

# Bebauungsplan "Kernzone Winkel"

## Sonderbauvorschriften

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans:

- Situationsplan 1:500



© swisstopo (JA130142)

Vorprüfungsbericht vom: .....

Öffentliche Auflage vom: ..... bis: .....

Beschlossen vom Einwohnerrat am: .....

Der Einwohnerratspräsident: .....

Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. ....

Datum .....

Unterschrift .....

Metron Raumentwicklung AG  
 Stahlrain 2, 5201 Brugg  
 31.3.2014, bgl / jkl

T 056 460 91 11 www.metron.ch  
 F 056 460 91 00 info@metron.ch

# metron

# Inhaltsverzeichnis

<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile	3
Art. 2 Übergeordnetes Recht, Ausnahmen	3
Art. 3 Zweck und Ziele	3
<i>Bebauung</i>	4
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	5
Art. 9 Baubereich Sternen	5
Art. 10 Bauliche Regelung Parz. Nr. 170	5
Art. 11 Baubereiche unterirdische Bauten	6
<i>Gestaltungsanforderungen / Aussenraum</i>	6
Art. 12 Neu- und Ersatzbauten	6
Art. 13 Aussenraum / Umgebung	6
Art. 14 Freihaltebereiche	7
Art. 15 Bepflanzung	7
<i>Umwelt</i>	7
Art. 16 Energieeffizienz	7
<i>Erschliessung / Parkierung</i>	7
Art. 17 Parkierung	7
Art. 18 Mischverkehrsfläche	8
Art. 19 Zugang Ein- und Auswasserungsstelle	8
<i>Qualitätssicherung / Schlussbestimmungen</i>	8
Art. 20 Qualitätssicherung	8
Art. 21 Inkrafttreten und Änderungen	9

## **Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile**

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan "Kernzone Winkel" besteht aus folgenden verbindlichen Teilen:

- Sonderbauvorschriften
- Situationsplan 1:500

<sup>3</sup> Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Art. 2 Übergeordnetes Recht, Ausnahmen**

<sup>1</sup> 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).

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

<sup>3</sup> 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**

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan "Kernzone Winkel" schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Weiterentwicklung der Kernzone und regelt die Bebaubarkeit und die Erschliessung der einzelnen Parzellen.

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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.

## **Bebauung**

### **Art. 4 Volumenschutz - Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die Bauten gemäss Ortsbildschutzinventar Kategorie 3 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 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 wohngyienischen 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**

<sup>1</sup> Im Gebiet des Bebauungsplans werden sechs Baubereiche für Hochbauten (Nord, Süd 1 - Süd 4 und Sternen) ausgeschieden.

<sup>2</sup> Die Baubereiche Hochbauten sind durch Baulinien begrenzt und bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen. Es besteht ein Recht, auf die Baulinien zu bauen; sie gehen den allgemeinen kantonalen Abstandsvorschriften vor.

<sup>3</sup> Bauten und Kleinbauten, welche über dem Terrain liegen, dürfen nur innerhalb dieser Baubereiche erstellt werden. Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile sind nicht zulässig.

### **Art. 7 Baubereich Nord**

<sup>1</sup> Innerhalb des Baubereiches Nord sind Bauten mit einem Sockelgeschoss, max. 2 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig. Die maximale Gesamthöhe darf hierbei die Kote von 448.00 m ü. M. nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Ein zusammenhängendes Sockelgeschoss ist zulässig.

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

#### **Art. 8 Baubereich Süd**

<sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche Süd 1, Süd 2 und Süd 3 sind Bauten mit einem Sockelgeschoss und maximal 4 Vollgeschossen zulässig. Zusätzliche Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

<sup>2</sup> Innerhalb des Baubereiches Süd 4 sind Bauten mit einem Sockelgeschoss und maximal 3 Vollgeschossen zulässig. Zusätzliche Dach- und Attikageschosse sind nicht zulässig.

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

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> Für die Neubauten gelten die nachfolgenden maximalen Gebäudegrundflächen:

Baubereich Süd 1: 310 m<sup>2</sup>

Baubereich Süd 2: 370 m<sup>2</sup>

Baubereich Süd 3: 180 m<sup>2</sup>

Baubereich Süd 4: 220 m<sup>2</sup>

#### **Art. 9 Baubereich Sternen**

<sup>1</sup> Innerhalb des Baubereichs Sternen sind Bauten mit maximal 3 Vollgeschossen und einem Dachgeschoss zulässig. Die bestehende Firsthöhe darf nicht überschritten werden.

<sup>2</sup> Ein Teil der Nutzungen im Erdgeschoss sind als publikumsorientierte Nutzungen (z.B. Restaurantbetrieb) auszugestalten.

<sup>3</sup> Kleinere Infrastrukturbauten, die der Aussennutzung des Restaurants dienen (z.B. Buffet, Grill), sind ausserhalb des Baubereichs Sternen zulässig.

#### **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**

- <sup>1</sup> Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb der Baubereiche für unterirdische Bauten erstellt werden.
- <sup>2</sup> Für Baumpflanzungen, erweiterte Riedflächen, allfällige Wasserflächen etc. ist eine genügende Überdeckung der unterbauten Bereiche sicherzustellen.
- <sup>3</sup> Die Lage der Zufahrtsrampen für die Einstellhallen sind im Situationsplan schematisch eingetragen.

### **Gestaltungsanforderungen / Aussenraum**

#### **Art. 12 Neu- und Ersatzbauten**

- <sup>1</sup> Sämtliche Neu- und Ersatzbauten sind so zu gestalten, dass sie bezüglich Volumen, Abmessungen, Geschossigkeiten und Dachformen dem Charakter des historischen Ortsbildes entsprechen.
- <sup>2</sup> 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.
- <sup>3</sup> Technisch notwendige Aufbauten sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

#### **Art. 13 Aussenraum / Umgebung**

- <sup>1</sup> Die Gestaltung des Aussenraums hat dem Ortsbild zu entsprechen.
- <sup>2</sup> Die Umgebung der Kapelle ist als Platzsituation mit Bezug zum historischen Ortskern auszugestalten. Der öffentliche Grünraum (Sternengärtli) ist als parkartiger Aussenraum auszugestalten und in die Platzgestaltung miteinzubeziehen. Publikumsorientierte Kleinbauten sind zulässig. Das bestehende Betriebs- und Gestaltungskonzept Winkel- und Seestrasse ist entsprechend zu berücksichtigen.
- <sup>3</sup> Dem Übergang vom Ried zum "Festland" ist bei der Ausgestaltung besondere Beachtung zu schenken. Erweiterte Riedflächen und allfällige Wasserflächen sind mit der Anordnung bzw. Ausgestaltung der unterbauten Bereiche abzustimmen.
- <sup>4</sup> 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. 14 Freihaltebereiche**

<sup>1</sup> Die im Situationsplan eingetragenen Freihaltebereiche sind von oberirdischen Anlagen, welche die Sichtbeziehungen zum Steinibachried beeinträchtigen, freizuhalten. Die Sichtbeziehungen von der Winkelstrasse zum Steinibachried sind zu gewährleisten.

<sup>2</sup> Im Baubereich Nord sind über dem Sockelgeschoss zwei Freihaltebereiche mit mindestens 8 m Breite oder ein Freihaltebereich von mindestens 12 m Breite auf der gesamten restlichen Gebäudehöhe von Bauten und Anlagen freizuhalten.

#### **Art. 15 Bepflanzung**

<sup>1</sup> Mit jedem Baugesuch muss ein Umgebungsplan eingereicht werden.

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

<sup>3</sup> Die Wirkung der bestehenden Rosskastaniengruppe beim Sternengärtli ist zu erhalten.

<sup>4</sup> Für die Gestaltung des Übergangs vom Ried zum "Festland" innerhalb des Baubereichs Süd sind ausschliesslich einheimische Pflanzen zulässig.

### **Umwelt**

#### **Art. 16 Energieeffizienz**

<sup>1</sup> Es sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig.

<sup>2</sup> 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.

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

### **Erschliessung / Parkierung**

#### **Art. 17 Parkierung**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Die Besucherparkplätze der Baubereiche Süd 1 bis 4 können ober- oder unterirdisch angeordnet werden.

<sup>4</sup> Die Besucherparkplätze des Baubereichs Sternen sind nach Massgabe des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Winkel- und Seestrasse anzuordnen.

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

#### **Art. 18 Mischverkehrsfläche**

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

#### **Art. 19 Zugang Ein- und Auswasserungsstelle**

Der Zugang zur Bootwasserungsstelle ist zu erhalten.

### **Qualitätssicherung / Schlussbestimmungen**

#### **Art. 20 Qualitätssicherung**

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

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

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

<sup>4</sup> Genügen die vorgelegten Vorprojekte für die Bauten den gestellten Qualitätsanforderungen, insbesondere Art. 13 nicht, kann der Gemeinderat für die relevanten Baubereiche ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach den Grundsätzen der massgebenden SIA-Ordnungen verlangen.

## **Art. 21 Inkrafttreten und Änderungen**

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan "Kernzone Winkel" tritt nach Beschlussfassung des Einwohnerrates der Gemeinde Horw und mit der kantonalen Genehmigung in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplans.