauf, gedeckte Abstellplätze für Velo, Mofa und Motorräder, Zugang, Aussenfläche Restaurant etc. zulässig.

Im Baufeld für gedeckte Aufenthaltsbereiche sind Nutzungen wie spezielle Anlässe, Aufenthalt der Kunden, Promotionen etc. zulässig.

### Art. 6 Mass der Nutzung

Das Mass der zulässigen Nutzung richtet sich nach dem überarbeiteten Wettbewerbsprojekt Mst. 1:200 vom 30. September 2002.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 7'923 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer AZ von 1.07.

## Baufelder, Baupolizeiliche Masse

### Art. 7 Baufelder

Gebäude dürfen nur innerhalb der Baufelder erstellt werden.

### Art. 8 Bauten und Bauteile ausserhalb der Baufelder

Ausserhalb der Baufelder sind folgende Bauten gestattet:

- Beleuchtungskörper, Fahnenstangen etc.
- Vordächer bis maximal 1.00 m über die Baufeldbegrenzung

Diese Bauten sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

### Art. 9 Geschoszahl, Gebäudehöhe

- a Die Zahl der Vollgeschosse ist im Ueberbauungsplan festgelegt
- b Innerhalb der Baufelder gelten die im Ueberbauungsplan festgelegten maximalen Höhenkoten.
- c Nicht zur Gebäudehöhe gerechnet werden:
  - technisch bedingte Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Lüftungsanlagen etc. Sie dürfen die Gebäudehöhe bis maximal 3.00 m überschreiten, müssen jedoch mindestens 1.00 m bzw. die Hälfte ihrer Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückgesetzt sein.
  - Sonnenkollektoren, welche die maximale Gebäudehöhe bis maximal 1.50 m überragen.
  - offene Geländer und Brüstungen, sofern sie mindestens 1.00 m von der Vordachkante zurückgesetzt sind.

## Gestaltung

### Art. 10 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung ist frei. Nicht begehbare Dachflächen auf Hauptbauten sind zu begrünen, sofern sie nicht der Energiegewinnung dienen.

### Art. 11 Materialwahl und Farbgebung

Materialwahl und Farbgebung werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

## Umgebung

### Art. 12 Umgebungsgestaltung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist die Umgebungsgestaltung in einem Plan aufzuzeigen. Zusätzlich zu den Festlegungen im Ueberbauungsplan sind folgende Elemente zu definieren:

- Gestaltung, Ausstattung und Nutzung der Aussenräume (Plätze, Wege)
- Beleuchtung

### Art. 13 Vorplatz

Der im Ueberbauungsplan festgelegte Vorplatz ist einheitlich zu gestalten. Die verschiedenen Nutzungen sind so aufeinander abzustimmen, dass die Einheitlichkeit des Vorplatzes gewahrt bleibt. Insbesondere sind keine räumlichen Abgrenzungen zulässig. Das Rutschelengässchen ist im Bereich Vorplatz in die Platzgestaltung zu integrieren.

### Art. 14 Ueberdeckung Rampe Einstellhalle

Die Rampe Einstellhalle ist zu überdecken. Das Gebäudevolumen ist möglichst niedrig zu halten. Zur Wiesenstrasse sind Wandflächen vollständig zu begrünen.

### Art. 15 Bepflanzung

Lage und Art der Bepflanzung sind im Ueberbauungsplan festgelegt. Bäume und Bepflanzung sind zu unterhalten und gegebenenfalls zu ersetzen.

## Erschliessung, Parkierung, Anlieferung

### Art. 16 Autoabstellplätze

Auf dem Areal der Genossenschaft Migros Aare (Parzellen Nr. 1874, 3116, 1149, 1686 und 1094) können gemäss Umweltbericht (siehe Anhang) maximal 240 Autoabstellplätze erstellt werden. Maximal 25 Autoabstellplätze dürfen oberirdisch, die restlichen müssen unterirdisch angeordnet werden. Die definitive Anzahl der Autoabstellplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

### Art. 17 Abstellplätze für Velos und Mofas

Für Velos und Mofas sind gemäss Umweltbericht (siehe Anhang) mindestens 125 gedeckte Abstellplätze und 115 Abstellplätze im Freien vorzusehen.

Die Realisierung der Zweiradabstellplätze kann etappenweise erfolgen. Zu Beginn sind mindestens 150 Zweiradabstellplätze zu erstellen. Wenn die angebotenen Plätze in den Spitzenzeiten belegt sind, ist die nächste Etappe zu realisieren. Die definitive Lage der Abstellplätze für Velos und Mofas wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die erforderlichen Reserveflächen für allfällige zusätzliche Velo- und Mofaabstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren auszuweisen.

### Art. 18 Anlieferung

Die Anlieferung mit Lastwagen und Sattelmotorfahrzeugen erfolgt ausschliesslich an der im Ueberbauungsplan bezeichneten Stelle. Aus Lärmschutzgründen muss die Anlieferungsrampe überdacht und nordseitig geschlossen werden.

## Weitere Bestimmungen

### Art. 19 Empfindlichkeitsstufe

Für das ganze Gebiet gelten gemäss Art. 43 LSV die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe III.

### Art. 20 Energie

Das Konzept der Energieversorgung und des Energieverbrauches ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe Umweltbelastung im Rahmen des Baugesuches zu erarbeiten.

### Art. 21 Zivilschutzräume

Die erforderlichen Schutzräume sind gemäss Schutzbautengesetzgebung zu erstellen oder es sind Ersatzabgaben zu entrichten. Der Nachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Art. 22 Vereinbarungen

- a Zur finanziellen Sicherstellung der Erschliessungsanlagen schliessen die Stadt Langenthal und die Grundeigentümerin einen Infrastruktur- und Erschliessungsvertrag ab. Dieser ist vor der Beratung im Stadtrat abzuschliessen.
- b Im Infrastruktur- und Erschliessungsvertrag werden namentlich geregelt:
  - Landabtausch für Erschliessungsanlagen
  - Eigentums- und Benützungsrechte
  - Erstellungs- und Unterhaltspflicht
  - Bewirtschaftungsvertrag für die ober- und unterirdische Parkierung
  - Kostenbeteiligungen für Erschliessungsanlagen
  - Erschliessungsdienstbarkeiten

Art. 23 Fahrleistungsmodell/Fahrtencontrolling

- a Für das Vorhaben wird aus dem Kredit für Standorte von kantonaler Bedeutung ein Fahrleistungskredit von zusätzlich 1'100 Fahrten (DTV) zugeteilt.
- b Die bewilligte Anzahl Fahrten pro Tag (DTV) beträgt total durchschnittlich 4'900.
- c Die Einhaltung der bewilligten Fahrtenzahl ist zu überwachen und nötigenfalls mit baupolizeilichen Massnahmen durchzusetzen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die detaillierten Bestimmungen zum Fahrten-Controlling (Fahrtenenerhebung, Massnahmen bei Ueberschreitung der bewilligten Fahrtenzahl, Controllingorgan, Berichterstattung) sowie mögliche Massnahmen zur Fahrtenregulierung gemäss Vorgaben des beco anzuordnen.

Art. 24 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung Nr. 33 „Migros Wiesenstrasse“ tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG; Art. 110 BauV).

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 13. April – 14. Mai 2004

Vorprüfung vom 8. April 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom 13. und 20. Oktober 2005

Oeffentliche Auflage vom 13. Oktober bis 14. November 2005

Einspracheverhandlungen am 20. und 21. Dezember 2005, 9. und 13. Januar 2006

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 6

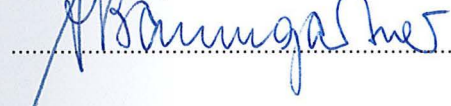
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 05. April 2006

Beschlossen durch den Stadtrat am 15. und 29. April 2006

Namens der Stadt Langenthal:

Die Vizestadtpäsidentin

  
.....

Der Stadtschreiber

  
.....

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langenthal, 15. August 2006

Der Stadtschreiber

  
.....

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 06. NOV. 2006...



Stadt Langenthal

## UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 33 "MIGROS WIESENSTRASSE"

### UEBERBAUUNGSPLAN

Die Ueberbauungsordnung besteht aus:

- Zonenplanänderung
- Aenderung der Ueberbauungsordnung Nr. 13  
"Basierschliessung Bützbergstrasse"
- Ueberbauungsplan
- Ueberbauungsvorschriften

Mst. 1:500/200

9. September 2005

Planverfasser  
Lüscher Egli AG  
Dipl. Architekten  
ETH FH SIA  
Murgenthalstrasse 15  
4900 Langenthal

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkungsverfahren vom 13. April bis 14. Mai 2004

Vorprüfung vom 8. April 2005

Publikation im Amtsanzeiger vom 13. und 20. Oktober 2005

Oeffentliche Auflage vom 13. Oktober bis 14. November 2005

Einspracheverhandlung am 20. und 21. Dezember 2005, 09. und 13. Januar 2006

Erledigte Einsprachen 1

Unerledigte Einsprachen 6

Rechtsverwahrungen -

Beschlossen durch den Gemeinderat am 05. April 2006

Beschlossen durch den Stadtrat am 15. und 29. Mai 2006

Namens der Stadt Langenthal

Die Vizestadtpräsidentin:

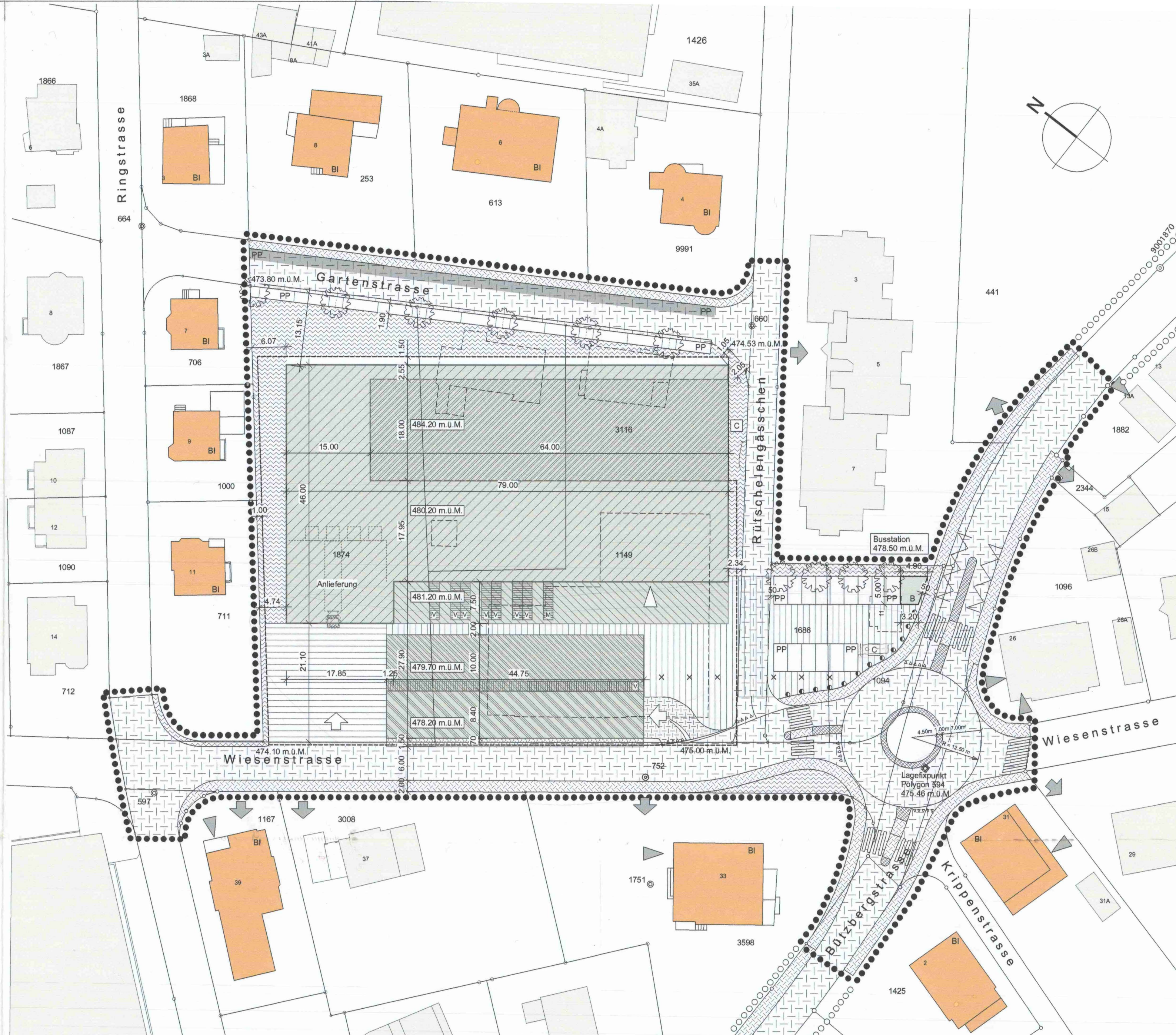
Der Stadtschreiber:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Langenthal, 15. August 2006

Der Stadtschreiber:

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 06. NOV. 2006



### Legende

Hinweise

Festlegungen

#### Bauten/Nutzung

- Perimeter UeO, Zonenplanänderung und Aenderung der UeO Nr. 13
- Perimeter UeO Nr. 13
- Hauptbauten eingeschossig
- Hauptbauten zweigeschossig
- Gedeckter Aussenbereich
- Gedeckter Aufenthaltsbereich max. 200 m2
- Nebenbauten
- Unterirdische Bauten
- Standorte für unterirdische Container
- Bestehende Bauten
- Bauinventar
- Abbruch
- Station Bushaltestelle
- Fahnen / Beleuchtung
- Poller
- Zulässige Gebäudehöhe
- Fixpunkt
- Kote best. Terrain

Hinweise

Festlegungen

#### Erschliessung

- Oeffentliche Strasse
- Trottoir
- Hauszufahrt
- Anlieferung
- Vorplatz
- Oberirdische Parkierung
- Bestehende Parkierung
- Abstellplätze Velo/Mofa 1. Etappe
- Abstellplätze Velo/Mofa 2. Etappe
- Abstellplätze Motorräder
- Zufahrt
- Haupteingang
- Gepflasterte Fahrbahn
- Gestaltete Kreiselinnenfläche

Hinweise

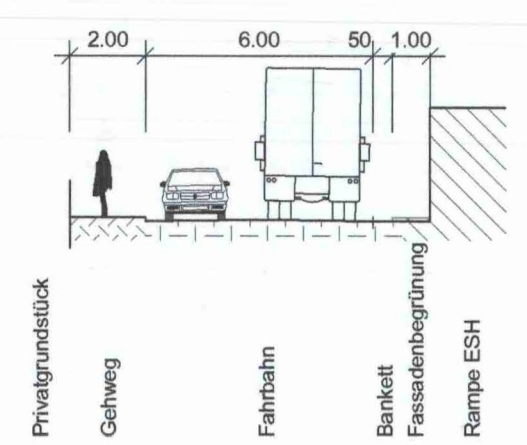
Festlegungen

#### Bepflanzung

- Fassadenbegrünung
- Hochstammbäume
- Grünflächen

### Schemaschnitte Mst. 1:200

Wiesenstrasse



Gartenstrasse

