

GEMEINDE SPIEZ

GEMEINDE

*genehmigte fassung
gemäss Beschluss des Kantons .
Baudirektion vom
24. März 1983 .*

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 12 B MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN EDELWEISS UND BELLEVUE

BAUAMT SPIEZ

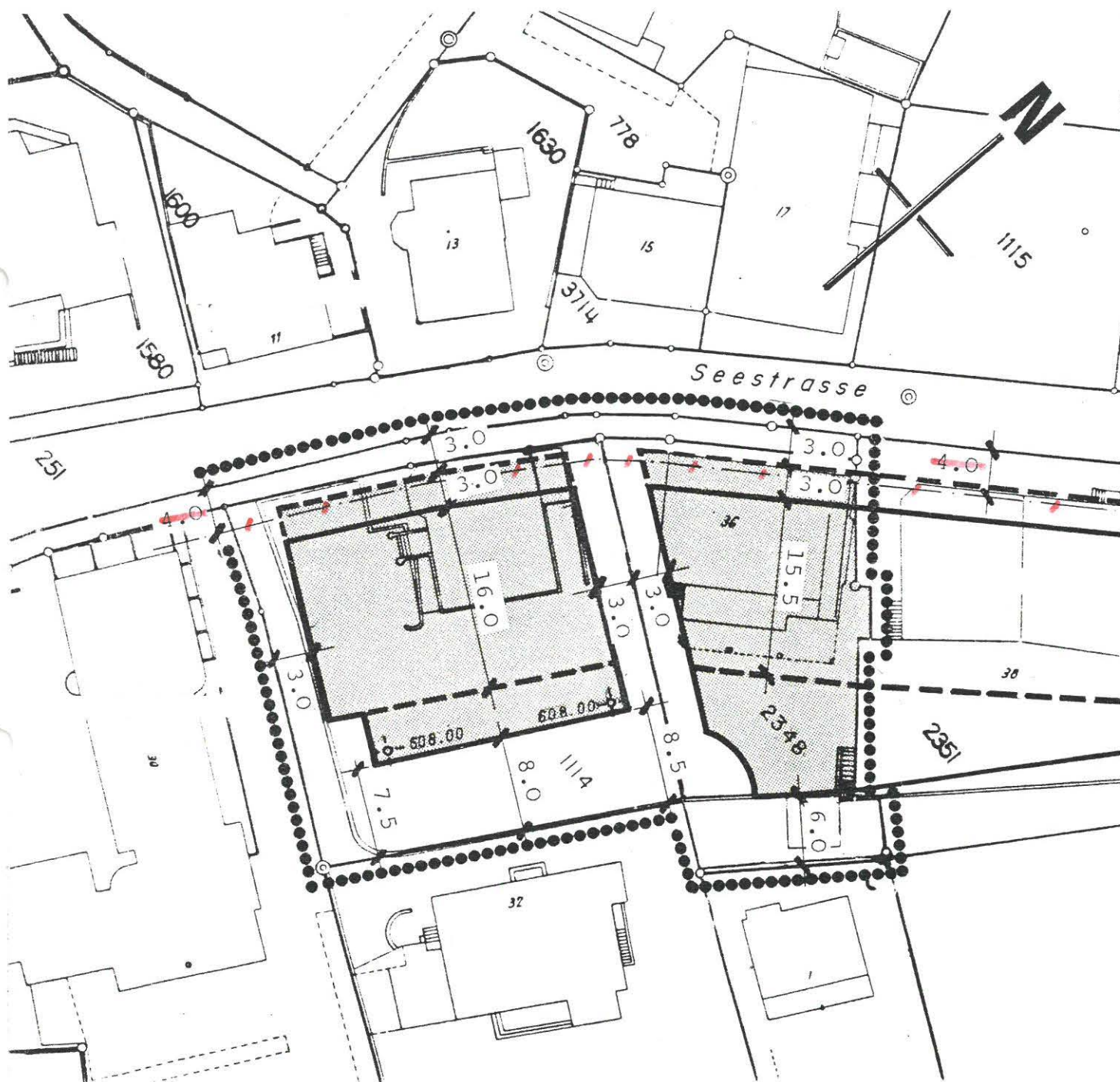
14. Juli 1982
25. Oktober 1982

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 12 B MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN

EDELWEISS UND BELLEVUE

BAUAMT SPIEZ

SITUATION I : 500



LEGENDE



WIRKUNGSBEREICH



~~STRASSENBAULINIE~~

Abgeändert
gemäss Beschluss der
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
24. MRZ. 1983

BAULINIE EG }
BAULINIE OG }

gemäss Art.4
Abs.2 SBV

SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM UEBERBAUUNGSPLAN NR. 12 B

"EDELWEISS + BELLEVUE", SEESTRASSE, SPIEZ

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Ueberbauungsplan gilt für das im Plan durch eine punktierte Umrandung gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2 Stellung zur Bauordnung

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gilt das Baureglement der Gemeinde Spiez.

Art. 3 Nutzung

Als Teilsektor der Kernzone (K4) ist das Plangebiet für Geschäfts-, Wohn- und touristische Nutzungen bestimmt. Industrie- und Fabrikationsbetriebe sind untersagt. Ausser bei Hotelbauten sind 1 1/2 Geschosse dem Wohnen vorbehalten. Die Wohnnutzung ist auf die Obergeschosse zu beschränken.

Das Dachgeschoss (über dem 3. OG) kann bis max. 50 % der darunterliegenden Grundrissfläche (BGF) genutzt werden.

Abgeändert

gemäss Beschluss der

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

24. MRZ. 1983

Art. 4 Bauweise

¹ Innerhalb der Baulinien können Neubauten zusammengebaut bzw. auf die Grenze gestellt werden.

Wenn der Nachbar dem Grenzanbau nicht zustimmt, ist für Neubauten ein Grenzabstand von **3 m** einzuhalten (vorbehalten bleibt Abs. 3)

² Der Strassenabstand beträgt 4 m. Er kann für alle über dem Erdgeschoss liegenden Stockwerke gemäss der Baulinie OG auf 3 m reduziert werden, wenn gleichzeitig im Erdgeschoss eine durch Säulen abgestützte Arkade von mind. 3 m Breite (Baulinie EG) und 2,5 m Höhe als gedeckter, öffentlich zugänglicher Fussgängerbereich erstellt wird; dem Fussgänger ist ein freier Durchgang von mindestens 2 m Breite offenzuhalten. Für Neubauten wird die Erstellung der Arkade zwingend vorgeschrieben.

³ Bestehende Bauten können im Rahmen ihrer bisherigen Abmessungen und entsprechend den Nutzungs- und Bebauungsbestimmungen erneuert werden.

Art. 5 Höhenbeschränkung

¹ Die Firsthöhe beträgt maximal 18 m (Messweise wie Gebäudehöhe, vgl. Anhang).

² Der seeseitige Erdgeschossvorbau auf Parzelle Nr. 1114 darf die Höhenkote von maximal 608.00 m ü.M. (inkl. oberkant geschlossene Brüstung) nicht überschreiten.

~~(Abs. 2 wurde als Ergänzung vom Grossen Gemeinderat am 25.10.1982 beschlossen.)~~

Art. 6 Architektonische Gestaltung

Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Proportionen, Dach- und Fassadengestaltung, Material- und Farbwahl so auszubilden, dass mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamterscheinung entsteht. Zur Vermeidung eintöniger Fassaden sind mind. im Abstand von 15 m Gestaltungszäsuren auszuführen durch

- Gliederung der Gebäudekörper
- architektonische Elemente wie Erschliessungskerne
- vor- und rückspringende Gebäudeteile
- Wechsel in der Fassadengestaltung.

Art. 7 Dachgestaltung

- ¹ Es sind nur Schrägdächer mit einer minimalen Neigung von 60 % und einer maximalen Neigung von 100 % zugelassen.
Bei Mansardendächern dürfen einzelne Dachteile die vorgeschriebenen Dachneigungen über- oder unterschreiten. Vorbehalten bleibt Art. 6 der Sonderbauvorschriften.
Für Vorbauten sind Flachdächer gestattet.
- ² Dachaufbauten und Einschnitte dürfen zusammen max. 2/3 der Fassadenlänge betragen.

Art. 8 Umgebungsgestaltung

Zu jedem Baugesuch ist ein Umgebungsplan auszuarbeiten. Dieser Plan muss enthalten:

- Die Anordnung der Parkplätze und deren Zufahrt(en)
- Die vorgesehene Bepflanzung
- Fussgängerbereiche
- Terrainveränderungen, Stützmauern, Böschungen
- Einrichtungen für den Warenumschlag
- Die mit der Kehrrihtabfuhr zusammenhängenden Massnahmen.

Art. 9 Abstellplätze

Innerhalb des Wirkungsbereiches sind vor allem die Abstellplätze für die Fahrzeuge der Geschäfts- und Wohnungsinhaber sowie Flächen für den Güterumschlag sicherzustellen. Für die übrigen Abstellflächen gelten sinngemäss Art. 4, Abs. 4 sowie Art. 7 und 10 des Parkplatzreglementes.

Art. 10 Privatrechtliche Vereinbarungen

Die Regelungen betr. Eigentum (insbesondere Grenzabstand oder -anbau), Unterhalt und Verteilung der Kosten von Ver- und Entsorgungsanlagen, Abstellplätzen, Fusswegen und Plätzen usw. zwischen Grundeigentümern und der Gemeinde sowie Grundeigentümern untereinander sind in privatrechtlichen Vereinbarungen zu treffen.

Art. 11 Inkrafttreten

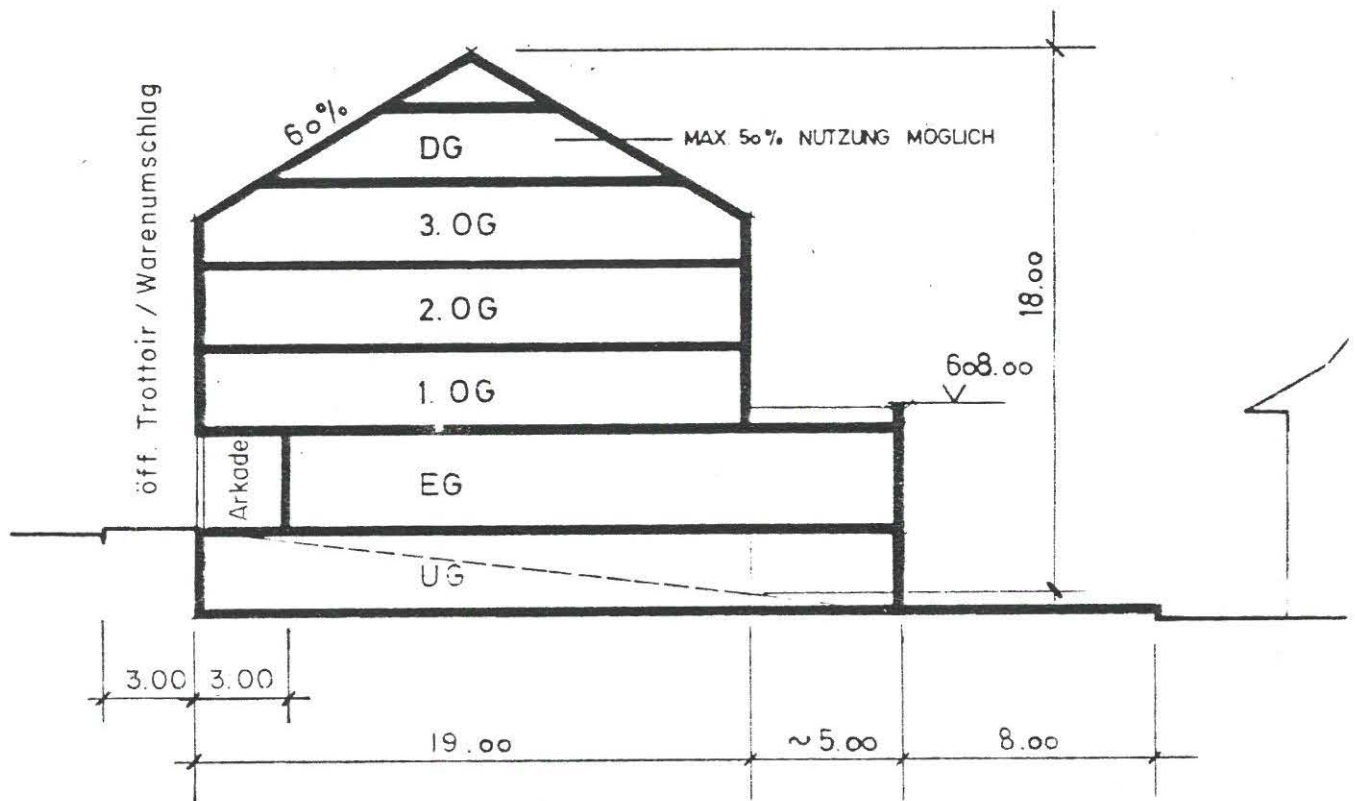
Die Sonderbauvorschriften und der Ueberbauungsplan treten mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 134, BauV).

Art. 12 Aenderung der Sonderbauvorschriften

Für geringfügige Aenderungen der Sonderbauvorschriften kommt das in Art. 135 BauV vorgesehene Verfahren zur Anwendung. Die Zweckmässigkeitsprüfung durch die kantonalen Behörden bleibt vorbehalten.

ANHANG ZUM UEBERBAUUNGSPLAN NR. 12 B MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN
EDELWEISS UND BELLEVUE

ERLAEUTERUNGSSKIZZE



GENEHMIGUNGSVERMERKE:

Vorprüfung vom 12. Oktober 1982
Publikation im Amtsblatt vom 4. und 8. September 1982
Amtsanzeiger vom 3. und 10. September 1982
Oeffentliche Auflage des Planes vom 6. September bis 5. Oktober 1982
Persönliche Benachrichtigung der Grundeigentümer am 31. August 1982
Einspracheverhandlungen am ---
Erledigte Einsprachen 1
Unerledigte Einsprachen 0
Rechtsverwahrungen 0

Genehmigt durch den Gemeinderat Spiez am 5. Juli 1982



Namens des Gemeinderates

Der Präsident: Der Sekretär:

P. Widmer
P. Widmer

H. Schmid
H. Schmid

Genehmigt durch den Grossen Gemeinderat Spiez am 25. Oktober 1982
mit 30 JA : 1 NEIN, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums.



Namens des Grossen Gemeinderates

Der Präsident: Der Sekretär:

W. Zybach
W. Zybach

H. Schmid
H. Schmid

Die Referendumsfrist ist unbenützt abgelaufen.
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Spiez, 9. Dezember 1982

Der Gemeindeschreiber:

H. Schmid
H. Schmid

GENEHMIGT DURCH DIE KANTONALE BAUDIREKTION

GENEHMIGT unter Vorbehalt

des Beschlusses vom 24. MRZ. 1983

BAUDIREKTION DES KANTONS BERN

Der Baudirektor:

[Signature]



Beschluss

der Baudirektion des Kantons Bern

Nr. PlA/RDGa/bs Bern, 24. März 1983

A. Aus den Akten

Gemeinde: Spiez

Gegenstand: Ueberbauungsplan Nr. 12 B
mit Sonderbauvorschriften
"Edelweiss und Bellevue"

Oeffentliche Auflage: 6. September 1982 bis
6. Oktober 1982

Gemeindebeschluss: 25. Oktober 1982
(grosser Gemeinderat)

Einsprache und Rechtsver-
wahrung: Seestrasse 32, 3700 Spiez
(Parzelle Nr. 1125)
gegenstandslos durch Be-
schluss GGR vom 25.10.1982

Gemeindebeschwerden: keine

B. Erwägungen

I. Allgemeines

1. Die kantonale Baudirektion genehmigt gemäss Art. 44 Baugesetz (BauG) den Erlass und die Abänderung von Ueberbauungsplänen sowie von Sonderbauvorschriften, soweit diese

den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Interesse liegen und zweckmässig sind. Unzweckmässige oder gesetzwidrige Vorschriften kann sie im Genehmigungsverfahren ändern, wobei sie auch über die unerledigten Einsprachen entscheidet.

2. Der vorliegende Ueberbauungsplan Nr. 12 B steht im Zusammenhang mit der sich in Arbeit befindlichen Kernzonenplanung.

Der Vorprüfungsbericht vom 12.10.1982 enthielt Anregungen zur Verbesserung aus der Sicht der kantonalen Denkmalpflege. Diese sind nicht vollumfänglich berücksichtigt worden. Ein wesentlicher Nachteil für das Ortsbild dürfte bei einem gut gestalteten Bauvorhaben jedoch bei Anwendung der vorliegenden Vorschriften nicht entstehen.

II. Zum Plan

1. Bereits im Vorprüfungsbericht wurde darauf aufmerksam gemacht, dass die Festlegung einer Strassenbaulinie, neben je einer Baulinie für das Erd- und das Obergeschoss, wenig sinnvoll sei. Im Interesse der Klarheit ist demnach diese Strassenbaulinie aus dem Plan zu entfernen. Die gewünschte Regelung kann durch entsprechende Formulierung der Sonderbauvorschriften erreicht werden.
2. Aus ortsbildschützerischen Ueberlegungen sind zwischen den einzelnen Bauten grössere Oeffnungen in der Strassenflucht erwünscht. Zudem stellt der spitzwinklige Verlauf des östlichen Baufeldes (Gebäude Nr. 36) ein ortsbildfremdes Element dar. Auf eine Korrektur des Planes kann jedoch verzichtet werden, da aufgrund von Art. 6 SBV ein allfälliger Neubau auf dem östlichen Feld nur bewilligt werden kann, wenn er mit den bestehenden Bauten eine gute Gesamterscheinung bildet.
3. In der Planlegende ist bei der Bezeichnung der Baulinien EG und OG der Hinweis anzubringen: "Gemäss Art. 4 Abs. 2 SBV."

III. Zu den Sonderbauvorschriften

1. Als Konsequenz aus der Streichung der Strassenbaulinie ergibt sich, dass Art. 4 Abs. 2 geändert werden muss. Zur Verwirklichung der Absicht der Gemeinde muss er neu folgendermassen lauten: "Der Strassenabstand beträgt 4 m.
Er kann für alle über dem Erdgeschoss liegenden Stockwerke gemäss der Baulinie OG auf 3 m reduziert werden, wenn gleichzeitig im Erdgeschoss eine durch Säulen abgestützte Arkade von mind. 3 m Breite (Baulinie EG) und 2,5 m Höhe als gedeckter, ..."
2. Der am Schluss von Art. 5 gemachte Hinweis auf die Entstehung des Abs. 2 hat nicht an der Rechtskraft der Sonderbauvorschriften teil, sondern soll der Information dienen. Da dieser Hinweis zudem noch den Schluss zuliesse, die übrigen Bestimmungen seien in einem andern Verfahren oder von einem anderen Organ beschlossen worden, ist dieser Hinweis zu streichen.
3. Die kantonale Denkmalpflege hält bezüglich Dachgestaltung fest, dass die traditionelle Architektur zwar Dachaufbauten verwendet, da diese ein Dach wohltuend beleben können, dass sie aber nie Dacheinschnitte anbringt.

Dem steht entgegen, dass sich in Dachpartien, die nur von wenigen und entfernten Punkten einsehbar sind, Einschnitte aus wohnhygienischen Gründen (genügende Besonnung) als zweckmässige Lösung erweisen könnten. Ein Verzicht auf die Einschnitte drängt sich auch deshalb nicht unbedingt auf, weil die traditionelle Gesamterscheinung gemäss Art. 6 SBV erhalten werden muss.

C. Aus diesen Gründen wird

beschlossen:

1. Der vom Grossen Gemeinderat von Spiez am 25. Oktober 1982 beschlossene Ueberbauungsplan Nr. 12 B mit Sonderbauvorschriften "Edelweiss und Bellevue" wird in Anwendung von Art. 44 BauG genehmigt, wobei:
2. Im Plan und in dessen Legende die Strassenbaulinie gestrichen wird.
3. In der Planlegende zur Bezeichnung der Baulinien EG und OG der Vermerk "gemäss Art. 4 Abs. 2 SBV" angebracht wird.
4. Art. 4 Abs. 2 SBV neu lautet: "Der Strassenabstand beträgt 4 m.
Er kann für alle über dem Erdgeschoss liegenden Stockwerke gemäss der Baulinie OG auf 3 m reduziert werden, wenn gleichzeitig im Erdgeschoss eine durch Säulen abgestützte Arkade von mind. 3 m Breite (Baulinie EG) und 2,5 m Höhe als gedeckter,..."
5. Der Klammerausdruck am Schluss von Art. 5 zu streichen ist.
6. Die Genehmigungskosten von Fr. 450.-- nebst Eröffnungskosten sind durch den Regierungsstatthalter des Niedersimmentals in Wimmis von der Gemeinde Spiez zu beziehen und abzutaxieren.
7. Gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Baudirektion zuhanden des Regierungsrates schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden. Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten

Anwalt eingereicht werden. Mitglieder von Erbgemeinschaften sind nicht einzeln zur Beschwerde legitimiert.

8. Der Regierungsstatthalter des Niderrsimmentals in Wimmis wird beauftragt, diesen Beschluss mit den beiliegenden Kopien per Gerichtsurkunde (Empfangsbestätigung an die Baudirektion des Kantons Bern, Gerechtigkeitgasse 36, 3011 Bern) zu eröffnen:

- der Gemeinde Spiez
unter Beilage eines Exemplares des genehmigten Ueberbauungsplanes Nr. 12 B mit Sonderbauvorschriften "Edelweiss und Bellevue",
- dem Einsprecher.

Je ein Exemplar dieses Beschlusses sowie des Planes und der Sonderbauvorschriften ist für das Amtsarchiv bestimmt.

BAUDIREKTION
Der Direktor



G. Bürki, Regierungsrat

<u>Rf</u>	<u>TBA</u>	<u>WEA</u>	<u>Pla</u>
1	2	3 + je 1 Ex.	6 + je 2 Ex.

- Ortsplaner: Martin Gerber, lic. oec, lic. iur., Moserstr. 23, 3014 Bern