

Einwohnergemeinde Hilterfingen

Änderung Überbauungsordnung Nr. 16 «Seehof»

im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Kurzbericht

Die Änderung der UeO besteht aus:

- Änderung Überbauungsplan
- Änderung Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Kurzbericht

September 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Gemeinde Hilterfingen
Staatsstrasse 18, 3652 Hilterfingen

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Danielle Meyer, Raumplanerin BSc
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH

Inhalt

| | |
|---|----------|
| 1. Ausgangslage | 5 |
| 2. Gegenstand der Änderung | 5 |
| 3. Auswirkungen | 6 |
| 4. Vorgehen | 6 |
| 4.1 Zuständigkeit und Termine | 6 |
| 4.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen | 6 |

1. Ausgangslage

Die UeO Nr. 16 «Seehof» (genehmigt am 18. September 2014) befindet sich an der Staatsstrasse zwischen der Bachgasse und der Hübelistrasse in Hilterfingen.

Zusätzlich zum bisherigen Vorhaben sind ein Vordach für das Sockelgeschoss, ein Personenlift, offene Überdeckungen zum Witterungsschutz beispielsweise für Treppen oder Einkaufswagenstandorte sowie Einhausungen für einen Monoblocks sowie für Abfall-Container vorgesehen. Um diese zu ermöglichen ist eine Ergänzung der Überbauungsordnung erforderlich.

2. Gegenstand der Änderung

Vordach Sockelgeschoss

Vordächer durften bisher die Baulinie für das Sockelgeschoss nicht überragen. Um ein Vordach im Bereich der Migros-Front entlang der Kantonsstrasse zu ermöglichen werden neu Vordächer zwischen den Baubereichen A und C entlang der Kantonsstrasse gestattet. Sie dürfen bis 3.40 m 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. Damit wird der als Trennung des neuen Anbaus an das Baudenkmal Seehof gewahrt.

Liftnanlage

Neu wird ein Bereich für eine Liftnanlage ausgeschieden. Darin sind ein Personenlift sowie damit in Zusammenhang stehende Vordächer zulässig.

An- und Kleinbauten

Für bewilligungspflichtige und bewilligungsfreie An- und Kleinbauten mit Seitenwänden wie beispielsweise Einhausungen von Abfall-Containern werden im Überbauungsplan zwei neue Bereiche ausgeschieden. Die heute freistehenden Container könnten mit der vorgesehenen Verkleidung sauber geordnet und verräumt werden.

Offene Überdeckungen

Zum Witterungsschutz beispielsweise für Treppen oder Einkaufswagenstandorte werden im befestigten Aussenraum Niveau 1 offene Überdeckungen bis zu einer maximalen Grundfläche von 30 m² gestattet.

3. Auswirkungen

Die geringfügige UeO-Änderung führt gegenüber der heutigen Situation zu keiner zusätzlichen Bauzonenkapazität und daher auch zu keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens. An- und Kleinbauten sowie die Liftanlage haben sich gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzufügen und müssen den Vorgaben des Ortsbilderhaltungsgebiets entsprechen. Die Änderung hat keine massgeblichen negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und führt beispielsweise im Bereich der Abfall-Container zu einer erheblichen Verbesserung der heutigen Situation.

4. Vorgehen

4.1 Zuständigkeit und Termine

Die Planung erfolgt im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV. Anschliessend werden die Änderungen vom Gemeinderat beschlossen und beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht.

Termine

| | |
|--|------------------------|
| Entwurf | bis Sommer 2018 |
| Verabschiedung Kommission und Gemeinderat | August 2018 |
| öffentliche Auflage | September/Oktober 2018 |
| Bereinigung aufgrund Stellungnahme Denkmalpflege | anschliessend |
| Beschluss Gemeinderat | 9. September 2019 |
| Bekanntmachung nach Art. 122 Abs. 8 BauV | Sept. / Okt. 2019 |
| Einreichung Genehmigung AGR | anschliessend |

4.2 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten Personen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechnigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG gegen die materiellen und formellen Aspekte der Planung sowie gegen die Absicht, diese im geringfügigen Verfahren zu beschliessen Einsprache erheben. Während der Einsprachefrist gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

Aufgrund der Stellungnahme der Denkmalpflege wurden anschliessend an die öffentliche Auflage Anpassungen vorgenommen. Diese führten zu einer Beschränkung der baulichen Möglichkeiten gegenüber der öffentlichen Auflage.