

Gemeinde Wohlen bei Bern

Baurechtliche Grundordnung

Anpassung des Baureglements gemäss BMBV und Sicherung der Gewässerräume

Anhang zum Mitwirkungsbericht: Gegenüberstellung der Änderungen zwischen dem alten und neuen Baureglement

In der Mitwirkung wurde kritisiert, dass sich das alte und das neue Baureglement nur mit viel Aufwand vergleichen lassen. Aus diesem Grund wurde die vorliegende Gegenüberstellung erstellt. Sie wird als Anhang zum Erläuterungsbericht dem Planungsdossier beigelegt.

Abkürzungen

BauV: Bauverordnung

BGF: Bruttogeschossfläche (gilt im neuen Baureglement nicht mehr)

BMBV: Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen

GFo: Geschossfläche oberirdisch

MBR: Musterbaureglement

W1 +: Wohnzone

DZ: Dorfzone

MZ: Mischzone

ZöN: Zone für öffentliche Nutzung

ZPP: Zone mit Planungspflicht

Art. Alt	Vorschrift alt	Art. Neu	Vorschrift neu / Anpassungen	Bemerkung
1.	Art der Nutzung	211		
	Wohnzonen		Unverändert	
	Dorfzonen Landwirtschaftsbetriebe, Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe.		<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Stilles bis mässig störendes Gewerbe - Dienstleistungen - Gastgewerbe und Beherbergung - Verkauf - Landwirtschaftszone ohne Zucht- und Mastbetriebe - Verkauf 	Diese Präzisierungen sind aus Sicht des Departements zielführend.
	Mischzone 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.		<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen - Stilles bis mässig störende Gewerbe - Dienstleistungen - Gastgewerbe und Beherbergung - Verkauf 	Die Präzisierungen sind klärend und entsprechen den Empfehlungen des Planers zu den aktuellen Nutzungsbegriffen. Auf Mindestanteil Gewerbenutzung wurde verzichtet, da dies oft zu schlechten Lösungen führt (vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.3, Seite 9)
	Arbeitszone <ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzungen - Ausgenommen sind reine Lagerbauten. - Max. eine betriebsnotwendige Wohnung pro Gebäude 		<ul style="list-style-type: none"> - Arbeitsnutzungen - Ausgenommen sind reine Lagernutzungen - Intensiverholung 	Die Präzisierungen sind klärend und entsprechen den Empfehlungen des Planers zu den aktuellen Nutzungsbegriffen. Vgl. Hinweis in neuem Baureglement

2.	Mass der Nutzung			
	Wohnzonen W1, W2, W3, DZ2, MZ Kleinbauten und Anbauten	212	Gabaritregelung mit Umrechnung der Höhen gemäss BMBV. Weglassen der Ausnützungsziffer, resp. der Geschossflächenzahl Klein- und Anbauten gemäss BMBV.	Vgl. Erläuterungsbericht. Kleinbauten, Anbauten, Unterniveaubauten, Unterirdische Bauten, Vorspringende Gebäudeteile, Rückspringende Gebäudeteile, Gestaffelte Gebäudeteile und Geschosse werden gemäss MBR beschrieben und die Gemeindegenspezifischen Masse eingefügt.
3.	Landwirtschaftszone	235	Folgender Absatz wurde weggelassen: Abs. 2 Hochbauten müssen einen minimalen Grenzabstand von 300m zur Weilerzone einhalten. Bestehende landwirtschaftliche Bauten und Anlagen dürfen erneuert, erweitert und ergänzt werden.	In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Einschränkung für die Landwirtschaft zu gross ist. Die 300m gehen nicht auf die landschaftliche Situation ein und verhindern unter Umständen gute Lösungen.
4.	Gartencenterzone	231	Unverändert	
5.	Weilerzone	242	Von MBR übernommen (ohne Absatz 8) Beschränkung auf 2 Geschossige Umnutzung und Vorschrift über die Belichtung der Räume wurden weggelassen.	Die Bestimmungen sind weitgehend die gleichen geblieben, aber auf die Vorgaben des kant. Richtplans abgestimmt. Die erwähnten weggelassenen Elemente gehen zu weit.
6	Mischzone Landwirtschaft	235	Das Mass der Nutzung wurde von BGF auf GFO umgerechnet.	
7.	Bestandeszonen			
	Bestandeszone Wyssestei	232	Unverändert	
	Bestandeszone Kappelenring	233	Unverändert	Variante Anschlusspflicht wurde aufgrund des Mitwirkungsverfahrens nicht aufgenommen.
8	Erhaltungszone Hofenmühle	234	Präzisierung des Begriffs Gebäudefläche gemäss BMBV.	
9	Zonen mit Planungspflicht Allgemein	311	Der allgemeine Beschrieb wurde angepasst und die Hinweise ergänzt.	

10	Energie in Zonen mit Planungspflicht		Das Thema Energie wird in einem separaten Verfahren bearbeitet (vgl. Mitwirkungsbericht).	
11	ZPP Nr. I „Areal Kappelenbrücke“	312	Anpassung Nummerierung Anpassung Nutzungsmass von BGF zu GFo	Systemskizze wurde weggelassen, da die Überbauung realisiert ist.
	ZPP Nr. II „Chappelemärit“	313	Anpassung Nummerierung Anpassung Nutzungsmass von BGF zu GFo	Systemskizze wurde weggelassen, da die Überbauung realisiert ist.
	ZPP Nr. 1 „Brühlmatte“ Säriswil“	314	Anpassung Nummerierung Anpassung Nutzungsmass von BGF zu GFo	
	ZPP Nr. 2 „Uettligenstrasse“ Wohlen	315	Anpassung Nummerierung Anpassung Nutzungsmass von BGF zu GFo	
	ZPP Nr. 4 „Coop-areal/Sahlimatte/Repro Marti“ Hinterkappelen	316	Anpassung Nummerierung Anpassung Nutzungsmass von BGF zu GFo	
12	Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen	321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen Inhaltlich bleiben diese Überbauungsordnungen unverändert.	Die Überbauungsordnungen innerhalb ZPPs werden hier nicht aufgeführt, da die Kompetenz zum Beschluss beim Gemeinderat liegt.
13	Zonen für öffentliche Nutzungen	22	Abs 1 wurde weggelassen, da dieser durch übergeordnete Gesetzgebung geregelt ist. Abs. 2 ist in die einzelnen Bezeichnungen übernommen worden. Bei den einzelnen ZöNs gibt nur in Bezug auf andere Zonen Anpassungen (die Gabaritregelung und das Weglassen der Geschossflächenziffer wird automatisch übernommen).	
B	Qualität des Bauens			
14	Grundsatz	411 1-2	unverändert	
	Bauweise Stellung der Bauten	412	Zusätzliche Vorschrift gemäss MBR.	
15	Aussenraum und Siedlungsökologie	414	Anpassung gemäss MBR. Der Teil Siedlungsökologie wird in einem separaten Verfahren bearbeitet.	(vgl. Kap. 2.5 Erläuterungsbericht).

16	Fachberatung	421	Klärung der Vorschrift	Vgl. dazu auch Art. 416, welcher die Regeln für den Gestaltungsspielraum festlegt. (vgl. Erläuterungsbericht Kap. 2.4 Baugestaltung).
17	Dachgestaltung	413	Zusätzliche Vorschrift gemäss MBR.	Die Erfahrungen der letzten Jahre hat gezeigt, dass hier klarere Bestimmungen nötig sind (vgl. Erläuterungsbericht Seite 9)
18	Attika	-	Fällt weg: Gabarit-Regel	(vgl. Kap. 2.3 Erläuterungsbericht).
19	Bauweise in der Landwirtschaftszone	241	Anpassung gemäss MBR	
20	Reklamen und Plakatierung	415	Unverändert.	
21	Energie		Das Thema Energie wird in einem separaten Verfahren bearbeitet (vgl. Mitwirkungsbericht).	
22	Ortbildschongebiete	511	Neu Ortsbildschutzgebiete Präzisierung und Ergänzung gemäss MBR	
23	Freihaltegebiete		Fallen weg	(vgl. Erläuterungsbericht Kap. 2.7)
24	Baudenkmäler	521	Neu wird die Inventarlösung eingeführt. Anpassung gemäss MBR	Vgl. 2.8 Erläuterungsbericht
25 - 29	Bauen in Gefahrengebieten.	561	Anpassung gemäss übergeordneter Gesetzgebung und MBR	
30	Archäologische Schutzgebiete	523	Gemäss MBR	
31	Schutzgebiete / Schutzobjekte	542	Lebensräume Anpassung Gemäss MBR	Die verschiedenen Lebensräume müssen evtl. in separatem Verfahren noch ergänzt werden. Muss durch Landschaftskommission behandelt werden.
32	Sonderstandorte Natur	541	Nach aktueller Terminologie sind die gemäss Art. 23 bezeichneten Gebiete Landschaftsschutzgebiete	
33	Landschaftsschutzgebiete	525	Nach aktueller Terminologie sind die gemäss Art. 33 bezeichneten Gebiete keine Schutz- sondern Schongebiete, da nicht der Schutz von Lebensräumen sondern der Erhalt des Landschaftsbildes im Fokus steht. Anpassungen gemäss MBR	

34	Hecken, Feldgehölze und Uferbestockung		Hecken, Feldgehölze und Uferbestockung sind durch die übergeordnete Gesetzgebung geschützt	Vgl. Kapitel 2.5 Erläuterungsbericht.
35	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	524	Gemäss Zonenplan werden nur geschützte Einzelbäume ausgeschieden. Anpassungen teilweise gemäss MBR	
36	Findlinge	543	Schützenswerte geologische Objekte (Findlinge), Anpassung gemäss MBR	
37	Gewässer	531	Neu gemäss Gewässerschutzgesetzgebung	Kap. 4 Erläuterungsbericht
38	Historische Verkehrswege	522	Gemäss MBR	
39	Ausrichtung von Entschädigung		Fällt weg	Muss im Rahmen des Themas „Landschaft und Siedlungsökologie in einem separaten Verfahren geregelt werden.
C	Masse und Messweisen		Überführung in BMBV	

Wohlen, den 06.08.2018 / FH