

**Gemeinde Spiez**

---

**Baureglement (BauR)**

24. November 2013  
(nachgeführt bis 19. Januar 2022)

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  
Franziska Rösti, Geografin MSc  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

## Inhalt

0	Lesehilfe	6
1	Geltungsbereich	9
	101 Sachlich	9
	102 Räumlich	9
2	Nutzungszonen	9
21	Wohn-, Misch- und Arbeitszonen	9
	211 Art der Nutzung	9
	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)	19
23	Weitere Nutzungszonen im Baugebiet	21
	231 Erhaltungszone (EZ)	21
	232 Hotelzone (HZ)	21
	233 Grünzone (GrZ)	22
	234 Gewerbezone Biomasseverwertung Schluckhals (ZBV)	22
	235 Gewerbezone Fernwärmezentrale (GFZ)	23
24	Nutzungszonen im Nichtbaugebiet	23
	241 Landwirtschaftszone (LWZ)	23
	242 Rebbauzone (RBZ)	23
3	Besondere baurechtliche Ordnungen	24
31	Zonen mit Planungspflicht (ZPP)	24
	311 ZPP 1 «Erica»	24
	312 ZPP 2 «Bühl»	25
	313 ZPP 3 «Breiten»	25
	314 ZPP 4 «Kernzone Spiez»	26
	315 ZPP 5 «Spiezmoos»	27
	316 ZPP 6 «Simmentalstrasse»	28
	317 ZPP 7 «Bühl Nord»	29
	318 ZPP 8 «Oberlandstrasse»	31
	319 ZPP 9 «Ahorni»	32
	320 (nicht in Kraft getreten)	33
	321 ZPP 11 «Bifang»	33
	322 ZPP 12 «Gumperstal»	34
	323 ZPP 13 «Zelg»	35
	324 ZPP 14 «Räumli»	36
	325 ZPP 15 «Roggern»	37
	326 ZPP 16 «Weekendweg»	38
	327 ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz»	39
33	Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen	41
	331 Überbauungsordnungen (UeO)	41
	332 Uferschutzpläne (USP)	43
	333 Wald-Alignementsplan	44
4	Qualität des Bauens und Nutzens	45
41	Bau- und Aussenraumgestaltung	45
	411 Gestaltungsgrundsatz	45
	412 Bauweise, Stellung der Bauten	46

413	Fasadengestaltung	46
414	Dachgestaltung	46
415	Terrainveränderungen	47
416	Aussenraumgestaltung	48
417	Reklamen und Plakatierung	48
418	Antennenanlagen	49
419	Gestaltungsspielraum	50
42	Qualitätssicherung	50
421	Fachberatung	50
422	Qualifizierte Verfahren	51
43	Nachhaltiges Bauen und Nutzen	51
431	Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet	51
432	Energieverwendung	52
433	Nutzungsbonus	52
434	Gemeinsames Heizwerk	52
435	Lichtemissionen	53
5	Bau- und Nutzungsbeschränkungen	54
51	Ortsbildpflege	54
511	Ortsbilderhaltungsgebiete	54
52	Pflege der Kulturlandschaft	54
521	Baudenkmäler	54
522	Historische Verkehrswege	55
523	Archäologische Schutzgebiete	55
524	Einzelbäume, Baumgruppen, Alleen	55
525	Pärke und Gärten mit exotischen Gehölzen	56
526	Bauabstand von Fließgewässern	56
527	Hecken, Feld- und Ufergehölze	57
528	Landschaftsschongebiete	58
53	Schutz der naturnahen Landschaft	58
531	Landschaftsschutzgebiet	58
532	Freihaltegebiete	59
533	Pufferzonen	59
534	Trockensteinmauern	60
535	Lebensräume	60
536	Schutzgebiete und Schutzobjekte des eidgenössischen und kantonalen Rechts	62
54	Massnahmen	62
541	Ersatzmassnahmen	62
542	Förderungsmassnahmen	63
55	Bauen in Gefahrengebieten	63
551	Bauen in Gefahrengebieten	63
6	Verschiedene Bestimmungen	65
611	Detailplanpflicht	65
612	Parkierung	65
613	Zuständigkeiten	66
7	Straf- und Schlussbestimmungen	67
701	Widerhandlungen	67
702	Inkrafttreten	67
703	Aufhebung von Vorschriften	67
	Genehmigungsvermerke	69
	Anhang A1: Definitionen und Messweisen	76

A11	Terrain und Nutzungsziffern	76
	A111 Massgebendes Terrain; Bauhöhe	76
	A112 Ausnützungsziffer (AZ)	76
	A113 Bruttogeschossfläche (BGF)	77
	A114 Anrechenbare Landfläche (aLF)	78
	A115 Überbauungsziffer	78
	A116 Grünflächenziffer	78
	A117 Nutzungskataster	79
A12	Gebäude und Gebäudeteile	79
	A121 An- und Nebenbauten	79
	A122 Unterirdische Bauten	79
	A123 Vorspringende Gebäudeteile	80
	A124 Dachaufbauten	80
A13	Gebäudemasse	81
	A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite	81
	A132 Gebäudehöhe	82
	A133 Kniewandhöhe	84
	A134 Vollgeschoss	84
	A135 Untergeschoss	85
	A136 Dachgeschoss	85
	A137 Attika	86
A14	Bauabstände	86
	A141 Gegenüber nachbarlichem Grund, Vereinbarungen	86
	A142 Kleiner Grenzabstand	87
	A143 Grosser Grenzabstand	87
	A144 Gebäudeabstand	88
	A145 Grenzabstand von Winkelbauten und Gebäuden mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen	88
	A146 Zonenabstand	89
	A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen	90
	A148 Abstände gegenüber Fliessgewässern	90
	A149 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen	91
	A150 Pflanzabstände von Strassen	92
	A151 Messregeln	93
	Anhang A2: Richtprojekte	94
	A21 Richtprojekt Mischzone Kern Gwattstutz MKG (Art. 211 Abs. 3)	94
	Beilage B1: Abkürzungsverzeichnis	96
	Beilage B2: Stichwortverzeichnis	98

## 0 Lesehilfe

Baurechtliche Grundordnung	<p>Das Baureglement (BR) der Gemeinde Spiez bildet zusammen mit den Zonenplänen die baurechtliche Grundordnung für das gesamte Gemeindegebiet.</p> <p>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.</p>	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 grundeigentümergebunden 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 Ausnahmebewilligung, wenn z.B. in einem Landschaftsschutzgebiet ein absolutes Bauverbot gilt.	Vgl. Art. 7 BewD.

	<p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 19 ff. und 88 ff. BauG; Art. 19 ff. BauV.</p>
<p>Besitzstandsgarantie</p>	<p>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.</p>	<p>Vgl. Art. 3, 11 und 82 BauG.</p>
<p>Qualitätssicherung</p>	<p>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.</p> <p>Wer baut, übernimmt Verantwortung gegenüber der Mitwelt. Die Bestimmungen des BR sollen helfen, diese Verantwortung wahrzunehmen.</p>	<p>Vgl. Art. 419.</p>
<p>Mehrwertabgabe</p>	<p>Die Erhebung einer Mehrwertabgabe richtet sich nach Art. 142 ff BauG sowie dem von der Gemeinde am 25.06.2018 erlassenen Mehrwertabgabereglement.</p>	
<p>Zuständigkeiten</p>	<p>Die Zuständigkeiten sind in Art. 613, im übergeordneten Recht sowie in der Gemeindeordnung der Gemeinde Spiez festgelegt.</p>	



## 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.

## 2 Nutzungszonen

### 21 Wohn-, Misch- und Arbeitszonen

#### 211 Art der Nutzung

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

Zone	Abk.	Nutzungsart / ES	
Wohnzonen	W	2 – Wohnen <sup>1</sup>	
		– 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

<sup>3</sup> – Wohnen<sup>1</sup>

- Gastgewerbe
- Kleingewerbe
- Dienstleistungen
  
- ES III
  
- In der Mischzone 3 sind freistehende Einfamilienhäuser nicht zulässig.
  
- In der Mischzone Kern sind Verkaufsnutzungen mit mehr als 500 m<sup>2</sup> 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 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.
  
- In allen Mischzonen sind Nutzungen, die dem Sexgewerbe (Massagesalons, Bordelle, Videokabinen und ähnliches) zuzurechnen sind, untersagt.

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.

Vgl. Art. 20 Abs. 3 BauG.

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

---

<sup>1</sup> Dem Wohnen gleichgestellt sind Gemeinschaftsräume, Kindergärten, Kindertagesstätten und ähnliche Nutzungen

- 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.

Arbeitszone	AG	<p>«Gewerbe»<sup>4</sup> – Produktions- und Dienstleistungsbetriebe mit den dazugehörigen Büroräumen</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal</li><li>– ES IV</li><li>– Lagerbetriebe, Einkaufszentren sowie wenig Arbeitsplätze bietende Betriebe sind nicht zugelassen.</li></ul>	<p>In den Arbeitszonen sind grundsätzlich alle Arbeitstätigkeiten zulässig, ausser sie sind ausdrücklich ausgeschlossen.</p> <p>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 m<sup>2</sup> beanspruchter Landfläche aufweist, gilt in jedem Fall als wenig Arbeitsplätze bietend.</p>
Arbeitszone «Industrie»	AI	<p><sup>5</sup> – Bauten und Anlagen für Arbeitstätigkeiten (z.B. Produktionsbetriebe, Lagerbetriebe)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Wohnungen für das an den Standort angewiesene Personal</li><li>– ES IV</li><li>– Einkaufszentren und ähnliche Betriebe sowie reine Dienstleistungsbetriebe sind nicht zugelassen.</li><li>– Bauten und Anlagen in der AI sind gegenüber angrenzenden Wohn- und Mischzonen mittels standortgerechten, einheimischen Hecken und/oder Hochstammbäumen wirksam abzugrenzen.</li><li>– Pro 6 Parkplätze ist ein Hochstammbaum zu pflanzen.</li></ul>	<p>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 Vorkehrungen zu keinen Einwirkungen in den angrenzenden Zonen führen, die dort unzulässig wären.</p>

## 212 Mass der Nutzung

Baupolizeiliche Masse <sup>1</sup> 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	–	–
Wohnzone 2 Strukturerh.	W2S	4.0 m	8.0 m	7.0 m	15 m	2	0.45	–	–
Wohnzone 3	W3	5.0 m	10.0 m	9.5 m	30 m <sup>1)</sup>	3	0.75	–	–
Mischzone 2	M2	4.0 m	8.0 m	8.0 m	25 m	2	0.7	–	20%
Mischzone 3	M3	4.0 m	8.0 m	10.5 m	30 m <sup>1)</sup>	3	0.85	–	20%
Mischzone Kern 2	MK2	3.0 m	–	8.0 m	–	2	–	–	–
Mischzone Kern 3	MK3	3.0 m	–	10.5 m	–	3	–	–	–
Mischzone Kern Einigen	MKE	4.0 m	8.0 m	10.0 m	30 m	3	0.8	–	15%–
Mischzone Kern Faulensee	MKF	4.0 m	8.0 m	7.0 m	30 m	2	0.65	–	15%–
Mischzone Kern Gwattstutz <sup>3)</sup>	MKG	–	–	13.30	–	4	–	–	–
Arbeitszone Ge- werbe	AG	6.0 m	6.0 m	11.5 m	–	–	–	60%	20%
Arbeitszone In- dustrie	AI	6.0 m <sup>2)</sup>	6.0 m <sup>2)</sup>	20.0 m	–	–	–	70%	10%

kGA: Kleiner Grenzabstand  
(s. Anhang A142);  
gGA: Grosser Grenzabstand  
(s. Anhang A143);  
GH: Gebäudehöhe  
(s. Anhang A132);  
GL: Gebäudelänge  
(s. Anhang A131);  
GZ: Geschosszahl  
(s. Anhang A134);  
AZ: Ausnutzungsziffer  
(s. Anhang A112);  
UeZ: Überbauungsziffer (s. An-  
hang A115);  
GFZ: Grünflächenziffer (s. Anhang  
A116).

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

Attikageschosse vgl. Art. 21 BMBV

- 1) Bei Gebäuden, die im Grundriss gestaffelt sind erhöht sich die zulässige Gebäudelänge um 10 m.
- 2) Gegenüber allen anderen Zonen 10 m.
- 3) Erneuerung und massvolle Erweiterung der bestehenden Volumen der Gebäude um max. 10%. Kein Attikage-  
schoss.

Gestaltungs-freiheit und erweitere Besitzstandsgarantie	<p><sup>2</sup> Es gelten die nachfolgenden Abweichungen von den kantonalen Vorschriften betreffend Gestaltungsfreiheit und der Besitzstandsgarantie:</p> <p>a) In der Wohnzone Strukturhaltung ist die Gestaltungsfreiheit nach Art. 75 BauG ausgeschlossen.</p> <p>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.</p>	<p>Die Wohnzone Strukturhaltung ist für das Ortsbild von besonderer Bedeutung, weshalb dort die Gestaltungsfreiheit ausgeschlossen wird.</p> <p>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.</p>								
Grenz- und Gebäudeabstände, Zonenabstände	<p><sup>3</sup> 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.</p>	Diese Bestimmung legt fest, welche Bauten den Grenzabstand einhalten müssen.								
Hangzuschlag	<p><sup>4</sup> 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.</p>									
Bewohnte An- und	<p><sup>5</sup> Zudem gelten die folgenden Masse:</p> <p>a) Bewohnte An- und Nebenbauten</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>– Grenzabstand mindestens:</td> <td style="text-align: right;">kGA</td> </tr> <tr> <td>– Grundfläche maximal:</td> <td style="text-align: right;">60 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>– Gebäudehöhe maximal:</td> <td style="text-align: right;">4.0 m</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):</td> <td style="text-align: right;">25 m</td> </tr> </table>	– Grenzabstand mindestens:	kGA	– Grundfläche maximal:	60 m <sup>2</sup>	– Gebäudehöhe maximal:	4.0 m	– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):	25 m	Vgl. Anhang A121 Abs. 2.
– Grenzabstand mindestens:	kGA									
– Grundfläche maximal:	60 m <sup>2</sup>									
– Gebäudehöhe maximal:	4.0 m									
– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):	25 m									
Unbewohnte An- und Nebenbauten	<p>b) Unbewohnte An- und Nebenbauten sowie bewilligungsfreie Bauten und Nebenanlagen:</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>– Grenzabstand mindestens:</td> <td style="text-align: right;">2.0 m</td> </tr> <tr> <td>– Grundfläche maximal:</td> <td style="text-align: right;">60 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>– Gebäudehöhe (ab fertigem Terrain gemessen) maximal:</td> <td style="text-align: right;">4.0 m</td> </tr> <tr> <td>– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):</td> <td style="text-align: right;">25 m</td> </tr> </table>	– Grenzabstand mindestens:	2.0 m	– Grundfläche maximal:	60 m <sup>2</sup>	– 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 <sup>2</sup>									
– Gebäudehöhe (ab fertigem Terrain gemessen) maximal:	4.0 m									
– Gebäudelänge (zusammen mit Hauptgebäude):	25 m									

Anlagen und Bauteile im Grenzabstand	<p>c) Vorspringende Gebäudeteile:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– zulässiges Mass im grossen und kleinen Grenzabstand</li> <li>- für Balkone (auch abgestützte und auch solche mit Seitenwänden) maximal: 2.0 m</li> <li>- für andere vorspringende Gebäudeteile maximal: 1.5 m</li> <li>- zulässiger Anteil an bedeckter Fläche (Balkone mit darüber liegender Geschosshöhe) pro Fassade 50%</li> <li>– ab Fassade maximal: 2.5 m</li> </ul>	<p>Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrep- pen, Laderampen, Balkone. Nach Art. 79b EG ZGB dürfen Vor- bauten höchstens bis 1.2 m in den zivilrechtlichen Grenzabstand von 3.0 m hineinragen. Ohne Zustim- mung des Nachbarn müssen sie so- mit mindestens einen Abstand von 1.8 m von der Parzellengrenze auf- weisen (vgl. A123).</p>
Gestaffelte Ge- bäude	<p>d) Gestaffelte Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Staffelung in der Höhe mindestens: 1.5 m</li> <li>– Staffelung in der Horizontalen mindestens: 2.0 m</li> </ul>	<p>Vgl. Anhang A132 Abs. 4 und A134 Abs. 2.</p>
Abgrabungen	<p>e) Abgrabungen mit einer Breite von maximal 5.0 m pro Fassade werden zur Bestimmung der Gebäu- dehöhe sowie zur Bestimmung eines Unterge- schosses nicht berücksichtigt.</p>	<p>Vgl. Anhang A132 Abs. 5: Gebäude- höhe und Anhang Art. 135 Abs. 2: Untergeschoss.</p>
Stützmauern und Garagevorbauten	<p>f) Beträgt der Abstand zwischen der Vorderkante von Stützmauern und Garagevorbauten und dem Hauptgebäude weniger als drei Viertel der Gebäu- dehöhe des Hauptgebäudes oder weniger als 5.0 m, werden diese an die Gebäudehöhe ange- rechnet.</p>	<p>Vgl. Anhang A132 Abs. 6: Skizze Stützmauern und Garagevorbauten.</p>
Geschosse	<p>g) Als Geschosse zählen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Untergeschoss: Wenn OK EG Boden im Mittel mehr als 1.2 m über dem fertigen Terrain liegt oder das UG mehr als 60% der Bruttogeschoss- fläche eines Vollgeschosses ausmacht</li> <li>– Dachgeschoss: wenn die Kniewand 1.2 m über- ragt</li> <li>– Attikageschoss: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zulässige Höhe maximal 3.30 m ab fertigem Flachdachboden,</li> <li>- Rückversetzung vom darunterliegenden Ge- schoss: mindestens 1.5 m; ausgenommen: Treppenhaus und Lift,</li> <li>- Über dem Attikageschoss dürfen Liftaufbauten, Lichtkuppeln und dergleichen bis zu einer Höhe von maximal 1.2 m ab Oberkant Attikadach er- stellt werden.</li> </ul> </li> </ul>	<p>Vgl. Anhang A135: Skizze Unterge- schoss.</p> <p>Vgl. Anhang A136: Anrechenbarkeit Dachgeschoss.</p> <p>Vgl. Anhang A133: Kniewandhöhe</p>

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	<p><sup>1</sup> Sofern in den einzelnen ZöN keine anderen baupolizeilichen Masse festgelegt sind, dürfen gegenüber angrenzenden Grundstücken folgende Bauabstände nicht unterschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) 4.0 m für Bauvorhaben bis zu einer Gebäudehöhe von 7.0 m;</li><li>b) 5.0 m für Bauvorhaben bis zu einer Gebäudehöhe von 9.0 m;</li><li>c) 6.0 m für Bauvorhaben mit einer Gebäudehöhe von mehr als 9.0 m.</li></ul> <p><sup>2</sup> 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.</p> <p><sup>3</sup> Für Neubauten und wesentliche Erweiterungen soll grundsätzlich ein Wettbewerb oder ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchgeführt werden.</p> <p><sup>4</sup> 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.</p>	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 <sup>5</sup> 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 / Kinder- garten Neumatte	Bestehend; Erweiterung mit eingeschossigen Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 3 Kindergar- ten 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 Methodis- ten Kirche / Sak- rale Nutzungen	Bestehend	III
ZöN 6 Schulan- lage Hofachern / Ausbildung	Bestehend	II
ZöN 7 Schlossbe- zirk mit Kirche / Kultur und Sak- rale Nutzungen	Bestehend; Neubauten sind ausgeschlossen	II
ZöN 8 Regezhaus / Weinkellerei mit Wohnhaus und Parkplatz	Bestehend; Erweiterungsbauten bis zur Gebäudehöhe der bestehenden Bauten	II
ZöN 9 Rebbau- museum / Kultur	Bestehend; Erweiterung mit Bauten bis zu einer max. Gebäudehöhe von 7.0 m	II
ZöN 10 Kircheng- meindehaus / Kul- tur, Sakrale Nut- zungen	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	II

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.	
ZöN 29 Alters- und Pflegeheim Eigen, Faulensee / Alters- u. Pflege- nutzungen	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 Gebäudehöhe der bestehenden Bauten	III
ZöN 33 Übungslo- kal 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; eingeschossige 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 Gebäudehöhe der bestehenden Bauten; Entlang der Autobahn 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)

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

<sup>2</sup> 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.	
ZSF Nr. 4 Spiezwiler	Familiengarten	Kleine Gartenhäuser mit einer Grundfläche von 10 m <sup>2</sup> .	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 Sportplatz (Faulensee)	Sport und Freizeit	Im Südwesten der Zone ist ein eingeschossiges Garderobengebäude mit einer max. Grundfläche von 80 m <sup>2</sup> 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 )**

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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)**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Es gilt die ES III nach LSV.

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> In der Hotelzone entlang der Interlakenstrasse in Faulensee muss zwischen der Nationalstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von  $\geq 27$  dBA sowie zwischen der Interlakenstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von  $\geq 12$  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)**

<sup>1</sup> Die Grünzonen sind Freihaltezonen und dürfen nicht mit Hochbauten überbaut werden.

<sup>2</sup> 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 Baudenkmalern 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)**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Es gelten die folgenden baupolizeilichen Masse für Hochbauten:

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

### **235 Gewerbezone Fernwärmezentrale (GFZ)**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Es gelten die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone Gewerbe AG.

## **24 Nutzungszonen im Nichtbaugebiet**

### **241 Landwirtschaftszone (LWZ)**

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

<sup>2</sup> Für Wohnbauten in der Landwirtschaftszone gelten die baupolizeilichen Masse der W2.

<sup>3</sup> 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)**

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

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

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

<sup>4</sup> Es besteht Anbaupflicht im Sinne von Art. 7 des Rebbaugesetzes des Kantons Bern.

### 3 Besondere baurechtliche Ordnungen

#### 31 Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

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

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

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3).

Mass der Nutzung

<sup>3</sup> AZ 0.5; maximale Gebäudehöhe 7.0 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>4</sup> ES III

Gestaltungsgrundsätze

<sup>5</sup> Neubauten haben sich volumetrisch und gestalterisch dem Hauptbau unterzuordnen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der EZ.

Erschliessungsgrundsätze

<sup>6</sup> 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	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Minimale AZ 0.5; und maximale AZ 0.6, maximale Gebäudehöhe 7.0 m.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES II	
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> – 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	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> Minimale AZ 0.5, maximale AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe 7.0 m.	

Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES II
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> Siedlungseinrichtungen und Infrastrukturanlagen (z.B. Parkierung, Erschliessung, Warmwasserversorgung, Heizung, Gemeinschaftsräume) sind gemeinsam vorzusehen.

### 314 ZPP 4 «Kernzone Spiez»

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 4 bezweckt die differenzierte Verdichtung des Kerngebietes mit ortskerngerechten Gewerbe- und Wohnnutzungen.	
Art der Nutzung	<sup>2</sup> Gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen Kern MK (Art. 211 Abs. 3).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> 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 m	Vgl. die besondere Messweise der Gebäudehöhe im Perimeter der ZPP 4 in Art. A1132 Abs. 3.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES III	
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> 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	<sup>6</sup> 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	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Mischzone entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M (Art. 211 Abs. 3).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> – minimale GFZo 0.90, maximale GFZo 0.95; maximale traufseitige Fassadenhöhe (Fh <sub>tr</sub> ) 12.5 m, giebelseitige Fassadenhöhe (Fh <sub>gi</sub> ) 14.8 m, wobei auf Gebäudeteilen angrenzend an die Mischzone kein Attika- oder Dachgeschoss zulässig ist. – Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale GFZo um 0.10 erhöhen.	Die Konsumation des Nutzungsbonus nach Art. 433 ist ausgeschlossen. FH <sub>tr</sub> , FH <sub>gi</sub> vgl. BMBV Art. 15  Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES III	
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Gebäude sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung festzulegen. – Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen. – 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.	
Erschliessungsgrundsätze	<sup>6</sup> – 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. Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten.	

Weitere Bestimmungen	<p><sup>7</sup> – Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Bahnlinie Thun – Spiez und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von <math>\geq 28</math> dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Differenz ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In unmittelbarer Nähe wurden archäologische Funde gemacht. Deshalb ist der Archäologische Dienst frühzeitig in die Planung einzubeziehen.</li> <li>– 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 Gebäuden überbaut werden.</li> </ul>	<p>Mögliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen werden im Bericht «Lärmbeurteilung» (G+P AG, A3509) vom 12. April 2013 aufgezeigt.</p>
----------------------	--	---

### 316 ZPP 6 «Simmentalstrasse»

Planungszweck	<p><sup>1</sup> 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.</p>	
Art der Nutzung	<p><sup>2</sup> – Entlang der Simmentalstrasse gemischte Nutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzonen M (Art. 211 Abs. 3).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Im Übrigen Gebiet Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).</li> </ul>	
Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> – AZ maximal 0.7 / minimal 0.5; maximale Gebäudehöhe entlang der Simmentalstrasse 10.5 m, im übrigen Gebiet 9.5 m.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.</li> </ul>	<p>Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p><sup>4</sup> Entlang der Simmentalstrasse ES III, im übrigen Gebiet ES II.</p>	
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>5</sup> – Der Siedlungsrand gegenüber dem Landschaftsraum Uech ist innerhalb der ZPP angemessen zu gestalten.</p>	

- Volumen und die Anordnung der Bauten sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung festzulegen.
- Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen.
- 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.
- Im Übergangsbereich zur Simmentalstrasse ist den Interessen des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs Rechnung zu tragen.

Erschliessungs-  
grundsätze

- <sup>6</sup> – 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 Bestim-  
mungen

- <sup>7</sup> – Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Simmentalstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von  $\geq 24$  dBA eingehalten werden. Für Gewerbe- oder Büronutzung muss in der ersten Bautiefe eine Schallpegeldifferenz  $\geq 14$  dBA eingehalten werden.
- Zusätzlich muss bei Gebäuden mit Wohnnutzungen zwischen der Bahnlinie Thun – Spiez und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von  $\geq 33$  dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Differenzen ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Bauseuch nachzuweisen.

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

### 317 ZPP 7 «Bühl Nord»

Planungszweck

<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> – 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	<sup>4</sup> ES II	
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Überbauungen festzulegen. – Alle Gebäude sind mit Flachdächern einzudecken. – Für das Attikageschoss gelten die Bestimmungen des Baureglements. Der Gemeinderat kann ohne Anrechnung an die Geschosshöhe 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. – Die Baugestaltung aller Bauten ist untereinander abzustimmen.	
Erschliessungsgrundsätze	<sup>6</sup> – 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	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> – 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	<sup>4</sup> ES II	
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> – 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. – Für das Attikageschoss gelten die Bestimmungen des Baureglements. Der Gemeinderat kann ohne Anrechnung an die Geschosshöhe 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. – Mit planerischen, baulichen und gestalterischen Massnahmen ist auf die Lärmsituation Rücksicht zu nehmen.	
Erschliessungsgrundsätze	<sup>6</sup> – 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 Stora 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 Bestimmungen

- <sup>7</sup> – Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss zwischen der Oberlandstrasse und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von  $\geq 19$  dBA eingehalten werden.
- Zusätzlich muss bei Gebäuden mit Wohnnutzungen zwischen der Bahnlinie Spiez – Brig und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von  $\geq 29$  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

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

Art der Nutzung

<sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).

Mass der Nutzung

- <sup>3</sup> – Minimale GFZo 0.7; maximale GFZo 0.95;
- Max. Höhenkote (höchster Punkt der Dachkonstruktion):
  - Parzelle Nr. 6576 685.00 m ü. M.
  - Parzelle Nrn. 918, 2878 686.50 m ü. M.

GFZo = Geschossflächenziffer oberirdisch



- 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.
    - Parzelle Nrn. 918, 2878 668.00 m ü. M.
  - Max. Geschosshöhe: 3.8 m
- Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>4</sup> ES II
- Gestaltungsgrundsätze <sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Gebäude sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete und der empfindlichen Lage am Siedlungsrand festzulegen.
- 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 und Böschungen vom angrenzenden Landschaftsraum abgetrennt werden.
- Erschliessungsgrundsätze <sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Ahorniweg.

### **320 (nicht in Kraft getreten)**

### **321 ZPP 11 «Bifang»**

- Planungszweck <sup>1</sup> Die ZPP 11 «Bifang» bezweckt eine gut gestaltete und gut in den Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung unter Berücksichtigung der angrenzenden Überbauungen.

Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> – 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	<sup>4</sup> ES II	
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> – 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	<sup>6</sup> – 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	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).

Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> – AZ 0.5; maximale Gebäudehöhe 7.0 m.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.</li></ul>	<p>Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p><sup>4</sup> ES II</p>	
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Gebiete und der empfindlichen Lage im Landschaftsraum festzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen.</li><li>– Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten.</li><li>– 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.</li></ul>	
Erschliessungsgrundsätze	<p><sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr darf nicht über die Stutzstrasse erfolgen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Parkierung ist gemeinsam zu lösen. Besucherparkplätze müssen frei zugänglich sein und sind angemessen zu gestalten.</li><li>– 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.</li><li>– Im westlichen und östlichen Bereich des Überbauungsperrimeters sind am Gumperstalweg zwei Ausweichstellen zu realisieren.</li></ul>	

### 323 ZPP 13 «Zelg»

Planungszweck	<p><sup>1</sup> Die ZPP 13 «Zelg» bezweckt eine gut gestaltete und in den Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung.</p>
---------------	--

Art der Nutzung	<sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).	
Mass der Nutzung	<sup>3</sup> – 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.	Unter einem Wettbewerbsverfahren wird ein Wettbewerb oder Studienauftrag nach der SIA-Norm 142 oder 143 verstanden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>4</sup> ES II	
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> – 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	<sup>6</sup> – 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.	

### **324 ZPP 14 «Räumli»**

Planungszweck	<sup>1</sup> Die ZPP 14 «Räumli» bezweckt eine im öffentlichen Interesse liegende Umnutzung und allfällige Erweiterung der bestehenden Schulanlage.
Art der Nutzung	<sup>2</sup> 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	<p><sup>3</sup> – Ersatz- und Umbauten haben sich an die Volumetrie, Lage und Stellung des beim Inkrafttreten dieser ZPP bestehenden Bauvolumens zu halten.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Für Erweiterungsbauten gelten mit Ausnahme der maximalen Ausnützungsziffer die baupolizeilichen Masse der Mischzone M3.</li><li>– Bei Ersatz-, Um- und Erweiterungsbauten darf die bestehende anrechenbare Geschossfläche um 10% überschritten werden, wenn eine gute ortsbauliche und architektonische Gestaltung sichergestellt werden kann.</li></ul>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p><sup>4</sup> ES III</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>5</sup> Erweiterungsbauten haben sich gestalterisch dem Hauptbau unterzuordnen.</p>
Erschliessungsgrundsätze	<p><sup>6</sup> Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt aus westlicher Richtung über den Breitenweg.</p>

### **325 ZPP 15 «Roggern»**

Planungszweck	<p><sup>1</sup> Die ZPP 15 «Roggern» bezweckt eine gut gestaltete und in den Landschaftsraum eingebettete Wohnüberbauung.</p>
Art der Nutzung	<p><sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).</p>
Mass der Nutzung	<p><sup>3</sup> – AZ 0.6; maximale Gebäudehöhe 7.0 m.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bei Planungen auf der Grundlage eines Wettbewerbsverfahrens kann der Gemeinderat die maximale AZ um 0.10 erhöhen.</li></ul>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p><sup>4</sup> ES II</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der</p>

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

	<p>angrenzenden Gebiete und der empfindlichen Lage im Landschaftsraum festzulegen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Der Siedlungsrand ist sorgfältig zu gestalten und innerhalb der ZPP angemessen zu bepflanzen.</li><li>– Die Dachformen und -materialien sind aufeinander abzustimmen.</li><li>– 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.</li><li>– 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.</li></ul>	
Erschliessungsgrundsätze	<ul style="list-style-type: none"><li><sup>6</sup> – 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.</li><li>– 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.</li></ul>	
Weitere Bestimmungen	<p><sup>7</sup> Bei Gebäuden mit Wohnnutzungen muss im 1. OG und im Attikageschoss zwischen der Bahnlinie Thun – Spiez und den Fenstern lärmempfindlicher Räume eine Schallpegeldifferenz von <math>\geq 33</math> dBA eingehalten werden. Die Einhaltung dieser Differenzen ist in der Überbauungsordnung zu berücksichtigen und im Baugesuch nachzuweisen.</p>	Mögliche planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen werden im Bericht «Lärmbeurteilung» (G+P AG, A3509) vom 12. April 2013 aufgezeigt.
<b>326 ZPP 16 «Weekendweg»</b>		
Planungszweck	<p><sup>1</sup> Die ZPP 16 «Weekendweg» bezweckt die Realisierung einer gut gestalteten Wohnüberbauung mit einer hohen Wohn- und Siedlungsqualität.</p>	
Art der Nutzung	<p><sup>2</sup> Wohnen entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen W (Art. 211 Abs. 2).</p>	

Mass der Nutzung	<sup>3</sup> – 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	<sup>4</sup> ES II	
Gestaltungsgrundsätze	<sup>5</sup> – Volumen und Anordnung der Bauten sowie die Bepflanzung sind unter Berücksichtigung der angrenzenden Überbauungen festzulegen. – Die Baugestaltung aller Bauten ist untereinander abzustimmen.	
Erschliessungsgrundsätze	<sup>6</sup> – 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 Schiffseleise sind bei der Planung zu berücksichtigen.	

### 327 ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz»

Planungszweck	<sup>1</sup> 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	<sup>2</sup> – 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	<p><sup>3</sup> – Geschossflächenziffer oberirdisch minimal 0.9, maximal 1.8. Vom Maximalwert sind mind. 14% unbeheizte verglaste Loggien, Laubengänge, Balkone o. dgl. zu erstellen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Massgebendes Terrain 559.75 m ü. M.</li><li>– 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.</li><li>– 4 Vollgeschosse; zusätzlich ist ein Attikageschoss nur beim Gebäude Südost zulässig</li><li>– Weitere Bestimmungen zum Attika: Geschossfläche Attikageschoss darf maximal 70% des darunterliegenden Geschosses betragen und muss auf mindestens einer Fassadenseite um mindestens 2 m von der Fassadenlinie zurückversetzt werden; zulässige Höhe Attika maximal 3.50 m ab fertigem Flachdachboden.</li><li>– Untergeschosse und Unterniveaubauten werden an die GfO angerechnet, wenn sie im Mittel aller Fassaden mehr als 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen.</li></ul>	<p>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</p>
Lärmempfindlichkeitsstufe	<p><sup>4</sup> – ES III</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Falls notwendig, sind zur Einhaltung der Belastungsgrenzwerte in der UeO entsprechende Massnahmen vorzusehen.</li></ul>	<p>Die Massnahmen des Lärmberichts der HSR Ingenieure AG vom 12.8.2020 sind bei der weiteren Bearbeitung beizuziehen.</p>
Gestaltungsgrundsätze	<p><sup>5</sup> – 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.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Mit der Fassadengestaltung ist die Lesbarkeit der Gebäudevolumen der beiden Gebäude zu betonen.</li><li>– 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.</li><li>– Das Attikageschoss des Gebäudes Südost ist gestalterisch optimal in das Gebäudevolumen zu integrieren. Es ist südseitig anzuordnen.</li><li>– 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.</li></ul>	



- Im südlichen Bereich zu Grenzweg und Bahn hin ist eine gut gestaltete gemeinschaftlich nutzbare Aussenraumgestaltung zu erstellen.
- Erschliessungsgrundsätze
- <sup>6</sup> – 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
- <sup>7</sup> – Neubauten haben beim gewichteten Energiebedarf die kantonalen Anforderungen um 10% zu unterschreiten.
  - Für Heizung und Warmwasseraufbereitung ist als Hauptenergieträger Erdwärme einzusetzen.

### **33 Bestehende besondere baurechtliche Ordnungen**

#### **331 Überbauungsordnungen (UeO)**

<sup>1</sup> 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) mit Änderung vom 25. April 2014 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, 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.

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) mit Änderung vom 25. April 2014

- |   |   |           |
|---|---|-----------|
| 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 15. Juni 1993 mit Änderung vom 12. September 1994  | ES II     |
| K | UeO «ZPP Breiten Nr. 1.19.1», Spiez vom 11. September 1998  | ES II     |
| L | UeO «Kander-Spiez», Spiez vom 20. November 2002 mit Änderung vom 26. März 2018  | ES IV     |
| 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) mit Änderung vom 25. April 2014 und 23. Dezember 2020 | 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 vom 24. März 2015  | ES IV     |
| – | UeO «Gwatt-Zentrum» vom 12. März 2013   | ES II+III |
| – | UeO «Oberlandstrasse» ZPP Nr. 8 (Escherpark) vom 24. September 2015   | ES II     |
| – | UeO zur ZPP 5 «Spiezmoos» vom 23. Dezember 2019   | ES III    |

<sup>2</sup> 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
- UeO «Erschliessung Angolder» vom 24. März 2015

<sup>3</sup> Innerhalb der Überbauungsordnungen gilt für die Baudenkmäler Art. 521.

### 332 Uferschutzpläne (USP)

<sup>1</sup> 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 mit Änderung vom 23. August 2011
- 4 «Strandweg Spiez – Faulensee inkl. Bucht Spiez» vom 22. Juli 1994 mit Änderungen vom 26. März 1996, 22. Oktober 1996, 07. Februar 2012 (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), vom 25. April 2014 und vom 26. August 2019
- 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 Änderungen vom 04. November 2011 im Rahmen Ortsplanungsrevision 2012 (Ergänzung Ortsbilderhaltungsgebiet) und vom 31. August 2018
- 9 «Weekendweg» vom 19. Mai 1994 mit Änderungen vom 26. März 1996

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

- 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 26. März 1996, 31. August 2005, 7. März 2006 und 12. März 2013
- 11 «Gwattlischenmoos» vom 27. November 1995 mit Änderungen vom 30. November 1999 und 7. März 2006  
Historische Zone Städtli vom 29. Dezember 1970 mit Änderungen vom 25. April 2014

<sup>2</sup> 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	<p><sup>1</sup> Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.</p>	
Beurteilungskriterien	<p><sup>2</sup> Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,</li><li>– die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,</li><li>– Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,</li><li>– die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,</li><li>– die Gestaltung der Aussenräume, insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum,</li><li>– die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge.</li></ul>	<p>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.</p> <p>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)</p>
	<p><sup>3</sup> Die Vorschriften über die Ortsbildpflege bleiben vorbehalten.</p>	<p>Vgl. Abschnitt 51</p>

## 412 Bauweise, Stellung der Bauten

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Der Zusammenbau von Gebäuden ist innerhalb der zulässigen Gebäudelänge gestattet.

Vgl. Art. 212 und Anhang A131

<sup>3</sup> 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 First-  
richtung an der überlieferten Bau-  
weise  
– Parallele oder rechteckige Aus-  
richtung zur Strasse resp. zur Fall-  
linie 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

<sup>1</sup> Dachformen und Bedachungsmaterialien, die das Orts- und Strassenbild stören, sind untersagt.

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> In den übrigen Zonen sind unter Vorbehalt von Art. 411 andere Dachformen zulässig.

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

<sup>5</sup> 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.

<sup>6</sup> 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

<sup>7</sup> Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster dürfen maximal einen Drittel der jeweiligen Dachfläche bedecken.

## **415 Terrainveränderungen**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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](http://www.bve.be.ch/site/awa))

## 416 Aussenraumgestaltung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsgestaltungplan einzureichen.

<sup>3</sup> 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](http://www.cps-skew.ch)).

## 417 Reklamen und Plakatierung

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Reklamen auf Dachflächen sind nicht gestattet. Im Ortsbilderhaltungsgebiet sowie bei Baudenkmalern



dürfen an Fassaden nur auf das jeweilige Gewerbe bezogene Reklamen (sog. Eigenreklamen) angebracht werden. Sie müssen sich gut ins Fassadenbild einordnen.

#### **418 Antennenanlagen**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 vorangehenden Zone nicht möglich sein soll.

Mit der Pflicht Antennenanlagen nach Möglichkeit auf bestehenden zu errichten, gilt eine Koordinationspflicht.

<sup>3</sup> Die Anforderungen der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes sind dabei zu berücksichtigen. In den Mischzonen Kern, der Erhaltungszonen, der ZPP 4 und in den Ortsbilderhaltungsgebieten können Antennenanlagen aus ästhetischen Gründen verboten werden.

<sup>4</sup> Um eine Interessenabwägung der Baubewilligungsbehörde im Einzelfall zu ermöglichen, haben die Gesuchsteller bei Antennenanlagen ausserhalb der Arbeitszone neben dem geplanten Standort Alternativstandorte 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 Ergebnisses eines qualifizierten Verfahrens von den Vorschriften über die Bau- und Aussenraumgestaltung nach Art. 412 bis 416 abweichen.

Vgl. Art. 421; damit werden zeitgemässe und innovative Gestaltungslösungen ermöglicht, welche zwar vielleicht von der lokalen Bautradition im Sinne von Art. 412 bis 416 abweichen, jedoch in jedem Fall dem Grundsatz der «guten Gesamtwirkung» nach Art. 411 entsprechen.

## 42 Qualitätssicherung

### 421 Fachberatung

<sup>1</sup> 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 Brienersee, 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.

<sup>2</sup> 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;

Vgl. Art. 419 und Art. 511 ff.

Vgl. Art. 419

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

- Beurteilung von Vorhaben, welche die Gestaltungsfreiheit in Anspruch nehmen;
- Umbau, Erweiterung und Ersatz von erhaltenswerten Bauten ausserhalb von Baugruppen gemäss Bauinventar.

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

<sup>1</sup> Die Gemeinde fördert die Durchführung von qualifizierten Verfahren zur Qualitätssicherung nach anerkannten Regeln.

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

<sup>2</sup> Sie kann insbesondere finanzielle Beiträge leisten sowie organisatorische und personelle Hilfe anbieten.

Z.B. Ortsplaner für die Verfahrensberatung.

## 43 Nachhaltiges Bauen und Nutzen

### 431 Ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

<sup>1</sup> 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;

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

- gefällt oder abgehende Bäume und Hecken in Absprache mit der Baupolizeibehörde zu ersetzen.

<sup>2</sup> Die Baupolizeibehörde kann gleichwertigen anderen ökologischen Ausgleichsmassnahmen zustimmen.

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

### **432 Energieverwendung**

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

<sup>2</sup> Die Vorgaben des kommunalen Richtplans Energie sind bei der Energieversorgung zu berücksichtigen.

<sup>3</sup> 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**

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

Vgl. Art. 13 EnG

<sup>2</sup> Vorbehalten bleibt die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz.

- <sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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).

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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**

<sup>1</sup> 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). 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.

<sup>2</sup> Es gelten die Bestimmungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung und das kantonale Baugesetz.

## 522 Historische Verkehrswege

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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 ist: Via Storia, Finkenhubelweg 11, 3012 Bern und das Tiefbauamt des Kantons Bern.

## 523 Archäologische Schutzgebiete

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

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Mit Zustimmung des Gemeinderates können Fällungen bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Hochstamm-bäume für Mensch, Tier und Eigentum eine Gefährdung darstellen.

(Art.41 NSchG).

<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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) Ruedligrabe, 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, Mülimoosgrabe, 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

<sup>3</sup> 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)

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 Regierungsstatthalteramtes (Art. 27 Abs. 2 NSchG).

## 528 Landschaftsschongebiete

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Baugesuche sind der Fachberatung zur Beurteilung vorzulegen.

Vgl. Art. 421.

## 53 Schutz der naturnahen Landschaft

### 531 Landschaftsschutzgebiet

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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 Flussdynamik 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.

<sup>3</sup> 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**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> Die Gemeinde kann zusammen mit der Waldabteilung geeignete Pflege- und Unterhaltmassnahmen 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

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

Vgl. Art. 18 Abs. 1<sup>bis</sup> NHG; Art. 20 und 22 NSchG; Art. 44 und 45 DZV; Kantonale Merkblätter: Trockenstandorte im Kanton Bern.

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

Wildschutzgebiete

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

Feuchtgebiete	<p><sup>7</sup> Die im Zonenplan 2 dargestellten Feuchtgebiete sind ökologisch wertvolle Lebensräume, die weder durch Düngung, Entwässerung oder andere Eingriffe verändert werden dürfen. Weidegang ist verboten.</p>	
Geotopschutzgebiet	<p><sup>8</sup> 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.</p> <p>b) In der Kernzone gelten überdies folgende weitere Nutzungsbeschränkungen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Bau- und Düngeverbot,</li><li>– Betretungs- und Befahrungsverbot für Dritte.</li></ul> <p>c) In der Kernzone sind zudem die folgenden Massnahmen zu dulden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die fachgerechte Entfernung bestehender Fahrnisbauten, Bäume und Sträucher,</li><li>– Sämtliche Massnahmen zur Gewährleistung eines zum Erhalt des Geotops erforderlichen Gewässerhaushalts,</li><li>– Die Umzäunung mit einem 1.20 m hohen Zaun.</li></ul> <p>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.</p> <p>e) Die betroffenen Grundeigentümer sind angemessen zu entschädigen.</p> <p>f) Der Gemeinderat präzisiert für die Kern- und Pufferzone die grundeigentümerverbindlichen Schutzauflagen und die Grundzüge für die Entschädigung der Nutzungsbeschränkungen (Ausführungsbestimmungen).</p>	<p>In Europa sind fünf Umweltarchive von internationaler Bedeutung bekannt. Es handelt sich dabei um Lokalitäten mit jahreszeitlich geschichteten Seesedimenten.</p>

## **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**

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

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

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

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

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 25.06.2018.

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

## 55 Bauen in Gefahrengebieten

### 551 Bauen in Gefahrengebieten

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage einzureichen.

Die Voranfrage ist bei der Baubewilligungsbehörde einzureichen.

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

<sup>5</sup> 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

<sup>1</sup> Die Neuanlage und der Ausbau von Detailerschliessungsanlagen erfordert eine genehmigte Überbauungsordnung.

<sup>2</sup> 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

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

<sup>2</sup> 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.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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 Straf- und Schlussbestimmungen**

### **701 Widerhandlungen**

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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», Einingen/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
- UeO «Spiezstrasse-Gwattstutz», Einigen/Gwatt vom 9. Dezember 1992
  
- 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*

### **Genehmigungsvermerke (Geringfügige Änderung von Art. 315, 316, 317, 318 und 325)**

#### **Öffentliche Auflage**

Publikation im amtl. Anzeiger vom	10. und 17. Juli 2014
Publikation im Amtsblatt vom	09. und 16. Juli 2014
Öffentliche Auflage vom	11. Juli bis 11. August 2014
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 25. August 2014

Präsident

Sekretär

*sig. Franz Arnold*

*sig. Konrad Sigrist*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Spiez, den 03. September 2014

Der Gemeindeschreiber

*sig. Konrad Sigrist*

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
am 23. September 2014**

*sig. Barbara Wiedmer*

## **Genehmigungsvermerke (Geringfügige Änderung von Art. 103 und 542)**

### **Öffentliche Auflage**

Publikation im amtl. Anzeiger vom	12. und 19. Juli 2018
Öffentliche Auflage vom	12. Juli bis 13. August 2018
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

Beschlossen durch den Gemeinderat am 23. April 2019

Gemeindepräsidentin

Sekretärin

*sig. Jolanda Brunner*

*sig. Tanja Brunner*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Spiez, 02. September 2019

Die Gemeindeschreiberin

*sig. Tanja Brunner*

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
am 29. November 2019**

*sig. Stefan Ghioldi*



## **Genehmigungsvermerke (Geringfügige Änderung von Art. 315 ZPP 5 «Spiezmoos»)**

Vorprüfung vom 05. April 2019

### **Öffentliche Auflage**

Publikation im amtl. 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

Gemeindepräsidentin Sekretärin

*sig. Jolanda Brunner*

*sig. Tanja Brunner*

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

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Spiez, 07. Oktober 2019

Die Gemeindeschreiberin

*sig. Tanja Brunner*

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

*sig. Daniel Gäumann*

### **Genehmigungsvermerke (Änderung von Art. 319 ZPP 9 «Ahorni»)**

Mitwirkung vom 21. März bis 21. April 2019

Vorprüfung vom 03. Februar 2020

#### **Öffentliche Auflage**

Publikation im amtl. 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

Gemeindepräsidentin Sekretärin

*sig. Jolanda Brunner*

*sig. Tanja Brunner*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Spiez, 11. Januar 2021

Die Gemeindeschreiberin

*sig. Tanja Brunner*

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
am 29. April 2021**

*sig. Martin Gugger*

**Genehmigungsvermerke (Änderung von Art.  
327 ZPP 17 «Spiezstrasse – Gwattstutz», Art.  
211 und 212 Mischzone Kern Gwattstutz MKG)**

Mitwirkung vom 28. Oktober bis 26. November 2019

Vorprüfung vom 10. Juli 2020

**Öffentliche Auflage**

Publikation im amtl. Anzeiger vom	12. und 19. November 2020
Publikation im Amtsblatt vom	11. November 2020
Öffentliche Auflage vom	12. November bis 14. Dezember 2020
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	1

Beschlossen durch den Gemeinderat am 08. März 2021

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat am 26. April 2021

Angenommen an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021

Gemeindepräsidentin Sekretärin

*sig. Jolanda Brunner*

*sig. Tanja Brunner*

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Spiez, 26. Juli 2021

Die Gemeindeschreiberin

*sig. Tanja Brunner*

**Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung  
am 26. August 2021**

*sig. Martin Gugger*

## Anhang A1: Definitionen und Messweisen

### A11 Terrain und Nutzungsziffern

#### A111 Massgebendes Terrain; Bauhöhe

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Ist die Oberfläche des Baugrundstücks sichtbar durch künstliche Terrinauffüllungen 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.

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

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

#### A112 Ausnutzungsziffer (AZ)

Die Ausnutzungsziffer 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 Klimaanlagen;
- 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)**

<sup>1</sup> Die anrechenbare Landfläche ist gleich der Fläche der von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile. Hinzugerechnet wird die anstossende Fläche von Detailerschliessungsstrassen, 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 Grundstückteile.

<sup>2</sup> Der Bauzone zugewiesene Grundstücksteile, die innerhalb des gesetzlichen oder des im Einzelfall reduzierten Waldabstands liegen, dürfen nur zur Hälfte mitgerechnet werden. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet.

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

### **A115 Überbauungsziffer**

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

<sup>2</sup> Die massgebende Grundstückfläche wird nach Art. A114 ermittelt.

<sup>3</sup> Grundstückteile 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.

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

### **A116 Grünflächenziffer**

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

Vgl. Art. 31 BMBV

<sup>2</sup> Angerechnet werden Grünflächen, wasserdurchlässige Abstellplätze, begrünte Flachdächer sowie Hochstammbäume mit 25 m<sup>2</sup> 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**

<sup>1</sup> 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).

<sup>2</sup> 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**

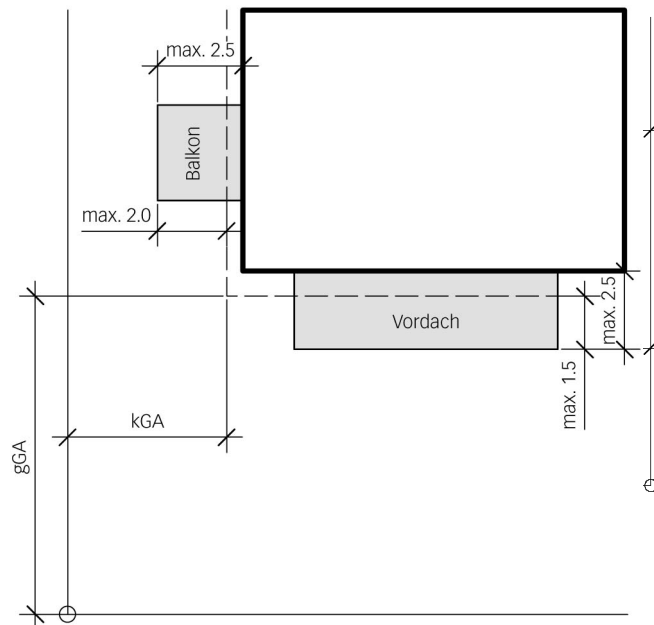
Unterirdische Bauten sind Gebäude oder Gebäudeteile, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen über ihren Zugängen sowie mit ihrer Überdeckung innerhalb des Grenzabstandes höchstens bis zum Mass über das massgebende Terrain hinausragen, ab welchem eine Baute oder Anlage Grenzabstände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

Zulässiges Mass s. Art. 212 Abs. 3

### A123 Vorspringende Gebäudeteile

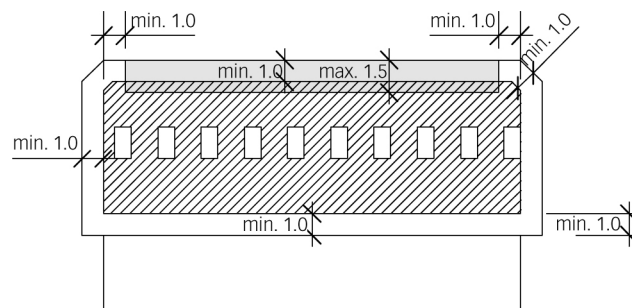
Vorspringende Gebäudeteile ragen nicht über das zulässige Mass in den Grenzabstand hinein und überschreiten zusammengerechnet den zulässigen Anteil der Fassadenfläche nicht.

Vorspringende Gebäudeteile sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentrep- pen, Laderampen, Balkone. Zuläs- sige Masse s. Art. 212 Abs. 5 Bst. c.



gGA = grosser Grenzabstand  
kGA = kleiner Grenzabstand  
■ = vorspringende Gebäudeteile

### A124 Dachaufbauten



▨ zulässiger Bereich für Dachaufbauten und Dachflächenfenster  
■ Firstoblicht

Vgl. Art. 414 Abs. 5 bis 7

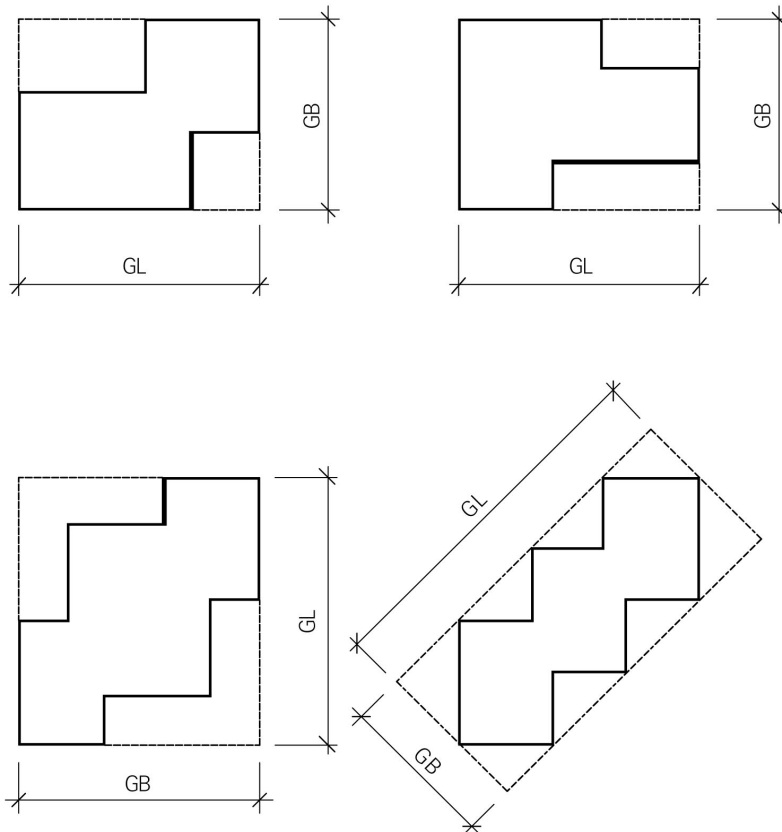


## A13 Gebäudemasse

### A131 Gebäudelänge und Gebäudebreite

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

<sup>2</sup> Die Gebäudebreite ist die kürzere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umschliesst.



GL = Gebäudelänge

GB = Gebäudebreite

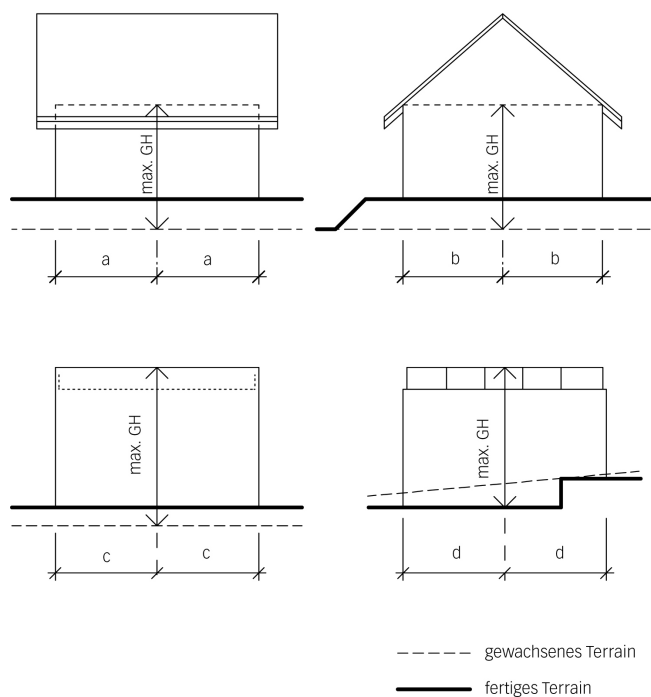
 = flächenmässig kleinstes umschriebenes Rechteck

### A132 Gebäudehöhe

<sup>1</sup> Die Gebäudehöhe (GH) wird in der Mitte der Fassaden 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)



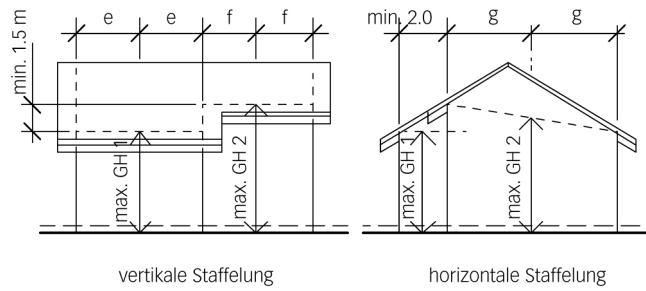
<sup>2</sup> Liegt das massgebende Terrain unter der Kote von 559.25 m.ü.M., ist die Gebäudehöhe ab der Kote von 559.25 m.ü.M zu messen.

Vgl. Art. 551 Abs. 2

<sup>3</sup> 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

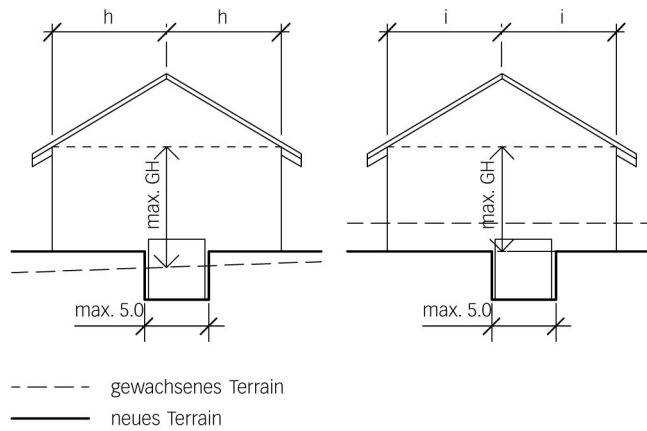
<sup>4</sup> Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden, die in der Höhe oder in der Situation je um ein Minimalmass gestaffelt sind, für jeden Gebäudeteil separat gemessen.



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

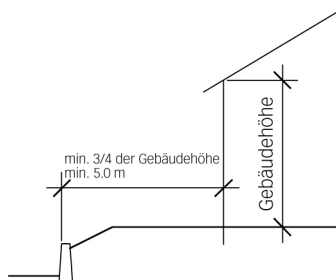
Maximale Gesamtbreite für Abgrabungen: Art. 212 Abs. 5 Bst. e.

Die wird analog der Gebäudebreite und Gebäudelänge gemessen.



<sup>6</sup> Stützmauern und Garagevorbauten mit dem minimalen Abstand zum Gebäude bleiben unberücksichtigt.

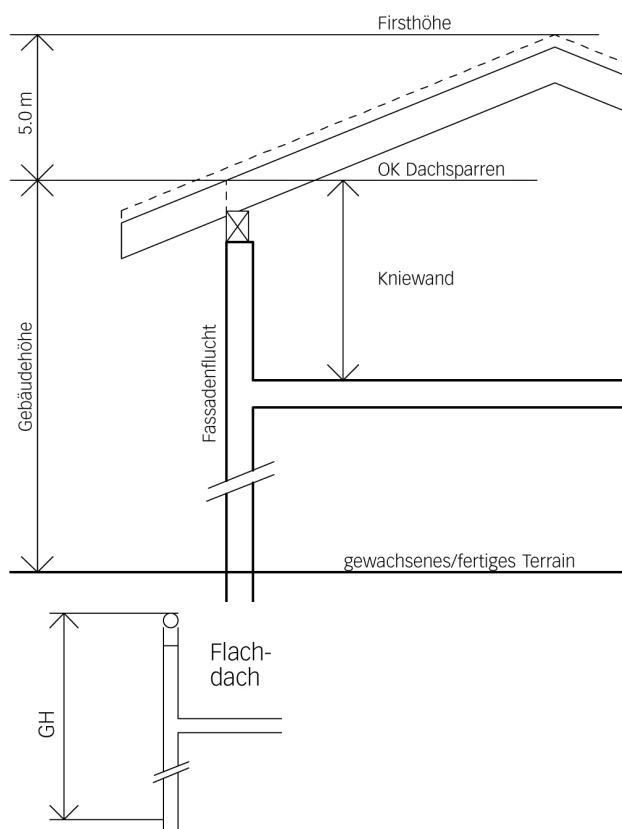
Minimale Abstände zwischen Vorderkant Stützmauern resp. Garagevorbauten: Art. 212 Abs. 5 Bst. f.



### 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

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

Vgl. Anhang A135 bis 136

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

Minimalmass für die Staffellung: Art. 212 Abs. 5 Bst. d und Anhang A132 Abs. 2

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

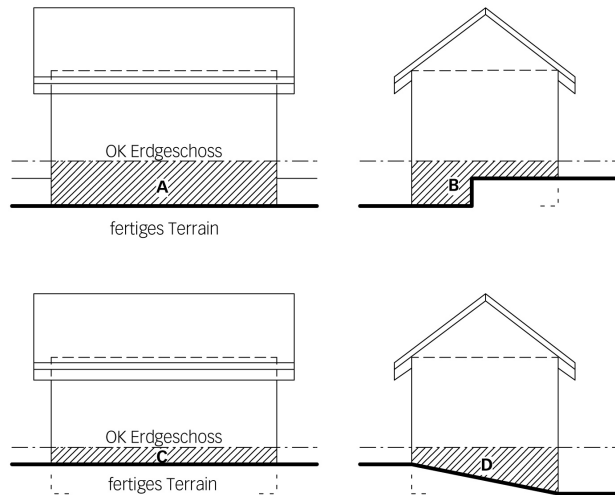
### A135 Untergeschoss

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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



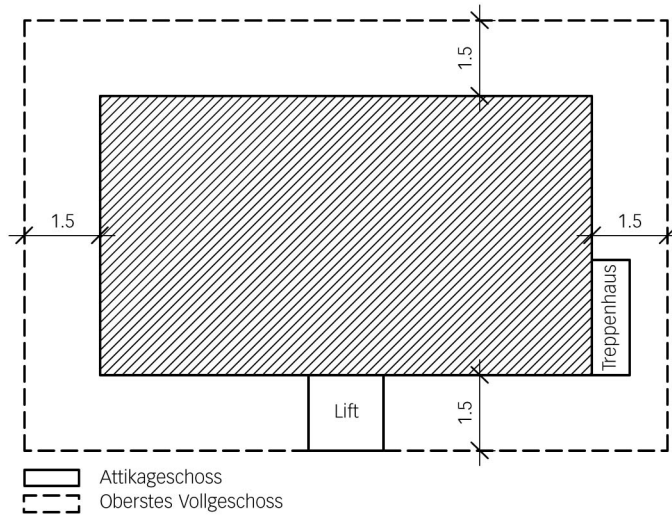
$$\frac{A+B+C+D}{\text{Gebäudeumfang}} \leq 1.2 \text{ m}$$

### 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

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

<sup>2</sup> 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.

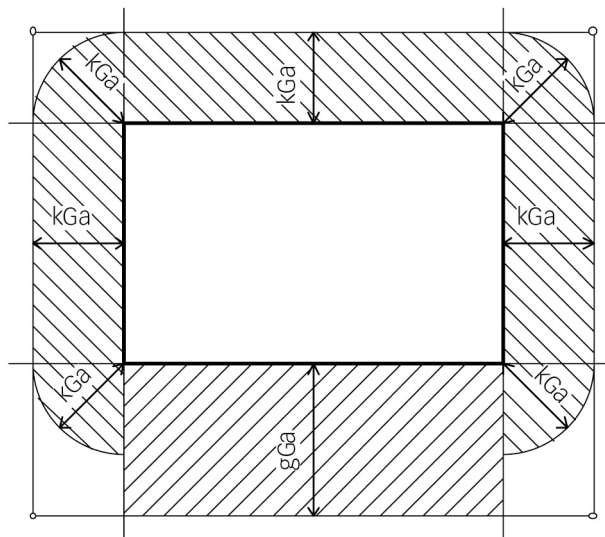
### A142 Kleiner Grenzabstand

<sup>1</sup> Der kleine Grenzabstand (kGA) wird rechtwinklig zur Parzellengrenze gemessen.

<sup>2</sup> Er wird auf den Schmalseiten und der beschatteten Längsseite des Gebäudes gemessen.

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

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



### A143 Grosser Grenzabstand

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile bleiben unberücksichtigt.

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

#### **A144 Gebäudeabstand**

<sup>1</sup> Der Gebäudeabstand ist die kürzeste Entfernung zwischen zwei Gebäuden.

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

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

<sup>4</sup> 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**

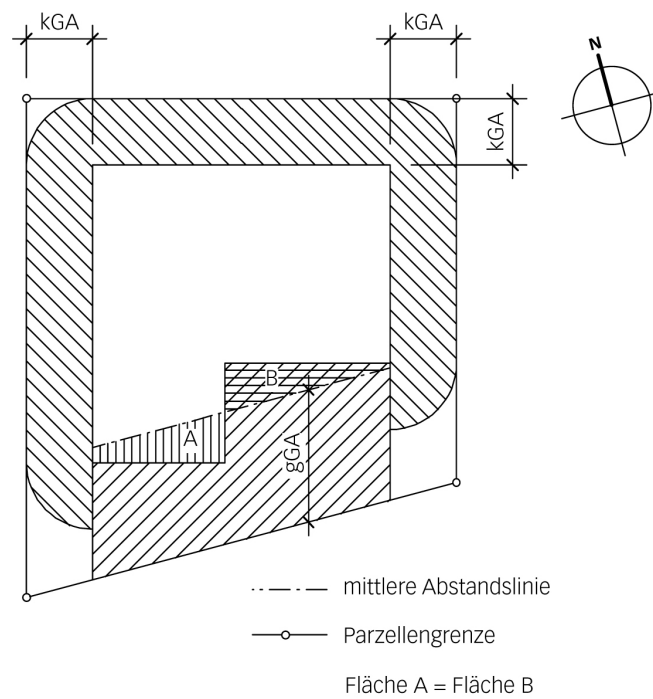
<sup>1</sup> Der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstands dieser Gebäudeseite aus zur Grundstücksgrenze gemessen.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.



<sup>4</sup> 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.

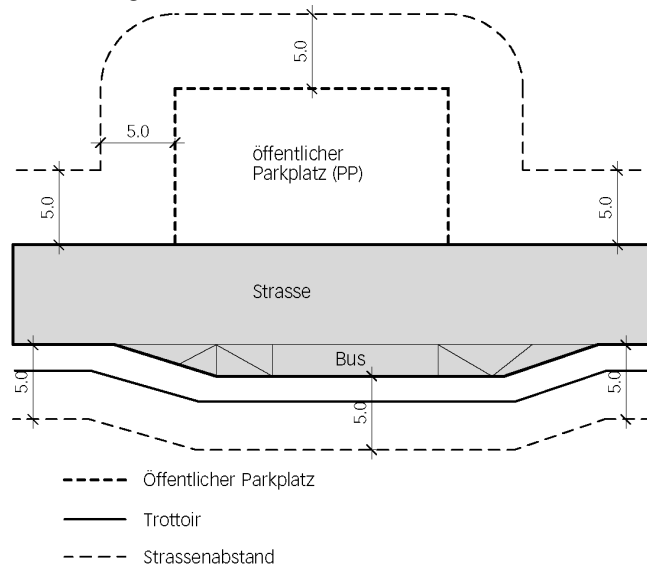


#### **A146 Zonenabstand**

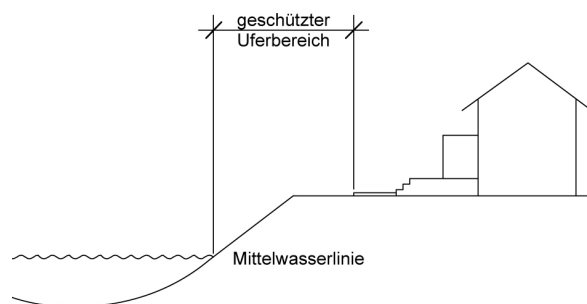
Der Zonenabstand bemisst sich gleich wie die Grenzabstände.

### A147 Abstände gegenüber Strassen und Wegen

Der Strassenabstand wird vom öffentlichen Verkehrsraum aus gemessen.



### A148 Abstände gegenüber Fließgewässern

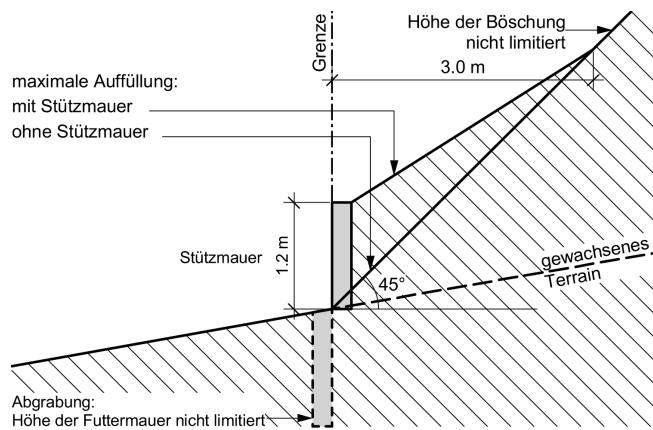


Der Abstand von Fließgewässern (vgl. Art. 526) wird bei mittlerem Wasserstand am Fuss der Böschung gemessen.

## A149 Zivilrechtliche Abstände gegenüber Grundstücksgrenzen

### Böschungen, Stütz- und Futtermauern

Art. 79h EG ZGB



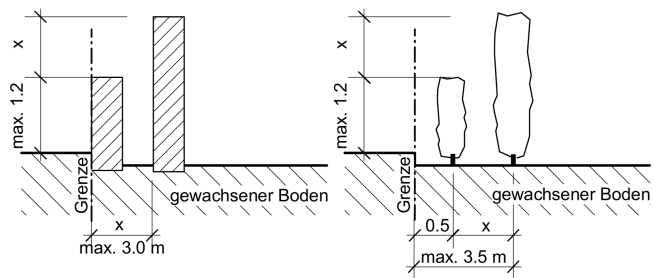
Für die Messweise der Minimalabstände von Bäumen, Pflanzen, Lebhägen und dergleichen gelten die Bestimmungen des Zivilgesetzbuches sowie des kantonalen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch.

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

### Feste Einfriedungen

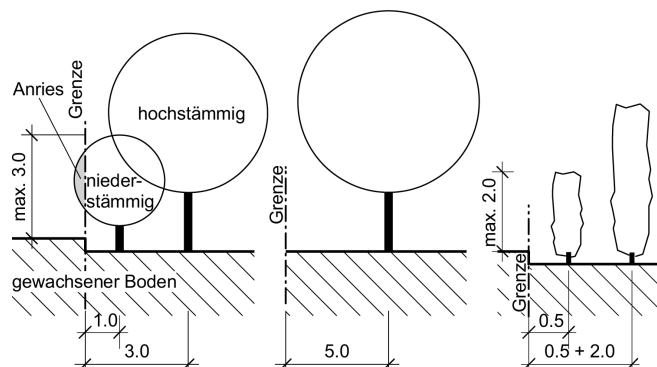
### Grünhecken

Art. 79k Abs. 1 – 3 EG ZGB



### Obstbäume Zierbäume Ziersträucher

Art. 79l Abs. 1 EG ZGB



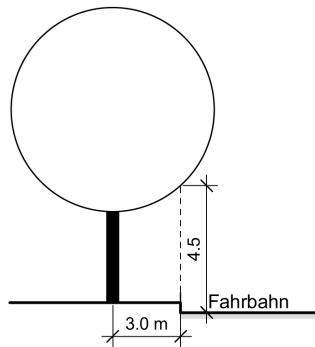
### A150 Pflanzabstände von Strassen

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

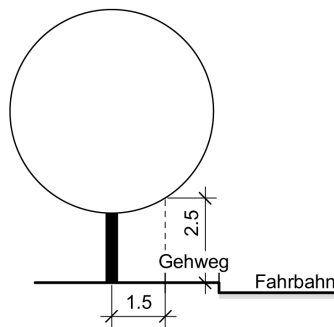
Art. 73 und 80 SG in Verbindung mit Art. 56 ff. SV (für unübersichtliche Stellen ist insbesondere Art. 56 Abs. 2 SV zu beachten).

#### Öffentliche Strasse ausserorts

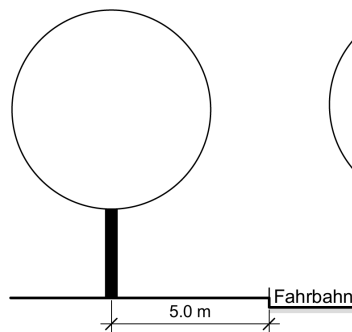
Im Rahmen von Vorhaben der Strassenraumgestaltung können abweichende Pflanzabstände festgelegt werden.



Fahrbahn ohne Gehweg

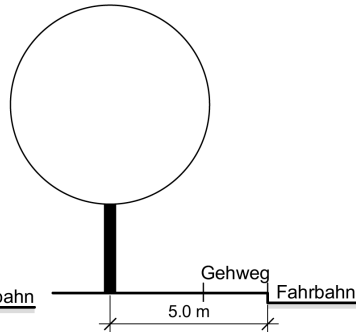


Fahrbahn mit Gehweg



#### Hauptstrasse ausserorts, Fahrbahn ohne Gehweg

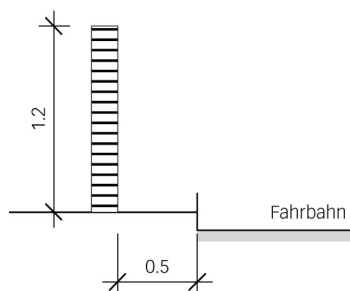
Fahrbahn ohne Gehweg



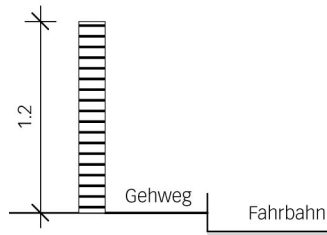
Fahrbahn mit Gehweg

#### Feste Einfriedungen und Grünhecken

Fahrbahn ohne Gehweg



Fahrbahn mit Gehweg



### **A151 Messregeln**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bei nachträglicher Aussenisolation bleibt für die Messung der Bauabstände das bisherige Rohmauerwerk massgebend.

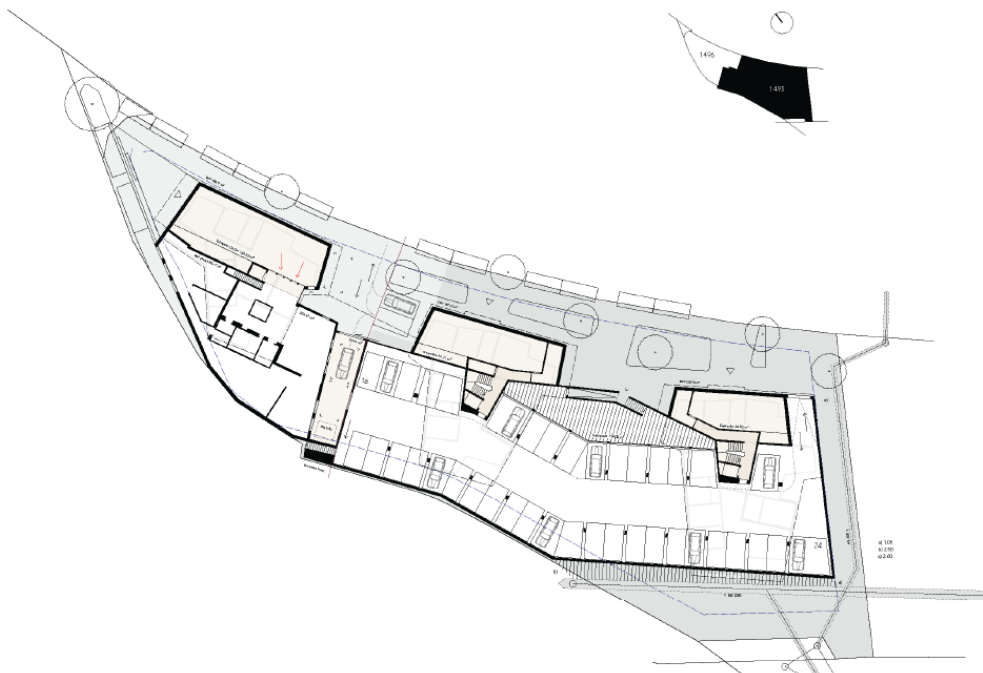
## Anhang A2: Richtprojekte

### A21 Richtprojekt Mischzone Kern Gwatt- stutz MKG (Art. 211 Abs. 3)

Situation Aussenraumkonzept



Grundriss Sockelgeschoss (Ebene Spiezstrasse)



### Grundriss Obergeschosse



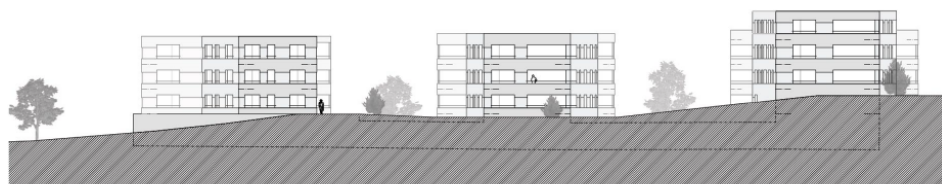
Grundriss Niveau Grenzweg - Wofrien

### Fassadenansicht ab Spiezstrasse



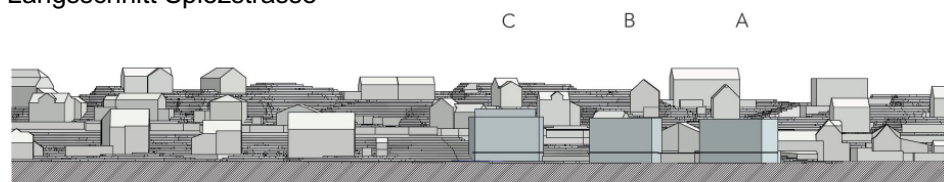
Ansicht ab Spiezstrasse (Nord-Ostfassade)

### Fassadenansicht ab Grenzweg



Ansicht ab Grenzweg (Süd-Westfassade)

### Längsschnitt Spiezstrasse



Längsschnitt durch Spiezstrasse

## 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)
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
EnG	Energiegesetz vom 14. Mai 1981 (BSG 741.1)
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 Flussufer (BSG 704.1)
SFV	Verordnung vom 29. Juni 1983 über See- und Flussufer (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 .....	90
Alleen .....	55
An- und Nebenbauten .....	79
Bewohnte .....	13
Unbewohnte .....	13
Anlagen und Bauteile im Grenzabstand .....	14
Antennenanlagen .....	49
Arbeitszonen	
Art der Nutzung .....	11
Archäologische Schutzgebiete .....	55
Attika .....	86
Ausnützungsziffer .....	76
Aussenbeleuchtungen .....	53
Bau- und Aussenraumgestaltung .....	45
Bau- und Nutzungsbeschränkungen .....	54
Bauabstände .....	86
Näherbaurecht .....	86
Baubewilligungsverfahren .....	7
Baumgruppen .....	55
Baupolizeiliche Masse .....	12
Bauweise .....	46
Besitzstandsgarantie .....	8
erweiterte .....	13
Dachaufbauten .....	80
Dachgeschoss .....	85
Dachgestaltung .....	46
Detailplanpflicht .....	65
Dorfschutzgebiet .....	54
Einzelbäume .....	55
Erhaltungszone (EZ) .....	21
Ersatzmassnahmen	
Natur .....	62
Fachberatung .....	50
Fassadengestaltung .....	46
Fassadenlänge .....	83
Fließgewässer .....	56
Freihaltegebiete .....	59
Gebäudeabstand .....	88
Gebäudebreite .....	81

Gebäudehöhe.....	82
Gebäuelänge.....	81
Gebäudemasse.....	81
Gefahrengebiete.....	63
Geschosse.....	14
Gestaffelte Gebäude.....	14
Gestaltungsfreiheit.....	13
Gestaltungsgrundsatz.....	45
Gestaltungsspielraum.....	50
Gewerbezone Biomasseverwertung Schluckhals.....	22
Gewerbezone Fernwärmezentrale.....	23
Grenz- und Gebäudeabstände.....	13
Grenzabstand	
Grosser.....	87
Kleiner.....	87
Grundrisse	
Unregelmässige.....	88
Grünflächenziffer.....	78
Grünzonen.....	22
Hangzuschlag.....	13
Historische Verkehrswege.....	55
Hotelzone.....	21
Landschaftsschongebiete.....	58
Landschaftsschutzgebiet Kander.....	58
Landwirtschaftszone.....	23
Lebensräume.....	60
Lichtemissionen.....	53
Massgebendes Terrain.....	76
Mischzonen und Mischzonen Kern	
Art der Nutzung.....	10
Ökologischer Ausgleich.....	51
Ortsbildpflege.....	54
Pärke und Gärten mit exotischen Gehölzen.....	56
private Baurecht.....	7
Puffergebiete.....	59
Qualitätssicherung.....	8, 50
Rebbauzone.....	23
Reklamen und Plakatierung.....	48
Schutz der naturnahen Landschaft.....	58
Stellung der Bauten.....	46
stilles Gewerbe.....	9
Strassenabstand.....	90
Strassenabstände.....	7
Stützmauern und Garagenvorbauten.....	14, 83
Terrainveränderungen.....	47
Trockensteinmauern.....	60
Überbauungsordnungen.....	41
Uferschutzpläne.....	43

Untergeschoss .....	85
Unterirdische Bauten .....	79
Vollgeschosse .....	84
Vorspringende Gebäudeteile.....	80
Waldabstand .....	7, 44
Widerhandlungen .....	67
Wohnzone Strukturerrhaltung	
Dachgestaltung .....	46
Gestaltungsfreiheit .....	13
Wohnzonen	
Art der Nutzung .....	9
Zonen für öffentliche Nutzungen .....	15
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen.....	19
Zonen mit Planungspflicht .....	24
Zonenabstand .....	89
Zonenplan .....	6
Zonenplan 1 .....	6
Zonenplan 2 .....	6
Zuständigkeiten .....	8, 66