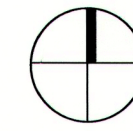


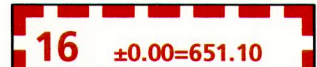
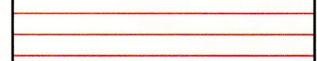
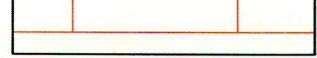
Einwohnergemeinde Spiez
Überbauungsordnung ZPP 2 Bühl

Überbauungsplan mit Zonenplanänderung



0 5 10 15 20 25 50 m
Massstab: 1:500 / Datum: 12. Dezember 2002 Genehmigung

Aufträge CAD / 153 / 09 / LiePlan / 84x60 / 12.12.02 / Lo / gu

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Baufelder für freistehende und Doppel-Einfamilienhäuser mit massgebender Kote ±0.00
-  Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten
-  Bereiche für Besucher- und private Parkierung, Car-Ports, Garagen und Nebenbauten
-  Gemeinschaftliche unversiegelte, z.T. überfahrbare Aufenthaltsflächen und Fusswege
-  Gemeinschaftliche Spielstrasse
-  Erschliessungsstrasse
-  Ökologische Grünflächen
-  Private Grünflächen
-  Containerstandorte
-  Wohnzone W2 gemäss BauR
-  Parzellengrenzen (Hinweis)
-  Hecken und Feldgehölze (Hinweis)

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung Phase 1	vom 18. Juni 2002
Vorprüfung Phase 2	vom 13. August 2002
Publikation im Amtsblatt	vom 23. Oktober 2002
Publikation im Amtsanzeiger	vom 24. und 31. Oktober 2002
Öffentliche Auflage	vom 25. Oktober bis 25. November 2002

Einspracheverhandlungen	keine
Erladigte Einsprachen	—
Unerladigte Einsprachen	—
Rechtsverwahrungen	—

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. Dezember 2002

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Der Gemeindeschreiber:

Spiez, 20. Dez. 2002

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung: 14. Jan. 2003

Einwohnergemeinde Spiez
Überbauungsordnung ZPP 2 Bühl

Überbauungsvorschriften

Dezember 2002 Genehmigung

Aufträge / 153 / 09 / UeVorschriften Dez. / 12.12.02 / Lo / gu / mü

Inhalt

Überbauungsvorschriften.....	2
Art. 1 Planungszweck	2
Art. 2 Wirkungsbereich.....	2
Art. 3 Stellung zur Grundordnung	2
Art. 4 Inhalt des Überbauungsplanes	2
Art. 5 Art der Nutzung	3
Art. 6 Mass der Nutzung	3
Art. 7 Gestaltung.....	3
Art. 8 Dachgestaltung	4
Art. 9 Aussenraumgestaltung	4
Art. 10 Parkierung.....	4
Art. 11 Erschliessung	5
Art. 12 Vereinbarungen.....	5
Art. 13 Inkrafttreten	5
Genehmigungsvermerke	6
Überbauungsplan mit Zonenplanänderung M 1:1'000.....	7
Baureglementänderung	8

Überbauungsvorschriften

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung Bühl ermöglicht die Erschliessung und Überbauung der Zone mit Planungspflicht ZPP 2 Bühl durch freistehende und Doppel-Einfamilienhäuser in leicht verdichteter Bauweise sowie mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität. Sie bezweckt zudem die Freihaltung der Kuppe im südlichen Bereich und den Schutz des bestehenden Feldgehölzes.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einer punktierten Linie gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Vorschriften des Baureglementes der Einwohnergemeinde Spiez, insbesondere die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (Art. 14 und 16 BauR), zur Baugestaltung (Art. 33 BauR), zur Wohnzone W2 (Art. 50 BauR) sowie zu den Hecken, Feld- und Ufergehölzen (Art. 93 BauR).

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplanes

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a. Lage und Abmessung der Baufelder 1 – 19 für freistehende oder Doppel-Einfamilienhäuser; Baufelder 10 – 19 mit der Kote ± 0.00 .
- b. Lage der Anbaubereiche für Balkone, Veranden und Wintergärten
- c. Lage der Bereiche für Besucher- und private Parkierung, Car-Ports, Garagen und Nebenbauten
- d. Lage der gemeinschaftlichen, unversiegelten, z.T. überfahrbaren Aufenthaltsflächen und Fusswege
- e. Lage der gemeinschaftlichen Spielstrasse
- f. Lage der Erschliessungsstrasse
- g. Lage der ökologischen Grünflächen
- h. Lage der privaten Gartenflächen

i. Lage der Containerstandorte für die Abfallentsorgung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Die Überbauung Bühl dient der Wohnnutzung.

² Es gelten die Bestimmungen für die Empfindlichkeitsstufe II (Art. 43 LSV).

Art. 6

Mass der Nutzung

¹ Die maximale Bruttogeschossfläche wird durch die Begrenzung der Baufelder und die Geschosszahl bestimmt.

² Die Geschosszahl beträgt minimal 2 und maximal 2 mit ausgebautem Sockel- oder Dachgeschoss.

³ Die maximale Gebäudehöhe in den Baufeldern 1 – 9 richtet sich nach den Bestimmungen und den graphischen Darstellungen des Baureglementes. Die maximale Gebäudehöhe in den Baufeldern 10 – 19 beträgt 6.50 m; sie wird von der massgebenden Kote ± 0.00 aus gemessen.

Art. 7

Gestaltung

¹ Die Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung im Sinne von Art. 33 des Baureglementes der Einwohnergemeinde Spiez entsteht. Die gute Gesamtwirkung ist separat für die Baufelder 1 – 9 einerseits und für die Baufelder 10 – 19 andererseits nachzuweisen.

² Baugesuche und Bauvoranfragen sind unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen und vom Gemeinderat zu bestimmenden Fachleuten oder einer entsprechenden Institution zur Beratung und Beurteilung vorzulegen.

³ Zur Beurteilung der Einpassung in das gewachsene Terrain ist ein Modell oder sind andere geeignete dreidimensionale Darstellungen vorzulegen.

Art. 8

Dachgestaltung

¹ In den Baufeldern 1 – 9 sind nur gleichgeneigte Satteldächer mit Firstrichtung senkrecht zum Hang gestattet.

² In den Baufeldern 10 – 19 richtet sich die Dachgestaltung nach Art. 40 BauR, wobei sie innerhalb der Baufelder 10 – 12 einerseits und 13 – 19 andererseits je einheitlich sein muss.

³ Für eingeschossige Nebenbauten, Garagen und Car-Ports sind nur Flachdächer oder schwach geneigte Pultdächer gestattet.

Art. 9

Aussenraumgestaltung

¹ Die öffentlich zugänglichen Erschliessungsflächen mit den angrenzenden Bereichen für Parkierung, Car-Ports, Garagen und Nebenbauten entlang den Baufeldern 1 – 9 einerseits und 10 – 18 andererseits sind je einheitlich zu gestalten.

² Die gemeinschaftlichen Aufenthaltsflächen und Fusswege sind unversiegelt und beidseitig entlang der Spielstrasse auf je 2 m Breite überfahrbar auszuführen. Mit Ausnahme der entsprechend schraffierten Flächen dienen sie nicht der Parkierung, sondern nur dem Ausweichen, Anhalten und dem Warenumschlag.

³ Die Gestaltung der privaten und gemeinschaftlichen Flächen ist in Umgebungsgestaltungsplänen nachzuweisen (Art. 14 Abs. 1 lit. d BewD; vgl. auch Art. 16 BauR).

⁴ Die ökologischen Grünflächen werden nicht gestaltet, dienen als ökologische Ausgleichsflächen und können entsprechend extensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Im Pufferstreifen entlang den Hecken und Feldgehölzen dürfen keine Bauten und Anlagen der Aussenraumgestaltung wie Gartenhäuser, Ställe, Kompostieranlagen, etc. erstellt werden und keine Weidehaltung stattfinden (vgl. Art. 93 Abs. 4 BauR).

Art. 10

Parkierung

¹ Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und der minimale Bedarf für Velos sind nach Art. 49 ff BauV zu ermitteln.

² Für die ausschliesslich oberirdische Anordnung der Abstellplätze steht der entsprechende Bereich für Parkierung, Car-Ports, Garagen und Nebenbauten sowie der Sockelbereich der Baufelder 1 – 3 zur Verfügung.

Art. 11

Erschliessung

¹ Die Einwohnergemeinde Spiez verpflichtet sich, für die Überbauung eine separate Baustellenerschliessung via Obere Bahnhofstrasse - Kornmattgasse zu erstellen. Die Regelung über Erstellung und Benützungsdauer wird in separaten Vereinbarungen mit den betroffenen Anstössern geregelt.

² Die definitive Erschliessung der Überbauung Bühl durch den Motorfahrzeugverkehr erfolgt ausschliesslich über den Haselweg.

Art. 12

Vereinbarungen

Die Realisierung der Überbauungsordnung ist mit privatrechtlichen Vereinbarungen sicherzustellen.

Art. 13

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung Phase 1	vom	18. Juni 2002
Vorprüfung Phase 2	vom	13. August 2002

Publikation im Amtsblatt	vom	23. Oktober 2002
Publikation im Amtsanzeiger	vom	24. und 31. Oktober 2002
Öffentliche Auflage	vom	25. Okt. bis 25. Nov. 2002

Einspracheverhandlungen	keine
Erledigte Einsprachen	—
Unerledigte Einsprachen	—
Rechtsverwahrungen	—

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. Dezember 2002

Der Präsident:

Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben
bescheinigt:

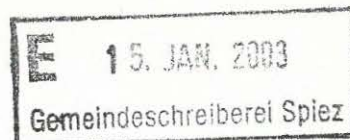
Der Gemeindeschreiber:

Spiez, 20. Dez. 2002

Genehmigt durch das Amt für
Gemeinden und Raumordnung:

14. Jan. 2003

(Handwritten signature)



Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Kopie an

- Sachbearbeiter Planung

15. Januar 2003/az

Allmendstrasse 18
3602 Thun
Telefon 033 227 67 67
Telefax 033 227 67 68

14. Januar 2003

U/Zeichen: BEE/HAV
G/Nr: 120 02 335

A. Aus den Akten

Gemeinde:	Spiez
Gegenstand:	Überbauungsordnung ZPP 2 Bühl, bestehend aus: - Überbauungsplan mit Zonenplanänderung - Überbauungsvorschriften
Öffentliche Auflage:	25. Oktober 2002 – 25. November 2002
Gemeinderatsbeschluss:	9. Dezember 2002
Einsprachen:	Keine
Rechtsverwahrungen:	Keine
Gemeindebeschwerden:	Keine

B. Erwägungen

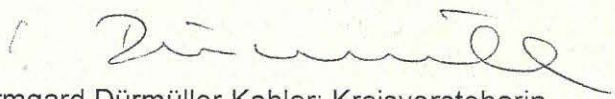
1. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung genehmigt gemäss Art. 61 Abs. 1 Bau-gesetz (BauG) den Erlass, die Aufhebung oder Abänderung von Bauvorschriften und Plänen, soweit diese den Gesetzesvorschriften entsprechen, im öffentlichen Inter-esse liegen und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind. Nicht genehmi-gungsfähige Pläne und Vorschriften kann es, nach Anhörung des Gemeinderates und der Betroffenen, ändern, soweit dadurch nicht in unzulässiger Weise in die Ge-meindeautonomie eingegriffen wird. Es entscheidet auch über die unerledigten Ein-sprachen (Art. 61 Abs. 2 BauG).
2. Um die Überbauung der im Perimeter der ZPP 2 Bühl liegenden Parzellen zu ermög-lichen, wurde eine Überbauungsordnung ausgearbeitet, welche die Topographie des Geländes wie auch eine quatierveträgliche Erschliessung ermöglichen soll. Die Kri-tikpunkte aus der Vorprüfung wurden überarbeitet, wobei überall einvernehmliche Lösungen gefunden werden konnten.

C. Aus diesen Gründen wird

verfügt:

1. Die vom Gemeinderat Spiez beschlossene Überbauungsordnung ZPP 2 Bühl mit Zonenplanänderung wird in Anwendung von Art. 61 Abs. 1 BauG **genehmigt**.
2. Die Gemeinde Spiez wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.
3. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern, schriftlich in zwei Doppeln 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.
4. Diese Verfügung wird eröffnet:
 - der Gemeinde Spiez unter Beilage eines Exemplars der genehmigten Überbauungsordnung ZPP 2 Bühl (eingeschrieben).

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Kreis Berner Oberland


Irmgard Dürmüller Kohler; Kreisvorsteherin

Kopie an

- Regierungsstatthalter von Nidarsimmental/1 + 1 Ex.
- BVE, Rechtsamt/1 + 1 Ex.
- TBA, OIK I/2
- GSA, Abt. Abwasserentsorgung/1
- LANA, Abt. Produktion und ländl. Entwicklung/1
- Denkmalpflege
- SV, Abt. amtl. Bewertung/1
- AGR, Kreis BeO/4 + 2 Ex.
- RYP/1

GENEHMIGUNG

Einwohnergemeinde Spiez

Zonenplanänderungen: Parzelle «2727» & ZPP 2 «Bühl»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Zonenplanänderung B 1:1000

Die Änderung besteht aus:

- Zonenplanänderung A
- Zonenplanänderung B

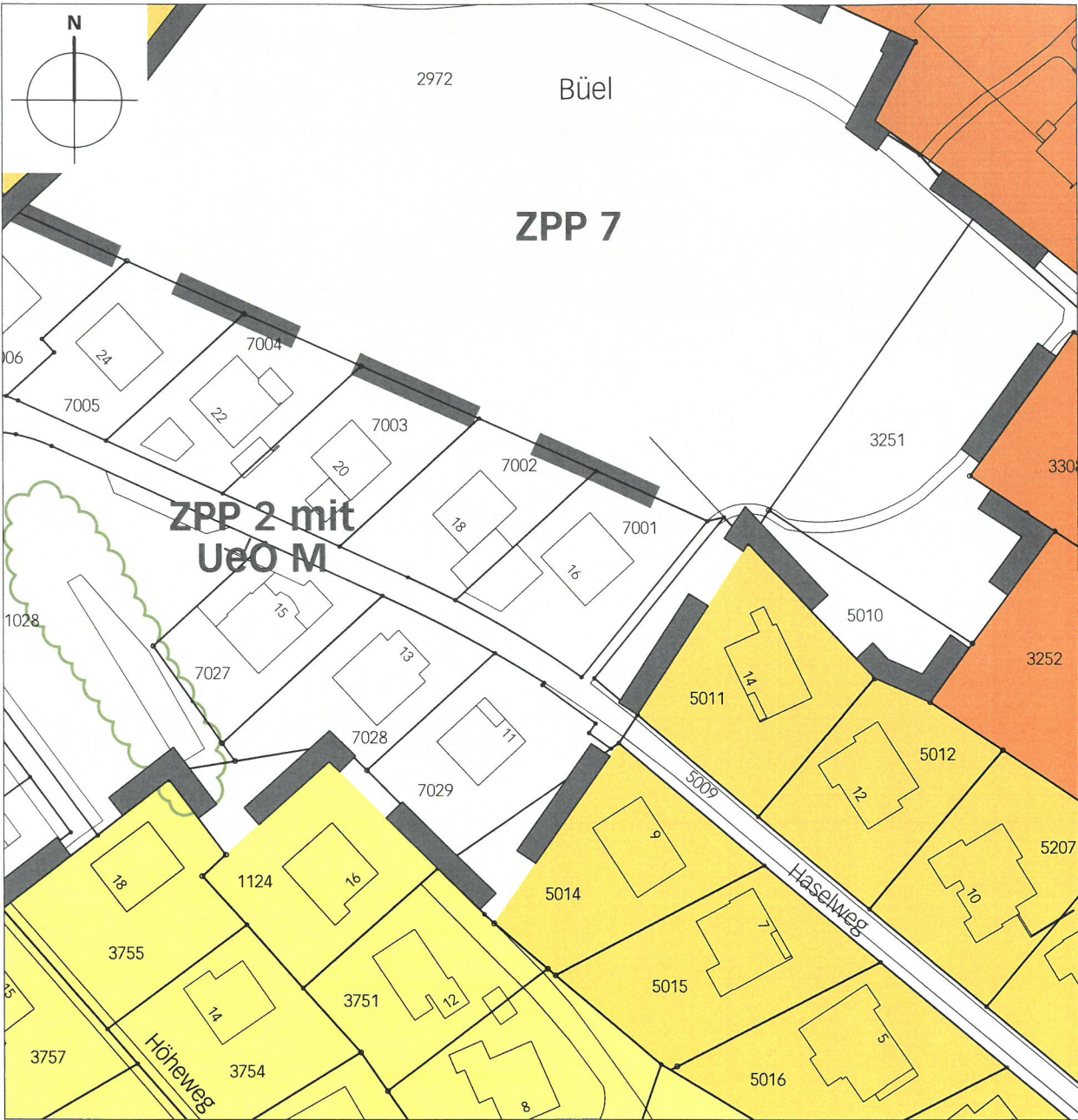
Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

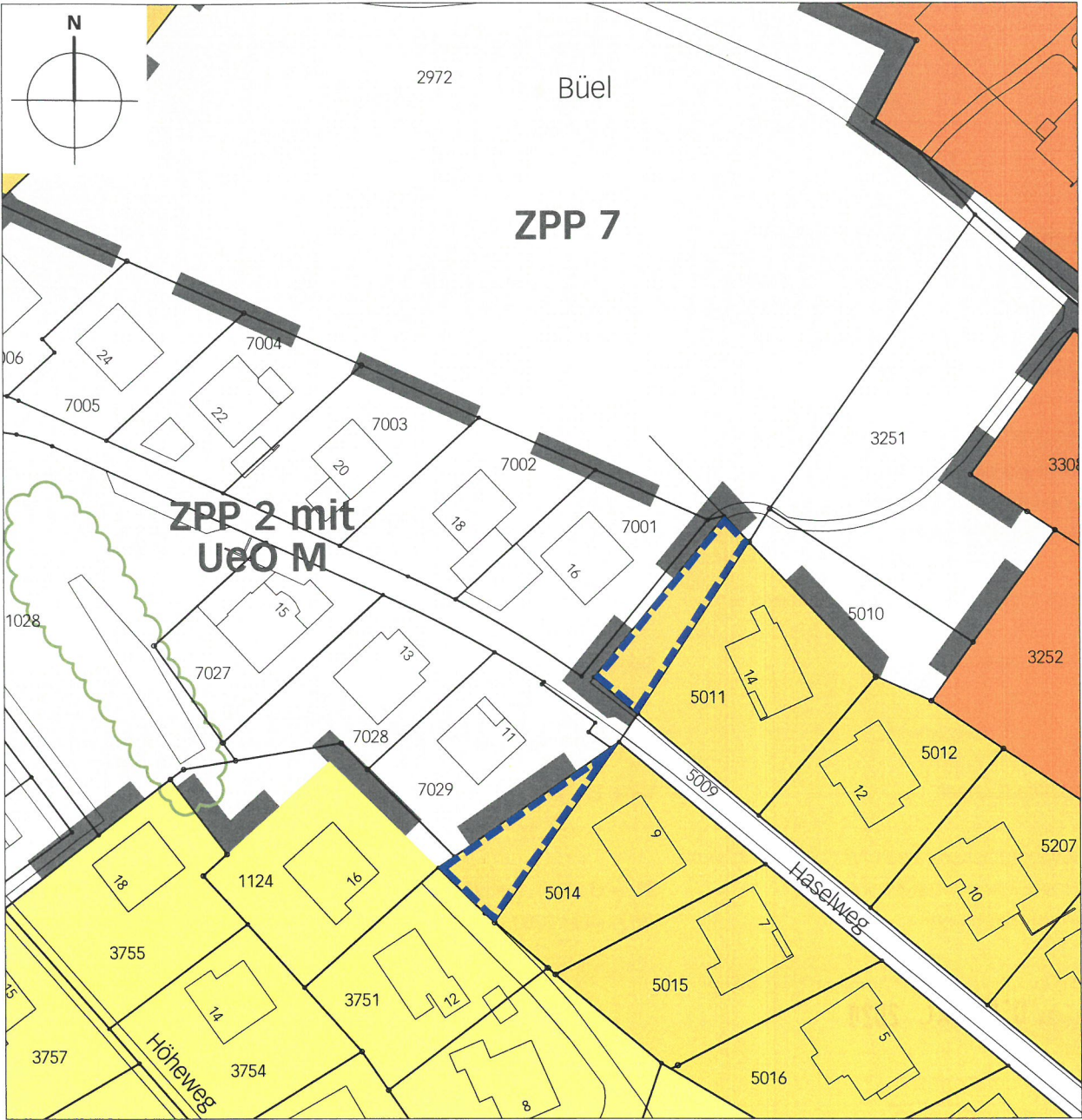
September 2020

Aufträge aktuell/Spiez/ZPÄ«Parzelle Nr. 2727» 06777/4_Resultate/
ZPÄ/06777_ZPÄ_200928_GE/jm

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

- Inhalte:**
-  Perimeter der Änderung
 -  W2 Wohnzone
 -  Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- Hinweise:**
-  W3 Wohnzone
 -  W2 S Wohnzone
 -  Zone für öffentliche Nutzung
 -  Hecke, Feld- und Ufergehölz

Genehmigungsvermerke

Publikation im amtlichen 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
--------------------------------------	-----------------

Präsidentin



Jolanda Brunner

Sekretärin



Tanja Brunner

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV:

Im amtlichen Anzeiger vom

20. und 27. August 2020

Im Amtsblatt vom

19. August 2020

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Spiez, **05. Okt. 2020**

Gemeindeschreiberin



Tanja Brunner

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

23. Dez. 2020

