

**BEBAUUNGSPLAN**  
**ZENTRUMSZONE BAHNHOF HORW**  
**VOM ...**

---



**ENTWURF**  
**8. MÄRZ 2010**  
**KORR. 23.11.2010**



---



<b>1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>	<b>4</b>
Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile	4
Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht	4
Art. 3 Ziele	4
<b>2. BEBAUUNG</b>	<b>5</b>
Art. 4 Baufelder allgemein	5
Art. 5 Baubereiche, Baulinien, Firsthöhen, Hochparterre	5
Art. 6 Bauten unter Niveau	6
Art. 7 Dachgestaltung	6
Art. 8 Baufeld A	6
Art. 9 Baufeld B	7
Art. 10 Baufeld C	7
Art. 11 Baufeld D	7
Art. 12 Baufeld E	8
Art. 13 Baufeld F	8
Art. 14 Baufeld G	8
Art. 15 Baufeld Nord	9
Art. 16 Baufeld Mitte	9
Art. 17 Baufeld Süd	9
<b>3. FREIRÄUME</b>	<b>10</b>
Art. 18 Freiräume allgemein	10
Art. 19 Unterschiedliche Freiräume	10
Art. 20 Freiraumkonzept für die Baufelder A, B und C	11
Art. 21 Freiraumkonzept für die Baufelder D und E	11
Art. 22 Freiraumkonzept für das Baufeld F	11
Art. 23 Freiraumkonzept für das Baufeld G	12
Art. 24 Freiraumkonzept für das Baufeld Nord	12
Art. 25 Freiraumkonzept für das Baufeld Mitte	12
Art. 26 Freiraumkonzept für das Baufeld Süd	13
<b>4. MOBILITÄT</b>	<b>13</b>
Art. 27 Erschliessung / Verkehr	13
Art. 28 Parkierung	13
Art. 29 Sicherung der Mobilität	13
Art. 30 Fuss- und Radverkehr	14
<b>5. UMWELT / NACHHALTIGKEIT</b>	<b>14</b>
Art. 31 Lärmimmissionsschutz	14
Art. 32 Abwasser / Wasser	15
Art. 33 Ökologische Nachhaltigkeit	15
<b>6. GESAMTGESTALTUNG / ETAPPIERUNG</b>	<b>15</b>
Art. 34 Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung	15
Art. 35 Etappierung	16
<b>7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>	<b>16</b>
Art. 36 Beiträge an Infrastrukturanlagen	16
Art. 37 Ausnahmen	16

**ANHANG**

---

Auszug aus der SIA-Norm 416/2003, Figur 1

**EINLAGE**

---

Bebauungsplan verkleinert (siehe Separatdruck)

---

## **Der Einwohnerrat von Horw beschliesst**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. NUMMER des Gemeinderates vom DATUM
- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. b und 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989
- gestützt auf Art. 30 Abs. 1 lit. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

## **Der Einwohnerrat von Kriens beschliesst**

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. NUMMER des Gemeinderates vom DATUM
- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. b und 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989
- gestützt auf § 30 lit. h der Gemeindeordnung vom 13. September 2007

### **1. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

---

#### Art. 1

##### Bestandteile, Geltungsbereich, Zuständigkeit

1 Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof Horw bilden die nachfolgenden Sonderbauvorschriften mit dem dazugehörigen Plan M 1:1000.

2 Der Planungsbericht und der Konzeptplan M 1:1000 dienen ausschliesslich der Erläuterung und bilden nicht verbindlichen Bestandteil des Bebauungsplans. Orientierende Grundlagen des Bebauungsplanes bilden weiter

- der Strassenplan betreffend den geplanten Neuanschluss an die Ringstrasse im Baufeld Nord;
- das Vorprojekt zur Verlegung des Steinibachs;
- die Leistungsberechnung Verkehr;
- die Lärmbeurteilung.

3 Der Geltungsbereich umfasst den im Plan M 1:1000 bezeichneten Bebauungsplanperimeter.

4 Die Gemeinden Horw und Kriens koordinieren ihre Tätigkeiten im Baufeld Nord. Für alle übrigen Baufelder ist die Gemeinde Horw zuständig.

#### Art. 2

##### Verhältnis zum übergeordneten Recht

1 Soweit der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gilt das Bau- und Zonenreglement (BZR) und der Zonenplan (ZP).

2 Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleiben vorbehalten.

#### Art. 3

##### Ziele

1 Der Bebauungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines modernen, lebendigen Stadtteils mit hoher Lebensqualität.

2 Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität aller Bauten;
- hohe Nutzungsqualität in Bezug auf die Gesamtsiedlung sowie innerhalb der einzelnen Baufelder;

- 
- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Realisierung eines attraktiven, dichten Stadtteils mit gemischten Nutzungen für Wohnen, Dienstleistungen und Arbeit, welcher in Etappen realisiert werden kann;
  - gute Vernetzung und überdurchschnittliche Gestaltung der Aussenräume;
  - Definition der Erschliessung und der gemeinsamen Infrastruktur;
  - Zuordnen der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV, wo abweichend vom BZR sowie Erfüllen der Lärmschutzanforderung;
  - ökologisch ausgerichtete Realisierung der Bauten und der Aussenräume.

## **2. 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:

auf der Ostseite der Bahnlinie:

- Baufelder A, B, C, zwischen der Bahnlinie und der Allmendstrasse;
- Baufelder D, E, zwischen der Bahnlinie und der Ebenastrasse;
- Baufeld F, im Dreieck Ringstrasse, Ebenastrasse und Bahnhofweg;
- Baufeld G, zwischen der Allmendstrasse und dem Ortskern;

auf der Westseite der Bahnlinie:

- Baufeld Nord, zwischen der Ringstrasse und dem verlegten Steinibach;
- Baufeld Mitte, zwischen dem verlegten Steinibach und der Strasse Sternenried;
- Baufeld Süd, südlich der Strasse Sternenried.

3 Städtebauliche Anforderungen und Nutzungsbestimmungen werden pro Baufeld separat geregelt. Innerhalb der Baufelder können die Nutzungsbestimmungen einzelner Baubereiche unterschiedlich geregelt sein.

4 Der pro Baufeld vorgeschriebene Wohnanteil ist insgesamt einzuhalten. Die Verlegung von Pflichtwohnflächen bedarf der grundbuchlichen Sicherstellung mittels Dienstbarkeit.

### Art. 5 Baubereiche, Baulinien, Firsthöhen, Hochparterre

1 Innerhalb der Baufelder werden Baubereiche mit den zulässigen Gebäudeabmessungen und Firsthöhen (OK Dachrand bzw. Brüstung) definiert. Die festgelegten Firsthöhen sind zu realisieren. Der Gemeinderat kann im Zusammenhang mit der Verlegung des Steinibaches und dadurch bedingter Terrainveränderungen bzw. im Zusammenhang mit der Umsetzung des Hochwasserschutzes ausnahmsweise Mehrhöhen gestatten. Weiter kann der Gemeinderat für die Unterschreitung der Firsthöhen Ausnahmen gestatten, wenn dadurch die städtebauliche Idee nicht verändert wird. Minderhöhen sind zu begründen. Gleiches gilt für eine Reduktion der zulässigen Vollgeschosszahl.

2 Terrainveränderungen sind nur zur Ausnivellierung des bestehenden Terrains gestattet.

3 Die Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. Dabei wird zwischen Zwangsbaulinien, Normalbaulinien und Baulinien mit Anordnungsbereich differenziert. Die Baulinien gelten für alle Geschosse. Vorbehalten bleibt Art. 6.

---

4 An Zwangsbaulinien muss zwingend gebaut werden. In das Volumen eingeschnittene Balkone sowie Fassadenöffnungen oder Durchgänge zu Innenhöfen sind gestattet, sofern dadurch die Fassadenfronten nicht aufgelöst werden.

5 Von Normalbaulinien darf innerhalb des Baubereiches abgewichen werden.

6 Von Baulinien mit Anordnungsbereich darf innerhalb des Baubereiches abgewichen werden. Zusätzlich darf der Baubereich um max. 0.5 m überschritten werden. Die jeweils festgelegte Fläche des Baubereiches darf dadurch nicht vergrössert werden. Sie entspricht der Geschossfläche (inkl. Lufträume) addiert mit der Aussengeschosfläche nach SIA-Norm 416/2003 (vgl. Figur 1 im Anhang).

7 Balkone dürfen die Baulinien nicht überragen. Sie sind in die Volumen zu integrieren. Durchgehende Balkonschichten innerhalb der Baulinien sind zulässig.

8 Kleinbauten wie Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen, Veloständer, Containerplätze, Schattensperder und dergl. sind mit dem entsprechenden Freiraumkonzept einzureichen.

9 Als Hochparterre wird das erste Vollgeschoss qualifiziert, welches mind. 1 m über dem neu gestalteten Terrain liegt.

#### Art. 6

##### Bauten unter Niveau

1 Bauten unter Niveau dürfen die Baulinien überschreiten, sofern sich diese ins Terrain integrieren und nicht sichtbar sind.

2 Die Zufahrtsrampen zu den Tiefgaragen sind zu überdecken, sofern sie nicht in die Gebäude integriert sind.

#### Art. 7

##### Dachgestaltung

1 Im ganzen Bebauungsplanperimeter sind zwingend Flachdächer zu erstellen.

2 Flachdächer oder Bereiche von Flachdächern, die nicht als begehbare Dachterrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

3 Technisch bedingte Aufbauten für Haustechnik sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten Lift-, Lüftungs-, Energieanlagen und dergl. technisch notwendige Aufbauten zur Erschliessung der Flachdächer sind zulässig.

#### Art. 8

##### Baufeld A

1 Das Baufeld A beinhaltet die Baubereiche A1 und A2. In den Baubereichen A1 und A2 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs A1 beträgt 1'352 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs A2 1'552 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe beträgt für beide Baubereiche A1 und A2 23 m. Es sind 7 Vollgeschosse zulässig.

4 Der maximale Anteil für Dienstleistungen, Büro, Gewerbe Ausstellungsflächen und dergl. beträgt 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.

5 Verkaufsflächen sind nicht zulässig.

6 Wohnnutzungen sind nur im Hochparterre und darüber zulässig.

---

Art. 9  
Baufeld B

1 Das Baufeld B beinhaltet die Baubereiche B1, B2 und B3. In den Baubereichen B1, B2 und B3 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs B1 beträgt 602 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs B2 1'652 m<sup>2</sup> und jene des Baubereichs B3 613 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe beträgt für den Baubereich B1 44 m. Es sind 14 Vollgeschosse zulässig. Für die beiden Baubereiche B2 und B3 beträgt die Firsthöhe 23 m. Es sind je 7 Vollgeschosse zulässig.

4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergl. beträgt 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.

5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettfläche gemäss PBG zulässig.

6 Entlang der Ringstrasse und der Allmendstrasse sind Wohnnutzungen nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig. Entlang der Bahnlinie sind Wohnnutzungen nur im Hochparterre und darüber zulässig.

7 Im Baubereich B3 darf von der Baulinie entlang der Bahnlinie im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss um max. 4 m innerhalb des Baubereichs abgewichen werden, wenn der Transport von Industrieprodukten aus dem Baufeld A ermöglicht werden soll.

Art. 10  
Baufeld C

1 Das Baufeld C beinhaltet den Baubereich C. Im Baubereich C ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs C beträgt 1'542 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe für den Baubereich C beträgt 23 m. Es sind 7 Vollgeschosse zulässig.

4 Wohnnutzungen sind nur in den zwei obersten Geschossen zulässig. In den unteren Geschossen ist eine Wohnnutzung nur möglich, wenn die Altbaute durch einen Neubau mit vergrössertem Abstand zum Baubereich B2 ersetzt wird und der Nachweis der genügenden Besonnung erbracht wird. Wird die Grundrisstiefe reduziert, reduziert sich auch die Zwangsbaulinie entlang der Grenze zwischen den Grundstücken Nrn. 657 und 987.

5 Verkaufsflächen sind nur als zu Gewerbebetrieben zugehörige Verkaufs- und Ausstellungsflächen, zulässig.

Art. 11  
Baufeld D

1 Das Baufeld D beinhaltet den Baubereich D. Im Baubereich D ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs D beträgt 3'781 m<sup>2</sup>. Zur Sicherstellung der Wohnhygiene und Belichtung werden ein oder mehrere Lichthöfe über unterschiedliche Anzahl Geschosse hinweg notwendig sein.

3 Die Firsthöhe für den Baubereich D beträgt 23 m. Es sind 7 Vollgeschosse zulässig. Gegen den Bahnhofplatz ist zwingend eine minimale Firsthöhe von 17 m einzuhalten. Es sind mind. 5 Vollgeschosse zu erstellen.

4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergl. beträgt 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.

---

5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettfläche gemäss PBG zulässig.

6 Wohnnutzungen sind nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig.

7 Zum Bahnhofplatz hin ist innerhalb des Baubereichs ein gedeckter und öffentlich zugänglicher Wartebereich vorzusehen.

Art. 12  
Baufeld E

1 Das Baufeld E beinhaltet die Baubereiche E1, E2, E3 und E4. In den Baubereichen E1, E2, E3 und E4 ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs E1 beträgt 394 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs E2 740 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs E3 312 m<sup>2</sup> und jene des Baubereichs E4 697 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe für den Baubereich E1 beträgt 44 m. Es sind 14 Vollgeschosse zulässig. Für die Baubereiche E2, E3 und E4 beträgt die Firsthöhe 23 m. Es sind je 7 Vollgeschosse zulässig. Für den Baubereich E3 beträgt die minimale Firsthöhe 7 m. Es sind minimal 2 Vollgeschosse zu erstellen.

4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergl. beträgt 50 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.

5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettfläche gemäss PBG zulässig.

6 Am Busbahnhof (Baubereiche E1 und E2) sind Wohnnutzungen nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig. An der Ebenastrasse (Baubereiche E3 und E4) sind Wohnnutzungen nur im Hochparterre und darüber zulässig.

7 Zum Busbahnhof hin (Baubereiche E1 und E2) ist innerhalb des Baubereiches ein gedeckter Wartebereich vorzusehen. Grösse und Anordnung sind im Baubewilligungsverfahren verbindlich festzulegen.

Art. 13  
Baufeld F

1 Das Baufeld F beinhaltet den Baubereich F. Im Baubereich F ist die geschlossene Bauweise zwingend vorgeschrieben.

2 Die Fläche des Baubereichs F beträgt 2'070 m<sup>2</sup>. Es darf nur eine maximale Fläche von 1'510 m<sup>2</sup> überbaut werden. 560 m<sup>2</sup> bilden die hofartigen Grünflächen am Bahnhofweg und bleiben unüberbaut. Bauten unter Niveau dürfen in der Höhe maximal 1 m sichtbar sein.

3 Die Firsthöhe für den Baubereich F beträgt 17 m. Es sind 5 Vollgeschosse zulässig. Entlang der Ringstrasse beträgt die Firsthöhe 20 m. Es sind 6 Vollgeschosse zulässig.

4 Der minimale Anteil für Wohnen, Hotel und dergl. beträgt 50 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.

5 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettfläche gemäss PBG zulässig.

6 Entlang der Ringstrasse und der Ebenastrasse sind Wohnnutzungen nur im Hochparterre und darüber zulässig.

Art. 14  
Baufeld G

1 Das Baufeld G beinhaltet den Baubereich G.

---

2 Die Fläche des Baubereichs G beträgt 404 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe für den Baubereich G beträgt 44 m. Es sind 14 Vollgeschosse zulässig.

4 Es sind Verkaufsflächen bis 1'500 m<sup>2</sup> Nettofläche gemäss PBG zulässig.

5 Wohnnutzungen sind nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig.

Art. 15  
Baufeld Nord

1 Das Baufeld Nord beinhaltet die Baubereiche N1 und N2.

2 Die Fläche des Baubereichs N1 beträgt 1'313 m<sup>2</sup>, jene des Baubereichs N2 2'699 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe für den Baubereich N1 beträgt 32 m. Es sind 10 Vollgeschosse zulässig. Für den Baubereich N2 beträgt die Firsthöhe 20 m. Es sind 6 Vollgeschosse zulässig.

4 Es sind Verkaufsflächen für Güter des täglichen und periodischen Bedarfs bis 300 m<sup>2</sup> und für Fachmärkte bis 3'000 m<sup>2</sup> Nettofläche gemäss PBG zulässig.

5 Wohnnutzungen sind zur Südseite hin nur im Hochparterre und darüber und gegen die Ringstrasse hin nur im ersten Obergeschoss und darüber zulässig.

Art. 16  
Baufeld Mitte

1 Das Baufeld Mitte beinhaltet die Baubereiche M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8 und M9.

2 Die Fläche des Baubereichs M1 beträgt 990 m<sup>2</sup>, jene der Baubereiche M2, M3, M4, M5 je 338 m<sup>2</sup> und jene der Baubereiche M6, M7, M8, M9 je 684 m<sup>2</sup>. Zur Sicherstellung der Wohnhygiene und der Belichtung werden im Baubereich M1 ein oder mehrere Lichthöfe über unterschiedliche Vollgeschosse notwendig sein.

3 Die Firsthöhe beträgt für alle Baubereiche 26 m. Es sind 8 Vollgeschosse zulässig.

4 Der maximale Anteil für Dienstleistungen, Büro, Gewerbe und dergl. beträgt 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV. Im Erdgeschoss sind 30 % der Baubereichsfläche für Nutzungen wie Veloräume, Waschküchen, Hobbyräume, Ateliers, Gemeinschaftsräume und dergl. festzulegen.

5 Es sind Verkaufsflächen bis 300 m<sup>2</sup> Nettofläche gemäss PBG zulässig.

6 Wohnnutzungen sind nur im Hochparterre und darüber zulässig.

Art. 17  
Baufeld Süd

1 Das Baufeld Süd beinhaltet die Baubereiche S1, S2 und S3.

2 Die Fläche der Baubereiche S1, S2 und S3 beträgt je 684 m<sup>2</sup>.

3 Die Firsthöhe beträgt für alle Baubereiche 17 m. Es sind 5 Vollgeschosse zulässig.

4 Der maximale Anteil für Dienstleistungen, Büro, Gewerbe und dergl. beträgt 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV.

5 Verkaufsflächen sind nicht zulässig.

---

### 3. FREIRÄUME

---

#### Art. 18

##### Freiräume allgemein

1 Der Bebauungsplanperimeter enthält Freiräume mit unterschiedlichsten Aufgaben. Diese werden in nicht voraussehbarer Zeitspanne und Reihenfolge erstellt. Es ist dafür zu sorgen, dass ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot entsteht. Die Übergänge zwischen den einzelnen Freiräumen sind zu koordinieren und sorgfältig zu gestalten. Dies gilt auch für die Übergänge vom Bebauungsplanperimeter zu den angrenzenden Quartieren.

2 Es wird zwischen Freiraumkonzepten für mehrere Baufelder und Freiraumkonzepten für einzelne Baufelder unterschieden. Die Freiraumkonzepte über die im Folgenden festgelegte Anzahl Baufelder sind jeweils mit der ersten Baueingabe in einem Baufeld einzureichen.

3 Die an die einzelnen Baufelder angrenzenden öffentlichen Freiräume, Anlagen und Plätze sind parallel mit den Freiraumkonzepten dieser Baufelder zu entwickeln. Die Koordination erfolgt durch die Gemeinde.

4 Die Freiraumkonzepte zeigen auf, wie die Beläge, die Ausstattungen, die Beleuchtung, die Bepflanzung usw. einheitlich gestaltet werden sollen. Die Freiräume sollen durchgängig sein. Begrenzungen durch Zäune und dergl. sind zu vermeiden.

5 Mit der Eingabe der Freiraumkonzepte sind deren Betrieb und Unterhalt sowie die dazu erforderliche Organisation verbindlich zu regeln.

#### Art. 19

##### Unterschiedliche Freiräume

1 Die Freiräume sind aufgeteilt in Grünflächen, in Park- und Gewässerräume, in übrige Aussenflächen der Baufelder und in öffentliche Plätze und Parkanlagen. Sie sind teilweise mit Baumbereichsflächen überlagert.

2 Die Grünflächen sind als bepflanzte Flächen auszugestalten, die in den zu erarbeitenden Freiraumkonzepten anders angeordnet, nicht aber verkleinert werden dürfen. Überdies sind auch Mergelflächen und dergl. zulässig. Versiegelte Flächen sind nur in begründeten Fällen zulässig.

3 Die Park- und Gewässerräume sind als bepflanzte Flächen auszugestalten, die in den zu erarbeitenden Freiraumkonzepten anders angeordnet, nicht aber verkleinert werden dürfen. Mergelflächen und dergl. sind zulässig. Versiegelte Flächen sind nicht zulässig. Bei der Verlegung der beiden Gewässer Steinibach und Schlimbach hat das Vorprojekt zur Verlegung des Steinibaches wegleitenden Charakter. Unter Berücksichtigung der wasserbautechnischen Anforderungen sind die Gewässerräume als Magerwiesen oder Ruderalflächen auszugestalten.

4 Die übrigen Aussenflächen innerhalb der Baufelder dürfen aus versiegelten Flächen bestehen. Sie können auch Elemente der Grünflächen enthalten.

5 Die Grünflächen, die Park- und Gewässerräume, die übrigen Aussenflächen innerhalb der Baubereiche und die öffentlichen Plätze und Parkanlagen sind teilweise überlagert mit Baumbereichsflächen. In den Baumbereichsflächen müssen Bäume gepflanzt werden. Die Anzahl richtet sich nach dem Konzeptplan. Die Anordnung wird in den Freiraumkonzepten festgelegt. In den Flächen ohne Baumbereich können Bäume gepflanzt werden.

---

## Art. 20

### Freiraumkonzept für die Baufelder A, B und C

1 Das Freiraumkonzept an der Allmendstrasse entlang der Baufelder A, B und C ist mit der ersten Baueingabe in einem der drei Baufelder einzureichen. Wird die Allmendstrasse neu gestaltet (Tempo-30-Zone), ist eine Koordination erforderlich. Diese erfolgt durch die Gemeinde.

2 Die Allmendstrasse wird durch einen Grünstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Fussgängerbereich geprägt. Dieser besteht aus einer Hecke entlang dem Fussgängerbereich und einem Streifen, in dem sich je nach Bedarf Wiese oder Hecke mit Baumgruppen und Parkplätzen abwechseln.

3 Die Grün- und übrigen Aussenflächen der Baufelder sind für Bewohner und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Es sind Hart-, Mergel- und Wiesenflächen ergänzt mit Bäumen und Sträuchern zulässig. Sie sind mit der notwendigen Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Schattenspender, Veloständer und dergl. auszugestalten.

4 Am Kreisel Bahnhof und an der Ringstrasse sind Hartbeläge, Treppen, Rampen und Betonmauern zulässig. Der Freiraum hat als Verbindungsweg der Zentrumszone mit dem Bahnhof, zum Umsteigen vom Bus auf die Zentralbahn und als Gebäudevorzone zu dienen.

5 Im Baufeld A sind die Spielplätze und Freizeitanlagen nach § 158 PBG zu erstellen, wobei die Grösse mindestens 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen betragen muss. In den Baufeldern B und C können bei Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG die Grössen der Spielplätze und Freizeitanlagen kleiner sein als 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen.

## Art. 21

### Freiraumkonzept für die Baufelder D und E

1 Das Freiraumkonzept über die Baufelder D und E ist mit der ersten Baueingabe in einem der zwei Baufelder einzureichen. Die angrenzenden öffentlichen Plätze sind parallel dazu zu entwickeln. Die Koordination mit dem Freiraumkonzept erfolgt durch das zuständige Organ der Gemeinde.

2 Am Kreisel Bahnhof und an der Ringstrasse sind Hartbeläge, Treppen, Rampen und Betonmauern zulässig. Der Freiraum hat als Verbindungsweg der Kernzone mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof, zum Umsteigen vom Bus auf die Zentralbahn und als Gebäudevorzone zu dienen. Entlang der Ebenastrasse ist im Bereich des Baufeldes D eine Baumreihe zu pflanzen. Davor befinden sich die beiden Reserveplätze für die Busse. Solange diese nicht benötigt werden sind dort Parkplätze zulässig.

3 Die Grün- und übrigen Aussenflächen des Baufeldes E sind für Bewohner und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Hart-, Mergel- und Wiesenflächen, ergänzt mit Bäumen und Sträuchern sind zulässig.

4 In den Baufeldern D und E können bei Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG die Grössen der Spielplätze und Freizeitanlagen kleiner sein als 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen.

## Art. 22

### Freiraumkonzept für das Baufeld F

1 Das Freiraumkonzept über das Baufeld F ist mit der Baueingabe einzureichen.

2 Am Kreisel Bahnhof, an der Ringstrasse, der Ebenastrasse und dem Bahnhofweg sind je nach Nutzung Hartbeläge oder Grünflächen zulässig. Der Freiraum hat teilweise auch als Verbindungsweg von der Hans-Reinhard-Strasse mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof zu dienen.

---

3 Die Grün- und übrigen Aussenflächen des Baufeldes F sind für Bewohner und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Hart-, Mergel- und Wiesenflächen, Baumgruppen und Sträucher sind zulässig. Er ist mit der notwendigen Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Schattenspender, Veloständer und dergl. auszugestalten.

4 Im Baufeld F kann bei Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen kleiner sein als 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen.

#### Art. 23

##### Freiraumkonzept für das Baufeld G

1 Das Freiraumkonzept über das Baufeld G ist mit der Baueingabe einzureichen.

2 Am Kreisel Bahnhof, an der Ringstrasse und in der Verlängerung Marktgasse sind vorwiegend Hartbeläge zu erstellen. Der Freiraum hat als südliche Ausweitung der Marktgasse und als Verbindungsweg des Ortskerns mit dem Bahnhof und dem Busbahnhof zu dienen.

3 Im Baufeld G kann bei Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen kleiner sein als 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen.

#### Art. 24

##### Freiraumkonzept für das Baufeld Nord

1 Das Freiraumkonzept über das Baufeld Nord ist mit der ersten Baueingabe einzureichen. Die angrenzenden öffentlichen Park- und Gewässerräume sowie die Parkanlagen sind parallel dazu zu entwickeln. Die Koordination erfolgt durch die Gemeinde.

2 In der ganzen Fläche des Baufeldes Nord sind mit Ausnahme der Bach- und Gewässerräume vorwiegend Hartbeläge zu erstellen. Der ganze Freiraum hat als Verbindungsweg und Platzraum mit städtischem Charakter zu dienen. Das Baufeld Nord wird ab der Ringstrasse erschlossen.

3 Im Baufeld Nord kann bei Leistung einer Ersatzabgabe nach § 159 PBG die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen kleiner sein als 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen. Zudem ist auch eine Verlegung der Spielplatz- und Freizeitanlagenfläche vom Baufeld Nord ins Baufeld Mitte zulässig. Diese Verlegung bedarf der grundbuchlichen Sicherstellung mittels Dienstbarkeit.

#### Art. 25

##### Freiraumkonzept für das Baufeld Mitte

1 Das Freiraumkonzept über das Baufeld Mitte ist mit der ersten Baueingabe einzureichen.

2 Die Grünflächen sind zusammen mit den Baubereichen als geometrische Flächen so über das Baufeld zu verteilen, dass ein Weg-/Platzsystem mit städtischem Charakter entsteht. Entlang der Neubauten sind, ausser bei den Baubereichen M3, M4 und M5, Hartflächen von mindestens 3 Meter Breite zu erstellen. Die Geometrie der Grünflächen kann verändert, deren Gesamtfläche aber nicht verkleinert werden. Die öffentlichen Wegverbindungen dürfen nicht verlegt werden.

3 Die Grün- und übrigen Aussenflächen sind für Bewohner und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Mergel- und Wiesenflächen, ergänzt mit Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Sie sind mit der notwendigen Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräten, Schattenspender, und dergl. auszugestalten.

4 Im Baufeld Mitte sind die Spielplätze und Freizeitanlagen nach § 158 PBG zu erstellen, wobei die Grösse mindestens 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen betragen muss.

---

Art. 26  
Freiraumkonzept für das Baufeld Süd

- 1 Das Freiraumkonzept über das Baufeld Süd ist mit der ersten Baueingabe einzureichen.
- 2 Die Geometrie der Grünflächen kann verändert, deren Gesamtfläche aber nicht verkleinert werden.
- 3 Die Grün- sowie die übrigen Aussenflächen sind für Bewohner und Besucher zu gestalten und müssen den unterschiedlichen Freizeitbedürfnissen der Bewohner gerecht werden. Mergel- und Wiesenflächen, ergänzt mit Bäumen und Sträuchern sind zulässig. Sie ist mit der notwendigen Infrastruktur wie Sitzgelegenheiten, Spielgeräte, Schattenspenden und dergl. auszugestalten.
- 4 Im Baufeld Mitte sind die Spielplätze und Freizeitanlagen nach § 158 PBG zu erstellen, wobei die Grösse mindestens 20 % der realisierten anrechenbaren Geschossfläche gemäss PBV für Wohnen betragen muss.

#### **4. MOBILITÄT**

---

Art. 27  
Erschliessung / Verkehr

- 1 Die Bereiche der Zufahrten zu den Einstellhallen und der Parkplätze für den motorisierten Verkehr sind mit den Signaturen gemäss Plan verbindlich festgelegt. Geringfügige Abweichungen sind in begründeten Fällen zulässig.
- 2 Die Erschliessung des Baufelds Nord erfolgt über die Ringstrasse.
- 3 Die Zufahrten für den Warenumsatz sind in den Freiraumkonzepten aufzuzeigen. Diese sind möglichst direkt ab den Erschliessungsstrassen zu führen.
- 4 An den im Plan bezeichneten Stellen ist das Terrain für die Realisierung von Haltestellen für den öffentlichen Verkehr (Bus) freizuhalten. Die neue Bushaltestelle an der Ringstrasse muss zusammen mit der Erschliessung des Baufeldes Nord realisiert werden.

Art. 28  
Parkierung

- 1 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 Baufeld weniger Autoabstellplätze realisiert, als gemäss Parkplatzreglement erforderlich, muss mit dem Baugesuch der Nachweis erbracht werden, dass die Parkierung nicht auf die Umgebung ausgelagert wird.
- 2 Die Anzahl Autoabstellplätze eines Baufelds dürfen nicht zu einer Überschreitung der gemäss Art. 29 festgelegten Anzahl Fahrten führen.

Art. 29  
Sicherung der Mobilität

- 1 Mit dem Baugesuch ist aufgrund der geplanten Nutzungen und den beanspruchten Autoabstellplätzen das erwartete Verkehrsaufkommen auszuweisen. Die geplanten Nutzungen dürfen pro Baufeld nicht mehr als die folgende, durchschnittliche Anzahl Fahrten pro Tag (DTV) erzeugen:

Baufeld Nord:	1'200
Baufeld Mitte:	680
Baufeld Süd:	180
Baufeld A:	360

Baufeld B:	1'180
Baufeld C:	280
Baufeld D:	1'200
Baufeld E:	560
Baufeld F:	220
Baufeld G:	240

2 Fahrten für Warenanlieferungen, das Verkehrsaufkommen von Kiss+Ride-Parkplätzen sowie das Verkehrsaufkommen einer allfälligen Park+Rail-Anlage sind in den festgelegten Anzahl Fahrten nicht zu berücksichtigen.

3 Die Anzahl Fahrten können innerhalb des Bebauungsplanperimeters gehandelt werden. Werden zusätzliche Fahrten eines anderen Baufelds beansprucht, ist mit dem Baugesuch eine entsprechende privatrechtliche Vereinbarung einzureichen.

4 Bei nachträglichen Nutzungsänderungen, die eine Überschreitung der festgelegten Anzahl Fahrten zur Folge haben, ist nachzuweisen, dass das erwartete Verkehrsaufkommen vom näheren Strassennetz bewältigt werden kann. Der Gemeinderat kann bei Überschreitung der festgelegten Anzahl Fahrten Massnahmen, insbesondere die Bewirtschaftung der Parkplätze anordnen.

5 Oberirdische Autoabstellplätze sind lediglich für Besucher und in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. In den Baufeldern Mitte und Süd sind die Bereiche für die oberirdischen Autoabstellplätze im Rahmen des einzureichenden Freiraumkonzeptes festzulegen. Im Bereich des Bahnhofplatzes, des Busbahnhofes und des Eichenplatzes auf der Westseite der Gleisanlagen sind dem Bedarf entsprechend genügend öffentliche Veloabstellplätze anzubieten.

Art. 30  
Fuss- und Radverkehr

1 Die im Plan eingezeichneten öffentlichen Fuss- und Radwegrechte sind vor Baubewilligungserteilung sicher zu stellen.

2 Die Unterführung beim Bahnhof ist so auszuführen, dass sie für Fussgänger und Radfahrer benützt werden kann.

## 5. UMWELT / NACHHALTIGKEIT

Art. 31  
Lärmimmissionsschutz

1 In den einzelnen Baufeldern sind folgende Vorgaben einzuhalten:

Baufeld	Empfindlichkeitsstufe	massgebender Grenzwert gemäss LSV	Notwendige Unterlagen für Baueingabe
A	II	IGW	keine
B	III	IGW	Lärmgutachten für die Baubereiche B1 und B2
C	III	IGW	keine
D	III	IGW	Lärmgutachten
E	III	IGW	keine
F	III	IGW	Lärmgutachten
G	III	IGW	Lärmgutachten
Nord	III	PW	Lärmgutachten
Mitte	II	IGW	keine
Süd	II	IGW	keine

---

Art. 32  
Ver- und Entsorgung

1 Das ganze Gebiet des Bebauungsplanperimeters ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist über Retentionen den vorhandenen Leitungen oder Vorflutern zuzuleiten. Die Retention ist so zu dimensionieren, dass nicht mehr als die folgende Wassermenge abgeleitet wird: 30 l/s / ha red. Die erforderlichen Retentionsvolumen sind auf dem Dach, in den Grünbereichen und / oder in unterirdischen Bauwerken zu erstellen.

2 Die Einleitung des Abwassers hat gemäss den Vorgaben des Generellen Entwässerungsplans (GEP) 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 dem Leitungseigentümer 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 dem zuständigen Organ der jeweiligen Gemeinde abzusprechen.

Art. 33  
Ökologische Nachhaltigkeit

1 Bauten und Anlagen sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

2 Es sind nur energieeffiziente Bauten zulässig. Sie müssen entweder Minergie P-Standard oder Minergie-ECO erreichen. Anstelle einer Zertifizierung nach Minergie-P genügt der Nachweis eines mindestens gleichwertigen Standards, Der gleichwertige Standard gilt als erreicht, wenn der Heizwärmebedarf  $Q_h$  maximal 60 % des Neubaugrenzwerts gemäss Norm SIA 380/1 beträgt und das Warmwasser mit mindestens 50 % erneuerbarer Energie aufbereitet wird. Ändern die Minergie-P Anforderungen, hat der Gemeinderat auch die gleichwertigen Anforderungen entsprechend anzupassen. Mit Einreichung des Baugesuchs ist der entsprechende Nachweis zu erbringen..

3 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob Möglichkeiten bestehen, an einen bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen oder einen zusätzlichen Wärmeverbund zu planen. Werden Überbauungen an das Gasnetz angeschlossen, sind Wärmekraftkoppelungsanlagen zu erstellen.

4 Die im Plan bezeichneten Park- und Gewässerräume gelten als Gewässerraum im Sinne des Gewässerschutzgesetzes. An den bezeichneten Stellen sind Brücken zulässig. Für die Dimensionierung des Steinibachs hat das Vorprojekt zur Verlegung des Steinibaches wegleitenden Charakter.

---

## 6. GESAMTGESTALTUNG / ETAPPIERUNG

---

Art. 34  
Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung

1 Zur Sicherstellung der verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im ganzen Bebauungsplanperimeter wird von der Gemeinde eine Fachkommission gebildet. Der Fachkommission gehören mindestens drei unabhängige, qualifizierte Fachpersonen aus Architektur und Landschaftsarchitektur an. Die Fachkommission kann bei Bedarf mit weiteren Fachspezialisten ergänzt werden.

2 Die Ziele des Bebauungsplans, insbesondere die verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, werden mit jedem Bauprojekt durch die Fachkommission beurteilt. Der Planungsbericht dient der Fachkommission dabei als Beurteilungsgrundlage und kann durch wei-

---

tere Anforderungen ergänzt werden. Die Stellungnahme der Fachkommission zum jeweiligen Baugesuch ist Teil der Baugesuchsunterlagen und wird öffentlich aufgelegt.

3 Die Baugesuchsteller sind verpflichtet, der Fachkommission ihre Projektvorschläge bereits in der Vorprojektphase zur Vorprüfung zu unterbreiten.

4 Genügen die der Fachkommission vorgelegten Vorprojekte für die Bauten oder die Freiraumkonzepte den gestellten Qualitätsanforderungen nicht, kann der Gemeinderat Studienaufträge unter mindestens drei qualifizierten Planungsbüros verlangen.

Art. 35  
Etappierung

1 In den Baufeldern mit mehreren Baubereichen können die einzelnen Baubereiche etappiert geplant werden. Dabei sind die Freiraumkonzepte in jedem Fall mit der ersten Baueingabe für das ganze Baufeld einzureichen. Jede Bauetappe beinhaltet die gesamte Realisierung der Neubauten im entsprechenden Baubereich mit der dazugehörigen Umgebung nach Freiraumkonzept.

2 Die Etappierungen einzelner Baubereiche kann ausnahmsweise gestattet werden. Für die Baufelder B, C, E und F kann die Erteilung von Ausnahmen in Aussicht gestellt werden.

---

## 7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

---

Art. 36  
Beiträge an Infrastrukturanlagen

Infolge der hohen Nutzungsdichte, welche durch den Bebauungsplan generiert wird, entsteht ein höheres Interesse an öffentlichen Infrastrukturanlagen als in angrenzenden Gebieten. Die Gemeinde kann im Rahmen der anwendbaren kantonalen Gesetze und kommunalen Reglemente Kostenanteile auf die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters überbinden.

Art. 37  
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften zum Bebauungsplan bewilligen, wenn damit das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird.

Art. 38  
Inkrafttreten

1 Der Bebauungsplan tritt nach Beschlussfassung in den Einwohnerräten der Gemeinden Horw und Kriens mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

2 Die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes bedarf - unter Berücksichtigung der Gemeindegrenzen und der damit verbundenen Zuständigkeiten - des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplans.

Horw/Kriens, DATUM

Gemeinde Horw

Gemeinde Kriens

Einwohnerratspräsident

Gemeindeschreiber

Einwohnerratspräsident

Gemeindeschreiber

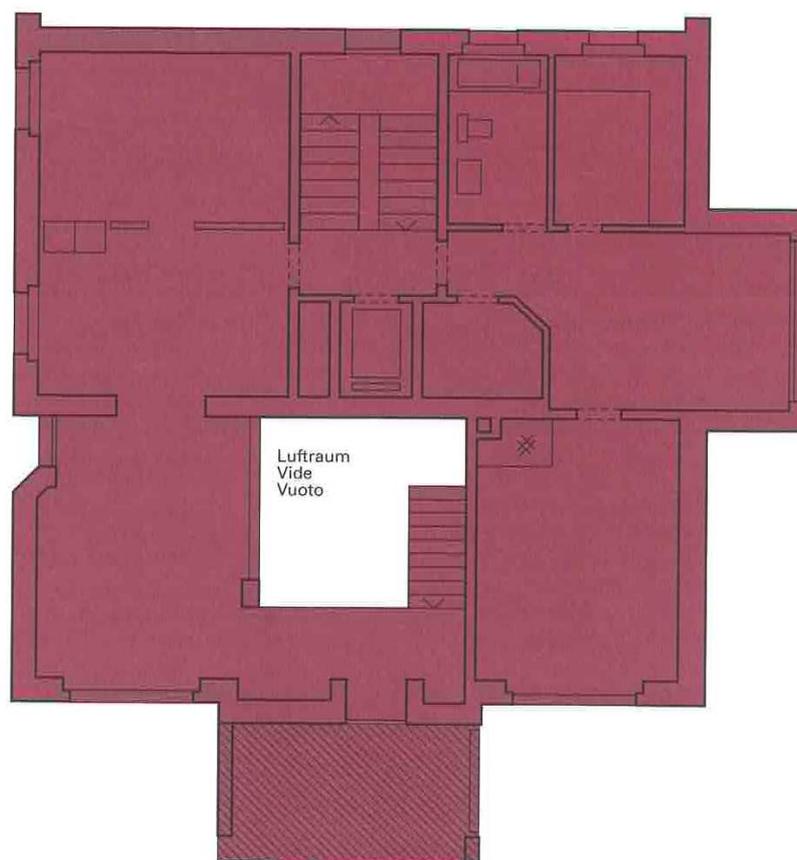
Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr..... vom ..... genehmigt.

---

## Anhang zur Erläuterung von Art. 5, Abs. 6

(aus: SIA Norm 416/2003)

- Figur 1    Geschossfläche und Aussen-Geschossfläche  
Figure 1    Surface de plancher et surface externe de plancher  
Figura 1    Superficie di piano e superficie di piano esterna



- |   |   |   |
|---|---|---|
|  | 2 | Geschossfläche<br>Surface de plancher<br>Superficie di piano                        |
|  | 3 | Aussen-Geschossfläche<br>Surface externe de plancher<br>Superficie di piano esterna |

---

## **E i n l a g e**

**Bebauungsplan verkleinert (Siehe Separatdruck)**

---

**T a b e l l e****Änderungen des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw vom ...**

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung

