

Einwohnergemeinde Hilterfingen

Änderung Überbauungsordnung Nr. 16 «Seehof»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Änderung Überbauungs- vorschriften

Die Änderung der UeO besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

Weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

September 2019

Änderungen rot

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

- ¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:
- der Wirkungsbereich der UeO und der Zonenplanänderung
 - die Baufelder für Hochbauten mit Baufeldbegrenzung und Bezeichnung
 - die Baulinien für das Sockelgeschoss
 - die Bereiche für An- und Kleinbauten / **der Bereich für eine Liftanlage**
 - der befestigte Aussenraum auf dem Niveau 0 (Staatsstrasse) und dem Niveau 1 (Parkdeck)
 - die maximalen traufseitigen Fassadenhöhen in m.ü.M.
 - das massgebende Terrain in m.ü.M.
 - die halböffentliche Grünfläche auf dem Niveau 1
 - die Bereiche für oberirdische Autoabstellplätze (Niveau 1) (ungefähre Lage)
 - die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle (Niveau 0) und zur oberirdischen Parkierung (Niveau 1)
 - die Einfahrt zur Einstellhalle mit Schranke
 - die Hauszugänge
 - die Busbucht
 - der Containerstandort auf dem Niveau 0
- ² Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:
- die Treppenanlagen zwischen den Niveaus 0 und 1 (ungefähre Lage)
 - das erhaltenswerte Objekt nach Inventar der kantonalen Denkmalpflege
 - die bestehenden Gebäude und die abzubrechenden Gebäudeteile
 - die projektieren Parzellen
 - die Gewässer gemäss amtlicher Vermessung

Art. 10

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baufelder

¹ Vorspringende Gebäudeteile wie beispielsweise Erker, Vordächer, Ausstertreppen oder Balkone dürfen bis 2.00 m über die Baufeldbegrenzung des Baufelds A resp. über die bestehende Fassade des erhaltenswerten Objekts «Seehof» des Baufelds C hinausragen. **Vordächer dürfen zwischen den Baufeldern A und C entlang der Kantonsstrasse bis 2.0 m über die Baulinie für das Sockelgeschoss hinausragen, wobei der Zwischenbereich zwischen dem Baufeld C und der Baulinie Sockelgeschoss nicht überdacht werden darf.** Über das Baufeld B und die Baulinie für ein Sockelgeschoss **südlich des Baufelds C** dürfen keine vorspringenden Gebäudeteile hinausragen. Für Bauvorhaben innerhalb des Strassenabstandes gilt das kantonale Strassengesetz.

² Bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie An- und Kleinbauten **wie Überdeckungen von Veloabstellplätzen oder Treppen mit Seitenwänden wie beispielsweise Einhausungen von Abfall-Containern** dürfen nur in den Baufeldern, im Sockelgeschoss und auf den im Überbauungsplan darge-

stellten Bereichen für An- und Kleinbauten errichtet werden. Ihre maximale Höhe beträgt ab fertigem Terrain gemessen 3.50 m, ihre Grundfläche ist innerhalb der dafür vorgesehenen Bereiche nicht begrenzt.

³ Offene Überdeckungen zum Witterungsschutz beispielsweise für Treppen oder Einkaufswagenstandorte sind ausserhalb der Baufelder bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² auch im befestigten Aussenraum Niveau 1 zulässig.

⁴ Im Bereich für die Liftanlage sind ein Personenlift sowie damit in Zusammenhang stehende Vordächer zulässig. Für die maximale traufseitige Fassadenhöhe gilt die Kote von 572.75 m.ü.M.

Art. 12

Baugestaltung Baufeld A	¹ Ein allfälliger Ersatzbau im Baufeld A ist in Bezug auf seine Gesamtgestaltung auf den Baubestand entlang des bergseitigen Strassenrands der Staatsstrasse abzustimmen.
Baufeld B	² Das Infrastrukturgebäude im Baufeld B ist als untergeordneter Baukörper zurückhaltend zu gestalten und mit einem Flachdach einzudecken.
Sockelgeschoss	³ Der optische Bezug zwischen dem Strassenraum und den publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Staatsstrasse ist mit einer angemessenen Fassadengestaltung des Sockelgeschosses sicherzustellen. Die beidseits des Gebäudes «Seehof» vorgesehenen Sockelgeschosse sind als räumlich untergeordnete Anbauten formal deutlich vom «Seehof» abzusetzen. Die Autoabstellplätze auf dem Sockelgeschoss sind soweit zurückzusetzen, dass die parkierten Fahrzeuge von der Staatsstrasse aus gesehen nicht störend in Erscheinung treten.
Baufeld C «Seehof»	⁴ Die Bedeutung des erhaltenswerten Gebäudes «Seehof» als repräsentativer Solitärbau an der Staatsstrasse ist zu erhalten, indem dessen Form und Charakter durch eine angemessene Gestaltung der Anbauten sichtbar bleibt. Räumlich im Zusammenhang mit dem «Seehof» stehende Um-, An- und Kleinbauten, die Liftanlage sowie neue vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 Abs. 1 sind in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege zu gestalten.

Art. 13

An- und Kleinbauten / Liftanlage	An- und Kleinbauten sowie die Liftanlage nach Art. 10 Abs. 2 haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen und müssen den Vorgaben des Ortsbilderhaltungsgebiets entsprechen. Sie sind als untergeordnete, formal abgesetzte Baukörper zu gestalten und im Sinne einer zurückhaltenden Baugestaltung mit Flachdächern einzudecken.
-------------------------------------	---

Genehmigungsvermerke der Änderung 2018/2019

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 6. und 13. Sept. 2018

Öffentliche Auflage vom 6. Sept. bis 5. Okt. 2018

Einspracheverhandlungen am	0
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 9. Sept. 2019

Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV
im amtlichen Anzeiger vom 19. Sept. 2019

Präsident Sekretär

Gerhard Beindorff Jürg Arn

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Hilterfingen,

Gemeindeschreiber

Jürg Arn

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