

Gemeinde  
**HORW**

# **SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZUM TEILGESTALTUNGSPLAN OBER SPISSE VOM 29. JANUAR 2026**



Ausgabe  
29. Januar 2026



Nr. G118

28. Februar 2025

# TEILGESTALTUNGSPLAN OBER SPISSSE NORD

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

**Auflage**  
vom 24.03

bis 12.04.2025

Grundeigentümerin Parz. GP Nr. 1653 und 2511



Chestnut Property AG  
Im Dorf 1, 6214 Schenkon

Planer



Hunkeler Partner Architekten AG  
Im Dorf 1, 6214 Schenkon



koepflipartner gmbh, Landschaftsarchitekten BSLA  
Neustadtstrasse 3, 6003 Luzern



ZEITRAUM Planungen AG  
Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern

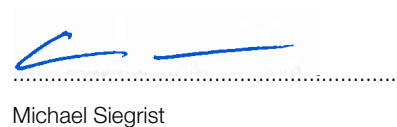
Öffentliche Auflage vom **24. März 2025** bis **12. April 2025**

Vom Gemeinderat beschlossen am **mit Änderungen und Korrekturen**  
**29. Januar 2026**

Der Gemeindepräsident

  
Gaudenz Zemp

Der Gemeindeschreiber

  
Michael Siegrist



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



# IMPRESSUM

Auftrag:	Teilgestaltungsplan Ober Spisse Nord, How LU
Auftraggeberin:	Chestnut Property AG Im Dorf 1 6214 Schenkon
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Projektleiter:	Daniel Kaufmann 041 329 05 01 daniel.kaufmann@zeitraumplanungen.ch
Dateiname:	hor_SBV_TGP Ober Spisse Nord_250228.docx



# INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeine Bestimmungen .....	4
2.	Bauvorschriften .....	5
3.	Gestaltung.....	7
4.	Erschliessung und Parkierung .....	7
5.	Freiraum.....	9
6.	Retention und Entsorgung.....	11
7.	Umwelt und Energie .....	12
8.	Abweichungen, Dienstbarkeiten .....	12
9.	Inkrafttreten und Genehmigung .....	13



Gestützt auf § 74 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Horw (BZR) wird der Teilgestaltungsplan «Ober Spisse Nord» mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

# 1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1  
Zweck und Ziele

<sup>1</sup> Der Teilgestaltungsplan «Ober Spisse Nord» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine hochwertige, gut in die Topografie und in die besondere Landschaft eingepasste Bebauung, eine qualitätsvolle Umgebungsgestaltung sowie eine zweckmässige Erschliessung.

<sup>2</sup> Der Teilgestaltungsplan «Ober Spisse Nord» bezweckt eine Bebauung, die

- die erhöhten Anforderungen an die Einpassung ins Orts- und Landschaftsbild (landschaftlich exponierte Lage, Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Siedlungsrand) erfüllt,
- sich in die Topographie einpasst und den Siedlungsrand gut abschliesst,
- das Quartier vollendet und alle Bauten als Einfamilienhaus in Erscheinung treten,
- hohe Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung aufweist,
- individuelles Wohnen mit guter Besonnung sowie Durch- und Ausblicke für alle Wohneinheiten ermöglicht,
- eine Gesamthöhe von max. 8.50 m nicht überschreitet und
- eine Serviceverbindung und öffentlich zugänglicher Fussweg zwischen Spissen- und Breitenstrasse gewährleistet.

Art. 2  
Perimeter

Der Teilgestaltungsplan «Ober Spisse Nord» umfasst die Parzellen Nr. 1653, abzüglich der Fläche in der Landwirtschaftszone, und 2511 GB Horw. Der Perimeter weist eine Gesamtfläche von 6'562 m<sup>2</sup> auf und gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Bereich.

Parzelle Nr.	Fläche Parzelle	davon Landwirtschaftszone	Fläche Teilgestaltungsplan
1653	6'869 m <sup>2</sup>	775 m <sup>2</sup>	6'094 m <sup>2</sup>
2511	468 m <sup>2</sup>	-	468 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>			<b>6'562 m<sup>2</sup></b>

Art. 3  
Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Teilgestaltungsplans sind:

- Teilgestaltungsplan «Ober Spisse Nord» Situationsplan 1:500, vom 28.02.2025
- Teilgestaltungsplan «Ober Spisse Nord» Sonderbauvorschriften (SBV), vom 28.02.2025



### Wegleitende

<sup>2</sup> Orientierende Bestandteile des Teilgestaltungsplans sind:

- ~~Teilgestaltungsplan «Ober Spisse Nord» Planungsbericht, vom 28.02.2025~~
- Richtprojekt Architektur, vom 28.02.2025
- Richtprojekt Freiraum, vom 28.02.2025
- Bodenschutzkonzept, vom 28.02.2025
- Verkehrskonzept, vom 28.02.2025
- Kanalisations- und Werkleitungsplan, vom 28.02.2025
- Herleitung gewachsenes Terrain, vom 28.02.2025 \*
- Modell 1:500

### Hinweisende Bestandteile des Teilgestaltungsplans sind:

- **Teilgestaltungsplan "Ober Spisse Nord" Planungsbericht, vom 28.02.2025**

Art. 4

Verhältnis zur  
Grundordnung

Soweit die vorliegenden Sonderbauvorschriften und der Situationsplan 1:500 nichts anderes bestimmen, gelten für Baubewilligungen die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Horw zum Zeitpunkt des Baugesuchs subsidiär zu den einschlägigen kantonalen Vorschriften.

## 2. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 5  
Nutzung

Im Teilgestaltungsplanperimeter sind Wohnnutzung und nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

Art. 6  
Ausnutzung

<sup>1</sup> Die zulässige Ausnutzung im Teilgestaltungsplanperimeter beträgt 1'235 m<sup>2</sup> anrechenbare Geäudefläche (aGbF).

<sup>2</sup> Die zusätzliche zulässige Ausnutzung für Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG beträgt 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Geäudefläche (aGbF).

### \* Weitere wegleitende Bestandteile:

- Prüfung Zufahrt - Sichtweiten, vom 28.02.2025
- Prüfung Servicezufahrt, vom 28.02.2025
- Prüfung Zufahrt Autolift und Tiefgarage / Besucherparkfelder / Schleppkurven Zufahrt, Feuerwehrzufahrt und Müllfahrzeug, vom 28.02.2025



Art. 7  
Baubereiche  
Hauptbauten

<sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche A1, B1, C und D haben Bauten die Gesamthöhe (GH), Fassadenhöhe (FH) sowie max. Höhenkote Höchster Punkt des Gebäudes (HK-G), Erdgeschosskote (EGK; +/- 0.50 m) und max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) einzuhalten:

Baube- reiche	GH	FH	HK-G	EGK (+/- 0.50 m)	Fläche Baubereich	Max. aGbF
A1	8 m	8 m	506.80 m ü. M.	499.80 m ü. M.	332.30 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
B1	8 m	8 m	498.20 m ü. M.	491.20 m ü. M.	332.50 m <sup>2</sup>	275 m <sup>2</sup>
C	8 m	8 m	491.50 m ü. M.	484.50 m ü. M.	405.70 m <sup>2</sup>	340 m <sup>2</sup>
D	8 m	8 m	489.60 m ü. M.	482.60 m ü. M.	409.80 m <sup>2</sup>	345 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>						<b>1'235 m<sup>2</sup></b>

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann gestatten, dass die aGbF zwischen den Baubereichen A1, B1, C und D verschoben wird, wobei die zulässige aGbF eines Baubereichs dabei um höchstens 5 % erhöht werden darf.

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile nach § 112a Abs. 2 lit. h PBG dürfen die Baubereiche max. 1 m überschreiten.

\*\*

Art. 8  
Baubereich  
~~Nebenbaute~~  
Kleinbaute

Innerhalb des Baubereichs E haben Bauten die max. Gesamthöhe / max. Fassadenhöhe von 4.50 m sowie folgende max. Höhenkote Höchster Punkt des Gebäudes (HK-G), Erdgeschosskote (EGK; +/- 0.50 m) und max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) für ~~Nebenbaute~~ **Kleinbauten** einzuhalten und es ist folgende Nutzung zugelassen:

Baube- reich	HK-G	EGK (+/- 0.50 m)	Max. aGbF für Nebenbauten	Nutzung
E	488.00 m ü. M.	483.50 m ü. M.	50 m <sup>2</sup>	Autolift
<b>Total</b>			<b>50 m<sup>2</sup></b>	

Art. 9  
Baubereiche  
Pools

<sup>1</sup> Innerhalb der Baubereiche A2 und B2 sind Pools inkl. den zugehörigen technischen Anlagen (Technik, Überfluss Wasserkante etc.) und Aufenthaltsflächen erlaubt.

<sup>2</sup> Die Erdgeschosskote des angrenzenden Baubereichs A1 resp. B1 darf nicht überschritten werden.

Art. 10  
Baubereiche  
unterirdisch

Innerhalb des Baubereichs sind ausschliesslich unterirdische Bauten gemäss PBG § 125 Abs. 2 zulässig. Zusätzlich ist im Bereich der Einstellhallenzufahrt, welche die Baubereiche A1 und B1 erschliesst, eine Unterniveaubaute gemäss PBG § 125 Abs. 1 zulässig.

**\*\* Abs. 4 Die maximale Gesamthöhe (GH), Fassadenhöhe (FH), Höhenkote Höchster Punkt des Gebäudes (HK-G) und die max. anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) gemäss der Tabelle in Absatz 1 dürfen nicht überschritten werden. Diesbezüglich ist die Bewilligung von Abweichungen nach Art. 42 SBV ausgeschlossen.**



Art. 11  
Parzellierungsvorschlag      Der Parzellierungsvorschlag des Teilgestaltungsplanperimeters ist im Situationsplan 1:500 als orientierendes Element enthalten.

### 3. GESTALTUNG

Art. 12  
Gestaltung      <sup>1</sup> Die Fassaden der Bauten sind so zu gestalten, dass sie keine Blendwirkungen erzeugen und zurückhaltend in Erscheinung treten. Die Gestaltung der Gebäude hat mit Erdtönen zu erfolgen.

<sup>2</sup> Mit dem ersten Baugesuch ist ein Farb- und Materialkonzept einzureichen, welches sich auf den das Baugesuch betreffenden Baubereich bezieht. Die Gestaltung allen weiteren Baubereiche haben abgestimmt auf das Farb- und Materialkonzept zu erfolgen.

Art. 13  
Dachgestaltung      <sup>1</sup> Im Teilgestaltungsplanperimeter sind alle Bauten mit Flachdächer oder flach geneigten Dächer zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Dachflächen sind gemäss Richtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) extensiv zu begrünen und zur Energiegewinnung (u. a. Photovoltaikanlagen) zu nutzen. Energiegewinnungsanlagen haben sich baulich gut zu integrieren. Dachterrassen sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Technische notwendige Aufbauten dürfen die Dachflächen um max. 1 m überschreiten. Sie sind auf ein Minimum zu begrenzen.

### 4. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Art. 14  
Verkehrskonzept      Die Erschliessung und Parkierung richtet sich nach dem ~~orientierenden~~ **wegleitenden** Verkehrskonzept vom 28.02.2025.



- Art. 15  
Übergeordnetes  
Strassennetz
- Die Breitenstrasse und die Spissenstrasse bilden das übergeordnete Strassennetz.
- Art. 16  
Zu- / Wegfahrt überge-  
ordnetes Strassennetz
- Die Zu- / Wegfahrt zum übergeordneten Strassennetz erfolgt an der dafür vorgesehenen Stelle gemäss Situationsplan 1:500 zur Breitenstrasse.
- Art. 17  
Serviceverbindung und  
öffentlich zugänglicher  
Fussweg
- <sup>1</sup> Zwischen der Breiten- und Spissenstrasse ist gemäss Situationsplan 1:500 eine Serviceverbindung und ein öffentlich zugänglicher Fussweg mit einem Gefälle von max. 15 % zu realisieren. Das öffentliche Fusswegrecht ist vor dem ersten Baugesuch grundbuchlich zu sichern.
- <sup>2</sup> Die Zufahrt ist gemäss Situationsplan 1:500 technisch zu begrenzen (bspw. durch ein Poller oder ähnliches System). **Dabei muss die Begrenzung so gewählt werden, dass die Zufahrt der Parzelle Nr. 1548 GB Horw von der Spissenstrasse her jederzeit gewährleistet ist.**
- Art. 18  
Zufahrtsstrasse
- <sup>1</sup> Die Zufahrtsstrasse dient der Erschliessung (Zu- / Wegfahrt übergeordneten Strassennetz, Zu- / Wegfahrt Einstellhallen, Zufahrt von Anlieferung-, Not-, Zügfahrzeugen, Entsorgung u. Ä.).
- <sup>2</sup> Die Gestaltung der Zufahrtsstrasse erfolgt mit Hartbelag.
- Art. 19  
Zu- / Wegfahrt  
Einstellhallen
- <sup>1</sup> Die Zu- / Wegfahrt zu den Einstellhallen erfolgt über die im Situationsplan 1:500 dargestellten Bereiche.
- <sup>2</sup> Die Baute des Autolifts hat sich optisch unauffällig in die Umgebung einzufügen.
- Art. 20  
Gebäudezugänge
- Die Gebäudezugänge sind im Situationsplan 1:500 in Anzahl und Lage schematisch dargestellt.
- Art. 21  
Parkierung Einstellhallen
- In den Einstellhallen sind max. 14 Parkplätze für Bewohnende und max. 3 Parkplätze für Besuchende in den Einstellhallen zu realisieren. Die genaue Anzahl und Lage der Parkfelder ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- Art. 22  
Parkierung Besucher
- Oberirdisch sind max. 3 sickerfähige und begrünte Besucherparkplätze gemäss Situationsplan 1:500 zu realisieren.



Art. 23 Veloabstellplätze	Es sind genügend gut zugängliche Veloabstellplätze zu realisieren. Langzeitabstellplätze sind unterirdisch anzuordnen. Mit dem Baubewilligungsverfahren sind die genaue Anzahl und deren Standorte aufzuzeigen.
Art. 24 Fussweg öffentlich	Der öffentlicher Fussweg erschliesst den Aussichtspunkt auf Parz. Nr. 1898. Sofern dieser nicht der siedlungsinternen Fusswegerschliessung dient, ist er als Naturweg zu gestalten und deutlich als öffentlich zu markieren.
Art. 25 Fussweg siedlungsintern	Siedlungsinterne Fusswege gemäss schematischer Lage im Situationsplan 1:500 erschliessen die Gebäude. Sie weisen eine Breite von mind. 1.20 m auf und sind mit Hartbelag zu gestalten.

## 5. FREIRAUM

Art. 26 Richtprojekt Freiraum	<p><sup>1</sup> Die Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung richtet sich nach dem <del>orientierenden</del> <b>wegleitenden</b> Richtprojekt Freiraum vom 28.02.2025.</p> <p><sup>2</sup> Im gesamten Teilgestaltungsplanperimeter sind versiegelte Flächen und Einfriedungen auf ein Minimum zu reduzieren. Begrünte Flächen sind möglichst naturnah und ökologisch wertvoll zu gestalten. Schnitthecken sind nicht zulässig.</p> <p><sup>3</sup> Auf der Grundlage des Richtprojekts Freiraum ist mit dem ersten Baugesuch resp. nach Weisung der Baubewilligungsbehörde ein verbindlicher Plan (Massstab 1:100), erstellt durch eine qualifizierte Fachperson, über die Umgebungsgestaltung einzureichen.</p>
Art. 27 Umgebungsbereich Parklandschaft	<p><sup>1</sup> Der Umgebungsbereich Parklandschaft ist parzellenübergreifend einheitlich zu gestalten. In der verbindenden Parklandschaft sind 100 % einheimische und standortgerechte Gehölze zu pflanzen, mit Ausnahme der Sträucher entlang der Zufahrtstrasse und den Maulbeerbäumen beim Quartiersspielplatz und der Blütenstauden bei den Hauszugängen. Zudem sind ausschliesslich autochthone und standortgerechte Saatgutmischungen zu verwenden. Ob dies mit einem Ausmagern der bestehenden Wiesen erreicht werden kann, oder es eine Neuansaat braucht, ist durch die qualifizierte Fachperson Freiraum zu klären. Spiel- und Freizeitanlagen sind erlaubt. Die Parklandschaft trennende Elemente wie Mauern, Zäune, Hecken etc. sind nicht zulässig.</p>



<sup>2</sup> In einem Pflegeplan, der bei Baueingabe der Umgebung eingegeben werden muss, wird der langfristige Fortbestand der ökologisch wertvollen Umgebungsgestaltung aufgezeigt.

Art. 28  
Umgebungsbereich  
Privat

Der private Umgebungsbereich dient der individuellen Gartennutzung unmittelbar angrenzend an die Bauten. Erlaubt sind Blumenrasen, mehrstämmige Gehölze, in sehr geringem Umfang Mauern vom max. 0.50 m sowie Terrainveränderungen, sofern das Gesamtbild nicht gestört wird, und Ähnliches. Böschungen haben dem natürlichen Geländeverlauf zu folgen.

Art. 29  
Spiel- und  
Freizeitanlagen

Spiel- und Freizeitanlagen (Sandkasten, Klettergerüst, Sitzgelegenheiten und Ähnliches) von mind. 115 m<sup>2</sup> sind am Standort gemäss Situationsplan 1:500 zu realisieren und allen Bewohnenden des Teilgestaltungsplanperimeters zugänglich. Bei der Gestaltung ist den Bedürfnissen und Anforderungen der verschiedenen Altersgruppen Rechnung zu tragen. Die genaue Lage, Dimension und Ausführung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 30  
Hochstammbaum,  
Maulbeerbaum

<sup>1</sup> Im Teilgestaltungsplanperimeter sind gesamthaft mind. 28 einheimische, standortgerechte Hochstammbäume neu zu pflanzen. ~~Davon sind auf jeder Parzelle mind. 5 Edelkastanien~~ \*\*\* (Castanea sativa) zu pflanzen. Die restlichen Hochstammbäume sind in unterschiedlicher Artenzusammensetzung zur Förderung der Biodiversität zu setzen.

<sup>2</sup> Im Bereich der Spiel- und Freizeitanlage sind mind. 3 Maulbeerbäume gemäss Situationsplan 1:500 zu pflanzen.

<sup>3</sup> Der Stammumfang der neu zu pflanzenden Hochstammbäume beträgt mind. 18 – 20 cm.

<sup>4</sup> Die Lage der neu zu pflanzenden Hochstammbäume ist schematisch. Über den unterirdischen Einstellhallen sind angemessene Baumgruben bzw. Substratstärke von mind. 1.00 m vorzusehen.

Art. 31  
Mehrstämmige Gehölz

<sup>1</sup> Im Teilgestaltungsplanperimeter sind gesamthaft mind. 20 einheimische, standortgerechte mehrstämmige, verschiedenartige Gehölze neu zu pflanzen. Es ist eine artenreiche Zusammensetzung vorzusehen, wobei Dornsträucher zu bevorzugen sind. Zusätzlich sind nordöstlich entlang der Zufahrtsstrasse Feigensträucher zu pflanzen.

<sup>2</sup> Die Höhe der neu zu pflanzenden mehrstämmigen Gehölze beträgt mind. 1.80 – 2.00 m.

<sup>3</sup> Die Lage der neu zu pflanzenden mehrstämmigen Gehölze ist schematisch. Über den unterirdischen Einstellhallen muss die Überdeckung für mehrstämmige Gehölze mind. 50 cm

\*\*\* Davon sind auf den vorgeschlagenen vier Parzellen (Parzellierungsvorschlag, exkl. Erschliessungsparzelle) auf Grundstück Nr. 1653 jeweils 3 Edelkastanien





Art. 38  
Entsorgung

Am Standorte gemäss Situationsplan 1:500 ist eine Entsorgungsanlage für Kehricht und Grüngut (oberirdisch oder Unterflursammelstelle) zu erstellen.

## 7. UMWELT UND ENERGIE

Art. 39  
Energie

Für die Hauptbauten sind mindestens die Anforderungen des Minergie-Standards (Stand 2025) zu erfüllen.

**Abs. 2: Wärme- und Kältebedarf werden mit erneuerbaren Energiequellen abgedeckt. Die Möglichkeit einer gemeinsamen Quartierwärme- und Kälteversorgung oder eines Erdwärmespeichers wird abgeklärt.**

Art. 40  
Licht

Die Aussenbeleuchtung ist auf das Minimum reduziert. Das direkte Beleuchten des Naturraumes ist verboten.

Art. 41  
Siedlungsökologie und  
Siedlungsklima

Zur Förderung eines angenehmen Siedlungsklimas und zur Verbesserung der Siedlungsökologie sind ausreichend Grünelemente (Verschatten, Vernetzen etc.) und ausreichend Massnahmen zur Wasserrückhaltung (Wasserspeicherung, Versickerung, Retention) vorzusehen. Diese sind eine extensive Dachwasserretention, Versickerungs- oder Retentionsanlagen (je nach Versickerungsfähigkeit des Bodens), Grossgehölze, unversiegelte Flächen und zusammenhängende Grünflächen mit Gehölzstrukturen.

## 8. ABWEICHUNGEN, DIENSTBARKEITEN

Art. 42  
Abweichungen

Die zuständige Baubewilligungsbehörde kann im Rahmen der Baubewilligungen Abweichungen von den begleitenden Richtprojekten oder von den Bestimmungen des Teilgestaltungsplans bewilligen, wenn diese Ausnahmen geringfügig sind, das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht schmälern und die Ausnahme zu keiner Mehrausnützung führt.



Art. 43  
Dienstbarkeiten

Nach der Genehmigung des Teilgestaltungsplanes und vor der Baueingabe werden alle notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen und gegenseitige Rechte (Durchleitungsrechte, Gehwegs-, Fahrwegs-, Leitungs- und Nutzungsrechten etc.) begründet.

## 9. INKRAFTTRETEN UND GENEHMIGUNG

Art. 44  
Inkrafttreten

Der Teilgestaltungsplan «Ober Spisse Nord» tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Kantonsblatt in Kraft.