

ÜBERBAUUNGSORDNUNG
NR. 13B „MARBACH“

Mit Änderungen des Zonenplanes vom 20. 11. 1998

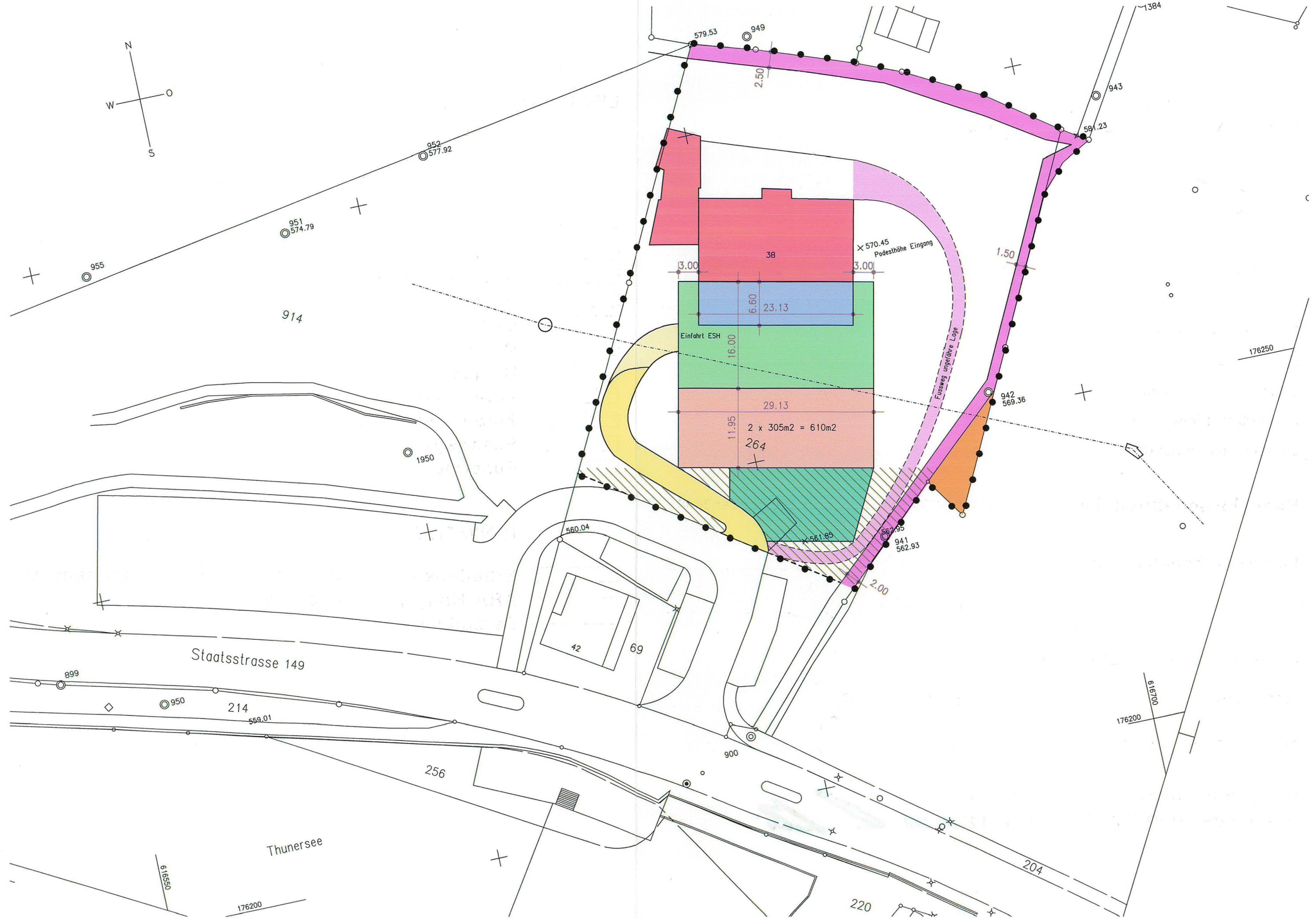
ÜBERBAUUNGSPLAN M 1:500

Juli 2006

LEGENDE

- FESTLEGUNGEN
- • • • Perimeter Überbauungsplan Nr. 13B Marbach
 - Baufeld Vorbau
 - Baufeld Neubau
 - Baufeld Einstellhalle
 - Baufeld Besucherparkplätze
 - Wohnzone E2
 - Umgebungsgestaltung
 - Zufahrt bestehend
 - Zufahrt angepasst
 - Fusswege öffentlich
 - Fussweg intern

- HINWEISE
- Erhaltenswerte Gebäude gemäss Schutzzonenplan
 - ARA-Hangleitung bestehend
 - Parzellengrenze neu



GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren	03. März – 03. April 2006
Vorprüfung	3. Juli 2006
Publikation im Amtsblatt	12. und 19. Juli 2006, Nr. 28. und 29.
Publikation im Amtsanzeiger	13. und 20. Juli 2006, Nr. 28. und 29.
Öffentliche Auflage	14. Juli – 14. August 2006
Einspracheverhandlungen	-
Rechtsverwahrungen	-
Erledigte Einsprachen	-
Unerledigte Einsprachen	-
Beschlossen durch den Gemeinderat	03. Juli 2006

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 13. September 2006

Namens der Einwohnergemeinde
Der Präsident:
Der Sekretär:

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
3652 Hilterfingen, 20. Oktober 2006
der Gemeindeschreiber: J. Arn

Genehmigt durch das Kant. Amt für
Gemeinden und Raumordnung 12. JAN. 2007

EINWOHNERGEMEINDE HILTERFINGEN

**ÜBERBAUUNGSORDNUNG
NR. 13B „MARBACH“**

Mit Änderungen des Zonenplanes vom 20.11.1998

ÜBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Juli 2006

Art. 1

Wirkungsbereich Die Überbauungsordnung gilt für das im Überbauungsplan mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Art. 2

Zweck Die Überbauungsordnung bezweckt:

- Die sinnvolle Umnutzung des erhaltenen Hotelgebäudes.
- Eine gute Einpassung des Neubauvolumens ins empfindliche Siedlungsbild zwischen Hüneggpark und Dorf Hilterfingen.
- Eine der Situation angepasste Umgebungsgestaltung.
- Die Regelung der Erschliessung und Parkierung.
- Sicherstellung der öffentlichen Fusswege.

Art. 3

Stellung zum Baureglement Soweit die Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten Baureglement, Zonen- und Schutzzonenplan der Gemeinde Hilterfingen, insbesondere der Wohnzone W2.

Art. 4

Lärmbelastung Es gilt die Empfindlichkeitsstufe II im Sinne von Art. 43 der Lärmschutzverordnung LSV vom 15. Dez. 1986.

Art. 5

Archäologische Bodenfunde Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baupolizeibehörde sowie der Archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).
Im Perimeter des archäologischen Schutzgebietes dürfen Bauvorhaben und Terrainveränderungen erst nach erfolgter Rücksprache mit dem Archäologischen Dienst des Kantons Bern ausgeführt werden.

Art. 6

Einbezug kant. Denkmalpflege und Schutzorganisationen Für alle Bauvorhaben innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung Nr. 13B „Marbach“ sind die Bauprojekte vor der Baueingabe der kantonalen Denkmalpflege zur Genehmigung vorzulegen.

Die Bauberatungen des Berner Heimatschutzes und des Uferschutzverbandes Thuner- und Brienzersee sind vor der Baueingabe zu orientieren.

Art. 7

Nutzungsart	Vorgesehen ist eine Wohnnutzung, die mit standortbezogenen Ladengeschäften, Praxen und einem Verpflegungsbetrieb ergänzt werden kann.
-------------	---

Art. 8

Nutzungsmass	Das Mass der Nutzung für das Gebiet innerhalb des Planperimeters beträgt insgesamt 2100 m ² Bruttogeschossfläche (BGF).
--------------	--

Art. 9

Erhaltenwertes Hotelgebäude	Das Hotelgebäude ist in seiner Grundsubstanz zu erhalten. Bestehende An- und Nebenbauten können rückgebaut oder im Baufeld Vorbau ersetzt werden. Fassadenveränderungen zur Gewährleistung eines zeitgemässen Komforts, z.B. vergrösserte Balkone oder Lifteinbauten, sind zugelassen. Sie dürfen die gestalterischen Qualitäten des Altbaus nicht beeinträchtigen.
-----------------------------	---

Art. 10

Zusätzliche Neubauten	Vorgelagert zu dem erhaltenwerten Gebäude, im Baufeld Neubau, kann ein zusätzliches Bauvolumen erstellt werden. Für das Neubauvolumen ist ein Flachdach vorgesehen, die Oberkante des Daches darf die Höhenkote von 570.45 m.ü.M nicht überragen. Ausnahmen sind lediglich für Kamine, Liftschächte oder ähnliches, sowie für eine offene Pergola erlaubt.
-----------------------	--

Art. 11

Gestaltung	Für alle über dem Terrain sichtbaren Bauteile sind bei der Gestaltung zu berücksichtigen: - Die Bauten müssen als Gesamtkomplex harmonisch wirken. - Die Neubauten dürfen den Altbau weder durch ihr Volumen noch durch ihre Gestaltung konkurrenzieren. - Gebäudeanordnung, Gestaltung und Materialwahl müssen mit den erhaltenwerten Bauten (Seerösli, Marbach) ein gutes Gesamtbild ergeben.
------------	--

Art. 12

Umgebungs- gestaltung

Das im Plan mit der Signatur Umgebungsgestaltung gekennzeichnete Gebiet ist, gemeinsam mit den Eigentümern des entsprechenden Bereiches der UeO Nr. 13A „Parkplatz Hünegg“ zu gestalten. Es muss mittels geeigneter Bepflanzung oder Möblierung ein ansprechender Zugangs- bereich zu den beiden erhaltenswerten Bauten erreicht werden.

Der Besucherparkplatz und die übrigen notwendigen Anlagen sind mit gestalterischen Massnahmen so einzupassen, dass ein guter Gesamteindruck entsteht.

Mit der Baueingabe ist für das übrige Überbauungsplangebiet ein Umgebungsgestaltungs- und Bepflanzungsplan einzureichen. Der Bepflanzungsplan hat genaue Angaben über Standort und Art der vorgesehenen Pflanzen zu enthalten.

Beim Bepflanzungsplan ist speziell zu berücksichtigen:

- Einplanung einzelner hochstämmiger Bäume, damit der parkähnliche Charakter nicht ganz verloren geht.
- Optische und räumliche Abtrennung der öffentlichen Fusswege durch geeignete Bepflanzung.
- Standortheimische Pflanzen sind zu bevorzugen.

Im Umgebungsgestaltungsplan sind genügend Aufenthaltsbereiche für die Bewohnerinnen und Bewohner, insbesondere Kinderspielflächen auszuweisen (Art. 15 BauG).

Art. 13

Erschliessung, Parkierung

Die Zufahrt erschliesst die zentrale Einstellhalle (im Baufeld Einstellhalle) zwischen dem Neubau und dem Altbau.

Der Altbau wird unterirdisch über die Einstellhalle und oberirdisch durch einen Fussweg erschlossen.

Die oberirdischen Parkplätze sind alle dem Neubau vorgelagert, im Baufeld Besucherparkplätze, angeordnet.

Art. 14

Öffentliche Fusswege

Die beiden bestehenden, der östlichen und nördlichen Grundstücksgrenze entlangführenden öffentlichen Fusswege werden beim Verkauf der Parzelle durch die Gemeinde abparzelliert und verbleiben im Eigentum und zum Unterhalt der Einwohnergemeinde Hilterfingen.

Art. 15

Containerstandort

Für den Containerstandort ist, gemeinsam mit dem Eigentümer der Parzelle Nr. 69, ein geeigneter Platz vorzusehen.

Art. 16

ARA - Leitung	Bei der Planung des Bauprojektes ist die bestehende ARA – Hangleitung zu berücksichtigen und nötigenfalls auf Kosten der Bauherrschaft zu verlegen.
---------------	---

Art. 17

Inkrafttreten	Die Überbauungsordnung (UeO) Nr.13B „Marbach“ tritt mit der Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.
---------------	---

Art. 18

Aufheben bestehender Vorschriften	Mit dem Inkrafttreten der Überbauungsordnung (UeO) Nr. 13B „Marbach“ wird die Überbauungsordnung Nr. 13 „Marbach“ aufgehoben.
-----------------------------------	---

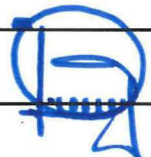
GENEHMIGUNGSVERMERKE

Mitwirkungsverfahren	<u>03. März – 03. April 2006</u>
Vorprüfung	<u>03. Juli 2006</u>
Publikation im Amtsblatt	<u>12. und 19. Juli 2006, Nr. 28 und 29</u>
Publikation im Amtsanzeiger	<u>13. und 20. Juli 2006, Nr. 28 und 29</u>
Oeffentliche Auflage	<u>14. Juli – 14. August 2006</u>
Einspracheverhandlungen	<u>-</u>
Rechtsverwahrungen	<u>-</u>
Erledigte Einsprachen	<u>-</u>
Unerledigte Einsprachen	<u>-</u>
Beschlossen durch den Gemeinderat	<u>03. Juli 2006</u>

Beschlossen durch die Gemeindeversammlung 13. September 2006

Namens der Einwohnergemeinde Der Präsident:  Der Sekretär: 

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3652 Hilterfingen, 20. Oktober 2006 
der Gemeindeschreiber: J. Arn

Genehmigung durch das Kant. Amt für
Gemeinden und Raumordnung 12. JAN. 2007

