

erbauungsordnung Breiten 1.19.1

Genehmigungs-Fassung
vom Gemeinderat am 21. April 1998 beschlossen

Das Diagramm zeigt verschiedene Linientypen, die in der Landschaftsplanung verwendet werden:

- Perimeter UeO**: Eine durchgezogene Linie mit drei Punkten darüber.
- Baufeld**: Eine gestrichelte Linie.
- Nebenbauten**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Firststrichung**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Gestaltungsbaulinien**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Grenzabstand gem. BauR**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Terrain privat**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Terrain halbprivat**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Perimeter Untergeschoss**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- öffentl. Fuss- und Veloweg**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Seite Hauszugang**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Standorte Container**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Weg beleuchtet**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- zul. BGF ohne Bonus**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- min. BGF**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- Landerwerb hängig**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- waldfeststellung**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.

Ein Pfeil zeigt auf die Legende:

- Cont.**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.

Ein weiterer Pfeil zeigt auf die Legende:

- 1'000 m2 BGF**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.
- 750 m2 BGF**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.

Ein Pfeil zeigt auf die Legende:

- 1)**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.

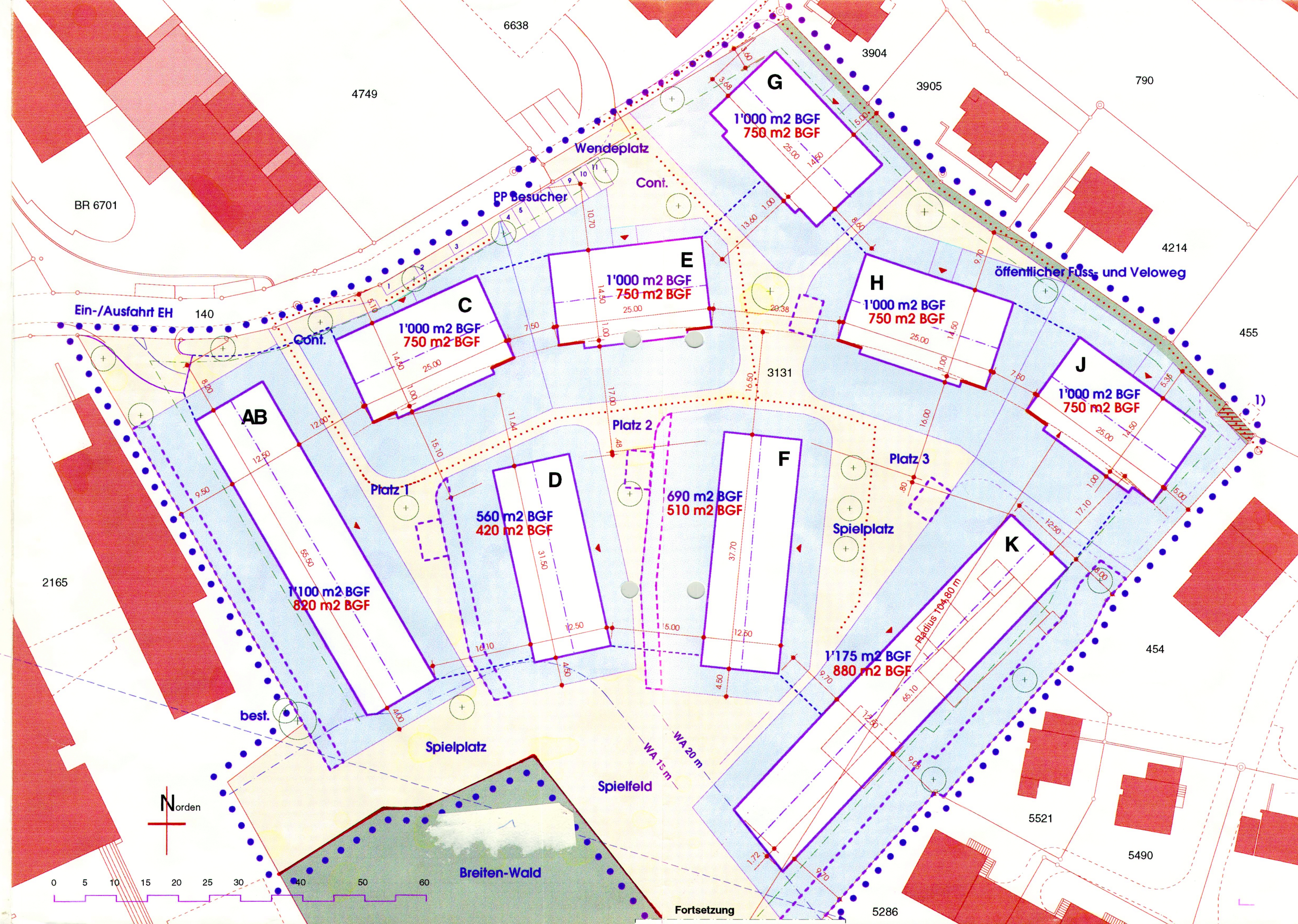
Ein Pfeil zeigt auf die Legende:

- Hinweis:**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.

Ein Pfeil zeigt auf die Legende:

- Bäume best. oder neu**: Eine gestrichelte Linie mit einem Punkt in der Mitte.

GAL Architektengemeinschaft P. Geissbühler, Peter Lauber Architekten HTL + Planer NDS
ZENO Winterhaldenstrasse 14A, 3627 Heimberg Tel 033 437 16 15 Fax 033 437 07 36



VORPRUEFUNG VOM 27. MAI 1997

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11. OKT. 1997, IM AMTSANZEIGER VOM 9./16. OKT. 1997

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 13. OKT. 1997 BIS 11. NOV. 1997

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 3

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 4

RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT SPIEZ

AM 21. APRIL 1998

NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRAESIDENT:
Urs Winkler

DER SEKRETAER:
Konrad Sigrist

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT;

SPIEZ, DEN 05. Mai 1998

DER GEMEINDESCHREIBER:
Konrad Sigrist

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 11. Sep. 1998

1. Prüfung

Einwohnergemeinde Spiez

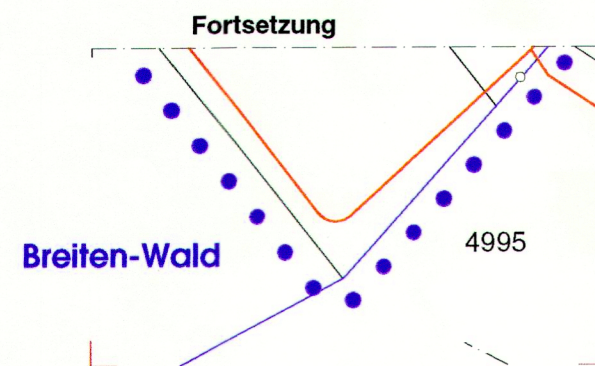
Ueberbauungsordnung Breiten 1.19.1

WERKLEITUNGSPLAN 1:500

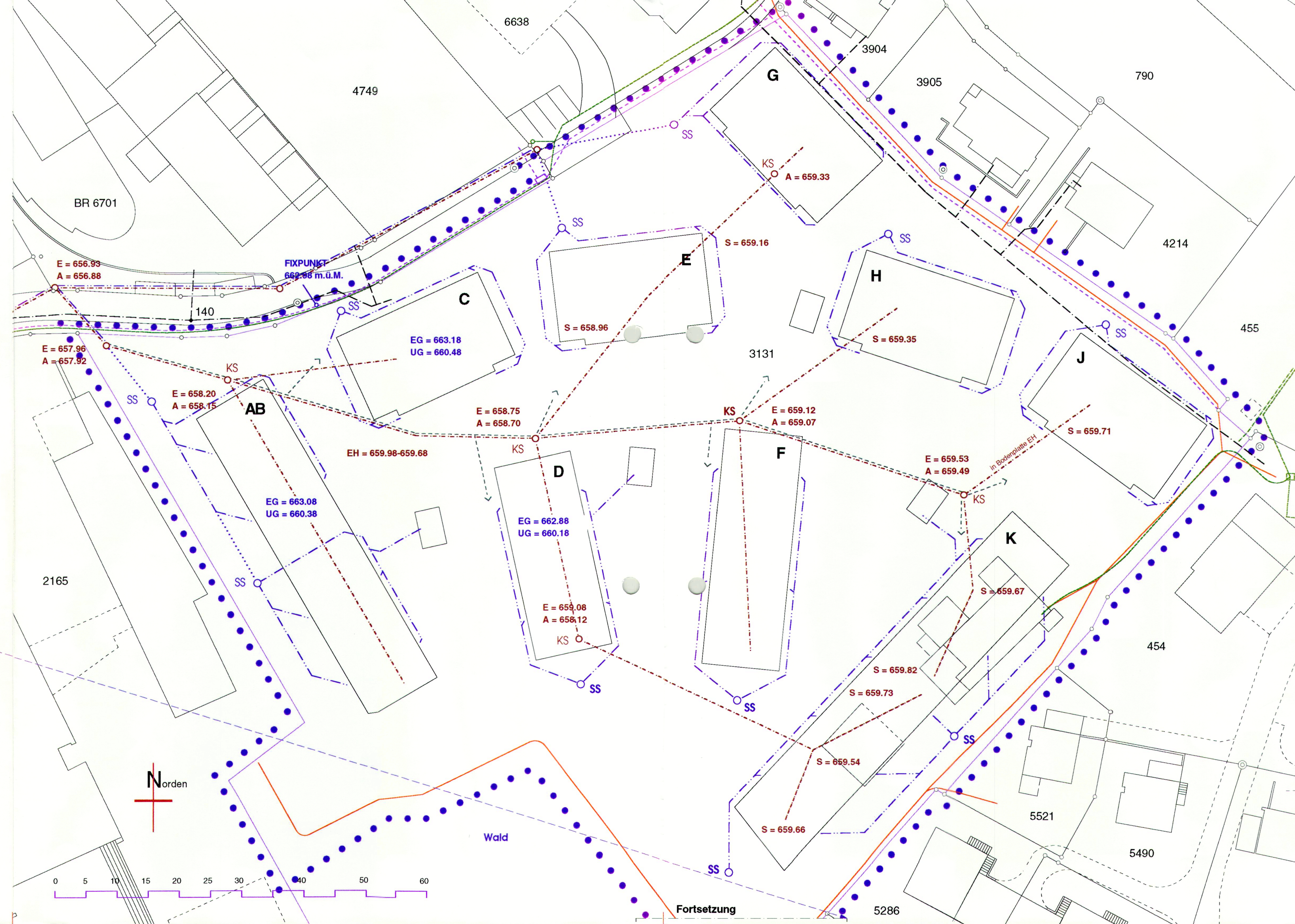
Genehmigungs-Fassung
vom Gemeinderat am 21. April 1998 beschlossen

Legende:

- Darstellung schematisch:
..... Perimeter UeO
--- Schmutzwasser (SM)
--- Kote Ein-, resp. Auslau SM
--- Kontrollschacht
--- Sauberrwasser (SA)
--- Reserveleitung SA
--- mit Anschlussmöglichkeit
--- Notüberlauf
--- Sickerschacht
--- Trinkwasser
--- Telecom PTT
--- BKW
--- TV Regionalantenne



GAL Architektengemeinschaft P. Geissbühler, Peter Lauber Architekten HTL + Planer NDS
ZENO Winterhaldenstrasse 14A, 3627 Heimberg Tel 033 437 16 15 Fax 033 437 07 36



GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 27. MAI 1997

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11. OKT. 1997, IM AMTSANZEIGER VOM 9./16. OKT. 1997

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 13. OKT. 1997 BIS 11. NOV. 1997

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 3

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 4

RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT SPIEZ

AM 21. APRIL 1998



NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRAESIDENT:
Urs Winkler

Urs Winkler

DER SEKRETAER:
Konrad Sigrist

Konrad Sigrist

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT:

SPIEZ, DEN 05. Mai 1998

DER GEMEINDESCHREIBER:
Konrad Sigrist

Konrad Sigrist

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung
am: 11. Sep. 1998

1. Dünelli

Einwohnergemeinde Spiez

Ueberbauungsordnung Breiten Nr. 1.19.1

UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Genehmigungs-Fassung (vom Gemeinderat am 21. April 1998 beschlossen)

Die Ueberbauungsordnung beinhaltet:

- Ueberbauungsplan Mst. 1 : 500 vom 18. März 1998
- Ueberbauungsvorschriften vom 18. März 1998
- Werkleitungsplan vom 18. März 1998
- Erläuterungsbericht vom 18. März 1998

Heimberg, den 18. März 1998

INHALTSVERZEICHNIS

Art. 1	Wirkungsbereich
Art. 2	Stellung zur Grundordnung
Art. 3	Inhalt des Ueberbauungsplanes
Art. 4	Art der Nutzung
Art. 5	Mass der Nutzung
Art. 6	Baupolizeiliche Masse Lärmempfindlichkeitsstufe
Art. 7	Anbaubereiche
Art. 8	Gestaltung der Bauten
Art. 9	Dachgestaltung
Art. 10	Baulinien Waldabstand
Art. 11	Nebenbauten
Art. 12	Etap pierung
Art. 13	Gemeinschaftsanlagen
Art. 14	Grünbereich und Bepflanzung
Art. 15	Kinderspielplätze und öffentliche Bereiche
Art. 16	Erschliessung
Art. 17	Parkierung
Art. 18	Energie
Art. 19	Zivilschutzräume
Art. 20	Vereinbarungen
Art. 21	Inkrafttreten

Artikel 1

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan mit einer punktierten Umrandung markiert.

Artikel 2

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Baureglement und der Zonenplan der Gemeinde Spiez, insbesondere die Nutzungsbestimmungen der W2-Zone.

Artikel 3

Inhalt des Ueberbauungsplanes

Im Ueberbauungsplan (UeP) werden verbindlich geregelt:

- a) Lage und Abmessung der Baufelder AB bis K
- b) Bereiche für 1-geschossige Nebenbauten
- c) Bereiche für unterirdische Einstellhalle, Zufahrtsrampe, Technik- und Kellerräume
- d) Bereiche des privaten, halbprivaten und des öffentlichen Aussenraumes
- e) gemeinschaftlich genutzte Aussenbereiche
- f) die zulässigen Firstrichtungen
- g) die Gestaltungsbaulinien mit Anbaupflicht für Hauptgebäude
- h) die Lage der Detailerschliessungswege, der Einstellhallenein- und Ausfahrt, der Fusswege, der Plätze und Notzufahrten
- i) die Lage und minimale Anzahl der oberirdischen offenen Parkplätze
- k) der Pflanzbereich der Hochstammbäume
- l) Standorte für gemeinschaftliche Abfallcontainer

Artikel 4

Art der Nutzung

- 1 Die Baufelder AB bis K dienen der Wohnnutzung.
- 2 Zugelassen sind kleine gewerbliche Nutzungen im Umfang der Bestimmungen der kantonalen Bauverordnung (Art. 90 BauV).

Artikel 5

Mass der Nutzung

- 1 Ueber die ganze Parzelle 3131 gilt eine mittlere Ausnützungsziffer (AZ) von minimal 0.5 und maximal 0.6.
- 2 Wer eine ökologische Heizungsanlage erstellt, erhält einen AZ-Bonus von 0.05.

- 3 Nord- und nordostseitig ist eine höhere durchschnittliche Nutzung zu erzielen, südseitig eine entsprechend weniger intensive Nutzung.
- 4 Für die einzelnen Baufelder gelten die folgenden maximalen bzw. minimalen Bruttogeschossflächen (BGF). Der Bonus für ökologische Heizungen ist nicht eingerechnet. Nutzungsübertragungen (auch über die nachgenannten Angaben hinaus) sind zulässig. Wird BGF von einem Baufeld auf ein anderes übertragen, ist dessen Realisation zu gewährleisten und diese angemessen zu entschädigen. Entschädigungen für erhaltene BGF sind den entsprechenden Grund- oder Hauseigentümern zu vergüten.

Baufeld	max. BGF (m2)	max. BGF (m2) ohne Bonus	min. BGF (m2) mit Bonus	
AB		1'100	1'192	820
C, E, G, H, J		1'000	1'083	750
D		560	607	420
F		690	748	510
K		1'175	1'273	880

Artikel 6

Baupolizeiliche Masse	1	Die Geschosshöhe für Hauptgebäude beträgt zwei. Nebenbauten (Zugänge zu Einstellhalle und Pergolen/Gartensitzplätze überdacht) dürfen nur ein Geschoss aufweisen.
	2	Die Gebäudelänge beträgt ohne Gebäudestaffelung maximal 25.0m, mit Staffelung maximal 30.0m. Die Staffelung im Grundriss soll mind. 2.0m betragen. Es darf bis an die Baufeldbegrenzungen gebaut werden.
	3	Bei Baufeld AB, K, ev. D und F sind Gassen zwischen den Gebäuden von mindestens 5.0m vorzusehen.
	4	Die maximale Kniewandhöhe für das Dachgeschoss (zählt nicht als Vollgeschoss) beträgt 1.6m.
	5	Dachaufbauten und Einschnitte dürfen maximal die Hälfte der Fassadenlänge des obersten Geschosses betragen. Dachflächenfenster werden nicht angerechnet. Der Gesamteindruck des Gebäudes darf dabei nicht beeinträchtigt werden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	6	Es gelten die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II (LSV Art. 43).

Artikel 7

Anbaubereiche	1	Die Baufelder dürfen erweitert werden (der Kubus des Hauptgebäudes muss jedoch klar erkennbar bleiben):
	a	Erkerartige Aus- und Anbauten dürfen das Baufeld um maximal 1.2m überragen, bis max. 1/3 der Fassadenfläche (min. Grenzabstände gem. Art. 2 bleiben vorbehalten).

- b Balkone dürfen auf den besonnten Längsfassaden (arealintern) max. 3.0m über die Fassade und das Baufeld hinausragen. Die Länge aller Balkone ist nicht begrenzt, eine gute Gesamtwirkung ist jedoch Bedingung.

Artikel 8

Gestaltung der Bauten

Für die Gestaltung der Bauten gelten grundsätzlich die einschlägigen Artikel des Gemeinde - Baureglementes (GBR).

Artikel 9

Dach- gestaltung

- 1 Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.
- 2 Für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zugelassen.
- 3 Dacheinschnitte, Dachterrassen, Lukarnen, Dachflächenfenster, etc. sind zugelassen.

Artikel 10

Baulinien

- 1 Grenz- und Gebäudeabstände gelten gemäss Ueberbauungsplan.

Waldabstand

- 2 Bei Baufeld AB und D ist gemäss Kreisforstamt ein Waldabstand von 15m, bei Baufeld K von 20m einzuhalten.

Gestaltungs- baulinien

- 3 Bei Baufeldern welche eine Baulinie mit Anbaupflicht aufweisen, müssen Hauptgebäude verbindlich an diese Baulinie gestellt werden. Die Anordnung der Baukörper (kreissegmentförmig) soll vom Innenhof her erkennbar sein.
- 4 Balkone dürfen die Gestaltungsbaulinien überragen, müssen sich jedoch in Material / Gestaltung deutlich vom Gebäude abheben.

Artikel 11

Nebenbauten

- 1 Die Längen der auf der Grenze des Perimeters liegenden Nebenbauten sind auf max. 3.0m beschränkt, und es dürfen höchstens zwei Nebenbauten aneinandergebaut werden. Zu einem nächsten Bau ist ein Gebäudeabstand von min. 2.5m zu wahren.
- 2 Die Ueberdachungen und ev. Umwandungen sind möglichst „leicht und transparent“ zu gestalten.
- 3 Ihre Höhe darf 3.0m ab gewachsenem Terrain nicht überragen, privatrechtliche Vereinbarungen bleiben vorbehalten.
- 4 Die Einholung der Zustimmung des Nachbarn (ausserhalb UeO-Perimeter) ist Sache des Gesuchstellers. Ansonsten ist ein Grenzabstand von 2.0m einzuhalten.

Artikel 12

Etappierung

- 1 Baubeginn ist bei Baufeld AB.
- 2 Die Etappierung ist so zu wählen, dass der Bau einzelner und späterer Häuser jederzeit problemlos möglich ist.

Artikel 13

Gemeinschaftsanlagen

- 1 Die Gemeinschaftsanlagen sind etappenweise zu erstellen.
- 2 Lage und Abmessung sind mit Ausnahme der Werkleitungen im UeO-Plan geregelt.
- 3 Nutzung und Kosten werden privatrechtlich geregelt.
- 4 Als Gemeinschaftsanlagen gelten die der Ueberbauung dienenden Teile der Zufahrtsrampe mit Tor, Einstellhalle, Aussentreppen, Besucherparkplätze, Erschliessungswege inkl. Beleuchtung, Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Hoch- und Mittelstammbäume, Contanerplätze, Werkleitungen, etc.

Artikel 14

Grünbereich und Bepflanzung

- 1 Die Spielfläche am Waldrand sowie der Kinderspielplatz zwischen Baufeld F und K sind integrierender Bestandteil des Siedlungskonzeptes. Einzelheiten sind privatrechtlich zu regeln.
- 2 Die bestehenden, im UeO-Plan gekennzeichneten Hochstammbäume, sind zu erhalten und zu pflegen, allenfalls zu ersetzen.
- 3 Neupflanzungen sind gemäss UeO-Plan festgelegt (Anzahl als minimum verbindlich, Lage ungefähr). Auch diese sind zu erhalten, zu pflegen und gegebenenfalls zu ersetzen.
- 4 Die Bepflanzungen haben mit einheimischen, standortgerechten und nach Möglichkeit ungiftigen Pflanzen zu erfolgen.

Artikel 15

Kinderspielplätze und öffentliche Bereiche

- 1 Die Lage der Kinderspielplätze und Aufenthaltsbereiche ist gemäss UeO-Plan.
- 2 Nutzung und Kosten werden privatrechtlich geregelt.
- 3 Die Grösse von Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen und Spielflächen richten sich nach Art. 15 BauG und Art. 42 - 48 BauV.
- 4 Kinderspielplätze und Spielflächen sind entsprechend der Etappierung der Mehrfamilienhäuser zu realisieren. Sie müssen spätestens 12 Monate nach Bauabnahme der entsprechenden Etappe fertiggestellt sein.

Artikel 16

Erschliessung

- 1 Die Detailerschliessungswege (Notzufahrten), Fussgängerverbindungen, Plätze, Zufahrten und Autoabstellplätze sind in ihrer Lage im UeO-Plan festgelegt.
- 2 Die Fussgängerbereiche haben sich von den Fahrbereichen zu unterscheiden.
- 3 Die Notzufahrten haben eine freie Fahrbreite von 3.0m aufzuweisen.
- 4 Eine einheitliche Gestaltung der Notzufahrt, Wege und der Beleuchtung ist anzustreben.
- 5 Die Haupteerschliessungswege (Notzufahrten) sind zu beleuchten.
- 6 Die Erschliessungsanlagen sind Sache der Grundeigentümer und gehen zu deren Lasten. Die Gemeinde übernimmt den Unterhalt des öffentlichen Fuss- und Fahrweges unentgeltlich.

Artikel 17

Parkierung

- 1 Die Anzahl der Autoabstellplätze hat den tatsächlichen Bedürfnissen der künftigen Bauten und ihrer Benutzer zu entsprechen. Der UeO-Plan sieht die entsprechenden Standorte vor, wobei die definitive Anzahl erst im jeweiligen Baugesuchsverfahren festgelegt werden kann (Art. 17 BauR, Art. 49 ff BauV, neue kant. Parkplatzverordnung vom 29.06.1994, Parkplatzreglement der Gemeinde).
- 2 Für Zweiräder sind separate Abstellplätze im Bereich der Hauseingänge im Erdgeschoss und der Einstellhalle vorzusehen, wobei mindestens zwei Drittel zu überdachen sind; der Bedarf beträgt:
 - a. für Wohnungen mindestens das Doppelte des Normbedarfs für Personenwagen,
 - b. für alle anderen Nutzungen mindestens entsprechend dem Normbedarf für Personenwagen gem. Art. 52 ff BauV.

Die Plätze sind sinnvoll auf Erd- und Untergeschoss zu verteilen.

- 3 Die Autoabstellplätze sind als Gemeinschaftsanlage unterirdisch zu erstellen. Für Besucher sind mindestens 10% des Normbedarfes als oberirdische Parkplätze zu reservieren und zu bezeichnen.
- 4 Die Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle erfolgt über die im UeO-Plan ausgewiesene Zufahrt.

Artikel 18

Energie

- 1 Die Verwendung umweltfreundlicher, erneuerbarer Energie ist anzustreben.
- 2 Die Energieversorgung ist möglichst gemeinsam zu lösen.

- 3 Bei nicht ökologischen Heizsystemen wie Oel- und Gasheizungen darf je Baukörper höchstens eine Heizungsanlage installiert werden.
- 4 Wegweisend für die Planung der Heizung ist das Energiekonzept, welches spätestens mit dem Baugesuch einzureichen ist.

Artikel 19

Zivilschutz- räume

Die gesetzlich erforderliche Zivilschutzräume sind zu Gemeinschaftsanlagen zusammenzufassen.

Artikel 20

Vereinbarungen

- 1 Zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern im Wirkungsbereich des Ueberbauungsplanes wird ein Erschliessungsvertrag (Erstellung, Bauträger, Unterhalt, Etappierung, etc. gem. Art. 109 BauG) abgeschlossen. Dieser Vertrag ist vor der Genehmigung der Ueberbauungsordnung gegenseitig zu unterzeichnen.
- 2 Die Realisierung der Ueberbauungsordnung wird mit privatrechtlichen Vereinbarungen sichergestellt (Eigentums- und Benützungsrechte, Nutzungstransfer, nachbarliche Näherbaurechte im Bereich der Gemeinschaftsparzellen, Erstellungspflicht und Kostenbeteiligung, Erschliessungsdienstbarkeiten, etc.). Diese Verträge müssen bei Genehmigung der UeO vorliegen.

Artikel 21

Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft (Art. 110 BauV).

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRUEFUNG VOM 27. MAI 1997

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 11. OKT. 1997, IM AMTSANZEIGER VOM 9./16. OKT. 1997

OEFFENTLICHE AUFLAGE VOM 13. OKT. 1997 BIS 11. NOV. 1997

ERLEDIGTE EINSPRACHEN: 3

UNERLEDIGTE EINSPRACHEN: 4

RECHTSVERWAHRUNGEN: 1

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT SPIEZ

AM 21. APRIL 1998



NAMENS DES GEMEINDERATES

DER PRAESIDENT:

Urs Winkler

DER SEKRETAER:

Konrad Sigrist

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHEINIGT;

SPIEZ, DEN 05. Mai 1998

DER GEMEINDESCHREIBER:

Konrad Sigrist

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FUER GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

GENEHMIGT durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung

am: 11. Sep. 1998

-Planungskommission
-Bauamt, Sachbearbeiter Planung,
mit dem Auftrag, die Genehmigung
öffentlich bekanntzumachen (Ziffer 6)

14. September 1998/ps

15. Sept. 1998

BAUAMT SPIEZ



768UeO Breiten/DÜI

Thun, 11. September 1998

A. Aus den Akten

Gemeinde:

Spiez

Gegenstand:

Überbauungsordnung Breiten Nr. 1.19.1 mit:
– Überbauungsplan
– Überbauungsvorschriften
– Werkleitungsplan 1 : 500

Öffentliche Auflage:

13. Oktober 1997 bis 11. November 1997

Gemeinderatsbeschluss:

21. April 1998

Einsprachen:

1.

Umwandlung in Rechtsverwahrung

2.

Umwandlung in Rechtsverwahrung

3.

4.

5.

6.

7.

zurückgezogen am 21. April 1998

Rechtsverwahrung:

1.

2.

Gemeindebeschwerden:

keine



B. Erwägungen

I. Allgemeines

1. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) genehmigt gemäss Art. 61 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721) Vorschriften und Pläne der Gemeinden, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Nach Anhörung des Gemeinderats und der Betroffenen kann es nicht genehmigungsfähige Pläne und Vorschriften in der Genehmigungsverfügung ändern, soweit dadurch nicht unzulässig in die Gemeindeautonomie eingegriffen wird. Es entscheidet über die unerledigten Einsprachen mit voller Überprüfungsbefugnis.
2. Gemäss Baureglement der Gemeinde Spiez ist im Perimeter Breiten eine ZPP ausgeschieden. Es wird damit bezweckt wird, dort eine verdichtete Wohnüberbauung mit hoher Wohn- und Siedlungsqualität sowie ein differenziertes Wohnungsangebot (Geschosswohnungen, Duplexwohnungen, Reiheneinfamilienhäuser, Eigentums- und Genossenschaftswohnungen) zu verwirklichen. Der Wohnraum soll etappenweise innerhalb der nächsten 15- 20 Jahren realisiert werden. Es sollen gemeinsame Einrichtungen und Infrastrukturanlagen (Gemeinschaftsräume und -anlagen, Parkierungen, Energie, etc.) realisiert werden. Es gelten die Nutzungsbestimmungen der W2-Zone, mit einer Ausnützungsziffer von minimal 0.50 und maximal 0.60 und die Bestimmungen der Lärmempfindlichkeitsstufe II (gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung (LSV; SR 814.41).
3. Die Gemeinde Spiez reichte dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 5. Mai 1998 die Überbauungsordnung Breiten zur Genehmigung ein. Im Vorprüfungsverfahren äusserte sich die OLK ablehnend zur Ausgestaltung der Überbauungsordnung. Das Projekt wurde in den kritisierten Punkten nicht überarbeitet. Der Gemeinde und der Bauherrschaft wurde im Genehmigungsverfahren Gelegenheit zur Stellungnahme zu einer allfälligen Nichtgenehmigung gegeben. Sowohl die Gemeinde wie die Bauherrschaft sind gemäss ihrer Stellungnahme nicht bereit, das vorgesehene Bauprojekt und die Überbauungsordnung zu ändern.

Seit der Baugesetzrevision vom 1. Januar 1998 hat das AGR allein nur noch zu prüfen, ob die Pläne rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar seien, jedoch nicht mehr ob sie zweckmässig seien und im öffentlichen Interessen liegen. Es gilt also zu prüfen, ob die Überbauungsordnung Breiten den rechtlichen Anforderungen, nach denen Vorschriften und Pläne zu gestalten sind, genügt. Diese Anforderungen sind in allgemeiner Form in den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art.1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG SR 700), sowie in Art. 53 und 54 BauG ausgeführt. Konkret muss im Genehmigungsverfahren festgestellt werden, ob die Überbauungsordnung Breiten den Anforderungen einer wohnlichen Siedlung (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG), dem Ortsbild-, Landschafts- und Umgebungsgestaltungsschutz nach Art. 9 BauG entspricht.

Die Anordnung der Gebäude in der Überbauungsordnung Breiten entspricht in der vorliegenden Fassung nicht den Grundsätzen „guter“ Architektur. Die Gebäude sollen kreissegmentförmig angeordnet werden, doch fehlt ein Zentrum, nach dem sie ausgerichtet sind. Es ist offensichtlich, dass versucht wird, eine maximale Ausnützung auf dem Perimeter zu erreichen, was auf Kosten einer harmonischen, in sich stimmigen Anordnung der Gebäude geht. Es wird versucht, die verbleibenden Räume zwischen den Baufeldern als Plätze für Begegnungen und Spiele zu gestalten. Da die Siedlung etappenweise überbaut wird, wird die Gemeinde im Baubewilligungsverfahren darauf zu achten haben, dass die heute geplanten Ideen der Aussenraumgestaltung wirklich realisiert werden. Die Gemeinde Spiez

akzeptiert jedoch und befürwortet sogar, wie sie in der Vernehmlassung nochmals betont, die aus der Sicht von Fachkreisen unbefriedigende Bebauungsmuster der geplanten Siedlung.

Spiez hat ein sehr heterogenes Ortsbild. Die Gemeinde Spiez hat ihre Gemeindegebiete, die sie schützen will, ausgeschieden. Im Gebiet der ZPP Breite will sie das nicht. Obwohl zentrumsnahe gelegen, befindet sich die geplante Siedlung nicht im Zentrum von Spiez, was bedeutet, dass das Ortsbild im Kern von Spiez durch die Siedlung nicht beeinträchtigt wird. Die geplante Siedlung ist vom See her nicht sichtbar. Sie grenzt auf drei Seiten an überbautes Gebiet und im Süden an Wald. Die angrenzenden Bauten sind keineswegs einheitlich, auch nicht betreffend der Ausrichtung der Gebäude. Aus diesem Grund dürfen nicht allzuhohe Anforderungen an die Gestaltung der Überbauungsordnung betreffend Ortsbild- und Landschaftsschutz gestellt werden.

Die zur Genehmigung vorgelegte Überbauungsordnung darf dem Baureglement der Gemeinde Spiez (Art. 65 ZPP Breiten) nicht widersprechen. Gemäss Beurteilung der OLK genügt die Überbauungsordnung der qualitativen Vorgabe der ZPP keineswegs, wobei damit v.a. die Vorgabe der hohen Wohn- und Siedlungsqualität in Frage verneint wird. Die Überbauungsordnung erlaubt jedoch das Einhalten der messbaren Daten, insbesondere der baupolizeilichen Masse der Bauordnung. Die Gemeinde wird im Baubewilligungsverfahren nochmals zu prüfen haben, ob bei den konkreten Bauvorhaben auch tatsächlich die baupolizeilichen Masse eingehalten werden.

4. Gemäss Art. 10 Abs. 2 der Überbauungsvorschriften ist bei den Baufeldern AB und D ein Waldabstand von 15m, bei Baufeld K von 20 m einzuhalten. Das Amt für Wald des Kantons Bern KAWA, Waldabteilung 3, Thun-Niedersimmental, stimmt der Unterschreitung des Waldabstandes zu. Das Waldfeststellungsverfahren wurde 1996 durchgeführt. Der Waldverlauf ist im Plan 1 : 500 vom 18. März 1998 richtig eingetragen. Das KAWA verlangt, dass in der Legende zum Plan die verbindliche Waldgrenze im Bereich der Bauzone zu vermerken und entsprechend zu bezeichnen sei.

II. Zu den Einsprachen

1. Im Genehmigungsverfahren entscheidet das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung auch über die unerledigten Einsprachen. Es hat zu prüfen, ob die vorliegende Planung gesetzmässig ist, und ob Privatinteressen nicht in unverhältnismässiger Weise beeinträchtigt werden. Bei der Beurteilung der unerledigten Einsprachen gilt es zu beachten, dass allgemein dem Gleichheitsprinzip wie auch dem Verhältnismässigkeitsprinzip bloss eine abgeschwächte Wirkung zukommt. Gewisse Ungleichheiten müssen bei der Planung hingenommen werden, denn es liegt im Wesen der Planung, Abgrenzungen zu treffen und unterschiedliche Regelungen vorzusehen. Dem Grundsatz der Rechtsgleichheit kommt daher bloss die Wirkung eines Willkürverbots zu (vgl. BVR 1982, S. 259).

Mit Einsprache vorgebrachte Einwände privatrechtlicher Natur, Entschädigungsansprüche aus materieller Enteignung und dergleichen sind nicht Gegenstand des Einspracheverfahrens. Solche sind bei der zuständigen Enteignungsschätzungskommission bei der Kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion geltend zu machen. In der Behandlung der Einsprachen wird deshalb auf entsprechende Begehren nicht eingetreten. Rechtsverwahrungen und Einsprachen, die nach Wortlaut und Inhalt als Rechtsverwahrungen zu verstehen sind, werden vorgemerkt.

3. Die **Rechtsverwahrungen** der Einsprecher Nr. 1 und 2 werden **vorgemerkt**.
4. Die **Einsprachen** Nr. 3, 4, 5 und 6 werden als öffentlich rechtlich unbegründet **abgewiesen**.
5. Den Einsprechern Nr. 3, 4, 5 und 6 werden eine Gebühr von je Fr. 50.00 auferlegt. Die Gebühren sind innert 30 Tagen mittels beiliegendem Einzahlungsschein auf das PC-Konto 30-406-7 der Finanzverwaltung des Kantons Bern (AGR 4560 600) zu überweisen.
6. Die Gemeinde wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
7. Gegen diese Verfügung kann innerhalb von 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münsterstrasse 2, 3011 Bern, schriftlich und begründet in zwei Doppelten 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. Zu eröffnen:
 - der Gemeinde Spiez unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung (eingeschrieben),
 -
 - dem Regierungsstatthalter von Nidarsimmental unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung (mit gewöhnlicher Post),
 - den Einsprechern Nr. 1, 2, 3, 4, 5 und 6 (mit Gerichtsurkunde).

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Berner Oberland



Irmgard Dürmüller Kohler, Vorsteherin

- BeO/3 + 2 Ex.
- BVE, Rechtsamt/1 + 1 Ex.
- LANA, Abt. Produktion und ländl. Entwicklung/1
- LANA, Abt. Meliorationswesen/1
- KAWA/2
- ANAT/2
- GSA, Abt. Abwasserentsorgung/1
- SV, Abt. amtl. Bewertung/1
- RYP/1
- Rf