



Sitzungsdatum **26. Oktober 2026**

Beginn **18:00 Uhr**

Sitzungsort **Alte Mühle, grosser Saal**

Traktanden (Fortsetzung der Stadtratssitzung vom 19. Oktober 2026)

10. Baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan); Teilrevision (Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal sowie von Unter- und Obersteckholz; Anpassung an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3]; Einführung einer örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV; Neuregelung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen; verschiedene weitere Anpassungen); Verabschiedung zu Händen der Gemeindeabstimmung

■ Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung; Teilrevision; Genehmigung

11. Aufhebung des Reglements über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal vom 9. Mai 2011: Genehmigung

12. Motion Fabian Fankhauser (GLP), Leila Rachdi (GL), Päivi Lehmann (SP) und Mitunterzeichnende vom 29. Juni 2026: "Werterhalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbasse 27": Stellungnahme

13. Interpellation der FDP/jll-Fraktion, GLP/EVP-Fraktion, Freudiger Patrick (SVP) und Mitunterzeichnende vom 29. April 2024: Was haben wir auf der Ebene der langfristigen Finanzplanung zu erwarten?; Beantwortung

14. Interpellation Murielle Schärer (GLP) vom 29. Juni 2026: "Aktueller Projektstand 'ILMA': Beantwortung

15. Mitteilungen des Gemeinderates

Unmittelbar anschliessend an die Stadtratssitzung findet eine **(stadtratsinterne) Informationsveranstaltung** statt. Das Thema ist die Einrichtung des elektronischen Arbeitsraums für Stadtratsmitglieder.

Langenthal, 23. September 2026

Der Stadtratspräsident:

Diego Clavadetscher

Hinweis: Da es sich um eine Fortsetzung der Stadtratssitzung vom 19. Oktober 2026 handelt, werden allenfalls am 26. Oktober 2026 eingereichte parlamentarische Vorstösse erst im Anschluss an die nächste Stadtratssitzung geprüft und zugewiesen.



**Baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan); Teilrevision (Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal sowie von Unter- und Obersteckholz; Anpassung an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3]; Einführung einer örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV; Neuregelung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen; verschiedene weitere Anpassungen); Verabschiedung zu Händen der Gemeindeabstimmung
Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung; Teilrevision; Genehmigung**

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Grundlagen

- Vorakten (Ordner "Technische Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung")
- Gemeinderatsbeschluss vom 9. Oktober 2024, Trakt. 4
- Bericht und Antrag vom 5. August 2026 des Stadtbauamts mit den darin erwähnten Beilagen
- Protokollauszug vom 18. August und 25. August 2026 der Bau- und Planungskommission, Trakt. 5
- Protokollauszug vom 18. August 2026 der Umweltschutz- und Energiekommission, Trakt. 8
- Beschluss des Gemeinderats vom 9. September 2026, Trakt. 3

2. Inhalt der Vorlage

Der Inhalt der Vorlage ergibt sich aus dem Bericht und Antrag des Stadtbauamts vom 5. August 2026 (= Beilage 1), dem Entwurf des Baureglements (Fassung vom 20. April 2026; = Beilage 2), dem Entwurf des Zonenplans Siedlung und Landschaft (Fassung vom 20. April 2026, für die Volksabstimmung wird eine verkleinerte Druckversion zur Verfügung gestellt; = Beilage 3), dem Erläuterungsbericht vom 20. April 2026 (= Beilage 4), dem Mitwirkungsbericht vom April 2021 (= Beilage 5), der Stellungnahme des Gemeinderats zu den Einsprachen inklusive Beilagen zu Händen des AGR vom 21. April 2026 (= Beilage 6), der Synopse des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung, im Entwurf vom 6. März 2025 (= Beilage 7) sowie dem Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026 (= Beilage 8). Es wird auf diese Dokumente, die übrigen Vorakten und die mündlichen Ausführungen des zuständigen Mitglieds des Gemeinderats verwiesen.

3. Vorberatende Behörden

- Die **Bau- und Planungskommission** (BPK) behandelte die Vorlage an den Sitzungen vom 18. August und 25. August 2026 und formulierte zu Händen des Gemeinderats folgende Anträge:



Gemeinderat

Stadtratssitzung vom 19. Oktober 2026

BauR-Art.-61 (Änderungsantrag-BPK)

¹ → Der Gemeinderat ist Planungsbehörde ... zuständig-
erklärt werden. ¶

² → Insbesondere beschliesst er über: ¶

■ → Die Erteilung von ordentlichen und generellen
Baubewilligungen, mit denen Ausnahmegewill-
igungen gemäss Art. 27 BauG oder Art. 81 SG
anbegehrt werden. ¶

■ → ... ¶

³ → Baugesuche, deren Bewilligung in den Kompe-
tenzbereich des Gemeinderates fallen, sind der Bau-
und Planungskommission zur Vorberatung zu unter-
breiten. Diese hat dem Gemeinderat Bericht und Antrag
zu stellen. ¶

■ → ... ¶

BauR-Art.-63 (Änderungsantrag-BPK)

¹ → Die Stadtbaumeisterin oder der ... insbesondere ob-
liegen ihr oder ihm: ¶

■ → Die Erteilung ordentlicher und genereller Baube-
willigungen, deren Erteilung in der Kompetenz der
Stadt liegen. ¶

¶

■ → ... ¶

OGR-Art.-43 (Änderungsantrag-BPK)

Die Bau- und Planungskommission stellt in folgenden
Fällen Antrag zu Händen der zuständigen Organe: ¶

■ → ... ¶

■ → Bewilligungen im Rahmen des ordentlichen Baube-
willigungsverfahrens, soweit damit die Erteilung von
Ausnahmegewilligungen verbunden ist; ¶

■ → ... ¶

OGR Art. 46a (Änderungsantrag BPK)

¹ Die Stadt verfügt ... Landschaftsschutzes berät.

² Die Fachstelle vertreten sind.

³ Die Fachleute werden vom Gemeinderat für jeweils
vier Jahre bestimmt und mittels Vertrag beauftragt. Sie
können maximal einmal wiedergewählt werden.

- Die **Umweltschutz- und Energiekommission** (UEK) behandelte die Vorlage an der Sitzung vom 18. August 2026. Sie verabschiedete die Vorlage zustimmend und ohne eigene Anträge zu Händen der weiteren Beratung.
- Der **Gemeinderat** behandelte die Vorlage an seiner Sitzung vom 9. September 2026. Er lehnte die Anträge der BPK in Bezug auf den Verzicht einer Kompetenzverschiebung zum Erteilen von Baubewilligungen mit Ausnahmegewilligung hin zur Verwaltung ab (Art. 61 Abs. 2 und 3 und 63 Abs. 1 BauR sowie Art. 43 OGR). Zur Begründung wies er auf den Zeit- und Effizienzgewinn im Verfahren hin, wenn solche Baugesuche nicht mehr den Behördenweg (Kommission und Gemeinderat) beschreiten müssen. Die umfassende Zuständigkeit beim Stadtbaumeister bzw. bei der Stadtbaumeisterin (unter der Oberaufsicht des Stadtpräsidenten) entspricht zudem am besten dem Charakter des Baubewilligungsverfahrens als standardisiertes Verwaltungsverfahren. An den Zuständigkeiten im Planungsverfahren ändert sich damit aber nichts. Demgegenüber stimmte er dem Antrag der BPK zu, die Wiederwahl der Mitglieder der Fachstelle Orts- und Landschaftsschutz insofern zu beschränken, als sie nur maximal einmal wiedergewählt werden können (Art. 46a Abs. 3 OGR). Ansonsten verabschiedete er die Vorlage unverändert zu Händen des Stadtrats. Die gegen die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung eingegangenen Einsprachen erachtete der Gemeinderat als öffentlich-rechtlich unbegründet. Er wird beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) deren Abweisung beantragen, soweit diese nicht ohnehin gegenstandslos geworden sind.



Gemeinderat

Stadtratssitzung vom 19. Oktober 2026

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

- I. Der Stadtrat, gestützt auf Art. 58 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009, sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 9. September 2026, beantragt der Einwohnergemeinde Langenthal Zustimmung zu folgendem

Gemeindebeschluss

Die Einwohnergemeinde Langenthal, gestützt auf Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme der Abstimmungsbotschaft des Stadtrats vom xx.xx.xxxx

beschliesst:

1. Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, umfassend das Baureglement in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 2) und den Zonenplan Siedlung und Landschaft in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 3) wird genehmigt.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
- II. Der Stadtrat, gestützt auf Art. 58 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009, beschliesst:
1. Der Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026 betreffend die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement in der Fassung vom 20. April 2026 und dem Zonenplan Siedlung und Landschaft in der Fassung vom 20. April 2026 für die Gemeindeabstimmung vom 28. Februar 2027 (Beilage 8) wird genehmigt.
 2. Das Sekretariat des Stadtrats wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
- III. Der Stadtrat, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 – unter Vorbehalt des fakultativen Referendums und unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Gemeindebeschluss oben Ziff. I (grau hinterlegt) – beschliesst:
1. Die Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung im Entwurf vom 6. März 2025 wird genehmigt.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt, insbesondere mit der Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen in Übereinstimmung mit Art. 69 Abs. 1 des neu zusammengeführten Baureglements.

Berichterstattung: Stadtpräsident Patrick Freudiger, Ressortvorsteher Bau- und Planungswesen

Langenthal, 9. September 2026

IM NAMEN DES GEMEINDERATS

Der Vizestadtpräsident:

Michael Schär

Der Stadtschreiber:

Marc Häusler



Gemeinderat

Stadtratssitzung vom 19. Oktober 2026

- Beilage 1: Bericht und Antrag des Stadtbauamts vom 5. August 2026
- Beilage 2: Entwurf des Baureglements (Fassung vom 20. April 2026)
- Beilage 3: Entwurf des Zonenplans Siedlung und Landschaft (Fassung vom 20. April 2026)
- Beilage 4: Erläuterungsbericht vom 20. April 2026
- Beilage 5: Mitwirkungsbericht vom April 2021
- Beilage 6: Synopse des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung, im Entwurf vom 6. März 2025
- Beilage 7: Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026



Baurechtliche Grundordnung (Baureglement und Zonenplan); Teilrevision (Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal sowie von Unter- und Obersteckholz; Anpassung an die Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen [BMBV; BSG 721.3]; Einführung einer örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV; Neuregelung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen; verschiedene weitere Anpassungen); Verabschiedung zu Händen der Gemeindeabstimmung; Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung; Teilrevision; Genehmigung; Auftragserteilung

Datum: 5. August 2026
Zuständig: Andrea Schöni, Volker Wenning-Künne, Daniel Steiner
Verteiler: Bau- und Planungskommission, Umweltschutz- und Energiekommission, Gemeinderat, Stadtrat

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	6
1.1	Ausgangslage	6
1.2	Handlungsbedarf/Fazit	6
1.3	Methodik/Vorgehen	6
1.4	Inhalte, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision	7
1.4.1	<i>Inhalte und Ziele</i>	7
1.4.2	<i>Auswirkungen dieser Teilrevision</i>	7
1.5	Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision	8
1.6	Einsprachen und Rechtsverwahrungen	8
1.7	Antrag	8
2	Grundlagen	8
3	Ausgangslage, Handlungsbedarf und Methodik	9
3.1	Ausgangslage	9
3.2	Handlungsbedarf und Methodik	11
4	Erläuterungen der Inhalte der vorliegenden Teilrevision	12
4.1	Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Teilrevision	12
4.1.1	<i>Inhalt und Ziele der vorliegenden Teilrevision</i>	12
4.1.2	<i>Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision</i>	12
4.2	Baureglement	13
4.2.1	<i>Zusammenführung der Baureglemente</i>	13
4.2.1.1	<i>Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Untersteckholz (Erläuterungsbericht Ziff. 2.2, Seiten 9 – 13)</i>	14
4.2.1.2	<i>Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz (Erläuterungsbericht Ziff. 2.3, Seiten 13 - 17)</i>	15
4.2.2	<i>Anpassungen an dem zusammengeführten neuen Baureglement als Folge der Umsetzung der Vorgaben der BMBV</i>	16
4.2.2.1	<i>Höhenmasse</i>	16
4.2.2.2	<i>An- und Kleinbauten (Art. 17 BR / 17b BR)</i>	17
4.2.2.3	<i>Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Art. 18 BR)</i>	17
4.2.2.4	<i>Vorspringende offene Gebäudeteile (Art 19 BR)</i>	17

4.2.2.5	Nutzungsziffer (Art. 26, 27, 28, 34 BR)	17
4.2.2.6	Abgrabungen (Art. 22 Abs. 3 BR)	18
4.2.2.7	Verkaufsfläche (Art. 34, 36, 38 und 40 BR)	18
4.2.2.8	Grafische Darstellungen	18
4.2.3	Inhaltliche Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen	18
4.2.3.1	Reduktion der Strassenabstände bei bestimmten Arten von Bauten und Anlagen (Art. 14 BR)	18
4.2.3.2	Messweise und Anordnung des grossen und des kleinen Grenzabstandes bei Gebäuden (Art. 16 BR)	19
4.2.3.3	Aufhebung der Beschränkung der Anzahl Wohnungen (Art. 34 BR)	19
4.2.4	Einführung der örtlichen Fachstelle (Art. 46, 49 BR)	19
4.2.5	Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung der Baubewilligung (Art. 61, 62 und 63 Baureglement)	19
4.2.6	Technische Anpassungen	20
4.2.6.1	Anpassung der Verweise in den Anhängen III und IV	20
4.2.6.2	Ersatz des Strassenverzeichnisses (Anhang V)	20
4.2.6.3	Streichung der "Beilage Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911" (EG ZGB)	20
4.2.6.4	Zone mit Planungspflicht (ZPP) Rankmatte (Art. 49a BR)	20
4.2.6.5	Vornahme von drei Waldfeststellungen, Korrektur von zwei bestehende Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld durch eine (stadteigene) Parzelle	20
4.3.1	Zusammenführung der Zonenpläne der Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz	21
4.3.1.1	Bauzonen (Art. 37a BR)	21
4.3.1.2	Landschaftsschutzgebiete (Art. 60 BR)	21

4.3.1.3	Inventar der historischen Verkehrswege	21
4.3.1.4	Ortsbildschutzperimeter	21
4.3.1.5	Weitere Hinweise zu Unter- und Obersteckholz	22
4.3.2	Inhaltliche Anpassungen am Zonenplan im Kontext dieser Teilrevision	22
4.3.2.1	Neue Waldfeststellungen und Korrektur bestehender Waldfeststellungen	22
4.3.2.2	Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld)	22
4.3.3	Anpassungen zur Verbesserung der Plangenaugigkeit und Planleserlichkeit	22
4.3.3.1	Darstellungsgrundsätze	23
4.3.3.2	Gemeindegrenze	23
4.3.3.3	Feldabgrenzungen	23
4.3.3.4	Korrektur von abweichenden Wirkungssperimetern von bestehenden Überbauungsordnungen im Zonenplan und Nachführung der Überbauungsordnungen, die seit 2004 erlassen wurden	23
4.3.3.5	Darstellung von Strassen-Überbauungsordnungen und Baulinienplänen sowie weitere Bereinigungen von Sondernutzungsplanungen	23
4.3.3.6	Darstellung der Lärmempfindlichkeitsstufen	24
4.3.3.7	Verkehrsflächen	24
4.3.3.8	Grundwasserschutzzonen	24
4.3.3.9	Bauinventar	24
5	Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision	24
5.1	Öffentliche Mitwirkung	25
5.2	Kantonale Vorprüfung	25
5.3	Öffentliche Auflagen	25
5.3.1	Erste öffentliche Auflage	25
5.3.2	Zweite öffentliche Auflage	26

6	Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage	26
6.1	Einsprachepunkte	26
6.1.1	<i>Schaffung einer Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher</i>	26
6.1.2	<i>Freilegung des Rickenbächli im Ortsteil Obersteckholz</i>	26
6.1.3	<i>Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz</i>	27
6.2	Ergebnis	27
7	Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung	27
8	Projektorganisation	28
9	Methodik/Vorgehen	28
10	Vor- und Nachteile verschiedener Varianten	28
11	Ergebnis	29
12	Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage	29
13	Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)	29
14	Finanzielle Auswirkungen	29
15	Stellungnahme Dritter	29
16	Mitberichte aus der Verwaltung	29
17	Terminprogramm zur Realisierung und Inkraftsetzung	30
18	Kommunikation	30
19	Zuständigkeiten zum Beschluss	30
19.1	Beschlussfassung über die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung	30
19.2	Vorbereitung der Vorlage für die Stimmberechtigten und Erlass der Abstimmungsbotschaft	30
19.3	Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung	30
19.4	Stellungnahme zu Händen des AGR zu den unerledigten Einsprachen	30
20	Beschlussentwurf	31

1 Das Wichtigste in Kürze

1.1 Ausgangslage

Ausgangslage I: Die geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt (= Baureglement mit den Anhängen I bis VII und Zonenplan) datiert vom 30. November 2003 ist seit dem 31. März 2004 in Kraft. Seither fanden auf der Ebene der Stimmberechtigten keine (Teil-)Revisionen statt.

Ausgangslage II: Die Stadt Langenthal fusionierte im Jahr 2009 mit der Gemeinde Untersteckholz und im Jahr 2020 mit der Gemeinde Obersteckholz. Die baurechtlichen Grundordnungen dieser ehemaligen Gemeinden sind aktuell immer noch in Kraft. Sie werden gemäss den Fusionsunterlagen nämlich erst ausser Kraft gesetzt, sobald sie rechtsverbindlich in die baurechtliche Grundordnung der Stadt integriert worden sind.

Ausgangslage III: Die übergeordneten Bundes- und Kantonsgesetzgebungen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts veränderten sich in den letzten zwei Jahrzehnten erheblich, unter anderem und vor allem auch im Bereich der Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen. Die kantonale Verordnung über die Begriffe und Messweisen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.1) verpflichtet die Gemeinden, ihre Vorgaben bis Ende des Jahres 2028 in ihre baurechtliche Grundordnung einzupflegen.

Ausgangslage IV: In den letzten Jahren kristallisierten sich einige Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung(en) als nicht praxistauglich heraus.

Ausgangslage V: Die bisherigen Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission sollen im Zuge der Überarbeitung der Kommissionsreglemente und aufgrund neuer übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen in eine "örtliche Fachstelle" gemäss Art. 99b BauV überführt werden.

Ausgangslage VI: Die geltenden, auf mehrere Instanzen verteilten Zuständigkeiten zur Erteilung von Baubewilligungen erweisen sich in verschiedener Hinsicht (Zeit- und Ressourcenaufwand, Kosten etc.) als nicht optimal.

Ausgangslage VII: In der aktuellen Fassung der baurechtlichen Grundordnung(en) fehlen drei Waldfeststellungen, und zwei bestehende Waldfeststellungen müssen korrigiert werden. Zudem wird bei der Schulanlage Kreuzfeld die Zone für öffentliche Nutzung um eine (stadteigene) Parzelle erweitert. Und es müssen einige technische Anpassungen vorgenommen werden (Korrektur von Verweisen innerhalb der Dokumente, neue Darstellung des Zonenplans etc.).

1.2 Handlungsbedarf/Fazit

Die beschriebenen Ausgangslagen machen eine **umfassende (Gesamtrevision) oder jedenfalls eine umfassendere Revision der baurechtlichen Grundordnung nötig**, in welcher alle Aspekte dieses Regelwerks umfassend überprüft und aktualisiert werden.

1.3 Methodik/Vorgehen

Die Stadt begegnet diesem umfassenden Revisionsbedarf der baurechtlichen Grundordnung methodisch auf folgende Weise:

- Den prioritär zu revidierenden Themen wird mit **zwei Teilrevisionen** der bestehenden baurechtlichen Grundordnung der Stadt Rechnung getragen:
 - a) In der **hier vorliegenden Teilrevision** sollen die dringendsten Anpassungen vorgenommen werden: Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal, Unter- und Obersteckholz, Einpflege der kantonalen Vorschriften über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen etc. (siehe unten Ziff. 1.4.1).

b) Eine parallel in Bearbeitung stehende **weitere Teilrevision** befasst sich mit der *Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume*. Diese Anpassungen sind nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage.

- Voraussichtlich ab dem Jahr 2027 wird alsdann das **Projekt einer umfassenden oder zumindest umfassenderen inhaltlichen, einer sogenannt "materiellen" Revision der gesamten Ortsplanung (Richtpläne, Baureglement, Zonenplan etc.)** angegangen, allenfalls unterteilt in verschiedene Etappen.

1.4 Inhalte, Ziele und Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision

1.4.1 Inhalte und Ziele

Baureglement (die Aufzählung wiedergibt die nacheinander durchgeführten Arbeitsschritte):

- Zusammenführung der Baureglemente der Stadt und sowie der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz in ein Baureglement (siehe Ziff. 4.2.1),
- Anpassung des neu zusammengeführten Baureglements an die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV (siehe Ziff. 4.2.2),
- Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen (siehe Ziff. 4.2.3),
- Überführung der Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission in die neue örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV (siehe Ziff. 4.2.4),
- Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen (siehe Ziff. 4.2.5; dazu ist ebenfalls eine Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung nötig, siehe Ziff. 7),
- Vornahme von Waldfeststellungen, Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung bei der Schulanlage Kreuzfeld um eine (stadteigene) Parzelle, weitere technische Anpassungen (siehe Ziff. 4.2.6).

Zonenplan

- Zusammenfassung, formelle Bereinigung und Aktualisierung der Zonenpläne der drei Ortsteile in *einen* Zonenplan Siedlung und Landschaft (siehe Ziff. 4.3).

1.4.2 Auswirkungen dieser Teilrevision

Die umfassende (oder umfassendere) Gesamtrevision der Ortsplanung findet wie erwähnt in einem Projekt statt, das erst ab dem Jahr 2027 gestartet wird. Bei der hier vorliegenden Teilrevision handelt es sich folgerichtig *nicht* um eine umfassende inhaltliche "materielle" Ortsplanungsrevision. Es werden deshalb im Rahmen dieser Teilrevision beispielsweise weder Aus- noch Einzonungen oder sonstige Änderungen am Umfang und der Grösse der Bauzonen vorgenommen. Auch die Baulandreserven bleiben unverändert bestehen.

Auch wenn sich diese Teilrevision gemäss ihren Zielen insgesamt auf eher "formelle" Aspekte (Zusammenführung von baurechtlichen Grundordnungen, Umsetzung der BMBV etc.) beschränkt, lässt es sich nicht in jedem Fall vermeiden, dass teilweise auch inhaltliche, also sogenannt "materielle" Änderungen vorgenommen werden. Gleiches gilt für die Anpassungen, welche ihren Ursprung in Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen haben. Und mit der Einführung der örtlichen Fachstelle und der Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen werden neue organisatorische Rahmenbedingungen bestimmt, die jedoch am Inhalt der baurechtlichen Grundordnung nichts ändern.

1.5 Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision

Das durchgeführte Verfahren zur Erarbeitung des Baureglements (Beilage 1) und des Zonenplans (Beilage 2) richtet sich nach Art. 58 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0), mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage mit Einsprachemöglichkeiten, Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten sowie der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) und anschliessender Inkraftsetzung.

1.6 Einsprachen und Rechtsverwahrungen

Aktuell sind zehn Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen hängig. Über die nicht erledigten Einsprachen befindet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, welches sich an die Beschlussfassung der Stimmberechtigten über diese Teilrevision anschliesst. Alle hängigen Einsprachen werden dem AGR zur Abweisung beantragt, soweit darauf einzutreten ist und/oder die Einsprachen durch die Volksabstimmung nicht gegenstandslos werden. Die beiden Rechtsverwahrungen werden vorgemerkt.

1.7 Antrag

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt,

- die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Entwurf des neuen Baureglements vom 20. April 2026 (Beilage 1) und des neuen Zonenplans Siedlung und Landschaft vom 20. April 2026 (Beilage 2), zu Händen des Stadtrates und der anschliessenden Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten zu verabschieden, unter Beilage des Erläuterungsberichts vom 20. April 2026 (Beilage 3) und des Mitwirkungsberichts vom April 2021 (Beilage 4). Die Beilagen 8 (Einsprachen), 9 (Protokolle der Einigungsverhandlungen) und 10 (Rückzugsschreiben der Einsprechenden) verbleiben in den Akten des Gemeinderates. Sie stehen der Geschäftsprüfungskommission auf Verlangen zur Verfügung.
- die Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung gemäss der Synopse vom 6. März 2025 (Beilage 6) zu Händen des Stadtrates zu verabschieden.
- den Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026 für die Gemeindeabstimmung vom 28. Februar 2027 (Beilage 7) zu Händen des Stadtrates zu verabschieden, sowie
- den Entwurf der Stellungnahme vom 21. April 2026 zu den unerledigten Einsprachen (Beilage 8) zu Händen des AGR zu genehmigen.

2 Grundlagen

- Interkantonale Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3)
- Fusionsvertrag zwischen der Stadt Langenthal und der Gemeinde Untersteckholz vom 20./21. und 22. Juni 2009
- Fusionsvertrag zwischen der Stadt Langenthal und der Gemeinde Obersteckholz vom 9. Februar 2020
- Reglement über die Fusion der Einwohnergemeinden Langenthal und Obersteckholz vom 9. Februar 2020
- Baureglement und Zonenplan vom 30. November 2003, in Kraft seit 31. März 2004 der Stadt Langenthal
- Baureglement und Zonenplan der Gemeinde Untersteckholz vom 30. März 1993

- Baureglement vom 12. Juni 2005 und Zonenplan mit Gefahrengebieten vom 4. September 2013 der Gemeinde Obersteckholz
- Stadtratsbeschluss vom 27. August 2018, Traktandum 3
- Gemeinderatsbeschluss vom 10. Oktober 2018, Traktandum 25
- Gemeinderatsbeschluss vom 27. März 2019, Traktandum 16
- Gemeinderatsbeschluss vom 11. September 2019, Traktandum 3
- Gemeinderatsbeschluss vom 18. März 2020, Traktandum 10
- Gemeinderatsbeschluss vom 11. November 2020, Traktandum 2
- Gemeinderatsbeschluss vom 7. Juli 2021, Traktandum 2
- Gemeinderatsbeschluss vom 24. August 2022, Traktandum 8
- Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juni 2023, Traktandum 7
- Gemeinderatsbeschluss vom 9. Oktober 2024, Traktandum 4
- Vorakten

3 **Ausgangslage, Handlungsbedarf und Methodik**

3.1 **Ausgangslage**

a) **Ausgangslage I: baurechtliche Grundordnung (= Baureglement mit den Anhängen I bis VII und Zonenplan) der Stadt**

Die geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, beides datiert vom 30. November 2003, ist bereits seit dem 31. März 2004 in Kraft. Seit her fanden auf der Ebene der Stimmberechtigten keine (Teil-)Revisionen statt. Auf der Ebene des Stadtrates hingegen gab es einige Beschlüsse, welche die baurechtliche Grundordnung abänderten (Erlass, Änderung und Aufhebung der Überbauungsordnungen, welche mit einer Änderung des Baureglements und des Zonenplans verbunden sind, vgl. Art. 60 Abs. 1 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009). Die Anpassungen der baurechtlichen Grundordnung waren jedoch immer auf den räumlich beschränkten Wirkungsbereich der jeweiligen Überbauungsordnung beschränkt. Die baurechtliche Grundordnung ist also seit mehr als 20 Jahren weitgehend unverändert in Kraft.

b) **Ausgangslage II: Fusionen der Stadt mit den Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz**

In den letzten Jahren kam es zu den beiden Gemeindefusionen von Langenthal mit den Gemeinden Untersteckholz (2009) und Obersteckholz (2020). Im Rahmen dieser Fusionen wurden jeweils Fusionsverträge abgeschlossen. Bei der Fusion mit Obersteckholz wurde zusätzlich ein Reglement erlassen (Fusionsvertrag vom 20./21. und 22. Juni 2009 der Stadt mit Untersteckholz, Fusionsvertrag vom 9. Februar 2020 der Stadt mit Obersteckholz, Reglement über die Fusion der Einwohnergemeinden Langenthal und Obersteckholz vom 9. Februar 2020).

Diese Fusionsverträge und das Fusionsreglement befassen sich unter anderem mit den baurechtlichen Grundordnungen der fusionierten drei Gemeinden Langenthal, Ober- und Untersteckholz:

- Art. 31 des Fusionsvertrages mit Untersteckholz besagt, dass die baurechtlichen Grundordnungen der vertragschliessenden Gemeinden innerhalb der alten territorialen Grenzen ihre Gültigkeit behalten, bis zum Inkrafttreten einer überarbeiteten baurechtlichen Grundordnung für die neue Einwohnergemeinde Langenthal.

- Art. 26 des Fusionsvertrages mit Obersteckholz bestimmt, dass sich die Weitergeltung der baurechtlichen Grundordnung von Obersteckholz nach dem Fusionsreglement richtet. Dieses Fusionsreglement vom 9. Februar 2020 wiederum bestimmt in Art. 3, dass die Bestimmungen über die baurechtliche Grundordnung der bisherigen Einwohnergemeinde Obersteckholz (Baureglement und Zonenplan) bis zur nächsten Ortsplanung der Einwohnergemeinde Langenthal in Kraft bleiben, und dass das zuständige Organ der Einwohnergemeinde Langenthal Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung Obersteckholz, beispielsweise mit Blick auf die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen, bereits vorgängig anpassen kann.

Auf Grund dieser Fusionsverträge und des bestehenden Fusionsreglements sind die baurechtlichen Grundordnungen der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz aktuell immer noch in Kraft. Sie werden erst ausser Kraft gesetzt, sobald sie rechtsverbindlich in die baurechtliche Grundordnung der Stadt integriert worden sind. Dieser Integrationsschritt wird mit dieser Vorlage weitestgehend gemacht. Nur die Festlegung der Gefahrenggebiete im Zonenplan des Ortsteils Obersteckholz bleibt bis zur Genehmigung der Teilrevision "Festlegung Naturgefahren und Gewässerräume" weiterhin bestehen.

c) Ausgangslage III: überordnete Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen

In den letzten 20 Jahren veränderten sich die übergeordneten Bundes- und Kantonsgesetzgebungen und die Rahmenbedingungen in verschiedenen Bereichen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts erheblich. Namentlich die folgenden Änderungen geben Anlass zu einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung:

- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen,
- Erlass des kantonalen Richtplans 2030,
- Inkraftsetzung des revidierten kantonalen Baugesetzes und der revidierten Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1),
- Inkraftsetzung des revidierten Gewässerschutzgesetzes des Bundes.

Dazu insbesondere folgender **Hinweis**: Auf übergeordneter Ebene wird seit längerem angestrebt, die Baubegriffe und die Messweisen im Bauwesen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen, mit dem Ziel der Vereinfachung des Planungs- und Bauwesens und der Reduktion der Planungsaufwände. In diesem Kontext beschloss der Regierungsrat des Kantons Bern im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe vom (IVHB; bernische systematische Gesetzessammlung BSG 721.2-1). Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen (BMBV; BSG 721.3) wurden diese Konkordatsbestimmungen in das kantonale Recht überführt. Die Gemeinden wurden damit verpflichtet, die Vorgaben dieser BMBV in ihre baurechtliche Grundordnung zu übernehmen. Die ursprünglich bei Erlass der BMBV festgelegte Umsetzungsfrist bis zum 31. Dezember 2020 wurde durch den Regierungsrat des Kantons Bern am 8. Mai 2019 erstmals bis Ende 2023 verlängert. Da zahlreiche Gemeinden ihre baurechtliche Grundordnung bis dahin nicht angepasst hatten, verlängerte der Regierungsrat die Frist am 16. August 2023 bis zum 31. Dezember 2028 (Änderung von Art. 34 Abs. 1 BMBV). Nach Ablauf dieser Frist gelten die Bestimmungen der BMBV ohne Weiteres.

d) Ausgangslage IV: Erkenntnisse aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen und der Durchführung von Baubewilligungsverfahren

In der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen und der Durchführung von Baubewilligungsverfahren kristallisierten sich in den letzten Jahren einige Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung(en) als nicht praxistauglich heraus und sollen deshalb nun revidiert werden.

e) **Ausgangslage V: Einführung der örtlichen Fachstelle** gemäss Art. 99b BauV (in Verbindung mit Anpassungen der Aufgaben der Bau- und Planungskommission) und Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen

Die bisherigen Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission sollen aufgrund der bisher gelebten Praxis und neuer übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen in eine sogenannte örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV überführt werden. Hierdurch kann die Fachstelle losgelöst von der bestehenden Bau- und Planungskommission die Aufgaben bei der Begutachtung von Baugesuchen und Planungsgeschäften übernehmen.

f) **Ausgangslage VI: Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen**

Die heutigen, auf mehrere Instanzen verteilten Zuständigkeiten zur Erteilung von Baubewilligungen erscheinen für die Durchführung von Baubewilligungsverfahren nicht in allen Teilen optimal (Zeit- und Ressourcenaufwand, Kosten etc.) und sollen vereinfacht werden.

g) **Ausgangslage VII: Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Schulareal Kreuzfeld um eine (stadteigene) Parzelle, technische Anpassungen**

In der aktuellen Fassung der baurechtlichen Grundordnung(en) fehlen drei Waldfeststellungen, und zwei bestehende Waldfeststellungen müssen korrigiert werden. Zudem wird bei der Schulanlage Kreuzfeld die Zone für öffentliche Nutzung um eine (stadteigene) Parzelle erweitert. Und schliesslich werden einige weitere technische Anpassungen vorgenommen (Korrektur von Verweisen innerhalb der Dokumente, neue Darstellung des Zonenplans etc.).

3.2 Handlungsbedarf und Methodik

Die beschriebenen Ausgangslagen machen insgesamt eine **umfassende (Gesamtrevision) oder jedenfalls eine umfassendere Revision der baurechtlichen Grundordnung** nötig, in welcher **alle Aspekte dieses Regelwerks umfassend überprüft** werden. Dabei handelt es sich um ein sehr grosses, langfristiges und aufwändiges Projekt. Die Stadt begegnet diesem umfassenden Revisionsbedarf methodisch auf folgende Weise:

- Den prioritär zu revidierenden Themen wird mit **zwei Teilrevisionen der bestehenden baurechtlichen Grundordnung der Stadt** Rechnung getragen:
 - a) In der **hier vorliegenden Teilrevision** sollen die dringendsten Anpassungen vorgenommen werden: *Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal, Unter- und Obersteckholz, Einpflege der BMBV, etc.* (siehe Ziff. 3 [Übersicht]) und Ziff. 5 [Detailausführungen]).
 - b) Eine parallel in Bearbeitung stehende **weitere Teilrevision** befasst sich mit der *Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume*. Diese Anpassungen sind nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage.
- Voraussichtlich im Jahr 2027 wird alsdann das Projekt einer **umfassenden oder zumindest umfassenderen Revision der gesamten Ortsplanung** (Überarbeitung von Richtplänen, des Baureglements, des Zonenplans, umfassend neben vielem die Prüfung von Ein-, Um- und Aufzonungen und Auszonungen, der Einführung neuer Zonen, des Umfangs und der Anzahl von Quartiererhaltungsgebieten, der Einführung neuer Gestaltungsvorschriften etc.) gestartet. Das Projekt wird mit der Aktualisierung des seit 2014 bestehenden Siedlungsrichtplans beginnen und nachfolgend alle weiteren Komponenten der Ortsplanung bearbeiten und wird so zu einer vollständig aktualisierten Ortsplanung führen. Dieses Projekt wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, allenfalls auch auf Stufe der baurechtlichen Grundordnung mehrere Etappen aufweisen und mit einer (oder mehreren) späteren Volksabstimmung(en) ihren Abschluss finden.

4 Erläuterungen der Inhalte der vorliegenden Teilrevision

4.1 **Inhalte, Ziele und Auswirkungen der Teilrevision**

4.1.1 *Inhalt und Ziele der vorliegenden Teilrevision*

Die hier vorliegende Teilrevision umfasst folgende **Inhalte** und verfolgt folgende **Ziele**:

Baureglement (Ziff. 4.2; die Aufzählung gibt die nacheinander durchgeführten Arbeitsschritte wieder):

- Zusammenführung der Baureglemente der Stadt und sowie der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz in ein Baureglement (siehe Ziff. 4.2.1),
- Anpassung des neu zusammengeführten Baureglements an die Bestimmungen der BMBV siehe Ziff. 4.2.2),
- Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen (siehe Ziff. 4.2.3),
- Überführung der Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission in die neue örtliche Fachstelle (siehe Ziff. 4.2.4),
- Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen (siehe Ziff. 4.2.5; dazu ist ebenfalls eine Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung nötig, siehe unten Ziff. 7),
- Vornahme von Waldfeststellungen, einer Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung beim Schularreal Kreuzfeld um eine (stadteigene) Parzelle, und technische Anpassungen (siehe Ziff. 4.3.2).

Zonenplan (Ziff. 4.3)

- Zusammenfassung, formelle Bereinigung und Aktualisierung der Zonenpläne der drei Ortsteile in *einen* Zonenplan Siedlung und Landschaft

Die oben beschriebenen Ziele wurden in der Reihenfolge der dortigen Aufzählung durchgeführt. **Jeder Arbeitsschritt führt je zu Anpassungen am Baureglement und am Zonenplan.** Die Bestimmungen des zusammengeführten Baureglements und des überarbeiteten Zonenplans werden nachfolgend wegen ihrer Detailliertheit nur stichwortartig zusammengefasst.

4.1.2 *Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision*

Wie gesagt findet die umfassende Revision der gesamten Ortsplanung in einem Projekt statt, das ab dem Jahr 2027 gestartet wird. **Bei der hier vorliegenden Teilrevision handelt es sich folgerichtig *nicht* um eine umfassende inhaltliche, nicht um eine sogenannt "materielle" Ortsplanungsrevision.** Es werden also beispielsweise weder Aus- noch Einzonungen oder sonstige Änderungen am Umfang und der Grösse der Bauzonen vorgenommen. Auch die Baulandreserven bleiben unverändert bestehen.

Auch wenn sich diese Teilrevision gemäss ihren Zielen insgesamt auf eher "formelle" Aspekte (Zusammenführung von baurechtlichen Grundordnungen, Umsetzung der BMBV etc.) beschränkt, lässt es sich **nicht in jedem Fall vermeiden, dass** - vor allem mit der Umsetzung der Begrifflichkeiten und Vorgaben der BMBV und im Zusammenhang mit der Integration der baurechtlichen Grundordnung von Unter- und Obersteckholz - **teilweise auch inhaltliche "materielle" Änderungen** verbunden sind, auf welche in den nachfolgenden Erläuterungen jeweils hingewiesen wird. Gleiches gilt für die Anpassungen, welche ihren Ursprung in Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen haben. Und mit der Einführung der örtlichen Fachstelle und der Vereinfachung der Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren werden zwar neue organisatorische Rahmenbedingungen bestimmt, die jedoch am Inhalt der baurechtlichen Grundordnung nichts ändern.



Aus Gründen der Praktikabilität, der Verhältnismässigkeit der vorhandenen Ressourcen, und weil es gesetzlich auch nicht vorgeschrieben ist, werden **alle bestehenden Überbauungsordnungen** nicht an die BMBV angepasst und auch sonst nicht verändert.

TEILREVISION BAURECHTLICHE GRUNDORDNUNG

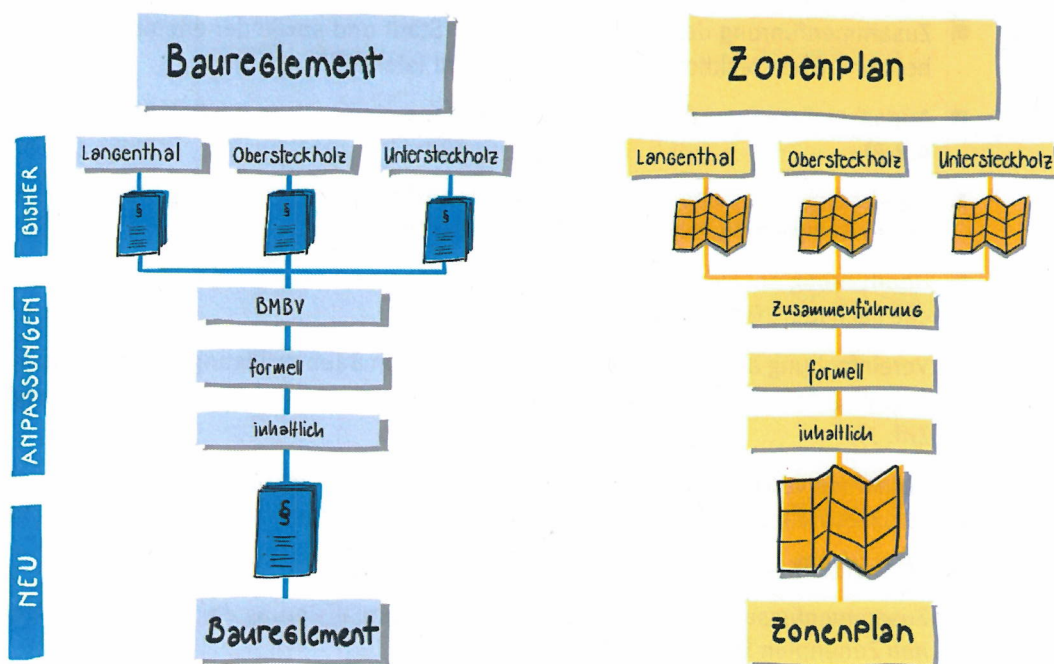


Abbildung 1: Übersicht über die Anpassungen und Zusammenführungen der baurechtlichen Grundordnung

4.2 Baureglement

4.2.1 Zusammenführung der Baureglemente

Die Zusammenführung der drei Baureglemente von Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz erfolgt methodisch so, dass die Systematik und die Inhalte des Baureglements von Langenthal beibehalten werden. Die Inhalte der Baureglemente von Unter- und Obersteckholz werden, soweit sie noch notwendig sind und nicht durch Bestimmungen des Baureglements von Langenthal "abgedeckt" sind, in jenes von Langenthal überführt. Das zusammengeführte Baureglement wird nachfolgend mit BR bezeichnet.

Es wird für die Einzelheiten auf die detaillierten Beschreibungen im Erläuterungsbericht vom 20. April 2026 (Beilage 3) verwiesen. Es ist im Rahmen dieses Berichtes und Antrages nicht sachdienlich, jeden Regelungsbereich einzeln ausführlich darzustellen und den Erläuterungsbericht zu wiederholen. Der Bericht und Antrag beschränkt sich folglich auf Hinweise zu den einzelnen Themen.

4.2.1.1 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Untersteckholz (Erläuterungsbericht Ziff. 2.2, Seiten 9 – 13)

a) Zonenzuordnungen

- Die Grundstücke der bisherigen "Dorfzone" in Untersteckholz werden als "Ländliche Kernzone" in den neuen Zonenplan und in das zusammengeführte neue Baureglement überführt. Die Nutzungsart sowie die baupolizeilichen Masse der bisherigen "Dorfzone" werden mit Ausnahme der Fassadenhöhen (Erhöhung um 0.50 m) unverändert übernommen (vgl. Art. 31 und 37a BR).
- Das Schulhaus Untersteckholz mit seinen Aussenanlagen sowie das dortige Wehrdienstmagazin waren bisher einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) zugeordnet. Sie werden auch zukünftig in zwei Zonen für öffentliche Nutzung dargestellt: Inhaltlich bleibt alles beim Alten.
- Für die Landwirtschaftsgebiete im Ortsteil Untersteckholz gilt neu die bisherige Langenthaler Regelung, welche auf das übergeordnete Recht verweist, soweit sie nicht vom Strukturgebiet überlagert wird. Auch das hat keine inhaltlichen Auswirkungen.

b) Strukturgebiete in Untersteckholz

Die bisher im Baureglement Untersteckholz geregelten Gestaltungsgrundsätze galten sowohl für die "Dorfzone" als auch für die Hofgruppen in der Landwirtschaftszone. Diese Gestaltungsgrundsätze werden neu mittels Festlegung von zwei Strukturgebieten geregelt (siehe "Merkmale der Strukturgebiete", Art. 54 BR und Anhang IV, neue Gebiete Nr. 16 a und 16 b). Für beide Strukturgebiete werden Quartiermerkmale definiert, die sich an den bisher geltenden Gestaltungsgrundsätzen und an der typischen vorhandenen Struktur orientieren.

c) Grenzabstände für das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen

Die bisherige Bestimmung im Baureglement Untersteckholz wird auf das gesamte Gemeindegebiet (Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz) ausgeweitet, weil im Langenthaler Baureglement bisher eine entsprechende Regelung fehlte, vgl. neuer Art. 18a BR (siehe Erläuterungsbericht Ziff. 2.2.3, Seite 12).

d) Unterschreitungen des Gebäudeabstandes

Die bisherige Bestimmung in Art. 16 Abs. 3 im Baureglement Untersteckholz wird auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet, weil die bisherige Lösung im Langenthaler Baureglement nicht praxistauglich war. Bisher konnte mit der nachbarlichen Zustimmung zum Näherbau zwar der Grenzabstand unterschritten oder aufgehoben werden, allerdings nur, sofern der Gebäudeabstand gewährleistet blieb. Neu kann, mit nachbarlicher Vereinbarung, auch der Gebäudeabstand bis zu maximal 25% reduziert werden. (vgl. Art. 20 und 21 BR). Die Details ergeben sich aus dem Erläuterungsbericht in Ziff. 2.2.4, Seite 12.

e) Verzicht auf Gebäudeabstände für An- und Kleinbauten

Die bisherige Regelung im Baureglement Untersteckholz, welches keine derartigen Abstände bei solchen Bauten vorsah, wird für das gesamte Stadtgebiet übernommen (Art. 21 Abs. 2 BR, siehe für die Details Erläuterungsbericht Ziff. 2.2.5, Seiten 12 und 13).

4.2.1.2 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz (Erläuterungsbericht Ziff. 2.3, Seiten 13 - 17)

a) Zonenzuordnungen

- Die "Wohnzone W2" und die "Dorfzone D" in Obersteckholz regelten die baupolizeilichen Masse sowie die Gestaltungsvorschriften. Für die bisher der 2-geschossigen "Wohnzone W2" zugewiesenen Grundstücke existiert in der bestehenden baurechtlichen Grundordnung der Stadt keine passende Wohnzone. Im zusammengeführten Baureglement wird deshalb die neue Wohnzone W2/O geschaffen. Damit können die der bisherigen W2 zugeordneten Gebiete unverändert in die baurechtliche Grundordnung der Stadt überführt werden. Und die bisher der "Dorfzone D" zugewiesenen Grundstücke werden neu als "ländliche Kernzone" in die baurechtliche Grundordnung überführt, was inhaltlich ebenfalls kaum zu Veränderungen führt. Damit sind die ehemaligen Dorfzonen von Unter- und Obersteckholz neu in einer einzigen Zone "ländlichen Kernzone" zusammengefasst. Für die Einzelheiten wird auf den Erläuterungsbericht Ziff. 2.3.2, Seite 13 und 14 verwiesen.
- Für die überbaute Parzellen Nrn. 228 und 498 (Seniorenwohnungen) und für bestehende traditionelle Bauernhäuser wird in Art. 31 Abs. 2 BR eine erweiterte Besitzstandsgarantie eingeführt.
- Für die Landwirtschaftszone gilt weiterhin die Regelung, wonach auf das übergeordnete Recht verwiesen wird.

b) Dachflächenfenster

Die bisherige Bezeichnung "Lichtfläche" wird in Art. 24 Abs. 4 BR durch den Begriff "Fläche" ersetzt. Das bisherige Mass wird geringfügig auf 0.60 m² (auf-)gerundet.

c) Strassenabstände/Strassenkategorien

Die bisherige Regelung (Aufzählung der wichtigen Gemeindestrassen) wird durch zwei Übersichtspläne im Anhang V des zusammengeführten Baureglements ersetzt. Der eine Übersichtplan "Strassen und Strassenabschnitte mit besonderen Abständen" betrifft den Ortsteil Langenthal, der andere Übersichtsplan den Ortsteil Obersteckholz. Für Untersteckholz besteht im Anhang V kein Übersichtsplan, weil im bisherigen Baureglement von Untersteckholz kein Strassenabstand für wichtige Gemeindestrassen festgelegt wurde. Es gelten demnach die ordentlichen Strassenabstände von 5.00 m zu Kantonsstrassen und 3.60 m zu Gemeindestrassen.

d) Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge werden unverändert übernommen. Neu gilt im gesamten Stadtgebiet das Parkplatzreglement (Entrichtung einer Parkplatzersatzabgabe bei fehlendem Nachweis von Parkplätzen bei Bauvorhaben).

e) Baudenkmäler

Im Obersteckholzer Baureglement waren die schützens- und erhaltenswerten Objekte bisher grundeigentümerverbindlich im Anhang geregelt. In Langenthal und in Untersteckholz galt dagegen kein grundeigentümerverbindlicher Schutz. Das Bauinventar wurde durch die kantonale Denkmalpflege revidiert. Deshalb macht eine grundeigentümerverbindliche Festlegung über das gesamte Stadtgebiet jetzt nicht Sinn: die bestehende Grundeigentümerverbindlichkeit in Obersteckholz wird aufgehoben. Zudem widerspricht es der Rechtsgleichheit, im gleichen Stadtgebiet für dieselbe Fragestellung unterschiedliche Regelungen zu haben. Es wird im Rahmen der erwähnten Gesamtrevision zu prüfen sein, ob die Einzelobjekte grundeigentümerverbindlich festgelegt werden sollen. Das Bauinventar ist jedoch weiterhin behördenverbindlich.



f) Landschaftsschutz

Die Bestimmungen zu den Landschaftsschutzgebieten sind in den Baureglementen von Obersteckholz und Langenthal deckungsgleich. In Obersteckholz gelten für die dortigen drei Schutzgebiete zusätzliche Bestimmungen, die in Art. 60 Abs. 3 BR unverändert in das neue Baureglement übernommen werden.

g) Anhänge

Die Anhänge VI (Merkblatt des Bundesamtes für Energie zu Rohrleitungsanlagen; veraltet) und VII (Inventar der historischen Verkehrswege; das Inventar ist übergeordnet geregelt) werden ersatzlos aufgehoben.

4.2.2 *Anpassungen an dem zusammengeführten neuen Baureglement als Folge der Umsetzung der Vorgaben der BMBV*

Die beschriebenen Integrationen der Baureglemente von Unter- und Obersteckholz in das Baureglement der Stadt führen zu einem neuen, zusammengeführten Baureglement (BR), in welchem nun – in einem zweiten Schritt - nachfolgend die Anpassungen an die BMBV vorgestellt werden. Auch hierzu finden sich die Detailausführungen im Erläuterungsbericht, in Ziff. 2.4, Seiten 17 bis 27. Der Bericht und Antrag beschränkt sich deshalb auch hier auf einzelne Hinweise zu den betroffenen Themen. Mit den nachfolgend dargestellten Anpassungen erfüllt die Stadt ihre nach Art. 34 Abs. 1 BMBV bestehende Anpassungspflicht innerhalb der gesetzlichen Frist.

4.2.2.1 *Höhenmasse*

Der bisherige Begriff der "Gebäudehöhe" ist nach der BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt zur Festlegung des Höhenmasses die Begriffe "Fassadenhöhe" sowie "Gesamthöhe" zur Verfügung. Die Teilrevision wählt aus diesen beiden Möglichkeiten die "Fassadenhöhe" aus, weil sie der bisherigen "Gebäudehöhe" inhaltlich am nächsten kommt. Bei der Fassadenhöhe wird unterschieden zwischen der Fassadenhöhe traufseitig und der Fassadenhöhe giebelseitig.

Fassadenhöhe traufseitig (Art. 22 BR, Art. 22a BR, Art. 32 BR)

Die Fassadenhöhe traufseitig kommt wie erwähnt der "Gebäudehöhe" nach geltendem Baureglement am nächsten. Sie wird jedoch neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der dazugehörigen Fassadenlinie und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Fassadenhöhe giebelseitig als Ersatz für die bisherige Firsthöhe (Art. 23 BR)

Die bisherige "Firsthöhe", die primär aus gestalterischen Gründen festgelegt wurde, ist gemäss der BMBV ebenfalls nicht mehr zulässig. Diese Funktion wird neu von der "Fassadenhöhe giebelseitig" übernommen. Die Tabelle der baupolizeilichen Masse in Art. 31 BR wurde entsprechend angepasst.

Durch die neue Messweise besteht die Möglichkeit, dass auch in ebenem Gelände Gebäude nicht mehr gleich hoch gebaut werden können, wie das bisher der Fall war, weil die Einhaltung der Höhe gemäss den Bestimmungen der BMBV auf jeder Gebäudeseite nachzuweisen ist. Das heisst, massgebend wird immer der grösste Höhenunterschied auf jeder Gebäudeseite sein. Bei kleineren Unebenheiten des Geländes hat das zur Folge, dass Gebäude weniger hoch gebaut werden können als bisher. Hinzu kommt, dass weitere Rahmenbedingungen wie Energiebestimmungen (erforderliche Wärmeisolationen, wirkungsvollere Heizsysteme, Belüftung mit Wärmerückgewinnung etc.) oder der Erdbebenschutz höhere Geschoss- bzw. Fassadenhöhen erfordern. Würden die geltenden Höhenmasse unverändert beibehalten, würde dies zu einer Einschränkung gegenüber der bisherigen Regelung führen. Aus diesem Grund werden alle Höhenmasse um 0.50 m erhöht.

Fassadenhöhe Brüstung: Bisher wurden zurückversetzte Brüstungen in Langenthal bei der Fassadenhöhe nicht angerechnet, was die BMBV nun jedoch verlangt. Um diese für Langenthal wichtige gestalterische Möglichkeit beizubehalten, wird das Baureglement in Art. 32 BR ergänzt: Es wird eine spezifische "Fassadenhöhe 'Brüstung'" eingeführt, die für diese Fälle die geltende traufseitige und giebelseitige Fassade (Art. 31 BR) um einen Meter erhöht.

4.2.2.2 An- und Kleinbauten (Art. 17 BR / 17b BR)

Die Baureglemente Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz verwendeten bisher die Begriffe der (un)-bewohnten An- und Nebenbauten. Die BMBV verlangt jedoch neu die Begrifflichkeit "An- und Kleinbauten", welche gemäss der Definition der BMBV als unbewohnt gelten. Dies erfordert eine Anpassung für die bisherigen Regelungen zu bewohnten An- und Nebenbauten in Untersteckholz und Obersteckholz.

- Lösung Untersteckholz: Um die bisherigen baupolizeilichen Masse für diese Bauten beizubehalten, wird der neue Art. 17b BR eingeführt. Die Bezeichnung ändert sich begrifflich zu "eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude". Diese Regelung gilt lediglich für die "ländliche Kernzone".
- Lösung Obersteckholz: Obersteckholz definierte bisher, dass für solche Bauten der grosse und kleine Grenzabstand gilt. Diese explizite Nennung wird gestrichen, da sie durch die Neudefinition überflüssig wird: Der grosse und kleine Grenzabstand gilt neu automatisch für alle bewohnten Gebäude und Gebäudeteile.

4.2.2.3 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Art. 18 BR)

Gemäss BMBV heissen Bauten, die maximal 1.20 m über das Terrain hinausragen, neu "Unterniveaubauten"; sie ersetzen den bisherigen Begriff "unterirdische Bauten". Die geltenden Masse (1.20 m Höhe über Terrain, 1.00 m Grenzabstand) wurden beibehalten.

Der Begriff "unterirdische Bauten" gemäss BMBV wird neu für Bauten verwendet, die (mit Ausnahme der Erschliessung) vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Die Möglichkeiten zur Unterschreitung bzw. Aufhebung des Grenzabstandes mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn gemäss Art. 20 BR ist anwendbar.

4.2.2.4 Vorspringende offene Gebäudeteile (Art 19 BR)

Der Begriff "vorspringende Bauteile" muss gemäss der BMBV durch "Gebäudeteile" ersetzt und in Art. 19 BR mit der Ergänzung "offen" präzisiert werden. Statt der bisherigen relativen Regelung (*maximal 1.50 m in den Grenzabstand* hineinragen) verlangt die BMBV eine absolute Begrenzung des Vorsprungs: Neu dürfen diese Gebäudeteile deshalb maximal 4.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und höchstens 50% des Fassadenabschnitts einnehmen. Dieses Mass von 4.00 m gilt als quartierverträglich und lässt moderne Balkone, die in der Regel bis zu 3.50 m tief sind, zu. Die bisherige Regelung wird damit inhaltlich angepasst.

4.2.2.5 Nutzungsziffer (Art. 26, 27, 28, 34 BR)

Die BMBV lässt die bisher im Baureglement Langenthal verwendete "Ausnutzungsziffer" (AZ) nicht mehr zu. Gemäss der BMBV sind nur noch folgende Nutzungsziffern zulässig: Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Baumassenziffer.

Das neue Baureglement ersetzt die bisherige AZ (das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstückfläche) durch die "Geschossflächenziffer oberirdisch" (GFZo), weil dieses Nutzungsmass der bisherigen AZ inhaltlich am nächsten kommt. Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. An die Geschossflächenziffer oberirdisch werden alle Geschossflächen angerechnet, die nicht in Untergeschossen, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten liegen. Auf eine Begrenzung der unterirdischen Geschossfläche wird im Gegensatz zur bisherigen AZ verzichtet.

Da die Definitionen und Messweisen zwischen der AZ und der GFZo (z.B. bei der Anrechnung von Geschossen) leicht abweichen, werden die bisherigen Nutzungsziffern in der Tabelle der baupolizeilichen Masse (Art. 31 BR) mit dem Faktor 1.1 multipliziert und aufgerundet. Diese Umrechnung ist rein formaler Natur und hat keine materielle Veränderung der zulässigen Dichtewerte in Langenthal zur Folge.

4.2.2.6 *Abgrabungen (Art. 22 Abs. 3 BR)*

Die bisherige Regelung für Abgrabungen in Langenthal ist gemäss der BMBV nicht mehr zulässig. Neu sind Abgrabungen auf eine Gebäudeseite und auf ein Maximum von 6.00 m zu beschränken, damit das Untergeschoss nicht zu stark in Erscheinung tritt. Das führt zu einer materiellen Änderung gegenüber der heutigen Regelung in Langenthal. Bisher waren Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garagen-einführten auf sämtlichen Gebäudeseiten zugelassen und in ihrem Mass nicht beschränkt.

4.2.2.7 *Verkaufsfläche (Art. 34, 36, 38 und 40 BR)*

Der Begriff "Verkaufsfläche" wird in der neuen Baugesetzgebung nicht mehr verwendet. Neu werden nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzungen über die maximal zulässigen Geschossflächen oberirdisch berechnet (Art. 34 BR). Zudem wird der Begriff "Verkaufsfläche" im Baureglement durch den Begriff "dem Verkauf dienende Geschossfläche" ersetzt. Eine materielle Änderung wird damit nicht beabsichtigt. Eine Ausnahme davon findet sich in Art. 40 BR (Arbeitszone Ac), wo der Begriff "Verkaufsfläche" zur Vermeidung materieller Änderungen belassen wird: In der Arbeitszone Ac sind wie bisher maximal 11'000 m² Verkaufsfläche zulässig, und auch die heute bestehende Angebotsbeschränkungsregelung für Güter, die dem täglichen Bedarf dienen, bleibt unverändert bestehen.

Die generelle Überprüfung aller Regelungen von Verkaufsgeschäften ausserhalb des Stadtzentrums wird als Pendenz für die kommende Gesamtortsplanungsrevision vorgemerkt.

4.2.2.8 *Grafische Darstellungen*

Diverse Abbildungen und ergänzende Erläuterungen in Anhang VI BR werden an die BMBV angepasst oder gestrichen, da sie gemäss der BMBV nicht mehr zulässig sind.

4.2.3 *Inhaltliche Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen*

Im **dritten Schritt** nun erfolgen Anpassungen im neu zusammengeführten Baureglement, welche sich aus Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen ergeben.

4.2.3.1 *Reduktion der Strassenabstände bei bestimmten Arten von Bauten und Anlagen (Art. 14 BR)*

Die bisherige Regelung für ungedeckte Parkplätze im Strassenabstand ist nicht praxistauglich. Nach dem Inkrafttreten des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) mussten in der Baubewilligungspraxis regelmässig Ausnahmen gewährt werden. Art. 14 BR wird daher ergänzt (Abs. 3 und 4): Zukünftig sind ungedeckte Parkplätze, Veloabstellplätze, Schächte, Sickermulden und dergleichen an Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch innerhalb des Strassenabstandes zulässig. Dies gilt für Bauten, die das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 1.20 m überragen, die Verkehrssicherheit nicht gefährden und ausserhalb des Lichtraumprofils liegen. Diese Liberalisierung vereinfacht die Baubewilligungspraxis erheblich, da künftig im Rahmen der Erteilung von Baubewilligungen dafür keine Ausnahmen mehr erforderlich sind.

Zudem wird die kantonale Bestimmung von Art. 80 SG übernommen, wonach der Strassenabstand neu vom Fahrbahnrand aus gemessen werden soll, gemäss Anhang V BR.



4.2.3.2 *Messweise und Anordnung des grossen und des kleinen Grenzabstandes bei Gebäuden (Art. 16 BR)*

Die BMBV lässt die bisherige "mittlere Abstandslinie" sowie den "nördlich kleinen Grenzabstand" nicht mehr zu. Diese Vorgabe, kombiniert mit den in Langenthal ohnehin recht grossen Grenzabständen, erschwert die Überbaubarkeit von Grundstücken, insbesondere bei gestaffelten Grundrissen.

Deshalb wird Art. 16 BR flexibilisiert: Der grosse Grenzabstand muss nicht mehr zwingend auf der besonnten Längsseite des Gebäudes liegen. Er darf neu auf allen Gebäudeseiten gemessen werden, ausser bei Nordfassaden oder bei Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume. Die Bauherrschaft bestimmt, auf welcher Gebäudeseite der grosse Grenzabstand gemessen wird. Dies erhöht die Flexibilität bei der Projektierung und verhindert, dass bestehende Bauten durch einen Anbau (der nach heutiger Regelung den grossen Grenzabstand verschiebt) nachträglich baurechtswidrig werden. Das bisherige Mass der Grenzabstände bleibt dagegen gleich. Die Überprüfung des Masses des grossen Grenzabstandes wird als Pen- denz für die Gesamtrevision vorgemerkt.

4.2.3.3 *Aufhebung der Beschränkung der Anzahl Wohnungen (Art. 34 BR)*

Gemäss dem bisherigen Baureglement der Stadt war in den Wohnzonen W2/A und W2/B die Anzahl Wohnungen pro Gebäude auf zwei Wohnungen beschränkt. Diese Beschränkung wird ersatzlos aufgehoben (Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen).

4.2.4 *Einführung der örtlichen Fachstelle (Art. 46, 49 BR)*

Der vierte Schritt der Anpassungen im Baureglement basiert auf Art. 99b der kantonalen Bauverordnung (BauV). Dieser Artikel regelt die örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV zur Begutachtung von Bauvorhaben und Planungsgeschäften aus der Sicht des Orts- und Landschaftsschutzes gemäss Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG: Gemäss Art. 99b BauV soll die örtliche Fachstelle ein mehrheitlich aus unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammengesetztes Gremium aus mindestens drei Personen sein. Anerkannt sind insbesondere Fachleute aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung. In der Stadt Langenthal waren der Bau- und Planungskommission bisher zwei "Fachexpertinnen und Fachexperten" zur Seite gestellt. Bereits zum Jahr 2026 ergänzte eine weitere Fachexpertin das Gremium, um die Vorgaben der BauV zu erfüllen. Nun soll durch die Einführung der örtlichen Fachstelle das bereits Gelebte im Reglement abgebildet werden. Baugesuche werden also neu fachlich von der örtlichen Fachstelle beurteilt. Die Beurteilung beinhaltet jedoch kein Entscheidungsrecht, sondern es handelt sich um einen Beratungsauftrag. Die Entscheidung über Baugesuche liegt (wie bisher) bei der dafür zuständigen Baubewilligungsbehörde. Das ist in Art. 46 BR ausdrücklich festgehalten. Die Einführung der örtlichen Fachstelle hat auch eine Anpassung des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung zur Folge (siehe unten Ziff. 7).

4.2.5 *Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung der Baubewilligung (Art. 61, 62 und 63 Baureglement)*

Im fünften Anpassungsschritt geht es um die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen: Die aktuelle Zuständigkeitsregelung zur Erteilung von Baubewilligungen erscheint nicht unter allen Titeln optimal und birgt das Risiko eines zusätzlichen Zeit- und Ressourcenaufwands und von Mehrkosten für Bauherrschaften. Die heutige Zuständigkeitsregelung wird deshalb verflacht und vereinfacht. Neu wird die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister zur alleinigen Baubewilligungsbehörde. Unverändert bleibt, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist (hat mit dem Baubewilligungsverfahren keinen Zusammenhang), und dass die Stadtpräsidentin bzw. der Stadtpräsident die Oberaufsicht über das Baubewilligungsverfahren ausübt.

Die Oberaufsicht der Stadtpräsidentin bzw. des Stadtpräsidenten beinhaltet namentlich die üblichen Weisungsbefugnisse im Rahmen einer Dienstaufsicht. Im Rahmen dieser Oberaufsicht kann die Stadtpräsidentin bzw. der Stadtpräsident deshalb einerseits die strategische und politische Ausrichtung über das Baubewilligungsverfahren aktiv mitgestalten. Andererseits obliegt der Stadtpräsidentin bzw. dem Stadtpräsidenten auch ein Weisungsrecht gegenüber der Stadtbaumeisterin oder dem Stadtbaumeister, womit konkrete Vorgaben zur Vorbereitung, Bearbeitung und Entscheidung einzelner Geschäfte erteilt werden können (Art. 15 Abs. 1 und Art. 27 Abs. 1 des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung).

4.2.6 Technische Anpassungen

Der sechste und letzte Anpassungsschritt umfasst:

4.2.6.1 Anpassung der Verweise in den Anhängen III und IV

In den Anhängen III (Strukturmerkmale der Kernzone) und IV (Merkmale der Strukturgebiete) wurden die spezifischen Verweise auf die Bezeichnungen von Baugruppen und die präzise Anzahl der schützens- und erhaltenswerten Objekte gestrichen. Da für die Praxis ohnehin die Kartengrundlagen (Geoportal) konsultiert werden müssen, wird künftig nur noch allgemein auf das "Bauinventar der Stadt Langenthal" verwiesen.

4.2.6.2 Ersatz des Strassenverzeichnisses (Anhang V)

Die bisherige textliche Auflistung der Strassen, für die ein Strassenabstand von 5.00 m gilt (Kantonsstrassen und "wichtige" Gemeindestrassen), wird durch einen Übersichtsplan ersetzt. Dieser Plan stellt die Kantons- und Gemeindestrassen im Gemeindegebiet von Langenthal und Obersteckholz grafisch dar und bestimmt damit auch die Strassenabstände.

4.2.6.3 Streichung der "Beilage Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911" (EG ZGB)

Die Beilage im neu zusammengeführten Baureglement, welche relevante zivilrechtliche Bestimmungen auflistete, wird ersatzlos gestrichen, da es sich dabei um eine Wiederholung von übergeordnetem Zivilrecht handelt.

Die Praxis im Baubewilligungsverfahren zur Beachtung des EG ZGB bleibt jedoch unverändert.

4.2.6.4 Zone mit Planungspflicht (ZPP) Rankmatte (Art. 49a BR)

Die rechtliche Grundlage für die bestehende Überbauungsordnung Nr. 10 "Rankmatte" fehlte im aktuellen Langenthaler Baureglement. Diese Lücke wird bereinigt, indem eine neue "ZPP 2 Rankmatte" geschaffen wird, welche die Rahmenbedingungen der Überbauungsordnung festlegt und an die BMBV anpasst. Diese Lückenfüllung ist rein formeller Natur und hat auf die bestehende Überbauung in der Rankmatte keinen Einfluss.

4.2.6.5 Vornahme von drei Waldfeststellungen, Korrektur von zwei bestehende Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld durch eine (stadteigene) Parzelle

Siehe dazu unten Ziff. 4.3.2.1 (Waldfeststellungen) und Ziff. 4.3.2.2 (Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung)

4.3 Zonenplan Siedlung und Landschaft

In Ziff. 4.1 wurden der Weg und die inhaltlichen Anpassungen zum neu zusammengeführten Baureglement (BR) beschrieben.

Nachfolgend folgen die Erläuterungen zum zusammengeführten Zonenplan. Die Inhalte und Hinweise aus den rechtskräftigen Zonenplänen Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz werden neu in einem einzigen Zonenplan Siedlung und Landschaft zusammengeführt und in einem neuem Erscheinungsbild dargestellt. Lediglich die Festlegungen der Naturgefahren im Zonenplan des Ortsteils Obersteckholz bleiben bis zur Teilrevision der "Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume" noch bestehen. Dabei wird – wie schon beim Baureglement - auf inhaltliche/materielle Anpassungen so weit als möglich verzichtet.

Für die detaillierten Ausführungen wird auf den Erläuterungsbericht, Ziff. 3, Seiten 32 – 48, verwiesen. Nachfolgend finden sich nur einige wichtige Hinweise.

4.3.1 Zusammenführung der Zonenpläne der Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz

4.3.1.1 Bauzonen (Art. 37a BR)

Da Langenthal über keine vergleichbaren Zonen verfügt, werden die bisherigen "Dorfzonen" aus Untersteckholz und Obersteckholz neu in eine "Ländliche Kernzone" überführt. Darüber hinaus werden für Untersteckholz neu zwei Strukturgebiete mit Quartiermerkmalen definiert, die sich an den bisher geltenden Gestaltungsgrundsätzen und an der typischen vorhandenen Struktur orientieren. Ebenso wird für die "Wohnzone W2" aus Obersteckholz eine neue "Wohnzone W2/O" geschaffen. Die Gebietsabgrenzungen werden dabei unverändert übernommen.

4.3.1.2 Landschaftsschutzgebiete (Art. 60 BR)

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete aus Untersteckholz und Obersteckholz werden mit unveränderten Abgrenzungen in den neuen Zonenplan überführt. Eine Anpassung der Schutzbestimmungen ist nicht notwendig, da diese mit dem Langenthaler Recht vergleichbar oder durch übergeordnetes Recht erfasst sind. Spezielle Schutzbestimmungen für einzelne Gebiete aus Obersteckholz werden unverändert in das neu zusammengeführte Baureglement integriert.

4.3.1.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) wurde bisher in den drei Gemeinden unterschiedlich gehandhabt. Auf die Festlegung von Verkehrswegen in der Ortsplanung wird jetzt noch verzichtet. Die Umsetzung des IVS soll im Rahmen der erwähnten Gesamtrevision mit Start ab 2027 erfolgen und behördenverbindlich in der Richtplanung verankert werden.

4.3.1.4 Ortsbildschutzperimeter

Der Ortsbildschutzperimeter "Chlyrot, Untersteckholz" lag bisher innerhalb eines im Zonenplan Untersteckholz festgelegten Ortsbildschutzperimeters. Es handelt sich dabei um eine von mehreren Baugruppen aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Der Kanton verlangt die Festlegung solcher Baugruppen als grundeigentümerverbindliche Ortsbildschutzperimeter. Dieser Forderung wird die Stadt nicht in dieser Vorlage, sondern erst im Rahmen der kommenden Gesamtrevision vornehmen, da die vorliegende Teilrevision möglichst keine materiellen Änderungen beinhalten soll.

4.3.1.5 Weitere Hinweise zu Unter- und Obersteckholz

Aus den bisherigen Zonenplänen von Unter- und Obersteckholz werden mehrere Elemente in ihrer Abgrenzung unverändert, jedoch teilweise mit Anpassungen in der Bezeichnung und in der Verbindlichkeit, in den neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft Langenthal überführt (siehe Listen im Erläuterungsbericht in den Ziff. 3.2.5 und 3.2.6). Folgende Anpassungen wurden jedoch vorgenommen:

- Hoch- oder Baumhecke Kuhnhubel (Obersteckholz): Eine im Baureglement Obersteckholz (Wohngebiet Kuhnhubel) bisher aufgeführte Hoch- oder Baumhecke wird nicht in den neuen Zonenplan übernommen, da sie mittlerweile nicht mehr besteht.
- Hoch- oder Baumhecke Trinihubel: Eine bisher nicht erfasste, real existierende Hoch- oder Baumhecke (südöstlich der Liegenschaft Braunloch 61) wird neu als "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" in den Zonenplan (und in das Baureglement) aufgenommen. Das Objekt, das bisher fälschlicherweise als "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" bezeichnet wurde, wird als "Einzelbäume" (Eichen und Buchen) neu klassifiziert.

4.3.2 Inhaltliche Anpassungen am Zonenplan im Kontext dieser Teilrevision

Diese Teilrevision wird dazu genutzt, um drei versäumte Waldfeststellungen nachzuholen und zwei bestehende Waldfeststellungen zu korrigieren. Zudem wird eine Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld durch eine (stadteigene) Parzelle vorgenommen. Es handelt sich dabei um inhaltliche Anpassungen.

4.3.2.1 Neue Waldfeststellungen und Korrektur bestehender Waldfeststellungen

Es werden *drei neue Waldgrenzen* als Inhalte im Zonenplan (beim Waldhof, beim Hornusserplatz Untersteckholz und beim Fussballfeld "Hübli" in Obersteckholz) festgelegt. Diese Waldfeststellungen haben keine Auswirkung auf die Abgrenzung der Flächen der angrenzenden Bauzonen. Es musste bereits vorher ein Waldabstand eingehalten werden.

Zudem werden zwei Waldfeststellungen korrigiert: Bei den verbindlichen Waldgrenzen im Bereich Kasthofer Platz (Parz. Nrn. 147, 4736, 4735, 203) und auf Parzelle Nr. 2702 wurden nach einer Begehung mit der kantonalen Waldabteilung die tatsächlichen Waldgrenzen neu erhoben. Die korrekten Grenzen werden neu als verbindliche Waldgrenze im Zonenplan festgelegt. Im Bereich des Hirschkparks wurde die verbindliche Waldgrenze bei der Digitalisierung falsch erfasst. Sie wurde fälschlicherweise an die Grenze der Parzellen Nrn. 74/90 gelegt, obwohl sie korrekterweise am westlichen Wegrund verläuft. Diese fehlerhafte Darstellung der Waldgrenze wird korrigiert.

4.3.2.2 Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld)

Die ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld) wird für die mögliche Erstellung eines neuen Kindergartens um die Parzelle Nr. 3288 (782 m², Grundstück im Eigentum der Stadt Langenthal) erweitert. Die Parzelle befand sich bisher in der Zone W2/C.

4.3.3 Anpassungen zur Verbesserung der Plangenaugigkeit und Planleserlichkeit

Die Stadt verfügt über einen genehmigten Zonenplan aus dem Jahre 2004 und einen "aktuellen" Zonenplan aus dem Jahre 2008, der jedoch nie ein Plangenehmigungsverfahren durchlaufen hat und deshalb nicht rechtsverbindlich ist. Mit der Digitalisierung der Zonenpläne im Zusammenhang mit der Einführung des ÖREB-Katasters (= Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die ein Grundstück betreffen können) sowie in der (Baubewilligungs-)Praxis der letzten Jahre wurden diverse Unstimmigkeiten im geltenden Zonenplan aufgedeckt, die im Zuge der vorliegenden Teilrevision bereinigt werden. Es handelt sich dabei weitestgehend um formelle Anpassungen, die nachfolgend erläutert werden.

4.3.3.1 *Darstellungsgrundsätze*

Die Darstellungsgrundsätze des Zonenplans, wie Farbgebung und Symbole, werden im Grundsatz beibehalten. Neu wird in der Legende konsequent zwischen verbindlichen Inhalten und informativen Hinweisen unterschieden. Ebenfalls angepasst wird das visuelle Erscheinungsbild der im Zonenplan eingezeichneten Überbauungsordnungen. Damit sind keine inhaltlichen Änderungen verbunden.

4.3.3.2 *Gemeindegrenze*

Der Zonenplan wird an die aktuellen Gemeindegrenzen angepasst, die sich aus zwei Gründen geändert haben: Erstens gab es im Zuge der Realisierung der "Bahn 2000" einen Flächenabtausch mit den Gemeinden Aarwangen und Thunstetten/Bützberg. Die neu hinzugekommene Fläche von Thunstetten/Bützberg gilt als Wald. Zweitens erfolgt eine Bereinigung der Gemeindegrenzen im Zusammenhang mit den erfolgten Fusionen mit den Gemeinden Unter- und Obersteckholz.

4.3.3.3 *Feldabgrenzungen*

Die "Feldabgrenzungen" im Zonenplan sind keine rechtsverbindlichen raumplanerischen Festlegungen, sondern dienen lediglich als hinweisende Hilfestellung zur Lokalisierung von geschützten Naturobjekten ausserhalb der Bauzonen. Da sie keinen rechtsverbindlichen Charakter haben, handelt es sich bei den nun notwendigen Anpassungen nur um eine formelle Bereinigung des Zonenplans. Neu werden die Feldabgrenzungen in blauer Farbe dargestellt, um sie klar von den verbindlichen Waldgrenzen (rot) zu unterscheiden. Das System wurde zudem neu auf den Ortsteil Obersteckholz angewendet (neues Feld "O"). Für Untersteckholz wurde auf die Erstellung einer detaillierten Objektliste verzichtet. Die Natur- und Landschaftsplanung soll für alle Ortsteile im Rahmen der erwähnten Gesamtrevision grundlegend und einheitlich überarbeitet werden.

4.3.3.4 *Korrektur von abweichenden Wirkungspereimetern von bestehenden Überbauungsordnungen im Zonenplan und Nachführung der Überbauungsordnungen, die seit 2004 erlassen wurden*

Bestehende räumliche Unstimmigkeiten zwischen dem Zonenplan und den geltenden Wirkungspereimetern der gültigen Überbauungsordnungen werden bereinigt und sind nun im neuen Zonenplan so dargestellt, dass sie den im jeweiligen Überbauungsplan der Überbauungsordnung festgelegten und durch den Kanton genehmigten Wirkungsbereichen entsprechen und überdies korrekt bezeichnet sind.

Die seit 2004 erlassenen neuen Überbauungsordnungen wurden im neuen Zonenplan nachgeführt.

4.3.3.5 *Darstellung von Strassen-Überbauungsordnungen und Baulinienplänen sowie weitere Bereinigungen von Sondernutzungsplanungen*

Strassen-Überbauungsordnungen sowie Strassen- und Baulinienpläne sind neu hinweisend im Zonenplan eingetragen mit dem Ziel, eine vollständige Übersicht über alle vorhandenen Sondernutzungsplanungen zu schaffen, gestützt auf das mit dem Kanton (AGR) 2016 überarbeitete Planverzeichnis. Es handelt sich um sieben Strassen-Überbauungsordnungen und um 4 Baulinienpläne.

Die Kontrolle und Bereinigung der Darstellung der Sondernutzungsplanungen ergab weiteren Bereinigungsbedarf, allesamt ebenfalls ohne inhaltliche Auswirkungen. Es betrifft dies die Überbauungsordnung Nr. 24 "Entwidmung Wiesenstrasse" (kann aufgehoben werden, da die Entwidmung umgesetzt ist), die Überbauungsordnung Nr. 7 "Dreifachhalle Kreuzfeld", die Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld", die Überbauungsordnung Nr. 105 "Steiachermatte". Die Einzelheiten dazu finden sich im Erläuterungsbericht auf den Seiten 41 und 42.



4.3.3.6 Darstellung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind bereits abschliessend im Baureglement geregelt. Die bisherige zusätzliche Ausführung der ES in der Legende des Zonenplans werden gestrichen. Es handelt sich dabei um eine rein formelle Korrektur. Es werden keine inhaltlichen Änderungen an der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen vorgenommen.

4.3.3.7 Verkehrsflächen

Der ÖREB-Kataster verlangt, dass Verkehrsflächen (Strassen) neu flächendeckend den anstossenden Bauzonen bis zur Strassenmitte zugerechnet werden. Da diese rechtlich korrekte Darstellung (Strassen sind rechtlich je hälftig den jeweils anstossenden Bauzonen zuzurechnen) die Lesbarkeit des Zonenplans verschlechtert, wird eine neue, hinweisende Ebene "Verkehrsfläche" darübergelegt. Diese Ebene hat keine Rechtswirkung und dient einzig dazu, die bisherige, gewohnte Optik der Strassen- und Bahnanlagen im Plan beizubehalten.

4.3.3.8 Grundwasserschutzzonen

Das Gebiet Händli war im bisherigen Zonenplan als Gewässerschutzzone ausgeschieden. 2015 wurde diese Gewässerschutzzone auf kantonaler Ebene aufgehoben. Das wird im neuen Zonenplan nachgeführt.

4.3.3.9 Bauinventar

Das Bauinventar bleibt hinweisend im Kernzonenplan dargestellt und wird gemäss der laufenden Überarbeitung aktualisiert. Es bleibt behördenverbindlich, wobei die definitive Einstufung eines Objekts erst im Baubewilligungsverfahren erfolgt. Eine verbindliche Umsetzung des gesamten Bauinventars im Zonenplan wird erst im Rahmen der bereits mehrfach erwähnten nächsten Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung geprüft. Die Überarbeitung der Baugruppen durch den Kanton ist abgeschlossen. Deren neue überarbeitete Perimeter sind im neuen Zonenplan eingetragen.

5 Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision

Mit Beschluss des Stadtrats vom 27. August 2018 wurde das Verfahren zur vorliegenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung mit folgendem Beschluss eingeleitet: "Das Projekt zur technischen Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung: Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) / Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal und dem Ortsteil Untersteckholz wurde genehmigt und der erforderliche Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung von Fr. 176'000.00 (inkl. MwSt.) wurde bewilligt."

Das Verfahren der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung umfasste die öffentliche Mitwirkung, die (obligatorische) kantonale Vorprüfung und zwei öffentliche Auflagen. Als nächste Schritte folgen nun die Genehmigung der Teilrevision durch die Stimmberechtigten und im Anschluss daran die kantonale Genehmigung (s. Abbildung 2). Anschliessend erfolgt die Inkraftsetzung.

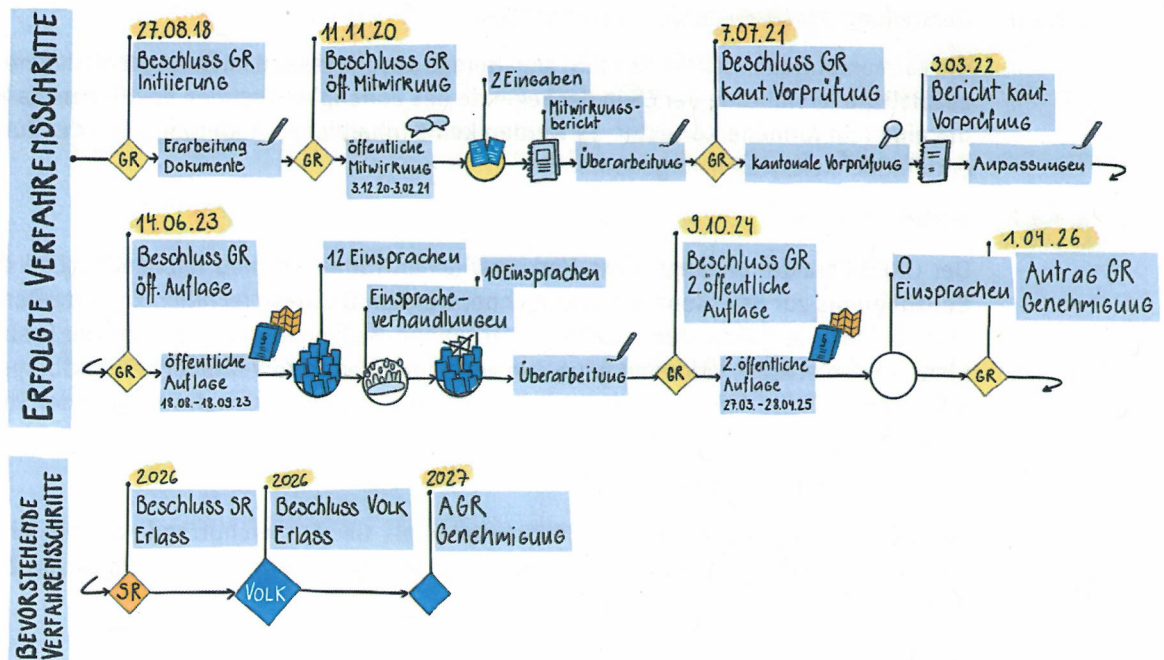


Abbildung 2: Erfolgte und bevorstehende Verfahrensschritte der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung

5.1 Öffentliche Mitwirkung

Der Gemeinderat gab den Entwurf der vorliegenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung mit Beschluss vom 11. November 2020 zur öffentlichen Mitwirkung und anschliessend zur kantonalen Vorprüfung frei. Vom 3. Dezember 2020 bis zum 3. Februar 2021 fand das Mitwirkungsverfahren dazu statt. Es gingen zwei Eingaben von regionalen Interessengruppen ein, die das Baureglement betrafen. Privatpersonen reichten keine Eingaben ein. Die zwei eingegangenen Stellungnahmen wurden im Mitwirkungsbericht (Beilage 4) ausgewertet, woraufhin mehrere technische Anpassungen an der Revisionsvorlage vorgenommen wurden (Art. 18 a, Art. 19, Art. 24 Abs. 2, Art. 31 Baureglement, Überarbeitung der Skizzen im Anhang des Baureglements).

5.2 Kantonale Vorprüfung

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens gab der Gemeinderat am 7. Juli 2021 die revidierten Unterlagen zuhanden der obligatorischen kantonalen Vorprüfung beim AGR frei. Das AGR prüfte die Teilrevision unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit. Mit Bericht vom 3. März 2022 teilte das AGR der Stadt die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mit, welche zu neuerlichen Anpassungen führten (siehe dazu im Detail Erläuterungsbericht Ziff. 5.3, Seiten 53 und 54). **Mit der Vornahme dieser Anpassungen ist die nunmehr zur Beschlussfassung vorgelegte teilrevidierte baurechtliche Grundordnung genehmigungsfähig. Es bestehen keine Genehmigungsvorbehalte.**

5.3 Öffentliche Auflagen

5.3.1 Erste öffentliche Auflage

An der Sitzung vom 14. Juni 2023 billigte der Gemeinderat die aufgrund der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Änderungen und beschloss die Durchführung der öffentlichen Auflage. Diese fand vom 18. August bis zum 18. September 2023 statt. Es gingen zwölf Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen ein.



5.3.2 Zweite öffentliche Auflage

Auf der Grundlage der Einsprachen, den durchgeführten Einspracheverhandlungen sowie zwischenzeitlich neuerlich geänderter Rahmenbedingungen wurden die Dokumente nochmals überarbeitet und mit Beschluss vom 9. Oktober 2024 vom Gemeinderat für eine zweite öffentliche Auflage freigegeben. Diese fand vom 27. März bis zum 28. April 2025 statt. Während dieser zweiten öffentlichen Auflage wurden keine neuen Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht.

6 Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage

Während der ersten öffentlichen Auflagefrist gingen wie erwähnt zwölf Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen ein (Beilagen 5 und 6). Zwei der Einsprachen wurden nach der Einigungsverhandlung zurückgezogen.

6.1 Einsprachepunkte

6.1.1 Schaffung einer Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher

Es war vorgesehen, beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher neu sogenannte Grünanlagenzonen einzuführen. Dagegen wurden neun weitgehend gleichlautende Einsprachen, welche sich vor allem vor allem gegen die neu angedachte Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz richteten, eingereicht. Die Begründungen der Einsprachen sind aus den Beilagen 8 (Einsprachen) und 9 (Protokolle der Einigungsverhandlungen; zur Einsprache Nr. 1 wurde keine Einspracheverhandlung durchgeführt, weshalb dazu kein Protokoll besteht) ersichtlich.

Stellungnahme

Nach Kenntnisnahme der Lage der Einsprachen kam der Gemeinderat zum Schluss, im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage auf die Einführung der genannten Grünanlagenzonen zu verzichten. Im Anschluss an diesen Beschluss wurden fünf der neun Einsprachen unter dem Vorbehalt zurückgezogen, dass auf die Neuschaffung der Grünanlagenzonen im Rahmen dieser Teilrevision verzichtet wird. Weil ein Rückzug von Einsprachen - rechtlich betrachtet - nur vorbehaltlos gültig ist, gelten aktuell weiterhin sämtliche neun Einsprachen als nicht erledigt, obwohl die zweite öffentliche Auflage und damit die aktuellen Dokumente wie gesagt die Schaffung dieser Grünanlagenzonen schon nicht mehr beinhaltet (der neu vorgesehene Art. 51a BR wurde vor der zweiten öffentlichen Auflage aus dem Baureglement und dem Zonenplan entfernt).

6.1.2 Freilegung des Rickenbächli im Ortsteil Obersteckholz

Drei Einsprachen richten sich gegen die Freilegung des Rickenbächli. Die Einsprechenden begründeten ihre Einsprachen wie folgt:

- Zerstörung Kulturland
- Schwächung von Landwirtschaftsbetrieben
- Gefährdung der Ernährungssicherheit

Stellungnahme

Der neue Art. 60 Abs. 3 BR wurde unverändert aus dem Baureglement Obersteckholz (dort: bisher Art. 38) übernommen. Die Bestimmungen galten also bereits bis anhin und wurden nicht verändert. Eine gesamthafte Überprüfung der Schutzgebiete und -bestimmungen ist ebenfalls im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung vorgesehen. Aktuell sind keine Renaturierungs- oder Offenlegungsprojekte geplant, entsprechend ist auch nicht vorgesehen, die Kulturlandflächen zu beeinträchtigen oder zu verkleinern.



6.1.3 Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz

Eine Einsprache richtet sich nicht nur gegen die Freilegung des Rickenbächli (siehe Ziff. 6.1.2), sondern auch gegen den Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz. Die Einsprache enthält folgende Begründung:

- Lückenschliessung (Siedlungserweiterung) zwischen Parzelle Nr. 437 und 139: Land ist nicht mehr befahrbar und bewirtschaftbar.
- Erweiterung Bauzone Kuhnhubel: Bauzone ist zu weit weg vom Dorf und passt nicht ins Landschaftsbild; für die Entwicklung von Obersteckholz würden andere Parzellen zur Verfügung gestellt, welche aus Sicht der Einsprache besser geeignet sei.

Stellungnahme

Der Richtplan Siedlungsentwicklung der ehemaligen Gemeinde Obersteckholz wurde unverändert beibehalten. Die künftige Entwicklung von Langenthal, Ober- und Untersteckholz soll im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision gesamthaft betrachtet und angegangen werden.

6.2 Ergebnis

Aktuell sind zehn Einsprachen hängig. Es wird dem dafür zuständigen AGR beantragt, im Rahmen der Genehmigung der teilrevidierten baurechtlichen Grundordnung alle Einsprachen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und/oder soweit die Einsprachen mit dem Beschluss der Stimmberechtigten über diese Teilrevision nicht gegenstandslos werden. Bei beiden eingereichten Rechtsverwahrungen werden vorgemerkt.

7 Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung

Durch die Einführung der neu geschaffenen örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV (vgl. Ziff. 4.2.4.1 oben) muss auch das Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung (OrgR) angepasst werden. Die Zuständigkeit zur Beschlussfassung über diese Reglementsänderung liegt beim Stadtrat und wird unter dem Vorbehalt beschlossen, dass die Stimmberechtigten der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung zustimmen. Zudem unterliegt der Beschluss des Stadtrates in diesem Punkt dem fakultativen Referendum.

Nachfolgend sind die angepassten Artikel 18, 43 und 46a OrgR aufgeführt. Rot und durchgestrichen entspricht dem bisherigen Inhalt, der nicht übernommen wurde. Grün entspricht neuem Text (siehe dazu auch Beilage 9).

Art. 18 Kommissionen des Stadtrates

¹ Die Kommissionen des Stadtrates haben, unter Einschluss der jeweiligen Präsidentin oder des jeweiligen Präsidenten, folgende Mitgliederzahlen:

■ Bau- und Planungskommission (plus 2 Expertinnen und Experten)	7 Mitglieder
■ Finanzkommission	7 Mitglieder
■ Sozialkommission (plus maximal zwei Sitze für Anschlussgemeinden)	7 Mitglieder
■ Kommission für öffentliche Sicherheit	9 Mitglieder
■ Volksschulkommission	9 Mitglieder

~~5—Die beiden Expertinnen oder Experten der Bau- und Planungskommission sind nicht Mitglieder der Kommission und verfügen deshalb weder über ein Stimmrecht, noch wird ihnen ein Sitzungsgeld ausgerichtet. Sie werden vom Gemeinderat für eine Amtsdauer von 4 Jahren bestimmt und haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, welche der Gemeinderat festlegt.~~

Art. 43 Bau- und Planungskommission

Die Bau- und Planungskommission stellt in folgenden Fällen Antrag zu Händen der zuständigen Organe:

- Budget der Erfolgsrechnung des Aufgabenbereichs des Stadtbauamtes;
- Bauprojekte der Stadt;
- ~~Bewilligungen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, soweit damit die Erteilung von Ausnahmbewilligungen verbunden ist;~~
- ~~Baugesuche, welche der Kommission gestützt auf Art. 46 und Art. 55 Gemeindebaureglement zugewiesen werden;~~
- Neu- und Umbenennung der Strassen;
- Erlass von Vorschriften und Plänen auf dem Gebiet der Raumplanung (Zonenplan, Baureglement, Überbauungsordnungen, Richtpläne, Konzepte, Leitbilder, Inventare etc.);
- Erlass von Planungszonen;
- Gesuche betreffend Beiträge an erhaltenswerte Objekte
- Erlass, Änderung und Aufhebung von Vorschriften aus dem Aufgabengebiet des Stadtbauamtes;
- ausdrückliche Zuweisung eines Geschäftes durch den Gemeinderat.

Art. 46a Fachstelle Ortsbild- und Landschaftsschutz

- ¹ Die Stadt Langenthal verfügt über eine örtliche Fachstelle im Sinn der kantonalen Baugesetzgebung, welche die Baubewilligungsbehörden und die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung bei Bauvorhaben und Planungsgeschäften in Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes berät.
- ² Die Fachstelle besteht aus mindestens drei und maximal fünf unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, insbesondere aus den Fachrichtungen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung. Bei der Zusammensetzung der Fachstelle ist darauf zu achten, dass die verschiedenen Fachrichtungen angemessen vertreten sind.
- ³ Die Fachleute werden vom Gemeinderat für jeweils vier Jahre bestimmt und mittels Vertrag beauftragt.

8 Projektorganisation

Die Projektleitung lag bei Stadtbauamt, hauptsächlich beim Fachbereich Bauinspektorat, unter Mitarbeit der Fachstelle GIS (Zonenplan). Mit der externen Bearbeitung und Verfahrensbegleitung war die Firma ecoptima AG, Bern, beauftragt.

9 Methodik/Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff. BauG. Abgesehen davon wurde die Methodik in Ziff. 3.2 im Detail erläutert.

10 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

Keine Bemerkungen.

11 Ergebnis

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt,

- die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem neuen Baureglement (Beilage 1) und dem neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft (Beilage 2), zu Händen des Stadtrates und der anschliessenden Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten zu verabschieden, unter Beilage des Erläuterungsberichts (Beilage 3) und des Mitwirkungsberichts (Beilage 4). Die Beilagen 8 (Einsprachen), 9 (Protokolle der Einigungsverhandlungen) und 10 (Rückzugsschreiben der Einsprechenden) verbleiben in den Akten des Gemeinderates (Datenschutz),
- die Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung gemäss der Synopse vom 6. März 2025 (Beilage 6) zu Händen des Stadtrates zu verabschieden,
- den Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026 für die Gemeindeabstimmung vom 27. September 2026 (Beilage 7) zu Händen des Stadtrates zu verabschieden, sowie
- den Entwurf der Stellungnahme vom 21. April 2026 zu den unerledigten Einsprachen (Beilage 5) zu Händen des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR zu genehmigen.

12 Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage werden namentlich

- die beschriebenen Zielsetzungen dieser Teilrevision (siehe oben Ziff. 4) nicht erreicht: Die Gemeindeteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz verfügen weiterhin über drei unterschiedliche baurechtliche Grundordnungen.
- die Anpassungen an die BMBV mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht mehr innert der gesetzlichen Frist (31. Dezember 2028; vgl. Art. 34 Abs. 1 BMBV) erfolgen, mit der Konsequenz, dass für die Stadt Langenthal ab dem 1. Dezember 2029 automatisch die Bestimmungen der BMBV gelten (vgl. Art. 34 Abs. 3 BMBV). Somit müsste die Gemeinde neurechtliche Begriffe anwenden, ohne dass entsprechende Masse im Baureglement definiert wären. Hierdurch entstünde eine grosse Rechtsunsicherheit.
- die weiteren vorgeschlagenen Anpassungen wie die Einsetzung der örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV und die Verflachungen und Vereinfachungen im Rahmen der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen nicht umgesetzt,
- massgebliche und kostenintensive Vorarbeiten gegenstandslos.

13 Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)

Keine.

14 Finanzielle Auswirkungen

Keine.

15 Stellungnahme Dritter

Es wurde bereits auf die kantonale Vorprüfung durch das AGR sowie den von dieser Amtsstelle beigezogenen Fachstellen hingewiesen.

16 Mitberichte aus der Verwaltung

Keine.

17 Terminprogramm zur Realisierung und Inkraftsetzung

Bei den Angaben handelt es sich um voraussichtliche Prognosen, die je nach Fortgang des politischen Prozesses anzupassen wären.

■ Behandlung in der Bau- und Planungskommission	August 2026
■ Beschlussfassung durch den Gemeinderat	September 2026
■ Beschlussfassung durch den Stadt	November 2026
■ Volksabstimmung	28. Februar 2027
■ Genehmigung durch das AGR	anschliessend
■ Inkraftsetzung	anschliessend

18 Kommunikation

Keine.

19 Zuständigkeiten zum Beschluss

19.1 **Beschlussfassung über die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung**

Die Gesamtheit der in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten beschliesst nach Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 über den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan). Es handelt sich um eine obligatorische Volksabstimmung.

19.2 **Vorbereitung der Vorlage für die Stimmberechtigten und Erlass der Abstimmungsbotschaft**

Der Stadtrat bereitet gestützt auf Art. 58 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 alle Sachgeschäfte vor, die dem Entscheid der Gesamtheit der in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten unterliegen. Er erlässt die Botschaften an die Stimmberechtigten und bestimmt den Wortlaut der Anträge. Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat sind gesondert darzustellen.

19.3 **Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung**

Unter Vorbehalt des fakultativen Referendums beschliesst der Stadtrat gemäss Art. 60 Abs. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 über den Erlass, Änderungen und die Aufhebung von Reglementen. Die Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung obliegt somit – unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums und unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zur Teilrevision über die baurechtliche Grundordnung - dem Stadtrat.

19.4 **Stellungnahme zu Händen des AGR zu den unerledigten Einsprachen**

Der Gemeinderat ist das oberste Vollzugs-, Planungs-, Verwaltungs- und Polizeiorgan der Stadt (Art. 66 Abs. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009). Dementsprechend fällt es in die Zuständigkeit des Gemeinderates, den Entwurf der Stellungnahme über die unerledigten Einsprachen vom 21. April 2026 (Beilage 5) zu genehmigen.



20 Beschlussentwurf

Gestützt auf diese Ausführung beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

1. Der Gemeinderat, gestützt auf Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des Berichts und Antrags des Stadtbaumes vom 5. August 2026 beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:

- I. Der Stadtrat, gestützt auf Art. 58 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009, sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichtes vom XX.XXXX.2026, beantragt der Einwohnergemeinde Langenthal Zustimmung zu folgendem

Gemeindebeschluss

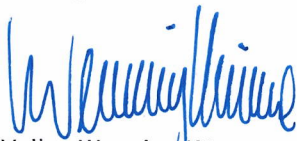
Die Einwohnergemeinde Langenthal, gestützt auf Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme der Abstimmungsbotschaft des Stadtrates vom XX.XX.XXXX

beschliesst:

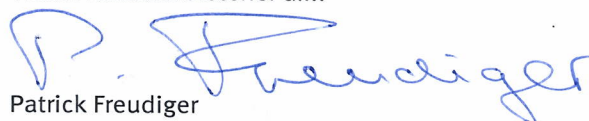
1. Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, umfassend das Baureglement in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 1) und den Zonenplan Siedlung und Landschaft in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 2) wird genehmigt.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
- II. Der Stadtrat, gestützt auf Art. 58 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009, beschliesst:
1. Der Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026 betreffend die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement in der Fassung vom 20. April 2026 und dem Zonenplan Siedlung und Landschaft in der Fassung vom 20. April 2026 für die Gemeindeabstimmung vom 28. Februar 2027 (Beilage 7) wird genehmigt.
 2. Das Sekretariat des Stadtrates wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
- III. Der Stadtrat, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 – unter Vorbehalt des fakultativen Referendums und unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Stimmberechtigten zum Gemeindebeschluss oben Ziff. I (grau hinterlegt) – beschliesst:
1. Die Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung im Entwurf vom 6. März 2025 wird genehmigt.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt, insbesondere mit der Inkraftsetzung der revidierten Bestimmungen in Übereinstimmung mit Art. 69 Abs. 1 des neu zusammengeführten Baureglements.

2. Der Entwurf der Stellungnahme vom 21. April 2026 gemäss Beilage 5 zu den unerledigten Einsprachen wird genehmigt.

3. Die Stadtkanzlei wird in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt mit dem weiteren Vollzug beauftragt.


Volker Wenning-Künne
Stadtbaumeister

Visum Ressortvorsteher a.i.:


Patrick Freudiger

Hinweis: Anwesenheit Amtsvorsteher/in bei Beratung gewünscht ☒ ja ☐ nein

Beilagen:

1. Entwurf des Baureglements (Fassung vom 20. April 2026)
2. Entwurf des Zonenplans Siedlung und Landschaft (Fassung vom 20. April 2026, für die Volksabstimmung wird eine verkleinerte Druckversion zur Verfügung gestellt.)
3. Erläuterungsbericht vom 20. April 2026
4. Mitwirkungsbericht vom April 2021
5. Entwurf der Stellungnahme des Gemeinderates zu den Einsprachen inklusive Beilagen zu Händen des AGR vom 21. April 2026
6. Synopse des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung vom 6. März 2025
7. Entwurf der Abstimmungsbotschaft vom 31. Juli 2026

Beilagen nur für den Gemeinderat (aus Datenschutzgründen):

8. Zwölf Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen
9. Protokolle der Einigungsverhandlungen
10. Rückzugsschreiben der Einsprachen



Stand: Beschlussfassung

20. April 2026

Beilage 2

Traktandum Nr. 10

Stadtratssitzung vom 26. Oktober 2026

(Fortsetzung der STR-Sitzung vom 19. Oktober 2026)

2. Teilrevision der Ortsplanung

Anpassung an die BMBV / Integration Ortsplanungen Unter -und Obersteckholz

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

5.1 R

Anpassungen an die BMBV und weitere Änderungen

(rot und ~~rot durchstrichen~~ dargestellt)

Integration Baureglement Untersteckholz

(rot und ~~rot durchstrichen~~ sowie gelb hinterlegt dargestellt)

Integration Baureglement Obersteckholz

(rot und ~~rot durchstrichen~~ sowie grün hinterlegt dargestellt)



Inhaltsverzeichnis

Abkürzungen	9
BAUREGLEMENT	11
A) Allgemeines	11
Art. 1 11	
1. Geltungsbereich	11
Art. 2 11	
2. Übergeordnetes Recht	11
Art. 3 11	
3. Verhältnis zum Privatrecht	11
Art. 4 11	
4. Baubewilligung	11
Art. 5 12	
5. Befugnisse und Pflichten der Baubewilligungsbehörde	12
Art. 6 12	
6. Baueingabe	12
B) Baupolizeiliche Vorschriften	12
I. Erschliessung	12
Art. 7 12	
1. Grundsatz	12
Art. 8 12	
2. Erschliessungsplanpflicht	12
Art. 9 12	
3. Abstellplätze für Motorfahrzeuge	12
II. Bauweise	13
Art. 10	13
1. Grundsatz	13



Art. 11	13
2. Offene Bauweise	13
Art. 12	13
3. Geschlossene Bauweise	13
III. Bauabstände und Gebäudeabmessungen	13
Art. 13	13
1. Grenz- und Gebäudeabstände	13
Art. 14	14
2. Bauabstände von Strassen und Eisenbahnanlagen und dergleichen	14
Art. 15	14
3. Wasserbaupolizeilicher Abstand; Ortsteil Langenthal	14
Art. 15a	14
3a. Wasserbaupolizeilicher Abstand; Ortsteil Obersteckholz	14
Art. 15b	15
3b. Wasserbaupolizeilicher Abstand; Ortsteil Untersteckholz	15
Art. 16	15
4. Grosser und kleiner Grenzabstand bei Haupt G gebäuden und bewohnten An- und Nebenbauten	15
Art. 17	15
5. Grenzabstand für unbewohnte An- und Neben Kleinbauten	15
Art. 17a	16
5a. Grenzabstand für gedeckte Sitzplätze und Schwimmbassins	16
Art. 17b	16
5b. Grenzabstand für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude	16
Art. 18	16
6. Grenzabstand für unterirdische Bauten und Bauteile Unterniveaubauten	16
Art. 18a	16
6a. Grenzabstand für das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen	16
Art. 19	16
7. Vorspringende offene Gebäude Bau teile	16



Art. 20	17
8. Näherbau	17
Art. 21	17
9. Gebäudeabstand	17
IV. Gebäudehöhe-Fassadenhöhe	17
Art. 22	17
1. Grundsatz	17
Art. 22a	18
2. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	18
Art. 23	18
3. Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi)	18
V. Dachaufbauten und Dachgestaltung	18
Art. 24	18
1. Grundsatz	18
Art. 25	19
2. Satteldächer: Dachneigung; Begrenzung anderer Dachformen Attika- und Flachdachaufbauten	19
VI. Ausnützung-Mass der baulichen Nutzung	19
Art. 26	19
1. Ausnützungsziffer -Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo)	19
Art. 27	20
2. Ausbau von bestehendem Dachraum	20
Art. 28	20
3. Abparzellierung	20
VII. Umgebungsgestaltung	20
Art. 29	20
Umgebungsgestaltung	20
C) Zonenvorschriften	20
I. Allgemeines	20



Art. 30	20
1. Grundsatz	20
Art. 31	21
2. Baupolizeiliche Masse	21
Art. 32	22
3. Besondere Bestimmungen	22
a) Gebäudehöhe Fassadenhöhe	22
Art. 33	22
b) Gebäudelänge	22
II. Bauzonen; Zonen- und Gebietsvorschriften	22
Art. 34	22
1. Wohnzonen (W)	22
a) Nutzung	22
Art. 35	22
b) Immissionen	22
Art. 36	23
2. Mischzonen (MZ)	23
a) Nutzung	23
Art. 37	23
b) Immissionen	23
Art. 37a	23
2a. Ländliche Kernzonen (LK)	23
Art. 38	23
3. Arbeitszonen (Aa, Ab, Ac)	23
a) Nutzung	23
Art. 39	23
b) Immissionen	23
Art. 40	24
c) Besondere Bestimmungen für die Arbeitszone Ac	24
Art. 41	24
4. Kernzone	24
a) Umfang Nutzung	24



Art. 42	24
b) Zone mit Planungspflicht, Bewilligungspflicht	24
Art. 43	24
c) Kernzonenplan, Strukturmerkmale von Strassenräumen	24
Art. 44	25
d) Offene und geschlossene Bauweise	25
Art. 45	25
e) Gestaltung der Bauten und der Umgebung	25
Art. 46	25
f) Prüfung von Bauvorhaben und Überbauungsordnungen	25
Art. 47	25
g) Beratung	25
Art. 48	26
5. Überbauungsordnungen	26
Art. 49	26
6. Zone mit Planungspflicht 1 "Hinterberg"	26
Art. 49a	27
7. Zone mit Planungspflicht 2 "Rankmatte"	27
Art. 49b	27
8. Zone mit Planungspflicht 3 "Dorf Untersteckholz"	27
III. Zonen für öffentliche Nutzungen	28
Art. 50	28
Zonen für öffentliche Nutzungen	28
IV. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	28
Art. 51	28
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	28
V. Grünzonen	28
Art. 52	28
Grünzonen	28



VI. Landwirtschaftszone	29
Art. 53	29
Landwirtschaftszone	29
VII. Schutz- und Gefahrengebiete	29
Art. 54	29
1. Zone für Quartierhaltung Strukturgebiete	29
a) Gegenstand	29
Art. 55	29
b) Bauweise	29
Art. 56	29
c) Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das Quartierbild Orts- und Landschaftsbild	29
Art. 57	29
d) Beratung durch Bauinspektorat	29
Art. 58	30
2. Bauinventar, bauliche Schutzobjekte	30
Art. 59	30
3. Archäologische Schutzgebiete und archäologische Funde	30
Art. 59a	30
3a. Bauen in Gefahrengebieten	30
Art. 60	30
4. Landschaftsschutzgebiete und -objekte	30
VII. Landwirtschaftszone	31
Art. 60	31
Landwirtschaftszone	31
D) Zuständigkeitsordnung der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane	32
Art. 61	32
1. Der Gemeinderat	32
Art. 62	32
2. Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident	32



Art. 63	32
3. Die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister	32
Art. 64	33
4. Strassenanschlussbewilligung	33
E) Gebühren	33
Art. 65	33
Gebühren	33
F) Widerhandlungen, Schlussbestimmungen	33
Art. 66	33
1. Widerhandlungen	33
Art. 67	34
2. Übergangsbestimmungen; Bestandesgarantie	34
Art. 68	34
3. Inkrafttreten; Aufhebung bestehender Vorschriften	34
Art. 69	34
4. Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung von Vorschriften	34
Genehmigungsvermerke: Ortsplanungsrevision 2003	35
Genehmigungsvermerke Teilrevision 2026	36
Anhang I	38
Anhang II	54
Anhang III	61
Anhang IV	74
Anhang V	103
Anhang VI	107
Anhang VII	124
Beilage	130





Abkürzungen

A	Arbeitszone
Abs.	Absatz
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
a.T.	Alte Teilung
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret; BSG 725.1)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BVD	Bau- und Verkehrsdirektion
EG	Einführungsgesetz
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe
FH	Firsthöhe
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
G	Geschoss
GA	GebäudeGrenzabstand
GB	Gebäudebreite
BR	Gemeindebaureglement
GF	Geschossfläche
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GG	Gemeindegesezt vom 16. März 1998 (BSG 170.11)
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
K	Kernzone
kGA	kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (BSG 724.1)



LK	Ländliche Kernzonen
LS	Lärmempfindlichkeitsstufe
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
MZ	Mischzone
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
n.T.	neue Teilung
OK	Oberkant
resp.	respektive
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; SR 700)
RRB	Regierungsratsbeschluss
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SBG	Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen
UeO	Überbauungsordnung
VG	Vollgeschosse
vgl.	vergleiche
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz; BSG 751.11)
W	Wohnzone
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen



BAUREGLEMENT

A) Allgemeines

Art. 1

1. Geltungsbe-
reich
- ¹ Das Baureglement, inklusive alle Anhänge, gilt für das ganze Gebiet der Stadt Langenthal ~~ohne Ortsteil Untersteckholz~~. 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. Übergeordne-
tes Recht
- Übergeordnetes Recht des Bundes und des Kantons geht der baurechtlichen Grundordnung vor.

Art. 3

3. Verhältnis
zum Privat-
recht
- 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. Baubewilli-
gung
- 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 ~~b 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 Parkieranlagen 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 vor auszusehenden 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 Gebäudelänge 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 3.00 m lichter Breite und 3.50 m lichter Höhe mit der Strasse verbunden sein.
- ³ Erker, Balkone und Vordächer über dem Erdgeschoss ersten Vollgeschoss dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn oder der Nachbarin seitlich nicht näher als um das Mass ihres Vorsprun ges 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 V. Baulinien gehen den Abstandsbestimmungen vor. Die rechtsgültigen Pläne sind im Anhang II aufgeführt.



Art. 14

2. Bauabstände von Strassen und Eisenbahnanlagen und dergleichen

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 80 SG).

² Die Strassen, für welche der im Abs. 1 erwähnte grössere Bauabstand von mindestens 5.00 m gilt, sind im **Plan im** Anhang V dieses Reglements aufgeführt.

³ Bauten und Anlagen wie ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und dergleichen, welche das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 1.20 m überragen, die Verkehrssicherheit nicht gefährden und ausserhalb des Lichtraumprofils liegen, sind im Strassenabstand von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch zulässig. Bei Privatstrassen im Gemeingebrauch bleiben überdies die Bestimmungen des EG ZGB, vorbehalten.

⁴ Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (vgl. Anhang V).

⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassen**baugesetzes** und der weiteren übergeordneten Gesetzgebung (Eisenbahnrecht, **Rohrleitungsgesetzgebung**, etc.).

Art. 15

3. Wasserbaupolizeilicher Abstand; Ortsteil Lanthal

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 WBG.

Art. 15a

- 3a. Wasserbaupolizeilicher Abstand; Ortsteil Obersteckholz

¹ Von den offenen und eingedolten Gewässern (Art. 3 Abs. 1 WBG) 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 Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG.

**Art. 15b**

3b. Wasserbau-
polizeilicher
Abstand;
Ortsteil Unter-
steckholz

Längs der Gewässer gilt zum Schutze des Ortsbildes, der Natur und Landschaft ein Bauabstand von 10.00 m. Er wird von der oberen Böschungskante gemessen. Im Übrigen gilt Art. 48 WBG.

Art. 16

4. Grosser und
kleiner Grenz-
abstand bei
Haupt Gge-
bäuden und
bewohnten
An- und Ne-
benbauten

¹ Der grosse Grenzabstand ~~gilt für die besonnte Längsseite des Hauptgebäudes~~ gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie auf einer Seite des Gebäudes und der Parzellengrenze; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. ~~Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, oder bei ausgesprochenen Aussichtslogen, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände. Die Bauherrschaft bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade und Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.~~

² Der kleine Grenzabstand kGA gilt für ~~die Schmalseiten und die beschattete Längsseite übrigen Seiten~~ eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung ~~der Fassade (Umfassungswand) von~~ zwischen der projizierten Fassadenlinie und 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 ~~unbe-
wohnte~~ An-
und ~~Neben-
Kleinbauten~~

¹ ~~Für An- und NebenKleinbauten sind Gebäude, deren Fassadenhöhe traufseitig nicht mehr als 4.00 m, die Fassadenhöhe giebelseitig nicht mehr als 5.50 m und deren anrechenbare Gebäudefläche nicht mehr als 60.00 m² beträgt. die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, Für An- und Kleinbauten 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 beträgt 15.50 m überragen.~~

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarin bzw. der Nachbar zustimmt oder wenn an eine ~~nachbarliches~~, an der Grenze stehendes ~~Nebengebäude Kleinbaute~~ angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt die Bestimmung über die Gesamtlänge der Gebäude gemäss Art. 20 Abs. 2 i.V. mit Art. 31.

³ ~~Gedekte Sitzplätze, gleich welcher Grösse, haben einen kleinen Grenzabstand einzuhalten.~~

⁴ ~~Für Schwimmbassins ist allseitig ein kleiner Grenzabstand einzuhalten.~~



Art. 17a

- 5a. Grenzabstand für gedeckte Sitzplätze und Schwimmbassins
- ¹ Gedeckte Sitzplätze, gleich welcher Grösse, haben einen kleinen Grenzabstand einzuhalten.
- ² Für alle Arten von Schwimmbassins ist allseitig ein kleiner Grenzabstand einzuhalten.

Art. 17b

- 5b. Grenzabstand für eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude
- In der ländlichen Kernzone im Ortsteil Untersteckholz genügt für eingeschossige Gebäudeteile sowie für kleinere Gebäude von weniger als 30 m² mit einer Fassadenhöhe traufseitig von weniger als 3.00 m ein Grenzabstand von 3.00 m.

Art. 18

6. Grenzabstand für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
- ¹ ~~Bauten und Bauteile~~ Unterniveaubauten ragen maximal ~~die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen~~ das massgebende Terrain hinaus. ~~dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen. Art. 17 Abs. 4 bleibt vorbehalten.~~
- ² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.
- ³ Unter Vorbehalt von Art. 17a Abs. 2 gilt für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten ein Grenzabstand von 1.00 m.

Art. 18a

- 6a. Grenzabstand für das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen
- Andere das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen, wie ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und dergleichen, die nicht als unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten gelten, haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn oder der Nachbarin können sie direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Art. 19

7. Vorspringende offene Gebäude Bauteile
- Vorspringende offene Gebäude Bauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) und dergleichen ~~sowie Kamine~~ dürfen, von der ~~Umfassungsmauer~~ Fassadenflucht aus gemessen, höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Weiter gelten folgende Masse:
- a) Sie dürfen nicht mehr als 4.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und
- b) der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt maximal 50%.



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 ~~Neben~~Kleinbauten 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 Ausnahmegewilligung 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 Gebäude~~ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier benachbarter Gebäude. Er 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.~~ Für Gebäude sowie Bauten und Anlagen nach den Artikeln 17 sowie 18 und 18a gilt kein Gebäudeabstand. Für mindestens einseitig offene Bauten nach Art. 17a Abs. 1 gilt ebenfalls kein Gebäudeabstand.
- 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 Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand reduziert sich durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25%.
- ⁵ Vorbehalten bleibt die Befugnis zum Zusammenbau gemäss Art. 10 und 12 BR sowie Art. 75 Abs. 1 und 2 BauG.

IV. Gebäudehöhe-Fassadenhöhe

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.~~



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

² ~~Giebelfelder und~~ Abgrabungen auf einer Fassadenseite für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, wenn sie insgesamt maximal 6.00 m betragen.

³ ~~Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 31) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.~~ Bei Bauten am Hang ist, ~~talseits~~ ausser hangseitig, eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

⁴ ~~Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.~~

~~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. 22a

2. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) Die Fassadenhöhe traufseitig gilt bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5%) für die traufseitigen Fassaden, Gebäuden mit Pultdächern, mit anderen Dächern mit bloss einer Traufseite und bei Gebäuden mit einer anderen Dachform auf zwei Seiten. Die Messweise richtet sich nach Art. 15 BMBV in Verbindung mit Anhang Figur 4.2 BMBV sowie den erläuternden Schemaskizzen im Anhang VI.

Art. 23

3. Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) ~~Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen Gebäudehöhe und der obersten Kante des Dachsparrens (Firstsparren).~~
Die Fassadenhöhe giebelseitig gilt bei Gebäuden mit Schrägdach auf den Giebelseiten, bei Gebäuden mit einer anderen Dachform auf zwei Seiten. Die Messweise richtet sich nach Art. 15 BMBV in Verbindung mit Anhang Figur 4.2 BMBV sowie den erläuternden 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 Fassadenlängeabschnitts des obersten Vollgeschosses aufweisen. In einer 2. Ebene des Daches sind nur Dachflächenfenster (gemessen in der Dachfläche) und Gauben (gemessen in der Ansicht) mit je höchstens 0,546 m² Lichtfläche 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. Satteldächer: ¹ Die zulässige Dachneigung von Satteldächern ist innerhalb eines Profils, gebildet aus einer maximal Dachneigung von 45° über der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig, frei.
- ~~Dachneigung; Begrenzung anderer Dachformen Attika- und Flachdachaufbauten~~ ² ~~Auf Flachdächern ist innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils, ein Attikageschoss zulässig.~~ Andere Dachformen dürfen das Gebäudeprofil, das sich aus einem zulässigen gleichgeneigten Satteldach in Verbindung mit der zulässigen Fassadenhöhe giebel- und traufseitig ergibt, nicht überschreiten (vgl. Anhang VI), wobei bei Attikageschossen ein Flachdachvorsprung bis 0.50 m in das Gebäudeprofil ragen darf.
- ³ 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.
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten wie ein Kamin, dürfen über das Dachprofil ragen, müssen aber auf das aus technisch bedingten Gründen notwendige Mass beschränkt sein.

VI. ~~Ausnützung~~ Mass der baulichen Nutzung

Art. 26

1. ~~Ausnützungsziffer~~ ¹ ~~Für den Begriff der Ausnützungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 93 BauV.~~ An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden Geschossflächen (GF) in Geschossen, welche im Mittel aller Fassaden weniger als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, sowie in unterirdischen Bauten und in Unterniveaubauten nicht angerechnet. Dabei werden Abgrabungen nach Art. 22 Abs. 2 nicht angerechnet.
- ² ~~Das~~ Die maximal zulässige ~~Mass der Ausnützung~~ Geschossflächenziffer oberirdisch 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 ~~Ausnutzung~~ **Geschossflächenziffer oberirdisch** 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
- ³ Bei Abparzellierungen nach Erteilung der Baubewilligung darf die ~~Ausnutzungsziffer~~ **Geschossflächenziffer oberirdisch**, über die Stammparzelle gerechnet, nicht überschritten werden.

VII. Umgebungsgestaltung

Art. 29

- Umgebungsgestaltung
- 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 Bepflanzung) 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. Baupolizeiliche Masse ¹ Die baupolizeilichen Masse sind wie folgt einzuhalten:

Zone	AZ GFZo	GH Fh tr	FH Fh gi	GL	gGA	kGA	ES Stufe
W2/A	0.3 0.4	5.50 m	4 9.5 m	15.00 m	10.00 m	4.00 m	II
W2/B	0.4 0.5	7.50 m	11.5 m	25.00 m			
W2/C	0.5 0.6			30.00 m			
W2/D		5 6.00 m	9 10.00 m	25.00 m	8.00 m	5.00 m	
W3	0.65 0.75	10.50 m	5 15.50 m	40.00 m	13.00 m	5.00 m	
W4	0.80 0.9	13.50 m	5 18.50 m	50.00 m	15.00 m	6.00 m	
MZ 2	0.6 0.7	7.50 m	4 11.50 m	35.00 m	10.00 m	4.00 m	III
MZ 3	0.8 0.9	10.50 m	5 15.50 m	45.00 m	13.00 m	5.00 m	
LK 2		7.50 m	11.50 m	30.00 m	8.00 m	4.00 m	
K	ZPP: vgl. Art. 42 ff. BR						
Aa	-	Fh gi 18.00 m		-	Abstand =		IV
Ab		(grösste Höhe			½ der Gebäude-		III
Ac		der Gebäude)			höhe, Fh gi mind. 5.00 m		IV

Legende	AZ	= Ausnutzungsziffer
	GFZo	= Maximal zulässige Geschossflächenziffer oberirdisch (nach Art. 26 Abs. 1)
	GH	= Gebäudehöhe
	FH tr	= Fassadenhöhe traufseitig
	FH	= Firsthöhe
	Fh gi	= Fassadenhöhe giebelseitig
	GL	= Gebäudelänge
	gGA	= grosser Grenzabstand
	kGA	= kleiner Grenzabstand
	ES	= Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

² Die am 1. Januar 2020 rechtmässig bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Gbbl.-Nm. 228 und 498 sowie die traditionellen Bauernhäuser auf den Grundstücken



132, 216, 280, 283, 312, 314, 386, 394 und 424 in Obersteckholz dürfen über die Besitzstandsgarantie nach Art. 67 hinaus innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens vollständig zonenkonform genutzt werden.

Art. 32

3. Besondere Bestimmungen

a) Gebäudehöhe Fassadenhöhe

¹ Für die Messweise der ~~Gebäude- und Firsthöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig gelten Art. 22 und Art. 23 BR sowie Art. 15 BMBV. Innerhalb des Gebäudeprofils, welches durch die ~~Gebäudehöhe, die Firsthöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig und eine maximale Dachneigung von 45° a.T. (50° n.T.) bestimmt ist, ist die Anordnung von Geschossen frei.

² Wenn das ~~Erdgeschoss~~ erste Vollgeschoss eine Geschosshöhe von minimal 3.50 m (Art. 17 Abs. 2 BMBV) (~~OK fertiger Boden gemessen~~) aufweist, ~~erhöht~~ erhöhen sich die zulässigen ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhen ~~um einen Meter auf 8.00 m~~ in der Zone MZ 2 ~~sowie, bzw. auf 11.00 m~~ in der Zone MZ 3 um 1.00 m.

³ Wird auf einem Flachdach eine von der Fassadenlinie zurückversetzte, innerhalb eines zulässigen Gebäudeprofils, gebildet aus einer maximalen Dachneigung von 45° über der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr), liegende Brüstung vorgesehen, gelten eine Fassadenhöhe traufseitig "Brüstung", respektive eine Fassadenhöhe giebelseitig "Brüstung", welche die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr), resp. Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) gemäss Art. 31 um 1.00 m übersteigen (vgl. Anhang VI, Ziff. VI, Skizze 2b "Begehbbare Flachdächer").

Art. 33

b) Gebäudelänge

⁴ Die Gebäudelänge gilt für Haupt~~bau~~engebäude. ~~Für unbewohnte Mit An- und Nebenbauten~~ gemäss Art. 17 ~~und 17b~~ erhöht sich die zulässige ~~Gesamtlänge~~ Gebäudelänge um maximal 10.00 m (vgl. Skizze im Anhang VI).

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~~ Geschossflächen oberirdisch.

³ Verkaufsgeschäfte sind nur zulässig für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs und bis maximal 300 m² ~~dem Verkauf dienende Verkaufs~~ Geschossfläche.

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 ES II nach Art. 43 LSV.



² Gebiete, in welchen aufgrund der Lärmvorbelastung die Bestimmungen der 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 maximal 300 m² dem Verkauf dienende Verkaufs Geschossfläche zulässig.

Art. 37

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

Art. 37a

2a. Ländliche Kernzonen (LK)

¹ Es sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe und Dienstleistungsnutzung zulässig. Es gelten die Bestimmungen der ES III nach Art. 43 LSV.

² Nutzungen, die zu einem überdurchschnittlichen Mass an quartierfremdem Verkehr führen, sind nicht zulässig.

³ Der ländliche Charakter des Ortsteils Untersteckholz ist zu erhalten.

⁴ In der ländlichen Kernzone sind Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² dem Verkauf dienende Geschossfläche zulässig.

Art. 38

3. Arbeitszonen (Aa, Ab, Ac)
- a) Nutzung
- ¹ Die Arbeitszonen sind für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt.
- ² Verkaufsgeschäfte sind in den Arbeitszonen Aa und Ab bis maximal 300 m² dem Verkauf dienende Geschossfläche (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 Geschossfläche, eine Wohnung zulässig.
- ⁵ Für Arbeitszonen, die in der Grundwasserschutzzone 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 ES III.



Art. 40

- c) Besondere Bestimmungen für die Arbeitszone Ac
- ³ In der Arbeitszone Ac sind insgesamt maximal 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~~ Geschossflächen im ersten Vollgeschoss entlang öffentlich zugänglicher Bereiche sind für Nutzungen mit Publikumsverkehr und für Arbeitsplätze (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe) bestimmt und müssen deshalb bei Neubauten eine ~~Raumhöhe~~ lichte Höhe (Art. 17 Abs. 1 BMBV) 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 III.
- Der Gemeinderat bestimmt den Perimeter des in die Überbauungsordnung einzubeziehenden Gebietes im Einzelfall.
- ² Umbauten bestehender Gebäude können ohne Überbauungsordnung bewilligt werden, sofern das bestehende Bauvolumen und die Typologie des Gebäudes nicht verändert werden.
- ³ 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~~ Gestaltungsgrundsätze zu beachten.



- ⁴ Die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Fassadenfluchten sind beizubehalten.

Art. 44

- d) Offene und geschlossene Bauweise
- ¹ Wo die geschlossene Bauweise (vgl. Art. 12) besteht, ist diese beizubehalten.
- ² Wo keine geschlossene Bauweise besteht, ist offene oder geschlossene Bauweise zulässig.
- Bei offener Bauweise ist ein Grenzabstand von minimal 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 und Überbauungsordnungen
- Überbauungsordnungen und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, sind der ~~Bau- und Planungskommission~~ der örtlichen Fachstelle der Stadt Langenthal sowie den zuständigen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die ~~Baubewilligungsbehörde~~ zuständigen Behörden trifft treffen ihren Entscheidung 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
- 1 "Hinterberg"**
- ¹ Planungszweck
- Die Zone mit Planungspflicht **1** 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
- ~~Ausnutzungsziffer AZ-max. 0.4~~ Geschossflächenziffer oberirdisch 0.5.
 - Die maximalen Gebäudelängen und ~~Gebäudehöhen~~ Fassadenhöhen 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 Gebäudefluchten 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.
- ⁵ **Beizug örtliche Fachstelle (vgl. Art. 46)**
- **Überbauungsordnungen und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, sind der örtlichen Fachstelle der Stadt Langenthal zu unterbreiten.**



Art. 49a

7. Zone mit Planungspflicht 2 "Rankmatte"

¹ Planungszweck

Die Zone mit Planungspflicht 2 Rankmatte bezweckt die Sicherstellung neuer Bauten und Anlagen. Diese sind städtebaulich und architektonisch optimal in das bestehende Ortsbild einzufügen.

² Art Nutzung

- Wohnen
- Nicht störende Kleingewerbe und Dienstleistungen

³ Mass der Nutzung

- GFZo maximal: 0.7
- Fh gi maximal: 15.00 m

⁴ Gestaltungsgrundsätze für Neubauten, Anlagen und Aussenräume

- Bauten, Anlagen und Aussenräume sind nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu gestalten.
- Städtebaulich und architektonisch attraktive private Wohnungsbauten mit klar definierten und gestalteten Aussenräumen (Gärten, Plätze, Wege, Bepflanzungen) sind in ausgewogenem Verhältnis öffentlich zugänglich, durchgehenden Wegen gegenüberzustellen.
- Wegeverbindungen sind möglichst direkt an das übergeordnete Wegenetz der Gemeinde anzuschliessen.

⁵ Strassenmässige Haupteerschliessung

- Über Murgenthalstrasse

⁶ Bezug örtliche Fachstelle (vgl. Art. 46)

- Überbauungsordnungen und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, sind der örtlichen Fachstelle der Stadt Langenthal zu unterbreiten.

Art. 49b

8. Zone mit Planungspflicht 3 "Dorf Untersteckholz"

¹ Planungszweck

Die Zone mit Planungspflicht 3 Dorf Untersteckholz bezweckt die Sicherstellung

- einer sich in die Situation einordnende Wohnüberbauung und deren Erschliessung, unter Schaffung eines dörflichen Charakters der Überbauung einerseits und unter Berücksichtigung der bestehenden Geländetopografie andererseits.

² Art der Nutzung:

- Wohnen
- Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen

³ Mass der Nutzung:

- Fassadenhöhe traufseitig: 7.00 m
- Grenzabstand gegenüber ausserhalb der ZPP liegenden Grundstücken: 4.00 m



⁴ Gestaltungsgrundsätze für Neubauten, Anlagen und Aussenräume

- Verkehrsberuhigte Zufahrt
- Garagen sind für zwei und mehr Häuser zusammenzufassen und so anzuordnen, dass die Garagenvorplätze zusammen mit der Zufahrt einen gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsbereich ergeben
- Die Bauten haben einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu folgen, massgebend sind dabei die Firstlinien, Dachformen sowie Gartenabgrenzungen gegenüber dem öffentlichen Raum

⁵ Bezug örtliche Fachstelle (vgl. Art. 46)

- Überbauungsordnungen und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, sind der örtlichen Fachstelle der Stadt Langenthal zu unterbreiten.

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. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 51

Zonen 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.



Art. 53

¹ Das Bauen (Nutzungsart und Nutzungsmass) in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Intensivlandwirtschaftsbetriebe sind ausgeschlossen. Art. 54 gilt sinngemäss.

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. Es gilt die ES III nach Art. 43 LSV.~~

Art. 54

1. **Zone für Quartierhaltung** **Strukturgebiete** sind eine die **Bauzone** überlagernde Festlegungen und umfassen Gruppen von Einzelbauten mit speziellen Qualitäten, deren Eigenart wesentlich zum Wohnwert der Quartiere, **Weiler oder dem Wert von Orts- und Landschaftsbildern** beiträgt und die deshalb in ihrem Charakter erhalten werden sollen
- a) Gegenstand (vgl. Anhang IV).

Art. 55

- 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. 56

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

Art. 57

- | | |
|----------------------------------|--|
| 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. 58**

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

Art. 59

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. 59a

3a. Bauen in Gefahrengeländen

- ¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengeländen gilt Art. 6 BauG.
- ² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage beim Bauinspektorat einzureichen.
- ³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.
- ⁴ In Gefahrengeländen mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengelände") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 60

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 Für die Landschaftsschutzgebiete im Ortsteil Obersteckholz gelten die folgenden Schutzziele:



- Schutzgebiet "Dottenbachtäli": Extensivierung der Landwirtschaft zu Dauergrünlandnutzung, Pflege des heutigen Bachlaufs, gewässerfolgende Bestockungen erhalten und ergänzen, keine Aufforstungen zulassen.
- Schutzgebiet "Rickenbachtäli": Extensivierung der Landwirtschaft, zumindest in Bachnähe; Ergänzung, Erhalt und Pflege der Uferbestockungen, Baumgruppen, Hecken und Einzelbäume; Freilegen des Bachlaufes im oberen Teil; keine Aufforstungen zulassen.
- Schutzgebiet "Chleebe": Erhalt, Pflege und Ergänzung der vorhandenen Bestockung; keine Aufforstungen zulassen; Zugang zum Aussichtspunkt sicherstellen.

⁴ 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.

⁵ Für die einzelnen Objektarten gelten insbesondere folgende Bestimmungen:

- Hecken, Feld- und Ufergehölzevegetation 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~~ **Planungsbehörde**. Er beschliesst über alle der Stadt übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit 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 Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 27 BauG oder Art. 66-81 SBG anbegehrt werden;~~
- ~~die Erteilung von Baubewilligungen für Bauten und Anlagen im Gewässerraum;~~
- ~~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. 66-81 SBG erforderlich sind, sowie Bewilligungen nach Art. 59 GBR.~~

Art. 63

3. Die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister

Die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister ist **ordentliche Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Stadt**, insbesondere obliegen ihr oder ihm:

- die Erteilung ordentlicher und genereller Baubewilligungen, inklusive allfällige damit verbundene Ausnahmegewilligungen, deren Erteilung in der Kompetenz der Stadt liegen,
- die Erstellung von Amtsberichten in Baubewilligungsverfahren in denen nicht die Stadt Baubewilligungsbehörde ist,



- ~~erteilt alle Baubewilligungen im kleinen Baubewilligungsverfahren;~~
- ~~bewilligt kleine und leicht entfernbare Bauten i.S. von Art. 28 BauG;~~
- ~~die Führung der 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;~~
- ~~die Durchführung von führt im Auftrag der Baubewilligungsbehörde die~~ Einspracheverhandlungen ~~in Baubewilligungsverfahren und in Planerlassverfahren;~~
- ~~der Erlass baupolizeilicher Verfügungen nach Art. 45 ff. BauG, insbesondere der Erlass vom Benützungsverboten sowie von Wiederherstellungsverfügungen.~~

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. GG mit folgenden Strafen bedroht:
- Busse von maximal Fr. 2'000.00 für Verstösse gegen Vorschriften, die von den stimmberechtigten Personen beschlossen wurden;
 - Busse von maximal Fr. 1'000.00 für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.



Art. 67

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

Art. 68

3. Inkrafttreten; 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 Inkrafttreten 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.

Art. 69

4. Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung von Vorschriften
- ¹ Die Teilrevision 20XX mit
- a) Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV und die weiteren inhaltlichen Änderungen,
- b) Zusammenführung der Zonenpläne Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz mit Aufhebung der bisher getrennten Zonenpläne Langenthal, Untersteckholz und der teilweisen Aufhebung des Zonenplanes Obersteckholz und
- c) Zusammenführung der Baureglemente Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz mit Aufhebung der Baureglemente Untersteckholz und Obersteckholz tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.
- ² Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision 20XX wird Art. 46a des Baureglements vom 17. Oktober 1985 aufgehoben.
- ³ Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision 20XX wird die Überbauungsordnung Nr. 24 "Entwidmung Wiesenstrasse" vom 28. August 2000 aufgehoben.
- ⁴ Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision 20XX werden das Baureglement und der Zonenplan vom 30. März 1993 der Einwohnergemeinde Untersteckholz aufgehoben.
- ⁵ Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision 20XX werden das Baureglement vom 12. Juli 2005 der Einwohnergemeinde Obersteckholz aufgehoben und der Zonenplan mit Gefahrengeländen vom 4. September 2013 (kantonale Genehmigung) geändert.

Langenthal, 8./15. September 2003

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Präsident:

sig. Beat Sterchi

Der Stadtschreiber:

sig. Daniel Steiner



Genehmigungsvermerke: Ortsplanungsrevision 2003

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 Vorlage wurde am 8. und 15. September 2003 im Stadtrat behandelt und beschlossen.

Die Stimmberechtigten 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 Stimmberechtigten 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



Genehmigungsvermerke Teilrevision 2026

Mitwirkung vom	3. Dezember 2020 – 3. Februar 2021
Vorprüfung vom	3. März 2022
1. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	16. August 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger	17. August 2023
Öffentliche Auflage vom	18. August bis 18. September 2023
Einspracheverhandlungen vom	14. und 15. November 2023, 6. Dezember 2023
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	12
Rechtsverwahrungen	2
2. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	26. März 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger	27. März 2025
Öffentliche Auflage vom	27. März bis 28. April 2025
Einspracheverhandlungen	keine Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	...
Beschlossen durch den Stadtrat am	...
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am	...



Namens der Stadt Langenthal,

Der Präsident

Der Stadtschreiber

Reto Müller

Marc Häusler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Langenthal, ...

Der Stadtschreiber

Marc Häusler

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Publikation Inkrafttreten am

In Kraft getreten am

**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	Besonderes	baupol. Masse	
K 1	Kirche/ Friedhof	■ Reformierte Kirche (Geissbergweg 3)		bestehend: schützenswert		III
		■ Pfarrhaus (Geissbergweg 6)		bestehend: schützenswert		
		■ Kirchgemeindehaus (Melchnastr. 9)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Krematorium (Geissbergweg 29)		bestehend: schützenswert		
		■ Ehemaliges Waschhaus (Melchnastr. 11)		bestehend: schützenswert		
		■ Soldatendenkmal		bestehend: schützenswert		
		■ Urnenwände		bestehend		
		■ Friedhof				



Bezeichnung		Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
			Erweiterung	Bestehende Nutzungen erhalten	GA: 2.00 m	
				Erweiterungen möglich mit Rücksicht auf bestehende Bausubstanz. Beizug Kant. Denkmalpflege	GH Fh tr: 5.00 m	
K 2	Kirche	Röm.-Kath. Kirche, mit Glockenturm und Pfarrhaus		bestehend: schützenswert		III
K 3	Kirchgemeindehaus	Röm.-Kath. Kirchgemeindehaus		bestehend Erweiterungen möglich	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
K 4	Kirchliches Zentrum	Reformiertes Pfarreizentrum mit Glockenturm		bestehend Bauliche Erweiterungen und Anpassungen i.S. der Mischzone	GA: 2.00 m GH Fh tr: 10.00m	III
V 1	Markthallenareal / Feuerwehr	Markthalle	polyvalente Nutzung	bestehend: erhaltenswert		III
		■ Kontrollgebäude mit Waage (Herzogstrasse 4)	Lager/Depot	bestehend: erhaltenswert		
		■ Reithalle		bestehend		



Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
	heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
	■ Altes Feuerwehrmagazin ■ Truppenunterkunft/Feuerwehr ■ Alter Werkhof ■ ■ Parkplätze ■ Ehemalige Suppenanstalt (Herzogstrasse 6) ■ Kindergarten Winkel (Farbgasse 29A)	Museum/ Übungslokal polyvalente Nutzung (Rummelplatz)	bestehend: schützenswert bestehend bestehend bestehend: e rhaltenswert bestehend: schützenswert Evt. Erweiterungen, Einpassung in Umgebung. Beizug Kant. Denkmalpflege	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	
V 2	Werkhof	■ Werkhof Stadtbauamt	bestehend	GA: 2.00 m oder 1/2 GH Fh gi Arbeitszone	IV



	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
V 3	Industrielle Betriebe	■ Verwaltungs- und Werkstattgebäude		bestehend	Anpassungen i.S. Mischzone MZ 3	III
V 4	Verwaltung	■ Verwaltungszentrum		bestehend		III
V 6	Öffentliche Werke	■ Werkhof / Werkstätten / IBL ■ Polizeiwerkstätten ■ Zivilschutz		<u>Bestehende Baute:</u> - äusseres Erscheinungsbild erhalten - Kleinere Anbauten und Fassadenveränderungen möglich <u>Neu oder Ergänzungsbauten:</u> - GA: 2.00 m oder ½ GH Fh tr, zu W2C 10.00 m - GL: Analog bestehendes Gebäude		III
V 7	Technische Anlagen	■ Technische Anlagen der Energie- und Gasversorgung	Erweiterungen	bestehend	GA: 2.00 m	III
V 8	Trafostation			bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 9	Trafostation / Feuerwehr	■ Trafostation und Gerätemagazin		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III



Bezeichnung		Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
V 10	Feuerwehr	■ Gerätemagazin		bestehend: erhaltenswert		III
V 11	Trafostation			bestehend		III
V 12	Technische Anlagen	■ Schmutzwasserpumpwerk und Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 13	Lager	■ Lagerplatz für Städtischen Werkhof und Feuerwehr ■ öffentlicher Schutzraum		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 14	Technische Anlagen	■ Druckreduzier- und Messstation Gasversorgung ■ Trafostation ■ Stufenpumpwerk		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 15	Trafostation	■ Trafostation ■ Öff. WC-Anlage		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 16	WC-Anlage	■ Öff. WC-Anlage		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 3.00 m	III



Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbau- ung und Gestaltung		ES
	heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
V 17	Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 18	Technische Anlagen	■ Trafostation ■ Reststoffsammelstelle ■ Öff. WC-Anlage	bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II



Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbau- ung und Gestaltung		ES
	heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
V 19	Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	IV
V 20	Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
V 21	Technische Anlage	■ Trafostation ■ Reststoffsammelstelle	bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
V 22	Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
V 23	Werkhof	■ Werkhof Forstdienst	bestehend	GA: ½ H GH Fh tr: 12.00 m GL: 30.00 m	III



V 24			Trafostation	bestehend	GA:	II
					2.00 m	
					GH	
					Fh tr:	
					5.00 m	
V 25	Wehrdienst- gebäude	■ Gerätemagazin ■ Bestehende Wohnung		bestehend	Fh tr:	
					10.00 m	
					GL: 30.00 m	
					GB: 12.00 m	
					gGA: 10.00 m	
					kGA: 5.00 m	



	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
B 1	Kindergarten	■ Kindergarten "Geissberg"		bestehend	Wohnzone II W2	
B 2	Schulanlage	■ Schulanlage Elzmatte mit Turnhalle und Zivilschutzanlage		bestehend	GA: 2.00 m oder 1/2 GH Fh tr GH Fh tr: 10.00 m	II
B 3	Schulanlage	Schulanlage bestehend aus: ■ Kaufmännische Berufsschule mit Turnhallen III/IV (Talstr. 28/Schulhausstr. 13) ■ Sekundarschulhaus (Schulhausstr. 19) ■ Primarschulhaus III (Krippenstr. 15) ■ Primarschulhaus II (Krippenstr. 17) ■ Turnhalle I (Krippenstr. 19) ■ Krippengebäude (Krippenstr. 23)		bestehend: schützenswert bestehend: erhaltenswert bestehend: schützenswert bestehend: schützenswert bestehend: erhaltenswert bestehend: erhaltenswert		II



Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbau- ung und Gestaltung		ES
	heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
	■ Hauswirtschafts- schule/Hort (Turnhal- lenstr.18)		bestehend: erhaltenswert		
	■ Primarschulhaus I (Turnhallenstr. 20)		bestehend: erhaltenswert		
	■ Bibliothek und Musik- schule (Turnhallenstr. 22)		bestehend: erhaltenswert		
	■ Pavillons (Turnhal- lenstr. 18A, B und C)		bestehend		
	■ Turnplatz		Turn- und Ra- senspielfeld frei von Bauten		
	■ Spielwiese, Kniematte				
			Für alle: Erwei- terungen mög- lich	GA: 2.00 m + oder	
			Beizug Kant. Denkmalpflege	1/2 GH Fh tr GH	
			Innenliegende Grünfläche vollständig er- halten	Fh tr: 12.00 m	



Bezeichnung		Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
B 4	Kindergarten	■ Kindergarten "Oberfeld" (Oberfeldstrasse 2)		bestehend: erhaltenswert	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
B 5	Theater	■ Theatergebäude öffentliche Parkplätze		bestehend: schützenswert		III
B 6	Kindergarten	Kindergärten I + II "Bäregg" (Falkenstr. 2 und 2A)		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
B 7	Schulanlage	Schulanlage "Hard" bestehend aus:				
		■ Primarschulhaus Hard mit Turnhalle und Zivilschutzanlage		bestehend		II
		■ Pavillon		bestehend		
		■ Spezialtrakt zu Gymnasium (Weststr. 17)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Aulagebäude von Gymnasium und Seminar mit Abwartwohnung (Weststrasse 19)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Seminargebäude (Weststrasse 21)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Gymnasiumsgebäude (Weststrasse 23)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Gewächshaus/Labor (Weststr. 25)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Abwartwohnung (Weststrasse 27)				
		■ Zwei Turnhallen (Weststr. 29 und 31)		bestehend: erhaltenswert		



Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbau- ung und Gestaltung		ES
	heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
	■ Pfadiheim ■ Verkehrsgarten ■ Reserveparkierung (Burrrgrube)		bestehend bestehend bestehend Für alle: Erweiterungen möglich. Beizug Kant. Denkmalpflege; Neubauten nur nach Vorlage Gesamtkonzept.		
B 8 ¹					
B 9	Kindergarten	■ Kindergarten "Klus"	bestehend		II
B 10	Waldhof	■ 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	Besonderes	baupol. Masse	
	■ Oberirdische Parkplätze		bestehend		
			Für alle: Erweiterungen möglich. Ergänzungsbauten für schulische Nutzung		
			Gestaltung: Anordnung der Bauten, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.		
			Beizug Kant. Denkmalpflege.		
B 11	Schule Untersteckholz	■ Schulhaus ■ Notwendige Aussenanlagen	bestehend	Fh tr: 10.00 m GL: 30.00 m GB ² : 12.00 m gGA 10.00 m kGA: 5.00 m	II
B 12	Schulanlage Obersteckholz	■ Schulhaus ■ Turnhalle ■ Mehrzweckgebäude ■ Zivilschutzanlage ■ Turn- und Rasenspielfeld	bestehend; Turn- und Rasenspielfeld frei von Bauten	Fh tr: 10.00 m; Fh gi: 14.00 m; GL: 40.00 m; GB: 20.00 m; GA 2.00 m, bzw. 1/2 Fh tr	II

² Gebäudebreite nach Art. 13 BMBV



F 2	Sporthalle	■ Dreifachsporthalle "Hard" mit Zivilschutz- anlage	bestehend		III
		■ Rasensportplätze			
		■ Notwohnung (Weis- sensteinstr. 40)	bestehend	W2A	
F 3	Sportplatz	■ Sportanlage ■ Schrebergärten ■ Parkierungsanlage	bestehend		III
F 4	Stadion	■ KUSPO Langenthal Kurs- und Sportzent- rum für Leichtathletik und Rasenspiele	bestehend	Ergänzun- gen mög- lich GA: 2.00 m oder 1/2 Fh tr Fh tr: 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	Besonderes	baupol. Masse	
Z 1	Kleintierzucht-Anlage "Dennli"	■ Kleintierstallungen		Kleintierställe und Geräteräume Gemeinschaftseinrichtungen	GA: 2.00 m GH Fh tr: 3.00 m	III
Z 2	Sport- und Freizeitanlage "Oberi Matte"	■ Hornussen		Gerätemagazin	GA: 2.00 m GH Fh tr: 3.00 m	III
Z 3	Fussballplatz "Rankmatte"	■ Fussballanlage mit Tribüne, Garderobe, Klublokal mit Trainingsfeld		bestehend		III
Z 4	Hornusserplatz	■ Hornussen		bestehend		III
Z 5	Fussballfeld "Hübeli"	■ Fussballfeld mit zum Betrieb gehörenden Anlagen (Klubhaus, Toilettenanlagen) und Parkplätzen		bestehend	Fh tr: 3.00 m; Fh gt: 7.00 m; GL: 25.00 m; GB ³ : 12.00 m; gGA: 8.00 m; kGA: 5.00 m	III

³ Gebäudebreite nach Art. 13 BMBV

**Anhang II****Verzeichnis der rechtskräftigen öffentlich-rechtlichen Planunterlagen⁴****(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 Langeten - Brunnbach - Grenze Lotzwil - Lotzwilstrasse Genehmigung: RRB 12.03.1963	■ Grundnutzung Wohnen (2G - 4G) ■ baupolizeiliche Vorschriften ■ Gestaltung	■ Teilweise aufgehoben durch ÜO Nr. 4 ■ Teilbereich W2 gem. Zonenplan nach Grundordnung dargestellt ■ Perimeter ist teilweise im Zonenplan dargestellt
Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 003 mit Sonderbauvorschriften über das Gebiet Waldhofstrasse Genehmigung: RRB 26. 05.1964	■ Wohnzone W4 mit abgestufter Überbauung (1G-13G) ■ baupolizeiliche Vorschriften ■ Gestaltung	■ Grundnutzung W4 nur in Vorschriften ■ Perimeter, ohne Strassen, ist im Zonenplan dargestellt
Baulinienplan Nr. 006 mit Sonderbauvorschriften über das Gebiet des Bezirksspitals Langenthal Genehmigung: RRB 21.12.1965	■ Zone für öffentliche Nutzung ■ baupolizeiliche Vorschriften	■ Nur die Grundnutzung ZöN ■ Perimeter ist im Zonenplan dargestellt
Bebauungsplan Nr. 008 mit Sonderbauvorschriften für die Überbauung der Parzelle Nr. 567 an der Bützbergstrasse Genehmigung: RRB 09.06.1967	■ Differenzierte Gebäudehöhe (3G + 19G) Achtung: Keine Nutzung in Vorschriften definiert.	■ Grundnutzung ist zwar Wohnen, aber nicht definiert ■ Perimeter ist im Zonenplan dargestellt

⁴ Fehlende Nummern entfallen



Bezeichnung	Inhalte	Bemerkungen
Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften Nr. 01 Hal-denstrasse Genehmigung: RRB 18.07.1969	■ Differenzierte Gebäudehöhen bis 10G ■ Wohnnutzung / Atriumhäuser Alterswohnheim ■ Gestaltung	Grundnutzung Wohnen, mit differenz. Geschossen Perimeter ist im Zonenplan dargestellt
Überbauungsplan Nr. 105 mit Sonderbauvorschriften "Steinachermatte" Genehmigung: BD 26.11.1982	■ Differenzierte Nutzung Wohnzone W3, Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig, Gewerbezone, Industriezone, Grünfläche	Zonen sind im Zonenplan eingetragen Perimeter der Arbeitszone, ohne Strassen, ist im Zonenplan dargestellt

2. Baulinien- und Strassenpläne (Stand Juli 2003)

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 Sonderbauvorschriften	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 Melchnaustasse	RRB vom 14.08.1970
Strassenplan Nr. 107 Dorfgasse	BD vom 04.05.1977
Strassenplan Nr. 112 Industrieplatz	BD vom 21.02.1978



B: Überbauungsordnungen nach BauG 85 (Stand Juni 2021)

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, grösstenteils reine Wohnzone, längs Schwingfestweg Läden und Dienstleistungen, längs Hasenmattstrasse Dienstleistungsanteil Festlegung von Basis- und Detailerschliessungsanlagen
1/2 ⁵	"Schwarzenbach"	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", Detailerschli.	13.04.1988 BD	Reine Detailerschliessungsanlage
4	"Lotzwilstrasse"	17.01.1996 AGR 14.01.2004 AGR 23.11.2009 AGR	Reine Wohnzone, festgelegtes Siedlungskonzept am Stadtrand Festlegung von Detailerschliessungsanlagen / definierter Lärmschutz
5 ⁶	"Zentrums- park"	13.10.2005 AGR	Mischnutzung - Wohnen, Läden, Dienstleistung, Innerstädtischer Bereich mit erhaltenswerter Bausubstanz im Perimeter
6	"Industriegebiet Mittelhard"	aufgehoben	

⁵ Ortsteil Untersteckholz

⁶ Damit teilweise aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 10 "Zentrumsüberbauung Marktgasse" vom 26. Oktober 1998



ÜO-Nr.	Titel	Genehmigung BD/AGR	Nutzung, rechtliche Regelungen
7	"Dreifachturn- halle Kreuz- feld"	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 ⁷	"Rankmatte"	01.12.2006 AGR 11.03.2014 AGR	Wohnzone mit Teil Mischzone längs Murgen- thalstrasse.
11 ⁸	"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 Wiesenstrasse")
14 ⁹	"Wuhr"	07.05.2007 AGR 04.12.2008 AGR 04.03.2011 AGR	Öffentliche Nutzung, Gewerbe, Abstellplätze, Basis- und Detailerschliessungsanlagen, allg. Bestim- mungen für Bestandes- und Neubauten in der Zone
15 ¹⁰	"Untere Marktgasse"	06.10.2006 AGR	Fussgängerzone, öffentliche Nutzung, allg. Bestimmun- gen 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 Detailerschliessungsanla- gen, schützenswerte bestehende Bausubstanz im Peri- meter

⁷ Damit aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 10 "Rankmatte" vom 15. Juli 1996

⁸ Damit aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 11 "Dreilinden" vom 19. Januar 1994

⁹ Damit aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 14 "Wuhr" vom 10. Februar 1995

¹⁰ Damit aufgehoben wurde die bisherige Überbauungsordnung Nr. 15 "Untere Marktgasse" vom 3. März 1997



ÜO-Nr.	Titel	Genehmigung BD/AGR	Nutzung, rechtliche Regelungen
18	"Ulmenhof"	11.06.1992 BD	Mischzone, Festlegung Siedlungskonzept und baupolizeiliche Vorschriften
19	"Kläranlage/regionale Schlamm-trocknungs-anlage"	aufgehoben	
20	"Migros-Areal Rankmatte"	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, teilweise schützenswerte Bauten und Anlagen Festlegung der Basis- und Detailerschliessungsanlagen und Parkierung
21	"Bahn- und reitanlage Karbigweg"	aufgehoben	
22	"Mittlerer Allmend"	aufgehoben	
23	"Kunsteisbahn und Curlinganlage"	30.04.1997 AGR 19.05.2014 AGR 13.11.2002 AGR	Sportanlagen Festlegung der Grundsätze für die Überbauung und Gestaltung
24	"Entwickungsverfahren für die Wiesenstrasse"	23.08.2000 AGR	Strassenplan (Teil-Einmündung Ringstrasse bis Eisenbahnstrasse) Aufhebung eines Teils einer Basiserschliessungsstrasse
25	"Fussgängerzone Marktgasse/Parkierung Sagibach"	23.05.2000 AGR 13.01.2012 AGR 02.03.2009 AGR	Gestaltungsgrundsätze für den Strassenraum der Marktgasse Grundlage für die Überbauung und insbesondere die Gestaltung der Parkierungsanlage im Sagibachareal
27	"Bützbergstrasse" (Dreilinden bis Ringstrasse)	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



ÜO-Nr.	Titel	Genehmigung BD/AGR	Nutzung, rechtliche Regelungen
29	"Ringstrasse" (Bützberg- strasse bis Scho- renstrasse)	12.10.1998 AGR	Strassenplan für Basiserschliessungsanlage nach Ge- staltungskonzept Aufstufung Empfindlichkeitsstufen
30	"Ringstrasse" (Scho- renstrasse bis Industrie- platz)	29.06.2010 AGR	Strassenplan für Basiserschliessung, Erweiterung UeO Nr. 29 "Ringstrasse"
31	"Bäregg"	14.09.2000 AGR	Einkaufs- und Freizeitcenter Festlegung einer abweichenden baurechtlichen Grund- ordnung und Basiserschliessung
32	"Kirchenfeld"	26.05.2004 AGR	Wohnnutzung (Ein- und Doppelfamilienhäuser)
33	"Migros Wie- senstrasse"	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 Bütz- berg- strasse/Drei- spitz"	aufgehoben	
35	"Alte Leinen- weberei"	aufgehoben	
37	"Oberhard"	14.09.2010 AGR	Arbeitszone Aa (nach Art. 38 BR der Stadt Langenthal, Verkaufsnutzung Autogewerbe, Basiserschliessung)
38	"FEG Weis- sensteinstr."	13.01.2010 AGR	Kirchliches Gemeindezentrum
40	"Spital Lan- genthal"	21.01.2011 AGR 23.04.2018 AGR	Spital, dazugehörige Pflege-, Behandlungs-, Verwal- tungs- und DL-Räumlichkeiten, Parkierungsbauten, Ba- siserschliessung
41	"Areal Anli- ker"	28.01.2014 AGR	Wohnen, Arbeiten, DL und Gewerbe (ausgeschlossen Verkaufsgeschäfte des täglichen Bedarfs), Bedingun- gen zur Weiterentwicklung
42	"Klinik SGM Langenthal"	21.08.2013 AGR 29.05.2019 AGR	Gesundheitszentrum, Gruppenpraxis, gedeckte Ab- stellplätze, Um- und Ausbauten des bestehenden Ge- sundheitszentrums (innerhalb des best. Gebäudevolu- mens)
44	"Alterszent- rum Hasli- brunnen"	23.11.2020 AGR	Erneuerung und Erweiterung Alters- und Pfl-e-gezent- rum; dazugehörige Alterswohnungen, Dienstleistun- gen und Gastronomie
46	"Pappelhöfe"	27.04.2021 AGR	Wohnnutzung nach Art. 34 Abs. 1 und 2 BR der Stadt Langenthal, Verkaufsgeschäfte sind nicht zulässig; Erneuerung/Sanierung Wohnsiedlung inkl. Neu- und Ersatzneubauten



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	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. Bei den mehrheitlich massiv konstruierten Wohn- und Geschäftshäusern, unter Sattel-, Walm- oder Mansardwalmdach, lassen sich grundsätzlich zwei Typen unterscheiden: 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. Durchwegs differenziert ausgebildete Gebäudesockel beherbergen die publikumsintensiven Geschäftsnutzungen. Darüber liegen mehrheitlich zwei weitere Geschosse und ein ausgebautes Dach. 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.
----------------	---



Gebäudestellung	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. 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.
Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Strassenraum)	Der grosszügig gestaltete Gassenquerschnitt mit der tiefliegenden, gepflasterten Strasse und die seitlich anschliessenden, ebenfalls gepflasterten Schrägflächen, welche zu den höherliegenden Gebäudevorbereichen (Trottoirs) vermitteln, ist nicht nur äussere Zirkulationsfläche, sondern auch Bestandteil des Abflussbauwerkes der Langeten im Falle von Hochwasser. 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.
Besondere Merkmale	Teil des Abflussbauwerkes für das Hochwasser der Langeten. 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. Aufgespannt zwischen "Löwen" und "Chrämerhuus" bildet die gepflasterte Marktgasse 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.



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).



Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Strassenraum)	Der im Vergleich mit der Marktgasse 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 Marktgasse, 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 Marktgasse, 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	Wohn- und Geschäftshäuser unterschiedlicher Art, aus mehreren Epochen, bestimmen das Gassenbild. 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. Als Verbindung zur Markthalle und dem anschliessenden zentrumsnahen Platz, werden die Bauvolumen auch im Bereich des beginnenden Winkelsträsschens und der Herzogstrasse weitergeführt.
Gebäudestellung	Die unterschiedlichen Einzelbaukörper ergeben, ungeachtet dessen, dass sie mit ihren Hauptfassaden zur Gasse hin ausgerichtet sind, ein heterogenes Gassenbild; durch die eingehaltenen Alig-nemente ist jedoch ein gassenartig geschlossener Raum entstanden. Die Verbindung zur Markthalle, und dem anschliessenden zentrumsnahen Platz, werden durch die Gebäudestellung klar definiert (Winkelsträsschen, Herzogstrasse).



Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Strassen- raum)	Trotz ihrer unterschiedlichen Entstehungszeit, sind die Gebäude nicht nur mehrheitlich präzise 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 Marktgasse auf der Höhe des Choufhüsis 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	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 mehrachsige 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 Geschosse, von 1 bis zu 2 ½ Obergeschossen und erreicht im Anschlussbereich zur Marktgasse die grösste Höhe. Bereich "mittlere" Bahnhofstrasse (Bahnhofstrasse Nr. 11 – 21, Brauihof 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.
----------------	---



Gebäudestellung	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. Bereich "mittlere" Bahnhofstrasse: Mehrheitlich grössere, den Massstab des früheren Zentrums sprengende, teilweise aneinandergeriehene 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).
Verhältnis zum öffentlichen Raum (Gebäudevorbereiche, Strassenraum)	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). Bereich "obere" Bahnhofstrasse: Der verhältnismässig enge Strassenraum ergibt zusammen mit dem Strassenquerschnitt eine starke Raumwirkung und damit eine spürbare Torsituation zur Marktasse. Fussgängerebene und Gebäudevorbereich sind identisch.



	Bereich "mittlere" Bahnhofstrasse: Während die nach Süden ausgerichtete Gebäudezeile über eine als Hochtrottoir durchgehend benutzbare Fussgänger Verbindung verfügt, werden diese Vorzonen, auf der nördlich ausgerichteten Seite, durch private, teilweise begrünte Vorgärten genutzt. 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.
Besondere Merkmale	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. Eingespannt zwischen Bahnhof und Marktgasse übernimmt die gepflästerte Bahnhofstrasse (zusammen mit der Jurastrasse) die Hauptverbindung vom Bahnhof zum Stadtzentrum.



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	Der Strassenraum wird bestimmt durch einfache, weitgehend städtisch geprägte Gebäude. Sowohl der Beginn der St. Urbanstrasse, als auch der Übergang zum Spitalplatz wird durch qualitativvolle Gebäude 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 Walmdach. Zwischen diesen Eckpfeilern stehen vorwiegend aus dem 20. Jh. stammende, massiv konstruierte Wohn- und Geschäftshäuser, unter teilweise gekapptem Satteldach. Grösstenteils ablesbare Gebäudesockel beherbergen die publikumsintensiven Geschäftsnutzungen. Darüber liegen im Bereich zwischen Marktgasse und Spitalplatz 2 Geschosse. 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.
Gebäudestellung	Geschlossene Bauweise, grösstenteils traufständig zum Strassenraum angeordnete Gebäude, mit mehrheitlich gerader Bautenflucht. Ungeachtet der teilweise unterschiedlichen Traufhöhen ergibt sich, durch die alignierte Gebäudestellung, ein präzise gefasster Strassenraum, dem lediglich im Übergangsbereich zum Spitalplatz einseitig eine klare Begrenzung fehlt. Ausnahme bildet das Gebäude St. Urbanstrasse Nr. 5, das entgegen der vorherrschenden Verhaltensweise, durch Rückstaffelung des Baukörpers, keinen unmittelbaren Bezug zum Strassenraum aufnimmt.



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 gepflästerte 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 Mansardwalmdach - 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 Alig-nemente 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, Strassen- raum)	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 Zugangstrep-pen zum erhöhten Erdgeschoss, bis zur knappen, teilweise mit dem Trottoir identischen Vorzone. Die Breite der Lotzwilstrasse entspricht in etwa derjenigen der oberen Markt-gasse im unmittelbaren Anschlussbereich zum Löwenplatz und verweist damit auf die einstige Wichtigkeit dieser Strassenverbindung.



Besondere Merkmale	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. 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 Marktgasse ist damit unterbrochen. 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.
--------------------	--

**Anhang IV****Strukturmerkmale der Siedlungsbereiche mit Quartiererhaltung Strukturgebiete (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 Holzschopfes 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 Gebäude 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	Doppel- und freistehende Häuser, gemischt konstruiert (Sockel: massiv, Obergeschosse in Holz) unter Satteldach, mit giebel- oder traufseitig gestaffelt angebauten Holzschöpfen.
■ Dachform	
■ Ausrichtung	
■ Materialisierung	Schlichte nutzungsorientierte Architektur.
Gebäudestellung	Die giebel- oder traufständig zum Strassenraum situierten Gebäude stehen im Nordosten der jeweiligen Parzelle, parallel zur Erschliessungsstrasse.
■ im Grundstück	
■ in der Topografie	
Garten / Bepflanzung	Die einzelnen Hausparzellen weisen einen grossen, ursprünglich der Selbstversorgung dienenden Garten auf.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Gebäude stehen aligniert zum Strassenverlauf. Bedingt durch die südwestseitig vorgelagerten Gärten sind die beiden Hauszeilen ungleich weit von der Erschliessungsachse entfernt. Brüstungshöhe, 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 Gebäude 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 Eingangsfassade der Hauptbauten begrenzt. Lediglich eine schmale Zirkulationsschicht vermittelt zum öffentlichen Raum. Brüstungshöhe, offene Zäune begrenzen die Parzellen auf der Gartenseite.
Besondere Merkmale	Sozialer Wohnungsbau der Fünfzigerjahre.



Gebiet Nr.	2 c
Bezeichnung	Hardastrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe Cc, mehrere erhaltenswerte Gebäude

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Doppel- und Reihen-Einfamilienhäuser, eingeschossig (Rieg), oder zweigeschossig, gemischt konstruiert (Sockel: massiv, Obergeschosse in Rieg) unter leicht geknickten, bei den eingeschossigen Häusern voll ausgebauten Walmdächern.
Gebäudestellung ■ 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 Erschliessungsachse 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 Hardastrasse, Grubenstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Baugruppe Dd~~

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Überbauung mit Mehrfamilienhäusern 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 Hardastrasse, 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, grösstenteils erhaltenswerte Gebäude.~~

Gebäudevolumen ■ 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 ■ 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. Brüstungshöhe, 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 ■ 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 ■ 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 Stadtkerns, 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 ■ 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 ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Jurastrasse, Eisenbahnstrasse: Die Hauptgebäude stehen, die Zufangsfassade rechtwinklig zur Erschliessungsstrasse hin ausgerichtet, in repräsentativ gestalteten Vorgärten, welche integrierende Bestandteile der jeweiligen Anlagen sind. Die Gebäude sind gegenüber dem Strassenniveau 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 Strassenniveau leicht erhöht.



Garten / Bepflanzung	Jurastrasse, Eisenbahnstrasse: Schmiedeeiserne Staketenzäune mit repräsentativen Zugangstoren, bewachsen mit Hecken, begrenzen die üppig bepflanzten, mit strassenraumdefinierenden 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	Villenzzone 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 Stadtkerns, 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 ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	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. Bereich "äussere" Aarwangenstrasse, Murgenthalstrasse: Baugruppe als früherer Teil der Villenzone Jurastrasse. Vier massiv konstruierte (Putz teilweise mit Hausteingliederung) 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 qualitätvolle, gemischt konstruierte Ökonomie- und Lagerbauten unter Satteldächern und ein Geschäftshaus, als Massivbau unter Mansarddach mit Quergiebeln, aus dem Beginn des 20. Jahrhunderts.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Bereich "innere" Aarwangenstrasse: Die Hauptgebäude, grossmehrheitlich traufständig entlang der Aarwangenstrasse angeordnet, sind gegenüber dem Strassenniveau leicht erhöht. 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.



Garten / Bepflanzung	Bereich "innere" Aarwangenstrasse: Ein schmaler Vorgartenbereich vermittelt zum Strassenraum. Niedrige Mauern, mit teilweise noch vorhandenen Zäunen und teilweise Hecken, begrenzen die Vorbereiche. 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.
Verhältnis zum Strassenraum	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. 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.
Besondere Merkmale	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. Bereich "äussere" Aarwangenstrasse, Murgenthalstrasse: Der als Baugruppe X' im Bauinventar der Stadt Langenthal enthaltene Bereich ist der Rest einer früher zur Baugruppe X gehörenden Villenzone (siehe Gebiet Nr. 4b), die durch jüngere bauliche Eingriffe optisch und räumlich abgetrennt wurden.



Gebiet Nr.

5

Bezeichnung

Eisenbahnstrasse, Ringstrasse, Bützbergstrasse

Grundlagen

Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~keine Baugruppe, ein schützenswertes (Weinhandlung) und zwei erhaltenswerte Gebäude (Fabrikbauten).~~

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	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. Fabrikgebäude (1957) als Massivbau (Betonskelettbau) unter Flachdach bildet den Übergang zur südöstlichen Wohnbebauung an der Ringstrasse. 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.
Gebäudestellung ■ 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 Hochstammbäumen.
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 Hochstammbäume der Gärten zonierte.
Besondere Merkmale	Repräsentative Wohnbauten aus der Zeit um 1900 als Teile des Villengürtels stehen im Dialog mit Industriebauten 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 ■ 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 ■ 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, Eingangsfasade mit Zirkulationsschicht und Schopfbauten, begrenzt. Klar wahrnehmbare Übergänge zu den halbprivaten 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 ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	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 ■ im Grundstück ■ in der Topografie	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, Schöнауweg, Lotzwilstrasse)

Grundlagen

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

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Grossmehrheitlich typologisch unterschiedliche Wohnhäuser in Massiv- oder Mischbauweise, unter leicht geknickten Sattel- oder Walmdächern.
Gebäudestellung ■ 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, Schöнауweg, Mittelstrasse

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

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Einfache Doppel Einfamilienhäuser in zwei typologisch unterschiedlichen Ausprägungen: Typ 1: Gemischt konstruierte Gebäude (Massiv- und Riegbau) unter schwach geknicktem Walmdach. Typ 2: Behäbige, giebelseitig erschlossene Putzbauten unter Mansarddächern.
Gebäudestellung ■ 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 Gartentiefe, 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 / Melchnastrasse
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 Sockelgeschoss 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, Kristallisationspunkte 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	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. 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.
--------------------	---



Gebiet Nr.

16 a

Bezeichnung

Ländliche Kernzone

Grundlagen

-

Gebäudevolumen	In der ländlichen Kernzone befinden sich Gebäude, die im weitesten Sinn den Landwirtschaftsbetrieben dienen. Dazu gehören beispielsweise eine Landmaschinenwerkstatt, eine ehemalige Milchsammelstelle, ein Feuerwehrstützpunkt, ein nicht mehr genutztes Schulgebäude und mehrere Ein- oder Zweifamilienhäuser. Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit allseitigen deutlichen Dachvorsprüngen. Die Dachvorsprünge des Bestandes betragen bei ein- und zweigeschossigen Bauten oft ca. 0.80 m bis 1.00 m. Die Dachneigung liegt in der Regel bei über ca. 30°. Dachaufbauten haben meist eine stehende Rechteckform, etwa im Verhältnis (H:B) 1.5:1. Als Dachmaterialien werden Ziegel oder flächige Faserzementplatten verwendet.
■ Dachform	
■ Ausrichtung	
■ Materialisierung	
Garten / Bepflanzung	Bei Gebäuden landwirtschaftlichen Ursprungs Zier- und Nutzgärten. Bei Einfamilienhäusern Ziergärten.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Bebauung bildet den Strassenraum. Die Bauten stehen mit ihrer Hauptfassade respektive ihrer Firstlinie entweder rechtwinklig oder parallel zum Strassenraum und fassen diesen.
Besondere Merkmale	Das Siedlungsbild ist vorab wegen den Ein- und Zweifamilienhäusern uneinheitlich.



Gebiet Nr.

16 b

Bezeichnung

Landwirtschaftlich genutzte Hofgruppen

Grundlagen

-

Gebäudevolumen ■ Dachform ■ Ausrichtung ■ Materialisierung	Zu einer Hofgruppe gehören in der Regel ein Hauptgebäude mit einem kräftig zeichnenden, ausladenden Krüppelwalmdach, einem Wohnstock und einigen der Landwirtschaft dienenden Nebenbauten mit den unterschiedlichsten Dachformen. Dachaufbauten haben meist eine stehende Rechteckform im Verhältnis (H:B) > 1.5:1. Als Dachmaterialien werden Ziegel sowie flächige oder gewellte Faserzementplatten verwendet.
Gebäudestellung ■ im Grundstück ■ in der Topografie	Der Charakter des Siedlungsbilds Untersteckholz besteht aus einzelnen, markanten Bauernhöfen, sogenannten Hofgruppen, die wie zufällig in der Landschaft stehend erscheinen. Bei genauerer Betrachtung steht jede Hofgruppe in einem ausgewogenen und nutzungsbedingten Abstand zur benachbarten Hofgruppe. Daneben gibt es einige wenige Hofgruppen mit zwei resp. drei Hauptgebäuden und den entsprechenden Nebengebäuden.
Garten / Bepflanzung	Der Schauseite des Hauptgebäudes und des Wohnstocks vorgelagert, findet sich häufig ein eingefriedeter Nutz- und Ziergarten.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Bebauung bildet identitätsstiftende Hofgruppen. Die Gebäude einer Hofgruppe stehen nahe beieinander. Das Hauptgebäude und die Nebenbauten bilden eine räumliche Einheit. Die Lage zum Strassenraum ist von untergeordneter Bedeutung.
Besondere Merkmale	-.



Anhang V

Strassenverzeichnis (Art. 14)

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

	Kantonsstrassen	Gemeindestrassen
a) Hauptachsen in- nerorts und ausser- orts	■ 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 Jurastrasse bis zur Gemeindegrenze Roggwil)	■ Melchnaustrasse (vom Spitalplatz bis zum Kirchgemeindehaus) ■ St. Urbanstrasse (vom Mühleweg 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	■ 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
---	---	--



Strassen und Strassenabschnitte mit besonderen Abständen Ausschnitt Langenthal

stadtlangenthal

Legende



Gemeindestrassen mit Abstand 5 m (Art. 14 Abs. 2 BR)



Kantonsstrassen mit Abstand gemäss übergeordneter Gesetzgebung



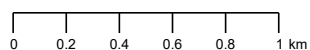


Strassen und Strassenabschnitte mit besonderen Abständen Ausschnitt Obersteckholz

stadtlangenthal

Legende

-  Gemeindestrassen mit Abstand 5 m (Art. 14 Abs. 2 BR)
-  Kantonsstrassen mit Abstand gemäss übergeordneter Gesetzgebung

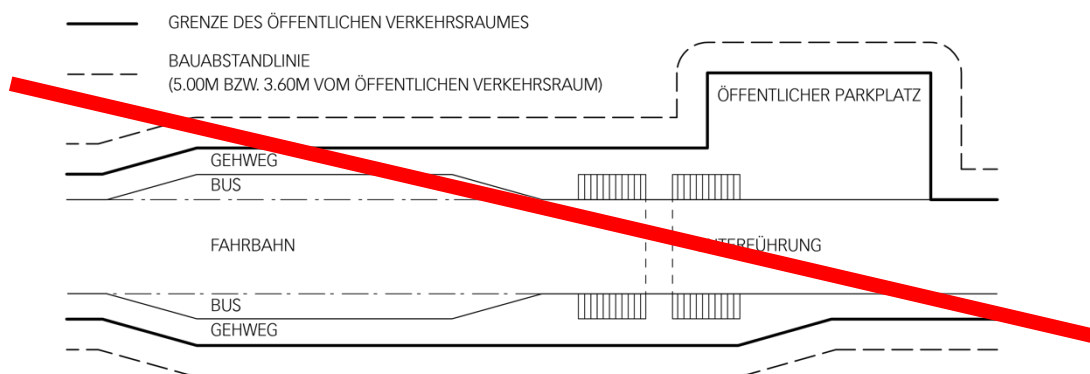
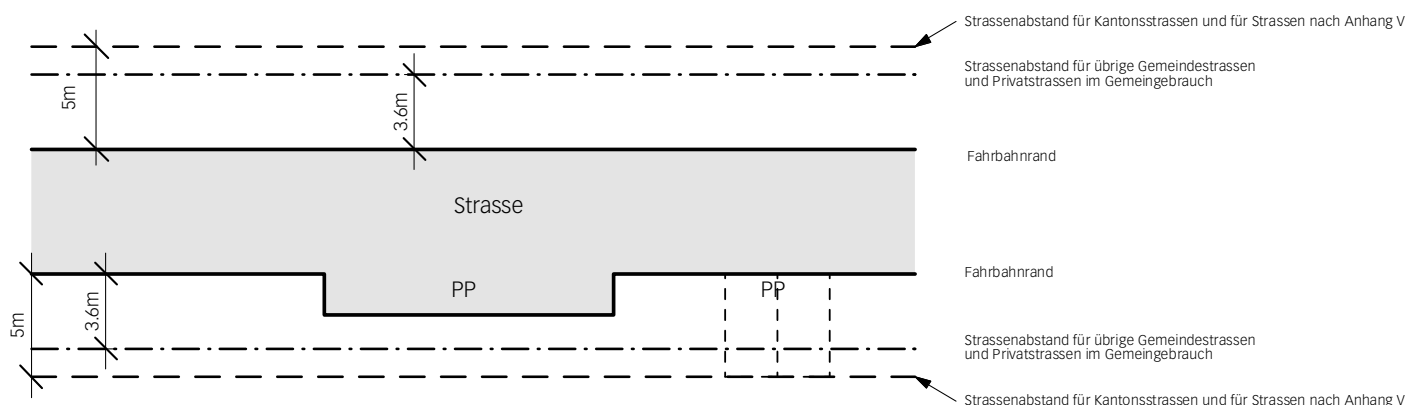




Anhang VI

Grafische Darstellungen

Abstands- und weitere baupolizeiliche Vorschriften

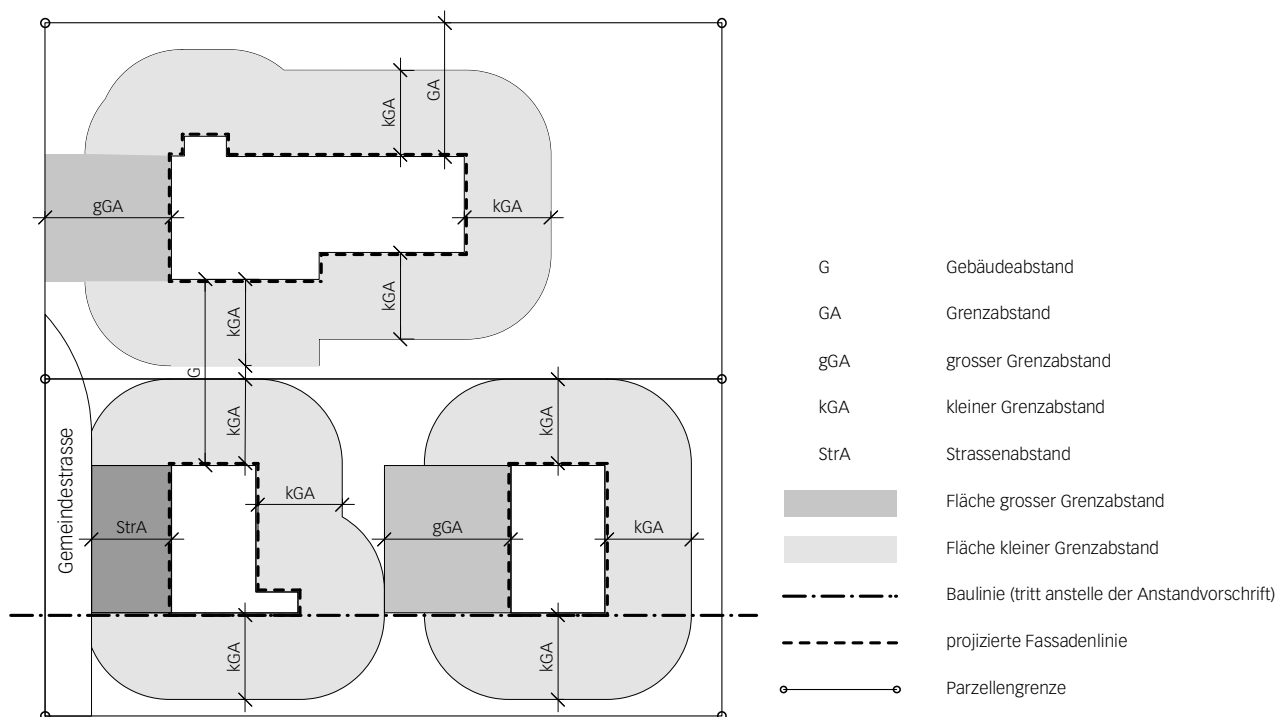
I. **Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum Strassenabstand (Art. 14)**

Regel: Der Bauabstand wird vom **Fahrbahnrand** aus gemessen **von der bestehenden oder der in rechtgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes**. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.



II. Grenz- und Gebäudeabstände

1. Gebäude mit ~~den~~ Strassen- und Grenzabständen (Art. 14 und Art. 16)



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



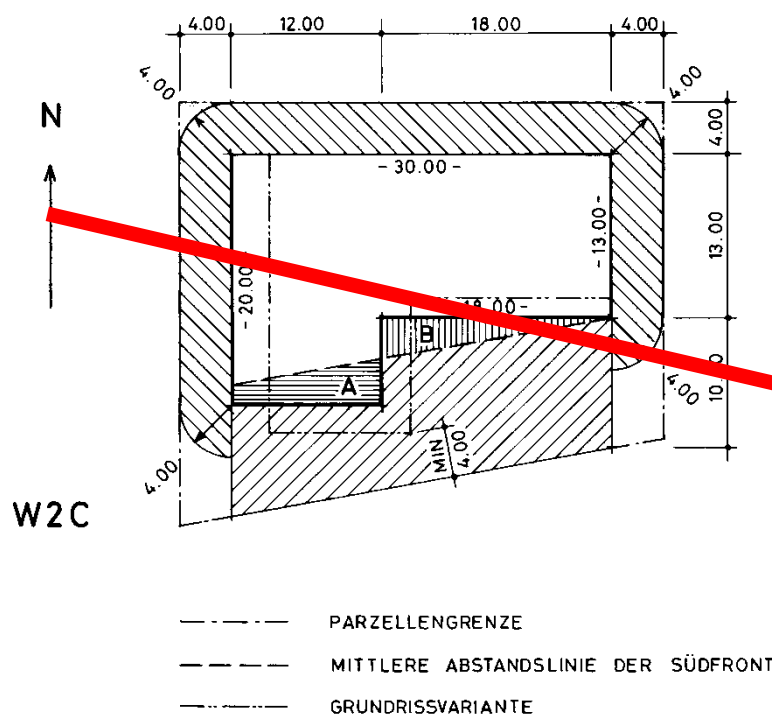
2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

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 Gebäudeteile 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 (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30 m) errechnet.

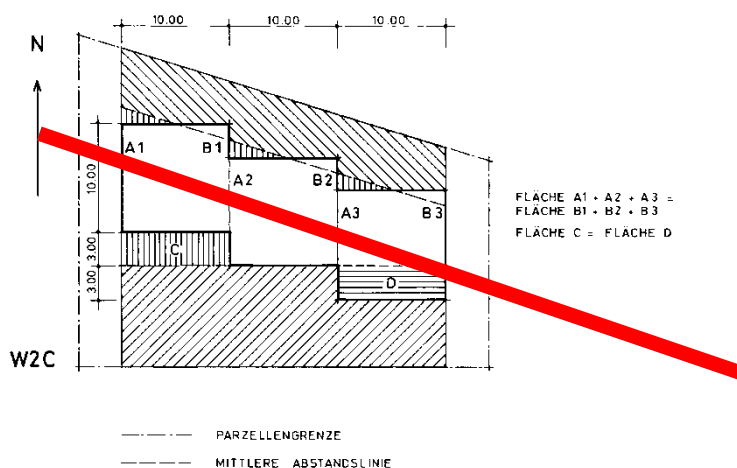
Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vergleiche Grundrissvariante).

Bei seitlichen Rückstaffelungen ist immer der kleine Grenzabstand massgebend.

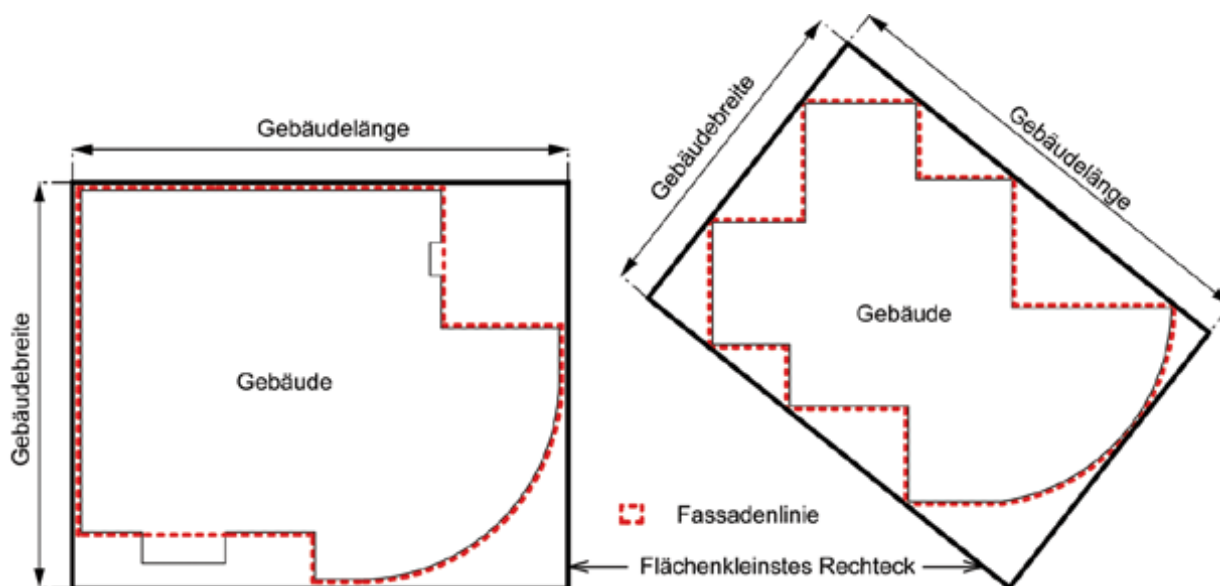
**Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss**

Nördlicher und südlicher Grenzabstand (Art. 16)

Legende siehe "Anhang VI, Seite 2"

**III. Gebäudelänge (Art. 33)**

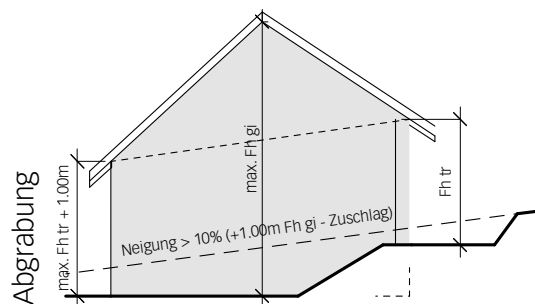
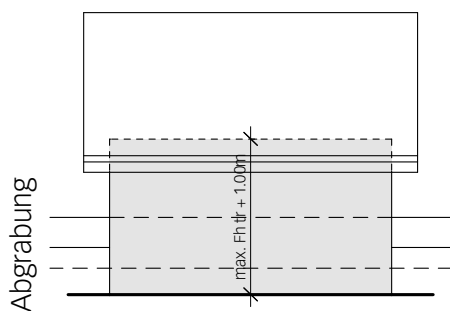
Als Gebäudelänge gilt immer die längere Seite eines Gebäudes. Bei Gebäuden mit gestaffeltem Grundriss wird die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck gemessen.





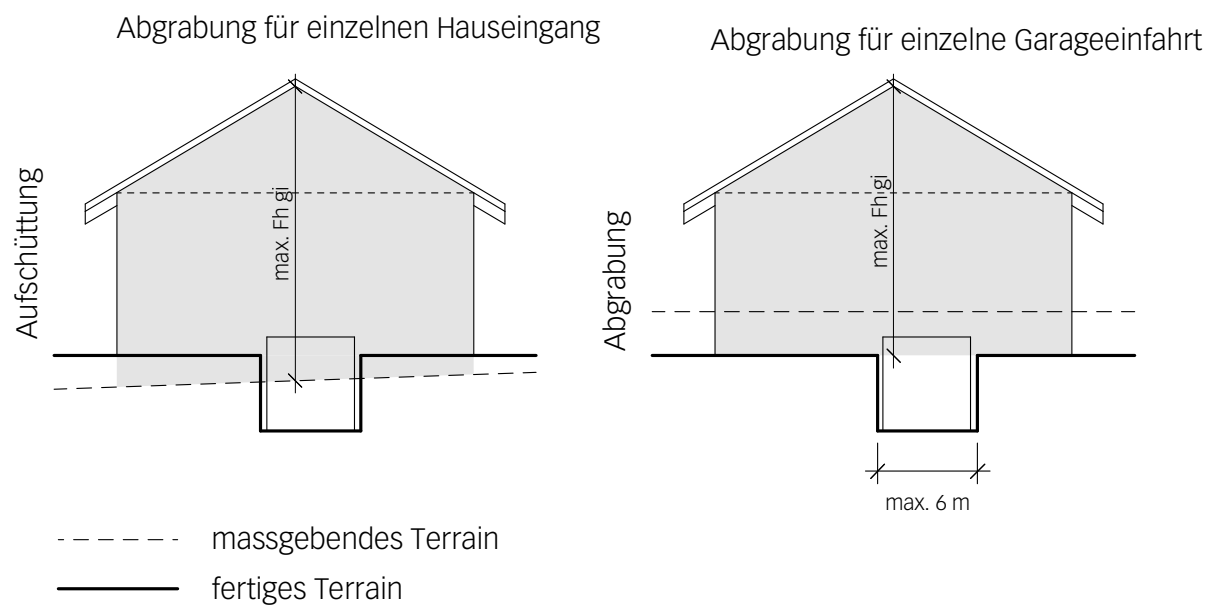
IV. Gebäudehöhe Fassadenhöhe

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





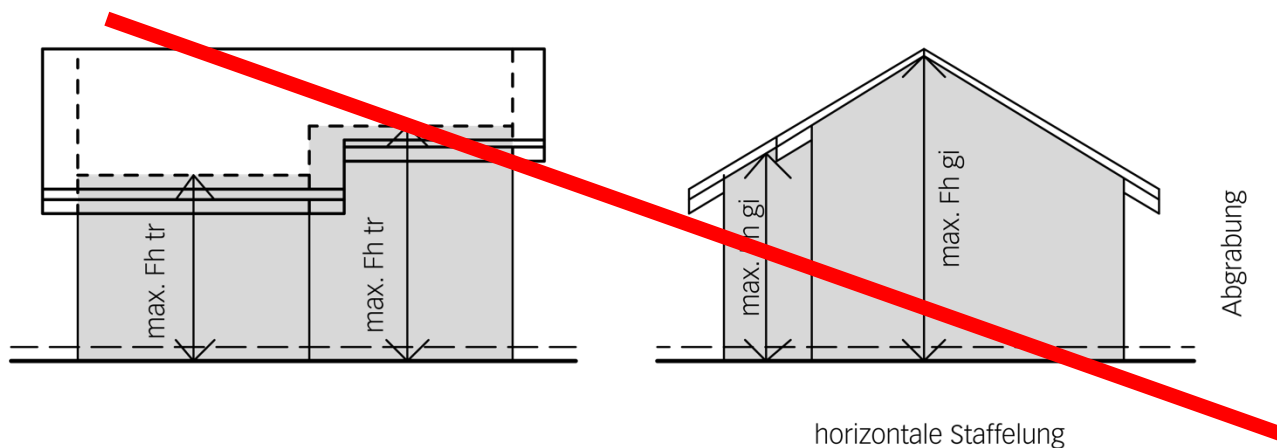
2. Gebäudehöhe Fassadenhöhe gi bei Fassaden mit Abgrabungen (Art. 22, Art. 32)



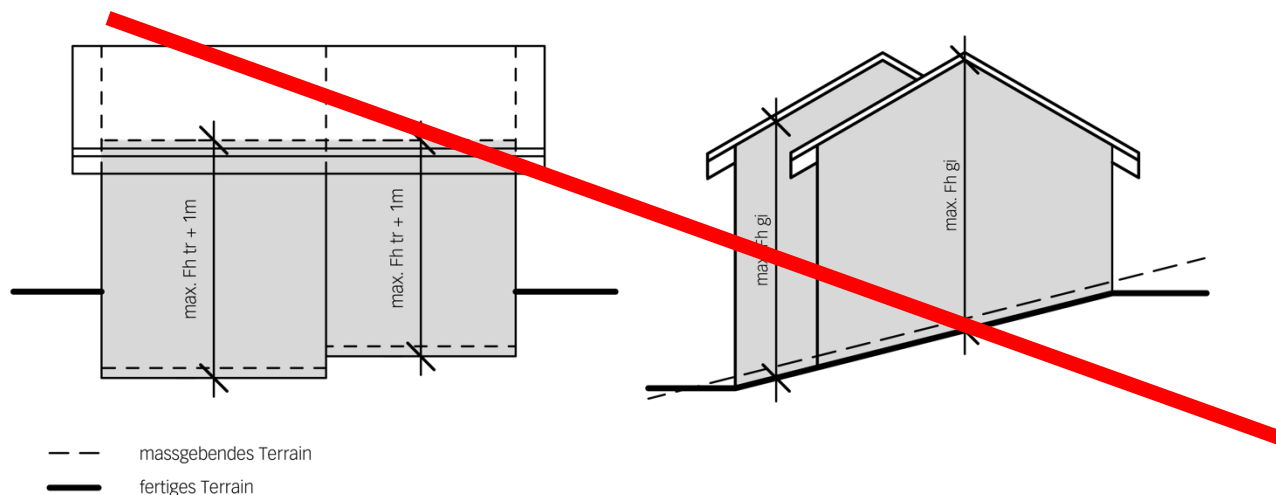


3. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 22)

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.

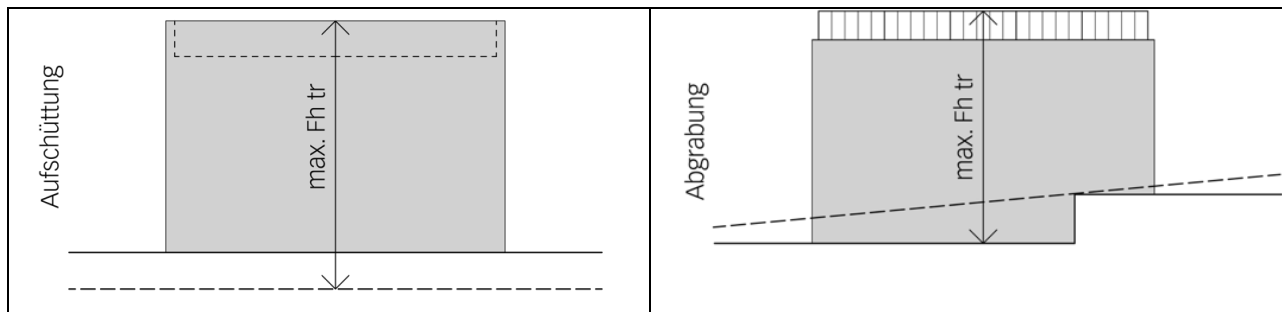




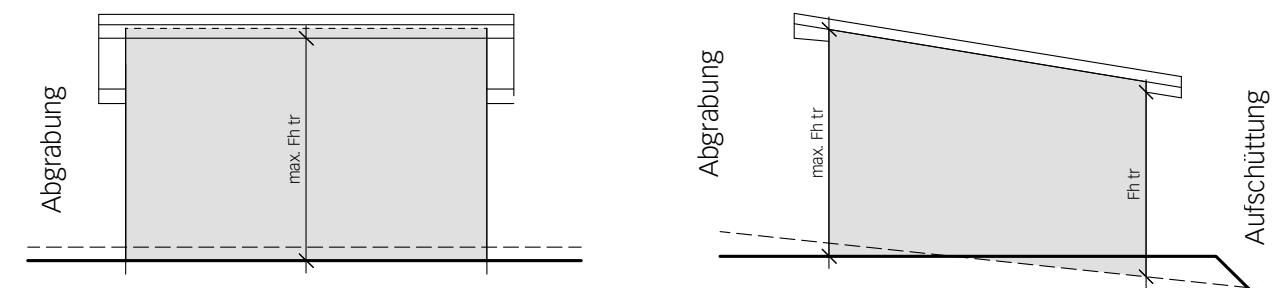
4. Gebäudehöhe Fassadenhöhen bei Gebäuden mit Flachdach (Art. 22)

mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)



5. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



--- massgebendes Terrain
— fertiges Terrain

**Firsthöhe-Fassadenhöhen und Gebäudeprofil (Art. 23)**

---- = zulässiges Gebäudeprofil

(der Neigungswinkel ist nur mit den Längsseiten zu beachten)

~~FH~~ = zulässige Firsthöhe $F_{h\ gi}$ = zulässige Fassadenhöhe giebelseitig

~~GH~~ = zulässige Gebäudehöhe $F_{h\ tr}$ = zulässige Fassadenhöhe traufseitig

HZ = Hangzuschlag = 1.00 m

1. Beispiele Zone W2A

$F_{h\ tr} = 5.50\text{ m}$

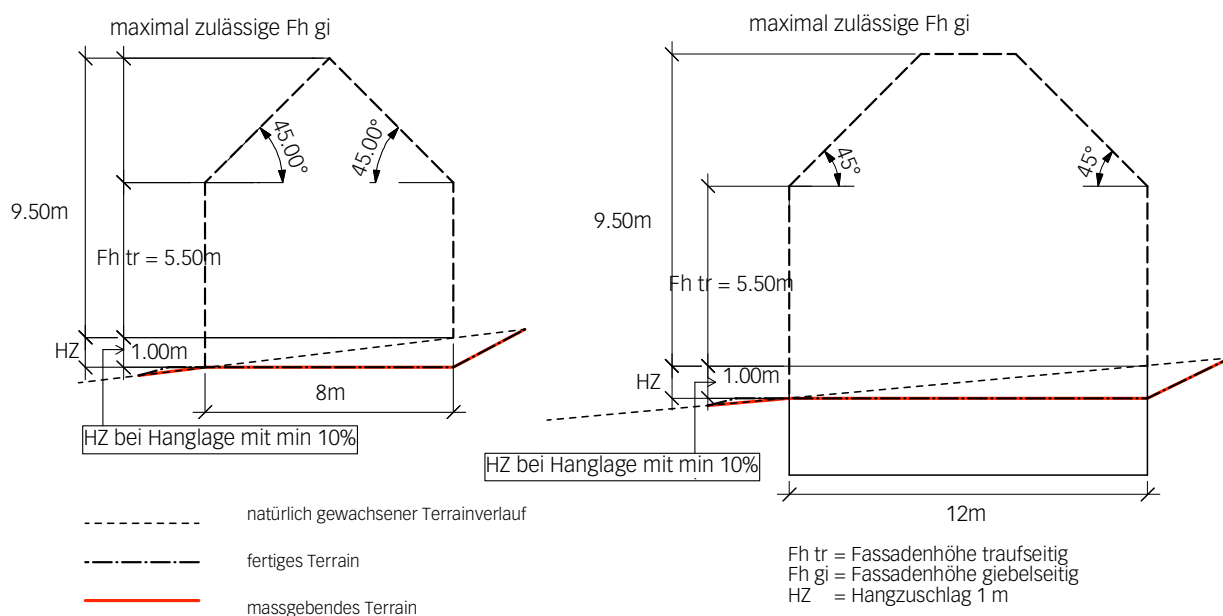
$F_{h\ gi} = 9.50\text{ m}$

Annahmen:

Gebäudebreite 8.00 m

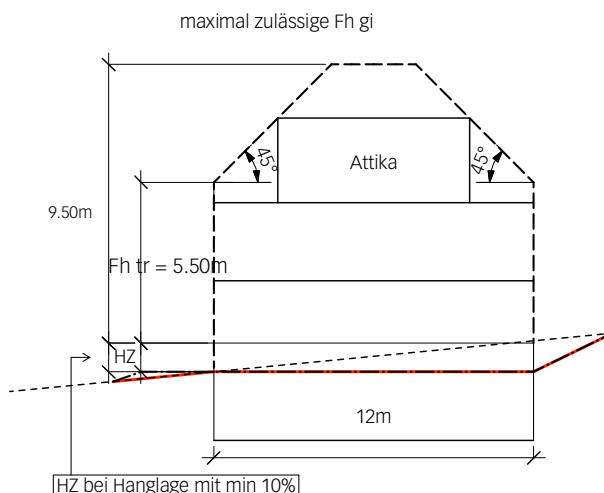
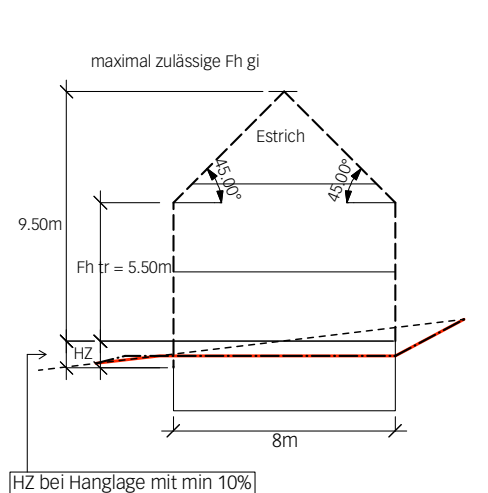
Gebäudebreite 12.00 m

Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A





Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A



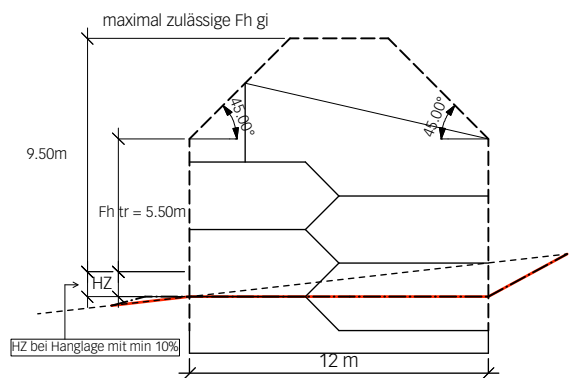
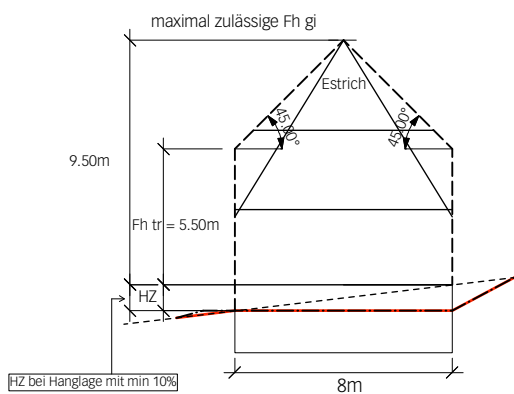
- natürlich gewachsener Terrainverlauf
- - - fertiges Terrain
- massgebendes Terrain

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
HZ = Hangzuschlag 1 m

Profil vollständig ausgenützt

Flachdach mit Attika (Art. 25)

Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A



Steildach mit Neigung über 45°

Pulldach versetzte Geschosse

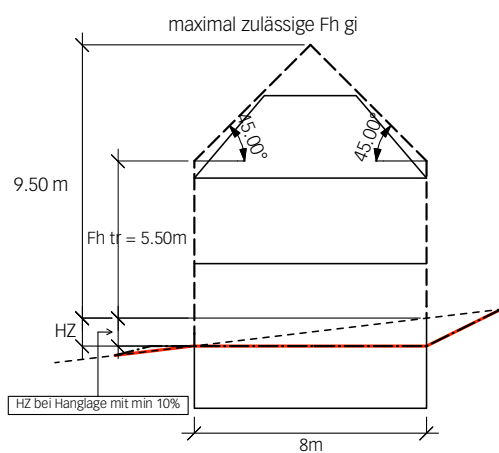
- natürlich gewachsener Terrainverlauf
- - - fertiges Terrain
- massgebendes Terrain

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
HZ = Hangzuschlag 1 m

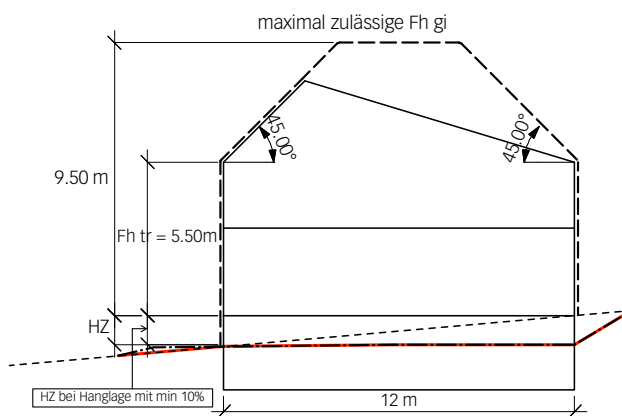


Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
HZ = Hangzuschlag 1 m



Steildach mit Neigung über 45°



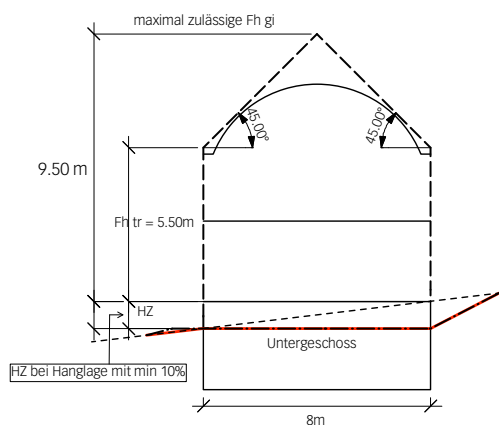
Schrägdach mit verschiedenen Dachneigungen

- natürlich gewachsener Terrainverlauf
- · - · - fertiges Terrain
- massgebendes Terrain

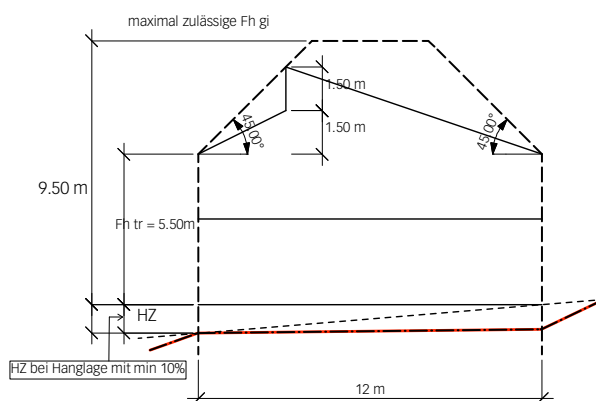
Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A

- natürlich gewachsener Terrainverlauf
- · - · - fertiges Terrain
- massgebendes Terrain

Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig
Fh gi = Fassadenhöhe giebelseitig
HZ = Hangzuschlag 1 m



Tonnendach



Abgesetztes Schrägdach

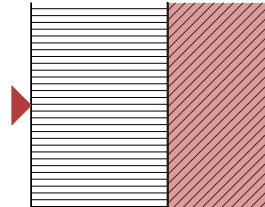


VI. Skizzen zur BMBV

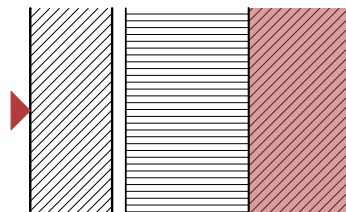
1. Fassadenfluchten bei verschiedenen Fassadenschnitten (Art. 7 BMBV)

-  tragendes Bauteil
-  Massgebender Messpunkt

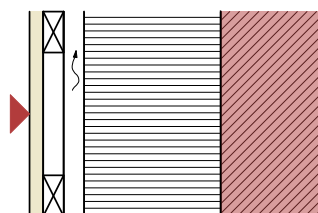
Kompaktfassade



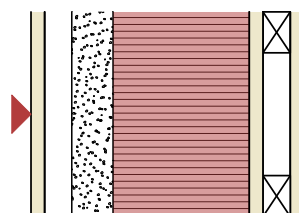
Zweischalenmauerwerk



Hinterlüftete Fassade



Holzkonstruktion



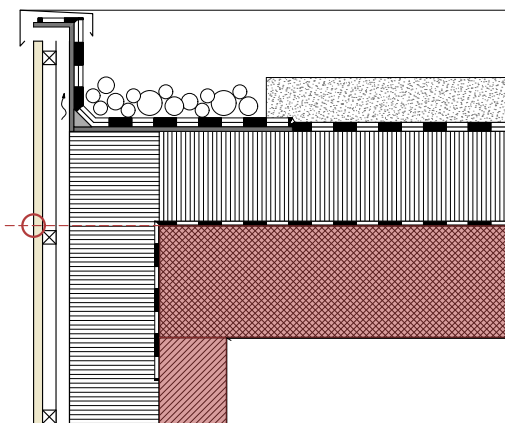


2. Oberster Punkt der Dachkonstruktion bei verschiedenen Dachkonstruktionen

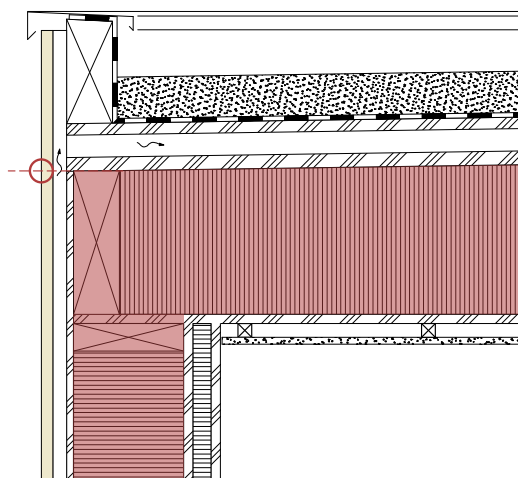
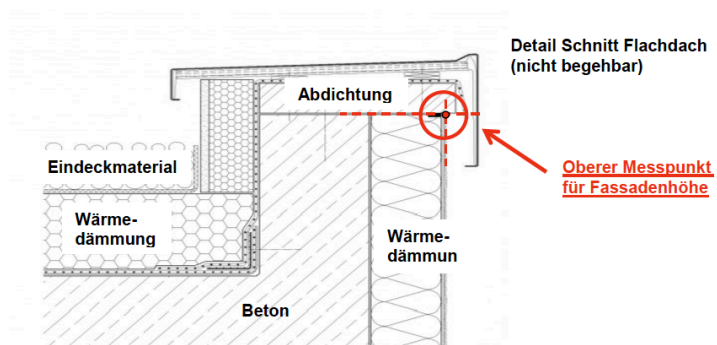
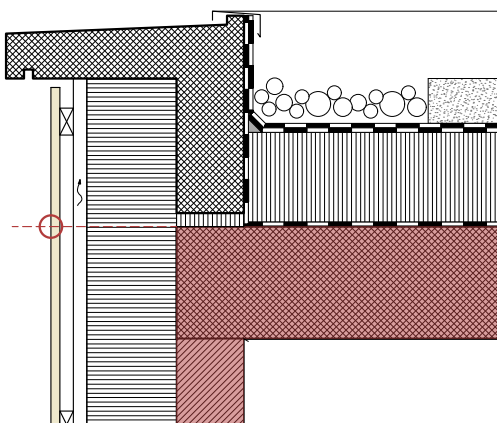
- tragendes Bauteil
- Massgebender Messpunkt

a) Nicht begehbare Flachdächer

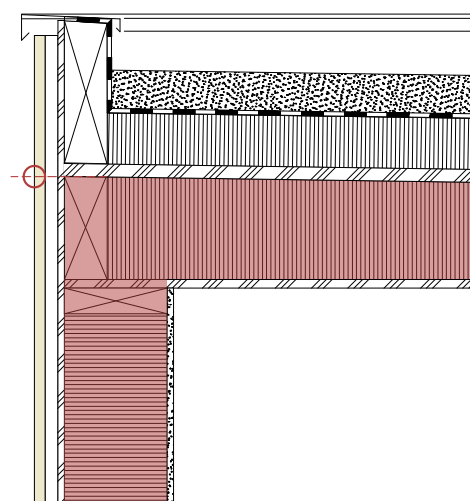
Aufbahrung mit Stahlzange



Aufbahrung mit Beton



Holzkonstruktion (Variante a)

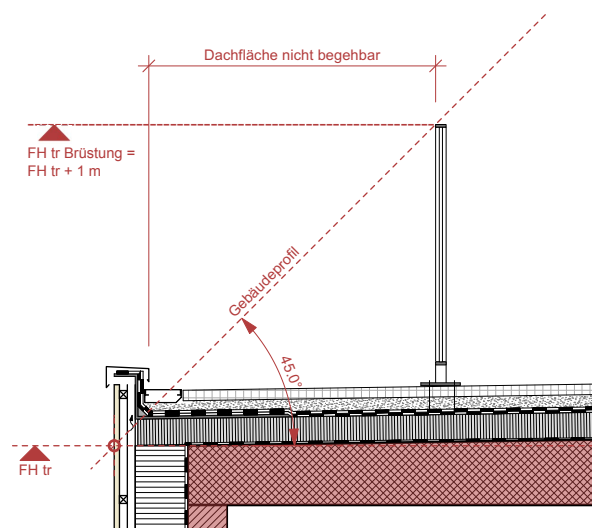
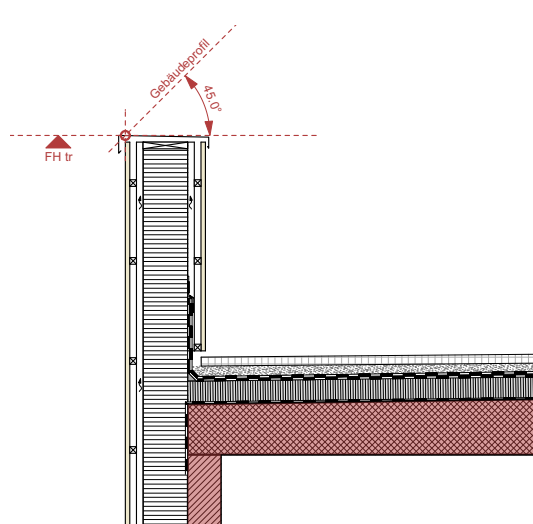


Holzkonstruktion (Variante b)

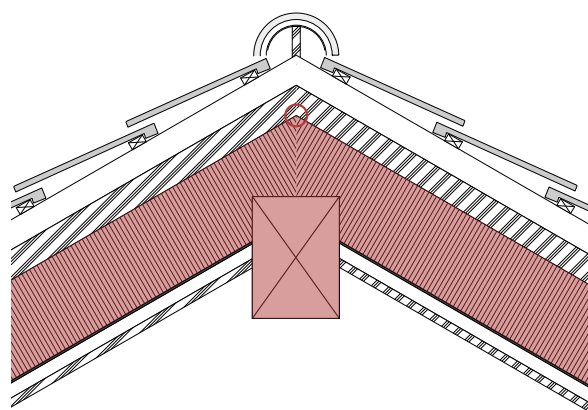
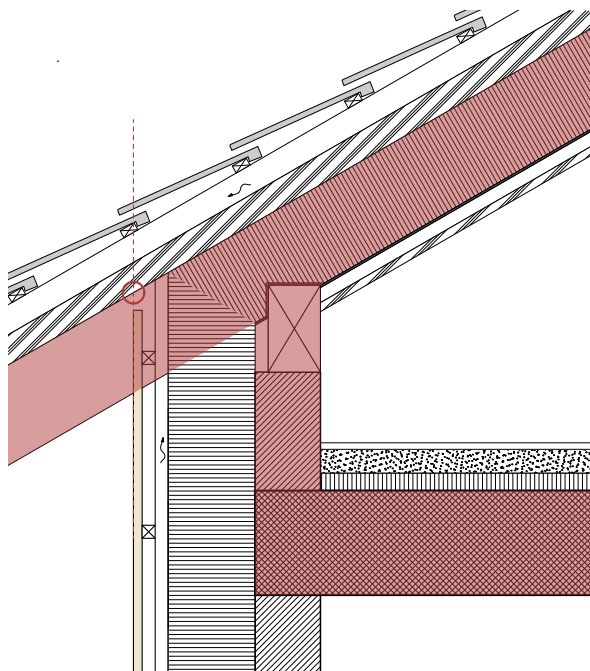


- tragendes Bauteil
- Massgebender Messpunkt

b) Begehbare Flachdächer



c) Schrägdach, Isolation zwischen Sparren

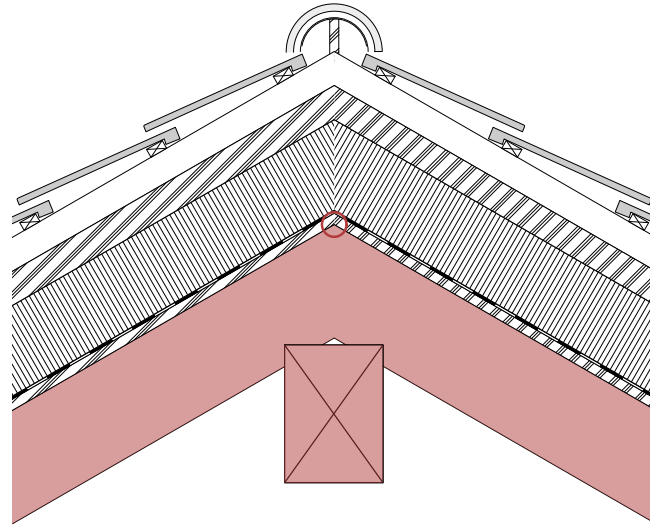
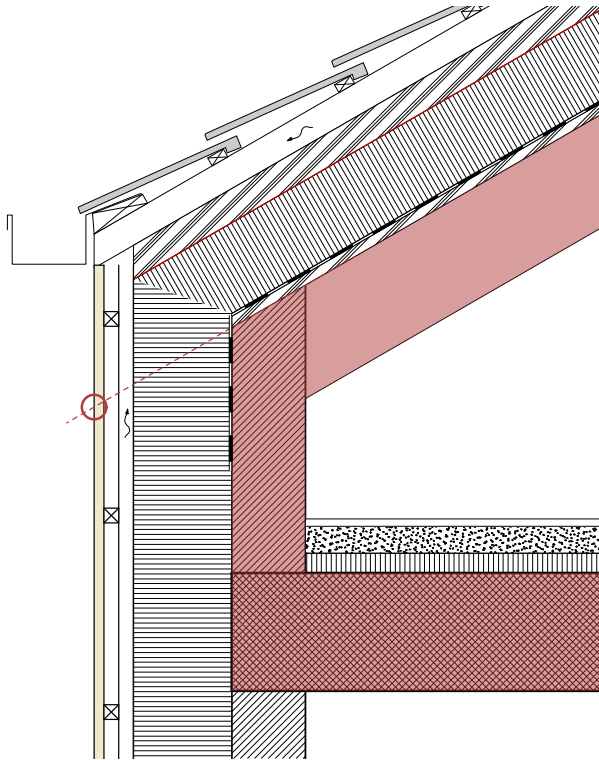




d) Schrägdach, Isolation auf Sparren

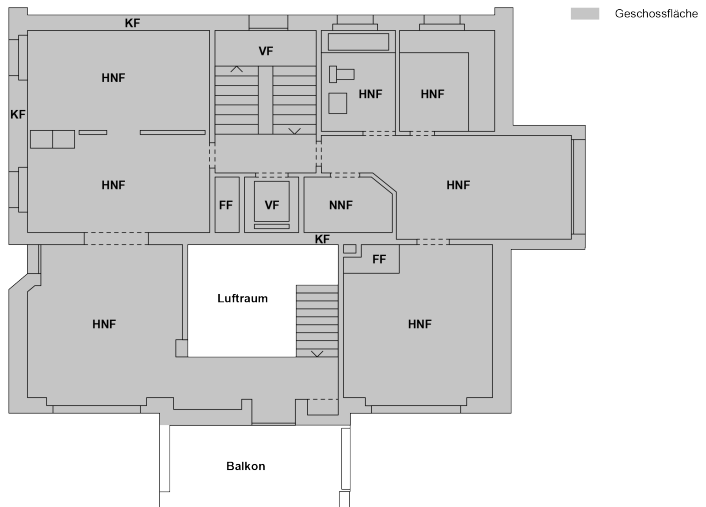
■ tragendes Bauteil

○ Massgebender Messpunkt

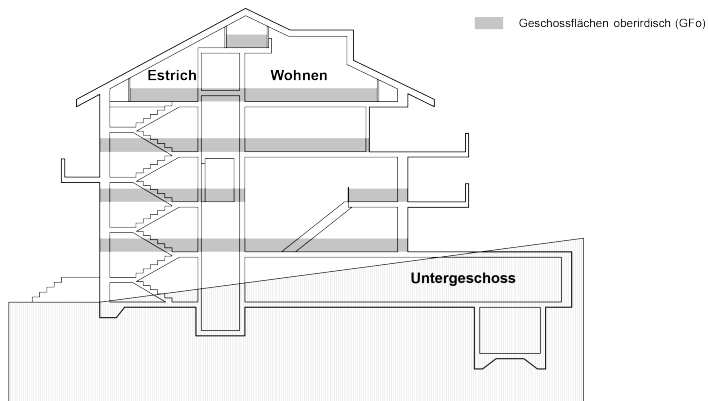




1. Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo; Art. 26)



Schnitt:



**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 Wassergräben
	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	Steiachtergraben 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 Hartriegel
C	2.4	4	Freistehende Gehölzgruppe mit Schwarzdorn, Hartriegel und 2 Silberweiden
C	2.3	3	Rosskastanie



C	2.4	5	Freistehende Gehölzgruppe bestehend aus Winterlinde, Eiche, Pfaffenhütchen, Eiche, Hasel
C	2.4	6	Freistehende Gehölzgruppe bestehend aus Esche, Hasel, Pfaffenhütchen
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 Dauergründland, 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 Dauergründland, 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 Hochstämme
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	Hambühlbächli
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
O	2.3	1	Linde beim Aussichtspunkt Chleebe
O	2.3	2	Eichen und Buchen
O	2.1.2	1	Hoch- oder Baumhecke Kuhnhubel West
O	1.4	1	Dottenbach mit Hochstaudensaum
O	2.5	1	Dottenbach Ufergehölz
O	2.1.2	2	Hochhecke Trinihubel
O	2.1.1	1	Niederhecke an Strasse
O	2.1.1	2	Niederhecke nördlich Kantonsstrasse
O	2.1.1	3	Niederhecke südlich Kantonsstrasse
O	2.1.1	4	Niederhecke Halde
O	2.1.1	5	Niederhecke Chleebe



Beilage

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

wird aufgehoben

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~~
- ~~⁶ 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. Hofstatt-
recht~~

- ~~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. Brandmau-
ern~~

- ~~⁷—Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.~~

~~a) Pflicht~~

~~Art. 79 f~~

~~b) Mitbenüt-
zung~~

- ~~1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, 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~~

- ~~⁸—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 Böschun-
gen~~

~~a) Pflicht zur
Errichtung; Aus-
führung~~

- ~~1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück 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.—Benüt-
zung von Mau-
ern 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 nachbarli-
chen 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. Holztrans-
portanlagen~~

~~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 Holzlasse, Holzriesen aller Art, Rollbahnen und dergleichen zu verlangen.~~

~~Art. 82~~

~~IV. Wegrechte,
Zaunbann,
Wässerungs-
rechte, Einfrie-
dungen~~

~~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 weiterhin Geltung.~~

~~² Die bezüglichlichen 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 Neben Kleinbauten	Art. 16 , Art. 17, Art. 20, Art. 21, Art. 33
Änderungen	Art. 68
Arbeitszone	Art. 38, Art. 39, Art. 40
Archäologische Schutzgebiete	Art. 59
Art und Mass der Nutzung	Art. 49, Art. 49a , Art. 49b
Ausnahmebewilligungen	Art. 20, Art. 60 , Art. 61 , Art. 63
Ausnützungsziffer Geschossflächenziffer oberirdisch	Art. 26, Art. 27 Art. 28, Art. 31, Art. 49
Bau- und Planungskommission	Art. 46, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 56 , 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. 5 Art. 28, Art. 61 , Art. 62 , Art. 63, Art. 64
Baubewilligungsbehörde	Art. 5, Art. 16 , Art. 21, Art. 24, Art. 45, Art. 46 , Art. 56 Art. 58 , Art. 59 , Art. 61 , Art. 63
Baubewilligungsdekret	Art. 4, Art. 65
Baubewilligungskompetenz	Art. 64
Baubewilligungsverfahren	Art. 61 , Art. 62, Art. 63, Art. 65
Baudenkmäler	Art. 58
Baugesuche	Art. 5, Art. 59a , Art. 65, Art. 69
Bauinspektorat	Art. 47, Art. 57
Bauinventar	Art. 58
Baulinien	Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 15a, Art. 15b
Baureglement	Art. 1, Art. 66, Art. 68, Art. 69
Bauverbot	Art. 60
Bauvolumen	Art. 42, Art. 47
Bauweise	Art. 11, Art. 12, Art. 44, Art. 55
Besitzstandsgarantie	Art. 31 , Art. 67
Dachaufbauten	Art. 24, Art. 25, Art. 45
Dachform	Art. 22a , Art. 23 , Art. 24, Art. 25 , 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. 37a , Art. 39, Art. 52 , Art. 53
erhaltenswert	Art. 10, Art. 49, Art. 58
Erlass von Planungszonen	Art. 61
Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig	Art. 17 , Art. 23, Art. 31, Art. 32, Art. 60
Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	Art. 17, Art. 17b, Art. 22 , Art. 22a, Art. 25, Art. 23 , Art. 31, Art. 32, Art. 49 , Art. 49b, 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. 10 , Art. 11 , Art. 42, Art. 61, Art. 62, Art. 63 , Art. 68
Gemeindestrassen	Art. 14, Art. 64
Genehmigung	Art. 68, Art. 69
Gesamtentscheide	Art. 61
geschlossene Bauweise	Art. 11 , Art. 12 , Art. 44
Gestaltung	Art. 8, Art. 11 , Art. 15, Art. 24, Art. 29, Art. 44, Art. 45, Art. 47, Art. 49 , Art. 50, Art. 55
Gestaltungsgrundsätze	Art. 43 , Art. 49, Art. 49a , Art. 49b
gesundheitsspolizeiliche Vorschriften/Gründe	Art. 27, Art. 61
Grenzabstand/Gebäudeabstand	Art. 11 , Art. 13 , Art. 15, Art. 16, Art. 17, Art. 17a , Art. 17b , Art. 18, Art. 18a , Art. 20, Art. 31, Art. 44, Art. 49b
Grenzanbau	Art. 12, Art. 17, Art. 18 , Art. 18a , Art. 20
Grundordnung	Art. 1, Art. 2, Art. 8 , Art. 68 , Art. 69
Grundwasserschutzzone	Art. 38
Grünzonen	Art. 52
Hauptbauten	Art. 33
Hinterberg	Art. 49
Immissionen	Art. 35, Art. 37, Art. 39
In-Kraft-Treten	Art. 68, Art. 69
Installations- und Lagerplätze	Art. 65
kantonales Baugesetz	Art. 8, Art. 58
kantonale Behörde	Art. 64



kantonale Denkmalpflege	Art. 49, Art. 58
kantonale Bestimmungen	Art. 6 , Art. 7, Art. 8 , Art. 11, Art. 29, Art. 52, Art. 66
kantonale Gesetzgebung	Art. 4, Art. 5, Art. 8, Art. 58
kantonales Recht	Art. 6, Art. 63
Kantonsstrasse	Art. 14, Art. 64
Kernzone	Art. 12, Art. 17b , Art. 37a , Art. 41, Art. 42, Art. 43
Kernzonenplan	Art. 43
Kontrolle	Art. 63, Art. 65
Landschaft	Art. 10, Art. 15, Art. 29, Art. 45 , Art. 49
Landschaftsschutzgebiete	Art. 59 Art. 60
Landwirtschaftszone	Art. 60 Art. 53
massgebliche Gestaltungsgrundsätze Richtlinien	Art. 43
Materialisierung	Art. 49
Mischzonen	Art. 36
Näherbaurecht	Art. 21 , Art. 44
Naturobjekte	Art. 60
Dekret über das Normalbaureglement (NBR)	Art. 60
Neubauten/Umbauten	Art. 24, Art. 41, Art. 42, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 65
Nutzung	Art. 15 , Art. 30, Art. 34, Art. 36, Art. 37, Art. 37a , Art. 38, Art. 41, Art. 42, Art. 47, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 50, Art. 53 , Art. 60
öffentlicher Raum/Grund	Art. 41, Art. 45, Art. 46, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 65
örtliche Fachstelle	Art. 46, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 56
Parkierungsanlagen/Parkplatzreglement	Art. 9
Planungen	Art. 1, Art. 47, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 5 , Art. 57 , Art. 59 , Art. 61
Quartierbild, -erhaltung, -struktur	Art. 54 , Art. 55
Radweg	Art. 14
Rankmatte	Art. 49a
Richtpläne	Art. 1
schützenswert	Art. 49 , Art. 58
Schutzzonenreglemente	Art. 38
Schweizerisches Zivilgesetzbuch	Art. 3, Art. 14 , Art. 20
speziell	Art. 13, Art. 35, Art. 43, Art. 46, Art. 49 , Art. 49a , Art. 49b , Art. 54 , Art. 60
Stadtbaumeister/Stadtbaumeisterin	Art. 61, Art. 63
städtebaulich	Art. 44, Art. 45, Art. 49a



Stadtpräsident/Stadtpräsidentin	Art. 61, Art. 62
Strassen	Art. 10, Art. 14, Art. 29, Art. 43, Art. 45, Art. 49a, Art. 64
Strukturmerkmale	Art. 1, Art. 42, Art. 43, Art. 55
Topografie	Art. 49, Art. 49b
Überbauungsordnung	Art. 1, Art. 8, Art. 13, Art. 42, Art. 43, Art. 46, Art. 48, Art. 49, Art. 49a, Art. 49b, Art. 61, Art. 69
Überbauungsplan	Art. 49
Übergangsbestimmungen	Art. 67
übergeordnete Gesetzgebung / Recht	Art. 2, Art. 9, Art. 14, Art. , Art. 53
Untersteckholz	Art. 49b
Verstösse	Art. 66
Vorschusspflicht	Art. 65
wasserbaupolizeilicher Abstand	Art. 15
Widerhandlungen	Art. 66
Wohnnutzung	Art. 34, Art. 37, Art. 37a
Wohnwert	Art. 54
Wohnzonen	Art. 9, Art. 34, Art. 35, Art. 49
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	Art. 51
Zonen mit Planungspflicht	Art. 42, Art. 49, Art. 49a, Art. 49b
Zonen für öffentliche Nutzungen	Art. 50
Zonenplan	Art. 1, Art. 15 , Art. 35, Art. 43, Art. 48, Art. 50, Art. 60, Art. 68, Art. 69
Zonenvorschriften	Art. 30
Zweckbestimmung	Art. 50, Art. 51

2. Teilrevision der Ortsplanung
Anpassung an die BMBV / Integration Ortsplanungen Unter- und Obersteckholz

Zonenplan Siedlung und Landschaft

Stadt Langenthal

20. April 2026

1 : 5 000

- Inhalte**
- Nutzungsazonen**
- Wohnzone WGA
 - Wohnzone WGB
 - Wohnzone WGC
 - Wohnzone WGD
 - Wohnzone WG
 - Wohnzone WE
 - Mischzone MZ 1
 - Mischzone MZ 2
 - Mischzone MZ 3
 - Arbeitszone Aa
 - Arbeitszone Ab
 - Arbeitszone Ac
 - Kernzone
 - Ländliche Kernzone LK2
 - Zone für öffentliche Nutzung ZON Art. 77 BauG
 - Zone für Sport und Freizeit ZSF Art. 78 BauG
 - Grünzone
 - Landwirtschaftszone
- Besondere baurechtliche Ordnungen**
- Zone mit Neubaupflicht (NP) Art. 92 BauG
 - Überbauungsordnung (UdO)
- Überlagernde Bau- und Nutzungsbestimmungen**
- Strassenplan
 - Architektonisches Schutzgebiet ASG
 - Landschaftsschutzgebiet LSG Art. 66 BauG
 - Aufgestuftes Gebiet gem. Art. 43 Landschaftsverordnung LSV
 - Neue verbindliche Waldgrenze gem. Waldbestellung nach Art. 10 Abs. 2 WdG
- Naturschutz**
- Feldbegrenzung
 - Kulturbesitzung
 - 1:1
 - 1:1
 - 1:1
 - Hecken/Gehölzgruppen
 - Bach/Gebirge mit Kirschen/Gehölz
 - Ökologische Einzelobjekte
 - Fischweiden/Dauergrünland/Magerrasen/Brechflachen/Grauböschungen
- Hinweise**
- ZSP/LdO mit vorwiegend Wohnnutzung
 - ZSP/LdO mit vorwiegend Mischnutzung
 - LdO mit Kernnutzung
 - LdO mit vorwiegend öffentlicher Nutzung
 - LdO für Arbeitsplätze und Dienstleistung
 - LdO für Industrie
 - Verkehrsfläche
 - Tunnel NBS Bahn 2000
 - Wald
 - Grund- und Oberflächenerschüttenen G- und SWSH
 - Gleise offen
 - Gleise eingestrichelt
 - Naturschutz
 - Bestehende verbindliche Waldgrenze gem. Waldbestellung nach Art. 10 WdG
 - Bereits durch UdO aufgestuftes Gebiet

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 3. Dezember 2020 bis zum 3. Februar 2021
Vorprüfung vom 3. März 2022

Publikation in amtlichen Anzeiger vom 17. August 2023
Publikation im Amtsblatt vom 16. August 2023
Erste öffentliche Auflage vom 18. August 2023 bis mit 18. September 2023
Eingangsverfahren vom 14. und 15. November sowie 6. Dezember 2023
Eingangsverfahren: 0
Unerledigte Eingangsverfahren: 2
Rechtsverweigerungen: 2

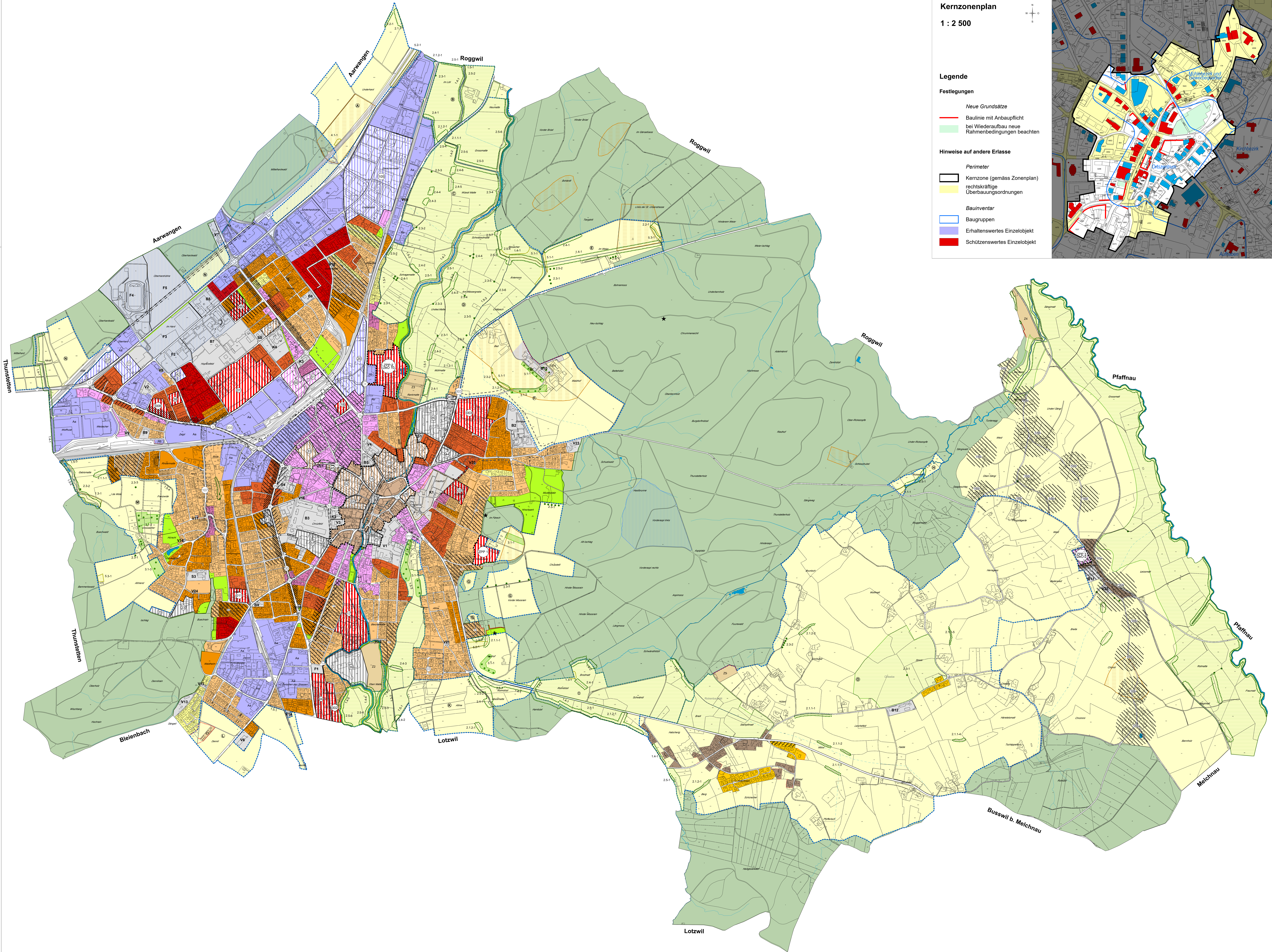
Publikation in amtlichen Anzeiger vom 27. März 2025
Publikation im Amtsblatt vom 26. März 2025
Zweite öffentliche Auflage vom 27. März 2025 bis mit 28. April 2025
Keine Eingangsverfahren
Eingangsverfahren: 0
Unerledigte Eingangsverfahren: 0
Rechtsverweigerungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch den Stadtrat am
Beschlossen an der Volksabstimmung vom
Der Stadtpräsident Reto Müller
Der Stadtschreiber Marc Häuser

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Langenthal,
Der Stadtschreiber Marc Häuser:

Genehmigt durch das kantonale
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Verbindliche Waldgrenze genehmigt durch das
Amt für Wald und Naturgefahren AWM



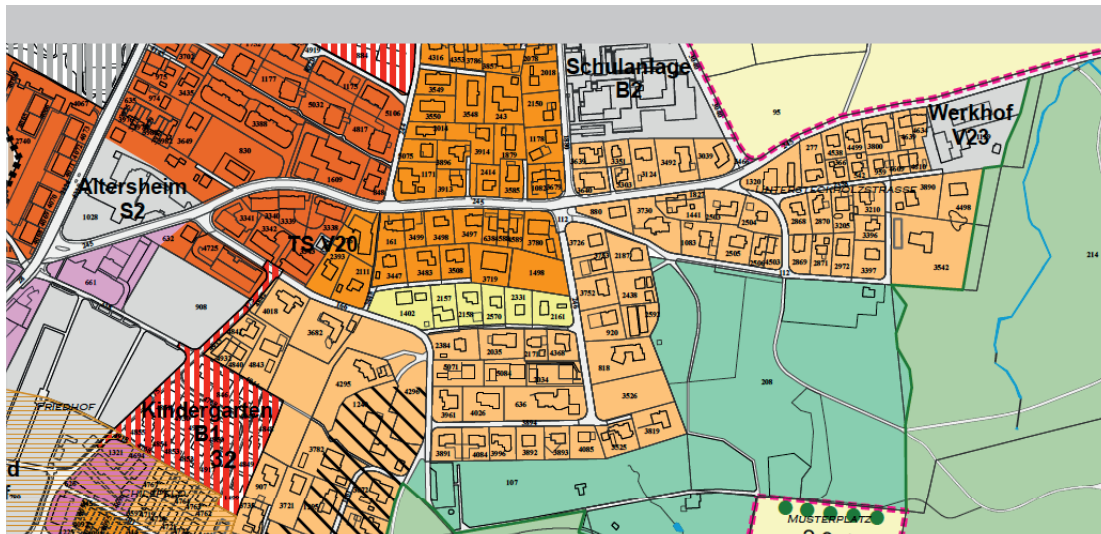


BESCHLUSSFASSUNG

Stadt Langenthal

2. Teilrevision der Ortsplanung

Anpassung an die BMBV / Integration Ortsplanungen Unter- und Obersteckholz



Erläuterungsbericht

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Änderungserlass zum Baureglement
- Zonenplan Siedlung und Landschaft

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Änderung Zonenplan Obersteckholz mit Richtplan Siedlungsentwicklung
- Änderung UeO Nr. 105 "Steiachermatte"

20. April 2026

Impressum

Planungsbehörde:

Stadt Langenthal
Jurastrasse 22
4901 Langenthal

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Carmen Minder, Geografin MSc.
Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L.-HSG
Hansjakob Wettstein, Raumplaner, FH, MAS ETH, SIA

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Rahmenbedingungen	5
1.2 Rechtsgrundlagen	6
1.3 Vorgehen, Inhalte und Ziele	6
2. Baureglement	8
2.1 Grundsätze	8
2.2 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Untersteckholz	9
2.3 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz	13
2.4 Anpassungen an die BMBV	17
2.5 Inhaltliche Änderungen	27
2.6 Formelle Änderungen	29
3. Zonenplan	33
3.1 Grundsätze	33
3.2 Zusammenführung der Zonenpläne	33
3.3 Formelle Anpassungen	38
3.4 Inhaltliche Änderungen	46
4. Auswirkungen auf die Umwelt	50
4.1 Allgemeines	50
4.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	50
4.3 Raumplanung, Baulandreserven, Ausnützung	50
4.4 Ortsbild- und Landschaftsschutz	51
5. Verfahren	52
5.1 Vorgehen	52
5.2 Mitwirkung	53
5.3 Vorprüfung	54
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	55
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	56
Anhang	57
Siedlungsentwicklungskonzept Obersteckholz (Richtplan)	57

1. Ausgangslage

1.1 Rahmenbedingungen

Die baurechtliche Grundordnung der Stadt Langenthal ist seit 2004 rechtskräftig und wurde somit vor rund 18 Jahren das letzte Mal gesamthaft revidiert. Seither haben sich zwei Gemeindefusionen ergeben: Die Gemeinde Untersteckholz gehört seit 2010 zur Stadt Langenthal. Zudem haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Obersteckholz und Langenthal anfangs 2020 mit einem deutlichen Ja der Fusion der beiden Gemeinden zugestimmt. Mit der Gemeindefusion wurde jetzt die Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen der drei Ortsteile an die Hand genommen. Die Grundordnung des Ortsteils Untersteckholz (der seit der Fusion im Jahr 2010 zur Gemeinde gehört), bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, ist gar seit 1993 in Kraft. Das Baureglement der Gemeinde Obersteckholz ist seit dem 12. Juli 2005, der Zonenplan mit Naturgefahren seit dem 13. August 2013 in Kraft.

Nebst der Zusammenführung der drei Gemeinden, resp. Ortsteile haben sich die übergeordneten Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen seither in verschiedenen Bereichen massgeblich verändert. Die folgenden Änderungen geben Anlass zu einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung:

- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- Kantonaler Richtplan 2030
- Revidiertes Baugesetz (BauG) und revidierte Bauverordnung (BauV), Inkrafttreten 1. April 2017
- Geändertes Gewässerschutzgesetz des Bundes

Die genannten geänderten Rahmenbedingungen sowie weitere Pendenzen der Stadt Langenthal (u.a. Waldfeststellungen, Umsetzung der Gefahrenkarte etc.) erfordern eine Revision der Ortsplanung. Die Stadt Langenthal hat entschieden, die dringenden Pendenzen in Form von zwei Teilrevisionen der bestehenden Grundordnung zu erledigen und im Anschluss eine Gesamtrevision oder eine gebietsweise Weiterentwicklung der Stadt auf der Grundlage des neuen Siedlungsrichtplans in Angriff zu nehmen.

In der 1. Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung "Naturgefahren und Gewässerraum", die aktuell läuft (Stand 2. Vorprüfung), werden die dringlichsten Pendenzen, die Umsetzung der Naturgefahrenkarte (Frist bereits abgelaufen) und der Gewässerräume (Frist Ende 2018 abgelaufen) erledigt.

In der hier vorliegenden 2. Teilrevision "BMBV / Integration Ortsplanungen Unter- und Obersteckholz" werden die Baureglemente der Stadt Langenthal und der Ortsteile Untersteckholz und Obersteckholz zusammengeführt und an die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV angepasst. Zudem werden die Zonenpläne der drei Ortsteile zu einem Zonenplan zusammengefasst, formell bereinigt und aktualisiert.

1.2 Rechtsgrundlagen

IVHB und BMBV	Der Regierungsrat des Kantons Bern hat im Jahr 2008 den Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; BSG 721.2-1) beschlossen. Mit der am 1. August 2011 in Kraft getretenen Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV; BSG 721.3) sind die Konkordatsbestimmungen ins kantonale Baurecht überführt worden.
Ziele	Ziel der IVHB und der BMBV ist es, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen und Gemeinden zu vereinheitlichen. Damit sollen das Planungs- und Bauwesen vereinfacht und die Planungsaufwände reduziert werden. Die BMBV stellt eine abschliessende Palette von Definitionen für Messweisen und Baubegriffe zur Verfügung, die in den baurechtlichen Grundordnungen der Gemeinden verwendet werden dürfen. Nicht Gegenstand der Harmonisierung sind die Gestaltungsanforderungen sowie die konkret vom zuständigen Gemeinwesen festzulegenden Masse.
Konsequenzen für Gemeinden	Den Gemeinden wurde eine Frist bis zum 31. Dezember 2023 eingeräumt, um die Bestimmungen ihrer Grundordnung zu überprüfen und allenfalls anzupassen (Art. 34 Abs. 1 BMBV).

1.3 Vorgehen, Inhalte und Ziele

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung beinhaltet die Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen (Zonenplan und Baureglement) von Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz sowie deren Anpassung an die BMBV. Die Teilrevision umfasst folgende zwei Themenblöcke:

Baureglement	Themenblock 1: Baureglement Die Bestimmungen der Baureglemente Untersteckholz und Obersteckholz werden in das Baureglement von Langenthal überführt und an die Bestimmungen der BMBV angepasst. Zudem wird die Teilrevision zum Anlass genommen, die dringendsten (formellen) Anpassungen, die sich aus Pendenzen und Anpassungsbedürfnissen aus der (Baubewilligungs-)Praxis in den drei Ortsteilen der letzten Jahre ergeben haben, vorzunehmen.
Zonenplan	Themenblock 2: Zonenplan Siedlung und Landschaft Weiter werden die Zonenpläne Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz in einen einzigen Zonenplan zusammengeführt. Es werden zudem diverse formelle Anpassungen aufgrund von Pendenzen und Bedürfnissen aus der (Baubewilligungs-)Praxis der letzten Jahre und aufgrund von Unstimmigkeiten, die mit der Digitalisierung der Zonenpläne aufgedeckt wurden, sowie einzelne materielle Anpassungen vorgenommen.

Ziel	Ziel der Teilrevision ist es, eine (formell) bereinigte und an die BMBV angepasste baurechtliche Grundordnung vorliegen zu haben, auf der die im Anschluss geplante Gesamtrevision der Ortsplanung, resp. gebietsweise Entwicklung der Stadt Langenthal und ihrer beiden Ortsteile Unter- und Obersteckholz aufbauen kann.
Abgrenzung	Im Hinblick auf die geplante Gesamtrevision der Ortsplanung oder gebietsweise Weiterentwicklung der Stadt Langenthal beschränkt sich die vorliegende Teilrevision weitestgehend auf formelle Anpassungen. Auf materielle, resp. inhaltliche Änderungen wird weitestgehend verzichtet, um keine Konflikte mit der Planbeständigkeit zu provozieren. Zudem wird aufgrund des erheblichen Aufwandes und weil gesetzlich nicht zwingend vorgeschrieben auf die Anpassung der bestehenden Überbauungsordnungen an die BMBV verzichtet.
Verfahren	Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung und öffentlicher Auflage. Die Beschlussfassung erfolgt durch eine Volksabstimmung. Bis zur rechtskräftigen Fusion der Gemeinden Obersteckholz und Langenthal (Januar 2021) erfolgte die Behördenberatung zur vorliegenden Teilrevision (Behandlung und Verabschiedung in der Bau- und Planungskommission und im Gemeinderat Langenthal sowie in der Bau- und Planungskommission und im Gemeinderat Obersteckholz) separat. Die Teilrevision wurde ursprünglich jedoch als eine einzige Planungsvorlage aufbereitet, da das Führen von zwei separaten Planungsdossiers aufgrund diverser Schnittstellen nicht zielführend, resp. die Inhalte nicht sauber abgrenzbar gewesen wären. Im Baureglement ist farblich markiert, welche Textstellen die Überführung des ehemaligen Baureglements Obersteckholz und welche die Überführung des ehemaligen Baureglements Untersteckholz betreffen. Im Zonenplan war die räumliche Abgrenzung des Planungsgebiets mit einem Perimeter gekennzeichnet. Zur kantonalen Vorprüfung wurde ein einziges Planungsdossier eingereicht.

2. Baureglement

2.1 Grundsätze

Zusammenführung Baureglemente	Die Zusammenführung der Baureglemente Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz erfolgt so, dass die Systematik und Inhalte des Baureglements Langenthal beibehalten werden und die Inhalte der Baureglemente Untersteckholz und Obersteckholz, soweit sie noch notwendig sind und nicht durch Bestimmungen des Baureglements Langenthal abgedeckt werden können, in jenes von Langenthal überführt werden. Die aus der Zusammenführung entstandenen Änderungen wurden im Baureglement für Untersteckholz gelb hinterlegt, für Obersteckholz grün hinterlegt hervorgehoben. Einzelne Bestimmungen aus dem Baureglement Untersteckholz (Grenzabstände für bodenebene Anlagen Kap. 2.2.3, Unterschreiten des Gebäudeabstands Kap. 2.2.4 und Verzicht auf Gebäudeabstände Kap. 2.2.5) werden neu auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet. Gleiches gilt für eine Bestimmung aus dem Baureglement Obersteckholz (vgl. Ziff. 2.3.3). Die aufgeführten Themen wurden aus Gründen der Vereinfachung und Liberalisierung für ganz Langenthal und Obersteckholz übernommen.
Formelle Anpassungen	Entsprechend den Zielsetzungen unter Ziff. 1.3 soll das Baureglement möglichst wenig, resp. nur formell geändert werden. Entsprechend werden die bisherigen Begriffe und Messweisen des zusammengeführten Baureglements beibehalten, soweit sie nicht zwingend an die BMBV angepasst werden müssen. Die aus der Umsetzung der BMBV entstandenen Änderungen wurden im Baureglement rot oder rot durchgestrichen hervorgehoben.
Anpassung an die BMBV	Baupolizeiliche Begriffe und Messweisen, die an die BMBV angepasst werden mussten, wurden so gewählt, dass sie in ihrer Auswirkung möglichst einem bisherigen Begriff oder einer bisherigen Messweise entsprechen oder gegenüber heute keine oder höchstens untergeordnete materielle Änderungen zur Folge haben.
Inhaltliche Änderungen	In einem minimalen Umfang wurden auch inhaltliche Änderungen vorgenommen. Diese werden in einem separaten Kapitel explizit erwähnt und begründet. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um untergeordnete Gegenstände, deren Änderung keine Konsequenzen hinsichtlich der Planbeständigkeit zur Folge haben. Die Stadt Langenthal führt eine Pendenzenliste, auf denen Anpassungsbedürfnisse an der baurechtlichen Grundordnung festgehalten sind. Die erwähnte Liste sowie auch die Pendenzenliste der ehemaligen Gemeinde Obersteckholz wurden bei der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision beigezogen und die Pendenzen in formelle und materielle Anpassungen unterteilt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden nur formelle Anpassungen umgesetzt. Materielle Änderungen, die Auswirkungen auf

die Planbeständigkeit hätten, werden erst im Rahmen der nächsten Gesamtrevision vertieft geprüft und allenfalls umgesetzt. Die im Rahmen der Mitwirkung hervorgebrachten Vorschläge und Bedürfnisse an materiellen Änderungen wurden ebenfalls in die Pendenzenliste aufgenommen (vgl. Mitwirkungsbericht).

Abgrenzung zur
Teilrevision Na-
turgefahren und
Gewässerraum

Im Rahmen einer weiteren, parallel laufenden 1. Teilrevision "Naturgefahren und Gewässerräume" werden für alle drei Ortsteile (Langenthal, Obersteckholz, Untersteckholz) die Gefahrenkarte umgesetzt und die Gewässerräume festgelegt. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision zur BMBV und zum Zonenplan Siedlung und Landschaft, werden die die Naturgefahren und den Gewässerraum, resp. den bisherigen wasserbaupolizeilichen Abstand betreffenden Inhalte des Baureglements nicht geändert, um die parallele Teilrevision nicht mit der Planbeständigkeit zu blockieren. Die bisher in den Baureglementen Ober- und Untersteckholz festgelegten Bestimmungen zum Abstand von Gewässern werden unverändert beibehalten.

Die 1. Teilrevision "Naturgefahren und Gewässerraum" wird voraussichtlich nach der vorliegenden 2. Teilrevision öffentlich aufgelegt und zur Beschlussfassung gebracht.

2.2 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Untersteckholz

2.2.1 Zonenzuordnungen (Baupolizeiliche Masse)

Die bisherige "Dorfzone" in Untersteckholz regelte die baupolizeilichen Masse sowie die Gestaltungsvorschriften der Dorfzone wie auch der Landwirtschaftszone im Ortsteil Untersteckholz.

Dorfzone / Ländliche Kernzone

Die bisher der Dorfzone zugewiesenen Grundstücke werden neu als "Ländliche Kernzone" in den Zonenplan und ins Baureglement Langenthal überführt. Die Nutzungsart sowie die baupolizeilichen Masse werden mit Ausnahme der Fassadenhöhen (Erhöhung um 0.5 m, vgl. Ziff. 2.4.1) unverändert übernommen und in einem neuen Art. 37a (Nutzungsart) festgelegt, resp. in Art. 31 (baupolizeiliche Masse) integriert. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsnutzungen. Nutzungen, die zu einem überdurchschnittlichen Mass an quartierfremdem Verkehr führen, sind nicht zulässig. Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- max. Fassadenhöhe traufseitig: 7.50 m
- max. Fassadenhöhe giebelseitig: 11.50 m
- max. Gebäudelänge: 30.00 m
- grosser Grenzabstand: 8.00 m
- kleiner Grenzabstand: 4.00 m

Untersteckholz legte für Gebäude in der Dorfzone, resp. ländlichen Kernzone bisher auch eine maximale Gebäudebreite fest. Langenthal sieht für keine der Zonen eine solche vor. Künftig wird auch in Untersteckholz (und in Obersteckholz, vgl. Ziff. 2.3.2) auf die Festlegung einer Gebäudebreite verzichtet. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Fussabdruck von Neu- oder Ersatzbauten durch die Gebäudelänge, die Grenzabstände sowie durch die Parzellenform bereits stark begrenzt wird und die zusätzliche Einschränkung durch eine Gebäudebreite nicht notwendig ist. Darüber hinaus wird für Untersteckholz neu ein Strukturgebiet definiert (vgl. auch Ziff. 2.2.2), für das die Gestaltungsgrundsätze nach Art. 54 ff BR gelten (bestmögliche Einbettung in die bestehende Bau- und Quartierstruktur; Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind den Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission vorzulegen).

Zone für öffentliche Nutzung

Das Schulhaus Untersteckholz mit seinen Aussenanlagen sowie das Wehrdienstmagazin waren bisher einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN) zugeordnet und werden auch künftig in zwei ZÖNs überführt: ZÖN V25 "Wehrdienstgebäude" und ZÖN B11 "Schule Untersteckholz". Die baupolizeilichen Masse werden unverändert überführt und betragen:

- Kleiner Grenzabstand: 5.00 m
- Grosser Grenzabstand: 10.00 m
- Fassadenhöhe traufseitig: 10.00 m
- Gebäudelänge: 30.00 m
- Gebäudebreite: 12.00 m

Ausnahme bildet die bisher festgelegte maximale Anzahl Vollgeschosse (3), die analog zum übrigen Gemeindegebiet künftig nicht mehr festgelegt wird. Der Umgang mit den Zonen für öffentliche Nutzung ist Gegenstand der anstehenden Gesamtrevision. Da die beiden vorliegenden ZÖN ohne materielle Änderungen überführt werden, ist deren Überarbeitung im Rahmen der Gesamtrevision ohne Abwarten der Planbeständigkeit möglich.

Landwirtschaftszone

Für die Landwirtschaftsgebiete im Ortsteil Untersteckholz gilt neu die bisherige Langenthaler Regelung, welche auf das übergeordnete Recht verweist, soweit sie nicht vom Strukturgebiet überlagert wird.

2.2.2 Strukturgebiet Untersteckholz

Zwei neue Strukturgebiete

Die bisher im Baureglement Untersteckholz geregelten Gestaltungsgrundsätze galten sowohl für die Dorfzone als auch für die Hofgruppen in der Landwirtschaftszone. Sie werden neu mittels Festlegung von zwei Strukturgebieten Nr. 16a "Ländliche Kernzone" und 16b "Landwirtschaftlich genutzte Hofgruppen" (Art. 54 und Anhang IV BR) geregelt. Für beide Strukturgebiete werden Quartiermerkmale definiert, die sich an den bisher

geltenden Gestaltungsgrundsätzen und an der typischen vorhandenen Struktur orientieren. Die Merkmale sind in Anhang IV des Baureglements festgehalten.

Das Strukturgebiet 16a umfasst die Teile der ländlichen Kernzone in Untersteckholz, das Strukturgebiet 16b umfasst die Hof- und Gebäudegruppen in der Landwirtschaftszone im Ortsteil Untersteckholz.

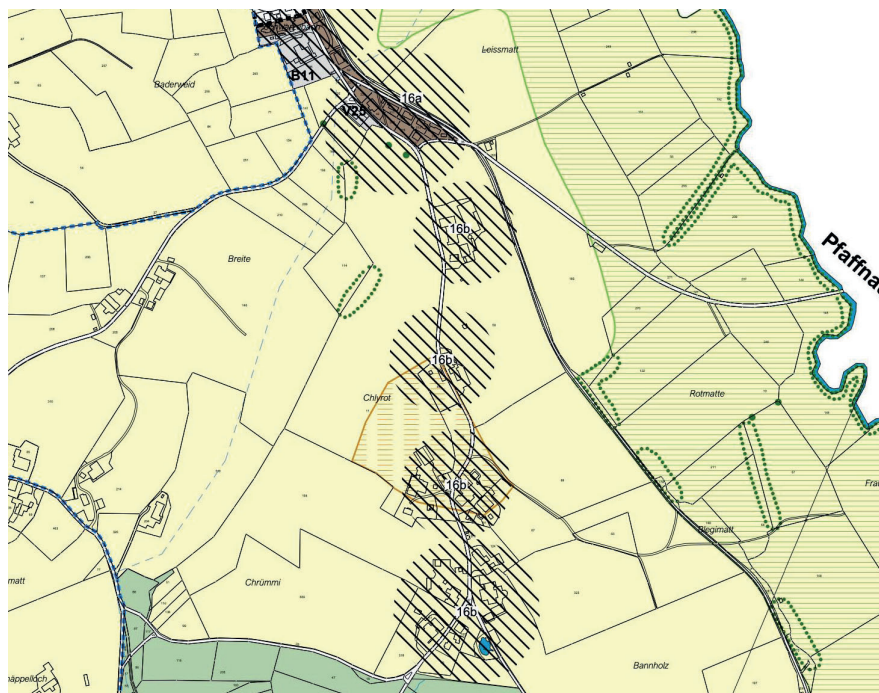


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Zonenplan: Strukturgebiete im Ortsteil Untersteckholz (schraffierte Kreise)

Für die Gebiete der ehemaligen Dorfzone Untersteckholz sowie für die Hofgruppen im Landwirtschaftsgebiet bedeutet dieser Lösungsansatz eine gewisse Liberalisierung, indem die Gestaltungsgrundsätze nicht mehr als detaillierte und zwingend einzuhaltende Vorschriften im Baureglement definiert sind, sondern Art. 54 BR zur Anwendung kommt. Dieser schreibt vor, dass sich bauliche Massnahmen bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einzuordnen haben, wobei die massgeblichen, im Anhang IV beschriebenen Strukturmerkmale zu beachten sind. Für die Beurteilung von Baugesuchen innerhalb von Siedlungsbereichen mit Quartiererhaltung werden gestützt auf Art. 53 ff. BR die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission beigezogen.

Änderung der
Bezeichnung

Bisher bezeichnete Langenthal "Strukturgebiete" als "Siedlungsbereiche mit Quartiererhaltung" oder "Zone für Quartiererhaltung". Mit der Ergänzung der beiden Strukturgebiete in Untersteckholz kommen zwei neue Siedlungsbereiche hinzu, die in ihrem Charakter weniger einem Quartier,

sondern vielmehr einem Weiler oder einer Hofgruppe entsprechen. Aus diesem Grund wird neu die allgemeine Bezeichnung "Strukturgebiete" verwendet und die Aufzählung in Art. 54 BR angepasst.

2.2.3 Grenzabstände für bodenebene Anlagen

Den Boden nicht überragende Anlagen wie ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und ähnliches hatten gemäss Baureglement Untersteckholz einen Grenzabstand von 2.00 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn konnten sie direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden; Gebäudeabstände gelten nicht.

Die Bestimmung ist sinnvoll und fehlte bisher im Baureglement Langenthal. Mit Ausnahme von Schwimmbecken, für die weiterhin der kleine Grenzabstand gelten soll (Art. 17a Abs. 2 BR), wird die Bestimmung mit einem neuen Art. 18a BR auf das gesamte Gemeindegebiet ausgedehnt und der Grenzabstand auf 1.00 m festgelegt.

2.2.4 Unterschreiten des Gebäudeabstands

Gemäss Art. 16 Abs. 3 des bisherigen Baureglements Untersteckholz konnte der Abstand zwischen zwei Gebäuden beim Einräumen eines Näherbaurechts reduziert werden (auf minimal 6.00 m; resp. auf minimal 12.00 m, wenn zwischen zwei Gebäuden ein grosser Grenzabstand liegt).

Die Bestimmung, wonach sich der Gebäudeabstand bei Erteilen eines Näherbaurechts reduziert, ist sinnvoll und fehlte bisher in Langenthal. Gemäss bisherigem Baureglement Langenthal darf bei Erteilung eines Näherbaurechts der Grenzabstand nur unterschritten oder aufgehoben werden, *sofern der Gebäudeabstand gewährleistet ist*. Regelmässig muss deshalb eine Ausnahme für das Unterschreiten des Gebäudeabstands erteilt werden, obschon das Näherbaurecht erteilt wurde.

Neu werden die Bestimmungen des BR Untersteckholz in Art. 21 BR Langenthal integriert und die Bestimmung "sofern der Gebäudeabstand gewährleistet ist" in Art. 20 BR Langenthal gestrichen. Damit wird neu auch in Langenthal die Möglichkeit vorgesehen, dass Grundeigentümerschaften mit der Einräumung von Näherbaurechten den Gebäudeabstand um ein relatives Mass reduzieren können (25 %).

2.2.5 Verzicht auf Gebäudeabstände

Das BR Untersteckholz schreibt für An- und Kleinbauten (bisher: An- und Nebenbauten) keinen Gebäudeabstand vor. Diese Bestimmung wäre auch für den Ortsteil Langenthal sinnvoll. Gemäss Art. 21 Abs. 2 BR Langenthal kann die Baubewilligungsbehörde für unbewohnte An- und Nebenbauten den Gebäudeabstand auf demselben Grundstück und mit Zustimmung der Nachbarin, resp. des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten herabsetzen oder aufheben, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen. Die

Herabsetzung und Aufhebung wird in der Praxis immer wieder vorgenommen, weshalb für diese Gebäude der Gebäudeabstand keinen Sinn mehr macht.

Neu werden die bisherigen Bestimmungen in Art. 21 Abs. 2 BR Langenthal durch die Bestimmungen in Art. 18 Abs. 2 BR Untersteckholz ersetzt und auf An- und Kleinbauten, auf unterirdische und Unterniveaubauten sowie auf das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen ausgedehnt. Ausnahmen bilden die bewohnten eingeschossigen Gebäudeteile und kleineren Gebäude und gedeckte Sitzplätze (sofern sie allseitig umschlossen sind), für die weiterhin ein Gebäudeabstand gilt.

2.3 Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz

2.3.1 Grundsätze

Die Struktur der Baureglemente Obersteckholz und Langenthal ist sehr ähnlich aufgebaut, die Inhalte teilweise sogar deckungsgleich. Entsprechend können viele Regelungen des Baureglements Obersteckholz inhaltlich unverändert in das Baureglement Langenthal integriert und die Struktur im Grundsatz beibehalten werden. Im Folgenden wird der Umgang mit den spezifischen Bestimmungen von Obersteckholz sowie daraus resultierende wesentliche Anpassungen erläutert.

2.3.2 Zonenzuordnungen

Die bisherige "Wohnzone W2", sowie die "Dorfzone D" in Obersteckholz regelten die baupolizeilichen Masse sowie die Gestaltungsvorschriften des Siedlungsgebiets im Ortsteil Obersteckholz.

Wohnzone W2 /
Wohnzone W2/O

Für die bisher der 2-geschossigen Wohnzone W2 zugewiesenen Grundstücke existiert in der Grundordnung Langenthal keine passende Wohnzone. Es wird im Zonenplan Langenthal deshalb eine neue Wohnzone W2/O geschaffen, womit die der bisherigen W2 zugeordneten Gebiete unverändert in die Grundordnung der Stadt Langenthal überführt werden können.

Dorfzone D /
Ländliche Kernzone LK2

Die bisher der Dorfzone zugewiesenen Grundstücke werden neu als "Ländliche Kernzone" in den Zonenplan und ins Baureglement Langenthal überführt. Die Nutzungsart sowie die baupolizeilichen Masse werden (fast) unverändert übernommen und in einem neuen Art. 37a (Nutzungsart) festgelegt, resp. in Art. 31 (baupolizeiliche Masse) integriert. Damit sind die ehemaligen Dorfzonen Unter- und Obersteckholz neu in einer einzigen Zone LK2 zusammengefasst. Zulässig sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe und Dienstleistungsnutzung gemäss den Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Nutzungen, die zu einem überdurchschnittlichen Mass an quartierfremdem Verkehr führen, sind nicht zulässig. Neu verringert sich der kleine Grenzabstand für Gebäude in der Ländlichen Kernzone in Obersteckholz um einen Meter von 5.00 m auf 4.00 m (materielle Ände-

rung). Es wird somit der bisherigen Bestimmung von Untersteckholz angeglichen. Für Obersteckholz bedeutet dies eine moderate Liberalisierung, die zur Zielerreichung einer Siedlungsentwicklung nach innen beiträgt. Zusammenfassend gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- max. Fassadenhöhe traufseitig: 7.50 m
- max. Fassadenhöhe giebelseitig: 11.50 m
- max. Gebäudelänge: 30.00 m
- grosser Grenzabstand: 8.00 m
- kleiner Grenzabstand: 4.00 m

Obersteckholz legte für Gebäude in der Wohnzone sowie in der Dorfzone, resp. ländlichen Kernzone bisher auch eine maximale Gebäudebreite fest. Langenthal sieht für keine der Zonen eine solche vor. Künftig wird auch in Obersteckholz (und in Untersteckholz, vgl. Ziff. 2.2.1) auf die Festlegung einer Gebäudebreite verzichtet. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Fussabdruck von Neu- oder Ersatzbauten durch die Gebäudelänge, die Grenzabstände sowie durch die Parzellenform bereits stark begrenzt wird und die zusätzliche Einschränkung durch eine Gebäudebreite nicht notwendig ist. Darüber hinaus ist mit Art. 46 BR sichergestellt, dass für die Beurteilung von Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, die Fachexperten/-innen der Bau- und Planungskommission der Stadt Langenthal beigezogen werden können. Damit könnten allfällig überdimensionierte, nicht in das bestehende Orts- und Landschaftsbild passende Neubauplanungen über die Gestaltungsgrundsätze reguliert werden.

Erweiterte Besitzstandsgarantie

Für die Parzelle Nr. 228 legte Obersteckholz bisher für eine spezielle Planung von Seniorenwohnungen spezifische Vorschriften fest, die von den baupolizeilichen Massen der Dorfzone abwichen. Das Gebäude mit Seniorenwohnungen wurde mittlerweile realisiert. Entsprechend ist es nicht notwendig, die speziellen Vorschriften in das Baureglement Langenthal zu überführen. Mit einer gegenüber Art. 3 des kantonalen Baugesetzes (BauG) erweiterten Besitzstandsgarantie in Art. 31 Abs. 3 BR wird sichergestellt, dass die rechtmässig erstellten Gebäude auf den Parzellen Nrn. 228 und 498, auch wenn sie die baupolizeilichen Masse der Ländlichen Kernzone LK2 überschreiten, innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens vollumfänglich zonenkonform genutzt werden können. D.h. sie dürfen innerhalb ihres bestehenden Gebäudevolumens unterhalten, zeitgemäss erneuert oder umgebaut werden, ohne dass dafür Ausnahmegewilligungen notwendig sind. Die erweiterte Besitzstandsgarantie gilt nicht für den Abbruch und Wiederaufbau. Bei einem Abbruch und Wiederaufbau müssten die baupolizeilichen Masse der LK2 eingehalten werden oder es wäre eine massgeschneiderte Nutzungsplanung zu erarbeiten.

Gleiches gilt für bestehende traditionelle Bauernhäuser in Obersteckholz (Grundstücke Gbbl. Nrn. 132, 216, 280, 283, 312, 314, 386, 394 und 424), die in der Wohnzone W2/O oder in der Ländlichen Kernzone LK 2 liegen. Die bestehenden Gebäudevolumen überschreiten teilweise die

baupolizeilichen Masse der jeweils geltenden Zone (Höhenmass, Grenz- oder Gebäudeabstände). Mit der neuen Bestimmung zur erweiterten Besitzstandsgarantie wird sichergestellt, dass diese Gebäude über die Besitzstandsgarantie nach Art. 3 BauG hinaus ohne Ausnahmegewilligung innerhalb ihres Volumens vollständig umgenutzt werden können, sofern die neue Nutzung zonenkonform ist und keine denkmalpflegerischen Interessen entgegen stehen. Ein Abbruch und Wiederaufbau im bestehenden Gebäudevolumen ist nicht zulässig: Die grossen Gebäudevolumen haben einen historischen Ursprung und wären bei Neubauten nicht begründbar.

Zone für öffentliche Nutzung

Die Schulanlage Obersteckholz war bisher einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) und wird auch künftig einer ZöN B12 "Schulanlage Obersteckholz" zugeordnet. Die baupolizeilichen Masse werden unverändert überführt und betragen:

- Kleiner/Grosser Grenzabstand: 2.00 m bzw. 1/2 Fh tr
- Fassadenhöhe traufseitig: 10.00 m
- Fassadenhöhe giebelseitig: 14.00 m
- Gebäudelänge: 40.00 m
- Gebäudebreite: 20.00 m

Der Umgang mit den Zonen für öffentliche Nutzung ist Gegenstand der anstehenden Gesamtrevision. Da die beiden vorliegenden ZöN ohne materielle Änderungen überführt werden, ist deren Überarbeitung im Rahmen der Gesamtrevision ohne Abwarten der Planbeständigkeit möglich.

Landwirtschaftszone

Für die Landwirtschaftsgebiete im Ortsteil Obersteckholz gilt weiterhin die Regelung, wonach auf das übergeordnete Recht verwiesen wird. Für Bauten, welche eine Ausnahme nach Art. 24 RPG benötigten, definierte das Baureglement Obersteckholz bisher baupolizeiliche Masse. Auf diese Definition wird künftig verzichtet und damit das gleiche System wie im Baureglement Langenthal übernommen.

2.3.3 Dachflächenfenster

Der bisher im Baureglement Obersteckholz verwendete Begriff der "Lichtfläche" für Dachflächenfenster wird neu ins Baureglement Langenthal übernommen und der Langenthaler Begriff "Fläche" ersetzt. Das bisherige Obersteckholzner Mass von 0.56 m² und das Langenthaler Mass von 0.54 m² werden vereinfacht und auf 0.60 m² gerundet.

2.3.4 Strassenabstände / Strassenkategorien

Das Baureglement Obersteckholz definierte bisher in Art. 7 Abs. 3, welche Strassen als Basiserschliessung und welche als Detailerschliessung gelten. Aufgrund des kantonalen Strassengesetzes ist nicht mehr in erster Linie zwischen Basis- und Detailerschliessung zu unterscheiden, sondern nach den geltenden Strassenabständen (5.00 m oder 3.60 m). Die geltenden Strassenabstände wurden bisher im Anhang I zu Art. 7 des Baureglements Obersteckholz aufgelistet. Art. 7 sowie die genannte Auflistung werden neu durch einen Übersichtsplan im Anhang V des Baureglements Langenthal ersetzt.

2.3.5 Abstellplätze Motorfahrzeuge

Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge werden unverändert übernommen, wobei auch für den Ortsteil Obersteckholz neu zusätzlich das Parkplatzreglement der Stadt Langenthal gilt. Das heisst, wenn für ein Bauvorhaben die notwendige Anzahl Parkplätze nach kantonomer Bauverordnung nicht erreicht werden kann, ist eine Parkplatzerstattungsabgabe von CHF 7'173.60, resp. im Ortskern CHF 11'461.20 pro fehlendem Abstellplatz geschuldet.

2.3.6 Baudenkmäler

Die schützens- und erhaltenswerten Objekte gemäss Art. 10a ff BauG sind bisher grundeigentümerverbindlich im Anhang des Baureglements Obersteckholz aufgenommen (Anhang IV des bisherigen Baureglements). In Langenthal und Untersteckholz gilt kein grundeigentümerverbindlicher Schutz. Das Bauinventar wird derzeit durch die kantonale Denkmalpflege revidiert. Aufgrund der laufenden Überarbeitung des Bauinventars ist eine grundeigentümerverbindliche Festlegung derzeit nicht sinnvoll. Zudem wäre eine Ungleichbehandlung der Objekte innerhalb der fusionierten Gemeinde problematisch. Es wird im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision der Grundordnung Langenthal zu prüfen sein, ob die Einzelobjekte grundeigentümerverbindlich festgelegt werden sollen. Das Bauinventar ist aber weiterhin behördenverbindlich. Das heisst, die Überprüfung der jeweiligen Schutzvermutung, resp. der Einstufung als schützens- oder erhaltenswertes Objekt, erfolgt im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens, d.h. wenn am historischen Bau bedeutende Änderungen vorgenommen werden sollen.

2.3.7 Landschaftsschutz

Die Bestimmungen zu den Landschaftsschutzgebieten ist in den Baureglements Obersteckholz und Langenthal deckungsgleich. In Obersteckholz gelten für die drei Schutzgebiete zusätzliche, spezielle Bestimmungen, welche unverändert in das Baureglement Langenthal überführt werden.

2.3.8 Anhänge

Auf Anhang VI des Baureglements Obersteckholz (Merkblatt des Bundesamts für Energie zu Rohrleitungsanlagen) wird künftig verzichtet. Das Merkblatt verweist ohnehin vorwiegend auf geltendes übergeordnetes Recht.

Auch wird Anhang VII (Darstellung des Inventars der historischen Verkehrswege) gestrichen (vgl. Ziff. 3.2.3). Das Inventar ist übergeordnet geregelt. Eine Darstellung in den Instrumenten der Richt- oder Nutzungsplanung soll im Rahmen der anstehenden Gesamtrevision für alle drei Ortsteile geprüft werden.

2.4 Anpassungen an die BMBV

Hinweis: Die Anpassung an die BMBV erfolgt am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Baureglement der Stadt Langenthal. Entsprechend sind die Anpassungen an die BMBV und die nachfolgenden Erläuterungen für alle drei Ortsteile relevant.

2.4.1 Höhenmasse

Die bisher in den Baureglementen Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz angewendete Gebäudehöhe ist nach BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt zur Festlegung eines Höhenmasses lediglich noch die Fassadenhöhe sowie die Gesamthöhe zur Verfügung. Bei der Fassadenhöhe wird unterschieden zwischen Fassadenhöhe traufseitig resp. Fassadenhöhe giebelseitig.

Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) anstelle der Gebäudehöhe

Die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) kommt der Gebäudehöhe nach geltendem Baureglement am nächsten. Der Unterschied in der Messweise ist vorab begrifflicher Natur, wobei die Höhe neu nicht mehr in der Fassade mitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

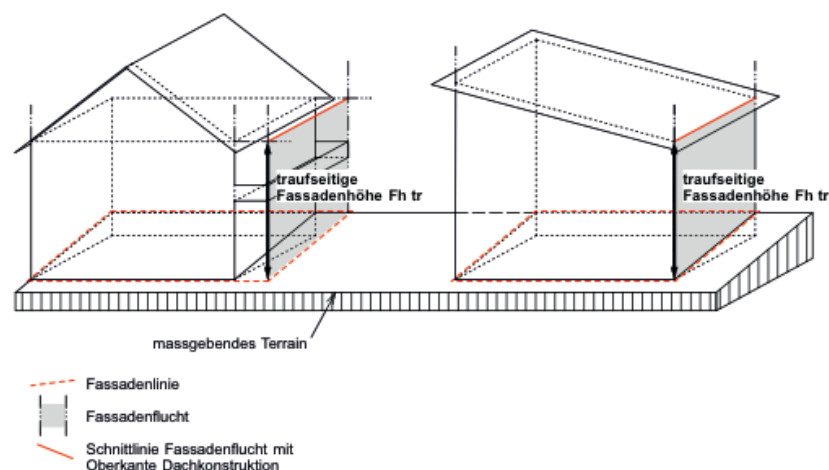


Abb. 2 Fassadenhöhe traufseitig bei Gebäuden mit Schräg- oder Pultdach

In ebenen Lagen hat diese neue Messweise lediglich leichte Anpassungen zur Folge (vgl. Ende des Kap. 2.4.1). In Hanglagen kommt der Hangzuschlag gemäss Art. 22 Abs. 3 BR zum Tragen. Bisher galten sie nur für die Talseiten. Neu muss, weil die Fassadenhöhe an jedem Punkt der Fassade einzuhalten ist, der Hangzuschlag auf allen, ausser auf den Hangseiten, eingeräumt werden.

Fassadenhöhe
giebelseitig (Fh
gi) anstelle der
Firsthöhe

Die bisher aus gestalterischen Gründen festgelegte Firsthöhe ist nach BMBV nicht mehr gestattet. Sie wird neu mit der Fassadenhöhe giebelseitig geregelt. Die Tabelle der baupolizeilichen Masse wird um eine entsprechende Festlegung ergänzt.

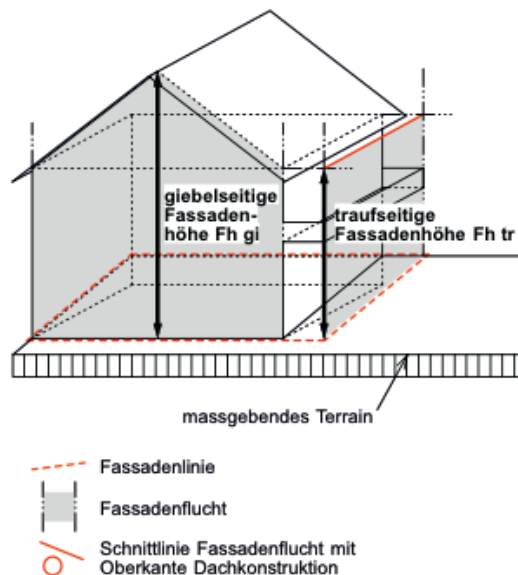


Abb. 3 Fassadenhöhe giebelseitig bei Schrägdächern

Mit der bisherigen Firsthöhe wurde der höchste Punkt eines Gebäudes in Relation zur Gebäudehöhe festgelegt. Als Firsthöhe galt bisher der Abstand zwischen der Gebäudehöhe und der Oberkante des Dachsparrens. Die Fassadenhöhe giebelseitig wird nun aber auf der gesamten Fassadenlänge gemessen (grösster Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie; Fassadenlinie = Schnittlinie von Fassadenflucht und massgebendem Terrain). Die Masse für die giebelseitige Fassadenhöhe berechnen sich deshalb aus der Summe der Fassadenhöhe traufseitig (bisherige Gebäudehöhe) plus dem Mass der bisherigen Firsthöhe. Im ebenen Gelände ergeben sich daraus leichte materielle Änderungen (vgl. Abschnitt "Anpassung Höhenmasse").

Hangzuschlag	In Hanglagen würde ein Gebäude, wenn der Hangzuschlag nicht gewährt wird, weniger hoch gebaut werden als bisher. Mit Hangzuschlag kann je nach Hangneigung und Gebäudebreite ein Gebäude unter Umständen geringfügig höher gebaut werden als bisher (bei Gebäude mit einer Breite bis zu 8.00 m ergibt sich kein Unterschied, bei einem Gebäude mit einer Breite von 12.00 m könnte das Dach des Gebäudes etwas höher zu liegen kommen als bisher).
Anpassung Höhenmasse	Durch die neue Messweise besteht die Gefahr, dass auch in ebenem Gelände Gebäude nicht mehr gleich hoch gebaut werden können wie bisher. Die Höhe wird nach BMBV an jedem Punkt gemessen. Das heisst, massgebend wird immer der höchstmögliche aller Punkte sein. Bei kleineren Unebenheiten des Geländes bewirkt das, dass einige Gebäude gegenüber heute weniger hoch gebaut werden könnten als bisher. Hinzu kommt, dass weitere Rahmenbedingungen wie Energiebestimmungen (erforderliche Wärmeisolationen, wirkungsvoller Heizsysteme, Belüftung mit Wärmerückgewinnung etc.) oder der Erdbebenschutz höhere Geschoss-, resp. Fassadenhöhen erfordern. Würden die geltenden vorgesehenen Höhenmasse unverändert beibehalten, würde dies faktisch zu einer Einbusse gegenüber bisher führen. Aus diesem Grund werden alle Höhenmasse um 0.50 m erhöht. Dies gilt auch in der Wohnzone W2/O in Obersteckholz: Aufgrund der Hanglage von über 10 % wurden viele Gebäude auf der ganzen Länge oder Breite abgegraben. Durch die neue Messweise muss die Fassadenhöhe nun vom tiefsten Terrainpunkt aus gemessen werden, mit der Konsequenz, dass die Gebäude in Hanglage höher sind, als es das bisherige Höhenmass von 5.00 m zulassen würde. Neu wird die Fassadenhöhe traufseitig deshalb auf 6.00 m festgelegt, d.h. das Höhenmass wird um 1.00 m erhöht. Dies entspricht im Übrigen auch dem Höhenmass, das in einem ursprünglichen, mittlerweile aufgehobenen Bebauungsplan für dieses Gebiet festgelegt worden ist. Bei der Erhöhung der Höhenmasse um 0.50 m, resp. um 1.00 m in der Wohnzone W2/O in Obersteckholz handelt sich nicht um eine materielle Änderung, sondern um die neutrale Überführung der bisher geltenden Masse an die aufgrund der BMBV veränderten Rahmenbedingungen.
Obere Messpunkte der Höhenmasse	Bei Schrägdächern werden beide Fassadenhöhen, trauf- und giebelseitig an der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat in Verbindung mit den IVHB-Erläuterungen bestätigt, dass es sich beim oberen Referenzpunkt nach BMBV um das Traggerüst im bautechnischen Sinn handelt. Über diesem Punkt liegen noch eine Isolation und eine Dachhaut.

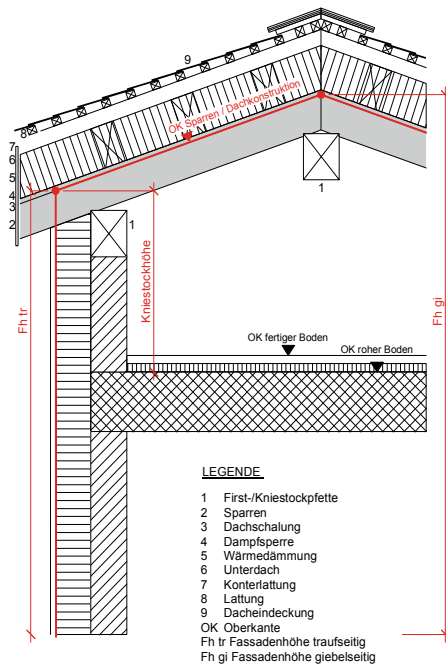


Abb. 4 Mögliche Messpunkte der Fassadenhöhe bei Schrägdächern

Bei Flachdächern bestimmt sich der obere Messpunkt der Fassadenhöhen wie folgt:

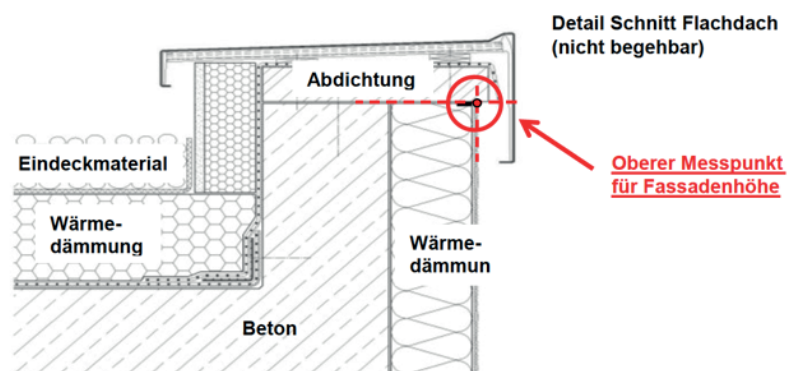


Abb. 5 Mögliche Messpunkte der Fassadenhöhe bei Flachdächern

Bei begehbaren Flachdächern wird die Fassadenhöhe immer bis zur Oberkante der offenen oder geschlossenen Brüstung (z.B. Geländer) gemessen. Bei nicht begehbaren Flachdächern ohne Brüstung befindet sich der obere Messpunkt auf der Oberkante Konstruktion des Dachflächenbereichs. Neu wird die Lage des oberen Messpunkts für die verschiedenen Dachformen und Konstruktionsarten mit entsprechenden Skizzen in Anhang VI des Baureglements präzisiert.

Praxis zurückver-
setzte Brüstung

Die Stadt Langenthal hatte bisher die Praxis, dass von der Fassadenlinie/ Fassadenflucht) zurückversetzte Brüstungen und Geländer, die in ihrer Höhe das zulässige Gebäudeprofil¹ nicht überschreiten, nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden müssen. Gebäude mit zurückversetzter Brüstungen (da nicht oder weniger sichtbar) sind demnach in der Höhe privilegiert gegenüber Gebäuden, die eine Brüstung als Dachrand vorgesehen haben. Die BMBV resp. Praxis des Kantons Bern regelt abschliessend, dass der obere Messpunkt bei den Höhenmassen oberhalb der Brüstung gemessen wird, egal ob die Brüstung zurückversetzt ist oder nicht. Damit die für Langenthal wichtige Praxis beibehalten werden kann, wird Art. 32 BR mit einem 3. Absatz ergänzt, wonach eine traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe "Brüstung" gilt, wenn eine zurückversetzte, innerhalb eines zulässigen Gebäudeprofils liegende Brüstung vorgesehen ist. Die trauf- und giebelseitige Fassadenhöhe "Brüstung" bemisst sich aus der für jeweilige Zone geltende traufseitige und giebelseitige Fassade (Art. 31 BR) plus 1.00 m.

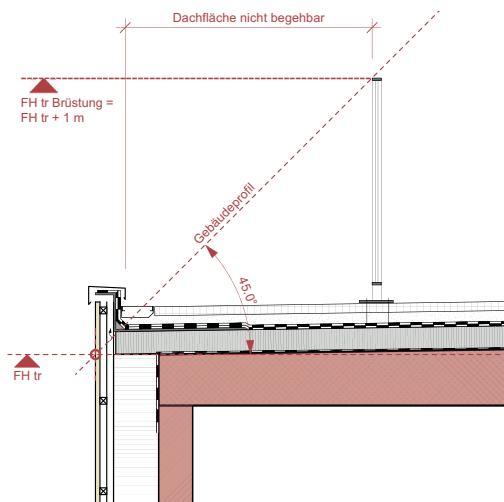


Abb. 6 Bei einer innerhalb eines zulässigen Gebäudeprofils liegenden, zurückversetzten Brüstung gilt eine traufseitige Fassadenhöhe "Brüstung", die einen Meter höher ist als die sonst in der jeweiligen Zone zulässige Fh tr.

Dachgestaltung

Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz kennen traditionell eine liberale Regelung der Dachgestaltung: Innerhalb des Profils eines reglementskonformen, gleichgeneigten Satteldachs, d.h. mit einer Dachneigung von maximal 45° sind grundsätzlich alle Dachformen sowie Attikageschosse zulässig. Durch die Vorgabe des Dachneigungswinkels wird zudem gewährleistet, dass Attikageschosse auf mindestens zwei Seiten von der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurückversetzt sein müssen. An dieser Regelung soll grundsätzlich festgehalten werden. Sie

1 Gebäudeprofil gebildet aus einer maximalen Dachneigung von 45° über der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig.

wird dahingehend ergänzt, dass das Gebäudeprofil in Verbindung mit der zulässigen Fassadenhöhe giebel- und traufseitig als massgebend für die Zulässigkeit anderer Dachformen gilt.

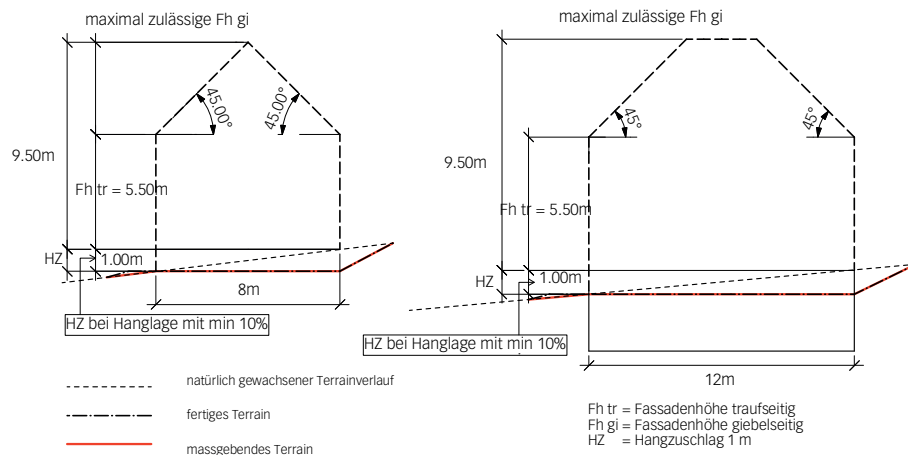


Abb. 7 Zulässige Dachgestaltung innerhalb der zulässigen Fh tr und Fh gi

Technisch bedingte Dachaufbauten, z.B. ein Kamin, dürfen über das Dachprofil ragen, müssen aber auf das technisch notwendige Mass beschränkt werden.

2.4.2 An- und Kleinbauten

Die Baureglemente Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz verwendeten bisher die Begriffe der (un)bewohnten An- und Nebenbauten. Die BMBV sieht den Begriff der Nebenbauten nicht mehr vor.

Neu gelten für das gesamte Gemeindegebiet folgende baupolizeilichen Masse für An- und Kleinbauten, welche per Definition unbewohnt sind:

- Fassadenhöhe traufseitig: max. 4.00 m
- Fassadenhöhe giebelseitig: max. 5.50 m
- anrechenbare Gebäudefläche: max. 60.00 m²

Für den Ortsteil Untersteckholz bedeutet dies eine Liberalisierung.

Nebst den unbewohnten legte Untersteckholz bisher auch für bewohnte An- und Nebenbauten baupolizeiliche Masse fest. Damit dies weiterhin möglich ist, werden die baupolizeilichen Masse in einen neuen Artikel überführt (vgl. Art. 17b BR). Die Masse, eine mittlere Gebäudehöhe von 3.00 m, eine max. Grundfläche von 30.00 m² sowie ein allseitiger Grenzabstand von 3.00 m, werden unverändert übernommen. Da "An- und Kleinbauten" per Definition der BMBV unbewohnt sind, kann diese Bezeichnung für die bewohnten nicht verwendet werden. Es wird deshalb neu von "eingeschossigen Gebäudeteilen und kleineren Gebäuden" gesprochen.

Obersteckholz definierte für die bewohnten An- und Nebenbauten keine separaten baupolizeilichen Masse, legte aber fest, dass für solche ein grosser und kleiner Grenzabstand einzuhalten sei. Dies wird neu nicht mehr explizit erwähnt, da es per Definition keine bewohnten An- und Nebenbauten mehr gibt. Der grosse und der kleine Grenzabstand gelten aber automatisch für alle bewohnten Gebäude und Gebäudeteile.

2.4.3 Unterirdische und Unterniveaubauten

Die bisher im BR Langenthal und im BR Obersteckholz als unterirdische Bauten und Bauteile bezeichneten Gebäude werden nach BMBV neu *Unterniveaubauten* genannt. Als Unterniveaubauten gelten Gebäude und Gebäudeteile, welche maximal 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen. Das Mass von 1.20 m und der Grenzabstand von 1.00 m werden unverändert beibehalten.

Der Begriff unterirdische Bauten verschwindet jedoch nicht aus dem Reglement. Gemäss Art. 5 BMBV sind damit Gebäude gemeint, welche mit Ausnahme der Erschliessung und der Absturzsicherungen vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen. Im neuen Baureglement werden diese unterirdischen Bauten erstmals geregelt. Als Mass für den Grenzabstand wurde auch hier 1.00 m festgelegt.

2.4.4 Vorspringende offene Gebäudeteile

Die Baureglemente Langenthal und Obersteckholz sprachen bisher von vorspringenden offenen Bauteilen, die höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen durften. Gemäss BMBV muss der Begriff Bauteile durch *Gebäudeteile* ersetzt werden. Da die BMBV nicht zwischen offenen und geschlossenen Gebäudeteilen unterscheidet, wird in der Marginalie von Art. 19 BR ergänzt, dass es sich um offene handelt. Die BMBV verlangt zudem, dass das Mass, um das vorspringende offene Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, als absolutes Mass begrenzt wird. Bisher wurde dieses nur als relatives Mass, resp. in Abhängigkeit des Grenzabstands (1.50 m in den Grenzabstand) festgelegt. Neu ist vorgeschrieben, dass vorspringende offene Gebäudeteile nicht mehr als 4.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und maximal 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen dürfen. Die 50 % beziehen sich auf die Fassadenfläche und auf die bisherige Praxis. Bei den 4.00 m handelt es sich um ein quartierverträgliches Mass des Vorsprungs, das moderne Balkone, die in der Regel bis zu 3.50 m tief sind, zulässt und das in sehr vielen Gemeinden angewendet wird.

2.4.5 Nutzungsziffer

Geschossflächenziffer unterirdisch

Das BR Langenthal legt für die Wohn- und Mischzonen eine maximale Nutzungsziffer fest. Die BMBV stellt eine abschliessende Palette von zulässigen Nutzungsziffern zur Verfügung (Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer oder Baumassenziffer). Die bisher verwendete Ausnützungsziffer (AZ) ist nicht mehr vorgesehen und wird deshalb durch die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ersetzt, die der Ausnutzungs-

ziffer am nächsten kommt. Die GFZO ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFO) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (aGSF).

Da die Ausnützungs- und die Geschossflächenziffer leicht unterschiedlich definiert sind und unterschiedlich gemessen werden, müssen die bisher in Art. 31 festgelegten Masse mit einem Umrechnungsfaktor von 1.1 multipliziert und aufgerundet werden. Die Aufrundung ist insbesondere deshalb erforderlich, weil Detailerschliessungsflächen nicht mehr zur anrechenbaren Grundstücksfläche gezählt werden können. Nach bisherigem Recht (Art. 93 Abs. 3 BauV) konnten Detailerschliessungsflächen noch während zehn Jahren seit der Abparzellierung angerechnet werden. Dies führte aber zum Problem, dass nach Ablauf dieser Frist Grundstücke unter Umständen übernutzt waren und für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine Ausbaumöglichkeiten mehr bestanden haben.

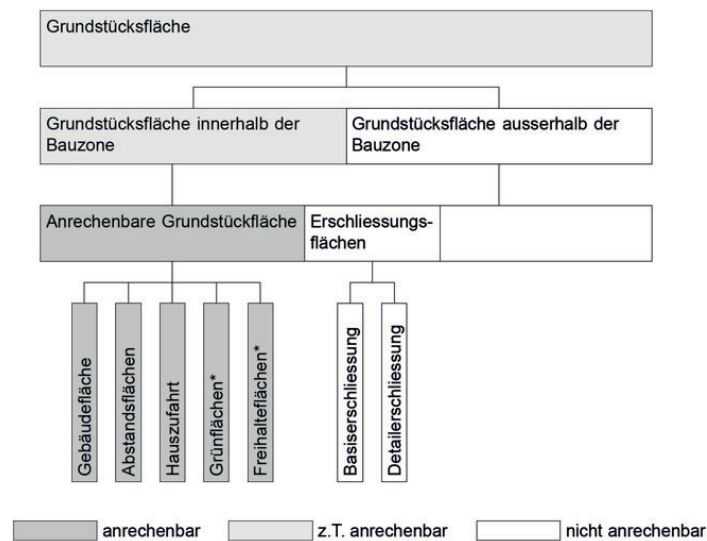


Abb. 8 Anrechenbare Grundstücksflächen

Die Umrechnung mit dem Faktor 1.1 mit Aufrundung ist rein formaler Natur und hat bei Überbauungen in Langenthal keine Veränderung des Dichtewerts zur Folge.

An die Geschossfläche oberirdisch werden alle Geschossflächen angerechnet, die nicht in Untergeschossen¹, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten liegen. Damit unterscheidet sie sich geringfügig von der für die Beanspruchung von Kulturland massgebenden minimalen GZFo nach Art. 11 c BauV.

¹ Als Untergeschoss gilt ein Geschoss, das im Mittel aller Fassaden weniger als 1.20 m über das massgebende Terrain, resp. über die Fassadenlinie hinausragt (Art. 26 Abs. 1 BR).

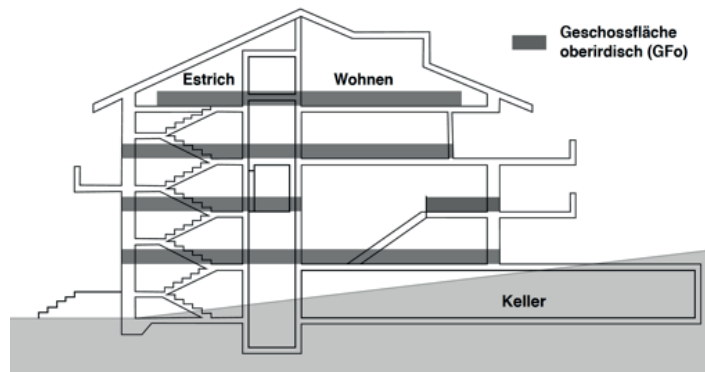


Abb. 9 Geschossflächen oberirdisch (GfO)

Geschossflächen-
ziffer unterirdisch

Auf die Begrenzung der unterirdischen Geschossfläche wird verzichtet. Die Stadt Langenthal legte bisher keine Beschränkung fest und hatte auch keine Probleme damit. Die Begrenzung von Bauten im Untergrund ergibt sich automatisch über Rahmenbedingungen betreffend Grundwasser, Wirtschaftlichkeit etc.

2.4.6 Abgrabungen

Nach konstanter Praxis des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sind Abgrabungen auf eine Gebäudeseite und auf ein maximales Mass von 6.00 m zu beschränken, da sonst das Untergeschoss zu stark in Erscheinung tritt und nach BMBV grössere Abgrabungen nicht zulässig sind. Diese vom AGR zwingend geforderte Anpassung an die BMBV führt zu einer materiellen Änderung gegenüber der heutigen Regelung in Langenthal, die Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten auf allen Gebäudeseiten zugelassen und in ihrem Mass nicht begrenzt hat. Die Stadt Langenthal hat keine Möglichkeit, die bisherige Regelung beizubehalten. Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass nach Praxis des AGR bei der Anwendung der Regelung ein Spielraum bleibt: Wird beispielsweise auf der Vorderseite eines Gebäudes eine Abgrabung für eine Garageneinfahrt vorgenommen, kann auf der Rückseite des Gebäudes trotzdem auch ein Kellereingang mit Treppe realisiert werden. Dies ist möglich, solange es sich bei diesem Kellerabgang "nur" um einen im Normbereich liegenden Abgang handelt und nicht das Terrain als Ganzes abgegraben wird, so dass die Fassade des Gebäudes in Erscheinung tritt. Bei solchen Zugängen handelt es sich demzufolge nicht um Abgrabungen, welche für die Höhenmessweise relevant sind.

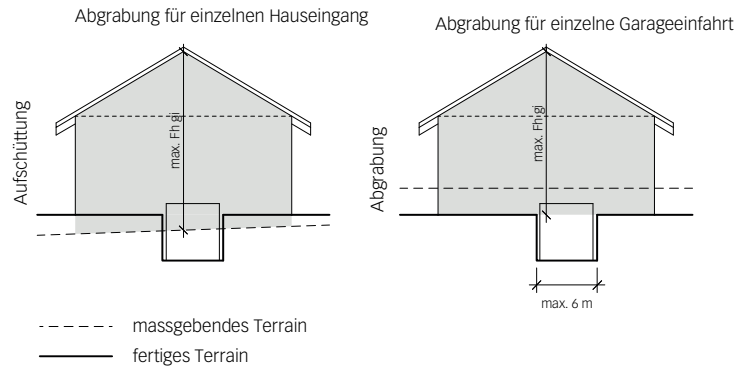


Abb. 10 Abgrabungen

2.4.7 Verkaufsfläche

Der Begriff "Verkaufsfläche" wird in der Baugesetzgebung nicht mehr verwendet. Neu werden Detailhandelseinrichtungen und deren planungsrechtlichen Voraussetzungen über die maximale Geschossfläche berechnet. Mit Ausnahme von Art. 40 BR wird der Begriff "Verkaufsfläche" deshalb mit dem Begriff "dem Verkauf dienende Geschossfläche" ersetzt. Im Moment ist unklar, ob mit dem Begriffswechsel ungewollt eine materielle Änderung einhergeht. Dies könnte in Art. 40 (Besondere Bestimmungen für die Arbeitszone Ac) zu einem Problem führen, da insgesamt max. 11'000 m² Verkaufsfläche zulässig sind und diese Gesamtfläche bereits konsumiert wurde. D.h. unter Umständen würden den bestehenden Flächen die rechtliche Grundlage entzogen. In Art. 40 BR wird der Begriff "Verkaufsfläche" deshalb belassen und der generelle Umgang mit Verkaufsgeschäften ausserhalb des Zentrums als Pende~~n~~z für die Ortsplanungsrevision mitgenommen.

2.4.8 Grafische Darstellungen (Anhang VI, BR Langenthal)

Diverse Abbildungen und ergänzende Erläuterungen in Anhang VI mussten an die BMBV angepasst oder gestrichen werden, da sie mit der BMBV nicht mehr zulässig sind.

Folgende Abbildungen und Erläuterungen werden ersatzlos gestrichen:

- II. Grenz- und Gebäudeabstände, 2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen;
- IV. Gebäudehöhe, 3. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden.

An die BMBV angepasst wurden folgende Abbildungen:

- IV. Gebäudehöhe, 1. Gebäudehöhe bei Bauten am Hang;
- IV. Gebäudehöhe, 2. Gebäudehöhe bei Fassaden mit Abgrabungen;
- IV. Gebäudehöhe, 4. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach;
- V. Firsthöhe, Gebäudeprofil: alle Abbildungen.

Zusätzlich wurden folgende Abbildungen präzisiert oder zusätzlich ergänzt:

- II. Grenz- und Gebäudeabstände, 1. Gebäude mit Strassen- und Grenzabständen (Art. 14 und Art. 16)
- VI. Skizzen zur BMBV
 - 1. Fassadenfluchten bei verschiedenen Fassadenabschnitten
 - 2. Oberster Punkt der Dachkonstruktion bei verschiedenen Flachdächern
 - 3. Geschossflächenziffer oberirdisch

2.5 Inhaltliche Änderungen

Hinweis: Die inhaltlichen Änderungen wurden am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Baureglement der Stadt Langenthal vorgenommen. Sie sind, soweit die genannten Fälle dort vorhanden sind, für alle drei Ortsteile relevant. Für die inhaltlichen Änderungen gilt im Hinblick auf die Planbeständigkeit in der Folge das Genehmigungsdatum der vorliegenden Teilrevision.

2.5.1 Reduktion Strassenabstände für Tiefbauten

Bei der Bewilligung von ungedeckten Parkplätzen im Strassenabstand hat sich die bisherige Regelung nicht bewährt. Es sind Ausnahmen notwendig, weil in der aktuellen Baubewilligungspraxis der Strassenabstand gemäss kantonalem Strassengesetz (SG) angewendet wird, welches das alte Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen abgelöst hatte. Die Gemeinde hatte noch keine Gelegenheit, auf die Änderung der übergeordneten Gesetzgebung zu reagieren und möchte dies hiermit, resp. mit der Schaffung einer neuen Bestimmung in Art. 14 Abs. 3 und Abs. 4 BR tun. Mit der Einführung verminderter Strassenabstände bei Gemeindestrassen und bei Privatstrassen im Gemeingebrauch für Tiefbauten, welche das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 1.20 m überragen, insbesondere ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Schächte und Sickermulden etc. sind künftig keine Ausnahmen mehr erforderlich, was die Baubewilligungspraxis wesentlich erleichtert. Vorbehalten bleibt, dass die Verkehrssicherheit gewährleistet und das Lichtraumprofil berücksichtigt werden. Die neue Regelung entspricht einer Liberalisierung gegenüber der bisherigen Praxis.

2.5.2 Messweise grosser Grenzabstand

Die BMBV lässt die Anwendung der mittleren Abstandslinie beim grossen Grenzabstand sowie des nördlich kleinen Grenzabstands nicht mehr zu. Überdies weist die Einwohnergemeinde Langenthal relativ grosse "Grosse Grenzabstände" auf. Beide Tatsachen erschweren die Überbaubarkeit von Grundstücken, sowie die Erstellung von Gebäuden mit gestaffelten Grundrissen oder mit Winkelbauten. In einem ersten Schritt soll mit einer Änderung des Art. 16 BR eine flexiblere Anwendung des grossen Grenzabstands ermöglicht werden: Neu muss dieser nicht zwingend auf der besonnten

Längsseite des Gebäudes liegen, sondern er darf auf allen Gebäudeseiten ausser der Nordfassade oder Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume gemessen werden. Die flexiblere Anwendung der Messweise des grossen Grenzabstands hat zudem zum Vorteil, dass Gebäude, bei denen nachträglich ein Anbau realisiert wird und sich dadurch der grosse Grenzabstand von der besonnten Längsseite auf eine andere Gebäudeseite verschiebt, nicht illegal werden. Langenthal sieht im Rahmen der nächsten Gesamtrevision als zweiten Schritt vor, die relativ grosszügigen Masse des grossen Grenzabstands zu prüfen und zu reduzieren. Auf eine Reduktion im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird verzichtet, da sie eine Prüfung der städtebaulichen Auswirkungen voraussetzt, welche den Umfang der vorwiegend formellen Teilrevision sprengen würde. Zudem würde es sich um eine materielle Änderung handeln, für die die Planbeständigkeit gilt, d.h. eine erneute Anpassung der Masse im Rahmen der nächsten Gesamtrevision wäre nicht zulässig.

2.5.3 Aufhebung der Beschränkung der Anzahl Wohnungen in den Wohnzonen

In den Wohnzonen W2/A und W2/B war die Anzahl Wohnungen pro Gebäude bisher auf 2 Stück beschränkt. Diese Beschränkung widerspricht dem übergeordneten Ziel, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken. Sie verhindert zum Beispiel auch die Aufteilung eines bestehenden Zweifamilienhauses mit grosszügigen Wohnungen zu einem Dreifamilienhaus mit kleineren (allenfalls) Alterswohnungen. Die Beschränkung der Anzahl Wohnungen wird deshalb aufgehoben und stellt einen ersten Schritt in Richtung Innenentwicklung dar.

2.5.4 Masse für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone

Die Baureglemente Langenthal und Obersteckholz legten bisher keine Masse für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone fest. Das Baureglement Untersteckholz verweist auf die Masse der Dorfzone, was nicht mehr sinnvoll ist. Die heutigen landwirtschaftlichen Bauten können diese Masse oft nicht einhalten und benötigen mehrere Ausnahmen.

Mit dem Verzicht auf die Festlegung von baupolizeilichen Massen müssen künftig keine Ausnahmen nach Art. 26 BauG mehr bewilligt werden, was die Baubewilligungspraxis wesentlich erleichtert. Neu bestimmen sich die zulässigen Bauvolumen allein nach den Regeln von Art. 24 ff RPG sowie den einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen).

2.6 Formelle Änderungen

Hinweis: Die formellen Änderungen wurden am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Baureglement der Stadt Langenthal vorgenommen. Sie sind, soweit die genannten Fälle dort vorhanden sind, für alle drei Ortsteile relevant.

2.6.1 Örtliche Fachstelle

Die Stadt Langenthal ist zeitgleich zur Teilrevision der Ortsplanung dabei, die Kommissionsreglemente zu überarbeiten und eine örtliche Fachstelle nach Art. 99b BauV zu schaffen. Im Baureglement werden die Zuständigkeiten entsprechend geändert. Der Begriff «Fachexpertinnen und Fachexperten der Bau- und Planungskommission» wird durch die neue «örtliche Fachstelle» ersetzt. Mit der vorgesehenen Änderung soll im Grundsatz im Baureglement das bisher Gelebte korrekt wiedergegeben werden, nämlich dass die Baugesuche gestützt auf die Bestimmungen des Baureglements nicht der Bau- und Planungskommission unterbreitet werden müssen, sondern von der (neu) örtlichen Fachstelle beurteilt werden.

2.6.2 ZPP 2 Rankmatte

Die bestehende UeO Nr. 10 "Rankmatte" im Ortsteil Langenthal basiert auf einer Zone mit Planungspflicht ZPP. Mit dem Beschluss des aktuell rechtsgültigen Baureglements wurde das damalige alte Baureglement (aBR) mit Ausnahme von Art. 46a aufgehoben. Dieser Art. 46a aBR bildete damals die Grundlage, für die Ausarbeitung der UeO Nr. 10 "Rankmatte" und legte die dafür geltenden Rahmenbedingungen fest. Man verzichtete damals auf die Aufnahme von Art. 46a aBR in das neue Baureglement, weil man davon ausging, dass die ZPP und die UeO mittelfristig aufgehoben und einer Regelbauzone zugeführt werden, was nie abschliessend erfolgt ist. Im vorliegenden Baureglement soll die Situation bereinigt werden. Eine Umzonung zu einer Regelbauzone ist nicht möglich und steht nicht zur Diskussion. Deshalb wird neu eine ZPP 2 Rankmatte geschaffen, welche die Rahmenbedingungen festlegt, die der gleichnamigen UeO zu Grunde liegen und im Falle von Anpassungen der UeO zu beachten sind. Die ZPP 2 Rankmatte stellt im Wesentlichen die früheren Regelungen aus dem Art. 46 aBR und weiteren relevanten Artikeln in Verbindung mit der bestehenden UeO Nr. 10 "Rankmatte" wieder her. Gegenüber dem bisherigen Art. 46a aBR ergeben sich folgende leichte Abweichungen:

- Die Höhe wird anstelle der bisherigen Gebäudehöhe, die das Gebäude ohne Attika und Brüstung definiert, mit einer Fassadenhöhe giebelseitig (Messung bis Oberkante Attika) festgelegt. Damit ist die Höhe der Gebäude mit einem einzigen Mass, das sowohl die Vollgeschosse als auch das Attika beinhaltet, abschliessend definiert.

- Das neue Höhenmass von 15.00 m anstelle der bisherigen 10.00 m ergibt sich aus der bisherigen Gebäudehöhe von 10.00 m gemäss ZPP, plus einer Brüstungshöhe¹ von bis zu 1.40 m gemäss UeO plus dem Attikageschoss von 3.50 m.
- Auf die Festlegung einer Anzahl Vollgeschosse wird wie im übrigen Gemeindegebiet verzichtet, resp. die max. Anzahl Vollgeschosse (3) nicht überführt.
- Die maximale Dichte war bisher auf eine Ausnützungsziffer AZ von 0.5 begrenzt. Neu wird eine maximale Geschossflächenziffer oberirdisch GFZo von 0.7 festgelegt, wobei nicht bloss der übliche Umrechnungsfaktor von AZ auf GFZo von 1.1 angewendet (vgl. Ziff. 2.4.5), sondern das Mass erhöht wird. Grund dafür sind die in den Gebäuden des Sektors 3 (UeO) realisierten Untergeschosse, die unter Anwendung der neuen Messweisen aus der BMBV zur Geschossfläche oberirdisch, resp. zur GFZo gezählt werden müssen, da sie im Mittel mehr als 1.20 m über das massgebende Terrain hinausragen (Art. 26 BR). In der bisherigen Berechnung mittels Bruttogeschossfläche BGF und Ausnützungsziffer AZ war dies nicht der Fall. Mit der Erhöhung der GFZo auf 0.7 wird die rechtliche Grundlage für die bestehenden gebauten Gebäude in den Sektoren 3 und 4 sichergestellt.

Weiter wurden alle ZPPs mit einer Bestimmung ergänzt, wonach UeOs und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum und mit speziellen baugestalterischen Fragen der örtlichen Fachstelle unterbreitet werden. Dies entspricht der neuen Praxis in Langenthal.

2.6.3 Beizug kantonale Denkmalpflege

Die Zuständigkeit der kantonalen Denkmalpflege ist übergeordnet geregelt. Art. 58 des Baureglements Langenthal wird an die übergeordnete Regelung angepasst, wonach die Kantonale Denkmalpflege bei schützenswerten sowie bei erhaltenswerten Objekten innerhalb von Baugruppen beizuziehen ist. Erhaltenswerte Objekte ausserhalb von Baugruppen liegen im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde.

2.6.4 Regelung der Zuständigkeiten

Mit dem Ziel, das Baubewilligungsverfahren bezüglich der stadtinternen Zuständigkeiten zu vereinfachen, wurden Art. 61 bis 63 BR angepasst. Bisher war der Gemeinderat Baubewilligungsbehörde und damit zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen, die Ausnahmbewilligungen erforderten. Er entschied auch über Einsprachen im Baubewilligungsverfahren. Die Erteilung von Baubewilligungen, bei denen keine Ausnahmbewilligungen erforderlich waren, oblag der Stadtpräsidentin oder dem Stadtpräsidenten.

1 Wird nach Anwendung der BMBV zur Fassadenhöhe dazugerechnet.

Neu ist die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister Baubewilligungsbehörde. Ihr oder ihm obliegt die Erteilung ordentlicher und genereller Baubewilligungen inklusive allfällig damit verbundene Ausnahmegewilligungen, die im Kompetenzbereich der Stadt liegen.

Nicht geändert wird die Tatsache, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist, und dass die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident weiterhin im Auftrag des Gemeinderates die Oberaufsicht über das Baubewilligungsverfahren ausübt.

Die Oberaufsicht der Stadtpräsidentin bzw. des Stadtpräsidenten beinhaltet namentlich die üblichen Weisungsbefugnisse im Rahmen einer Dienstaufsicht. Im Rahmen dieser Oberaufsicht kann die Stadtpräsidentin bzw. der Stadtpräsident deshalb einerseits die strategische und politische Ausrichtung über das Baubewilligungsverfahren aktiv mitgestalten. Andererseits obliegt der Stadtpräsidentin bzw. dem Stadtpräsidenten auch ein Weisungsrecht gegenüber der Stadtbaumeisterin oder dem Stadtbaumeister, womit konkrete Vorgaben zur Vorbereitung, Bearbeitung und Entscheidung einzelner Geschäfte erteilt werden können (Art. 15 Abs. 1 und Art. 27 Abs. 1 des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung).

2.6.5 Anpassung Verweise Anhang III und IV

In den Anhängen III (Strukturmerkmale der Kernzone) und IV (Merkmale der Strukturgebiete) wurde bei den Beschrieben der einzelnen Gebiete u.a. auf das Bauinventar der Stadt Langenthal als relevante Grundlage verwiesen. Dabei wurde explizit aufgeführt, ob und welche Baugruppe (mit Bezeichnung) und wie viele schützens- und erhaltenswerte Objekte im jeweiligen Gebiet vorhanden sind. Die Baugruppen wurden vom Kanton bereits überarbeitet, weshalb die Verweise nicht mehr korrekt sind. Die Einzelobjekte befinden sich derzeit in Überarbeitung, wodurch diese Verweise auch bald überholt sein werden. In der Praxis bringen die explizite Auflistung der Baugruppen und Anzahl Einzelobjekte keinen grossen Mehrwert, da ohnehin eine Kartengrundlage sowie die Beschriebe der Einzelobjekte (im kantonalen Geoportal) aufgerufen werden müssen. Die Stadt Langenthal verzichtet deshalb künftig auf die Auflistung und verweist nur noch auf das "Bauinventar der Stadt Langenthal".

2.6.6 Ersatz Strassenverzeichnis (Anhang V)

Strassen, für die ein Strassenabstand von 5.00 m gilt, wurden bisher in einem Strassenverzeichnis in Anhang V des Baureglements Langenthal sowie im Anhang I des Baureglements Obersteckholz textlich aufgelistet. Neu wird die Auflistung durch einen Übersichtsplan ersetzt, auf dem sowohl die Kantonsstrassen (Strassenabstand von 5.00 m gemäss kantonalem Strassengesetz SG) sowie die Gemeindestrassen, für die ein Strassenabstand von 5.00 m gilt, dargestellt sind. Es wird lediglich derjenige Teil des Gemeindegebiets abgebildet, in dem Strassen mit einem Abstand von 5.00 m vorhanden sind (Langenthal und Obersteckholz).

Im Zuge der Erstellung des Übersichtsplans wurde das Strassenverzeichnis inhaltlich überprüft. Es wurden keine Änderungen vorgenommen.

2.6.7 Streichung Beilage EG ZGB

Die bisherige Beilage zu den Baureglementen Langenthal und Obersteckholz enthielt eine Auflistung der für das Planen und Bauen relevanten zivilrechtlichen Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB). Es handelt sich dabei um eine Wiederholung von übergeordnetem Recht, auf die künftig verzichtet und das Baureglement damit verschlankt werden soll.

3. Zonenplan

3.1 Grundsätze

Zusammenführung Zonenpläne	Die Inhalte und Hinweise aus den rechtskräftigen Zonenplänen Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz werden neu in einem einzigen "Zonenplan Siedlung und Landschaft Stadt Langenthal" zusammengeführt (vgl. Kap. 3.2) und in neuem Layout dargestellt.
Formelle Anpassungen	Die Stadt Langenthal verfügt über einen genehmigten Zonenplan aus dem Jahre 2004 und einen aktuellen Zonenplan aus dem Jahre 2008, der jedoch nie ein Plangenehmigungsverfahren durchlaufen hat und deshalb nicht rechtsverbindlich ist. Mit der Digitalisierung der Zonenpläne im Zusammenhang mit der Einführung des ÖREB-Katasters sowie in der (Baubewilligungs-)Praxis der letzten Jahre wurden diverse Unstimmigkeiten in den Plänen aufgedeckt, die im Zuge der vorliegenden Teilrevision bereinigt werden. Es handelt sich dabei weitestgehend um formelle Anpassungen, die in Kap. 3.3 erläutert werden.
Inhaltliche Änderungen	Die Teilrevision wird zudem genutzt, drei versäumte Waldfeststellungen nachzuholen und zwei bestehende Waldfeststellungen zu korrigieren. Die Waldfeststellungen werden in Kap. 3.4.1 erläutert. Zudem wird eine Umzonung für die Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung (Kindergarten) vorgenommen (vgl. Ziff. 3.4.3). Die materiellen Anpassungen unterliegen der Planbeständigkeit, wobei das Datum des Inkrafttretens der vorliegenden Teilrevision massgebend ist.

3.2 Zusammenführung der Zonenpläne

3.2.1 Bauzonen

Der Ortskern von Untersteckholz, sowie Teile des Siedlungsgebiets von Obersteckholz waren in den bisherigen Zonenplänen einer Dorfzone zugewiesen. Langenthal verfügt über keine vergleichbare Zone. Die bisherige "Dorfzone" wird deshalb neu als "Ländliche Kernzone LK2" in den Zonenplan Langenthal überführt (vgl. auch 2.2.1 und 2.2.2). Der Name wird dabei den Vorschlägen aus dem Datenmodell des Kantons angepasst.

Gleiches gilt für die bisherige Wohnzone W2 in Obersteckholz: Eine passende Zone ist in der Grundordnung Langenthal nicht vorhanden. Für die Wohnzone W2 wird deshalb eine neue Wohnzone W2/O geschaffen und die zur Zone gehörigen Gebiete werden unverändert übernommen.

3.2.2 Landschaftsschutzgebiete

Die bisher in den Zonenplänen Untersteckholz und Obersteckholz festgelegten Landschaftsschutzgebiete werden in ihrer Abgrenzung unverändert in den Zonenplan Langenthal überführt. Die dazugehörigen Schutzbestimmungen in den bisherigen Baureglementen Untersteckholz und Obersteck-

holz sind mit jenen im Baureglement Langenthal vergleichbar oder bereits durch übergeordnetes Recht geregelt. Es ist deshalb keine Anpassung der Bestimmungen zu den Landschaftsschutzgebieten notwendig. Obersteckholz definierte bis anhin spezielle Schutzbestimmungen für die einzelnen Landschaftsschutzgebiete. Diese werden unverändert in das Baureglement Langenthal integriert (vgl. auch Ziff. 2.3.7).

3.2.3 Inventar der historischen Verkehrswege

Historische Verkehrswege sind Wegverbindungen früherer Zeitepochen, die durch historische Dokumente nachweisbar und teilweise auch aufgrund ihres traditionellen Erscheinungsbildes im Gelände auffindbar sind. Im Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind sie flächendeckend erfasst und detailliert beschrieben worden. Je nach Kategorie unterliegen die historischen Verkehrswege differenzierten Schutzbestimmungen, die Gemeinden bei Ortsplanungen und Bauvorhaben berücksichtigen müssen, z.B. durch die Eintragung als Schutzobjekt in der Richt- oder Nutzungsplanung.

In der Ortsplanung Langenthal wurde das IVS bisher nicht berücksichtigt. In der Ortsplanung Untersteckholz wurde die Hauptverbindungsstrasse (Nord-Süd) im Zonenplan als historischer Verkehrsweg inhaltlich festgelegt. Das IVS weist aber auch in Untersteckholz weitere Elemente auf, die im Zonenplan bisher nicht berücksichtigt worden sind. Obersteckholz integrierte das IVS bisher zwar nicht im Zonenplan, führte jedoch im Anhang zum Baureglement ein grundeigentümergebundenes Verzeichnis mit allen IVS-Strecken auf.

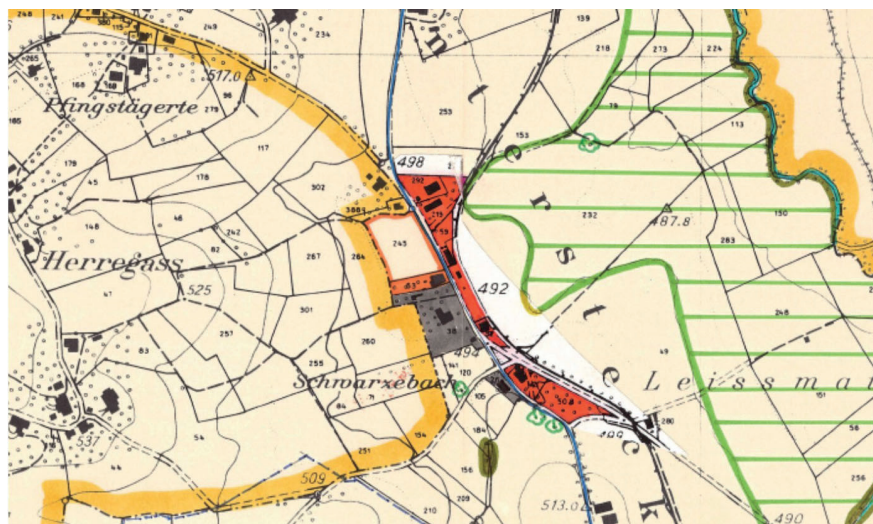


Abb. 11 Der historische Verkehrsweg ist im bisherigen Zonenplan Untersteckholz als blaue Linie festgelegt.

Entsprechend dem Grundsatz, möglichst keine materiellen Änderungen vorzunehmen, verzichtet die Stadt Langenthal in der vorliegenden Teilrevision auf die Festlegung der historischen Verkehrswege in der Ortsplanung. Das IVS soll im Rahmen der ab 2025 vorgesehenen Gesamtrevision, resp.

gebietsweisen Entwicklung der Stadt berücksichtigt werden. Es ist vorgesehen, das Inventar in der Richtplanung der Stadt behördenverbindlich umzusetzen.

3.2.4 Ortsbildschutzperimeter

Der Ortsteil Untersteckholz, Chlyrot lag bisher innerhalb eines im Zonenplan Untersteckholz festgelegten Ortsbildschutzperimeters. Es handelt sich dabei um eine von mehreren Baugruppen aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Gemäss Vorgaben des Kantons müssen Gemeinden die Baugruppen als grundeigentümergebundene Ortsbildschutzperimeter im Zonenplan festlegen. Da mit der vorliegenden Teilrevision keine materiellen Änderungen erfolgen sollen, wird die Gemeinde die Festlegung der Ortsbildschutzperimeter erst im Rahmen der nächsten Gesamtrevision vornehmen. Das Ortsbildschutzgebiet Chlyrot, Untersteckholz wird deshalb nicht in den Zonenplan Langenthal überführt.

3.2.5 Weitere Elemente Untersteckholz

Aus dem bisherigen Zonenplan Untersteckholz wurden folgende Elemente in ihrer Abgrenzung unverändert, jedoch teilweise mit Anpassungen in der Bezeichnung und in der Verbindlichkeit, in den neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft Langenthal überführt. Als Inhalte (I) festgelegte Elemente sind rechtsverbindlich, als Hinweise (H) dargestellte Elemente besitzen lediglich informativen Charakter:

Bisherige Festlegung im Zonenplan Untersteckholz		Neue Festlegung im Zonenplan Langenthal	
Gewerbezone G	I	keine Die Gewerbezone wurde gemäss Verfügung vom 16.07.1996 und 09.01.1998 aufgehoben.	I
Zone für Sport S	I	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF Art. 77 BauG	I
Zone für öffentliche Nutzung ZÖN	I	Zone für öffentliche Nutzung ZÖN Art. 77 BauG V25 (Wehrdienstgebäude) und B11 (Schule Untersteckholz)	I
Zonen mit Planungspflicht ZPP1	I	Zone mit Planungspflicht Art. 92 BauG mit vorwiegend Mischnutzung	I
Landwirtschaftszone L	I	Landwirtschaftszone	I
Landschaftsschutzgebiete	I	Landschaftsschutzgebiet	I
Perimeter Ortsbildschutz	I	keine (vgl. Ziff. 3.2.4)	–
Archäologische Fundstelle	I	Archäologisches Schutzgebiet	I
Waldareal	I	Wald	H
Geschützter Einzelbaum	I	Einzelbaum	I
Historische Verkehrswege	I	keine (vgl. Ziff. 3.2.3)	–

Gewässer	I	Gewässer	H
----------	---	----------	---

Tab. 1 Übersicht Überführung Zonenplan Untersteckholz in Zonenplan Langenthal

3.2.6 Weitere Elemente Obersteckholz

Aus dem bisherigen Zonenplan Obersteckholz wurden folgende Elemente in ihrer Abgrenzung unverändert, jedoch teilweise mit Anpassungen in der Bezeichnung und in der Verbindlichkeit, in den neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft Langenthal überführt. Als Inhalte (I) festgelegte Elemente sind rechtsverbindlich, als Hinweise (H) dargestellte Elemente besitzen lediglich informativen Charakter:

Bisherige Festlegung im Zonenplan Obersteckholz		Neue Festlegung im Zonenplan Langenthal	
Wohnzone W2	I	Wohnzone W2/O	I
Dorfzone D	I	Ländliche Kernzone LK2	I
Zone für öffentliche Nutzung ZÖN	I	Zone für öffentliche Nutzung ZÖN Art. 77 BauG B12 (Schulanlage Obersteckholz)	I
Zone für Sport und Freizeit ZSF	I	Zone für Sport und Freizeitanlagen ZSF Art. 77 BauG	I
Landschaftsschutzgebiet LSG	I	Landschaftsschutzgebiet	I
Landwirtschaftszone	I	Landwirtschaftszone	I
Gefahrengebiete	I	keine; die Gefahrengebiete werden im Rahmen der Teilrevision "Naturgefahren und Gewässerraum" in einen separaten Zonenplan Naturgefahren überführt.	–
keine; Festlegung im Baureglement, Art. 30 "Immissionen": "Die erste Bautiefe entlang der Kantonsstrasse 239.1 gilt als Gebiet, in welchem aufgrund der Lärmvorbelastung die Bestimmungen der Empfindlichkeitsstufe (ES) III anzuwenden sind	–	Aufgestuftes Gebiet gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung	
Hecke geschützt	H	Hecken / Gehölzgruppen	I
Wald	H	Wald	H
Gemeindegrenze	H	Geltungsbereich Gemeinde Obersteckholz	H
Erhebungsperimeter Naturgefahren	H	keine; die Gefahrengebiete werden im Rahmen der Teilrevision "Naturgefahren und Gewässerraum" in einen separaten Zonenplan Naturgefahren überführt; die Darstellung des Erhebungsperimeters ist nicht notwendig.	–
Gewässerschutzzone (die rechtlichen Pläne können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden)	H	keine; keine Gewässerschutzzonen vorhanden im Ortsteil Obersteckholz	–

Eingedolte Gewässer	H	Gewässer offen/eingedolt gemäss AV-Daten oder gemäss Gewässernetz Kanton Bern)	H
Fliessende Gewässer	H	Gewässer offen/eingedolt gemäss AV-Daten oder gemäss Gewässernetz Kanton Bern)	H

Tab. 2 Übersicht Überführung Zonenplan Obersteckholz in Zonenplan Langenthal

- Hoch- oder Baum-
hecke Kuhnhubel

Im Anhang VII (Liste der Naturobjekte) des Baureglements Obersteckholz wurde im Wohngebiet Kuhnhubel eine Hoch- oder Baumhecke aufgeführt (Standort: nördlicher Rand der Parzellen Nrn. 449, 450, 442). Das Schutzobjekt hatte seinen Ursprung in einer inzwischen ausser Kraft gesetzten Überbauungsordnung "Kuhnhubel", wo ein Baumbestand, in den Sonderbauvorschriften als "Wäldli" beschrieben, geschützt wurde. Die Hoch- oder Baumhecke existiert mittlerweile nicht mehr. Entsprechend wird auch auf die Festlegung der Hecke im Zonenplan verzichtet.
- Hoch- oder
Baumhecke und
Trinihubel

Hingegen existiert südöstlich der Liegenschaft Braunloch 61 eine Hoch- oder Baumhecke aus Eichen und Sträuchern, die bisher nicht in der Liste der Naturobjekte erschienen ist. Sie wird im Zonenplan und im Baureglement neu als Objekt aufgenommen (Nr. 2.1.2-2) und als "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" bezeichnet.



Abb. 12 Hoch- oder Baumhecke Trinihubel...

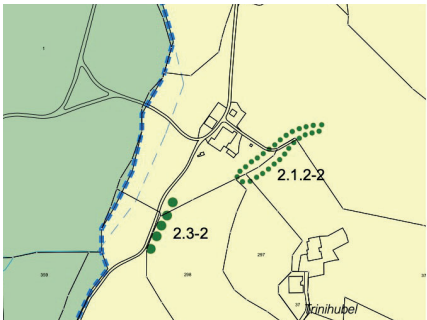


Abb. 13 ...neu als Objekt-Nr. 2.1.2-2 im Zonenplan festgelegt.

Bereits bisher wurde in der Liste der Naturobjekte eine "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" aufgeführt, bei welcher es sich aber nicht um eine Hecke, sondern vielmehr um mehrere Einzelbäume (Eichen und Buchen) handelt. Sie werden neu mit der Objekt-Nr. 2.3-2 als Einzelbäume in der Objektliste und im Zonenplan aufgeführt.



Abb. 14 Einzelbäume (Eichen und Buchen) beim Trinihubel

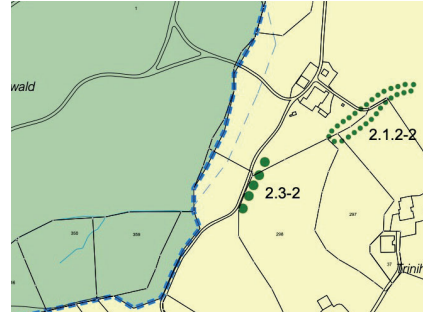


Abb. 15 ...neu als Objekt-Nr. 2.3-2 im Zonenplan festgelegt.

3.3 Formelle Anpassungen

Hinweis: Die formellen Änderungen wurden am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Zonenplan der Stadt Langenthal vorgenommen. Sie sind, soweit die genannten Fälle dort vorhanden sind, für alle drei Ortsteile relevant.

3.3.1 Darstellungsgrundsätze

Das bisherige Layout des Zonenplans wird im Grundsatz beibehalten (Farbgebung, Symbole, Linien etc.). In der Legende wird neu unterschieden zwischen Inhalten (verbindlich) und Hinweisen, was der üblichen Systematik in Zonenplänen entspricht. Überbauungsordnungen waren im Zonenplan bisher mit einem Perimeter und einer Schraffur, welche die Hauptnutzungsart (Wohnen, Kernnutzung, Arbeitsnutzung oder öffentliche Nutzung) anzeigt, dargestellt. Für die Lesbarkeit des Zonenplans soll die Hauptnutzungsart nach wie vor erkennbar sein und auch auf Zonen mit Planungspflicht ZPP angewendet werden. Die im Zonenplan mit einer Schraffur dargestellte Hauptnutzungsart ist jedoch nur hinweisend, da die effektiv zulässigen Nutzungen in den jeweiligen ZPPs und UeOs abschliessend definiert sind. Mit der Überführung der ZPP 3 «Untersteckholz» wird eine neue Schraffur für «ZPPs/UeOs mit vorwiegend Mischnutzung» eingeführt (Abb. 16 und Abb. 17).

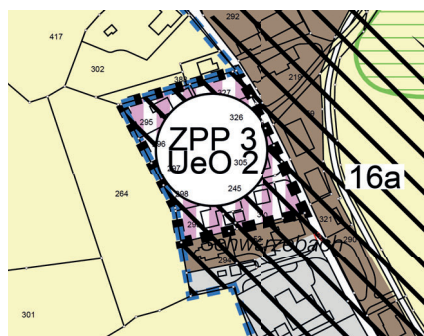


Abb. 16 ZPP 3 «Untersteckholz» mit dazugehöriger UeO 2

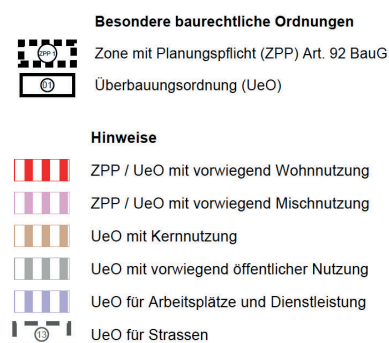


Abb. 17 Auszüge aus der Legende des Zonenplans

3.3.2 Gemeindegrenze

Im Zuge der Realisierung der Bahn 2000 gab es zwischen der Stadt Langenthal und der Gemeinde Aarwangen sowie zwischen der Stadt Langenthal und der Gemeinde Thunstetten/Bützberg einen Abtausch von Flächen. Die neuen Grenzverläufe sind im überarbeiteten Zonenplan berücksichtigt. Die neu hinzugekommene Fläche der Gemeinde Thunstetten/Bützberg gilt als Wald.

Bis die Fusion der Stadt Langenthal und der Gemeinde Obersteckholz rechtskräftig war (ab 2021), wurden für die beiden Gemeinden je separate Plandokumente geführt, in dem die jeweilige Gemeindegrenze und gleichzeitiger Perimeter der Planung hinweisend dargestellt wurde. Seit rechtskräftiger Fusion entspricht der Perimeter des Zonenplans der Gemeindegrenze Langenthal inkl. der Ortsteile Untersteckholz und Obersteckholz.

3.3.3 Feldabgrenzungen

Die Stadt Langenthal führt im Zonenplan sogenannte "Feldabgrenzungen" auf. Die Feldabgrenzungen bezeichnen Gebiete ausserhalb der Bauzonen, in denen sich geschützte Naturobjekte befinden. Sie sind als Hilfestellung zur Lokalisierung der jeweiligen Objekte gedacht und stellen gemäss Auskunft des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) keine raumplanerische Festlegung dar. Sie besitzen daher keine Rechtsverbindlichkeit.

Aufgrund geänderter Zonenabgrenzungen oder Grenzverläufe des Gemeindegebiets müssen die Perimeter der Feldabgrenzungen an diversen Standorten angepasst werden. Da die Feldabgrenzungen lediglich hinweisenden und keinen rechtsverbindlichen Charakter haben, handelt es sich dabei um eine rein formelle Bereinigung des Zonenplans. Die Feldabgrenzungen werden neu blau dargestellt, damit sie sich besser von den neuen verbindlichen Waldgrenzen (rot dargestellt) unterscheiden lassen.

Geändert werden folgende Feldabgrenzungen:

- Feldabgrenzung A: Der Perimeter wird reduziert und auf den neuen Grenzverlauf zwischen Langenthal und Aarwangen angepasst.
- Feldabgrenzung A: Die Feldabgrenzung wird im Bereich der Parzelle Nr. 5051 aufgehoben. Die Parzelle wurde 2006 eingezont und der Arbeitszone zugewiesen (gemäss Verfügung des AGR vom 5. Januar 2006).

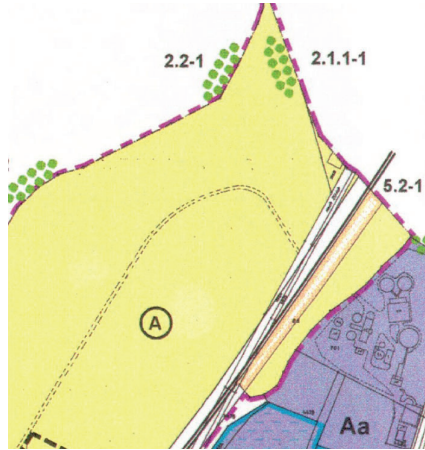


Abb. 18 Alter Zustand

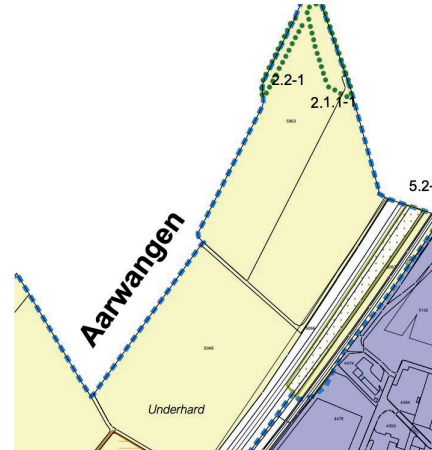


Abb. 19 Neuer Zustand

- Feldabgrenzung K: Die Feldabgrenzung wird im Bereich der Parzelle Nr. 2799 reduziert, so dass die der Wohnzone zugewiesene Parzelle ausserhalb der Feldabgrenzung liegt.

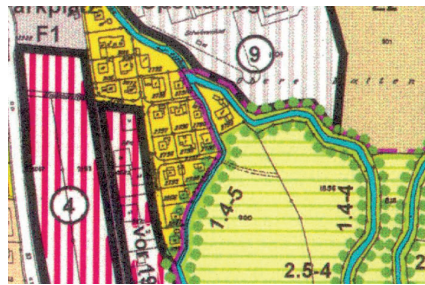


Abb. 20 Alter Zustand



Abb. 21 Neuer Zustand

- Feldabgrenzung M: Die Feldabgrenzung wird dem neuen Grenzverlauf zwischen Langenthal und Thunstetten/Bützberg angepasst, resp. reduziert.



Abb. 22 Alter Zustand

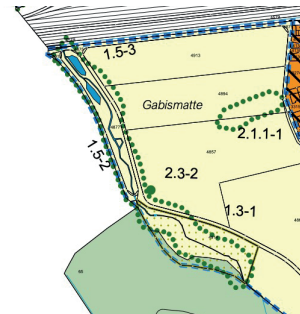


Abb. 23 Neuer Zustand

Die Systematik der Feldabgrenzungen wird neu auch in Obersteckholz angewendet. Das neu geschaffene Feld "O" umfasst den gesamten Ortsteil Obersteckholz. In Untersteckholz wurden die Naturobjekte im Zonenplan bisher nicht nummeriert und im Baureglement nicht weiter spezifiziert. Auf das Erstellen einer gleichartigen Naturobjektliste, wie sie für Obersteckholz und Langenthal bereits vorliegt, wird bis zur anstehenden

Gesamtrevision verzichtet. Die Natur- und Landschaftsplanung soll im Rahmen der Gesamtrevision grundlegend überdenkt und für alle Ortsteile einheitlich gehandhabt werden.

3.3.4 Bereinigung Wirkungssperimeter von Überbauungsordnungen

Im Zuge der Digitalisierung des Zonenplans und der Einführung des Katasters öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) wurden diverse Unstimmigkeiten in der Darstellung der Wirkungssperimeter von Überbauungsordnungen im Ortsteil Langenthal festgestellt. Konkret stimmten die in der UeO festgelegten Wirkungsbereiche nicht mit der im Zonenplan oder teilweise auch im ÖREB-Kataster dargestellten Abgrenzung der UeO überein. Im vorliegenden Zonenplan werden die UeOs nun so dargestellt, dass sie den im jeweiligen Überbauungsplan der UeO festgelegten und durch den Kanton genehmigten Wirkungsbereichen entsprechen und korrekt bezeichnet sind.

Bei folgenden Überbauungsordnungen wurde die Abgrenzung im Zonenplan bereinigt:

- Überbauungsordnung Nr. 2 "Brauihof"
- Überbauungsordnung Nr. 4 "Lotzwilstrasse"
- Baulinienplan Nr. 002 "Gebiet Langeten - Brunnbach - Grenze Lotzwil, Lotzwilstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 5 "Zentrumsüberbauung Marktgasse"
- Überbauungsordnung Nr. 9 "Schwimmbad"
- Überbauungsordnung Nr. 14 "Wuhr"
- Überbauungsordnung Nr. 15 "Untere Marktgasse"
- Überbauungsordnung Nr. 17 "Oberer Matte"
- Überbauungsordnung Nr. 23 "Kunsteisbahn und Curlinganlage"
- Überbauungsordnung Nr. 31 "Bäregg"
- Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld"
- Überbauungsordnung Nr. 40 "Spital Langenthal"

3.3.5 Nachführung rechtskräftiger Überbauungsordnungen

Seit der letzten Revision des Zonenplans Langenthal 2004 wurden diverse Überbauungsordnungen erlassen, die im neuen Zonenplan nun nachgeführt werden. Es handelt sich namentlich um folgende UeOs:

- Überbauungsordnung Nr. 25 "Fussgängerzone Marktgasse/Parkierung Sagibach"
- Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld"
- Überbauungsordnung Nr. 33 "Migros Wiesenstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 37 "Oberhard"
- Überbauungsordnung Nr. 38 "FEG Weissensteinstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 41 "Areal Anliker"
- Überbauungsordnung Nr. 42 "Klinik SGM Langenthal"
- Überbauungsordnung Nr. 44 "Haslibrunnen"
- Überbauungsordnung Nr. 46 "Pappelhöfe"

3.3.6 Darstellung von Strassen-Überbauungsordnungen und Baulinienplänen

Die Stadt Langenthal verzichtete bisher auf die Darstellung von Strassen-UeOs, Strassen- und Baulinienplänen im Zonenplan Siedlung und Landschaft. Im Hinblick auf die Einführung von E-Plan und auf die Gesamtrevision hat sich die Stadt entschieden, Strassen-UeOs und Baulinienpläne im Zonenplan hinweisend darzustellen, so dass im Zonenplan eine komplette Übersicht über die vorhandenen Sondernutzungsplanungen vorhanden ist. Sie stützt sich dabei auf das 2016 durch die Stadt und das Amt für Gemeinden und Raumordnung überarbeitete Planverzeichnis. Neu im Zonenplan dargestellt werden folgende Strassen-UeOs und Baulinienpläne:

- Überbauungsordnung Nr. 3 "Allmend Süd, Detailerschliessung"
- Überbauungsordnung Nr. 12 "Talstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 13 "Bützbergstrasse-Bahnhofstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 27 "Bützbergstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 29 "Ringstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 30 "Ringstrasse"
- Überbauungsordnung Nr. 107 "Dorfasse-Brunnenrain"
- Baulinienplan Nr. 003 "Waldhofstrasse"
- Baulinienplan Nr. 005 mit Sonderbauvorschriften "Unterführung Bützbergstrasse"
- Baulinienplan Nr. 010 "Kühlhausstrasse"
- Baulinienplan Nr. 012 "Herzogstrasse"

Eine inhaltliche Überprüfung der Planungen wird gegebenenfalls im Rahmen der Einführung von E-Plan oder im Rahmen der Gesamtrevision vorgenommen.

3.3.7 Weitere Pendenzen im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen

Im Zuge der Kontrolle und Bereinigung der Darstellung von Sondernutzungsplanungen im Zonenplan wurden folgende Unstimmigkeiten bemerkt und Anpassungen vorgenommen:

- Überbauungsordnung Nr. 24 "Entwidmung Wiesenstrasse": Die Entwidmung der Wiesenstrasse hat stattgefunden. Die Strasse ist in Privateigentum übergegangen und die Strassenfläche wurde im Zonenplan 2004 der Arbeitszone zugeordnet. Der Entwidmungsplan wird entsprechend aufgehoben.
- UeO Nr. 7 "Dreifachhalle Kreuzfeld": Mit Inkrafttreten der UeO Nr. 7 im Jahr 1992 wurden die vorher innerhalb der ZöN B3 liegenden Gebäude nie aus den Bestimmungen zur ZöN B3 entfernt. Dies wird vorliegend nun nachgeholt (Änderung Anhang I).
- UeO Nr. 32 "Kirchenfeld": Mit Inkrafttreten der UeO Nr. 32 im Jahr 2004 wurden die Bestimmungen zur vorher innerhalb des UeO-Perimeters bestehenden ZöN B1 "Kindergarten" nie aufgehoben. Dies wird vorliegend nun nachgeholt (Änderung Anhang I).

- Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision 2004 wurden drei Bereiche der UeO Nr. 105 "Steiachermatte" als Regelbauzonen in den Zonenplan überführt und der UeO-Perimeter entsprechend reduziert. Die Reduktion hat jedoch nur im Zonenplan stattgefunden, nicht jedoch in der UeO selber. Die Reduktion des Wirkungsbereichs der UeO sowie die Aufhebung der zu den überführten Flächen gehörenden Bestimmungen aus den Sonderbauvorschriften wird nun im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung nachgeholt. Es handelt sich dabei um eine rein formelle Anpassung im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV.

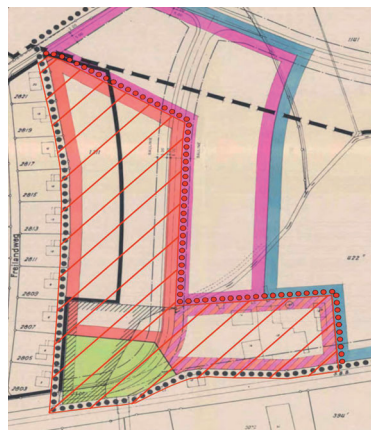


Abb. 24 Auszug Überbauungsplan mit Änderungen in rot

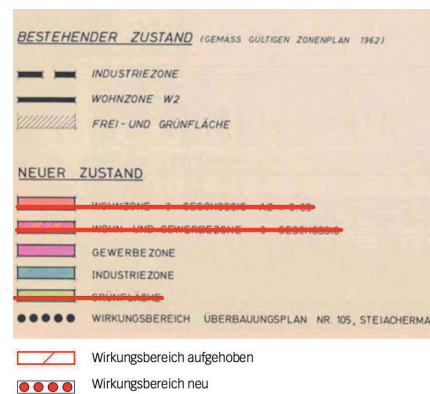


Abb. 25 Legende zum Überbauungsplan mit Änderungen in rot

3.3.8 Bereinigung Zonenabgrenzungen im Ortsteil Langenthal

Im Gebiet des Werkhofs der Burgergemeinde gab es seit 2004 (Erlass des geltenden Zonenplans) eine Mutation der Parzellierung. Als Folge davon stimmt die Zonenabgrenzung nicht mehr mit der Parzellierung überein und wird nun korrigiert: Die ZÖN wird bis westlich an die Parzellengrenze gezogen, womit das gesamte Areal des Werkhofs innerhalb der ZÖN zu liegen kommt.



Abb. 26 Alter Zustand

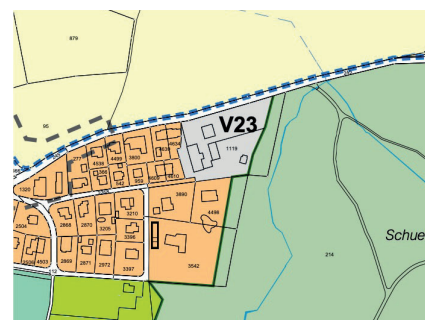


Abb. 27 Neuer Zustand

Die Parzellen Nrn. 4899, 4872 und 4873 wurden gemäss Verfügung vom 12. April 2010 in eine Landwirtschaftszone umgezont. Diese Bereinigung wird im neuen Zonenplan übernommen.

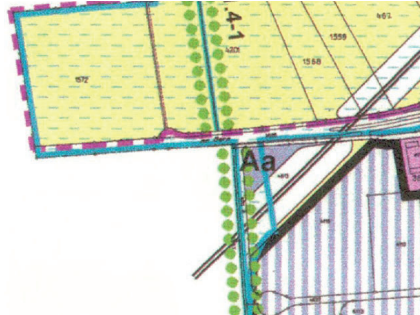


Abb. 28 Bisheriger Zonenplan: Das Dreieck ist der Arbeitszone zugewiesen

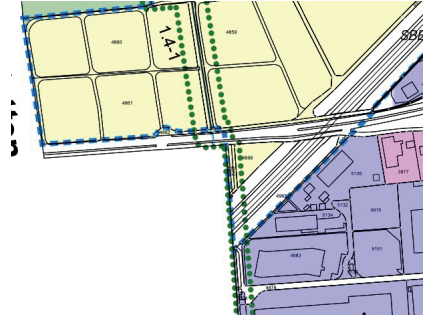


Abb. 29 Neuer Zonenplan: Das Gebiet wird der Landwirtschaftszone zugeführt

Entlang der Parzellen Nrn. 2389 und 1330 wird die Darstellung der Verkehrsfläche angepasst, so dass sie den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht (Fahrbahnrand anstatt Parzellengrenze).

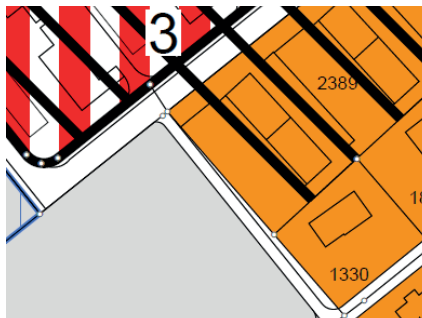


Abb. 30 Bisheriger Zonenplan: Verkehrsfläche folgt der Parzellengrenze

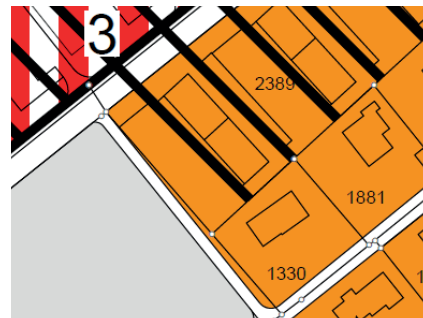


Abb. 31 Neuer Zonenplan: Verkehrsfläche folgt dem Fahrbahnrand und entspricht den baulichen Gegebenheiten

3.3.9 Darstellung Lärmempfindlichkeitsstufen

Das Baureglement Langenthal regelt abschliessend, welche Lärmempfindlichkeitsstufen für die verschiedenen Zonen gelten und zur Anwendung kommen. Gebiete mit einer Aufstufung gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV sind im Zonenplan bezeichnet (für Obersteckholz vgl. auch Tab. 2 unter Ziff. 3.2.6).

Über diese, eigentlich abschliessende Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufen hinaus führte die Stadt Langenthal die Lärmempfindlichkeitsstufen bisher zusätzlich noch in der Legende des Zonenplans auf. Auf die Bezeichnung in der Legende wird künftig verzichtet, da sie überflüssig und lückenhaft ist (so gelten in den verschiedenen ZöNs unterschiedliche Lärmempfindlichkeitsstufen, was in der Legende des Zonenplans jedoch nicht ersichtlich wird). Es handelt sich dabei um eine rein formelle Korrektur, es werden keine inhaltlichen Änderungen an der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen vorgenommen.

3.3.10 Verkehrsfläche

Im Zusammenhang mit der Einführung des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) ergibt sich eine Änderung der Darstellung der Verkehrsflächen: Neu müssen die so genannten Grundnutzungen flächendeckend über das gesamte Gemeindegebiet

erfasst werden, während insbesondere die Verkehrsflächen bisher bei der digitalen Erfassung des Zonenplans keiner Nutzung zugeordnet und somit als "Restflächen" behandelt wurden.

Rechtlich gesehen galt bereits bisher, dass die Strassen je hälftig den jeweils anstossenden Bauzonen zuzurechnen sind. Die nun durch den Kanton empfohlene Darstellung mit einer Erweiterung der Bauzonen bis in die Strassenmitte wird durch die Stadt Langenthal und die Gemeinde Obersteckholz rechtlich so umgesetzt. Sie ist nach Ansicht der Stadt und der Gemeinde aber v.a. in Bezug auf die Lesbarkeit unzweckmässig. Deshalb wird mit der "Verkehrsfläche" eine neue überlagernde Fläche geschaffen, womit die bisherige Darstellung der Strassen und Eisenbahnanlagen beibehalten werden kann. Die Fläche hat keine Rechtswirkung, sie ist rein darstellerischer Natur und im Zonenplan mit hinweisendem Charakter dargestellt.

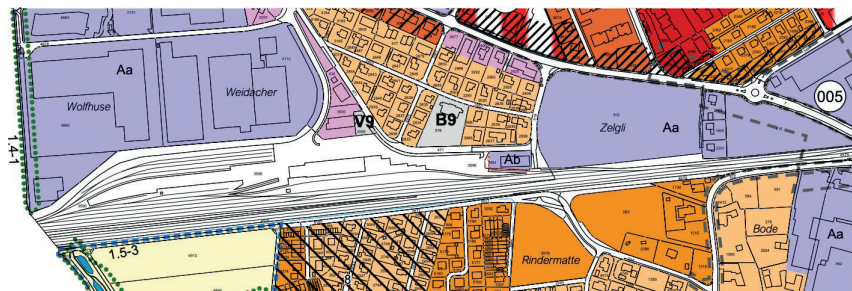


Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan: überlagernde Verkehrsfläche (weiss) bei Strassen und Eisenbahn

3.3.11 Grundwasserschutzzonen

Das Gebiet Händli war im bisherigen Zonenplan als Gewässerschutzzone ausgeschieden. 2015 wurde diese Gewässerschutzzone auf kantonaler Ebene aufgehoben. Die Aufhebung wird im neuen Zonenplan nachgeführt, resp. die Gewässerschutzzone nicht mehr dargestellt.



Abb. 33 Bisheriger Zonenplan: Das Gebiet Händli galt als Gewässerschutzzone

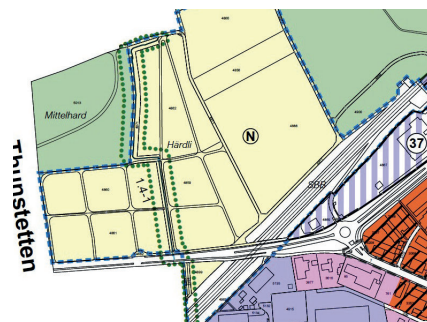


Abb. 34 Neuer Zonenplan: Die ehemalige Gewässerschutzzone wurde aufgehoben

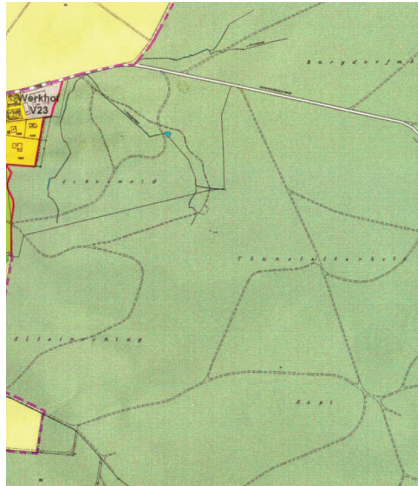


Abb. 35 Bisheriger Zonenplan: Keine Gewässerschutzzone

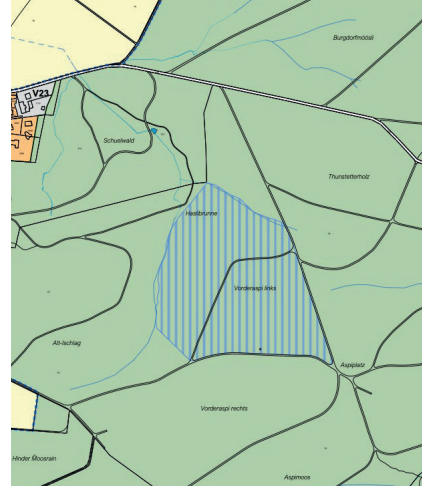


Abb. 36 Neuer Zonenplan: Neue Gewässerschutzzone Vorderaspi links

Die restlichen Gewässerschutzzonen bleiben unverändert bestehen.

3.3.12 Bauinventar

Bisher stellte die Stadt Langenthal das Bauinventar (schützens- und erhaltenswerte Gebäude sowie Baugruppen) im Kernzonenplan als Hinweis dar. Dies wird beibehalten, wobei die gemäss derzeitiger Überarbeitung des Bauinventars aktualisierten Inventarobjekte dargestellt werden. Eine Umsetzung des Bauinventars im Zonenplan wird erst nach Vorliegen des überarbeiteten Bauinventars im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft (vgl. auch Ziff. 3.2.4). Das im Kernzonenplan hinweisend dargestellte Bauinventar ist weiterhin behördenverbindlich. Die Überprüfung der jeweiligen Schutzvermutung, resp. der Einstufung als schützens- oder erhaltenswertes Objekt, erfolgt damit erst im Rahmen eines allfälligen Baubewilligungsverfahrens, d.h. wenn am historischen Bau bedeutende Änderungen vorgenommen werden sollen (für Obersteckholz vgl. Ziff. 2.3.6).

Die Überarbeitung der Baugruppen durch die kantonale Denkmalpflege ist mittlerweile abgeschlossen. Im Kernzonenplan sind neu die überarbeiteten Perimeter dargestellt.

3.4 Inhaltliche Änderungen

Hinweis: Die inhaltlichen Änderungen wurden am mit den spezifischen Bestimmungen von Unter- und Obersteckholz ergänzten Zonenplan der Stadt Langenthal vorgenommen. Sie sind, soweit die genannten Fälle dort vorhanden sind, für alle drei Ortsteile relevant.

3.4.1 Neue Waldfeststellungen

Im Rahmen der Teilrevision werden keine Einzonungen oder sonstige Zonenplanänderungen im Umfeld von Waldarealen vorgenommen. Hingegen gilt es, drei versäumte Waldfeststellungen nachzuholen. Die neu festgestellten Waldgrenzen werden als Inhalte im Zonenplan festgelegt. Es handelt sich um folgende drei Gebiete:

- Im Gebiet Waldhof (Langenthal) grenzt die bestehende ZÖN direkt an den Wald, wonach gemäss Waldgesetz eine verbindliche Waldgrenze festgestellt werden muss. Nach Rücksprache mit der zuständigen Waldabteilung des Kantons verläuft die Waldgrenze entlang der Parzellengrenze.
- Der bestehende Hornusserplatz (Untersteckholz) grenzt im Westen an die Tongrube Ziegelei Roggwil und stellenweise an Wald, resp. bestockte Fläche. Gemäss Rücksprache mit der zuständigen Waldabteilung ist die Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze nur im südlichen Teil notwendig. Im nördlichen Teil gelten die bestockten Flächen nicht als Waldareal, da die quantitativen Kriterien (Breite und Fläche) nicht erreicht werden, wonach die Festlegung einer verbindlichen Waldgrenze entfällt. Die in der amtlichen Vermessung bezeichneten Waldflächen sind nach Genehmigung der vorliegenden Teilrevision zu korrigieren.
- Das Fussballfeld "Hübeli" (Obersteckholz) ist als Zone für Sport und Freizeitanlagen ausgeschieden und grenzt im Norden an bestehendes Waldareal. Die neue verbindliche Waldgrenze wird nach Rücksprache mit der zuständigen Waldabteilung des Kantons entlang der Parzellen- und bisherigen Zonengrenze festgelegt.

Die erfolgten Waldfeststellungen haben keine Auswirkungen auf die Abgrenzung oder Flächen der angrenzenden Bauzonen, resp. musste bereits vor der Waldfeststellung ein Waldabstand eingehalten werden.

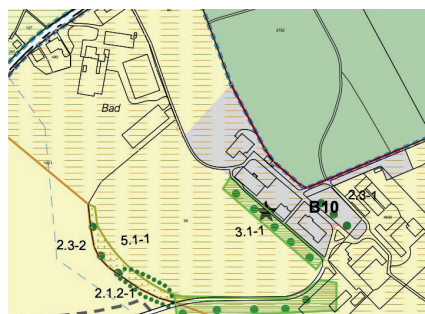


Abb. 37 Ausschnitt Zonenplan: neue verbindliche Waldgrenze (rote Linie) im Gebiet Waldhof in Langenthal

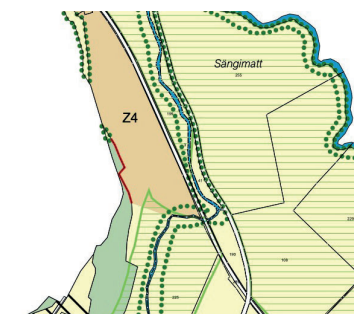


Abb. 38 Ausschnitt Zonenplan: neue verbindliche Waldgrenze (rote Linie) entlang des Hornusserplatzes (ZSF) in Untersteckholz



Abb. 39 Ausschnitt Zonenplan: neue verbindliche Waldgrenze (rote Linie) entlang des Fussballfelds (ZSF) in Obersteckholz

3.4.2 Korrektur bestehender Waldfeststellungen

Im Bereich des Kasthoferplatzes (Parz. Nrn. 147, 4736, 4735 und 203) sowie auf Parzelle Nr. 2702 wurden Unstimmigkeiten bei den bestehenden verbindlichen Waldgrenzen festgestellt. Die tatsächlich vorhandenen Waldgrenzen wurden an einer Begehung mit der zuständigen Waldabteilung des Kantons festgestellt und erhoben. Die falschen Waldgrenzen werden aufgehoben, resp. die korrekten Waldgrenzen als neue verbindliche Waldgrenze im Zonenplan festgelegt.



Abb. 40 Änderungsplan Waldgrenzen im Bereich des Wasserreservoirs (Kasthofner Platz) sowie der Parz. Nr. 2702

Im Bereich des Hirschenparks wurde im Rahmen der Digitalisierung die verbindliche Waldgrenze nicht korrekt erfasst. Korrekterweise muss die Waldgrenze am westlichen Wegrand und nicht an der Grenze der Parzellen Nrn. 74/90 liegen. Die Lage der verbindlichen Waldgrenze wird mit der vorgenommenen Änderung korrigiert.

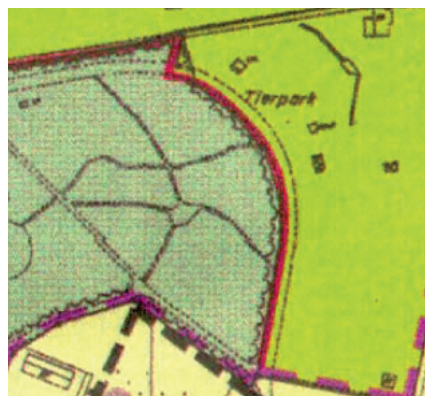


Abb. 41 Alter Zustand: verbindliche Waldgrenze entlang Grenze Parzellen Nrn. 74/90

Abb. 42 Neuer Zustand: verbindliche Waldgrenze entlang des westlichen Wegrands

3.4.3 Erweiterung Zone für öffentliche Nutzung ZÖN B3 (Schulanlage Kreuzfeld)

Die vorliegende Teilrevision wird zum Anlass genommen, die ZÖN B3 (Schulanlage Kreuzfeld) für die Erstellung eines neuen Kindergartens um die Parz. Nr. 3288 (782 m², Grundstück der Stadt Langenthal) zu erweitern. Die Parzelle befand sich bisher in einer W2/C.

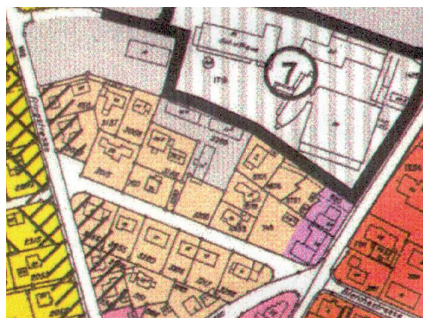


Abb. 43 Alter Zustand: Parz. Nr. 3288 ist der W2/C zugewiesen



Abb. 44 Neuer Zustand: Neu ist sie Teil der ZÖN B3

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Allgemeines

Da mit der vorliegenden Teilrevision möglichst wenig materielle Änderungen vorgenommen werden, sind auch die Auswirkungen auf die Umwelt nur geringfügig.

4.2 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Mit der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die Bestimmungen der BMBV erfüllt die Gemeinde die ihr nach Art. 34 Abs. 1 BMBV obliegende Anpassungspflicht.

4.3 Raumplanung, Baulandreserven, Ausnützung

Baulandreserven	Im Rahmen der Teilrevision wurden weder Aus- noch Einzonungen oder sonstige Änderungen am Umfang und der Grösse der Bauzonen vorgenommen. Die Baulandreserven der Stadt Langenthal und der Gemeinde Obersteckholz bleiben somit unverändert.
Nutzungsdichte bei Kulturland	Bei der Überbauung von Baulandreserven, die als Kulturland gelten, kommt Art. 11c Abs. 6 BauV zur Anwendung, wonach bei der Beanspruchung von Kulturland eine besonders hohe Nutzungsdichte im Einzelfall qualitativ nachzuweisen ist.
Postulat Stäger	Eine generelle Aufhebung der maximalen Ausnützung, wie vom Postulat Stäger gefordert, wurde diskutiert. Die Stadt Langenthal ist jedoch zum Schluss gekommen, die Aufhebung erst im Rahmen der geplanten Gesamtrevision anzugehen: Die Aufhebung bedarf einer zeitintensiven und gebietsweisen Analyse der Konsequenzen und möglicher Lösungsansätze und soll im Gesamtkontext der Stadt und der künftigen Entwicklungsabsichten behandelt werden. Zudem handelt es sich um eine materielle Änderung, die im Hinblick auf die anstehende Gesamtrevision oder gebietsweise Weiterentwicklung der Stadt Konflikte mit der Planbeständigkeit provozieren würde. In der vorliegenden Teilrevision beschränkt sich die Anpassung auf eine formelle Umrechnung der Ausnützungsziffer auf eine Geschossflächenziffer oberirdisch (vgl. Kap. 2.4.5).
Motion Ischi	Die Motion Ischi, in der das Eindämmen von Lichtsmog durch reglementarische Massnahmen gefordert wird, wurde ebenfalls diskutiert. Es wurde festgehalten, dass die Motion im Rahmen einer Änderung des Baureglements umgesetzt werden soll und nicht in einem separaten Reglement. Da in der vorliegenden Teilrevision weitgehend auf materielle Anpassungen verzichtet wird, wird die Motion nicht im Rahmen dieser Teilrevision behandelt, sondern soll diese in einer (materiellen) Gesamtrevision umgesetzt werden.

Planbeständigkeit	Für all jene Festlegungen der baurechtlichen Grundordnung der Stadt Langenthal, die im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine materielle Änderung erfahren haben, gilt die Planbeständigkeit des Baureglements 2003, resp. des Zonenplans 2004.
Siedlungsentwicklungskonzept Obersteckholz (Richtplan)	Das am 1. Juni 2010 als behördenverbindlicher Richtplan beschlossene Siedlungsentwicklungskonzept des Ortsteils Obersteckholz bleibt auch nach der Zusammenführung der Grundordnungen Obersteckholz und Langenthal gültig. Das Siedlungsentwicklungskonzept besteht aus drei Planausschnitten, die die gewünschte Entwicklung des Siedlungsgebiets Obersteckholz in Etappen aufzeigen, sowie aus der Beschrieben der Landschaftsschutzgebiete. Die Planausschnitte und die dazugehörigen Merkmale sind auf dem Plandokument des Zonenplans Obersteckholz abgebildet (vgl. Dokumente im „Anhang“). Mit Art. 69 Abs. 5 BR werden bei Inkrafttreten der vorliegenden Teilrevision das bisherige Baureglement und der Zonenplan Obersteckholz aufgehoben, es wird jedoch explizit erwähnt, dass das Siedlungsentwicklungskonzept weiterhin in Kraft bleiben wird. Die mit der vorliegenden Teilrevision ausser Kraft gesetzten Inhalte des Plandokuments (Zonenplan mit Inhalten) werden zum Zeitpunkt der Vorprüfung auf dem entsprechenden Plandokument mittels Handänderung eingetragen werden.

4.4 Ortsbild- und Landschaftsschutz

Die Anpassungen im Baureglement und am Zonenplan führen zu keinen relevanten Änderungen im Bezug auf die Denkmalpflege oder den Ortsbildschutz.

Der wegfallende Ortsbildschutzperimeter Chlyrot in Untersteckholz und die dazugehörigen Bestimmungen im BR Untersteckholz (Art. 38), sowie der Verzicht auf die grundeigentümerverbindliche Festlegung der Baudenkmäler in Obersteckholz haben nur formelle aber keine faktischen Auswirkungen. Bauvorhaben an Objekten, welche im Bauinventar als schützenswert oder erhaltenswert eingestuft sind, werden nach wie vor der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet.

5. Verfahren

5.1 Vorgehen

Die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung erfolgt im ordentlichen Verfahren nach Art. 58 ff BauG mit Mitwirkung, Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Beschlussfassung mittels Volksabstimmung. Bis zur rechtskräftigen Fusion der Stadt Langenthal und der Gemeinde Obersteckholz (seit 2021), wurde die Behördenberatung zur vorliegenden Planung in beiden Gemeinden parallel und separat durchgeführt (Verabschiedung zur Mitwirkung).

Es ergibt sich folgender ungefährender Ablauf:

Gemeindefusion Langenthal – Obersteckholz in Vorbereitung (Zwei separate Planungsbehörden: Stadt Langenthal und Gemeinde Obersteckholz)	
September – November 2020	Prüfung durch Stadt Langenthal (u.a. Baukommission) / Bereinigung / Beschluss Mitwirkung durch Gemeinderat Langenthal und Obersteckholz
3. Dezember 2020 – 3. Februar 2021	Mitwirkung
Gemeindefusion Langenthal – Obersteckholz in Kraft (Planungsbehörde ab jetzt nur noch Stadt Langenthal)	
Februar – Mai 2021	Auswertungen / Mitwirkungsbericht / Beschluss zur Vorprüfung durch Gemeinderat Langenthal
Juli 2021 – März 2022	Vorprüfung
März 2022 – Winter 2023	Bereinigung nach Vorprüfung und Beschluss Gemeinderat zur öffentlichen Auflage
Winter/Frühjahr 2023	1. Öffentliche Auflage
Frühjahr 2023	Einspracheverhandlungen
März – April 2025	2. Öffentliche Auflage
Herbst 2026	Beschluss Baukommission und Gemeinderat
Herbst 2026	Beschluss Stadtrat
Winter 2026	Volksabstimmung
anschliessend	Genehmigung AGR

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 3. Dezember 2020 bis am 3. Februar 2021 mit einer öffentlichen Auflage gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zu Händen der jeweiligen Planungsbehörde, der Stadt Langenthal oder der Gemeinde Obersteckholz, einreichen.

Aufgrund der Massnahmen im Zusammenhang mit dem Corona-Virus konnte keine öffentliche Orientierungsveranstaltung durchgeführt werden. Stattdessen wurden Sprechstunden auf Voranmeldung angeboten, von denen in einem Fall Gebrauch gemacht wurde.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens sind insgesamt zwei Mitwirkungseingaben von regionalen Interessengruppen eingegangen. Die beiden das Baureglement betreffenden Eingaben wurden ausgewertet. Die Auswertung, resp. Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal zu den einzelnen Eingabepunkten sind im Mitwirkungsbericht zusammengefasst. Aufgrund der Eingaben wurden folgende Änderungen am Baureglement vorgenommen:

- Art. 18 a BauR:
Der Grenzabstand für das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wird von 2.00 m (bisherige Regelung in Untersteckholz) auf 1.00 m reduziert.
- Art. 19 BauR:
Das Mass für die Tiefe von vorspringenden offenen Gebäudeteilen wird von 3.00 m auf 4.00 m erhöht.
- Art. 24 Abs. 2 BauR:
Das Mass von 0.56 m² Lichtfläche (bisherige Regelung in Obersteckholz) wird auf 0.60 m² aufgerundet.
- Art. 31 BauR:
Bei der W2/B und W2/C wurde es versehentlich unterlassen, die Fh gi um 0.50 m zu erhöhen, wie das für alle anderen Zonen gemacht wurde. Dieser Fehler wurde nun korrigiert und das Mass der Fh gi von 11.00 m auf 11.50 m erhöht.
- Anhang VI; II BauR:
Die Skizze zu den Grenzabständen wird mit einem Strassenabstand ergänzt.
- Anhang VI; V:
Die Skizzen zu den Fassadenhöhen und dem Gebäudeprofil werden mit den aktuellen Höhenmassen angepasst sowie mit dem "gewachsenen", dem "natürlichen" und dem "massgebenden Terrain" präzisiert.

- Anhang VI
Es wird ein neues Kapitel "Skizzen zur BMBV" integriert, das Abbildungen zu Fassadenfluchten bei verschiedenen Fassadenschnitten, zum oberen Messpunkt bei verschiedenen Flachdachkonstruktionen sowie zur Berechnung der Geschossflächenziffer oberirdisch enthält.

5.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 3. März 2022. Unklarheiten und offene Punkte wurden am 20. Juni 2022 mit den zuständigen Personen des Amts für Gemeinden und Raumordnung besprochen. Es konnte auf alle Genehmigungsvorbehalte mit Anpassungen an den Planungsinstrumenten reagiert oder mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung eine genehmigungsfähige Lösung gefunden werden. Die wichtigsten inhaltlichen Änderungen an der Planung werden nachfolgend kurz erläutert:

- Die bisherige Vorschrift zu den Abgrabungen ist nicht genehmigungsfähig: Abgrabungen müssen auf eine Gebäudeseite und in ihrer Breite beschränkt werden (vgl. Ziff. 2.4.6).
- Die bisherige ZöN Untersteckholz umfasste sowohl das Schulhaus mit Aussenanlagen als auch das Wehrdienstgebäude. Letzteres wurde im bisherigen Entwurf des Zonenplans nicht explizit ausgewiesen und wird neu als ZöN V25 "Wehrdienstgebäude" in den Zonenplan und ins Baureglement übernommen (vgl. Ziff. 2.2.1 und Ziff. 3.2.5).
- Die neu eingeführten Skizzen zur Präzisierung der Messweise der Fassadenflucht und des obersten Punktes der Dachkonstruktion bei verschiedenen Dachformen und Konstruktionsarten wurden BMBV-konform angepasst (vgl. Ziff. 2.4.8).
- Im Bereich des Kastenhofner Platzes und der Parz. Nr. 2702 wurden bestehende Waldfeststellungen korrigiert (vgl. Ziff. 3.4.2).
- Im Rahmen der Vorprüfung wurden diverse Unstimmigkeiten zwischen den Wirkungsbereichen von Sondernutzungsplanungen und deren Darstellung im Zonenplan und ÖREB-Kataster festgestellt. Die Fehler wurden im Zonenplan korrigiert. Der ÖREB-Kataster wird nach Inkrafttreten der Teilrevision 2023 ebenfalls entsprechend angepasst werden (vgl. Ziff. 3.3.4 und Ziff. 3.3.5).
- Bisher stellte Langenthal Strassen-UeOs und Baulinienpläne im Zonenplan nicht dar. Im Hinblick auf die Einführung von E-Plan und auf die Gesamtrevision werden die Strassen-UeOs und Baulinienpläne im Zonenplan hinweisend dargestellt (vgl. Ziff. 3.3.6).
- Die neu eingeführte Grünanlagenzone wird gegenüber zur Mitwirkung und Vorprüfung gebrachten Version im Bereich des Tierparks auf die effektive Fläche des Tierparks beschränkt, d.h. der östliche Bereich des Musterplatzes verbleibt wie bisher in einer Grünzone.
- Die ZöN B3 (Kreufeld) wird für den Bau eines neuen Kindergartens um die Parz. Nr. 3288 erweitert (vgl. Ziff. 3.4.3).

Das AGR konnte nach der Besprechung vom 20. Juni 2022 den Rückzug folgender Genehmigungsvorbehalte in Aussicht stellen:

- Das AGR kann der liberaleren Bestimmung zum grossen Grenzabstand, wie sie Langenthal umsetzen möchte, zustimmen unter der Voraussetzung, dass der grosse Grenzabstand nicht auf der Nordseite und bei Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume zu liegen kommt (vgl. Ziff. 2.5.2).
- Die Begrenzung der offenen vorspringenden Gebäudeteile wie z.B. Balkone auf 4.00 m ist auch im Kontext eines historischen Ortsbildes zulässig. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass deren Tiefe bisher nicht begrenzt war und dass bei Bauvorhaben in Ortsbildschutz- und ISOS-Gebieten ohnehin die kantonale Denkmalpflege beigezogen wird.
- Der Begriff Verkaufsfläche wird in der Baugesetzgebung nicht mehr verwendet, neu werden Detailhandelseinrichtungen und deren Voraussetzungen über die Geschossfläche definiert. Der Begriff "Verkaufsfläche" wird im Baureglement (vgl. Ziff. 2.4.7) in "dem Verkauf dienende Geschossflächen" geändert, mit Ausnahme von Art. 40, wo der Begriff belassen und damit eine ungewollte materielle Änderung ausgeschlossen werden kann.
- Der Vorbehalt zur UeO Nr. 105 "Steiachermatte", wonach der UeO-Perimeter im Zonenplan nicht korrekt dargestellt sei (vgl. Ziff. 3.3.7). Er wurde im Zonenplan im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision bereits geändert. Die Reduktion des Wirkungsbereichs in der UeO selber wird nun mit einer separaten UeO-Änderung nachgeführt.

5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind, und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden.

1. Öffentliche Auflage

Die 1. öffentliche Auflage dauerte vom 18. August bis 18. September 2023. Insgesamt gingen 12 Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen ein. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen suchte die Stadt mit den Einsprechenden nach Lösungen.

Nach der 1. öffentlichen Auflage, resp. aufgrund der Einspracheverhandlungen und zwischenzeitlich geänderten Rahmenbedingungen wurden folgende Änderungen an der Planung vorgenommen:

- Auf die Einführung der Grünanlagenzone wird verzichtet, womit die Umzonungen des Tierparks und des Schorenweihers von der Grünzone in die Grünzonenanlage entfallen. Die geplanten Umzonungen wurden mit der vorgenommenen Änderung wieder rückgängig gemacht.

- Aufgrund der zeitgleich stattfindenden Überarbeitung der Kommissionsreglemente und der Schaffung einer örtlichen Fachstelle nach Art. 99b BauV, erfolgte eine Entflechtung der Begriffe. Im Baureglement wurde der Begriff «Fachexpertinnen und Fachexperten der Bau- und Planungskommission» durch den Begriff «örtliche Fachstelle» ersetzt.
- Im Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung (separates Verfahren) erfolgten in diesem Zusammenhang ebenfalls Änderungen. In Art. 18 (Kommissionen des Stadtrats) wurde in Absatz 1 die Klammerbemerkung («plus zwei Expertinnen oder Experten») gestrichen und der Absatz 5 komplett aufgehoben. In Art. 43 (Bau- und Planungskommission) wurden die Lemma drei bis sechs gestrichen, da diese Aufgaben künftig in der Zuständigkeit des Stadtbaumeisters bzw. der örtlichen Fachstelle liegen. Der Art. 46a (Fachstelle Ortsbild- und Landschaftsschutz) wurde neu eingeführt und dient der Verankerung der Schaffung der neuen örtlichen Fachstelle Ortsbild- und Landschaftsschutz im Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung.
- Die verbindliche Waldgrenze beim Hirschkamp wurde korrigiert.
- Der Perimeter der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) V1 (Markthallenareal / Feuerwehr) wurde entsprechend dem Zonenplan aus dem Jahr 2004 dargestellt.

2. öffentliche Auflage

Die 2. öffentliche Auflage dauerte vom 27. März bis 28. April 2025. Es gingen keine Einsprachen und Rechtsverwahrungen ein. Aufgrund der 2. öffentlichen Auflage wurden keine Änderungen an der Planung vorgenommen.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch die Volksabstimmung wird das Amt für Gemeinden und Raumordnung über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

Anhang

Siedlungsentwicklungskonzept Obersteckholz (Richtplan)

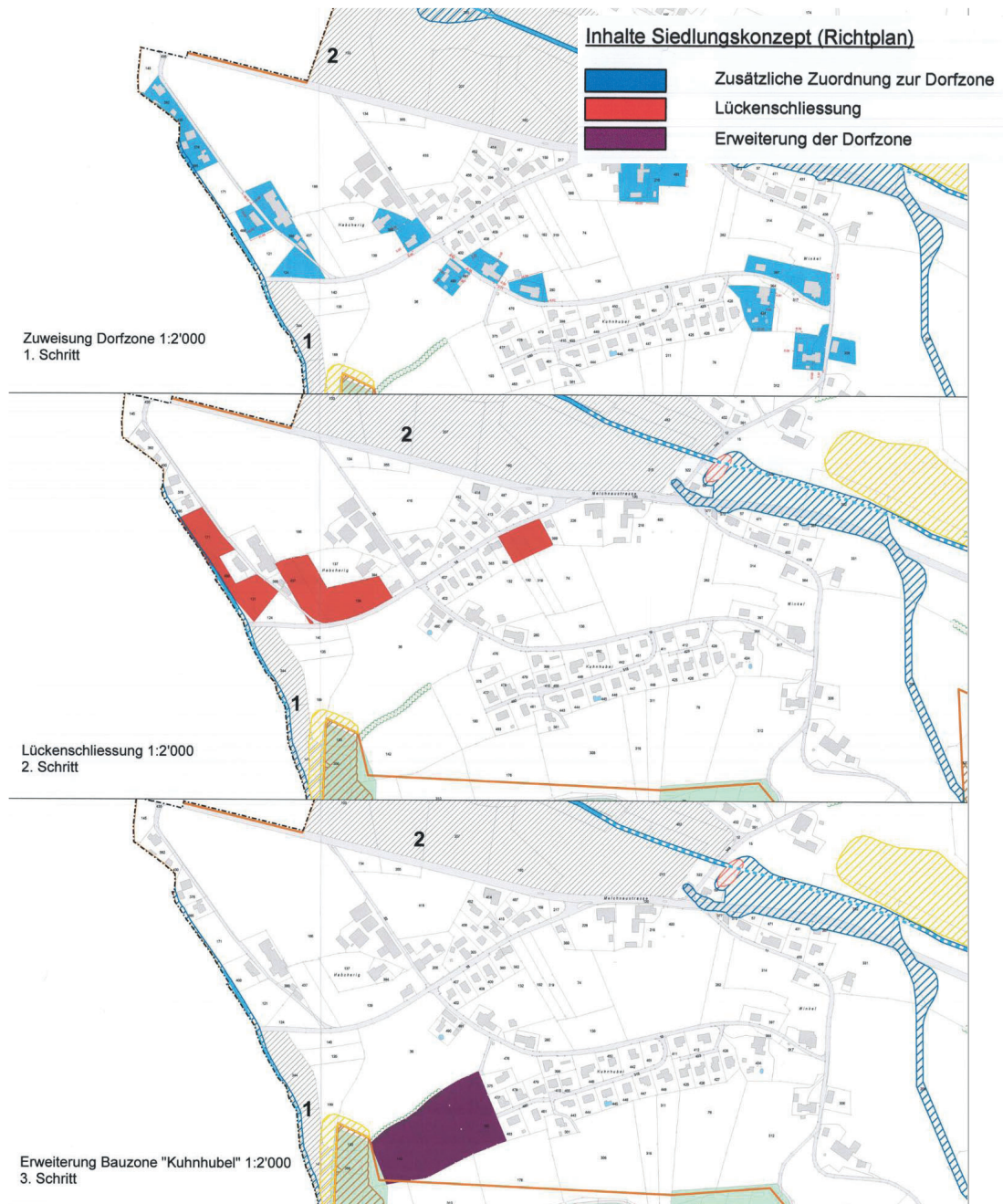


Abb. 45 Die drei bisher auf dem Zonenplan abgebildeten Planausschnitte des Siedlungsentwicklungskonzepts Obersteckholz, die bis auf Weiteres in Kraft bleiben.

Schutzgebiet 1 "Dottenbachtäli":

Der Lauf des Dottenbachs dürfte auf die Wasserwirtschaft der Zisterziensermönche von St. Urban im 13. Jahrhundert zurückgehen und ist möglicherweise künstlich angelegt worden. Auf alten Karten sind die verzweigten verschiedenen Wasserläufe zu erkennen.

Als Schutzziele und -massnahmen, sich ergänzend:

Extensivierung der Landwirtschaft zu Dauergrünlandnutzung, Pflege des heutigen Bachlaufs, gewässerfolgende Bestockungen erhalten und ergänzen, keine Aufforstungen zulassen.

Schutzgebiet 2 "Rickenbachtäli":

Der Mittellauf des Rickenbachs fliesst durch intensiv genutztes Kulturland, ist aber ein wichtiges Landschaftselement.

Als Schutzziele und massnahmen, sich ergänzend:

Extensivierung der Landwirtschaft, zumindest in Bachnähe; ergänzen erhalten, und pflegen der Uferbestockungen, Baumgruppen, Hecken und Einzelbäumen; freilegen des Bachlaufes im oberen Teil; keine Aufforstungen zulassen.

Schutzgebiet 3 "Chleebe":

Der markante, sanfte Hügel ist unter anderem 1. Augustplatz und beliebter Aussichtspunkt.

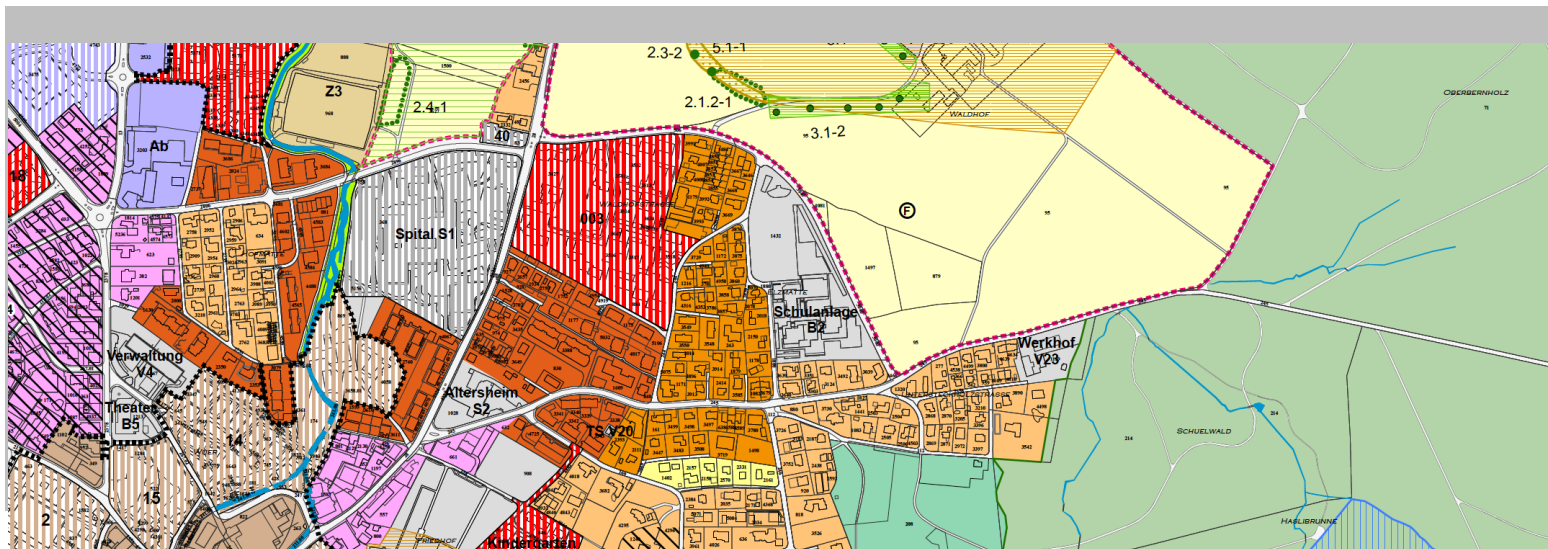
Als Schutzziele und -massnahmen, sich ergänzend:

Erhalten, pflegen und ergänzen der vorhandenen Bestockung; keine Aufforstungen zulassen; Gestaltungs- und Benutzungskonzept für den Aussichtspunkt erarbeiten.

Abb. 46 Der Beschrieb und die Schutzziele zu den drei Landschaftsschutzgebieten in Obersteckholz ist Teil des Siedlungsentwicklungskonzepts (Richtplan) Obersteckholz, das bis auf Weiteres in Kraft bleibt.

Stadt Langenthal

2. Teilrevision der Ortsplanung Anpassung an die BMBV / Integration Ortsplanungen Unter- und Obersteckholz



Mitwirkungsbericht

April 2021

Impressum

Planungsbehörde:

Stadt Langenthal
Jurastrasse 22
4901 Langenthal

Auftragnehmer:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher, M.B.L-HSG
Carmen Minder, Geografin MSc

Inhalt

A	Einleitung	4
A1	Ablauf des Mitwirkungsverfahrens	4
A2	Resultat der Mitwirkung	4
B	Mitwirkende (Liste der Eingaben)	6
C	Übersicht Einstufung der Eingaben	6
D	Eingaben und Stellungnahmen	7
D1	Baureglement	7

A Einleitung

A1 Ablauf des Mitwirkungsverfahrens

Vom 3. Dezember 2020 bis zum 3. Februar 2021 wurde das Mitwirkungsverfahren zur 2. Teilrevision der Ortsplanung durchgeführt, insbesondere bestehend aus der Anpassung des Baureglements an die BMBV, der Integration der baurechtlichen Grundordnungen von Unter- und Obersteckholz. Während dieser Frist lagen sämtliche Unterlagen auf im Stadtbauamt Langenthal sowie auf der Gemeindeverwaltung Obersteckholz zur Einsichtnahme auf und waren zusätzlich auf den gemeindeeigenen Webseiten digital abrufbar. Aufgrund der ausserordentlichen Situation betreffend Corona-Virus konnte keine Mitwirkungsveranstaltung durchgeführt werden. Es wurden stattdessen Sprechstunden auf Voranmeldung angeboten, von denen in einem Fall Gebrauch gemacht wurde.

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens hatten alle interessierten Personen und Organisationen die Möglichkeit, eine schriftliche Eingabe einzureichen. Auf diesem Weg nahmen insgesamt zwei regionale Interessensgruppen am Mitwirkungsverfahren teil. Seitens Privatpersonen sind keine Eingaben eingegangen.

A2 Resultat der Mitwirkung

Nach der Mitwirkungsaufgabe wurden die schriftlichen Mitwirkungseingaben ausgewertet und die erforderlichen Schlüsse daraus gezogen (vgl. Kapitel D). Im vorliegenden Bericht wird u.a. aufgezeigt, in welchen Punkten die Mitwirkungseingaben zu Anpassungen am Baureglement geführt haben. Insgesamt wurden aufgrund der Mitwirkung mehrere Anpassungen am Baureglement vorgenommen. Sie sind vorwiegend technischer Natur. Weitere Änderungen umfassen:

- Art. 18 a BauR:
Der Grenzabstand für das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen wird von 2 m (bisherige Regelung in Untersteckholz) auf 1 m reduziert.
- Art. 19 BauR:
Das Mass für die Tiefe von vorspringenden offenen Gebäudeteilen wird von 3 m auf 4 m erhöht.
- Art. 24 Abs. 2 BauR:
Das Mass von 0.56 m² Lichtfläche (bisherige Regelung in Obersteckholz) wird auf 0.6 m² aufgerundet.
- Art. 31 BauR
Bei der W2/B und W2/C wurde es versehentlich unterlassen, die Fh gi um 0.5 m zu erhöhen, wie das für alle anderen Zonen gemacht wurde. Dieser Fehler wurde nun korrigiert und das Mass der Fh gi von 11 m auf 11.5 m erhöht.
- Anhang V; II BauR
Die Skizze zu Grenzabständen wird mit den Strassenabständen ergänzt.

- Anhang V BauR
Die Skizzen zu den Fassadenhöhen und dem Gebäudeprofil werden mit den aktuellen Höhenmassen angepasst sowie mit dem «gewachsenen», dem «natürlichen» und dem «massgebenden Terrain» präzisiert.
- Anhang VI BauR
Es wird ein neues Kapitel «Skizzen zur BMBV» integriert, das Abbildungen zu Fassadenfluchten bei verschiedenen Fassadenschnitten, zum oberen Messpunkt bei verschiedenen Flachdachkonstruktionen sowie zur Berechnung der Geschossflächenziffer oberirdisch enthält.

Die Mitwirkenden wurden schriftlich über die Behandlung der Eingaben und das weitere Verfahren informiert.

B Mitwirkende (Liste der Eingaben)

Nr.	VerfasserIn	Eingangsdatum
1	Berner Heimatschutz, Regionalgruppe Oberaargau, p.A. Martin Furter Architekt, St. Urbanstrasse, 4900 Langenthal	26.01.2021
2	Architektur Forum Langenthal, 4900 Langenthal	01.02.2021

C Übersicht Einstufung der Eingaben

A	Kenntnisnahme	Bemerkungen und Meinungsäusserungen sowie politische Statements werden zur Kenntnis genommen.
B	Berücksichtigt	Das gestellte Begehren wurde berücksichtigt. Im Feld Stellungnahme wird dargestellt, wo bzw. wie dies geschehen ist.
C	Hinweis für die Umsetzung	Das Begehren kann gegebenenfalls bei kommenden Bauvorhaben und/oder Projekten berücksichtigt werden.
D	Nicht Gegenstand der Teilrevision	Eingabe, die entweder für andere Planungen relevant sind oder nicht das Baureglement oder den Zonenplan Siedlung und Landschaft betreffen. Dieser werden daher nicht behandelt.
E	Nicht berücksichtigt	Das Begehren kann aus bestimmten Gründen nicht berücksichtigt werden. Eine kurze Begründung ist dem Feld Stellungnahmen zu entnehmen.
F	Fragenbeantwortung	Die im Rahmen der Mitwirkung gestellten Fragen werden beantwortet.

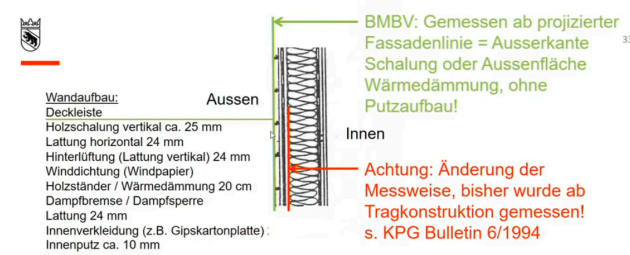
D Eingaben und Stellungnahmen

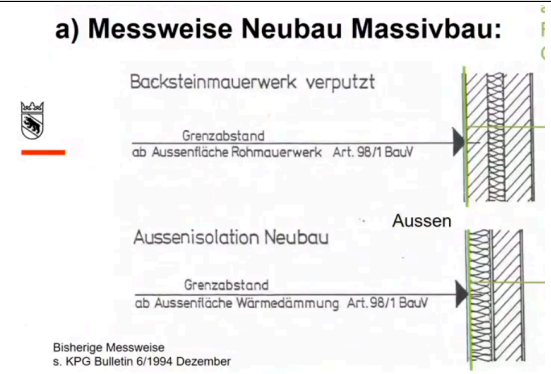
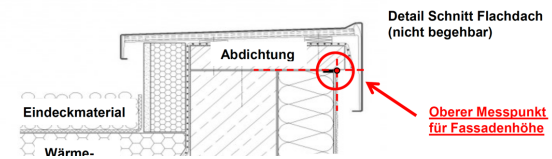
D1 Baureglement

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
1	1.1	Es wird folgende Ergänzung des Art. 58 BR (bisher Art. 57) beantragt: <i>Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren erhaltenswerte Baudenkmäler, die nicht unter Abs. 2 fallen, ist der rechtzeitige Beizug der Bauberatung des Berner Heimatschutzes empfohlen.</i>	Die zuständigen Stellen der Stadt Langenthal sind sich der Bedeutung der erhaltenswerten Baudenkmäler bewusst, eine Empfehlung zum Beizug der Bauberater erscheint deshalb nicht angezeigt. Dies umso mehr, als dass die Stadt Langenthal bereits über das Gremium der Fachexperten verfügt.	E
2	2.1	Art. 4 Abs. 1 Parkplatzreglement Es ist nicht klar, ob mit dem Begriff «Bemessung der Abstellfläche» auch die Berechnung der Anzahl Abstellplätze gemeint ist.	vgl. dazu die Ausführungen zu Ziffer 2.3	F
2	2.2	Art. 5 Abs. 1 Bst. a BauR		
	2.2.1	Entspricht diese Formulierung Art. 51 Abs. 2 BewD resp. Art. 33 a Abs. 2 BauG? Muss der Gesuchsteller die Kosten für die fachliche Überprüfung wirklich übernehmen?	Art. 5 Abs. 2 Bst. a BauR ist nicht Gegenstand der Anpassung an die BMBV. Die Bestimmung kann zudem rechtmässig ausgelegt werden. Sofern es sich um eine Überprüfung handelt, für die die Gemeinde nach Art. 33a BauG eigenes Fachwissen haben muss, können die Kosten nicht übertragen werden, handelt es sich aber um besonderes Fachwissen im Sinne von Art. 23 BewD, sind die Kosten nach Art. 51 Abs. 2 BewD dem Gesuchsteller zu überwälzen. Allenfalls wird Art. 5 Abs. 2 Bst. a BauR im Rahmen der folgenden Totalrevision des BauR dahingehend präzisiert werden.	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.2.2	Entsteht dadurch eine Ungleichbehandlung zwischen den intern und extern geprüften Baugesuchen? Wie werden die Ansätze für eine externe Stelle festgelegt?	Durch die gesetzeskonforme Anwendung von Art. 5 Abs. 2 Bst. a BauR entsteht keine Ungleichbehandlung. Falls eine Ungleichbehandlung im Einzelfall vermutet wird, kann der Gesuchsteller die Baubewilligung oder den Bauabschlag auch nur im Kostenpunkt bei der BVD anfechten. Der Aufwand bemisst sich im Übrigen nach Art. 9 GebR i.V.m. Ziff. 4.2.1.2 Bst. d GebV.	F
2	2.3	Art. 9 Abs. 1 BauR und Art. 4 Parkplatzreglement Im BauR wird der Begriff «Berechnung der Abstellplätze» im Parkplatzreglement der Begriff «Bemessung der Abstellfläche» benutzt.	Nach Baugesetz und Bauverordnung muss jedes Bauvorhaben eine bestimmte Minimalzahl an Abstellplätzen aufweisen, darf aber auch ein bestimmtes Maximalmass nicht überschreiten. Dieses Mass bestimmt sich nach Art. 9 BauR in Verbindung mit der BauV (Art. 49 ff.) Der Kanton erlaubt es Gemeinden ohnehin nur noch in besonderen Fällen von den Vorgaben der BauV abzuweichen. Das Parkplatzreglement spricht zwar oft von Abstellflächen, kann aber nichts vom Kanton abweichendes regeln. Dass das Parkplatzreglement auch die Anzahl Abstellplätze meint, folgt zudem auch aus den Regeln zu den Ortsbildgebieten (Art. 17 PP-R) oder der Ersatzabgabe (Art. 10 PP-R)	D
2	2.4	Art. 14 Abs. 3 BauR Der Wortlaut ist sehr kompliziert. Eine Halbierung des Satzes würde die Verständlichkeit deutlich erhöhen	Änderung Abs 3. wie folgt: bisher: Bauten und Anlagen wie ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und dergleichen, welche das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 1.20 m überragen, sind gegenüber Gemeindestrassen und, unter Vorbehalt der Bestimmungen des EG ZGB, gegenüber	B

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			Privatstrassen im Gemeingebrauch zulässig, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet und das Lichtraumprofil berücksichtigt wird. neu: Bauten und Anlagen wie ungedeckte Parkplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und dergleichen, welche das Niveau der Strasse um weniger als 1.20 m überragen, sind im Strassenabstand von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch zulässig. Bei Privatstrassen im Gemeindegebrauch bleiben die Bestimmungen des EG ZGB, die Gewährleistung der Verkehrssicherheit und die Berücksichtigung des Lichtraumprofils vorbehalten.	
2	2.5	Art. 16 (Grosser und kleiner Grenzabstand)		
	2.5.1	Abs. 1: Der grosse Grenzabstand wird rechtwinklig zur Fassade gemessen. Der Text muss entsprechend angepasst werden.	Der Text wird präzisiert: Der grosse Grenzabstand gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie auf einer Seite des Gebäudes und der Parzellengrenze; er wird rechtwinklig zur projizierten Fassadenlinie gemessen. Der Baugesuchsteller bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	B
	2.5.2	Abs. 2: Die Regelung des kleinen Grenzabstands beinhaltet in dessen Ausformulierung noch die beiden Schmalseiten. Dies widerspricht der freien Wahl des grossen Grenzabstands.	Der kleine Grenzabstand kGA gilt für die übrigen Seiten eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung der Fassade (Umfassungswand) von zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.	B

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.5.3	Es macht Sinn zu vermerken, dass der grosse Grenzabstand zur Strasse, durch den Strassenabstand aufgehoben werden kann (gemäss der gängigen Baubewilligungspraxis).	Aufgrund der Rechtsprechung gehen die Strassenabstände den Grenzabständen vor. Dies gestützt auf Art. 12 Abs. 3 BauG, wonach für Abstände gegenüber Strassen das Strassengesetz massgebend ist.	E
	2.5.4	Eventuell macht es Sinn, eine Skizze mit Schmalseiten, resp. zur Strasse zu haben, respektive die bestehende Skizze durch eine klärende auszutauschen.	Ja, die Skizze zur Art. 16 in Anhang V wird angepasst.	B
	2.5.5	Was bedeutet die Freiheit, den grossen Grenzabstand selbst zu definieren, für die Festlegung des Gebäudeprofils? Gemäss aktuellen Bestimmungen muss das Gebäudeprofil auf den Längsseiten eingehalten werden. Bleibt das nach wie vor so?	Das Gebäudeprofil ist unabhängig vom gGA einzuhalten. Die Bestimmung des Gebäudeprofils stellt auch nicht auf den gGA oder den kGA ab sondern allein auf die Gebäudelänge.	F
	2.5.6	Sind die Kürzel für die Grenzabstände neu gGA / kGA oder gA / kA?	Es wurde entschieden, die Abkürzungen bei gGA und kGA zu belassen. Das BauR wurde dahingehend bereinigt.	B
	2.5.7	Der Grenzabstand wird gemessen bis zur Aussenfläche des Rohmauerwerks, bei Aussenwärmedämmung bis zur Aussenfläche des Isoliermaterials. Was heisst das konkret bei: – Zweischalenmauerwerk – Hinterlüftete Fassade – Sichtbeton – Holzbauten	Neu wird das durch die Praxis des Kantons bestimmt werden. Dieser vertritt zurzeit zu verschiedenen Mauerwerken folgende Haltung: a) Messweise Neubau Holzbau:  Wandaufbau: Deckleiste Holzschalung vertikal ca. 25 mm Lattung horizontal 24 mm Hinterlüftung (Lattung vertikal) 24 mm Winddichtung (Windpapier) Holzständer / Wärmedämmung 20 cm Dampfbremse / Dampfsperre Lattung 24 mm Innenverkleidung (z.B. Gipskartonplatte): Innenputz ca. 10 mm Aussen Innen BMBV: Gemessen ab projizierter Fassadenlinie = Ausserkante Schalung oder Aussenfläche Wärmedämmung, ohne Putzaufbau! Achtung: Änderung der Messweise, bisher wurde ab Tragkonstruktion gemessen! s. KPG Bulletin 6/1994	F

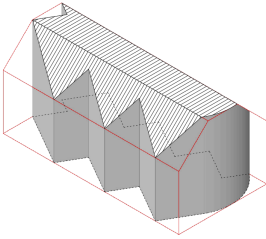
Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			a) Messweise Neubau Massivbau:  Bisherige Messweise s. KPG Bulletin 6/1994 Dezember	
2.5.8		Es wird bemängelt, dass die Kompaktfassade mit einer tragenden Wand und aufgeklebter Aussenwärmedämmung je nach Messweise stark priorisiert werde, was aus architektonischer und gestalterischer Sicht und hinsichtlich Ökologie und Nachhaltigkeit zu bedauern ist. Es stellt sich die Frage, ob dieser Missstand im Rahmen der BauR-Anpassung behoben werden kann. So wird z.B. die Definition der Fassadenlinie nur für die Kompaktbauweise explizit im BauR festgelegt. Für die anderen Bauweisen fehlt eine präzise Angabe.	Die konkrete Messweise bestimmt der Kanton und kann nicht durch das BauR behoben werden (vgl. dazu die Ausführungen zu Ziffer 2.5.7 hievor). Die Fassadenlinie wird in der BMBV des Kantons definiert (Art. 7 BMBV). Der Stadt verbleibt da keine Rechtssetzungskompetenz mehr. Eine Darstellung der genauen Lage der Fassadenlinie findet sich in der BSIG Information Nr. 7/721.3/1.1 Im Resultat erfolgt die Messung der Fassadenhöhe immer an der Stelle mit dem grössten Höhenunterschied zwischen der Fassadenlinie und der Schnittlinie Fassadenflucht mit Oberkante der Dachkonstruktion (und somit nicht immer an der Hausecke oder in der Fassadenmitte, wie unter bisherigem Recht). 	E
2.5.9		Die Ausmittlung bei Winkelbauten gibt es nicht mehr. Dem soll als Kompensation erst mit einem neuen Baureglement Rechnung getragen werden, indem der grosse Grenzabstand verkürzt wird. Das kann Jahre	Die Ausmittlung bei Winkelbauten wird nicht mehr genehmigt. Bis zur öffentlichen Auflage des an die BMBV angepassten Baureglements kann aber	E

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
		dauern. Man sollte entweder die Ausmittlung weiterhin zulassen oder verankern, dass dies in Langenthal als Ausnahme bewilligt wird, bis ein neuer Grenzabstand festgelegt ist.	weiterhin davon Gebrauch gemacht werden. Die Ausmittlung war bloss zulässig, wenn das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zug erstellt wurden. Die Ausmittlung war nur für den grossen Grenzabstand und den gegenüberliegenden kleinen Grenzabstand gestattet. Die übrigen kleinen Grenzabstände und der zivilrechtliche Grenzabstand mussten in jedem Fall eingehalten werden. Mit der neu eingeräumten Möglichkeit, die Lage des grossen Grenzabstands ausser im Norden eines Gebäudes frei zu wählen, wird der Wegfall der Ausmittlung vorläufig genügend kompensiert. Zudem lässt Art. 75 BauG bei einer gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Gebäuden weiterhin die arealinternen Grenz- und Gebäudeabstände, die Anordnung der Bauten und die Gebäudelängen frei bestimmt werden. Auf eine weitergehende Kompensation der Auswirkungen der BMBV (Wegfall des mittleren Grenzabstands) wird verzichtet, zumal es in der Stadt Langenthal in den letzten 10 Jahren höchstens fünf solche Fälle gegeben hat.	
	2.5.10	Unter dem gleichen Aspekt ist es unabdingbar, dass auch geschlossene Bauteile ausragend sein können, ohne dass sie zur projizierten Fassadenlinie gerechnet werden (s. Anhang BauR, Seite 10) Der Text muss angepasst und der inhaltliche Widerspruch behoben werden (vgl.auch Anliegen Nr. 2.7.4)	Geschlossene vorspringende Gebäudeteile waren bisher ausserhalb des Gebäudeprofils nicht zulässig. Mit der Zulassung von geschlossenen vorspringenden Gebäudeteilen ausserhalb des Gebäudeprofils würde die theoretisch mögliche Gebäudegrundfläche gegenüber der heutigen Regelung vergrössert, was eine materielle Änderung wäre. Die Stadt Langenthal verzichtet im Rahmen	E

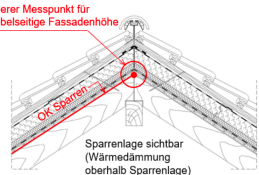
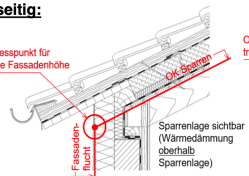
Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			der vorliegenden Teilrevision weitestgehend auf materielle Änderungen, um die per Gesetz auf Ende 2023 terminierte Umsetzung der BMBV nicht zu belasten. Darüber hinaus handelt es sich um einen seltenen Fall in der Praxis, für den es aus Sicht der Stadt im Moment keine Dringlichkeit gibt. Die Prüfung der Zulassung von vorspringenden geschlossenen Gebäudeteilen wird als Pende- n- denz für die nächste Gesamtrevision aufgenommen.	
	2.5.11	Die Skizze gem. Anhang V sollte den gA auch bei der Schmalseite / Strasse darstellen.	Vgl. dazu Ziffer 2.5.4	B
2	2.6	Art. 18a Das neue Mass von 2 Meter ist nicht im Sinne des Bestands in Langenthal bzw. im Sinne der Verdichtung. Dieser Abstand sollte 1 Meter sein, gleich wie im Art. 18 die Unterniveaubauten und unterirdische Bauten.	Die 2 m stammen aus dem BR Untersteckholz und sind wohl etwas viel. Das Mass wird auf 1 m reduziert.	B
2	2.7	Art. 19		
	2.7.1	Warum sind in Bst. a die 3.0 m definiert? Es können auch 4.0 oder 5.0 m sein?	Die BMBV verlangt zwingend, ein Mass festzulegen. Das Mass wird neu auf 4 m festgelegt. Darüber hinaus gelten weiterhin die zivilrechtlichen Vorgaben, wonach vorspringende Gebäudeteile maximal 1.20 m in den Grenzabstand ragen dürfen.	B
	2.7.2	Gilt das Mass auch, selbst wenn der Grenzabstand zur Aussenkante Balkon eingehalten ist oder kann der Balkon dann mehr über die Fassadenflucht hinausragen?	Wenn Aussenkante Balkon den Grenzabstand einhält, kann er auch 10 m über die Fassadenflucht hinausragen. Es gilt jedoch zu beachten, dass er dann auch zur Gebäudelänge gerechnet wird. Wird das festgelegte Mass überschritten liegt einfach Fassadenflucht Ausserkant und die Fassadenlinie ebenfalls. Die Fassadenlinie bestimmt dann wo der	F

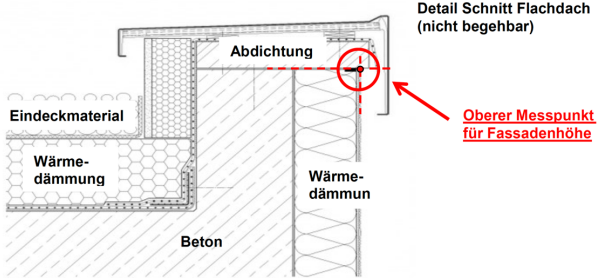
Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			Grenzabstand, die Höhen und die GL oder GB zu messen sind.	
	2.7.3	Dürfen Balkone, die mehr als 3m über die Fassadenflucht hinausragen, 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen?	Nur mit Zustimmung des Nachbarn, andernfalls müssen sie den Grenzabstand einhalten.	F
	2.7.4	Gibt es eine Regelung der geschlossenen vorspringenden Bauteile? Kann die Thematik der entfallenden Winkelbauten mittels geschlossener vorspringender Gebäudeteile in zu definierendem Mass hier integriert werden? s. Anhang der Eingabe, Seite 10 (vgl.auch Anliegen Nr. 2.5.10).	Nein, wie bisher gibt es dazu keine Regelung (vgl. dazu auch die Ausführungen zu Ziffer 2.5.10).	F
	2.7.5	Gemäss aktueller Baubewilligungspraxis wird stillschweigend toleriert, dass ein Vordach von 50 cm in das Gebäudeprofil hineinragen darf. Diese Regelung sollte im BauR expliziert und verbindlich aufgenommen werden (Verweis auf BR Aarwangen, Art. 413 Abs. 9)	Dachvorsprünge und andere vorspringende Gebäudeteile dürfen über das Gebäudeprofil ragen. Sie werdem zur Bestimmung der Fassadenflucht und Fassadenlinie eben nicht angerechnet. Für das oberste Geschoss galt bisher die Praxis, dass auch bei einer Attika ein Vordach von 50 cm über das Gebäudeprofil hinausragen darf. Diese ständige Praxis wird nun neu im BauR festgeschrieben. Es handelt sich dabei nicht um eine materielle Änderung.	B
2	2.8	Art. 21 Abs. 3 verweist auf Art. 22 BauV betreffend Beschattungstoleranzen. Dies führt zu Falschinterpretationen: Art. 22 BauV sowie die hier erwähnte Beschattungsdauer gelten nur für Hochhäuser.	Nein, dies führt nicht zu einer Falschinterpretation. Art. 21 Abs. 3 BauR sagt nur, das für den dort vorgeschriebenen Fall eben auch auf diese Beschattungstoleranzen abzustellen ist. Das kommunale Baurecht übernimmt für diesen Fall die sonst nur für Hochhäuser geltenden Toleranzen als eigenes Gemeinderecht.	E
2	2.9	Art. 21 Abs. 4 Die Reduktion von 25% bezieht sich auf den gesamten Gebäudeabstand, also dürfen bei 2 x 4m Grenzabstand neu zwei Gebäude einen minimalen Abstand von 6 m untereinander aufweisen. Voraussetzung ist allerdings, dass ein Näherbaurecht vorliegt	Das ist richtig.	A

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
2	2.10	Art. 22 / 22a / 23 (Gebäudeprofil)		
	2.10.1	Wie wird das Gebäudeprofil bei komplexeren Grundrissen festgelegt? Analog zur Gebäudelänge und -breite? s. Anhang der Eingabe, Seite 9 Weshalb wird das Gebäudeprofil auf der Längsseite definiert (s. Anhang Seite 11)? Könnte man dieses frei festlegen und auch auf der Schmalseite zulassen? Wenn Balkone etwas mehr als 50% der Fassadenlänge beanspruchen, ändert sich gemäss Definition die Längsseite des Gebäudes und damit auch die Festlegung des Gebäudeprofils. Wem ist damit gedient, wer wird damit besser in seinen Interessen geschützt? Auch dies spricht für die freie Wahl des Gebäudeprofils.	Ja, das Gebäudeprofil ist gemäss Anhang V (S. 114) auf Längsseite auszurichten. Ja, das kann sich so ergeben. Die Festlegung wird in jedem Fall gestützt auf ein konkretes Projekt festgelegt.	F
	2.10.2	Bei Attikabauten ist es sinnvoll und notwendig, Erschliessungen (Treppe/Lift) als Bauteil ausserhalb vom Gebäudeprofil zuzulassen, analog Lukarnen bei Steildächer (s. Anhang der Eingabe Seite 9).	Die BMBV lässt andere Lösungen zu. Die vorgeschlagene Lösung wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen einer nächsten Gesamtrevision geprüft (Pendenz aufgenommen). Überdies lässt es das Gebäudeprofil bereits heute zu Attikabauteile auf der Schmalseite bis an die Fassade erstellt werden.	E
	2.10.3	Im Schrägdach sind Lukarnen, Dachaufbauten bis auf die Fassadenflucht im bestimmten Fassadenabschnittes zulässig, warum nicht bei Attikas (Treppenhaus / Lift)? Die Fassadenfläche ist identisch und dem Nachbarn entstehen keinerlei zusätzliche Nachteile gegenüber einer Lukarne oder einem Quergiebel beim Satteldach	vgl. 2.10.2	F
	2.10.4	Gilt generell immer der grösste Höhenunterschied bei der Festlegung des Gebäudeprofils (vgl. die beispielhafte Skizze dazu)?	Keine Änderung. Grundsätzlich wird die Fh immer am grössten Höhenunterschied (je nachdem auf der Traufseite oder der Giebelseite) gemessen, das hat aber nichts mit dem Gebäudeprofil zu tun und gilt aufgrund des kantonalen Rechts.	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
				
2.10.5		Wie wird das Gebäudeprofil bei geneigtem Terrainverlauf festgelegt, FH tr horizontal oder parallel zum Terrain? S. Anhang der Eingabe Seite 8	Für jede Seite separat, das Gebäudeprofil kann wegen dem Hangzuschlag, der auch für die Fh gilt, auf der Hangseite auch etwas höher sein als auf der Talseite. Die Skizzen im Anhang V zu Art. 23 werden mit dem natürlich gewachsenen, fertigen und massgebenden Terrain ergänzt und die Regelung des Hangzuschlags entsprechend noch genauer ersichtlich dargestellt.	B
2.10.6		Wie verhält es sich, wenn das Terrain weniger als 10% Neigung aufweist? Anhang Seite 8 zeigt auf, dass dies je nach nach Festlegung des Gebäudeprofiles zu erheblichen Unterschieden führen kann. Wird die FH tr als horizontale Linie festgelegt, wird im Beispiel das Gebäude auf der Bergseite um 2.4m im Boden versenkt werden müssen. Wie verhält es sich, wenn FH tr parallel zum Gelände festgelegt wird, wenn der Messpunkt auf jeder Fassade auf einer anderen Höhe m.ü.M. liegt, was bei geneigtem Terrain ja zwangsläufig der Fall sein wird.	Daran ändert die Umsetzung der BMBV an sich nichts. Das Gebäude wird auch nicht «versenkt», was u.E. aus den bisherigen und auch den neuen Skizzen hervorgeht. Die Stadt Langenthal hat ja eben auch die Anzahl Vollgeschosse nicht beschränkt. Soweit die Einordnung in die Umgebung nach wie vor passt, kann das Gebäude auch «ausgegraben» werden.	F
2.10.7		Gemäss Reglement kann der Hangzuschlag erst ab einer Neigung von 10% geltend gemacht werden. Das führt paradoxerweise dazu, dass Gebäude bei einer Hangneigung von mehr als 10% höher sein dürfen als jene in einem Hang mit weniger als 10% Neigung. Ist das beabsichtigt vom Gesetzgeber (s. Anhang der Eingabe Seite 7 Hangzuschlag 1).	Der Hangzuschlag ist nicht neu (vgl. bisherigen Art. 22 Abs. 3 BauR). Die Gebäude dürfen nicht höher sein. Der HZ gilt nur auf der Hangfassade nicht. Weil die Fh an jedem Punkt gemessen wird, darf der HZ nicht wie bisher bloss auf der Talseite gewährt werden.	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.10.8	Gleichzeitig führt die Festlegung dazu, dass Gebäude bis zu einer Breite von 10 m alle auf dieselbe Höhe gebaut werden dürfen, da FH tr auf der Bergseite massgebend bleibt, wenn diese auf der Tal- und der Bergseite bezogen auf die jeweilige Terrainhöhe festgelegt wird. Erst ab einer Gebäudebreite von 10 m folgt FH tr dann dem Terrainverlauf talseitig. Macht das Sinn (s. Anhang der Eingabe Seite 7 Hangzuschlag 2)?	Hier wurde keine Änderung vorgenommen. Die Skizzen sind schematisch und erläutern lediglich das Gebäudeprofil. Es können daraus keine Masse abgeleitet werden. In der Regel ist jedoch die Fh tr auf der Talseite die begrenzende Höhe. Dass dem aber nicht immer so sein wird, zeigt z.B. die Skizze «Fassadenhöhen bei Bauten am Hang».	F
	2.10.9	Diese Frage muss auch im Kontext der Höhenverhältnissen von zwei Gebäuden im Hang beurteilt werden (s. Anhang der Eingabe Seite 7 Hangzuschlag 3).	Vgl. oben 2.10.9	F
	2.10.10	Gemäss bisheriger Messweise wurden die Gebäudehöhen jeweils in den Fassadenmitten gemessen, unbesehen vom Terrainverlauf. Die neue Messweise führt zu einer erheblichen Veränderung je nach Festlegung FH tr. Dies wird mit der generellen Erhöhung der Gebäudehöhe um 50cm nur beschränkt kompensiert. Kann das Mass FH tr noch vergrössert werden? Kann alternativ eine Messweise bei Terrainneigung von 0 bis 10% eingeführt werden?	Die Erfahrung in mehreren Gemeinden hat gezeigt, dass die 50 cm meist ausreichen.	F
2	2.11	Art. 22 Abs. 2		
	2.11.1	Abgrabungen: weniger als 1/3 der Fassadenlänge ist eine eindeutige Verschlechterung.	Das AGR lässt einen unbeschränkten Drittel nicht mehr zu.	E
	2.11.2	Weshalb das Mass von max. 6 m?	Praxis des Kantons	F
	2.11.3	Wie funktioniert eine Abgrabung für eine Rampe entlang der Fassade in der Praxis?	Eine Rampe entlang der Fassade bedürfte nach der heutigen Auslegung der Zulässigkeit von Abgrabungen einer Ausnahmegewilligung.	F
	2.11.4	Können Einstellhallenrampen explizit von Abgrabungen ausgeschlossen werden?	Nein, sie bedürften eine Ausnahmegewilligung.	E
2	2.12	Art. 22 Abs. 1 (Fassadenhöhe)		

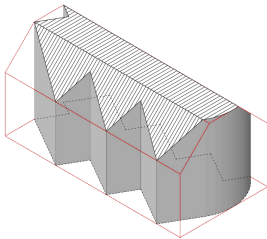
Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.12.1	Wie soll der grösste Höhenunterschied in der Praxis ermittelt werden? Gibt es eine gewisse Toleranz wenn der Terrainverlauf leicht wellig ist, was ja meistens der Fall ist?	Das wird sich in der Praxis zeigen. Auch die BVD hat F mit solchen Situationen noch keine Erfahrung. Wir gehen davon aus, dass der gesamte «Verlauf» massgebend sein wird und nicht eine einzelne Bodenunebenheit.	
	2.12.2	Gemäss IHVB Erläuterungen gilt für die Gebäudehöhe (Fassadenhöhe?) der Rohbau als Ausgangspunkt: OK Sparren beim Holzdach? OK Betondecke beim Flachdach ohne Geländer?	Das AGR, das für die Interpretation der BMBV zuständig ist, hat bisher Details zu folgenden Dachkonstruktionen bekannt gegeben: Giebelseitig:  Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe Sparrenlage sichtbar (Wärmedämmung oberhalb Sparrenlage) Dachaufbau: Dacheindeckung z.B. Ziegel Dach- resp. Ziegellattung Konterlattung Unterdach Wärmedämmung Dampfbremse Schalung / Verkleidung Sparren sichtbar  Oberer Messpunkt für giebelseitige Fassadenhöhe Sparrenlage nicht sichtbar (Wärmedämmung zwischen Sparrenlage) Dachaufbau: Dacheindeckung z.B. Ziegel Dach- resp. Ziegellattung Konterlattung Unterdach Sparren / Wärmedämmung Dampfbremse Lattung Schalung / Verkleidung Taufseitig:  Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe Sparrenlage sichtbar (Wärmedämmung oberhalb Sparrenlage)  Oberer Messpunkt für traufseitige Fassadenhöhe Sparrenlage nicht sichtbar (Wärmedämmung zwischen Sparrenlage)	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
				
2.12.3		Wie wird das in Langenthal umgesetzt? – Welches ist genau die Fassadenflucht bei verschiedenen Wandkonstruktionen (s. Anhang der Eingabe, Seiten 1-5) – An welchem Punkt der Konstruktion wird die Höhe gemessen? Eindeutig festgelegt im Reglement ist dies einzig mit dem Hinweis Schnitt Fassadenlinie mit OK Sparren (s. Anhang der Eingabe Seite 2 – 5)? – Wie verhält es sich mit der Festlegung FH gi bei geneigten Dächern, auch Ok Sparren, was ja logisch wäre (s. Anhang der Eingabe Seite 2 und 3)? – Wie verhält es sich beim Flachdach, FH tr Ok rohe Betondecke, analog Festlegung Kniewandhöhe nach BMBV (wobei die in Langenthal ja nicht definiert werden muss, weil das Gebäudeprofil zählt); s. Anhang der Eingabe Seite 4 und 5?	Vgl. dazu die Ausführungen zu Ziffer 2.5.7 Vgl. dazu die Ausführungen zu 2.13.2.	F
2.13.4		Ist es zulässig, im Dach- oder Attikageschoss ein Geländer innerhalb des Gebäudeprofils zu bauen, ohne dass dies der Gebäudehöhe zugerechnet wird (s. Anhang der Eingabe S. 6)?	Die Gebäudehöhe gibt es nicht mehr. Da das Gebäudeprofil durch die Fh tr definiert wird und das Geländer an der Fassade an die Fh tr angerechnet wird, ist das möglich resp. ist ein Geländer innerhalb des Gebäudeprofils zulässig.	F

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			Jedoch darf die Fh giebelseitig nicht überschritten werden.	
	2.13.5	Sind innerhalb des Gebäudeprofils unterschiedliche Höhen erlaubt, ohne dass dies zu einer Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe führt (s. Anhang der Eingabe S. 9 unten)	Sofern nicht die Fh giebelseitig überschritten wird.	F
	2.13.6	Art. 22 Abs. 4: Wie erfolgt die Messweise der Fassadenhöhe mit dem Wegfall von Abs. 4 bei gestaffelten Gebäuden? Kann die Messweise nicht beibehalten werden.	Die Fh wird an jedem Punkt des Gebäudes gemessen. Es spielt also keine Rolle, ob das Gebäude gestaffelt ist oder nicht.	F
2	2.14	Art. 22 a BauR		
	2.14.1	Bei anderen Dachformen muss die Fassadenhöhe traufseitig auf zwei Seiten eingehalten werden. Was heisst dies konkret bei einem: Pultdach, Flachdach mit Attika?	Bei einem Pultdach mit einer Neigung von mehr als 5 % gilt als Schrägdach und die Fh tr müsste nur auf der Traufseite eingehalten werden. Dies könnte auf einer Seite für die betroffenen Nachbarn zu überhöhten Gebäuden führen. Es müsste deshalb vorgesehen werden, dass bei einem Pultdach und bei Gebäuden mit Dachformen, die bloss eine Traufseite aufweisen die Fh tr gleichwohl auf zwei Seiten eingehalten werden muss. Art. 22 a wird entsprechend präzisiert (grau hinterlegter Text): Die zulässige Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig (Art. 31) gilt bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5%) für die traufseitigen Fassaden, Gebäuden mit Pultdächern, mit anderen Dächern mit bloss einer Traufseite und bei Gebäuden mit einer anderen Dachform auf zwei Seiten. Vgl. dazu im Übrigen auch die Skizzen zum Gebäudeprofil. Diese müssen mit den verschiedenen Terrainarten (natürlich gewachsener	F, B

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
			Terrainverlauf, fertiges Terrain und massgebendes Terrain) ergänzt werden.	
	2.14.2	Wie wird das Gebäudeprofil festgelegt: – ein Profil über dem kleinsten möglichen Rechteck im Grundriss egal wie der Gebäudegrundriss aussieht (s. Anhang S. 9 unten)? – verschiedene Profile je nach Staffelung der Bauten im Grundriss?	Das Gebäudeprofil wird auf der Längsseite festgelegt, so wie in den der Eingabe beiliegenden Skizzen illustriert. Diese Skizzen stellen jedoch das massgebende Terrain nicht dar und sind damit zu wenig präzise und lassen u.U. falsche Schlüsse zu (z.B. Messweise Fassadenhöhe, vorspringende geschlossene Bauteile).	F
	2.14.3	Es fehlt eine eindeutige Definition, wie das Gebäudeprofil festzulegen ist. Lediglich im Anhang ist vermerkt, dass der Neigungswinkel nur mit den Längsseiten zu beachten ist. Das gehört zwingend in den Haupttext, ebenso wie der Neigungswinkel von 45 Grad. Mit den Längsseiten oder auf den Längsseiten?	Hier wurde keine Änderung vorgenommen. Art. 22a ist in Verbindung mit den Skizzen und dem Skizzentext im Anhang eindeutig.	E
	2.14.4	Die Definition FH gi für das Pulldach ist falsch (Abb. S. 13).	vgl. 2.14.1	B
2	2.15	Art. 24 Abs. 2 BauR		
	2.15.1	Warum ist die Dachfensterfläche in der 2. Ebene überhaupt beschränkt?	Aus gestalterischen Gründen.	F
	2.15.2	Was ist mit dem Begriff «Lichtfläche» definiert und warum mit 0.546 m²?	Folgt aus Baureglement Obersteckholz und für Langenthal eine geringfügige Erhöhung gegenüber bisher. Das Mass wird neu aufgerundet und auf 0.6 m² festgelegt. Bei der Lichtfläche handelt es sich auf die Fensterfläche (nur Öffnung).	F, B
2	2.16	Art. 25 BauR		
	2.16.1	Anstelle «Satteldächer» z.B. «Schrägdächer/Steildächer» benutzen.	Keine Änderung gegenüber bisher.	E
	2.16.2	Hier müsste doch stehen, auf welcher Seite die Fh tr festgelegt ist, es sei denn, die ist ebenfalls frei wählbar.	Sollte nicht fix festgelegt werden.	E

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.16.3	Was ist mit Gebäudehöhe, die sich innerhalb des Gebäudeprofils bewegen im Zusammenhang mit der Messweise des höchsten Punktes? Wir dort nicht gemessen (s. Anhang der Eingabe S. 9 unten)?	Dort wo eine Fh tr oder Fh gi nach Definition BMBV gemessen werden muss, muss sie eingehalten werden. Eine Fh tr oder gi innerhalb des Gebäudeprofils ist an sich nicht möglich, da die Fassadenflucht die Fassadenlinie und damit die massgebende Schnittstelle auf dem massgebenden Terrain bestimmt.	F
2	2.17	Art. 26 BauR		
	2.17.1	Zu Art. 26 wäre eine Skizze gemäss BMBV hilfreich.	Die Skizze aus der BMBV wird ergänzt (Anhang V, Ziff. VI. 3.).	B
	2.17.2	Räume unter 1.50 m Raumhöhe zählen nicht zur GF (im Text vermerken)	Ist im Text der BMBV enthalten (Art. 28 Abs. 3 BMBV).	E
	2.17.3	Die heutigen Abzüge von gewissen Nutzungsflächen werden gestrichen. Sind diese Abzüge in den Mehrnutzungen genügend kompensiert, auch bspw. für Gemeinschaftsräume und dgl.?	Ist nicht mehr möglich, die BMBV bestimmt die anzurechnenden Geschossflächen abschliessend.	F
2	2.18	Art. 31		
	2.18.1	Die Legende mit Erläuterung abgleichen gGA/kGA.	Erfolgt	B
	2.18.2	Es werden folgende Masse für die FH gi vorgeschlagen: – W2A: 9.5 m – W2B: 11.5 m – W2C: 11.5 m Die bestehenden Masse nicht heute oft sehr knapp bemessen, was teilweise zu einer Einbusse der architektonischen Qualität führt. Die vorgeschlagenen Masse würden den heutigen Ansprüchen bei Dämmungen und Konstruktionsnormen gerechter werden. Die Differenz von 4 m zwischen der Fh tr und Fh gi sollen beibehalten werden.	Die Masse werden wie vorgeschlagen übernommen.	B

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.18.3	Für das Attikageschoss existiert keine Bestimmung. innerhalb des Gebäudeprofil ist alles möglich. Weshalb gilt dies nicht auch für die Gebäude selbst? In beiden Fällen erhöht sich die Distanz zum Nachbarn um das Mass der Höhe bei einem 45 Grad Profil. 	Vgl. auch Ziffer 2.10.4 Grundsätzlich ist ein Gebäude nach den von der BMBV zur Verfügung gestellten Messweisen zu dimensionieren (bisher von den von der Gemeinde selbst gewählten baupolizeilichen Massen). Beim Gebäudeprofil handelt es sich jedoch vorab um eine gestalterische Bestimmung. Die zulässige Dimension der Gebäude bestimmt sich in Langenthal nach der gewählten Höhe, der Länge und der Breite. Diese Masse sind einzuhalten und diese Masse bestimmen dann das Gebäudeprofil. Dieses gilt jedoch nur für die über dem nach den baupolizeilichen Massen definierte Gebäude, nicht das Gebäudeprofil definiert die zulässigen Dimensionen des Gebäudes.	F
2	2.19	Art. 46 und 56 BauR		
	2.19.1	Welche Kompetenzen sind bei Fachexperten und welche bei Bau- und Planungskommission? Der Einsatz der Fachexperten sollte genauer definiert werden.	Der Beizug der Fachexperten resp. Art. 46 und 56 sind nicht Gegenstand der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV. Eine materielle Änderung dieser Bestimmung steht im Moment nicht zur Diskussion. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Möglichkeit besteht, die Fachexpert*innen bereits im Rahmen einer Voranfrage, d.h. vor Einreichung des Baugesuchs beizuziehen. vgl. auch 2.19.3.	E
	2.19.2	UeOs und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sollen den Fachexperten der Baukommission zur Prüfung vorgelegt werden. – Was sind wesentliche Auswirkungen auf den öffentlichen Raum?	vgl. auch 2.19.1. An der bisherigen Formulierung und Regelung im BauR bezüglich den «wesentlichen Auswirkungen»	E

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
		– Was sind wesentliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild? Heisst das konkret, dass die Fachexperten praktisch immer beigezogen werden müssen?	wurde nichts geändert. Dieser sog. unbestimmte Rechtsbegriff hat sich in der Praxis bewährt.	
	2.19.3	Die Formulierungen zum Beizug der Fachexperten wird grundsätzlich in Frage gestellt. Kann im Baureglement ein beratendes Gremium als zwingendes Organ fixiert werden. Eigentlich ist es die BPK? Als Alternative wird eine Formulierung vorgeschlagen, i.S.v. dass ein Beizug der Fachexperten /BPK von der Stadtbaumeistern/Bauinspektorat angewiesen werden kann.	Die Fachexperten sind kein Organ der Gemeinde. Der Beizug von Fachexperten ist bereits nach Art. 22 BewD möglich. Anstelle kantonaler Fachstellen kann die Gemeinde leistungsfähige örtliche Fachstellen beiziehen. Die Fachexperten und Fachexpertinnen erfüllen diese Anforderungen. Mit der Verankerung im Baureglement besteht zudem eine genügende gesetzliche Grundlage. Der Entscheid verbleibt bei den Baubewilligungsbehörden.	E
	2.19.4	Wo und wann die Fachexperten einbezogen werden, kann auf das ganze Stadtgebiet (z.B. ISOS) interpretiert werden, was wohl kaum Sinn und Zweck ist. Neben der Frage wo, müsste man auch die Aufgaben der Fachexperten präzisieren (z.B. Beurteilungstiefe der Fachberichte). Es geht primär um eine Verhältnismässigkeit zur jeweiligen Aufgabe und um einen «Schutz» vor der zunehmenden Uniformierung der Architektursprache durch sogenannte Experten.	vgl. 2.19.1.	B
2	2.20	Anhang I, S. 50 Alterszentrum Haslibrunnen / ES III – ÜO 44 Haslibrunnen: 01.01.2021 rechtskräftig.	Wird angepasst und vor der öffentlichen Auflage nochmals überprüft.	B
2	2.21	Anhang V		
	2.21.1	Im Anhang wird der Begriff des massgebenden Terrains verwendet, ebenso jener des gewachsenen Terrains. Das muss vereinheitlicht werden.	Die Legende zu Skizze 1 wird mit «massgebendem Terrain» ersetzt. Im Übrigen wird bereits jetzt überall der Begriff «massgebendes Terrain» verwendet.	B

Eingabe-Nr.	Anliegen-Nr.	Kernaussage	Stellungnahme des Gemeinderats Langenthal	Kategorie
	2.21.2	Gebäudeprofile FH tr anpassen an Bestimmungen von Art. 31	Die Masse sollen an die aktuellen angepasst werden.	B
	2.21.3	Weshalb nur diese Schemazeichnungen im Zusammenhang mit dem Gebäudeprofil?	Diese wurden bisher als genügend erachtet.	E
	2.21.4	S. 110: Der Text zur Schemazeichnung rechts ist falsch, der Hangzuschlag gilt auf drei Seiten.	Die Skizzen wurden aus dem bisherigen Reglement übernommen, müssen aber hinsichtlich den verschiedenen Terrainarten angepasst werden. Bei den Skizzen ging es vorab um die Illustration des Gebäudeprofils, die Auswirkungen des Hangzuschlags sind nicht überall dargestellt worden. Es ist aber richtig, dass der Hangzuschlag auf drei Seiten gilt und damit, je nachdem auf welcher Höhe das fertige Terrain verläuft u.U. ein «schräg verlaufendes» Gebäudeprofil möglich ist. Hingegen erscheint es nicht erforderlich, alle denkbaren Situationen darzustellen.	E
	2.21.5	S. 112: Sämtliche Texte werden gestrichen. Bleiben nur die Zeichnungen?	Wo der Text gestrichen ist, sind die Darstellungen ebenso aufgehoben. Dies wird deutlicher dargestellt.	B
		S. 114: Höhen ergänzen. Bezeichnung Gebäudebreite einfügen, sofern das überhaupt gilt-	Die Skizzen werden überprüft und wo nötig angepasst.	B
2	2.22	Skizzen zu Art. 22 Wie wird beim Pultdach die tiefere Fassadenhöhe definiert?	Vgl. dazu Ziffer 2.14	F



Synoptische Darstellung¹ (bisher/1. öffentliche Auflage / 2. öffentliche Auflage)

Teilrevision Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung vom 20. November 2000

1.2 R

ENTWURF vom 6. März 2025

¹ Dargestellt werden lediglich Artikel respektive Absätze, die im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage geändert werden.

Bisher	Erste öffentliche Auflage	Zweite öffentliche Auflage
--------	---------------------------	----------------------------

REGLEMENT ÜBER DIE ORGANISATION DER STADTVERWALTUNG	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>
3. TEIL: DIE STÄNDIGEN KOMMISSIONEN	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>
Art. 18 Kommissionen des Stadtrates	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>
¹ Die Kommissionen des Stadtrates haben, unter Einschluss der jeweiligen Präsidentin oder des jeweiligen Präsidenten, folgende Mitgliederzahlen: ▪ Bau- und Planungskommission 7 Mitglieder (plus zwei Expertinnen oder Experten) ▪ Finanzkommission 7 Mitglieder ▪ Sozialkommission 7 Mitglieder (plus maximal zwei Sitze für Anschlussgemeinden)² ▪ Kommission für öffentliche Sicherheit 9 Mitglieder ▪ Volksschulkommission³ 9 Mitglieder	<i>unverändert</i>	¹ Die Kommissionen des Stadtrates haben, unter Einschluss der jeweiligen Präsidentin oder des jeweiligen Präsidenten, folgende Mitgliederzahlen: ▪ Bau- und Planungskommission 7 Mitglieder ▪ Finanzkommission 7 Mitglieder ▪ Sozialkommission 7 Mitglieder (plus maximal zwei Sitze für Anschlussgemeinden)⁴ ▪ Kommission für öffentliche Sicherheit 9 Mitglieder ▪ Volksschulkommission⁵ 9 Mitglieder
² Wahlbehörde dieser Kommissionen ist der Stadtrat.	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>
³ Die Bau- und Planungs-, die Finanz-, die Sozial- und die Volksschulkommission sowie die Kommissionen für öffentliche Sicherheit werden von Amtes wegen durch dasjenige Mitglied des Gemeinderates präsiert, welches als Ressortvorsteherin oder als Ressortvorsteher die	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>

² Änderung gemäss Beschluss des Stadtrates vom 27. März 2017. In Kraft ab 1. Juli 2017.

³ Änderung gemäss Art. 10 des Reglementes über die Fusion der Einwohnergemeinen Langenthal und Obersteckholz vom 9. Februar 2020, in Kraft ab 1. Januar 2021.

⁴ Änderung gemäss Beschluss des Stadtrates vom 27. März 2017. In Kraft ab 1. Juli 2017.

⁵ Änderung gemäss Art. 10 des Reglementes über die Fusion der Einwohnergemeinen Langenthal und Obersteckholz vom 9. Februar 2020, in Kraft ab 1. Januar 2021.

Bisher	Erste öffentliche Auflage	Zweite öffentliche Auflage
entsprechenden Geschäfte dieser Kommission bearbeitet. ⁶		
⁴ Sofern eine Kommission einem Amt zugeordnet ist, besorgt dieses das Sekretariat. Andernfalls wird die Sekretärin oder der Sekretär durch den Gemeinderat bestimmt.	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>
⁵ Die beiden Expertinnen oder Experten der Bau- und Planungskommission sind nicht Mitglieder der Kommission und verfügen deshalb weder über ein Stimmrecht, noch wird ihnen ein Sitzungsgeld ausgerichtet. Sie werden vom Gemeinderat für eine Amtsdauer von 4 Jahren bestimmt und haben Anspruch auf eine angemessene Entschädigung, welche der Gemeinderat festlegt.	<i>unverändert</i>	⁵ (aufgehoben)
5. TEIL: DIE STADTVERWALTUNG⁷	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>
II. Die einzelnen Ämter, die zentralen Dienste, die Stadtkanzlei und der Personaldienst	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>
C. Stadtbauamt	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>
Art. 43 Bau- und Planungskommission	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>
Die Bau- und Planungskommission stellt in folgenden Fällen Antrag zu Händen der zuständigen Organe: ▪ Budget der Erfolgsrechnung des Aufgabenbereichs des Stadtbauamtes; ▪ Bauprojekte der Stadt;	Die Bau- und Planungskommission stellt in folgenden Fällen Antrag zu Händen der zuständigen Organe: ▪ Budget der Erfolgsrechnung des Aufgabenbereichs des Stadtbauamtes; ▪ Bauprojekte der Stadt;	Die Bau- und Planungskommission stellt in folgenden Fällen Antrag zu Händen der zuständigen Organe: ▪ Budget der Erfolgsrechnung des Aufgabenbereichs des Stadtbauamtes; ▪ Bauprojekte der Stadt;

⁶ Änderung gemäss Beschluss des Stadtrates vom 20. September 2010. In Kraft ab 1. August 2011.

⁷ Änderung gemäss Beschluss des Stadtrates vom 27. März 2017. In Kraft ab 1. Juli 2017.

Bisher	Erste öffentliche Auflage	Zweite öffentliche Auflage
▪ Bewilligungen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, soweit damit die Erteilung von Ausnahmegewilligungen verbunden ist; ▪ Baugesuche, welche der Kommission gestützt auf Art. 46 und Art. 55 Gemeindebaureglement zugewiesen werden;⁸ ▪ Neu- und Umbenennung der Strassen; ▪ Erlass von Vorschriften und Plänen auf dem Gebiet der Raumplanung (Zonenplan, Baureglement, Überbauungsordnungen, Richtpläne, Konzepte, Leitbilder, Inventare etc.); ▪ Erlass von Planungszonen; ▪ Gesuche betreffend Beiträge an erhaltenswerte Objekte; ▪ (aufgehoben)⁹ ▪ Erlass, Änderung und Aufhebung von Vorschriften aus dem Aufgabengebiet des Stadtbauamtes; ▪ ausdrückliche Zuweisung eines Geschäftes durch den Gemeinderat.	▪ Bewilligungen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens, soweit damit die Erteilung von Ausnahmegewilligungen verbunden ist; ▪ Baugesuche, welche der Kommission gestützt auf Art. 46 und Art. 55 Gemeindebaureglement zugewiesen werden; ▪ Baugesuche und Überbauungsordnungen, welche der Kommission von den Fachexpertinnen oder Fachexperten aufgrund ihrer Beurteilung gestützt auf Art. 46, Art. 49, 49a, 49b und Art. 56 BR unterbreitet werden; ▪ Neu- und Umbenennung der Strassen; ▪ Erlass von Vorschriften und Plänen auf dem Gebiet der Raumplanung (Zonenplan, Baureglement, Überbauungsordnungen, Richtpläne, Konzepte, Leitbilder, Inventare etc.); ▪ Erlass von Planungszonen; ▪ Gesuche betreffend Beiträge an erhaltenswerte Objekte; ▪ (aufgehoben) ▪ Erlass, Änderung und Aufhebung von Vorschriften aus dem Aufgabengebiet des Stadtbauamtes; ▪ ausdrückliche Zuweisung eines Geschäftes durch den Gemeinderat.	▪ (aufgehoben) ▪ (aufgehoben) ▪ (aufgehoben) ▪ Neu- und Umbenennung der Strassen; ▪ Erlass von Vorschriften und Plänen auf dem Gebiet der Raumplanung (Zonenplan, Baureglement, Überbauungsordnungen, Richtpläne, Konzepte, Leitbilder, Inventare etc.); ▪ Erlass von Planungszonen; ▪ Gesuche betreffend Beiträge an erhaltenswerte Objekte; ▪ (aufgehoben) ▪ Erlass, Änderung und Aufhebung von Vorschriften aus dem Aufgabengebiet des Stadtbauamtes; ▪ ausdrückliche Zuweisung eines Geschäftes durch den Gemeinderat.

⁸ Änderung gemäss Beschluss des Stadtrates vom 20. September 2010. In Kraft ab 1. August 2011.

⁹ Änderung gemäss Beschluss des Stadtrates vom 9. Mai 2011. In Kraft ab 1. August 2011.

Bisher	Erste öffentliche Auflage	Zweite öffentliche Auflage
--------	---------------------------	----------------------------

		Art. 46a Fachstelle Ortsbild- und Landschaftsschutz
		¹ Die Stadt Langenthal verfügt über eine leistungsfähige örtliche Fachstelle im Sinn der kantonalen Baugesetzgebung, welche die Baubewilligungsbehörden und die zuständigen Stellen der Stadtverwaltung bei Bauvorhaben und Planungsgeschäften in Fragen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes berät.
		² Die Fachstelle besteht aus mindestens drei und maximal fünf unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten, insbesondere aus den Fachrichtungen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung. Bei der Zusammensetzung der Fachstelle ist darauf zu achten, dass die verschiedenen Fachrichtungen angemessen vertreten sind.
		³ Die Fachleute werden vom Gemeinderat für jeweils vier Jahre bestimmt und mittels Vertrag beauftragt. Sie können maximal einmal wiedergewählt werden. ¹⁰

¹⁰ Eingefügt nach zweiter öffentlicher Auflage gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 9. September 2026