

Baureglement

Genehmigungsexemplar vom 24. März 2010
Nachführungsstand: Juli 2015

Inhaltsverzeichnis

Zum Einstieg

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung	9
Art. 2 Mass der Nutzung	11
Art. 3 Landwirtschaftszone	13
Art. 4 Gartencenterzone	13
Art. 5 Weilerzone	13
Art. 6 Mischzone Landwirtschaft	15
Art. 7 Bestandeszonen	17
Art. 8 Erhaltungszone Hofenmühle	19
Art. 9 Zonen mit Planungspflicht Allgemein	19
Art. 10 Energie in Zonen mit Planungspflicht	21
Art. 11 Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht	23
Art. 12 Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen	29
Art. 13 Zonen für öffentliche Nutzungen	31

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 14 Grundsatz	35
Art. 15 Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie	35
Art. 16 Fachberatung	37
Art. 17 Dachgestaltung	37
Art. 18 Attika	39
Art. 19 Bauweise in der Landwirtschaftszone	39
Art. 20 Reklamen und Plakatierung	39
Art. 21 Energie	41

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 22 Ortsbilschongebiete	43
Art. 23 Freihaltegebiete	43
Art. 24 Baudenkmäler	43
Art. 25 Bauen in Gefahrengebieten	43
Art. 26 Gefahrengebiet mit erheblicher Gefährdung	45
Art. 27 Gefahrengebiet mit mittlerer Gefährdung	45
Art. 28 Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung	45
Art. 29 Gefahrengebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe	45
Art. 30 Archäologische Schutzgebiete	47
Art. 31 Schutzgebiete/Schutzobjekte	47
Art. 32 Sonderstandorte Natur	47
Art. 33 Landschaftsschutzgebiete	47
Art. 34 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen	49
Art. 35 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	49
Art. 36 Findlinge	49
Art. 37 Gewässer/Quellen	51
Art. 38 Historische Verkehrswege	51
Art. 39 Ausrichtung von Entschädigungen	51

C Masse und Messweisen

Art. 40 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund	53
Art. 41 Gebäudeabstand	53
Art. 42 Gebäudehöhe	55
Art. 43 Gestaffelte Gebäude	57
Art. 44 Geschosse	59
Art. 45 Bauabstand von Gewässern	59

Art. 46 Bauabstand von öffentlichen Strassen	59
--	----

D Zuständigkeiten der Gemeindebaubehörden und Baupolizeiorgane

Art. 47 Stimmberechtigte	61
Art. 48 Gemeinderat	61
Art. 49 Fachkommissionen	61
Art. 50 Departement Bau und Planung	61

E Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 51 Planungsausgleich	63
Art. 52 Widerhandlungen	63
Art. 53 Inkrafttreten	63
Art. 54 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen	65

Genehmigungsvermerke

Die Gemeinden leisten einen Beitrag zur Harmonisierung der Baugesetzgebung in der Region Bern und verstärken die Zusammenarbeit in der Raumentwicklung. Längerfristig ist eine Zusammenlegung der Baupolizei vorgesehen. Ziel ist eine effiziente und professionelle Abwicklung der Baubewilligungsverfahren.

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Bereits die Wahl des Architekten hat einen wichtigen Einfluss auf ein qualitativvolles Endresultat. Ein sorgfältiger Einbezug der umgebenden Landschaft sollte selbstverständlich sein. Bestehende Inventare, das räumliche Entwicklungskonzept und die Richtpläne der Gemeinde sowie weitere Grundlagen müssen berücksichtigt werden.

Die Planungsinstrumente sind sowohl für Behörden als auch für die einzelnen EigentümerInnen verbindlich (allgemeinverbindlich). Die vorliegenden Regelungen sind einzuhalten.

Das übergeordnete Recht des Bundes betrifft insbesondere die Gesetzgebung zu Umwelt- und Heimatschutz sowie die Raumplanung, aber auch jene des alters- und behindertengerechten Bauens.

Auch das übergeordnete kantonale Recht kann sehr konkrete Vorgaben enthalten, wie z.B. die minimale lichte Höhe von Wohn- und Arbeitsräumen von 2.30 m im Art. 67 BauV.

Zum Einstieg

Lesehilfe

Der Kommentar in der linken Spalte des Baureglementes dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen.

Abstimmung unter den Gemeinden Bremgarten, Kirchlindach und Wohlen

Die genannten Gemeinden beabsichtigen, ihre Baureglemente aufeinander abzustimmen. Ausnahme aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsgefüge bilden die Nutzungszonen.

Nicht alles ist regelbar

Das Baureglement regelt nicht alles. Es belässt genügend Spielraum, um z.B. in der Bau- und Aussenraumgestaltung auf unterschiedliche Gegebenheiten einzugehen. Diese müssen jedoch sorgfältig analysiert werden. Das Baureglement bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungsqualität und die architektonische Qualität gewährleistet sind.

Wichtige Erläuterungen zu diesem Reglement

a. Baurechtliche Grundordnung: Zonenplan und Baureglement

Das Baureglement mit den drei Zonenplänen Ost, Mitte, West, dem Zonenplan Naturgefahren und den Plänen zur Waldfeststellung bilden die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Abweichende Regelungen können in Überbauungsordnungen festgelegt werden.

b. Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht ist vorbehalten. Auf wichtig erachtete Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbstständig anwendbar. Unter Nachbarn sind insbesondere die zivilrechtlichen Bau- und Pflanzvorschriften von Bedeutung.

c. Uferschutzplanung Wohlensee

Das Bauen im unmittelbaren Uferbereich ist in der Überbauungsordnung «Uferschutzplanung Wohlensee» abschliessend geregelt.

Baubewilligungspflicht siehe Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1 Abs. 1 und 3 BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen nach Art. 1 Abs. 3 Bst. b bb BauG» (BSIG Nr. 7/725.1/1.1)h

Das Departement Bau und Planung steht bei Fragen gerne zur Verfügung: Telefon 031 828 81 63, E-Mail: bau.planung@wohlen-be.ch

siehe Art. 3 BauG und Art. 82 BauG

d. Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht, insbesondere im Baubewilligungsdekret, abschliessend geregelt.

e. Beratung durch die Gemeinde

Die Mitarbeitenden des Departementes Bau und Planung beraten Sie gerne in allen Fragen des Bauens und freuen sich auf eine frühzeitige Kontaktaufnahme. Es besteht die Möglichkeit Voranfragen einzureichen.

f. Besitzstandsgarantie

Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund bisherigen Rechts bewilligte oder bewilligungsfreie Bauten und Anlagen dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert und - soweit dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht verstärkt wird - auch umgebaut oder erweitert werden.

g. Zuständigkeit

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht sowie im Organisationsreglement der Gemeinde Wohlen geregelt.

In den **Wohnzonen W** sind ausser Wohnbauten und den erforderlichen öffentlichen Einrichtungen (Bushaltestellen, Kindertagesstätten, ...) nur die für den täglichen Lebensbedarf der Quartierbewohner notwendigen Ladengeschäfte sowie baulich und betrieblich stille Kleingewerbe (Coiffeur, Künstleratelier, Arztpraxis, Büro und dgl.) gestattet (siehe Art. 90 Abs. 1 BauV).

A Nutzungszonen

Art. 1 Art der Nutzung

Es gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES):

Zone	Abkürz.	Nutzungsart	ES
Wohnzone	W	Wohnen, stilles Gewerbe	II
Dorfzone	DZ	Landwirtschaftsbetriebe, Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe.	III
Mischzone*	MZ	Wohn-, Gewerbe- und Bürobauten Gewerbe, die das Wohnen wesentlich beeinträchtigen, sind nicht zugelassen (Art. 89 ff. BauV) In der Mischzone muss der minimale Gewerbeanteil 10% der gesamthaft zu realisierenden Bruttogeschossfläche betragen.	III
Arbeitszone	A	Arbeitsnutzungen Ausgenommen sind reine Lagerbauten. Max. eine betriebsnotwendige Wohnung pro Gebäude.	IV
Weitere Zonen		siehe Art. 3 ff.	

* Der minimale Gewerbeanteil in der Mischzone MZ ist bei Parzellen mit einer Mindestfläche von 1'000 m² hinsichtlich Lage, Grösse und Erschliessung in einem Gesamtkonzept nachzuweisen. Damit wird die Grundlage dazu geschaffen, je nach Bedürfnislage den Gewerbeanteil losgelöst von der Wohnnutzung zu realisieren.

kGA = kleiner Grenzabstand
gGA = grosser Grenzabstand
GH = Gebäudehöhe, siehe auch Art. 41 und 42 GBR (Messweise der GH)
GL = Gebäudelänge
GZ = Geschosszahl
AZ = Ausnützungsziffer

Der Bauabstand von öffentlichen Strassen (siehe Art. 46), Gewässern (siehe Art. 45) und dem Wald (siehe Waldgesetz) geht den Grenzabständen vor.

Die erforderliche minimale Infrastruktur ist in der Bauverordnung Art. 44 ff. festgelegt. Im Weiteren gelten die Abstandsregelungen des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 2 Mass der Nutzung

¹ Für die Bauzonen gelten - unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3 - die folgenden baupolizeilichen Masse:

Zone	kGA in m	gGA in m	GH in m	GL in m	GZ	AZ
Wohnzone W1	4.00	8.00	4.50	25.00	1	0.40
Wohnzone W2	4.00	8.00	7.00	30.00	2	0.50
Wohnzone W3	5.00	10.00	10.00	40.00	3	0.60
Dorfzone DZ2	4.00	8.00	7.50	30.00	2	0.70
Mischzone MZ	4.00	10.00	7.50/ 10.50*	30.00	2/ 3*	0.70
Arbeitszone A	5.00	5.00	12.00	-	-	-

* siehe Abs. 4

² Der Ausbau von Gebäuden innerhalb des bestehenden Volumens, welche vor dem Inkrafttreten dieses Baureglements erstellt wurden, unterliegt keiner Ausnützungsziffer-Beschränkung, sofern die erforderlichen Infrastruktur-Einrichtungen (Abstellräume, Kinderspielplätze, Autoabstellplätze, hinreichende Erschliessung, etc.) nachgewiesen und die wohngyienischen Vorschriften nicht beeinträchtigt werden.

³ Wo heute in Dorfzonen bestehende Bauten reglementarische Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten, kann im gleichen Umfang ein Neubau erstellt werden, wenn er die ästhetischen Bedingungen einer guten Gesamtwirkung im Ortsbild erfüllt und keine weiteren öffentlichen und privaten Interessen entgegen stehen.

⁴ In den Mischzonen dürfen auch 3-geschossige Flachdachbauten ohne Attika gebaut werden. In diesem Fall gilt eine maximale Gebäudehöhe von 10.50 m.

⁵ Für unbewohnte 1-geschossige An- und Nebenbauten bis zu einer Maximalfläche von 60.00 m² gilt ein Grenzabstand von 2.00 m.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Normen der Forschungsanstalt Tänikon (sog. FAT-Normen) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Intensivlandwirtschaftsbetriebe sind nach Art. 16a Abs. 3 RPG «Bauten und Anlagen für die bodenunabhängige Produktion, welche die innere Aufstockung übersteigen». Solche Betriebe sind nur in den im Räumlichen Entwicklungskonzept REK ausgeschiedenen Vorranggebieten für die Landwirtschaft möglich und bedingen die Ausscheidung einer ordentlichen Überbauungsordnung. Das Verfahren richtet sich nach Art. 88 ff. BauG.

Bauten und Anlagen, die einer Intensivlandwirtschaftszone zugewiesen werden müssen, bedingen eine Überbauungsordnung. Diese Nutzungen sind in den Vorranggebieten Landwirtschaft gemäss REK auszuscheiden.

Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MA_03).

Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16 ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen. Für landwirtschaftliche Bauten und Anlagen gelten die Vorschriften der Landwirtschaftszone.

Vgl. Art. 43 LSV.

Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen im Sinne der Stützpunktfunktion des Weilers.

Die bestehenden Volumen können 2-geschossig umgenutzt werden. Der Umbau des Daches ist differenziert zu behandeln, indem Wohn- oder Arbeitsnutzungen an den Ortseiten zugelassen werden. Im dazwischenliegenden Bereich können nur Nutzungen angeordnet werden, die mit einem Dachflächenfenster belichtet werden.

Art. 3 Landwirtschaftszone

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.

² Hochbauten müssen einen minimalen Grenzabstand von 300 m zur Weilerzone einhalten. Bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen erneuert, erweitert und ergänzt werden. *[Änderung vom 12.01.2012]*

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

Art. 4 Gartencenterzone

¹ Die Zone dient dem Verkauf von Gärtnereiartikeln.

² Ersatz- und Umbauten des bestehenden Gartencenters sind gestattet. Sie dürfen bis 20% über das bestehende Volumen hinausgehen. Der Grenzabstand beträgt 4.00 m.

³ Es gilt die ES III.

Art. 5 Weilerzone

¹ Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur durch die Landwirtschaft mit ihren prägenden Aussenraumelementen und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen. Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter sind zu wahren.

² Die nachstehenden Regelungen vorbehalten, gelten die Vorschriften über die Landwirtschaftszone.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III.

⁴ Zugelassen sind die Landwirtschaft und Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen. Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen.

⁵ Bestehende Gebäudevolumen können max. 2-geschossig umgenutzt werden. Im Dachgeschoss sind nur Nutzungen erlaubt, die ausschliesslich durch Dachflächenfenster oder von der Ortsseite des Daches her belichtet werden. Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftliche Ersatzbaute zur Folge haben.

Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.

Für Ferien auf dem Bauernhof werden in der bestehenden Hofstatt Pavillonbauten zugelassen. Deren Infrastruktur (Küche, Nasszellen etc.) ist auf das Notwendige zu begrenzen.

Unter Freizeitnutzungen werden Spielfeld, Saunawagen und Ähnliches verstanden.

Für Grossanlässe gelten die einschlägigen Bestimmungen.

⁶ Neue unbewohnte An- und Nebenbauten sowie landwirtschaftliche Nutzgebäude sind gestattet, sofern die beabsichtigte Nutzung nicht in bestehenden Gebäuden untergebracht werden kann und die Qualität der Umgebung, insbesondere der Ortsrand nicht geschmälert wird.

⁷ Im Freihaltegebiet dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden, bestehende Elemente wie Mauern, Gartenzäune, Vorplätze und Bepflanzungen sind zu erhalten.

⁸ Schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude können unter Wahrung ihrer Substanz und ihres Erscheinungsbildes angemessen umgenutzt werden.

Art. 6 Mischzone Landwirtschaft

¹ Die Mischzone Landwirtschaft ist eine Bauzone und dient der Landwirtschaft mit ergänzenden Nutzungen. Mindestens 50% aller Geschossflächen in der Zone müssen den landwirtschaftlichen Nutzungen anrechenbar sein und müssen alle landwirtschaftlichen Wohnflächen des Betriebs aufweisen. Ergänzend werden zusätzliche Nutzungen in Abs. 2ff abschliessend aufgrund eines Betriebskonzeptes definiert. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. *[Änderung vom 12.01.2012]*

² MZL «Schüpfenried»

Ergänzende Nutzungen: Sektor A: Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten bis zu einer Nettoladenfläche von 120 m², Gastronomie und Angebote zum Erlebnisbauernhof sowie therapeutische Arbeits- und Wohngemeinschaft. Die nicht landwirtschaftlich bedingten Wohnflächen dürfen max. 430 m² BGF beinhalten. Neubauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Mischzone.

Sektor B: Im Sektor B sind pavillonartige, max. zweigeschossige Bauten für touristische Übernachtungsmöglichkeiten bis zu einer max. Gesamtfläche von 300 m² BGF sowie eingeschossige Nutzungen für Freizeitaktivitäten bis zu einer Maximalfläche von 15 m² je Gebäude gestattet. Der bestehende Obstgarten ist in seinem Bestand zu erhalten, der Ersatz einzelner Bäume ist möglich, die Neubauten sind in der Anlage gut zu verteilen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der W2.

Sektor C: In diesem Sektor darf ein Schaugarten mit einem Wegnetz vorgesehen werden. Hochbauten sind nicht gestattet. *[Änderung vom 12.01.2012]*

³ MZL «Uettligenstrasse»

Ergänzende Nutzungen: Umnutzung der bestehenden Gebäude zu einem Fitness-, Therapie- und Erholungshof. Neue Hauptbauten sind nicht gestattet. Die Aussenraumgestaltung hat sorgfältig auf die Situation abgestimmt zu erfolgen und darf das ländliche Orts- und Landschaftsbild nicht stören. *[Änderung vom 12.01.2012]*

Art. 7 Bestandeszonen

Bestandeszone Wyssestei *[Änderung vom 23.01.2015 und 07.05.2015]*

¹ In der Bestandeszone sind Landwirtschaftsbetriebe, Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.

² In der Bestandeszone sind Ersatz- und Umbauten am bestehenden Standort zugelassen. Gebäude, welche bei Inkrafttreten dieses Baureglementes bestanden, dürfen im Interesse des zeitgemässen Wohnens oder eines bestehenden Gewerbes bis 20% über das bestehende Volumen hinausgehen. Zugelassen sind zudem nicht störende, unbewohnte An- und Nebenbauten.

³ Auf dem östlichen Teil der Parzelle 3367 kann ein Einstellraum erstellt werden. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Dorfzone DZ. *[Eingefügt am 07.05.2015]*

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Bestandeszone Kappelenring *[Eingefügt am 23.01.2015]*

⁵ Die Bestandeszone Kappelenring umfasst die einheitlich geplante und ausgeführte Hochhausiedlung mit ihren ausgeprägten verkehrsfreien Aussenräumen. Sie bezweckt den Erhalt der hohen Siedlungs- und Aussenraumqualität. Die bestehende Bruttogeschossfläche bleibt dabei, unabhängig vom Fortbestand allenfalls vereinbarter und beanspruchter Nutzungsübertragungen, gewährleistet.

⁶ Für die zeitgemässe Sanierung und Erneuerung der einzelnen Gebäude ist eine Erhöhung der bestehenden Bruttogeschossfläche von max. 20% zulässig.

⁷ Einzelne Bauvorhaben wie Fassadensanierungen und -veränderungen, hindernisfreie Erschliessung, Aufwertung der Grundrisse, tiefere Balkone und dgl. müssen pro Gebäude aufgrund eines Gesamtkonzeptes erfolgen. Ausser für die Gewinnung von Sonnenenergie sind keine gebäudefremden Installationen gestattet.

⁸ Bauliche Eingriffe sind sorgfältig auf die bestehenden Gestaltungsmerkmale wie Proportionen, Materialien und Farben abzustimmen. Gestaltungsgrundsätze für bauliche Eingriffe sind der Fachberatung gemäss Art. 16 BauR vorzulegen.

⁹ Die grosszügig durch die Siedlung durchlaufenden Grünräume mit dem verzweigten Wegnetz, den Spielanlagen und der Bepflanzung sollen insgesamt erhalten bleiben. Einzelne Bäume und Sträucher können ersetzt und auch örtlich verlegt werden. Die Aussenräume dürfen mit neuen Aufenthalts- und Spielanlagen ergänzt werden. Vereinzelt eingeschossige Bauten ohne Attikageschoss bis zu 100m² Geschossfläche für Mehrzweckräume sind zugelassen.

¹⁰ Die Bestimmungen des Gemeindebaureglementes über den Dachausbau sind anwendbar. Sie werden der Überschreitung der Bruttogeschossfläche gemäss Abs. 5 nicht angerechnet.

¹¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.

Art. 8 Erhaltungszone Hofenmühle

¹ Die Erhaltungszone «Hofenmühle» bezweckt den Schutz, die Erhaltung und eine zweckmässige Umnutzung der kulturhistorisch wertvollen Baugruppe. Ersatz- und Umbauten sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Geschosszahl sowie an die Abmessungen des bestehenden Baukörpers halten.

² Ehemals bäuerlich oder gewerblich genutzte, bewohnte Hauptgebäude dürfen innerhalb des bestehenden Volumens zu Wohn- und nicht publikumsorientierten Gewerbezwecken ausgebaut werden, sofern dadurch keine wesentliche Verkehrsbelastung entsteht.

³ Gut integrierte, unbewohnte An- und Nebenbauten mit einer Grundfläche bis zu 40 m² sind zugelassen.

⁴ Für die Beurteilung einer Baueingabe hat die Gemeindebaubehörde eine kantonale Fachstelle zur Beratung und Begutachtung beizuziehen.

⁵ Dem Baugesuchsteller wird empfohlen, der Gemeindebaubehörde vor der Abgabe eines Baugesuches eine Bauvoranfrage in Form eines Vorprojektes einzureichen.

⁶ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV.

Art. 9 Zonen mit Planungspflicht Allgemein

¹ Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus. Hierfür gelten die Vorschriften nach Art. 88 ff. BauG und speziell diejenigen nach Art. 92 bis 96 BauG.

² Es ist der Nachweis zu erbringen, wie die Vorgaben zur Siedlungsökologie gemäss Art. 15 erfüllt werden.

- Kriterien zur passiven Nutzung der Sonnenenergie sind Dachgestaltung, Fensterausrichtung und Fenstergrösse, Wintergarten, Ortsbildschutz, ...)

- Kriterien zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie sind für Bauten und Anlagen Art. 18a RPG sowie Art. 6 kant. Baubewilligungsdekret. Als Ausnahmen mit Bewilligungspflicht gelten Anlagen, welche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen.

- Für Form- und Farbgebung, Gestaltung und Anordnung der Kollektoren ist die Arbeitshilfe / Empfehlung des AUE „Der vereinfachte Weg zur Solaranlage“ massgebend.

Art. 10 Energie in Zonen mit Planungspflicht

¹ Die Siedlung hat nebst Art. 21 zusätzlich nachfolgende Auflagen und Bedingungen zu erfüllen.

- Es ist eine gemeinsame energieeffiziente und umweltschonende Wärmeversorgungseinrichtung und -verteilung zu prüfen.

² Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen.

³ Keine gemeinsame Wärmeversorgung muss erstellt werden, wenn höchstens 25% des zulässigen Grenzwertes Wärmebedarf (KEnV) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.



Art. 11 Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht

¹ ZPP Nr. 1 «Areal Kappelenbrücke», Hinterkappelen

Planungszweck:

Die ZPP Nr. 1 bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, welche auf die spezielle Situation des Brückenkopfes der Kappelenbrücke, der Hangkante zum Wohlensee und der verschiedenen Bautypologien im Umfeld adäquat eingeht.

Art der Nutzung:

- Sektor A: Über dem Erdgeschoss sind Wohnnutzungen gemäss GBR Art. 1 zugelassen. Im Erdgeschoss ist zwingend ein Restaurant vorzusehen. Zudem sind im Erdgeschoss gewerbliche, Dienstleistungs- und öffentliche Nutzungen zugelassen.
- Sektor B: Neben Wohnnutzungen gemäss GBR Art. 1 sind ostseitig zum Platz sowie im Sockelgeschoss gewerbliche Nutzungen zugelassen.

Mass der Nutzung:

Ausnützungsziffer (Sektoren A und B total): 7'350 m² BGF

- Sektor A: max. 8 Geschosse; Dachkote: max. 527.50 m ü.M.
- Sektor B: max. 4 Geschosse*; Dachkote: max. 517.00 m ü.M.

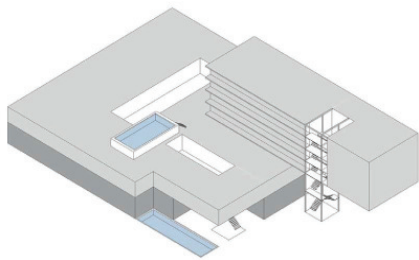
*Das Sockelgeschoss wird nicht der Geschosshöhe angerechnet.

Gestaltungsgrundsätze:

- Das Gebäude im Sektor A hat die Funktion, den Eingang zu Hinterkappelen zu markieren.
- Das Gebäude im Sektor B vermittelt zwischen verschiedenen baulichen Massstäben. In der Aussenraumgestaltung wird zwischen einem städtischen Aussenraum (Sektor C) zur Strasse hin und einem eher parkartigen (Sektor D) zweiten Aussenraum zum See hin unterschieden. Das Gebäude ist von der Bernstrasse zurückzusetzen.
- Zwischen Bernstrasse und Kappelenring ist ein Fuss- und Radweg zu erstellen.

Lärmempfindlichkeitsstufe:

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.



Axonometrische Darstellung einer möglichen Umgestaltung des 'Chapelle-Märit'

Die folgenden ZPP's sind in Überbauungsordnungen überführt,
die ZPP 3 (gemäss altem GBR) in die ZöN H

ZPP 1 überführt in ÜO «Brühlmatte»

² ZPP Nr. II «Chapelle-Märit»

Planungszweck:

Die Zentrumsfunktion des Chapelle-Märits soll gestärkt, aufgewertet und besser an den Dorfkern Hinterkappelen angebunden werden.

Art der Nutzung:

Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnnutzung.

Mass der Nutzung:

Max. BGF: 6'250 m², max. 6 Geschosse

Gestaltungsgrundsätze:

- Aufwertung des Eingangsbereichs zum Kappelenring durch eine Neuausrichtung des Haupteingangs und eine gute Gestaltung der Vorbereiche.
- Über dem Erdgeschoss kann attraktiver Wohn- und Dienstleistungsraum geschaffen werden, der einen optimalen Bezug (Besonnung, Aussenraum) zur Umgebung schafft.

Lärmempfindlichkeitsstufe:

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

³ ZPP Nr. 1 «Brühlmatte», Säriswil

1. Auf dem Areal der Parzelle Nr. 1425 ist eine verdichtete Wohnüberbauung vorzusehen.
2. Die Gebäudemasse richten sich nach den Bestimmungen der 2-geschossigen Wohnzone W2. Die Ausnützungsziffer hat zwischen 0,35 und 0,50 zu betragen.
3. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
4. Für Motorfahrzeuge ist eine zentrale unterirdische Parkierung vorzusehen.
5. Die Erschliessung erfolgt ab Brühlmattweg und/oder ab Steinackerweg.
6. Der Umgebungsgestaltungsplan soll Auskunft geben über gemeinsam genutzte Flächen, Grünbereiche und Gemeinschaftseinrichtungen. Dabei sind die vorhandenen Landschaftselemente (Bach, Uferbestockung, etc.) zu integrieren.

ZPP 4 überführt in ÜO «Hausmatte»

⁴ ZPP Nr. 2 «Uettligenstrasse», Wohlen

1. Auf dem Areal der Parzellen Nrn. 3359 und 4244 ist eine verdichtete Wohnüberbauung vorzusehen.
2. Die Gebäudemasse richten sich nach den Bestimmungen der 2-geschossigen Wohnzone W2. Die Ausnützungsziffer hat zwischen 0,40 und 0,55 zu betragen.
3. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV.
4. Die Erschliessung erfolgt durch eine Stichstrasse ab Uettligenstrasse. Für Motorfahrzeuge ist eine gemeinsame unterirdische Einstellhalle vorzusehen.
5. Der Umgebungsgestaltungsplan soll Auskunft geben über gemeinsam genutzte Flächen, Grünbereiche, Bepflanzung und Gemeinschaftseinrichtungen.

⁵ ZPP Nr. 4 «Coop-Areal/Sahlmatte/Repro Marti», Hinterkappelen

1. Die Überbauung des Gebietes erfolgt aufgrund einer städtebaulichen Gesamtlösung.
Dabei sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:
 - Das Bebauungsmuster und ein übergeordnetes Grünkonzept sollen die einzelnen Ortsteile verbinden;
 - im Bereich B (Kreuzung/Kreisel) ist eine neue Identität zu schaffen;
 - der Lärmsituation entlang der Bernstrasse ist gebührend Rechnung zu tragen;
 - im Bereich D ist durch dem Gelände angepasste Gebäude- und Firsthöhen ein harmonischer Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone W1 herzurichten.
2. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone. Es sind zusätzlich auch öffentliche Nutzungen wie Alterswohnungen, Jugendzentrum, kulturelle Nutzungen und Restaurationsbetriebe zugelassen. In den Bereichen A und B betragen die Gewerbe- und Dienstleistungsanteile mindestens 40% und in den Bereichen C und D mindestens 20%. Ein Abtausch der Gewerbeanteile zwischen den einzelnen Bereichen ist möglich. 10% der Wohnungen müssen alters- und behindertengerecht erstellt werden.
3. Das Gesamtnutzungsmass in den Bereichen B, C und D beträgt mindestens 10'000 m² und maximal 16'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF), wobei die bestehende BGF der Telefonzentrale nicht angerechnet wird. Das Nutzungsmass im Bereich A beträgt maximal 3'500 m².
4. Die maximalen Gebäudehöhen betragen im Bereich A: 13,00 m ab bestehendem EG, B: 16,00 m, C: 10,50 m und D: 5,50 m. Die Geschosshöhe ist innerhalb der Gebäudehöhe nicht beschränkt.

-
5. Gegenüber bestehenden Überbauungen sind die Abstandsvorschriften der Mischzone einzuhalten.
 6. In den Bereichen A, B und C gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III und im Bereich D die Stufe II.
 7. Die Überbauung muss etappierbar sein.
 8. Für die Erschliessung, Parkierung, das öffentliche Fusswegnetz und die Platzgestaltung ist die Richtplanung Dorfkern Hinterkappelen wegleitend.

Art. 12 Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen

Folgende Überbauungsordnungen sind in Rechtskraft: *[Änderung vom 23.01.2015]*

- Aumatt Unterdettigen	ÜO 1	ES II
- Aumatt 2, Unterdettigen	ÜO 2	ES II
- Horisbergerland, Hinterkappelen	ÜO 3	
- Thalmatt Uettligen-Herrenschwanden	ÜO 4	ES II
- Uettligenstrasse, Wohlen (ZPP 2)	ÜO 6	
- Zentrum, Wohlen	ÜO 7	
- Husmatte, Hinterkappelen (ZPP 4)	ÜO 8	
- Brühlmatte, Säriswil (ZPP 1)	ÜO 9	
- Uferschutzplanung Wohlensee	ÜO 10	
- Areal Kappelenbrücke	ÜO 11	

ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG

Für künftige Friedhoferweiterungen ist das Projekt aus dem Jahr 2000 verbindlich (Gesamtplanerteam Wälder Hunziker, Kohler+Partner AG, Franz Vogel, B+S Ingenieur AG, Kellerhals+Haefeli AG)

Art. 13 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

² Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der projektierten Gebäudehöhe, jedoch mind. 4.00 m.

³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
A Ganze Gemeinde	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle, Zivilschutz- und Feuerwehrmagazin	Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone.	II
B Birchi	Notschlachthaus, Kadaversammelstelle, Pfadiheim	Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone.	III
C Uettligen	Viehschauplatz, öffentlicher Parkplatz, Feuerwehr, öffentliche Entsorgungsstelle	Zugelassen sind neben den Anlagen der Zweckbestimmung eingeschossige Bauten, soweit sie dem Zweck entsprechen.	
D Uettligen	Kulturelles Zentrum	«Reberhaus» erhaltenswert Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone.	III
E Uettligen	Altersheim, Telefonzentrale	Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W3.	II
F Uettligen	Schul- und Zivilschutzanlage, Jugendtreff	Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W3.	II
G Wohlen	Kirche, Kirchengemeindehaus, Pfarrhaus, Friedhof mit Betriebsbauten, Gemeindeverwaltung	Kirche schützenswert. Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone. Der Beizug der Denkmalpflege für die kirchlichen Bauten und Anlagen ist zwingend.	II

H Wohlen	Werkhof und private Lagernutzung	Gute Einpassung ins Landschafts- bild. Baupolizeiliche Masse gemäss Dorfzone.	IV
I Hinterkap- pelen	ARA, Jugendräume	ARA-spezifische Bauten müssen sich optimal eingliedern. Für Er- gänzungen der Jugendräume gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	III
M Hinterkap- pelen	Kulturelles und kirch- liches Zentrum	Kipferhaus erhaltenswert Spycher schützenswert Zugelassen sind im Rahmen der Zweckbestimmung eingeschossige Bauten und Anlagen soweit sie dem Zweck entsprechen.	III
N Hinterkap- pelen	Feuerwehrgebäude, Wohn- und Büronut- zung	Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W3.	III
P Murzelen P Sektor A	Schützenhaus inkl. Bereich Terraingestaltung, Erschliessung und Parkierung	Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.	
P Sektor B	Überschiessbereich	Bauverbot und beschränktes Pflanz- verbot (Weideland mit zeitlicher Nutzungseinschränkung).	
P Sektor C	Scheibenstand und Kugelfang	Es gelten die Sicherheitsmasse und -vorschriften der Schiessanlagen- verordnung vom 27.3.1991 (Doku- mentation 51.65.d). Die Waldbaulinie entspricht der Waldgrenze.	

Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen ersetzen detailliertere Regelungen.

Dies setzt voraus, dass sowohl die Projektverfassenden wie auch die Baubewilligungsbehörden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu dienen die Kriterien in Abs. 2 und die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung.

Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild prägen.

Dazu gehören u.a. (Beispiele):

- der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen,
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen,
- die Bauern- und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet.

Beispiele von ökologischen Massnahmen im Siedlungsraum:

Trockenmauern

Tümpel

artenreiche Hecken

Ruderalstandorte (Sand- und Kiesflächen)

Kleinstrukturen (Stein- und Asthaufen, Totholz etc.)

Naturwiesen

Dach- und Fassadenbegrünungen

Nisthilfen für Vögel, Fledermäuse und Insekten (Wildbienen)

Naturnahe Retentions- und Versickerungsflächen

B Qualität des Bauens und Nutzens

Weiterentwicklung von Orts- und Landschaftsbild

Art. 14 Grundsatz

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass das Objekt als Einzelbau und mit Bezug zur Umgebung eine gute Lösung ergibt (Art. 9 BauG).

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- die bestehende Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,
- die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.

Art. 15 Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie

¹ Auf vorhandene Bäume und Hecken ist Rücksicht zu nehmen. Bäume, die einem Bauvorhaben weichen müssen, sind wenn möglich zu ersetzen. Die Gemeindebaubehörde kann (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Ortsbild erforderlich ist.

² Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Bepflanzungen/Grünflächen sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen. Standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten, Naturwiesen u.a. ist dabei der Vorzug zu geben. Die Baupolizeibehörde kann anordnen, dass Ziergehölze, die Träger von Pflanzenkrankheiten sein können, entfernt werden müssen (z.B. Zierwacholder, Cotoneaster).

Die Fachberatung setzt sich aus unabhängigen und in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammen.

Ausgenommen sind Bauvorhaben an Gebäuden, die als «schützenswert» oder «erhaltenswert» verzeichnet sind und gleichzeitig einem Ortsbilschongebiet oder einer Baugruppe angehören. In diesen Fällen wird die Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege wahrgenommen.

Die Dachgestaltung hat einen entscheidenden Einfluss auf eine intakte Dachlandschaft und damit auf das Ortsbild. Bei der Anordnung der Dachaufbauten ist auf eine ruhige Wirkung zu achten.

Sonnenkollektoren richten sich nach Art. 6 BewD (baubewilligungsfrei, wenn sie an Gebäuden angebracht sind). In Schutzgebieten (Ortsbilschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet) sind sie immer baubewilligungspflichtig.

Die Bewilligung von Parabolantennen richtet sich nach Art. 17 f. BauV und Art. 27 BewD.

Vorbehalten bleiben die Bestimmungen zu den Weilern, den Ortsbilschongebieten, den Baudenkmalern und zur Gestaltung (siehe insbesondere Art. 5, Art. 21 bis 23).

³ Der Siedlungsübergang zur Landwirtschaftszone sowie zum Wald und insbesondere zum Landschaftsschutzgebiet ist naturnah auszubilden. In der Regel sind Böschungen anzulegen und Stützmauern zu vermeiden. Terrainveränderungen sind unter Wahrung der charakteristischen Geländeformationen so anzulegen, dass sie sich unauffällig in den Landschafts- und Siedlungsraum einfügen und ein weicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

⁴ Wo immer möglich ist das Meteorwasser auf der Parzelle versickern zu lassen oder dessen Abfluss durch Retentionsmassnahmen zu verzögern.

Art. 16 Fachberatung

¹ Der Gemeinderat setzt eine unabhängige Fachberatung ein.

² Die Fachberatung kann gemeindeübergreifend organisiert werden. Zuständig für diesen Entscheid ist der Gemeinderat, der dafür mit den anderen beteiligten Gemeinden eine Vereinbarung abschliesst. Die Vereinbarung enthält mindestens Bestimmungen zur Zusammensetzung, zur Organisation, zum Betrieb und zur Finanzierung der Fachberatung.

³ Besteht keine Vereinbarung über eine gemeindeübergreifende Fachberatung, regelt der Gemeinderat die Fachberatung in einer Verordnung.

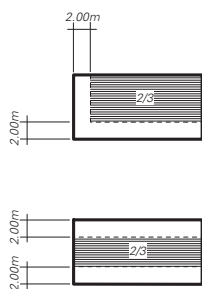
⁴ Die Planungs- und Baubehörde kann die Fachberatung je nach Bedarf in Fällen beiziehen, welche für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder die spezielle Fragen bezüglich Architektur oder Aussenraumgestaltung aufwerfen. Er erlässt dazu Richtlinien.

Art. 17 Dachgestaltung

¹ Die Dachform ist frei.

² Lukarnen, Schleppegauben, Quergiebel, Dachflächenfenster, Firstoblichter, Dacheinschnitte mit Überdachung sind zulässig, wenn sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

³ Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energie richten sich nach Art. 6 BewD.



Bei der Aussiedelung von landwirtschaftlichen Betrieben (oder Teilbereichen davon) sind folgende Nachweise zu erbringen:

- Bezug zum Orts- und Landschaftsbild
- gestalterische Anforderungen (Gebäude, Umgebung)
- Erschliessung
- betriebliche Aspekte

siehe Verordnung über Aussen- und Strassenreklame vom 17. November 1999 und BSIG Nr. 7/722.51/1.1

Art. 18 Attika

Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden, sofern

- a) es maximal 2/3 der Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Normalgeschosses misst und
- b) die Höhe der Attikafassade von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3.00 m beträgt,
- c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.
- d) Das Attikageschoss kann auf zwei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, ohne dass es zur Gebäudehöhe resp. als Vollgeschoss zählt. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 2.00 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses zurückzusetzen.
- e) Auf dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Aufbauten gestattet.

Art. 19 Bauweise in der Landwirtschaftszone

In der Landwirtschaftszone dürfen Bauten mit modernem Erscheinungsbild und auch grossmassstäbliche Volumen erstellt werden. Dies bedingt jedoch eine sorgfältige Setzung und Eingliederung der Baukörper ins Landschaftsbild mit entsprechend guter architektonischer Gestaltung von Gebäude und Umgebung.

Art. 20 Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Strassen-, Orts- und Landschaftsbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

² Reklamen auf Dächern sowie Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Leuchtreklamen in Arbeitszonen, Dorfzonen und Mischzonen sowie für Restaurants und Läden.

³ Ausserhalb der Bauzonen sind ausschliesslich Reklamen für Eigenwerbung gestattet.

Der Richtplan Energie ist für Planungen und die Erteilung von Baubewilligungen wegleitend

KEnV (kantonale Energieverordnung)

Der Richtplan Energie ist wegleitend. Fachplaner haben die örtlichen Gegebenheiten zu prüfen und eine Lösung vorzuschlagen. Der Gemeinderat ist ermächtigt Entscheidungen zu treffen.

Art. 21 Energie

¹ Bei Bau, Betrieb und Rückbau von Gebäuden ist auf sparsamen Energieverbrauch, umweltschonende Verwendung sowie Nutzung von erneuerbarer Energie zu achten.

² Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten sind und die Ausnützungsziffer überschritten wird.

³ Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, wenn ein Zusammenschluss mit einer Gruppenheizung, die mit erneuerbarer Energie, Abwärme oder als Blockheizkraftwerk (BHKW) betrieben wird, sinnvoll ist.

In den Ortsbildschongebieten dürfen bestehende Volumen inkl. Dächer gemäss der Nutzungsart der Dorfzone umgenutzt werden.

vgl. Art. 10a - 10c BauG

Es ist zu beachten, dass alle schützenswerten sowie alle erhaltenswerten Bauten, die mit einem K gekennzeichnet sind, der Kantonalen Denkmalpflege unterbreitet werden müssen.

Gemäss Art. 6 BauG dürfen in Gebieten, in welchen Leben und Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar bedroht sind, keine für den Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmten Bauvorhaben bewilligt werden. Der Nachweis, dass die Gefährdung des Baugrundstückes und des Zugangs durch sichernde Massnahmen behoben ist, ist Sache der Grundeigentümer.

Die bekannten Gefahrenggebiete sind im Zonenplan Naturgefahren eingetragen. Die für die Beurteilung eines Baugesuchs massgebende Bestimmung der Gefahrenstufe erfolgt im Baubewilligungsverfahren gestützt auf die dannzumal aktuellsten Gefahregrundlagen (Gefahrenkarte, Gefahrengutachten). Daraus leiten sich die Baubeschränkungen ab.

Respektvoller Umgang mit dem Bestehenden

Art. 22 Ortsbildschongebiete

Die Ortsbildschongebiete bezwecken den Erhalt von wertvollen Gebäudegruppen, die für die Identität des Ortes von Bedeutung sind.

Art. 23 Freihaltegebiete

Im Freihaltegebiet dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Bestehende Elemente wie Mauern, Gartenzäune, Vorplätze und Bepflanzungen sind zu erhalten.

Art. 24 Baudenkmäler

Die im Zonenplan als schützenswert und erhaltenswert eingestufteten Bauten sind Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Alle schützenswerten Gebäude sowie erhaltenswerte Gebäude mit der Bezeichnung K sind im Baugesuchsverfahren der Kantonalen Denkmalpflege vorzulegen.

Art. 25 Bauen in Gefahrenggebieten

¹ Wer in einem Gefahrenggebiet baut, hat im Baugesuch darzulegen, dass er die erforderlichen Massnahmen zur Gefahrenbehebung und Schadensminimierung getroffen hat.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

Erhebliche Gefährdung:

Personen sind sowohl innerhalb als auch ausserhalb von Gebäuden gefährdet. Mit der plötzlichen Zerstörung von Gebäuden ist zu rechnen oder die Ereignisse treten in schwächerem Ausmass, dafür mit einer hohen Wahrscheinlichkeit auf.

Wichtige Kriterien für die Beurteilung des Schadenrisikos sind z.B. der gefährdete Personenkreis innerhalb und ausserhalb der Gebäude sowie die Sicherheitsmassnahmen.

Mittlere Gefährdung:

Personen sind innerhalb von Gebäuden kaum gefährdet, jedoch ausserhalb davon. Mit Schäden an Gebäuden ist zu rechnen, jedoch sind plötzliche Gebäudezerstörungen nicht zu erwarten, falls geeignete Massnahmen getroffen werden.

Die Sicherheit von Personen ist sowohl innerhalb wie ausserhalb der Gebäude zu berücksichtigen.

Geringe Gefährdung:

Personen sind kaum gefährdet. An der Gebäudehülle sind geringe Schäden möglich, und im Innern von Gebäuden können bei Hochwasser sogar erhebliche Sachschäden auftreten.

Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze).
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefontentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen).
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Es wird empfohlen, die Abklärungen vor Einreichung des Baugesuchs zu treffen. Sie sind in der Regel durch den Baugesuchsteller vorzunehmen. Möglich ist auch die Anordnung durch die Baubewilligungsbehörde im Sinne von Art. 23 BewD.

Art. 26 Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung

Im Gefahrenggebiet mit erheblicher Gefährdung («rotes Gefahrenggebiet») dürfen keine Anlagen, die dem Aufenthalt von Mensch oder Tier dienen, neu errichtet oder erweitert werden. Andere Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie auf eine Lage im Gefahrenggebiet angewiesen sind, und zudem Menschen, Tiere sowie erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Umbauten und Zweckänderungen sind nur gestattet, wenn dadurch das Schadenrisiko vermindert wird.

Art. 27 Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung

Im Gefahrenggebiet mit mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrenggebiet») sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt ist, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind.

Art. 28 Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung

Im Gefahrenggebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen von Art. 25 sinngemäss.

Art. 29 Gefahrenggebiet mit nicht bestimmter Gefahrenstufe

In Gefahrenggebieten mit nicht bestimmter Gefahrenstufe ist diese spätestens im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu bestimmen.

Die Schutz- und Pflegekonzepte werden durch die Landschaftskommission erstellt und periodisch nach Bedarf angepasst.

Die Sonderstandorte Natur umfassen Flächen mit besonderer Qualität und Bedeutung für Fauna und Flora. Es sind Lebensräume für Arten, die in der Gemeinde Wohlten selten geworden sind und die daher unbedingt erhalten werden sollen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1bis NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern. Weitere Benutzungsbeschränkungen ergeben sich u.U. aus den Bewirtschaftungsverträgen gemäss DZV.

Sonderstandorte Natur sind: Ruderalstandort Grube Lör, Feuchtstandort Waldlichtung Chatzematt, Quellflur/Feuchtgebiet Mühletal, Mettlenwald, Chräjenestwald und Kantonale Trockenstandorte.

Für Sonderstandorte von lokaler Bedeutung ist die Gemeinde, für die regionalen Standorte das Naturschutzinspektorat NSI zuständig.

Massgebend für den Schutzzweck sind die gebiets- und objektspezifischen Schutz- und Pflegekonzepte.

Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 10 und 86 BauG.

Art. 30 Archäologische Schutzgebiete

¹ Bei der Prüfung von Bauvorhaben im Bereich der im Zonenplan aufgeführten archäologischen Schutzgebiete/Fundstellen ist im Bewilligungsverfahren der Archäologische Dienst des Kantons Bern beizuziehen.

² Im Perimeter der archäologischen Schutzgebiete dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

³ Treten bei Bauvorhaben archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Gemeindebaubehörde und der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

Art. 31 Schutzgebiete/Schutzobjekte

Die im Zonenplan bezeichneten Flächen und Objekte sind Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne von Art. 9, 10, 11 und 86 des Baugesetzes. Sie dienen der Erhaltung einer vielfältigen Kulturlandschaft mit ihren charakteristischen Siedlungs- und Landschaftselementen sowie der Erhaltung der wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen. Die nachstehenden Bestimmungen legen für die verschiedenen Schutzkategorien den Schutzzweck und die Bau- und Nutzungsbeschränkungen fest.

Art. 32 Sonderstandorte Natur

¹ Trocken- und Feuchtstandorte sind seltene und ökologisch besonders wertvolle Lebensräume für viele bedrohte Tier- und Pflanzenarten. In ihnen sind jegliche Eingriffe oder Unterlassungen, die dem Schutzzweck widersprechen, untersagt. Sie müssen durch entsprechende Massnahmen und Verträge langfristig gesichert werden.

Art. 33 Landschaftsschutzgebiete

¹ Landschaftsschutzgebiete (gemäss Art. 10, 54 Abs. 1 und 86 BauG) bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Ortsrandlagen und Aussichtspunkten sowie von lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten.

² In den im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten sind nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Andere Nutzungen wie Baumschulen und Gärtnereien sowie Tätigkeiten, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind nicht gestattet.

Hecken sind nach übergeordnetem Recht geschützt (Art. 18, NHG) und dies gilt auch für Elemente, die im Zonenplan nicht vermerkt sind. Für Hecken ist die Regierungsrätin oder der Regierungsrat zuständig. Uferbestockungen im Wald unterliegen zusätzlich der Waldgesetzgebung.

³ Betrieblich notwendige Klein-, Neben- und Fahrnisbauten sowie betrieblich notwendige Anlagen sind gestattet, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck nicht widersprechen und sie in die bestehenden Baugruppen integriert werden. Alle übrigen Bauten wie feste Freizeit- und technische Infrastrukturanlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.

⁴ Aufforstungen sind in diesen Gebieten untersagt. Für die Pflege der Waldränder ist der Erläuterungsbericht zum Richtplan Landschaft begleitend.

Art. 34 Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen

Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind Lebensräume von besonderem ökologischen und landschaftlichen Wert und dürfen weder mit Herbiziden behandelt noch gerodet werden. Der Kanton kann bei geeignetem Ersatz Ausnahmen vom Rodungsverbot bewilligen. Hecken und Ufergehölze sind periodisch im Winter zu pflegen, zu durchforsten oder in kurzen Abschnitten auf den Stock zu setzen.

Art. 35 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

Prägende Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen sowie Alleen sind ökologisch und gestalterisch wertvolle Elemente von Landschaft und Siedlung. Die im Zonenplan bezeichneten Objekte, welche das Landschafts- und/oder Ortsbild besonders prägen, unterstehen dem Schutz der Gemeinde und dürfen nur mit Bewilligung der Gemeindebaubehörde gefällt werden. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen. Für Obstgärten ist der Erläuterungsbericht zum Richtplan Landschaft begleitend.

Art. 36 Findlinge

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Findlinge sind mit ihrer unmittelbaren Umgebung geschützt. Jede Veränderung oder Verlegung des Blocks ist nur mit Bewilligung der Gemeindebaubehörde erlaubt.

² Die Gemeindebaubehörde kann zur Beurteilung eine Fachstelle beziehen (Naturhistorisches Museum, Abteilung Geologie).

³ Der «Burggrabenstein bei Hinterkappelen» (N 102 G 90) ist ein Naturdenkmal und steht unter kantonalem Schutz.

Ufervegetation ist gemäss Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz NHG, Art. 21, geschützt.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

*Das Inventar kann auf der Gemeinde eingesehen werden.
Die Gemeinde prüft im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die Einhaltung des entsprechenden Baureglementsartikels.*

Art. 37 Gewässer/Quellen

¹ Die natürliche Ufervegetation ist geschützt und in ihrem Wert zu erhalten und eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung und eine naturnahe Grünraumgestaltung an Gewässern und Quellen ist anzustreben.

² Nicht gefasste Quellen und die dazugehörigen Quellfluren sind geschützt und in ihrem Bestand zu erhalten (keine Überschüttung). Bei Wegbauten, Rodungen etc. sind entsprechende Schutzmassnahmen vorzusehen.

Art. 38 Historische Verkehrswege

¹ Die Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

² Der Unterhalt im traditionellen Sinne soll eine angepasste Nutzung gewährleisten und die Substanz erhalten. Bauliche Eingriffe an historischen Verkehrswegen dürfen dem Schutzzweck nicht zuwiderlaufen.

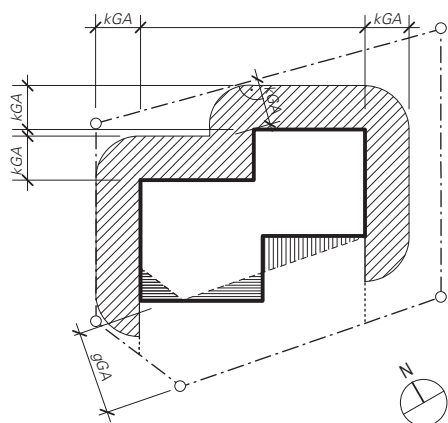
Art. 39 Ausrichtung von Entschädigungen

¹ Der Gemeinderat öffnet auf Antrag der Fachkommission durch jährliche Beschlüsse im Rahmen des Budgets eine Spezialfinanzierung mit Einlagen bis max. Fr. 125'000.– bis zu einer Höhe von Fr. 500'000.–:

- a) zur Erhaltung, Wiederherstellung oder Erneuerung einzelner schützenswerter Objekte der Landschaft;
- b) für die Abgeltung von Minderertrag und/oder Mehraufwand infolge Massnahmen für den Landschaftsschutz. Diese haben Art. 31 lit. b des Landwirtschaftsgesetzes zu berücksichtigen und zu ergänzen.

² Das zuständige Departement schliesst zulasten der Spezialfinanzierung Verträge mit den interessierten Bewirtschaftern ab. Neue vertragliche und finanzielle Verpflichtungen begründet es im Rahmen des jährlichen Budgets.

³ Der Gemeinderat regelt die Voraussetzungen, Prioritäten, Beiträge, das Verfahren und die Auflagen.



Fläche A = Fläche B

- Fläche A
- Fläche B
- mittlere Abstandslinie (parallel zur Grundstücksgrenze)
- kGA* kleiner Grenzabstand
- gGA* grosser Grenzabstand

C Masse und Messweisen

Art. 40 Bauabstände gegenüber nachbarlichem Grund

¹ Bei der Erstellung von Bauten, welche den gewachsenen Boden überragen, sind gegenüber dem nachbarlichen Grund die in Art. 2 festgesetzten Grenzabstände zu wahren. Bestehende Bauten haben nach Art. 3 BauG Besitzstandsgarantie.

² Der kleine Grenzabstand gilt für die Schmalseiten und die beschattete Längsseite des Gebäudes. Für Gebäude ohne Wohn- und Arbeitsräume gilt er für alle Gebäudeseiten.

³ Der grosse Grenzabstand gilt für die besonnte Gebäudelänge des Gebäudes; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. Kann die besonnte Gebäudelänge nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, so bestimmt die Baupolizeibehörde die Anordnung der Grenzabstände auf Antrag des Baugesuchstellers.

⁴ Der grosse Grenzabstand ist gemäss nebenstehender Skizze auszumitteln; der kleine Grenzabstand ist in jedem Fall einzuhalten.

Art. 41 Gebäudeabstand

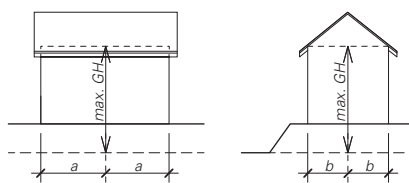
¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Er entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände.

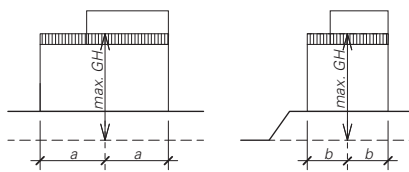
³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegenehmigungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

⁴ Unbewohnte Nebenbauten haben gegenüber anderen Bauten keinen Gebäudeabstand einzuhalten.

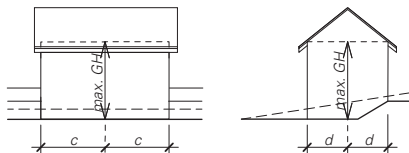
Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen



Gebäudehöhe bei Bauten mit Flachdach



Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



--- gewachsenes Terrain
 — fertiges Terrain
 max. GH max. Gebäudehöhe

Art. 42 Gebäudehöhe

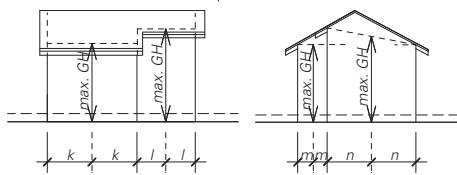
¹ Die zulässige Gebäudehöhe richtet sich nach Art. 2.

² Gebäudehöhe: Die Gebäudehöhe wird in der Fassadenmitte gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung. Abgrabungen für Hauseingänge und einzelne Garagezufahrten im max. Umfang von 6.00 m werden nicht angerechnet.

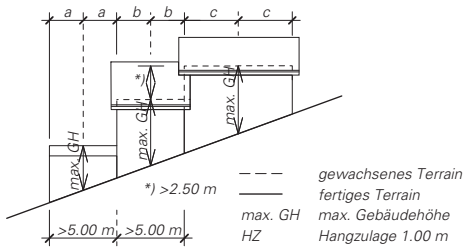
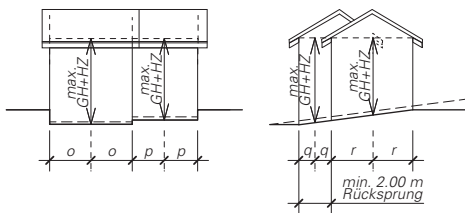
³ Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.

⁴ Die zulässige Gebäudehöhe darf auf keiner Gebäudesseite überschritten sein. Bei Bauten am Hang ist talseits eine Mehrhöhe von 1,00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Bodens, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10 % beträgt. In Gebieten mit einer Hangneigung von mehr als 20% kann die Gemeindebau- behörde talseitig eine Mehrhöhe bis höchstens 2,00 m gestatten. Wird talseitig ein Zuschlag gestattet, erhöht sich die zulässige Gebäudehöhe bei den andern Fassaden - mit Ausnahme der Bergseite - bei einer Hangneigung von mehr als 10% um 0,50 m resp. um 1,00 m bei mehr als 20%.

Gebäudehöhe bei Bauten im Flachen

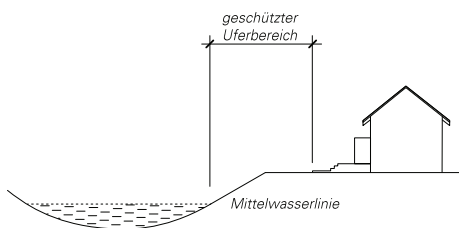


Gebäudehöhe bei Bauten am Hang



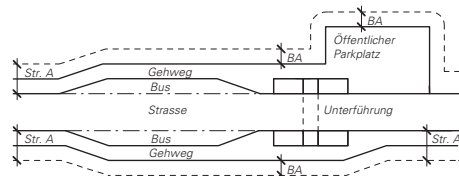
Art. 43 Gestaffelte Gebäude

¹ Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen Fassadenflucht und Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante des Geländers) in der Höhe gestaffelt ist und bei Bauten am Hang, die im Grundriss mehr als 2.00 m gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile separat zu messen.



Im Weiteren sind die Bestimmungen des Wasserbaugesetzes zu berücksichtigen.

Strassenparzellen ist ohne Bedeutung.



— Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes
 - - - - - Bauabstandslinie
 Str. A Strassenabstand 5.00 m, resp. 3.60 m
 BA Bauabstand

Art.44 Geschosse

- ¹ Als Vollgeschosse zählen das Erdgeschoss und die Obergeschosse.
- ² Das Kellergeschoss zählt als Geschoss, wenn es im Mittel aller Fassaden bis oberkant Erdgeschossboden den fertigen Boden um mehr als 1.20 m überragt. Abgrabungen für Hauseingänge und Garagezufahrten, welche nicht mehr als 8.00 m pro Fassadenbreite betragen, werden nicht angerechnet.
- ³ Der Dachausbau zählt als Geschoss, wenn die Kniewand, gemessen ab fertigem Boden Dachausbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante des Dachsparrens mehr als 1.20 m misst.

Art.45 Bauabstand von Gewässern

- ¹ Entlang der Fliessgewässer gelten zur Sicherung des Raumbedarfs für Massnahmen des Hochwasserschutzes und der ökologischen Funktionsfähigkeit der Gewässer für sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten und Anlagen die folgenden Bauabstände:
 - ausserhalb Baugebiet 7.00 m
 - innerhalb Baugebiet: Toffenbach (Burggrabenbach), Glasbach 7.00 m
 - innerhalb Baugebiet: übrige 5.00 m
- ² Gegenüber der Ufervegetation ist mindestens ein Abstand von 3.00 m zu wahren.
- ³ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständig Behörde abweichende Abstände festlegen.
- ⁴ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und eine extensive landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung oder Gestaltung anzustreben.

Art.46 Bauabstand von öffentlichen Strassen

Von Gemeindestrassen ist ein Strassenabstand von mindestens 3.60 m, von Kantonsstrassen ein Strassenabstand von 5.00 m einzuhalten. Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen.

D Zuständigkeiten der Gemeindebaubehörden und Baupolizeiorane

Art. 47 Stimmberechtigte

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass und die Änderungen der baurechtlichen Grundordnung.

² Sie beschliessen die Überbauungsordnungen, soweit nicht der Gemeinderat zuständig ist.

Art. 48 Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat beschliesst alle der Gemeinde übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, sofern diese nicht ausdrücklich einem anderen Organ zugewiesen sind.

² Die Zuständigkeiten sind in der Organisationsverordnung und in den Funktionsdiagrammen geregelt.

Art. 49 Fachkommissionen

Die Aufgaben der Kommissionen bestimmen sich nach der Organisationsverordnung und den Funktionsdiagrammen.

Art. 50 Departement Bau und Planung

Das Departement Bau und Planung ist Gemeindebaubehörde. Es ist damit abschliessend in allen Gemeindebelangen zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baupolizei (vorbehalten bleibt Art. 36 Gemeindeverfassung). Es hat alle Massnahmen zu treffen, die zur Durchführung der Baugesetzgebung und der gestützt darauf erlassenen Vorschriften und Verfügungen erforderlich sind.

*Art. 36, Abs. 2 Gemeindeverfassung
Die Departementskommissionen können verlangen, dass ein bestimmtes Geschäft aus dem Zuständigkeitsbereich des Departements zur Beratung und Antragstellung in der Kommission traktandiert oder dem Gemeinderat zum Entscheid vorgelegt wird. Letzteres kann nur erfolgen, wenn dem Geschäft besondere politische Bedeutung oder Präjudizcharakter zukommt.*

E Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 51 Planungsausgleich

Erwächst einem Grundeigentümer oder Bauberechtigten durch eine Planungsmassnahme oder eine Ausnahmegewilligung gegenüber der Grundordnung ein zusätzlicher wesentlicher Vorteil, nimmt die Gemeinde mit dem Grundeigentümer oder Berechtigten vor Erlass der Massnahme Verhandlungen auf, um diesen vertraglich zu verpflichten, unter der Berücksichtigung der Rechtsgleichheit und des Einzelfalles, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwertes für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen (Art. 142 BauG).

Art. 52 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die Vorschriften dieses Baureglementes, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Einzelverfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung vom Richter geahndet (Art. 50 BauG, Art. 108 BauV, Art. 50 BewD).

² Verstösse gegen Vorschriften dieses Reglementes und weitere kommunale Bauvorschriften, welche nicht der Strafandrohung des Baugesetzes unterstehen, werden nach Art. 58 Gemeindegesetz mit folgenden Strafen bedroht:

- Busse von max. Fr. 1'000.– für Verstösse gegen vom Stimmbürger beschlossene Vorschriften;
- Busse von max. Fr. 300.– für Verstösse gegen die übrigen Vorschriften.

Art. 53 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Art. 54 Aufhebung bestehender Vorschriften, Übergangsbestimmungen

¹ Mit dem Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (inkl. allfällig späterer Änderungen):

Baureglement und Zonenplan	vom	02.11.1994
Ortsbildschutzplan	vom	02.11.1994
Schutzzonenplan Landschaft	vom	02.11.1994
Baulinienplan Kappelenfeld und Unterdettigen	RRB Nr. 8840	18.12.1962
Baulinienplan Unterdettigengem.	RRB Nr. 9183	29.12.1970
Baulinienplan Talmatt-Herrenschwanden	gem. RRB	19.10.1971
Baulinienplan Kappelenfeld und Unterdettigen	RRB Nr. 8840	18.12.1962
Baulinienplan Bennenbodenrain	RRB Nr. 5412	28.07.1964
Baulinienplan Hinterkappelen-Bennenboden	gem. RRB Nr. 4601	22.06.1965
Baulinienplanabänderung v. RRB Nr. 5412	RRB Nr.1897	17.03.1967
Baulinienplan Diverse	RRB Nr. 4324	07.07.1967
Baulinienplanänderung		
Bethlehem-Wohlen-Frieswil v. Nr. 8840	RRB	18.03.1981
Baulinienplan Uettligenstrasse	RRB	19.02.1959
Baulinienplan Uettligenstrasse	RRB	19.02.1959
Baulinienplan Hauptstrasse	RRB	21.12.1962
Baulinienplan Oberwohlenstrasse	RRB Nr. 7691	05.11.1963
Baulinienplan Bäumlisacker	RRB Nr. 5168	13.07.1965
Baulinienplan Wohlen-Uettligen	RRB	16.02.1981
Baulinienplan Wohlen-Uettligen	RRB	19.02.1959
Baulinienplan Säriswilstrasse-Meikirchstrasse	RRB Nr. 6365	28.10.1960
Strassen und Baulinienplan Weissenstein	RRB	19.02.1963
Strassen und Baulinienplan		
Wohlen- Säriswil- Ortschaftswabenstrasse	RRB Nr. 6961	02.10.1964
Strassenkorrektio n mit Baulinien Uettligen	RRB Nr. 3988	28.05.1965
Baulinienplan Säriswil	RRB Nr. 1235	19.02.1963
Strassenkorrektio n mit Baulinien Salvisberg gem.	RRB	19.02.1963
Baulinienplan Innerberg gem.	RRB Nr. 7740	07.11.1963
Baulinienplan Innerberg gem.	RRB Nr. 7990	29.11.1966

Im Weiteren sind alle Pläne und Vorschriften welche dieser Grundordnung widersprechen aufgehoben. Ausgenommen sind Pläne und Vorschriften die

in Zusammenhang mit einer Überbauungsordnung stehen.

² Baugesuche, die beim Inkrafttreten dieses Reglementes bereits hängig waren, werden noch nach altem Recht beurteilt. Vorbehalten bleibt die Einsprachebefugnis der Behörden gemäss Art. 37 BauG sowie der Erlass einer Planungszone nach Art. 62 BauG. Im Übrigen gilt Art. 36 BauG.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	16.02.2009 bis 13.03.2009
Vorprüfung	15.07.2009
Publikation im Amtsblatt	19.08.2009 und 26.08.2009 / 03.02.2010
Publikation im Amtsanzeiger	19.08.2009 und 26.08.2009 / 29.01.2010 und 03.02.2010
1. Öffentliche Auflage	31.08.2009 bis 30.09.2009
2. Öffentliche Auflage	04.02.2010 bis 05.03.2010
Einspracheverhandlung am	23.10.2009, 27.10.2009 und 30.10.2009
Rechtsverwahrungen	28
Erledigte Einsprachen	16
Unerledigte Einsprachen	5

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.10.2009 und 17.11.2009

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 01.12.2009

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Sig. Eduard Knecht

Sig. Thomas Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11.03.2011

**Baureglement Art. 13 Zonen für öffentliche Nutzungen
 Bezeichnung C, Uettligen; Anpassung der Zweckbestimmung**



Änderung der Zweckbestimmung

Gegenstand der Änderung ist:

Bestehende Zweckbestimmung

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
C Uettligen	Viehschauplatz, öffentlicher Parkplatz, Feuerwehr, öffentliche Entsorgungsstelle	Zugelassen sind neben den Anlagen der Zweckbestimmung eingeschossige Bauten, soweit sie dem Zweck entsprechen.	

Neue Zweckbestimmung

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
C Uettligen	Viehschauplatz, öffentlicher Parkplatz, Feuerwehr, öffentliche Entsorgungsstelle, Heizzentrale für Wärmeverbund mit Holzschnitzzellagerung.	Zugelassen sind neben den Anlagen der Zweckbestimmung eingeschossige Bauten, soweit sie dem Zweck entsprechen.	III

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 5. Juni bis 10. Juli 2015

Vorprüfung vom .11. August 2015

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 19. August 2015

Öffentliche Auflage vom 19. August 2015 bis 18. September 2015

Einspracheverhandlung am: 1.10.2015 (ohne Einsprechende)

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 14.10.2015

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 20.10.2015

Der Präsident

Bänz Müller

Der Sekretär

Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, *9. 11. 2015*

Der Gemeindeschreiber

Thomas Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

13. Jan. 2016

Änderung Baureglement Art.13

Ergänzung in rot

Art.13 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ Die Zonen für öffentliche Nutzungen ZöN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

² Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der projektierten Gebäudehöhe, jedoch mind. 4.00 m.

³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung: Hinterkappelen

Zweckbestimmung: ARA, Jugendräume, **Energiezentrale**

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: Bauten müssen sich optimal eingliedern, es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2.

Lärmempfindlichkeitsstufe III

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 13.11.2015 bis 18.12.2015

Vorprüfung vom 08.02.2016

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 23.03.2016

Öffentliche Auflage vom 23.03.2016 bis 22.04.2016

Einspracheverhandlungen am keine
Erledigte Einsprachen: 0
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 15.03.2016

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 15.06.2016

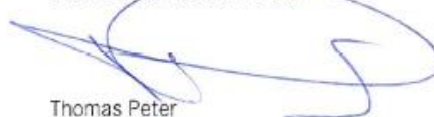
Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident



Bänz Müller

Der Gemeindeschreiber



Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den **2.8.2016**

Der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

12. Okt. 2016



Gemischt geringfügige Anpassung gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV von
Baureglement Art. 11, ZPP Nr. 4 Coop-Areal/Sahlmatte/Repro Marti, Hinterkappelen

Gegenstand der Änderungen sind:

Bestehend:

3. Das Gesamtnutzungsmass in den Bereichen B, C und D beträgt mindestens 10'000m² und maximal 16'000m² Bruttogeschossfläche (BGF), wobei die bestehende BGF der Telefonzentrale nicht angerechnet wird. Das Nutzungsmass im Bereich A beträgt maximal 3'500m².

Neu:

3. Das Gesamtnutzungsmass in den Bereichen B, C und D beträgt mindestens 10'000m² und maximal 17'800m² Bruttogeschossfläche (BGF). ~~wobei die bestehende BGF der Telefonzentrale nicht angerechnet wird.~~ Das Nutzungsmass im Bereich A beträgt maximal 3'500m².

Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger vom: 12.08.2016

Öffentliche Auflage vom: 12.08.2016 bis 11.09.2016

Einspracheverhandlungen: -

Rechtsverwahrungen: -

Lastenausgleichsbegehren: -

Erledigte Einsprachen: -

Unerledigte Einsprachen: -

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 09.08.2016

Der Präsident

Bänz Müller

Der Sekretär

Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, *20.9.2016*

Der Gemeindeschreiber

Thomas Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern



26. Okt. 2016

Änderung Baureglement, Art. 13 Abs. 3

Änderungen in roter Schrift

Art. 13 Zonen für öffentliche Nutzungen

¹ unverändert

² unverändert

³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

Bezeichnung	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	Lärmempfindlichkeitsstufe
E Uetligen	Altersheim, - Zentrum für Betagte und Behinderte mit Pflege- und Wohnangeboten, sowie dem Zentrum dienenden Dienstleistungen (medizinische Praxen, Café, usw.) - Telefonzentrale	Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone 3. Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: - kGA: 4.00 m - gGA: 8.00 m - GH: 10.00 m - Gebäudelänge/-breite: frei - GZ: 3 - Minimale GFZo*: 0.5 Baugesuche, welche Hauptbauten betreffen, sind der Fachberatung nach Art. 16 zu unterbreiten.	II

*Oberirdisch ist die Geschossfläche sämtlicher Geschosse, welche nicht Unterniveaubauten nach Art. 6 BMBV (höchstens 1.20 m über massgebendem Terrain) oder Untergeschosse nach Art. 19 BMBV (im Mittel höchstens 1.20 m über Fassadenlinie) darstellen.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 18. November 2016 bis 18. Dezember 2016
Vorprüfung vom 23. Januar 2017 bis 31. März 2017
Publikation im amtlichen Anzeiger vom 9. Juni 2017
Öffentliche Auflage vom 9. Juni 2017 bis 8. Juli 2017

Einspracheverhandlungen am 9. August 2017
Erledigte Einsprachen: 0/1
Unerledigte Einsprachen: 0
Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 6. Juni 2017

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 24. Oktober 2017

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident

B. Müller

Der Gemeindeschreiber

T. Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den 4.12.2017

Der Gemeindeschreiber

T. Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am

16. Jan. 2018



**ÄNDERUNG ZONENPLAN OST UND BAUREGLEMENT
ZONE MIT PLANUNGSPFLICHT (ZPP NR. III)
"UETTLIGEN WEST" 1: 2` 500**

Gemeinde Wohlen | Kanton Bern

Genehmigungsexemplar vom 19. Dezember 2018

Zonenplan | Baureglement | Erläuterungsbericht

Änderung Baureglement

Baureglement Gemeinde Wohlen, genehmigt am 11.03.2011
Änderungen in rot.

Art. 11 Bestimmungen zu den Zonen mit Planungspflicht
6 ZPP Nr. III "Uettligen West", Uettligen (neu eingefügt)

Planungszweck:

Die ZPP Nr. III "Uettligen West" bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, mit einem gemischten Wohnangebot für Senioren und Familien sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Art der Nutzung:

Es sind Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe sind in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse anzuordnen. Mindestens ein Drittel der Wohnnutzung muss gemeinnützig betrieben werden oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbstständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung abgegeben werden.

Mass der Nutzung:

Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:

- Max. 3 Vollgeschosse ohne zusätzliche Attika oder Ausbau Dachgeschoss, max. 12'000 m² oberirdische Geschossfläche, max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe = 10.50 m. Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m.
- Die Mindestausnutzung beträgt 9'000 m² oberirdische Geschossfläche.
- Die Gebäudeabstände sind frei.
- Für die schützens- und erhaltenswerten Einzelgebäude gilt Art. 10 b BauG.
- Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die oberirdische Geschossfläche angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1,20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.
- Wenn die gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild im Rahmen eines anerkannten, qualifizierten Verfahrens nachgewiesen wird, dürfen einzelne Baukörper 4 Vollgeschosse (ohne zusätzliche Attika oder Ausbau Dachgeschoss) sowie eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 14.00 m aufweisen.

Gestaltungsgrundsätze:

- Die Siedlungsränder sind als sorgfältig gestaltete Übergänge gegenüber der offenen Landschaft auszubilden.
- Die Neubebauung inkl. allfälliger Ersatzbauten nach Art. 10c BauG hat einen, aus ortsbaulicher Sicht, qualitativ hochwertigen Umgang mit dem Charakter der historischen Hofgruppe (bestehend aus den Liegenschaften Säriswilstrasse 19 und 21) und deren Umgebung zu erfüllen.
- Der neue Ortsauftakt von der Säriswilstrasse her ist gut aufs Ortsbild abzustimmen.
- Die Aussenräume sind in ihrer Gestaltung, Grösse und Organisation als Gesamtheit zu konzipieren und zu erstellen.
- Im Bereich der heutigen Hofgruppe ist öffentlich zugänglicher, attraktiver Aussenraum sicherzustellen.
- Die Erschliessung für Motorfahrzeuge hat über die Säriswilstrasse zu erfolgen, wobei der Anschluss an die Kantonsstrasse mit geeigneten Massnahmen auszubauen ist. Sämtliche Neubauten und gemeinschaftliche Aussenbereiche sind mit einem direkten Fussgängeranschluss ans Dorfzentrum anzubinden.

Energie:

Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe innerhalb oder angrenzend an den Wirkungsbereich eine Nahwärmeversorgung besteht oder deren Realisierung bis zur Inbetriebnahme der Bauten rechtlich und finanziell sichergestellt ist, besteht eine Anschlusspflicht. Die Nutzung eigener erneuerbarer Energiequellen bleibt vorbehalten.

Lärmempfindlichkeitsstufe:

Entlang der Kantonsstrasse gilt sowohl für die erste Bautiefe wie für die bestehende Hofgruppe ES III nach LSV. Bei jedem Bauvorhaben muss mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und /oder gestalterischen (Anordnung von Haupt- und/oder Nebenbauten) Massnahmen eine Schallpegelreduktion von mindestens 12 dBA erreicht werden. Im restlichen Bereich der ZPP gilt ES II, wodurch eine Schallpegelreduktion von mindestens 17 dBA erreicht werden muss.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 18. November 2016 bis 18. Dezember 2016

Vorprüfung vom 26. Juli 2017

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 30. Mai 2018

Publikation im Amtsblatt vom 30. Mai 2018

Öffentliche Auflage vom 30. Mai 2018 bis 29. Juni 2018

Einspracheverhandlungen am 16. August 2018

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 1

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. September 2018

Beschlossen durch die Stimmbevölkerung am 25. November 2018

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident



B. Müller

Der Gemeindeschreiber



T. Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den **-7 Jan. 2019**

Der Gemeindeschreiber



T. Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR am 11. Sep. 2019



GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DES BAUREGLEMENTS UND DES ZONENPLANS WOHLLEN MITTE

Einwohnergemeinde Wohlen | Kanton Bern
Zone öffentliche Nutzung, Schulareal Wohlen
Genehmigungsexemplar vom 7. Oktober 2020



Alle Änderungen sind in roter Schrift gekennzeichnet

Änderung Baureglement

Art. 13 Zonen für öffentliche Nutzung

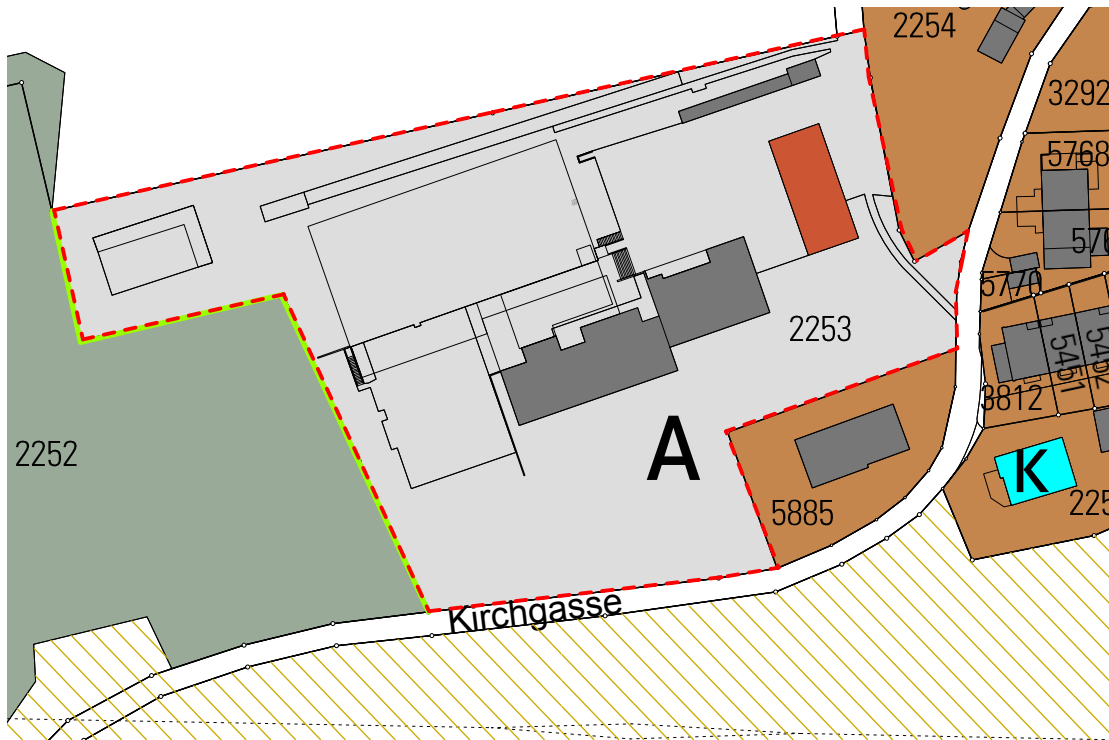
¹ Die Zonen für öffentliche Nutzung ZöN sind für Bauten und Anlagen im öffentlichen Interesse bestimmt.

² Der Grenzabstand beträgt die Hälfte der projektierten Gebäudehöhe, jedoch mindestens 4m.








³ In den einzelnen Zonen gelten folgende Bestimmungen:

<i>Bezeichnung</i>	<i>Zwecksbestimmung</i>	<i>Grundzüge der Überbauung und Gestaltung</i>	<i>Lärmempfindlichkeitsstufe</i>
A Ganze Gemeinde	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle, Zivilschutz- und Feuerwehrmagazin	Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone	II
A1 Schulareal Wohlen	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle, Zivilschutz- und Feuerwehrmagazin	Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Masse der Dorfzone. Der minimale Gebäudeabstand beträgt generell 4m und die Gebäudelänge ist frei.	II



Zonenplan rechtskräftig

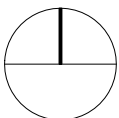


Legende

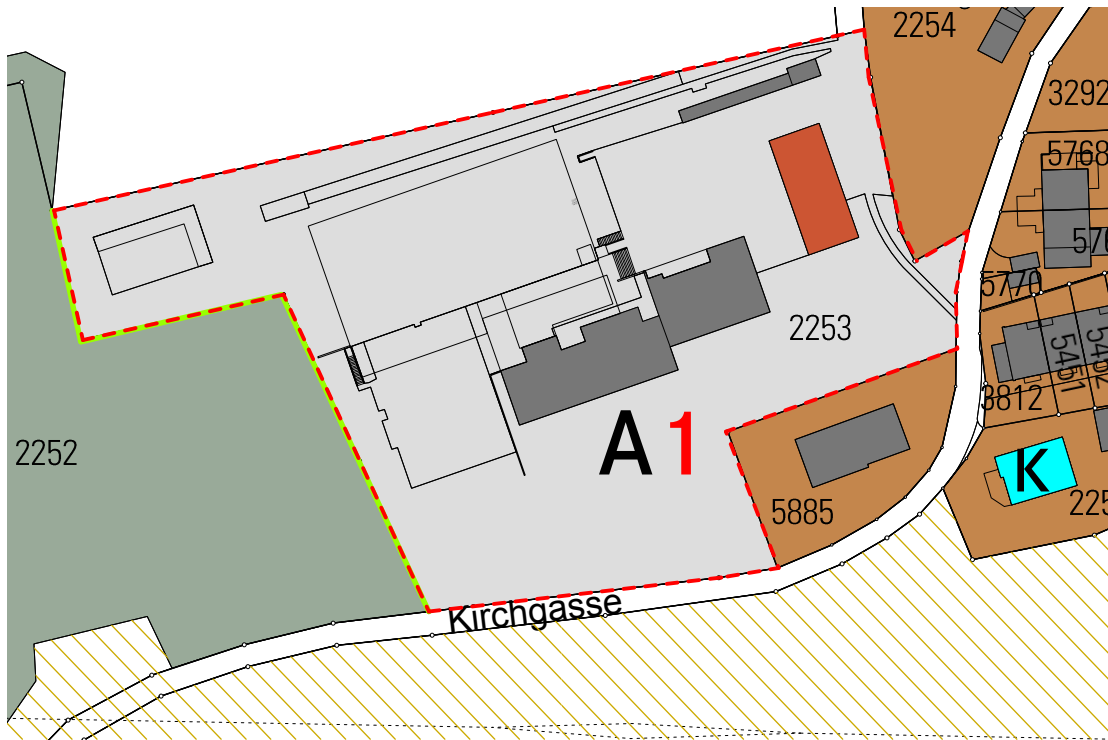
-  Dorfzone 2-geschossig
-  Zone für öffentliche Nutzung A
-  Landwirtschaftszone
-  schützenswertes Einzelgebäude
-  erhaltenswertes Einzelgebäude von kantonaler Bedeutung
-  Perimeter der Änderung
-  Landschaftsschutzgebiet

Hinweise








-  Wald
-  bestehende und verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG





Zonenplan neu

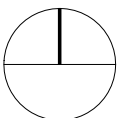


Legende

-  Dorfzone 2-geschossig
-  Zone für öffentliche Nutzung A1
-  Landwirtschaftszone
-  schützenswertes Einzelgebäude
-  erhaltenswertes Einzelgebäude von kantonaler Bedeutung
-  Perimeter der Änderung
-  Landschaftsschutzgebiet

Hinweise

-  Wald
-  bestehende und verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 WaG



0

150m



Genehmigungsvermerke

Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 26. Februar 2020

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 18. März 2020

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom 18. März 2020 bis 16. April 2020

Einspracheverhandlung: keine

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 0

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am: 19. Mai 2020

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am: 18. August 2020

Der Präsident

Bänz Müller

Der Sekretär

Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, *2. Februar 2021*

Der Gemeindeschreiber

Thomas Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR des Kanton Bern

02. März 2021



Änderung des Baureglements der Gemeinde Wohlen Aufnahme des neuen Artikels „Preisgünstiges Wohnen“

Gegenstand der Änderung der Bestimmungen in roter Schrift

Wohlen, den 26.05.2020

Neuer Artikel

Art. 1a Preisgünstiges Wohnen

Bei Ein- oder Umzonungen in Zonen mit Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mindestens 3'000 m² Geschossfläche oberirdisch muss mindestens ein Drittel der zusätzlichen Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV) erstellt oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Art. 37 WFV abgegeben werden.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 18. Juli 2017

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 20. September 2019

Öffentliche Auflage vom 20. September 2019 bis 19. Oktober 2019

Einspracheverhandlungen am 7. November 2019

Erledigte Einsprachen: 0

Unerledigte Einsprachen: 2

Rechtsverwahrungen: 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. September 2019

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2019

Der Präsident

Bänz Müller

Der Sekretär

Thomas Peter

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, 3.7.2020

Der Gemeindeschreiber

Thomas Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern

16. März 2021

