

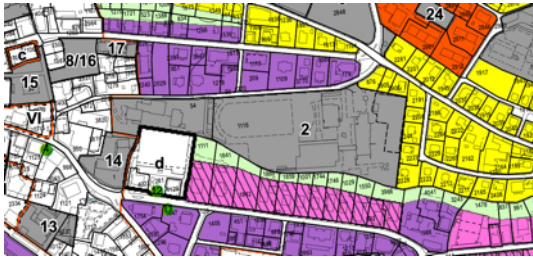
Einwohnergemeinde Langnau i.E. Revision der Ortsplanung (Beschlussfassung GGR)



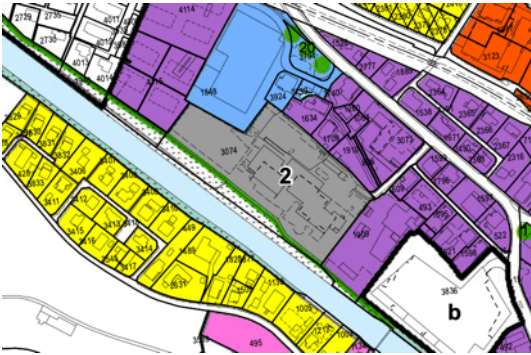
Überprüfungsauftrag Fassadenhöhen ZöN / ZSF

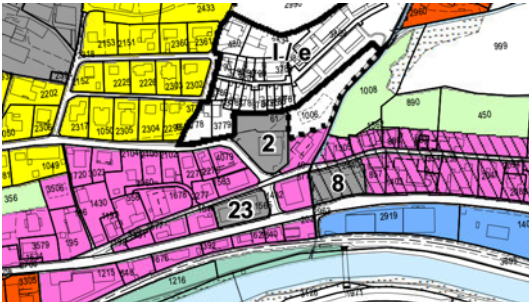


10. Januar 2024 / ph, ml, ka

1809_340_GGR_Überprüfungsauftrag_Fh_ZöN_ZSF_240110.docx

1. Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Bezeichnung	Abk.	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lage im Dorf	Umgebung (Zonenart, Fassadenhöhen) im Uhrzeigersinn	Planerische Beurteilung	Empfehlung Fassadenhöhe
Schul- und Sportanlagen	ZöN 2	<p>Bemerkung vorweg: Die ZöN 2 wird in mehreren Ortsteilen verwendet. Eine Anpassung hat Änderungen im gesamten Gemeindegebiet von Langnau bis Bärau zur Folge.</p> <p>Verortung: Sekundarschule Höheweg</p>  <p>Bebauung bestehend, Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.</p> <p>Für die bestehende Kletterhalle «Climbox» auf dem Areal der Sekundarschule gilt eine maximale traufseitige Fassadenhöhe von 17.0 m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rand zum Dorfkern • Im Siedlungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: M3, W2, HS1, M2, K1, K2 • FH tr: 10.5m, 8.0m, 8.5m, 11.0m 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Süden hat es einen Abhang, wenn aufgestockt wird, ist der Unterschied fast 3-geschossig wahrnehmbar. • FH tr 14.5 bereits 1 Geschoss höher als umgebende Bauzonen • Fassadenhöhe im östlichen Gebiet noch nicht ausgenutzt. 1-2 Geschosse denkbar, sofern Statik dies erlaubt. 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen

Bezeichnung	Abk.	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lage im Dorf	Umgebung (Zonenart, Fassadenhöhen) im Uhrzeigersinn	Planerische Beurteilung	Empfehlung Fassadenhöhe
Schul- und Sportanlagen	ZöN 2	<p>Verortung: Sporthalle Oberfeld</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Rand zum Dorfkern • Im Siedlungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: W3, ZöN 17, W2, ZöN 16 • FH tr: 10.5m, 14.5m, 8.0m, 14.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Viele verschiedene Zonenarten, rund um dieses Gebiet mit vielen verschiedenen Höhen • Teils FH tr 14.5 bereits 1 Geschoss höher als umgebende Bauzonen • Turnhalle Oberfeld ist neu • Altes Schulhaus ist schützenswert 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen
Schul- und Sportanlagen	ZöN 2	<p>Verortung: Bernstrasse / Ilfisbode</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Am Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: M2 im Osten, ansonsten LWZ • FH tr: max. 8.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortseingang • FH tr 14.5 bereits 2 Geschosse höher als umgebende Bauzonen • Kein Bedarf für Erhöhung FH tr 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen
Schul- und Sportanlagen	ZöN 2	<p>Verortung: Bildungszentrum Emme (bzemme)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Siedlungsgebiet • Entlang Ilfis 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: M3 • FH tr: max. 10.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist im überbauten Gebiet, hat im Süden aber die Ilfis • FH tr 14.5 bereits 1 Geschoss höher als umgebende Bauzonen 	<ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung FH tr auf 17.5m im Sinne A2 planerisch möglich

Bezeichnung	Abk.	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lage im Dorf	Umgebung (Zonenart, Fassadenhöhen) <i>im Uhrzeigersinn</i>	Planerische Beurteilung	Empfehlung Fassadenhöhe
Schul- und Sportanlagen	ZöN 2	Verortung: Kindergarten Hinterdorf 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Siedlungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: UeO XIV, ZPP I, M2 • FH tr: max. 8.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Ist im überbauten Gebiet • Am Hangfuss • FH tr 14.5 bereits 2 Geschosse höher als umgebende Bauzonen • Kein Bedarf für Erhöhung FH tr 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen
Schul- und Sportanlagen	ZöN 2	Verortung: INFORAMA Emmental 	<ul style="list-style-type: none"> • Am Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: LWZ, HS2 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortseingang • Zoneninsel • Kein Bedarf für Erhöhung FH tr 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen
Schul- und Sportanlagen	ZöN 2	Verortung: Bäraustrasse 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Siedlungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: M2, ZöN 8, W3, ZPP V, ZöN 19 • FH tr: 8.5m, 14.5m, 10.5m, 14.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Viele verschiedene Zonenarten, rund um dieses Gebiet mit vielen verschiedenen Höhen • Erhöhung auf FH tr 17.5m müsste losgelöst von den übrigen ZöN 2 erfolgen (analog Kletterhalle «Climbox») • Kein Bedarf für Erhöhung FH tr 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen

Bezeichnung	Abk.	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lage im Dorf	Umgebung (Zonenart, Fassadenhöhen) im Uhrzeigersinn	Planerische Beurteilung	Empfehlung Fassadenhöhe
ARA Langnau	ZöN 3	Bebauung bestehend, Erweiterungen und Neuanlagen für den Betrieb zulässig. Baupolizeiliche Masse gemäss Arbeitszone A1.	<ul style="list-style-type: none"> • Am Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: A3 • FH tr: max. 17.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Ausserhalb, anschliessend direkt an eine Zone, die schon so hoch ist. • Gegenüber A3 1-Geschoss tiefer • Kein Bedarf für Erhöhung FH tr 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen
Spital Emmental	ZöN 5	Erweiterungen und Neuanlagen im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	<ul style="list-style-type: none"> • Am Siedlungsrand • Rand zum Dorfkern 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: ZöN 21, K1, M3 • FH tr: 14.5m, 11.0m, 10.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Grosse Erhöhung gegenüber den restlichen Gebäuden • FH tr 14.5 bereits 1 Geschoss höher als umgebende Bauzonen • Erhöhung heikel wegen Ortsbildschutz (ISOS) 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen
dahlia Oberfeld	ZöN 16	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	<ul style="list-style-type: none"> • Im Siedlungsgebiet • Rand zum Dorfkern 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: ZöN 21, W3, ZöN 2, W2, ZöN 7 • FH tr: 14.5m, 10.5m, 14.5m, 8.0m, 14.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Viele verschiedene Zonen, rund um dieses Gebiet mit vielen verschiedenen Höhen • Teils FH tr 14.5 bereits 1 Geschoss höher als umgebende Bauzonen • Abhängig von ZöN 2 Sporthalle Oberfeld • Einbettung einer Erhöhung in das Ortsbild heikel 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen

Bezeichnung	Abk.	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lage im Dorf	Umgebung (Zonenart, Fassadenhöhen) im Uhrzeigersinn	Planerische Beurteilung	Empfehlung Fassadenhöhe
Kniematte	ZöN 17	Das Mass der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Arbeitszone 1.	<ul style="list-style-type: none"> • Im Siedlungsgebiet • Rand zum Dorfkern 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: W2, W3, W2, ZöN 2 • FH tr: 8.0m, 10.5m, 8.0m, 14.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Umgeben von Wohnzonen • Teils FH tr 14.5 bereits 1 bis Geschosse höher als umgebende Bauzonen • Abhängig von ZöN 2 Sporthalle Oberfeld • Kein Bedarf für Erhöhung FH tr • BWO im Bau 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen
Stiftung Lebens-ART Bärau	ZöN 19	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	<ul style="list-style-type: none"> • Am Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: ZöN 2, ZPP V, M2 • FH tr: 14.5m, 8.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Ortseingang • Abhängig von ZöN 2 Bäraustrasse • Kein Bedarf für Erhöhung FH tr • BWO im Bau 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen
Feuerwehr Langnau	ZöN 20	Ergänzungs- und Erweiterungsbauten im Rahmen der baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1.	<ul style="list-style-type: none"> • Im Siedlungsgebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: ZöN 2, M2, M3, M2 • FH tr: 14.5m, 8.5m, 10.5m, 8.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Umgeben von Mischzonen • Teils FH tr 14.5 bereits 1 Geschoss höher als umgebende Bauzonen • Kein Bedarf für Erhöhung FH tr 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen

2. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

Bezeichnung	Abk.	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lage im Dorf	Umgebung (Zonenart, Fassadenhöhen)	Planerische Beurteilung	Empfehlung Fassadenhöhe
Hallen- und Freibad Moos	ZSF 1	<p>Bauten sind unter Berücksichtigung der folgenden baupolizeilichen Masse zugelassen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grenzabstand: mind. 4.0 m • Gebäudebreite: – • Gebäudelänge: max. 70.0 m • Fassadenhöhe giebelseitig: max. 10.5 m <p>Spielplätze: Bauten im Sinne von Art. 78 Abs. 2 BauG sind gestattet. Der Grenzabstand für die Kleinbauten beträgt 2.0 m, sofern die Fassadenhöhe dieser Bauten 4.5 m und ihre anrechenbare Gebäudefläche 60 m² nicht übersteigen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Am Siedlungsrand 	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenart: ZSF 2, W2, W3 • FH tr: 8.0m, 10.5m 	<ul style="list-style-type: none"> • Grenzt an der Ostseite an die LWZ • Verträglichkeit Landschaft und Ortsbild problematisch 	<ul style="list-style-type: none"> • FH tr unverändert bei 14.5m belassen