



W o h l e n

Baureglement

Impressum

Auftragsbearbeitung

Lohner + Partner AG, Planung Beratung Raumentwicklung

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

Farbcode

- Gelb** = geänderte oder neue Bestimmungen.
- Grau** = bestehende Bestimmungen des Baureglements, die unverändert bleiben.
- Grün** = bestehende Bestimmungen des Baureglements, die bezüglich Begriffe auf die BMBV angepasst resp. die bestehenden Masse auf die neue Messweisen um gerechnet werden.

Die Änderungen des Baureglements gegenüber der 1. Auflage aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses sind mit einem **blauen Rahmen** resp. **blau gestrichen/neu** gekennzeichnet.

Das Einfügen der bestehenden Bestimmungen zur ZPP Nr. III «Uettligen West» (Art. 11 BR; von der Gemeindeversammlung am 25.11.2018 beschlossen/vom AGR am 11.09.2019 genehmigt) Als geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV in Art. 317 BR nach dem Gemeindeversammlungsbeschluss ist mit einem **roten Rahmen** gekennzeichnet.

Der von der Genehmigung ausgenommene Art. 415 BR ist mit einem **violetten Rahmen** gekennzeichnet.

Die geringfügigen Änderungen nach Anhörung (nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 und 8 BauV) des Baureglements gegenüber der 1. und 2. Auflage sind mit einem **dunkelviolettem Rahmen** resp. **violett gestrichen/neu** gekennzeichnet.

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).

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

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.

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. 7725.1/1.1).

Je nach Lage oder Nachbarschaft des Vorhabens können Bauten und Anlagen, die normalerweise ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, baubewilligungspflichtig sein.

Vgl. Art. 7 BewD.

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 Vorfragen 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	10
101	Geltungsbereich sachlich	10
102	Geltungsbereich räumlich	10
103	Ausgleich von Planungsvorteilen.....	10
2	NUTZUNGSZONEN	11
21	Wohnzonen, Dorfzone, Mischzone und Arbeitszone	11
211	Art der Nutzung	11
212	Mass der Nutzung	13
22	Zonen für öffentliche Nutzungen	19
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZÖN)	19
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	25
231	Gartencenterzone.....	25
232	Bestandeszone Wyssestei	25
233	Bestandeszone Kappelenring.....	26
234	Erhaltungszone Hofenmühle	27
235	Mischzone Landwirtschaft	28
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet.....	30
241	Landwirtschaftszone (LWZ).....	30
242	Weilerzone.....	30
3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	32
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	32
311	Allgemeines	32
312	ZPP Nr. I «Areal Kappelenbrücke»	33
313	ZPP Nr. II «Chappele-Märit»	34
314	UeO 9 / ZPP 1 «Brühlmatte»	35
315	UeO 6 / ZPP 2 «Uettligenstrasse»	35
316	UeO 8 / ZPP 4 «Hausmatte».....	36
317	ZPP Nr. III «Uettligen West»	38

32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	41
321	Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	41
4	QUALITÄT DES BAUENS UND NUTZENS	43
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	43
411	Gestaltungsgrundsatz.....	43
412	Bauweise, Stellung der Bauten	44
413	Dachgestaltung.....	44
414	Aussenraumgestaltung.....	47
415	Reklamen und Plakatierung	48
416	Gestaltungsspielraum.....	49
42	Qualitätssicherung	49
421	Fachberatung	49
422	Qualitätssichernde Verfahren	50
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen.....	50
431	Energie	50
5	BAU- UND NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN	51
51	Ortsbildpflege	51
511	Ortsbildschutzgebiete	51
512	Strukturerhaltungsgebiete	51
52	Pflege der Kulturlandschaft.....	53
521	Baudenkmäler	53
522	Historische Verkehrswege.....	53
523	Archäologische Schutzgebiete	54
524	Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	54
525	Landschaftsschutzgebiete	55
53	Gewässer.....	56
531	Fliessgewässer und stehende Gewässer (Gewässerraum).....	56
532	Freihaltekorridore	57

54	Schutz der naturnahen Landschaft	57
541	Sonderstandorte Natur	57
542	Lebensräume.....	58
543	Schützenswerte geologische Objekte (Findlinge)	58
55	Ersatzmassnahmen	59
551	Ersatzmassnahmen	59
56	Gefahrengebiete	59
561	Bauen in Gefahrengebieten.....	58
57	Langsamverkehr	60
571	Fuss- und Wanderwege	60
6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	61
601	Widerhandlungen	61
602	Inkrafttreten	61
603	Aufhebung von Vorschriften	61
GENEHMIGUNGSVERMERKE		
ANHÄNGE		
A1	DEFINITIONEN UND MESSWEISEN	
BEILAGEN		
B1	ERLÄUTERUNGEN ZU DEN HINWEISEN	

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 Ortschaftsreglement, weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen (Übersicht Art. 321).
Geltungsbereich räumlich	102	Das Baureglement gilt für das ganze Gemeindegebiet.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	103	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 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 – 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 Überbauungsordnungen 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>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>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, Kindertagesstätten, Kindergärten und Basisstufen 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 Fall, dass wohnhygienisch tragbare Verhältnisse gewährleistet sind (s. Art. 21 BauG und 62-69 BauV).

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Preisgünstiges Wohnen	2	Bei Ein- oder Umzonungen in Zonen mit Wohnnutzung mit einem zusätzlichen Nutzungsmass von mindestens 3'000 m ² Geschossfläche oberirdisch muss mindestens ein Drittel der zusätzlichen Wohnnutzung als preisgünstiger Wohnraum im Sinne der eidgenössischen Wohnraumförderungsverordnung vom 26. November 2003 (WFV) erstellt oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Art. 37 WFV abgegeben werden.	[bestehende Bestimmungen gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 03.12.2019]
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 arealinternen 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>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt					Hinweis	
Zone	Abk.	Dachform	kA (m)	gA (m)	GL (m)	Fh tr / Fh A (m) ¹⁾	VG	
Wohnzone 1	W1	SD:	3.0	8.0	25.0	Fh tr 5.00	1	SD = Baukörper mit Schrägdach FD = Baukörper mit Flachdach kA = kleiner Grenzabstand (vgl. Anhang A1 A122) gA = grosser Grenzabstand (vgl. Anhang A1 A123) GL = Gebäudelänge (vgl. Art. 12 BMBV) Fh tr = traufseitige Fassadenhöhe für Schräg- und Flachdächer Bei Flachdächern (Dachneigung bis und mit max. 5°) ist die Fh tr auf der gesamten Dachfläche einzuhalten. Fh A = Fassadenhöhe Attika (vgl. Anhang A113) VG = Vollgeschosse (s. Art. 18 BMBV)
						Fh A 7.00		
Wohnzone 2	W2	FD:				7.00	2- ²⁾	
		SD:	4.0	8.0	30.0	Fh tr 7.50	2	
						Fh A 10.00		
Wohnzone 3	W3	FD:				10.00	3- ²⁾	
		SD:	5.0	10.0	40.0	Fh tr 10.50	3	
						Fh A 13.00		
		FD:				13.00	4- ²⁾	

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

Dorfzone 2	D2	SD:	4.0	8.0	30.0	Fh tr 8.00	2
						Fh A 10.50	
		FD:				10.50	3 ²⁾
Mischzone 2	M2	SD:	4.0	10.0	30.0	8.00	2
		FD:				10.50	3 ²⁾
Arbeitszone	A	SD:	5.0	5.0	--	Fh tr 13.00	
						Fh A 16.50	
		FD:				16.50	

¹⁾ In Gefahrengebieten mit erheblicher und mittlerer Gefährdung kann das massgebende Terrain auf der Grundlage eines Fachgutachtens um das technisch bedingte Minimum angepasst werden.

vgl. Art. 1 Abs. 2 BMBV.

z.B. für die Anhebung von Gebäudeteilen über die Schaden-
grenze.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>2) Bei Bauten mit der maximal zulässigen Anzahl Vollgeschosse 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 Hauptgebäude 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>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. 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 massgebende 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. offene vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ab Brüstung/Geländer auf mind. zwei Seiten offen sowie Balkone, Vordächer, Terrassen, Ausstertreppen, Rampen und dgl. – zulässiges Mass über Fassadenflucht max. 3.0 m – zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50 % – zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 1.50 m; Vordächer zulässiges Mass im Grenzabstand (A) max. 2.00 m 	<p>Vgl. Art. 10 BMBV (gilt sowohl für den Gebäude- als auch für den Grenzabstand).</p> <p>Vorspringende Gebäudeteile ragen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus.</p> <p>Art. 79 b EG ZGB vorspringende Bauteile bleibt vorbehalten.</p> <p>Hinweis zu rückspringenden Gebäudeteile nach Art. 11 BMBV: alle rückspringenden Gebäudeteile sind massgebend.</p>
		<p>f. 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>g. Geschosse:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Untergeschoss: OK des fertigen Bodens des darüber liegenden 1. Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, 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> <p>Attikageschoss: vgl. Art. 413 Abs. 5 sowie Anhang A1 113.</p>
		<p>h. Abgrabung: max. 6.0 m</p>	<p>Vgl. Anhang A1 A111</p>
	3	<p>Vorbehalten bleiben die Vorschriften zu den Überbauungsordnungen und über die Ortsbildschutzgebiete.</p>	<p>Vgl. Art. 75 BauG; Art. 212 Abs. 1 Fussnote 1, Art. 321 und 511 ff.</p>
	4	<p>Gegenüber Zonengrenzen sind die gleichen Abstände einzuhalten wie gegenüber benachbarten Grundstücken; gegenüber der Landwirtschaftszone genügt die Einhaltung des Masses des kleinen Grenzabstandes.</p>	<p>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.</p>
	5	<p>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):</p> <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 	<p>Falllinie = Richtung der (maximalen) Hangneigung.</p>
	6	<p>Wo heute in Dorfzonen bestehende Bauten regulatorische Abstände zu Grenzen und Strassen unterschreiten, kann im gleichen Umfang ein Neubau</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt			Hinweis
		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	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 D2	II	
Schulhaus Wohlen	A1	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle, Zivilschutz- und Feuerwehrmagazin	– Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2. Der minimale Gebäudeabstand beträgt generell 4.00 m und die Gebäudelänge ist frei.		[Änderung gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 18.08.2020]

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
Oberstufen-Schulanlage Hinterkappelen	A2	Schulhaus, Kindergarten, Turnhalle, Zivilschutz- und Feuerwehrmagazin	<ul style="list-style-type: none"> – Ersatz- und Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Wohnzone W3. Der minimale Gebäudeabstand beträgt generell 4.00 m und die Gebäudelänge ist frei. 	II
«Birchi»	B	Notschlachthaus, Kadaversammelstelle, Pfadiheim	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2 – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	III
«Uettligen»	C	Viehschauplatz, öffentlicher Parkplatz, Feuerwehr, öffentliche Entsorgungsstelle, Heizzentrale für Wärmeverbund mit Holzschnitzzellagerung	<ul style="list-style-type: none"> – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m – Fh tr: 7.50 m – VG und GL: frei 	III

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
«Uettligen»	D	Kulturelles Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> – Ergänzungsbauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Dorfzone D2 – A: $\frac{1}{2}$ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	<p>III</p> <p>Ortsbilschutzgebiet; vgl. Art. 511</p>
«Uettligen»	E	Zentrum für Betagte und Behinderte mit Pflege- und Wohnangeboten, Alterswohnungen sowie dem Zentrum dienende Dienstleistungen (medizinische Praxen, Café usw.), Telefonzentrale	<ul style="list-style-type: none"> – Für Neu- und Erweiterungsbauten gelten die folgenden baupolizeilichen Masse: – kA: 4.00 m – gA: 8.00 m – GH: 10.00 m – GL: frei – VG: 3 – minimale Geschosflächenziffer oberirdisch (GFZo): 0.5 – Baugesuche, welche Hauptgebäude betreffen, sind der Fachberatung zu unterbreiten. 	<p>II</p> <p>GH = Gesamthöhe (s. Art. 14 BMBV)</p> <p>GFZo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 f. BMBV</p>

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 D2 – 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	<ul style="list-style-type: none"> – Gute Einpassung ins Landschaftsbild – Baupolizeiliche Masse gemäss Dorfzone D2 – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	IV	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis	
«Hinterkappelen»	I	ARA, Jugendräume, Energiezentrale	<ul style="list-style-type: none"> – Für die ARA und die Energiezentrale gelten die baupolizeiliche Masse der Arbeitszone A – Für Ergänzungen der Jugendräume gelten die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W2 zudem A ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m 	III	
«Hinterkappelen»	M	Kulturelles und kirchliches Zentrum	<ul style="list-style-type: none"> – Erhalten der Baudenkmäler – Zugelassen sind im Rahmen der Zweckbestimmung neue Bauten und Anlagen soweit sie dem Zweck entsprechen – A: ½ Fh tr, jedoch mind. 4.00 m – Fh tr: 5.00 m – VG: 1 	III	Ortsbilschutzgebiet; vgl. Art. 511 Vgl. Bauinventar der Gemeinde Wohlen

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis	
«Hinterkappelen»	N	Feuerwehgebäude	<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 	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: ½ 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) 	
«Murzelen» Sektor C	P	Scheibenstand und Kugelfang	<ul style="list-style-type: none"> – Es gelten die Sicherheitsmasse und -vorschriften der Schiessanlagenverordnung vom 27.3.1991 (Dokumentation 51.5.d). 	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Die Waldbaulinie entspricht der Waldgrenze	
	23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	
Gartencenterzone	231	<ol style="list-style-type: none"> 1 Die Zone dient dem Verkauf von Gärtnereiartikeln. 2 Ersatz- und Umbauten des bestehenden Gartencenters sind gestattet. Sie dürfen bis 20 % über das bestehende Volumen hinausgehen. Der Grenzabstand beträgt 4.00 m. 3 Es gilt die ES III. 	<p>[bestehende Bestimmungen (Art. 4 BR 2010/2015)]</p> <p>[bestehende Bestimmungen (Art. 4 BR 2010/2015)]</p> <p>[bestehende Bestimmungen (Art. 4 BR 2010/2015)]</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>
Bestandeszone Wyssestei	232	<ol style="list-style-type: none"> 1 In der Bestandeszone sind Landwirtschaftsbetriebe, Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. 2 In der Bestandeszone sind Ersatz- und Umbauten am bestehenden Standort zugelassen. Gebäude, welche 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 Klein- und Anbauten. 	<p>[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)]</p> <p>[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)]</p> <p>Inkrafttreten des Baureglements vom 24.3.2010</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Auf dem östlichen Teil der Parzelle 3367 kann ein Einstellraum erstellt werden. Die baupolizeilichen Masse richten sich nach der Dorfzone D2.	[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)]
		4 Es gilt die ES III gemäss Art. 43 LSV.	[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)] ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Bestandeszone Kappelenring	233	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 Geschossfläche oberirdisch (GFo) bleibt dabei, unabhängig vom Fortbestand allenfalls vereinbarter und beanspruchter Nutzungsübertragungen, gewährleistet.	[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)] GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV.
		2 Für die zeitgemässe Sanierung und Erneuerung der einzelnen Gebäude ist eine Erhöhung der bestehenden Geschossfläche oberirdisch (GFo) von max. 20% zulässig.	[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)] GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV.
		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.	
		4 Bauliche Eingriffe sind sorgfältig auf die bestehenden Gestaltungsmerkmale wie Proportionen, Materialien und Farben abzustimmen. Gestaltungsgrundsätze	[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)]

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		für bauliche Eingriffe sind der Fachberatung vorzulegen.	Vgl. Art. 421 BR.
	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. Vereinzelt Bauten mit 1 Vollgeschoss und ohne Attikageschoss bis zu 100 m ² Geschossfläche oberirdisch (GFo) für Mehrzweckräume sind zugelassen.	[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)] GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV.
	6	Die Bestimmungen des Baureglements über den Dachausbau sind anwendbar. Sie werden der Überschreitung der Geschossfläche oberirdisch (GFo) gemäss Abs. 1 nicht angerechnet.	[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)]
	7	Es gilt die ES II gemäss Art. 43 LSV.	[bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)] ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Erhaltungszone Hofenmühle	234	<p>1 Die Erhaltungszone «Hofenmühle» bezweckt den Schutz, die Erhaltung und eine zweckmässige Umnutzung der kulturhistorisch wertvollen Baugruppe. Ersatz- und Umbauten sind zugelassen, sofern sie sich an den Standort, die Geschosszahl sowie an die Abmessungen des bestehenden Baukörpers halten.</p> <p>2 Ehemals bäuerlich oder gewerblich genutzte, bewohnte Hauptgebäude dürfen innerhalb des bestehenden Volumens zu Wohn- und nicht publikumsori-</p>	<p>bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)]</p> <p>bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)]</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		entierten Gewerbezwecken ausgebaut werden, sofern dadurch keine wesentliche Verkehrsbelastung entsteht.	
	3	Gut integrierte, Klein- und Anbauten mit einer anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) bis zu 40 m ² sind zugelassen.	bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)] Grenzabstand, Gebäudeabstand und Fassadenhöhe der Klein- und Anbauten vgl. Art. 212 Abs. 2.
	4	Für die Beurteilung einer Baueingabe hat die Gemeindebaubehörde eine kantonale Fachstelle zur Beratung und Begutachtung beizuziehen.	bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)]
	5	Dem Baugesuchsteller wird empfohlen, der Gemeindebaubehörde vor der Abgabe eines Baugesuches eine Bauvoranfrage in Form eines Vorprojektes einzureichen.	bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)]
	6	Es gilt die ES III gemäss Art. 43 LSV.	bestehende Bestimmungen (Art. 7 BR 2010/2015)] ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)
Mischzone Landwirtschaft	235	1 Die Mischzone Landwirtschaft ist eine Bauzone und dient der Landwirtschaft mit ergänzenden Nutzungen. Mindestens 50% aller Geschossflächen oberirdisch (GFo) 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.	bestehende Bestimmungen (Art. 6 BR 2010/2015)] GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV. ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
MZL «Schüpfenried»	2	<p>Ergänzende Nutzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Sektor A: Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten bis 120 m² der Verkaufsnutzung dienende Geschossfläche, Gastronomie und Angebote zum Erlebnisbauernhof sowie therapeutische Arbeits- und Wohngemeinschaft. Die nicht landwirtschaftlich bedingten Wohnflächen dürfen max. 470 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) beinhalten. Neubauten richten sich nach den baupolizeilichen Massen der Mischzone M2. – Sektor B: Im Sektor B sind pavillonartige Bauten mit max. 2 Vollgeschossen für touristische Übernachtungsmöglichkeiten bis zu einer max. Gesamtfläche von 330 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) sowie Bauten mit 1 Vollgeschoss für Freizeitaktivitäten bis zu 15 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo) je Gebäude gestattet. Attikageschosse und Dachaufbauten sind nicht zugelassen. Der bestehende Obstgarten ist in seinem Bestand zu erhalten, der Ersatz einzelner Bäume ist möglich, die Neubauten sind in der Anlage gut zu verteilen. Es gelten die baupolizeilichen Masse der W2. – Sektor C: In diesem Sektor darf ein Schaugarten mit einem Wegnetz vorgesehen werden. Hochbauten sind nicht gestattet. 	<p>bestehende Bestimmungen (Art. 6 BR 2010/2015)]</p> <p>GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV.</p> <p>GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV.</p>
MZL «Uettligenstrasse»	3	<p>Ergänzende Nutzungen: Umnutzung der bestehenden Gebäude zu einem Fitness-, Therapie- und Erholungshof. Neue Hauptgebäude sind nicht gestattet. Die Aussenraumgestaltung hat sorgfältig auf die Situation abgestimmt zu erfolgen und darf das ländliche Orts- und Landschaftsbild nicht stören.</p>	<p>bestehende Bestimmungen (Art. 6 BR 2010/2015)]</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	24	Nutzungszonen im Nichtbauggebiet	
Landwirtschaftszone (LWZ)	241	<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>
Weilerzone Zweck	242	<p>1 Die Weilerzone dient der Erhaltung der traditionell entstandenen Siedlungsstruktur und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen.</p> <p>2 Es gelten die Vorschriften der ES III.</p>	<p>Die Weilerzone ist eine beschränkte Bauzone, Neubauten sind nicht zugelassen (Art. 33 RPV, kant. Richtplan MB A_03). Die Gemeinde ist daher nicht erschliessungspflichtig.</p> <p>Für Bauvorhaben im Rahmen der Zonenumschreibung ist die Baubewilligungsbehörde (Gemeinde oder Regierungstatthalteramt) 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 Ausnahme gesuche durch die Abt. Bauen des AGR).</p> <p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe (Art. 43 LSV)</p>
Nutzung		<p>3 Zugelassen sind Wohnnutzungen sowie mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungen.</p> <p>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.</p>	<p>Dazu gehören insbesondere auch Nutzungen i.S. der Stützpunktfunktion des Weilers.</p> <p>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.</p>

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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	3	BESONDERE BAURECHTLICHE ORDNUNGEN	
	31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	
Allgemeines	311	<p data-bbox="573 523 1312 691">1 Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.</p> <p data-bbox="573 919 1312 1326">2 Die Siedlung hat nebst Art. 431 zusätzlich nachfolgende Auflagen und Bedingungen zu erfüllen: Es ist eine gemeinsame energieeffiziente und umweltschonende Wärmeversorgungseinrichtung und -verteilung zu prüfen. Die Gestaltung von Gebäuden hat der passiven Energienutzung durch Sonneneinstrahlung sowie der Möglichkeit zur aktiven Nutzung von Solarenergie Rechnung zu tragen. Keine gemeinsame Wärmeversorgung muss erstellt werden, wenn höchstens 25 % des zulässigen Grenzwertes Wärmebedarf (KEnV) mit nicht erneuerbaren Energien gedeckt wird.</p>	<p data-bbox="1344 523 2080 884">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: – 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.</p> <p data-bbox="1344 919 2080 975">[bestehende Bestimmungen zur Energie in ZPPs (Art. 10 BR 2010/2015)]</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP I «Areal Kappelenbrücke»	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 1. Vollgeschoss sind Wohnnutzungen gemäss der Wohnzone zugelassen. Im 1. Vollgeschoss ist zwingend ein Restaurant vorzusehen. Zudem sind im 1. Vollgeschoss gewerbliche, Dienstleistungs- und öffentliche Nutzungen zugelassen. – Sektor B: Neben Wohnnutzungen gemäss der Wohnzone sind ostseitig zum Platz sowie im 1. Vollgeschoss gewerbliche Nutzungen zugelassen.	Hinweis: 1. Vollgeschoss = Erdgeschoss
Mass der Nutzung		Geschossfläche oberirdisch (GFo): Sektoren A und B total 8'100 m² – Sektor A: max. 8 Vollgeschosse ; Dachkote: max. 527.50 m ü.M.; tiefster Punkt max. 496.25 m ü.M. – Sektor B: max. 5 Vollgeschosse ; Dachkote: max. 517.00 m ü.M.; tiefster Punkt max. 496.25 m ü.M.	GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV. Die Referenzkote «tiefster Punkt» bezieht sich nur auf die Höhen nach Kapitel 1.5 BMBV. Sie ist nicht massgebend für die Geschossigkeit, Unterniveaubauten und dgl.
Gestaltungsgrundsätze	4 – Das Gebäude im Sektor A hat die Funktion, den Eingang zu Hinterkappelen zu markieren. – Das Gebäude im Sektor B vermittelt zwischen verschiedenen baulichen Massstäben. In der Aussenraumgestaltung wird zwischen einem städtischen Aussenraum (Sektor C) zur Strasse hin und einem		

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>eher parkartigen (Sektor D) zweiten Aussenraum zum See hin unterschieden. Das Gebäude ist von der Bernstrasse zurückzusetzen.</p> <p>– Zwischen Bernstrasse und Kappelenring ist ein Fuss- und Radweg zu erstellen.</p>	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	Es gilt die ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
ZPP II «Chappele-Märit»	313	1 Für die Zone mit Planungspflicht ZPP II gelten die folgenden Bestimmungen:	
Planungszweck	2	Die Zentrumsfunktion des Chappele-Märits soll gestärkt, aufgewertet und besser an den Dorfkern Hinterkappelen angebunden werden.	
Art der Nutzung	3	Dienstleistungs-, Geschäfts- und Wohnnutzung.	
Mass der Nutzung	4	Max. Geschossfläche oberirdisch (GFo) 6'900 m ² ; max. 6 Vollgeschosse	GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV.
Gestaltungsgrundsätze	5	<p>– Aufwertung des Eingangsbereichs zum Kappelenring durch eine Neuausrichtung des Haupteingangs und eine gute Gestaltung der Vorbereiche.</p> <p>– Über dem 1. Vollgeschoss kann attraktiver Wohn- und Dienstleistungsraum geschaffen werden, der einen optimalen Bezug (Besonnung, Aussenraum) zur Umgebung schafft.</p>	Hinweis: 1. Vollgeschoss = Erdgeschoss
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	Es gilt die ES III.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
UeO 9 / ZPP 1 «Brühlmatte»	314	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 (GFZo) hat zwischen 0.35 und 0.55 zu betragen.	GFZo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 f. BMBV.
		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.	
UeO 6 / ZPP 2 «Uettligenstrasse»	315	1 Auf dem Areal der Parzellen Nrn. 3359 und 4244 ist eine verdichtete Wohnüberbauung vorzusehen.	
		2 Die Gebäudemasse richten sich nach den Bestimmungen der Wohnzone W2. Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) hat zwischen 0.40 und 0.60 zu betragen.	GFZo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 f. BMBV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		3 Es gilt die ES II.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.
		4 Die Erschliessung erfolgt durch eine Stichstrasse ab Uettligenstrasse. Für Motorfahrzeuge ist eine gemeinsame unterirdische Einstellhalle vorzusehen.	
		5 Der Umgebungsgestaltungsplan soll Auskunft geben über gemeinsam genutzte Flächen, Grünbereiche, Bepflanzung und Gemeinschaftseinrichtungen.	
UeO 8 / ZPP 4 «Hausmatte»	316	<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 Höhen der Bauten 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 mindes-</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>tens 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>	
	3	<p>Das Gesamtnutzungsmass in den Bereichen B, C und D beträgt mindestens 10'000 m² und maximal 20'000 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo). Das Nutzungsmass im Bereich A beträgt maximal 4'000 m² Geschossfläche oberirdisch (GFo).</p>	<p>GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV.</p>
	4	<p>Die maximalen Fh tr betragen im Bereich A: 13.50 m 16.00 m (gemessen ab OK des fertigen Bodens des 1. Vollgeschosses), B: 16.50 m, C: 11.00 m und D: 6.00 m. Die Geschosszahl ist innerhalb der Fh tr nicht beschränkt.</p>	
	5	<p>Gegenüber bestehenden Überbauungen sind die Abstandsvorschriften der Mischzone einzuhalten.</p>	
	6	<p>In den Bereichen A, B und C gilt die ES III und im Bereich D die ES II.</p>	<p>ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.</p>
	7	<p>Die Überbauung muss etappierbar sein.</p>	
	8	<p>Für die Erschliessung, Parkierung, das öffentliche Fusswegnetz und die Platzgestaltung ist die Richtplanung Dorfkern Hinterkappelen wegleitend.</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ZPP Nr. III «Uettligen West»	317	<p>1 Die ZPP Nr. III «Uettligen West» bezweckt die Realisierung einer Überbauung mit hoher ortsbaulicher und architektonischer Qualität, mit einem gemischten Wohnangebot für Senioren und Familien sowie ergänzende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.</p>	[bestehende Bestimmungen (Art. 11 BR; von der Gemeindeversammlung am 25.11.2018 beschlossen/vom AGR am 11.09.2019 genehmigt)]
Art der Nutzung		<p>2 Es sind Wohnbauten, Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe zugelassen. Dienstleistungs- und mässig störende Gewerbebetriebe sind in der ersten Bautiefe entlang der Kantonsstrasse anzuordnen. Mindestens ein Drittel der Wohnnutzung muss gemeinnützig betrieben werden oder der dafür nötige Boden durch Verkauf oder im selbständigen und dauernden Baurecht an eine gemeinnützige Organisation im Sinne von Artikel 37 der Wohnraumförderungsverordnung abgegeben werden.</p>	
Mass der Nutzung		<p>3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. Max. 3 Vollgeschosse ohne zusätzliche Attika oder Ausbau Dachgeschoss, max. 12'000 m² oberirdische Geschossfläche (GFo), max. zulässige traufseitige Fassadenhöhe = 10.50 m. Die maximale Gebäudelänge beträgt 40 m. b. Die Mindestausnutzung beträgt 9'000 m² oberirdische Geschossfläche. c. Die Gebäudeabstände (GL) sind frei. d. Für die schützens- und erhaltenswerten Einzelgebäude gilt Art. 10 b BauG. e. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die oberirdische Geschossfläche (GFo) ange- 	GFo vgl. Anhang A112 sowie Art. 27 BMBV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

rechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

- f. Wenn die gute Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild im Rahmen eines anerkannten, qualifizierten Verfahrens nachgewiesen wird, dürfen einzelne Baukörper 4 Vollgeschosse (ohne zusätzliche Attika oder Ausbau Dachgeschoss) sowie eine max. traufseitige Fassadenhöhe von 14.00 m aufweisen.

Gestaltungsgrundsätze

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

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		direkten Fussgängeranschluss ans Dorfzentrum anzubinden.	
Energie	5	Sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe innerhalb oder angrenzend an den Wirkungsbereich eine Nahwärmeversorgung besteht oder deren Realisierung bis zur Inbetriebnahme der Bauten rechtlich und finanziell sichergestellt ist, besteht eine Anschlusspflicht. Die Nutzung eigener erneuerbarer Energiequellen bleibt vorbehalten.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	Entlang der Kantonsstrasse gilt sowohl für die erste Bautiefe wie für die bestehende Hofgruppe ES III nach LSV. Bei jedem Bauvorhaben muss mit baulichen (Anordnung lärmempfindlicher Räume) und/oder gestalterischen (Anordnung von Haupt- und/oder Nebenbauten) Massnahmen eine Schallpegelreduktion von mindestens 12 dBA erreicht werden. Im restlichen Bereich der ZPP gilt ES II, wodurch eine Schallpegelreduktion von mindestens 17 dBA erreicht werden muss.	ES = Lärmempfindlichkeitsstufe gem. Art. 43 LSV.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	32	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	
Zonen mit besonderen baurechtlichen Ordnungen	321	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	UeO 3
4 «Thalmatt Uettligen-Herrenschwanden»	UeO	19.10.1971	UeO 4
5 «Zentrum Wohlen»	UeO	02.05.1994 mit Änderung vom 06.11.1995	UeO 7

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
6 «Uferschutzplanung Wohlensee»	USP	13.08.1993 mit Änderungen bis 12.10.2016	
7 «Wärmeverbund Kappelenring»	UeO	12.10.2016 mit Änderung bis 14.02.2020	UeO 13

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-, 1. Vollgeschoss- 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	1 Soweit nichts anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabstände einzuhalten.	
		2 Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.	Vgl. Art. 212 und Anhang A1 A121 und A124
		3 Die Stellung der Bauten hat sich nach den ortsüblichen oder vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.	Im weitgehend unüberbauten Gebiet sind es die «ortsüblichen», im weitgehend überbauten Gebiet die «vorherrschenden» Merkmale, welche das Orts-, Quartier- oder Strassenbild positiv prägen. Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums gemäss Art. 416.
Dachgestaltung	413	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.	Zu Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen vgl. auch Art. 6 BewD und die dort erwähnten kantonalen Richtlinien (des AGR und des AuE).
		2 In Ortsbildschutzgebieten, Erhaltungs- und Weilerzonen sind Flachdächer nur auf Empfehlung der Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.	
		3 Eine andere Dachform ist mit Zustimmung der Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens möglich.	

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	<p>Auf Flachdachbauten kann ein Attikageschoss erstellt werden, sofern</p> <p>a. es maximal 2/3 der Bruttogeschossfläche des darunter liegenden Normalgeschosses Vollgeschosses misst und</p> <p>b. die Höhe der Attikafassade von oberkant Flachdach bis oberkant Attikageschoss nicht mehr als 3.00 m baugestalterische Höhe maximal 3.50 m beträgt,</p> <p>c) der Dachvorsprung am Attikageschoss höchstens 0.30 m über die Fassadenflucht des Attikageschosses vorspringt.</p> <p>d) Das Attikageschoss kann auf zwei Seiten fassadenbündig angeordnet werden, ohne dass es zur Gebäudehöhe resp. als Vollgeschoss zählt. An den übrigen Stellen ist das Attikageschoss mindestens 2.00 m von der Fassadenflucht des obersten Geschosses Vollgeschosses zurückzusetzen.</p>	<p>[bestehende Bestimmungen Attikageschoss (Art. 18 BR 2010/2015)]</p> <p>Messweise baugestalterische Höhe Attikageschoss vgl. Anhang A1 113 (gemessen ab Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden).</p> <p>Es sind zwei Messweisen anwendbar: vgl. Anhang A1 113</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5 6	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 Vollgeschoss (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 7	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 8	In Ortsbildschutzgebieten, in Baugruppen und bei schützens- und erhaltenswerten Baudenkmalern darf die Gesamtlänge der Dachaufbauten 30 % der Gebäudelänge des obersten Geschosses Vollgeschosses nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind bei K-Objekten nicht zulässig.	Ortsbildschutzgebiet vgl. 511
	8 9	Technisch bedingte Dachaufbauten von bis zu 1.0 m Höhe bleiben unberücksichtigt. Auf dem Attikageschoss sind nur technisch notwendige Aufbauten bedingte Dachaufbauten gestattet.	[bestehende Bestimmungen zum Attikageschoss (Art. 18 BR 2010/2015)]
			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 Gebietsfremde Pflanzen und Tiere (Neophyten und Neozoen), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus den betroffenen Gebieten zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.</p> <p>3 Mit dem Baugesuch sind ein Aussenraumgestaltungsplan oder eine andere geeignete Darstellung der Aussenräume und deren wesentlichen Gestaltungselemente einzureichen.</p> <p>4 Auf vorhandene Bäume und Hecken ist Rücksicht zu nehmen. Bäume, die einem Bauvorhaben weichen müssen, sind wenn möglich zu ersetzen. Die Gemeindebaubehörde kann (Baum-) Bepflanzungen verlangen, wenn dies für das Ortsbild erforderlich ist.</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. 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>Art. 29a USG und Art. 1 und 15 sowie Anhang 2 der Freisetzungsverordnung FrSV</p> <p>Der Aussenraum kann – zur Beurteilung der Gesamtwirkung im Zusammenhang mit benachbarten privaten und öffentlichen Aussenräumen – auch in einem Situations- oder 1. Vollgeschossplan 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> <p>[bestehende Bestimmungen zur Siedlungsökologie (Art. 15 BR 2010/2015)]</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	5	Bei der Neuanlage und Umgestaltung von Bepflanzungen/Grünflächen sind geeignete Massnahmen zur Förderung und Entwicklung einer vielfältigen Pflanzen- und Tiergemeinschaft zu ergreifen. Standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten, Naturwiesen u.a. ist dabei der Vorzug zu geben. Die Baupolizeibehörde kann anordnen, dass Ziergehölze, die Träger von Pflanzenkrankheiten sein können, entfernt werden müssen (z.B. Zierwacholder, Cotoneaster).	[bestehende Bestimmungen zur Siedlungsökologie (Art. 15 BR 2010/2015)]
	6	Der Siedlungsübergang zur Landwirtschaftszone sowie zum Wald und insbesondere zum Landschaftsschutzgebiet ist naturnah auszubilden. In der Regel sind Böschungen anzulegen und Stützmauern zu vermeiden. Terrainveränderungen sind unter Wahrung der charakteristischen Geländeformationen so anzulegen, dass sie sich unauffällig in den Landschafts- und Siedlungsraum einfügen und ein weicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.	[bestehende Bestimmungen zur Siedlungsökologie (Art. 15 BR 2010/2015)]
	7	Wo immer möglich ist das Meteorwasser auf der Parzelle versickern zu lassen oder dessen Abfluss durch Retentionsmassnahmen zu verzögern.	[bestehende Bestimmungen zur Siedlungsökologie (Art. 15 BR 2010/2015)]
Reklamen und Plakatierung	415	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.	Art. 415 von der Gemeindeversammlung am 14.06.2022 beschlossen, jedoch von der Genehmigung ausgenommen (Gemeinderatsbeschluss vom 08.08.2023). 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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<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>3 Ausserhalb der Bauzonen sind ausschliesslich Reklamen für Eigenwerbung gestattet.</p>	
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 415 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 Baudenkmälern oder von erhaltenswerten Baudenkmälern, 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, Raumplanerinnen bzw. Raumplaner. Ihre Empfehlungen berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		2 Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Handen der Planungs- und Baubewilligungsbehörden.	
Qualitätssichernde Verfahren	422	Die Gemeinde kann die Durchführung von qualitätssichernden Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln fördern.	Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe nach der SIA-Ordnung 142 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie Studienaufträge, Testplanungen, Workshop- oder Gutachtenverfahren nach der sia-Ordnung 143 für Architektur- und Ingenieurstudienaufträge.
	43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	
Energie	431	1 Bei Bau, Betrieb und Rückbau von Gebäuden ist auf sparsamen Energieverbrauch, umweltschonende Verwendung sowie Nutzung von erneuerbarer Energie zu achten.	[bestehende Bestimmungen zur Energie (Art. 21 BR 2010/2015)]
		2 Bei Altbauten dürfen die Gebäudehüllen nachisoliert werden, selbst wenn dadurch die Vorschriften über die Grenz- und Gebäudeabstände nicht mehr in vollem Masse eingehalten sind und die Ausnützungsziffer überschritten wird.	[bestehende Bestimmungen zur Energie (Art. 21 BR 2010/2015)]
		3 Der Gemeinderat kann die Erstellung von Einzelfeuerungsanlagen untersagen, wenn ein Zusammenschluss mit einer Gruppenheizung, die mit erneuerbarer Energie, Abwärme oder als Blockheizkraftwerk (BHKW) betrieben wird, sinnvoll ist.	[bestehende Bestimmungen zur Energie (Art. 21 BR 2010/2015)]

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 Gemeinde Wohlen wird empfohlen.</p>
Strukturerhaltungsgebiete	512	<p>1 Die Strukturerhaltungsgebiete bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen.</p> <p>2 Anstelle der baupolizeilichen Masse sind die prägenden Merkmale der Bebauung massgebend.</p>	<p>Grundlage für die Ausscheidung bilden die Strukturgruppen des Bauinventars der Gemeinde Wohlen. Auch Strukturerhaltungsgebiete sind Gebiete, welche mit einem Schutzgebiet gemäss Art. 86 Baugesetz überlagert sind. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.</p> <p>Zusätzlich zu den im Baureglement formulierten prägenden Merkmalen können in Zusammenarbeit mit einer Fachberatung oder auf Grund eines qualitätssichernden Verfahrens Gestaltungsrichtlinien erarbeitet werden.</p>

Marginale Art. Normativer Inhalt Hinweis

3 In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zielsetzungen und sind die folgenden prägenden Merkmale zu beachten:

Bezeichnung	Abk.	Ziel	Prägende Merkmale
1 «Vordere Aumatt»	S1	Bewahren der Siedlung als architektonische Einheit	<ul style="list-style-type: none"> – moderne und zeitlose Siedlung mit Blick auf den Wohlensee – einheitliche Gestaltung der Bauten – Bei neuen Elementen Übernahme von Konzept und Gestaltung bestehender Elemente
2 «Hintere Aumatt»	S2	Erhaltung des Charakters und der architektonischen Qualität der Siedlung	<ul style="list-style-type: none"> – vielfältige qualitätsvolle Wohnungen, Ateliers und Gemeinschaftsräume – einheitliche Gestaltung der Bauten – rasterartige Gliederung der Fassade auf Basis der Sichtmauersteine

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<ul style="list-style-type: none"> – differenzierte Abfolge von Gassen, Höfen, Durchgängen, Plätzen und Gärten – Bei neuen Elementen Übernahme von Konzept und Gestaltung bestehender Elemente (Form, Materialien, Dimensionen, Farbe etc.) 	
	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 kann im Geoportal des Kantons Bern eingesehen werden.
Historische Verkehrswege	522	1 Die in den Zonenplänen 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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		<p>2 Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.</p>	<p>Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.</p>
Archäologische Schutzgebiete	523	<p>1 Die archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.</p>	<p>Die Nummerierung der archäologischen Schutzgebiete im Zonenplan bezieht sich auf das archäologische Inventar des Kantons.</p>
		<p>2 Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.</p>	<p>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).</p>
Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen	524	<p>1 Prägende Einzelbäume, Baumgruppen und -reihen sowie Alleen sind ökologisch und gestalterisch wertvolle Elemente von Landschaft und Siedlung.</p>	<p>[bestehende Bestimmungen zu Bäumen (Art. 35 BR 2010/2015)]</p>
		<p>2 Die im Zonenplan bezeichneten Objekte, welche das Landschafts- und/oder Ortsbild besonders prägen, unterstehen dem Schutz der Gemeinde und dürfen nur mit Bewilligung der Gemeindebaubehörde gefällt werden. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.</p>	<p>[bestehende Bestimmungen zu Bäumen (Art. 35 BR 2010/2015)]</p>
		<p>3 Für Obstgärten ist der Erläuterungsbericht zum Richtplan Landschaft begleitend.</p>	<p>[bestehende Bestimmungen zu Bäumen (Art. 35 BR 2010/2015)]</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
Landschafts- schutzgebiete	525	1 Landschaftsschutzgebiete (gemäss Art. 10, 54 Abs. 1 und 86 BauG) bezwecken die Erhaltung von landschaftlich empfindlichen oder wertvollen Landschaftsteilen, Ortsrandlagen und Aussichtspunkten sowie von lokalen, kulturgeschichtlich oder ökologisch wertvollen Besonderheiten.	[bestehende Bestimmungen (Art. 33 BR 2010/2015)]
		2 In den im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschutzgebieten sind nur die land- und forstwirtschaftliche Nutzung und der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen gestattet. Die naturnahe Landschaft ist zu erhalten und bei Eingriffen wiederherzustellen. Andere Nutzungen wie Baumschulen und Gärtnereien sowie Tätigkeiten, welche den Schutzzweck gefährden oder beeinträchtigen, sind nicht gestattet.	[bestehende Bestimmungen (Art. 33 BR 2010/2015)].
		3 Betrieblich notwendige Klein-, Neben- und Fahrbauten sowie betrieblich notwendige Anlagen sind gestattet, sofern Standort und Gestaltung dem Schutzzweck nicht widersprechen und sie in die bestehenden Baugruppen integriert werden. Alle übrigen Bauten wie feste Freizeit- und technische Infrastrukturanlagen sowie Terrainveränderungen sind untersagt.	[bestehende Bestimmungen (Art. 33 BR 2010/2015)]
		4 Aufforstungen sind in diesen Gebieten untersagt. Für die Pflege der Waldränder ist der Erläuterungsbericht zum Richtplan Landschaft begleitend.	[bestehende Bestimmungen (Art. 33 BR 2010/2015)]

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	53	Gewässer	
Fliessgewässer und stehende Gewässer (Gewässerraum)	531	<p>1 Der Raumbedarf der Gewässer (Gewässerraum) ist für die Gewährleistung der folgenden Funktionen erforderlich:</p> <p>a. die natürliche Funktion der Gewässer, b. Schutz vor Hochwasser, c. Gewässernutzung.</p> <p>2 Der Gewässerraum für Fliessgewässer wird in den Zonenplänen als flächige Überlagerung (Korridor) festgelegt.</p> <p>3 Die Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung zum Gewässerraum gehen den Bestimmungen in den besonderen baurechtlichen Ordnungen vor.</p> <p>4 Wo kein Gewässerraum ausgeschieden ist, sind Gesuche für Bauten und Anlegen innerhalb von 15 Meter ab Mittelwasserlinie / Mittelachse dem Kantonalen Tiefbauamt vorzulegen (Art. 39 WBV)»</p> <p>5 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>Vgl. Art. 36a GSchG, Art. 41a ff GSchV, Art. 11 BauG, Art. 48 WBG sowie Art. 39 WBV.</p> <p>Bei den Gewässern nach Art. 1 SFV gilt zudem das See- und Flussufergesetz.</p> <p>Messweise siehe Anhang A1 A131</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>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	<p>Innerhalb des Gewässerraums ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten und anzustreben. Zulässig ist nur eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung. Dies gilt nicht für den Gewässerraum von eingedolten Gewässern und im Waldareal.</p>	<p>Vgl. auch Art. 36a GschG Vgl. Art. 41c Abs. 3 und 4 GSchV Vgl. Art. 41c Abs. 6 Bst. b GSchV</p>
Freihaltekorridore	532	<p>1 Die in den Zonenplänen bezeichneten Freihaltekorridore bezwecken die Freihaltung von Gebieten für den Schutz vor Hochwassern und deren Bewältigung.</p> <p>2 Bauten, Anlagen und andere bauliche Massnahmen sowie Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die den Hochwasserschutz notwendig sind oder zur Verbesserung der Gefahrensituation beitragen. Zugelassen sind zudem Bauten und Anlagen, die standortgebunden sind und die im öffentlichen Interesse liegen, sofern sie den Hochwasserschutz nicht einschränken.</p>	<p>Besitzstandgarantie, vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG. Freihaltekorridore in Wohlen: – Lättibach / Burggrabenbach vgl. auch Teilgefahrenkarte Lättibach vom 20.05.2005</p>
	54	Schutz der naturnahen Landschaft	
Sonderstandorte Natur	541	<p>Trocken- und Feuchtstandorte sind seltene und ökologisch besonders wertvolle Lebensräume für viele bedrohte Tier- und Pflanzenarten. In ihnen sind jegliche Eingriffe oder Unterlassungen, die dem Schutzzweck widersprechen, untersagt. Sie müssen durch</p>	<p>[bestehende Bestimmungen (Art. 32 BR 2010/2015)].</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt		Hinweis
		entsprechende Massnahmen und Verträge langfristig gesichert werden.		
Lebensräume	542	Für die in den Zonenplänen bezeichneten oder innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die folgenden Schutzziele und besonderen Vorschriften:		
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"> 1 Die in den Zonenplänen bezeichneten schützenswerten geologischen Objekte (Findlinge) sind geschützt. 2 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.

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	55	Ersatzmassnahmen	
Ersatzmassnahmen	551	<p>1 Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>2 Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.</p>	<p>Vgl. Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.</p> <p>Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1^{ter} NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalterin bzw. Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); die Abteilung Naturförderung ANF für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).</p>
	56	Gefahrengebiete	
Bauen in Gefahrengebieten	561	<p>1 Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG</p> <p>2 Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.</p> <p>3 Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.</p>	<p>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.</p> <p>Die Voranfrage ist bei der Gemeinde einzureichen.</p>

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	4	Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.	<p>Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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).

	57	Langsamverkehr	
Fuss- und Wanderwege	571	Die im Verkehrsrichtplan Fussverkehr aufgeführten Fuss- und Wanderwege sind in ihrem Bestand zu wahren und zu unterhalten. Erhebliche Eingriffe ins Fuss- und Wanderwegnetz bedürfen einer Baubewilligung.	Zuständige Fachstelle ist das Tiefbauamt des Kantons Bern. Vgl. Art. 44 Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (SG, BSG 732.11) und Art. 25 ff. Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (SV, BSG 732.111.1)

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	6	STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN	
Widerhandlungen	601	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	<p>1 Die baurechtliche Grundordnung tritt mit ihrer Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.</p> <p>2 Die Änderungen des Baureglements mit Anhang bestehend aus formeller Änderung (BMBV und MBR mit Änderung der Nummerierung der Artikel) und materiellen Änderungen ¹⁾ sowie die Änderungen der Zonenpläne treten am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.</p>	[bestehende Bestimmungen (Art. 53 BR 2010/2015)].
		¹⁾ Artikel 101, 102, 103, 211.1, 212, 221 (ZöN A2, C, E, I und M), 241, 242, 311.1, 321, 411, 412, 413, 414.1, 414.2, 414.3, 415, 416, 421, 422, 511, 512, 521, 522, 523, 531, 532, 542, 543, 551, 561, 571, 601, 602.2, 603.2 sowie Anhang A1	Art. 415 von der Gemeindeversammlung am 14.06.2022 beschlossen, jedoch von der Genehmigung ausgenommen (Gemeinderatsbeschluss vom 08.08.2023).
Aufhebung von Vorschriften	603	<p>1 Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben (inkl. allfällig späterer Änderungen):</p> <ul style="list-style-type: none"> – Baureglement und Zonenplan vom 02.11.1994 – Ortsbildschutzplan vom 02.11.1994 	bestehende Bestimmungen (Art. 54 BR 2010/2015)].

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		– Schutzzonenplan Landschaft vom 02.11.1994	
		– Baulinienplan Kappelenfeld und Unterdettigen RRB Nr. 8840 18.12.1962	
		– Baulinienplan Unterdettigengem. RRB Nr. 9183 29.12.1970	
		– Baulinienplan Talmatt-Herrenschwanden gem. RRB 19.10.1971	
		– Baulinienplan Kappelenfeld und Unterdettigen RRB Nr. 8840 18.12.1962	
		– Baulinienplan Bennenbodenrain RRB Nr. 5412 28.07.1964	
		– Baulinienplan Hinterkappelen-Bennenboden gem. RRB Nr. 4601 22.06.1965	
		– Baulinienplanabänderung v. RRB Nr. 5412 RRB Nr.1897 17.03.1967	
		– Baulinienplan Diverse RRB Nr. 4324 07.07.1967	
		– Baulinienplanänderung Bethlehem-Wohlen-Frieswil v. Nr. 8840 RRB 18.03.1981	
		– Baulinienplan Uettligenstrasse RRB 19.02.1959	
		– Baulinienplan Uettligenstrasse RRB 19.02.1959	
		– Baulinienplan Hauptstrasse RRB 21.12.1962	
		– Baulinienplan Oberwohlenstrasse RRB Nr. 7691 05.11.1963	
		– Baulinienplan Bäumlisacker RRB Nr. 5168 13.07.1965	
		– Baulinienplan Wohlen-Uettligen RRB 16.02.1981	
		– Baulinienplan Wohlen-Uettligen RRB 19.02.1959	
		– Baulinienplan Säriswilstrasse-Meikirchstrasse RRB Nr. 6365 28.10.1960	
		– Strassen und Baulinienplan Weissenstein RRB 19.02.1963	
		– Strassen und Baulinienplan Wohlen- Säriswil- Orschwabenstrasse RRB Nr. 6961	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
-----------	------	-------------------	---------

02.10.1964

– Strassenkorrektio n mit Baulinien Uettligen RRB Nr. 3988 28.05.1965

– Baulinienplan Säriswil RRB Nr. 1235 19.02.1963

– Strassenkorrektio n mit Baulinien Salvisberg gem. RRB 19.02.1963

– Baulinienplan Innerberg gem. RRB Nr. 7740 07.11.1963

– Baulinienplan Innerberg gem. RRB Nr. 7990 29.11.1966

Im Weiteren sind alle Pläne und Vorschriften welche dieser Grundordnung widersprechen aufgehoben. Ausgenommen sind Pläne und Vorschriften die in Zusammenhang mit einer Überbauungsordnung stehen.

2 Mit Inkrafttreten der Änderung des Baureglements werden die Artikel 1, 2, 3, 5, 9, 12, 13.1, 13.2, 13.3 ZöN C, 13.3 ZöN E, 13.3 ZöN I, 13.3 ZöN M, 14, 16 bis 20, 16, 17, 19, 20, 22 bis 31, 34, 36 bis 52 und 54.2 aufgehoben.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

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

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20.10.2009 und 17.11.2009

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 01.12.2009

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Sig. Eduard Knecht

Sig. Thomas Peter

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 11.03.2011

**GENEHMIGUNGSVERMERKE
DER ÄNDERUNGEN**

1. öffentliche Auflage	1. Mitwirkung	vom	04.04.2018 bis 11.05.2018
	1. Vorprüfung	vom	21.03.2019
	2. Mitwirkung	vom	05.02.2020 bis 05.03.2020
	2. Vorprüfung	vom	21.04.2021
	Publikation im Amtsblatt	vom	02.02.2022
	Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	02.02.2022 und 09.02.2022
	Öffentliche Auflage	vom	02.02.2022 bis 04.02.2022
	Einspracheverhandlungen	am	28.03.2022 und 30.03.2022
	Erledigte Einsprachen		0
	Unerledigte Einsprachen		10
Rechtsverwahrungen		2	
	Beschlossen durch den Gemeinderat	am	12.04.2022

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am 14.06.2022

2. öffentliche Auflage nach der Gemeinde- versammlung vom 14.06.2022	Publikation im Amtsblatt	vom	26.04.2023
	Publikation im amtlichen Anzeiger	vom	26.04.2023
	Öffentliche Auflage	vom	26.04.2023 bis 25.05.2023
	Einspracheverhandlungen	am	02.06.2023 und 07.06.2023
	Erledigte Einsprachen		0
	Unerledigte Einsprachen		7
	Rechtsverwahrungen		1

Auflage der geringfügigen Änderung nach Art. 122 Abs. 1-3 BauV in Art. 317	Benachrichtigung der nicht unterschriftlich zustimmenden betroffenen Grundeigentümer/innen unter Ansetzung einer Einsprachefrist von 10 Tagen	am	08.06.2022
	Einspracheverhandlungen	keine	
	Erledigte Einsprachen	0	
	Unerledigte Einsprachen	0	
	Rechtsverwahrungen	0	
	Beschlossen durch den Gemeinderat	am	28.06.2022
	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am	24.05.2023
3. öffentliche Auflage nach Anhörung	Publikation im Amtsblatt	am	.
	Publikation im amtlichen Anzeiger	am	.
	Öffentliche Auflage	vom	. bis .
	Einspracheverhandlungen	.	
	Erledigte Einsprachen	.	
	Unerledigte Einsprachen	.	
	Rechtsverwahrungen	.	
	Beschlossen durch den Gemeinderat	am	.
	Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV	am	.

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident

.....
Bänz Müller

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber

.....
Bruno Bandi

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

Der Sekretär

.....
Bruno Bandi

Wohlen bei Bern;

am

ANHANG

A1

DEFINITIONEN UND MESSWEISEN

BEILAGE

B1

**ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND
INVENTAREN**

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
ANHANG 1	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	
Abgrabung	A111	Eine Abgrabung des massgebenden Terrains für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite ist nur auf einer Fassaden- seite zulässig und wird nicht an die Fassadenhöhe angerechnet.	Massgebendes Terrain vgl. Art. 1 Abs. 1 BMBV. Maximale Gesamtbreite der Abgrabung, vgl. Art. 212 Abs. 2 BR.
Geschossfläche oberirdisch (GFo)	A112	Als Geschossfläche oberirdisch im Sinne dieses Reglements gelten alle Geschossflächen nach Art. 28 Abs. 2 und 3 BMBV ab dem ersten Vollgeschoss aufwärts.	Geschossfläche vgl. Art. 28 BMBV.
Attikageschoss	A113	<ol style="list-style-type: none">1 Die Fassadenhöhe Attika (Fh A) ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion des Attikageschosses und der dazugehörigen Fassadenlinie.2 Die zulässige baugestalterische Höhe eines Attikageschosses ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante Flachdachfläche resp. fertigem Dachterassenboden und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion des Attikageschosses.	

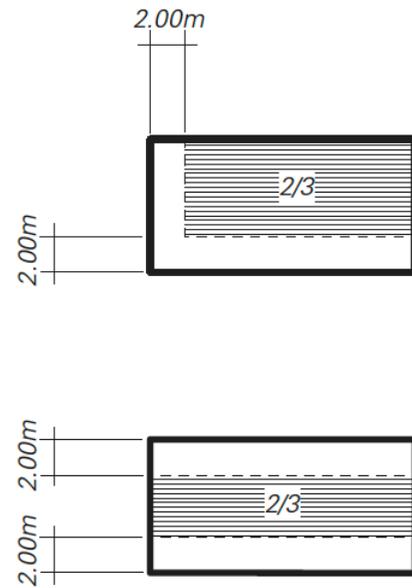
Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

3 Das Attikageschoss kann auf zwei Arten begrenzt werden:



[bestehende Bestimmungen Attikageschoss (Art. 18 BR 2010/2015)]

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
	A12	Bauabstände	
Gegenüber nachbarlichem Grund Vereinbarungen	A121	<p>1 Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander mit Dienstbarkeiten oder schriftlicher Vereinbarung regeln.</p> <p>2 Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.</p>	<p>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.</p>
Kleiner Grenzabstand kA	A122	<p>1 Der kleine Grenzabstand kA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze. Er wird rechtwinklig zur massgebenden Fassade gemessen.</p> <p>2 Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.</p>	
Grosser Grenzabstand gA	A123	<p>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.</p> <p>2 Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei</p>	

Marginale	Art.	Normativer Inhalt	Hinweis
		Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Baugesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.	
Gebäudeabstand	A124	<p>1 Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier Gebäude.</p> <p>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.</p>	
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	<p>1 Für Hochbauten ist ein Bauabstand von mind. 6.0 m einzuhalten.</p> <p>2 Für Anlagen (Strassen, Wege, Abstell- und Lagerplätze, Gärten etc.) ist ein Bauabstand von mind. 3.0 m einzuhalten.</p>	<p>Vgl. Art. 48 DZV</p> <p>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.</p>

Marginale

Art.

Normativer Inhalt

Hinweis

A13

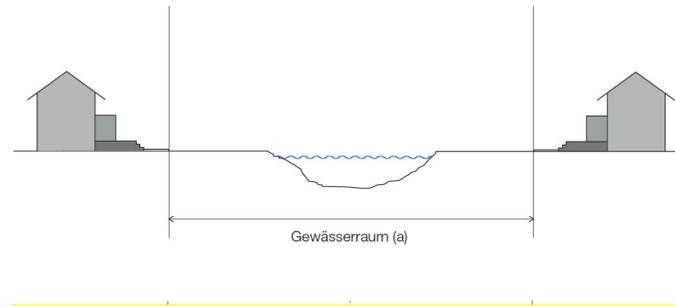
Gewässerraum

Fließgewässer

A131

Der Gewässerraum für fließende und stehende Gewässer (Korridore):

Vgl. Art. 531.



BEILAGE 1

B1

ERLÄUTERUNGEN ZU HINWEISEN UND INVENTAREN

Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen, die grundeigentümergebunden in Instrumenten, welche in einem anderen 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.

Strukturgruppe

Die Strukturgruppe bezwecken die Erhaltung, Erneuerung und Entwicklung der typischen, strukturbildenden Merkmale, welche die einzelnen Gebiete prägen. Wichtig bei ihrer Erneuerung und Entwicklung ist primär die Erhaltung des quartiertypischen Charakters. Dieser wird in aller Regel durch Volumen, Stellung und Fassadengestaltung der Bauten sowie durch die Qualität der Aussenräume geprägt.

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

Historische Verkehrswege

B11c

Die historischen Verkehrswege von lokaler Bedeutung mit viel Substanz, mit Substanz (Verlauf sowie ihren Bestandteilen wie Wegoberflächen, Wegbreite, Wegbegrenzungen, Kunstbauten, Bautechniken und, wegbegleitende Einrichtungen) oder ohne Substanz (nur Verlauf) sind im IVS-Inventar ersichtlich.

Zuständige Fachstelle im Kanton Bern ist das Tiefbauamt des Kantons Bern.

Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

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 Wanderrouthenetzes 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
(grundeigentümergebunden)

B14

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

Geschützte Bau-
denkmäler

- Bergfeldstrasse 8, Hinterkappelen
- Buchackerweg 3, Wohlen b. Bern
- Hauptstrasse 12, Wohlen b. Bern
- Illiswilstrasse 15, Wohlen b. Bern
- Illiswilstrasse 24, Wohlen b. Bern
- Illiswilstrasse 28, Wohlen b. Bern
- Illiswilstrasse 35, Wohlen b. Bern
- Illiswilstrasse 40, Wohlen b. Bern
- Kirchgasse 3, Wohlen b. Bern
- Möriswilstrasse 27, Uetligen
- Mühlegasse 21, Wohlen b. Bern
- Mühlegasse 21a, Wohlen b. Bern
- Mühlegasse 21b, Wohlen b. Bern
- Mühlegasse 21c, Wohlen b. Bern
- Mühlegasse 23, Wohlen b. Bern
- Mühlegasse 24, Wohlen b. Bern
- Murzelenstrasse 23, Murzelen
- Murzelenstrasse 32, Murzelen
- Murzelenstrasse 34, Murzelen
- Oberdettigenstrasse 53, Uetligen
- Oberdettigenstrasse 57, Uetligen
- Ortschaftswabenstrasse 5, Uetligen
- Salvisbergstrasse 11, Detligen
- Schüpfenried 30, Uetligen
- Schützenweg 14, Murzelen
- Uetligenfeldstrasse 11, Uetligen
- Uetligenfeldstrasse 13, Uetligen
- Wohlenstrasse 4, Uetligen

Geschützte botani-
sche Objekte

- Nr. 105 Winterlinde in Innerberg

VFO vom 12.02.1979

Geschützte geologi-
sche Objekte

- Burggrabenstein bei Hinterkappelen (Zwei glimmer-Gneis, hornblendeführend, Asbest)

RRB Nr. 2164 vom 20.04.1951

**Lebensräume
von nationaler und
regionaler Bedeu-
tung**

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 Über-
gangsmoore von
nationaler Bedeutung

Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeu-
tung müssen ungeschmälert erhalten werden.

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

Amphibienlaichge-
biete von nationaler
Bedeutung

Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung
sind in ihrer Qualität und Eignung sowie als Stütz-
punkt für das langfristige Überleben und die Wie-
deransiedlung gefährdeter Amphibienarten unge-
schmälert zu erhalten.

Vgl. Verordnung über den Amphibienlaichgebiete von nationa-
ler 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 Naturschutzverord-
nung (NSchV; BSG 426.111).

Hecken und Feldge-
hölze

Hecken und Feldgehölze sind in ihrem Bestand ge-
schützt.

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 Be-
deutung

Trockenstandorte von regionaler Bedeutung sind
als Lebensräume für standorttypische Pflanzen- und
Tierarten zu erhalten. Die Bewirtschaftung richtet
sich nach den Auflagen der Bewirtschaftungsverträ-
ge zwischen den Bewirtschaftern und dem Natur-
schutzinspektorat.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG;
Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtge-
biete (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 Bewirtschaftungsverträ-
ge zwischen den Bewirtschaftern und dem Natur-
schutzinspektorat.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 4, 15, 19, 20 und 22 NSchG;
Verordnung über Beiträge an Trockenstandorte und Feuchtge-
biete (FTV; BSG 426.112).

Naturschutzgebiete		<ul style="list-style-type: none">– Naturschutzgebiet Nr. 7 «Lörmoos»– Naturschutzgebiet Nr. 133 «Wohlensee-Nordufer»	<p>Vgl. RRB 4035 vom 08.11.1983</p> <p>Vgl. RRB 2942 vom 05.08.1992</p>
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.
Grundwasserschutz zonen (grundeigentümerverbindlich)	B17	Für die im Zonenplan als Hinweise dargestellten Grundwasserschutz zonen gelten die Eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung und die Schutzmassnahmen gemäss den Schutz zonenreglementen: <ul style="list-style-type: none">– Gewässerschutz zone 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.