

**ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN
ZUM GESTALTUNGSPLAN HALTENHÖHE
VOM 9. MÄRZ 2000**



**AUSGABE
15. MÄRZ 2001**

I. ÜBERBAUUNG	3
Art. 1 Baubereiche	3
Art. 2 Gesetzlicher Waldabstand	3
Art. 3 Vorspringende Gebäudeteile	3
Art. 4 Grünzüge	3
Art. 5 Gebäudelänge	3
Art. 6 Kleinbauten	3
Art. 7 Zusammenbau an der Grenze	4
Art. 8 Freihaltebereich um Wendepunkte	4
Art. 9 Geschosszahl, Fassadengestaltung	4
Art. 10 Dachgestaltung	4
Art. 11 Farbgestaltung	4
Art. 12 Ausnützungsübertragung	4
Art. 13 Mindestgrundstückgrößen	4
II. INFRASTRUKTUR	5
Art. 14 Fusswegverbindungen	5
Art. 15 Infrastrukturen für alle Bewohner	5
Art. 16 Privatstrasse	5
Art. 17 Gestaltung Erschliessungsstrassen	5
Art. 18 Erschliessung Baugrundstücke	6
Art. 19 Erschliessungsanlagen	6
Art. 20 Strassengenossenschaft	6
Art. 21 Beleuchtung	6
Art. 22 Kehrrichtentsorgung	6
Art. 23 Kompostplatz	6
Art. 24 Entwässerung	6
Art. 25 Wasserversorgung	6
Art. 26 Elektrische Energie	6
Art. 27 Heizungsanlagen	7
Art. 28 Autoabstellplätze	7
Art. 29 Garagenvorplätze	7
III. UMGEBUNG	7
Art. 30 Bepflanzung Grünzüge	7
Art. 31 Anlagen in Grünzügen	7
Art. 32 Wald Freihaltebereich	7
Art. 33 Sichtzonen	7
Art. 34 Spiel- und Begegnungsplatz	8
Art. 35 Spiel- und Freizeitflächen	8
Art. 36 Wildhecken	8
Art. 37 Baumpflanzung pro Baubereich	8
Art. 38 Stützmauern	8
Art. 39 Terrinaufschüttungen und -abgrabungen	8
Art. 40 Umgebungsgestaltungsplan	8
Art. 41 Bestandteile des Gestaltungsplanes	8
ANHANG 1 (SEPARATDRUCK)	10
Plan "Baubereiche" (verkleinert)	10
Plan "Mögliche Überbauung" (verkleinert)	10

Der Gemeinderat von Horw beschliesst

hat mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes "Haltenhöhe", ergänzend zu den generellen Bauvorschriften, folgende Bedingungen und Auflagen beschlossen:

I. ÜBERBAUUNG

Art. 1

Baubereiche

Die Baustandorte sind innerhalb der durch Baulinien gebildeten Baubereiche festgelegt. Pro Baubereich kann ein Ein-, Doppel- oder ein Zweifamilienhaus erstellt werden. Für den Einbau einer zusätzlichen Einliegerwohnung gilt Art. 9 Abs. 1 BZR. Auf den Grundstücken Nrn. 2939, 2940, 2942 und 2943, gemäss Parzellierungsbegehren, sind keine Doppel- oder Einfamilienhäuser zulässig. In den Baubereichen, welche je die Grundstücke Nrn. 2944/2945, 2948/2995, 2947/2996 sowie das Grundstück Nr. 2950 umfassen, sind anstelle eines Doppel- oder Einfamilienhauses auch zwei freistehende Einfamilienhäuser gestattet. Die freistehenden Einfamilienhäuser haben untereinander den gesetzmässigen Gebäudeabstand einzuhalten. Ausgenommen davon sind Garagen und Einstellhallen. Auf dem Grundstück Nr. 2938 sind zwei Ein-, Doppel- oder Zweifamilienhäuser zulässig, sofern zwischen den beiden Baukörpern im Baugesuch ein Grünzug von 10 m Breite ausgeschieden wird. Die Nutzung dieses Grünzuges richtet sich nach den in dieser Entscheidung festgehaltenen Auflagen zu den Grünzügen.

Art. 2

Gesetzlicher Waldabstand

Für die Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes von 20.00 m durch die Baulinien gemäss Plan "Baubereiche" erteilt der Gemeinderat die Ausnahmegenehmigung nach § 136 Abs. 3 PBG.

Art. 3

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile im Sinne von § 120 Abs. 3 PBG dürfen die Baulinien um maximal einen Meter überschreiten.

Art. 4

Grünzüge

Die schraffierten Grünzüge zwischen den Baubereichen, welche vor sämtlichen Bauten freizuhalten sind, können in Ost-Westrichtung verschoben werden. Die Grünzüge haben eine Mindestbreite von 10.00 m aufzuweisen. Vorspringende Gebäudeteile bis zu einem Meter werden nicht mitgerechnet. Ist grundbuchlich nichts anderweitiges geregelt, hat jedes Grundstück je die halbe Breite (6.00 m bzw. 5.00 m) an den Grünzug beizutragen.

Art. 5

Gebäudelänge

Die maximale Gebäudelänge, inkl. ober- und unterirdische Anbauten, beträgt 35.00 m.

Art. 6

Kleinbauten

Kleinbauten, welche nicht zu Wohnzwecken dienen, sind auch ausserhalb der Baubereiche, nicht aber in den Grünzügen und deren Verlängerung bis zur Strasse oder Grundstücksgrenze, zulässig, soweit die gesetzlichen Abstandsbestimmungen eingehalten werden.

Art. 7
Zusammenbau an der Grenze

Die Herabsetzung der Grenzabstände gemäss § 123 PBG und der Zusammenbau an der Grenze gemäss § 129 Abs. 2 ff ist, soweit die Gestaltungsplanbestimmungen eingehalten werden, zulässig.

Art. 8
Freihaltebereich um Wendepunkte

Im Freihaltebereich von 1.50 m rund um den Wendepunkt sind keine, nicht strassenbaubedingte Bauten und Anlagen zulässig.

Art. 9
Geschosszahl, Fassadengestaltung

Geschosszahl und Fassadengestaltung haben Art. 9 Abs. 2 BZR zu entsprechen. Gestaffelte Baukörper im Sinne von § 138 Abs. 5 PBG sind zulässig für die Garagierung und bei seitlich aneinandergelagerten Doppel- oder Dreifamilienhäusern, nicht aber für Terrassenbauten oder ähnliche Überbaumuster. Anderweitige Abstufungen z.B. für Hallenbäder und dergleichen können bei guter Eingliederung und Eingrünung ausnahmsweise bewilligt werden.

Art. 10
Dachgestaltung

Die Dachgestaltungsbestimmungen gelten für sämtliche Dächer, unabhängig von der Geschosszahl der Baute. Zugelassen sind Schrägdächer mit Hauptfirstrichtung gemäss Eintrag der Genehmigungsbehörde im Plan "mögliche Überbauung". Es sind auf sämtlichen Grundstücken Abwinklungen bis 45° gegenüber dem im Plan "mögliche Überbauung" eingetragenen Hauptfirst zulässig. Nebenfirne können weitergehend von der Hauptfirstrichtung abweichen und sind im Umfang von höchstens 1/3 des Hauptfirstes zulässig. Nicht gestattet sind Schrägdächer, die keine zwei gegeneinanderlaufende geneigte Dachflächen aufweisen, Pultdächer und Tonnendächer. Der Flachdachanteil des Hauptdaches darf - ohne den Dachanteil für Nebenbauten wie Garagen - pro Gebäude bis zu höchstens 25% der Dachfläche des Hauptdaches betragen. Nebenbauten und Garagen können mit Flach- oder Schrägdach erstellt werden. Die Neigung der Dachebenen hat mindestens 15° und höchstens 40° alte Teilung zu betragen. Die Dächer haben ruhige, einfache, geometrische Formen aufzuweisen. Zur Dacheindeckung sind Materialien in nichtglänzenden, stumpfen Braun- oder Grautönen zu wählen. Nicht begehbare Flachdachanteile sind extensiv zu begrünen. Brüstungen bei Garagenvorsprüngen dürfen eine Höhe von 90 cm nicht überschreiten. Das Gelände ist innenseitig zu montieren. Das Gelände ist mittels geeigneter Begrünung zu kaschieren.

Art. 11
Farbgestaltung

Die Farbgestaltung soll in hellen und pastellfarbenen Abstufungen vorgenommen werden. Grelle Farben sind nicht erlaubt.

Art. 12
Ausnutzungsübertragung

Die anrechenbare Geschossfläche wird anhand der jeweils geltenden, zonengemässen Ausnutzungsziffer und der vermessenen Grundstückfläche der abparzellierten Baubereiche ermittelt. Von Baubereich zu Baubereich sind Ausnutzungsübertragungen im Umfang von 10 % zulässig. Innerhalb der Baubereiche sind unter einzelnen Grundstücken auch umfangreiche Ausnutzungsübertragungen zulässig.

Art. 13
Mindestgrundstückgrössen

Auf den Grundstücken Nrn. 2938 bis 2940, 2942 und 2943 gemäss Parzellierungsbegehren sind die Mindestgrundstückgrössen für die Erstellung eines Einfamilienhauses mit 1'200 m² festgelegt.

II. INFRASTRUKTUR

Art. 14 Fusswegverbindungen

Folgende zu erstellende Fusswegverbindungen müssen öffentlich begehbar sein:

- Oberrütistrasse - entlang Bachtelwald - über Wohnstrasse Haltenhöhe bis Wendeplatz - auf Erschliessungsstrasse 2. Etappe (resp. provisorischem Fussweg) - Fussweg zum bestehenden Treppenweg.
- Oberrütistrasse - Wohnstrasse Haltenhöhe (im Südwesten des Gestaltungsplangebietes).

Die Wegbreiten sind gemäss Plan "Erschliessung" zu erstellen. Die genaue Lage kann im noch auszuarbeitenden Strassenbauprojekt noch geringfügig geschoben werden. Die Fusswegverbindungen müssen spätestens auf den Zeitpunkt des Bezuges des ersten Gebäudes im Gestaltungsplangebiet, zumindest als Provisorium, zur Verfügung stehen. Die Übergänge bei der Oberrütistrasse sind verkehrssicher anzulegen und zu unterhalten.

Art. 15 Infrastrukturen für alle Bewohner

Die folgenden Infrastrukturen haben allen Bewohnern im Gestaltungsplangebiet als Berechtigte zur Verfügung zu stehen:

- Private Erschliessungsstrasse Haltenhöhe in einer Mindestbreite von 6.00 m zwischen Oberrütistrasse und Wendeplatz.
- Spiel- und Freizeitflächen entlang dem Bachtelwald und auf der Erschliessungsstrasse.
- Kompostplatz.
- Wasser- und Abwasserleitungen und -anlagen.
- Entsorgungsstelle mit Containerplatz an der Oberrütistrasse.

Art. 16 Privatstrasse

Bei der Erschliessungsstrasse handelt es sich um eine Privatstrasse.

Art. 17 Gestaltung Erschliessungsstrassen

Die Erschliessungsstrasse ist wohnstrassenähnlich zu gestalten. Im Einmündungsbereich ist ein Pfortner zu erstellen. Im Übrigen besteht die Strasse aus einer Fahrbahn von 3.50 m Breite in Hartbelag und einer 2.50 m breiten, gepflasterten Erweiterung. Davon abweichend sind die im "Begrünungsplan" als Spiel- und Freizeitflächen ausgeschiedenen Strassenabschnitte auf der ganzen Breite und auch der Wendeplatz mit zum Rollen geeigneten Belägen zu versehen. Der Wendeplatz ist mit möglichst geringem Gefälle auszubilden. Der Eintritt in die Abschnitte mit Spiel- und Freizeitflächen ist mit zusätzlichen Pfortnerelementen hervorzuheben. Die strassenbedingte Bepflanzung ist mit geeigneten, heimischen, hochstämmigen Strassenbäumen nach einheitlichem, mit dem Strassenprojekt festzulegendem Konzept vorzunehmen. Die im Plan "Erschliessung" festgehaltene Anzahl Bäume gilt als Mindestanforderung. Grundsätzlich ist die definitive Strassenlage und -gestaltung im Rahmen des Strassenprojektes festzulegen. Dabei kann der Gemeinderat auch begründete Abweichungen vom Gestaltungsplan bewilligen. Die Baumstandorte und sämtliche Werkleitungen (Kanalisation, Wasser, Elektrisch, Telefon, Television) sind zu koordinieren, so dass keine Interessenkonflikte entstehen und eine zeitgerechte Versorgung gewährleistet ist. Die Strassenerschliessung, inkl. der zugehörigen Bepflanzung und die weiteren, allen Bauten im Gestaltungsplan dienenden Infrastrukturanlagen sind entsprechend dem Baufortschritt zu erstellen. Der Unterhalt von Strassen, Bepflanzung und weiterer Strassengestaltungselemente ist durch eine Strassengenossenschaft zu gewährleisten.

Art. 18
Erschliessung Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sind zwingend ab der neuen Strasse "Haltenhöhe" zu erschliessen.

Art. 19
Erschliessungsanlagen

Der Gemeinderat kann, soweit erforderlich, mit der Erteilung der jeweiligen Baubewilligung die zu erstellenden Erschliessungsanlagen verbindlich festlegen.

Art. 20
Strassengenossenschaft

Die Grundeigentümer werden verpflichtet, eine Strassengenossenschaft gemäss § 60 StrG zu gründen, resp. dieser beizutreten.

Art. 21
Beleuchtung

Die private Erschliessungsstrasse und die öffentlich begehbaren Fusswege sind mit einer zweckmässigen Beleuchtung zu versehen. Die Bauherrschaft hat dem Gemeinderat, im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt, ein Beleuchtungsprojekt der CKW zu unterbreiten. Die Erstellungskosten hat die Bauherrschaft zu tragen.

Art. 22
Kehrichtentsorgung

Für die Kehrichtentsorgung ist der Containerplatz im Einmündungsbereich der Stichstrasse mit dem Strassenprojekt entsprechend der Normen der Gemeinde auszuweisen und zu erstellen.

Art. 23
Kompostplatz

Die Bewohner des Gestaltungsplangebietes sind berechtigt, beim ausgeschiedenen Kompostplatz gemäss Plan "Erschliessung, Ver- und Entsorgung" eine Quartierkompostierung zu betreiben.

Art. 24
Entwässerung

Das Gestaltungsplangebiet ist im Trennsystem zu entwässern. Allfällig erforderliche Durchleitungsrechte sind durch die Gesuchsteller zu regeln. Das Schmutzwasser ist in die öffentliche Kanalisation in der Oberrütistrasse einzuleiten. Für das Meteorwasser sind Rückhaltevorkehrungen in Form der aufgezeigten Retentionsbecken zu treffen. Die Überläufe der Retentionsbecken und der Zulauf entlang der Oberrütistrasse sind als offene Gerinne zu führen. Das Meteorwasser ist verzögert und gedrosselt in den Bachtelbach abzuleiten. Mit dem Strassenprojekt ist gleichzeitig ein Kanalisationsprojekt zur Genehmigung einzureichen. Ausreichende Kapazitäten für den Meteorwasserrückhalt sind darin nachzuweisen, resp. verbindlich zu schaffen. Für die Einleitung in den Bachtelbach sind die Bedingungen und Auflagen der Bewilligung des Baudepartementes vom 28. Februar 2000 massgebend.

Art. 25
Wasserversorgung

Die Bauten sind an die Wasserversorgung der Gemeinde Horw anzuschliessen. Der Anschluss der Bauten an das Netz der Wasserversorgung hat nach einem von den Gemeindewerken auszuarbeitenden Projekt zu erfolgen.

Art. 26
Elektrische Energie

Mit dem energieliefernden Werk sind die Leitungen und die Versorgung mit elektrischer Energie sowie die Bereitstellung eventueller Trafo-Stationen und Verteilkästen abzuklären.

Art. 27
Heizungsanlagen

Die Heizungsanlagen sind so zu planen, dass sie mit möglichst geringem Aufwand an Energie und einem Minimum an Umweltbelastung betrieben werden können. Feuerungsanlagen sind zweckmässig zusammenzufassen. Die passive Sonnenenergienutzung, insbesondere die Brauchwassererwärmung über Solarkollektoren, ist zu fördern. Die Baukonstruktionen sind nach den Zielwerten SIA 380/1 zu planen.

Art. 28
Autoabstellplätze

Die Anzahl der zu erstellenden Autoabstellplätze richtet sich nach dem im Baubewilligungsverfahren auszuweisenden exakten Bedarfsnachweis, gestützt auf das jeweils rechtskräftige Parkplatzreglement. Die Pflichtabstellplätze sind ausserhalb des Strassenraumes anzulegen. Die Abmessungen der Parkierungsanlagen richten sich nach den VSS-Normen. Bei ausserordentlichem Besucheraufkommen kann ausnahmsweise auch die Strassenfläche als Autoabstellfläche dienen. Nicht zulässig auf der Strassenfläche hingegen ist das dauernde Parkieren von Fahrzeugen jeglicher Art.

Art. 29
Garagenvorplätze

Die Garagenvorplätze haben den gesetzlichen Bestimmungen zu entsprechen. Gemäss § 119 PBG hat die Vorplatzlänge mindestens 6.00 m zu betragen. Im Bereich des Wendeplatzes ist die Vorplatzlänge noch um den Freihaltebereich von 1.50 m auf 7.50 m zu vergrössern.

III. UMGEBUNG

Art. 30
Bepflanzung Grünzüge

Für die Umgebungsgestaltung ist der Begrünungsplan verbindlich. Die ausgeschiedenen Grünzüge sind mit einheimischer und standortgerechter Bepflanzung zu begrünen.

Art. 31
Anlagen in Grünzügen

In den Grünzügen gemäss "Begrünungsplan" und deren Verlängerung von Grundstückgrenze zu Grundstückgrenze sind ausser strassenbaubedingten Stützbauwerken keine Mauern oder anderweitig in Erscheinung tretende Anlagen zulässig.

Art. 32
Waldfreihaltebereich

Der im "Begrünungsplan" festgelegte Waldfreihaltebereich ist für die Waldbewirtschaftung, insbesondere zum Befahren mit Traktoren, freizuhalten. Im Waldfreihaltebereich ist ein der privaten Aussenraumnutzung entzogener, naturnaher Waldsaum aufkommen zu lassen, resp. als solcher zu belassen und zu pflegen.

Art. 33
Sichtzonen

Die Sichtzonen nach § 90 StrG entlang der Oberrütistrasse sind für Strasse und Fusswege freizuhalten. Sie sind im Strassenprojekt gemäss der Darlegung im Gestaltungsplan nachzuweisen. Damit die freie Sicht dauernd gewährleistet werden kann, sind die Sichtzonen von den Gesuchstellern jeweils auch in die davon betroffenen Baugesuche zu übertragen.

Art. 34

Spiel- und Begegnungsplatz

Der Spiel- und Begegnungsplatz am Waldrand ist mit der Erstellung der Strasse oder spätestens auf den Zeitpunkt der Vollendung der dritten Wohneinheit im Gestaltungsplangebiet gemäss den Richtlinien des Baudepartementes für Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

Art. 35

Spiel- und Freizeitflächen

Die Erschliessungsstrasse hat im Sinne einer Mischnutzung sämtlichen Bewohnern auch als Spiel- und Freizeitflächen zur Verfügung zu stehen. Bei der Strassengestaltung ist auf diesbezügliche Bedürfnisse Rücksicht zu nehmen.

Art. 36

Wildhecken

Die im Begrünungsplan eingetragenen Wildhecken sind als standortgerechte Naturhecken zu erstellen. Die Heckenbreite hat am Stock mindestens 2.00 m zu betragen. Die Heckenpflege hat gemäss der Bestimmungen des § 5, "Nutzung und Pflege", der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen zu erfolgen. Die Heckenpflanzung geht den Abstandsbestimmungen von § 90 des Gesetzes betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (EG ZGB) vor. Es wird empfohlen, im Grundbuch entsprechende Grenz-pflanzrechte eintragen zu lassen.

Art. 37

Baumpflanzung pro Baubereich

Zusätzlich zu den Baumpflanzungen im Strassenraum ist pro Baubereich gemäss dem Plan "Baubereiche" noch ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum abseits der Strasse zu pflanzen. Der Baumstandort ist mit dem Baugesuch auszuweisen. Es wird empfohlen, die Baumpflanzung, z. B. in den Grünzügen, allenfalls auch in den Wildhecken, abweichend von den Abstandsbestimmungen von § 90 EG ZGB grundbuchlich zu regeln.

Art. 38

Stützmauern

Stützmauern dürfen nicht höher als 1.00 m sein.

Art. 39

Terrainaufschüttungen und -abgrabungen

Die Terrainaufschüttungen und -abgrabungen sind möglichst gering zu halten. Die Richtlinien zur Terraingestaltung, Aufschüttungen und Stützmauern gemäss Bebauungsplan Halten-Oberrüti, Anhang 8, werden für den vorliegenden Gestaltungsplan als verbindlich erklärt, wobei Aufschüttungen auf maximal 2.00 m beschränkt sind.

Art. 40

Umgebungsgestaltungsplan

Nebst der Darlegung der generellen Umgebungsgestaltung mit dem Baugesuch ist auf den Zeitpunkt der Rohbauabnahme ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan, Massstab 1:100, mit Pflanzliste, zur Genehmigung einzureichen.

Art. 41

Bestandteile des Gestaltungsplanes

Die nachfolgend aufgeführten, mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Pläne sind integrierende Bestandteile dieses Entscheides:

- Plan Erschliessung, Ver- und Entsorgung 1:500, rev., 18. Januar 2000, Nr. 456-01.
- Plan Baubereiche 1:500, rev., 18. Januar 2000, Plan Nr. 456-02.
- Begrünungsplan 1:500, rev., 18. Januar 2000, Plan Nr. 456-03.

-
- Plan mögliche Überbauung 1:500, rev., 18. Januar 2000, Plan Nr. 456-04.
 - Plan Längenprofil 1:500/100 vom 1. Oktober 1999, Plan Nr. 456-05.
 - Plan Terrainschnitt 1 1:200 vom 1. Oktober 1999, Plan Nr. 456-06.
 - Plan Terrainschnitt 2 1:200 vom 1. Oktober 1999, Plan Nr. 456-07.
 - Plan Terrainschnitt 3 1:200 vom 1. Oktober 1999, Plan Nr. 456-08.

Horw, 9. März 2000, berichtigt 18. Mai 2000

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident Der Gemeindeschreiber

Alex Haggemüller

Daniel Hunn

A n h a n g 1 (S e p a r a t d r u c k)

PLAN "BAUBEREICHE" (VERKLEINERT)

PLAN "MÖGLICHE ÜBERBAUUNG" (VERKLEINERT)

T a b e l l e**Änderungen der Ergänzenden Bestimmungen zum Gestaltungsplan Haltenhöhe vom
9. März 2000**

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung
1	15.03.2001	Art. 1 und 10	geändert