

BEBAUUNGSPLAN DOREKERN OST
VOM ...



ENTWURF VOM 22.12.2015

INHALT

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	3
Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
Art. 2 Übergeordnetes Recht, Ausnahmen	3
Art. 3 Zweck und Ziele	3
II. BEBAUUNG	4
Art. 4 Bauten mit Volumenschutz	4
Art. 5 Anbauten bei bestehenden Bauten	4
Art. 6 Baubereiche und Baulinien	4
Art. 7 Baubereich A	4
Art. 8 Baubereich B	5
Art. 9 Baubereich C	5
Art. 10 Baubereich D	5
Art. 11 Baubereich E	5
Art. 12 Baubereich F	5
Art. 13 Baubereich G	5
Art. 14 Baubereich H	6
Art. 15 Baubereiche für eingeschossige Gebäude	6
Art. 16 Dach- und Fassadengestaltung	6
III. GESTALTUNG UND FREIRAUM	7
Art. 17 Grundsatz	7
Art. 18 Strassenraumgestaltung	7
Art. 19 Gestalteter Vorbereich	7
Art. 20 Grünflächen / Gartenanlagen	7
Art. 21 Gartenmauern	7
Art. 22 Bepflanzung Kirchentreppe	8
Art. 23 Schützenswerter Baumbestand	8
IV. VERKEHR	8
Art. 24 Zufahrt motorisierter Individualverkehr	8
Art. 25 Parkierung	8
V. UMWELT	8
Art. 26 Energieeffizienz	8
VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	9
Art. 27 Qualitätssicherung	9
Art. 28 Inkrafttreten	9
EINLAGE	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

¹Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

²Der Bebauungsplan "Dorfkern Ost" besteht aus folgenden verbindlichen Teilen:

- Sonderbauvorschriften
- Situationsplan 1:500

³Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

Art. 2

Übergeordnetes Recht, Ausnahmen

¹Soweit 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).

²Die zwingenden Bestimmungen des BZR und des ZP sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht bleiben vorbehalten.

³Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn die Abweichung zu einer gesamthaft besseren Lösung führt.

Art. 3

Zweck und Ziele

¹Der Bebauungsplan "Dorfkern Ost" bezweckt den Erhalt der schützenswerten Bausubstanzen, schafft die rechtliche Voraussetzung für eine bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost und regelt die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen.

²Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Bauliche Weiterentwicklung der dörflichen Strukturen und sorgfältige Einordnung der Neubauten in die bestehenden Strukturen
- Städtebaulich und architektonisch hochstehende und zeitgemässe Neubauten
- Sorgfältige Gestaltung und Aufwertung der Freiflächen und Freiräume
- Zweckmässige und gut gestaltete Erschliessung und Parkierung

³Sämtliche 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 über den ganzen Dorfkern erzielen.

II. BEBAUUNG

Art. 4

Bauten mit Volumenschutz

¹Die Bauten mit Volumenschutz sind für das Ortsbild von besonderem Wert und in ihrem Volumen und in ihrer Bausubstanz 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 Gestaltung der Umgebung der Schutzobjekte zu achten.

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

Art. 5

Anbauten bei bestehenden Bauten

Anbauten mit einer Erschliessungsfunktion (z.B. Liftanbau), welche im Sinne des Behindertengleichstellungsgesetzes erforderlich sind, sind zulässig, sofern sie sich gut in das Ortsbild eingliedern.

Art. 6

Baubereiche und Baulinien

¹Im Bebauungsplan werden Baubereiche für Gebäude und spezifische Baubereiche für eingeschossige Gebäude ausgedeutet.

²Die Baubereiche für Gebäude bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen.

³Mit Ausnahme der Elemente der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Sitzgelegenheiten etc. dürfen Bauten und Anlagen, welche über dem Terrain liegen, nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile sind, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, nicht zulässig.

⁴Die Baubereiche werden zum Teil durch Pflichtbaulinien begrenzt. Diese gelten über alle realisierten Geschosse exkl. Attikageschosse. Neubauten sind auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

Art. 7

Baubereich A

¹Im Baubereich A ist ein Anbau / Ergänzungsbau zum Hotel Pilatus mit einer Gesamthöhe gemäss der Traufhöhe des bestehenden Hotel Pilatus zulässig. Es ist grundsätzlich ein Flachdach vorzusehen. Andere Dachformen und Gesamthöhenkoten können mit der Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bewilligt werden, wenn eine architektonische bzw. gestalterische Begründung vorliegt.

²Die gesamte Ausgestaltung des Anbaus/Ergänzungsbaus im Baubereich A hat den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege zu entsprechen. Der Anbau/Ergänzungsbau hat sich gegenüber dem Hauptbau unterzuordnen. Die Solitärwirkung des denkmalgeschützten Hotel Pilatus ist zu erhalten.

³Vor Erteilung einer Baubewilligung für den Baubereich A muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 208 (denkmalgeschütztes Hotel Pilatus) vorliegen. Erfolgt die sachgerechte Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 208 nicht vor der Realisierung des Neubaus auf Baubereich A, kann der Gemeinderat zur Sicherstellung dieser Verpflichtung Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.

Art. 8
Baubereich B

¹Im Baubereich B ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 455.00 m ü. M. zulässig. Es sind drei sichtbare Geschosse, von der Kantonsstrasse her betrachtet zulässig, von welchen ein Geschoss als Dachgeschoss (Schrägdach) auszubilden ist. Die Ausgestaltung der Architektursprache ist mit dem Gebäude GV-Nr. 202 (altes Pfarrhaus) und dem Ortsbildschutz abzustimmen.

Art. 9
Baubereich C

¹Im Baubereich C ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 455.75 m ü. M. zulässig. Es sind mindestens drei sichtbare Geschosse, von der Neumattstrasse her betrachtet zulässig, von welchen das oberste Geschoss als Dachgeschoss (Schrägdach) auszubilden ist. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

²Vor Erteilung einer Baubewilligung für den Baubereich C muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 201 (Villigerhaus) vorliegen. Erfolgt die sachgerechte Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 201 nicht vor der Realisierung des Neubaus auf Baubereich C, kann der Gemeinderat zur Sicherstellung dieser Verpflichtung Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.

Art. 10
Baubereich D

¹Im Baubereich D ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 456.00 m ü. M. zulässig. Es sind drei sichtbare Geschosse, vom Kirchweg her betrachtet zulässig, von welchen das oberste Geschoss als Dachgeschoss (Schrägdach) auszubilden ist. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

²Für die Baubereiche D und E ist eine gemeinsame Erschliessung für die unterirdischen Parkierungen vorzusehen. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle ist im Situationsplan schematisch dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass sie in das bestehende Terrain gut integriert wird.

³Ein Neubau im Baubereich D kann erst nach der Bachverlegung (Hofmattbach) erfolgen.

Art. 11
Baubereich E

¹Im Baubereich E ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 461.00 m ü. M. zulässig. Es sind drei allseitig sichtbare Geschosse zulässig, von welchen das oberste Geschoss als Dachgeschoss (Schrägdach) auszubilden ist. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig.

²Eine oberirdische Parkierung ist östlich des Baubereichs zulässig. Bezüglich der unterirdischen Parkierung gilt Art. 10 Abs. 2.

Art. 12
Baubereich F

¹Im Baubereich F ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 452.50 m ü. M. zulässig. Es sind zwei sichtbare Geschosse und ein Attikageschoss, vom Kirchweg her betrachtet zulässig.

²Das Attikageschoss darf max. 60% der anrechenbaren Gebäudefläche betragen. Die Positionierung des Attikageschosses ist im dafür bezeichneten Baubereich vorzusehen.

Art. 13
Baubereich G

¹Im Baubereich G ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 451.50 m ü. M. zulässig. Es sind drei sichtbare Geschosse, von der Kantonsstrasse her betrachtet zulässig. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig. Es ist ein Flachdach vorzusehen.

²Das Erdgeschossniveau hat sich auf das Strassenniveau (Kantonsstrasse) zu orientieren.

³Für die Baubereiche G und H ist eine gemeinsame Erschliessung für die unterirdische Parkierung vorzusehen. Die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle ist im Situationsplan schematisch dargestellt und erfolgt auf Strassenniveau (Kantonsstrasse).

⁴Für eine sekundäre Erschliessung oder bei einer etappierten Lösung zwischen den Baubereichen G und H ist für den Baubereich G (Parzellen Nr. 396/397) eine optionale Zufahrt der Parzelle Nr. 393 möglich. Es sind max. zwei oberirdische Parkplätze zulässig, soweit diese gut in die Umgebung eingegliedert werden.

Art. 14 Baubereich H

¹Im Baubereich H ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 454.50 m ü. M. zulässig. Es sind vier sichtbare Geschosse, von der Kantonsstrasse her betrachtet zulässig. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig. Es ist ein Flachdach vorzusehen.

²Bezüglich der Erschliessung und unterirdischen Parkierung gilt Art. 13 Abs. 3.

Art. 15 Baubereiche für eingeschossige Gebäude

¹Die Baubereiche für eingeschossige Gebäude bezeichnen die ungefähre Lage für eingeschossige Bauten, in welchen nur Nebennutzflächen gemäss sia 416 zulässig sind.

²Der Ersatzneubau für das Gebäude GV-Nr. 200a kann auf den Parzellen Nr. 378 oder 379 erstellt werden. Er darf eine Gebäudefläche von 60 m² aufweisen und eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten. Es ist eine max. Dachneigung von 10° möglich.

³Zwischen dem Gebäude GV-Nr. 201 (Villigerhaus) und dem Neubau im Baubereich C ist ein Verbindungsbau zulässig. Er darf eine Gesamthöhe von 4.5 m nicht überschreiten und hat ein Flachdach aufzuweisen.

⁴Der Ersatzneubau für das Gebäude GV-Nr. 194a kann auf der Parzelle Nr. 393 erstellt werden. Er hat die ungefähr gleich grosse Dimension wie der bestehende Bau aufzuweisen und ist gut in das gesamte Ortsbild zu integrieren.

⁵Auf der Parzelle Nr. 377 ist an das bestehende Gebäude GV-Nr. 199 ein Anbau für einen Garagenunterstand zulässig. Die Baute hat sich gut in das Ortsbild einzugliedern.

Art. 16 Dach- und Fassadengestaltung

¹Die Dachgestaltungen müssen zu einer ruhigen Dachlandschaft beitragen. Sie haben sich gut in das bestehende Ortsbild einzugliedern.

²Flachdächer (exkl. begehbare Terrassen) sind extensiv zu begrünen. Es sind standorttypische und ökologisch wertvolle Begrünungen vorzunehmen.

³Die Firstrichtungen sind im Situationsplan festgelegt. Für die Dachneigung der Schrägdächer gilt eine Mindestneigung von 25° einzuhalten.

⁴Die Fassaden haben sich an den bestehenden Bauten zu orientieren und sind zurückhaltend zu gestalten. Solaranlagen sind bewilligungspflichtig und haben sich gut in das Ortsbild einzugliedern.

III. GESTALTUNG UND FREIRAUM

Art. 17 Grundsatz

¹Um ihre wichtige Funktion für die Wohn- und Arbeitsqualität des Dorfkerns zu erfüllen, sind die Freiräume sorgfältig und qualitativ zu gestalten.

²Neu-, Ersatz- und Anbauten haben sich in die bedeutenden Grünflächen / Gartenanlagen zu integrieren.

Art. 18 Strassenraumgestaltung

¹Mit der Strassenraumgestaltung ist eine Aufwertung des Raums und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität zu erreichen.

²Für die Ausgestaltung des Strassenraums sind folgende Punkte zu beachten:

- Insgesamt ist eine gestalterische Aufwertung und eine hohe Aufenthaltsqualität zu erzielen. Sichtbeziehungen und historische Bezüge sind zu erhalten.
- Die Strassenraumgestaltung hat unter Einbezug (privater) Vorzonen, Gartenmauern etc. einheitlich, wiedererkennbar und identitätsstiftend zu erfolgen. Die in Art. 21 erwähnten Gartenmauern sind zu berücksichtigen.
- Nördlich der Pfarrkirche ist eine gestaltete Platzsituation sicherzustellen.
- Der Kirchenvorplatz ist so zu gestalten, dass eine sichere und direkte Verbindung von der Kantonsstrasse her über die bestehende Treppe zur Kirche gewährleistet wird. Die Pfarrkirche ist über einen zentralen Treppenzugang zu erreichen.
- Die Kreuzung Neumattstrasse / Kirchweg ist als repräsentativer Eingang zum Dorfkern Ost zu gestalten.

³Für die im Situationsplan bezeichnete Fläche erstellt die Gemeinde ein Konzept zur Gestaltung des öffentlichen Strassenraums, welches flexibel und etappierbar umgesetzt wird.

Art. 19 Gestalteter Vorbereich

Für die im Situationsplan bezeichneten Flächen "gestalteter Vorbereich" sind Aussenraumgestaltungen mit Abstimmung auf die angrenzenden Bauten, Neubauten und des Strassenraums vorzunehmen. Parkplätze sind nicht zulässig.

Art. 20 Grünflächen / Gartenanlagen

¹Die im Situationsplan bezeichneten, für das Ortsbild bedeutenden Grünflächen / Gartenanlagen sind zu erhalten und zu pflegen.

²Die Gestaltung ist mit den Neubauten und den Gartenmauern abzustimmen.

³Oberirdische Parkplätze sind innerhalb der Grünflächen / Gartenanlagen nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 11 Abs. 2 (Baubereich E).

⁴Unterirdische Bauten sind innerhalb der Grünflächen / Gartenanlagen nicht zulässig, Ausnahmen davon bilden die Bauten und Anlagen bei den Baubereichen C, D und E für die Erschliessung oder für eingeschossige Bauten. Das ursprüngliche Terrain sowie die Grünflächen / Gartenanlagen sind wiederherzustellen.

Art. 21 Gartenmauern

¹Die bestehenden und neu zu erstellenden Gartenmauern sind im Situationsplan bezeichnet.

²Sie dürfen die Höhe von 0.45 m nicht unterschreiten sowie die Höhe von 1.5 m nicht übersteigen und sind mit der Strassenraumgestaltung abzustimmen. In Hanglage oder wenn dadurch eine bessere Eingliederung in das Ortsbild erzielt wird, sind Abweichungen von den Höhenmassen zulässig.

³Die neu zu erstellenden Gartenmauern sollen sich an den bestehenden Mauern (sofern vorhanden) orientieren und diese soweit wie möglich nachbilden.

Art. 22

Bepflanzung Kirchentreppe

Die Kirchentreppe auf der Parz. Nr. 381 ist mit einer Bepflanzung entlang der Treppe räumlich zu fassen. Parkplätze entlang der Kirchentreppe sind nicht zulässig.

Art. 23

Schützenswerter Baumbestand

Die folgenden Baumbestände sind als schützenswert eingestuft, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:

- Grundstück Nr. 392: Scheinzypresse (bei Abgang durch einheimischen und standortgerechten Laubbaum ersetzen)
- Grundstück Nr. 393: Linde
- Grundstück Nr. 1613: zwei Linden

IV. VERKEHR

Art. 24

Zufahrt motorisierter Individualverkehr

Die Standorte der Zufahrten für den motorisierten Individualverkehr sind mit den Signaturen gemäss Situationsplan schematisch festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind in begründeten Fällen zulässig.

Art. 25

Parkierung

Die Anzahl der erforderlichen bzw. zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt.

V. UMWELT

Art. 26

Energieeffizienz

¹Es sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig.

²Diesem 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, wobei für gewerbliche Nutzungen begründete Abweichungen bewilligt werden können.

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

⁴Im Einzugsgebiet von Fernheizwerken kann die Gemeinde in der Baubewilligung verlangen, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 27 Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherstellung der verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im 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 Baugesuchunterlagen und sind mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

⁴ Genügen die vorgelegten Vorprojekte für die Bauten den gestellten Qualitätsanforderungen nicht, kann der Gemeinderat für die relevanten Baubereiche ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnungen verlangen.

Art. 28 Inkrafttreten

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

Vorprüfungsbericht vom:

Öffentliche Auflage vom:bis:.....

Beschlossen vom Einwohnerrat am:

Der Einwohnerratspräsident: Der Gemeindeschreiber:

.....

Genehmigt vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.:.....

.....
Datum

.....
Unterschrift

Einlage

Bebauungsplan verkleinert (siehe Separatdruck)

T a b e l l e**Änderungen des ... vom d.mmmm.jjjj**

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung