

Änderung Baureglement, Art. 28 ZPP Nr. XIV Verladeplatz
Im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Baureglement
Öffentliche Auflage

Bern, 26. Mai 2026

2008_5_333_AL_Aend_BR_ZPP_Verladeplatz_260526.docx

Die Vorschriften zur ZPP Nr. XIV Verladeplatz werden im Baureglement (BR) der Gemeinde Langnau i.E. wie folgt geändert (Änderungen werden **rot** dargestellt):

Baureglement Artikel 28 – Alt

ZPP Nr. XIV Verladeplatz	1	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIV Verladeplatz gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	2	Die ZPP bezweckt die Innenentwicklung und Nutzungsverdichtung des Areals unter Berücksichtigung des historischen Ortsbilds.
Art der Nutzung	3	Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Mischzone.
Mass der Nutzung	4	<ul style="list-style-type: none"> – Geschossflächenziffer oberirdisch: mind. 1.0, max. 1.5 – Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.5 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. – Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt 21.5 m. Die Verträglichkeit der Gesamthöhen der einzelnen Gebäude sind im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens auf Stufe Überbauungsordnung zu prüfen und pro Gebäude festzulegen.
Gestaltungsgrundsätze	5	<ul style="list-style-type: none"> – Auf Stufe Überbauungsordnung ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen. – Bauten und Anlagen haben sich sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen. Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten. – Das historische Gewerbegebäude (Gerbestrasse Nr. 12) ist nach Möglichkeit zu erhalten. – Es ist auf eine sorgfältige Aussenraumgestaltung zu achten. Strassenabgewandte Aussenräume sind für die gemeinschaftliche Nutzung bestimmt und autofrei zu gestalten. – Terrainveränderungen sind zulässig, soweit sie zur Klärung der Zugangs- und Aussenraumsituation dienen. – Es sind im Areal und an den Gebäuden geeignete Massnahmen zur Biodiversitätsförderung und gegen Hitze umzusetzen. Dazu gehören die Begrünung mit einheimischen, klimaresistenten Pflanzen, unversiegelte und bepflanzte Flächen sowie die Rückhaltung von Regenwasser auf offenen Flächen.
Erschliessungsgrundsätze	6	<ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Strasse «Verladeplatz» und/oder ab der Gerbestrasse. – Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen. – Einzelne oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind entlang der Strasse «Verladeplatz» zulässig.
Lärmschutz	7	<ul style="list-style-type: none"> – Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. – Gegenüber der Güterstrasse sind folgende Massnahmen umzusetzen: <ul style="list-style-type: none"> a) Lärmempfindliche Räume sind möglichst auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. b) Innerhalb der Parzellen Nrn. 799, 1879 und 1453 sind lärmempfindliche Räume im ersten Vollgeschoss mind. 4.0 m von den östlichen Parzellengrenzen zurückzusetzen. Für lärmempfindliche Räume über dem ersten Vollgeschoss erhöht sich die Rückversetzung um ein Mass, welches mit dem

auf Stufe Überbauungsordnung beizubringenden Lärmgutachten definiert wird, das die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte nachweist.

- Auf die Umsetzung der Massnahmen kann verzichtet werden, wenn
 - a) sich die Lärmverhältnisse nachweislich geändert haben und mittels eines Gutachtens die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ohne diese nachgewiesen werden kann,
 - b) mit anderen Massnahmen und einem Lärmgutachten die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden kann.
- Hochwasser-
schutz
- 8
- Die Gebäude sind vor Überflutungsgefahren zu schützen.
 - Mögliche und zweckmässige Schutzmassnahmen sind in einem Hochwasserschutzgutachten auf Stufe Überbauungsordnung aufzuzeigen und festzulegen.
 - Im Baubewilligungsverfahren ist ein Hochwasserschutzkonzept beizubringen, welches die konkreten Schutzmassnahmen in Abstimmung mit den Abflusskorridoren bezeichnet.
- Energie
- 9
- Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neubauten sind an den Wärmeverbund anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

Baureglement Artikel 28 – Neu

- | | | |
|-------------------------------------|---|---|
| ZPP Nr. XIV
Verladeplatz | 1 | unverändert |
| Planungszweck | 2 | unverändert |
| Art der Nutzung | 3 | unverändert |
| Mass der Nutzung | 4 | unverändert |
| Gestaltungs-
grundsätze | 5 | unverändert |
| Erschliessungs-
grundsätze | 6 | <ul style="list-style-type: none"> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Strasse «Verladeplatz» und/oder ab der Gerbestrasse. – Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen. – Einzelne oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind entlang der Strasse «Verladeplatz» zulässig. |
| Lärmschutz | 7 | unverändert |
| Hochwasser-
schutz | 8 | unverändert |
| Energie | 9 | unverändert |

Genehmigungsvermerke

Publikationen im amtlichen Anzeiger vom

Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erledigte Einsprachen:

Unerledigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat am

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Langnau i.E., den

Der Gemeindeschreiber

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am