



Gemeinde
HORW

BEBAUUNGSPLAN CHRISCHONA VOM XX. XXX XXXX

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

**Ausgabe vom
[DATUM]**

Stand: öffentliche Mitwirkung und kantonale Vorprüfung



I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	4	
Art. 1	Bestandteile und Geltungsbereich	4
Art. 2	Übergeordnetes Recht	4
Art. 3	Zweck und Ziele	4
II. BEBAUUNG	5	
Art. 4	Baufelder allgemein	5
Art. 5	Baubereiche	5
Art. 6	Baubereich für Einstellhallen und Kellerräume	6
Art. 7	Baufeld A	6
Art. 8	Baufeld B	6
Art. 9	Baufeld C	6
Art. 10	Baufeld D	6
Art. 11	Dachgestaltung	7
Art. 12	Terrainveränderungen	7
Art. 13	Hindernisfreies Bauen	7
III. FREIRAUM	7	
Art. 14	Freiräume allgemein	7
Art. 15	Unterschiedliche Nutzungsbereiche im Freiraum	7
Art. 16	Übergänge	8
Art. 17	Spielplätze und Freizeitanlagen	8
Art. 18	Bepflanzung	9
Art. 19	Naturobjekte	9
IV. MOBILITÄT	9	
Art. 20	Erschliessung / Verkehr	9
Art. 21	Parkierung	10
Art. 22	Fussverkehr	10
V. UMWELT	10	
Art. 23	Ver- und Entsorgung	10
Art. 24	Ökologische Nachhaltigkeit	11
Art. 25	Energie	11
Art. 26	Bodenschutz	11
VII. QUALITÄTSSICHERUNG / ETAPPIERUNG	11	
Art. 27	Qualitätssicherung	11
Art. 28	Etappierung	12

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	12
Art. 29 Ausnahmen	12
Art. 30 Inkrafttreten	12
EINLAGE	13
Situationsplan verkleinert (siehe Separatdruck)	13

Der Einwohnerrat von Horw beschliesst

- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. a und 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹
- gestützt auf Art. 9 lit. i und Art. 30 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung Horw vom 25. November 2007²
- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. XX des Gemeinderates Horw vom XX. XXX 202X

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Bestandteile und Geltungsbereich

1 Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans Chrischona bilden die nachfolgenden Sonderbauvorschriften mit dem dazugehörigen Situationsplan M 1:500.

2 Der Planungsbericht dient als Beurteilungsgrundlage für Baugesuche und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes. Wegweisende Grundlagen sind:

- das Richtprojekt vom 14. Mai 2025, rev. 19. Dezember 2025
- der Landschaftsbericht Richtprojekt vom 18. Juni 2025
- die Mikroklimateanalyse vom 4. November 2025
- das Mobilitäts- und Erschliessungskonzept vom 2. Februar 2026
- das Bodenschutzkonzept vom 3. Juli 2025
- der Lärmschutznachweis vom 8. Mai 2025, rev. 18. Juni 2025
- der Fachbericht Klimaanpassung und Energie vom 7. November 2025

3 Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan M 1:500 bezeichneten Perimeter.

Art. 2 Übergeordnetes Recht

1 Soweit in den Bestimmungen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR)³ und die Zonenpläne A und B (ZP A, ZP B)⁴.

2 Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleiben vorbehalten.

Art. 3 Zweck und Ziele

1 Der Bebauungsplan Chrischona schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine Weiterentwicklung des Gebiets Chrischona und regelt dessen Bebaubarkeit, Erschliessung und Freiraumgestaltung.

2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Bauliche Neuentwicklung des Gebiets Chrischona als Wohnquartier mit hoher Qualität in Architektur, Freiraum und Erschliessung,
- Besonders gute Einpassung ins kleinteilige Ortsbild und ins Landschaftsbild von nationaler Bedeutung (BLN),
- Realisierung von differenzierten, sorgfältig gestalteten und ökologisch wertvollen Grünräumen, die der ökologischen Vernetzung dienen und landschaftlich sensible Hanglagen freihalten,
- Erhalt und Aufwertung des öffentlichen Aussichtspunkts «Känzeli» und Gewährleistung einer angemessenen Aussicht zum See,
- Sicherstellung einer öffentlich zugänglichen Fusswegverbindung zwischen Seeacherweg und Seestrasse,

¹ SRL Nr. 735

² Nr. 100

³ Nr. 600

⁴ Nr. 601A und Nr. 601B

- Raumsicherung für eine allfällige Öffnung des Althusbachs.

3 Sämtliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine hohe Qualität aufweisen und eine gute Gesamtwirkung erzielen.

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:

- Baufeld A, südlich des Waldes und Althusbaches
- Baufeld B, östlich des Seeacherswegs
- Baufeld C, zwischen Reblaubenweg und Seestrasse
- Baufeld D, westlich des Reblaubenwegs

Art. 5 Baubereiche

1 Innerhalb der Baufelder werden Baubereiche mit den maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen definiert.

2 Für die Baubereiche gelten die folgenden Höhenkoten als höchste Punkte der Gebäude

Baubereich	Höchster Punkt des Gebäudes (m ü.M.)
A	477.90
B1	470.20
B2	474.00
B3	474.00
B4	471.50
B5	474.50
B6	472.00
C1	454.40
C2	455.40
D	462.50

3 Innerhalb und ausserhalb der Baubereiche sind Erschliessungsanlagen gem. Art. 20, Veloabstellplätze als Kurzzeitabstellplätze, unterirdische haus- und versorgungstechnische Anlagen, unterirdische Abfallsammelstellen, unterirdische Schutz- und Technikräume sowie Elemente der Freiraumgestaltung zulässig, sofern sie sich gestalterisch gut in die Umgebung einpassen.

4 Die Anforderungen an die gute Einpassung der Elemente gemäss Abs. 4 sind im Umgebungsplan, Stand Baugesuchseingabe, aufzuzeigen.

Art. 6 Baubereich für Einstellhallen und Kellerräume

1 Der Baubereich für Einstellhallen und Kellerräume dient der Realisierung von Tiefgaragen sowie von Nebenräumen wie Wasch- und Trockenräumen, Abstellräumen, Kellerabteilen, Technikräumen und dergleichen.

2 Die Bauten sind grundsätzlich unterirdisch zu realisieren. Im Baufeld B sowie im Baufeld C dürfen sie talseitig das massgebende oder tiefergelegte Terrain um weniger als 1.00 m und im Bereich der Zu- und Wegfahrten der Tiefgaragen um maximal 1.50 m überragen.

3 Unterirdisch liegende Gebäudeteile innerhalb von Grünflächen und Gebäudevorzonen sind mit einer Überdeckung aus durchwurzelbarem Substrat ins Terrain zu integrieren. Die Überdeckung hat mindestens 0.50 m, bei Baumpflanzungen mindestens 1.00 m zu betragen. Im Bereich befestigter Flächen kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen.

Art. 7 Baufeld A

1 Das Baufeld A beinhaltet den Baubereich A sowie das bestehende Gebäude mit der Gebäudenummer 107e. Für dieses gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

2 Die maximale anrechenbare Gebäudefläche im Baubereich A beträgt 540 m².

3 Das Gebäude mit der Gebäudenummer 107e kann zur gemeinschaftlichen Nutzung ausgestaltet werden. Zulässig sind gemeinschaftliche Nutzungen. Das Gebäude kann zu diesen Zwecken baulich verändert werden. Die Umgebungsgestaltung hat der Nutzung des Gebäudes Rechnung zu tragen

Art. 8 Baufeld B

1 Das Baufeld B beinhaltet die Baubereiche B1 bis B6 sowie die bestehenden Gebäude mit den Gebäudenummern 808 und 107b.

2 Die maximale anrechenbare Gebäudefläche beträgt in den Baubereichen B1 280 m², in den Baubereichen B2, B5 und B6 je 310 m² und in den Bereichen B3 und B4 je 330 m².

3 Von den maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen gemäss Abs. 2 sind pro Baubereich mindestens 50 m² als Balkone zu realisieren. Sie sind an den nordöstlichen und südöstlichen Eckpunkten des Gebäudes vorzusehen und dürfen über die Baubereiche hinausragen. Vorspringende Gebäudeteile, durchgehende Balkonschichten und Balkonverglasungen sind nicht zulässig.

4 Für die Gebäude mit den Gebäudenummern 808 und 107b gilt die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

Art. 9 Baufeld C

1 Das Baufeld C beinhaltet die Baubereiche C1 und C2.

2 Die maximale anrechenbare Gebäudefläche im Baubereich C1 beträgt 420 m² und im Baubereich C2 325 m².

3 Von den maximalen anrechenbaren Gebäudeflächen gemäss Abs. 2 sind pro Baubereich mindestens 40 m² als Balkone zu realisieren. Sie sind an den nordöstlichen und südöstlichen Eckpunkten des Gebäudes vorzusehen und dürfen über die Baubereiche hinausragen. Vorspringende Gebäudeteile, durchgehende Balkonschichten und Balkonverglasungen sind nicht zulässig.

4 Im Baubereich C1 ist die Fläche des obersten Geschosses gegenüber der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses um mindestens 40%, im Baubereich C2 um mindestens 30% zu reduzieren. In beiden Baubereichen ist das oberste Geschoss von der östlichen Fassadenflucht zurückzuversetzen.

Art. 10 Baufeld D

1 Das Baufeld D beinhaltet den Baubereich D.

2 Die maximale anrechenbare Gebäudefläche im Baubereich D beträgt 235 m².

Art. 11 Dachgestaltung

1 In den Baufeldern A, B und D sind nur Dächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 20° zulässig. Ausser im Baufeld A sind die Dachfirste parallel zum Hang auszurichten.

2 Im Baufeld C sind nur Flachdächer zulässig.

3 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten dürfen nur dann über die maximale Kote Gesamthöhe hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Technische Aufbauten dürfen den effektiv höchsten Punkt des Gebäudes um maximal 1.00 m, Anlagen zur Energiegewinnung um max. 80 cm überschreiten. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind bei Flachdächern soweit technisch möglich und zweckmässig von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 12 Terrainveränderungen

1 Terrainveränderungen und Abgrabungen sind möglichst zu vermeiden und unter Berücksichtigung des Oberflächenabflusses von Niederschlagswasser und dessen Schadenpotenzial für eigene sowie benachbarte Parzellen auszugestalten. Sie haben sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Art. 13 Hindernisfreies Bauen

1 Die Gebäude, deren Erschliessung sowie die unterschiedlichen Nutzungsbereiche im Freiraum gem. Art. 15 sind mit Ausnahme der Grünflächen hindernisfrei zu realisieren. Der öffentliche Aussichtspunkt Känzeli ist ab dem Seeacherweg hindernisfrei zu erschliessen. Es gelten die Bestimmungen der Norm SIA 500 (SN 521 500) «Hindernisfreie Bauten».

III. FREIRAUM

Art. 14 Freiräume allgemein

1 Pro Baufeld ist mit dem ersten Baugesuch ein zusammenhängender Umgebungsplan einzureichen. Er ist durch eine ausgewiesene Fachperson Landschaftsarchitektur auszuarbeiten und hat auf Grundlage des Richtprojekts ein differenziertes sowie funktional und gestalterisch zusammenhängendes und hochwertiges Freiraumangebot zu schaffen.

2 Der Umgebungsplan hat den Umgang mit den Naturobjekten, die Einbettung des Aussichtspunkts «Känzeli» sowie die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung detailliert aufzuzeigen. Ebenso sind im Umgebungsplan Massnahmen vorzusehen, die die negativen Auswirkungen auf das Mikroklima gemäss der Mikroklimaanalyse vom 4. November 2025 soweit möglich minimieren. Der Betrieb, Unterhalt und ein periodisches Controlling der Freiräume sowie die dazu erforderliche Organisation sind verbindlich zu regeln.

3 Sozialräumliche Aspekte wie eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Sicherheit, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten, flexible Nutzungsformen, eine gute Orientierung und Zugänglichkeit sind im gesamten Bebauungsplanperimeter sicherzustellen.

4 Wesentliche quartierprägende Änderungen an der Umgebungsgestaltung nach deren Realisierung sind bewilligungspflichtig. Die Einhaltung der Anforderungen gemäss Abs. 2 und Abs. 3 ist mit einem neu einzureichenden Umgebungsplan nachzuweisen.

Art. 15 Unterschiedliche Nutzungsbereiche im Freiraum

1 Die Freiräume sind aufgeteilt in Grünfläche, Bereich Terrassenlandschaft, Bereich Streuobstwiese und Gebäudevorzone. Sie sind teilweise mit dem Bereich Spielplatz und Freizeitanlagen sowie mit dem Bereich Privatgarten überlagert.

2 Die **Grünfläche** ist als bepflanzte Flächen oder als Spiel- und Freizeitanlagen auszugestalten. Begrünungsfähige befestigte Flächen wie Kies- oder Mergelbeläge sind zulässig. Versiegelte

Flächen sind nur in Gebäudevorzonen sowie in begründeten Fällen zulässig und grundsätzlich zu minimieren. Vom Seeacherweg sind Durchblicke zum See freizuhalten.

3 Der **Bereich Terrassenlandschaft** hält den Hang zwischen den Baufeldern B und C frei und ist als ökologisch wertvolle Magerwiese mit hangbegleitenden Trockensteinmauern zu gestalten. Er umfasst zudem den öffentlichen Aussichtspunkt «Känzeli» und die öffentliche Fusswegverbindung zwischen Seeacherweg und Reblaubenweg.

4 Der **Bereich Streuobstwiese** hält den Hang westlich des Baufelds B frei, ist als ökologisch wertvolle Streuobstwiese mit Hochstammobstbäumen zu gestalten und beinhaltet die Möglichkeit für einen gemeinschaftlichen Nutzgarten und/oder parkartige, gut eingegliederte Spielplätze und Freizeitanlagen. Bestehende Obstbäume sind zu erhalten.

5 Die **Gebäudevorzonen** dienen der Adressbildung und der oberirdischen Gebäudeerschliessung. Sie sind als hochwertige, begrünte und für den Aufenthalt geeignete Aussenräume auszugestalten. Sie sind, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist, wasserdurchlässig auszuführen.

6 Im **Bereich Spielplatz und Freizeitanlagen** sind Spielplätze und Freizeitanlagen nach Art. 16 BZR zu realisieren.

7 Im **Bereich optionaler Nutzgarten** kann ein gemeinschaftlich genutzter Garten realisiert werden. Er steht sämtlichen Bewohnenden offen und ist gestalterisch gut in den Bereich Streuobstwiese zu integrieren.

8 Der **Bereich Privatgarten** dient im Baufeld B den angrenzenden Wohnbereichen als privater Umschwung. Als Richtwert für versiegelte Sitzplätze gilt pro Wohneinheit eine Fläche von maximal 15 m².

9 Der **öffentliche Aussichtspunkt «Känzeli»** ist als öffentlich zugänglicher Aufenthaltsort zu realisieren. Er ist parkartig auf einer Fläche von mindesten 240 m² (Richtwert) zu gestalten und mit Kastanienbäumen zu bepflanzen. Schutz und Zugang richten sich nach dem kommunalen Aussichtsschutzreglement. Die öffentliche Zugänglichkeit und Nutzung ist vor Baubewilligungserteilung dinglich sicherzustellen.

10 In allen Nutzungsbereichen im Freiraum sind Retentions-, Verdunstungs- und Versickerungsanlagen, Baumpflanzungen sowie Massnahmen zum ökologischen Ausgleich zulässig.

Art. 16 Übergänge

1 Die Übergänge zwischen den einzelnen Nutzungsbereichen im Freiraum sowie von den Nutzungsbereichen im Freiraum zu den Baubereichen, zu den angrenzenden Quartieren und zu den Strassen sind sorgfältig zu gestalten.

2 Die Nutzungsbereiche im Freiraum dürfen nicht durch bauliche Einfriedungen wie Sichtschutzelemente, Trennwände, Zäune sowie Hecken oder anderweitige, optisch abschliessende Elemente abgegrenzt werden. Zulässig sind lockere Strauch- und Staudengruppen.

Art. 17 Spielplätze und Freizeitanlagen

1 Für die Bewohnenden sind Spielplätze und Freizeitanlagen nach § 158 Abs. 1 PBG zu erstellen, wobei ihre Grösse mindestens 25% der realisierten HNF Wohnen zu betragen hat. Wird der optionale Nutzgarten erstellt, wird dessen realisierte Fläche angerechnet. Eine Reduktion durch die Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG ist nicht zulässig.

2 Die Spielplätze sind grundsätzlich alltagsgerecht und mit Nutzungsqualität für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.

3 Die Spielplätze und Freizeitanlagen sind an den im Situationsplan schematisch bezeichneten Lagen nach den folgenden Vorgaben zu realisieren:

- Im Baufeld A ist das Umfeld des Gebäudes mit der Gebäudenummer 107e als grösszügiger Platz mit Spielplätzen und Freizeitanlagen sowie als Aufenthalts- und Begegnungsort für die Bewohnenden auszugestalten. Er ist in geeigneter Masse mit Gestaltungselementen zu belegen sowie mit Pflanz- und Retentionsflächen zu durchsetzen.

- Im Baufeld C stehen die Spielplätze und Freizeitanlagen den Bewohnenden der Baubereiche C1 und C2 zur Verfügung. Bei einer Verlegung oder Offenlegung des Althausbaches sind auf Kosten der Eigentümerschaft die wegfallenden Flächen der Spielplätze und Freizeitanlagen zu kompensieren sowie die zugehörigen Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 zu verschieben.

4 Mit dem Baugesuch sind im Umgebungsplan Lage, Grösse und Ausgestaltung der Spielplätze und Freizeitanlagen nachzuweisen.

Art. 18 Bepflanzung

1 Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden. Ausnahmen sind möglich, wenn wesentliche Vorteile bezüglich Klimaanpassung oder Gestaltung bestehen und es keine einheimischen Alternativen gibt.

2 Die Bepflanzung mit Bäumen richtet sich in Lage und Anzahl (Richtwert) nach dem Richtprojekt. Die konkrete Anordnung wird in den Umgebungsplänen, Stand Baugesuchseingabe festgelegt. Weichen die Umgebungspläne hinsichtlich des Baumbestands sowie der Anordnung und Dimensionierung der Nutzungsbereiche wesentlich vom Richtprojekt vom 14. Mai 2025, rev. 23. Juni 2025, ab, ist mit einer erneuten mikroklimatischen Analyse eine gleichbleibende oder verringerte Wärmebelastung nachzuweisen.

3 Neu gepflanzte Bäume sollen von Beginn an als räumliche Elemente in Erscheinung treten. Es ist auf eine ausgewogene Mischung von grösseren und kleineren Bäumen zu achten. Die vorgesehenen Stammumfänge sind im Umgebungsplan, Stand Baugesuchseingabe, zu vermerken.

4 Neue hochstämmige Bäume haben mindestens den Biodiversitätsindex von 3.0 (SWILD, Dezember 2021) zu erreichen und es sind verschiedene Baumarten vorzusehen.

5 An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ist unter Einbezug einer Fachperson die Neupflanzung einer arten- und strukturreichen Hecke vorzusehen. Insbesondere sind Kleinstrukturen zu integrieren. Die Hecke ist ökologisch hochwertig auszugestalten und mit Bäumen sowie einem hohen Anteil an Dornensträuchern zu bepflanzen.

6 An der im Situationsplan schematisch bezeichneten Lage ist unter Einbezug einer Fachperson die Neupflanzung einer Edelkastanie vorzusehen. Alternativ kann die Neupflanzung an einem anderen standortgerechten Ort innerhalb des Bebauungsplanperimeters erfolgen, vorzugsweise aber innerhalb des Bereichs Terrassenlandschaft. Die neu gepflanzte Edelkastanie ist als Naturobjekt unter Schutz zu stellen und nach den Vorgaben der kommunalen Naturschutzverordnung zu erhalten.

7 Für Baumpflanzungen sind Pflanzgruben mit ausreichend Wurzelraum zu erstellen. Die Baumscheiben sind, wenn immer möglich, naturnah mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

8 Können bestehende oder neu gepflanzte Bäume innerhalb des Bebauungsplanperimeters nicht erhalten werden oder sind diese abgegangen, sind sie ökologisch gleichwertig zu ersetzen.

9 Invasive gebietsfremde Pflanzen sind verboten und zu bekämpfen.

Art. 19 Naturobjekte

1 Die Einzelbäume (Naturobjekte Nrn. 43 und 97) und die Hecke (Naturobjekt Nr. 87) sind nach den Vorgaben der kommunalen Naturschutzverordnung zu erhalten.

2 Mit dem Baugesuch ist ein Pflegekonzept für die Naturobjekte gemäss Abs. 1 einzureichen.

IV. MOBILITÄT

Art. 20 Erschliessung / Verkehr

1 Die Erschliessung für die Baufelder A und B erfolgt über den Seeacherweg, für das Baufeld C über die Seestrasse und für das Baufeld D über den Reblaubenweg.

2 Die Führung und Strassenraumgestaltung des Seeacherwegs und des Reblaubenwegs gemäss schematischer Darstellung im Situationsplan sind mit der Gemeinde abzustimmen.

3 Der Reblaubenweg ist ab der Verzweigung beim Naturobjekt Nr. 43 bis zum nördlichen Ende der neugepflanzten Hecke gemäss Situationsplan unbefestigt auszugestalten.

4 Die Zu- und Wegfahrten zur Tiefgarage sind mit den schematischen Signaturen gemäss Situationsplan festgelegt.

Art. 21 Parkierung

1 Die Anzahl der erforderlichen beziehungsweise zulässigen Abstellplätze für Personenwagen, Motorräder und leichte Zweiräder richtet sich nach dem gültigen Reglement über die Abstellplätze auf privatem Grund (Parkplatzreglement). Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt.

2 Die Abstellplätze für Personenwagen von Besuchenden sind im Situationsplan schematisch angegeben.

3 Alle Langzeit-Abstellplätze für leichte Zweiräder sind witterungsgeschützt auszugestalten. Eine ausreichende Anzahl der Abstellplätze ist für Cargo-Velos, Kindervelos, Veloanhänger und dergleichen ausulegen.

4 Mit dem ersten Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept über den Bebauungsplanperimeter inkl. Mobilitätsmanagement, Monitoring- und Controlling-Massnahmen einzureichen.

Art. 22 Fussverkehr

1 Für die im Situationsplan eingezeichnete öffentliche Fusswegverbindung, den Reblaubenweg und den Seeacherweg ist das öffentliche Fusswegrecht vor Baubewilligungserteilung dinglich sicherzustellen.

2 Der öffentliche Fussweg ist mit einer minimalen Breite von 2.00 m zu erstellen.

3 Die Lage der Gebäudezugänge ist im Situationsplan schematisch angegeben.

V. UMWELT

Art. 23 Ver- und Entsorgung

1 Niederschlagswasser von abflussrelevanten Flächen ist in erster Priorität weitestgehend zu mindern, zurückzuhalten, zu speichern und zu verdunsten. Darüberhinausgehende Wassermengen sind versickern zu lassen oder der Meteorwasserkanalisation zuzuführen. Eine Kombination aller Varianten ist anzustreben. Die Retention ist so zu dimensionieren, dass nicht mehr als 30 l/s / ha red in die Kanalisation abgeleitet werden.

2 Die Einleitung des Abwassers hat gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) und des Siedlungsentwässerungsreglements (SER) 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 der Wasserversorgung Horw abzusprechen.

5 Mit dem Baugesuch ist ein Entsorgungskonzept einzureichen, das die Entsorgung von Abfällen und Wertstoffen aufzeigt. Entsorgungsstellen sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig. Sie sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden können und möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen.

Art. 24 Ökologische Nachhaltigkeit

1 Mindestens 10 % der anrechenbare Grundstücksfläche sind als ökologisch wertvolle Flächen gemäss der kommunalen Richtlinie gem. Art. 39a Abs. 2 BZR zu gestalten. Ökologisch wertvolle Flächen in der Grünzone gemäss Zonenplan A werden angerechnet. Für die Umsetzung und Gestaltung ist eine Fachperson beizuziehen. Die ökologisch wertvollen Flächen sind im Umgebungsplan, Stand Baugesuchseingabe, auszuweisen.

2 Der Freiraum ist als durchlässiger Lebensraum für Kleintiere wie Amphibien, Reptilien und Kleinsäuger auszugestalten und von Barrieren, Fallen und Hindernissen freizuhalten.

Art. 25 Energie

1 Der Heizwärmebedarf der Gebäudehülle muss mindestens den Neubauanforderungen gemäss Norm SIA 380/1:2016 entsprechen. Die thermische Gebäudehülle ist durchgehend zu dämmen und Wärmebrücken sind auf ein Minimum zu reduzieren. Dabei darf keine fossile Wärmeerzeugung zum Einsatz kommen. Die Auswahl des erneuerbaren Wärmeerzeugers orientiert sich an den festgelegten Versorgungsprioritäten der räumlichen Energieplanung der Gemeinde Horw.

2 Der sommerliche Wärmeschutz gemäss Norm SIA 180 (2014) ist einzuhalten.

3 Spätestens zwei Jahre nach Bezug der Bauten ist eine Betriebsoptimierung für Heizung, Lüftung, Klima, Kälte, Sanitär, Elektro und Gebäudeautomation vorzunehmen.

4 Neubauten haben im Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) gem. § 10 KEnG die Energieklasse A in den Bereichen «Effizienz Gesamtenergie» und «Direkte CO₂-Emissionen» und mindestens die Energieklasse B im Bereich «Effizienz Gebäudehülle» zu erreichen.

5 Für Neubauten sind in einer digitalen Materialdokumentation die einzelnen verwendeten Bauteile und die zugehörigen Schad- und Risikostoffkennzeichnungen zu erfassen.

6 Der GEAK Neubau nach Abs. 2 und die digitale Materialdokumentation nach Abs. 3 sind bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung einzureichen.

Art. 26 Bodenschutz

1 Innerhalb des Projektperimeters befinden sich Flächen im Prüfperimeter Bodenverschiebung. Der Gemeinderat kann diesbezüglich Auflagen im Baubewilligungsverfahren erlassen. Für Baugesuche innerhalb des Bebauungsplanes ist das Bodenschutzkonzept der GEOTEST AG vom 3. Juli 2025 den tatsächlichen Bauprojekten anzupassen und der Dienststelle Umwelt und Energie einzureichen.

VII. QUALITÄTSSICHERUNG / ETAPPIERUNG

Art. 27 Qualitätssicherung

1 Die Sicherstellung der verlangten hohen Qualitäten in Architektur, Freiraum und Erschliessung erfolgt durch die Fachkommission Chrischona. Der Fachkommission gehören mindestens drei unabhängige, qualifizierte Fachpersonen an. Sie kann bei Bedarf mit weiteren Fachpersonen ergänzt werden.

2 Die Fachkommission beurteilt bei jedem Bauprojekt die Übereinstimmung mit den Zielen des Bebauungsplans. Der Planungsbericht zum Bebauungsplan und das Richtprojekt dienen ihr als Beurteilungsgrundlage und können 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 inklusive Umgebungspläne und Farb- und Materialkonzept bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu unterbreiten.

4 Zeigen die vorgelegten Vorprojekte für die Bauten oder die Umgebungsgestaltung wesentliche Abweichungen zum Richtprojekt, kann der Gemeinderat ein qualitätssicherndes Verfahren nach

sia 142 verlangen und die Anzahl der unabhängig voneinander zu erarbeitenden Projektentwürfe bestimmen.

5 Die Fachkommission kann dem Gemeinderat Ausnahmen gemäss Art. 29 beantragen.

Art. 28 Etappierung

1 In den Baufeldern mit mehreren Baubereichen können die einzelnen Baubereiche etappiert realisiert werden. Jede Baustufe beinhaltet die gesamte Realisierung der Neubauten im entsprechenden Baubereich mit den dazugehörigen Grünflächen, Gebäudevorzonen, Spielplätzen und Freizeitanlagen sowie Privatgärten.

2 Mit der Realisierung des ersten Baubereichs im Baufeld A oder B sind die Spielplätze und Freizeitanlagen im Umfeld des Gebäudes mit der Gebäudenummer 107e zu realisieren.

3 Mit der Realisierung des ersten Baubereichs im Baufeld B ist der Bereich Streuobstwiese gemäss Art. 15 zu realisieren.

4 Mit der Realisierung des ersten Baubereichs im Baufeld B ist der Bereich Terrassenlandschaft, der öffentliche Aussichtspunkt «Känzeli» und die öffentliche Fusswegverbindung gemäss Art. 21 zu realisieren.

VIII. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 29 Ausnahmen

1 Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans bewilligen, wenn durch die Abweichung ein gutes Ergebnis sichergestellt werden kann.

2 Massgebliche Abweichungen zum Richtprojekt sind durch die Fachkommission Chrischona zu beurteilen.

Art. 30 Inkrafttreten

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

Horw, xx.yy 2026

Jürg Biese
Einwohnerratspräsident

Michael Siegrist
Gemeindeschreiber

EINLAGE

SITUATIONSPLAN VERKLEINERT (SIEHE SEPARATDRUCK)

Tabelle

Änderung des Bebauungsplans Chrischona vom XX. XXX 20XX

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