

Einwohnergemeinde  
Wohlen



# GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG DER UFERSCHUTZPLANUNG WOHLENSEE

Gemäss See- und Flussufergesetz

---

## ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

---

16. Dezember 2002

# GENEHMIGUNG

**JÜRIG HÄNGGI**  
Raumplanung+Beratung

Wasserwerkqasse 7  
3011 Bern

Tel 031 311 12 10  
Fax 031 311 13 10

	<b>Art. 1</b>
Wirkungsbereich	1 Die Ueberbauungsvorschriften gelten für die in den Uferschutzplänen Nrn. A-1, A-2, C-1, C-2 und C-3 gekennzeichneten Wirkungsbereiche bis zur Wasserlinie, welche durch den mittleren Sommerwasserstand bestimmt wird.
	<b>Art. 2</b>
Stellung zum Baureglement	1 Soweit die Ueberbauungsvorschriften und die Uferschutzpläne nichts anderes bestimmen, gilt die Grundordnung der Gemeinde Wohlen.
	<b>Art. 3</b>
Ueberbautes Gebiet mit Baubeschränkungen Sektor A	1 Sektor A ist eine Wohnzone W 1 gemäss Art. 32 und 3 <sup>134</sup> BauR. 2 Terrainveränderungen sind möglichst naturnah zu gestalten.
	<b>Art. 4</b>
Sektor B	1 Sektor B ist eine Wohnzone W 2b gemäss Art. 32 und 43 BauR. 2 Terrainveränderungen sind möglichst naturnah zu gestalten.
	<b>Art. 5</b>
Sektor C	1 Im Sektor C sind betriebsnotwendige landwirtschaftliche Bauten zulässig. 2 Nichtlandwirtschaftliche Bauten sind zulässig, wenn sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Bestehende Bauten dürfen teilweise geändert werden (Art. 82 BauG). 3 Neu-, Um- und Anbauten sowie die Bepflanzung haben sich in die Uferlandschaft und -vegetation einzuordnen. 4 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV).
	<b>Art. 6</b>
Sektor D	1 Im Sektor D (Bestandeszone) sind Ersatz- und Umbauten am bestehenden Standort zugelassen. Sie 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. 2 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III (Art. 43 LSV)

## Art. 7

Uferschutzzone  
Allgemein  
(Sektor a-d)

- 1 In der Uferschutzzone dürfen Bauten und Anlagen nur errichtet werden, wenn sie nach ihrem Zweck einen Standort in der Uferschutzzone erfordern, im öffentlichen Interesse liegen und die Uferlandschaft nicht beeinträchtigen.
- 2 Kleine Nebenanlagen und Anlagen der Garten- und Aussenraumgestaltung im Sinne von Art. 5 Abs. 1 lit. d BewD bedürfen einer Baubewilligung. Sämtliche Terrainveränderungen bedürfen einer Baubewilligung und der Zustimmung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung.
- 3 Bauten und Anlagen bedürfen der Zustimmung des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung.
- 4 *Bestehende Bauten und Anlagen dürfen nur unterhalten und zeitgemäss erneuert werden.*
- 5 *Eine Umnutzung ist nicht gestattet. Der Wiederaufbau von Gebäuden ist im Rahmen des vorhandenen Bauvolumens nach einer Zerstörung gestattet.*
- 6 *Bei den im Uferschutzplan mit 'BUE' bezeichneten Bauten und Anlagen, ist der Besitzstand auf den Unterhalt eingeschränkt.*
- 7 In einem 4-m-Abstandsbereich ab Böschungskante oder Ufervegetation ist das Ausbringen von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln untersagt. Der 4-m-Streifen gilt als beitragsberechtigtes naturnahes Ufer im Sinne von Art. 13 Abs. 2 SFV.

## Art. 8

Sektor a

- 1 Der Sektor a ist eine reine Uferschutzzone. Es gelten die Bestimmungen von Art. 7.

## Art. 9

Sektor b

- 1 Im Sektor b sind alle Massnahmen untersagt, welche das natürliche Landschaftsbild beeinträchtigen können, insbesondere Einfriedungen, mit Ausnahme von Weid- und Wildschutzzäunen.

#### Art. 10

Sektor c

- 1 Der Sektor c ist im Sinne eine Pufferzone zum Gewässer als naturnahes Ufer zu erhalten oder wiederherzustellen.
- 2 Notwendige Uferverbauungen sind naturnah auszuführen, wobei ingenieurbioologischen Massnahmen der Vorrang zu geben ist.
- 3 Die Ufervegetation ist in ihrem Bestand zu erhalten, zu pflegen, das heisst periodisch zurückzuschneiden, und wo notwendig zu ersetzen.
- 4 Der Sektor c gilt als beitragsberechtigtes naturnahes Ufer im Sinne von Art. 13 Abs. 2 SFV.

#### Art. 11

Sektor d

- 1 Im Sektor d ist der bestehende Schilfbestand zu erhalten.
- 2 Sämtliche Massnahmen, die seinen Bestand gefährden, sind verboten. Insbesondere:
  - Veränderung der Uferlinie,
  - Terrainveränderungen und Ablagerungen aller Art,
  - Zugänglichmachung,
  - Bootsstationierung.Ausgenommen sind positive Gestaltungsmassnahmen im Sinne des Gesetzes.
- <sup>2</sup>  
† Der Sektor d gilt als beitragsberechtigtes naturnahes Ufer im Sinne von Art. 13 Abs. 2 SFV.

#### Art. 12

Zone für öffentliche Nutzungen

- 1 Die Zone für öffentliche Nutzungen <sup>U</sup> „Stägmatt“ ist für ein Wasserpumpwerk bestimmt. Die bestehende Pumpanlage darf erweitert und ergänzt werden. Es gelten die baupolizeilichen Masse nach Art. 341 BauN

#### Art. 13

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

- 1 In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 78 BauG dürfen Spiel- und Sportfelder, Familiengärten und ähnliche Freizeiteinrichtungen mit zugehörigen eingeschossigen Bauten erstellt werden. Gartenhäuschen dürfen max. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche aufweisen. Campingplätze sind untersagt.
- 2 *Auf der Parzelle Nr. 3322 bei der Wohleibrücke kann eine „Fahrende Beiz“ zwischen Anfang Mai bis Ende September gestellt und betrieben werden. Permanente Hochbauten im Sinne von Abs. 1 sind nicht gestattet.*

#### Art. 14

Rastplatz

- 1 An den in den Ueberbauungsplänen bezeichneten Stellen ist ein Rastplatz zu errichten
- 2 Der Rastplatz ist mit mindestens einem festmontierten Abfallkorb und einer Bank sowie einer einfachen Feuerstelle auszustatten.

#### Art. 15

Flächen nach übergeordnetem Recht;  
Wald

- 1 Es handelt sich um Wald im Sinne der *Waldgesetzgebung*.
- 2 Die Ausdehnung des Waldareals in den Plänen hat hinweisenden Charakter. Die rechtsverbindliche Festlegung wird im Bedarfsfall von den zuständigen Behörden vorgenommen.
- 3 Soweit nicht Wald festgelegt wird, Rodungsbewilligungen erteilt sind oder die Bestimmungen der *Waldgesetzgebung* keine Regelungen enthalten, gelten die Vorschriften von Art. 7 *Uferschutzvorschriften*.

#### Art. 16

Uferweg

- 1 Im Bereich der Ueberbauungspläne A-1, A-2 und B dient der Uferweg den Spaziergängern.
- 2 Im Bereich der Ueberbauungspläne A-1 und A-2 ist er kinderwagen-gängig auf eine Breite zwischen 1.50 und 2.00 m und im Bereich des Ueberbauungsplanes B auf eine Breite zwischen 1.00 und 2.00 m auszubauen.
- 3 Er ist mit einem Kieskoffer und einem Naturbelag zu erstellen.

#### Art. 17

Uferpfad

- 1 Der Verbindungsweg Aumatt-Wohlensee (Realisierungsmassnahme Nr. A-5) ist als einfacher Pfad auf eine Breite zwischen 1.00 und 1.50 m auszubauen.
- 2 Im Bereich der Ueberbauungspläne C-1/C-2/C-3 dient der Uferpfad dem Wanderer.
- 3 Er ist als einfacher Wanderweg auf eine Breite zwischen 1.00 und 1.50 m auszubauen.
- 4 Der Uferpfad/Wanderweg ist mit einem Kieskoffer und einem Naturbelag zu erstellen. Trassierung und Ausbau haben unter Rücksichtnahme auf Ufervegetation und Topografie zu erfolgen.

#### Art. 18

Störobjekte

- 1 Die in den Plänen bezeichneten Störobjekte sind zur Entfernung vorgesehen.

#### Art. 19

Baum- und Heckenschutz

- 1 Das Fällen von Bäumen und das Ausreuten von Feldgehölzen, Hecken und Ufergehölzen innerhalb eines Abstandes von 15 m zum Wohlensee bedarf innerhalb und ausserhalb der speziell geschützten Gebiete einer Bewilligung der *Gemeindebaubehörde*.
- 2 Für Ufervegetationen und Ufergehölze *sind* zudem die *Amts- und Fachberichte* der zuständigen kantonalen Behörde einzuholen.

**Art. 20**

Realisierungsprogramm

- 1 Das Realisierungsprogramm hat die Wirkung eines kommunalen Richtplanes.

**Art. 21**

Inkrafttreten

- 1 Der Uferschutzplan tritt mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft (Art. 61 BauG, Art. 110BauV).
- 2 Das Bauverbot nach Art. 8 Abs. 2 SFG wird mit der Genehmigung des Uferschutzplanes aufgehoben.

# Genehmigungsvermerke

Publikation im Anzeiger rund um Bern am 14. und 16. August 2002  
im Amtsblatt am 14. und 17. August 2002

Öffentliche Auflage  
der geringfügigen Änderung der USP vom 19. August 2002 bis 17. September 2002

Einspracheverhandlungen vom 4. November 2002

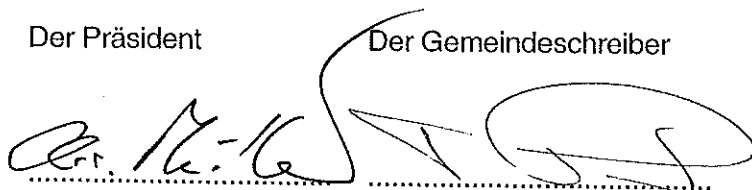
Rechtsverwahrungen -  
Erledigte Einsprachen 1  
Unerledigte Einsprachen 1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. Dezember 2002

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen, den ..... - 4. Feb 2003 .....

Der Gemeindeschreiber .....

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

25. JUNI 2003

