

GEMEINDE HILTERFINGEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 14
'MAGDA'

UEBERBAUUNGSPLAN NR. 14a
MIT AENDERUNG DES UEBERBAUUNGSPLANES NR. 10

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 14 BEINHALTET:
-UEBERBAUUNGSPLAN NR. 14a
-UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 14b
-AENDERUNG DES UEBERBAUUNGSPLANES NR. 10

MASSSTAB 1:500
DATUM: 11.11.91
REV: 18.11.92
REV:

PLANVERFASSER:
PETER SCHENK AG ARCHITEKTEN ETH/SIA/SWB
OBERDORFSTR. 7
3612 STEFFISBURG
TEL. 033 / 37 27 77
FAX 033 / 37 03 32

GENEHMIGUNGSVERMERKE

VORPRÜFUNG VOM 2.6.92
PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 1.6.92/4.6.92, IM AMTSANZEIGER VOM 2.6.92/9.6.92
OEFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 3.7.92 BIS 3.8.92

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM 10.9.92
ERLEDIGTE EINSPRACHEN -
RECHTSVERWAHRUNGEN -
UNERLEDIGTE EINSPRACHEN 2

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 16.9.92

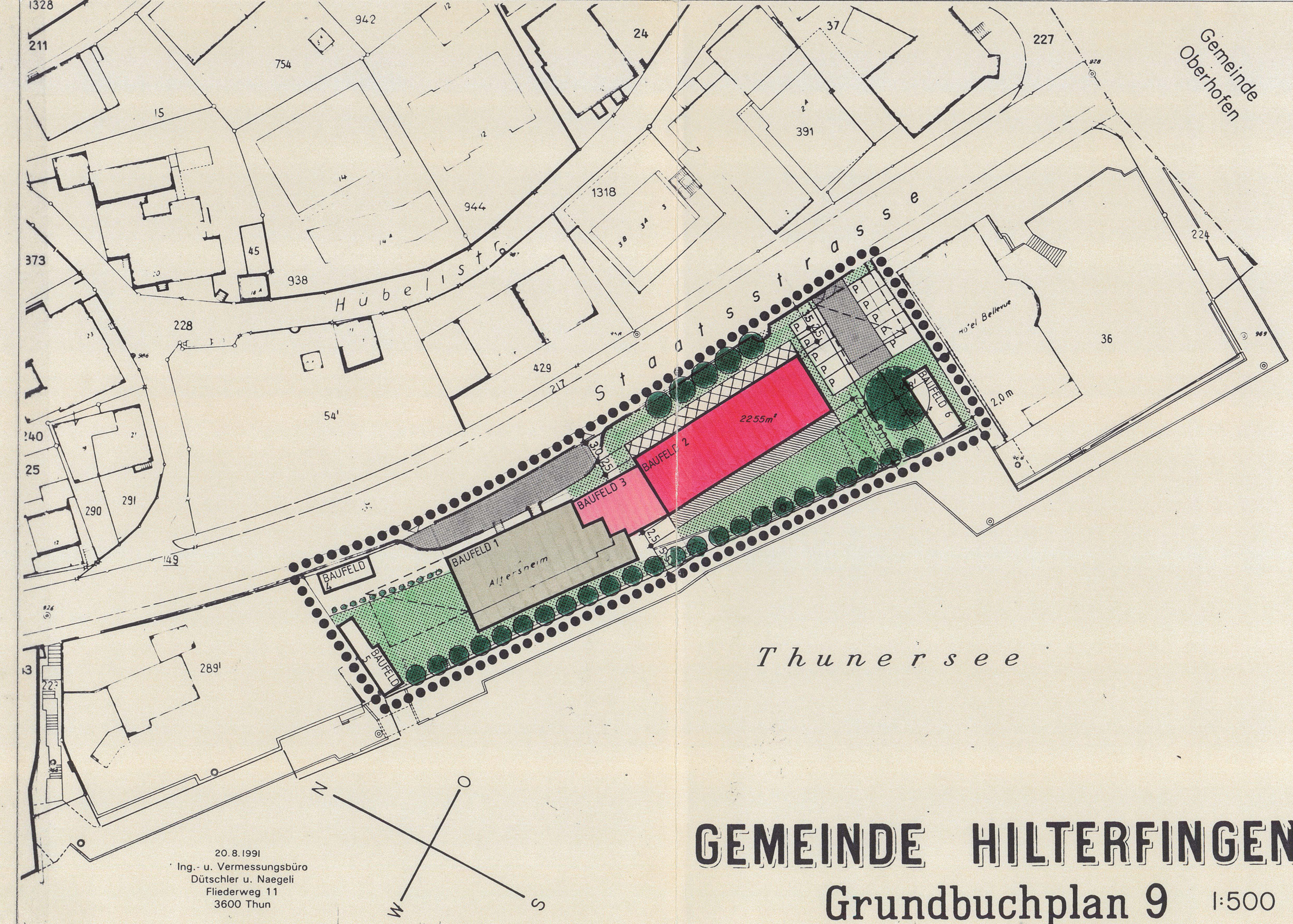
GENEHMIGT DURCH DIE
GEMEINDEVERSAMMLUNG VOM 9.12.1992



DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHIEINT:
HILTERFINGEN, DEN 10.12.92 DER GEMEINDESCHREIBER

GENEHMIGT DURCH DIE
KANT. BAUDIREKTION

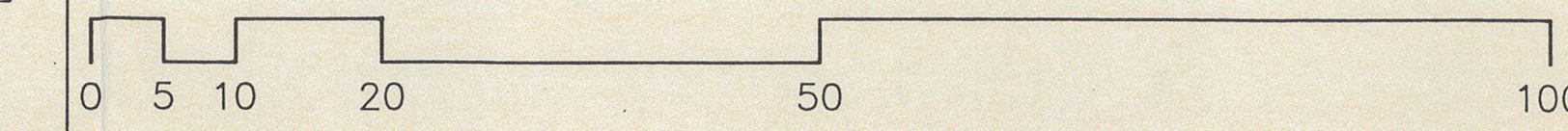
GENEHMIGT gemäss
Beschluss vom 11. März 1993
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
Die Direktorin Schaefer



GEMEINDE HILTERFINGEN
Grundbuchplan 9 1:500

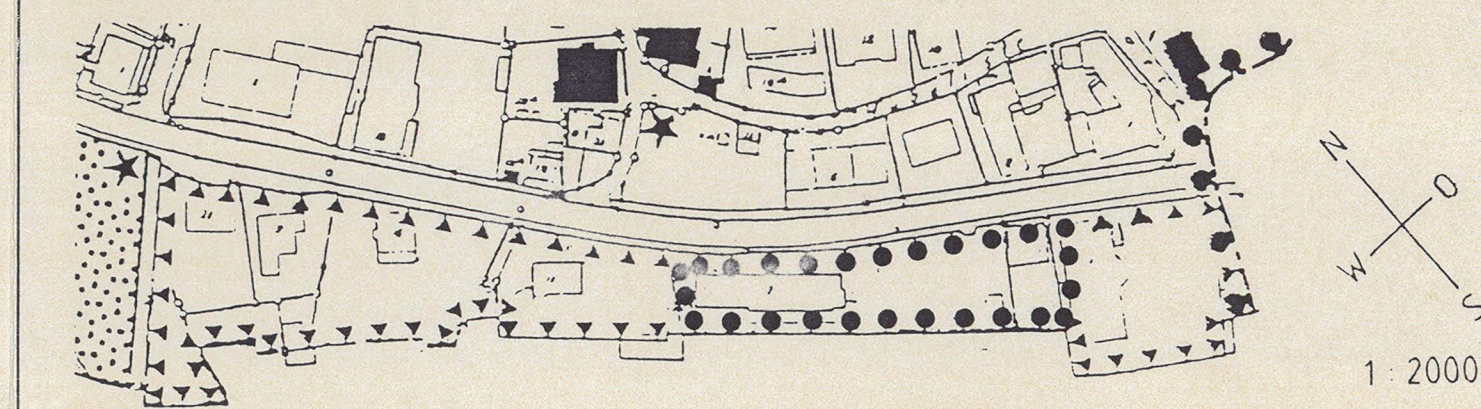
LEGENDE

- WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUTEN / NUTZUNG**
 - BAUFELD 1-3 FÜR HAUPTGEBÄUDE ES II, 4-6 FÜR NEBENGEBÄUDE
 - ANBAUBEREICH 3-GESCHOSSIG FÜR BALKONE
 - ANBAUBEREICH 3-GESCHOSSIG FÜR ERSCHLIESSUNGS- UND VERSORGUNGSBAUTEN
 - ABBRUCH VON BESTEHENDEN GEBÄUDEN UND GEBÄUDETEILEN
- BEPFLANZUNG**
 - GRÜNBEREICHE
 - BEPFLANZUNG MIT EINZELBAUM
 - BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN (ANZAHL UND STANDORT VARIIERBAR)
 - BEPFLANZUNG MIT NIEDERHECKEN
- ERSCHLIESSUNG**
 - DETAILERSCHLIESSUNG
 - OBERIRDISCHE PARKIERUNG



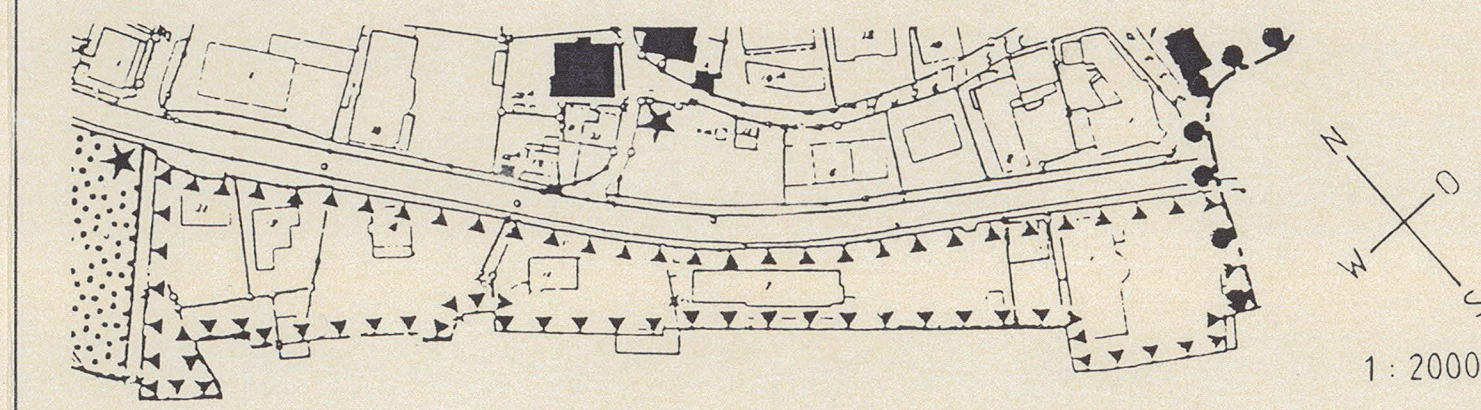
AENDERUNG DES UEBERBAUUNGSPLANES NR. 10
NEUER ZUSTAND

▲▲▲ PERIMETER UEBERBAUUNGSPLAN NR. 10
●●● PERIMETER UEBERBAUUNGSPLAN NR. 14



ALTER ZUSTAND

▲▲▲ PERIMETER UEBERBAUUNGSPLAN NR. 10



Gemeinde Hilterfingen

UEBERBAUUNGSORDNUNG Nr. 14 "MAGDA"

Art.1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Ueberbauungsordnung ist im Ueberbauungsplan Nr. 14 a mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art.2 Stellung zur Grundordnung und zum Ueberbauungsplan Nr. 10

Für die im Ueberbauungsplan Nr. 14 a dargestellten Bauten und Anlagen gelten die Sonderbauvorschriften zum Ueberbauungsplan Nr. 10 "Strandweg Ländte und Hotel Bellevue" und die normalen Vorschriften des Bau- und Kernbaureglementes der Gemeinde Hilterfingen, soweit die nachfolgenden Ueberbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

Art.3 Inhalt des Ueberbauungsplans

Im Ueberbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessungen der Baufelder 1,2,3 für Hauptgebäude
- b) die Anbaubereiche an das Baufeld 2 für Balkone und Bauten der Erschliessung und Versorgung
- c) die Lage der bestehenden Nebenbauten Baufelder 4 und 5
- d) die Lage des verschobenen Nebenbaus Baufeld 6
- e) die Lage und Abmessungen der abzubrechenden Gebäude und Gebäudeteile
- f) die Flächen der Erschliessungsanlagen (Vorfahrt, Anlieferung, Parkierung)
- g) die Lage des neuen Einzelbaums (Ersatzpflanzung gemäss Art. 5 Ueberbauungsplan Nr. 10)
- h) der Raum der Uferbepflanzung

Art.4 Architektonische Gestaltung

Die einzelnen Bauteile sind in Gebäudeform, Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Die Neubauteile sind in einer zeitgemässen Architektursprache zu gestalten, haben sich aber in ihrem Ausdruck der Villa Magda unterzuordnen.

Art.5 Hauptgebäude

a) Nutzung

Die Gebäude dienen dem Betrieb eines Alters- Wohn- und Pflegeheims mit ca. 30 Pensionären und als Stützpunkt für ambulante Bedürfnisse (z.B. Mittagstisch)

b) Baupolizeiliche Masse

Das bestehende Gebäude auf dem Baufeld 1 ist in den Abmessungen integral zu erhalten

Baufeld	2	3
Geschosszahl	3	2
Gebäudehöhe max	569.70*	566.70
Firsthöhe max	571.70*	567.70
Bruttogeschossfläche max.	1200	200

* (Baufeld 1 bestehende Magda: Gebäudehöhe ca. Kote 570.50
Firsthöhe ca. Kote 572.50)

Abgeändert
gemäß Beschluss der
BAUDIREKTION DES KANTONS BERN
vom 11. März 1993

c) Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 1.4.87 werden die Baufelder 1, 2 und 3 der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet. ~~Da die Villa Magda als schützenswertes Objekt nach der Definition des Denkmalschutzes gilt, sind für dieses Baufeld Ausnahmen zugelassen.~~

Art.6 Baulinien/Grenzabstände

In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden.

Art.7 Dachgestaltung

Das Dach auf Baufeld 2 ist mit einer Neigung von max. 21 Grad in Eternitschiefer oder Ziegel eingedeckt.

Auf Baufeld 3 ist ein eingeschossiger schmaler Wintergarten als Verbindungsglied zwischen dem Hauptgebäude 1 und 2 transparent in Stahl-Glaskonstruktion mit Satteldach zu erstellen. Der darunterliegende Sockelbau weist ein begrüntes, resp. begehbare Flachdach auf.

Art.8 Anbauten

Seeseitig des Baufeldes 2 sind Balkone in filigraner Bauweise zu erstellen auf einer deutlich abgesetzten Sockelzone in Massivbauweise.

Strassenseitig des Baufeldes 2 ist ein Liftturm vorgesehen, Oberkant Flachdach auf Kote max. 570.70m. Ein eingeschossiger, unterirdischer Trakt nimmt Versorgungsräume auf. Sein Flachdach ist zu begrünen.

Art.9 Nebengebäude

Baupolizeiliche Masse

- Die bestehenden Nebengebäude auf Baufeld 4 (Oeltankraum und Abstellraum) und auf Baufeld 5 (Bootshaus und Vordach) sind in ihren Abmessungen unverändert zu belassen.
- Der bestehende Pavillon (Baufeld 6) ist an die neue Lage zu versetzen.

Art.10 Abbrüche

Die Abbrüche sind spätestens mit dem Bezug der Neubauten durchzuführen.

Art.11 Parkierung

Die gemäss Art. 49 ff BauV vorgeschriebenen 10 Autoabstellplätze (davon 2 behindertengerechte), sind auf dem bezeichneten Parkfeld zu konzentrieren. Eine zusätzliche Parkebene darunter mit unterirdischer Zufahrt vom Hotel Bellevue ist möglich. Die heutige Vorfahrt ist im Wesentlichen zu belassen und nur punktuell anzupassen.

Art.12 Grünbereiche

Die nicht als Zufahrten benützten Flächen sind zu begrünen. Wege sind unversiegelt, aber behindertengerecht auszuführen. Sie sind an den Strandweg anzuschliessen. Anstelle des zu fällenden exotischen Baums ist ein neuer Einzelbaum gemäss Ueberbauungsplan zu pflanzen. Die ursprüngliche Baumreihe seeseitig ist zu ergänzen.

Art.13 Energie

Das Konzept der Energieversorgung ist von der Gemeinde zu bewilligen.

Art.14 Zivilschutzräume

Der Kanton verzichtet auf die Erstellung von Schutzräumen. Die entsprechenden Ersatzabgaben sind demzufolge zu entrichten.

Art.15 Antennen

Die Anlage ist an das Regionalkabelnetz anzuschliessen.
Einzelantennen sind nicht gestattet.

Art.16 Inkrafttreten

Die Ueberbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft. (Art. 110 BauV.)

Hilterfingen, 17. Juni 1992
(Magdaueb)

GEMEINDE HILTERFINGEN

UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 14
'MAGDA'

GERINGFÜGIGE AENDERUNG
UEBERBAUUNGSPLAN NR. 14a

DIE UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 14 BEINHALTET:

- UEBERBAUUNGSPLAN NR. 14a
- UEBERBAUUNGSVORSCHRIFTEN NR. 14b

MASSSTAB 1:500

PLANVERFASSER:

DATUM: 11.11.91
REV: 18.11.92
REV: 15. 6. 00

DÄLLENBACH EWALD ARCHITEKTEN
INDUSTRIEWEG 33 3612 STEFFISBURG
L. Wahl

GENEHMIGUNGSVERMERKE

PUBLIKATION IM AMTSBLATT VOM 5.7.00 / 12.7.00 , IM AMTSANZEIGER VOM 6.7.00 / 13.7.00
ÖFFENTLICHE AUFLAGE DER UEBERBAUUNGSORDNUNG VOM 7.7.00 BIS 7.8.00

EINSPRACHEVERHANDLUNG AM RECHTSVERWAHRUNGEN
ERLEDIGTE EINSPRACHEN UNERLEDIGTE EINSPRACHEN

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT AM 8.8.2000



NAMENS DES GEMEINDERATES
PRÄSIDENTIN *J. K...* SEKRETÄR *[Signature]*

DIE RICHTIGKEIT DIESER ANGABEN BESCHENIGT:
HILTERFINGEN, DEN 14.8.00 DER GEMEINDESCHREIBER *[Signature]*

GENEHMIGT DURCH
DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

29. Aug. 2000

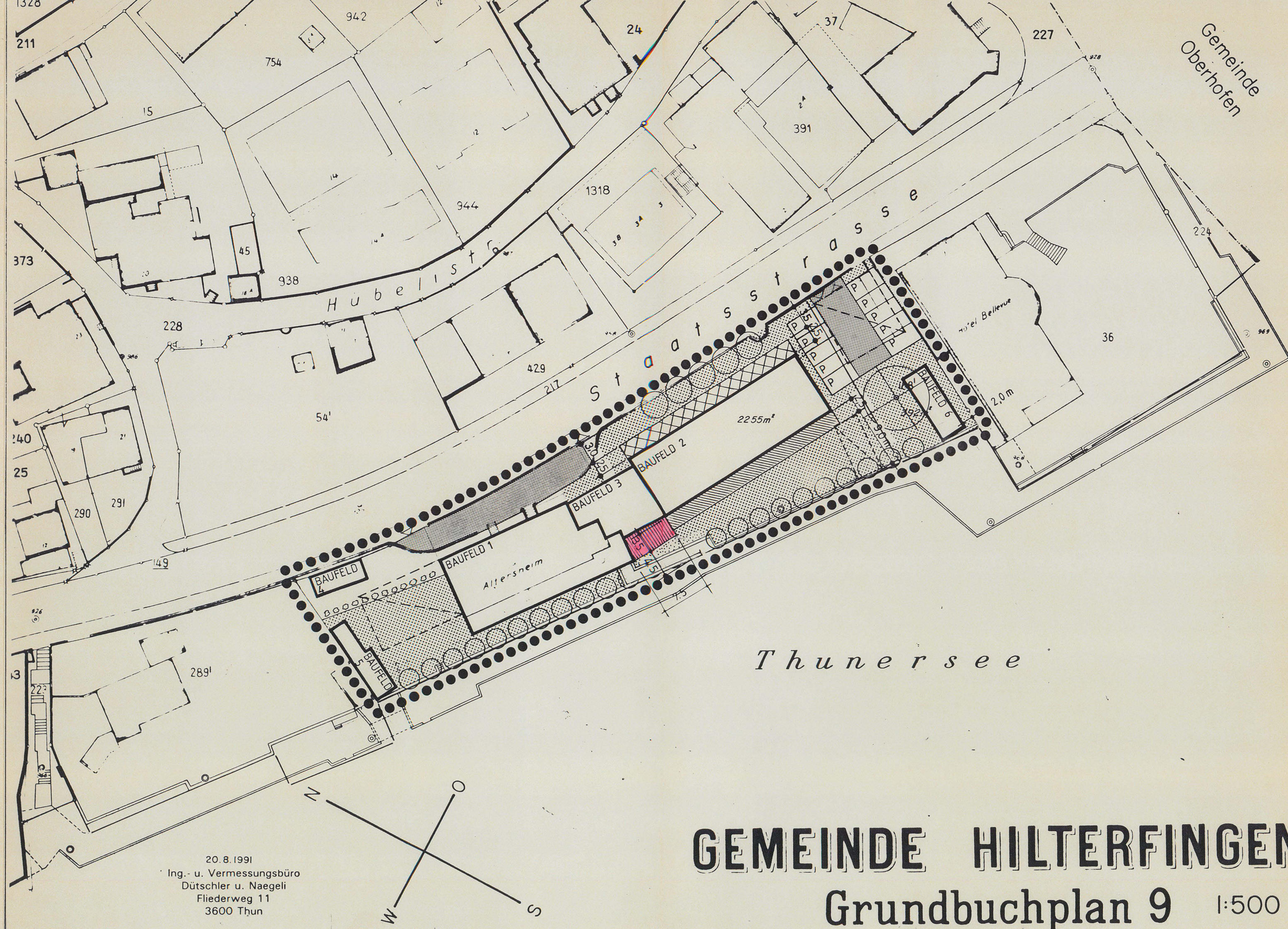
[Signature]

Gemeinde Hilterfingen

AENDERUNG UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 14 MAGDA

Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplans
j) Anbaubereich an das Baufeld 3 für 1-geschossige Bauten

Art. 8 Anbauten
a) Seeseitig des Baufeldes 3 ist ein 1-geschossiger Wintergarten in Stahl-Glas-Konstruktion mit geneigtem Glasdach vorgesehen. Max. Dachkote 563.80



20.8.1991
Ing.- u. Vermessungsbüro
Dütschler u. Naegeli
Fliederweg 11
3600 Thun

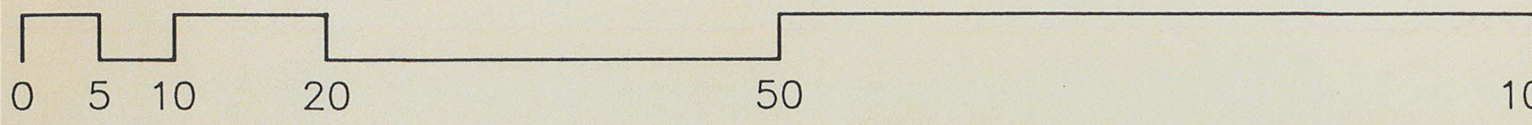
GEMEINDE HILTERFINGEN
Grundbuchplan 9 1:500

LEGENDE

- ● ● ● ● WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG
- BAUTEN / NUTZUNG**
 - BAUFELD 1 BAUFELD 1-3 FÜR HAUPTGEBÄUDE ES II, 4-6 FÜR NEBENGEBÄUDE
 - ANBAUBEREICH 3-GESCHOSSIG FÜR BALKONE
 - ANBAUBEREICH 3-GESCHOSSIG FÜR ERSCHLIESSUNGS- UND VERSORGUNGSBAUTEN
 - ABBRUCH VON BESTEHENDEN GEBÄUDEN UND GEBÄUDETEILEN
- BEPFLANZUNG**
 - GRÜNBEREICHE
 - BEPFLANZUNG MIT EINZELBAUM
 - BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN (ANZAHL UND STANDORT VARIIERBAR)
 - BEPFLANZUNG MIT NIEDERHECKEN
- ERSCHLIESSUNG**
 - DETAILERSCHLIESSUNG
 - OBERIRDISCHE PARKIERUNG

AENDERUNG UEBERBAUUNGSPLAN NR. 14

ANBAUBEREICH 1-GESCHOSSIG FÜR WINTERGARTEN



Gemeinde Hilterfingen

ÄNDERUNG UEBERBAUUNGSORDNUNG NR. 14 M A G D A

Art. 3 Inhalt des Ueberbauungsplans

j) Anbaubereich an das Baufeld 3 für 1-geschossige Bauten

Art. 8 Anbauten

a) Seeseitig des Baufeldes 3 ist ein 1-geschossiger Wintergarten in Stahl-Glas-Konstruktion mit geneigtem Glasdach vorgesehen
Max. Dachkote 563.80

28. Juni 2000

Gemeinderat Hilterfingen

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Hilterfingen, 14. Juni 2000



J. Kienel

[Signature]

Gemeinde Hilterfingen

Überbauungsordnung Nr.14 „Magda“

Geringfügige Änderung
Überbauungsplan Nr.14a

Die Überbauungsordnung Nr.14 beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr.14b
- Überbauungsvorschriften Nr.14b

Massstab: 1:500

Datum : 15.07.2005

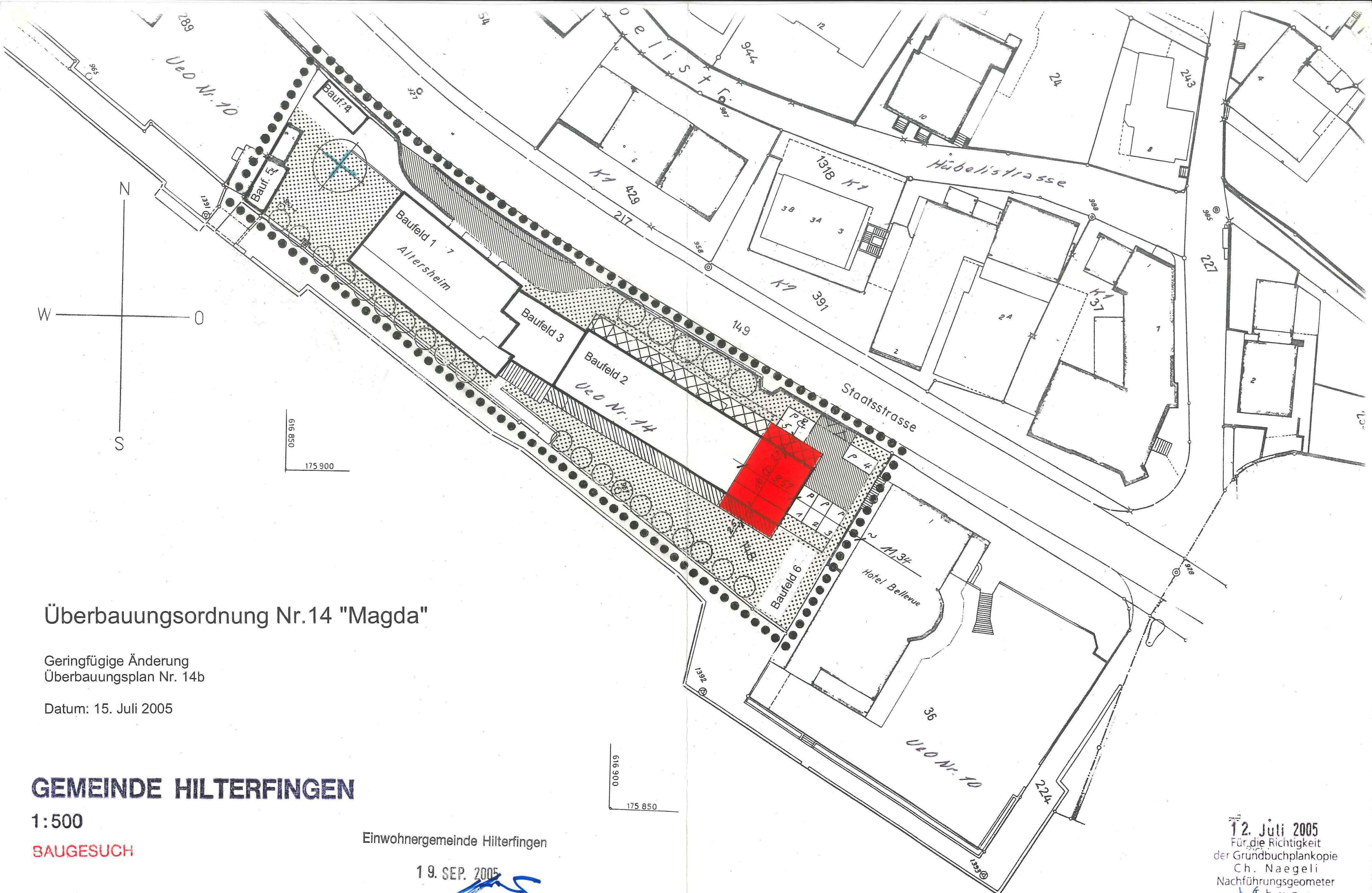
Rev. :

Rev. :

Planverfasser:



Segger Architekten AG
Staatsstrasse 100a
3626 Hünibach



Überbauungsordnung Nr.14 "Magda"

Geringfügige Änderung
Überbauungsplan Nr. 14b

Datum: 15. Juli 2005

GEMEINDE HILTERFINGEN

1:500

BAUGESUCH

Einwohnergemeinde Hilterfingen

19. SEP. 2005

Der Bauverwalter:

~~AUFLAGEAKTEN~~

12. Juli 2005
Für die Richtigkeit
der Grundbuchplankopie
Ch. Naegeli
Nachführungsgeometer
Naegeli

LEGENDE

● ● ● ● WIRKUNGSBEREICH DER UEBERBAUUNGSORDNUNG

BAUTEN / NUTZUNG

 BAUFELD 1-3 FÜR HAUPTGEBÄUDE ES II, 4-6 FÜR NEBENGEBÄUDE

 ANBAUBEREICH 3-GESCHOSSIG FÜR BALKONE

 ANBAUBEREICH 3-GESCHOSSIG FÜR ERSCHLIESSUNGS- UND VERSORGUNGSBAUTEN

 ABRUCH VON BESTEHENDEN GEBÄUDEN UND GEBÄUDETEILEN

BEPFLANZUNG

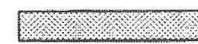
 GRÜNBEREICHE

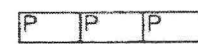
 BEPFLANZUNG MIT EINZELBAUM

 BEPFLANZUNG MIT BÄUMEN (ANZAHL UND STANDORT VARIIERBAR)

 BEPFLANZUNG MIT NIEDERHECKEN

ERSCHLIESSUNG

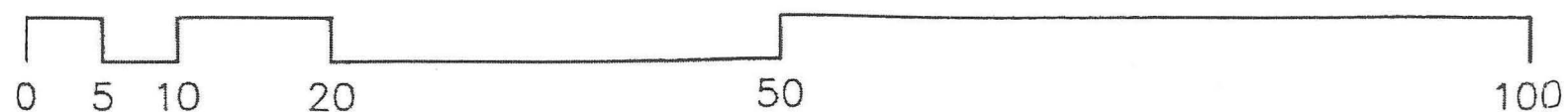
 DETAILERSCHLIESSUNG

 OBERIRDISCHE PARKIERUNG

AENDERUNG UEBERBAUUNGSPLAN NR. 14

 ANBAUBEREICH 1-GESCHOSSIG FÜR WINTERGARTEN

 VERLÄNGERUNG VON BAUFELD 2 (INKL. ANBAUBEREICHE)



Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsblatt vom 17.8.05 / 24.8.05 im Amtsanzeiger vom 18.8.05 / 25.8.05
Öffentliche Auflage der Überbauungsordnung vom 18.8.05 bis 19.9.05

Einspracheverhandlungen am —
Erledigte Einsprachen

Rechtsverwahrungen —
Unerledigte Einsprachen —

Beschlossen durch:

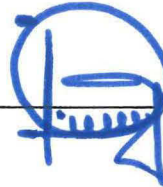
Den Gemeinderat am 19. 8. 2005

Namens des Gemeinderates
Präsident/ Sekretär





Die Richtigkeit dieser Angaben Bescheinigt:
Hilferfinger, den 22.9.05 der Gemeindeschreiber



Genehmigt durch:

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung

GENEHMIGT mit Aenderungen
gem. Verfügung vom

25. OKT. 2005

Amt für Gemeinden und Raumordnung:



Gemeinde Hilterfingen

Änderung Überbauungsordnung Nr. 14 MAGDA

Art. 5 Hauptgebäude (ersetzen a) / ergänzen b))

- a) Die Gebäude dienen dem Betrieb eines Alters-, Wohn- und Pflegeheims mit max. 49 Pensionären und als Stützpunkt für ambulante Bedürfnisse (z.B. Mittagstisch).
- b) Baupolizeiliche Masse: siehe Genehmigung
~~Verlängern von Baufeld 2 um 9.51 m~~ 25. Okt. 2005
Erweitern der Bruttogeschossfläche um 200 m² auf Total 1400 m²

Art. 11 Parkierung (ersetzen)

Die 5 Autoabstellplätze (davon 1 Behindertengerechter) liegen auf dem bezeichneten Parkfeld.



Änderung der Überbauungsordnung Nr. 14 "Magda"

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Die Änderung beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 14a 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Volumenstudie vom 30.3.2011

09. Januar 2013

Legende

● ● ● Geltungsbereich der Überbauungsordnung

Bauten / Nutzung

- Baufeld 1 für Hauptgebäude ES II
- Baufeld 2 für Hauptgebäude ES II
- Baufeld 3 für Hauptgebäude ES II
- Baufeld 7 für Hauptgebäude ES II
- Baufeld 4 - 6 für Nebengebäude

Bauten / Nutzung

- Anbaubereich 3-geschossig für Balkone
- Anbaubereich 3-geschossig Für Erschliessungs- und Versorgungsbauten
- Anbaubereich 1-geschossig für Wintergarten
- Abbruch von bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen

Bepflanzung

- Grünbereiche
- Bepflanzung mit Bäumen (Anzahl und Standort variierbar)
- Bepflanzung mit Niederhecken

Erschliessung

- Detailserschliessung
- Oberirdische Parkierung



ZUSTAND BESTEHEND (Überbauungsplan 1:500 vom 11.11.1991, letzte geringfügige Änderung Dat. 23.9.2004)

Genehmigungsvermerke

- | | | |
|---|-----|--------------------------------------|
| - Mitwirkung | vom | 11. Januar 2012 bis 13. Februar 2012 |
| - Vorprüfung | vom | 25. Mai 2012 |
| - Publikation im Amtsblatt | vom | 02. und 08. August 2012 |
| - Publikation im Anzeiger des Verwaltungskreises Thun | vom | 02. und 09. August 2012 |
| - Öffentliche Auflage der Änderung der Überbauungsordnung vom | vom | 02. August bis 03. September 2012 |

- Einsprachen
- Rechtsverwahrungen
- Erledigte Einsprachen
- Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung

am 02. Juli 2012
 am 05. Dezember 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident Der Gemeindeschreiber

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Hiltterfingen, den 09. Januar 2013

Der Gemeindeschreiber



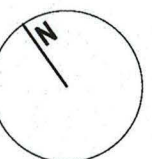
GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

25. Jan. 2013

B. Wiedner



ZUSTAND NEU (Überbauungsplan 1:500 vom 09.01.2013)





Gemeinde Hilterfingen

Änderung der Überbauungsordnung Nr. 14 „Magda“

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Die Änderung beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 14a
- **Überbauungsvorschriften** *die Änderungen werden kursiv blau dargestellt*
- Erläuterungsbericht
- Volumenstudie vom 30.3.2011

09. Januar 2013

08. JAN. 2013

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 14 a mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung und zum Überbauungsplan Nr. 10

Für die im Überbauungsplan Nr. 14 a dargestellten Bauten und Anlagen gelten die Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Nr. 10 "Strandweg Ländte und Hotel Bellevue" und die normalen Vorschriften des Bau- und Kernbaureglementes der Gemeinde Hilterfingen, soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessungen der Baufelder 1, 2, 3 **und 7** für Hauptgebäude
- b) die Anbaubereiche an das Baufeld 2 für Balkone und Bauten der Erschliessung und Versorgung
- c) die Lage der bestehenden Nebenbauten Baufelder 4 und 5
- d) die Lage des verschobenen Nebenbaus Baufeld 6
- e) die Lage und Abmessungen der abzubrechenden Gebäude und Gebäudeteile
- f) die Flächen der Erschliessungsanlagen (Vorfahrt, Anlieferung, Parkierung)
- g) die Lage des neuen Einzelbaums (Ersatzpflanzung gemäss Art. 5 Überbauungsplan Nr. 10)
- h) der Raum der Uferbepflanzung
- i) Anbaubereich an das Baufeld 3 für 1-geschossige Bauten

Art. 4 Architektonische Gestaltung

Die einzelnen Bauteile sind in Gebäudeform, Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Die Neubauteile sind in Gebäudeform, Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Die Neubauteile sind in einer zeitgemässen Architektursprache zu gestalten haben sich aber in ihrem Ausdruck der Villa Magda unterzuordnen.

Art. 5 Hauptgebäude

a) Nutzung

Die Gebäude dienen dem Betrieb eines Alters-, Wohn- und Pflegeheims ~~mit ca. 30 Pensionären~~ und als Stützpunkt für ambulante Bedürfnisse (z.B. Mittagstisch)

b) Baupolizeiliche Masse

Das bestehende Gebäude auf dem Baufeld 1 ist geschützt.

Baufeld	2	3	7
Geschosszahl	3	2	3
Gebäudehöhe max.	569.70*	566.70	570.50
Firsthöhe max.	571.7*	567.70	570.50
Bruttogeschossfläche max.	1'400	200	320

* (Baufeld 1 bestehende Magda:	Gebäudehöhe	ca. Kote	570.50
	Firsthöhe	ca. Kote	572.50

c) Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 1.4.87 werden die Baufelder 1, 2, 3 und 7 der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

Der Bericht „Anbau Alterswohn- und Pflegeheim Magda Hiltterfingen“ Lärmuntersuchung von Grolimund+Partner AG, Bern, dat. 22. Juni 2012, beschreibt folgende Anforderungen an die Gebäudehülle im Baufeld 7:

„Gemäss Art. 32 LSV hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass der Schallschutz der Gebäudehülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 2006) genügt. Diese betragen für Wohnräume (mittlere Lärmempfindlichkeit):

+ bei Lr tags >60 dB: De=Lr-33 dB

+ bei Lr nachts >52 dB: De=Lr-25 dB

An der gesamten Hülle des untersuchten Gebäudes ist ein bewertetes Bau-Schalldämm-Mass R'_w + C_{tr} ≥ 28 dB für die Fenster sowie deren zugehörige Bauteile notwendig (Standardfenster). Diese Anforderung ist in der Submission entsprechend auszuschreiben.“

Das Bauprojekt hat sich an diesen Vorgaben zu orientieren.

Art. 6 Baulinien/Grenzabstände

In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden.

Art. 7 Dachgestaltung

Das Dach auf Baufeld 2 ist mit einer Neigung von max. 21 Grad in Eternitschiefer oder Ziegel eingedeckt.

Auf Baufeld 3 ist ein eingeschossiger schmaler Wintergarten als Verbindungsglied zwischen dem Hauptgebäude 1 und 2 transparent in Stahl-Glaskonstruktion mit Satteldach zu erstellen. Der darunterliegende Sockelbau weist ein begrüntes, resp. begehbares Flachdach auf.

Im Baufeld 7 ist das Flachdach zugelassen.

Art. 8 Anbauten

Seeseitig des Baufeldes 3 ist ein 1-geschossiger Wintergarten in Stahl-Glas-Konstruktion mit geneigtem Glasdach vorgesehen
Max. Dachkote 563.80

Art. 9 Nebengebäude

Baupolizeiliche Masse

- Die bestehenden Nebengebäude auf Baufeld 4 (Öltankraum und Abstellraum) und auf Baufeld 5 (Bootshaus und Vordach) sind in ihren Abmessungen unverändert zu belassen.
- Der bestehende Pavillon (Baufeld 6) ist an die neue Lage zu versetzen.

Art. 10 Abbrüche

Die Abbrüche sind spätestens mit dem Bezug der Neubauten durchzuführen.

Art. 11 Parkierung

Die 5 Autoabstellplätze *für Besucher* (davon 1 behindertengerechter) liegen auf dem bezeichneten Parkfeld.

Art. 12 Grünbereiche

Die nicht als Zufahrten benützten Flächen sind zu begrünen. Wege sind unversiegelt, aber behindertengerecht auszuführen. Sie sind an den Strandweg anzuschliessen.
Anstelle des zu fällenden exotischen Baums ist ein neuer Einzelbaum gemäss Überbauungsplan zu pflanzen.
Die ursprüngliche Baumreihe seeseitig ist zu ergänzen.

Art. 13 Energie

Das Konzept der Energieversorgung ist von der Gemeinde zu bewilligen.

Art. 14 Zivilschutzräume

Der Kanton verzichtete auf die Erstellung von Schutzräumen. Die entsprechenden Ersatzabgaben sind demzufolge zu entrichten.

Art. 15 Antennen

Die Anlage ist an das Regionalkabelnetz anzuschliessen.
Einzelantennen sind nicht gestattet.

Art. 16 Naturgefahren

Im Perimeter der Überbauungsordnung sind Neubauten und Erweiterungen bis auf die Kote von 559.10 m.ü.M. vor dem Eindringen von Wasser bei Hochwasserereignissen durch permanente Massnahmen zu schützen.

Art. 17 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV.)

Genehmigungsvermerke

- Mitwirkung	vom	11. Januar 2012 bis 13. Februar 2012
- Vorprüfung	vom	25. Mai 2012
- Publikation im Amtsblatt	vom	02. und 08. August 2012
- Publikation im Anzeiger des Verwaltungskreises Thun	vom	02. und 09. August 2012
- Öffentliche Auflage der Änderung der Überbauungsordnung	vom	02. August bis 03. September 2012

- Einsprachen	---
- Rechtsverwahrungen	1
- Erledigte Einsprachen	---
- Unerledigte Einsprachen	---

Beschlossen durch den Gemeinderat	am	02. Juli 2012
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung	am	05. Dezember 2012

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



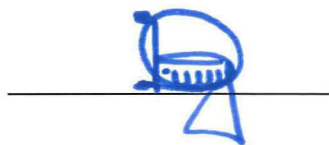
Der Gemeindeschreiber



Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3652 Hilterfingen, den 09. Januar 2013

Der Gemeindeschreiber



GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AGR

25. Jan. 2013



Änderung der Überbauungsordnung Nr. 14 "Magda"

Die Änderung beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 14a 1:500
- Überbauungsvorschriften
- Erläuterungsbericht
- Volumenstudie vom 30.3.2011

20. Juni 2012 (rev. 26.06.2013)

Legende

● ● ● Geltungsbereich der Überbauungsordnung

Bauten / Nutzung

- Baufeld 1 für Hauptgebäude ES II
- Baufeld 2 für Hauptgebäude ES II
- Baufeld 3 für Hauptgebäude ES II
- Baufeld 7 für Hauptgebäude ES II
- Baufeld 4 - 6 für Nebengebäude

Bauten / Nutzung

- Anbaubereich 3-geschossig für Balkone
- Anbaubereich 3-geschossig Für Erschliessungs- und Versorgungsbauten (Parkierung)
- Anbaubereich 1-geschossig für Wintergarten
- Abbruch von bestehenden Gebäuden und Gebäudeteilen

Bepflanzung

- Grünbereiche
- Bepflanzung mit Bäumen (Anzahl und Standort variierbar)
- Bepflanzung mit Niederhecken

Erschliessung

- Detaillierschliessung
- Oberirdische Parkierung



ZUSTAND BESTEHEND (Überbauungsplan 1:500 vom 11.11.1991, letzte geringfügige Änderung Dat. 23.9.2004)

Genehmigungsvermerke

- Öffentliche Mitwirkungsaufgabe
- Vorprüfung
- Publikation im Amtsblatt
- Publikation im Anzeiger des Verwaltungskreises Thun
- Öffentliche Auflage
- Rechtsverwahrungen
- Erledigte Einsprachen
- Unerledigte Einsprachen

Beschlossen durch den Gemeinderat am 24. März 2014

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident Der Sekretär

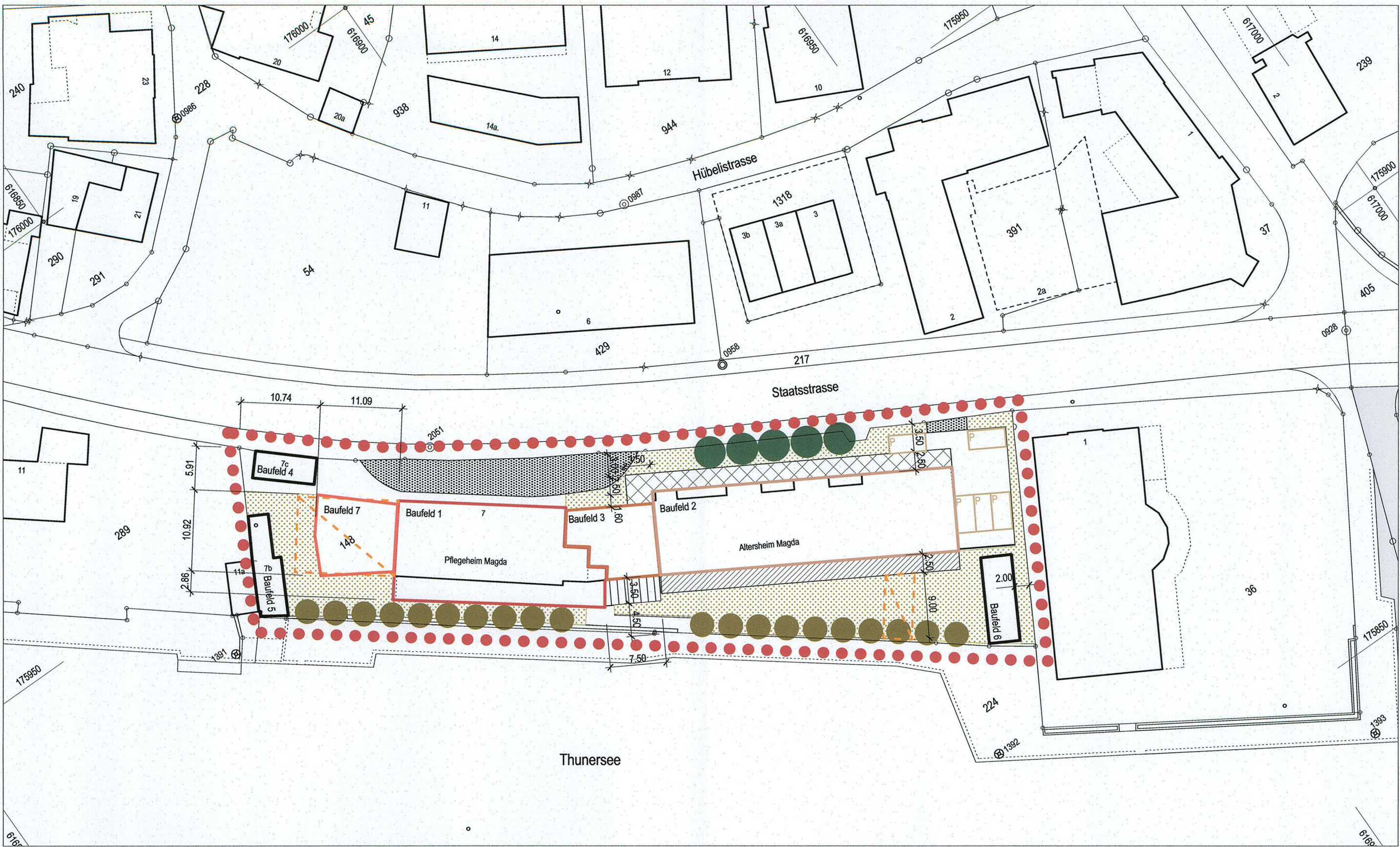
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3652 Hilterfingen, 28. März 2014

Der Gemeindeschreiber

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

12. Mai 2014 B. Wiedner



ZUSTAND NEU (Überbauungsplan 1:500 vom 20.06.2012 [rev. 26.06.2013])



Gemeinde Hilterfingen

Änderung der Überbauungsordnung Nr. 14 „Magda“

GENEHMIGUNGSDOKUMENT

Die Änderung beinhaltet:

- Überbauungsplan Nr. 14a 1:500 (20. Juni 2012[rev. 26.06.2013])
- **Überbauungsvorschriften** *die Änderungen werden kursiv blau dargestellt*

Bestätigt durch die Bauherrschaft

Ort/Datum

Stiftung Altersheim für den Amtsbezirk Thun

Hilterfingen, 8.4.14

Der Präsident

Fritz Haldimann

Der Vizepräsident

Hans Stähli

07.04 2014

Art. 1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan Nr. 14 a mit einem punktierten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 2 Stellung zur Grundordnung und zum Überbauungsplan Nr. 10

Für die im Überbauungsplan Nr. 14 a dargestellten Bauten und Anlagen gelten die Sonderbauvorschriften zum Überbauungsplan Nr. 10 "Strandweg Ländte und Hotel Bellevue" und die normalen Vorschriften des Bau- und Kernbaureglementes der Gemeinde Hilterfingen, soweit die nachfolgenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen.

Art. 3 Inhalt des Überbauungsplans

Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

- a) die Lage und Abmessungen der Baufelder 1, 2, 3 und 7 für Hauptgebäude
- b) die Anbaubereiche an das Baufeld 2 für Balkone und Bauten der Erschliessung und Versorgung
(Parkierung)
- c) die Lage der bestehenden Nebenbauten Baufelder 4 und 5
- d) die Lage des verschobenen Nebenbaus Baufeld 6
- e) die Lage und Abmessungen der abzubrechenden Gebäude und Gebäudeteile
- f) die Flächen der Erschliessungsanlagen (Vorfahrt, Anlieferung, Parkierung)
- g) die Lage des neuen Einzelbaums (Ersatzpflanzung gemäss Art. 5 Überbauungsplan Nr. 10)
- h) der Raum der Uferbepflanzung
- i) Anbaubereich an das Baufeld 3 für 1-geschossige Bauten

Art. 4 Architektonische Gestaltung

Die einzelnen Bauteile sind in Gebäudeform, Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Die Neubauteile sind in Gebäudeform, Farbgebung und Materialwahl aufeinander abzustimmen. Die Neubauteile sind in einer zeitgemässen Architektursprache zu gestalten, haben sich aber in ihrem Ausdruck der Villa Magda unterzuordnen.

Art. 5 Hauptgebäude

a) Nutzung

Die Gebäude dienen dem Betrieb eines Alters-, Wohn- und Pflegeheims und als Stützpunkt für ambulante Bedürfnisse (z.B. Mittagstisch)

b) Baupolizeiliche Masse

Das bestehende Gebäude auf dem Baufeld 1 ist geschützt.

Baufeld	2	3	7
Geschosszahl	3	2	3
Gebäudehöhe max.	569.70*	566.70	570.50
Firsthöhe max.	571.7*	567.70	570.50
Bruttogeschossfläche max.	1'400	200	320

* (Baufeld 1 bestehende Magda:	Gebäudehöhe	ca. Kote	570.50
	Firsthöhe	ca. Kote	572.50

c) Lärmschutz

Gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) vom 1.4.87 werden die Baufelder 1, 2, 3 und 7 der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

Der Bericht „Anbau Alterswohn- und Pflegeheim Magda Hilterfingen“ Lärmuntersuchung von Grolimund+Partner AG, Bern, dat. 22. Juni 2012, beschreibt folgende Anforderungen an die Gebäudehülle im Baufeld 7:

„Gemäss Art. 32 LSV hat der Bauherr dafür zu sorgen, dass der Schallschutz der Gebäudehülle den Anforderungen der SIA-Norm 181 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe 2006) genügt. Diese betragen für Wohnräume (mittlere Lärmempfindlichkeit):

+ bei Lr tags >60 dB: De=Lr-33 dB

+ bei Lr nachts >52 dB: De=Lr-25 dB

An der gesamten Hülle des untersuchten Gebäudes ist ein bewertetes Bau-Schalldämm-Mass $R'w + C_{tr} \geq 28$ dB für die Fenster sowie deren zugehörige Bauteile notwendig (Standardfenster). Diese Anforderung ist in der Submission entsprechend auszuschreiben.“

Das Bauprojekt hat sich an diesen Vorgaben zu orientieren.

Art. 6 Baulinien/Grenzabstände

In den Baufeldern können Fassaden bis an die Baulinien (Baufeldbegrenzung) gestellt werden.

Art. 7 Dachgestaltung

Das Dach auf Baufeld 2 ist mit einer Neigung von max. 21 Grad in Eternitschiefer oder Ziegel eingedeckt.

Auf Baufeld 3 ist ein eingeschossiger schmaler Wintergarten als Verbindungsglied zwischen dem Hauptgebäude 1 und 2 transparent in Stahl-Glaskonstruktion mit Satteldach zu erstellen. Der darunterliegende Sockelbau weist ein begrüntes, resp. begehbares Flachdach auf.

Im Baufeld 7 ist das Flachdach zugelassen.

Art. 8 Anbauten

Seeseitig des Baufeldes 3 ist ein 1-geschossiger Wintergarten in Stahl-Glas-Konstruktion mit geneigtem Glasdach vorgesehen
Max. Dachkote 563.80

Art. 9 Nebenbauten

Baupolizeiliche Masse

- Die bestehenden Nebenbauten auf Baufeld 4 (Öltankraum und Abstellraum) und auf Baufeld 5 (Bootshaus und Vordach) sind in ihren Abmessungen unverändert zu belassen.
- Der bestehende Pavillon (Baufeld 6) ist an die neue Lage zu versetzen.

Art. 10 Abbrüche

Die Abbrüche sind spätestens mit dem Bezug der Neubauten durchzuführen.

Art. 11 Parkierung

Die 5 Autoabstellplätze für Besucher (davon 1 behindertengerechter) liegen auf dem bezeichneten Parkfeld.

Art. 12 Grünbereiche

Die nicht als Zufahrten benützten Flächen sind zu begrünen. Wege sind unversiegelt, aber behindertengerecht auszuführen. Sie sind an den Strandweg anzuschliessen.
Anstelle des zu fällenden exotischen Baums ist ein neuer Einzelbaum gemäss Überbauungsplan zu pflanzen.
Die ursprüngliche Baumreihe seeseitig ist zu ergänzen.

Art. 13 Energie

Das Konzept der Energieversorgung ist von der Gemeinde zu bewilligen.

Art. 14 Zivilschutzräume

Der Kanton verzichtete auf die Erstellung von Schutzräumen. Die entsprechenden Ersatzabgaben sind demzufolge zu entrichten.

Art. 15 Antennen

Die Anlage ist an das Regionalkabelnetz anzuschliessen.
Einzelantennen sind nicht gestattet.

Art. 16 Naturgefahren

Im Perimeter der Überbauungsordnung sind Neubauten und Erweiterungen bis auf die Kote von 559.10 m.ü.M. vor dem Eindringen von Wasser bei Hochwasserereignissen durch permanente Massnahmen zu schützen.

Art. 17 Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt mit der Genehmigung durch die kantonale Baudirektion in Kraft (Art. 110 BauV.)

Genehmigungsvermerke

- Öffentliche Mitwirkungsauflage	-
- Vorprüfung	-
- Publikation im Amtsblatt	am 05. und 12. Februar 2014
- Publikation im Anzeiger des Verwaltungskreises Thun	am 06. und 13. Februar 2014
- Öffentliche Auflage	vom 06. Februar bis 10. März 2014
- Rechtsverwahrungen	-
- Erledigte Einsprachen	-
- Unerledigte Einsprachen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat

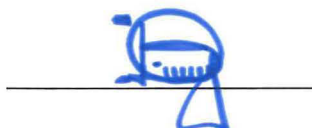
am 24. März 2014

Namens der Einwohnergemeinde

Der Präsident



Der Sekretär

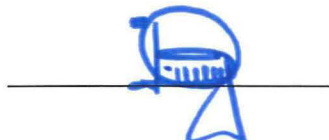




Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

3652 Hilterfingen, den 28. März 2014

Der Gemeindeschreiber





GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG AGR

12. Mai 2014 