

Überbauungsordnung «Verladeplatz»

Inkl. geringfügiger Änderung des Baureglements Art. 28 ZPP Nr. XIV Verladeplatz

Überbauungsvorschriften

Öffentliche Auflage

Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- **Überbauungsvorschriften**
inkl. Richtprojekt im Anhang
- Änderung Baureglement Art. 28
- Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Bern, 26. Mai 2026

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Langnau i.E.

Bauverwaltung

Alleestrasse 8

3550 Langnau i.E.

emmenland AG

Verladeplatz 6

3550 Langnau i.E.

Auftragnehmende

BHP Raumplan AG

Güterstrasse 22a

3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz

Ladina Schaller

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeines	5
Art. 1	Zweck	5
Art. 2	Wirkungsbereich.....	5
Art. 3	Stellung zur Grundordnung	5
Art. 4	Bestandteile.....	5
Art. 5	Inhalte des Überbauungsplans	5
B	Nutzung und Bebauung	6
Art. 6	Art der Nutzung.....	6
Art. 7	Mass der Nutzung.....	6
Art. 8	Baubereich.....	6
Art. 9	Baulinie	7
Art. 10	Abgrenzung Baubereich.....	7
C	Gestaltung	7
Art. 11	Gestaltungsgrundsätze	7
Art. 12	Fassadengestaltung.....	7
Art. 13	Dachform und -gestaltung.....	7
D	Aussenraum	8
Art. 14	Aussenraumgrundsätze	8
Art. 15	Grünflächenziffer.....	8
Art. 16	Strassenvorland	8
Art. 17	Verladeplatz.....	9
Art. 18	Aussenraum.....	9
Art. 19	Baumpflanzungen	10
Art. 20	Bereich grössere Spielfläche.....	10
E	Erschliessung und Entsorgung	10
Art. 21	Erschliessungsgrundsätze	10
Art. 22	Erschliessungsfläche	10
Art. 23	Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder	10
Art. 24	Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder.....	10
Art. 25	Bereich für Fuss- und Radweg	11
Art. 26	Abfallcontainer	11
F	Weitere Bestimmungen	11
Art. 27	Energie	11
Art. 28	Lärmschutz	11
Art. 29	Hochwasserschutz	12
Art. 30	Vereinbarungen	12
Art. 31	Inkrafttreten.....	12
	Genehmigungsvermerke	13
	Anhang	14
Anhang 1	Schutzkonzept «Verladeplatz»	14
Anhang 2	Richtprojekt «Verladeplatz», Stand: 20. Juni 2024.....	15

A Allgemeines

Zweck	<p>Art. 1</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Überbauungsordnung konkretisiert die planungsrechtlichen Vorgaben der ZPP Nr. XIV Verladeplatz hinsichtlich der Neuordnung in verdichteter Bauweise und mit gemischten Nutzungen. 2 Sie dient der ortsbaulichen Aufwertung des Areals und des Zugangs zum Dorfkern von Langnau i.E. unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes, einer hohen Wohn- und Arbeitsqualität, Aussenraumqualität sowie architektonischen Qualität. 3 Sie sorgt für eine zweckmässige Erschliessung, Parkierung und Anlieferung des Areals.
Wirkungsbereich	<p>Art. 2</p> <p>Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan gekennzeichnet.</p>
Stellung zur Grundordnung	<p>Art. 3</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Die Überbauungsordnung basiert auf der in der baurechtlichen Grundordnung festgelegten Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz. 2 Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Langnau i.E.
Bestandteile	<p>Art. 4</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Verbindliche Bestandteile der Überbauungsordnung sind: <ol style="list-style-type: none"> a. Überbauungsplan im Massstab 1:500 b. Überbauungsvorschriften c. Verbindlichen Bestandteile des Schutzkonzepts im Anhang 1. d. Massgebende Inhalt des Richtprojekt im Anhang 2 (vgl. Art. 11 Abs. 2) 2 Erläuternde und orientierende Unterlagen sind: <ol style="list-style-type: none"> a. Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) b. Weitere Inhalte des Richtprojekts im Anhang 2 (vgl. Art. 14 Abs. 2)
Inhalte des Überbauungsplans	<p>Art. 5</p> <p>Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wirkungsbereich der Überbauungsordnung • Baubereich mit Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) und massgebendem Terrain (mT) • Gestaltungsbaulinie • Abgrenzung Baubereich • Strassenvorland • Bereich Bushaltestelle • Verladeplatz • Aussenraum • Bereich grössere Spielfläche • Erschliessungsfläche

- Bereich Zu- und Wegfahrt Einstellhalle
- Bereich Kunden-, Besucher- und Behindertenparkplatz
- Bereich Fuss- und Radweg

B Nutzung und Bebauung

Art der Nutzung	<p>Art. 6 Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der ZPP Nr. XIV Verladeplatz.</p>
Mass der Nutzung	<p>Art. 7</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die baupolizeilichen Masse der ZPP Nr. XIV Verladeplatz. 2 Das massgebende Terrain (mT) wird im Überbauungsplan pro Baubereich festgelegt. 3 Die maximal zulässige traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr), inkl. Brüstung und Attikageschoss, ohne technisch bedingte Dachaufbauten, wird im Überbauungsplan pro Baubereich festgelegt. 4 Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die realisierte traufseitige Fassadenhöhe um max. 1.2 m, in vereinzelt begründeten Fällen um max. 2.5 m, überragen. Sie müssen in ihrer realisierten Höhe gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt sein, mind. aber um 0.5 m. 5 Dachvorsprünge dürfen den Baubereich max. um 1.0 m überschreiten und bis max. 0.8 m in den Strassenabstand hineinragen. Das Lichtraumprofil gemäss Strassengesetz ist einzuhalten.
Baubereich	<p>Art. 8</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 Sofern nichts anderes vermerkt, sind oberirdische Gebäude (inkl. An- und Kleinbauten) nur innerhalb der Baubereiche A bis E und F1 zulässig. 2 Das historische Gewerbegebäude (Gerbestrasse Nr. 12) im Baubereich A kann ertüchtigt und ergänzt oder durch einen Neubau ersetzt werden. Im Falle eines Neubaus ist die Abweichung gegenüber den Bestimmungen der ZPP Nr. XIV Verladeplatz zu begründen. 3 Der Baubereich F2 dient als ungedeckte und gemeinschaftliche Aussenflächen zum 1. Vollgeschoss des Baubereichs F1. Direkte Zugänge mittels Treppenanlage von der Aussenfläche in den Grünraum sind sicherzustellen. 4 Unterirdische Bauten und Untergeschosse sind innerhalb und ausserhalb der Baubereiche zulässig. Maximal 2/3 des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung darf unterbaut werden. Unterirdische Bauten und Untergeschosse haben einen Grenzabstand und einen Abstand gegenüber Gemeindestrasse von mind. 1.0 m einzuhalten. Vorbehalten bleibt das Näherbaurecht oder der Grenzsanbau bei nachbarschaftlicher Zustimmung sowie der Strassenabstand zur Kantonsstrasse.

- Baulinie**
- Art. 9**
- 1 Die Begrenzungen der Baubereiche gelten als Baulinien und ersetzen die zonengemässen Grenz- und Strassenabstände.
 - 2 Entlang der Gestaltungsbaulinie ist die Fassadenlinie des Gebäudes auf die Gestaltungsbaulinie zu stellen. Davon ausgenommen sind unbedeutend vor- und rückspringende Gebäudeteile sowie gestalterische Vorsprünge, sofern das Lichtraumprofil gemäss Strassengesetz eingehalten ist. Von der Gestaltungsbaulinie kann um max. 0.5 m nach innen abgewichen werden.

- Abgrenzung Baubereich**
- Art. 10**
- Die Abgrenzung Baubereich definiert unterschiedliche Bauvolumen und grenzt diese innerhalb des Baubereichs ab. Die Abgrenzung kann von ihrer Achse aus um jeweils max. 0.5 m verschoben werden.

C Gestaltung

- Gestaltungsgrundsätze**
- Art. 11**
- 1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die Gestaltungsgrundsätze der ZPP Nr. XIV Verladeplatz.
 - 2 Für die Projektierung dient das Richtprojekt aus dem Workshopverfahren als Grundlage (sh. Anhang 2). Das Richtprojekt ist nur für die Beurteilung in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption sowie die Konzeption der volumetrischen Abstufung massgebend. Ansonsten ist es illustrierend.
 - 3 Zur Sicherung der gestalterischen Qualität auf Stufe Bauprojekt ist ein Fachgremium, nach Möglichkeit das Begleitgremium des qualitätssichernden Verfahrens, zeit- und stufengerecht beizuziehen.

- Fassadengestaltung**
- Art. 12**
- 1 Materialwahl, Farbgebung und Struktur sind hinsichtlich ihrer Gesamtwirkung aufeinander abzustimmen und richten sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen, welche das Strassen- und Ortsbild prägen.
 - 2 Eine angemessene Wertigkeit der Fassadenmaterialien ist sicherzustellen. Bei der Materialwahl sind klimatische Aspekte in geeigneter Weise zu berücksichtigen.

- Dachform und -gestaltung**
- Art. 13**
- 1 Als Dachform für Neubauten sind nur Flachdächer zulässig.
 - 2 Für An- und Kleinbauten sind zudem flach geneigte Dächer mit max. 20° Neigung zulässig.
 - 3 Die Flachdächer sind, sofern sie nicht technisch oder als Terrasse genutzt werden, zu begrünen und als Retentionsdächer auszuführen.

Anlagen zur Energiegewinnung sind so auszuführen, dass eine Kombination von Energiegewinnung mit Begrünung und Retention möglich bleibt.

D Aussenraum

Aussenraumgrundsätze

Art. 14

- 1 Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die Gestaltungsgrundsätze der ZPP Nr. XIV Verladeplatz.
- 2 Das Richtprojekt im Anhang 2 ist für die Beurteilung der Aussenraumkonzeption (Bepflanzung, Strukturierung, Materialisierung) illustrierend.
- 3 Mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung sind zusammenhängende, ökologisch möglichst wertvolle Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.
- 4 Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Baumarten, Sträucher und Gehölze zu verwenden.
- 5 Die Bodenversiegelung ist auf das zwingend notwendige Minimum zu begrenzen. In unterbauten Bereichen (unterirdische Bauten und Anlagen) ist für die Begrünung und Siedlungsentwässerung eine Erdüberdeckung von mind. 0.5 m vorzusehen.
- 6 Der Aussenraum und die Siedlungsentwässerung sind nach den aktuellen Kenntnissen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu optimieren und entsprechende Massnahmen sind nach Möglichkeit umzusetzen (z. B. Belagwahl bzgl. Sickerfähigkeit und Farbe, Begrünung, Beschattung etc.).

Grünflächenziffer

Art. 15

- 1 Die Grünflächenziffer (GZ) beträgt mind. 0.15.
- 2 Die erforderliche Grünflächenziffer ist im Aussenraumgestaltungsplan nachzuweisen. Entsprechende Flächen können im gesamten Aussenraum angeordnet werden.

Strassenvorland

Art. 16

- 1 Das Strassenvorland dient
 - a. dem Fussverkehr als öffentlicher Gehbereich entlang öffentlicher Strassen (Gerbestrasse),
 - b. den Gebäudezugängen,
 - c. dem Güterumschlag,
 - d. der geregelten Anordnung von gedeckten und ungedeckten Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder (vgl. Art. 24 Abs. 1),
 - e. in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich der geregelten Anordnung von oberirdischen Besucher-, Kunden- und Behindertenparkplätzen (vgl. Art. 23 Abs. 3),
 - f. in dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich der Raumsicherung für die Bushaltestelle sowie
 - g. der geregelten Anordnung von Abfallcontainern (vgl. Art. 26).

- 2 Die Flächen sind grösstenteils befestigt (wenn möglich gepflästert) und möglichst attraktiv zu gestalten. Sie müssen entlang der Gerbestrasse durchgängig hindernisfrei begehbar sein. Die Gestaltung muss sich von der Verkehrsfläche (Fahrbahn) differenzieren und einen Bezug zu den Erdgeschossnutzungen sicherstellen.

Art. 17

Verladeplatz

- 1 Der Verladeplatz dient, vorbehältlich Abs. 4 hiernach:
 - a. dem Fuss- und Radverkehr,
 - b. den Gebäudezugängen inkl. Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle,
 - c. dem Güterumschlag,
 - d. der Gestaltung der Gebäudevorzonen mit entsprechender Aussenmöblierung,
 - e. einer situationsangepassten Begrünung mit sickerfähigen Bereichen,
 - f. der notwendigen Möblierung für zeitlich begrenzte Veranstaltungen,
 - g. der geregelten Anordnung von gedeckten und ungedeckten Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder (vgl. Art. 24 Abs. 1),
 - h. der geregelten Anordnung von oberirdischen Besucher-, Kunden- und Behindertenparkplätzen (vgl. Art. 23 Abs. 3) sowie
 - i. der geregelten Anordnung von Abfallcontainern (vgl. Art. 26).
- 2 Die Flächen sind grösstenteils befestigt (wenn möglich mineralischer Belag) und möglichst attraktiv zu gestalten. Sie müssen hindernisfrei begehbar sein.
- 3 Die Begrünung orientiert sich an der Aussenraumkonzeption des Richtprojekts.
- 4 Die Sichtverhältnisse in den Kreuzungsbereichen und bei der Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle dürfen weder durch Kleinbauten und Anlagen noch durch abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

Art. 18

Aussenraum

- 1 Der Aussenraum vermittelt zwischen den Erdgeschossnutzungen und dem innenliegenden, begrünten Hofraum und dient den Bewohnenden und Beschäftigten als Spiel- und Aufenthaltsbereich sowie der Versickerung und Retention.
- 2 Der Aussenraum ist mehrheitlich als Wiesenfläche zu gestalten und mit Grossbäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen. Die Bepflanzung orientiert sich an der Aussenraumkonzeption des Richtprojekts.
- 3 Das Anlegen eines arealinternen Wegenetzes und eines Fuss- und Radwegs im bezeichneten Bereich (vgl. Art. 25) sind zulässig.
- 4 Die Bodenversiegelung ist auf das zwingend notwendige Minimum zu beschränken. Wenn möglich sind sickerfähige Beläge (chaussiert) zu verwenden.
- 5 Zulässig sind Kleinbauten (gedeckte Unterstände, gedeckte Sitzplätze, Klettergerüste etc.), die geregelte Anordnung von gedeckten und ungedeckten Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder, die geregelte Anordnung von Abfallcontainern sowie die Anordnung von Kinderspielflächen.

- 6 Die Sichtverhältnisse im Knotenbereich dürfen weder durch Kleinbauten und Anlagen noch durch abgestellte Fahrzeuge beeinträchtigt werden.
- 7 Entlang der Westfassade zum Baubereich D sind befestigte, gedeckte oder ungedeckte, private Aussenflächen mit einer Tiefe bis zu max. 2.5 m zulässig.

Art. 19**Baumpflanzungen**

- 1 Innerhalb des Aussenraums sind mind. 3 grosskronige Bäume zu pflanzen. Die Standorte orientieren sich am Richtprojekt.
- 2 Die Baumstandorte sind so zu wählen und zu gestalten, dass für die Baumgrube ein Bodenaufbau von mind. 1.5 m erreicht werden kann.

Art. 20**Bereich grössere Spielfläche**

Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist eine grössere Spielfläche gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung zu realisieren.

E Erschliessung und Entsorgung

Art. 21**Erschliessungsgrundsätze**

Sofern nichts anderes vermerkt, gelten die Erschliessungsgrundsätze der ZPP Nr. XIV Verladeplatz.

Art. 22**Erschliessungsfläche**

Die im Überbauungsplan bezeichnete Erschliessungsfläche dient der arealbezogenen Erschliessung (Motorisierter Verkehr, Fuss- und Radverkehr) sowie dem Werkverkehr des westlich angrenzenden Gewerbegebiets (Emmi) und der Raumsicherung zur Verbreiterung der bestehenden Erschliessungsstrasse.

Art. 23**Parkierung Motorfahrzeuge und Motorräder**

- 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind in einer unterirdischen Einstellhalle oder gebäudeintegriert anzuordnen.
- 2 Die Einstellhallen Zu- und Wegfahrt erfolgt innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs in direkter Linienführung zur Erschliessungsfläche über den Verladeplatz (vgl. Art. 17).
- 3 Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorräder sind im entsprechend bezeichneten Bereich entlang der Gerbestrasse sowie im Verladeplatz zulässig.

Art. 24**Parkierung Fahrräder und Motorfahrräder**

- 1 Oberirdische, gedeckte sowie ungedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind im Strassenvorland, im Verladeplatz sowie im Aussenraum zulässig.
- 2 Weitere Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sind in einer unterirdischen Einstellhalle oder gebäudeintegriert anzuordnen.

- 3 Die Einstellhallen Zu- und Wegfahrt für Fahrräder und Motorfahräder erfolgt im Bereich der südlichen Fassadenlinie des Baubereich E.

Art. 25**Bereich für Fuss- und Radweg**

- 1 Innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs ist ein mind. 2.0 m breiter, begeh- resp. befahrbarer Weg (nach Möglichkeit mit sickerfähigem Belag) für den Fuss- und Radverkehr sicherzustellen.
- 2 Der Fuss- und Radweg ist dauernd freizuhalten, insbesondere auch von privaten Nutzungen.
- 3 Die Wegverbindung dient den Blaulichtorganisationen und dem Güterumschlag mit Zufahrt von Seite des Verladeplatzes.

Art. 26**Abfallcontainer**

Für die geordnete Sammlung und Bereitstellung des Hauskehrichts inkl. Grüngut, Karton und Papier ist die Anordnung von Abfallcontainer im Strassenvorland, im Verladeplatz und im Aussenraum zulässig (vgl. Art. 16, Art. 17 und Art. 18), sofern die Standorte für die kommunalen Entsorgungsfahrzeuge uneingeschränkt zugänglich sind.

F Weitere Bestimmungen

Art. 27**Energie**

Es gelten die Bestimmungen der ZPP Nr. XIV Verladeplatz.

Art. 28**Lärmschutz**

- 1 Es gelten die Bestimmungen der ZPP Nr. XIV Verladeplatz (Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV).
- 2 Folgende Massnahmen gegen Strassenlärm ausgehend von der Güterstrasse sind vorzusehen:
 - a. Für Wohnnutzungen im Baubereich C, vom 1. bis zum 4. Vollgeschoss, dürfen lärmempfindliche Räume an der lärmexponierten Seite parallel zur Güterstrasse keine Fensteröffnungen (geschlossene Fassade) aufweisen.
 - b. Bei Wohnnutzungen im Baubereich D, im 2. und 3. Vollgeschoss, müssen lärmempfindliche Räume an der lärmexponierten Seite parallel zur Güterstrasse über einen geschlossenen Laubengang mit schallabsorbierender Decke erschlossen werden.
- 3 Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann oder mit anderen, gleichwertigen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.
- 4 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die massgebenden Nachweise zu erbringen.

Hochwasserschutz**Art. 29**

- ¹ Es gelten die Bestimmungen der ZPP Nr. XIV Verladeplatz.
- ² Die Realisierung des Projekts und der Schutzmassnahmen darf keine wesentlichen Gefahrenverlagerungen zur Folge haben.
- ³ Es müssen folgende Terraingestaltungsmassnahmen vorgenommen werden:
 - a. Erhöhung des Terrains zwischen den Baubereichen A und B, B und C sowie A und F auf mind. 676.30 m ü. M.
- ⁴ Die Freihaltung der Abflusskorridore gemäss Anhang 1 ist zu gewährleisten (Vermeidung von Strömungshindernissen).
- ⁵ Die massgebenden Schutzkoten pro Gebäude gemäss Anhang 1 sind zu berücksichtigen.
- ⁶ Zum Schutz vor Überflutungsgefahren müssen mind. folgende Objektschutzmassnahmen vorgesehen werden:
 - a. Schutzelemente bis auf Höhe der Schutzkote (z.B. wasserdichte Türen, Klappschotts), soweit möglich Anordnung von Gebäudeöffnungen oberhalb der Schutzkote
 - b. Sicherung der Einstellhallenzufahrt mittels Schutzelementen bis zur notwendigen Schutzkote (z.B. Klappschotts oder wasserdichtes Garagentor)
 - c. Einbau von Rückstauklappen im Untergeschoss (ARA-Leitung, Kellerabfluss) und einer vollständig wasserdichten Gebäudehülle
- ⁷ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung aufzuzeigen.
- ⁸ Auf die Umsetzung der Massnahmen kann mit Zustimmung der zuständigen kantonalen Fachstelle verzichtet werden, wenn sich die Überflutungsverhältnisse nachweislich geändert haben oder mittels eines Gutachtens die Einhaltung des Hochwasserschutzes ohne diese Massnahmen nachgewiesen werden kann.

Vereinbarungen**Art. 30**

Privatrechtliche und zur Umsetzung der Überbauungsordnung relevante Aspekte sind im Rahmen von Infrastruktur- und/oder Dienstbarkeitsverträgen zu regeln und spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung nachzuweisen.

Inkrafttreten**Art. 31**

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Kantonale Vorprüfung vom 15. August 2025

Publikationen im Amtsblatt vom

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langnau i. E., den

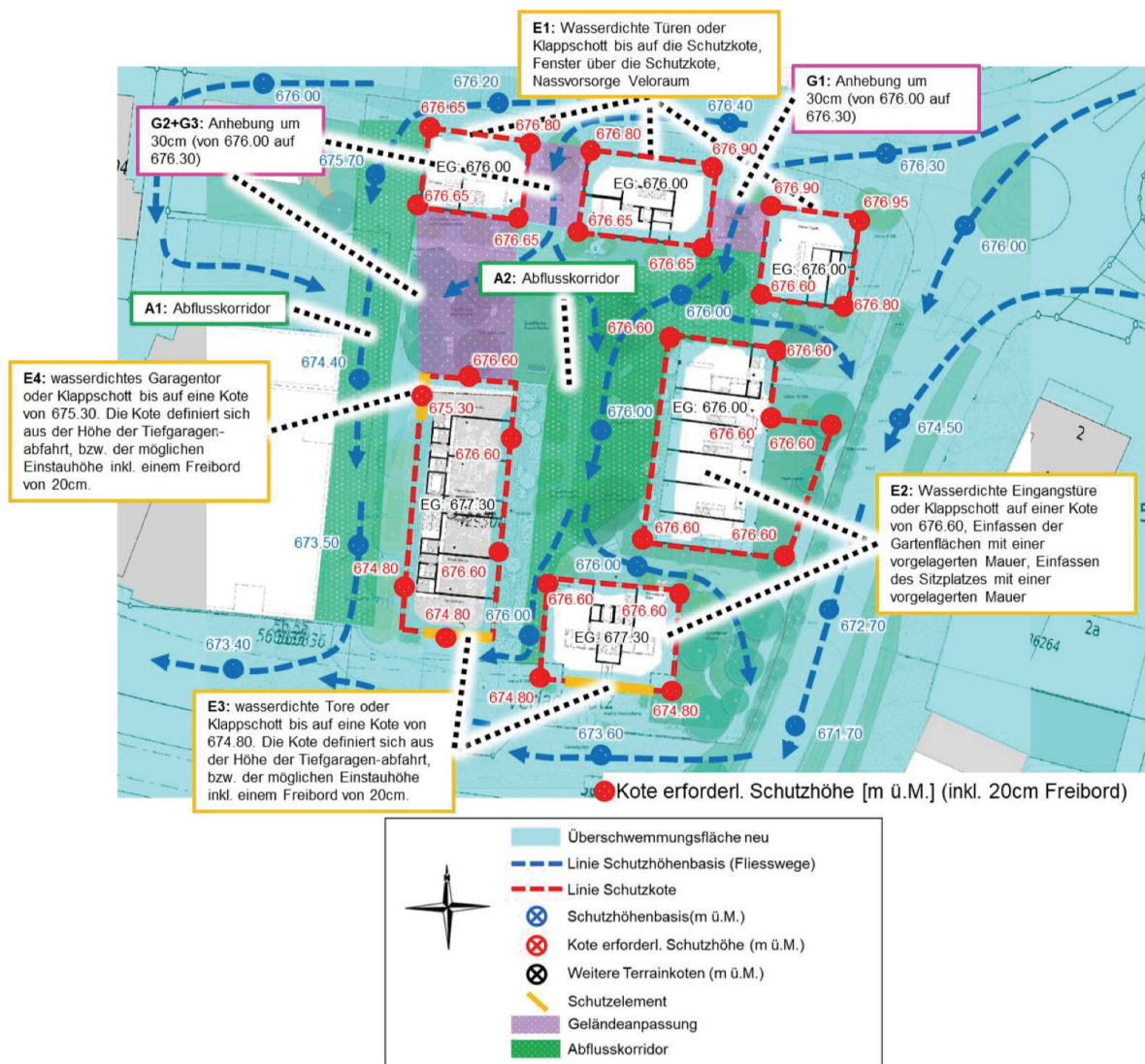
Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Anhang

Anhang 1 Schutzkonzept «Verladeplatz»

Verbindliche Bestandteile: Geländeadjustierungen G1, G2 und G3, Abflusskorridore A1 und A2 und Koten erforderliche Schutzhöhe in m ü. M. (Schutzkoten):



Anhang 2 Richtprojekt «Verladeplatz», Stand: 20. Juni 2024

Arealentwicklung Verladeplatz Langnau i.E.

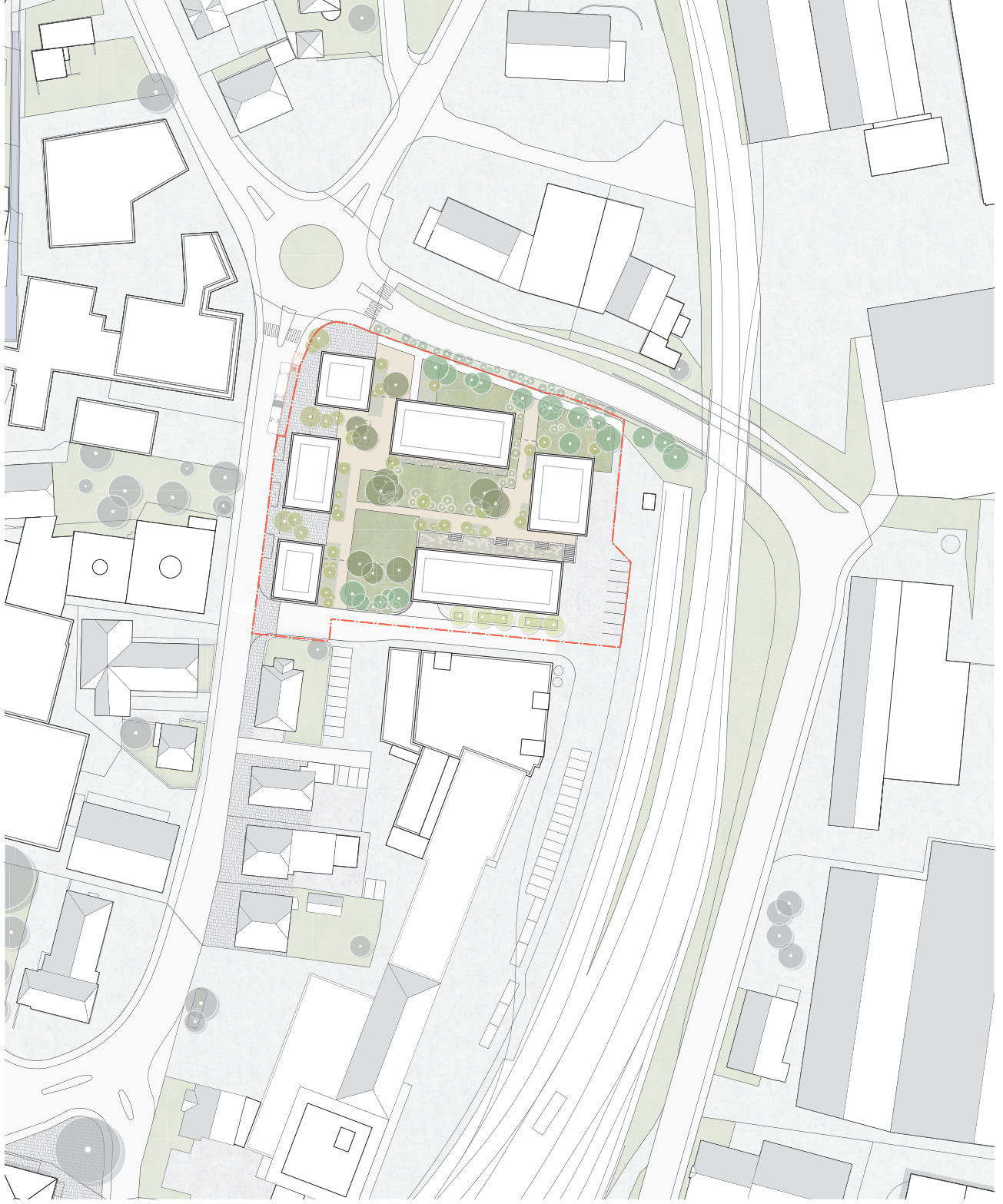
Richtprojekt



Grundrisse

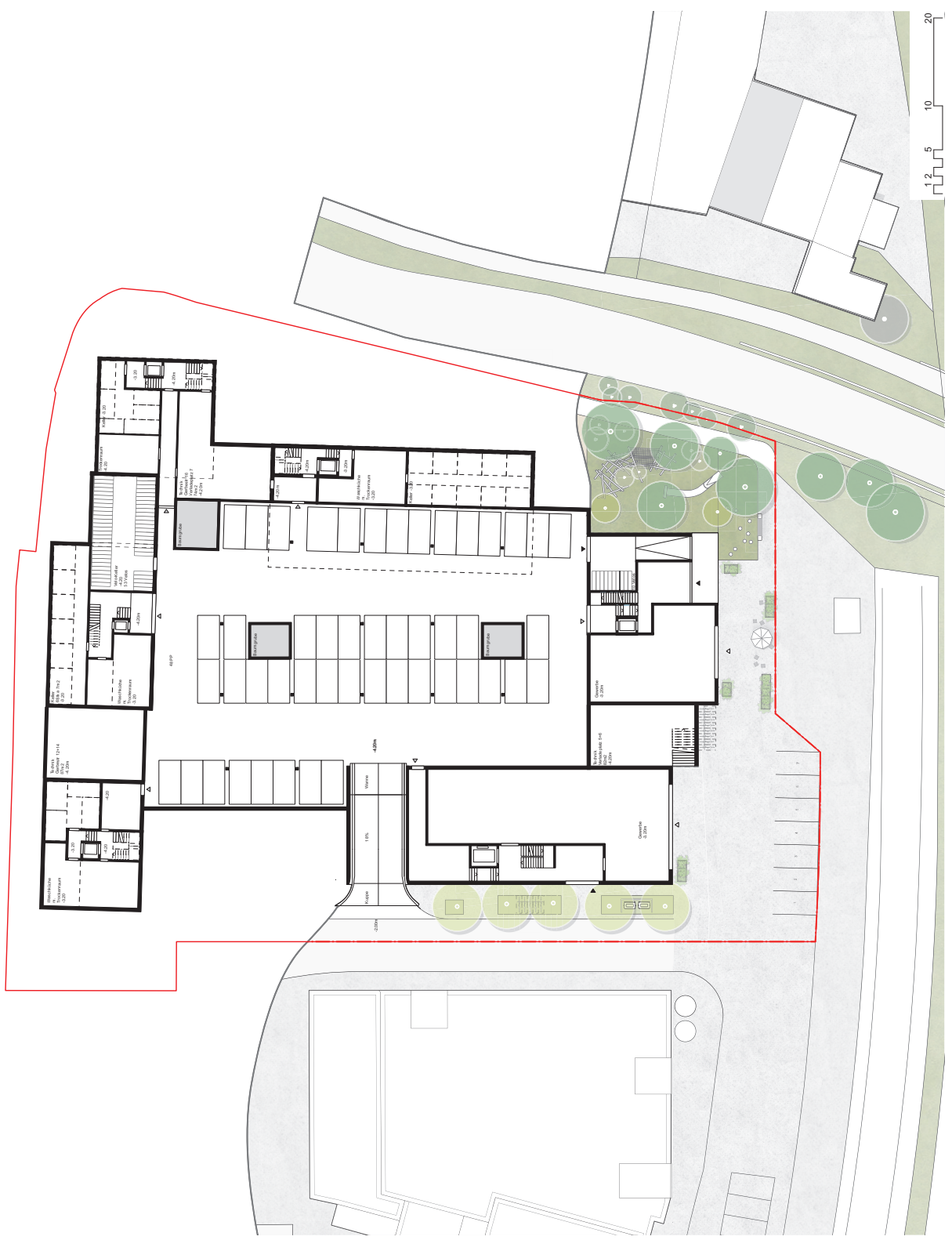
Situationsplan

--- zukünftige Parzellengrenze



Grundrisse

Niveau Verladeplatz /
Umgebungsgestaltung

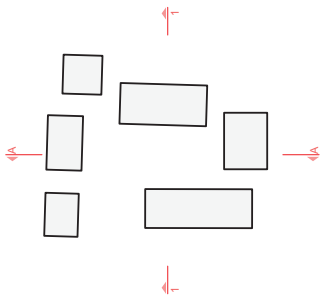


Grundrisse

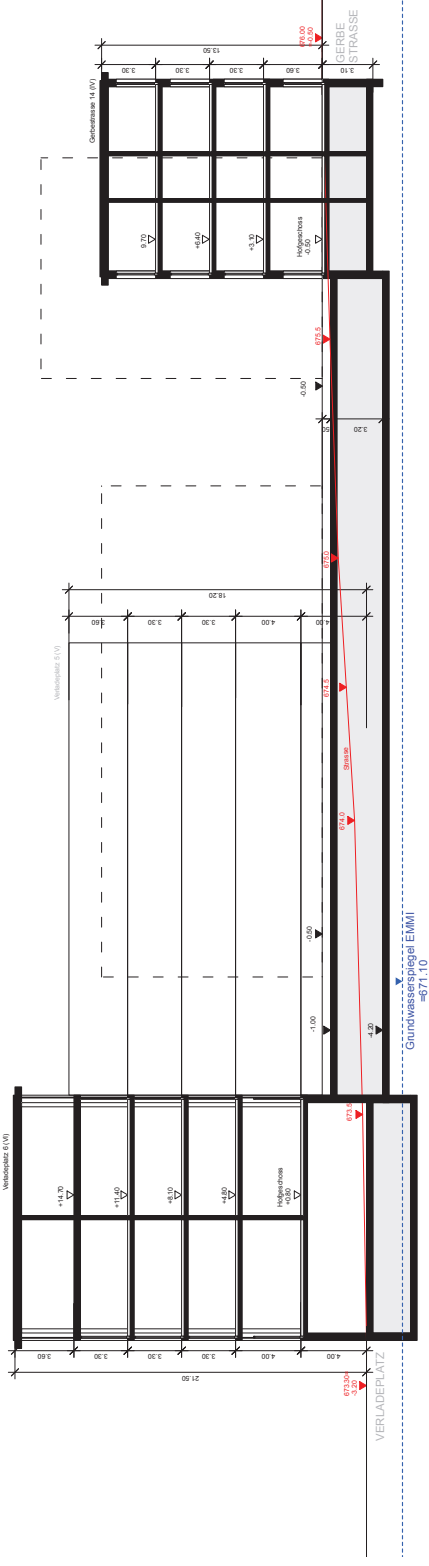
Niveau Hof / Umgebungsgestaltung



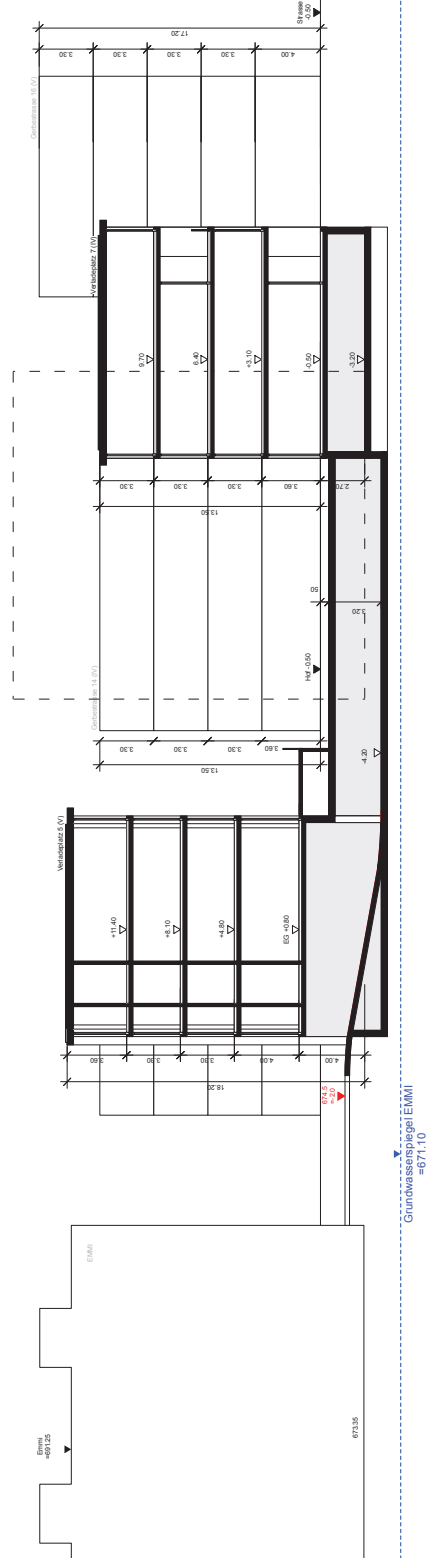
Schnitte



- Die beiden Gewerbegehäuse auf Niveau Verladeplatz sowie die Geschosse auf Hofniveau sind als überhohe Geschosse ausgebildet.
- Die Geschosshöhe in den Obergeschossen misst 3.30m und lässt damit stets eine Wohn- oder Gewerbenutzung (z.B. Büro) zu.

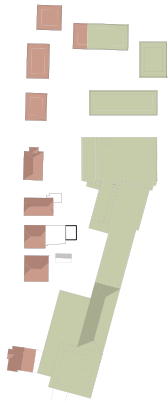


Geländeschnitt
Längsschnitt A



Geländeschnitt
Querschnitt 1

Gestaltungskonzept



- Weiterführung des **Bebauungstypus** entlang der Gerbestrasse
- Weiterführung des **Gewerbecharakters** entlang des Verladeplatzes

Merkmale Fassaden Gerbestrasse:

- Kleinmassstäblichkeit
- wiederkehrende Proportionen
- horizontale Gliederung / Bänder
- Dachüberstand/ ausgebildeter Gebäudeabschluss
- Lochfassade

- Ausbildung Sockel / Sockelgeschoss
- frontaler Gewerbeeingang, seitlicher Wohnungseingang

Merkmale Fassaden Verladeplatz:

- Grossformatigkeit
- Durch Materialität und Ausdruck abgesetztes Sockelgeschoss
- erhöhtes Sockelgeschoss
- keine Vorgaben in Bezug auf die Konstruktionsweise, Materialität oder Fensterflächenanteil
- > **Flexibilität der Nutzungsmöglichkeiten**

best. Fassaden Gerbestrasse



best. Fassaden Verladeplatz



Referenz: SEILERLINHART, Wohn- und Geschäftshaus Tschanz, Sarnen



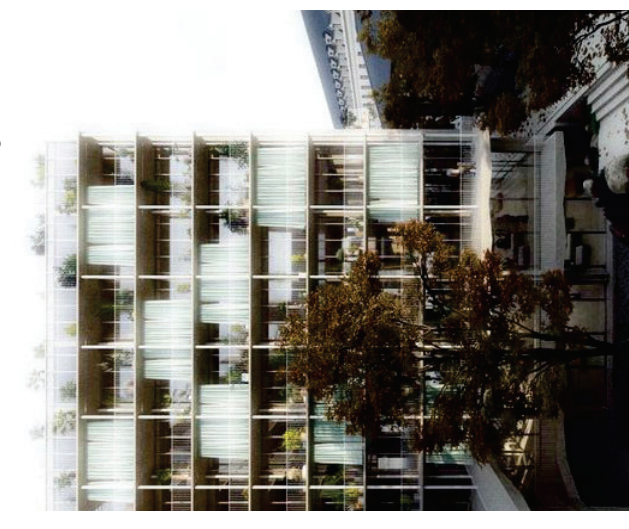
Referenz: Vers.A., Wohnhaus Ixelles



Referenz: Rolf Mühlthaler Architekt AG, Freilager Zürich



Referenz: Atelier RITA+FBAA Architects, Logements Paris



Ansichten

Gerbestrasse



Verladeplatz

