



Gemeinde  
**HORW**

**BEBAUUNGSPLAN  
ZENTRUMSZONE BAHNHOF HORW – TEIL OST  
VOM 31. MÄRZ 2022**

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN**



Ausgabe  
27. September 2022



Nr. B112

# INHALT

---

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
Art. 1	Bestandteile, Geltungsbereich, Zuständigkeit	4
Art. 2	Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
Art. 3	Ziele	4
<b>II.</b>	<b>BEBAUUNG</b>	<b>5</b>
Art. 4	Baufelder allgemein	5
Art. 5	Baubereiche, Baulinien, Firsthöhen, Hochparterre	5
Art. 6	Bauten unter Niveau	5
Art. 7	Dachgestaltung	6
Art. 8	Baufeld A	6
Art. 9	Baufeld B	6
Art. 10	Baufeld C	6
Art. 11	Baufeld D	7
Art. 12	Baufeld E	7
Art. 13	Baufeld F	7
Art. 14	Baufeld G	8
Art. 15	Baufeld H	8
<b>III.</b>	<b>FREIRÄUME</b>	<b>8</b>
Art. 16	Freiräume allgemein	8
Art. 17	Unterschiedliche Freiräume	9
Art. 18	Freiraumkonzept für die Baufelder A, B und C	9
Art. 19	Freiraumkonzept für die Baufelder D und E	9
Art. 20	Freiraumkonzept für das Baufeld F	10
Art. 21	Freiraumkonzept für das Baufeld G	10
Art. 22	Freiraumkonzept für das Baufeld H	10
<b>IV.</b>	<b>MOBILITÄT</b>	<b>11</b>
Art. 23	Erschliessung / Verkehr	11
Art. 24	Parkierung	11
Art. 25	Sicherung der Mobilität	11
Art. 26	Fuss- und Radverkehr	12
<b>V.</b>	<b>UMWELT / NACHHALTIGKEIT</b>	<b>12</b>
Art. 27	Lärmimmissionsschutz	12
Art. 28	Ver- und Entsorgung	12
Art. 29	Ökologische Nachhaltigkeit	12
<b>VI.</b>	<b>GESAMTGESTALTUNG / ETAPPIERUNG</b>	<b>13</b>
Art. 30	Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung	13
Art. 31	Etappierung	13
<b>VII.</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>14</b>
Art. 32	Beiträge an Infrastrukturanlagen	14
Art. 33	Ausnahmen	14
Art. 34	Inkrafttreten	14
Art. 35	Übergangsbestimmungen	14

<b>ANHANG 1</b>	<b>15</b>
Erläuterung von Art. 5 Abs. 6	15
<b>EINLAGE</b>	<b>16</b>
Bebauungsplan verkleinert (siehe Separatdruck)	16

## Der Einwohnerrat von Horw beschliesst

- gestützt auf § 17 Abs. 1 lit. a. und §§ 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989<sup>1</sup>
  - gestützt auf Art. 9 lit. i und Art. 30 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007<sup>2</sup>
  - nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1694 des Gemeinderates Horw vom 3. März 2022
- 

### I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Art. 1 Bestandteile, Geltungsbereich, Zuständigkeit

1 Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost bilden die nachfolgenden Sonderbauvorschriften mit dem dazugehörigen Situationsplan 1:1000.

2 Der Planungsbericht und der Konzeptplan M 1:1000 dienen ausschliesslich der Erläuterung und bilden nicht verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplans. Orientierende Grundlagen des Bebauungsplans bilden weiter

- die Leistungsberechnung Verkehr,
- die Lärmbeurteilung.

3 Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan 1:1000 bezeichneten Bebauungsplanperimeter.

#### Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

1 Soweit der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gilt das Bau- und Zonenreglement (BZR)<sup>3</sup> und der Zonenplan (ZP)<sup>4</sup>.

2 Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleiben vorbehalten.

#### Art. 3 Ziele

1 Der Bebauungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines modernen, lebendigen Stadtteils mit hoher Lebensqualität.

2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität aller Bauten,
- hohe Nutzungsqualität in Bezug auf die Gesamtsiedlung sowie innerhalb der einzelnen Baufelder,
- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Realisierung eines attraktiven, dichten Stadtteils mit gemischten Nutzungen für Wohnen, Dienstleistungen und Arbeit, welcher in Etappen realisiert werden kann,
- gute Vernetzung und überdurchschnittliche Gestaltung der Aussenräume,
- Definition der Erschliessung und der gemeinsamen Infrastruktur,
- Zuordnen der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung (LSV)<sup>5</sup>, wo abweichend vom BZR sowie Erfüllen der Lärmschutzanforderung,
- ökologisch ausgerichtete Realisierung der Bauten und der Aussenräume.

---

<sup>1</sup> SRL Nr. 735

<sup>2</sup> Nr. 100

<sup>3</sup> Nr. 600

<sup>4</sup> Nr. 601A und Nr. 601B

<sup>5</sup> SR 814.41

## II. BEBAUUNG

### Art. 4 Baufelder allgemein

1 Mit den Baufeldern wird die Fläche innerhalb des Bebauungsplanperimeters in etappierbare Realisierungseinheiten unterteilt.

2 Es werden folgende Baufelder ausgewiesen:

- Baufelder A, B, C, zwischen der Bahnlinie und der Allmendstrasse,
- Baufelder D, E, zwischen der Bahnlinie und der Ebenastrasse,
- Baufeld F, im Dreieck Ringstrasse, Ebenastrasse und Bahnhofweg,
- Baufeld G, zwischen der Allmendstrasse und dem Ortskern,
- Baufeld H, im Dreieck Ebenastrasse, Bahnhofweg, Hans-Reinhard-Strasse.

3 Städtebauliche Anforderungen und Nutzungsbestimmungen werden pro Baufeld separat geregelt. Innerhalb der Baufelder können die Nutzungsbestimmungen einzelner Baubereiche unterschiedlich geregelt sein.

4 Der pro Baufeld vorgeschriebene Wohnanteil ist insgesamt einzuhalten. Die Verlegung von Pflichtwohnflächen bedarf der grundbuchlichen Sicherstellung mittels Dienstbarkeit.

### Art. 5 Baubereiche, Baulinien, Firsthöhen, Hochparterre

1 Innerhalb der Baufelder werden Baubereiche mit den zulässigen Gebäudeabmessungen und Firsthöhen (Oberkante Dachrand beziehungsweise Brüstung) definiert. Die festgelegten Firsthöhen sind zu realisieren. Der Gemeinderat kann für die Unterschreitung der Firsthöhen Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die städtebauliche Idee nicht verändert wird. Minderhöhen sind zu begründen. Gleiches gilt für eine Reduktion der zulässigen Vollgeschosszahl.

2 Terrainveränderungen sind nur zur Ausnivellierung des bestehenden Terrains gestattet.

3 Die Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Dabei wird zwischen Zwangsbaulinien, Normalbaulinien und Baulinien mit Anordnungsbereich differenziert. Die Baulinien gelten für alle Geschosse. Vorbehalten bleibt Art. 6.

4 An Zwangsbaulinien muss zwingend gebaut werden. In das Volumen eingeschnittene Balkone sowie Fassadenöffnungen oder Durchgänge zu Innenhöfen sind gestattet, sofern dadurch die Fassadenfronten nicht aufgelöst werden.

5 Von Normalbaulinien darf innerhalb des Baubereichs abgewichen werden.

6 Von Baulinien mit Anordnungsbereich darf innerhalb des Baubereichs abgewichen werden. Zusätzlich darf der Baubereich um max. 0.5 m überschritten werden. Die jeweils festgelegte Fläche des Baubereichs darf dadurch nicht vergrössert werden. Sie entspricht der Geschossfläche (inkl. Lufträume) addiert mit der Aussengeschossfläche nach SIA-Norm 416/2003<sup>1</sup> (vgl. Figur 1 im Anhang).

7 Balkone dürfen die Baulinien nicht überragen. Sie sind in die Volumen zu integrieren. Durchgehende Balkonschichten innerhalb der Baulinien sind zulässig.

8 Kleinbauten wie Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen, Veloständer, Containerplätze, Schattenspendler und dergleichen sind mit dem entsprechenden Freiraumkonzept einzureichen.

9 Als Hochparterre wird das erste Vollgeschoss qualifiziert, welches mind. 1 m über dem neu gestalteten Terrain liegt.

### Art. 6 Bauten unter Niveau

1 Bauten unter Niveau dürfen die Baulinien überschreiten, sofern sich diese ins Terrain integrieren und nicht sichtbar sind.

<sup>1</sup> SIA-Norm 416, Flächen und Volumen von Gebäuden

2 Die Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen sind zu überdecken, sofern sie nicht in die Gebäude integriert sind.

## **Art. 7 Dachgestaltung**

1 Im ganzen Bebauungsplanperimeter sind zwingend Flachdächer zu erstellen.

2 Flachdächer oder Bereiche von Flachdächern, die nicht als begehbare Dachterrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

3 Technisch bedingte Aufbauten für Haustechnik sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten Lift-, Lüftungs-, Energieanlagen und dergleichen. Technisch notwendige Aufbauten zur Erschliessung der Flachdächer sind zulässig.

## **Art. 8 Baufeld A**

1 Das Baufeld A beinhaltet die Baubereiche A1 und A2. In den Baubereichen A1 und A2 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs A1 beträgt 1'352 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs A2 1'552 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe beträgt für beide Baubereiche A1 und A2 23 m. Es sind 7 Vollgeschosse zulässig.

4 Der maximale Anteil für Dienstleistungen, Büro, Gewerbe, Ausstellungsflächen und dergleichen beträgt 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss Planungs- und Bauverordnung (PBV)<sup>1</sup>.

5 Verkaufsflächen sind nicht zulässig.

6 Wohnnutzungen sind nur im Hochparterre und darüber zulässig.

## **Art. 9 Baufeld B**

1 Das Baufeld B beinhaltet die Baubereiche B1, B2 und B3. In den Baubereichen B1, B2 und B3 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs B1 beträgt 602 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs B2 1'652 m<sup>2</sup> und jene des Baubereichs B3 613 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe beträgt für den Baubereich B1 44 m. Es sind 14 Vollgeschosse zulässig. Für die beiden Baubereiche B2 und B3 beträgt die Firsthöhe 23 m. Es sind je 7 Vollgeschosse zulässig.

4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergleichen beträgt 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.

5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettogröße gemäss PBG zulässig.

6 Entlang der Ringstrasse und der Allmendstrasse sind Wohnnutzungen nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig. Entlang der Bahnlinie sind Wohnnutzungen nur im Hochparterre und darüber zulässig.

7 Im Baubereich B3 darf von der Baulinie entlang der Bahnlinie im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss um max. 4 m innerhalb des Baubereichs abgewichen werden, wenn der Transport von Industrieprodukten aus dem Baufeld A ermöglicht werden soll.

## **Art. 10 Baufeld C**

1 Das Baufeld C beinhaltet den Baubereich C. Im Baubereich C ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs C beträgt 1'542 m<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> SRL Nr. 736

3 Die Firsthöhe für den Baubereich C beträgt 23 m. Es sind 7 Vollgeschosse zulässig.

4 Wohnnutzungen sind nur in den zwei obersten Geschossen zulässig. In den unteren Geschossen ist eine Wohnnutzung nur möglich, wenn die Altbaute durch einen Neubau mit vergrössertem Abstand zum Baubereich B2 ersetzt wird und der Nachweis der genügenden Besonnung erbracht wird. Wird die Grundrisstiefe reduziert, reduziert sich auch die Zwangsbaulinie entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 657 und 987.

5 Verkaufsflächen sind nur als zu Gewerbebetrieben zugehörige Verkaufs- und Ausstellungsflächen zulässig.

#### **Art. 11 Baufeld D**

1 Das Baufeld D beinhaltet den Baubereich D. Im Baubereich D ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs D beträgt 3'781 m<sup>2</sup>. Zur Sicherstellung der Wohnhygiene und Belichtung werden ein oder mehrere Lichthöfe über unterschiedliche Anzahl Geschosse hinweg notwendig sein.

3 Die Firsthöhe für den Baubereich D beträgt 23 m. Es sind 7 Vollgeschosse zulässig. Gegen den Bahnhofplatz ist zwingend eine minimale Firsthöhe von 17 m einzuhalten. Es sind mindestens 5 Vollgeschosse zu erstellen.

4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergleichen beträgt 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.

5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettofläche gemäss PBG zulässig.

6 Wohnnutzungen sind nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig.

7 Zum Bahnhofplatz hin ist innerhalb des Baubereichs ein gedeckter und öffentlich zugänglicher Wartebereich vorzusehen.

#### **Art. 12 Baufeld E**

1 Das Baufeld E beinhaltet die Baubereiche E1, E2, E3 und E4. In den Baubereichen E1, E2, E3 und E4 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs E1 beträgt 394 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs E2 740 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs E3 312 m<sup>2</sup> und jene des Baubereichs E4 697 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe für den Baubereich E1 beträgt 44 m. Es sind 14 Vollgeschosse zulässig. Für die Baubereiche E2, E3 und E4 beträgt die Firsthöhe 23 m. Es sind je 7 Vollgeschosse zulässig. Für den Baubereich E3 beträgt die minimale Firsthöhe 7 m. Es sind minimal 2 Vollgeschosse zu erstellen.

4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergleichen beträgt 50 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.

5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettofläche gemäss PBG zulässig.

6 Am Busbahnhof (Baubereiche E1 und E2) sind Wohnnutzungen nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig. An der Ebenaustrasse (Baubereiche E3 und E4) sind Wohnnutzungen nur im Hochparterre und darüber zulässig.

7 Zum Busbahnhof hin (Baubereiche E1 und E2) ist innerhalb des Baubereichs ein gedeckter Wartebereich vorzusehen. Grösse und Anordnung sind im Baubewilligungsverfahren verbindlich festzulegen.

#### **Art. 13 Baufeld F**

1 Das Baufeld F beinhaltet den Baubereich F. Im Baubereich F ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

- 2 Die Fläche des Baubereichs F beträgt 2'070 m<sup>2</sup>. Es darf nur eine maximale Fläche von 1'510 m<sup>2</sup> überbaut werden. 560 m<sup>2</sup> bilden die hofartigen Grünflächen am Bahnhofweg und bleiben unüberbaut. Bauten unter Niveau dürfen in der Höhe maximal 1 m sichtbar sein.
- 3 Die Firsthöhe für den Baubereich F beträgt 17 m. Es sind 5 Vollgeschosse zulässig. Entlang der Ringstrasse beträgt die Firsthöhe 20 m. Es sind 6 Vollgeschosse zulässig.
- 4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergleichen beträgt 50 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.
- 5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettfläche gemäss PBG zulässig.
- 6 Entlang der Ringstrasse und der Ebenastrasse sind Wohnnutzungen nur im Hochparterre und darüber zulässig.

#### **Art. 14 Baufeld G**

- 1 Das Baufeld G beinhaltet den Baubereich G.
- 2 Die Fläche des Baubereichs G beträgt 404 m<sup>2</sup>.
- 3 Die Firsthöhe für den Baubereich G beträgt 44 m. Es sind 14 Vollgeschosse zulässig.
- 4 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettfläche gemäss PBG zulässig.
- 5 Wohnnutzungen sind nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig.

#### **Art. 15 Baufeld H**

- 1 Das Baufeld H beinhaltet die Baubereiche H1 und H2. In den Baubereichen H1 und H2 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.
- 2 Die Fläche des Baubereichs H1 beträgt 772 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs H2 1'208 m<sup>2</sup>.
- 3 Die Firsthöhe beträgt für beide Baubereiche H1 und H2 20 m. Es sind 6 Vollgeschosse zulässig.
- 4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergleichen beträgt 50 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.
- 5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettfläche gemäss PBG zulässig.
- 6 Im Baubereich H1 sind Wohnnutzungen zur Ebenastrasse und zum Bahnhofweg hin nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig.

### **III. FREIRÄUME**

#### **Art. 16 Freiräume allgemein**

- 1 Der Bebauungsplanperimeter enthält Freiräume mit unterschiedlichsten Aufgaben. Diese werden in nicht voraussehbarer Zeitspanne und Reihenfolge erstellt. Es ist dafür zu sorgen, dass ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot entsteht. Die Übergänge zwischen den einzelnen Freiräumen sind zu koordinieren und sorgfältig zu gestalten. Dies gilt auch für die Übergänge vom Bebauungsplanperimeter zu den angrenzenden Quartieren.
- 2 Es wird zwischen Freiraumkonzepten für mehrere Baufelder und Freiraumkonzepten für einzelne Baufelder unterschieden. Die Freiraumkonzepte über die im Folgenden festgelegte Anzahl Baufelder sind jeweils mit der ersten Baueingabe in einem Baufeld einzureichen.
- 3 Die an die einzelnen Baufelder angrenzenden öffentlichen Freiräume, Anlagen und Plätze sind parallel mit den Freiraumkonzepten dieser Baufelder zu entwickeln. Die Koordination erfolgt durch die Gemeinde.

4 Die Freiraumkonzepte zeigen auf, wie die Beläge, die Ausstattungen, die Beleuchtung, die Bepflanzung usw. einheitlich gestaltet werden sollen. Die Freiräume sollen durchgängig sein. Begrenzungen durch Zäune und dergleichen sind zu vermeiden.

5 Mit der Eingabe der Freiraumkonzepte sind deren Betrieb und Unterhalt sowie die dazu erforderliche Organisation verbindlich zu regeln.

#### **Art. 17 Unterschiedliche Freiräume**

1 Die Freiräume sind aufgeteilt in Grünflächen, in übrige Aussenflächen der Baufelder und in öffentliche Plätze. Sie sind teilweise mit Baumbereichsflächen überlagert.

2 Die Grünflächen sind als bepflanzte Flächen auszugestalten, die in den zu erarbeitenden Freiraumkonzepten anders angeordnet, nicht aber verkleinert werden dürfen. Überdies sind auch Mergelflächen und dergleichen zulässig. Versiegelte Flächen sind nur in begründeten Fällen zulässig.

3 Die übrigen Aussenflächen innerhalb der Baufelder dürfen aus versiegelten Flächen bestehen. Sie können auch Elemente der Grünflächen enthalten.

4 In den Baumbereichsflächen müssen Bäume gepflanzt werden. Die Anzahl richtet sich nach dem Konzeptplan. Die Anordnung wird in den Freiraumkonzepten festgelegt. In den Flächen ohne Baumbereich können Bäume gepflanzt werden.

#### **Art. 18 Freiraumkonzept für die Baufelder A, B und C**

1 Das Freiraumkonzept an der Allmendstrasse entlang der Baufelder A, B und C ist mit der ersten Baueingabe in einem der drei Baufelder einzureichen. Wird die Allmendstrasse neu gestaltet (Tempo 30-Zone), ist eine Koordination erforderlich. Diese erfolgt durch die Gemeinde.

2 Die Allmendstrasse wird durch einen Grünstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Fussgängerbereich geprägt. Dieser besteht aus einer Hecke entlang dem Fussgängerbereich und einem Streifen, in dem sich je nach Bedarf Wiese oder Hecke mit Baumgruppen und Parkplätzen abwechseln.

3 Die Grün- und übrigen Aussenflächen der Baufelder sind für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden. Es sind Hart-, Mergel- und Wiesenflächen ergänzt mit Bäumen und Sträuchern zulässig. Sie sind mit der notwendigen Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Schattenspendern, Veloständern und dergleichen auszugestalten.

4 Am Kreisel Bahnhof und an der Ringstrasse sind Hartbeläge, Treppen, Rampen und Betonmauern zulässig. Der Freiraum hat als Verbindungsweg der Zentrumszone mit dem Bahnhof, zum Umsteigen vom Bus auf die Zentralbahn und als Gebäudevorzone zu dienen.

5 Im Baufeld A sind die Spielplätze und Freizeitanlagen nach § 158 PBG zu erstellen, wobei die Grösse mindestens 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen betragen muss. In den Baufeldern B und C können bei Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG die Grössen der Spielplätze und Freizeitanlagen kleiner sein als 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen.

#### **Art. 19 Freiraumkonzept für die Baufelder D und E**

1 Das Freiraumkonzept über die Baufelder D und E ist mit der ersten Baueingabe in einem der zwei Baufelder einzureichen. Die angrenzenden öffentlichen Plätze sind parallel dazu zu entwickeln. Die Koordination mit dem Freiraumkonzept erfolgt durch das zuständige Organ der Gemeinde.

2 Am Kreisel Bahnhof und an der Ringstrasse sind Hartbeläge, Treppen, Rampen und Betonmauern zulässig. Der Freiraum hat als Verbindungsweg der Kernzone mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof, zum Umsteigen vom Bus auf die Zentralbahn und als Gebäudevorzone zu dienen. Entlang der Ebenastrasse ist im Bereich des Baufelds D eine Baumreihe zu pflanzen. Davor

befinden sich die beiden Reserveplätze für die Busse. Solange diese nicht benötigt werden, sind dort Parkplätze zulässig.

3 Die Grün- und übrigen Aussenflächen des Baufelds E sind für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden. Hart-, Mergel- und Wiesenflächen, ergänzt mit Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

4 In den Baufeldern D und E können bei Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG die Grössen der Spielplätze und Freizeitanlagen kleiner sein als 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen.

#### **Art. 20 Freiraumkonzept für das Baufeld F**

1 Das Freiraumkonzept über das Baufeld F ist mit der Baueingabe einzureichen.

2 Am Kreisel Bahnhof, an der Ringstrasse, der Ebenastrasse und dem Bahnhofweg sind je nach Nutzung Hartbeläge oder Grünflächen zulässig. Der Freiraum hat teilweise auch als Verbindungsweg von der Hans-Reinhard-Strasse mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof zu dienen.

3 Die Grün- und übrigen Aussenflächen des Baufelds F sind für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden. Hart-, Mergel- und Wiesenflächen, Baumgruppen und Sträucher sind zulässig. Sie sind mit der notwendigen Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Schattenspendern, Veloständern und dergleichen auszugestalten.

4 Im Baufeld F kann bei Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen kleiner sein als 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen.

#### **Art. 21 Freiraumkonzept für das Baufeld G**

1 Das Freiraumkonzept über das Baufeld G ist mit der Baueingabe einzureichen.

2 Am Kreisel Bahnhof, an der Ringstrasse und in der Verlängerung Marktgasse sind vorwiegend Hartbeläge zu erstellen. Der Freiraum hat als südliche Ausweitung der Marktgasse und als Verbindungsweg des Ortskerns mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof zu dienen.

3 Im Baufeld G kann bei Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen kleiner sein als 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen.

#### **Art. 22 Freiraumkonzept für das Baufeld H**

1 Das Freiraumkonzept über das Baufeld H ist mit der ersten Baueingabe einzureichen.

2 An der Ebenastrasse und dem Bahnhofweg, vor dem Baubereich H1, sind Hartbeläge vorzusehen. Der Freiraum dient als öffentliche Vorzone gegenüber dem Busbahnhof.

3 Die Grün- und übrigen Aussenflächen des Baufelds H sind als Aussenraum für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besucherinnen und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden. Hart-, Mergel- und Wiesenflächen, Baumgruppen und Sträucher sind zulässig. Sie sind mit der notwendigen Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Schattenspendern, Veloständern und dergleichen auszugestalten.

4 Im Baufeld H sind die Spielplätze und Freizeitanlagen nach § 158 PBG zu erstellen, wobei die Grösse mindestens 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen betragen muss.

## **IV. MOBILITÄT**

### **Art. 23 Erschliessung / Verkehr**

1 Die Bereiche der Zufahrten zu den Einstellhallen und der Parkplätze für den motorisierten Verkehr sind mit den Signaturen gemäss Plan verbindlich festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind in begründeten Fällen zulässig.

2 Die Zufahrten für den Warenumsschlag sind in den Freiraumkonzepten aufzuzeigen. Diese sind möglichst direkt ab den Erschliessungsstrassen zu führen.

3 An den im Plan bezeichneten Stellen ist das Terrain für die Realisierung von Haltestellen für den öffentlichen Verkehr (Bus) freizuhalten.

### **Art. 24 Parkierung**

1 Die Anzahl der erforderlichen beziehungsweise zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Reglement über die Abstellplätze auf privatem Grund (Parkplatzreglement)<sup>1</sup>. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt. Werden in einem Baufeld 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 Anzahl Autoabstellplätze eines Baufelds dürfen nicht zu einer Überschreitung der gemäss Art. 25 festgelegten Anzahl Fahrten führen.

### **Art. 25 Sicherung der Mobilität**

1 Mit dem Baugesuch ist aufgrund der geplanten Nutzungen und den beanspruchten Autoabstellplätzen das erwartete Verkehrsaufkommen auszuweisen. Die geplanten Nutzungen dürfen pro Baufeld nicht mehr als die folgende, durchschnittliche Anzahl Fahrten pro Tag (DTV) erzeugen:

– Baufeld A:	360
– Baufeld B:	1'180
– Baufeld C:	280
– Baufeld D:	1'200
– Baufeld E:	560
– Baufeld F:	220
– Baufeld G:	240
– Baufeld H:	420

2 Fahrten für Warenanlieferungen, das Verkehrsaufkommen von Kiss+Ride-Parkplätzen sowie das Verkehrsaufkommen einer allfälligen Park+Rail-Anlage sind in den festgelegten Anzahl Fahrten nicht zu berücksichtigen.

3 Die Anzahl Fahrten können innerhalb des Bebauungsplanperimeters gehandelt werden. Werden zusätzliche Fahrten eines anderen Baufelds beansprucht, ist mit dem Baugesuch eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung einzureichen.

4 Bei nachträglichen Nutzungsänderungen, die eine Überschreitung der festgelegten Anzahl Fahrten zur Folge haben, ist nachzuweisen, dass das erwartete Verkehrsaufkommen vom näheren Strassennetz bewältigt werden kann. Der Gemeinderat kann bei Überschreitung der festgelegten Anzahl Fahrten Massnahmen, insbesondere die Bewirtschaftung der Parkplätze anordnen.

5 Oberirdische Autoabstellplätze sind lediglich für Besucherinnen und Besucher und in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Im Bereich des Bahnhofplatzes und des Busbahnhofs sind dem Bedarf entsprechend genügend öffentliche Veloabstellplätze anzubieten.

<sup>1</sup> Nr. 602

## Art. 26 Fuss- und Radverkehr

- 1 Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwegrechte sind vor Baubewilligungserteilung sicherzustellen.
- 2 Die Unterführung beim Bahnhof ist so auszuführen, dass sie für Fussgängerinnen und Fussgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer benützt werden kann.
- 3 Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Fusswegrechte sind vor Baubewilligungserteilung sicherzustellen.

## V. UMWELT / NACHHALTIGKEIT

### Art. 27 Lärmimmissionsschutz

In den einzelnen Baufeldern sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Baufeld	Empfindlichkeitsstufe	Massgebender Grenzwert gemäss LSV	Notwendige Unterlagen für Baueingabe
A	II	IGW	keine
B	III	IGW	Lärmgutachten für die Baubereiche B1 und B2
C	III	IGW	keine
D	III	IGW	Lärmgutachten
E	III	IGW	keine
F	III	IGW	Lärmgutachten
G	III	IGW	Lärmgutachten
H	III	IGW	keine

### Art. 28 Ver- und Entsorgung

- 1 Das ganze Gebiet des Bebauungsplanperimeters ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist über Retentionen den vorhandenen Leitungen oder Vorflutern zuzuleiten. Die Retention ist so zu dimensionieren, dass nicht mehr als die folgende Wassermenge abgeleitet wird: 30 l/s / ha red. Die erforderlichen Retentionsvolumen sind auf dem Dach, in den Grünbereichen und/oder in unterirdischen Bauwerken zu erstellen.
- 2 Die Einleitung des Abwassers hat gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) der Gemeinde zu erfolgen.
- 3 Wo bestehende Leitungen wie Wasser, Abwasser, Gas, Elektrizität, Telefon oder Fernsehen infolge von Neubauten verlegt werden müssen, ist rechtzeitig mit den Leitungseigentümerinnen und Leitungseigentümern Kontakt aufzunehmen, damit die erforderlichen Vorkehrungen zur Verlegung der Leitungen getroffen werden können.
- 4 Der Anschluss für das Wasser an das Versorgungsnetz der Gemeinde ist vor Einreichung des Baugesuchs mit dem zuständigen Organ abzusprechen.

### Art. 29 Ökologische Nachhaltigkeit

- 1 Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV)<sup>1</sup> zu optimieren.
- 2 In Bezug auf die Energie soll ein sehr hoher technischer Qualitätsstandard umgesetzt werden.

<sup>1</sup> SR 451.1

3 Diesem Standard entsprechen Bauten, deren Heizwärmebedarf  $Q_h$  mindestens 40 % tiefer als der Neubaugrenzwert gemäss SIA-Norm 380/1<sup>1</sup> 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 nichterneuerbaren Energien darf maximal 50 % betragen, wobei für gewerbliche Nutzungen begründete Abweichungen bewilligt werden können.

4 Können die Anforderungen gemäss Abs. 3 nicht eingehalten werden, ist eine entsprechende Kompensation mit bauökologischen Massnahmen, mit der Reduktion des Einsatzes von «Grauer Energie» bei der Realisierung des Bauvorhabens und/oder einem erhöhten Anteil an erneuerbarer Energie in der Betriebsphase erforderlich.

5 Für Bauten, welche Minergie-A, Minergie-P oder Minergie-ECO zertifiziert werden, kann auf den Nachweis gemäss Abs. 3 und 4 verzichtet werden. Der Gemeinderat kann weitere Labels anerkennen.

6 Mit dem Baugesuch sind ein Energiekonzept und der Nachweis für allfällige Kompensationsmassnahmen nach Abs. 4 einzureichen.

7 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob Möglichkeiten bestehen, an einen bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen oder einen zusätzlichen Wärmeverbund zu planen. Werden Überbauungen an das Gasnetz angeschlossen, ist die Erstellung von Wärmekraftkopplungsanlagen zu prüfen.

## **VI. GESAMTGESTALTUNG / ETAPPIERUNG**

### **Art. 30 Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung**

1 Zur Sicherstellung der verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im ganzen Bebauungsplanperimeter wird von der Gemeinde eine Fachkommission gebildet. Der Fachkommission gehören mindestens drei unabhängige, qualifizierte Fachpersonen aus Architektur und Landschaftsarchitektur an. Die Fachkommission kann bei Bedarf mit weiteren Fachspezialistinnen und Fachspezialisten ergänzt werden.

2 Die Ziele des Bebauungsplans, insbesondere die verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, werden mit jedem Bauprojekt durch die Fachkommission beurteilt. Der Planungsbericht dient der Fachkommission dabei als Beurteilungsgrundlage und kann durch weitere Anforderungen ergänzt werden. Die Stellungnahme der Fachkommission zum jeweiligen Baugesuch ist Teil der Baugesuchsunterlagen und wird öffentlich aufgelegt.

3 Die Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller sind verpflichtet, der Fachkommission ihre Projektvorschläge bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu unterbreiten.

4 Genügen die der Fachkommission vorgelegten Vorprojekte für die Bauten oder die Freiraumkonzepte den gestellten Qualitätsanforderungen nicht, kann der Gemeinderat Studienaufträge unter mindestens drei qualifizierten Planungsbüros verlangen.

### **Art. 31 Etappierung**

1 In den Baufeldern mit mehreren Baubereichen können die einzelnen Baubereiche etappiert geplant werden. Dabei sind die Freiraumkonzepte in jedem Fall mit der ersten Baueingabe für das ganze Baufeld einzureichen. Jede Bauetappe beinhaltet die gesamte Realisierung der Neubauten im entsprechenden Baubereich mit der dazugehörigen Umgebung nach Freiraumkonzept.

2 Die Etappierungen einzelner Baubereiche kann ausnahmsweise gestattet werden. Für die Baubereiche B, C, E und F kann die Erteilung von Ausnahmen in Aussicht gestellt werden.

<sup>1</sup> SIA-Norm 380/1, Heizwärmebedarf

## **VII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 32 Beiträge an Infrastrukturanlagen**

Infolge der hohen Nutzungsdichte, welche durch den Bebauungsplan generiert wird, entsteht ein höheres Interesse an öffentlichen Infrastrukturanlagen als in angrenzenden Gebieten. Die Gemeinde kann im Rahmen der anwendbaren kantonalen Gesetze und kommunalen Reglemente Kostenanteile auf die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters überbinden.

### **Art. 33 Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften zum Bebauungsplan bewilligen, wenn damit das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird.

### **Art. 34 Inkrafttreten**

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft und ersetzt den Bebauungsplan vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011.

### **Art. 35 Übergangsbestimmungen**

Die beim Inkrafttreten dieses Bebauungsplans hängigen Verfahren werden nach bisherigem Recht beurteilt.

Horw, 31. März 2022

Stefan Maissen  
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. 1153 am 27. September 2022 genehmigt.

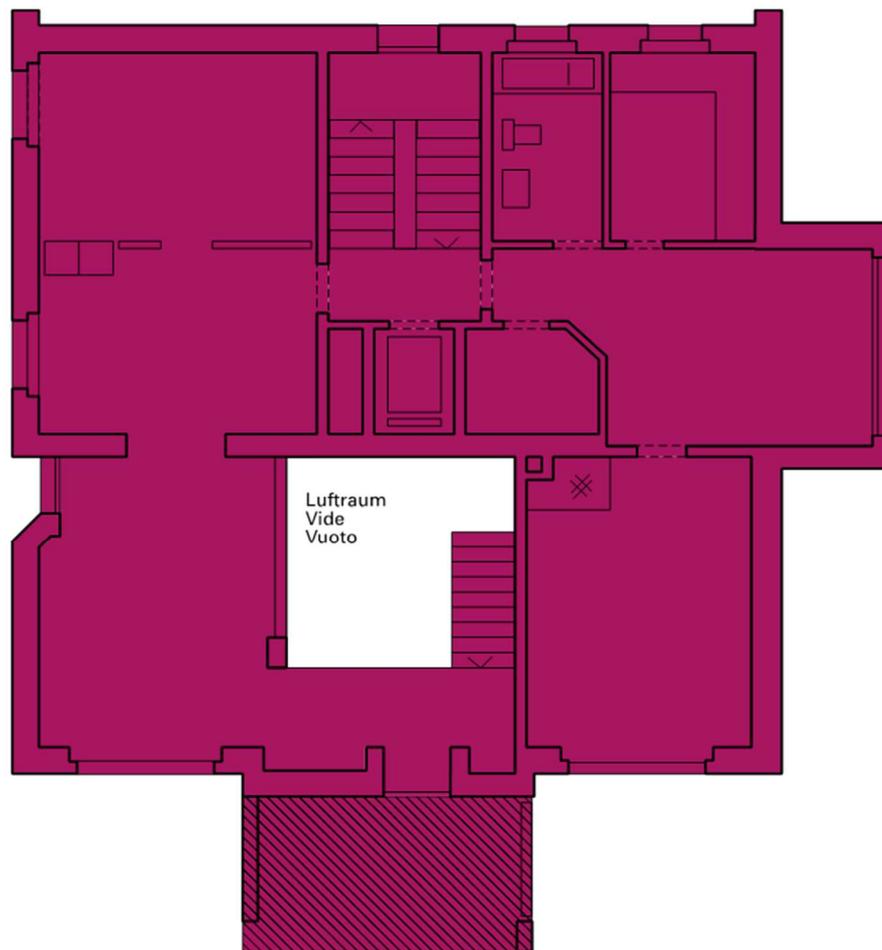
# ANHANG 1

---

## ERLÄUTERUNG VON ART. 5 ABS. 6

(aus: SIA-Norm 416/2003)

- Figur 1    Geschossfläche und Aussen-Geschossfläche  
Figure 1    Surface de plancher et surface externe de plancher  
Figura 1    Superficie di piano e superficie di piano esterna



- |   |   |   |
|---|---|---|
|  | 2 | Geschossfläche GF<br>Surface de plancher SP<br>Superficie di piano SP                           |
|  | 3 | Aussen-Geschossfläche AGF<br>Surface externe de plancher SEP<br>Superficie di piano esterna SPE |

# **EINLAGE**

---

**BEBAUUNGSPLAN VERKLEINERT (SIEHE SEPARATDRUCK)**

## TABELLE

---

Änderung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost vom 31. März 2022

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung
1		Keine	