

GEMISCHTE GEMEINDE AESCHI

ÜBERBAUUNGS - UND GESTALTUNGSPLAN BLÜMLISALP

Mit den geringfügigen
Änderungen vom
21. Januar 1983 und
19. April 1984

MIT ZONENPLANÄNDERUNG

HIEZU GEHÖREN DIE SONDERBAUVOR-
SCHRIFTEN VOM 9.8.1982

EINGEGANGEN 16. Dez. 1982

BAUAMT
3703 Aeschi

DATUM: 13.9.1982 MASSSTAB: 1:200

R.HOFER+A.MEYER ARCH+PLANNER OEY/UNTERSEEN

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 11. August 1982
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 4. August 1982
IM ANZEIGER VOM 6. August 1982
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 9. August - 7. September 1982
PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 21. Juli 1982
EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14. September 1982
ERLEDIGTE EINSPRACHEN eine
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN
RECHTSVERWAHRUNGEN eine

GENEHMIGUNG DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2. Juli 1982
GENEHMIGUNG DURCH DIE GEMISCHTE GEMEINDE AM 14. September 1982
MIT * JA * *ganz bewusst*
NEIN *4*

Namens des Gemeinderates

Der Präsident: *Mag. G. H. H. H.*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT

AESCHI, DEN 27.12.82 DER GEMEINDESCHREIBER: *H. H. H.*

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

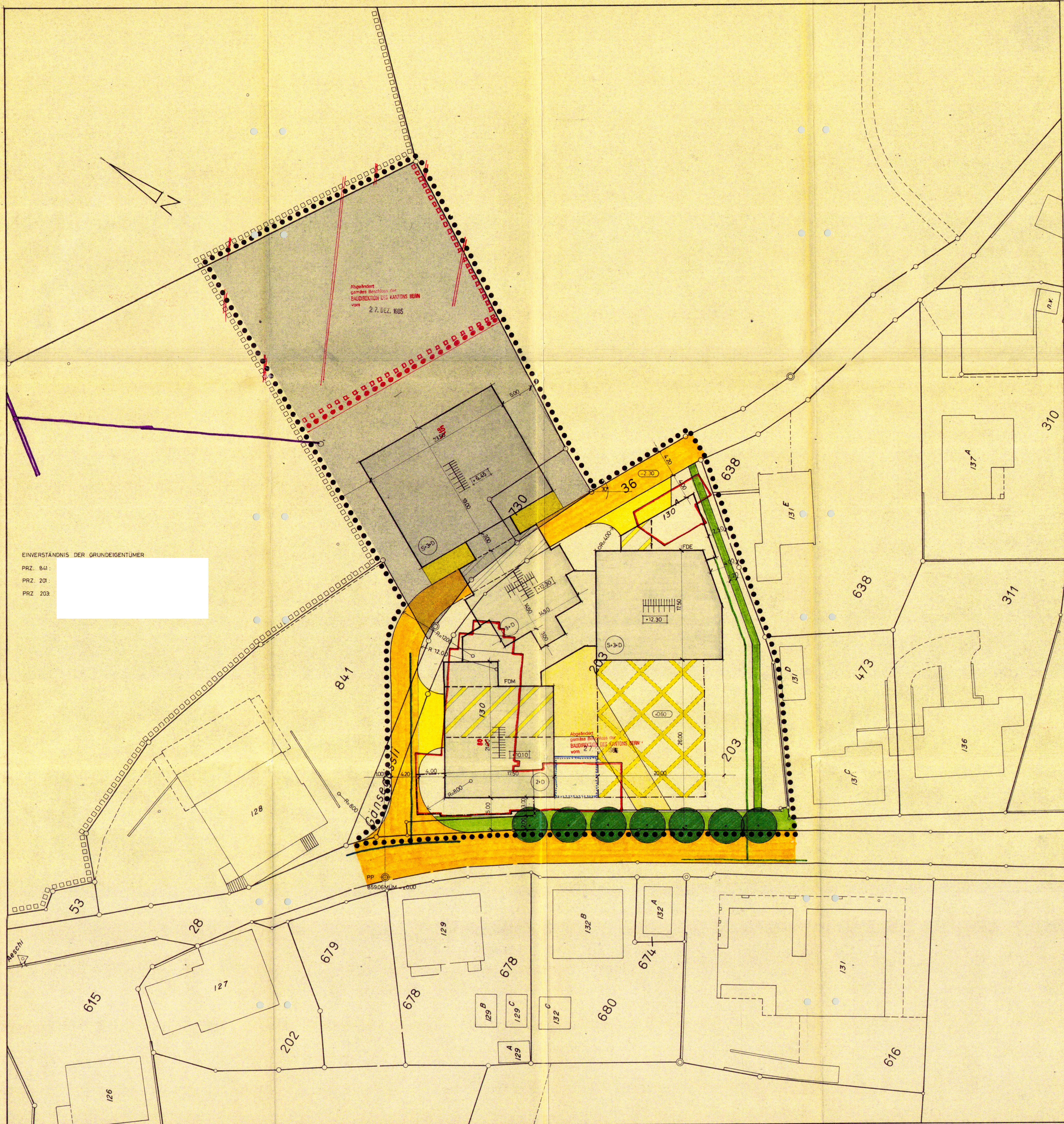
GENEHMIGT mit Änderungen
gemäss Beschluss vom 27. DEZ. 1985
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor: *H. H. H.*

LEGENDE

- ERWEITERUNG KERNZONE
- PERIMETER LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIET
- WIRKUNGSBEREICH
- ABBRUCHOBJEKTE
- NEUBAUTEN
- PARKPLÄTZE OFFEN
- PARKPLÄTZE UNTERIRDISCH
- FIRSTRICHTUNG
- GESCHOSSZAHL
- MAX.KOTEN FIRSTPFETTE
- TERRAINKOTEN
- ZU ERHALTENDE BÄUME
- STRASSEN UND WEGE
- BASISERSCHLIESSUNG
- PRIV ZUFAHRTEN
- ÖFF FUSSWEGE / TROTTOIR
- PRIV ZUGÄNGE
- KANALISATION
- BASISERSCHLIESSUNG
- DETAILERSCHLIESSUNG
- WASSER
- BASISERSCHLIESSUNG
- DETAILERSCHLIESSUNG
- ELEKTRISCH
- NEUE KABELLEITUNG
- UNTERIRID. GEBÄUDETEILE AUSSERHALB DER NEUBAUTEN
- Eingeschossige offene Ausbauten (exkl. Vordeck)

EINVERSTÄNDNIS DER GRUNDEIGENTÜMER

PRZ. 841:
PRZ. 201:
PRZ. 203:



S O N D E R B A U V O R S C H R I F T E N BLUEMLISALP
ZUM UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN VOM 9.8.1982
MIT ZONENPLANAENDERUNG

Mit den geringfügigen
Aenderungen vom
21. Januar 1983 und
19. April 1984

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes und der Sonderbauvorschriften umfasst das mit einer punktierten Linie umrandete Gebiet.

Art. 2 Stellung zum Baureglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt nebst den einschlägigen kommunalen und kantonalen Erlassen das Baureglement der Gemischten Gemeinde Aeschi.

Art. 3 Nutzung

Der Perimeter Ueberbauungs- und Gestaltungsplan Blümlisalp ist der gastgewerblichen Nutzung vorbehalten. Es dürfen erstellt werden :

- Hotelbetrieb mit Apartments, Restaurant und den zugehörigen Nebenanlagen
- separates Restaurant mit Nebenanlagen
- Parkieranlagen (ober- und unterirdisch)
- Gartenanlagen
- die erforderlichen Erschliessungsanlagen

Art. 4 Ueberbauungs- und Gestaltungsplan

Der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan regelt verbindlich:

- Lage- und äussere Abmessung sowie Dachform und Geschosszahl der Gebäude
- Grenzabstände der Bauten von den Nachbargrundstücken und den Strassen
- Lage und Bemessung der Erschliessungsanlagen (soweit im Plan festgelegt)
- Hauptbepflanzung

Art. 5 Baupolizeiliche Masse

- ¹ Für die baupolizeilichen Masse ist der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan verbindlich (vgl. Art. 4 oben).
- ² In Abweichung von Art. 63 ff SGB ist an der Südfassade des Gebäudes an der Hauptstrasse ein Vordach von max. 19,0 m Länge, mit einer Ausladung von max. 1,5 m und einer Traufhöhe von 2,4 m gestattet.

- 3 Die max. zulässige Bruttogeschossfläche beträgt 4'950 m²
- 4 Der Ausbau des Dachgeschosses und der Untergeschosse sind im Rahmen der gesundheitspolizeilichen Vorschriften nach Art. 79 ff. BauV zulässig. Kniewände über 1.00 m sind unzulässig.

Art. 6 Architektonische Gestaltung

- 1 Die Bauwerke innerhalb des Perimeters des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes müssen als Bestandteile einer einheitlichen Baugruppe konzipiert werden. Proportionen, Architektur, Material und Farbgebung der einzelnen Baukörper sind unter Berücksichtigung des Ortsbildes aufeinander abzustimmen, wobei jede Eintönigkeit zu vermeiden ist.
- 2 Für die Sockelpartien ist grundsätzlich Massivbauweise, für den Oberbau grundsätzlich Holz zu verwenden. Für den Baukörper der rittlings über dem Gänsegässli vorgesehen ist, kann vorwiegend Massivbauweise verwendet werden.

Art. 7 Dachgestaltung

- 1 Die Dachformen sind im Ueberbauungs- und Gestaltungsplan festgelegt. (FDE = Flachdach eingeschossig, FDM = Flachdach mehrgeschossig).
- 2 Die Dachneigung der Hauptdächer muss zwischen 35 % und 45 % betragen. Es ist einheitliches Dachmaterial zu verwenden.
- 3 Für die Dimensionierung der Vordächer sind in Abweichung von Art. 25 GBR keine Masse festgelegt. Massgebend ist die einwandfreie architektonische Gestaltung.
- 4 Einzelne Dachaufbauten je Dachfläche sind zur Gliederung der Dachflächen unter Berücksichtigung des Orts- und Strassenbildes zulässig.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

- 1 Nebst den im Ueberbauungs- und Gestaltungsplan als erhaltenswert bezeichneten Bäumen, sind die bestehenden Bäume und Sträucher soweit aus topografischen und technischen Gründen möglich, wenigstens teilweise zu erhalten.

- ² Den Baugesuchen ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan beizulegen.

Art. 9 Parkierung

- ¹ Für die Ermittlung der erforderlichen Parkplätze ist Art. 37 ff BauV massgebend.
- ² Von den insgesamt erforderlichen Autoabstellplätzen sind deren mindestens 60 unterirdisch anzuordnen.

Art.10 Erschliessung

- ¹ Für die Erstellung und Finanzierung der Erschliessungsanlagen sind die entsprechenden Reglemente massgebend.
- ² Die erforderlichen Erschliessungsanlagen sind vor Baubezug fertigzustellen.

Art.11 Privatrechtliche Vereinbarungen

- ¹ Die Grundeigentümer innerhalb des Perimeters des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes haben die Durchführung desselben durch privatrechtliche Vereinbarungen sicherzustellen.
- ² Hinsichtlich der Bewirtschaftung und der Veräusserung von Stockwerkeigentum an Personen im Ausland wird zwischen der Gemischten Gemeinde Aeschi und den Grundeigentümern auf Verlangen der Gemischten Gemeinde Aeschi eine Vereinbarung abgeschlossen.

Art.12 Inkrafttreten

Der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch die kant. Baudirektion in Kraft (Art. 45 BauG). Mit der Genehmigung treten die von der Gemischtengemeindeversammlung Aeschi am 02. Juni 1981 beschlossenen Sonderbauvorschriften und der entsprechende Ueberbauungs- und Gestaltungsplan ausser Kraft.

Art.13 Revision der Sonderbauvorschriften

Für die geringfügige Aenderung der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden gemäss Art. 44 BauG bleibt vorbehalten. Für die Erteilung einzelner Ausnahmen von diesen Sonderbauvorschriften ist der Gemeinderat Aeschi (Art. 46 BauG) zuständig.

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 11.8.1982

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 4.8.1982

IM ANZEIGER VOM 6.8.1982

ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 9.8. - 7.9.1982

PERSÖNLICHE BENACHRICHTIGUNG DER GRUNDEIGENTÜMER AM 28.7.1982

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 14.9.1982

ERLEDIGTE EINSPRACHEN eine

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN /

RECHTSVERWAHRUNGEN eine

GENEHMIGUNG DURCH DEN GEMEINDERAT AM 2.7.1982

GENEHMIGUNG DURCH DIE GEMISCHTE GEMEINDE AM 14.9.1982

MIT * JA * grosser Mehrheit

NEIN 4

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

Augustin *Werner*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT

AESCHI, DEN 27.12.1983

DER GEMEINDESCHREIBER:

Werner



GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT mit Änderungen
gemäss Beschluss vom 27. DEZ. 1985
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Der Direktor:

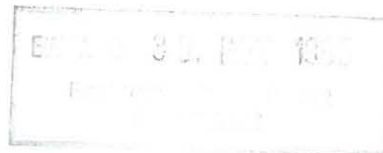
Huber



EINGANG
31. Dez. 1985



[Handwritten signature]



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr.

RPA/RDTr/bs

Bern, 27. Dezember 1985

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Aeschi bei Spiez

1. Gegenstand:

Ueberbauungs- und Gestaltungsplan
mit Sonderbauvorschriften und
Zonenplanänderung "Blümlisalp"

Oeffentliche Auflage:

9.8.1982 - 7.9.1982

Gemeindebeschluss:

14. September 1982

Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

keine

Gemeindebeschwerden:

keine

2. Gegenstand:

Geringfügige Aenderungen des
Ueberbauungs- und Gestaltungs-
planes mit Sonderbauvorschriften
"Blümlisalp": Erweiterung des
Hauptgebäudes an der Hauptstrasse
und Berichtigung der Hauptab-
messungen

Gemeinderatsbeschluss:

21. Januar 1983 und 19. April 1984

Einsprachen:

keine

Rechtsverwahrungen:

keine

Gemeindebeschwerden:

keine

B. Erwägungen

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 44 Baugesetz (BauG) den Erlass und die Abänderung von Baureglementen und Zonenplänen sowie von Ueberbauungs- und Gestaltungsplänen mit Sonderbauvorschriften, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Unzweckmässige oder gesetzwidrige Vorschriften kann sie im Genehmigungsverfahren ändern, wobei sie auch über die unerledigten Einsprachen entscheidet.
2. Der Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Blümlisalp" ist mit Bericht vom 11. August 1982 vorgeprüft worden. Er kann mit Ausnahme eines Teils der Einzonung nördlich des Gänsegässlis (vgl. Ziffer 3.1 hienach) als recht- und zweckmässig beurteilt werden.

Die vom Gemeinderat am 21. Januar 1983 beschlossene Erweiterung des Hauptgebäudes an der Hauptstrasse und die geringfügige Anpassung der Gebäudehöhen vom 19. April 1984, haben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gesamtkonzept und können ebenfalls genehmigt werden.

3. Im einzelnen ergeben sich zu den Unterlagen noch folgende Bemerkungen:
 - 3.1 Der Ueberbauungsplan sieht nördlich des Gänsegässlis eine grössere Einzonung vor. Die Einzonung tangiert das in der Ortsplanung vom 28. April 1976 ausgeschiedene "Landschaftsschutzgebiet 1". Gemäss Art. 36 Gemeindebaureglement ist dieses Gebiet in seiner landschaftlichen Eigenart zu erhalten. Eine Umzonung sollte sich deshalb auf jenen Parzellenteil beschränken, der für die Erstellung der vorgesehenen Bauten unbedingt notwendig ist. Berücksichtigt man gleichzeitig die westlich des Ueberbauungsplangebietes ausgeschiedene Freifläche "Ryffenbühl", rechtfertigt sich im vorliegenden Fall die Einzonung bis zu einer Tiefe von 30 m. Die baulichen Nutzungsmöglichkeiten werden dadurch nicht tangiert. Die restliche Fläche

ist in der Landwirtschaftszone und im Perimeter des Landschaftsschutzgebietes zu belassen.

- 3.2 Die eingangs erwähnten geringfügigen Aenderungen werden je auf separaten Unterlagen dargestellt. Das erschwert zweifellos die Uebersichtlichkeit. Der von der Gemeindeversammlung beschlossene Plan und die Sonderbauvorschriften lassen es ohne weiteres zu, die Aenderungen dort zu integrieren.

4. Gegen den Ueberbauungs- und Gestaltungsplan ist eine Einsprache eingegangen. Der Einsprecher verlangt, dass der öffentliche Fussweg entlang seiner Liegenschaft (Parzelle Nr. 638) im Plan gestrichen wird. Seiner Ansicht nach bringt dieser Durchgang für seine Liegenschaft zusätzliche Immissionen, für den Fussgänger aber keinen Vorteil.

An der Einigungsverhandlung vom 14. September 1982 sicherte die Gemeinde dem Einsprecher zu, dass der Weg erst dann ausgeführt werde, wenn das Bedürfnis dafür nachgewiesen sei. Unter dieser Bedingung zog Herr Luginbühl seine Einsprache zurück und wandelte sie in eine Rechtsverwahrung um.

Gemäss ständiger Rechtsprechung handelt es sich beim Einspracherückzug um ein bedingungsfeindliches Gestaltungsrecht. Auf die Einsprache ist deshalb im folgenden einzutreten.

Der vorgesehene Fussweg dient unter anderem als Verbindung zur Schule und zum Turnplatz. Er ersetzt im Bereich des Ueberbauungsplangebietes den "Umweg" über das Gänsegässli. Auf den ersten Blick mag dies als unnötig erscheinen. Zieht man aber in Betracht, dass auf diesem Abschnitt des Gänsegässlis, bis zur Einstellhalle des Hotels Blümlisalp, künftig mit zusätzlichem Verkehr gerechnet werden muss, hat eine "Abkürzung" durchaus ihren Sinn. Der Abstand zur Grundstücksgrenze des Einsprechers lässt es ohne weiteres zu, den Weg mit einer entsprechenden Bepflanzung so abzuschirmen, dass er zu keiner unzumutbaren Belästigung führt. Für eine weitergehende Abwehr von Störungen stehen den Nachbarn die Rechtsbeihilfe des privatrechtlichen Immissionsschutzes zur Verfügung. Insoweit kann die Einsprache als Rechtsverwahrung vorgemerkt werden, im übrigen muss sie als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen werden.

C. Aus diesen Gründen wird

b e s c h l o s s e n :

1. Der von der Gemeindeversammlung der Gemischten Gemeinde Aeschi bei Spiez am 14. September 1982 beschlossene Ueberbauungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften "Blümlisalp" und die damit verbundene Zonenplanänderung werden in Anwendung von Art. 44 BauG genehmigt, wobei
 - die Einzonung nördlich des Gänsegässlis auf eine Tiefe von 30 m reduziert und der übrige Teil im Perimeter "Landschaftsschutzgebiet 1" belassen wird.
2. Die vom Gemeinderat der Gemischten Gemeinde Aeschi bei Spiez am 21. Januar 1983 und am 19. April 1984 im Verfahren nach Art. 135 BauV beschlossenen geringfügigen Aenderungen, Erweiterung des Hauptgebäudes an der Hauptstrasse und Berichtigung der Hauptabmessungen, werden in Anwendung von Art. 44 BauG genehmigt und in den von der Gemeindeversammlung beschlossenen Unterlagen integriert, indem
 - die neuen Gebäudeabmessungen, 21.80 m statt 21.00 m und 23.95 m statt 23.50 m im Plan nachgetragen werden,
 - die Erweiterung des Hauptgebäudes im Plan eingezeichnet wird,
 - Art. 5 der Sonderbauvorschriften mit dem Absatz 2 "In Abweichung von Art. 63 ff SBG ist an der Südfassade des Gebäudes an der Hauptstrasse ein Vordach von max. 19,0 m Länge, mit einer Ausladung von max. 1,5 m und einer Traufhöhe von 2,4 m gestattet" ergänzt wird,
 - und sowohl im Plantitel als auch in den Sonderbauvorschriften mit den Worten "Mit den geringfügigen Aenderungen vom 21. Januar 1983 und vom 19. April 1984", auf die Nachträge aufmerksam gemacht wird.
3. Die Einsprache von _____ wird als öffentlich-rechtlich unbegründet abgewiesen. Soweit geeignet, wird sie als Rechtsverwahrung vorgemerkt.

4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden. Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
6. Der Regierungsstatthalter von Frutigen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitgasse 36, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Aeschi bei Spiez
unter Beilage je eines Exemplares des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften,
 - dem Einsprecher.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

<u>LWD</u>	<u>MelA</u>	<u>TBA</u>	<u>WEA</u>	<u>RPA</u>
2	1	2	3 + je 1 Ex.	6 + je 2 Ex.

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- kant. Denkmalpflege, Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder

UEBERBAUUNGS- UND GESTALTUNGSPLAN BLUEMLISALP



Erweiterung des Bereiches für
eingeschossige Ausbauten (exkl.Vordach)

Einverständnis der Grundeigentümer

Bauherrengemeinschaft Aparthotel Aeschi:

Interlaken, den

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Der Sekretär:

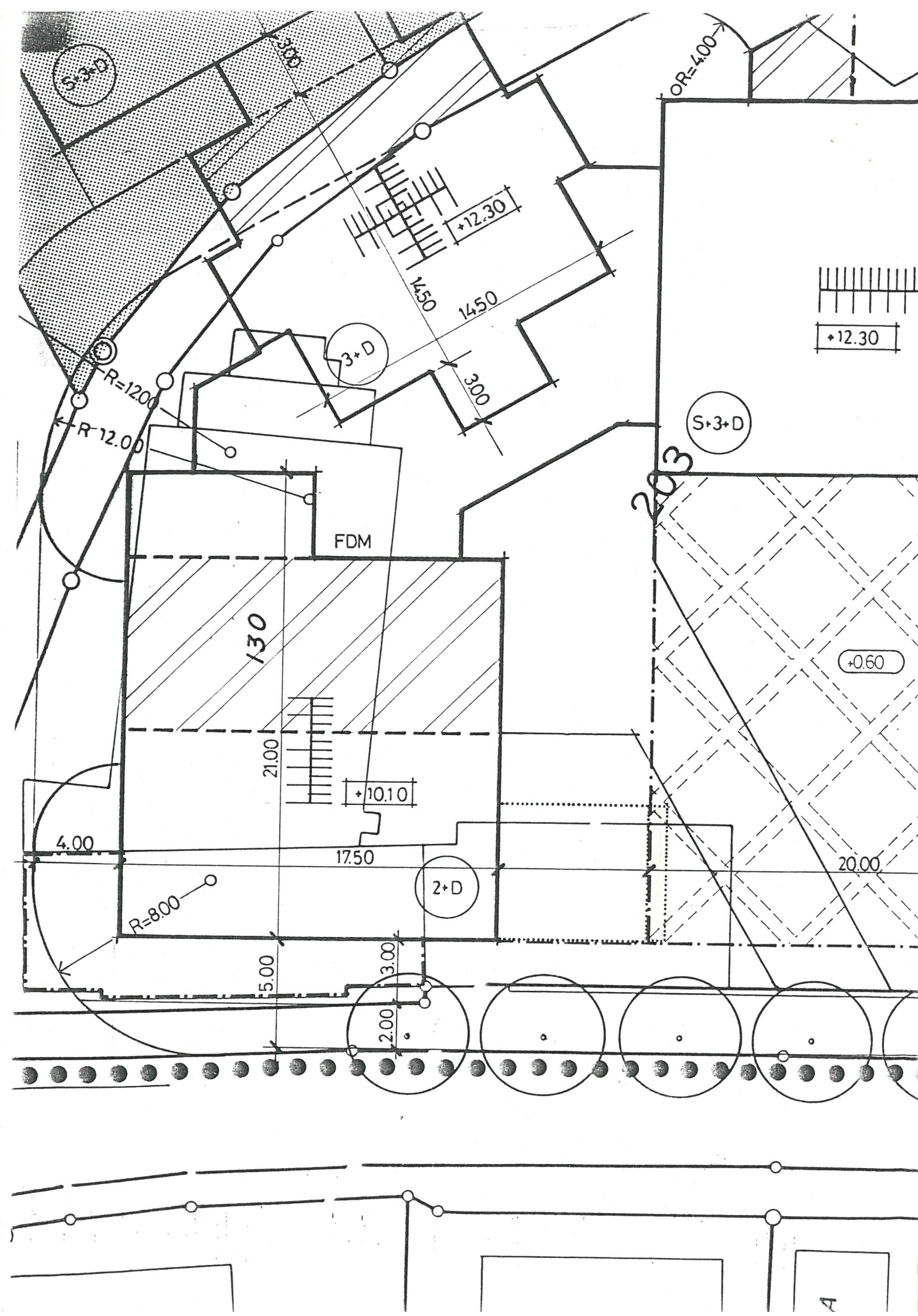
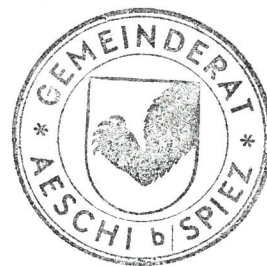
Genehmigt durch die kant. Baudirektion

GENEHMIGT gemäss

Beschluss vom 13. MRZ. 1986

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Direktor:





321



Beschluss der Baudirektion des Kantons Bern

Nr.

RPA/Hb/Tr/gp

Bern, 13. März 1986

Aeschi: Geringfügige Aenderung des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften "Blümlisalp", durch Erweiterung des Bereiches für eingeschossige Ausbauten
Genehmigung nach Art. 44 Baugesetz (BauG)

1. Die vom Gemeinderat von Aeschi am 15. November 1985 im Verfahren nach Art. 135 BauV 70 beschlossene geringfügige Aenderung des Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften "Blümlisalp", durch Erweiterung des Bereiches für eingeschossige Ausbauten, wird in Anwendung von Art. 44 BauG 70 genehmigt.
2. Es werden keine Gebühren erhoben.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justizdirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden. Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.
4. Der Regierungsstatthalter von Frutigen wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitgasse 36, 3011 Bern) zu eröffnen:
 - der Gemeinde Aeschi
unter Beilage eines Exemplares des genehmigten Ueberbauungs- und Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses und des genehmigten Planes ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor

G. Bürki, Regierungsrat

<u>LWD</u>	<u>MelA</u>	<u>TBA</u>	<u>WEA</u>	<u>RPA</u>
2	1	2	3 + je 1 Ex.	6 + je 2 Ex.

- kant. Denkmalpflege, Hinweisinventar alter Bauten und Ortsbilder
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke