

## **Gemeinde Wohlen bei Bern**

### **Aktualisierung der baurechtlichen Grundordnung**

(Anpassung des Baureglements gemäss BMBV, Festlegung Gewässerräume und Überarbeitung der Ortsbildschutz- und Strukturerhaltungsgebiete)

---

### **Anhang 1 zum Erläuterungsbericht: Gegenüberstellung der Änderungen zwischen dem alten und neuen Baureglement**

#### **7. August 2020**

Das alte und das neue Baureglement lassen sich nur mit einigem Aufwand vergleichen. Aus diesem Grund wurde die vorliegende Gegenüberstellung wesentlicher Inhalte in Kurzform erstellt. Sie ist 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

W: Wohnzone

DZ: Dorfzone

MZ: Mischzone

ZöN: Zone für öffentliche Nutzung

ZPP: Zone mit Planungspflicht

Art. alt	Vorschrift alt	Art. neu	Vorschrift neu / Anpassungen	Bemerkung
		<b>1</b>	<b>Geltungsbereich: neu</b>	
<b>1</b>	Art der Nutzung	<b>211</b>		
	Wohnzonen		Unverändert	
	Dorfzone Landwirtschaftsbetriebe, Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe.		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen</li> <li>- stille bis mässig störende Gewerbe</li> <li>- Dienstleistungen</li> <li>- <b>Gastgewerbe und Beherbergung</b></li> <li>- <b>Landwirtschaftsbetriebe</b></li> <li>- <b>Verkauf</b></li> </ul>	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"> <li>- <b>Wohnen</b></li> <li>- <b>stille bis mässig störende Gewerbe</b></li> <li>- <b>Dienstleistungen</b></li> <li>- <b>Gastgewerbe und Beherbergung</b></li> <li>- <b>Verkauf</b></li> </ul>	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 Mass der Nutzung).
	Arbeitszone <ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeitsnutzungen</li> <li>- Ausgenommen sind reine Lagerbauten.</li> <li>- Max. eine betriebsnotwendige Wohnung pro Gebäude</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Arbeitsnutzungen</li> <li>- Ausgenommen sind reine Lagernutzungen</li> <li>- <b>Intensiverholung</b></li> <li>- <b>Verkauf</b></li> </ul>	Die Präzisierungen sind klärend und entsprechen den Empfehlungen des Planens zu den aktuellen Nutzungsbegriffen. vgl. Hinweis in neuem Baureglement

<b>2</b>	Mass der Nutzung	<b>212</b>		
	Wohnzonen W1, W2, W3, DZ2, MZ  Kleinbauten und Anbauten	<b>212</b>	Gabarit-Regelung mit Umrechnung der Höhen gemäss BMBV. Weglassen der Ausnützungsziffer resp. der Geschossflächenzahl  Klein- und Anbauten gemäss BMBV.	vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.3 Mass der Nutzung Kleinbauten, Anbauten, Unterniveaubauten, Unterirdische Bauten, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile, gestaffelte Gebäudeteile und Geschosse werden gemäss MBR beschrieben und die gemeindespezifischen Masse eingefügt.
<b>3</b>	Landwirtschaftszone	<b>241</b>	Folgender Absatz wurde weggelassen: Abs. 2 Hochbauten müssen einen minimalen Grenzabstand von 300 m 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 300 m gehen nicht auf die landschaftliche Situation ein und verhindern unter Umständen gute Lösungen.
<b>4</b>	Gartencenterzone	<b>231</b>	Unverändert	
<b>5</b>	Weilerzone	<b>242</b>	Von MBR übernommen (ohne Absatz 8) Beschränkung auf zweigeschossige Umnutzung und Vorschrift über die Belichtung der Räume wurden weggelassen.	Die Bestimmungen sind weitgehend die gleichen geblieben, aber auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans abgestimmt. Die erwähnten weggelassenen Elemente gehen zu weit.
<b>6</b>	Mischzone Landwirtschaft	<b>235</b>	Das Mass der Nutzung wurde von BGF auf Gfo umgerechnet, Anpassung der Messweisen/Begriffe gemäss BMBV.	
<b>7</b>	Bestandeszonen			
	Bestandeszone Wyssestei	<b>232</b>	Unverändert, bis auf Anpassung der Messweisen/Begriffe gemäss BMBV.	
	Bestandeszone Kappelenring	<b>233</b>	Unverändert, bis auf Anpassung der Messweisen/Begriffe gemäss BMBV.	Die Variante Anschlusspflicht wurde aufgrund des Mitwirkungsverfahrens nicht aufgenommen.
<b>8</b>	Erhaltungszone Hofenmühle	<b>234</b>	Präzisierung des Begriffs Gebäudefläche gemäss BMBV.	
<b>9</b>	Zonen mit Planungspflicht Allgemein	<b>311</b>	Die allgemeine Beschreibung wurde angepasst und die Hinweise ergänzt.	

<b>10</b>	Energie in Zonen mit Planungspflicht	<b>431</b>	Bestehende Bestimmungen zur Energie in ZPP's übernommen	Der Energierichtplan der Gemeinde wird angepasst (vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.7 Energie).
<b>11</b>	ZPP Nr. I „Areal Kappelenbrücke“	<b>312</b>	Anpassung Nummerierung, Anpassung der Messweisen/Begriffe gemäss BMBV	Die Systemskizze wurde weggelassen, da die Überbauung realisiert ist.
	ZPP Nr. II „Chappele-Märit“	<b>313</b>	Anpassung Nummerierung, Anpassung der Messweisen/Begriffe gemäss BMBV	Die Systemskizze wurde weggelassen, da die Überbauung realisiert ist.
	UeO 9 / ZPP 1 „Brühlmatte“	<b>314</b>	Anpassung Nummerierung, Anpassung der Messweisen/Begriffe gemäss BMBV	
	UeO 6 / ZPP 2 „Uettligenstrasse“	<b>315</b>	Anpassung Nummerierung, Anpassung der Messweisen/Begriffe gemäss BMBV	
	UeO 8 / ZPP 4 „Hausmatte“	<b>316</b>	Anpassung Nummerierung, Anpassung der Messweisen/Begriffe gemäss BMBV	
<b>12</b>	Zonen mit bestehenden Überbauungsordnungen	<b>321</b>	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen, inhaltlich bleiben diese Überbauungsordnungen unverändert.	Die Überbauungsordnungen innerhalb ZPP's werden hier nicht aufgeführt, da die Kompetenz zum Beschluss beim Gemeinderat liegt.
<b>13</b>	Zonen für öffentliche Nutzungen	<b>22</b>	Abs. 1 wurde weggelassen, da dieser durch übergeordnete Gesetzgebung geregelt ist. Abs. 2 ist in die einzelnen Bezeichnungen übernommen worden. Bei den einzelnen ZöN's gibt es nur in Bezug auf andere Zonen der Messweisen/Begriffe gemäss BMBV Anpassungen. Die Gabarit-Regelung und das Weglassen der Geschossflächen-ziffer werden automatisch übernommen. Wo die minimalen baupolizeilichen Masse fehlen, wurden sie ergänzt. Bezeichnung A Ganze Gemeinde wird um die Grundzüge zum Schulhaus Wohlen ergänzt.	
<b>B</b>	Qualität des Bauens und Nutzens	<b>4</b>		
<b>14</b>	Grundsatz	<b>411 1-2</b>	Unverändert	
	Bauweise Stellung der Bauten	<b>412</b>	Zusätzliche Vorschrift gemäss MBR.	

<b>15</b>	Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie	<b>414</b>	Anpassung gemäss MBR. Der Teil Siedlungsökologie wird in einem separaten Verfahren bearbeitet (bestehende Bestimmungen zur Siedlungsökologie übernommen).	vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.5 Aussenraumgestaltung und Siedlungsökologie
		<b>416</b>	Gestaltungsspielraum: neu	
<b>16</b>	Fachberatung	<b>421</b>	Klärung der Vorschrift	Art. 416 legt die Regeln für den Gestaltungsspielraum fest (vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.4 Baugestaltung).
		<b>422</b>	Qualitätssicherndes Verfahren: neu	
<b>17</b>	Dachgestaltung	<b>413</b>	Zusätzliche Vorschriften gemäss MBR.	Die Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass hier klarere Bestimmungen nötig sind (vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.5 Mass der Nutzung).
<b>18</b>	Attika		Fällt weg wegen Gabarit-Regel	vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.5 Mass der Nutzung
<b>19</b>	Bauweise in der Landwirtschaftszone	<b>241</b>	Anpassung gemäss MBR	
<b>20</b>	Reklamen und Plakatierung	<b>415</b>	Unverändert.	
<b>21</b>	Energie	<b>431</b>	Bestehende Bestimmungen zur Energie übernommen.	
<b>22</b>	Ortbildschongebiete	<b>511</b>	Neu Ortsbildschutzgebiete Präzisierung und Ergänzung gemäss MBR	
		<b>512</b>	Strukturerhaltungsgebiete: neu	
<b>23</b>	Freihaltegebiete	-	Fallen weg	vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.9 Freihaltegebiete
<b>24</b>	Baudenkmäler	<b>521</b>	Neu wird die Inventarlösung eingeführt. Anpassung gemäss MBR	vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.10 Bauinventar
<b>25 - 29</b>	Bauen in Gefahrengebieten.	<b>561</b>	Anpassung gemäss übergeordneter Gesetzgebung und MBR	
<b>30</b>	Archäologische Schutzgebiete	<b>523</b>	Gemäss MBR	
<b>31</b>	Schutzgebiete / Schutzobjekte	<b>542</b>	Lebensräume Anpassung gemäss MBR	Die verschiedenen Lebensräume müssen evtl. in separatem Verfahren noch ergänzt werden.
<b>32</b>	Sonderstandorte Natur	<b>541</b>	Bestehende Bestimmungen übernommen.	

<b>33</b>	Landschaftsschutzgebiete	<b>525</b>	Bestehende Bestimmungen übernommen.	
<b>34</b>	Hecken, Feldgehölze und Uferbestockung	-	Hecken, Feldgehölze und Uferbestockung sind durch die übergeordnete Gesetzgebung geschützt.	vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 2.6 Landschaft
<b>35</b>	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	<b>524</b>	Bestehende Bestimmungen übernommen.	
<b>36</b>	Findlinge	<b>543</b>	Schützenswerte geologische Objekte (Findlinge), Anpassung gemäss MBR	
<b>37</b>	Gewässer / Quellen	<b>531</b>	Neu gemäss Gewässerschutzgesetzgebung	vgl. Erläuterungsbericht Kapitel 4 Festlegung der Gewässerräume
		<b>532</b>	Freihaltekorridore: neu	
<b>38</b>	Historische Verkehrswege	<b>522</b>	Gemäss MBR	
<b>39</b>	Ausrichtung von Entschädigung		Fällt weg	Dies ist im Rahmen des Themas „Landschaft und Siedlungsökologie“ in einem separaten Verfahren zu regeln.
		<b>55</b>	Ersatzmassnahmen: neu	
<b>C</b>	Masse und Messweisen		Fallen zum Teil weg oder sind im Anhang A1 neu gemäss MBR geregelt.	
<b>D</b>	Zuständigkeiten der Gemeindebaubehörden und Baupolizeiorgane		Inhalte sind im einführenden Teil „Lesehilfe“ enthalten oder fallen weg.	
<b>E</b>	Straf- und Schlussbestimmungen	<b>6</b>	Anpassung gemäss MBR	

Wohlen, den 07.08.2020 / IWe