



W o h l e n

Baureglement

6. April 2018 / Version 1.0

Aufträge / 623 / 623_Ber_180406_BR_Version_1.docx / 04.04.2018 / fi / Di

Impressum

Auftragsbearbeitung

Lohner + Partner, Planung Beratung Architektur GmbH

Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Barbara Dietrich, kfm. Angestellte / Planungsassistenz

LESEHILFE

Baurechtliche Grundordnung

Das BR der Einwohnergemeinde Wohlen bildet zusammen mit dem Zonenplan und dem Zonenplan Naturgefahren die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.

Die baurechtliche Grundordnung wird durch besondere baurechtliche Ordnungen ergänzt. Übergeordnete Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind als Hinweise im Zonenplan enthalten.

Für Vorhaben, welche nicht in den Regelzonen realisiert werden können und/oder für welche differenzierte Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung, besondere Gestaltungs- und/oder Erschliessungsvorgaben gelten sollen, sind besondere baurechtliche Ordnungen (Zonen mit Planungspflicht, Überbauungsordnungen nach Art. 88 BauG) zu erlassen.

Zonenplan

Die Zonenpläne umfassen das gesamte Gemeindegebiet. Darin sind die einzelnen Nutzungszonen (Art und Mass der Nutzung) in Form von farbigen Flächen dargestellt. Alle Regelzonen im Baugebiet und im Nichtbaugebiet decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen UeO, Uferschutzpläne USP und Zonen mit Planungspflicht ZPP), das gesamte Gemeindegebiet ab.

Die Nutzungszonen werden überlagert durch Gebiete mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen (u.a. Naturgefahren, Gewässerräume, Objekte der Ortsbild- und Landschaftspflege).

Kommentar/Hinweise

Der Kommentar in der rechten Spalte des BR dient der Verständlichkeit, erläutert Begriffe und liefert u.a. die notwendigen Hinweise auf andere Artikel, Erlasse oder Grundlagen. Der Kommentar ist weder vollständig noch verbindlich.

Übergeordnetes Recht

Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das Baureglement regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.

Das Bauen im unmittelbaren Uferbereich ist im wesentlichen in den Uferschutzplänen (= Überbauungsordnungen) geregelt. Diese wird jedoch teilweise durch weitere Bau- und Nutzungsbeschränkungen überlagert (u.a. den Gewässerraum).
Vgl. Kapitel 5

Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Ausgenommen ist die Landwirtschaftszone, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.

Z.B. Art. 80 SG betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16 a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff. und Art. 39 ff. RPV; Art. 80 ff. BauG.

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. Diese Vorschriften bieten dem Grundeigentümer einen Minimalschutz, der nur unter besonderen Voraussetzungen vom öffentlichen Recht verdrängt werden kann, z.B. das Beseitigungsverbot von schattenwerfenden Bäumen aus Gründen des Landschaftsschutzes.

Vgl. Art. 684 ff. ZGB und Art. 79 EGZGB.

Baubewilligung

Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt. Im BR werden keine Vorschriften des übergeordneten Rechts wiederholt.

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

Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen.

Vgl. Art. 7 BewD.

Die baubewilligungsfreie Baute bedarf gar einer Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.

Vgl. Art. 86 Abs. 3 BauG i.V. mit Art. 100 BauV.

Bauten und Anlagen, die erheblich von der baurechtlichen Grundordnung abweichen (besondere Bauten und Anlagen) oder wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben, bedürfen einer besonderen Grundlage in einer Überbauungsordnung.

Vgl. Art. 19 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.

Besitzstandsgarantie

Auf Grund bisherigen Rechts bewilligte Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Diese ist im übergeordneten Recht geregelt: Auf Grund 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. Vorbehalten bleibt eine abweichende Regelung auf Gemeindeebene.

Vgl. Art. 3 und 11 BauG.

Qualitätssicherung

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 Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist.

Vgl. Art. 416

Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des Baureglements sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.

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.

Für ein Bauvorhaben wird folgendes Vorgehen empfohlen:

1. Abklären der Baubewilligungspflicht
2. Einreichen einer Voranfrage beim Departement Bau und Planung
3. Baueingabe

Zuständigkeiten

Die Zuständigkeiten sind im übergeordneten Recht, in der Gemeindeverfassung sowie in der Organisationsverordnung der Gemeinde Wohlen geregelt.

Vgl. Art. 66 BauG

INHALT

1	GELTUNGSBEREICH	9
101	Geltungsbereich sachlich	9
102	Geltungsbereich räumlich	9
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	9
2	NUTZUNGSZONEN.....	10
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	10
211	Art der Nutzung	10
212	Mass der Nutzung	12
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	17
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	17
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet.....	22
231	Gartencenterzone	22
232	Bestandeszone Wyssenstei	22
233	Bestandeszone Kappelenring	23
234	Erhaltungszone Hofenmühle	25
235	Mischzone Landwirtschaft	26
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	27
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	27
242	Weilerzone	28
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	30
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP).....	30
311	Allgemeines.....	30
312	ZPP Nr. I «Areal Kappelenbrücke», Hinterkappele»	30
313	ZPP Nr. II «Chappele-Märit»	32
314	ZPP Nr. III «Brühlmatte», Säriswil»	32
315	ZPP Nr. IV «Uettligenstrasse», Wohlen»	33
316	ZPP Nr. V «Coop-Areal / Sahlmatte / Repro Marti, Hinterkappelen»	34
32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	36
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	36

4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	38
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	38
411	Gestaltungsgrundsatz	38
412	Bauweise, Stellung der Bauten	39
413	Dachgestaltung	39
414	Aussenraumgestaltung	41
415	Reklamen und Plakatierung	41
416	Gestaltungsspielraum	42
42	Qualitätssicherung	42
421	Fachberatung	42
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	43
51	Ortsbildpflege	43
511	Ortsbildschutzgebiete.....	43
52	Pflege der Kulturlandschaft	43
521	Baudenkmäler	43
522	Historische Verkehrswege	44
523	Archäologische Schutzgebiete	44
524	Einzelbäume	44
525	Landschaftsschongebiete	45
53	Gewässerraum	46
531	Fliessgewässer und stehende Gewässer (Gewässerraum).....	46
54	Schutz der naturnahen Landschaft	47
541	Sonderstandorte Natur	47
542	Lebensräume	47
543	Schützenswerte geologische Objekte (Findlinge)	48
55	Ersatzmassnahmen	48
551	Ersatzmassnahmen	48
56	Gefahrengebiete	49
561	Bauen in Gefahrengebieten	49

6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	50
601	Widerhandlungen	50
602	Inkrafttreten	50
603	Aufhebung von Vorschriften	50

GENEHMIGUNGSVERMERKE	51
-----------------------------------	-----------

ANHÄNGE

A1 DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

BEILAGEN

B1 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HINWEISEN

B2 MERKBLÄTTER

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	1	GELTUNGSBEREICH	
Geltungsbereich sachlich	101	Das Baureglement umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.	Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich auch im Ortspolizeireglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	1 Der Ausgleich von Planungsvorteilen richtet sich nach Art. 142 ff. BauG und nach dem Reglement über die Mehrwertabschöpfung (MWAR) vom 19.06.2017.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	2	NUTZUNGSZONEN	
	21	Wohnzonen, Dorfzone, Mischzone und Arbeitszone	
Art der Nutzung	211	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen:	Der Art. 211 beinhaltet keine Gestaltungsvorgaben. Schutz- und andere sensible Ortsgebiete werden mit einem entsprechenden Gestaltungsperimeter überlagert.
Zone	Abk.	Nutzungsart	ES
			ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Wohnzonen	W	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille Gewerbe 	II ²⁾ Stilles Gewerbe wie z.B. Büros, Arztpraxen, Coiffeurbetriebe oder Künstlerateliers wirken in der Regel weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend (S. Art. 90 Abs. 1 BauV).
Dorfzone	D	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen – Gastgewerbe und Beherbergung – Landwirtschaftsbetriebe ohne Zucht- und Mastbetriebe – Verkauf 	III Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen. Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsgebieten grösser als 1'000 m ² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnung zu erlassen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mischzone	M	<ul style="list-style-type: none"> – Wohnen ¹⁾ – stille bis mässig störende Gewerbe – Dienstleistungen – Gastgewerbe und Beherbergung – Verkauf 	<p>III</p> <p>Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe, sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe dürfen das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsbereichen grösser als 1'000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.</p>
Arbeitszone	A	<ul style="list-style-type: none"> – Arbeitsnutzungen ²⁾; ausgenommen sind reine Lagernutzungen – Intensiverholung – Verkauf 	<p>IV</p> <p>Intensiverholung: (öffentliche und private) Freizeitnutzungen u.a. mit grösserem Publikumsverkehr, grossvolumigem Raumbedarf, grösserem Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten, mit grossvolumigen Infrastrukturen und/oder können Lärmemissionen verursachen → z.B. Sporthallen, Sportfelder auf Dachflächen, Freizeiteinrichtungen/-betriebe, Musikräume, Spielsalons/-hallen, Vergnügungsparks, Nachtlokale/Bars/Discos/Amüsierbetriebe, Sexgewerbe, ...</p> <p>Detailhandelseinrichtungen gelten als besondere Bauten und Anlagen, wenn ihre Geschossfläche ausserhalb von Geschäftsbereichen grösser als 1'000 m² ist. (Art. 20 Abs. 3 BauG). Für besondere Bauten und Anlagen sind Überbauungsordnungen zu erlassen.</p>

1) Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ähnliche Nutzungen.

2) Wohnen ist nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet.

Dazu gehören z.B. Sicherheits- und Piktetpersonal, Voraussetzung ist in jedem Falle, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62-69 BauV).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Mass der Nutzung	212	1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:	<p>Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG (→ nach Art. 75 BauG können bei einer gemeinsamen Projektierung eines Areals mit mehreren Bauten die arealinterne Bauabstände und Gebäudelängen unter Einhaltung von Art und Mass der Nutzung der Zone frei bestimmt werden) sowie der Gestaltungsspielraum Art. 416.</p> <p>Bei der Beanspruchung von Kulturland sind auch die Vorgaben zur hohen Nutzungsdichte aus Art. 11c BauV zu berücksichtigen.</p> <p>Für Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen mit mehr als 4 Vollgeschosse sind besondere baurechtliche Ordnungen (ZPP oder UeO) zu erlassen.</p>

Zone	Abk.	Dachform	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr (m) ¹⁾²⁾	VG
<i>VARIANTE 1 DER</i> Wohnzone 1	W1	SD:	3.0	8.0	25.0	5.00	1
		-----				-----	
		FD:				7.00	2 ³
<i>VARIANTE 2 DER</i> Wohnzone 1	W1	SD:	4.0	8.0	25.0	5.00	1
		-----				-----	
		FD:				7.00	2 ³
Wohnzone 2	W2	SD:	4.0	8.0	30.0	7.50	2
		-----				-----	
		FD:				10.00	3 ³

- SD = Baukörper mit Schrägdach
- FD = Baukörper mit Flachdach
- kA = kleiner Grenzabstand (s. Anhang A1 A122)
- gA = grosser Grenzabstand (s. Anhang A1 A123)
- GL = Gebäudelänge (s. Art. 12 BMBV)
- Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig für Schräg- und Flachdächer (s. Art. 15 BMBV)
- VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt						Hinweis
Wohnzone 3	W3	SD:	5.0	10.0	40.0	10.50	3	
		FD:				13.00	4 ³	
Dorfzone 2	D2	SD:	4.0	8.0	30.0	8.00	2	
		FD:				10.50		
Mischzone 2	M2	SD:	4.0	10.0	30.0	8.00	2	
		FD:				10.50	3 ³	
Arbeitszone	A		5.0	5.0	--	13.00		

1) Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten.

2) In Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.

Attikageschosse können innerhalb der zulässigen Fassadenhöhe und Geschosszahl erstellt werden.

vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV.

z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schadengrenze.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>3) Bei Bauten mit der maximal zulässigen Geschosszahl ist nur ein Flachdach ohne Attikageschoss und ohne Terrasse über der obersten möglichen Nutzungsebene zulässig. In Ortsbildschutzgebieten, Erhaltungs- und Weilerzonen sind Flachdächer nur auf Empfehlung der Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.</p>	
		<p>2 Zudem gelten die folgenden Masse für</p>	
		<p>a. Kleinbauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5.0 m – Gebäudeabstand zu Haupt- und Anbauten min. 1.0 m. 	<p>vgl. Art. 3 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Kleinbauten sind freistehende Gebäude, die nur Nebennutzflächen enthalten (Garagen, Geräteschuppen, Garten- und Gewächshäuser und dergleichen).</p> <p>Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.</p>
		<p>b. Anbauten</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A) min. 2.0 m – anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) max. 60 m² – traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) max. 3.50 m; giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) max. 5.0 m – Anbauten werden in Bezug auf die Gebäudelänge nicht zum Gebäude gezählt, an das sie angebaut sind. 	<p>vgl. Art. 4 und Art. 30 Abs. 2 BMBV Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaut und enthalten nur Nebennutzflächen.</p> <p>Bei Pultdächern darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion das Mass der Fh gi nicht überschreiten.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>c. Unterniveaubauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – über massgebendem Terrain zulässig max. 1.20 m (in Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebendem Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden) – Grenzabstand (A) min. 2.0 m 	<p>Vgl. Art. 6 BMBV Unterniveaubauten sind Gebäude, die höchstens bis zum zulässigen Mass über das massgebende Terrain hinausragen.</p>
		<p>d. Unterirdische Bauten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Grenzabstand (A): min. 1.0 m 	<p>Vgl. Art. 5 BMBV Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.</p>
		<p>e. Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Tiefe max. 1.50 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % – Vordächer: zulässige Ausladung 2.0 m 	<p>Vgl. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand). Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus. Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p>
		<p>f. Rückspringende Gebäudeteile</p> <ul style="list-style-type: none"> – zulässige Tiefe max. 1.50 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% 	<p>Vgl. Art. 11 BMBV Rückspringende Gebäudeteile sind gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.</p>
		<p>g. Gestaffelte Gebäude; Staffelung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – in der Höhe: min. 2.50 m – in der Situation: min. 2.0 m 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>h. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüberliegenden 1. Vollgeschosses, im Mittel max. 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragend. – Dachgeschoss: zulässige Kniestockhöhe max. 1.50 m 	<p>Vgl. Art. 19 BMBV. Untergeschosse können höchstens bis zum zulässigen Mass für vorspringende Gebäudeteile über die Fassadenlinie hinausragen. Überschreiten sie dieses Mass, handelt es sich um Unterniveaubauten oder um unterirdische Bauten.</p> <p>Vgl. Art. 16 und 20 BMBV gemessen ab Oberkante Dachgeschossboden im Rohbau.</p>
		i. Abgrabungen: max. 6.0 m	Vgl. Anhang A1 A111
	3	Vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.	Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.
	4	Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; Gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.	Die Abstände zur Landwirtschaftszone (Zonenabstände) sind öffentlich-rechtliche Bestimmungen und können nicht mit NÄherbaurechten unterschritten werden. Die Ausdehnung von Gartenanlagen von der Bauzone in die Landwirtschaftszone ist nicht zulässig.
	5	Bei Bauten am Hang ist mit Ausnahme der Hangseite allseitig eine Mehrhöhe gestattet (als Hang gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, die in der Falllinie innerhalb des Gebäudegrundrisses gemessen wird): <ul style="list-style-type: none"> – min. 5 % Neigung: Mehrhöhe von 0.50 m – min. 10 % Neigung: Mehrhöhe von 1.0 m – min. 20 % Neigung: Mehrhöhe von 2.0 m 	Falllinie = Richtung der (maximalen) Hangneigung.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
		6 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.			
	22	Zonen für öffentliche Nutzungen			
Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	221	1 In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:			ZöN sind Zonen gemäss Art. 77 BauG. Im übrigen gelten die Bestimmungen der Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 411 ff.
Bezeichnung	Abk.	Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV) A = Grenzabstand (s. Anhang A1 A12) Fh tr = Fassadenhöhe traufseitig (s. Art. 15 BMBV)
«Ganze Gemeinde»	A	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle, Zivilschutz- und Feuerwehrmagazin	– Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone	II	
«Birchi»	B	Notschlachthaus, Kadaversammelstelle, Pfadiheim	– Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m	III	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis	
«Uettligen»	C	Viehschauplatz, öffentlicher Parkplatz, Feuerwehr, öffentliche Entsorgungsstelle, Heizzentrale für Wärmeverbund mit Holzschnitzellagerung	<ul style="list-style-type: none"> – Zugelassen sind neben den Anlagen der Zweckbestimmung eingeschossige Bauten, soweit sie dem Zweck entsprechen – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	III	
«Uettligen»	D	Kulturelles Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	III	Ortsbildschutzgebiet; vgl. Art. 511
«Uettligen»	E	Altersheim, Telefonzentrale	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W3 – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	II	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis	
«Uettligen»	F	Schul- und Zivilschutzanlage, Jugendtreff	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W3 – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	II	
«Wohlen»	G	Kirche, Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus, Friedhof mit Betriebsbauten, Gemeindeverwaltung	<ul style="list-style-type: none"> – Kirche schützenswert – Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m – Der Beizug der Denkmalpflege für die kirchlichen Bauten und Anlagen ist zwingend 	II	Archäologisches Schutzgebiet; vgl. Art. 523
«Wohlen»	H	Werkhof und private Lagernutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Gute Einpassung ins Landschaftsbild – Baupolizeiliche Masse gemäss Dorfzone – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	IV	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis	
«Hinterkappelen»	I	ARA, Jugendräume	<ul style="list-style-type: none"> – ARA-spezifische Bauten müssen sich optimal eingliedern – Für Ergänzungen der Jugendräume gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	III	
«Hinterkappelen»	M	Kulturelles und kirchliches Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> – Kipferhaus erhaltenswert – Spycher schützenswert – Zugelassen sind im Rahmen der Zweckbestimmung eingeschossige Bauten und Anlagen soweit sie dem Zweck entsprechen – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	III	Ortsbildschutzgebiet; vgl. Art. 511

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
«Hinterkappelen»	N	Feuerwehrgelände, Wohn- und Büronutzung	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W3 – A: $\frac{1}{2}$ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	III
«Murzelen» Sektor A	P	Schützenhaus inkl. Bereich Terraingestaltung, Erschliessung und Parkierung	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 – A: $\frac{1}{2}$ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	
«Murzelen» Sektor B	P	Überschiessbereich	<ul style="list-style-type: none"> – Bauverbot und beschränktes Pflanzverbot (Weideland mit zeitlicher Nutzungseinschränkung) 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
«Murzelen» Sektor C	P	Scheibenstand und Kugelfang	– Es gelten die Sicherheitsmasse und -vorschriften der Schiessanlagenverordnung vom 27.3.1991 (Dokumentation 51.5.d). Die Waldbaulinie entspricht der Waldgrenze
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Gartencenterzone	231	<p>1 Die Zone dient dem Verkauf von Gärtnereiartikeln.</p> <p>2 Ersatz- und Umbauten des bestehenden Gartencenters sind gestattet. Sie dürfen bis 20% über das bestehende Volumen hinausgehen. Der Grenzabstand beträgt 4.00 m.</p> <p>1 Es gilt die ES III.</p>	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Bestandeszone Wyssenstei	232	1 In der Bestandeszone sind Landwirtschaftsbetriebe, Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>2 In der Bestandeszone sind Ersatz- und Umbauten am bestehenden Standort zugelassen. Gebäude, welche vor dem 01.01.2011 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.</p> <p>3 Auf dem östlichen Teil der Parzelle 3367 kann ein Einstellraum erstellt werden. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Dorfzone DZ.</p> <p>4 Es gilt die ES III gemäss Art. 43 LSV.</p>	<p>Inkrafttreten des Baureglements vom 24.3.2010</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>
Bestandeszone Kappelenring	233	<p>1 Die Bestandeszone Kappelenring umfasst die einheitlich geplante und ausgeführte Hochhaussiedlung 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.</p> <p>2 Für die zeitgemässe Sanierung und Erneuerung der einzelnen Gebäude ist eine Erhöhung der bestehenden Geschossfläche oberirdisch von max. 20% zulässig.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>3 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.</p>	
		<p>4 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.</p>	
		<p>5 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. Vereinzelte eingeschossige Bauten ohne Attikageschoss bis zu 100 m² Geschossfläche für Mehrzweckräume sind zugelassen.</p>	
		<p>6 Die Bestimmungen des Baureglementes über den Dachausbau sind anwendbar. Sie werden der Überschreitung der Geschossfläche oberirdisch gemäss Abs. 5 nicht angerechnet.</p>	
		<p>7 Es gilt die ES II gemäss Art. 43 LSV.</p>	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
<i>VARIANTE</i>		<p data-bbox="593 319 1355 422"><i>8 Innerhalb der Bestandeszone Kappelenring sind unter Vorbehalt der übergeordneten Gesetzgebung alle Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen.</i></p> <p data-bbox="593 454 1355 694"><i>Bestehende Bauten sind beim Ersatz von Wärmezeugungsanlagen für Heizung und/oder Warmwasser an das Fernwärmenetz anzuschliessen, sofern nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird und der Betreiber der Fernwärmeanlage genügend Kapazitäten zusichern kann.</i></p>	
Erhaltungszone Hofenmühle	234	<p data-bbox="593 758 1355 965">1 Die Erhaltungszone «Hofenmühle» bezweckt den Schutz, die Erhaltung und eine zweckmässige Nutzung 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.</p> <p data-bbox="593 997 1355 1204">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.</p> <p data-bbox="593 1236 1355 1340">3 Gut integrierte, Kleinbauten und Anbauten mit einer anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) bis zu 40 m² sind zugelassen.</p> <p data-bbox="593 1372 1355 1473">4 Für die Beurteilung einer Baueingabe hat die Gemeindebaubehörde eine kantonale Fachstelle zur Beratung und Begutachtung beizuziehen.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		5 Dem Baugesuchsteller wird empfohlen, der Gemeindebaubehörde vor der Abgabe eines Baugesuches eine Bauvoranfrage in Form eines Vorprojektes einzureichen.	
		6 Es gilt die ES III gemäss Art. 43 LSV.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Mischzone Landwirtschaft	235	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 ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
MZL «Schüpfenried»		<p>2 Ergänzende Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. 470 m² oberirdische Geschossfläche 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 330 m² oberirdische Geschossflä- 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>che 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sektor C: In diesem Sektor darf ein Schaugarten mit einem Wegnetz vorgesehen werden. Hochbauten sind nicht gestattet. 	
<p>MZL «Uettligenstrasse»</p>		<p>3 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.</p>	
	<p>24</p>	<p>Nutzungszonen im Nichtbaugebiet</p>	
<p>Landwirtschaftszone (LWZ)</p>	<p>241</p>	<p>1 In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzung und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und des kantonalen Rechts.</p> <p>2 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p>Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. und 37a RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 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.</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Weilerzone Zweck	242	1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.	Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig. Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungsstatthalteramt) zuständig. Bauvorhaben, welche den Rahmen der Zonenumschreibung der Weilerzone sprengen, sind auf der Grundlage von Art. 16ff. und 24 ff. RPG; Art. 34 ff. und 39 ff. RPV; Art. 80 BauG zu beurteilen (Entscheid über Zonenkonformität und Ausnahmegesuche durch die Abt. Bauen des AGR).
		2 Es gelten die Vorschriften der ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Nutzung		3 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.	Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.
		4 Bestehende Gebäude können umgenutzt werden. Sofern innerhalb des Volumens keine geeigneten Raumreserven vorhanden sind, sind einmalige Erweiterungen im Umfang von max. 30 % der bestehenden Hauptnutz-, Konstruktions- und Verkehrsflächen zulässig.	Die Nutzung der bestehenden Volumen hat aufgrund des Zwecks der Weilerzone (Art. 245 Abs. 1) auf jeden Fall Priorität. Auch bei Erweiterungen ist das bestehende Erscheinungsbild zu wahren (Art. 247 Abs. 3). Bei Bauernhäusern, insbesondere bei solchen mit grossem Volumen, dürfte eine Erweiterung daher in der Regel ausgeschlossen sein.
		5 Neue Klein- und Anbauten sind gestattet, sofern sie sich dem Hauptgebäude unterordnen.	Klein- und Anbauten vgl. Art. 212 Abs. 2 Bst. a und b
		6 Abbruch und Wiederaufbau sind zulässig.	Vorbehalten bleiben denkmalpflegerisch begründete Abbruchverbote. Beim Wiederaufbau ist das traditionelle Erscheinungsbild der Baute zu wahren.
Einschränkungen		7 Umnutzungen dürfen keine landwirtschaftlichen Ersatzbauten zur Folge haben.	Ausgenommen sind Ersatzbauten, die z.B. aufgrund neuer Vorschriften in der Tierschutzgesetzgebung ohnehin notwendig wären.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		8 Wohnraum kann nur in Bauten geschaffen werden, die bereits eine Wohnung aufweisen oder aufgewiesen haben.	
		9 Das traditionelle Erscheinungsbild der Bauten und der ortsprägende Charakter der Aussenräume sind zu wahren.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Allgemeines	311	Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.	Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung von der Planungspflicht richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG. Es stehen drei Wege zur Befreiung von der Planungspflicht offen: <ul style="list-style-type: none"> – vor Erlass der Überbauungsordnung die Bewilligung eines einzelnen Vorhabens, – das Ergebnis eines Projektwettbewerbs, oder – mit Zustimmung des AGR ein Gesamtvorhaben, welches das Planungsziel in der ganzen ZPP erfüllt. Vgl. Arbeitshilfe Ortsplanung AHOP des Amtes für Gemeinden und Raumordnung AGR: Von der Zone mit Planungspflicht zur Baubewilligung; Juni 1998.
ZPP I «Areal Kappelenbrücke», Hinterkappelen	312	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP I gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		2 Die ZPP I 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		3 – Sektor A: Über dem Erdgeschoss sind Wohnnutzungen gemäss der Wohnzone zugelassen. Im Erdgeschoss ist zwingend ein Restaurant vorzu-	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>sehen. Zudem sind im Erdgeschoss gewerbliche, Dienstleistungs- und öffentliche Nutzungen zugelassen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sektor B: Neben Wohnnutzungen gemäss der Wohnzone sind ostseitig zum Platz sowie im Sockelgeschoss gewerbliche Nutzungen zugelassen. 	
Mass der Nutzung		<p>Geschossfläche oberirdisch (Sektoren A und B total): 8'100 m²</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sektor A: max. 8 Geschosse; Dachkote: max. 527.50 m ü.M. – Sektor B: max. 4 Geschosse*; Dachkote: max. 517.00 m ü.M. <p>* Das Sockelgeschoss wird nicht der Geschosszahl angerechnet.</p>	
Gestaltungsgrundsätze		<p>4 – Das Gebäude im Sektor A hat die Funktion, den Eingang zu Hinterkappelen zu markieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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		6 Es gilt die ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP II «Chappele-Märit»	313	Für die Zone mit Planungspflicht ZPP II gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck		Die Zentrumsfunktion des Chappele-Märits soll gestärkt, aufgewertet und besser an den Dorfkern Hinterkappelen angebunden werden.	
Art der Nutzung		Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnnutzung.	
Mass der Nutzung		Max. Geschossfläche oberirdisch: 6'900 m ² , max. 6 Geschosse	
Gestaltungsgrundsätze		<ul style="list-style-type: none"> – 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 	
Lärmempfindlichkeitsstufe		Es gilt die ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZPP III «Brühlmatte», Säriswil	314	<ol style="list-style-type: none"> 1 Auf dem Areal der Parzelle Nr. 1425 ist eine verdichtete Wohnüberbauung vorzusehen. 2 Die Gebäudemasse richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat zwischen 0.35 und 0.55 zu betragen. 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Es gilt die ES II.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. 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 IV «Uettligenstrasse», Wohlen	315	1 Auf dem Areal der Parzellen Nrn. 3359 und 4244 ist eine verdichtete Wohnüberbauung vorzusehen.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
		2 Die Gebäudemasse richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Die Geschossflächenziffer oberirdisch hat zwischen 0.40 und 0.60 zu betragen.	
		3 Es gilt die ES II.	
		4 Die Erschliessung erfolgt durch eine Stichstrasse ab Uettligenstrasse. Für Motorfahrzeuge ist eine gemeinsame unterirdische Einstellhalle vorzusehen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>5 Der Umgebungsgestaltungsplan soll Auskunft geben über gemeinsam genutzte Flächen, Grünbereiche, Bepflanzung und Gemeinschaftseinrichtungen.</p>	
<p>ZPP V «Coop-Areal / Sahlmatte / Repro Marti», Hinterkap- pelen</p>	<p>316</p>	<p>1 Die Überbauung des Gebietes erfolgt aufgrund einer städtebaulichen Gesamtlösung. Dabei sind folgende Gestaltungsgrundsätze zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 Firshöhen ein harmonischer Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnzone W1 herzurichten. <p>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.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	Das Gesamtnutzungsmass in den Bereichen B, C und D beträgt mindestens 10'000 m ² und maximal 18'000 m ² Geschossfläche oberirdisch, wobei die bestehende Geschossfläche oberirdisch der Telefonzentrale nicht angerechnet wird. Das Nutzungsmass im Bereich A beträgt maximal 4'000 m ² .	
	4	Die maximalen Fh tr betragen im Bereich A: 13.50 m ab bestehendem EG, B: 16.50 m, C: 11.00 m und D: 6.00 m. Die Geschoszahl 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 ES III und im Bereich D die ES II.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
	7	Die Überbauung muss etappierbar sein.	
	8	Für die Erschliessung, Parkierung, das öffentliche Fusswegnetz und die Platzgestaltung ist die Richtplanung Dorfkern Hinterkappelen wegleitend.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	321	1 Die folgenden besonderen baurechtlichen Ordnungen bleiben rechtskräftig:	BeP = Bebauungsplan (altrechtlich) BLP = Baulinienplan (altrechtlich) GeP = Gestaltungsplan (altrechtlich) SBV = Sonderbauvorschriften (altrechtlich) UeO = Überbauungsordnung USP = Uferschutzplan
Bezeichnung	Abk.	Datum Beschluss / Genehmigung	
1 «Aumatt, Unterdettigen»	GeP / SBV	21.08.1972	
2 «Aumatt 2, Unterdettigen»	GeP / SBV	04.09.1980 mit Änderungen bis 29.05.1991	
3 «Horisbergerland, Hinterkappelen»	UeO	16.02.1996 mit Änderung vom 01.07.1997	
4 «Thalmatt Uettligen-Herrenschwanden»	UeO	19.10.1971	
5 «Zentrum Wohlen»	UeO	02.05.1994 mit Änderung vom 06.11.1995	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
6 «Uferschutzplanung Wohlensee»	USP	13.08.1993 mit Änderungen bis 12.10.2016	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	
	41	Bau- und Aussenraumgestaltung	
Gestaltungsgrundsatz	411	<p>1 Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	<p>Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412 bis 414) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. 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, die notwendigen Unterlagen zur Beurteilung der Gesamtwirkung sowie ggf. Massnahmen zur Qualitätssicherung gemäss Art. 421 f.</p>
Beurteilungskriterien		<p>2 Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen</p> <ul style="list-style-type: none"> – die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes, – die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte 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. 	<p>Vgl. auch Art. 412.</p> <p>Vgl. auch Art. 413.</p> <p>Vgl. auch Art. 414.</p> <p>Mit der Baueingabe sind alle Unterlagen einzureichen, die eine vollständige Beurteilung des Projektes und der Gesamtwirkung erlauben. Dazu gehören im Falle von Neu-, An- und Umbauten, welche für das Landschafts-, Orts- oder Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15ff. BewD).</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.	Vgl. Art. 511.
Bauweise, Stellung der Bauten	412	<p>1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.</p> <p>2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p>	<p>Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A12</p> <p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 416.</p>
Dachgestaltung	413	<p>1 Es sind – vorbehältlich Abs. 2 – gleich geneigte, rechtwinklige Satteldächer, Walm- und Krüppelwalm-dächer mit einer Dachneigung von 18° bis 40° sowie Flachdächer (mit einer Neigung von bis maximal 5°) gestattet.</p> <p>2 In Ortsbildschutzgebieten, Erhaltungs- und Weilerzonen sind Flachdächer nur auf Empfehlung der Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.</p> <p>3 Eine andere Dachform ist mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.</p>	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		4 Auf Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet.	Vgl. Art. 212, Abs 2 Lit. a und b Hinweis: Auf Klein- und Anbauten sind keine Terrassen gestattet.
		5 Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf der untersten Nutzungsebene des Dachraums sowie Dachflächenfenster sind zulässig. Sie sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtbreite beträgt zusammen max. 50 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses (übereinanderliegende sowie bewilligungsfreie Dachflächenfenster sind der maximalen Gesamtbreite anzurechnen) und der minimal einzuhaltende Abstand zu den First-, Grat-, und Trauflinien des Dachs beträgt 0.40 m.	Dachflächenfenster sind in mehreren Reihen übereinander zulässig. Dachräume und Galerien können auch über die Giebel-Befensterung oder Firstoblichter belichtet werden. Technisch bedingte Aufbauten müssen nicht angerechnet werden (Kamine, Liftschachtaufbauten, etc.).
		6 Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; ihre Gesamtfläche beträgt zusammen maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche.	Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten.
		7 In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei Baudenkmalern nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. 511
		8 Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt.	
		9 Nicht begehbbare Flachdachflächen sind mit Ausnahme von technisch bedingten Aufbauten sowie Bereichen für Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen extensiv zu begrünen.	Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 416.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Aussenraumgestaltung	414	<p>1 Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich wahrnehmbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätzen und Hauszugängen – sowie die Terraingestaltung (Abgrabungen und Aufschüttungen) haben sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.</p> <p>2 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p>	<p>Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen.</p> <p>Dazu gehören u.a. (Beispiele):</p> <ul style="list-style-type: none"> – der intakte Vorgartenbereich mit durchgehenden Einfriedungen (Mauern, Gartenzäune) und Vorplätze, – die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen, – die Bauergärten und Obstbaumgärten im Ortsbilderhaltungsgebiet. <p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder Erdgeschossplan dargestellt werden. Wesentliche Gestaltungselemente sind z.B. Bepflanzung, Terraingestaltung, Böschungen, Stützmauern, Spielplätze, Verkehrsflächen, Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahrzeuge, Hauszugänge, Aufenthaltsflächen, Einfriedungen, Kehrichtsammelstellen.</p> <p>Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 416.</p>
Reklamen und Plakatierung	415	<p>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.</p> <p>2 Reklamen auf Dächern sowie Leuchtreklamen sind untersagt. Ausgenommen sind Leuchtreklamen in Arbeitszonen sowie ausserhalb der Ortsbildschutzgebiete, in Dorfzonen und Mischzonen sowie für Restaurants und Läden.</p>	<p>Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss dem übergeordneten Recht auch die Plakatierung. Bezüglich Bewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. Sept. 1979 (SSV, SR 741.21), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Ausserhalb der Bauzonen sind ausschliesslich Reklamen für Eigenwerbung gestattet.	
Gestaltungsspielraum	416	Die Baubewilligungsbehörde kann auf Empfehlung der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung gemäss Art. 412 bis 416 abweichen sofern damit eine insgesamt bessere Gesamtwirkung erzielt werden kann.	Vgl. Art. 421 f.; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 415 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» gemäss Art. 411 entsprechen.
	42	Qualitätssicherung	Im Falle von schützenswerten Baudenkmalern oder von erhaltenswerten Baudenkmalern, die Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe gemäss Art. 521 sind (so genannte K-Objekte) ist die Kantonale Denkmalpflege in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG).
Fachberatung	421	1 Der Gemeinderat bestimmt unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute, welche die Bauherrschaften sowie die Planungs- und die Baubewilligungsbehörden in Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle gestalterische Fragen zu Bau- und Aussenraum aufwerfen.	Die Auswahl der Fachleute erfolgt nach rein fachlichen Kriterien. Als Fachleute gelten Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes, Raumplanerin bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.
		2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Planungs- und Baubewilligungsbehörden.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	
	51	Ortsbildpflege	
Ortsbildschutzgebiete	511	<p>1 Ortsbildschutzgebiete sind Schutzgebiete gemäss Art. 86 Baugesetz.</p> <p>2 Sie bezwecken den Schutz der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Ortsteile.</p> <p>3 Bauliche Massnahmen sind bezüglich Stellung, Volumen und Gestaltung (Fassaden, Dach, Aussenräume, Materialisierung) besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen.</p>	<p>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Baugruppen des Bauinventars der Gemeinde Wohlen bzw. die Beschriebe im ISOS.</p> <p>Ortsbilder von nationaler Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Oberdettigen – Hofen – Illiswil – Möriswil – Wolei (Wohleibrügg) <p>Betreffen Bauvorhaben schützenswerte Baudenkmäler oder erhaltenswerte Baudenkmäler, die in einer Baugruppe liegen, ist die kantonale Fachstelle in jedem Fall einzubeziehen (Art. 10c BauG)</p> <p>Eine Voranfrage bei der zuständigen kantonalen Fachstelle wird empfohlen.</p>
	52	Pflege der Kulturlandschaft	
Baudenkmäler	521	Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler.	Denkmalpflege des Kantons Bern; Bauinventar der Gemeinde Wohlen: Das Bauinventar ist behördenverbindlich und als Hinweis dargestellt.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Historische Verkehrswege	522	1 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.	Die historischen Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit viel Substanz und mit Substanz bilden das Bundesinventar der historischen Verkehrswege, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird. Vgl. auch Art. 2 und 3 VIVS.
		2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.	Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.
Archäologische Schutzgebiete	523	1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.	
		2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.	Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Gemeindeverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10 f BauG).
Einzelbäume	524	1 Die im Zonenplan eingezeichneten Einzelbäume sind aus landschafts-, siedlungsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.	Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.
		2 Mit Zustimmung des Departements Bau und Planung können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstambäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Gefällte Hochstammbäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.	
Landschaftsschongebiete	525	<p>1 Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten mit besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von intakten Orts- und Landschaftsbildern sowie wertvollen Landschaften.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild einfügen sowie sich in bestehenden Gebäudegruppen integrieren. Zugelassen sind zudem auch Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen.</p> <p>3 Nicht zugelassen sind Baumschulen und Gärtnereien sowie Aufforstungen.</p> <p>4 Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.</p>	<p>Vgl. Art. 9, 9a, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Obstbaumgärten (Art. 525).</p> <p>Zu den Landschaftsschongebieten gehören auch Ortsrandlagen, Aussichtspunkte und kulturgeschichtliche Besonderheiten</p> <p>Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind u.a. Abbau- und Ablagerungsgebiete, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen, Antennen, Aufforstungen und Baumschulen.</p> <p>Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</p> <p>Vgl. Art. 421.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Gewässerraum	
Fliessgewässer und stehende Gewässer	531	<p>1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) ist für die Gewährleistung der folgenden Funktionen erforderlich:</p> <ol style="list-style-type: none"> die natürliche Funktion der Gewässer, Schutz vor Hochwasser, Gewässernutzung. <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässern wird im Zonenplan als flächige Überlagerung (Typ A) oder mittels Farbcodierung und numerischer Bezeichnung (Typ B) festgelegt. Im zweiten Fall wird er je hälftig von der Gewässerachse aus gemessen.</p> <p>3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.</p> <p>4 Zugelassen sind nur Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen. Alle anderen – bewilligungspflichtigen und bewilligungsfreien – Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen sind unter Vorbehalt des Bundesrechts untersagt. In dicht überbauten Gebieten können Ausnahmen für zonenkonforme Bauten und Anlagen bewilligt werden, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.</p> <p>5 Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern.</p>	<p>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie die AHOP Gewässerraum.</p> <p>Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flussumergesetz.</p> <p>Messweise siehe Anhang A1 A131</p> <p>Stehende Gewässer (ab 0.5 ha) sind: – Wohlensee</p> <p>Besondere baurechtliche Ordnungen = Überbauungsordnungen UeO und Uferschutzpläne USP</p> <p>Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus gemäss Art. 6, 7 und 15 WBG. Vgl. Art. 11 BauG</p> <p>Vgl. Art. 41c GSchV und Art. 5b Abs. 2 WBG. Zuständig für den Entscheid, ob dicht überbaut – im Planerlassverfahren das AGR – im Baubewilligungsverfahren die Leitbehörde, das AGR erstellt einen Amtsbericht</p> <p>Vgl. auch Art. 36a GSchG Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV</p> <p>Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	54	Schutz der naturnahen Landschaft	
Sonderstandorte Natur	541	<p>1 Die Sonderstandorte Natur bezwecken die ungeschmälerete Erhaltung von naturnahen Lebensräumen für einheimische Tier- und Pflanzenarten und dienen dem ökologischen Ausgleich.</p> <p>2 Sämtliche – bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie – Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind nicht zugelassen.</p> <p>3 Tätigkeiten und Nutzungen, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind untersagt.</p> <p>4 Die Sonderstandorte Natur sind durch entsprechende Massnahmen und Verträge langfristig zu sichern.</p>	<p>«Sonderstandorte Natur» sind Landschaftsschutzgebiete.</p> <p>Vgl. Art. 18 und 18b NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20ff. NSchG, Art. 15–18 NSchV sowie Art. 9 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsökologie.</p> <p>Zu beachten ist auch Art. 29a USG und Art. 1 der Freisetzungsverordnung (FrSV, SR 814.911).</p>
Lebensräume	542	<p>1 Für die im Zonenplan bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:</p>	

Marginale Lebensräume	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
Lebensräume	Abk.	Schutzziele	Besondere Vorschriften	
Quellen	L1	Erhalten und Aufwerten als natürliche Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten.	In einem Abstand von 6.0 m, gemessen ab Oberkante Böschung oder Rand Ufervegetation, dürfen keine Pflanzenschutzmittel, Herbizide oder Dünger ausgebracht werden	Vgl. Art. 1, 37 und 38 GSchG, Art. 18 Abs. 1 ^{bis} und Art. 21 NHG, Art. 20 und 21 NSchG; Art. 8 FiG; Art. 7 Abs. 5 DZV; Kantonale Merkblätter: Unterhalt von Uferböschungen (Formular Nr. 839.15) 1998; Unterhalt von Wiesenbächen (Formular Nr. 839.10) 2002; Unterhalt und Wasserbau gemäss WBG
Schützenswerte geologische Objekte (Findlinge)	543	<ol style="list-style-type: none"> Die im Zonenplan bezeichneten schützenswerten geologischen Objekte (Findlinge) sind geschützt. Die eingetragenen schützenswerten geologischen Objekte und ihre unmittelbare Umgebung dürfen weder beseitigt, beschädigt noch in ihrem Erscheinungsbild beeinträchtigt werden. 	Vgl. Arb. 29, 30 und 41 NSchG und Art. 86 BauG.	
	55	Ersatzmassnahmen		
Ersatzmassnahmen	551	<ol style="list-style-type: none"> Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen. 	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.	Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1 ^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsrätin bzw. Regierungsrat für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	561	1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG	Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete», geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit. Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan verbindlich eingetragen.
		2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.	Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.
		3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.	
		4 Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. 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 Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen). – Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	1 Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.	Vgl. Art. 50 BauG.
Inkrafttreten	602	Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem Baureglement mit Anhang und dem Zonenplan, tritt vorbehältlich allfälliger Beschwerden am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.	
Aufhebung von Vorschriften	603	Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben – das Baureglement vom 24.03.2010 mit Änderungen bis 13.01.2016	

GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkung	vom	bis
Vorprüfung	vom	
Publikation im Amtsblatt	vom	
Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	
Öffentliche Auflage	vom	bis
Einspracheverhandlungen	am	
Erledigte Einsprachen	... (Anzahl)	
Unerledigte Einsprachen	... (Anzahl)	
Rechtsverwahrungen	... (Anzahl)	
Beschlossen durch den Gemeinderat	am	
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

Der Sekretär

.....
Bänz Müller

.....
Peter Thomas

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Wohlen bei Bern;

Der Gemeindeschreiber

.....
Peter Thomas

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

am

ANHÄNGE

ANHANG **A1** **DEFINITIONEN UND MESSWEISEN**

BEILAGEN

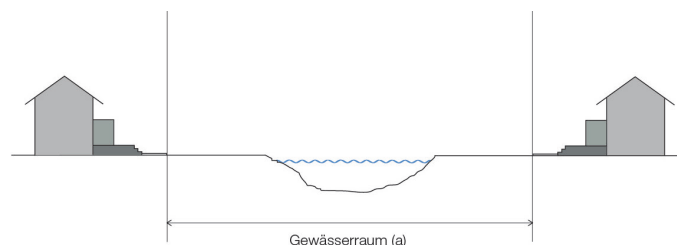
BEILAGE **B1** **ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND
INVENTAREN**

B2 **MERKBLÄTTER**

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		ANHANG A1	
	A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	Anhang A1 = Definitionen und Messweisen, die durch die Gemeinde festgelegt werden. Vgl. auch die Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
	A11	Gebäudemasse	
Abgrabungen	A111	Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben pro Fassadenseite unberücksichtigt.	Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen, vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.
	A12	Bauabstände	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	<ol style="list-style-type: none">1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.	Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212) vereinbaren. Der mind. Gebäudeabstand (A124) muss trotzdem eingehalten werden. Daraus folgt, dass bei einem vereinbarten Näherbau der belastete Nachbar um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken muss. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Kleiner Grenzabstand kA	A122	1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.	
Grosser Grenzabstand gA	A123	1 Der grosse Grenzabstand gA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie der besonnten Längsseite des Gebäudes und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.	
		2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	A124	1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.	
		2 Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Gegenüber Zonen- grenzen	A125	Die Abstände gegenüber Zonengrenzen werden auf die gleiche Art und Weise wie diejenigen gegenüber nachbarlichem Grund gemessen.	Abstände: kleiner und grosser Grenzabstand, vgl. A122 und A123.
Gegenüber Hecken und Feld- und Ufer- gehölzen	A126	1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.	Vgl. Art. 48 DZV
		2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.	Definition der Gehölzgrenzen: – Die Grenze der Uferbestockung verläuft mindestens 3.0 m, bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher. – Die Grenze von Hecken und Feldgehölzen verläuft mindestens 2.0 m (bei Bestockungen mit Waldbäumen 3.0 m) ausserhalb der Stämme der äussersten Bäume und Sträucher.
	A13	Gewässerraum	
Fliessgewässer	A131	Der Gewässerraum für fliessende und stehende Gewässer nach Typ A:	Vgl. Art. 531.



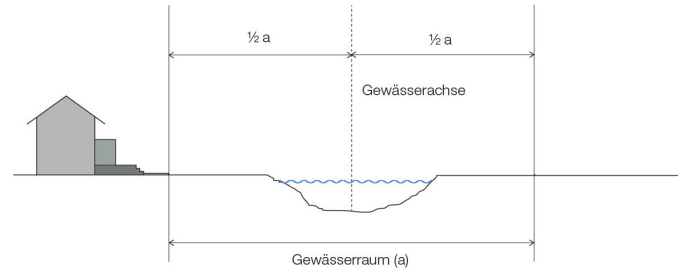
Marginale

Art.

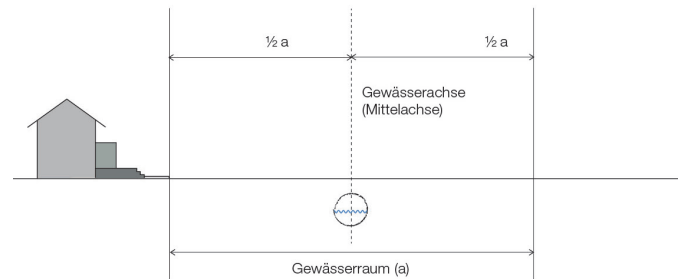
Normativer Inhalt

Hinweis

Der Gewässerraum für fließende Gewässer nach Typ B:



Der Gewässerraum für eingedolte Gewässer:



BEILAGEN

B1 ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN

Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem andern Verfahren erlassen wurden, bzw. behördengebunden in Planungen und Inventaren geregelt sind.

Bauinventar
(behördengebunden)

B11a Das Bauinventar der Gemeinde Wohlen ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar, d.h. die Einstufung ihrer Liegenschaft, richtig ist. Gegen diesen Entscheid steht ihnen der Rechtsweg offen.

Vgl. Art. 10a bis 10e BauG.

schützenswerter Bau

Wertvoller Bau von architektonischer und/oder historischer Bedeutung, dessen ungeschmälertes Weiterbestehen unter Einschluss der wesentlichen Einzelheiten wichtig ist. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug fachlicher Beratung.

«Schützenswerte Baudenkmäler dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen werden. Innere Bauteile, Raumstrukturen und feste Ausstattungen sind ihrer Bedeutung entsprechend zu erhalten, sofern dies für den Schutzzweck erforderlich und für die Eigentümerin oder den Eigentümer zumutbar ist.»

Vgl. Art. 10b Abs. 2 BauG.

erhaltenswerter Bau

Ansprechender oder charakteristischer Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden. Zu dieser Kategorie können auch einst schützenswerte Gebäude gehören, die durch bauliche Eingriffe verändert oder entstellt worden sind und die sich sachgerecht wiederherstellen lassen.

«Erhaltenswerte Baudenkmäler sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren bedeutenden Raumstrukturen zu bewahren. Ein Abbruch ist zulässig, wenn die Erhaltung unverhältnismässig ist; im Falle einer Neubaute ist das Baudenkmal durch ein gestalterisch ebenbürtiges Objekt zu ersetzen.»

Vgl. Art. 10b Abs. 3 BauG.

Anhangobjekte

In einem «Anhang» wird bemerkenswerte Architektur gewürdigt, welche nach 1990 realisiert wurde. Eine Einstufung in die oben genannten Kategorien wird nicht vorgenommen.

Baugruppe

Die Baugruppen zeichnen sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang aus. In Baugruppen werden Objekte zusammengefasst, deren Wert in ihrer Wirkung in der Gruppe liegt. Die Wirkung solcher Gruppen kann schon durch das Wegfallen oder Verändern eines einzelnen Elements oder das Hinzufügen eines Fremdkörpers empfindlich gestört werden. Allfällige Veränderungen innerhalb einer Baugruppe sind sorgfältig, mit Blick auf das Ganze und unter Beratung der Fachstelle zu planen.

K-Objekte

Alle als «schützenswert» eingestuft Objekte sowie diejenigen «erhaltenswerten» Objekte, welche zu einer Baugruppe gehören, werden im Inventar als K-Objekte, d.h. als Objekte des kantonalen Inventars bezeichnet. Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren solche Objekte, ist die kantonale Fachstelle – d.h. die Kantonale Denkmalpflege – in das Verfahren einzubeziehen.

Vgl. Art. 10c Abs. 1 BauG, Art. 22 Abs. 3 BewD und Art. 511.

ICOMOS

B11b

Liste der historischen Gärten und Anlagen der Schweiz:

- Wohlenstrasse Nr. 22
- Grundfeldstrasse Nr. 2
- Illiswilstrasse Nr. 21
- Illiswilstrasse Nr. 24
- Illiswilstrasse Nr. 31
- Murzelenstrasse Nr. 23

Archäologisches Inventar
(behördenverbindlich)

B12

Das archäologische Inventar der Gemeinde Wohlen ist ein Inventar der geschichtlichen und archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen im Sinne der Baugesetzgebung. Der oder die Grundeigentümer können im Baubewilligungsverfahren den Nachweis verlangen, dass das Inventar richtig ist.

Vgl. Art. 10d Abs. 1 lit. b bzw. Abs. 2 und 2a BauG.
Die im Zonenplan dargestellten einzelnen archäologischen Schutzgebiete sind grundeigentümergebunden geschützt.

Archäologische Gebiete und Fundstellen

In den entsprechend bezeichneten Gebieten muss mit bedeutenden archäologischen Funden gerechnet werden; Baugesuche sind der zuständigen Fachstelle des Kantons zur Stellungnahme vorzulegen. Treten, namentlich im Zuge von Arbeiten an Bauten oder im Erdreich, archäologische Mauerreste, Scherben, Münzen oder andere Bodenfunde zutage, sind diese unverändert zu lassen und sofort der zuständigen Fachstelle zu melden.

Vgl. Art. 9 Abs. 1 lit. e und 9 ff. BauG
Zuständige Fachstelle ist der archäologische Dienst des Kantons Bern.

Fuss- und Wanderwege im kant. Sachplan

B13

Die im kantonalen Sachplan des Wanderroustennetzes aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe (z.B. Einbau eines bituminösen Belages) ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Bewilligung.

Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern Vgl. Art. 44 Strassengesetz (SG; BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung (SV; BSG 732.111.1).

Geschützte Objekte
(grundeigentümerverbindlich)

B14

Die folgenden Baudenkmäler, Kultur- und Naturobjekte sowie geologischen Objekte sind durch Regierungratsbeschluss (RRB) geschützt:

Geschützte Baudenkmäler

– *in Abklärung ...*

Geschützte botanische Objekte

– Nr. 105 Winterlinde in Innerberg

VFO vom 12.02.1979

Geschützte geologische Objekte

– Burggrabenstein bei Hinterkappelen (Zweigliimmer-Gneis, hornblendeführend, Asbest)

RRB Nr. 2164 vom 20.04.1951

Lebensräume von nationaler und regionaler Bedeutung

B15

Die folgenden Lebensräume von nationaler oder regionaler Bedeutung sind durch übergeordnetes Recht bzw. die entsprechenden Beschlüsse und Verfügungen geschützt.

Vgl. Art. 9, 13, 15 Naturschutzgesetz (NSchG; BSG 426.11). Fachliche Hinweise zum Biotop- und Artenschutz siehe unter <http://www.be.ch/natur/>

Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung

Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung müssen ungeschmälert erhalten werden.

Vgl. Verordnung über den Schutz der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung (SR 451.32)

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung	Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stützpunkt für das langfristige Überleben und die Wiederansiedlung gefährdeter Amphibienarten ungeschmälert zu erhalten.	Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung (SR 451.34)
Ufergehölze	Ufergehölze (inkl. Auenv egetation) sind geschützt. Sie dürfen weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.	Vgl. Art. 21 Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451); Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 Naturschutzverordnung (NSchV; BSG 426.111).
Hecken und Feldgehölze	Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand geschützt.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 18 Abs. 1 lit. g Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel (JSG; SR 922) und Art. 27 NSchG.
Trockenstandorte von regionaler Bedeutung	Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung	Feuchtgebiete von regionaler Bedeutung sind als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträge zwischen den Bewirtschaftern und dem Naturschutzinspektorat.	Vgl. Art. 18 Abs. 1 ^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG; Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtgebiete (FTV; BSG 426.112).
Naturschutzgebiete	<ul style="list-style-type: none">– Naturschutzgebiet Nr. 7 «Lörmoos»– Naturschutzgebiet Nr. 133 «Wohlensee-Nordufer»	Vgl. RRB 4035 vom 08.11.1983 Vgl. RRB 2942 vom 05.08.1992

Gewässer und Uferbereiche
(grundeigentümerverbindlich)

B16

Alle stehenden und fliessenden Gewässer und ihre Uferbereiche sind durch übergeordnetes Recht geschützt und sollen in ihrem natürlichen oder naturnahen Zustand erhalten werden. Hochwasserschutzmassnahmen sind naturnah und soweit möglich mit ingenieurb biologischen Methoden zu erstellen.

Vgl. Art. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG; SR 814.20; Art. 4 Bundesgesetz über den Wasserbau (WBG; SR 721.100); Art. 18 Abs. 1^{bis} und Art. 21 NHG; Art 7 und Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei (BGF; SR 923).

Ufervegetation

Die Ufervegetation (Schilf-, Binsen-, Seggen- und Hochstaudenbestände, Auenvegetation, etc.) ist geschützt. Sie darf weder gerodet noch überschüttet noch auf eine andere Weise zum Absterben gebracht werden.

Vgl. Art. 21 NHG; Art. 13 Abs. 3 und Art. 17 NSchV.

Grundwasserschutzzonen
(grundeigentümerverbindlich)

B17

Für die im Zonenplan als Hinweise dargestellten Grundwasserschutzzonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutzzonenreglementen:
– Gewässerschutzzone Nr. 381 «Mettlenwald»

Vgl. Genehmigung AWA / RRB vom 25.09.1985

Wald
(grundeigentümerverbindlich)

B18

Waldrodungen, der Naturschutz im Wald sowie die Nutzung und Pflege des Waldes richten sich nach dem Bundesgesetz über den Wald und dem kantonalen Waldgesetz mit den entsprechenden Ausführungsbestimmungen. Waldfeststellungen können auch ausserhalb der Bauzone und beim Erlass und bei der Revision von Nutzungsplänen, in Gebieten in denen der Kanton die Zunahme des Walds verhindern will erfolgen.

Vgl. Art. 10 Abs. 2 Bst. b WaG, Kantonaler Richtplan, Massnahmenblatt (MB) D_09.