

GENEHMIGUNG

Gemeinde Spiez

Revision der Ortsplanung

Baureglement

Die Grundordnung besteht aus:

- Zonenplan 1
- Zonenplan 2
- Zonenplan Naturgefahren
- Baureglement

Weitere Unterlagen

- Erläuterungsbericht

24. November 2013

Alle in diesem Reglement genannten männlichen Personenbezeichnungen gelten sinngemäss auch für weibliche Personen.

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Spiez

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, 3001 Bern

Telefon 031 310 50 80,

Fax 031 310 50 81

www.ecoptima.ch,

info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Peter Perren, Fürsprecher

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Inhalt

0	Lesehilfe	6
1	Geltungsbereich	9
101	Sachlich	9
102	Räumlich	9
103	Ausgleich von Planungsvorteilen	9
2	Nutzungszonen	10
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	10
211	Art der Nutzung	10
212	Mass der Nutzung	12
22	Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	15
221	Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)	15
222	Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)	20
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	21
231	Erhaltungszone (EZ)	21
232	Hotelzone (HZ)	21
233	Grünzone (GrZ)	22
234	Gewerbezone Biomasseverwertung Schluckhals (ZBV)	23
235	Gewerbezone Fernwärmezentrale (GFZ)	23
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	23
241	Landwirtschaftszone (LWZ)	23
242	Rebbauzone (RBZ)	24
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	24
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	24
311	ZPP 1 «Erica»	25
312	ZPP 2 «Bühl»	25
313	ZPP 3 «Breiten»	26
314	ZPP 4 «Kernzone Spiez»	26
315	ZPP 5 «Spiezmoos»	27
316	ZPP 6 «Simmentalstrasse»	28
317	ZPP 7 «Bühl Nord»	30
318	ZPP 8 «Oberlandstrasse»	31
319	ZPP 9 «Ahorni»	32
321	ZPP 11 «Bifang»	34
322	ZPP 12 «Gumperstal»	35
323	ZPP 13 «Zelg»	36
324	ZPP 14 «Räumli»	37
325	ZPP 15 «Roggern»	37
326	ZPP 16 «Weekendweg»	39
33	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	40
331	Überbauungsordnungen (UeO)	40
332	Uferschutzpläne (USP)	41
333	Wald-Alignementsplan	42
4	Qualität des Bauens und Nutzens	43
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	43
411	Gestaltungsgrundsatz	43
412	Bauweise, Stellung der Bauten	44
413	Fassadengestaltung	44
414	Dachgestaltung	45

415	Terrainveränderungen	46
416	Aussenraumgestaltung	46
417	Reklamen und Plakatierung	47
418	Antennenanlagen	47
419	Gestaltungsspielraum	48
42	Qualitätssicherung	49
421	Fachberatung	49
422	Qualifizierte Verfahren	50
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	50
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	50
432	Energieverwendung	50
433	Nutzungsbonus	51
434	Gemeinsames Heizwerk	51
435	Lichtemissionen	52
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	53
51	Ortsbildpflege	53
511	Ortsbilderhaltungsgebiete	53
52	Pflege der Kulturlandschaft	53
521	Baudenkmäler	53
522	Historische Verkehrswege	54
523	Archäologische Schutzgebiete	54
524	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	55
525	Pärke und Gärten mit exotischen Gehölzen	55
526	Bauabstand von Fliessgewässern	56
527	Hecken, Feld- und Ufergehölze	57
528	Landschaftsschongebiete	57
53	Schutz der naturnahen Landschaft	58
531	Landschaftsschutzgebiet	58
532	Freihaltegebiete	59
533	Pufferzonen	59
534	Trockensteinmauern	59
535	Lebensräume	60
536	Schutzgebiete und Schutzobjekte des eidgenössischen und kantonalen Rechts	61
54	Massnahmen	62
541	Ersatzmassnahmen	62
542	Förderungsmassnahmen	62
55	Bauen in Gefahrengebieten	63
551	Bauen in Gefahrengebieten	63
6	Verschiedene Bestimmungen	64
611	Detailplanpflicht	64
612	Parkierung	65
613	Zuständigkeiten	65
7	Straf- und Schlussbestimmungen	66
701	Widerhandlungen	66
702	Inkrafttreten	66
703	Aufhebung von Vorschriften	66
	Genehmigungsvermerke	68

Anhang A1: Definitionen und Messweisen	70
A11 Terrain und Nutzungsziffern	70
A111 Massgebendes Terrain; Bauhöhe	70
A112 Ausnützungsziffer (AZ)	70
A113 Bruttogeschossfläche (BGF)	71
A114 Anrechenbare Landfläche (aLF)	72
A115 Überbauungsziffer	72
A116 Grünflächenziffer	72
A117 Nutzungskataster	73
A12 Gebäude und Gebäudeteile	73
A121 An- und Nebenbauten	73
A122 Unterirdische Bauten	73
A123 Vorspringende Gebäudeteile	74
A124 Dachaufbauten	74
A13 Gebäudemasse	75
A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite	75
A132 Gebäudehöhe	76
A133 Kniewandhöhe	78
A134 Vollgeschosse	78
A135 Untergeschoss	79
A136 Dachgeschoss	79
A137 Attika	80
A14 Bauabstände	80
A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	80
A142 Kleiner Grenzabstand	81
A143 Grosser Grenzabstand	81
A144 Gebäudeabstand	82
A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	82
A146 Zonenabstand	83
A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen	84
A148 Abstände gegenüber Fliessgewässern	84
A149 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	85
A150 Pflanzabstände von Strassen	86
A151 Messregeln	87
Beilage B1: Abkürzungsverzeichnis	88
Beilage B2: Stichwortverzeichnis	90

0 Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	Das Baureglement (BR) der Gemeinde Spiez bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet. Die Bauzonen, die Landwirtschaftszone, der Wald, die Schutzzonen sowie die Gewässerflächen decken zusammen mit den Wirkungsbereichen von besonderen baurechtlichen Ordnungen (Überbauungsordnungen und Zonen mit Planungspflicht) und Anlagen der Verkehrserschliessung, das gesamte Gemeindegebiet ab.	Kommentar
Zonenplan 1	Im Zonenplan 1 sind die einzelnen Nutzungszonen und Naturgefahren in Form von farbigen Flächen dargestellt.	
Zonenplan 2	Im Zonenplan 2 sind Schutzgebiete und Schutzobjekte ausgeschieden und weitere Gebiete und Objekte mit Bau- und Nutzungsbeschränkungen dargestellt, die grundeigentümer- oder behördenverbindlich festgelegt sind.	
Zonenplan Naturgefahren	Im Zonenplan Naturgefahren sind diejenigen Gebiete grundeigentümerverschrieben dargestellt, in welchen aufgrund der Erkenntnisse zum Zeitpunkt des Erlasses der baurechtlichen Grundordnung, ein bestimmter Gefährdungsgrad durch Naturereignisse vermutet wird.	
Kommentar	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. Er wird in der Planungs-, Umwelt- und Baukommission auf Antrag der Bauverwaltung angepasst. Die Bauverwaltung überprüft den Anhang periodisch und stellt der Planungs-, Umwelt- und Baukommission Antrag auf Anpassungen.	

Übergeordnetes Recht	Das übergeordnete Recht geht vor und ist vorbehalten. Das BR regelt nur, was nicht schon auf eidgenössischer und kantonaler Ebene geregelt ist. Auf wichtige Bestimmungen wird jeweils in der Kommentarspalte hingewiesen.	z.B. Art. 80 SG in Verbindung mit Art. 56 SV betreffend Strassenabstände; Art. 25 KWaG und Art. 34 KWaV betreffend Waldabstand; Art. 16a Abs. 1 und 2 RPG, Art. 34 ff und Art. 39 ff. RPV, Art. 80 ff. BauG für das Bauen ausserhalb der Bauzone; Art. 26 BauG betreffend Ausnahmebewilligungen; Baubewilligungsverfahren, Aufgaben der Baupolizei.
	Regelt das BR einen Sachverhalt nicht oder nur lückenhaft, gilt ersatzweise das dispositive öffentliche Recht des Kantons. Dies ist insbesondere ausserhalb der Bauzone der Fall, wo bewusst auf Bauvorschriften verzichtet wird und die Dimensionen im Einzelfall festgelegt werden.	Gestaltungsfreiheit, Dekret über das Normalbaureglement.
	Auch wenn das private Baurecht vom öffentlichen weitgehend verdrängt worden ist, bleibt es selbständig 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 EG ZGB.
	Das Baubewilligungsverfahren ist im übergeordneten Recht abschliessend geregelt.	Betreffend Baubewilligungspflicht vgl. Art. 22 Abs. 1 RPG; Art. 1a bis f BauG; Art. 4 ff. BewD; Weisung «Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen» nach Art. 1b BauG (BSIG Nr. 7/725.1/1.1).
	Ausnahmsweise sind auch Bauten und Anlagen, welche ohne Baubewilligung errichtet werden dürfen, der Baubewilligungspflicht unterworfen. Baubewilligungsfreie Bauten und Anlagen erfordern unter Umständen sogar eine Ausnahmbewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.	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 baurechtlichen Grundlage in einer Überbauungsordnung.	Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.
Besitzstandsgarantie	Bestehende Bauten und Anlagen, welche von einer Baubeschränkung betroffen und dadurch rechtswidrig werden, geniessen den Schutz der Besitzstandsgarantie. Dem Grundsatz nach ist sie im übergeordneten Recht geregelt: Aufgrund 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, 11 und 82 BauG.
Qualitätssicherung	Das BR 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 BR bietet Erweiterungen des Gestaltungsspielraumes an; allerdings unter der Voraussetzung, dass die Siedlungs- und architektonische Qualität gewährleistet ist. Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.	Vgl. Art. 419.
Zuständigkeiten	Die Zuständigkeiten sind in Art. 613, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Spiez festgelegt.	

1 Geltungsbereich

101 Sachlich

Das BR umfasst kommunales Bau-, Planungs- und Umweltrecht.

Kommentar:

Umweltrecht umfasst insbesondere Natur-, Landschafts-, Ortsbild- und Denkmalschutz. Weiteres Umweltrecht findet sich im Gemeindepolizeireglement und im Waldalignementsplan (Art. 333), weiteres Bau- und Planungsrecht in Überbauungsordnungen und Uferschutzplänen (Übersicht in Art. 331 und 332).

102 Räumlich

Das BR gilt für das ganze Gemeindegebiet.

103 Ausgleich von Planungsvorteilen

¹ Erwächst einem Grundeigentümer durch eine Planungsmassnahme ein zusätzlicher, wesentlicher Vorteil, namentlich durch die Möglichkeiten einer Mehrnutzung, nimmt die Gemeinde vor Erlass der Planungsmassnahme mit dem Grundeigentümer Verhandlungen auf, um diesen zu verpflichten, einen angemessenen Anteil dieses Planungsmehrwerts für öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

² Der Gemeinderat erlässt dazu Richtlinien.

³ Achtzig Prozent der Einnahmen aus dem Ausgleich von Planungsvorteilen werden der «Spezialfinanzierung zur Erfüllung der Aufgaben im Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Bereitstellung und Unterhalt von Infrastrukturen der Öffentlichkeit, des Langsamverkehrs, der Naherholung und des gemeinnützigen Wohnungsbaus» zugewiesen. Wenn das Vermögen der Spezialfinanzierung weniger als CHF 1'000'000.– beträgt, ist diese Spezialfinanzierung mit jährlich mindestens CHF 50'000.– zu speisen.

⁴ Der Gemeinderat erlässt die nötigen Ausführungsvorschriften für Entnahmen aus der Spezialfinanzierung.

Art. 5 RPG verpflichtet die Kantone für einen angemessenen Ausgleich von Vor- und Nachteilen zu sorgen. Nach Art. 142 BauG schöpft der Kanton Planungsmehrwerte primär über die Steuergesetzgebung ab. Darüber hinaus verweist er die Parteien auf den Verhandlungsweg. Abgeschöpfte Mehrwerte sollen für bestimmte öffentliche Zwecke eingesetzt werden, insbesondere zur Finanzierung von Unterhalt und Ausbau der Infrastruktur sowie von Massnahmen für das Orts- und Landschaftsbild.

Darin ist der minimale Anteil zur Förderung des gemeinnützigen Wohnungsbaus verbindlich festzulegen.

⁵ Über Entnahmen aus der Spezialfinanzierung entscheidet das finanzkompetente Organ der Gemeinde.

2 Nutzungszonen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden Nutzungsarten und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES nach Art. 43 LSV):

Zone	Abk.	Nutzungsart / ES	
Wohnzonen	W	² – Wohnen ¹	
		– stille Gewerbe	Als stilles Gewerbe zählen z.B. Coiffeursalons, Schneider- und Künstlerateliers oder Arztpraxen, weil sie weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken (vgl. Art. 90 Abs. 1 BauV). In Wohnzonen sind Gewerbebetriebe, die in einer Mischzone unzulässig sind, ebenfalls nicht erlaubt.
		– ES II	
		– In der W3 sind freistehende Einfamilienhäuser nicht zulässig.	
		– Religiöse Nutzungen wie Versammlungslokale, Unterrichtsräume und dergleichen sind in der Wohnzone nicht zugelassen.	
		– In allen Wohnzonen sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind, untersagt.	
Mischzonen M und Mischzonen Kern MK		³ – Wohnen ¹	Mässig störende Gewerbe wie z.B. Verkaufsläden, Dienstleistungsbetriebe sowie emissionsarme Werkstätten und Produktionsbetriebe gelten in der Regel als mässig störend. Sie dürfen jedoch das Wohnen weder durch den Betrieb noch durch das von ihnen verursachte Verkehrsaufkommen wesentlich beeinträchtigen.
		– Gastgewerbe	
		– Kleingewerbe	
		– Dienstleistungen	
		– ES III	
		– In der Mischzone 3 sind freistehende Einfamilienhäuser nicht zulässig.	

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

		– In der Mischzone Kern sind Verkaufsnutzungen mit mehr als 500 m² Verkaufsfläche zulässig. Sie gilt als Geschäftsgebiet im Sinne des Baugesetzes. – In der Mischzone Kern ist im Erdgeschoss in einer Bautiefe entlang der Strassen vom Lötschbergplatz bis zum Kronenplatz und vom Kronenplatz bis zur Einmündung Kirchgasse ausschliesslich eine Nutzung durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Dienstleistungen zulässig. – In allen Mischzonen sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind, untersagt. – In allen Mischzonen sind Mast- und Zuchtbetriebe, Werkhöfe und Lagerplätze, Verteilzentren sowie weitere gewerbliche Nutzungen, welche ein überdurchschnittlich hohes Mass an Immissionen und quartierfremdem Verkehr verursachen, nicht gestattet.	Vgl. Art. 20 Abs. 3 BauG.
Arbeitszone «Gewerbe»	AG	⁴ – Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumen – Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal – ES IV – Lagerbetriebe, Einkaufszentren sowie wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe sind nicht zugelassen.	In den Arbeitszonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, ausser sie sind ausdrücklich ausgeschlossen. Unter wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe fallen z.B. unbediente Tankstellen oder ähnliche Anlagen, religiöse Bauten und ähnliches. Ein Betrieb, der weniger als einen Arbeitsplatz pro 500 m² beanspruchter Landfläche aufweist, gilt in jedem Fall als wenig Arbeitsplätze bietend. Betreffend Immissionen und Umweltschutz sind zudem die Bestimmungen von Art. 24 BauG und Art. 89 bis 91 BauV zu beachten. Insbesondere dürfen die Betriebe, Anlagen und Vorkehren zu keinen Einwirkungen in den angrenzenden Zonen führen, die dort unzulässig wären.
Arbeitszone «Industrie»	AI	⁵ – Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten (z.B. Produktionsbetriebe, Lagerbetriebe) – Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal – ES IV – Einkaufszentren und ähnliche Betriebe sowie reine Dienstleistungsbetriebe sind nicht zugelassen. – Bauten und Anlagen in der AI sind gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen mittels standortgerechten, einheimischen Hecken und/oder Hochstammbäumen wirksam abzugrenzen. – Pro 6 Parkplätze ist ein Hochstammbaum zu pflanzen.	

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse		¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:								Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG .
Zone	Abk.	kGA	gGA	GH	GL	GZ	AZ	UeZ	GFZ	
Wohnzone 2		4.0 m	8.0 m	7.0 m	25 m	2	0.6	–	–	kGA: Kleiner Grenzabstand (s. Anhang A142);
Wohnzone 2 Strukturerrh. W2S		4.0 m	8.0m	7.0 m	15 m	2	0.45	–	–	gGA: Grosser Grenzabstand (s. Anhang A143);
Wohnzone 3	W3	5.0 m	10.0 m	9.5 m	30 m ¹⁾	3	0.75	–	–	GH: Gebäudehöhe (s. Anhang A132);
Mischzone 2	M2	4.0 m	8.0 m	8.0 m	25 m	2	0.7	–	20%	GL: Gebäudelänge (s. Anhang A131);
Mischzone 3	M3	4.0 m	8.0 m	10.5m	30 m ¹⁾	3	0.85	–	20%	GZ: Geschosszahl (s. Anhang A134);
Mischzone Kern 2 MK2		3.0 m	–	8.0 m	–	2	–	–	–	AZ: Ausnützungsziffer (s. Anhang A112);
Mischzone Kern 3 MK3		3.0 m	–	10.5 m	–	3	–	–	–	UeZ: Überbauungsziffer (s. Anhang A115);
Mischzone Kern Einigen MKE		4.0 m	8.0 m	10.0 m	30 m	3	0.8	–	15%	GFZ: Grünflächenziffer (s. Anhang A116).
Mischzone Kern Faulensee MKF		4.0 m	8.0 m	7.0 m	30 m	2	0.65	–	15%	
Arbeitszone Ge- werbe AG		6.0 m	6.0 m	11.5 m	–	–	–	60%	20%	
Arbeitszone In- dustrie AI		6.0 m ²⁾	6.0 m ²⁾	20.0 m	–	–	–	70%	10%	

¹⁾ Bei Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind erhöht sich die zulässige Gebäudelänge um 10 m.

²⁾ Gegenüber allen anderen Zonen 10 m.

Gestaltungs- freiheit und erwei- terte Besitz- standsgarantie	² Es gelten die nachfolgenden Abweichungen von den kantonalen Vorschriften betreffend Gestaltungsfreiheit und der Besitzstandsgarantie: a) In der Wohnzone Strukturerhaltung ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen. b) In Bauten, die vor dem Inkrafttreten dieses Reglements bestanden haben, dürfen der bestehende Dachraum bzw. das Kellergeschoss im Rahmen des bestehenden Volumens und unter Einhaltung der gesundheitspolizeilichen Bestimmungen unabhängig der Ausnützungsziffer entsprechend den Zonenvorschriften genutzt werden. Die Bestimmungen über die Geschosse bleiben vorbehalten.	Die Wohnzone Strukturerhaltung ist für das Ortsbild von besonderer Bedeutung, weshalb dort die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen wird. Mit dieser ausgedehnten Besitzstandsgarantie soll eine innere Verdichtung ermöglicht werden. Damit wird der Einbau von zusätzlichen Zimmern in bestehende Estrich- und Kellerräume erlaubt. Selbstverständlich müssen die geltenden gesundheitspolizeilichen Vorschriften sowie die Bestimmungen über die Geschosse eingehalten werden.								
Grenz- und Ge- bäudeabstände, Zonenabstände	³ Bauten, die den gewachsenen Boden an irgendeinem Punkt um mehr als 1.2 m überragen, haben an dieser Stelle die Grenz- und Gebäudeabstände und gegenüber den Landwirtschafts- und Arbeitszonen den Zonenabstand zu wahren.	Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen.								
Hangzuschlag	⁴ Bei Hauptbauten am Hang ist mit Ausnahme der Bergseite allseitig eine Mehrhöhe von 1.0 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des gewachsenen Terrains, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 15% beträgt.									
Bewohnte An- und Nebenbauten	⁵ Zudem gelten die folgenden Masse: a) Bewohnte An- und Nebenbauten <table><tr><td>– Grenzabstand mindestens:</td><td>kGA</td></tr><tr><td>– Grundfläche maximal:</td><td>60 m²</td></tr><tr><td>– Gebäudehöhe maximal:</td><td>4.0 m</td></tr><tr><td>– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):</td><td>25 m</td></tr></table>	– Grenzabstand mindestens:	kGA	– Grundfläche maximal:	60 m ²	– Gebäudehöhe maximal:	4.0 m	– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):	25 m	Vgl. Anhang A121 Abs. 2.
– Grenzabstand mindestens:	kGA									
– Grundfläche maximal:	60 m ²									
– Gebäudehöhe maximal:	4.0 m									
– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):	25 m									
Unbewohnte An- und Nebenbauten	b) Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen: <table><tr><td>– Grenzabstand mindestens:</td><td>2.0 m</td></tr><tr><td>– Grundfläche maximal:</td><td>60 m²</td></tr><tr><td>– Gebäudehöhe (ab fertigem Terrain gemessen) maximal:</td><td>4.0 m</td></tr><tr><td>– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):</td><td>25 m</td></tr></table>	– Grenzabstand mindestens:	2.0 m	– Grundfläche maximal:	60 m ²	– Gebäudehöhe (ab fertigem Terrain gemessen) maximal:	4.0 m	– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):	25 m	Vgl. Anhang A121 Abs. 1.
– Grenzabstand mindestens:	2.0 m									
– Grundfläche maximal:	60 m ²									
– Gebäudehöhe (ab fertigem Terrain gemessen) maximal:	4.0 m									
– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):	25 m									

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	c) Vorspringende Gebäudeteile: – zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand - für Balkone (auch abgestützte und auch solche mit Seitenwänden) maximal: 2.0 m - für andere vorspringende Gebäudeteile maximal: 1.5 m - zulässiger Anteil an bedeckter Fläche (Balkone mit darüber liegender Geschosshöhe) pro Fassade 50% – ab Fassade maximal: 2.5 m	Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrepfen, Laderampen, Balkone. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vorbauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustimmung des Nachbarn müssen sie somit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze aufweisen (vgl. A123).
Gestaffelte Gebäude	d) Gestaffelte Gebäude: – Staffelung in der Höhe mindestens: 1.5 m – Staffelung in der Horizontalen mindestens: 2.0 m	Vgl. Anhang A132 Abs. 4 und A134 Abs. 2 .
Abgrabungen	e) Abgrabungen mit einer Breite von maximal 5.0 m pro Fassade werden zur Bestimmung der Gebäudehöhe sowie zur Bestimmung eines Untergeschosses nicht berücksichtigt.	Vgl. Anhang A132 Abs. 5: Gebäudehöhe und Anhang Art. 135 Abs. 2: Untergeschoss.
Stützmauern und Garagevorbauten	f) Beträgt der Abstand zwischen der Vorderkante von Stützmauern und Garagevorbauten und dem Hauptgebäude weniger als drei Viertel der Gebäudehöhe des Hauptgebäudes oder weniger als 5.0 m, werden diese an die Gebäudehöhe angerechnet.	Vgl. Anhang A132 Abs. 6: Skizze Stützmauern und Garagevorbauten.
Geschosse	g) Als Geschosse zählen: – Untergeschoss: Wenn OK EG Boden im Mittel mehr als 1.2 m über dem fertigen Terrain liegt oder das UG mehr als 60% der Bruttogeschossfläche eines Vollgeschosses ausmacht – Dachgeschoss: wenn die Kniewand 1.2 m überragt – Attikageschoss: - zulässige Höhe maximal 3.30 m ab fertigem Flachdachboden, - Rückversetzung vom darunter liegenden Geschoss: mindestens 1.5 m; ausgenommen Treppenhaus und Lift - Über dem Attikageschoss dürfen Liftaufbauten, Lichtkuppeln und dergleichen bis zu einer Höhe von maximal 1.2 m ab Oberkant Attikadach erstellt werden.	Vgl. Anhang A135: Skizze Untergeschoss. Vgl. Anhang A136: Anrechenbarkeit Dachgeschoss. Vgl. Anhang A133: Kniewandhöhe.

Firsthöhe	h) Die Distanz zwischen der Gebäude- und Firsthöhe darf maximal 5.0 m betragen.	
Unterirdische Bauten oder Tiefbauten	i) Unterirdische Bauten oder Tiefbauten haben einen Grenzabstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Sie sind so anzulegen, dass weder durch ihre Benutzung noch durch ihren Unterhalt nachteilige Einwirkungen (z.B. durch Tauwasser, Abgase, Lärm, Gefahren) auf das Nachbargrundstück entstehen.	Unterirdische Bauten (vgl. Definition in Anhang A122) Tiefbauten sind den Boden nicht überragende Bauten und Anlagen wie private Zufahrtswege, Strassen, Parkplätze und dgl.

22 Zonen für öffentliche Nutzungen sowie Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

221 Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)

Allgemeine Bestimmungen	¹ Sofern in den einzelnen ZöN keine anderen baupolizeilichen Masse festgelegt sind, dürfen gegenüber angrenzenden Grundstücken folgende Bauabstände nicht unterschritten werden: a) 4.0 m für Bauvorhaben bis zu einer Gebäudehöhe von 7.0 m; b) 5.0 m für Bauvorhaben bis zu einer Gebäudehöhe von 9.0 m; c) 6.0 m für Bauvorhaben mit einer Gebäudehöhe von mehr als 9.0 m. ² Innerhalb der ZöN richten sich die Gebäudeabstände und Gebäudedimensionen, mit Ausnahme der Gebäudehöhe, nach den Bedürfnissen einer zweckmässigen Überbauung. Die Beschattungstoleranzen nach Art. 22 Abs. 3 BauV gelten gegenüber angrenzenden Zonen, nicht jedoch innerhalb der ZöN. ³ Für Neubauten und wesentliche Erweiterungen soll grundsätzlich ein Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchgeführt werden. ⁴ In den jeweiligen ZöN sind Nebennutzungen, wie z. B. Büroräume, Ausbildungsräume u.ä. zulässig, wenn sie zur Ausübung der Hauptnutzung in einem Zusammenhang stehen und diese nicht beeinträchtigen.	Vgl. zur Messweise des Grenzabstands Anhang A142 und A143. Betreffen Planungen und Baubewilligungsverfahren Objekte nach Art. 10c BauG ist die kantonale Denkmalpflege in jedem Fall beizuziehen.
-------------------------	---	--

Einzelne ZöN ⁵ In den einzelnen Zonen für öffentliche Nutzungen gelten die folgenden Bestimmungen:

Bezeichnung/Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZöN 1 / Parkhaus Bahnhof	Bestehend	III
ZöN 2 / Kindergarten Neumatte	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 3 Kindergarten Schonegg / Ausbildung	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 4 Katholische Kirche / Sakrale Nutzungen	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 5 Methodisten Kirche / Sakrale Nutzungen	Bestehend	III
ZöN 6 Schulanlage Hofachern / Ausbildung	Bestehend	II
ZöN 7 Schlossbezirk mit Kirche / Kultur und Sakrale Nutzungen	Bestehend; Neubauten sind ausgeschlossen	II
ZöN 8 Regezhause / Weinkellerei mit Wohnhaus und Parkplatz	Bestehend; Erweiterungsbauten bis zur Gebäudehöhe der bestehenden Bauten	II
ZöN 9 Rebbaumuseum / Kultur	Bestehend; Erweiterung mit Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 10 Kirchgemeindehaus / Kultur, Sakrale Nutzungen	Bestehend; Erweiterungsbauten bis zur Gebäudehöhe der bestehenden Bauten	II

ZöN 11 Friedhof / Friedhof	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 12 Evangelisch reformierte Kirche mit Pfarrhaus / Sakrale Nutzungen	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 13 Schulzentrum Längenstein / Ausbildung	Bestehend; Erweiterungsbauten bis zur Gebäudehöhe der bestehenden Bauten	II
ZöN 14 Gemeindeverwaltung, Bibliothek / Verwaltung, Ausbildung, Kultur	Bestehend; Erweiterungsbauten der Gemeindeverwaltung bis zur Gebäudehöhe der bestehenden Bauten; Auf den bestehenden Baumbestand ist Rücksicht zu nehmen. Neubauten dürfen das bestehende Gemeindehaus in keiner Weise beeinträchtigen.	II
ZöN 15 Eschermatte / Alters-, Pflegenutzungen, Verwaltung, Kultur, Einrichtungen für Kinder und Jugendliche	Überbauung für Altersheim mit Alterswohnungen und Spitexstützpunkt, Bibliothek, Gemeindeverwaltung mit einer max. Gebäudehöhe bis 10.00 m. Neubauten haben sich optimal in die Umgebung einzufügen	III
ZöN 16 Seematte / Sport, Ausbildung	Bestehend; Erweiterung zur Realisierung einer Turnhalle mit Sportplatz mit einer max. Gebäudehöhe von 10.00 m. Bei der Erweiterung ist der nachbarlichen Situation in hohem Masse Rechnung zu tragen (Gestaltung, Immissionen)	III
ZöN 17 Krankenhaus Spiez / Alters-, Pflegenutzungen	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 18 Schulanlage Spiezmoos / Ausbildung	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	III
ZöN 19 Dürrenbühl / Sport, Ausbildung	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	III

ZöN 20 Asylfriedhof Weidli / öffentliche Grünfläche und Ruheplatz	Bestehend; der Baumbestand ist zu erhalten, Hochbauten sind ausgeschlossen	II
ZöN 21 Schulanlage Räumli / Ausbildung	Bestehend, Erweiterung mit Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	III
ZöN 22 Parzelle 4749 / Sakrale Nutzungen, Soziales, Wohnheim	GZ: 3 GH: 10 m; bei Pultdächern mit einer max. Neigung von 15° wird die Gebäudehöhe nur traufseitig gemessen	III
ZöN 23 Schulanlage Hondrich / Ausbildung	Bestehend; Erweiterungsbauten bis zur Gebäudehöhe der bestehenden Bauten	III
ZöN 24 Bergbauernschule / Ausbildung, landwirtschaftliche Forschung	Bestehend; Erweiterungsbauten bis zur Gebäudehöhe der bestehenden Bauten	III
ZöN 25 Kirchgemeindeanlage Hondrich/ Sakrale Nutzungen	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 26 Schulanlage Faulensee / Ausbildung	Bestehend; Bei der Erweiterung ist der nachbarlichen Situation in hohem Masse Rechnung zu tragen (Gestaltung, Immissionen). Maximale Gebäudehöhe: 10.00 m	III
ZöN 27 Museum Artilleriewerk / Kultur	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	III
ZöN 28 Parkplatz Faulensee / Parkplätze	Bestehend; Hochbauten sind nicht gestattet, die bestehenden Bäume sind zu erhalten, natürliche Abgänge sind zu ersetzen.	III
ZöN 29 Alters- und Pflegeheim Eigen, Faulensee / Alters- u. Pflegegenutzungen	Bestehend; Erweiterungsbauten bis zur Gebäudehöhe der bestehenden Bauten.	II

ZöN 30 Friedhof Einigen	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	III
ZöN 31 Dorfplatz Einigen / Kultur, Parkplätze	Bestehend; Hochbauten sind nicht gestattet	III
ZöN 32 Schul- haus Roggern / Ausbildung	Bestehend; Erweiterungsbauten bis zu einer Gebäude- höhe der bestehenden Bauten	III
ZöN 33 Übungs- lokal Kander / Kul- tur, Parkplätze	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	III
ZöN 34 Parkplatz Gwattzentrum / Parkplätze	Bestehend; einge- schossige Infrastrukturbauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 4.0 m	III
ZöN 35 Werkhof Spiezwiler / Ge- meindewerkhof	Bestehend; Erweiterungsbauten bis zur Gebäudehöhe der bestehenden Bauten	IV
ZöN 36 Neumatte, Spiezwiler / Park- plätze, Werkhof	Bestehend; Erweiterung mit Bauten bis zu einer Ge- bäudehöhe der bestehenden Bauten; Entlang der Auto- bahn ist eine durchgehende Bepflanzung zu realisieren.	IV
ZöN 37 Schulan- lage Spiezwiler / Ausbildung	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	III
ZöN 38 Lattigen; Energieverteilsta- tion / Energiever- sorgung	Bestehend; neue Infrastrukturbauten sind gestattet	IV

222 Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF)

¹ In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) gelten für Nutzungen, Bauten und Anlagen die Bestimmungen von Abs. 2 sowie Art. 78 BauG.

² In den einzelnen Gebieten gelten die folgenden Zweckbestimmungen und Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:

Bezeichnung	Zweck	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung	ES
ZSF Nr. 1 Lattigen	Sport	Sportanlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe nach den Bestimmungen der Arbeitszone Industrie AI sind zulässig.	III
ZSF Nr. 2 Dürrenbühlweg (Spiez)	Sport	Sportanlagen mit einer maximalen Gebäudehöhe nach den Bestimmungen der Mischzone 2 M2 sind zulässig.	III
ZSF Nr. 3 Moosmatte (Spiez)	Sport	Eingeschossige Bauten, welche im Zusammenhang mit der Nutzung als Fussballplatz stehen, sind gestattet. Maximale Gebäudehöhe: 5 m.	III
ZSF Nr. 4 Spiezwiler	Familiengarten	Kleine Gartenhäuser mit einer Grundfläche von 10 m ² .	III
ZSF Nr. 5 Freibad (Spiez)	Freibad	Hochbauten mit einer maximalen Gebäudehöhe nach den Bestimmungen der Wohnzone W2 sind zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der Freibadnutzung stehen.	III
ZSF Nr. 6 Bifang (Hondrich)	Sport	Hochbauten, nach den Bestimmungen der W2S, dürfen nur entlang der bestehenden Strassen erstellt werden.	III

ZSF Nr. 7 Tennis- und Sport- platz (Faulensee)	Sport und Freizeit	Im Südwesten der Zone ist ein eingeschossiges Garderobengebäude mit einer max. Grundfläche von 80 m ² und einer max. Gebäudehöhe von 3.50 m zulässig. Ansonsten sind keine neuen Hochbauten zugelassen. Wird die Sport- und Freizeitnutzung aufgehoben, besteht eine Pflicht für den Rückbau und für die Zuweisung zur Landwirtschaftszone.	III
--	-----------------------	--	-----

23 Weitere Nutzungszonen im Baugebiet

231 Erhaltungszone (EZ)

¹ Die Erhaltungszone bezweckt die Erhaltung des schützenswerten Baumbestandes sowie den Schutz bzw. die Erhaltung der im Bauinventar als schützenswert resp. erhaltenswert bezeichneten Gebäude. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).

² Neubauten sind nur gestattet, wenn

- a) die im Zonenplan 2 bezeichneten Bäume, Baumgruppen oder Pärke nicht beeinträchtigt werden und
- b) sie weder die im Bauinventar als schützenswert resp. erhaltenswert bezeichneten Gebäude noch deren Umgebung beeinträchtigen.

³ Es gilt die ES II nach LSV.

Die Erhaltungszone umfasst parkähnliche Areale mit wertvollen Bauten und Bäumen. In den Erhaltungszonen werden diese grundeigentümerverbindlich bezeichnet. Im Übrigen wird auf diese Bäume und Bauten im Inventar der Gemeinde resp. im kantonalen Bauinventar hingewiesen. Erst im Baubewilligungsverfahren wird definitiv über die Wirkung und den Umfang des Schutzes entschieden.

232 Hotelzone (HZ)

¹ In der Hotelzone sind nur touristische Nutzungen wie Hotel-, Motel-, Pensions-, Ferienheim- und Kurbetriebe gestattet.

² Restaurants oder andere dem Hotelbetrieb oder dem Tourismus dienende Nutzungen (wie Kioske, zu einem Tourismusbetrieb gehörender Laden, Coiffeur, Verkehrsbüro, Kongressräume u.ä.) sowie Wohnungen für das Personal sind gestattet.

³ Appartements- und Eigentumswohnungen im Umfang von maximal einem Drittel der realisierten BGF sind zulässig. Die Nutzung der Appartements- und Eigentumswohnungen durch den Hotelbetrieb ist vertraglich sicherzustellen und in der Baubewilligung mit einem im Grundbuch anzumerkenden Zweckentfremdungsverbot zu sichern .

⁴ Es gilt die ES III nach LSV.

⁵ In den Hotelzonen gilt eine Grünflächenziffer von 25%. Im Übrigen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

- a) Diejenigen der MK2 in den Hotelzonen Hondrich und Faulensee
- b) Diejenigen der MK3 in den Hotelzonen in Spiez.

⁶ In der Hotelzone entlang der Interlakenstrasse in Faulensee muss zwischen der Nationalstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 27 dBA sowie zwischen der Interlakenstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 12 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Differenzen ist im Baugesuch nachzuweisen.

Mögliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen werden im Bericht «Lärmbeurteilung» (G+P AG, A3509) vom 12. April 2013 aufgezeigt.

233 Grünzone (GrZ)

¹ Die Grünzonen sind Freihaltezonen und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

² In Grünzonen im Bereich von Gewässern gelten die Bestimmungen von Art. 526, insbesondere Abs. 3.

Grünzonen gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmälern oder der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtslagen (Art. 79 BauG). Für bestehende Bauten und Anlagen gilt die gesetzliche Besitzstandsgarantie (Art. 3 BauG).

234 Gewerbezone Biomasseverwertung Schluckhals (ZBV)

¹ Die Gewerbezone Biomasseverwertung Schluckhals dient der Erstellung und dem Betrieb von Anlagen zur Aufbereitung von Biomasse sowie deren stofflichen und energetischen Verwertung. Es gilt die ES III nach LSV.

² Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse für Hochbauten:

- kGA: 6.0 m
- gGA: 6.0 m
- GH: 11.5 m

235 Gewerbezone Fernwärmezentrale (GFZ)

¹ Die Gewerbezone Fernwärmezentrale bezweckt die Erstellung und den Betrieb einer Fernwärmezentrale. Weitere Arbeitsnutzungen entsprechend den Bestimmungen über die Arbeitszone Gewerbe AG (Art. 211 Abs. 4) sind zulässig, wenn sie dem Zweck der Zone nicht widersprechen. Es gilt die ES IV nach LSV.

² Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone Gewerbe AG.

24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet

241 Landwirtschaftszone (LWZ)

¹ In der Landwirtschaftszone richten sich die Nutzungen und das Bauen nach den Vorschriften des eidgenössischen und kantonalen Rechts.

² Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gelten die baupolizeilichen Masse der W2.

³ Es gelten die Vorschriften der ES III nach LSV.

Vgl. Art. 16 ff. und 24 ff. RPG und Art. 39 ff. RPV sowie Art. 80 ff. BauG. Für die Landwirtschaftszone gelten keine baupolizeilichen Masse. Die Gebäudemasse werden im Einzelfall entsprechend den Bedürfnissen aufgrund der einschlägigen Publikationen der Forschungsanstalt Agroscope Reckenholz-Tänikon (sog. ART-Richtlinien) im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

242 Rebbauzone (RBZ)

¹ Die Rebbauzone bezweckt die Erhaltung der charakteristischen Landschaft, der wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen und des Rebbaus.

² Es sind nur Bauten zulässig, die dem Rebbau dienen und sich bezüglich Standort und Proportionen gut in die kulturlandschaftsprägende Struktur einordnen.

³ Die wertvollen Lebensräume für Tiere und Pflanzen (Natursteinmauern, Magerstandorte usw.) sowie die kulturlandschaftsprägenden Strukturen sind zu erhalten und zu fördern.

⁴ Es besteht Anbaupflicht im Sinne von Art. 7 des Rebbaugesetzes des Kantons Bern.

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

¹ Zonen mit Planungspflicht bezwecken die ganzheitliche, haushälterische und qualitativ anspruchsvolle wirtschaftliche und bauliche Entwicklung wichtiger unüberbauter, unternutzter oder umzunutzender Areale.

² Mit der Erarbeitung der Überbauungsordnung ist unter Vorbehalt von Abs. 3 ein Energiekonzept zu erarbeiten und der sparsamen und umweltschonenden Energienutzung Rechnung zu tragen.

³ Wird hinsichtlich der Gebäudehülle die Effizienzklasse A des GEAK erreicht, entfällt die Pflicht zur Erstellung eines Energiekonzepts.

Gemäss Art. 93 BauG setzt das Bauen in einer ZPP eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus; diese wird durch den Gemeinderat erlassen. Die Befreiung vom Erlass einer UeO richtet sich nach Art. 93 Abs. 1 und 2 BauG (vgl. dazu auch die Arbeitshilfe AHOP des AGR: Von der ZPP zur Baubewilligung; Juni 1998).

Für die Erarbeitung des Energiekonzepts ist die Gemeinde frühzeitig beizuziehen.

311 ZPP 1 «Erica»

Planungszweck	¹ Die ZPP 1 «Erica» bezweckt die Umnutzung der Gebäude, die Realisierung einer neuen Nutzung im rückwärtigen Bereich sowie die Freihaltung des seeseitigen Parkes (Umgebungsschutz, Orts- und Landschaftsbild).
Art der Nutzung	² Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3).
Mass der Nutzung	³ AZ 0.5; maximale Gebäudehöhe 7.0 m.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Neubauten haben sich volumetrisch und gestalterisch dem Hauptbau unterzuordnen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der EZ.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die Erschliessung muss grundsätzlich über den Niederliweg erfolgen. Die Erschliessung der Parzelle GB-Nr. 2772 erfolgt über das Areal Erica und den Niederliweg. Der seeseitige Teil der Parzelle ist von Hochbauten freizuhalten (Fortsetzung der Grünzone).

312 ZPP 2 «Bühl»

Planungszweck	¹ Die ZPP 2 «Bühl» bezweckt die Realisierung einer verdichteten, etappenweise zu realisierenden Wohnüberbauung mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität sowie einem differenzierten Wohnungsangebot (Grosswohnungen, Duplexwohnungen, Reiheneinfamilienhäusern, Eigentums- und Genossenschaftswohnungen, Mietwohnungen).	Basierend auf der ZPP «Bühl» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig (vgl. Art. 331).
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ Minimale AZ 0.5; und maximale AZ 0.6, maximale Gebäudehöhe 7.0 m.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	

- Gestaltungs-
grundsätze
- ⁵ – Siedlungseinrichtungen und Infrastrukturanlagen (z.B. Parkierung, Erschliessung, Warmwasserversorgung, Heizung, Gemeinschaftsräume) sind gemeinsam vorzusehen.
 - Die Landschaftskuppe im südlichen Bereich der ZPP ist freizuhalten.
 - Der Schutz des Feldgehölzes entlang der Parzellengrenze GB-Nrn. 1028 und 2972 ist sicherzustellen.

313 ZPP 3 «Breiten»

- | | | |
|---------------------------|---|--|
| Planungszweck | ¹ Die ZPP 3 «Breiten» bezweckt die Realisierung einer verdichteten, etappenweise zu realisierenden Wohnüberbauung mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität sowie einem differenzierten Wohnungsangebot (Grosswohnungen, Duplexwohnungen, Reiheneinfamilienhäusern, Eigentums- und Genossenschaftswohnungen, Mietwohnungen). | Basierend auf der ZPP «Breiten» wurde eine Überbauungsordnung erarbeitet. Diese bleibt weiterhin rechtsgültig (vgl. Art. 331). |
| Art der Nutzung | ² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2). | |
| Mass der Nutzung | ³ Minimale AZ 0.5, maximale AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe 7.0 m. | |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | ⁴ ES II | |
| Gestaltungsgrundsätze | ⁵ Siedlungseinrichtungen und Infrastrukturanlagen (z.B. Parkierung, Erschliessung, Warmwasserversorgung, Heizung, Gemeinschaftsräume) sind gemeinsam vorzusehen. | |

314 ZPP 4 «Kernzone Spiez»

- | | |
|-----------------|---|
| Planungszweck | ¹ Die ZPP 4 bezweckt die differenzierte Verdichtung des Kerngebietes mit ortskerngerechten Gewerbe- und Wohnnutzungen. |
| Art der Nutzung | ² Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen Kern MK (Art. 211 Abs. 3). |

Mass der Nutzung	³ Richtet sich nach der bestehenden Bebauung, wobei folgende baupolizeilichen Masse zu beachten sind: Teilgebiet 4a: Zweigeschossig und GH max. 8.0 m Teilgebiet 4b: Dreigeschossig und GH max. 10.5	Vgl. die besondere Messweise der Gebäudehöhe im Perimeter der ZPP 4 in Art. A132 Abs. 3.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Es gelten die im Kernrichtplan konkretisierten Gestaltungsgrundsätze.	Der Kernrichtplan (17. Januar 2004) ist behördenverbindlich und dient als Richtlinie für den Erlass der Überbauungsordnung (Art. 92 Abs. 2 BauG) und dient der gestalterischen Beurteilung einzelner Bauvorhaben (vgl. Art. 93 Abs. 3 BauG und Art. 314 Abs. 6). Für die zulässige Nutzung ist allein Art. 314 Abs. 2 sowie eine allfällige Überbauungsordnung verbindlich.
Weitere Bestimmungen	⁶ Der Gemeinderat kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung gemäss Art. 93 Abs. 1a BauG verzichten, wenn es sich um ein einzelnes Gebäude handelt und die Einpassung in die Umgebung mit entsprechenden Bedingungen und Auflagen erreicht werden kann. Wegleitend für die Beurteilung des Baugesuchs sind die Richtlinien der Kernzonenplanung.	
315 ZPP 5 «Spiezmoos»		
Planungszweck	¹ Die ZPP 5 «Spiezmoos» bezweckt eine gut gestaltete, verdichtete Wohnüberbauung mit einem beschränkten Anteil Arbeitsnutzung und einer angemessenen Reaktion auf die Lärmemissionen.	
Art der Nutzung	² Mischzone entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M (Art. 211 Abs. 3).	
Mass der Nutzung	³ – AZ 0.8; maximale Gebäudehöhe entlang der Bahnlinie und angrenzend an die Wohnzone W3 12.5 m, angrenzend an die Mischzone M2 9.5 m. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.	Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	

Gestaltungs- grundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung festzulegen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen.	
Erschliessungs- grundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Gesigenweg. – Zwischen dem Gesigenweg und dem Dürrenbühlweg ist eine durchgehende, öffentliche Langsamverkehrsverbindung sicherzustellen. – Die Parkierung ist gemeinsam zu lösen. Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten.	
Weitere Bestimmungen	⁷ – Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bahnlinie Thun – Spiez und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 28 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Differenz ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen. – In unmittelbarer Nähe wurden archäologische Funde gemacht. Deshalb ist der Archäologische Dienst frühzeitig in die Planung einzubeziehen. – Zur Einhaltung des NISV-Anlagegrenzwertes und zur Sicherung der bestehenden 50kV-Kabelleitung kann entlang der westlichen Parzellengrenze ein Landstreifen in einer Breite von 6.50 m nicht mit Wohnbauten überbaut werden.	Mögliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen werden im Bericht «Lärmbeurteilung» (G+P AG, A3509) vom 12. April 2013 aufgezeigt.

316 ZPP 6 «Simmentalstrasse»

Planungszweck	¹ Die ZPP 6 «Simmentalstrasse» bezweckt eine gut gestaltete, verdichtete Wohnüberbauung mit Ermöglichung eines Gewerbeanteils entlang der Simmentalstrasse unter Einbezug der bestehenden Bauten sowie die Gestaltung des Übergangsbereichs zum Landschaftsraum Uech mit Sicherstellung der bestehenden Fusswegverbindung Uechliweg am heutigen Standort.
---------------	--

Art der Nutzung	² – Entlang der Simmentalstrasse gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3). – Im Übrigen Gebiet Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ – AZ maximal 0.7 / minimal 0.5; maximale Gebäudehöhe entlang der Simmentalstrasse 10.5 m, im übrigen Gebiet 9.5 m. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.	Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ Entlang der Simmentalstrasse ES III, im übrigen Gebiet ES II.	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Der Siedlungsrand gegenüber dem Landschaftsraum Uech ist innerhalb der ZPP angemessen zu gestalten. – Volumen und die Anordnung der Bauten sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung festzulegen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen. – Im Übergangsbereich zur Simmentalstrasse ist den Interessen des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs Rechnung zu tragen.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Neumattstrasse. – Die Parkierung ist gemeinsam zu lösen. Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten. – Der bestehende Fussweg Uechliweg ist in seiner Lage geschützt. Bei der Planung und Ausführung der Wegverbindung ist die Fachstelle Via Storia einzubeziehen.	
Weitere Bestimmungen	⁷ – Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Simmentalstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 24 dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- oder Büronutzung muss in der ersten Bautiefe eine Schallpegeldifferenz ≥ 14 dBA eingehalten werden.	Mögliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen werden im Bericht «Lärmbeurteilung» (G+P AG, A3509) vom 12. April 2013 aufgezeigt.

- Zusätzlich muss bei Gebäuden mit Wohnnutzungen zwischen der Bahnlinie Thun – Spiez und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 33 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Differenzen ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Bauseuch nachzuweisen.

317 ZPP 7 «Bühl Nord» (hängiges Beschwerdeverfahren)

Planungszweck	¹ Die ZPP 7 «Bühl Nord» bezweckt die Realisierung einer gut gestalteten, verdichteten und auf die topografischen Verhältnisse abgestimmten Wohnüberbauung mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität sowie einem differenzierten Wohnungsangebot.	
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ – AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe in der westlichen, erhöhten Ecke des Planungsgebiets (angrenzend an die Parzellen Nr. 7005 und 7006) sowie in der südlichen, an die Wohnzone W2 angrenzenden Ecke 7.0 m, im übrigen Gebiet 9.5 m. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.	Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Überbauungen festzulegen. – Alle Gebäude sind mit Flachdächern einzudecken. – Die Baugestaltung aller Bauten ist untereinander abzustimmen.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich über die Kornmattgasse aus östlicher Richtung. – Die Parkierung ist gemeinsam zu lösen. Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten.	

- Die Kornmattgasse ab Oberer Bahnhofstrasse dient als Erschliessungsstrasse. Der Weg zwischen Kornmattgasse und Haselweg ist als Langsamverkehrsverbindung zu erhalten. Die Lage und Wegführung der Kornmattgasse und des Weges darf verändert werden.

318 ZPP 8 «Oberlandstrasse»

Planungszweck	¹ Die ZPP 8 «Oberlandstrasse» bezweckt eine gut gestaltete Wohnüberbauung, eine angemessene Reaktion auf die Lärmemissionen der Oberlandstrasse und der Bahnlinie, die räumliche Abgrenzung des Siedlungsgebiets sowie den sorgfältigen Umgang mit den umliegenden Parkanlagen.	
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ – AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe entlang der Oberlandstrasse 7.0 m, im übrigen Gebiet 9.5 m. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.	Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Der Siedlungsrand ist in Bezug auf die Volumen und die Anordnung der Bauten sorgfältig zu gestalten und innerhalb der ZPP angemessen zu bepflanzen. – Die benachbarte historische Bausubstanz (Wohnheim Bethanien, Oberlandstrasse 84 und Kapelle, Kapellenstrasse 9) und die Baumbestände in den Randbereichen des Planungsgebiets sind bei der räumlichen Anordnung der Bauten und bei der Aussenraumgestaltung zu berücksichtigen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen. – Mit planerischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen ist auf die Lärmsituation Rücksicht zu nehmen.	

Erschliessungs-
grundsätze

- ⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt mit einer Stichstrasse von der Oberlandstrasse aus, wobei die Einmündung im Westen des Planungsgebiets anzuordnen ist.
- Die Parkierung ist gemeinsam zu lösen. Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten.
- Über den IVS-Weg Nr. 11.8.1 ist zwischen der Kapellenstrasse und dem Wohnheim Bethanien eine öffentliche Fusswegverbindung sicherzustellen, welche zugleich als Siedlungsabschluss dient. Bei der Planung und Ausführung der Wegverbindung ist die Fachstelle Via Storia einzubeziehen.
- Gemeinsam mit der Überbauung des südlichen Teils des Planungsgebiets ist der bestehende Fuss- und Veloweg (Parzelle Nr. 6585) im Bereich der Parzelle Nr. 6938 in angemessener Form an die Kapellenstrasse anzuschliessen.

Weitere Bestim-
mungen

- ⁷ – Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Oberlandstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 19 dBA eingehalten werden.
- Zusätzlich muss bei Gebäuden mit Wohnnutzungen zwischen der Bahnlinie Spiez – Brig und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 29 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Differenzen ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.

Mögliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen werden im Bericht «Lärmbeurteilung» (G+P AG, A3509) vom 12. April 2013 aufgezeigt.

319 ZPP 9 «Ahorni»

Planungszweck

- ¹ Die ZPP 9 «Ahorni» bezweckt eine gut gestaltete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Lage sowie einen attraktiven und nachvollziehbaren Siedlungsrand.

Art der Nutzung

- ² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).

Mass der Nutzung

- ³ – AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe 7.0 m.
- Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.

Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.

Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete und der empfindlichen Lage am Siedlungsrand festzulegen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen. – Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass die privaten Gärten nicht mit Stützmauern und Böschungen vom angrenzenden Landschaftsraum abgetrennt werden.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Ahornweg.	
Weitere Bestimmungen	⁷ – Zur Einhaltung der NISV-Grenzwerte ist der bestehenden 50kV-Kabelleitung gebührend Rechnung zu tragen.	Dazu sind in Absprache mit der BKW Energie AG in der Überbauungsordnung die geeigneten Massnahmen festzulegen. Die Kostentragung einer allfälligen Leitungsverlegung wird in einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der BKW Energie AG geregelt. Dabei gilt, dass die Kosten für das neue Kabel inkl. Montage von der BKW und die Kosten für die Demontage der bestehenden Leitung, den Tiefbau für die neue Leitung und für die Einräumung der Dienstbarkeitsrechte von den Grundeigentümern getragen werden.

321 ZPP 11 «Bifang»

Planungszweck	¹ Die ZPP 11 «Bifang» bezweckt eine gut gestaltete und gut in den Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Überbauungen.	
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ – AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe 7.0 m. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.	Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete festzulegen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen. – Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten. – Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass die privaten Gärten nicht mit Stützmauern und steilen Böschungen vom angrenzenden Landschaftsraum abgetrennt werden. Bis 1.50 m hohe Trockensteinmauern sind zulässig.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab dem Gumperstalweg. – Die Parkierung ist gemeinsam zu lösen. Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten. – Entlang der nordöstlichen Begrenzung der ZPP sind mindestens fünf öffentliche Autoabstellplätze vorzusehen.	

322 ZPP 12 «Gumperstal»

Planungszweck	¹ Die ZPP 12 «Gumperstal» bezweckt eine gut gestaltete, in die Topografie und den empfindlichen Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung, eine optimale Erschliessung über den Gumperstalweg sowie einen attraktiven und nachvollziehbaren Siedlungsrand.	
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ – AZ 0.5; maximale Gebäudehöhe 7.0 m. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.	Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete und der empfindlichen Lage im Landschaftsraum festzulegen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen. – Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten. – Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass die privaten Gärten nicht mit hohen Stützmauern und steilen Böschungen vom angrenzenden Landschaftsraum abgetrennt werden. Bis 1.50 m hohe Trockensteinmauern sind zulässig.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr darf nicht über die Stutzstrasse erfolgen. – Die Parkierung ist gemeinsam zu lösen. Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten. – Der Gumperstalweg ist im IVS als «Objekt von nationaler Bedeutung mit historischem Verlauf mit Substanz» eingestuft. Die bestehenden Trockensteinmauern am Gumperstalweg sind zu erhalten und zu sanieren. Bei einem baulichen Eingriff sind die Trockensteinmauern nach dem Muster der Mauern am Aeschiweg wieder aufzubauen. Für die Belange des IVS ist bei der Planung und Ausführung die Fachstelle Via Storia einzubeziehen.	

- Im westlichen und östlichen Bereich des Überbauungsperimeters sind am Gumperstalweg zwei Ausweichstellen zu realisieren.

323 ZPP 13 «Zelg»

Planungszweck	¹ Die ZPP 13 «Zelg» bezweckt eine gut gestaltete und in den Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung.
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).
Mass der Nutzung	³ – AZ 0.5; maximale Gebäudehöhe 7.0 m; maximale Gebäudelänge 15.0 m. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete und der empfindlichen Lage im Landschaftsraum festzulegen. – Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten und innerhalb der ZPP angemessen zu bepflanzen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen. – Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass die privaten Gärten nicht mit Stützmauern und Böschungen vom angrenzenden Landschaftsraum abgetrennt werden.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Kummliweg, Lehenweg und den Quellenhofweg. – Die Erschliessungsstrasse Lehenweg ist entlang der nördlichen Begrenzung des Planungsgebiets innerhalb des Perimeters weiterhin sicherzustellen. – Entlang des südlichen Siedlungsrandes ist ein Fussweg zu realisieren.

Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.

324 ZPP 14 «Räumli»

Planungszweck	¹ Die ZPP 14 «Räumli» bezweckt eine im öffentlichen Interesse liegende Umnutzung und allfällige Erweiterung der bestehenden Schulanlage.
Art der Nutzung	² Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3), wobei nur Dienstleistungen wie Bildung, Büro, Forschung, Medien und Kultur sowie im öffentlichen Interesse liegende Wohnformen wie betreutes Wohnen oder in Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehende Unterkünfte zugelassen sind.
Mass der Nutzung	³ – Ersatz- und Umbauten haben sich an die Volumetrie, Lage und Stellung des beim Inkrafttreten dieser ZPP bestehenden Bauvolumens zu halten. – Für Erweiterungsbauten gelten mit Ausnahme der maximalen Ausnützungsziffer die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3. – Bei Ersatz-, Um- und Erweiterungsbauten darf die bestehende anrechenbare Geschossfläche um 10% überschritten werden, wenn eine gute ortsbauliche und architektonische Gestaltung sichergestellt werden kann.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III
Gestaltungsgrundsätze	⁵ Erweiterungsbauten haben sich gestalterisch dem Hauptbau unterzuordnen.
Erschliessungsgrundsätze	⁶ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt aus westlicher Richtung über den Breitenweg.

325 ZPP 15 «Roggern»

Planungszweck	¹ Die ZPP 15 «Roggern» bezweckt eine gut gestaltete und in den Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung.
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).

Mass der Nutzung	³ – AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe 7.0 m. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.	Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete und der empfindlichen Lage im Landschaftsraum festzulegen. – Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten und innerhalb der ZPP angemessen zu bepflanzen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen. – Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass die privaten Gärten nicht mit Stützmauern und Böschungen über 1.20 m Höhe vom angrenzenden Landschaftsraum abgetrennt werden.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt gemäss Machbarkeitsstudie vom 9. August 2012 über die Höhenstrasse und eine Zufahrt im Bereich der Parzelle Nr. 3489. – Die Erschliessung ist so anzulegen, dass der in der Landwirtschaftszone liegende Teil der Parzelle Nr. 1107 im Fall einer Einzonung über den gleichen Anschluss ab Höhenstrasse erschlossen werden kann.	
Weitere Bestimmungen	⁷ Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss im 1. OG und im Attikageschoss zwischen der Bahnlinie Thun – Spiez und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von ≥ 33 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Differenzen ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.	Mögliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen werden im Bericht «Lärmbeurteilung» (G+P AG, A3509) vom 12. April 2013 aufgezeigt.

326 ZPP 16 «Weekendweg»

Planungszweck	¹ Die ZPP 16 «Weekendweg» bezweckt die Realisierung einer gut gestalteten Wohnüberbauung mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität.	
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	³ – AZ 0.7; maximale Gebäudehöhe 9.5 m; über die Gebäudehöhe hinaus sind keine Attikageschoss zulässig. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.	Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Überbauungen festzulegen. – Die Baugestaltung aller Bauten ist untereinander abzustimmen.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Weekendweg. – Die Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten. – Die zur Werft führenden Schiffsgelise sind bei der Planung zu berücksichtigen.	

33 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

331 Überbauungsordnungen (UeO)

¹ Die folgenden im Zonenplan 1 mit Grossbuchstaben bezeichneten Überbauungsordnungen (UeO) bleiben gültig:

- | | |
|---|--------|
| A UeO «Neumatte I», Spiez vom 18. Juni 1968 und «Neumatte II», Spiez vom 12. Dezember 1979 | ES III |
| B UeO «Historische Zone Städtli», Spiez vom 29. Dezember 1970 (der zwischen den Parzellen Nrn. 1060 und 2950 und dem Thunersee liegende Teil der Parzelle Nr. 3385 wird mit der Genehmigung dieses Reglements aus der UeO entlassen) | ES II |
| C UeO «Weekendweg Nr. 2», Einigen/Gwatt vom 13. März 1973 mit Änderungen vom 1. September 1983 (die Strassenparzelle Nr. 2103 wird mit der Genehmigung dieses Reglements aus der UeO entlassen) | ES III |
| D UeO «Oberes Kandergrien Nr. 5», Einigen/Gwatt vom 17. Februar 1978 (die Parzellen Nrn. 2103, 7165, 6866, 5686, 6662, 6236, 6169, 5951, 5928, 5721, 7065, 5918, 6428, 6429, 5687 und 1904 sowie der westlich des Leitungskorridors liegende Teil der Parzelle Nr. 2115 werden mit der Genehmigung dieses Reglements aus der UeO entlassen) | ES IV |
| E UeO «Schachen Nr. 13», Spiezwiler vom 17. Juni 1982 | ES III |
| F UeO «Edelweiss und Bellevue», Spiez vom 24. März 1983 | ES III |
| G UeO «Lötschberg Nr. 13», Spiez vom 6. Dezember 1984 | ES III |
| H UeO «Terminus Nr. 14», Spiez vom 11. Juni 1987 mit Änderungen vom 4. März 1993 | ES III |
| I UeO «Spiezberg – Sodmatte Nr. 1.15», Spiez vom 25. Juni 1992 | ES II |
| J UeO «Spiezstrasse-Gwattstutz», Einigen/Gwatt vom 9. Dezember 1992 | ES III |
| K UeO «ZPP Breiten Nr. 1.19.1», Spiez vom 11. September 1998 | ES II |
| L UeO «Kander-Spiez», Spiez vom 20. November 2002 | ES IV |

Für die Überbauungsordnungen, die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Überbauungsordnung oder deren Änderung.

M	UeO «ZPP 2 Bühl», Spiez vom 14. Januar 2003 (die innerhalb der UeO liegenden Teile der Parzellen Nrn. 5011 und 5014 werden mit der Genehmigung dieses Reglements aus der UeO entlassen)	ES II
N	UeO «ZPP 4A Krone», Spiez vom 29. Juli 2004	ES III
O	UeO «Bären Nr. 2.21.1», Spiezwiler vom 10. August 2006	ES III
P	UeO «Rössli Nr. 2.21.2», Spiezwiler vom 3. Februar 2011	ES III
Q	UeO «Angolder (Landi)», Spiezwiler (laufendes Genehmigungsverfahren)	ES IV

² Die folgenden, der Sicherstellung von Erschliessungsanlagen dienenden UeOs bleiben gültig:

- UeO «Quellenhofweg», Faulensee vom
25. Juli 1979 mit Änderung vom
21. August 1986
- UeO «Thalboden», Spiezwiler vom
18. November 1982 mit Änderung vom
8. April 1987
- UeO «Tannenweg», Spiez vom
22. November 1984
- UeO «Riedweg», Faulensee vom
15. Mai 1986

³ Innerhalb der Überbauungsordnungen gilt für die Baudenkmäler Art. 521.

332 Uferschutzpläne (USP)

¹ Die folgenden Uferschutzpläne bleiben gültig:

- 1 «Güetital» vom 23. Januar 1986
- 2 «Güetital, Bootshafen-Krattiggraben»
vom 19. Mai 1994 mit Änderungen vom 5. Juni
1997
- 3 «Faulensee, Schiffstation – Strandbad» vom
16. Juni 2009

Für die Uferschutzpläne, die mit dem Erlass des vorliegenden Baureglements nicht geändert werden, gilt für die Rechtsbeständigkeit das Genehmigungsdatum der Uferschutzpläne oder deren Änderung.

- 4 «Strandweg Spiez – Faulensee inkl. Bucht Spiez» vom 22. Juli 1994 mit Änderungen vom 22. Oktober 1996 (die Parzelle Nr. 4027 wird im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2012 aus dem Uferschutzplan entlassen; der zwischen den Parzellen Nrn. 1060 und 2950 und dem Thunersee liegende Teil der Parzelle Nr. 3385 wird neu dem USP Nr. 4, Freifläche F4 zugeordnet)
- 5 «Detailplan Spiezerbucht, Nordufer» vom 22. Juli 1994
- 6 «Spiezberg – Weidli» vom 22. Juli 1994 mit Änderungen vom 26. März 1996
- 7 «Tellergut Ost – Längmaad – Weidli» vom 27. November 1995
- 8 «Einigen – Tellergut West» vom 12. Januar 2009 mit Änderung im Rahmen Ortsplanungsrevision 2012 (Ergänzung Ortsbilderhaltungsgebiet)
- 9 «Weekendweg» vom 19. Mai 1994
- 9A «Oberes Kandergrien» vom 30. Mai 1995 (die Parzellen Nrn. 2103, 7165, 6866, 5686, 6662, 6236, 6169, 5951, 5928, 5721, 7065, 5918, 6428, 6429, 5687 und 1904 sowie der westlich des Leitungskorridors liegende Teil der Parzelle Nr. 2115 werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2012 aus dem Uferschutzplan entlassen)
- 10 «Heimstätte Gwatt – Unteres Kandergrien» vom 27. November 1995 mit Änderungen vom 31. August 2005 und 7. März 2006
- 11 «Gwattlischenmoos» vom 27. November 1995 mit Änderungen vom 30. November 1999

² Innerhalb dieser Uferschutzpläne gilt für die Bau-
denkmäler Art. 521.

333 Wald-Alignementsplan

Der folgende Wald-Alignementsplan bleibt gültig:

- Wald-Alignementsplan «Spiezberg» vom 4. Mai 1930 mit Änderungen vom 5. September 1978 und vom 22. April 1982

4 Qualität des Bauens und Nutzens

41 Bau- und Aussenraumgestaltung

411 Gestaltungsgrundsatz

Grundsatz	¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.	Spiez verzichtet ausdrücklich auf die Festlegung detaillierter Gestaltungsregeln. Dieser allgemeine Baugestaltungsgrundsatz sowie die allgemein gehaltenen Gestaltungsregelungen (Art. 412–416) ersetzen detailliertere Regelungen, z.B. im Bereich der Fassaden- und Dachgestaltung. Die Gemeinde setzt voraus, dass die Projektverfassenden das Umfeld des Bauvorhabens analysieren und den ihnen durch die offene Formulierung gegebenen Spielraum verantwortungsbewusst interpretieren. Dazu sind die Kriterien in Abs. 2 zu beachten sowie gegebenenfalls Massnahmen zur Qualitätssicherung zu ergreifen.
Beurteilungskriterien	² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen: – 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.	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- und Strassenbild relevant sind, die Darstellung der Nachbarbauten, z.B. in Situations-, Erdgeschoss- und Fassadenplänen, Modellen, 3D-Darstellungen oder Fotomontagen (s. auch Art. 15 ff. BewD)

³ Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten. Vgl. Abschnitt 51

412 Bauweise, Stellung der Bauten

¹ Wo nicht ausdrücklich etwas anderes bestimmt ist, gilt die offene Bauweise; d.h. die Bauten haben allseitig die vorgeschriebenen Bau- und Gebäudeabstände einzuhalten. Vgl. Art. 212 und Anhang A141 ff.

² Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet. Vgl. Art. 212 und Anhang A131

³ Die Stellung der Bauten hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den zu berücksichtigenden prägenden Elementen gehören:

- Anpassung der Stellung und Firstrichtung an der überlieferten Bauweise
- Parallele oder rechtwinklige Ausrichtung zur Strasse resp. zur Falllinie des Hanges

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraums nach Art. 419 sowie allenfalls abweichende Gebäudestellungen, wenn dies aus energietechnischen Gründen erfolgt.

413 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend überbauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- oder Ortsbild prägen.

Vorbehalten bleibt die Gewährung eines grösseren Gestaltungsspielraumes gemäss Art. 419.

414 Dachgestaltung

¹ Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.

Für das Ortsbilderhaltungsgebiet sind die besonderen Vorschriften nach Art. 511 zu beachten.

² Im Ortsbilderhaltungsgebiet und in der Wohnzone W2S sind auf Hauptbauten sowie in der Landwirtschaftszone auf Wohnbauten nur gleichgeneigte Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächer mit einer Neigung zwischen 20° und 40° gestattet.

Von den in den Absätzen 2 bis 6 festgelegten Massen kann nach Art. 419 auf Antrag einer Fachberatung abgewichen werden.

³ In den übrigen Zonen sind unter Vorbehalt von Art. 411 andere Dachformen zulässig.

⁴ Gebäude mit drei oder mehr Vollgeschossen sind mit Flachdächern einzudecken. Ausnahmen sind zulässig, wenn sich das Gebäude dadurch besser ins Orts- und Strassenbild einfügt.

⁵ Sofern sie den Gesamteindruck des Gebäudes nicht beeinträchtigen sind Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster auf einer Nutzungsebene zulässig. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr als zwei Drittel, bei Objekten des Kantonalen Inventars (K-Objekte) sowie im Ortsbilderhaltungsgebiet nicht mehr als einen Drittel der darunter liegenden Fassadenlänge ausmachen und sie dürfen in keinem Teil näher als 1.0 m an Trauf-, Ort- oder Gratlinie zu liegen kommen. Im Ortsbilderhaltungsgebiet und bei K-Objekten sind zudem überdeckte Dacheinschnitte nicht zulässig.

Dadurch wird eine unverträgliche Auflösung der Dachflächen vermieden (vgl. Anhang A124). Dacheinschnitte sind bewusst nicht allgemein erlaubt. Im Rahmen von Art. 419 können sie jedoch erlaubt werden.

⁶ Firstoblichter sind sorgfältig in die Dachfläche zu integrieren; sie dürfen maximal bis 1.5 m ab der First gemessen in die Dachfläche hineinragen und haben einen Abstand von mindestens 1.0 m zur Ort- oder Gratlinie aufzuweisen.

Vgl. Anhang A124
Firstoblichter sind geeignet, grosse Dachräume und innen liegende Treppenhäuser zu belichten

⁷ Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen maximal einen Drittel der jeweiligen Dachfläche bedecken.

415 Terrainveränderungen

¹ Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass sie die vorhandene Umgebung nicht beeinträchtigen und ein natürlicher Übergang zu den Nachbargrundstücken entsteht.

² Die Terraingestaltung ist in der Regel mit natürlichen Böschungen vorzunehmen. Aufschüttungen dürfen den gewachsenen Boden um höchstens 0.80 m in der Ebene und 1.50 m in Hangsituationen überragen.

³ Stützmauern, die die Höhe von 1.50 m übersteigen, sind zu staffeln und die Stufen sind zu begrünen. Böschungen sollen mit ingenieurb biologischen Massnahmen stabilisiert werden.

Vorbehalten bleibt zudem die Gewässerschutzgesetzgebung nach welcher unter Umständen auch kleinere Terrainveränderungen unzulässig sind (vgl. dazu die Richtlinie für Terrainveränderungen mit Materialzufuhr (erhältlich beim Amt für Wasser und Abfall oder unter: www.bve.be.ch/site/awa))

416 Aussenraumgestaltung

¹ Die Gestaltung der privaten Aussenräume – insbesondere der öffentlich erlebbaren Einfriedungen, Vorgärten, Vorplätze und Hauszugängen – hat sich im weitgehend unüberbauten Gebiet nach den ortsüblichen, im weitgehend bebauten Gebiet an den vorherrschenden Merkmalen zu richten, welche das Strassen-, Quartier- und Ortsbild prägen.

Zu den prägenden Merkmalen gehören:

- intakte Vorgärten mit durchgehenden Einfriedungen
- die Durchgrünung mit standortgerechten Sträuchern und Pflanzen
- keine überhöhten Stützmauern und unnatürlichen Übergänge zu Nachbargrundstücken.

² Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

³ Invasive Neophyten dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

Invasive Neophyten sind gebietsfremde Pflanzen, die nach dem Jahr 1500 eingebracht wurden, wildlebend etabliert sind und sich so stark und rasch ausbreiten, dass sie andere, für den betreffenden Lebensraum charakteristische Arten, verdrängen (vgl. Schwarze Liste der Schweizerischen Kommission für die Erhaltung von Wildpflanzen, SKEW; www.cps-skew.ch).

417 Reklamen und Plakatierung

¹ Reklamen sind so anzuordnen, dass sie das Landschafts-, Orts- und Strassenbild, schützens- und erhaltenswerte Objekte und deren Umgebung, die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Im Reklamebegriff eingeschlossen ist gemäss übergeordnetem Recht auch die Plakatierung. Bezüglich der Baubewilligungspflicht gilt Art. 6a BewD. Betreffend Strassenabstand gilt Art. 58 der Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008. Bezüglich der Verkehrssicherheit gelten Art. 95 ff. der eidgenössischen Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV), vgl. BSIG 7/722.51/1.1.

² Für Reklameeinrichtungen kann die Bewilligungsbehörde zum Schutz der Wohnbevölkerung Auflagen wie z.B. Einschränkung der Beleuchtungszeiten verfügen.

Die zum Schutz der Wohnbevölkerung notwendigen Auflagen werden von der für die Erteilung der Baubewilligung zuständigen Behörde festgelegt.

³ Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. Im Ortsbilderhaltungsgebiet sowie bei Baudenkmälern dürfen an Fassaden nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

418 Antennenanlagen

¹ Antennenanlagen haben sich gut in das Ortsbild einzufügen und sich an den in der baurechtlichen Grundordnung definierten planerischen Absichten zu orientieren. Auch innerhalb des Baugebiets bedarf die Bewilligung von Antennenanlagen daher einer Interessenabwägung.

² Antennenanlagen müssen in erster Linie in Arbeitszonen oder ausserhalb des Baugebiets auf bestehenden Antennenanlagen oder Strommasten errichtet werden. Ist dies nachgewiesenermassen nicht möglich oder aufgrund des Versorgungsauftrags nicht ausreichend, so kommen weitere Zonenarten in folgender Reihenfolge in Frage: Mischzonen M, Mischzonen K, Wohnzonen. Die Gesuchsteller haben in ihrem Bauge-such darzulegen, weshalb ein Standort in der voran-gehenden Zone nicht möglich sein soll.

Mit der Pflicht Antennenanlagen nach Möglichkeit auf bestehenden zu errichten, gilt eine Koordinations-pflicht.

³ Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmel-degesetzgebung des Bundes sind dabei zu berück-sichtigen. In den Mischzonen Kern, der Erhaltungszo-nen, der ZPP 4 und in den Ortsbilderhaltungsgebieten können Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten werden.

⁴ Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungs-behörde im Einzelfall zu ermöglichen, haben die Ge-suchsteller bei Antennenanlagen ausserhalb der Ar-beitszone neben dem geplanten Standort Alternativ-standorte zur Abdeckung des fraglichen Perimeters zu bezeichnen. Erweist sich ein Alternativstandort aus der Sicht des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild als besser, so ist dieser vorzuziehen.

419 Gestaltungsspielraum

Die Baubewilligungsbehörde kann auf Antrag der Fachberatung oder auf der Grundlage des Ergebnis-ses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschrif-ten über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 416 abweichen.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitge-mässe und innovative Gestaltungs-lösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautraditi-on im Sinne von Art. 412 bis 416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamt-wirkung» nach Art. 411 entsprechen.

42 Qualitätssicherung

421 Fachberatung

¹ Das zuständige Organ der Gemeinde zieht unabhängige und in Gestaltungsfragen ausgewiesene Fachleute bei, welche die Bauwilligen und die Baubewilligungsbehörden in allen Fällen beraten, die für das Orts- und Landschaftsbild von Bedeutung sind oder spezielle bau- und aussenraumgestalterische Fragen aufwerfen.

Fachleute – Architektinnen und Architekten, Landschaftsarchitektinnen und Landschaftsarchitekten, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kantonalen Denkmalpflege, Bauberaterinnen und Bauberater des Berner Heimatschutzes und des Uferschutzverbandes Thuner- und Brienzsee, Ortsplanerinnen und Ortsplaner – werden nach rein fachlichen Kriterien ausgewählt. Die Gemeinde kann auch die OLK beiziehen. Die Empfehlungen der Fachberatung berücksichtigen auch die Meinung der Projektverfassenden und beschränken sich auf Gestaltungsfragen. Der Entscheid über den Beizug von Fachleuten liegt nach Art. 613 in Verbindung mit der Gemeindeordnung bei der Planungs-, Umwelt- und Baukommission.

² Die Fachberatung formuliert Empfehlungen zu Händen der Baubewilligungsbehörde und stellt dieser insbesondere in den folgenden Fällen Antrag:

- Abweichungen von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung
- Bauten und Anlagen in Erhaltungszonen und Ortsbilderhaltungsgebieten;
- Bewilligung von Einzelvorhaben in ZPP's vor Erlass der Überbauungsordnung;
- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

Vgl. Art. 419 und Art. 511 ff.

Vgl. Art. 419

Vgl. Art. 93 Abs. 1 Bst. a BauG
Vgl. Art. 75 BauG

Im Falle von schützenswerten oder erhaltenswerten Baudenkmalern, die in einem Ortsbilderhaltungsgebiet gemäss Art. 511 liegen oder Bestandteil einer im Bauinventar aufgenommenen Baugruppe sind (so genannte K-Objekte) erfolgt die Beurteilung und Beratung durch die Kantonale Denkmalpflege (Art. 10c BauG).

422 Qualifizierte Verfahren

¹ Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

² Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Dazu gehören Ideen- und Projektwettbewerbe sowie Studienaufträge nach der sia-Ordnung 142 und 143 für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe sowie so genannte Workshop- oder Gutachtenverfahren. Z.B. Ortsplaner für die Verfahrensberatung.

43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

¹ Zum Zweck des ökologischen Ausgleichs, d.h. der Erhaltung resp. Schaffung von natürlichen Lebensgrundlagen innerhalb des Baugebiets und der Vernetzung von Biotopen sind wenigstens:

- Terrainanpassungen, Böschungen und dergleichen ökologisch wirksam mit einheimischer standortgemässer Vegetation zu begrünen;
- auf Flachdächern alle nicht begehbaren und nicht mit Solaranlagen belegten Flächen zu begrünen;
- bei Bauvorhaben am Siedlungsrand (Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone oder zum Wald) möglichst natürliche Übergänge zur Landschaft bzw. zum Wald herzustellen;
- gefällt oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

Vgl. Art. 18b Abs. 2 NHG, Art. 21 Abs. 4 NSchG.

² Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

Dazu gehören z.B. Schwimmteich, Tümpel, Trockenmauern etc.

432 Energieverwendung

¹ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten.

² Die Vorgaben des kommunalen Richtplans Energie sind bei der Energieversorgung zu berücksichtigen.

³ Bei Gebäuden, die neu erstellt werden, dürfen höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energie gedeckt werden.

Für Erweiterungsbauten gilt gestützt auf Art. 42 Abs. 2 KEnG ein maximaler Anteil von 80 % nicht erneuerbare Energien.

433 Nutzungsbonus

In sämtlichen Zonen gilt ein Nutzungsbonus für energieeffizientes Bauen von 10% des zulässigen Nutzungsmasses:

- wenn die für den winterlichen Wärmeschutz geltenden Anforderungen um 30 % unterschritten und höchstens 50 % des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden oder
- für Gebäude, die hinsichtlich der Gebäudehülle und der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehören.

In ZPPs in denen ein Bonus für die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens vorgesehen ist, kann dieser Energiebonus kumulativ beansprucht werden. In UeOs kann er im Baubewilligungsverfahren beansprucht werden, sofern bei deren Erarbeitung nicht bereits ein Nutzungsbonus aufgerechnet wurde.

434 Gemeinsames Heizwerk

¹ Werden mehr als 6 Wohneinheiten gleichzeitig erstellt, ist eine gemeinsame Anlage für Heizung und Warmwasser zu erstellen.

Vgl. Art. 13 EnG

² Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

³ Kein gemeinsames Heizwerk benötigt ein Vorhaben mit mehr als 6 Wohneinheiten,

- wenn alle Bauten hinsichtlich der Gebäudehülle und der Gesamtenergieeffizienz zur Effizienzklasse A des GEAK gehören oder
- wenn die Gebäude bereits an ein Fernwärmenetz angeschlossen sind.

435 Lichtemissionen

¹ Leuchtende Reklamen, die Beleuchtung von Reklamen sowie beleuchtete Schaufenster sind von 24.00 bis 06.00 Uhr auszuschalten. Während Öffnungszeiten innerhalb dieses Zeitraums sind die genannten Beleuchtungen zulässig.

² Aussenbeleuchtungen sind nur zulässig, wenn durch eine entsprechende Ausrichtung sowie Abschirmung sichergestellt wird, dass nur der erforderliche Bereich beleuchtet wird. Die Stärke der Beleuchtung darf das zur Erreichung ihres Zwecks notwendige Mass nicht übersteigen. Die Zeitdauer der Beleuchtung ist auf die zur Zweckerreichung notwendige Dauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltung, Bewegungsmelder).

³ In der Nähe von Naturräumen (z.B. Siedlungsränder, Grünzonen) darf kein weisses Licht (Blauanteil) und keine Strahlung im UV-Bereich eingesetzt werden.

5 Bau- und Nutzungsbeschränkungen

51 Ortsbildpflege

511 Ortsbilderhaltungsgebiete

¹ Die Ortsbilderhaltungsgebiete sind Schutzgebiete nach Art. 86 BauG und umfassen die für das Ortsbild prägenden Siedlungsteile.

Wichtige Grundlagen für die Analyse des Ortsbildes bilden das Bauinventar und ein Auszug des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS), welche auf der Bauverwaltung eingesehen und bezogen werden können.

² Neu-, An- und Umbauten haben sich optimal ins Ortsbild einzufügen; die Grenz- und Gebäudeabstände können im Interesse der gewachsenen Ortsbildstruktur unterschritten werden.

³ Werden in Ortsbilderhaltungsgebieten Gebäude durch Naturereignisse ganz oder teilweise zerstört, dürfen sie innert fünf Jahren ohne Rücksicht auf die geltenden baupolizeilichen Masse in ihrem früheren Ausmass und am heutigen Standort wieder aufgebaut werden. Vorbehalten bleiben die Einhaltung von gesundheitspolizeilichen Vorschriften und die Bestimmungen über das Bauen in Gefahrengebieten.

Es wird empfohlen, vor der Einreichung eines Baugesuchs der zuständigen Gemeindebehörde einen Entwurf, aus dem die räumliche Einordnung in das Ortsbild, die Gestaltung und Art des Gebäudes sowie die Erschliessung ersichtlich ist, vorzulegen.

⁴ Der Charakter der Aussenräume mitsamt den prägenden Elementen wie Wegnetz, Vorgärten, -plätze, Einfriedungen, Bäume und Obstgärten ist zu erhalten und ortsbildgerecht zu erneuern.

52 Pflege der Kulturlandschaft

521 Baudenkmäler

¹ Das von der zuständigen Fachstelle des Kantons erstellte und in Kraft gesetzte Bauinventar bezeichnet die schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler. Diese sind im Zonenplan 2 als Hinweise dargestellt.

Denkmalpflege des Kantons Bern:
Bauinventar der Gemeinde Spiez.
Das Bauinventar ist behördenverbindlich, es kann bei der Bauverwaltung eingesehen werden (vgl. auch die Eintragungen im Zonenplan).

² Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

Art. 10a ff. BauG; Art. 24d Abs. 2 RPG; Art. 83 Abs. 2 BauG
Der Beizug der kantonalen Fachinstanzen richtet sich nach Art. 22 BewD.

522 Historische Verkehrswege

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Objekte des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in ihrem Verlauf und mitsamt ihren Bestandteilen wie überlieferte Oberflächen, Mauern und Böschungen, Brücken, wegbegleitende Vegetation und Einrichtungen ungeschmälert zu erhalten.

Das IVS ist ein Bundesinventar, welches in Anwendung des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) im Auftrag des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) geführt wird.

² Unterhalt und Nutzung im herkömmlichen Rahmen bleiben gewährleistet. Veränderungen, die über diesen Rahmen hinausgehen, erfordern den Beizug der zuständigen Fachstellen.

Zuständige Fachstellen im Kanton Bern sind: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

523 Archäologische Schutzgebiete

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten archäologischen Schutzgebiete bezwecken die Erhaltung oder die wissenschaftliche Untersuchung und Dokumentation der archäologischen Stätten, Fundstellen und Ruinen.

² Bei der Planung von Bauvorhaben, spätestens jedoch im Baubewilligungsverfahren, ist der archäologische Dienst des Kantons Bern einzubeziehen.

Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten einzustellen und die Bauverwaltung oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Art. 10f BauG).

524 Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen

¹ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt.

Die entsprechend bezeichneten Objekte prägen das Orts- und Landschaftsbild innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebietes und dienen dem ökologischen Ausgleich.

² Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstammbäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

(Art.41 NSchG).

³ Hochstammbäume im Siedlungsgebiet sind im Falle ihrer Fällung oder eines natürlichen Abgangs an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige standortheimische Arten zu ersetzen.

Der Baumbestand soll im Siedlungsgebiet (Bauzone und Höfe) im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes, des ökologischen Ausgleichs sowie der Wohnlichkeit von Siedlungen erhalten bleiben.

525 Pärke und Gärten mit exotischen Gehölzen

In den im Zonenplan 2 als Pärke und Gärten mit exotischen Gehölzen bezeichneten Gebieten ist die typische Mischung aus exotischen und einheimischen Arten beizubehalten. Abgänge sind zu ersetzen.

Eine Artenliste befindet sich im Lebensrauminventar.

526 Bauabstand von Fliessgewässern

¹ Sämtliche bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie Bauten und Anlagen sowie Terrainveränderungen haben gegenüber eingedolten und offenen Gewässern die in Abs. 2 vorgeschriebenen Abstände einzuhalten. Diese bezwecken die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten, den Schutz des Gewässervorlandes mit Uferbestockung, die Sicherstellung der ökologischen Vernetzung sowie den Schutz vor Hochwassern. Zudem wird die Möglichkeit einer Offenlegung von eingedolten oder eines Ausbaus offener Gewässer gewahrt.

Vgl. AHOP «Raumbedarf Fliessgewässer», 2010.

Für Bauten an Gewässern gilt Art. 4a und 48 des Gesetzes über Gewässerunterhalt und Wasserbau (WBG), Art. 2b der Wasserbauverordnung (WBV) sowie Art. 38 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG).

Betreffend geschützten Uferbereich vgl. Art. 4a WBG

Begriffe, Messweisen und Berechnungsbeispiele finden sich im Anhang der Wasserbauverordnung WBV.

Messweise siehe Anhang A148.

² Zur Sicherung der in Abs. 1 festgelegten Zwecke gelten die folgenden Gewässerabstände:

- | | |
|---|--------|
| a) Kander | |
| – innerhalb der Bauzone | 15.0 m |
| – ausserhalb der Bauzone | 30.0 m |
| b) Dorfbach, Eggegrabe, Krattigbach, Saggi-
grabe, Stampach, Waldmattligrabe | |
| – innerhalb der Bauzone | 7.0 m |
| – ausserhalb der Bauzone | 12.0 m |
| c) Rüedligrabe, Stadelbach | |
| – innerhalb der Bauzone | 6.0 m |
| – ausserhalb der Bauzone | 10.0 m |
| d) Schachegräbli, Angerebach, Moosbode-
grabe | |
| – innerhalb der Bauzone | 5.5 m |
| – ausserhalb der Bauzone | 7.0 m |
| e) Eigengräbli, Froumadgrabe, Gwattgrabe,
Hirscheregrabe, Mülmoosgrabe, Niederlibach,
Ogeligrabe, Schüpfgrabe, Seeholzgrabe,
Innere und Üssere Waldmattligrabe | 5.5 m |
| f) Eingedolte Fliessgewässer (ab Rohr-
achse gemessen) | 5.5 m |
| g) Übrige Fliessgewässer | 5.5 m |
| h) Thunersee | 15.0 m |

³ Gegenüber der Ufervegetation haben Hochbauten einen Abstand von mindestens 6 m, alle übrigen Bauten, Anlagen und Vorkehren einen Abstand von 3 m einzuhalten.

Vgl. auch Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (ChemRRV, SR 814.81) und Direktzahlungsverordnung (DZV, SR 910.13)

⁴ Für Bauten, die standortgebunden sind und an denen ein öffentliches Interesse besteht, kann die zuständige Behörde abweichende Abstände festlegen.

Nach Art. 41c GSchV gelten z.B. Flusskraftwerke, Fuss- und Wanderwege oder Brücken als standortgebunden und im öffentlichen Interesse. Vorbehalten sind zudem Massnahmen des Gewässerunterhalts und des Gewässerbaus nach Art. 7 und 15 WBG sowie private Bauten und Anlagen nach Art. 11 Abs. 2 BauG.

⁵ Innerhalb des Bauabstandes ist die natürliche Ufervegetation zu erhalten. Zulässig ist eine extensive land- und forstwirtschaftliche Nutzung oder eine naturnahe Grünraumgestaltung.

527 Hecken, Feld- und Ufergehölze

Hecken, Feld- und Ufergehölze sind nach den Bestimmungen der eidgenössischen und kantonalen Naturschutzgesetzgebung geschützt.

Art. 27 Abs. 1 NSchG
Die Beseitigung und Ausreutung von Hecken, Feld- und Ufergehölzen erfordert eine Ausnahmegewilligung des Regierungsrates (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

528 Landschaftsschongebiete

¹ Die im Zonenplan bezeichneten Landschaftsschongebiete bezwecken die Freihaltung von Gebieten besonderer Eigenart, Schönheit und Erholungswert, insbesondere von exponierten Lagen und intakten Ortsbildern.

Vgl. Art. 9, 10 und 86 BauG. Schutzzweck ist die Landschaftsästhetik; die Schönheit und Eigenart wird u.a. geprägt durch die Topografie und durch empfindliche Landschaftselemente wie Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen (Art. 525), wertvolle Lebensräume für Tier- und Pflanzenwelt, wie weitverzweigte Heckenzüge, abgeschlossene Geländekammern, markante Moränenzüge und Dolinen. Durch die Landschaftsschongebiete sollen sie vor störenden Eingriffen geschützt werden.

² Bauten, Anlagen und Terrainveränderungen sind zugelassen, wenn sie für die Bewirtschaftung notwendig sind, zur Revitalisierung der Landschaft beitragen und sich gut in das Landschaftsbild mit seinen prägenden Strukturen einfügen. Nicht zulässig sind Aufforstungen und Baumschulen.

Unverträglich mit dem Landschaftsschongebiet sind Abbau- und Ablagerungsanlagen, bodenunabhängige Produktion in Gewächshäusern, Sport- und Freizeitanlagen sowie Freileitungen und Antennen.

³ Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Vgl. Art. 421.

53 Schutz der naturnahen Landschaft

531 Landschaftsschutzgebiet

¹ Das Landschaftsschutzgebiet «Kander» umfasst deren Auengebiet und die unmittelbar angrenzenden Gebiete und bezweckt die Erhaltung der wertvollen Lebensräume für eine vielfältige Tier- und Pflanzenwelt sowie der markant in Erscheinung tretenden Naturlandschaft.

Vgl. Art. 18 NHG; Art. 16, 19 Abs. 2 und 20 ff. NSchG sowie Art. 10 und 86 BauG

² Sämtliche Eingriffe und Störungen, welche dem Schutzziel zuwiderlaufen, sind untersagt. Im speziellen gelten folgende Einschränkungen bzw. Grundsätze:

- Bauten und Anlagen sind nur zugelassen, wenn sie standortgebunden sind, im öffentlichen Interesse liegen und die Landschaft nicht beeinträchtigen.
- Wasserbauliche Vorhaben haben sich nach den Grundsätzen des Wasserbaugesetzes und des Fischereigesetzes zu richten. Die Fischgängigkeit und die Flusssdynamik sind wieder herzustellen. Die Gemeinde koordiniert die Vorhaben unter den betroffenen Stellen.
- Die forstliche Planung hat sich auf die Erhaltung der wertvollen Waldstandorte und die Aufwertung des gesamten Waldareals auszurichten. Die Gemeinde stellt in Zusammenarbeit mit den forstlichen Organen die Pflege der seltenen Waldstandorte sicher.
- Die Gemeinde stellt die Erhaltung des siedlungstrennenden Grünraumes beim Kanderdurchstich sicher.

Für die vorzügliche Einordnung von Bauten, die nicht in unmittelbarer Nähe von Hofgruppen liegen, ist eine Stellungnahme der OLK einzuholen. Weil das Landschaftsschutzgebiet eine kommunal festgelegte Zone ist, können im Baubewilligungsverfahren die Planungs-, Umwelt- und Baukommission sowie der Gemeinderat darüber entscheiden, ob ein Vorhaben den kommunalen Vorschriften zum Landschaftsschutzgebiet entspricht. Dem kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung obliegt die Beurteilung, ob das Vorhaben nach Art. 24 RPG (Bauen ausserhalb der Bauzone) von seiner Nutzung her bewilligungsfähig ist.

³ Weitergehende Bestimmungen zum Naturschutzgebiet Kander / Auenschutzgebiet nach RRB 3899 vom 22.12.2004 bleiben vorbehalten.

532 Freihaltegebiete

Die im Zonenplan 2 bezeichneten Freihaltegebiete sind von jeglichen Bauten freizuhalten. Bestehende Bauten dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert oder in ihrem bestehenden Umfang wieder aufgebaut werden.

533 Pufferzonen

¹ Die im Zonenplan 2 als Pufferzonen bezeichneten Gebiete sollen einen als extensiv bewirtschafteten Übergang zu den kantonalen Naturschutzgebieten sicherstellen.

² Die als Pufferzonen bezeichneten Gebiete können als Dauergrünland landwirtschaftlich genutzt werden. Tätigkeiten und Vorkehren, die dem Zweck widersprechen, wie der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln, sind untersagt.

³ Die als Pufferzonen bezeichneten Gebiete sind von Bauten und Anlagen freizuhalten. Bestehende Bauten dürfen unterhalten, zeitgemäss erneuert oder in ihrem bestehenden Umfang wieder aufgebaut werden.

534 Trockensteinmauern

Die im Zonenplan 2 bezeichneten Trockensteinmauern sind geschützt und als solche zu erhalten.

535 Lebensräume

¹ Für die im Zonenplan 1 bezeichneten und innerhalb der Landschaftsschutzgebiete liegenden Lebensräume gelten die in den Absätzen 2 bis 8 festgelegten Schutzziele und besonderen Vorschriften.

Bäche und Gräben im naturnahen Zustand

² Die Bäche und Gräben im naturnahen Zustand sind aus landschaftsästhetischen und ökologischen Gründen geschützt und sind als solche zu erhalten und wenn möglich aufzuwerten.

Waldränder

³ Die Gemeinde kann zusammen mit der Waldabteilung geeignete Pflege- und Unterhaltsmassnahmen festlegen und fördert in Koordination mit der Waldabteilung die Aufwertung der Waldränder.

Nach Rücksprache mit der Waldabteilung kann die Aufwertung von Waldrändern mit Kantonsbeiträgen gefördert werden, wenn verschiedene ökologische Kriterien erfüllt sind.

Trockenstandorte

⁴ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Trockenstandorte von regionaler und lokaler Bedeutung sind als schützenswerte Lebensräume zu erhalten.

Vgl. Art. 18 Abs. 1^{bis} NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

⁵ Tätigkeiten und Vorkehren, die dem Zweck widersprechen, wie die Aufforstung, die Veränderung des Wasserhaushalts, der Einsatz von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln sind untersagt.

Wildschutzgebiete

⁶ Die im Zonenplan 2 bezeichneten Wildschutzgebiete bezwecken den Erhalt und die Aufwertung von Lebensräumen für wildlebende Tierarten.

Feuchtgebiete

⁷ Die im Zonenplan 2 dargestellten Feuchtgebiete sind ökologisch wertvolle Lebensräume, die weder durch Düngung, Entwässerung oder andere Eingriffe verändert werden dürfen. Weidegang ist verboten.

Geotopschutzge-
biet

- ⁸ a) Das im Zonenplan 2 ausgeschiedene Geotopschutzgebiet Faulensee ist ein Umweltarchiv von internationaler Bedeutung und ist in seiner Gesamtheit ungeschmälert zu erhalten. In der im Zonenplan 2 ausgeschiedenen Kern- und Pufferzone bedürfen alle Bauten, Anlagen und Vorkehren, wie insbesondere ober- und unterirdische Eingriffe, gestützt auf Art. 7 BewD einer Baubewilligung sowie einer Ausnahmegewilligung nach Art. 7 NHG.
- b) In der Kernzone gelten überdies folgende weitere Nutzungsbeschränkungen:
- Bau- und Düngeverbot,
 - Betretungs- und Befahrungsverbot für Dritte.
- c) In der Kernzone sind zudem die folgenden Massnahmen zu dulden:
- Die fachgerechte Entfernung bestehender Fahrbahnbauten, Bäume und Sträucher,
 - Sämtliche Massnahmen zur Gewährleistung eines zum Erhalt des Geotops erforderlichen Gewässerhaushalts,
 - Die Umzäunung mit einem 1.20 m hohen Zaun.
- d) Im weiteren Einzugsgebiet des Geotops unterhalb der Höhenkote von 610 m.ü.M bedürfen alle Arbeiten, welche den Wasserspiegel im Schutzgebiet verändern könnten, einer Ausnahmegewilligung nach Art. 7 NHG.
- e) Die betroffenen Grundeigentümer sind angemessen zu entschädigen.
- f) Der Gemeinderat präzisiert für die Kern- und Pufferzone die grundeigentümerverbindlichen Schutzauflagen und die Grundzüge für die Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen (Ausführungsbestimmungen).

In Europa sind fünf Umweltarchive von internationaler Bedeutung bekannt. Es handelt sich dabei um Lokalitäten mit jahreszeitlich geschichteten Seesedimenten.

536 Schutzgebiete und Schutzobjekte des eidgenössischen und kantonalen Rechts

Die aufgrund des eidgenössischen oder kantonalen Rechts geschützten Gebiete und Objekte sind im Zonenplan 2 als Hinweise eingetragen. Es gelten die jeweiligen Schutzbestimmungen des eidgenössischen, resp. kantonalen Rechts sowie der besonderen Schutzbeschlüsse; insbesondere:

Kanderdelta	RRB 2073 v. 10.12.2008
Augand	RRB 3899 v. 22.12.2004
Spiezberg	RRB 2584 v. 17.06.1987

Stauweiher Spiez	RRB 4009 v. 11.11.1980
Unteres Kandergrien	RRB 3350 v. 09.11.1976
Güetital	Verfügung Forstdirektion v. 07.07.1975
Gwattlischenmoos	RRB 2678 v. 17.04.1970

B58 Edelkastanie Spiezberg	RRB 5484 v. 20.09.1955
G2 Tellerstein, Einigen	RRB 7026 v. 27.09.1921
G27 Fuchsenstein Lattigen	RRB 4344 v. 24.09.1943
G28 Findling Hondrichhügel	RRB 693 v. 11.02.1944
G36 Findling NW Bürg	RRB 3765 v. 01.07.1947
G134 Rütistein, Hondrich	RRB 615 v. 25.01.1957
G144 Katzenstein, Spiezberg	RRB 8726 v. 23.12.1969

54 Massnahmen

541 Ersatzmassnahmen

¹ Lässt sich die Beeinträchtigung oder Beseitigung von Schutzgebieten oder Schutzobjekten nicht vermeiden, hat die Verursacherin bzw. der Verursacher für gleichwertigen Ersatz zu sorgen.

Vgl. Art. 18 Abs. 1ter NHG; Art. 14 Abs. 7 NHV sowie Art. 27 NSchG für Hecken und Feldgehölze.

² Über Ausnahmen, Bewilligungen und Ersatzmassnahmen entscheidet die Baubewilligungsbehörde oder die gemäss übergeordneter Gesetzgebung zuständige Stelle.

Vgl. Art. 41 Abs. 3 NSchG; Art. 18 Abs. 1ter NHG. Zuständigkeit: Regierungsstatthalter für Hecken (Art. 27 Abs. 2 NSchG); Naturschutzinspektorat für andere Objekte von überlokaler Bedeutung (Art. 15 Abs. 3c NSchG).

542 Förderungsmassnahmen

¹ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) aus den Mitteln der «Spezialfinanzierung zur Erfüllung der Aufgaben im Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Bereitstellung und Unterhalt von Infrastrukturen der Öffentlichkeit, des Langsamverkehrs, der Naherholung und des gemeinnützigen Wohnungsbaus».

Weitere Förderungsmassnahmen
Vgl. Art. 13 ff. NHG;
Art. 4 ff. NHV; Art. 22 ff. NSchG;
LKV; ÖQV.

Vgl. Art. 103: Spezialfinanzierung

² Der Gemeinderat entscheidet auf Antrag der zuständigen Verwaltungsabteilung über Entnahmen zu Gunsten von Förderungsmassnahmen im Sinne von Abs. 1.

55 Bauen in Gefahrengebieten

551 Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

Art. 6 BauG definiert die Gefahrengebiete mit erheblicher («rote Gefahrengebiete»), mittlerer («blaue Gefahrengebiete»), geringer («gelbe Gefahrengebiete») und nicht bestimmter Gefahrenstufe und deren Überbaubarkeit.

Die bekannten Gefahrengebiete sind im Zonenplan 1 und im Zonenplan Naturgefahren verbindlich dargestellt.

² Das Erdgeschoss (OK Bodenplatte; roher Boden) muss eine minimale Höhenkote von 559.25 m. ü. M. aufweisen.

Die minimale Höhenkote dient dem Schutz der hochwassergefährdeten Ufergebieten des Thunersees. Liegt das massgebende Terrain tiefer, wird auch die Gebäudehöhe ab dieser Kote gemessen; vgl. Anhang Art. 132 Abs. 2.

³ Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

⁴ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁵ Im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Zu beachten ist, dass für sensible Bauten Art. 6 Abs. 3 BauG gilt. Sensible Bauten sind:

- Gebäude und Anlagen, in denen sich besonders viele Personen aufhalten, die schwer zu evakuieren sind (wie Spitäler, Heime, Schulen) oder die besonderen Risiken ausgesetzt sind (z.B. Campingplätze);
- Gebäude und Anlagen, an denen bereits geringe Einwirkungen grosse Schäden zur Folge haben (wie Schalt- und Telefonzentralen, Steuerungs- und Computeranlagen, Trinkwasserversorgungen, Kläranlagen);
- Gebäude und Anlagen, an denen grosse Folgeschäden auftreten können (wie Deponien, Lagereinrichtungen oder Produktionsstätten mit Beständen an gefährlichen Stoffen).

6 Verschiedene Bestimmungen

611 Detailplanpflicht

¹ Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

² Die zuständige Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer Überbauungsordnung verzichten, wenn:

- a) die Detailerschliessung in einem Plan nach altem Recht geordnet ist;
- b) die Detailerschliessungsanlagen für ein Gebiet bereits ausgebaut sind und im Wesentlichen nicht mehr als die Hausanschlüsse erstellt werden müssen;
- c) wenn die Erstellung einer den voraussichtlichen Beanspruchungen genügende Detailerschliessungsstrasse anderweitig rechtlich und finanziell sichergestellt ist.

Für Basiserschliessungsstrassen der Gemeinde ist nach Art. 43 SG eine Überbauungsordnung zwingend erforderlich. Die Gemeinde kann auch für Detailerschliessungsstrassen die Pflicht zum Erlass einer Überbauungsordnung vorsehen (Art. 43 Abs. 2 SG in Verbindung mit Art. 23 SV).

Nach Art. 613 in Verbindung mit der Gemeindeordnung ist der Gemeinderat zuständig für den Entscheid über den Verzicht einer Überbauungsordnung.

612 Parkierung

Die Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen sowie die nachträgliche Parkplatzerstellungspflicht richten sich nach den kantonalen Vorschriften, betreffend Gestaltung und Ersatzabgabe nach dem Parkplatzreglement.

Die Grundsätze für die Erstellung von Parkplätzen sind in den Art. 16 bis 18 BauG statuiert. Die Anzahl der für ein Bauvorhaben erforderlichen Abstellplätze bestimmt sich nach Art. 49 ff. BauV.

Gestützt auf Art. 55 BauV kann die Gemeinde im Ortsbilderhaltungsgebiet aus gestalterischen Gründen von der Pflicht zur Erstellung von Parkplätzen befreien.

613 Zuständigkeiten

¹ Die Planungs-, Umwelt- und Baukommission ist Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Gemeinde, soweit nicht in der Grundordnung oder nachfolgend ausdrücklich eine andere Zuständigkeit festgelegt wird.

² Die Planungs-, Umwelt- und Baukommission nimmt überdies alle der Gemeinde übertragenen Aufgaben in planungsrechtlichen Angelegenheiten wahr, sofern sie nicht aufgrund der übergeordneten Gesetzgebung oder der Gemeindeordnung einem anderen Organ zugewiesen sind.

³ Die Bauverwaltung entscheidet über Baugesuche nach Art. 27 BewD. Sie ist verantwortlich für die ordnungsgemässe Abwicklung der Baubewilligungsverfahren.

⁴ Die Bauverwaltung stellt die Durchführung der erforderlichen Baukontrollen sicher, erlässt allenfalls erforderliche Baueinstellungsverfügungen und Benützungsverbote und stellt der Planungs-, Umwelt- und Baukommission Antrag auf Erlass der weiteren notwendigen Verfügungen.

⁵ Die Bauverwaltung ist Strassenpolizeibehörde der Gemeinde.

Nach Art. 47 der GO stehen dem Gemeinderat alle Befugnisse zu, die nicht nach übergeordnetem Recht, der GO oder dem BauR einem anderen Organ zugewiesen werden. Aus diesem Grund sind die einzelnen einem anderen Organ zukommenden Aufgaben im BauR festzulegen. Die Planungs-, Umwelt- und Baukommission bereitet die Planungsgeschäfte des Gemeinderats vor. Die Planungs-, Umwelt- und Baukommission ist Baupolizeibehörde der Gemeinde. Die Aufgaben der Strassenbaupolizeibehörde werden durch die Bauverwaltung wahrgenommen.

Der Gemeinderat ist nach Art. 66 BauG Planungsbehörde der Gemeinde.

7 Straff- und Schlussbestimmungen

701 Widerhandlungen

¹ Widerhandlungen gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen werden nach den Strafbestimmungen der Baugesetzgebung geahndet.

Vgl. Art. 50 ff. BauG

² Verstösse gegen die baurechtliche Grundordnung, gegen die übrigen Gemeindebauvorschriften und die gestützt darauf erlassenen Verfügungen, welche nicht der Strafdrohung der Baugesetzgebung unterstehen, werden mit Busse bis zu CHF 5000.00 bestraft.

Vgl. Art. 58 GG

702 Inkrafttreten

Die baurechtliche Grundordnung, bestehend aus dem BR mit Anhang, dem Zonenplan 1, dem Zonenplan 2 und dem Zonenplan Naturgefahren tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung werden aufgehoben:

- die baurechtliche Grundordnung vom 5. Dezember 1996 (Genehmigungsdatum) bestehend aus:
 - Bauzonenplan
 - Schutzzonenplan
 - Baureglement mit Bauinventar
- Überbauungsordnungen:
 - Zwischen den Parzellen Nrn. 1060 und 2950 und dem Thunersee liegender Teil der Parzelle Nr. 3385 der UeO B «Historische Zone Städtli», vom 29. Dezember 1970

- Innerhalb der Strassenparzelle Nr. 2103 liegender Teil der UeO C «Weekendweg Nr. 2», Einigen/Gwatt vom 13. März 1973 mit Änderungen vom 1. September 1983
- Innerhalb der Parzellen Nrn. 2103, 7165, 6866, 5686, 6662, 6236, 6169, 5951, 5928, 5721, 7065, 5918, 6428, 6429, 5687, 1904 und 2115 (nur Bereich westlich des Leitungskorridors) liegende Teile der UeO D «Oberes Kandergrien Nr. 5», Einigen/Gwatt vom 17. Februar 1978
- UeO «Trottoiranlage» entlang der Staatsstrasse vom 30. Mai 1979
- UeO «Kumliweg», Faulensee vom 12. Januar 1988
- UeO «Hondrichstrasse», Spiez/Hondrich vom 1. Februar 1990
- UeO «Schlösslistrasse», Spiez vom 16. April 1992
- Innerhalb der Parzellen Nrn. 5011 und 5014 liegende Teile der UeO M «ZPP 2 Bühl», Spiez vom 14. Januar 2003
- UeO «Belvédère Nr. 1.12.2», Spiez vom 11. August 1989 mit Änderungen vom 18. Juli 1990 und 27. März 2006
- Baulinienpläne:
 - Baulinienplan «Hotel Krone» vom 20. März 1967
 - Alignementsplan «Hondrichstrasse» vom 29.12.1912
- Uferschutzpläne:
 - Innerhalb der Parzelle Nr. 4027 liegender Teil des USP Nr. 4 «Strandweg Spiez – Faulensee inkl. Bucht Spiez» vom 22. Juli 1994
 - Innerhalb der Parzellen Nrn. 2103, 7165, 6866, 5686, 6662, 6236, 6169, 5951, 5928, 5721, 7065, 5918, 6428, 6429, 5687, 1904 und 2115 (nur Bereich westlich des Leitungskorridors) liegende Teile des USP Nr. 9A «Oberes Kandergrien» vom 30. Mai 1995

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	21. Juni bis 31. August 2010
Vorprüfung vom	17. Oktober 2011

1. öffentliche Auflage

Publikation im amtl. Anzeiger vom	11. und 18. April 2013
Publikation im Amtsblatt vom	10. und 17. April 2013
Öffentliche Auflage vom	15. April bis 15. Mai 2013
Einspracheverhandlungen vom	27. Mai bis 28. Juni 2013
Erledigte Einsprachen	21
Unerledigte Einsprachen	45
Rechtsverwahrungen	6

2. öffentliche Auflage

Publikation im amtl. Anzeiger vom	18. und 25. Juli 2013
Publikation im Amtsblatt vom	17. und 24. Juli 2013
Öffentliche Auflage vom	18. Juli bis 19. August 2013
Einspracheverhandlungen vom	23. August bis 30. August 2013
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	7
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 26. August 2013

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 16. September 2013

Angenommen an der Urnenabstimmung vom 24. November 2013

Gemeindepräsident	Sekretär
-------------------	----------

sig. Franz Arnold

sig. Konrad Sigrist

Öffentliche Auflage der Waldgrenzen nach Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz

Publikation im amtl. Anzeiger vom	19. und 20. Dezember 2013
Publikation im Amtsblatt vom	18. Dezember 2013
Öffentliche Auflage vom	20. Dezember 2013 bis 20. Januar 2014
Einspracheverhandlungen vom	28. Februar 2014
Erledigte Einsprachen	3
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	1

Nachträgliche Auflage im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Publikation im amtl. Anzeiger vom	27. Februar und 6. März 2014
Publikation im Amtsblatt vom	26. Februar und 5. März 2014
Öffentliche Auflage vom	28. Februar bis 31. März 2014
Einspracheverhandlungen vom	keine
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 7. April 2014

Präsident

Sekretär

sig. Franz Arnold

sig. Konrad Sigrist

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Spiez,

Der Gemeindeschreiber

sig. Konrad Sigrist

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung
am 25./29. April 2014**

sig. Arthur Stierli

Anhang A1: Definitionen und Messweisen

A11 Terrain und Nutzungsziffern

A111 Massgebendes Terrain; Bauhöhe

¹ Wo die Bauhöhe ab gewachsenem Boden zu messen ist, gilt als solcher das Terrain, wie es vor Baubeginn besteht. Die Absätze 2 und 3 bleiben vorbehalten.

Vgl. den mit dem Inkrafttreten der BMBV per 1. August 2011 aufgehobenen Art. 97 BauV.

² Ist die Oberfläche des Baugrundstücks sichtbar durch künstliche Terrainauffüllungen gehoben, so ist die Bauhöhe zu messen

- a vom ursprünglichen Terrain aus, wenn die Baubewilligung für die Auffüllung einen entsprechenden Vorbehalt enthält;
- b für Einfriedungen, Stützmauern und dergleichen zwischen beidseitig aufgeschütteten Grundstücken vom tieferen fertigen Terrain aus;
- c im Übrigen vom Niveau aus, das dem umgebenden natürlichen Geländeverlauf entspricht.

³ Wird das Terrain abgegraben, so wird vom fertigen Terrain aus gemessen, wenn es tiefer liegt als das ursprüngliche Terrain.

⁴ Bei nachträglicher Aussenisolation von Dächern bleibt für die Messung der Gebäudehöhe die bisherige Dachgestaltung massgebend.

A112 Ausnützungsziffer (AZ)

Die Ausnützungsziffer ist die Verhältniszahl zwischen der anrechenbaren Bruttogeschossfläche der Gebäude und der anrechenbaren Landfläche.

AZ = $\frac{\text{BGF (nach Art. A113)}}{\text{aLF (nach Art. A114)}}$

vgl. auch den mit dem Inkrafttreten der BMBV per 1. August 2011 aufgehobenen Art. 93 Abs. 1 BauV.

A113 Bruttogeschossfläche (BGF)

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller dem Wohnen oder dem Gewerbe dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte. Nicht angerechnet werden:

- a zu Wohnungen gehörende Keller- und Dachräume, sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume (Art. 63) verwendbar sind;
- b eine zu einem Wohnraum gehörende Galerie im Dachraum, sofern sie keine anrechenbaren Räume erschliesst;
- c Heiz-, Kohlen-, Tankräume, Räume für Energiespeicher und Waschküchen;
- d Maschinenräume für Lift-, Ventilations- und Klimaanlage;
- e allen Bewohnern, Besuchern und Angestellten dienende Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Velos und Kinderwagen sowie in Mehrfamilienhäusern und Wohnsiedlungen die Gemeinschaftsräume;
- f Verkehrsflächen wie Korridore, Treppen und Lifte, die ausschliesslich nicht anrechenbare Räume erschliessen, ferner bei Hauseingängen im Untergeschoss die Hauseingangszone mit Treppe zum darüber liegenden Geschoss, sofern das Untergeschoss keine Wohn- und Arbeitsräume im Sinne von Artikel 63 enthält;
- g mindestens einseitig offene Dachterrassen oder Gartensitzplätze;
- h offene ein- und vorspringende Balkone, sofern sie nicht als Laubengänge dienen;
- i unterirdische gewerbliche Lagerräume, die weder publikumsoffen noch mit Arbeitsplätzen belegt sind;
- k in Räumen mit Dachschräge die Fläche, über welcher die Raumhöhe weniger als 1,5 m beträgt.

vgl. den mit dem Inkrafttreten der BMBV per 1. August 2011 aufgehobenen Art. 93 Abs. 2 BauV.

A114 Anrechenbare Landfläche (aLF)

¹ Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailschliessungsstrassen, soweit sie vom Baugrundstück abparzelliert worden ist, wenn im Zeitpunkt der Baueingabe seit der Abparzellierung nicht mehr als zehn Jahre verflossen sind. Nicht angerechnet werden:

- a die Fläche von Basiserschliessungsstrassen, die in einem Überbauungs- oder Strassenplan festgelegt ist oder für die der entsprechende Plan öffentlich aufgelegt worden ist;
- b Wald und Gewässer;
- c einer anderen Nutzungsart zugewiesene Grundstücksteile.

vgl. den mit dem Inkrafttreten der BMBV per 1. August 2011 aufgehobenen Art. 93 Abs. 3 BauV.

² Der Bauzone zugewiesene Grundstücksteile, die innerhalb des gesetzlichen oder des im Einzelfall reduzierten Waldabstands liegen, dürfen nur zur Hälfte mitgerechnet werden.

A115 Überbauungsziffer

¹ Die Überbauungsziffer gibt an, welcher Teil eines Grundstücks mit oberirdischen Gebäuden (An- und Nebenbauten eingeschlossen) belegt werden darf.

vgl. den mit dem Inkrafttreten der BMBV per 1. August 2011 aufgehobenen Art. 96 BauV.

² Die massgebende Grundstückfläche wird nach Art. A114 ermittelt.

³ Grundstücksteile mit unterirdischen Bauten gelten als nicht überbaut, sofern diese das umliegende Terrain nicht überragen und im wesentlichen nicht mehr als Zu- und Einfahrt sichtbar sind.

A116 Grünflächenziffer

¹ Die Grünflächenziffer gibt an, welcher Teil der nicht mit Hochbauten überbauten Landfläche zu begrünen oder begrünt zu erhalten ist.

² Angerechnet werden Grünflächen, wasserdurchlässige Abstellplätze, begrünte Flachdächer sowie Hochstammbäume mit 25 m² pro Baum.

A117 Nutzungskataster

Die Bauverwaltung führt den Nutzungskataster.

vgl. den mit dem Inkrafttreten der BMBV per 1. August 2011 aufgehobenen Art. 95 BauV (resp. neu Art. 33 BMBV)

A12 Gebäude und Gebäudeteile

A121 An- und Nebenbauten

¹ Unbewohnte An- und Nebenbauten sind nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt und dürfen die nach BR geltenden Masse nicht übersteigen.

Unbewohnte An- und Nebenbauten sind z.B. Garten- und Gewächshäuser, Schwimmbecken. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 5 Bst. b. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. c und A123).

² Bewohnte An- und Nebenbauten dürfen dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, dürfen aber die nach BR geltenden Masse nicht übersteigen.

Als bewohnte An- und Nebenbauten gelten z.B. gedeckte Sitzplätze, Gartenhallen, Wintergärten. Zulässige Masse s. Art. 212 Abs. 5 Bst. a. Anbauten gehen über das für vorspringende Bauteile zulässige Mass hinaus (vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. c und A123).

A122 Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände einzuhalten hat.

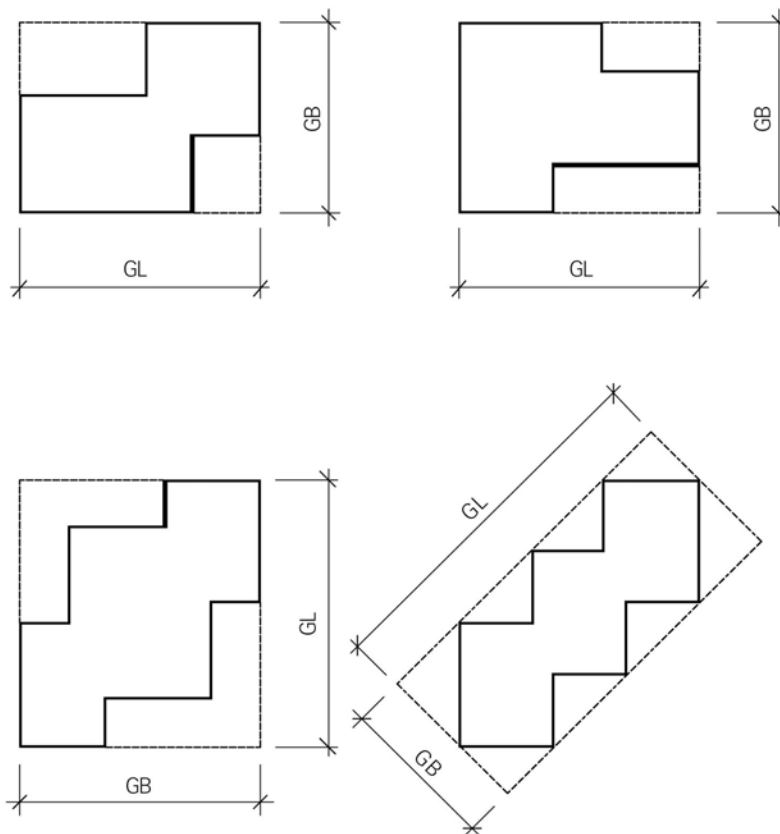
Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 3

A13 Gebäudemasse

A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

¹ Die Gebäudelänge (GL) ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.

² Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



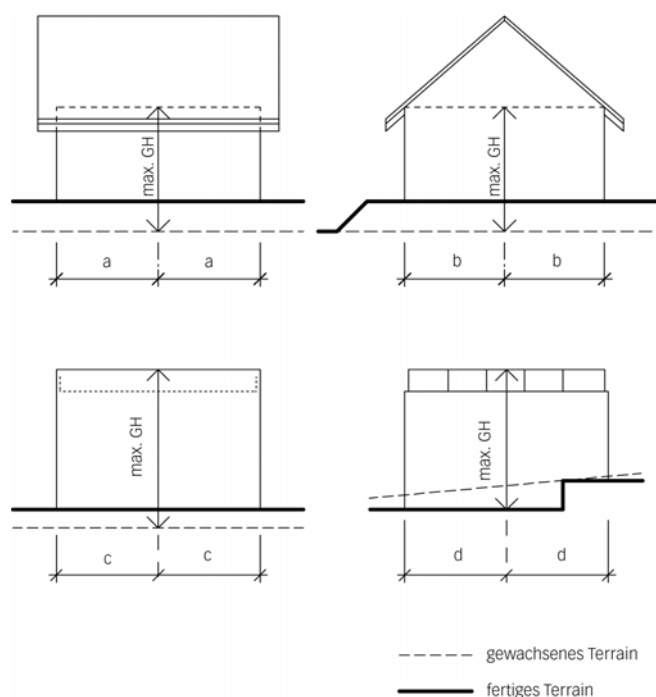
GL = Gebäudelänge
GB = Gebäudebreite
□ = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

A132 Gebäudehöhe

¹ Die Gebäudehöhe (GH) wird in der Mitte der Fassade gemessen und ist, unter Vorbehalt von Abs. 2 und 3, der Höhenunterschied zwischen dem massgebenden Terrain und

- der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK Dachsparren) bei geneigten Dächern,
- der Oberkante der Dachkonstruktion resp. der offenen oder geschlossenen Brüstung bei Flachdächern.

Bei unbewohnten An- und Nebenbauten gilt das fertige Terrain als massgebend (vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. b)



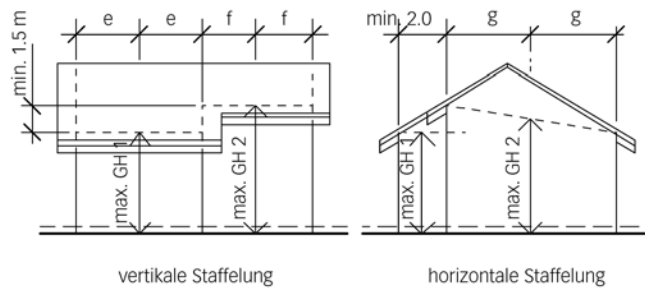
² Liegt das massgebende Terrain unter der Kote von 559.25 m.ü.M., ist die Gebäudehöhe ab der Kote von 559.25 m.ü.M zu messen.

Vgl. Art. 551 Abs. 2

³ Im Perimeter der ZPP 4 «Kernzone Spiez» ist die Gebäudehöhe von jeder Strassenseite zu messen von der die Bauten zugänglich gemacht werden können.

Vgl. Art. 314

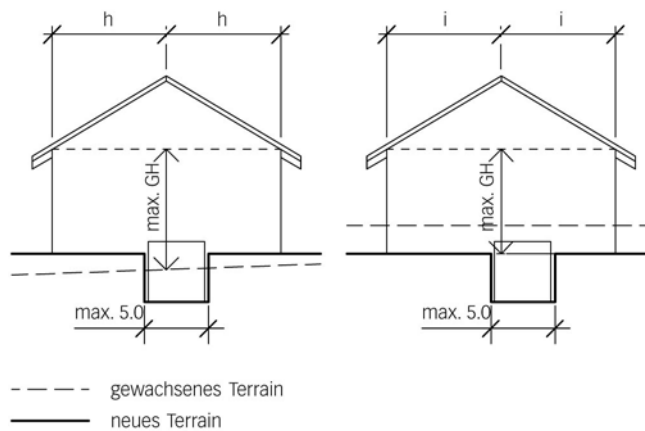
⁴ Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



⁵ Abgrabungen des gewachsenen Bodens für Hauseingänge und Garageneinfahrten bis zur zulässigen Gesamtbreite bleiben unberücksichtigt.

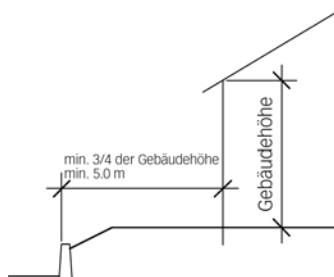
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 5 Bst. e.

Die Fassadenlänge wird analog der Gebäudebreite und Gebäudelänge gemessen.



⁶ Stützmauern und Garagevorbauten mit dem minimalen Abstand zum Gebäude bleiben unberücksichtigt.

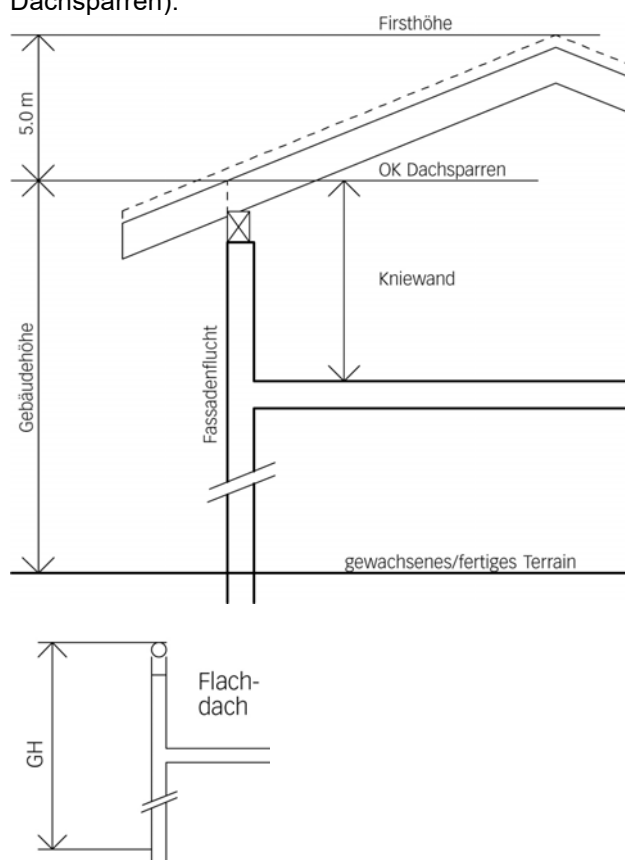
Minimale Abstände zwischen Vorderkant Stützmauern resp. Garagevorbauten: Art. 212 Abs. 5 Bst. f.



A133 Kniewandhöhe

Die Kniewandhöhe ist der Höhenunterschied zwischen der Oberkante des Dachgeschossbodens (fertiger Boden) und der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der nicht isolierten Dachkonstruktion (OK Dachsparren).

Die Kniewandhöhe dient der Unterscheidung zwischen Vollgeschoss und nicht anrechenbarem Dachgeschoss; vgl. Anhang A134 und A136.



A134 Vollgeschosse

¹ Als Vollgeschoss (VG) zählen alle nutzbaren Geschosse, ausgenommen Unter-, Attika- und Dachgeschosse.

Vgl. Anhang A135 bis 136

² Bei zusammengebauten Gebäuden oder bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, wird die Vollgeschossezahl für jeden Gebäudeteil separat bestimmt.

Minimalmass für die Staffellung: Art. 212 Abs. 6 Bst. d und Anhang A132 Abs. 2

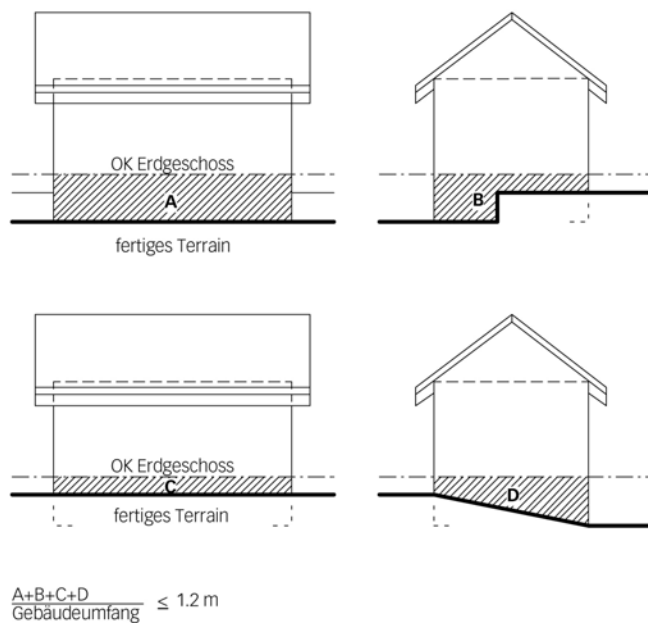
³ Im Perimeter der ZPP 4 Kern zählen das Erdgeschoss und die Vollgeschosse ab dem Strassenniveau von dem das Gebäude zugänglich gemacht werden kann.

A135 Untergeschoss

¹ Als Untergeschosse (UG) gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Erdgeschossbodens im Mittel nicht mehr als das zulässige Mass über das fertige Terrain hinausragt.

² Abgrabungen, die das Mass von Art. 212 Abs. 5 Bst. e nicht überschreiten werden nicht berücksichtigt.

Ragt die Baute an keinem Punkt über das zulässige Mass hinaus, handelt es sich um eine unterirdische Baute (vgl. Anhang A122). Zulässiges Mass: Art. 212 Abs. 3. Abgrabungen vgl. auch Anhang A132 Abs. 5

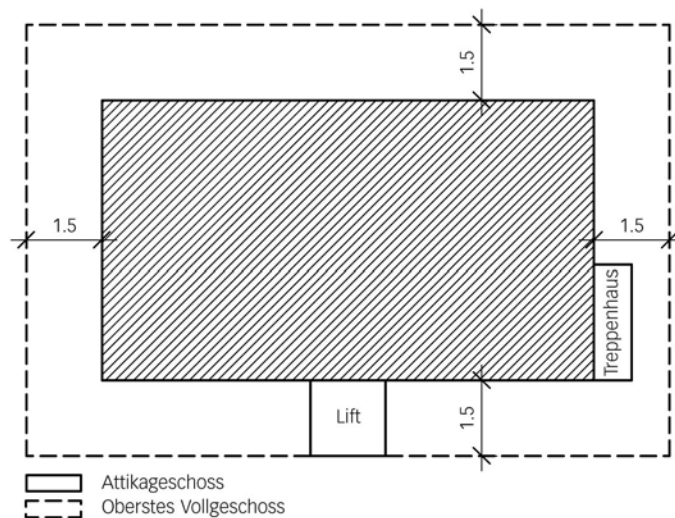


A136 Dachgeschoss

Als Dachgeschoss gelten Geschosse, deren Kniewandhöhen das zulässige Mass nicht überschreiten.

Zulässiges Mass:
Art. 212 Abs. 5 Bst. g

A137 Attika



Vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. g

A14 Bauabstände

A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen

¹ Benachbarte Grundeigentümer können die von Bauten gegenüber ihrem Grund einzuhaltenden Abstände untereinander in schriftlicher Form regeln.

² Sie können insbesondere den Bau an der Grenze und – innerhalb der zulässigen Gebäudelänge – den Zusammenbau an der Grenze gestatten.

Grundeigentümer können Abweichungen von den reglementarischen Grenzabständen (Art. 212 Abs. 1) vereinbaren. Bei einem vereinbarten Näherbau muss der belastete Nachbar einen um maximal 25% reduzierten Gebäudeabstand einhalten (Anhang A144 Abs. 4). Unter Umständen muss er um den reduzierten Gebäudeabstand einhalten zu können, um das fehlende Mass des Gebäudeabstandes weiter von seiner Grenze abrücken. Der Zusammenbau an der Grenze bleibt vorbehalten.

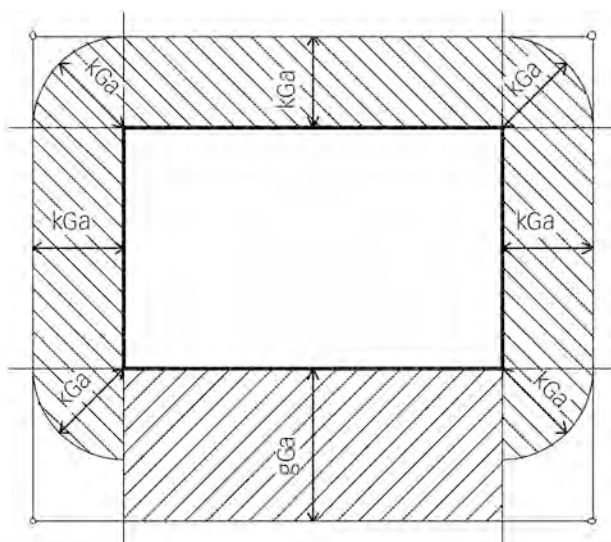
A142 Kleiner Grenzabstand

¹ Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

² Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. c und Anhang A123.



A143 Grosser Grenzabstand

¹ Der grosse Grenzabstand (gGA) wird rechtwinklig zur Fassade auf der besonnten Längsseite des Gebäudes gemessen.

² Ist die besonnte Längsseite nicht eindeutig bestimmbar (keine Seite mehr als 10% länger oder bei Ost-West-Orientierung der Längsseite), bestimmt der Bau-
gesuchsteller auf welcher Fassade, die Nordfassade ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

³ Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

Vgl. Art. 212 Abs. 5 Bst. c und Anhang A123.

A144 Gebäudeabstand

¹ Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

² Der Gebäudeabstand entspricht wenigstens der Summe der Grenzabstände, Absätze 3 und 4 bleiben vorbehalten.

³ Zwischen Bauten, die aufgrund früherer baurechtlicher Vorschriften oder Ausnahmegewilligungen den Grenzabstand nicht einhalten, reduziert sich der Gebäudeabstand um das Mass der Unterschreitung des Grenzabstandes.

⁴ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand darf durch die Einräumung von Näherbaurechten um 25% reduziert werden.

Die Brandschutzvorschriften müssen in jedem Fall gewährleistet sein.

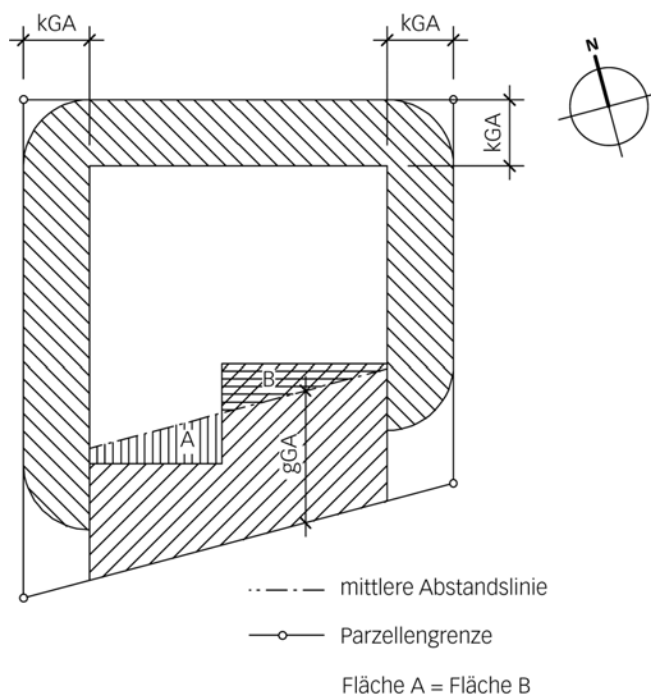
A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

¹ Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.

² Die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen.

³ Die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten, wobei die Mehrlängen- und Mehrbreitenzuschläge von der Gesamtausdehnung des Gebäudes oder der Gebäudegruppe in der Längs-, bzw. der Querrichtung zu berechnen sind.

⁴ Einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand (Grundabstand und allfälliger Zuschlag) an die Nachbargrenze heranreichen.

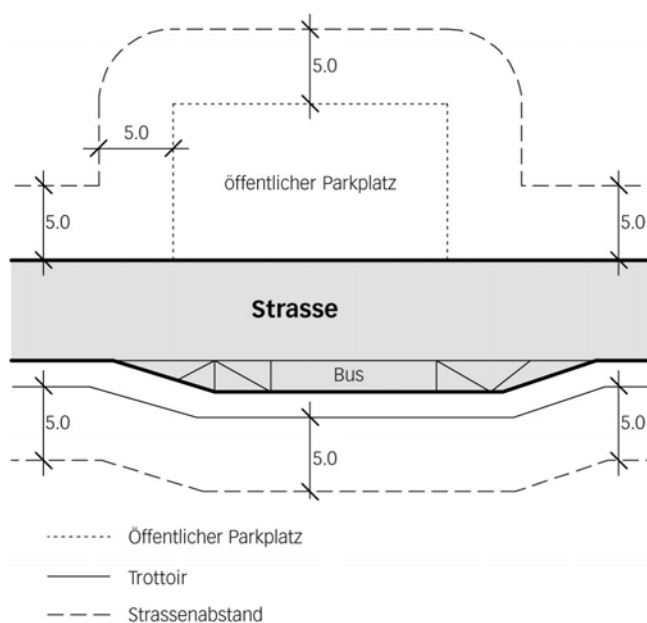


A146 Zonenabstand

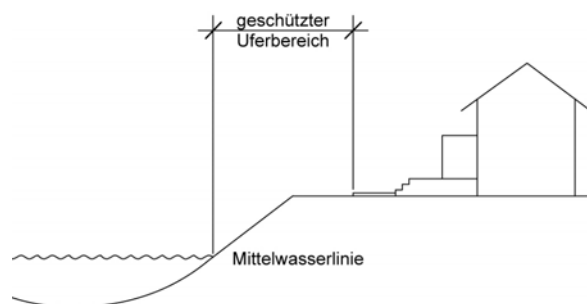
Der Zonenabstand bemisst sich gleich wie die Grenzabstände.

A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Der Strassenabstand wird vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemessen.



A148 Abstände gegenüber Fliessgewässern

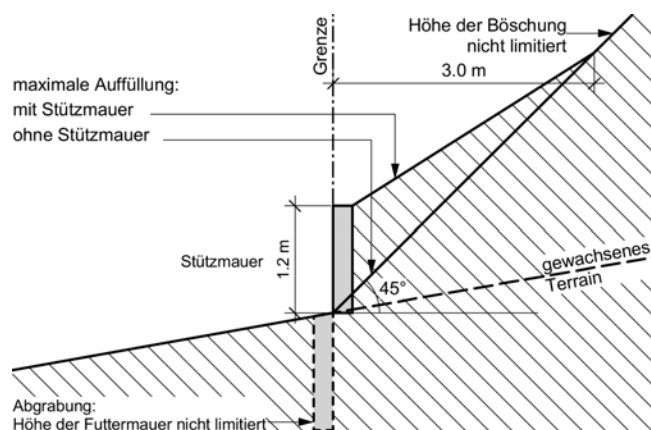


Der Abstand von Fliessgewässern (vgl. Art. 526) wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

A149 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 79h EG ZGB



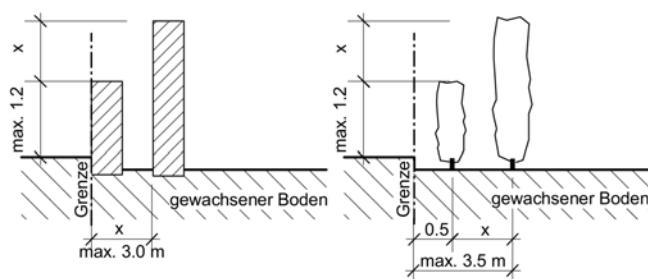
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

Art. 687 und 688 ZGB
Art. 79l und 79m EG ZGB

Feste Einfriedungen

Grünhecken

Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB

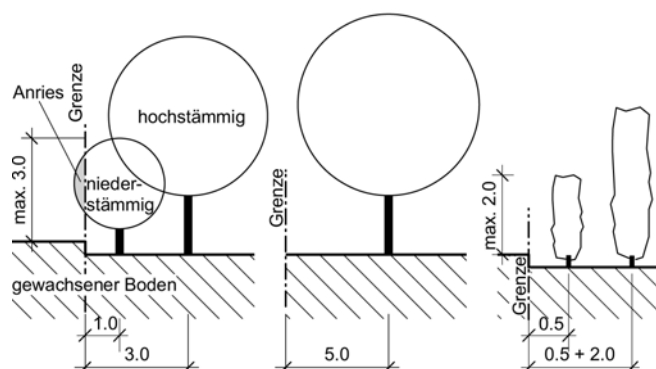


Obstbäume

Zierbäume

Ziersträucher

Art. 79l Abs. 1 EG ZGB



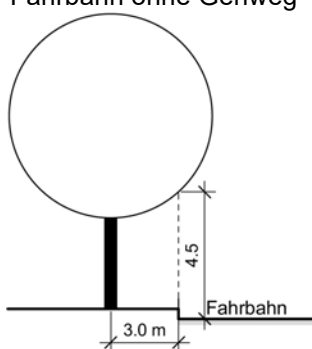
A150 Pflanzabstände von Strassen

Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Sträuchern und Einfriedungen gelten die Bestimmungen des kantonalen Strassengesetzes.

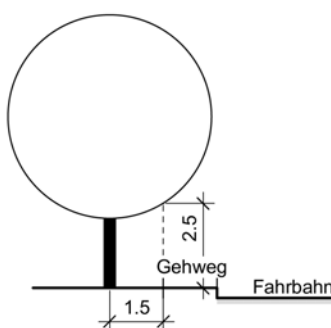
Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

Öffentliche Strasse ausserorts

Fahrbahn ohne Gehweg



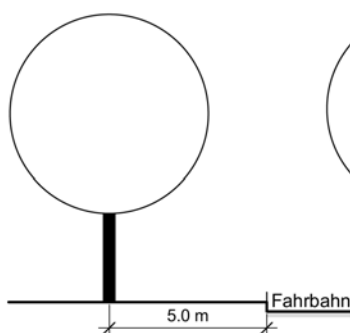
Fahrbahn mit Gehweg



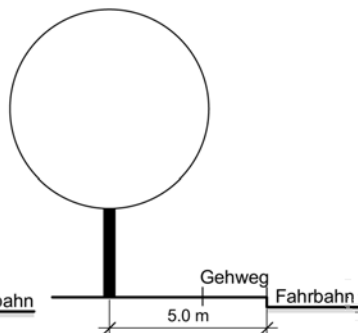
Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.

Hauptstrasse ausserorts, Fahrbahn ohne Gehweg

Fahrbahn ohne Gehweg

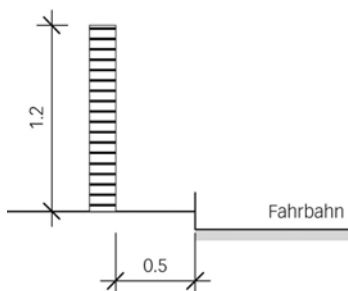


Fahrbahn mit Gehweg

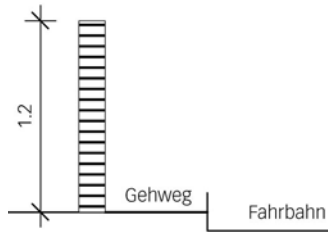


Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg



A151 Messregeln

¹ Die Bauabstände von Gebäuden werden bis zur Aussenfläche des Rohbaumauerwerks gemessen, bei Aussenisolationen bis zur Aussenfläche des Isoliermaterials.

Vgl. den mit dem Inkrafttreten der BMBV per 1. August 2011 aufgehobenen Art. 98 BauV.

² Bei nachträglicher Aussenisolation bleibt für die Messung der Bauabstände das bisherige Rohmauerwerk massgebend.

Beilage B1: Abkürzungsverzeichnis

AG	Arbeitszone Gewerbe
AHOP	Arbeitshilfe für die Ortsplanung
AI	Arbeitszone Industrie
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
AZ	Ausnützungsziffer
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (BSG 725.1)
BGF	Bruttogeschossfläche
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BSG	Bernische Systematische Gesetzessammlung
Bst.	Buchstabe
BUD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Umlegung von Baugebiet, die Grenzregulierung und die Ablösung von Dienstbarkeiten (Baulandumlegungsdekret; BSG 728.1)
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe nach LSV
FL	Fassadenlänge
GA	Grenzabstand
GBD	Dekret vom 12. Februar 1985 über die Beiträge der Grundeigentümer an Erschliessungsanlagen und an weitere öffentliche Werke und Massnahmen (Grundeigentümerbeitragsdekret; BSG 732.123.44)
GFZ	Grünflächenziffer
gGA	Grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
GZ	Geschosszahl
IVS	Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz
KEnV	Kantonale Energieverordnung vom 13. Januar 2003 (741.111)
kGA	Kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 9. Juni 1994 (BSG
KWaG	Kantonales Waldgesetz vom 5. Mai 1997 (BSG 921.11)
KWaV	Kantonale Waldverordnung vom 29. Oktober 1997 (BSG 921.111)

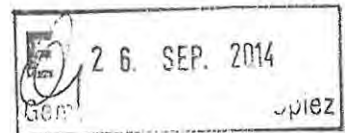
LSV	Eidgenössische Lärmschutz-Verordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
MBZ	Mehrbreitenzuschlag
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
NSchG	Kantonales Naturschutzgesetz vom 15. September 1992 (BSG 426.11)
OK	Oberkant
OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (SR 700.1)
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SFG	Gesetz vom 6. Juni 1982 über See- und Flusssufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flusssufer (BSG 704.111)
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SV	Strassenverordnung vom 29. Oktober 2008 (BSG 732.111.19)
UeO	Überbauungsordnung
USG	Bundesgesetz vom 7. Oktober 1983 über den Umweltschutz (SR 814.01)
VASR	Verordnung vom 17. November 1999 über die Aussen- und Strassenreklame (BSG 722.51)
W	Wohnzone
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (BSG 751.11)
WBV	Wasserbauverordnung vom 15. November 1989 (BSG 751.11)
WG	Mischzone Wohn-/Gewerbe
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch vom 10. Dezember 1907 (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht

Beilage B2: Stichwortverzeichnis

Abgrabungen	14
Abstand	
von Fliessgewässern	84
Alleen	55
An- und Nebenbauten	73
Bewohnte	13
Unbewohnte	13
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	14
Antennenanlagen	47
Arbeitszonen	
Art der Nutzung	11
Mass der Nutzung	12
Archäologische Schutzgebiete	54
Attika	80
Ausnützungsziffer	70
Aussenbeleuchtungen	52
Aussenraumgestaltung	46
Bau- und Aussenraumgestaltung	43
Bau- und Nutzungsbeschränkungen	53
Bauabstände	80
Näherbaurecht	80
Baubewilligungsverfahren	7
Baumgruppen	55
Baupolizeiliche Masse	12
Bauweise	44
Besitzstandsgarantie	8
erweiterte	13
Dachaufbauten	74
Dachgeschoss	79
Dachgestaltung	45
Detailplanpflicht	64
Dorfschutzgebiet	53
Einzelbäume	55
Erhaltungszone (EZ)	21
Ersatzmassnahmen	
Natur	62
Fachberatung	49
Fassadengestaltung	44
Fassadenlänge	77
Fliessgewässer	56
Freihaltegebiete	59
Gebäudeabstand	82
Gebäudebreite	75
Gebäudehöhe	76

Gebäudelänge	75
Gebäudemasse	75
Gefahrengebiete	63
Geschosse	14
Gestaffelte Gebäude.....	14
Gestaltungsfreiheit.....	13
Gestaltungsgrundsatz.....	43
Gestaltungsspielraum	48
Gewerbezone Biomasseverwertung Schluckhals	23
Gewerbezone Fernwärmezentrale	23
Grenz- und Gebäudeabstände	13
Grenzabstand	
Grosser.....	81
Kleiner	81
Grundrisse	
Unregelmässige	82
Grünflächenziffer	72
Grünzonen	22
Hangzuschlag	13
Historische Verkehrswege	54
Hotelzone.....	21
Kniewandhöhe	78
Landschaftsschongebiete	57
Landschaftsschutzgebiet Kander	58
Landwirtschaftszone	23
Lebensräume.....	60
Lichtemissionen	52
Massgebendes Terrain	70
Mischzone Kern Einigen	12
Mischzone Kern Faulensee	12
Mischzonen und Mischzonen Kern	
Art der Nutzung	10
Mass der Nutzung	12
Ökologischer Ausgleich	50
Ortsbildpflege.....	53
Pärke und Gärten mit exotischen Gehölzen	55
private Baurecht.....	7
Puffergebiete	59
Qualitätssicherung	8, 49
Rebbauzone	24
Reklamen und Plakatierung.....	47
Schutz der naturnahen Landschaft.....	58
Stellung der Bauten	44
stilles Gewerbe	10
Strafbestimmungen.....	66
Strassenabstand.....	84
Strassenabstände.....	7
Stützmauern und Garagenvorbauten	14

Stützmauern und Garagevorbauten	77
Terrainveränderungen	46
Trockensteinmauern	59
Überbauungsordnungen	40
Uferschutzpläne	41
Untergeschoss	79
Unterirdische Bauten	73
Vollgeschosse	78
Vorspringende Gebäudeteile	74
Waldabstand	7, 42
Widerhandlungen	66
Wohnzone Strukturhaltung	
Dachgestaltung	45
Gestaltungsfreiheit	13
Mass der Nutzung	12
Wohnzonen	
Art der Nutzung	10
Mass der Nutzung	12
Zonen für öffentliche Nutzungen	15
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	20
Zonen mit Planungspflicht	24
Zonenabstand	83
Zonenplan	6
Zonenplan 1	6
Zonenplan 2	6
Zuständigkeiten	8, 65



Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 31
Telefax 031 633 73 21

www.be.ch/agr

Kopie an:

- PUB
- **Bauverwaltung**
Spiez, 26.9.2014/fs

Sachbearbeiter: Beat Michel
G.-Nr.: 150 14 290
Mail: beat.michel@jgk.be.ch

23. September 2014

**Spiez; Änderung Baureglement
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**



1. Die vom Gemeinderat von Spiez am 25. August 2014 beschlossene Änderung des Baureglements wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung und die Inkraftsetzung (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV) öffentlich bekanntzumachen.
4. Es werden keine Gebühren erhoben.
5. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). 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. Diese Verfügung wird eröffnet
mit normaler Post
 - der Gemeinde Spiez unter Beilage der genehmigten Änderung des Baureglements (2 Ex.).

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung des Baureglements sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Barbara Wiedmer Rohrbach,
Vorsteher-Stv.

**Geringfügige Änderung von Art. 315, 316, 317, 318 und 325
Baureglement nach Art. 122 Abs. 7 Bauverordnung**

Die oben genannten Artikel im Baureglement der Einwohnergemeinde Spiez werden wie folgt ergänzt:

Für das Attikageschoss gelten die Bestimmungen des Baureglements. Der Gemeinderat kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe eine andere Anordnung des Attikageschosses zulassen, wenn damit eine bessere gestalterische Lösung erreicht wird und die Gesamtfläche und die Höhe des Attikageschosses nicht erhöht werden.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom 10. Juli und 17. Juli 2014

Publikation im Amtsblatt vom 9. Juli und 16. Juli 2014

Öffentliche Auflage vom 11. Juli bis 11. August 2014

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

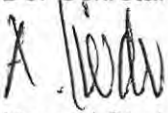
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. August 2014

Der Präsident:


Franz Arnold

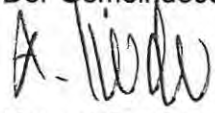
Der Sekretär: i.V.


Konrad Sigrist

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, den 3.9.2014

Der Gemeindeschreiber: i.V.


Konrad Sigrist

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung



23. Sep. 2014

Änderung des Baureglements der Einwohnergemeinde Spiez

vom 25. April 2014

gestützt auf Art. 122 Abs. 7 BauV

Der Gemeinderat von Spiez beschliesst, gestützt auf Art. 122 Abs. 7 BauV, folgende formelle Harmonisierung des Baureglements der Einwohnergemeinde Spiez vom 25. April 2014.

		Erläuterung
Ausgleich von Planungsvorteilen	Art. 103 streichen	Das Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) ersetzt die bisherige, bloss auf das alte kantonale Recht mit dem vertraglichen Mehrwertausgleich bezogene Regelung im Baureglement. Art. 103 kann deshalb ersatzlos aufgehoben werden. Die Streichung im Verfahren der geringfügigen Änderung von Nutzungsplänen nach Art. 122 Abs. 1 BauV ist möglich, weil es nur um formelle Reglementharmonisierungen geht.
Förderungs-massnahmen	Art. 542 ¹ Die Gemeinde fördert und unterstützt Massnahmen zur Erhaltung und Aufwertung der Landschaft (Anlage von Bäumen, Baumgruppen, Hecken, Obstgärten und dergleichen) aus den Mitteln der „Spezialfinanzierung zur Erfüllung der Aufgaben im Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz sowie Bereitstellung und Unterhalt von Infrastrukturen der Öffentlichkeit, des Langsamverkehrs, der Naherholung und des gemeinnützigen Wohnungsbaus“ sowie aus den Spezialfinanzierungen nach Artikel 5 des Reglements über die Mehrwertabgabe vom 25. Juni 2018. ² streichen.	Abs. 1: Die Harmonisierung dieses Artikels mit dem MWAR erfolgt durch Verweis auf die Spezialfinanzierungen des Art. 5 MWAR. Dem Art. 542 GBR kommt die Funktion zu, die genannten Aufgaben als öffentliche Aufgaben der Gemeinde zu erklären. Weiter dient er als gesetzliche Grundlage für die bisherige, weiterzuführende Spezialfinanzierung nach altem Mehrwertabgaberecht (vgl. Art. 5 Abs. 3 MWAR). Für den Wohnungsbau hat der Grosse Gemeinderat am 27. November 2017 zusätzlich das Reglement Wohnbaupolitik geschaffen. Dieses verweist in Art. 10 Abs. 1 auf die Spezialfinanzierungen, die aus Mitteln des Mehrwertausgleichs geäuft werden. Abs. 2: Die alte Regelung erklärte den Gemeinderat als zuständig für Entnahmen aus der Spezialfinanzierung. Das MWAR verweist demgegenüber auf die Finanzkompetenzregeln der Gemeindeordnung. Dasselbe gilt im Bereich des Wohnungsbaus (Art. 11 Abs. 4 des Reglements Wohnbaupolitik). Der bisherige Art. 542 Abs. 2 GBR scheint demgegenüber eine Kompetenzdelegation an den Gemeinderat vorzusehen. Weil das nie die Absicht war, erfolgt hier eine Harmonisierung unter den Reglementen in dem Sinne, dass stets die Ausgabenkompetenzen der Gemeindeordnung gelten. Abs. 2 kann deshalb ersatzlos aufgehoben werden.

Geringfügige Änderungen nach Art. 122 Abs. 7 BauV vom 6. März 1985

Genehmigungsvermerke

Publikation im Simmentaler Anzeiger am 12. und 19. Juli 2018

Öffentliche Auflage vom 12. Juli bis 13. August 2018

Einspracheverhandlung : keine

Erledigte Einsprachen: keine

Unerledigte Einsprachen: keine

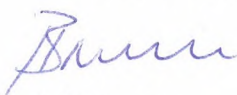
Rechtsverwahrungen: keine

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. April 2019

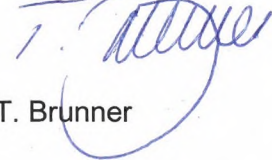
NAMENS DES GEMEINDERATES

Die Präsidentin

Die Sekretärin



J. Brunner



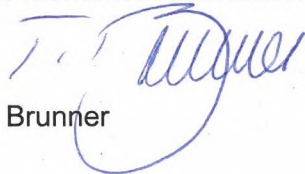
T. Brunner

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 (BauV) am 2. Mai 2019 im Simmentaler Anzeiger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

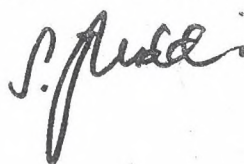
Spiez, 2. September 2019

Die Gemeindeschreiberin



T. Brunner

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am



29. Nov. 2019



EINGEGANGEN

03. DEZ. 2019

Abteilung Bau Spiez

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 28
Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:

Volker Wenning-Künne

29. November 2019

G.-Nr.:

2019.JGK.6143

Mail:

volker.wenning-kuenne@be.ch

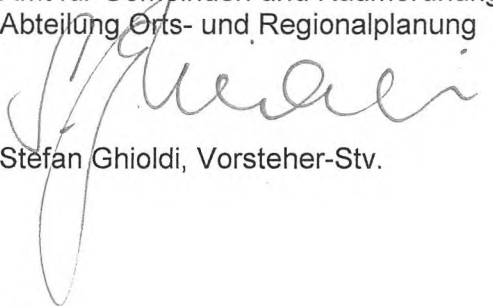
**Spiez; Änderung Baureglement für eine formelle Harmonisierung
mit dem Mehrwertabgaberecht
Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV
Genehmigung gemäss Art. 61 BauG**



1. Die vom Gemeinderat von Spiez am 23. April 2019 beschlossene Änderung des Baureglements für eine formelle Harmonisierung mit dem Mehrwertabgaberecht wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.
3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert 30 Tagen seit der öffentlichen Bekanntmachung des Gemeinderatsbeschlusses vom 23 April 2019 keine Beschwerde dagegen erhoben wurde.
4. Die Gemeinde Spiez hat die Zonenplanänderung in digitaler Form gemäss Art. 61 Abs. 6 BauG eingereicht.
5. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV).
6. Es werden keine Gebühren erhoben.
7. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, Postfach, 3000 Bern 8 schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). 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.
8. Diese Verfügung wird eröffnet
mit normaler Post
 - der **Gemeinde Spiez** unter Beilage der genehmigten Änderung des Baureglements für eine formelle Harmonisierung mit dem Mehrwertabgaberecht (2 Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung des Baureglements für eine formelle Harmonisierung mit dem Mehrwertabgaberecht sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Stefan Ghioldi, Vorsteher-Stv.

Kopie:

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie per E-Mail:

- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung
- KPL (intern)

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Baureglementsänderung «ZPP 5 Spiezmoos»

Im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Baureglement (BR)

Änderung Art. 315 ZPP 5
«Spiezmoos»

Die materiellen Änderungen sind **rot** dargestellt, resp. ~~durchgestrichen~~. Die Anpassungen aufgrund der BMBV und der geänderten kantonalen Baugesetzgebung sind **blau** dargestellt, resp. ~~durchgestrichen~~.

September 2019

Spiez/ZPP Spiezmoos/4_Resultate/ZPP-Änd/
5487_BRÄ_190923_GE.docx

315 ZPP 5 «Spiezmoos»

Planungszweck	¹ Die ZPP 5 «Spiezmoos» bezweckt eine gut gestaltete, verdichtete Wohnüberbauung mit einem beschränkten Anteil Arbeitsnutzung und einer angemessenen Reaktion auf die Lärmemissionen.	
Art der Nutzung	² Mischzone entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M (Art. 211 Abs. 3).	
Mass der Nutzung	³ – AZ 0.8 minimale GFZo 0.90, maximale GFZo 0.95; maximale Gebäudehöhe traufseitige Fassadenhöhe (Fh tr) entlang der Bahnlinie und angrenzend an die Wohnzone W3 12.5 m, giebelseitige Fassadenhöhe (Fh gi) 14.8 m, wobei auf Gebäudeteilen angrenzend an die Mischzone M2 9.5 m kein Attika- oder Dachgeschoss zulässig ist. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ-GFZo um 0.10 erhöhen.	Die Konsumation des Nutzungsbonus nach Art 433 ist ausgeschlossen. Fh tr, Fh gi vgl. BMBV Art. 15 Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES III	
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der Bauten Gebäude sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung festzulegen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen. – Für das Die Geschossfläche des Attikageschosses darf maximal 75 % des darunterliegenden Geschosses betragen und muss auf mindestens einer Fassadenseite um mindestens 2 m von der Fassadenlinie zurückversetzt sein gelten die Bestimmungen des Baureglements. Der Gemeinderat kann ohne Anrechnung an die Geschosszahl und die Gebäudehöhe eine andere Anordnung des Attikageschosses zulassen, wenn damit eine bessere gestalterische Lösung erreicht wird und die Gesamtfläche und die Höhe des Attikageschosses nicht erhöht werden.	
Erschliessungsgrundsätze	⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Gesigenweg. Ausgenommen sind Kundenparkplätze für gewerbliche Nutzungen in den südlichsten 55 m des Areals, welche ab dem Dürrenbühlweg erschlossen werden dürfen. – Zwischen dem Gesigenweg und dem	

Dürrenbühlweg ist eine durchgehende, öffentliche
Langsamverkehrsverbindung sicherzustellen.

- Die Parkierung ist gemeinsam zu lösen. Besucher-
parkplätze müssen frei zugänglich sein und sind
angemessen zu gestalten.

Weitere Bestim-
mungen

- ⁷ – Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen
der Bahnlinie Thun – Spiez und den Fenstern lärm-
empfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von
 ≥ 28 dBA eingehalten werden. Die Einhaltung die-
ser Differenz ist in der Überbauungsordnung zu be-
rücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.
- In unmittelbarer Nähe wurden archäologische
Funde gemacht. Deshalb ist der Archäologische
Dienst frühzeitig in die Planung einzubeziehen.
- Zur Einhaltung des NISV-Anlagegrenzwertes und
zur Sicherung der bestehenden 50kV-Kabelleitung
kann entlang der westlichen Parzellengrenze ein
Landstreifen in einer Breite von 6.50 m nicht mit
~~Wohnbauten~~Gebäuden überbaut werden.

Mögliche planerische, gestalterische
oder bauliche Massnahmen werden
im Bericht «Lärmbeurteilung» (G+P
AG, A3509) vom 12. April 2013 auf-
gezeigt.

Genehmigungsvermerke

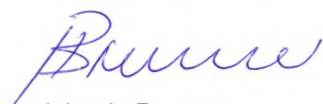
Vorprüfung vom	05. April 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	13. und 20. Juni 2019
Publikation im Amtsblatt vom	19. Juni 2019
Öffentliche Auflage vom	13. Juni bis 16. Juli 2019
Einspracheverhandlungen vom	16. August 2019
Erledigte Einsprachen	2
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	1

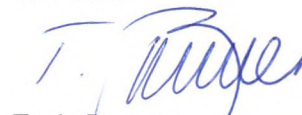
Beschlossen durch den Gemeinderat am 16. September 2019

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV am 26. September 2019

Gemeindepräsidentin

Sekretärin

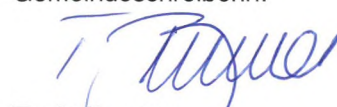

Jolanda Brunner


Tanja Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, - 7. OKT. 2019

Gemeindeschreiberin:


Tanja Brunner

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung **23. Dez. 2019**





30. DEZ. 2019

Abteilung Bau Spiez

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclé-
siastiques du canton de Berne

Nydegasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 20

Telefax 031 634 51 58

www.be.ch/agr

Sachbearbeiter:

G.-Nr:

Mail:

Volker Wenning-Künne

2019.JGK.6852

volker.wenning-kuenne@be.ch

23. Dezember 2019

GESAMTENTSCHEID

gemäss Art. 88 Abs. 6 BauG/Art. 9 KoG



A. Aus den Akten

Gemeinde:

Spiez

Gesuchsteller:

Läderach Weibel Immobilien AG, Herr Urs Heggli,
Bleichstrasse 10, 3600 Thun

1. Gegenstand:

Überbauungsordnung «ZPP 5 Spiezmoos» bestehend aus:

- Überbauungsplan, 1:500
- Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Bericht nach Art. 47 RPV
- Schlussbericht zum Richtprojekt vom 26. April 2017
- Aussenlärmuntersuchung, Grolimund + Partner AG, vom 28. März 2018
- Zonenplan in digitaler Form (Art. 120a BauV)

2. Gegenstand:

Änderung Baureglement im gemischt-geringfügigen Verfah-
ren nach Art. 122 Abs. 7 BauV, bestehend aus:

- Änderung Art. 315 ZPP 5 «Spiezmoos»

3. Gegenstand:

**Generelles Baugesuch für die Erstellung einer Wohn-
überbauung mit 5 Mehrfamilienhäusern als Hauptbauten
und einem Mehrfamilienhaus als Solitärbau mit darunter-
liegender Einstellhalle. Umlegung der Hauptwanderroute
Spiez – Einigen.**

Inhalt des generellen Baugesuchs ist:

- Die vorgesehene Nutzung
- Die strassenmässige Erschliessung des Baugrundstücks
- Die Einordnung der Bauten in die Umgebung, d.h. Lage, Grösse und Höhe der Bauten
- Die äussere Gestaltung der Bauten, namentlich Fassaden inkl. Einhaltung der Lärmvorschriften
- Die Umgebungs- und Aussenraumgestaltung
- Die Umlegung der Hauptwanderoute Spiez – Einigen

bestehend aus:

- Situation, 1:1'000
 - Einstellhalle / Untergeschoss, 1:200
 - 1. Vollgeschoss, 1:200
 - Grundrisse A-E, 1:100 und 1:50
 - Querschnitte A, B, D, 1:100
 - Querschnitte C, E, 1:100
 - Längsschnitte A, B, D, 1:100
 - Längsschnitte C, E, 1:100
 - Fassaden Haus A, 1:100
 - Fassaden Haus B, 1:100
 - Fassaden Haus C, 1:100
 - Fassaden Haus D, 1:100
 - Fassaden Haus E, 1:100
 - Grundrisse und Schnitt Haus F, 1:100
 - Fassaden Haus F, 1:100
 - Dachaufsicht, 1:200
 - Umgebungsgestaltungsplan, 1:200
 - Berechnung BGF
 - Berechnung GFZo
 - Berechnung Spiel- und Aufenthaltsfläche
 - Ansicht Fassade
 - Berechnung Parkplätze
 - Umlegung Wanderweg
- (alle Unterlagen mit Posteingangsstempel der Gemeinde Spiez vom 3. September 2019)

Weitere Unterlagen:

- amtliches Baugesuchsformular 1.0

Publikation amtlicher Anzeiger: 13. und 20. Juni 2019

Publikation Amtsblatt: 19. Juni 2019

Öffentliche Auflage: 13. Juni bis 15. Juli 2019

Beschlussfassung: Gemeinderatsbeschluss vom 16. September 2019

Bekanntmachung nach
Art 122 Abs. 8 BauV:

26. September 2019 (für 2. Gegenstand)

Einsprachen:

1.

vollumfänglich und rechtsgenüglich zurückgezo-
gen am 16. August 2019

2.

vollumfänglich und rechtsgenüglich zurückgezo-
gen am 31. Oktober 2019

Einsprachen nach
Art. 61 Abs. 3 BauG:

Keine.

Rechtsverwahrungen:

1.

Lastenausgleichsansprüche:

Keine.

Beschwerde nach Art. 65b VRPG: Keine.

B. Sachverhalt

1. Vorgeschichte

- 1.1 Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision wurde die Zone mit Planungspflicht (ZPP) 5 «Spiezmoos» als neues Wohnbauland eingezont. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt nun, das Areal mit Neubauten zu entwickeln. Das Bauen in einer ZPP setzt gemäss Art. 93 Abs. 1 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Diese wurde auf Grundlage eines architektonischen Richtprojekts erarbeitet.
- 1.2 Die UeO zur ZPP muss mit den Vorschriften im Gemeindebaureglement korrespondieren. Die Ausarbeitung des Richtprojekts und der UeO haben gezeigt, dass einzelne Punkte der ZPP-Vorschrift in Art. 315 des Gemeindebaureglements einer Änderung bedürfen. Diese Änderung und die Anpassung an die neuen übergeordneten gesetzlichen Vorgaben wurden gleichzeitig mit der UeO im gemischt-geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 der kantonalen Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1) durchgeführt.
- 1.3 Gleichzeitig mit der UeO soll auch eine generelle Baubewilligung für den Neubau der 5 Mehrfamilienhäuser mit darunterliegender Einstellhalle und des zusätzlichen Solitärbaus erlassen werden.

2. Verfahren

- 2.1 Die UeO inkl. generellem Baugesuch wurden am 7. Juni 2018 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht.
- 2.2 Die sachliche Zuständigkeit des AGR ergibt sich aus Art. 61 BauG i.V. mit Art. 122b lit. e BauV und aus Art. 4 Abs. 2 und Art. 5 des kantonalen Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994 (KoG; BSG 724.1).

Mit dem Verfahrensprogramm nach Art. 6 Abs. 2 KoG legte das AGR am 25. Juli 2018 das *Nutzungsplanverfahren* als Leitverfahren im Sinne des KoG fest und übertrug die Verfahrensleitung an Volker Wenning-Künne, Raumplaner im AGR.

3. Kantonale Vorprüfung und Beschluss in der Gemeinde

- 3.1 Der Verfahrensleiter holte im ersten Vorprüfungsverfahren bei den folgenden kantonalen Amtsstellen die erforderlichen Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen ein:
- Einwohnergemeinde (EG) Spiez, Amtsbericht vom 6. September 2018
 - BLS Netz AG, Stellungnahme vom 22. August 2018
 - Kantonales Laboratorium (KL), Stellungnahme vom 23. August 2018
 - Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I, Stellungnahme vom 28. August 2018
 - Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 22. August 2018
 - Amt für Umweltkoordination und Energie (AUE), Fachbericht vom 22. August 2018
- Das AGR prüfte die Akten zudem selbst.
- 3.2 Mit Brief und Themenliste mit materiellem Handlungsbedarf vom 1. Oktober 2018 teilte das AGR der EG Spiez und der Gesuchstellerin die Erkenntnisse der Prüfung mit. Die Problempunkte wurden anlässlich der Bereinigungssitzung vom 13. Dezember 2018 besprochen.
- 3.3 Nach der Bereinigung der Unterlagen reichte die EG Spiez die UeO inkl. generellem Baugesuch am 5. Februar 2019 zur abschliessenden Vorprüfung ein.
- 3.4 Durch den Verfahrensleiter wurden zusätzlich folgende Amts- und Fachberichte bzw. Stellungnahmen eingeholt:
- EG Spiez, Amtsbericht vom 6. März 2019
 - TBA, OIK I, Stellungnahme vom 14. Februar 2019
 - AUE, Fachbericht vom 13. März 2019
 - Archäologischer Dienst (ADB), Fachbericht vom 20. Februar 2019
- Wiederum prüfte das AGR die Unterlagen auch selbst.
- Diese Berichte und die zugehörigen Unterlagen liegen vor; auf die Ergebnisse ist in den nachfolgenden Erwägungen näher einzugehen.
- 3.5 Mit Vorprüfungsbericht vom 5. April 2019 teilte das AGR der EG Spiez und der Gesuchstellerin die noch verbliebenen Genehmigungsvorbehalte mit.
- 3.6 In der Folge wurde die bereinigte UeO inkl. Änderung des Baureglements und generellem Baugesuch vom 13. Juni bis 15. Juli 2019 zur öffentlichen Auflage gebracht. Während der Einsprachefrist gingen bei der EG Spiez zwei Einsprachen sowie eine Rechtsverwahrung ein.

- 3.7 Der Gemeinderat der EG Spiez beschloss die UeO inkl. Änderung des Baureglements und generellem Baugesuch am 16. September 2019.

Die Bekanntmachung der Beschlussfassung gemäss Art. 122 Abs. 8 BauV für die geringfügige Änderung von Art. 315 des Gemeindebaureglements erfolgte am 26. September 2019.

4. Genehmigung

- 4.1 Die Unterlagen zur UeO inkl. Änderung des Baureglements und des generellen Baugesuchs wurden dem AGR am 9. Oktober 2019 zur Genehmigung eingereicht.

C. Erwägungen

1. Zur Überbauungsordnung

- 1.1 Das AGR genehmigt gemäss Art. 61 BauG Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind.

Nach Anhörung des Gemeinderates und der betroffenen Grundeigentümer kann das AGR nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften im Genehmigungsbeschluss ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Zudem entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren über die unerledigten Einsprachen.

- 1.2 Das AGR hat die zur Genehmigung eingereichten Unterlagen überprüft. Die im Vorprüfungsbericht vom 5. April 2019 formulierten Genehmigungsvorbehalte wurden bis zur öffentlichen Auflage bereinigt. Die aufgelegten Akten stimmen mit den Genehmigungsunterlagen überein.

Die Vorlage erweist sich somit insgesamt als rechtmässig, mit den übergeordneten Planungen vereinbar und kann genehmigt werden.

- 1.3 Die EG Spiez legte dem AGR die Entwürfe der Abgabeverfügungen zum Ausgleich von Planungsvorteilen (vgl. Art. 142 ff. BauG; insb. Art. 142a Abs. 3 und 142d Abs. 4 BauG) nicht vor.

2. Zum Baugesuch

- 2.1 Gemäss Art. 2 BauG ist ein Bauvorhaben zu bewilligen, wenn es den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und den nach anderen Gesetzen im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden Vorschriften entspricht, die öffentliche Ordnung nicht gefährdet und wenn ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegenstehen.

- 2.2 Die beigezogenen kantonalen Fachstellen sowie die EG Spiez haben in ihren Amts- und Fachberichten die sie jeweils betreffenden Aspekte geprüft.

- 2.3 Die folgenden Amtsberichte (Bewilligungen) und Fachberichte (Stellungnahmen) liegen heute vor:

- a) EG Spiez, Amtsbericht vom 6. März 2019
- b) BLS Netz AG, Stellungnahme vom 22. August 2018

- c) KL, Stellungnahme vom 23. August 2018
 - d) AöV, Fachbericht vom 22. August 2018
 - e) TBA, OIK I, Stellungnahme vom 14. Februar 2019
 - f) AUE, Fachbericht vom 13. März 2019
 - g) ADB, Fachbericht vom 20. Februar 2019
- 2.4 Der Energienachweis ist nicht Bestandteil des generellen Baugesuchs. Im Umgebungsgestaltungsplan ist eine Fläche für den Eispeicher Absorber eingetragen, welcher der Energieversorgung der Mehrfamilienhäuser dienen soll. Dieser Inhalt kann jedoch nicht bewilligt werden. Nach Rücksprache mit dem Projektverfasser wird die Fläche des Eispeicher Absorbers im Sinne einer amtlichen Korrektur aus dem Umgebungsgestaltungsplan gestrichen.
- 2.5 Das Bauvorhaben entspricht somit den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften. Es stehen ihm keine Hindernisse der Planung im Sinne der Art. 36 und 62 BauG entgegen. Die Baubewilligung kann erteilt werden.

3. Einsprachen

Gestützt auf Art. 33 Abs. 3 lit. b des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) nimmt die Genehmigungsbehörde – im Rahmen der Einsprachebehandlung – eine vollumfängliche Überprüfung der Planung vor.

Auf Wünsche, Forderungen, Vorschläge etc. nach einer anderen Regelung eines bestimmten Gegenstandes kann aber grundsätzlich nicht eingegangen werden, es sei denn, die von der Gemeinde getroffene Regelung sei nicht genehmigungsfähig und die in der Einsprache vorgeschlagene Variante sei die einzig zulässige. Vorbehalte privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen können nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens sein, weil über sie in anderen Verfahren entschieden werden muss. Auf solche Vorbringen kann nicht eingetreten werden, sie werden jedoch praxisgemäss als Rechtsverwahrungen vorgemerkt.

Die Einsprachen Nrn. 1 und 2 sind durch die jeweiligen Einsprecher und Einsprecherinnen rechtsgenüglich zurückgezogen worden.

4. Rechtsverwahrungen

Rechtsverwahrungen dienen zur Anmeldung von privatrechtlichen Ansprüchen. Sie werden hier ohne weiteres zur Kenntnis genommen und gegeben (Art. 32 des Dekrets vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren, BewD; BSG 725.1).

5. Lastenausgleichsbegehren

Soweit Lastenausgleichsbegehren angemeldet wurden, ist darüber nicht im Gesamtentscheid zu befinden (Art. 31 BauG). Die Baupolizeibehörde der Gemeinde Spiez ist anzuweisen, den allenfalls Berechtigten den Baubeginn unter Hinweis auf die dreimonatige Klagefrist mitzuteilen.

6. Kosten

- 6.1 Genehmigungen inkl. die Vorprüfung von Nutzungsplanungen sind grundsätzlich gebührenfrei. Vorbehalten bleibt die Erhebung einer Gebühr für mutwillige Einsprachen. Diese

Voraussetzungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die Genehmigung der UeO «ZPP 5 Spiezmoos» erfolgt somit gebührenfrei.

Hingegen hat der Gesuchsteller gemäss Art. 52 BewD und Art. 12 Abs. 2 KoG die Verfahrenskosten (amtliche Kosten) des Baubewilligungsverfahrens zu übernehmen. Die Verfahrenskosten des AGR für die Behandlung von Baugesuchen im koordinierten Verfahren nach Art. 88 Abs. 6 BauG und Art. 9 KoG werden gemäss Verordnung über die Gebühren der Kantonsverwaltung (Gebührenverordnung; GebV; BSG 154.21) berechnet. Die Gebühr wird nach Zeitaufwand berechnet (Art. 8 GebV). Sie beträgt beim ordentlichen Baugesuch mindestens CHF 1'000.--, beim generellen Baugesuch mindestens CHF 700.-- und bei ordentlichen, der generellen Baubewilligung nachfolgenden Baugesuchen (Ausführungsprojekt) mindestens CHF 500.--. Für die Behandlung unerledigter Einsprachen wird gestützt auf Ziff. 2.22 Anhang IV A GebV zusätzlich eine Gebühr nach Zeitaufwand in Rechnung gestellt

6.2 Die Verfahrenskosten des Baubewilligungsverfahrens setzen sich wie folgt zusammen:

Stellungnahme des TBA, OIK I vom 28. August 2018	CHF	320.00
Stellungnahme des TBA, OIK I vom 14. Februar 2019	CHF	120.00
Gebühren des AGR bestehend aus:		
a) Aufwandgebühr für die Behandlung des Baugesuchs	CHF	2'040.00
b) Aufwandgebühr für die Einsprachenbehandlung	CHF	0.00
c) Kosten (Kopien und Porti)	CHF	100.00
d) Publikationskosten und weitere Gebühren	CHF	0.00
Total Verfahrenskosten	CHF	2'580.00

D. Aus diesen Gründen wird

v e r f ü g t :

1. Die vom Gemeinderat der EG Spiez am 16. September 2019 beschlossene Überbauungsordnung «ZPP 5 Spiezmoos» - bestehend aus Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften - und die Änderung von Art. 315 «ZPP 5 Spiezmoos» des Gemeindebaureglements wird in Anwendung von Art. 61 BauG genehmigt (Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG).
2. Dieser Gesamtentscheid umfasst weiter:
 - 2.1 Die generelle Baubewilligung für die Erstellung einer Wohnüberbauung mit 5 Mehrfamilienhäusern als Hauptbauten und einem Mehrfamilienhaus als Solitärbaubau mit darunterliegender Einstellhalle sowie die Umlegung der Hauptwanderoute Spiez – Einigen gemäss dem eingereichten Baugesuch mit Projektplänen vom 3. September 2019 (Posteingangsstempel der EG Spiez), wobei
 - die eingetragene Fläche für den Eisspeicher Absorber aus dem Umgebungsgestaltungsplan von Amtes wegen gestrichen wird.
3. Auflagen und Bedingungen
Die im Anhang aufgeführten Auflagen und Bedingungen sind integrierender Bestandteil dieser Verfügung.
4. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass die Einsprachen Nrn. 1 und 2 vollumfänglich und rechtsgenügend zurückgezogen worden sind.

5. Die Rechtsverwahrung Nr. 1 wird vorgemerkt.
6. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 BauV resp. Art. 45 GV).
7. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, allfällige Verfügungen und Verträge über die Erhebung von Mehrwertabgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen dem AGR zur Kenntnis zu bringen (Art. 120 Abs. 5 BauV).
8. Die Verfahrenskosten für die Baubewilligung belaufen sich auf insgesamt **CHF 2'580.00**. Dieser Betrag wird der Gesuchstellerin mittels separater Rechnungsstellung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung erhoben werden.
9. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion des Kantons Bern, Postfach, 3000 Bern 8, schriftlich in zwei Doppel und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). 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.
10. Von der Baubewilligung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn die Beschwerdefrist (30 Tage) unbenutzt abgelaufen ist oder alle zur Beschwerdeführung Berechtigten den Verzicht auf die Beschwerde erklärt haben oder die zuständige Behörde den vorzeitigen Baubeginn gestattet hat.

Diese Verfügung wird **eingeschrieben** eröffnet:

- der **EG Spiez**, unter Beilage zweier Exemplare der genehmigten UeO «ZPP 5 Spiezmoos» sowie der geringfügigen Änderung von Art. 315 GBR, inkl. der genehmigten Projektpläne und den eingereichten Baugesuchsakten, sowie je einem Exemplar der Amts- und Fachberichte;
- der Gesuchstellerin, unter Beilage eines Exemplars der genehmigten UeO «ZPP 5 Spiezmoos» sowie der geringfügigen Änderung von Art. 315 GBR, inkl. der genehmigten Projektpläne und den eingereichten Baugesuchsakten, sowie je einem Exemplar der Amts- und Fachberichte;
- den Einsprechern Nrn. 1 und 2.

Je zwei Exemplare dieser Verfügung, der genehmigten UeO «ZPP 5 Spiezmoos» sowie der geringfügigen Änderung von Art. 315 GBR, inkl. der genehmigten Projektpläne und den eingereichten Baugesuchsakten sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Daniel Gäumann, Vorsteher

Kopie (inkl. Unterlagen):

- Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental (1 Ex.)
- Rechtsamt der BVE (1 Ex.)

Kopie (nur Verfügung):

- Rechtsverwährende Nr. 1

Kopie per E-Mail:

- Kantonale Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke
- AöV
- OIK I
- ADB
- AUE
- KL
- BLS Netz AG
- AGR/O+R: WAB, GHS
- AGR/Abt. Bauen: SAM
- AGR/KPL
- AGR/Zed/Rf: NÜE (zur Rechnungsstellung)
- Projektverfasser: Viktor Burri Architekten, vonallmen@vba.ch

Anhang

1. Auflagen

1.1 Archäologischer Dienst, Fachbericht vom 20. Februar 2019

Vor Beginn des Aushubs

- 1.1.1 Allfällige zusätzliche Baugrunduntersuchungen sind in Absprache mit dem ADB durchzuführen.
- 1.1.2 Frühzeitige Kontaktaufnahme mit dem ADB.
- 1.1.3 Vorgängige archäologische Sondierung durch den ADB.
- 1.1.4 Nach der Sondierung: Festlegen der notwendigen Archäologie-Massnahmen (z.B. vorgängige Rettungsgrabung und/oder Begleitung der Bodeneingriffe, baubegleitende Dokumentation).

Während der Bauphase

- 1.1.5 Umsetzen der nach der Sondierung festgelegten Archäologie-Massnahmen (z.B. Begleitung der Bodeneingriffe und/oder baubegleitende Dokumentation).
- 1.1.6 Das Formular «Selbstdeklaration Baukontrolle SB1» ist vor Baubeginn bei der Bauverwaltung der Gemeinde Spiez einzureichen. Vorher darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (Art. 1a Abs. 3 BauG)

1.2 Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination, Fachbericht vom 22. August 2018

- 1.2.1 Der Schallschutz der Aussenbauteile des Bauvorhabens muss die Anforderungen der SIA-Norm 181 «Schallschutz im Hochbau» erfüllen. Im Bereich der Planungswert-Überschreitungen an der Westfassade der Gebäude sind die erhöhten Anforderungen zu erfüllen.
- 1.2.2 Damit die Festverglasung an der Westfassade nicht als Fenster gilt, dürfen keine Öffnungsmechanismen vorhanden sein.
- 1.2.3 Die Massnahmen d) und e) (inkl. Bemerkungen) gemäss Bericht von G+P vom 28. März 2018 sind vollumfänglich umzusetzen.

1.3 BLS Netz AG, Zustimmungserklärung gemäss Art. 18m Eisenbahngesetz (SR 742.101) vom 22. August 2018

- 1.3.1 Während der Bauzeit sind die Sicherheitsvorschriften der BLS Netz AG zu beachten. Die notwendigen Sicherheitsmassnahmen (z.B. Standort der Maschinen, Kranstandorte, Erdung, allfällige Bahnwache, usw.) sind schriftlich mind. 6 Wochen vor Baubeginn zwischen der Gesuchstellerin, dem beauftragten Unternehmer und der Abteilung Ausbildung und Sicherheit der BLS Netz AG (bausicherheit@bls.ch) oder BLS Netz AG, Bausicherheit, Genfergasse 11, 3001 Bern zu vereinbaren.
- 1.3.2 Die Baugrube ist gegen das Bahntrasse so abzusichern, dass keinerlei Erdverschiebungen möglich sind und der Unter- bzw. Oberbau des Bahntrasses sowie die Fundamente der Fahrleitungsmasten nicht beeinträchtigt werden können. Die Gesuchstellerin hat die Kontrolle der Gleislage während des Baus durch Nivellements in eigenen Kosten zu gewährleisten. Die notwendigen Sicherheitsmassnahmen sind frühzeitig, jedoch bis spätestens 6 Wochen vor Baubeginn zwischen der Gesuchstellerin, dem beauftragten Unternehmer und der Abteilung Anlagen der BLS Netz AG (Herr Martin Isler, Telefon Nr. 058 327 29 71) zu vereinbaren.

- 1.3.3 Die Bauherrschaft hat der Abteilung Anlagen der BLS Netz AG rechtzeitig vor Baubeginn einen allfällig notwendigen Stabilitätsnachweis zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Die BLS Netz AG behält sich vor, Änderungen zu verlangen unter Ausschluss jeglicher Forderungen gegen sie.
- 1.3.4 Im Rahmen des Baus, Betriebs, Unterhalts usw. sind die Bestimmungen gemäss Auszug A1, Formular 4838, aus dem Reglement RTE 20600 zu befolgen, was jedoch die Absprache nicht ersetzt.
- 1.3.5 Bepflanzungen in Gleisnähe haben den Anforderungen gemäss SBB Reglement I-20025 «Unterhalt der Grünflächen: Wald, Gehölze und Einzelbäume», Kategorie 2: Hauptlinien, zu entsprechen.

2. Hinweise

2.1 EG Spiez, Amtsbericht vom 6. März 2019

- 2.1.1 Die generelle Baubewilligung gilt nur für jene Teile des Bauprojekts, die im Baugesuch eindeutig als Gegenstand des Bewilligungsverfahrens bezeichnet worden sind.
- 2.1.2 Das Ausführungsprojekt ist innerhalb von drei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der generellen Baubewilligung bei der Baubewilligungsbehörde der Gemeinde einzureichen. Es hat mindestens die folgenden Bestandteile zu enthalten:
- Situationsplan gemäss Art. 12 BewD
 - Projektpläne (Ausführungsprojekt) gemäss Art. 14 BewD
 - Baugesuchsformulare 1.0, 2.0, 3.0, 3.3, 3.5, 4.0, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.8, Energienachweis, Entsorgungskonzept, Asbest, Boden Bodenschutz, HFB Hindernisfreies Bauen, Radon, sowie die entsprechenden Beilagen

2.2 Archäologischer Dienst, Fachbericht vom 20. Februar 2019

- 2.2.1 Der ADB kann nicht ausschliessen, dass beim geplanten Bauvorhaben archäologische Substanz tangiert und zerstört wird. Das ist gemäss Art. 5 Abs. 1 Denkmalpflegegesetz (DPG) zu vermeiden. Wenn dies nicht möglich ist, so müssen die bedrohten archäologischen Zeugnisse vorgängig der bauseitigen Zerstörung durch den ADB ausgegeben und dokumentiert werden (Art. 24, Abs. 1 DPG).

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Baureglementsänderung ZPP 9 «Ahorni»

Änderung Baureglement (BR)

Änderung Art. 319 ZPP 9 «Ahorni»

Die materiellen Änderungen sind **rot** dargestellt, resp. ~~durchgestrichen~~. Die Anpassungen aufgrund der BMBV, der geänderten kantonalen Baugesetzgebung oder neuer Erkenntnisse sind **blau** dargestellt, resp. ~~durchgestrichen~~.

Dezember 2020

Spiez/UeO ZPP 9 «Ahorni» 06323/4_Resultate/ZPP-
Änderung/Baureglement/6323_BRÄ_201208_GE

319 ZPP 9 «Ahorni»

Planungszweck	¹ Die ZPP 9 «Ahorni» bezweckt eine gut gestaltete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der empfindlichen Lage sowie einen attraktiven und nachvollziehbaren Siedlungsrand.
Art der Nutzung	² Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).
Mass der Nutzung	³ AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe 7.0 m. – Minimale GFZo 0.7; maximale GFZo 0.95 – Max. Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion): – Parzelle Nr. 6576: 685.00 m ü. M. – Parzellen Nrn. 918, 2878: 686.50 m ü. M. – Den unteren Referenzpunkt bildet der jeweils lotrecht darunterliegende Punkt des massgebenden Terrains, respektive die max. Höhenkote für die Oberkante des fertigen Bodens: – Parzelle Nr. 6576: 669.50 m ü. M. – Parzellen Nrn. 918, 2878: 668.00 m ü. M. – Max. Geschosshöhe: 3.8 m Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ ES II
Gestaltungsgrundsätze	⁵ – Volumen und Anordnung der BautenGebäude sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete und der empfindlichen Lage am Siedlungsrand festzulegen. Die Dachformen und Materialien sind aufeinander abzustimmen. – Für Gebäude sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. – Die Gebäude sind talwärts orientiert und stufenartig zu erstellen. Auf der Parzelle Nr. 6576 sind 2-3 Baustufen, auf den Parzellen Nrn. 918 und 2878 3-4 Baustufen zu realisieren. Pro Einzelbaustufe sind auf der Parzelle Nr. 6576 max. 3, ansonsten max. 2 Vollgeschosse und zusätzlich Untergeschosse zulässig. Der minimale Rücksprung pro Stufe beträgt 5.0 m. – Bei der Aussenraumgestaltung ist darauf zu achten, dass die privaten Gärten nicht mit Stützmauern

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch

Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA Norm 142 oder 143 verstanden.

und Böschungen vom angrenzenden Landschaftsraum abgetrennt werden.

Erschliessungs-
grundsätze

- ⁶ – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Ahornweg.

~~Weitere Bestim-
mungen~~

- ~~⁷ – Zur Einhaltung der NISV Grenzwerte ist der bestehende 50kV-Kabelleitung gebührend Rechnung zu tragen.~~

~~Dazu sind in Absprache mit der BKW Energie AG in der Überbauungsordnung die geeigneten Massnahmen festzulegen. Die Kostentragung einer allfälligen Leitungsverlegung wird in einer Vereinbarung zwischen den Grundeigentümern und der BKW Energie AG geregelt. Dabei gilt, dass die Kosten für das neue Kabel inkl. Montage von der BKW und die Kosten für die Demontage der bestehenden Leitung, den Tiefbau für die neue Leitung und für die Einräumung der Dienstbarkeitsrechte von den Grundeigentümern getragen werden.~~

Genehmigungsvermerke

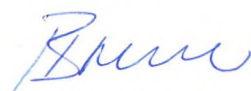
Mitwirkung vom 21. März – 21. Apr. 2019
Vorprüfung vom 09. Sept. 2019 – 3. Feb. 2020

Publikation im Simmentaler Anzeiger vom 14. und 22. Mai 2020
Publikation im Amtsblatt vom 13. Mai 2020
Öffentliche Auflage vom 14. Mai bis 22. Juni 2020

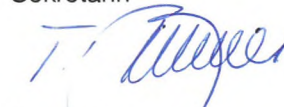
Einspracheverhandlungen vom –
Erledigte Einsprachen –
Unerledigte Einsprachen –
Rechtsverwahrungen –

Beschlossen durch den Gemeinderat am 03. August 2020
Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 07. September 2020
Beschlossen an der Urnenabstimmung vom 29. November 2020

Präsidentin


Jolanda Brunner

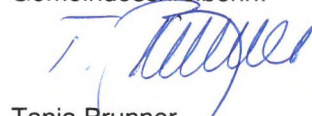
Sekretärin


Tanja Brunner

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, 11. Januar 2021

Gemeindeschreiberin:


Tanja Brunner

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und
Raumordnung

29. April 2021







Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouandr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Volker Wenning-Künne
+41 31 633 73 28
volker.wenning-kuenne@be.ch

EINGEGANGEN

30. APR. 2021

Abteilung Bau Spiez

G.-Nr.: 2021.DIJ.415

29. April 2021

Verfügung

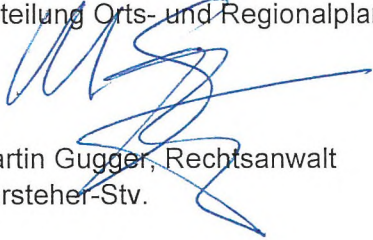
**Spiez; Änderung des Baureglements, Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 9 «Ahorni»
Genehmigung gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)**

1. Die von den Stimmberechtigten von Spiez an der Gemeindeurnenabstimmung vom 29. November 2020 beschlossene Änderung des Baureglements, ZPP Nr. 9 «Ahorni», wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist weder Einsprachen noch Rechtsverwahrungen eingereicht worden sind.
3. Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Spiez die Zonenplanänderung in digitaler Form gemäss Art. 61 Abs. 6 BauG eingereicht hat.
4. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1] resp. Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 [GV; BSG 170.111]).
5. Es werden weder Gebühren erhoben (Art. 17 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [GebV; BSG 154.21]), noch Parteikosten gesprochen (Art. 107 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]).
6. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** eröffnet:
 - der **Gemeinde Spiez** unter Beilage der genehmigten Änderung des Baureglements, ZPP Nr. 9 «Ahorni» (2 Ex.).
7. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** mitgeteilt:
 - dem Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental (1 Ex.); sowie
 - dem Rechtsamt der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (1 Ex.).
8. Diese Verfügung wird **per E-Mail** mitgeteilt:
 - der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abt. amtl. Bewertung der Grundstücke;
 - AGR/O+R: WAB; und

– AGR/KPL.

9. Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung des Baureglements, ZPP Nr. 9 «Ahorni», sind für das Archiv des Amtes für Gemeinden und Raumordnung bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung



Martin Gugger, Rechtsanwalt
Vorsteher-Stv.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern, Münster-
gasse 2, Postfach, 3000 Bern 8, schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG).
Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzli-
chen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.



Einwohnergemeinde Spiez

Arealentwicklung Spiezstrasse - Gwattstutz

Ablösung der bisherigen UeO J „Spiezstrasse –Gwattstutz“

Änderung Baureglement

Art. 327 ZPP Nr. 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz»

Art. 211 und 212 Mischzone Kern Gwattstutz MKG

Genehmigung

Bern, 13. Juni 2021

1816_390_Beschluss_GBR-Änderung_GO_210613.docx

Die Vorschriften zu den Zonen mit Planungspflicht und zu den Wohn-, Misch- und Arbeitszonen werden im Gemeindebaureglement der Gemeinde Spiez wie folgt geändert:

unverändert	schwarze Schrift
neu:	blaue Schrift
aufgehoben	rot durchgestrichen

21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

211 Art der Nutzung

Mischzonen M
und Mischzonen
Kern MK

³ (...)

- In der Mischzone Kern Gwattstutz MKG ist für einen Neubau oder für wesentliche Änderungen des Bestands das Richtprojekt vom 18. Juni 2019 beizuziehen. Für die Parzelle 1496 ist es massgebend bezüglich Gesamtwirkung zusammen mit den Gebäuden in der benachbarten ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz», bezüglich der städtebaulichen Konzeption mit Staffelung der Höhe und der Situation sowie der Konzeption der Fassadengestaltung, der Aussenraumgestaltung (inkl. Platzsituation) und der Erschliessung.
- Im Sinne der Störfallvorsorge sind in der Mischzone Kern Gwattstutz MKG empfindliche Nutzungen nicht zulässig.

Als wesentliche Änderung des Bestandes gelten Änderung der Volumetrie bsp. durch Aufstockung, neue Dachform, und generell die Erweiterung des Volumens um mehr als 10%.

Staffelung in der Situation: insbesondere in Bezug auf die Setzung sowie die Vor- und Rücksprünge der Gebäude des Richtprojekts.

Zu den empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen gehören beispielsweise: Alters- und Pflegeheim, Kindergarten, Kindertagesstätte o.ä.

212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche
Masse

¹ Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse:

(....)

Zone Abk.

kgA

gGA

Fh tr

GL

VG

Grünflächen-
ziffer

Mischzone Kern
Gwattstutz MKG ³⁾

—

—

13.30

—

4

—

Vollgeschosse (VG) vgl. Art. 18 BMBV; Fassadenhöhe traufseitig Fh tr (Maximalwert; vgl. Art. 15 BMBV); Grünflächenziffer vgl. Art. 31 BMBV

¹⁾

²⁾

- ³⁾ — Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Volumen der Gebäude um max. 10%.
- kein Attikageschoss

Attikageschosse vgl. Art. 21 BMBV

3 Besondere baurechtliche Ordnungen

31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

327 ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» (neu)

Planungszweck	¹ Die ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» bezweckt die Realisierung zweier gut gestalteter Wohnbauten mit ergänzender Gewerbenutzung unter Berücksichtigung einer hohen Wohn- und Aussenraumqualität.	
Art der Nutzung	² — Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2). — Im 1. Vollgeschoss sind Nutzungen entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3) zugelassen. Wohnnutzungen sind nicht zulässig. — Im Sinne der Störfallvorsorge sind empfindliche Nutzungen in der ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz» nicht zulässig.	Vollgeschosse (VG) vgl. Art. 18 BMBV Zu den empfindlichen Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen gehören beispielsweise: Alters- und Pflegeheim, Kindergarten, Kindertagesstätte o.ä.
Mass der Nutzung	³ — Geschossflächenziffer oberirdisch minimal 0.9, maximal 1.8. Vom Maximalwert sind mind. 14% unbeheizte verglaste Loggien, Laubengänge, Balkone o. dgl. zu erstellen. — Massgebendes Terrain 559.75 m ü.M. — Fh tr Gebäude Nordwest: 573.00 m ü.M. Fh tr Gebäude Südost: 573.50 m ü.M. Höchster Punkt Dachkonstruktion Attika: 575.80 m ü.M. — 4 Vollgeschosse; zusätzlich ist ein Attikageschoss nur beim Gebäude Südost zulässig — Weitere Bestimmungen zum Attika: Geschossfläche Attikageschoss darf maximal 70% des darunterliegenden Geschosses betragen und muss auf mindestens einer Fassadenlinie zurückversetzt werden; zulässige Höhe Attika maximal 3.50 m ab fertigem Flachdachboden. — Untergeschosse und Unterniveaubauten werden an die GfO angerechnet, wenn sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.	Geschossflächenziffer vgl. Art. 28 BMBV; Vollgeschosse (VG) vgl. Art. 18 BMBV; Attikageschosse vgl. Art. 21 BMBV; massgebendes Terrain vgl. Art. 1 BMBV; Fassadenhöhe traufseitig Fh tr (Maximalwert; vgl. Art. 15 BMBV); Höchster Punkt der Dachkonstruktion vgl. Art. 14 BMBV;
Lärmempfindlichkeitsstufe	⁴ — ES III — Falls notwendig, sind zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte in der UeO entsprechende Massnahmen vorzusehen.	Die Massnahmen des Lärmberichts der HSR Ingenieure AG vom 12.8.2020 sind bei der weiteren Bearbeitung beizuziehen.
Gestaltungsgrundsätze	⁵ — Es sind zwei Gebäude zu erstellen, die gestalterisch als zwei Einzelkörper in Erscheinung treten. Diese sind auf dem Niveau Spiezstrasse durch	

eine gemeinsame und im Hang eingebettete Einstellhalle zu verbinden.

- Mit der Fassadengestaltung ist die Lesbarkeit der Gebäudevolumen der beiden Gebäude zu betonen.
- Der Fassadenabschnitt, welcher die beiden Gebäude auf Niveau Spiezstrasse verbindet, hat sich gestalterisch von den beiden Gebäuden abzusetzen. Eine Fortsetzung in Richtung Parzelle 1496 ist zulässig.
- Das Attikageschoss des Gebäudes Südost ist gestalterisch optimal in das Gebäudevolumen zu integrieren. Es ist südseitig anzuordnen.
- Der Vorplatzbereich entlang der Spiezstrasse ist als ebener Hartplatz mit einem angemessenen Anteil an Grüninseln und Bäumen zu gestalten. Die Längsvernetzung für den Fussverkehr ist sicher und attraktiv zu gestalten.
- Im südlichen Bereich zu Grenzweg und Bahn hin ist eine gut gestaltete gemeinschaftlich nutzbare Aussenraumgestaltung zu erstellen.

Erschliessungsgrundsätze

- ⁶ — Die beiden Gebäude werden über die Spiezstrasse erschlossen. Die Einstellhallenzufahrt ist gestalterisch gut in die Fassade des Gebäudes Südost zu integrieren.
- Entlang der Spiezstrasse ist eine oberirdische Längsparkierung zulässig.

Energie

- ⁷ — Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10 % zu unterschreiten.
- Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Hauptenergieträger Erdwärme einzusetzen.

3 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen

331 Überbauungsordnungen (UeO)

¹ (...)

~~J UeO «Spiezstrasse-Gwattstutz»,
Einigen/Gwatt vom 9. Dezember 1992~~

703 Aufhebung von Vorschriften

Mit Inkrafttreten der baurechtlichen Grundordnung
werden aufgehoben:

— (...)

— Überbauungsordnungen

— (...)

— UeO «Spiezstrasse-Gwattstutz», Einigen/Gwatt
vom 9. Dezember 1992

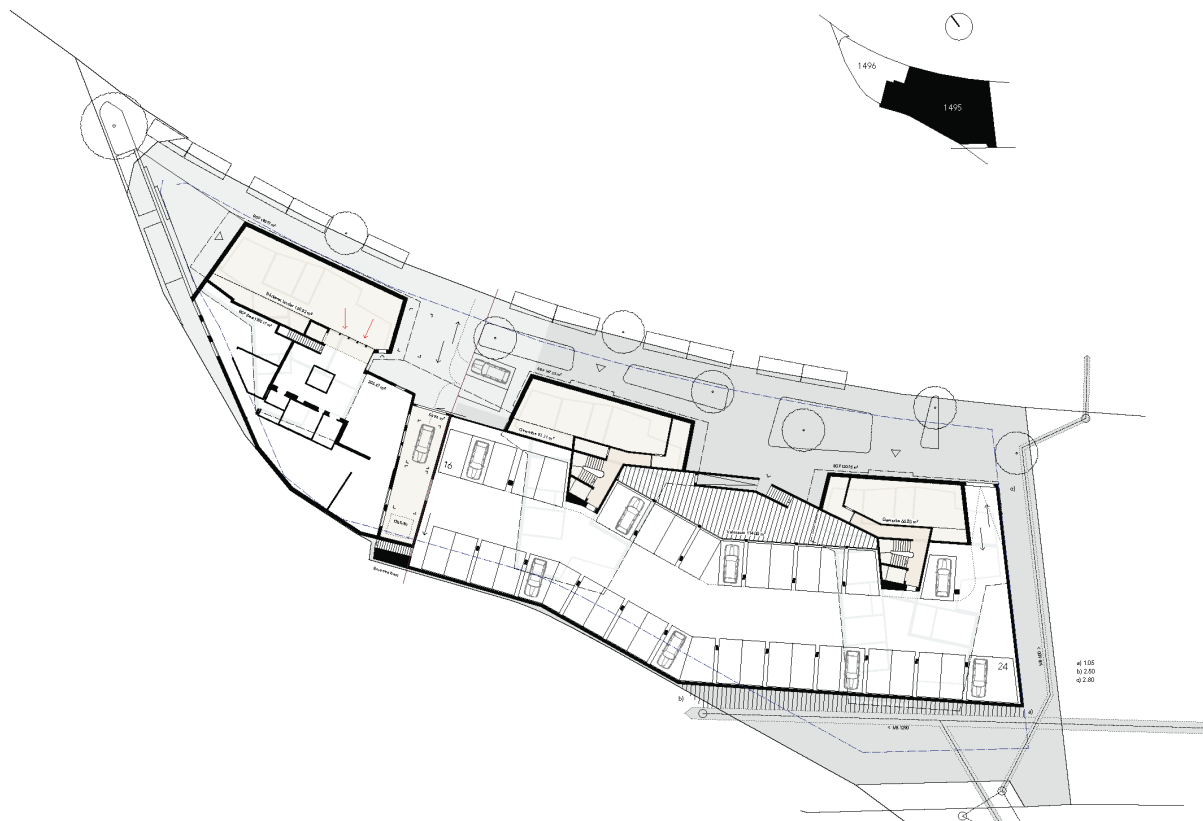
Anhang A2: Richtprojekte

A21 Richtprojekt Mischzone Kern Gwattstutz MKG (Art. 211 Abs. 3)

Situation Aussenraumraumkonzept



Grundriss Sockelgeschoss (Ebene Spiezstrasse)



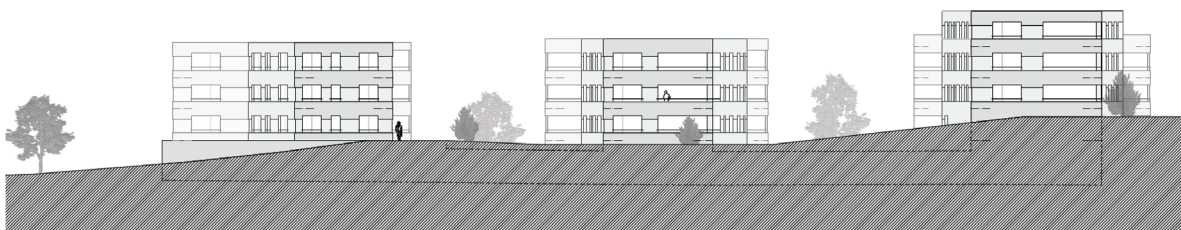
Grundriss Obergeschosse



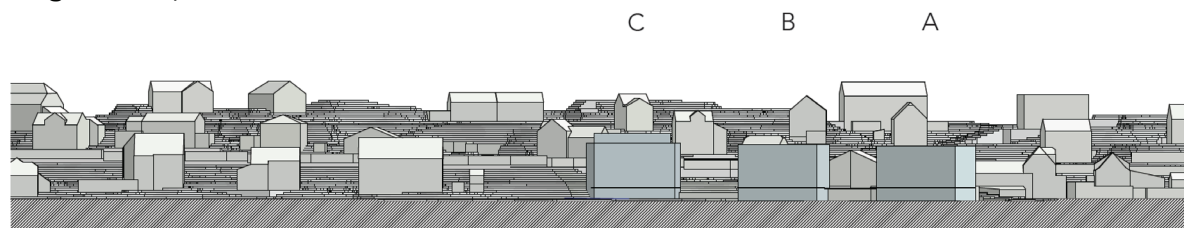
Fassadenansicht ab Spiezstrasse



Fassadenansicht ab Grenzweg



Längsschnitt Spiezstrasse



Genehmigungsvermerke

Öffentliche Mitwirkung vom	28. Oktober bis 26. November 2019
Kantonale Vorprüfung vom	10. Juli 2020
Publikationen im amtlichen Anzeiger vom	12. und 19. November 2020
Publikation im Amtsblatt vom	11. November 2020
Öffentliche Auflage vom	12. November – 14. Dezember 2020
Einspracheverhandlung am	–
Erledigte Einsprachen	Keine
Unerledigte Einsprachen	Keine
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 8. März 2021

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 26. April 2021

Angenommen an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021

Namens der Einwohnergemeinde Spiez:

Die Präsidentin

Der Gemeindeschreiberin

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Spiez, den 26. Juli 2021

Der Gemeindeschreiberin

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

26. Aug. 2021






Direktion für Inneres und Justiz
Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydegasse 11/13
3011 Bern
+41 31 633 73 20
ouandr.agr@be.ch
www.be.ch/agr

Javier Garcia Gutiérrez
+41 31 636 06 13
javier.garciagutierrez@be.ch

G.-Nr.: 2021.DIJ.5283

26. August 2021

Verfügung

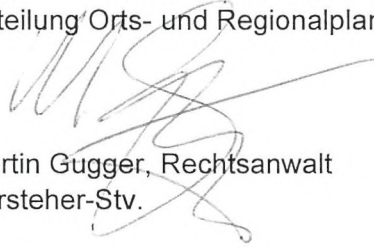
Spiez

Arealentwicklung Spiezstrasse-Gwattstutz, Änderung Zonenplan 1 und Baureglement (Aufhebung Überbauungsordnung [UeO] J, «Spiezstrasse-Gwattstutz», Einigen/Gwatt, Umzonung in Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz» sowie in «Mischzone Kern Gwattstutz») Genehmigung gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0)

1. Die von den Stimmberechtigten von Spiez an der Gemeindeurnenabstimmung vom 13. Juni 2021 beschlossene Änderung des Zonenplans 1 und des Baureglements (Aufhebung UeO J, «Spiezstrasse-Gwattstutz», Einigen/Gwatt, Umzonung in ZPP Nr. 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz» sowie in «Mischzone Kern Gwattstutz») wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt**.
2. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen eingereicht worden sind.
3. Die Rechtsverwahrung der BLS Netz AG, Genfergasse 11, 3001 Bern, wird praxisgemäss, soweit geeignet, vorgemerkt.
4. Es wird festgestellt, dass die Gemeinde Spiez die Zonenplanänderung in digitaler Form gemäss Art. 61 Abs. 6 BauG eingereicht hat.
5. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung nach Eintritt der Rechtskraft unter Hinweis auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens der Vorschriften und Pläne öffentlich bekanntzumachen (Art. 110 der Bauverordnung vom 6. März 1985 [BauV; BSG 721.1] resp. Art. 45 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 [GV; BSG 170.111]).
6. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, die Verfügungen und Beschlüsse im Zusammenhang mit dem Ausgleich von Planungsvorteilen inkl. allfälligem Nachweis der Schatzung dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zu eröffnen (Art. 120b Abs. 1 BauV).
7. Es werden weder Gebühren erhoben (Art. 17 Abs. 1 der Verordnung vom 22. Februar 1995 über die Gebühren der Kantonsverwaltung [GebV; BSG 154.21]), noch Parteikosten gesprochen (Art. 107 des Gesetzes vom 23. Mai 1989 über die Verwaltungsrechtspflege [VRPG; BSG 155.21]).

8. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** eröffnet:
- der **Gemeinde Spiez** unter Beilage der genehmigten Änderung des Zonenplans 1 und des Baureglements (Aufhebung UeO J, «Spiezstrasse-Gwattstutz», Einigen/Gwatt, Umzonung in ZPP Nr. 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz» sowie in «Mischzone Kern Gwattstutz») (2 Ex.).
9. Diese Verfügung wird **mit gewöhnlicher Post** mitgeteilt:
- dem Regierungsstatthalteramt Frutigen-Niedersimmental (1 Ex.);
 - dem Rechtsamt der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern (1 Ex.); sowie
 - der Rechtsverwahrerin.
10. Diese Verfügung wird **per E-Mail** mitgeteilt:
- der Steuerverwaltung des Kantons Bern, Abteilung amtliche Bewertung der Grundstücke;
 - Denkmalpflege des Kantons Bern (KDP);
 - Archäologischer Dienst des Kantons Bern (ADB);
 - Kantonales Laboratorium (KL);
 - Amt für öffentliche Verkehr und Verkehrskoordination (AöV);
 - Amt für Umwelt und Energie (AUE), Abteilung Energie;
 - AUE, Abteilung Immissionsschutz;
 - Tiefbauamt des Kantons Bern (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) I;
 - Amt für Wasser und Abfall (AWA);
 - AGR/O+R: WAB;
 - AGR/Bauen: SAM; und
 - AGR/KPL.
11. Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Änderung des Zonenplans 1 und des Baureglements (Aufhebung UeO J, «Spiezstrasse-Gwattstutz», Einigen/Gwatt, Umzonung in ZPP Nr. 17 «Spiezstrasse-Gwattstutz» sowie in «Mischzone Kern Gwattstutz») sind für das Archiv des Amtes für Gemeinden und Raumordnung bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung


Martin Gugger, Rechtsanwalt
Vorsteher-Stv.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der Direktion für Inneres und Justiz des Kantons Bern, Münster-gasse 2, Postfach, 3000 Bern 8, schriftlich in zwei Doppelten und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). 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.