

**BEBAUUNGSPLAN  
KERNZONE WINKEL  
VOM ...**

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

---



**ENTWURF  
16. APRIL 2015**

---

# INHALT

---

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>3</b>
	Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
	Art. 2 Übergeordnetes Recht, Ausnahmen	3
	Art. 3 Zweck und Ziele	3
<b>II.</b>	<b>BEBAUUNG</b>	<b>4</b>
	Art. 4 Volumenschutz - Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3	4
	Art. 5 Pflichtbaulinien	4
	Art. 6 Baubereiche Hochbauten	4
	Art. 7 Baubereich Nord	4
	Art. 8 Baubereich Süd	4
	Art. 9 Baubereich Sternen	5
	Art. 10 Bauliche Regelung Parz. Nr. 170	5
	Art. 11 Baubereiche unterirdische Bauten	5
<b>III.</b>	<b>GESTALTUNGSANFORDERUNGEN / AUSSENRAUM</b>	<b>5</b>
	Art. 12 Neu- und Ersatzbauten	5
	Art. 13 Aussenraum / Umgebung	6
	Art. 14 Natursteinmauer	6
	Art. 15 Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern	6
	Art. 16 Öffentlicher Grünraum	6
	Art. 17 Aussenbereich Sternen	6
	Art. 18 Freihaltebereiche	7
	Art. 19 Bereich Steganlage	7
	Art. 20 Bepflanzung	7
<b>IV.</b>	<b>UMWELT</b>	<b>7</b>
	Art. 21 Grünbereich Gewässerraum See	7
	Art. 22 Nährstoffhaushalt	7
	Art. 23 Moorhydrologie	7
	Art. 24 Amphibien	8
	Art. 25 Energieeffizienz	8
<b>V.</b>	<b>ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG</b>	<b>8</b>
	Art. 26 Parkierung	8
	Art. 27 Mischverkehrsfläche	9
	Art. 28 Zugang Ein- und Auswasserungsstelle	9
<b>VI.</b>	<b>QUALITÄTSSICHERUNG / SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
	Art. 29 Qualitätssicherung	9
	Art. 30 Inkrafttreten	9
<b>EINLAGE</b>		<b>10</b>
	Bebauungsplan verkleinert (siehe Separatdruck)	10

---

---

# **Der Einwohnerrat von Horw beschliesst**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. ... des Gemeinderates vom ...
- gestützt auf Art. 9 Bst. I, Art. 29 und 30 Abs. 1 Bst. g der Gemeindeordnung Horw vom 25. November 2007
- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. a und 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989

## **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

---

### Art. 1

#### Geltungsbereich und Bestandteile

- 1 Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.
- 2 Der Bebauungsplan "Kernzone Winkel" besteht aus folgenden verbindlichen Teilen:
  - Sonderbauvorschriften
  - Situationsplan 1:500
- 3 Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

### Art. 2

#### Übergeordnetes Recht, Ausnahmen

- 1 Soweit in den Bestimmungen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR), des Zonenplans (ZP) und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).
- 2 Die zwingenden Bestimmungen des BZR und des ZP sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist und wenn die Abweichung zu einer gesamthaft besseren Lösung führt.

### Art. 3

#### Zweck und Ziele

- 1 Der Bebauungsplan "Kernzone Winkel" schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der Kernzone und regelt die Bebaubarkeit und die Erschliessung der einzelnen Parzellen.
- 2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
  - Erhalt und Weiterentwicklung des intakten Ortsbildes
  - Planungsrechtliche Voraussetzung für Neu- und Ersatzbauten
  - Regelung der Bebaubarkeit und Erschliessung
  - Qualitätsvolle Gestaltung
  - Verbesserung und Sicherstellung des Auftaktes und des Bezugs zum See
- 3 Sämtliche Bauten und Anlagen sind für sich, in ihrem Zusammenhang mit der baulichen Umgebung im Ganzen - dem Ortsbild - und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine vorzügliche Gesamtwirkung erzielen.

---

## II. BEBAUUNG

---

### Art. 4

#### Volumenschutz - Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3

1 Die Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3 sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen und in ihrer Bausubstanz grundsätzlich zu erhalten. Volumenerweiterungen und Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sind ausnahmsweise zulässig, soweit dies mit dem Schutzziel vereinbar ist. Gesamthaft ist auf eine besonders gute Einpassung in das Ortsbild und auf eine angemessene Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

2 Die Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3 dürfen ausnahmsweise abgebrochen werden, wenn die Bausubstanz aus bautechnischen Gründen nicht mehr erhalten werden kann, eine Baubewilligung für einen Ersatzbau vorliegt und die Ausführung dieses Ersatzbaus gesichert ist. Die Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3 müssen an gleicher Stelle und den gleichen Ausmassen wieder aufgebaut werden. Von diesen kann nur abgewichen werden, wenn dadurch für das Ortsbild und aus wohnhygienischen Gründen eine gesamthaft bessere Lösung entsteht. Der Gemeinderat kann zur Sicherstellung dieser Verpflichtungen Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.

### Art. 5

#### Pflichtbaulinien

Die Pflichtbaulinie regelt die Stellung der Bauten zum Strassenraum oder bezeichnet den Baubereich eines schützenswerten Gebäudes. Sie gilt über alle realisierten Geschosse exkl. Attikageschosse. Neubauten sind zwingend auf die Pflichtbaulinie zu stellen. Von der Pflichtbaulinie darf nur in begründeten Fällen abgewichen werden (Beachtung Einpassung Ortsbild).

### Art. 6

#### Baubereiche Hochbauten

1 Im Gebiet des Bebauungsplans werden sechs Baubereiche für Hochbauten (Nord, Süd 1 - Süd 4 und Sternen) ausgeschrieben.

2 Die Baubereiche Hochbauten sind durch Baulinien begrenzt und bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen. Über die Baulinien vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

3 Bauten und Kleinbauten, welche über dem Terrain liegen, dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Davon ausgenommen ist eine eingeschossige Infrastrukturbaute für Veloabstellplätze, Entsorgung und ähnliches für den Hotelbetrieb Sternen im Bereich des Grundstücks Nr. 452. Diese Infrastrukturbaute muss in Abstimmung mit der Platzgestaltung erfolgen und darf die Qualität der Platzsituation des historischen Ortskern nicht beeinträchtigen.

### Art. 7

#### Baubereich Nord

1 Innerhalb des Baubereichs Nord sind Bauten mit einem Sockelgeschoss und einer maximalen Gesamthöhenkote von 448.00 m ü. M. zulässig.

2 Das Sockelgeschoss hat eine Höhe von max. 1.20 m ab gewachsenem Terrain aufzuweisen. Ein zusammenhängendes Sockelgeschoss ist zulässig.

3 Im Baubereich Nord sind Satteldächer mit einer Neigung von 15 - 30° zu erstellen.

4 Bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen im Baufeld Nord sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

### Art. 8

#### Baubereich Süd

1 In den Baubereichen Süd sind Bauten mit einem Sockelgeschoss zulässig. Zusätzliche Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

---

2 Im Baubereich Süd 1 gilt für den Neubau die maximale Erdgeschosshöhenkote von 436.85 m ü. M. In den Baubereichen Süd 2, Süd 3 und Süd 4 gelten für die Neubauten die maximale Höhenkote des gewachsenen Terrains von 435.20 m ü. M und ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von max. 1.20 m ab dieser Höhenkote.

3 In den Baubereichen Süd sind Flachdächer sowie Dächer mit einer maximalen Neigung von 8° zulässig.

4 Für die Neubauten gelten die nachfolgenden maximalen Gesamthöhenkoten:

Baubereich Süd 1:	451.00 m ü. M.
Baubereich Süd 2:	450.00 m ü. M.
Baubereich Süd 3:	450.00 m ü. M.
Baubereich Süd 4:	447.00 m ü. M.

5 Für die Neubauten gelten die nachfolgenden maximalen Gebäudegrundflächen:

Baubereich Süd 1:	320 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 2:	370 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 3:	190 m <sup>2</sup>
Baubereich Süd 4:	240 m <sup>2</sup>

#### Art. 9

##### Baubereich Sternen

1 Innerhalb des Baubereichs Sternen sind Bauten mit einer maximalen Gesamthöhenkote von 449.50 m ü. M. zulässig.

2 Ein Teil der Nutzungen im Erdgeschoss sowie der Aussenbereich zwischen Gasthaus und See sind als publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Restaurantbetrieb) auszugestalten. Die Ausgestaltung des Aussenbereichs hat in Abstimmung mit Art. 17 zu erfolgen.

#### Art. 10

##### Bauliche Regelung Parz. Nr. 170

Allfällige bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen auf der Parz. Nr. 170 sind mit der kantonalen Denkmalpflege abzustimmen.

#### Art. 11

##### Baubereiche unterirdische Bauten

1 Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten und / oder innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

2 Für Baumpflanzungen, erweiterte Riedflächen, allfällige Wasserflächen etc. ist eine genügende Überdeckung der unterbauten Bereiche sicherzustellen.

3 Die Lage der Zufahrtsrampen für die Einstellhallen sind im Situationsplan schematisch eingetragen.

### III. GESTALTUNGSANFORDERUNGEN / AUSSENRAUM

---

#### Art. 12

##### Neu- und Ersatzbauten

1 Bauliche Veränderungen in der Umgebung von denkmalgeschützten Objekten dürfen nur unter Einbezug der Denkmalpflege erfolgen.

---

2 Sämtliche Neu- und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Volumen, Abmessungen, Geschossigkeiten und Dachformen dem Charakter des historischen Ortsbildes entsprechen oder diesen weiterentwickeln.

3 Die Materialisierung und Farbgebung der Neu- und Ersatzbauten sind auf den Charakter des Ortsbildes abzustimmen. Die Fassaden sind harmonisch zu gestalten und die Befensterung ist gleichmässig anzuordnen. Auskragungen wie Balkone sind zurückhaltend zu gestalten.

4 Technisch notwendige Aufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

#### Art. 13 Aussenraum / Umgebung

1 Die Gestaltung des Aussenraums hat dem Ortsbild zu entsprechen.

2 Dem Übergang vom Ried zum "Festland" ist bei der Ausgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Vorschriften des Grünbereichs Gewässer-  
raum See.

3 Für die Gestaltung der Umgebung ist eine Fachperson beizuziehen. Zu berücksichtigen sind insbesondere die Anforderungen zum Schutz und Aufwertung der Riedflächen sowie zu den Bedürfnissen der Amphibien.

4 Mit jedem Baugesuch muss ein Umgebungsplan eingereicht werden.

#### Art. 14 Natursteinmauer

Als Abschluss der Privatparzellen bei der Winkelstrasse ist gemäss Situationsplan eine durchgehende Natursteinmauer mit einer Mindesthöhe von 1.20 m zu erstellen. Diese kann einzig für Erschliessungsanlagen unterbrochen werden.

#### Art. 15 Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern

1 Die Umgebung der Kapelle ist als Platzsituation mit Bezug zum historischen Ortskern auszugestalten.

2 Die Anordnung der Parkierung erfolgt in Abstimmung mit der Platzgestaltung.

#### Art. 16 Öffentlicher Grünraum

1 Der öffentliche Grünraum (Sternengärtli) ist als parkartiger Aussenraum auszugestalten und in die Platzgestaltung der Kapelle miteinzubeziehen. Publikumsorientierte Kleinbauten sind zulässig.

2 Die Anordnung der Parkierung erfolgt in Abstimmung mit der Platzgestaltung.

#### Art. 17 Aussenbereich Sternen

1 Der Aussenbereich Sternen dient den Nutzern des Baubereichs Sternen als Aufenthaltsfläche und ist parkartig zu gestalten.

2 Abgrabungen, Aufschüttungen und Einfriedungen sind nur zulässig, wenn sichergestellt werden kann, dass der Hochwasserschutz gewährleistet und die Funktionen des Gewässers gegenüber dem heutigen Zustand nicht verschlechtert werden.

3 Kleinere Infrastrukturbauten, die der Aussennutzung des Restaurants dienen (z.B. Buffet, Grill), sind zulässig.

---

4 Der Teilbereich A kann als gedeckte Terrasse genutzt und mit einem festinstallierten Sonnenschutz versehen werden. Die Installation darf die Höhenkote von 439.00 m ü. M. nicht überragen.

5 Im Teilbereich B dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

Art. 18  
Freihaltebereiche

1 Die im Situationsplan eingetragenen Freihaltebereiche dienen der Erhaltung der Sichtbeziehungen von der Winkelstrasse zum Steinibachried.

2 Die Freihaltebereiche sind von oberirdischen Anlagen, welche die Sichtbeziehungen zum Steinibachried beeinträchtigen, freizuhalten.

3 Im Baubereich Nord sind über dem Sockelgeschoss zwei Freihaltebereiche mit mindestens 8 m Breite oder ein Freihaltebereich von mindestens 12 m Breite von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Art. 19  
Bereich Steganlage

Die geplante Steganlage zur Erschliessung der einzelnen Bauten der Baubereiche Süd ist so zu gestalten, dass sie sich gut in die Umgebung einfügt.

Art. 20  
Bepflanzung

1 Insbesondere in der Umgebung der Baubereiche Süd sind lediglich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

2 Die Platanen südöstlich des historischen Kerns sind zu entfernen und durch einheimische Bäume (Spitzahorn, Bergahorn, Sommerlinde, Winterlinde, Hänge-Birke, Stieleiche, Traubeneiche, Rotbuche) zu ersetzen.

3 Die bestehenden Rosskastaniengruppe beim Sternengärtli ist zu erhalten.

---

## IV. UMWELT

Art. 21  
Grünbereich Gewässerraum See

1 Der Grünbereich Gewässerraum See bezeichnet den Gewässerraum des Sees gemäss GSchV.

2 Innerhalb des Grünbereichs Gewässerraum See sind nur Bauten, Anlagen und Nutzungen gemäss Art. 41c GSchV zulässig.

Art. 22  
Nährstoffhaushalt

1 Innerhalb des Grünbereichs Gewässerraum See sowie nördlich und südlich des Baubereichs Süd 1 bis zum Ried dürfen weder Dünger noch Pestizide ausgebracht oder gelagert werden (Komposthaufen). Es sind technische Vorkehrungen zu treffen, die das Ausschwemmen von Stoffen ins angrenzende Ried verhindern. Im Rahmen der Umgebungsgestaltung ist dies entsprechend erkennbar zu machen.

2 Oberflächenwasser von Vorplätzen und Tiefgarage dürfen nicht ins Ried eingeleitet werden.

Art. 23  
Moorhydrologie

1 Dem Wasserhaushalt in der Riedfläche ist bei der Erstellung einer Baugrube besondere Beachtung zu schenken.

---

2 Durch die Baugrube verursachte Wasserdefizite im Bereich des Rieds müssen mit gleichwertigem Wasser ausgeglichen werden. Es darf kein belastetes Wasser in die Riedfläche eingeleitet werden.

3 Temporäre oder dauernde Ablagerungen von Erdmaterial in der Riedfläche sind nicht zulässig.

4 Für die Planung und den Bau von Tiefbauten ist eine Fachperson beizuziehen, welche sicherstellt, dass der Wasserhaushalt des Steinibachrieds während und nach der Bauphase unverändert erhalten bleibt.

#### Art. 24 Amphibien

1 Bei jeder baulichen Veränderung ist sicherzustellen, dass möglichst amphibienfreundliche Bedingungen geschaffen werden.

2 Während der Bauzeit sind Massnahmen zum Schutz der Amphibien zu treffen.

3 Für die Planung und den Bau von Hoch- und Tiefbauten sowie der Umgebungsgestaltung ist eine Fachperson beizuziehen.

#### Art. 25 Energieeffizienz

1 Es sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig.

2 Diesem Standard entsprechen Bauten, deren Heizwärmebedarf  $Q_h$  mindestens 10 % tiefer als der Neubaugrenzwert gemäss Norm SIA 380/1 ist. Bei einer Änderung der Norm hat der Gemeinderat diese Anforderung zu überprüfen und bei Bedarf zu lockern oder zu verschärfen. Der Höchstanteil zur Deckung des zulässigen Wärmebedarfs für Warmwasser mit nicht erneuerbaren Energien darf maximal 50 % betragen.

3 Für Bauten, welche Minergie zertifiziert werden, kann auf den Nachweis gemäss Abs. 2 verzichtet werden. Der Gemeinderat kann weitere Labels anerkennen.

### **V. ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG**

---

#### Art. 26 Parkierung

1 Die Anzahl der erforderlichen bzw. zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt. Werden in einem Baubereich weniger Autoabstellplätze realisiert, als gemäss Parkplatzreglement erforderlich, muss mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass die Parkierung nicht auf die Umgebung ausgelagert wird.

2 Die ungefähre Lage der Ein- / Ausfahrten ist im Situationsplan festgelegt. Sie haben sich gut in die Überbauung bzw. das Ortsbild zu integrieren.

3 Für die Baubereiche Süd 1 bis Süd 4 hat die Zufahrt zur Parkierung gemäss Situationsplan nördlich der Baubereiche ab der Winkelstrasse zu erfolgen. Für den Baubereich Süd 4 besteht zudem die Option einer Erschliessung von Süden her. Für die Nutzungen der Baubereiche Süd 1 bis Süd 4 können die Besucherparkplätze ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

4 Für die Nutzungen des Baubereichs Sternen können die Besucherparkplätze ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

5 Die Parkierung für den Baubereich Nord ist in diesem Baubereich zu integrieren, z.B. im Sockelgeschoss der Bauten.



---

Art. 27  
Mischverkehrsfläche

Die See- und Winkelstrasse sind im Bereich der Umgebung der Kapelle als Mischverkehrsflächen auszugestalten.

Art. 28  
Zugang Ein- und Auswasserungsstelle

Der Zugang zur Bootwasserungsstelle ist zu erhalten.

---

**VI. QUALITÄTSSICHERUNG / SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

---

Art. 29  
Qualitätssicherung

1 Zur Sicherstellung der verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im ganzen Bebauungsplanperimeter kann die Gemeinde Fachberater aus Architektur und/oder Landschaftsarchitektur beiziehen.

2 Die Baugesuchsteller sind verpflichtet, der Gemeinde ihre Projektvorschläge bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu unterbreiten.

3 Der Planungsbericht des Bebauungsplans dient dabei als Beurteilungsgrundlage. Fachberaterstellungen sind Teil der Baugesuchsunterlagen und sind mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

4 Genügen die vorgelegten Vorprojekte für die Bauten den gestellten Qualitätsanforderungen, insbesondere Art. 12 'Neu- und Ersatzbauten' und Art. 13 'Aussenraum / Umgebung' nicht, kann der Gemeinderat für die relevanten Baubereiche ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnungen verlangen.

Art. 30  
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Kernzone Winkel" tritt nach Beschlussfassung des Einwohnerrates der Gemeinde Horw und mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Horw, ...

Roland Bühlmann  
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn  
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. .... vom ..... genehmigt.

---

## **Einlage**

Bebauungsplan verkleinert (siehe Separatdruck)

---

**T a b e l l e****Änderungen des Bebauungsplans Kernzone Winkel vom ...**

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung