

Gemeinderat
6242 Wauwil

gemeinde@wauwil.ch
www.wauwil.ch

WAUWIL
AM SANTENBERG



BAUWESEN
Genehmigung Gestaltungsplan Wendelinsmatte
Bewilligung Nr. 948

Verhandlungsgegenstand:

Genehmigung Gestaltungsplan Wendelinsmatte
Parzelle Nr. 55, Grundbuch Wauwil

Gesuchsteller und Grund-
eigentümerin Parzelle Nr. 55

**Geschwister Ludin (Herbert Ludin, Walter Ludin
und Cornelia Kuster-Ludin)**
vertreten durch Herrn Herbert Ludin
Ledergasse 6
6260 Reidermoos

Planverfasserin:

Hunziker & Wetterwald AG
Architektur + Bauleitung
Bahnhofstrasse 40
6210 Sursee

Zone:

Kernzone

Sachverhalt

Der Gestaltungsplan wurde im Kantonsblatt Nr. 22 vom 4. Juni 2005 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil vorschriftsgemäss publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 4. Juni 2005 bis 4. Juli 2005.

Der Gemeinderat hat die im Gesetz vorgeschriebenen Mitteilungen an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und das Baudepartement erlassen. Die Auflage wurde mittels eingeschriebenem Brief mitgeteilt.

Einsprache

- Gegen den Gestaltungsplan erhob die Grundeigentümerin der Parz. Nr. 66, die Moser Automatenvertrieb AG, i.V. Herr Karl Moser, Oberdorf 47, 6403 Küssnacht am Rigi, am 21. Juni 2005 (Eingang 22. Juni 2005) fristgerecht Einsprache.

Die Einsprecherin erwähnt, dass die Parzelle Nr. 55 mit einem Quellenrecht zu Gunsten der Parzelle Nr. 66 der Einsprecherschaft belastet sei. Wenn diese Quellfassung durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werde, müsse eine Schadenersatzforderung geltend gemacht werden.

Behandlung der Einsprache: siehe Erwägungen Ziffer 4 und Rechtsspruch Ziffer 2

Erwägungen

1. Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan stützt sich auf folgende Unterlagen, die Bestandteile dieser Genehmigung bilden:

- Bericht zum Gestaltungsplan			vom 30.05. rev. 09.08.05
- Situation	1:500		vom 30.05. rev. 09.08.05
- Untergeschoss / Tiefgarage	1:200	Plan Nr. 04-16/001	vom 30.05. rev. 09.08.05
- Gesamtübersicht	1:200	Plan Nr. 04-16/002	vom 30.05. rev. 09.08.05
- Baubereiche	1:200	Plan Nr. 04-16/003	vom 30.05. rev. 09.08.05
- Verkehrsflächen	1:200	Plan Nr. 04-16/004	vom 30.05. rev. 09.08.05
- Werkleitungen	1:200	Plan Nr. 04-16/005	vom 30.05. rev. 09.08.05
- Schnitte und Fassaden	1:200	Plan Nr. 04-16/006	vom 30.05. rev. 09.08.05

2. Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen

Die folgenden besonderen Bedingungen und Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Genehmigung.

- Auflagen und Bedingungen der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen gemäss Schreiben vom 15. Juni 2005.

3. Spezielle Bemerkungen

3.1 Gebäudeabstand

Die Tiefgarage wird mit den Häusern A, B und C zusammengebaut. Zwischen den Häusern A und B besteht ein Zwischenraum von 2.50 m.

Die Detailprüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Zu berücksichtigen ist die Stellungnahme der Gebäudeversicherung.

Strassenabstand

Abstand zur Bergstrasse (Gemeindestrasse)

Die Umgebungsgestaltung und die östliche Ecke der Tiefgarage kommen in den Unterabstand zur Bergstrasse zu stehen. Diesbezüglich wird die Ausnahmebewilligung des Gemeinderates erteilt.

3.2 Ausnützung

Ausnützungsziffer (AZ) 0.70 (davon mindestens 0.35 und höchstens 0.50 für Wohnen), beantragter Gestaltungsplanbonus 15%

Anrechenbare Grundstückfläche		4075	m ²
Erlaubte Ausnützung (Faktor 0.8)	Wohnen	Total	
AZ (Wohnen 0.50+15% Bonus) (Total 0.70+15% Bonus)	0.575	0.805	
	2343	3280	m ² AGF
Vorgesehen Gestaltungsplan (3051.16x0.8)	2441	2441	m ² AGF
Ausnützungsreserve Total		839	m² AGF

Die Erdgeschosse gelten nicht als Vollgeschosse und zählen somit nicht zur anrechenbaren Geschossfläche (AGF).

3.3 Dachgestaltung

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

3.4 EG- und Firsthöhen

Die Erdgeschoss- und Firsthöhen (Attikageschoss) sind in den Schnittplänen und sind verbindlich festgelegt.

3.5 Geschossigkeit

Zulässig sind in der Kernzone 3 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss (Attika). Die Erdgeschosse der Häuser A, B und C sind keine Vollgeschosse. Die erlaubte Geschosszahl ist somit eingehalten. Der Detailnachweis der Geschossigkeit ist im Baubewilligungsverfahren einzureichen.

3.6 Autoabstellplätze / Velo- und Kinderwagenräume

Die erforderlichen Parkplätze sind ausgewiesen. Vorgesehen sind in der Tiefgarage 42, und entlang der Privatstrasse Wendelinsmatte 6 Plätze (Besucher). Die Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen und dürfen nicht anderweitig genutzt werden (Vermietung, Verkauf).

Die Veloräume sind im Untergeschoss angeordnet.

3.7 Spiel-/ Freizeitanlagen

Die Spiel- und Freizeitanlagen sind aufgezeigt. Erforderlich ist eine Fläche von 20 % der anrechenbaren Geschossfläche, somit ca. 660 m².

Mit dem Detailplan der Erschliessung ist auch die Möblierung der Spiel- und Freizeitanlagen aufzuzeigen.

3.8 Behindertengerechtes Bauen

Die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser sind behindertengerecht zu erschliessen.

Massgebend ist die Norm SN 521 500 und die Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen.

3.9 Bepflanzung

Die im Plan Verkehrserschliessung vorgesehenen Bäume sind verbindlich festgelegt.

3.10 Erschliessung

Zufahrt

Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von der Bergstrasse her. Zu beachten sind die Sichtverhältnisse bei der Ausfahrt (Böschungen entsprechend vorsehen).

Fussweg

Der bestehende Weg auf der Westseite des Grundstückes ist zu erhalten und bei der Gestaltung der Umgebung zu berücksichtigen. Das Trottoir entlang der Bergstrasse ist wie vorgesehen bis zum internen Fussweg zu ergänzen.

Entwässerung

Massgebend ist das Siedlungsentwässerungs-Reglement der Einwohnergemeinde Wauwil vom 11. Dezember 2001 (in Kraft am 1. Januar 2002).

- Gewässerschutzbereich:
Das Gestaltungsplangebiet liegt im übrigen Bereich.
- Ableitung der verschiedenen Abwasser:
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.
- Retentionsmassnahmen:
 - Die Vorplätze, Zufahrten und Wege sind mit durchlässigen Materialien auszuführen und flächig über die Schultern zu entwässern.
 - Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - Das Regenwasser ist über eine Retentionsanlage mit reduziertem Ablauf an die Meteorleitung anzuschliessen.

Werkleitungen

Die Erschliessung (Wasser, CKW, Swisscom, Strassenbeleuchtung, Cablecom usw.) mit den verschiedenen Leitungen ist aufeinander abzustimmen und mit den Werkeigentümern abzusprechen.

Beleuchtung

Die Zufahrten und Hauszugänge sind mit einer Grundbeleuchtung auszustatten.

Containerstandort

Der Containerplatz wird aufgezeigt (neben Einfahrt Tiefgarage).

Dienstbarkeiten

Die erforderlichen Zufahrts-, Weg- und Durchleitungsrechte, Perimeterbeiträge usw. sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens noch zu regeln.

Detailpläne Erschliessung

Mit dem Einreichen des ersten Baugesuches sind auch die Detailpläne für die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung dem Gemeinderat zur Bewilligung einzureichen.

4. Einsprache

- Einsprache der Moser Automatenvertrieb AG, Oberdorf 47, 6403 Küssnacht am Rigi vom 21. Juni 2005.

In der Einsprache sind keinerlei öffentlich-rechtliche Einsprachegründe dargelegt, welche eine Nichtgenehmigung des aufgelegten Gestaltungsplanes rechtfertigen würden. Die privatrechtlichen Belange sind deshalb an den Zivilrichter zu weisen.

Rechtsspruch

1. Der Gestaltungsplan Wendelinsmatte, Parz. Nr. 55, wird im Sinne der Erwägungen genehmigt.
2. Die Einsprache der Moser Automatenvertrieb AG betrifft ausschliesslich privatrechtliche Belange und wird deshalb an den Zivilrichter verwiesen.
3. Nach Rechtskraftbeschreitung dieses Entscheides wird der Gestaltungsplan Wendelinsmatte durch den Gemeinderat Wauwil beim Grundbuchamt Willisau zur Anmerkung angemeldet.
3. Dieser Entscheid wird im Sinne von § 80 PBG auf fünf Jahre befristet.
4. Die Kosten des Genehmigungsverfahrens gehen zu Lasten der Gesuchsteller und Grundeigentümer und belaufen sich im vorliegenden Fall auf Fr. 3'225.80. Dazu kommen die grundbuchamtlichen Gebühren. Es wird auf die separate Rechnungsstellung verwiesen.
Allfällige Mehraufwendungen, wie zusätzliche Kontrollen, weiterführende Beratungen usw. werden separat in Rechnung gestellt.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.
Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis richtet sich nach § 207 PBG.
6. Zustellung an:
 - Geschwister Ludin, vertreten durch Herrn Herbert Ludin, Ledergasse 6, 6260 Reidermoos (R)
 - Moser Automatenvertrieb AG, Herrn Karl Moser, Oberdorf 47, 6403 Küssnacht am Rigi SZ (R)
 - Hunziker & Wetterwald, Architektur + Bauleitung, Bahnhofstrasse 40, 6210 Sursee
 - Baudepartement des Kantons Luzern
 - Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen
 - Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee)
 - Grundbuchamt Willisau, Vorstadt 19, 6130 Willisau (nach Rechtskraft)

6242 Wauwil, 18. August 2005 ml



GEMEINDERAT WAUWIL

Der Gemeindepräsident:
R. Kaufmann

Der Gemeindeschreiber:
B. Rölli

Zustellung am:

25. August 2005

An das
Kant. Raumplanungsamt Luzern
z H Gemeinderat Wauwil
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

15. Juni 2005

Stellungnahme mit Auflagen

Gesuch 2005/1800

**Gestaltungsplan "Wendelinsmatte", Parz.Nr. 529.526.55, Wauwil
Geschwister Ludin, i.V.Hr. Herbert Ludin, Ledergasse 6, 6260 Reidermoos**

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Zustellung der Gestaltungsplan- Unterlagen der oben erwähnten Ueberbauung danken wir dem Kant. Raumplanungsamt bestens.

Bei der Planeinsicht stellte ich fest, dass die behindertengerechte Bauweise soweit sie in den Unterlagen erkennbar ist teilweise beachtet wurde. Es sind Details nicht ersichtlich. (Zugangsweg Rampengefälle/ Steigung zu Gebäudeeingängen, etc.)

In der Genehmigung des Gestaltungsplanes ist als **Auflage** festzuhalten:

In der Ausführungsplanung, sowie in der Umgebungsgestaltung sind die Bedürfnisse der Körper-, Hör- und Sehbehinderten zu beachten. Die baulichen Anforderungen richten sich gemäss PBG § 157 und PBV § 50, 52 und BehiG, sowie nach der Schweizer Norm SN 521 500 über behindertengerechtes Bauen.

Besonders zu beachten sind:

- Alle Erschliessungswege und der Zugang zu allen Gebäudeeingängen – Liftanlagen, Wohnungseingängen, etc. sind behindertengerecht und ohne Stufen oder Schwellen, mit einem möglichst geringen Rampengefälle / Steigung bis max. sechs Prozent zugänglich zu gewährleisten. Der behindertengerechte Zugang ist auch vom IV- Besucherparkplatz zu beachten.
- Der Zugang von der Einstellhalle / behindertengerechten Parkplätzen zu allen Untergeschossen- Liftanlagen ohne Stufen oder Schwellen. Die Niveauunterschiede sind mit einem Rampengefälle/ Steigung bis max. sechs Prozent zu überwinden.
- Alle Sonnerie- Gegensprechanlagen und Briefkasten sind rollstuhlgängig erreichbar anzuordnen. (Anmeldemöglichkeit)
- Mind. ein Sanitärraum (Bad-WC) in allen Wohnungen behindertengerecht zugänglich und benutzbar mit einer Türöffnung von 80 cm. (Durchgangsbreite)
- Die Korridorbreite ist mind. 120 cm, bei Türöffnungen von 80 cm. (Manövrierfläche- Zugang zu allen Zimmer, Sanitärräumen, Kellerräumen, etc. beachten)
- Die Manövrierfläche in allen Küchen ist mind. 120 cm.
- Türöffnungen und Durchgänge generell 80 cm, auch zu den Kellerräumen, etc.

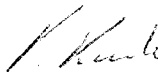
- Die Liftkabinengrösse behindertengerecht je mind. 110/140 cm und mit einer rollstuhlgängigen erreichbaren Bedienungsanordnung.
- Zwei Parkplätze 3.50 m breit, oder Randparkplätze ohne bauliche Abgrenzungen in der Einstellhalle und ein IV-Parkplatz im Bereiche des behindertengerechten Erschliessungsweges. (Besucher und Bewohner)
- Trottoirs sind für den Fussgängerzugang gemäss Norm 521 500, Pos. 20.03, abzusenken.

Bei Fragen zum behindertengerechten Bauen stehen wir allen Beteiligten gerne zur Verfügung.

Für die Beachtung unserer Anliegen und für Ihre Bemühungen um eine hindernisfreie Bauweise danken wir Ihnen bestens.

Mit freundlichen Grüssen

BERATUNGSSTELLE FÜR BEHINDERTENGERECHTES BAUEN LUZERN
V. Kurth, Bauberaterin, Tel. direkt 041 320 14 59



Beilagen: Gesuchsunterlagen retour
 Rechnung Begutachtungskosten im Betrage von Fr. 240.--

Kopie zu Kt: Arch.- Büro Hunziker Wetterwald AG, Bahnhofstrasse 40, 6210 Sursee

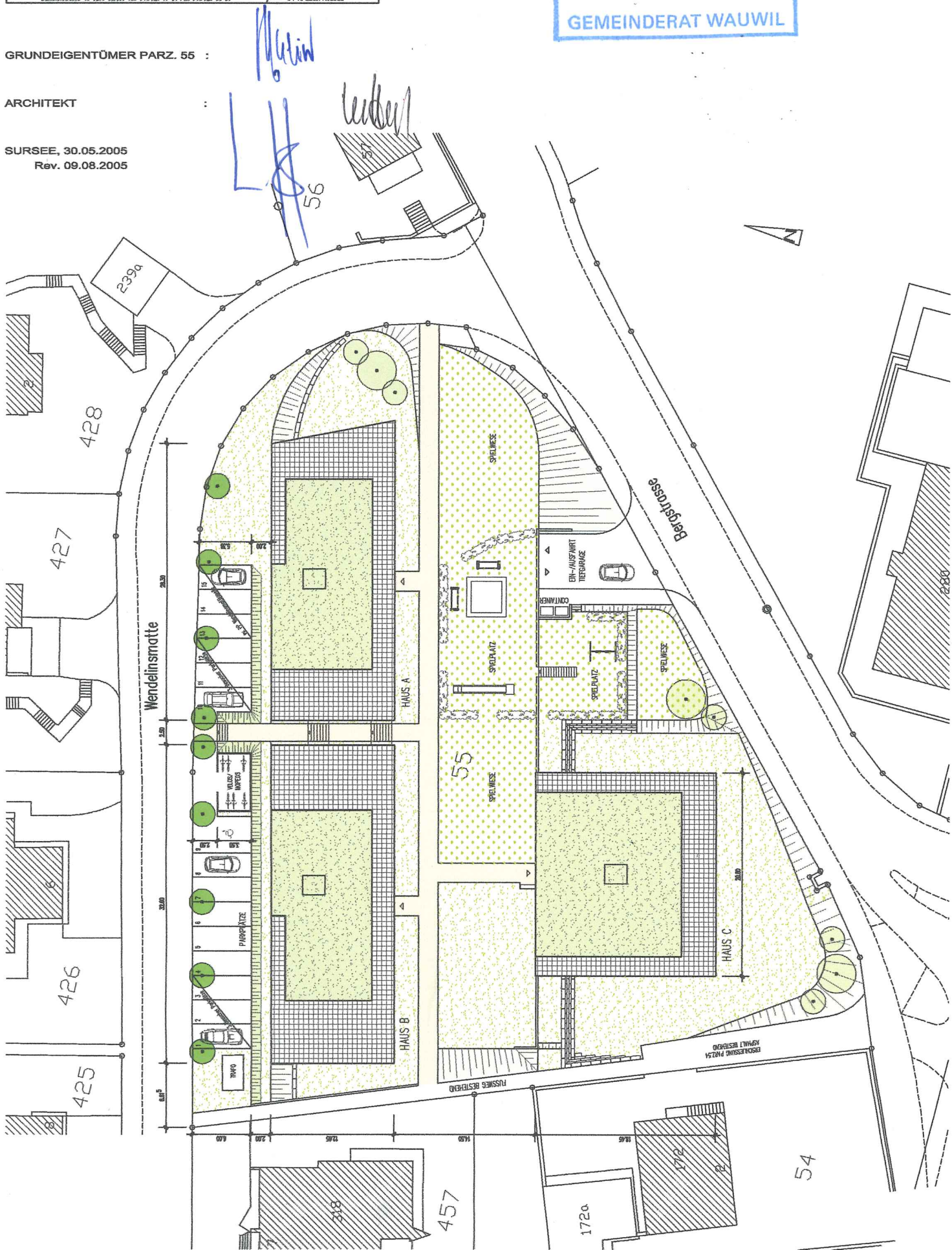
GESCHWISTER LUDIN I.V. HERBERT LUDIN LEDERGASSE 8, 8280 REIDERMOOS	
ÜBERBAUUNG "WENDELINSMATTE" EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF PARZ.55	
6242 WAUWIL	
SITUATION MIT ÜBERBAUUNG	Maß: 1:500
 HÜNZIKER WATTERWALD ARCHITECTS AG Bubenstrasse 40 8000 Zurich Tel. 041/251 17 31 Fax 041/251 09 31	Pl. Nr. Formel 6084 Dat. W. Datum 30.05.2005 Rev. 09.08.2005 Entw. 04-16 Ludin Neubau

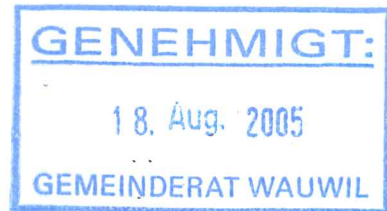
GENEHMIGT:
 18. Aug. 2005
GEMEINDERAT WAUWIL

GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 55 :

ARCHITEKT :

SURSEE, 30.05.2005
 Rev. 09.08.2005





B E R I C H T
ZUM GESTALTUNGSPLAN „WENDELINSMATTE“ 6242 WAUWIL

über Parz. 55

Gemeinde Wauwil

- Auftraggeber:**
- Geschwister Ludin i.v. Herbert Ludin, Ledergasse 6, 6260 Reidermoos
 - Hunziker – Wetterwald AG
Bahnhofstrasse 40, 6210 Sursee.

6210 Sursee, 30. Mai 2005

Rev. 09. August 2005

GESTALTUNGSPLAN „Wendelinsmatte“ 6242 Wauwil

1. Zweck des Gestaltungsplanes
2. Lage / Grösse des Planungsgebietes
3. Erschliessung
4. Parkierung / Veloabstellplätze
5. Ver- und Entsorgung
6. Baurechtliche Rahmenbedingungen
 - a) Baulinie, Grenzabstände
 - b) Ausnützung
7. Gestalterische Richtlinien
 - . Geschosszahl
 - . Gebäudehöhe
 - . Dachgestaltung
 - . Farbgebung
 - . Tiefgaragen
8. Aussenräume / Bepflanzungsrichtlinien
9. Spielplätze
10. Behindertengerechtes Bauen
11. Lärmschutz

Allgemeines: Gestützt auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil und des dazugehörigen Zonenplanes wurde der Gestaltungsplan „Wendelinsmatte“ erarbeitet.

1. **Zweck des Gestaltungsplanes**

Sinn und Zweck des vorliegenden Gestaltungsplanes ist es, eine Rahmenplanung für eine architektonisch gute Überbauung in der Kernzone zu schaffen.

2. **Lage / Grösse des Planungsgebietes**

Das Gestaltungsplangebiet umfasst die Parzelle 55 GB Wauwil.

Die Gesamtfläche von Parzelle 55 beträgt **4'075 m²**.

Das Baugebiet liegt im Zentrum von Wauwil und ist gestaltungsplanpflichtig.

3. **Erschliessung**

Die Erschliessung des Baugebietes ist über die bestehende Bergstrasse sowie die Wendelinsmatte, bereits heute voll erschlossen. Westlich der Parzelle besteht ein öffentlicher Fussweg der voll und ganz erhalten bleibt. Im Süden der Parzelle, direkt ab Bergstrasse wird die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erstellt. Für Besucher, Lieferanten etc. sind im Norden, ab Wendelinsmattstrasse, Besucherparkplätze angeordnet. Bei der Beurteilung des Gestaltungsplanes „Wendelinsmatte“ waren folgende Gegebenheiten zu berücksichtigen:

- Die Lage des Grundstückes mit Angrenzung an die verschiedenen Bauzonen. Im Norden, Osten und Süden ist das Grundstück durch Erschliessungsstrassen eingefasst (Wendelinsmatte und Bergstrasse). Westlich der Parzelle besteht eine öffentliche Fussgängerverbindung. Im Norden ist eine zweigeschossige Wohnzone locker, im Osten und Süden Dorfzone und im Westen teilweise 3 geschossige Wohn- und Kernzone.
- Die denkmalgeschützte Wendelinskapelle liegt östlich des Gestaltungsplangebietes.

Den Gegebenheiten entsprechend wurde von folgenden ZIELSETZUNGEN ausgegangen:

- Der Gestaltungsplan soll sicherstellen, dass die Überbauung „Wendelinsmatte“ auf Grund des Gesamtkonzeptes in Etappen realisiert und zu einer Einheit zusammen geführt werden kann.
- Der Wendelinskapelle soll besondere Beachtung geschenkt werden.
- Es soll eine neuzeitliche, siedlungsgerechte und erschliessungsmässig gute Überbauung nach einheitlichen Grundsätzen entstehen.

4. Parkierung / Veloabstellplätze

Entlang der Wendelinsmatte stehen ca. 15 oberirdische Parkplätze sowie Velo- und Mopedabstellplätze zur Verfügung. 6 Parkplätze sind für Besucher definiert. Für die Grundeigentümer bzw. Eigentumswohnungsbesitzer sind Parkplätze und Velo/-Mopedabstellplätze in der Tiefgarage geplant. Anzahl Parkplätze siehe Parkplatznachweis.

5. Ver- und Entsorgung

Die Zufahrten für die Mehrfamilienhäuser sind ab Erschliessung Wendelinsmatte zugänglich (Möbelwagen, Ambulanzen etc). Abfallcontainer sind gut zugänglich, aber unauffällig bei der Ein- und Ausfahrt angeordnet. (Standort siehe Plan 04-16/002)

Das grobe Erschliessungs- und Entwässerungskonzept ist vorhanden (siehe Plan 04-16/005 CKW / PTT, TV, Kanalisation, etc.

Mit dem Baugesuch sind detaillierte Pläne abzugeben.

6. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Den Gestaltungsplan-Richtlinien liegen das PBG des Kantons Luzern und das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil vom 2. Mai 1995 bzw. 20. Okt. 1995 zu Grunde.

a) Baulinien / Grenzabstände

Grenzabstände: Der Grenzabstand gegenüber der Wendelinsstrasse ist mit 7.5 - 8.0 m festgelegt. Bei allen anderen Grenzabständen sind in jedem Fall die ordentlichen Abstände gemäss PBG einzuhalten.

Baubegrenzungslinie: Die Bebauungsfläche, bzw. Baubereichsliniensind im Plan 04-16/003 aufgezeigt. Für die Tiefgarage ist kein Baubereich aufgezeigt. Es gelten die Vorschriften der PGB.

Strassenabstand: Laut Bau- und Zonenreglement Wauwil
Für die Tiefgarage gilt das PBG des Kantons Luzern.
Kleinbauten können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.

b) Ausnützung

Parzellengrösse	No. 55 GB Wauwil	4'075.00 m ²
AZ max 0.7 + 0.105 (15 % Gestaltungsplanbonus)		0.805
AGF Total	4'075 m ² x 0.805	<u>3'280.30 m²</u>
unter Berücksichtigung von Faktor		0.8
	<u>3'280.30</u>	
	0.8	4'100.40 m ²
TOTAL MAX. AGF laut BZR Wauwil		4'100.40 m²
AZ max. 0.7 (davon mind. 0.35 und höchstens 0.5 für Wohnen)		=====

Nachdem das Dorfzentrum heute klar definiert ist, ist eine reine Wohnnutzung auf Parzelle 55 sinnvoll und im Rahmen des Gestaltungsplanes zu ändern und zu bewilligen.

7. Gestalterische Richtlinien

Geschosszahl	3
Bauweise	Offen und geschlossen.
Dachgestaltung	Flachdächer nicht begehbar extensiv begrünt, Attikageschoss und Terrassen begehbar mit Platten, evtl. teilweise begrünt.
Farbgebung	Farbkonzept wird beim Baubewilligungsverfahren eingereicht.
Tiefgaragen	1 unterirdisches Parkgeschoss mit Ein- und Ausfahrt, oberirdisch begrünt mit Kinderspielplatz.

8. Aussenräume / Bepflanzung

Der Strassenraum Wendelinsmatte wird mit einer Baumreihe im Bereich der Besucherparkplätze erstellt. Es müssen einheimische Hochstammbäume sein. Standorte sind im Plan 04-16/002 eingezeichnet.

Strassenbeläge:	- Tiefgarageneinfahrt Asphaltbelag
	- Besucherparkplätze mit versickerbarem Oberflächenmaterial
	- Fussgängerpassagen, Verbindungswege etc. Verbundsteine

9. Spielplätze

Auf der Tiefgarage wird ein Kinderspielplatz mit Stufe 1 + 2 erstellt. Der Kinderspielplatz liegt im Zentrum der Überbauung, ist allseitig überblickbar und fern ab vom Verkehr.

10. Behindertengerechtes Bauen

Die gesamte Überbauung ist behindertengerecht konzipiert. Pro Mehrfamilienhaus ist ein 8-Personenlift geplant.

11. Lärmschutz

Die Lärmschutzmassnahmen gegenüber der Gemeindestrasse richten sich nach dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil.

ESCHWISTER LUDIN I.V. HERBERT LUDIN EDERGASSE 6, 6260 REIDERMOOS	
BERBAUUNG "WENDELINSMATTE" GENTUMSWOHNUNGEN AUF PARZ.55	
6242 WAUWIL	
SITUATION BESTEHEND	
Maßstab: 1:500	
Pl. Nr.	Formel 60/84
Geo. WL	Datum 30.05.2005
Rev. 09.08.2005	
Date 04-16 Ludin Neubau	

HUNZIKER
WETTERWALD
ARCHITECTS
CONSULTANTS

Telefonnummer 01 8230 Service Tel. 041/921 17 31 Fax 041/921 00 31



Parzelle 55, Wauwil

Baustappen 1:500

Sursee, 30.05.2005
Rev. 09.08.2005



BERECHNUNG AUSNÜTZUNG

Haus A	Erdgeschoss über 1/3 im Erdreich = kein Vollgeschoss	
	1.Obergeschoss	266.44 m2
	2.Obergeschoss	266.44 m2
	3.Obergeschoss	266.44 m2
	Attika	176.31 m2
	Total BGF Haus A	ca. <u>975.36 m2</u>
Haus B	Erdgeschoss über 1/3 im Erdreich = kein Vollgeschoss	
	1.Obergeschoss	303.38 m2
	2.Obergeschoss	303.38 m2
	3.Obergeschoss	303.38 m2
	Attika	185.41 m2
	Total BGF Haus B	ca. <u>1095.55 m2</u>
Haus C	Erdgeschoss über 1/3 im Erdreich = kein Vollgeschoss	
	1.Obergeschoss	227.14 m2
	2.Obergeschoss	286.39 m2
	3.Obergeschoss	286.39 m2
	Attika	180.33 m2
	Total BGF Haus C	ca. <u>980.25 m2</u>
	Total BGF Haus A, B und C	ca. <u><u>3051.16 m2</u></u>
	Parzellengrösse Nr. 55	4075.00 m2
	AZ = 0.7 + 0.105 (15%) = 0.805 x 4075 m2	
	Total AGF	ca. 3280.30 m2
	3280.30 m2 : 0.8 (Faktor)	
	Maximale zulässige Ausnützung	<u><u>4100.37 m2</u></u>
	Reservenutzung	ca. 1049.21 m2

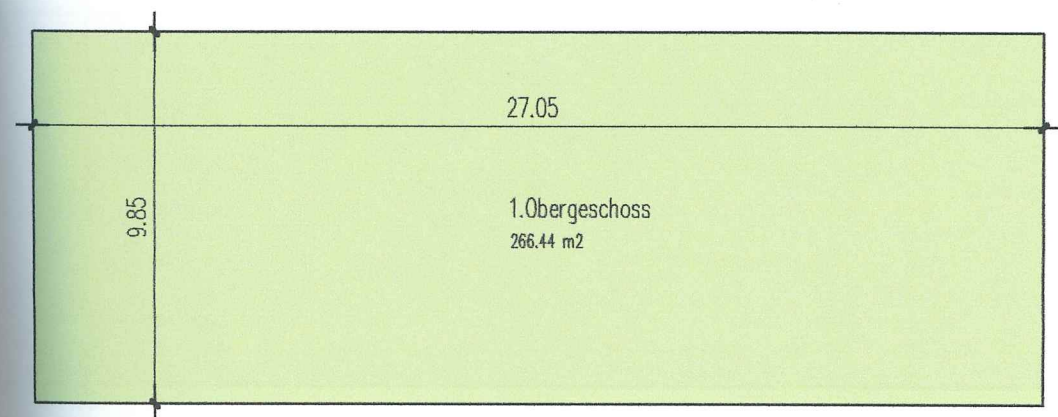
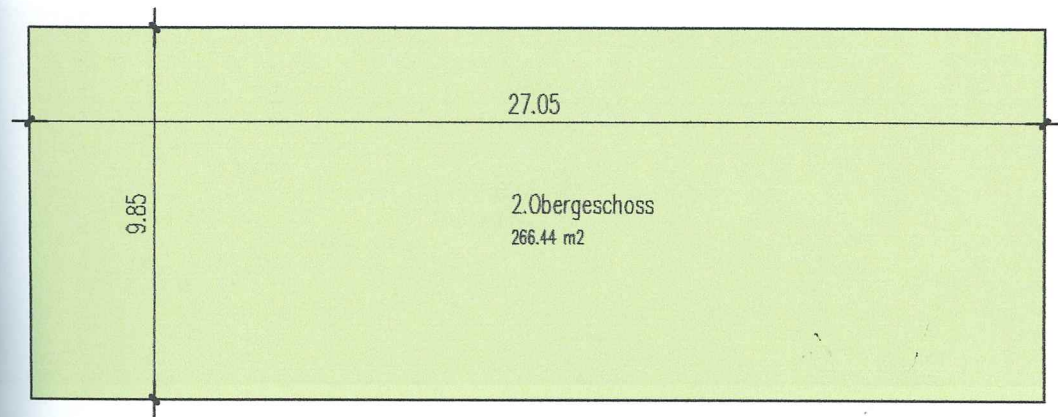
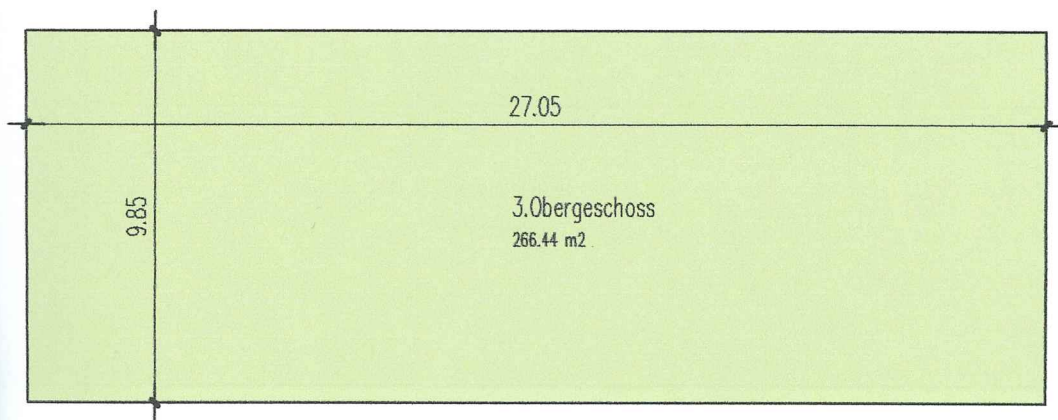
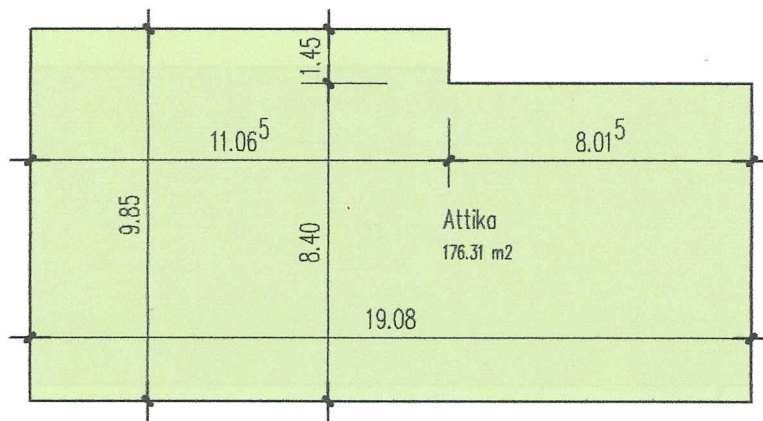
BERECHNUNG AUSNÜTZUNG

Ausnutzungsziffer (AZ) 0.70 (davon mindestens 0.35 und höchstens 0.50 für Wohnen),
beantragter Gestaltungsplanbonus 15%

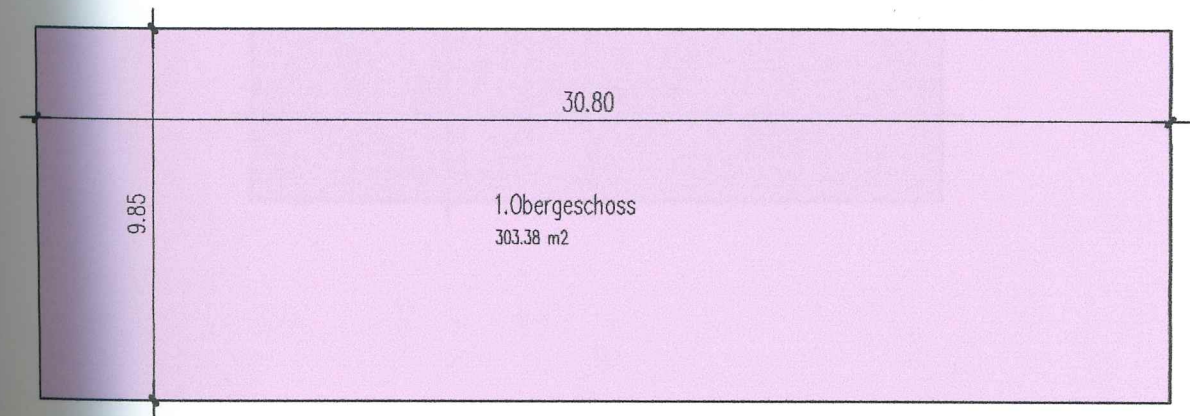
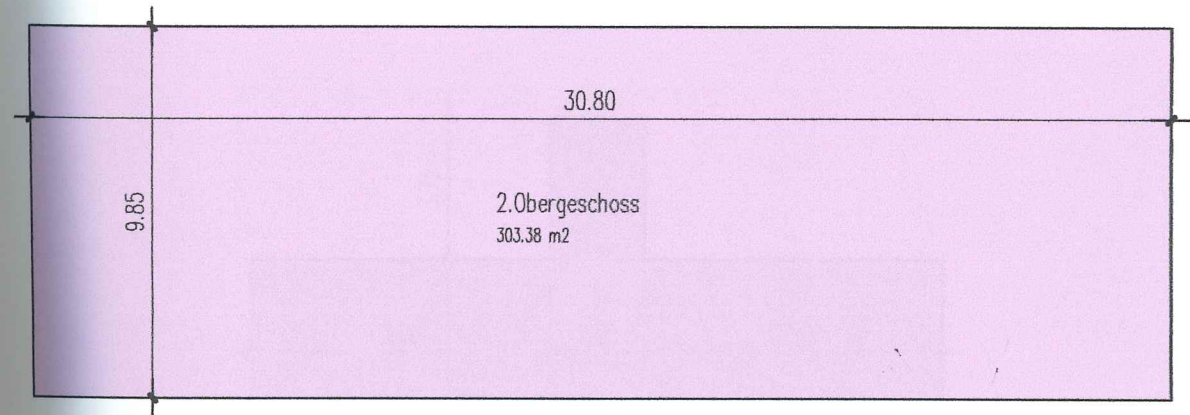
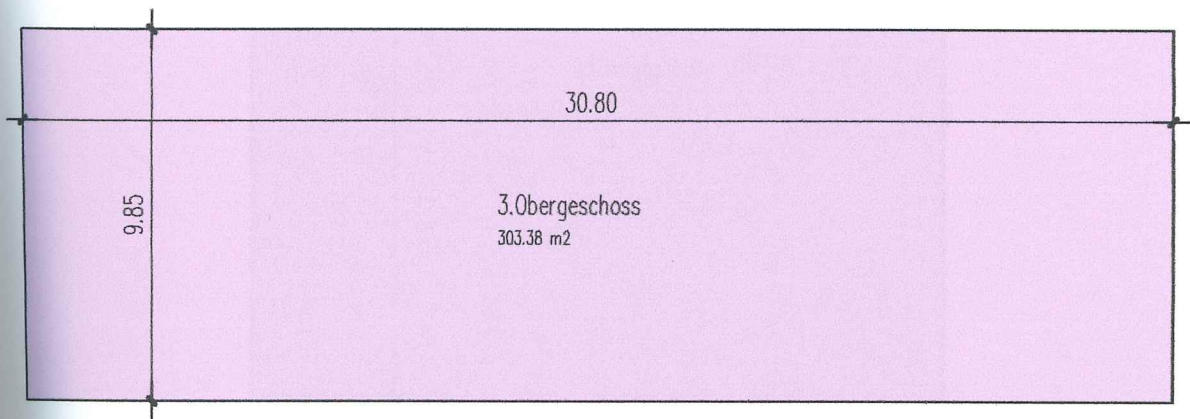
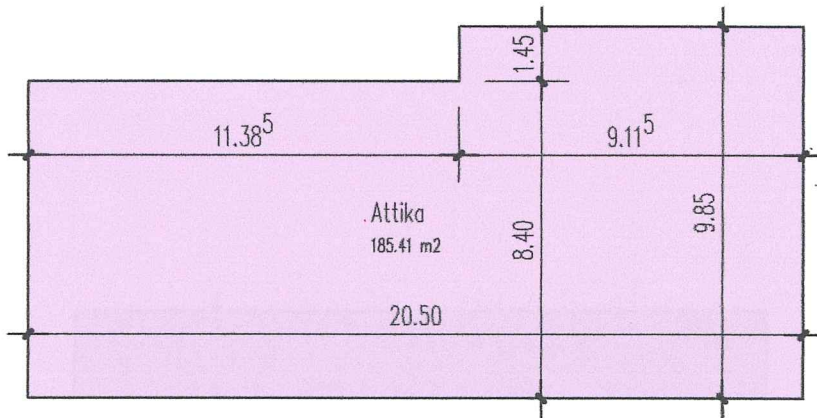
Anrechenbare Grundstückfläche			4075 m2
Erlaubte Ausnutzung (Faktor 0.8)	Wohnen	Total	
AZ (Wohnen 0.50+15% Bonus)(Total 0.70+15% Bonus)	0.575	0.805	
	2343	3280	m2 AGF
Vorgesehen Gestaltungsplan	2441	2441	m2 AGF
Ausnutzungsüberschreitung	98	...	m2 AGF
Ausnutzungsreserve	...	1049	m2 AGF

Soweit ersichtlich gelten die Erdgeschosse nicht als Vollgeschosse und zählen somit nicht zur anrechenbaren Geschossfläche (AGF).

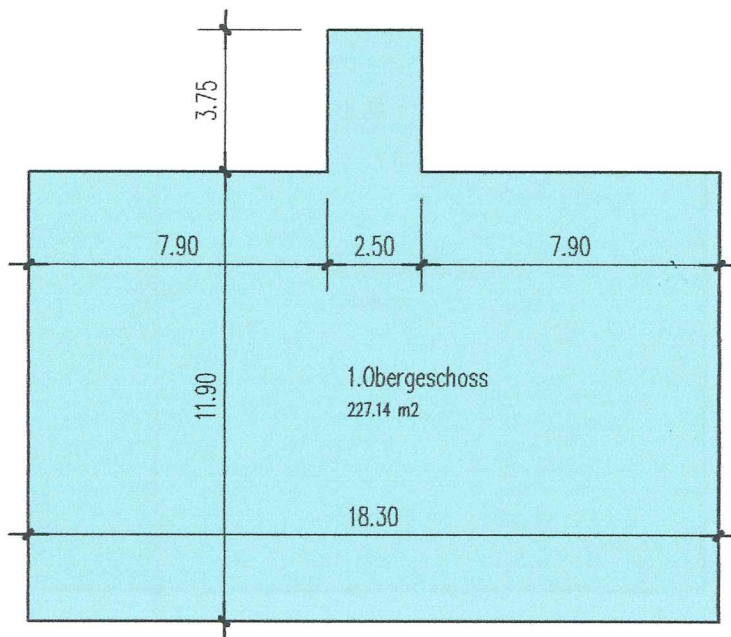
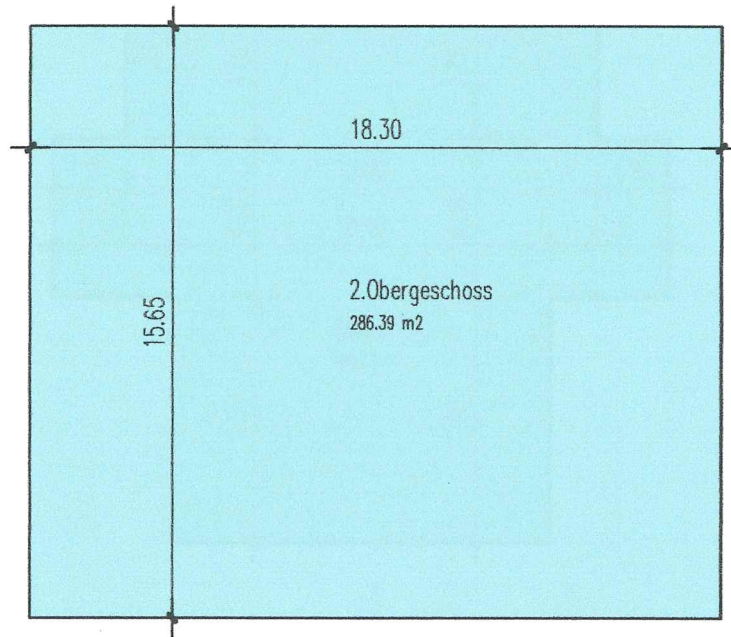
SKIZZE ZU AZ / AGF BERECHNUNG
HAUS A 1.OG-3.OG UND ATTIKA



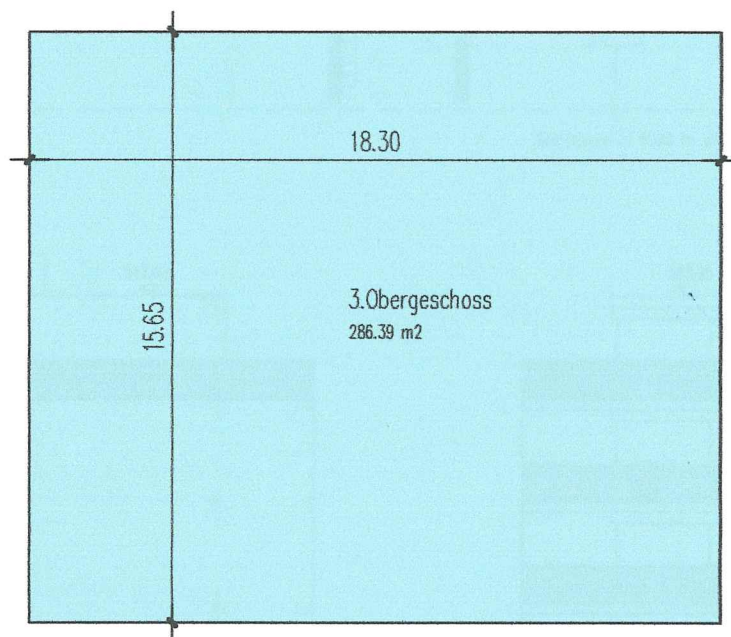
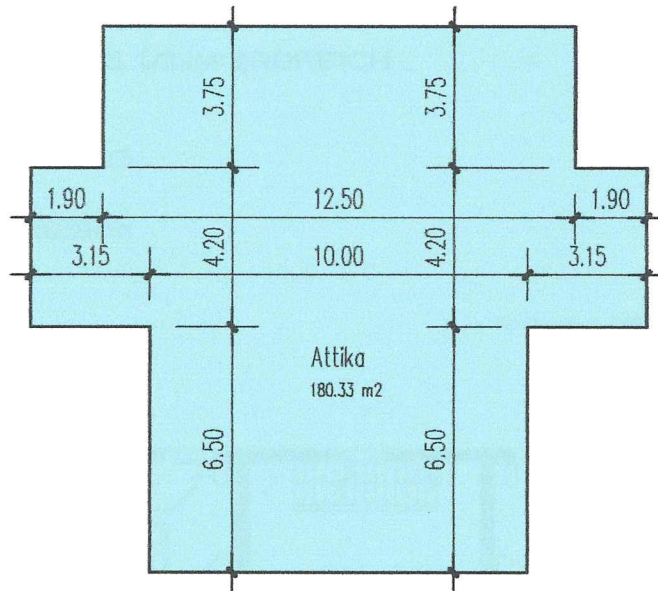
SKIZZE ZU AZ / AGF BERECHNUNG
HAUS B 1.OG-3.OG UND ATTIKA



SKIZZE ZU AZ /
AGF BERECHNUNG
HAUS C 1.OG-2.OG



SKIZZE ZU AZ / AGF BERECHNUNG
HAUS C 3.OG UND ATTIKA

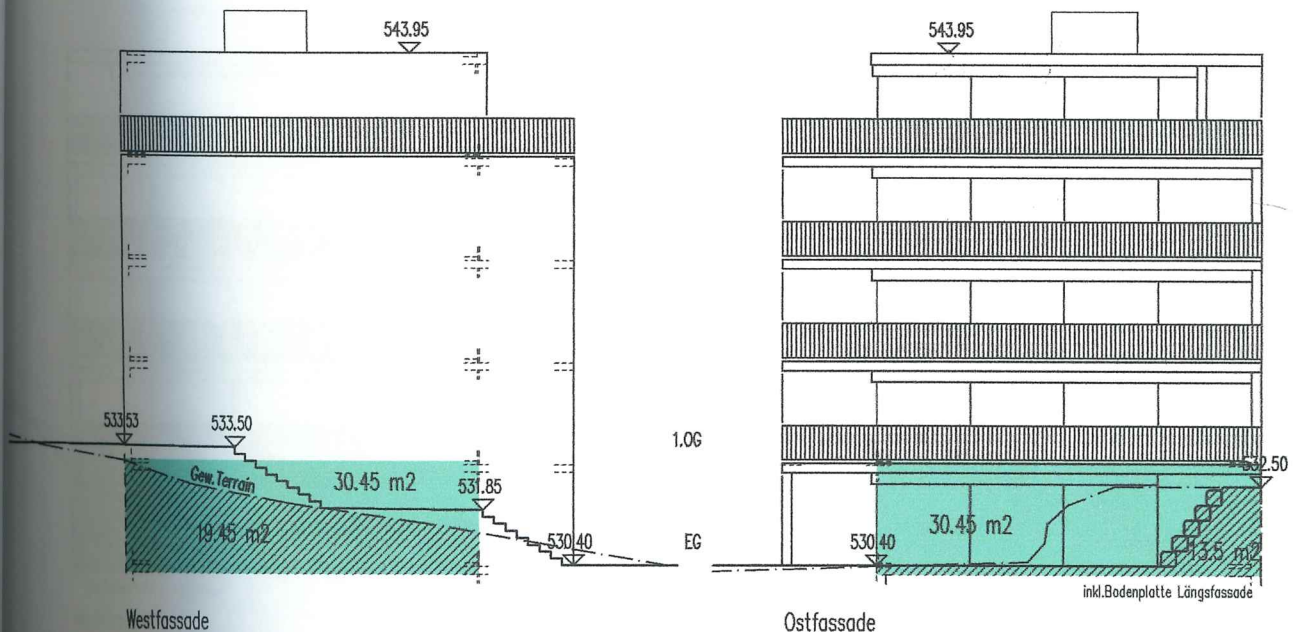
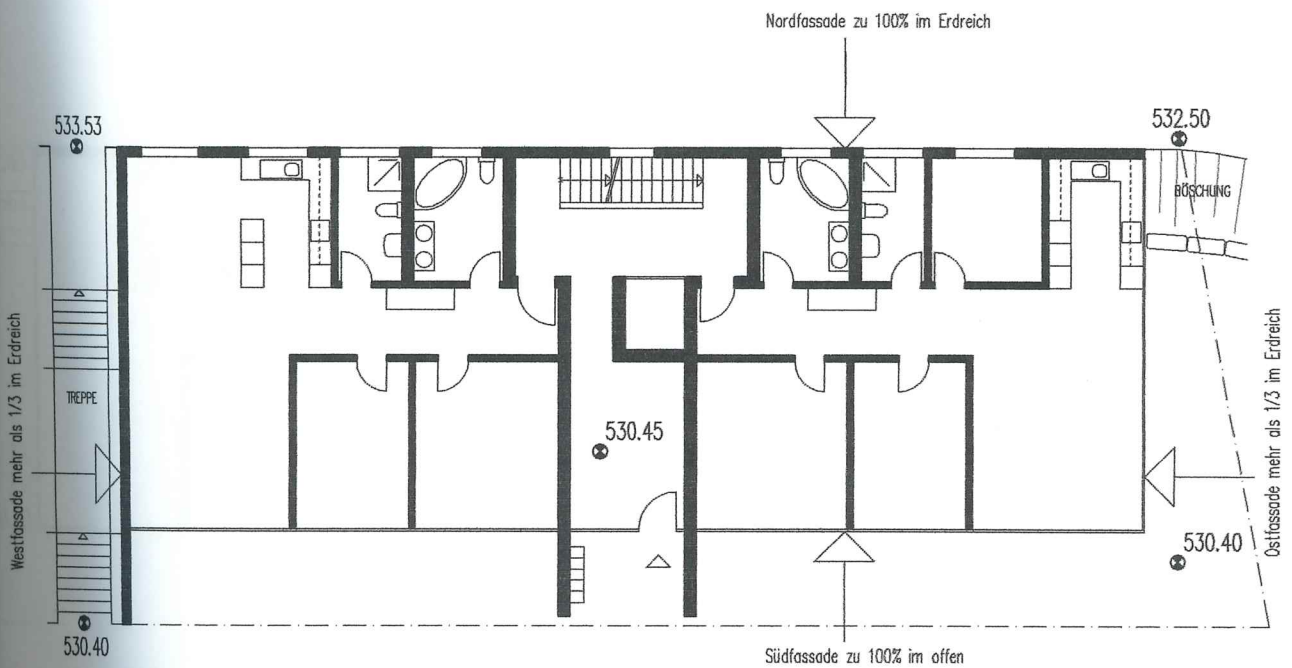


BERECHNUNG DES ERDGESCHOSSES NACH § 138

HAUS A

TOTAL AUSSENFLÄCHE EG OST UND EG WEST	=	60.9 m ²
ERFORDERLICHE 1/3	=	20.3 m ²
TOTAL GEPLANT EG OST UND EG WEST IM ERDREICH	=	32.9 m ²
FAZIT : EG IST MEHR ALS 1/3 IM ERDREICH	=	<u>KEIN VOLLGESCHOSS</u>



- AUSSENFLÄCHE ERDGESCHOSS
- AUSSENFLÄCHE ERDGESCHOSS IM ERDREICH

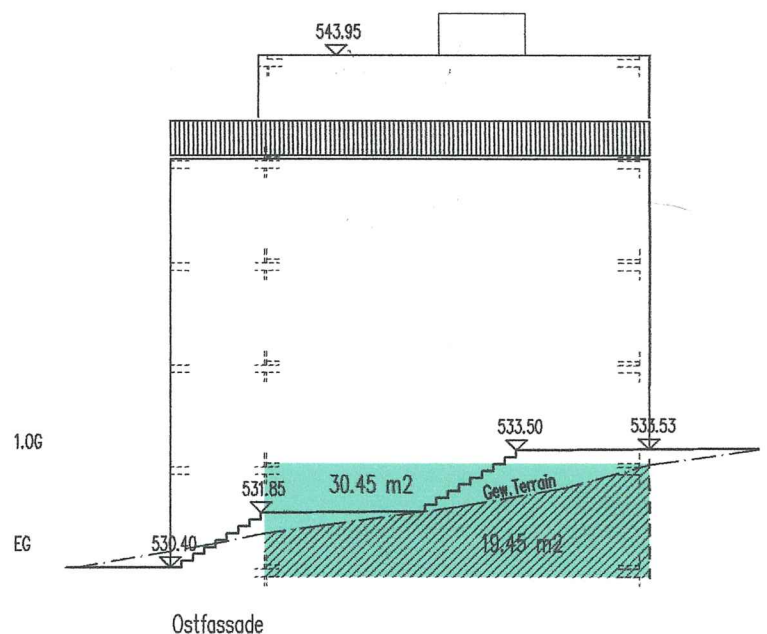
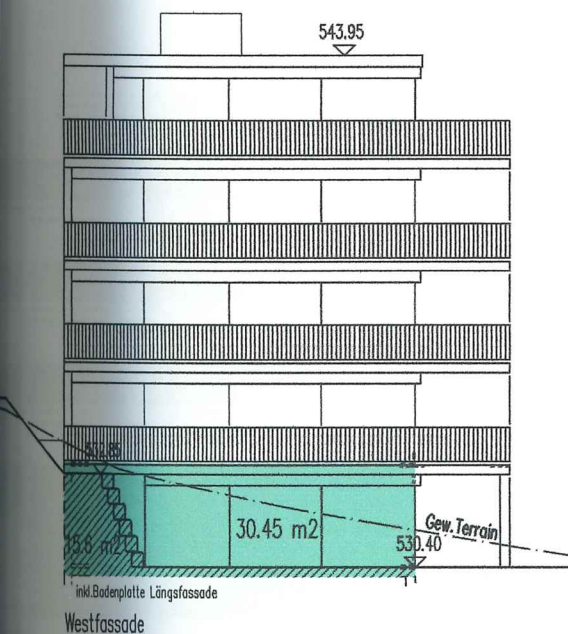
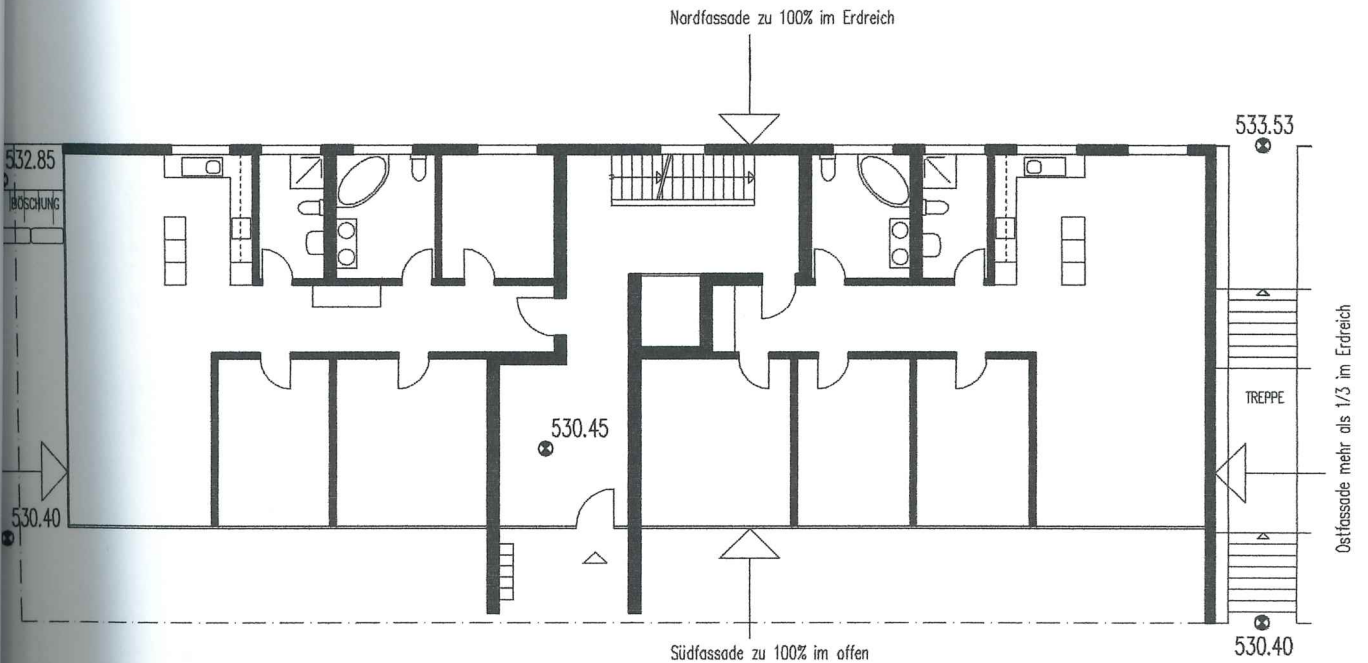


BERECHNUNG DES ERDGESCHOSSES NACH § 138

HAUS B

TOTAL AUSSENFLÄCHE EG OST UND EG WEST	=	60.9m ²
ERFORDERLICHE 1/3	=	20.3 m ²
TOTAL GEPLANT EG OST UND EG WEST IM ERDREICH	=	35.0 m ²
FAZIT : EG IST MEHR ALS 1/3 IM ERDREICH	=	<u>KEIN VOLLGESCHOSS</u>

-  AUSSENFLÄCHE ERDGESCHOSS
-  AUSSENFLÄCHE ERDGESCHOSS IM ERDREICH

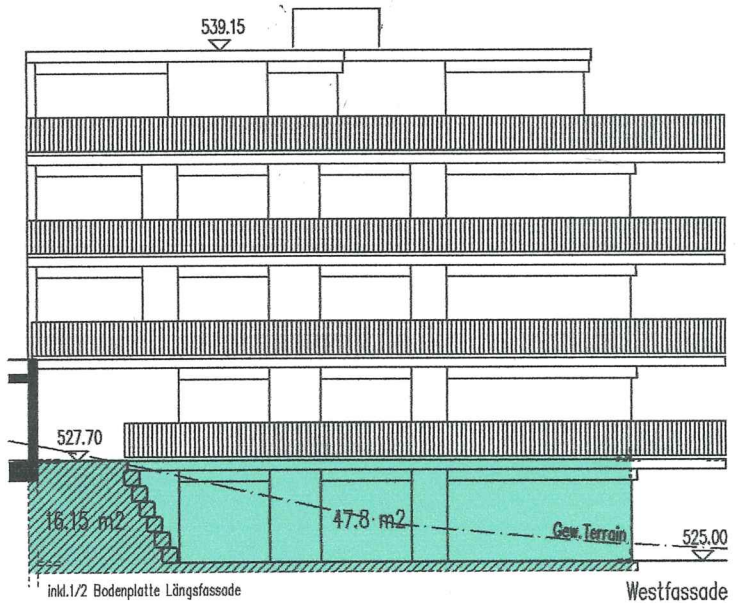
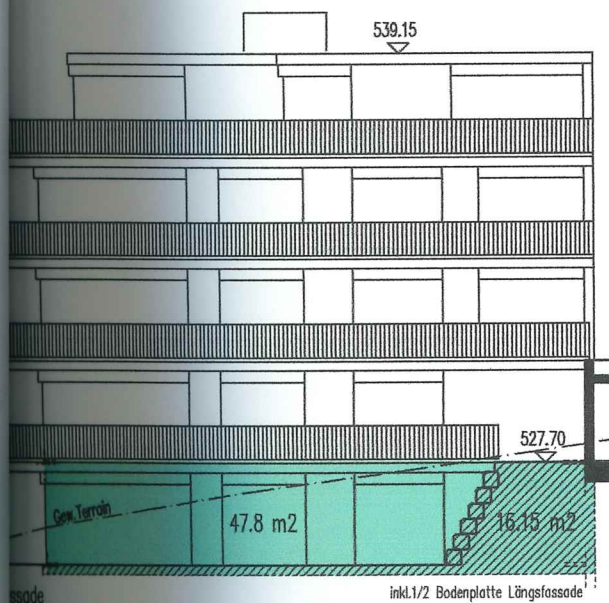
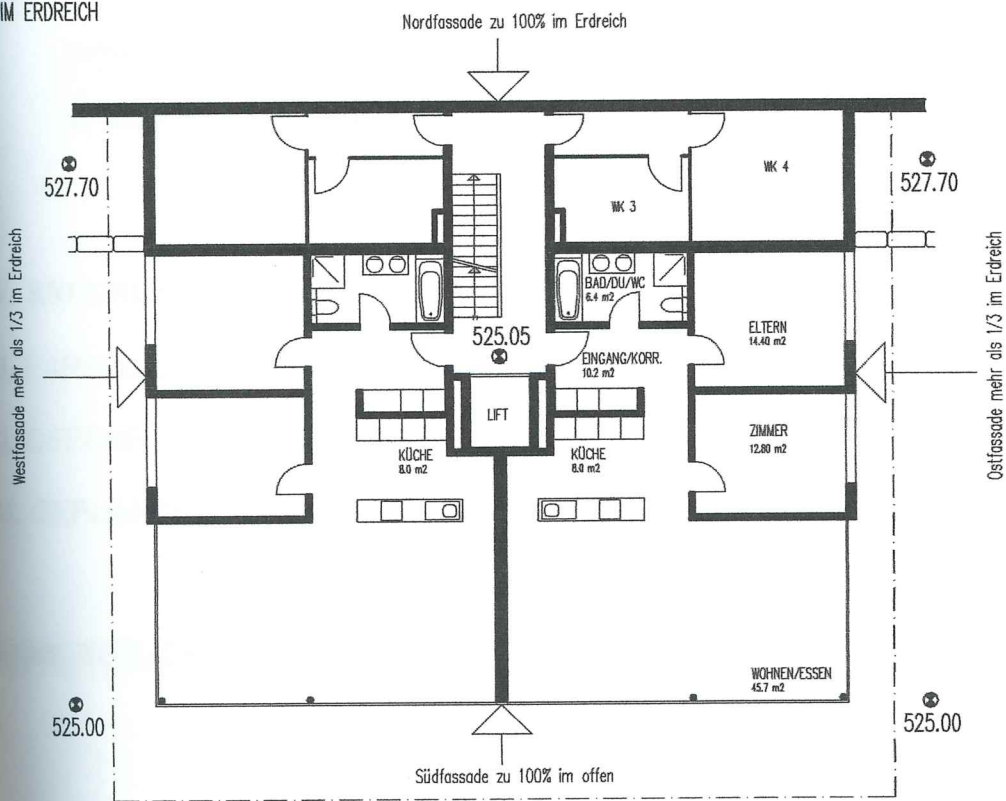


BERECHNUNG DES ERDGESCHOSSES NACH § 138

HAUS C

TOTAL AUSSENFLÄCHE EG OST UND EG WEST	=	95.6 m ²
ERFORDERLICHE 1/3	=	31.8 m ²
TOTAL GEPLANT EG OST UND EG WEST IM ERDREICH	=	32.3 m ²
FAZIT : EG IST MEHR ALS 1/3 IM ERDREICH	=	<u>KEIN VOLLGESCHOSS</u>

- AUSSENFLÄCHE ERDGESCHOSS
- AUSSENFLÄCHE ERDGESCHOSS IM ERDREICH



PARKPLATZNACHWEIS

<u>Haus A</u>	Anzahl Wohnungen	=	9
<u>Haus B</u>	Anzahl Wohnungen	=	9
<u>Haus C</u>	Anzahl Wohnungen	=	<u>9</u>
	Anzahl Wohnungen Total	=	<u><u>27</u></u>

Erforderliche Parkplätze :

27 Wohnungen x 1.5	=	<u><u>41</u></u>
--------------------	---	------------------

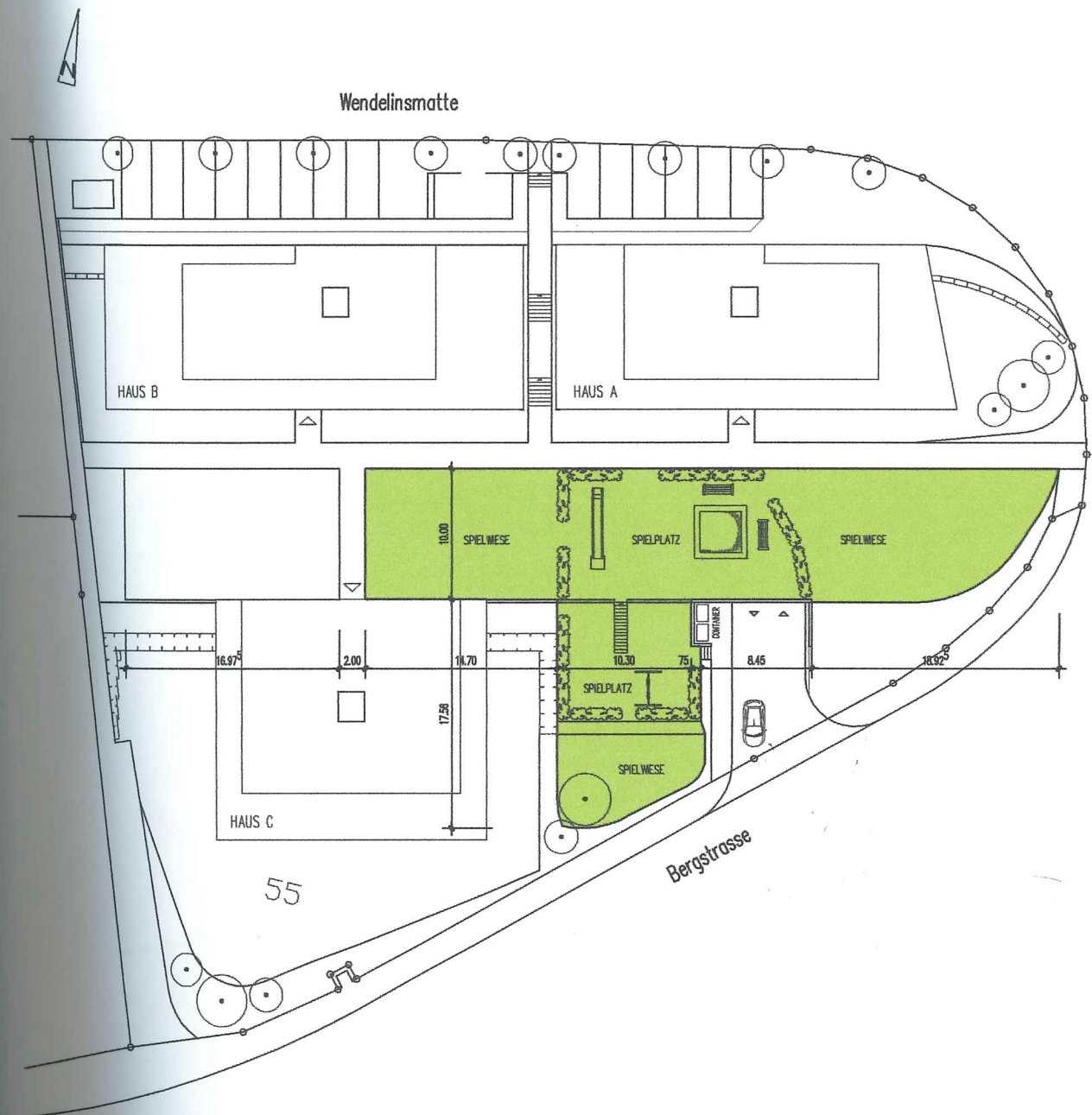
TOTAL ERFORDERLICHE PARKPLÄTZE	<u>41</u>
TOTAL PARKPLÄTZE IN TIEFGARAGE	ca. 42
TOTAL OFFENE PARKPLÄTZE	ca. 15
TOTAL GEPLANTE PARKPLÄTZE	<u><u>ca. 57</u></u>

6 OFFENE BESUCHERPAKPLÄTZE WERDEN MARKIERT

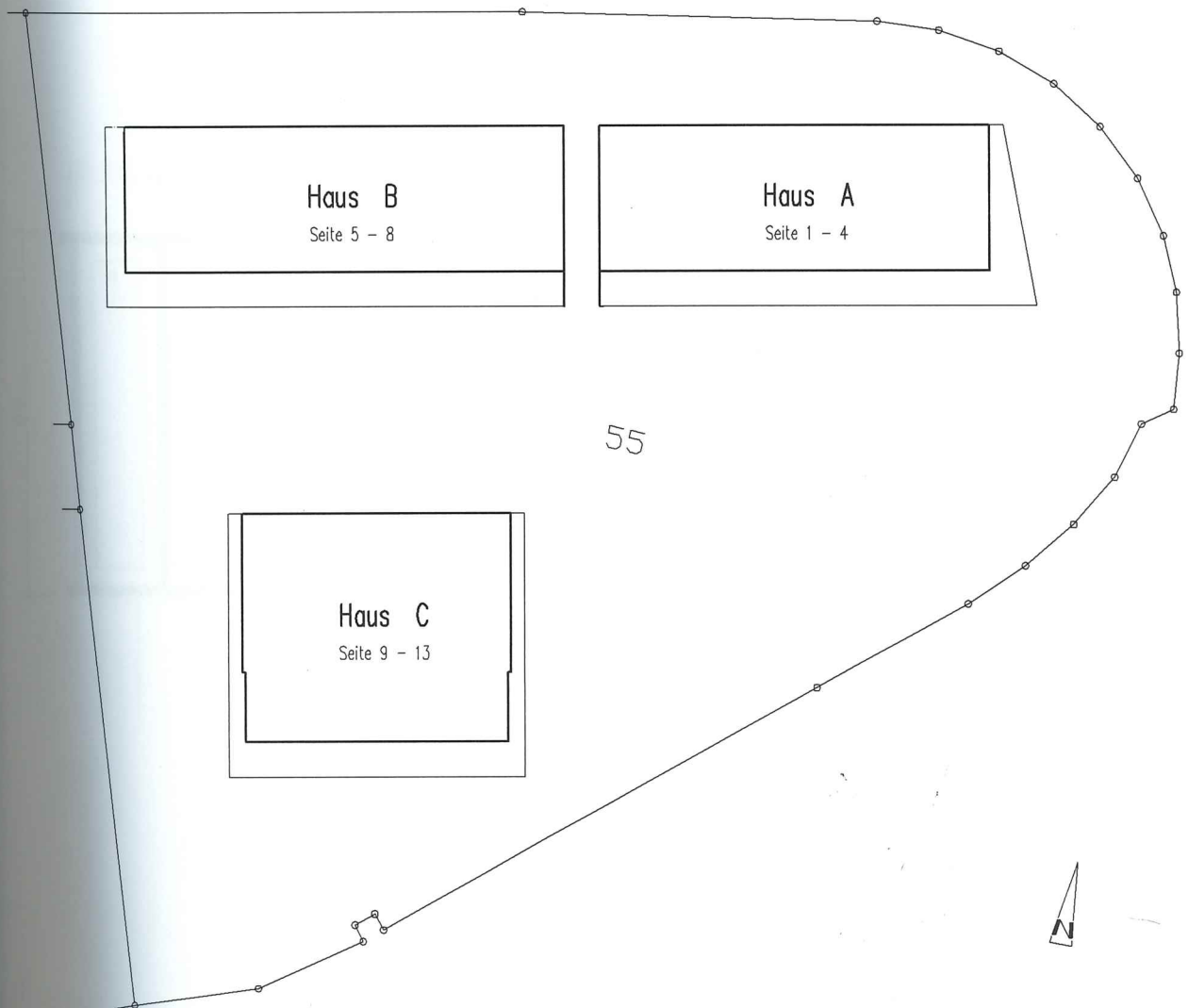
SPIELPLATZNACHWEIS

ANRECHENBARE GESCHOSSFLÄCHE	=	ca. 3280 m ²
SPIELPLATZ ERFORDERLICH (20%) <i>von AGF</i>	=	ca. 660 m ²
SPIELPLATZ GEPLANT	=	<u>ca. 682 m²</u>

 SPIELPLATZ / SPIELWESE

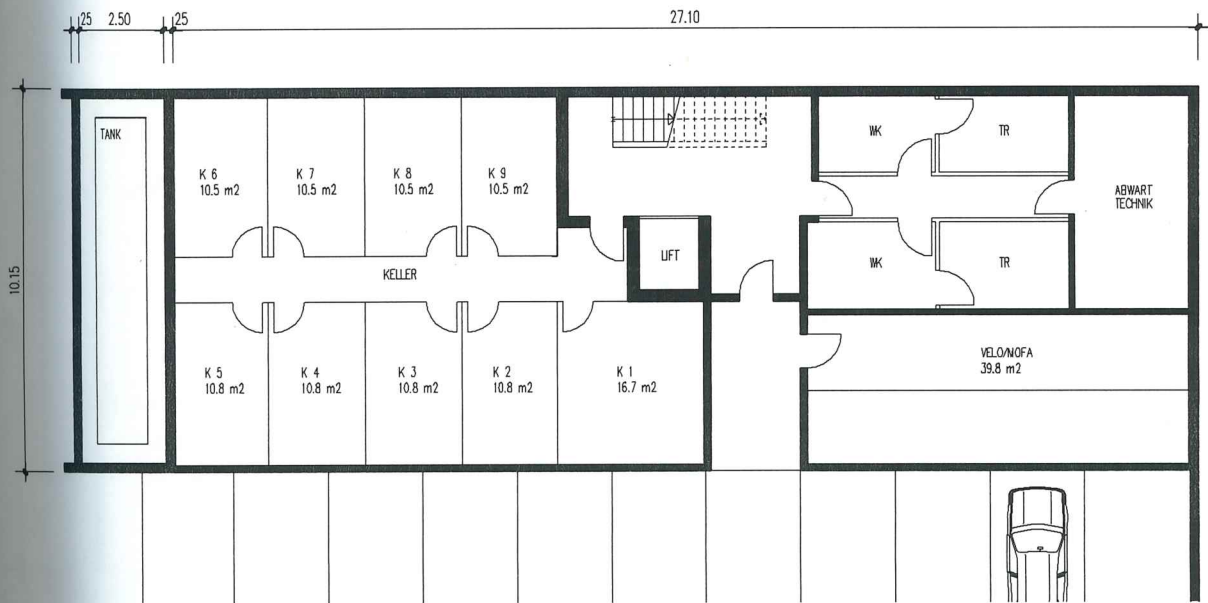


SCHEMATISCHE DARSTELLUNG DER GRUNDRISSSE
HÄUSER A / B / C



UNTERGESCHOSS HAUS A

1:200

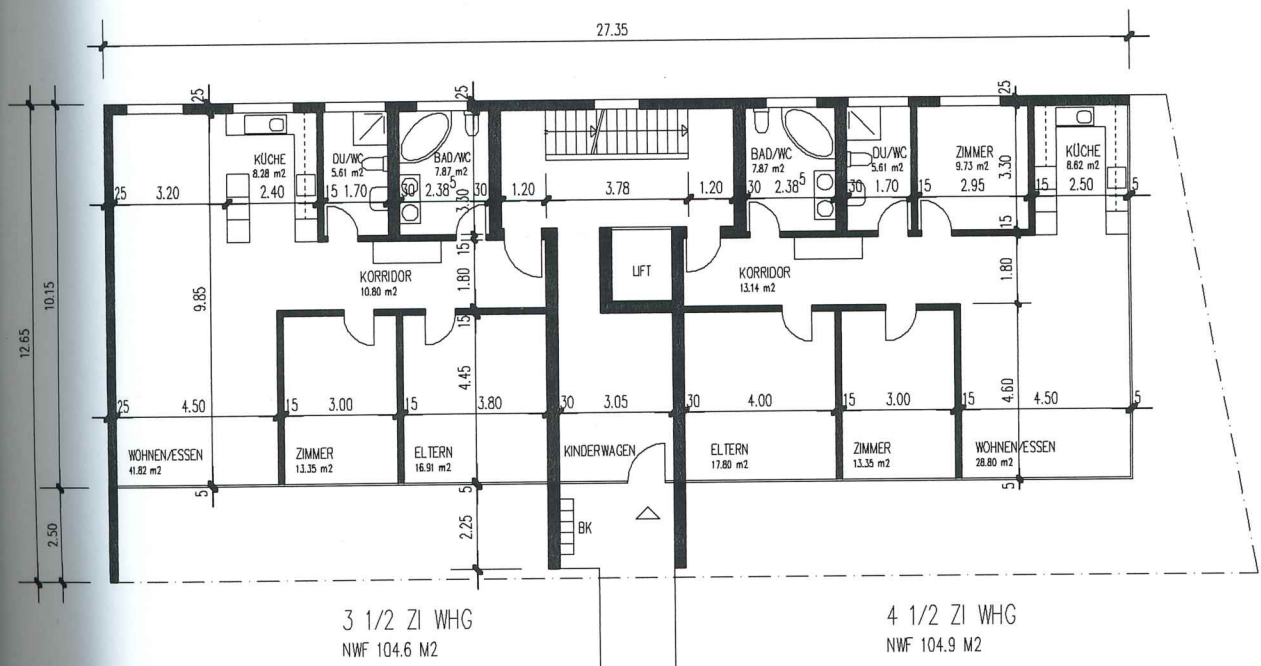


WENDELINSMATTE

6242 WAUWIL

ERDGESCHOSS HAUS A

1:200

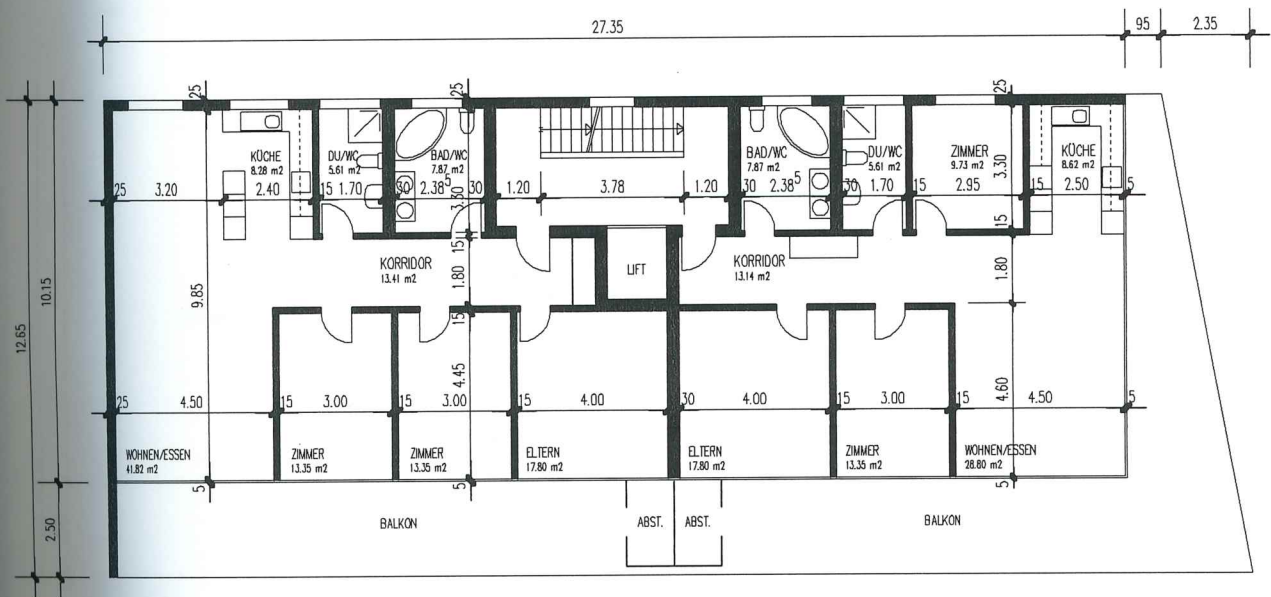


WENDELINSMATTE

6242 WAUWIL

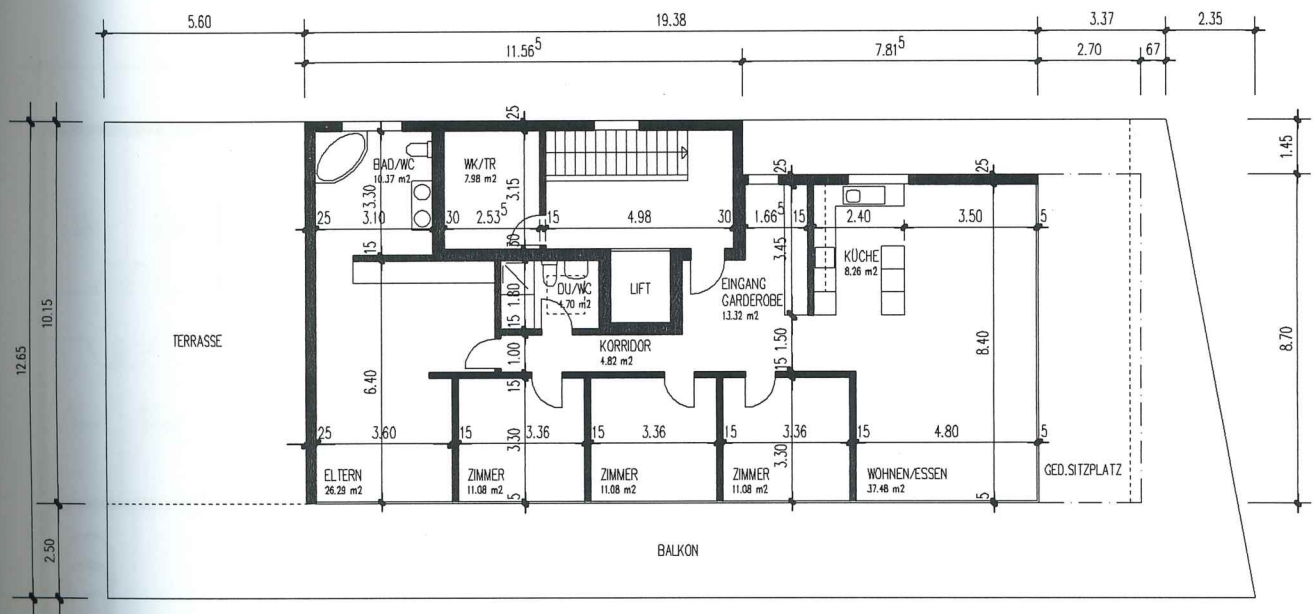
1.-3.OBERGESCHOSS HAUS A

1:200



4 1/2 ZI WHG
NWF 121.5 M2

4 1/2 ZI WHG
NWF 104.9 M2

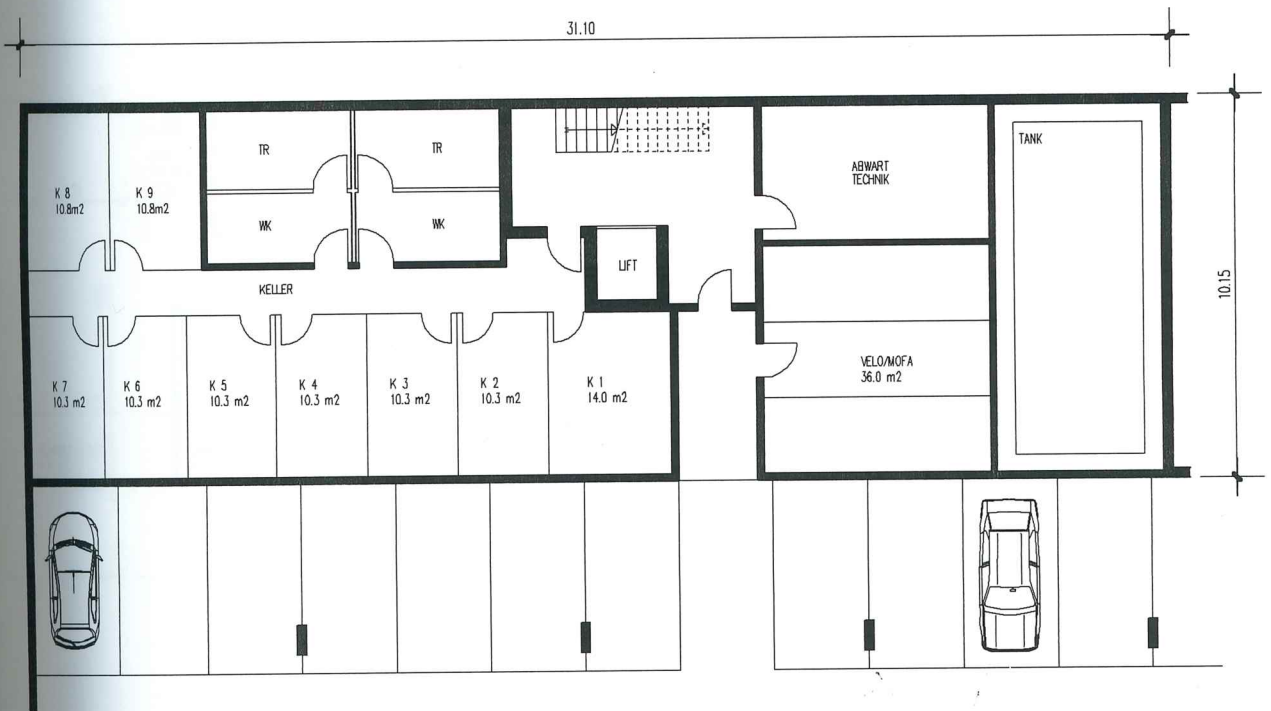


5 1/2 ZI WHG
NWF 146.46 m²

AGF 3.0G = 266.44 m²
2/3 = 177.62 m²
Attika = 176.31 m²

UNTERGESCHOSS HAUS B

1:200

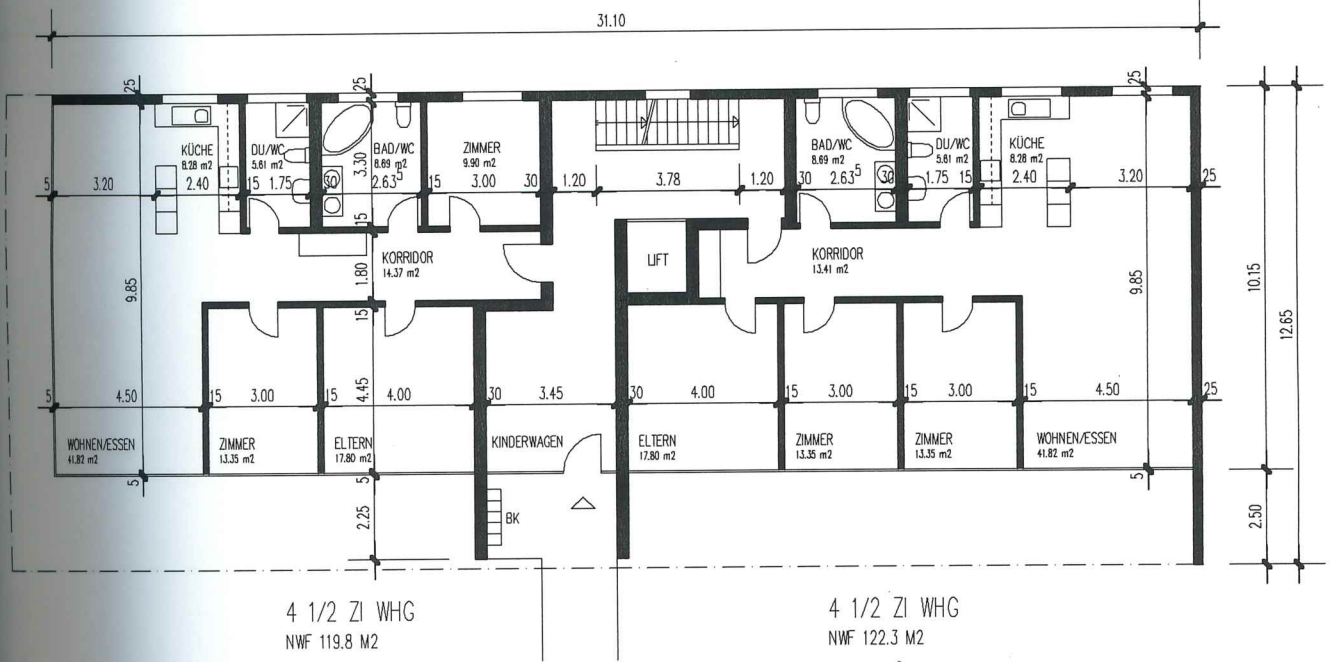


WENDELINSMATTE

6242 WAUWIL

ERDGESCHOSS HAUS B

1:200

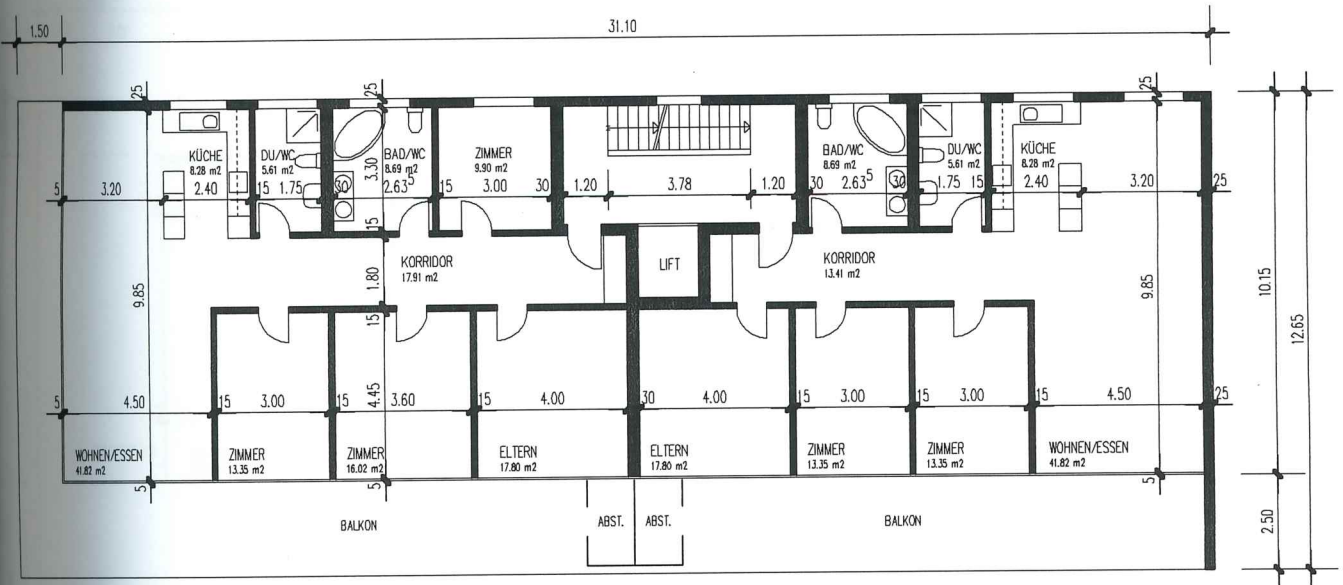


WENDELINSMATTE

6242 WAUWIL

1.-3. OBERGESCHOSS HAUS B

1:200



5 1/2 ZI WHG
NWF 139.4 M2

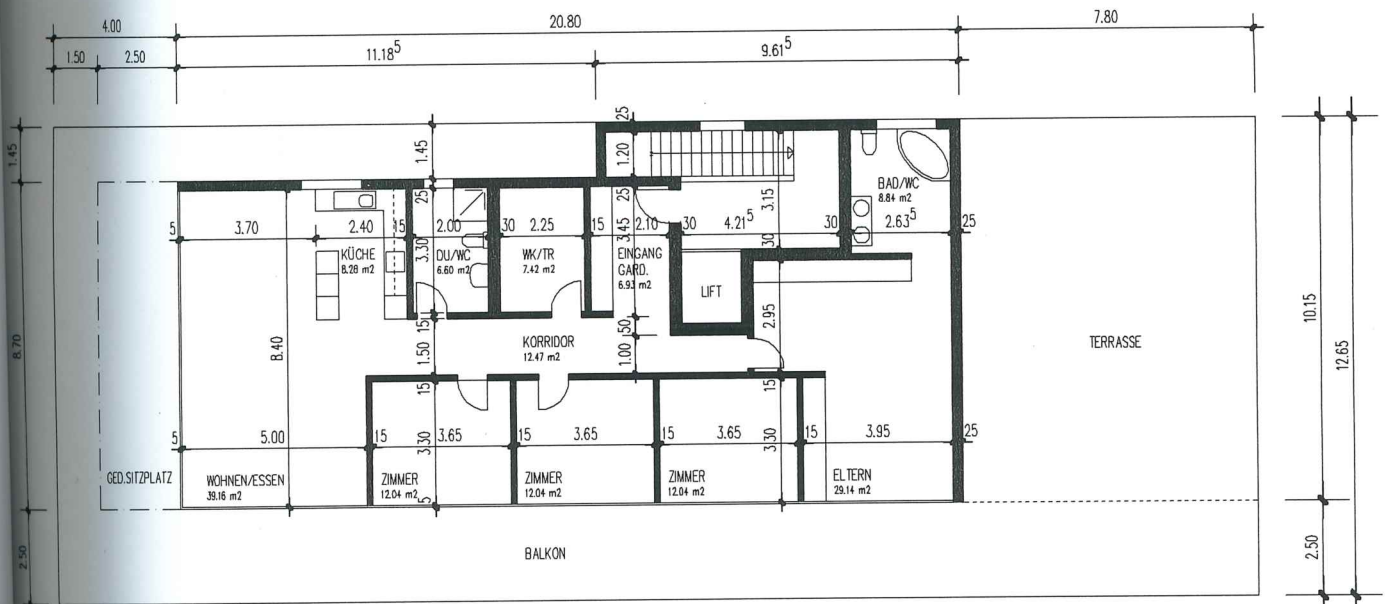
4 1/2 ZI WHG
NWF 122.3 M2

WENDELINSMATTE

6242 WAUWIL

ATTIKA HAUS B

1:200



5 1/2 ZI WHG
 NWF 154.9 M2

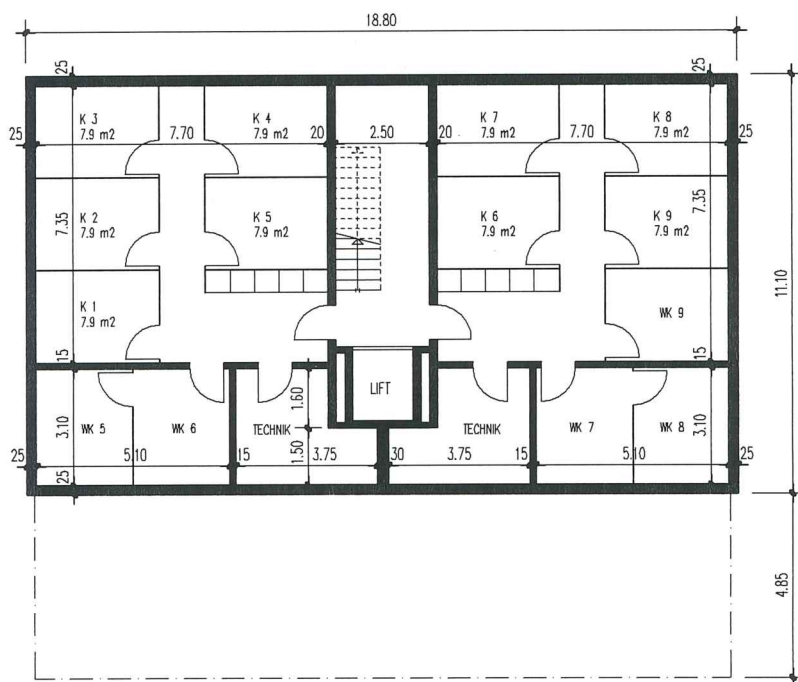
AGF 3.0G = 303.38 m2
 2/3 = 202.25 m2
 Attika = 185.41 m2

WENDELINSMATTE

6242 WAUWIL

UNTERGESCHOSS HAUS C

1:200

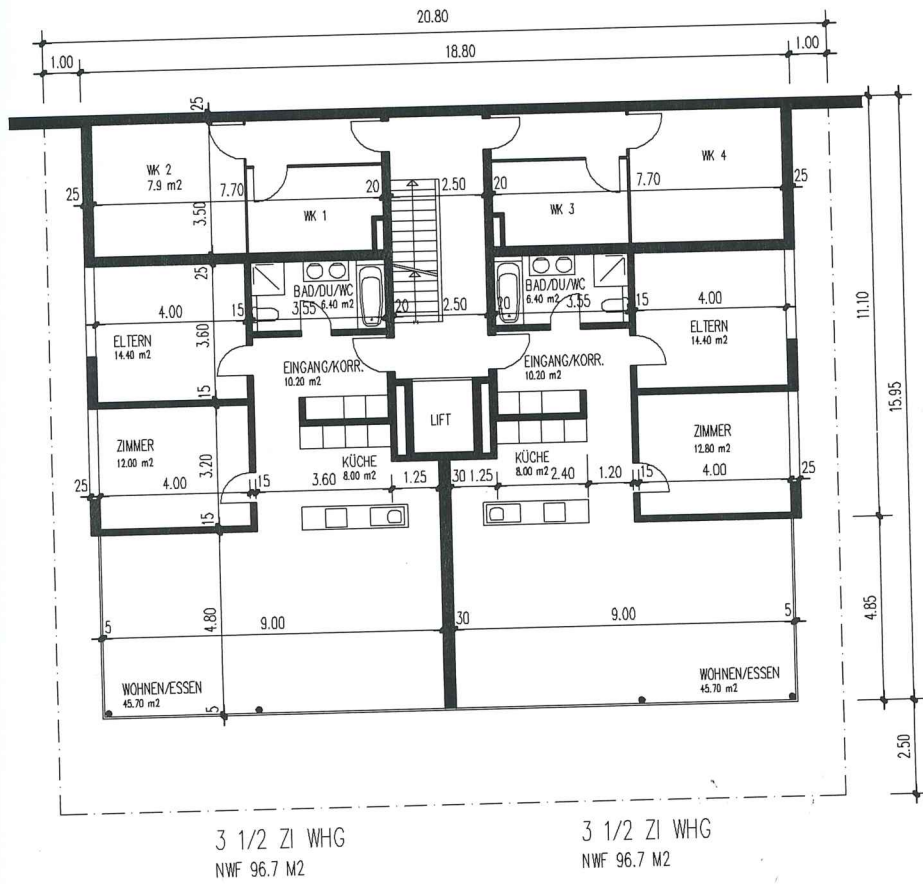


WENDELINSMATTE

6242 WAUWIL

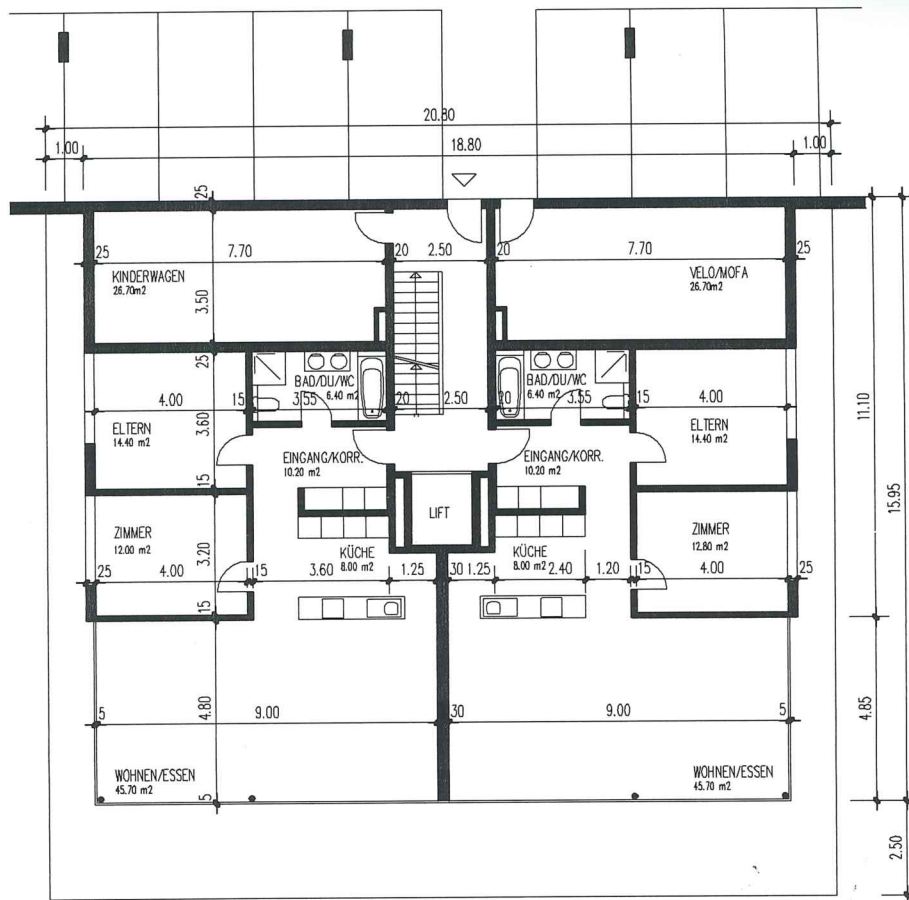
ERDGESCHOSS HAUS C

1:200



1.OBERGESCHOSS HAUS C

1:200

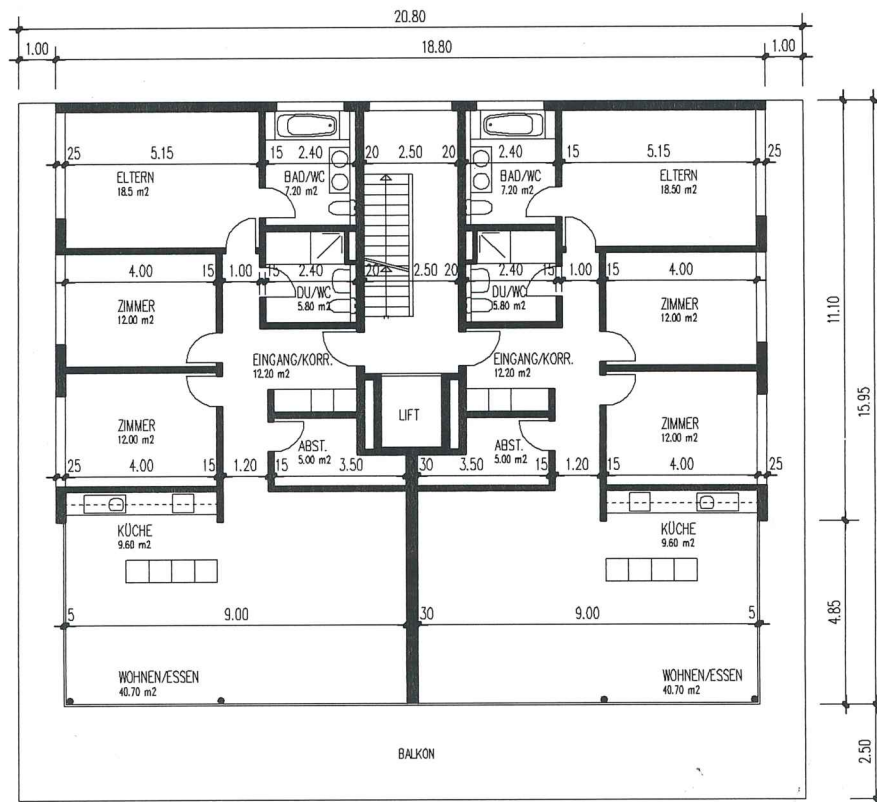


3 1/2 Zi WHG
NWF 96.7 M2

3 1/2 Zi WHG
NWF 96.7 M2

2.-3.OBERGESCHOSS HAUS C

1:200

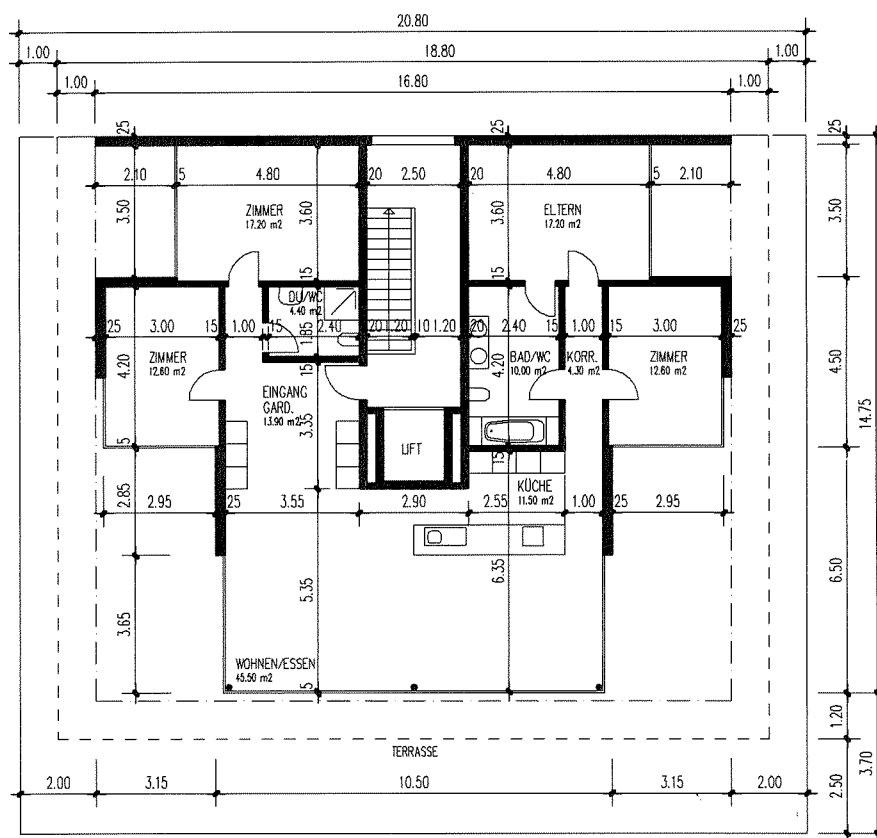


4 1/2 ZI WHG
NWF 123.0 M2

4 1/2 ZI WHG
NWF 123.0 M2

ATTIKA HAUS C

1:200



5 1/2 ZI WHG
NWF 149.2 M2

AGF 3.0G = 286.39 m²
2/3 = 190.92 m²
Attika = 180.33 m²

GESCHWISTER LUDIN I.V. HERBERT LUDIN
LEDERGASSE 6, 6260 REIDERMOOS

ÜBERBAUUNG "WENDELINSMATTE"
EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF PARZ. 55

6242 WAUWIL

GESTALTUNGSPLAN
BAUBEREICHE

Maß 1:200

HUNZIKER
WETTERWALD
ARCHITEKTUR
DIALEKTION

Pl. Nr. 04-16 / 003 Format 60/84
Gaz. WL Datum 30.05.2005
Rev. 09.08.2005
Datei 04-16 Ludin Neubau

Bohnhofstrasse 40 6210 Sursee Tel. 041/921 17 31 Fax 041/921 00 31

GENEHMIGT:
18. Aug. 2005
GEMEINDERAT WAUWIL

GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 55 :

ARCHITEKT :

SURSEE, 30.05.2005
Rev. 09.08.2005

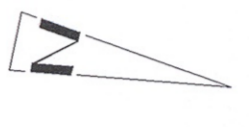
BAUBEGRENZUNGS-LINIE



Pl. Nr.	04-16 / 002	Formal	60/04
Gez.	VL	Datum	30.05.2005
Rev.	09.08.2005		
Datum	04-16 Ludin Neubau		

Bauhofstrasse 40 6210 Sursee Tel. 041/921 17 31 Fax 041/921 00 31

GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 55 : *[Signature]*
 ARCHITEKT : *[Signature]*
 SURSEE, 30.05.2005
 Rev.09.08.2005



HOCHSTAMMBAUWE VERBODLICH



GESCHWISTER LUDIN I.V. HERBERT LUDIN
LEDERGASSE 6, 6260 REIDERMOOS

ÜBERBAUUNG "WENDELINSMATTE"
EIGENTUMSWOHNUNGEN AUF PARZ.55

6242 WAUWIL

GESTALTUNGSPLAN
SCHNITTE UND FASSADEN

Mst.

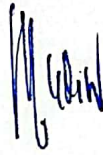
1:200

**HUNZIKER
WETTERWALD** ARCHITEKTUR
BAULEITUNG

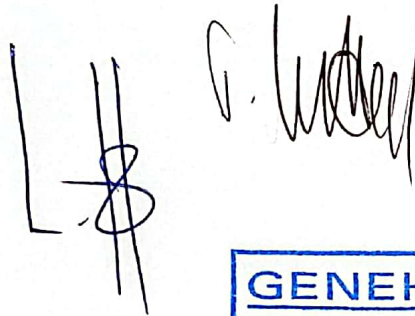
Bahnhofstrasse 40 6210 Sursee Tel. 041/921 17 31 Fax 041/921 00 31

Pl. Nr.	04-16 / 006	Format	60/84
Gez.	WL	Datum	30.05.2005
Rev.	09.08.2005		
Datei	04-16 Ludin Neubau		

GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 55 :



ARCHITEKT :



SURSEE, 30.05.2005
Rev. 09.08.2005

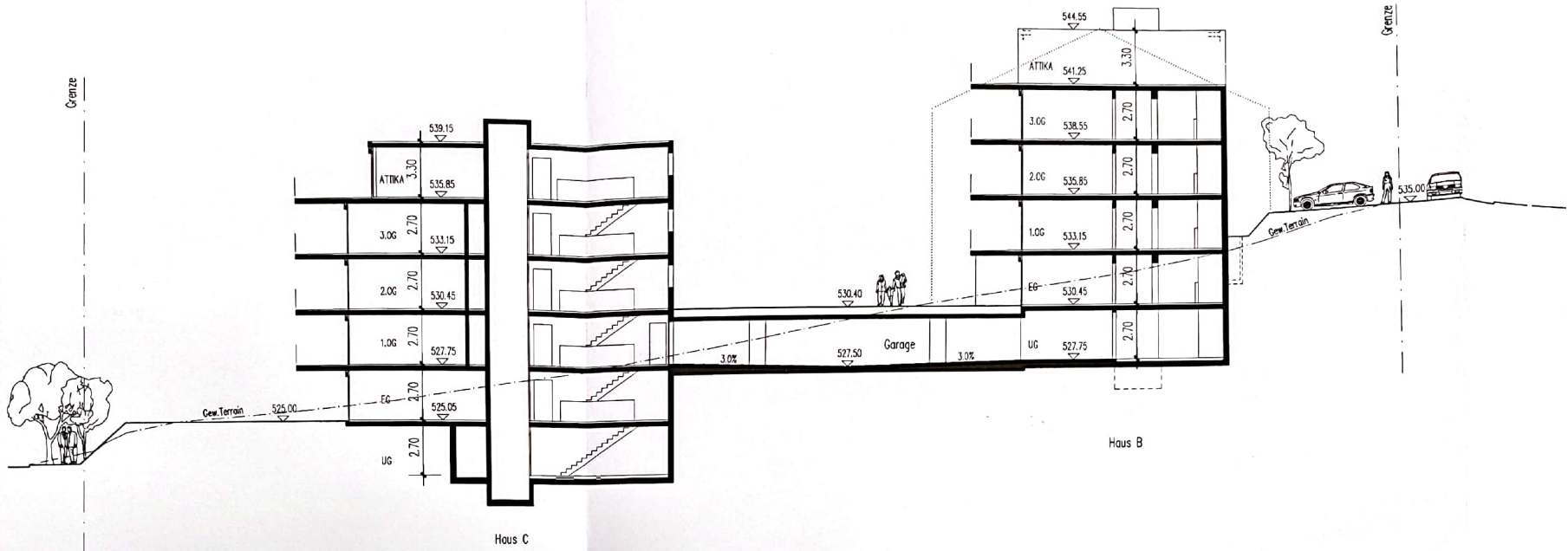
GENEHMIGT:

18. Aug. 2005

GEMEINDERAT WAUWIL

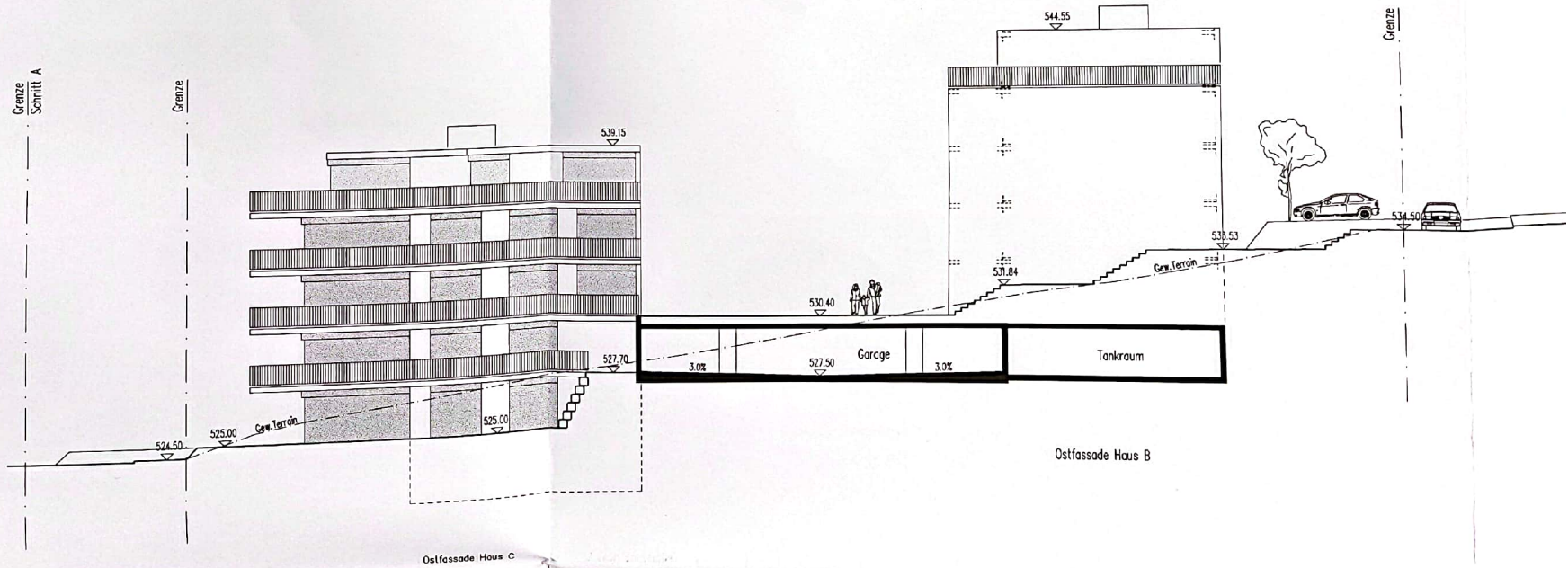
Die Erdgeschoss- und Firshöhen sind Fixhöhen

535.00 müM
 534.00 müM
 533.00 müM
 532.00 müM
 531.00 müM
 530.00 müM
 529.00 müM
 528.00 müM
 527.00 müM
 526.00 müM
 525.00 müM
 524.00 müM
 523.00 müM
 522.00 müM
 521.00 müM

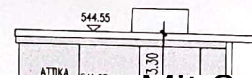


Schnitt A

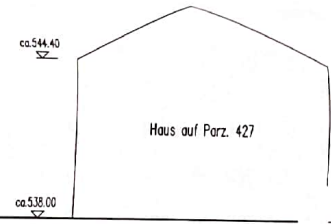
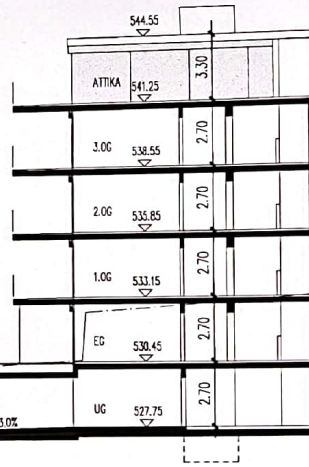
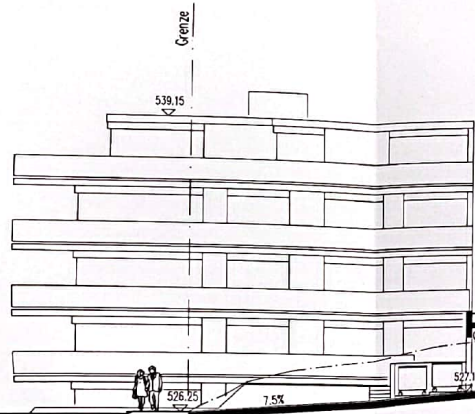
535.00 müM
 534.00 müM
 533.00 müM
 532.00 müM
 531.00 müM
 530.00 müM
 529.00 müM
 528.00 müM
 527.00 müM
 526.00 müM
 525.00 müM
 524.00 müM
 523.00 müM
 522.00 müM
 521.00 müM



Schnitt B



Ostfassade Haus C

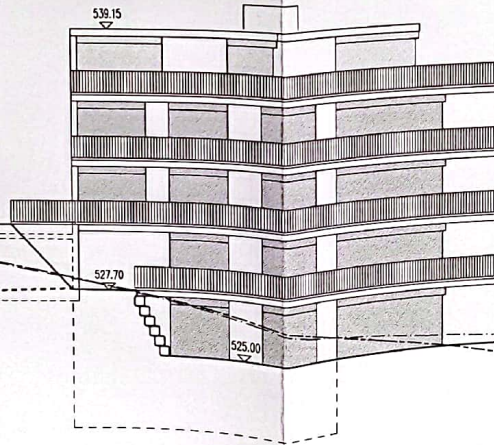
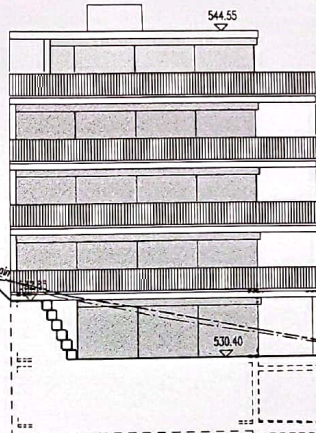
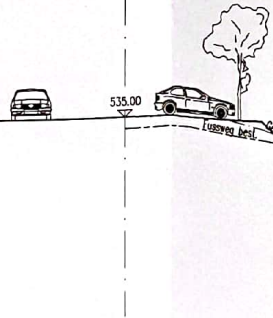


- 538.00 müM
- 537.00 müM
- 536.00 müM
- 535.00 müM
- 534.00 müM
- 533.00 müM
- 532.00 müM
- 531.00 müM
- 530.00 müM
- 529.00 müM
- 528.00 müM
- 527.00 müM
- 526.00 müM
- 525.00 müM

Ostfassade Haus C

Haus A

Grenze



Westfassade Haus B

Grenze

- 535.00 müM
- 534.00 müM
- 533.00 müM
- 532.00 müM
- 531.00 müM
- 530.00 müM
- 529.00 müM
- 528.00 müM
- 527.00 müM
- 526.00 müM
- 525.00 müM
- 524.00 müM
- 523.00 müM
- 522.00 müM
- 521.00 müM

SCHWISTER LUDIN I.V. HERBERT LUDIN
 BERGASSE 6, 6260 REIDERMOOS
 ERBAUUNG "WENDELINSMATTE"
 ENTWURFSWOHNUNGEN AUF PARZ.65

6242 WAUWIL

ESTALTUNGSPLAN
 ERGESCHOSS / TIEFGARAGE

Maß: 1:200

Pl. Nr. 04-16 / 001 Formel 60/84
 Grz. WL Datum 30.05.2005
 Rev. 09.08.2005
 Date: 04-19 Ludin Neubau

HUNZIKER
 WETTERWALD ARCHITEKTUR
 SAULETTEN 3

Bahnhofstrasse 40 6210 Sursee Tel. 041/921 17 31 Fax 041/921 00 31

GENEHMIGT:

18. Aug. 2005

GEMEINDERAT WAUWIL

UNDEIGENTÜMER PARZ. 55 :

CHITEKT :

RSSEE, 03.08.2005
 Rev. 09.08.2005




GESCHWISTER LUDIN I.V. HERBERT LUDIN
 LEDERGASSE 6, 6260 REIDERMOOS
 6242 WAUWIL
ÜBERBAUUNG "WENDELINSMATTE"
 EIGENTUMSWOHNUMGEN AUF PARZ.55
GESTALTUNGSPLAN
 VERKEHRSFLÄCHEN
 Maß: 1:200
 PL.Nr. 04-16 / 004 Formel: 60/04
 Gez. WL Datum: 30.05.2005
 Rev. 09.08.2005
 Datum: 04-16 Ludin Neubau
HUNZIKER WETTERWALD ARCHITEKTUR
 RAULIBERFELD
 Bahnhofstrasse 40 8210 Sursee Tel. 041/921 17 31 Fax 041/921 00 31

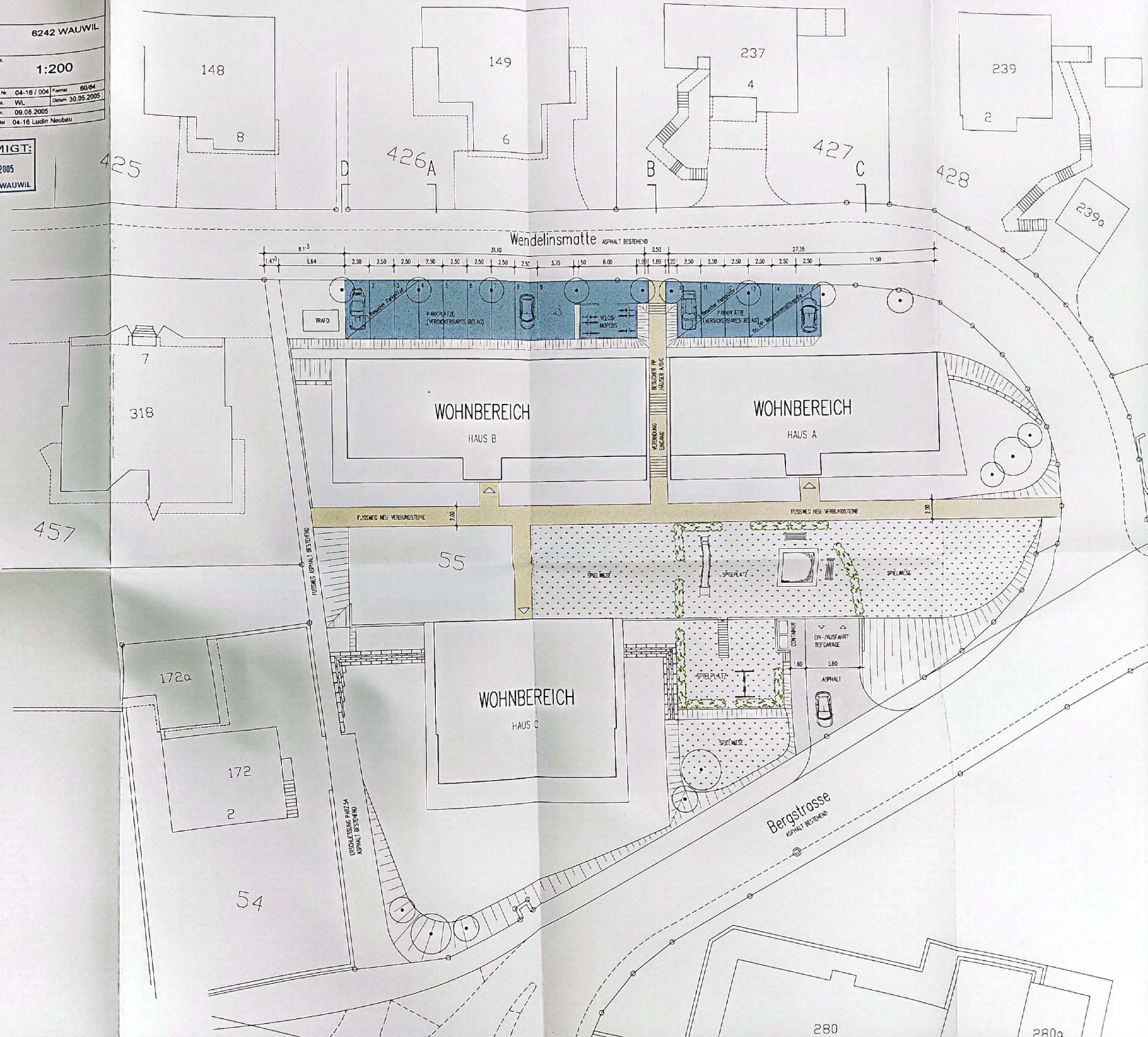
GENEHMIGT:
 18. Aug. 2005
 GEMEINDERAT WAUWIL

GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 55 :

ARCHITEKT :

SURSEE, 30.05.2005
 Rev. 09.08.2005

-  ASPHALT BESTEHEND
-  SPIELWIESE / SPIELPLATZ
-  FUSSWEGE - VERBUNDSTEINE
-  PARKPLATZE / ZUFAHRTEN - VERSCHLEISSRESISTENTES OBERFLÄCHENMATERIAL
-  TIEFGARAGE / ZUFAHRT - ASPHALT



GENEHMIGT:
 18. Aug. 2005
 GEMEINDERAT WAUWIL

GRUNDEIGENTÜMER PARZ. 55 :

ARCHITEKT

SURSEE, 30.05.2005
 Rev. 09.08.2005

- LEGENDE
- CKW / BELEUCHTUNG
 - PTT
 - WASSER
 - FÄKALWASSER
 - METEORWASSER
 - TV
- ABDRUCK

