



**BEBAUUNGSPLAN  
DORFKERN OST  
VOM ...**

**SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

**STAND FÜR BESCHLUSS EINWOHNERRAT**

---



**ENTWURF  
30. SEPTEMBER 2021**

---

<b>I. 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. BEBAUUNG</b>	<b>4</b>
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 C	5
Art. 9 Baubereich D1 und D2	5
Art. 10 Baubereich E	5
Art. 11 Baubereich F	5
Art. 12 Baubereich G	5
Art. 13 Baubereich H	6
Art. 14 Baubereiche für eingeschossige Gebäude	6
Art. 15 Baubereich für Anbauten	6
Art. 16 Dach- und Fassadengestaltung	6
<b>III. FREIRAUM</b>	<b>6</b>
Art. 17 Grundsatz	6
Art. 18 Strassenraumgestaltung	7
Art. 19 Gestalteter Vorbereich	7
Art. 20 Grünflächen / Gartenanlagen	7
Art. 21 Gartenmauern	8
Art. 22 Bepflanzung Kirchentreppe	8
Art. 23 Schützenswerter Baumbestand	8
<b>IV. VERKEHR</b>	<b>8</b>
Art. 24 Zufahrt motorisierter Individualverkehr	8
Art. 25 Parkierung	8
<b>V. UMWELT</b>	<b>9</b>
Art. 26 Energieeffizienz	9
<b>VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>9</b>
Art. 27 Qualitätssicherung	9
Art. 28 Inkrafttreten	9
<b>EINLAGE</b>	<b>11</b>
Bebauungsplan verkleinert (siehe Separatdruck)	11

---

# **Der Einwohnerrat von Horw beschliesst**

- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. a und 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989
- gestützt auf Art. 9 lit. i und Art. 30 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung Horw vom 25. November 2007
- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. (Nummer) des Gemeinderates vom (Datum)

## **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

---

### Art. 1

#### Geltungsbereich und Bestandteile

1 Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

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

- Sonderbauvorschriften
- Situationsplan 1:500

3 Der Planungsbericht dient als Beurteilungsgrundlage für Baugesuche 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 die Abweichung zu einer gesamthaft besseren Lösung führt.

### Art. 3

#### Zweck und Ziele

1 Der 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.

2 Mit 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.

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 über den ganzen Dorfkern erzielen.

---

## II. BEBAUUNG

---

### Art. 4

#### Bauten mit Volumenschutz

1 Die 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.

2 Die 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<sup>1</sup> erforderlich sind, müssen sich gut ins Ortsbild eingliedern.

### Art. 6

#### Baubereiche und Baulinien

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

2 Die Baubereiche für Gebäude bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen.

3 Mit Ausnahme der Elemente der Aussenraumgestaltung wie Mauern, Sitzgelegenheiten usw. 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.

4 Die Baubereiche werden zum Teil durch Pflichtbaulinien begrenzt. Diese gelten über die gesamte Höhe der Bauten. Neubauten sind auf die Pflichtbaulinie zu stellen.

### Art. 7

#### Baubereich A

1 Ein An- oder Ergänzungsneubau zum Gebäude GV-Nr. 208 (Hotel Pilatus) ist in Abstimmung mit der kantonalen Denkmalpflege zulässig.

2 Der An- oder Ergänzungsneubau hat sich gegenüber dem Hauptbau unterzuordnen. Die Solitärwirkung des denkmalgeschützten Gebäudes GV-Nr. 208 ist zu erhalten.

3 Die Gesamthöhe des An- oder Ergänzungsneubaus darf die Traufhöhe des bestehenden Hotels Pilatus nicht überschreiten.

4 Vor Erteilung einer Baubewilligung für den An- oder Ergänzungsneubau muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 208 vorliegen. Erfolgt die sachgerechte Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 208 nicht vor der Realisierung des An- oder Ergänzungsneubaus, kann der Gemeinderat zur Sicherstellung dieser Verpflichtung Sicherheitsleistungen (wie Bankgarantie usw.) verlangen.

<sup>1</sup> SR 151.3

---

Art. 8  
Baubereich C

1 Im Baubereich C ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 455.75 m ü. M. zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden.

2 Vor Erteilung einer Baubewilligung für den Baubereich C muss eine rechtskräftige Baubewilligung für die Sanierung des Gebäudes GV-Nr. 201 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. 9  
Baubereich D1 und D2

1 Im Baubereich D1 und D2 sind zwei Gebäude mit je einer max. Gesamthöhenkote von 456.00 m ü. M. zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden. Die Ausbildung von Quergiebeln senkrecht zur im Situationsplan dargestellten Firstrichtung ist zulässig.

2 Ein Neubau im Baubereich D1 kann erst nach der Bachverlegung (Hofmattbach) erfolgen.

Art. 10  
Baubereich E

1 Im Baubereich E ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 461.00 m ü. M. zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden. Ausserhalb der Baubereichsgrenze auf der Westfassade sind vorspringende Gebäudeteile bis zu einer Tiefe von maximal 1.20 m über die ganze Länge möglich.

2 Eine oberirdische Parkierung ist östlich des Baubereichs, von der Schiltmattstrasse her, zulässig. Bezüglich der unterirdischen Parkierung ist die ungefähre Lage der Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle im Situationsplan dargestellt. Die Ein- und Ausfahrt ist so zu gestalten, dass sie in das bestehende Terrain gut integriert wird.

Art. 11  
Baubereich F

1 Im Baubereich F ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 452.50 m ü. M. zulässig.

2 Das oberste Geschoss ist als Attikageschoss mit einem Flachdach auszubilden. Es darf max. 60 % der anrechenbaren Gebäudefläche betragen und ist nordöstlich der 'Abgrenzungslinie Attikageschoss' zu positionieren.

Art. 12  
Baubereich G

1 Im Baubereich G ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 453.50 m ü. M. zulässig. Das oberste Geschoss ist als Dachgeschoss mit einem Schrägdach auszubilden.

2 Das Erdgeschoss hat das Niveau der Kantonsstrasse zu übernehmen.

3 Für 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 dargestellt und erfolgt auf Strassenniveau (Kantonsstrasse).

4 Für eine sekundäre Erschliessung oder bei einer etappierten Lösung zwischen den Baubereichen G und H ist für den Baubereich G (Parzellen Nrn. 396/397) eine optionale Zu- und Wegfahrt über die Parzelle Nr. 393 möglich. Es sind max. zwei oberirdische Parkplätze zulässig. Diese sind gut in die Umgebung einzugliedern.

---

Art. 13  
Baubereich H

1 Im Baubereich H ist ein Gebäude mit einer max. Gesamthöhenkote von 454.50 m ü. M. zulässig. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig. Es ist ein Flachdach vorzusehen.

2 Bezüglich der Erschliessung und unterirdischen Parkierung gilt Art. 12 Abs. 3.

Art. 14  
Baubereiche für eingeschossige Gebäude

1 Die Baubereiche für eingeschossige Gebäude bezeichnen die ungefähre Lage für eingeschossige Bauten, in welchen nur Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416<sup>1</sup> zulässig sind.

2 Der Ersatzneubau für das Gebäude GV-Nr. 200a kann auf den Parzellen Nrn. 378 oder 379 erstellt werden. Die anrechenbare Gebäudefläche beträgt maximal 60 m<sup>2</sup>, die Gesamthöhe max. 4.5 m und die Dachneigung höchstens 10 Grad.

3 Zwischen dem Gebäude GV-Nr. 201 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.

4 Der Ersatzneubau für das Gebäude GV-Nr. 194a hat die ungefähr gleich grosse Dimension wie der bestehende Bau aufzuweisen und ist gut in das Ortsbild zu integrieren.

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

Art. 15  
Baubereich für Anbauten

In dem gemäss Situationsplan bezeichneten Bereich ist ein Anbau nördlich an das im kantonalen Bauinventar geschützte Gebäude GV-Nr. 205 zulässig.

Art. 16  
Dach- und Fassadengestaltung

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

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

3 Die Firstrichtungen sind im Situationsplan festgelegt. Für die Dachneigung der Schrägdächer gilt eine Neigung von 25 Grad – 35 Grad einzuhalten.

4 Die Fassadengestaltungen 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. FREIRAUM

Art. 17  
Grundsatz

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

---

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

---

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

Art. 18  
Strassenraumgestaltung

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

2 Für 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 usw. 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.
- Die Neumattstrasse ist zwischen der Kreuzung Neumattstrasse / Kirchweg und Kreuzung Neumattstrasse / Schiltmattstrasse auf die erforderliche Fahrbahnbreite Personenwagen / Langsamverkehr bei Tempo 30 km/h zu reduzieren.

3 Für die im Situationsplan bezeichnete Fläche erstellt die Gemeinde unter Einbezug der betroffenen Grundeigentümer 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

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

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

3 Oberirdische Parkplätze sind innerhalb der Grünflächen / Gartenanlagen nicht zulässig. Vorbehalten bleibt Art. 10 Abs. 2 (Baubereich E).

4 Unterirdische Bauten sind innerhalb der Grünflächen / Gartenanlagen zulässig, sofern die Nutzung als Grünflächen / Gartenanlagen nicht eingeschränkt wird. Das ursprüngliche Terrain sowie die Grünflächen / Gartenanlagen sind weitgehend wiederherzustellen.

5 Bestehende Zu- und Wegfahrten innerhalb der Grünflächen / Gartenanlagen sind hinsichtlich Gestaltung sorgfältig auf die betroffenen Grünflächen / Gartenanlagen abzustimmen.

---

Art. 21  
Gartenmauern

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

2 Sie 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.

3 Die 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

1 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
- Grundstück Nrn. 378 und 379: drei Laubbäume (Hainbuchen)

2 Die Schutzmassnahmen zum Erhalt des schützenswerten Baumbestands sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

#### **IV. VERKEHR**

---

Art. 24  
Zufahrt motorisierter Individualverkehr

Die Standorte der Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Individualverkehr sind mit den Signalen gemäss Situationsplan schematisch festgelegt.

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

1 Es sind nur energieeffiziente Neubauten zulässig.

2 Diesem Standard entsprechen Bauten, deren Heizwärmebedarf  $Q_h$  mindestens 10 % 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 nicht erneuerbaren Energien darf maximal 50 % betragen, wobei für gewerbliche Nutzungen begründete Abweichungen bewilligt werden können.

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

4 Im 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 Baugesuchstellerin und der 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.

5 Die kantonale Denkmalpflege ist bei Bauvorhaben innerhalb des Bebauungsplanperimeters frühzeitig in anstehende Planungs- und Ausführungsentscheide einzubeziehen.

### Art. 28 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

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

---

Horw, (Datum)

Stefan Maissen  
Einwohnerratspräsident

Irene Arnold  
Gemeindeschreiberin

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr.( ) am (Datum) genehmigt.

---

## **Einlage**

**SITUATIONSPLAN VERKLEINERT (SIEHE SEPARATDRUCK)**

---

---

**T a b e l l e****Änderungen des Bebauungsplanes Dorfkern Ost vom Datum**

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung