

**ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN
ZUM GESTALTUNGSPLAN EBENAUWEG
VOM 14. JULI 2005**



**AUSGABE
14. JULI 2005**

INHALT

Art. 1 Planungsgebiet	3
Art. 2 Bestandteile des Gestaltungsplanes	3
Art. 3 Lage, Grösse und Zweck	3
Art. 4 Fassadenrenovationen	3
Art. 5 Dachgestaltung	3
Art. 6 Verkehrsanlagen, Freiflächen	4
Art. 7 Ausnützung	4
Art. 8 Abweichungen zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements	5
Art. 9 Aufhebung bisherigen Rechts	5
ANHANG 1	6
Situation (Separatdruck)	6
ANHANG 2	7
Parkplatz-Berechnung (Stand 25.11.2004, revidiert 20.05.2005)	7
ANHANG 3	8
Spiel- und Freizeitflächen (Stand 29.11.2004)	8
ANHANG 4	9
Berechnung bestehende Anrechenbare Geschossfläche (AGF) (Stand 29.11.2004)	9
ANHANG 5	10
Ausnutzungsberechnung (Stand 29.11.2004)	10

Der Gemeinderat von Horw beschliesst

–gestützt auf § 78 Planungs- und Baugesetz (PBG) wird die Anpassung des Gestaltungsplans "Ebenauweg" mit folgenden Bedingungen und Auflagen genehmigt:

Art. 1

Planungsgebiet

Der Gestaltungsplan umfasst 5 Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Nrn. 503, 1046, 1660, 1661 und 1700 sowie bezüglich des Ausnützungsbezugs eine mit den Mutationen Nrn. 1428 und 2001 abgetretene Teilfläche des Grundstücks Nr. 1409, Ebenastrasse.

Art. 2

Bestandteile des Gestaltungsplanes

- | | |
|---|-------------------|
| – Gestaltungsplan, Situation 1:500, Plan Nr. 1'43/0-10 | 29. November 2004 |
| – Parkplatzberechnung | 25. November 2004 |
| – Nachweis der Spiel- und Freizeitflächen | 29. November 2004 |
| – Berechnung bestehende Anrechenbare Geschossfläche (AGF) | 29. November 2004 |
| – Ausnützungsberechnung | 29. November 2004 |

Art. 3

Lage, Grösse und Zweck

1 Lage, Grösse und Zweckbestimmung der Bauten sind bestehend.

2 Die Bauten Ebenauweg 2, 4, 6 können je um ein Dachgeschoss erweitert werden. Die AGF und Aussenwände haben innerhalb der im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereiche für Dachgeschosse zu liegen. Die Dachgeschosse haben die Flucht der östlichen Fassaden und des sie verbindenden nördlichen Fassadenteils (Lift) und der zurückversetzten westlichen Fassade zu übernehmen. Ein Dachgeschoss ist um mindestens 2 m von der ursprünglichen Südfassade und der westlichsten Fassade sowie um mindestens 4 m von der Nordfassade zurückzusetzen.

Art. 4

Fassadenrenovationen

1 Die Fassaden haben weiterhin als einheitliche Putzfassaden in aufeinander abgestimmter Farbgestaltung zu erscheinen, damit die fünf Bauten mit ihren Nebenbauten als Siedlungseinheit wahrnehmbar bleiben.

2 Umgebaute oder neue Balkone sind pro Wohnung als fast quadratische Balkonflächen (Seitenverhältnis von Tiefe zu Breite maximal 1 zu 1,4) zu erstellen, wobei die Balkontiefe maximal 3.5 m beträgt.

3 Gebäudeecken sind von Balkonen frei zu halten, es soll ein durchgehender Mauerpfeiler von mindestens 50 cm am Gebäude frei bleiben. Balkone dürfen teilweise oder ganz als Wintergarten verglast sein, übereinander liegende und an der gleichen Fassade liegende Balkone sind gleich zu gestalten.

4 Die Geländer und Verglasungen sind als leichte Metall- oder Metall/Glaskonstruktionen zu erstellen.

Art. 5

Dachgestaltung

1 Das Prinzip des Flachdaches mit maximal 5% Neigung gilt weiterhin. Mindestens die Hälfte der Hauptdachflächen pro Gebäude sind als Retentionsflächen auszubilden und extensiv zu begrünen.

2Die Hauptdachfläche kann als Vordach über die ursprünglichen Fassaden bis zu einem Meter vorstehen. Vordächer sollen nach Innen geneigt und entwässert sein und dürfen an der Stirne nicht dicker als 20 cm in Erscheinung treten.

3Als Mass für die Hauptdachfläche gilt die Gesamtfläche des obersten Vollgeschosses.

4Die Dachfläche eines Dachgeschosses ist wie die Hauptdachfläche auszubilden.

5Wird ein Dachgeschoss nachträglich erstellt oder ein bestehendes umfassend renoviert, sind massive Brüstungen nicht höher als 30 cm Höhe ab Dachnutzebene zu halten respektive möglichst auf dieses Mass zu reduzieren. Als Geländer sollen leichte Metall- oder Metall / Glaskonstruktionen angebracht werden. Geländer müssen über der Flucht oder nach innen versetzt von der ursprünglichen Fassade angebracht sein.

6Bedachungen von Balkonen sind vom Hauptdach abzusetzen und dürfen nicht genutzt werden (keine Dachterrassen).

Art. 6

Verkehrsanlagen, Freiflächen

1Das Gestaltungsplangebiet hat als Ganzes die notwendigen Parkflächen anzubieten, d.h. das Angebot muss nicht auf die Einzelparzelle bezogen erfüllt werden. Abmachungen, die davon Gebrauch machen, sind grundbuchlich zwischen den Eigentümern zu regeln.

Horw verfügt über ein Parkplatzreglement. Die darin enthaltenen Anforderungen sind die Grundlage für die Berechnung der Parkplatzangebote. Die Übersicht "Parkplatzberechnung", Anhang 2, zeigt den Bestand und den zusätzlichen Bedarf.

2Werden zusätzliche Wohnungen oder Nutzflächen erstellt, sind die dafür fehlenden Parkplätze zu erstellen.

3Bei der Erneuerung der Verkehrsanlagen ist die Fussgängerführung wie deren behindertengerechte Bauweise zu verbessern. Der Ebenauweg wie die Hauszufahrten sind Mischverkehrsflächen, als Signal und zur klareren Abgrenzung soll die Trottoirebene der Ebenaustrasse zur Einfahrt Ebenauweg durchgezogen werden.

Künftig sind für die Verkehrsflächen die Versickerung fördernde Belagssysteme zu verwenden.

4Die Flächen der Spielplätze und Freizeitanlagen im Umfang von 20% AGF sind zu erhalten, die Einrichtungen zu erneuern und zu unterhalten. Im Gestaltungsplan sind die bestehenden Spiel- und Freizeitflächen eingetragen und in der Tabelle "Spiel- und Freizeitflächen" im Anhang 3 aufgestellt.

5Den Kindern und Jugendlichen aus den Häusern im Gestaltungsplangebiet ist zu allen Spiel- und Freizeitflächen der freie Zugang zu gewähren.

Art. 7

Ausnützung

1Das Gestaltungsplangebiet liegt in der viergeschossigen Wohnzone W4 mit einer Ausnützungsziffer von 0.75. Im Rahmen des Gestaltungsplanes wird ein Ausnützungszuschlag von 10 Prozent gewährt.

2Der Berechnung¹ und den zugehörigen Schemas liegen Baupläne zugrunde, diese sind in der Tabelle mit Plannummern aufgeführt. Die Pläne stammen aus dem Gemeindearchiv oder von den jeweiligen Eigentümern.

¹ Bestehende Anrechenbare Geschossflächen (AGF), Anhang 4

3Die Ermittlung der zulässigen AGF beruht auf den Grundstücksflächen gemäss Grundbuch und den gesetzlichen Vorgaben. Aus dem Vergleich von bestehender und zulässiger AGF ergibt sich der noch verfügbare Rest an AGF.¹

4Der Gestaltungsplanbereich gliedert sich in zwei Gruppen, geprägt durch die zwei Gebäudetypen: einerseits jenen mit sieben Wohngeschossen (Gruppe A, Ebenauweg 1 und 3) und andererseits jenen mit nur vier Wohngeschossen (Gruppe B, Ebenauweg 2, 4 und 6).

5Die Bauten der Gruppe A sind heute weder zonenkonform noch wären sie im Rahmen eines Gestaltungsplans zulässig, da sie drei Vollgeschosse zuviel aufweisen. Die Grundstücke sind bezogen auf die anrechenbare Grundstücksflächen leicht übernutzt. Folglich wird hier keine Restausnutzung zugeordnet.

6In der Gruppe B kann die Restausnutzung umgesetzt werden, da sie dort nach heutiger Zonenzuordnung zusammen mit dem im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligungsfähigen zusätzlichen Vollgeschosses realisierbar ist. Von den Gegebenheiten ausgehend bietet sich die konzentrierte Realisierung als ergänzendes Dachgeschoss bei allen drei Bauten an. Die gestalterische Einheit und die Gleichbehandlung innerhalb der Gruppe für an sich gleiche Bauten, ist damit auch künftig gegeben. Dem Ebenauweg 2 werden zur Realisierung eines Liftanbaus zusätzliche 11 m² AGF zugewiesen. Der verbleibende Rest wird gleichmässig auf die Grundstücke Ebenauweg 2, 4 und 6 verteilt. Damit erhalten diese je 136 m² AGF zur zusätzlichen Nutzung.

Art. 8

Abweichungen zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements

Gestützt auf § 75 PBG werden folgende Abweichungen zum Zonenplan und den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements bewilligt:

a) Ein Ausnutzungszuschlag von 10 Prozent:

Damit wird der Aufbau eines zusätzlichen Dachgeschosses auf den Bauten der Grundstücke Nrn. 503, 1046 und 1700 ermöglicht. Die Inanspruchnahme dieses Ausnutzungszuschlags setzt voraus, dass auf dem Baugrundstück Massnahmen zur Verbesserung der Gestaltung der Verkehrs- und Parkierungsflächen (wohnstrassenähnlich, retentionsfähiger Beläge, einheimische Bepflanzung, unterirdische Parkierung, etc.) oder besondere Massnahmen zum Energiesparen (verbesserter Wärmeschutz, solare Brauchwasservorerwärmung, Heizung mit erneuerbarer Energie, etc.) getroffen werden.

b) Ein zusätzliches Vollgeschoss:

Damit wird den Wohnbauten auf den Grundstücken Nrn. 503, 1046 und 1700 der nachträgliche Aufbau eines Attikageschosses gestattet.

Art. 9

Aufhebung bisherigen Rechts

Der private Bebauungsplan Steinibachland, datiert 4. April 1963, genehmigt durch den Gemeinderat am 8. August 1963, mit revidiertem Situationsplan, datiert 4. Mai 1964, genehmigt 20. November 1964, wird ersetzt und aufgehoben.

Horw, 14. Juli 2005

NAMENS DES GEMEINDERATES

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber-
Substitut

Alex Haggenmüller

Martin Eiholzer

¹ Übersicht "Ausnutzungsberechnung", Anhang 5

A n h a n g 1

SITUATION (SEPARATDRUCK)

A n h a n g 2

PARKPLATZ-BERECHNUNG (STAND 25.11.2004, REVIDIERT 20.05.2005)

	Wohnungen			PP vorhanden			Anforderung PP-Reglement 1999			Bi-lanz be- ste- hend/ gefor- dert	Konzept ergibt ergänzend
	An- zahl heute	Zu- wachs	WE nach Revi- sion	ge- deckt PP	aus- sen PP	total best.	ge- deckt 1/3	aus- sen 2/3	total gefor- dert		
Ebenau- weg 1	22	0	22	13	3	16	7	15	22	-6	14
Ebenau- weg 3	22	0	22	9	6	15	7	15	22	-7	0
Ebenau- weg 6	12	1	13	4	3	7	4	9	13	-6	9
Ebenau- weg 4	12	1	13	5	12	17	4	9	13	4	0
Ebenau- weg 2	12	1	13	5	3	8	4	9	13	-5	1
Total	80		83	36	27	63	28	55	83		24

künftiges Gesamttotal

63 + 24 = 87

1 PP pro Wo od. AGF
 100 m2 AGF m2 8'245 = 83
 davon für Besucher 10% = 8

A n h a n g 3

SPIEL- UND FREIZEITFLÄCHEN (STAND 29.11.2004)

	Länge m1	Breite m1	Faktor	Fläche m2	gruppiert m2	m2
Ebenauweg 1	30	20	1	600	600	
Ebenauweg 3	12	22	1	264	368	
	8	13	1	104		
Ebenauweg 6	15	12	1	180	180	
Ebenauweg 4	10	30	1	300	420	
Ebenauweg 2 angrenzend zu 4	4	30	1	120		
Ebenauweg 2	16	10	1	160	160	
Gesamtfläche				m2	1'728	

AGF zulässig

8'245

erforderliche Spielfläche 20 % von AGF

1'649

Anforderung ist somit erfüllt, vorhandene Fläche ist grösser als erforderliche.

Anhang 4

BERECHNUNG BESTEHENDE ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE (AGF) (STAND 29.11.2004)

Objekt Grundbuch-Nr.	Lage	Schema Nr.	Länge	Breite	Faktor	Fläche m2	Subtotal Ge- schoss/e	Gesamt- total Haus
Ebenauweg 1	Keller	1	10.45	13.32	1	139.19	213.24	2'354.91
1660		2	3.25	9.04	1	29.38		
Pl. Nr. 528/35	Kiwagen, Velo	3	4.23	4.28	-1	-18.10		
Pl. Nr. 614/4	Anbau Nord	4	12.68	4.95	1	62.77		
Pl. Nr. 528/37	EG	5	9.38	17.74	1	166.40	323.79	
		6	1.14	9.30	1	10.60		
		7	3.50	9.30	1	32.55		
		8	8.50	13.44	1	114.24		
Pl. Nr. 528/37	1. OG - 5. OG				5	323.79	1'618.97	
Pl. Nr. 528/42	Attika	9	9.02	16.24	1	146.48	198.92	
		10	3.20	9.30	1	29.76		
	Waschkü/Zimmer	11	4.40	6.50	1	28.60		
	Abzug Luftraum Treppe	12	3.35	1.77	-1	-5.93		
Ebenauweg 3	gleich wie Ebenauweg 1, aus- ser:					2'354.91		2'292.14
1661	kein Anbau Keller	4				-62.77		
Ebenauweg 6	Keller	1	7.28	3.70	1	26.94	78.69	1'067.16
1046	Entree	2	3.86	3.80	1	14.67		
	Treppe, Lift	3	3.86	4.10	1	15.83		
	Heizung	4	3.08	2.30	1	7.08		
	Öltank	5	3.80	3.73	1	14.17		
	EG: Südteil	6	9.78	9.90	1	96.82	249.05	
	Abzug Küchenbalkon	7	2.48	0.35	-1	-0.87		
	Treppe, Lift, Vorplatz	8	3.86	4.43	1	17.10		
	Nordteil	9	14.70	9.30	1	136.71		
	Abzug Kübalkon	10	2.04	0.35	-1	-0.71		
	1. OG - 2. OG				2	249.05	498.10	
	3. OG				1	249.05	241.32	
	Abzug Luftraum Treppe 4. OG	11	2.50	3.09	-1	-7.73		
Ebenauweg 4	Keller, Waschkü, Tröckne	1	7.33	3.90	1	28.59	83.93	1'072.41
1700	Eingang, Treppe, Lift	2	3.86	6.73	1	25.98		
	Heizung, Windfang	3	2.46	4.26	1	10.48		
	Heizung	4	2.05	2.30	1	4.72		
	Öltank	5	3.80	3.73	1	14.17		
	EG, Südteil	6	9.78	9.90	1	96.82	249.05	
	Abzug Küchenbalkon	7	2.48	0.35	-1	-0.87		
	Treppe, Lift, Vorplatz	8	3.86	4.43	1	17.10		
	Nordteil	9	14.70	9.30	1	136.71		
	Abzug Küchenbalkon	10	2.04	0.35	-1	-0.71		
	1. OG - 2. OG				2	249.05	498.10	
	3. OG				1	249.05	241.32	
	Abzug Luftraum Treppe 4. OG	11	2.50	3.09	-1	-7.73		
Ebenauweg 2	Keller: Waschkü, Tröckne	1	7.33	3.90	1	28.59	78.22	1'040.40
503	Treppe	2	2.40	2.49	1	5.98		
	Eingang, Vorplatz	3	5.38	1.88	1	10.11		
	Heizung, Vorplatz	4	8.35	2.32	1	19.37		
	Öltank	5	3.80	3.73	1	14.17		
	EG: Südteil	6	9.78	9.90	1	96.82	242.36	
	Abzug Küchenbalkon	7	2.48	0.35	-1	-0.87		
	Nordteil	8	14.70	9.30	1	136.71		
	Abzug Küchenbalkon	9	2.04	0.35	-1	-0.71		
	Treppe, Vorplatz	10	2.35	4.43	1	10.41		
	1. OG - 2. OG				2	242.36	484.72	
	3. OG				1	242.36	235.10	
	Abzug Luftraum Treppe 4. OG	11	2.35	3.09	-1	-7.26		
Total vorhandene AGF im Gestaltungsplan-Perimeter								7'827.02

A n h a n g 5

AUSNÜTZUNGSBERECHNUNG (STAND 29.11.2004)

	Objekt	GB-Nr.	Grund- stücksflä- che m2	Abgang nach 1971 m2	anre- chenbare Grund- stücksfl. m2	AGF beste- hend m2	AGF zulässig 1 m2	AGF noch ver- fügbar zulässig minus beste- hend m2
Gruppe A	Ebenau- weg 1	1660	2'604	179	2'783	2'355	2'296	übernutzt
	Ebenau- weg 3	1661	2'476	170	2'646	2'292	2'183	übernutzt
Gruppe B	Ebenau- weg 6	1046	1'346	93	1'439	1'067	1'187	
	Ebenau- weg 4	1700	1'595	110	1'705	1'072	1'406	
	Ebenau- weg 2	503	1'330	91	1'421	1'040	1'173	
Gesamttotal			9'351	643	9'994	7'827	8'245	418
Ebenauweg 2 angleichen neu mit Lift d.h. 36 - 25 m2								-11
zu verteilende Rest-AGF für Gruppe B								407
ergibt pro Haus der Gruppe B je AGF-Guthaben von							ca. m2	136

T a b e l l e

**Änderungen der ergänzenden Bestimmungen zum Gestaltungsplan Ebenauweg vom
14. Juli 2005**

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung
		Keine	