



Gestaltungsplan

Nr. 1068
Sitzung vom: 23. September 2009

ENTSCHEID

Verhandlungsgegenstand	Genehmigung des Gestaltungsplans "Wendelinsmatte / Waldegg", Grundstücke Nr. 47 und 196, Gemeinde Wauwil
Gesuchstellerin	Baureag Architektengruppe AG, Müliggass 2, 6130 Willisau
Grundeigentümer	Parz. Nr. 47 Lötscher Franz, Ettiswilerstrasse 6, 6242 Wauwil Parz. Nr. 196 Lötscher Alfred, Waldegg 19, 6242 Wauwil
Planverfasserin	Baureag Architektengruppe AG, Müliggass 2, 6130 Willisau

I. SACHVERHALT

1. Öffentliche Publikation

Am 3. Juli 2009 wurde dem Gemeinderat Wauwil der Gestaltungsplan „Wendelinsmatte / Waldegg“ eingereicht.

Die Planaufgabe des Gestaltungsplans wurde im Luzerner Kantonsblatt Nr. 32 vom 8. August 2009 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 8. August bis 7. September 2009. Den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke wurde die Auflage mit eingeschriebenem Brief bekannt gegeben.

2. Einsprachen

Gegen den Gestaltungsplan wurden folgende Einsprachen eingereicht:

- Wicki Jost, Wendelinsmatte 12b, 6242 Wauwil
- Schaller Bruno, Luzernerstrasse 13, 6252 Dagmersellen

3. Stellungnahmen

Folgende Stellungnahmen zum Gestaltungsplan liegen vor:

- Kantonale Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
- Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb)

II. ERWÄGUNGEN

1. Gesetzliche Grundlagen

Dieser baurechtliche Entscheid stützt sich auf folgende einschlägigen gesetzlichen Normen, insbesondere (ohne Bundesgesetze):

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 mit Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 27. November 2001
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil vom 20. Oktober 1995
- Weitere kommunale Reglemente
- Nutzungspläne, insb. Bebauungs- und Gestaltungspläne

2. Prüfung der Unterlagen

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

3. Zonenzuteilung

Das Grundstück liegt in der 2-geschossigen Wohnzone W2 dicht.

4. Einsprachen

Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte geltend gemacht werden.

Gegen das Bauvorhaben sind fristgerecht folgende Einsprachen eingegangen:

- a. Wicki Jost, Wendelinsmatte 12b, 6242 Wauwil, vom 31. August 2009
- b. Schaller Bruno, Luzernerstrasse 13, 6252, Dagmersellen, vom 3. September 2009

Zu diesen Einsprachen wird wie folgt Stellung genommen:

Einsprache a. Wicki Jost, Wendelinsmatte 12b, 6242 Wauwil

Die Einsprache wurde am 22. September 2009 zurückgezogen. Durch den Einspracherückzug ist das rechterhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen. Die Einsprache wird im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt erklärt.

Einsprache b. Schaller Bruno, Luzernerstrasse 13, 6252 Dagmersellen

Begründung:

Im Beschrieb des Gestaltungsplanes Wendelinsmatte / Waldegg, unter Art. 17, ist die Dachkote von Haus 2 mit einer maximalen Höhe von 551.90 m.ü.M. angegeben, auf dem Situations- und Querschnittsplan eine solche von 550.90 m.ü.M. Unklar ist welche Kote gilt.

Stellungnahme der Gesuchstellerin Baureag Architektengruppe AG, Willisau

Massgebend sind die Kotenangaben in den Planunterlagen. Für Haus 2 gilt eine maximale Dachkote von 550.90 m.ü.M.

Stellungnahme des Gemeinderates Wauwil

Verbindlich für die Höhenfestlegung sind die Koten gemäss Ziffer 7.5 der Erwägungen (max. Dachkote Haus 2, 550.90 m.ü.M.).

Die Einsprache wird im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt erklärt.

5. Kantonale Dienst- und Fachstellen

Wasserbau / Gewässerschutz / Energiewesen / Fischerei- und Jagdrecht

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen im Schreiben der kantonalen Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) vom 10. September 2009 als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

Behindertengerechtes Bauen

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 1. September 2009 als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

6. Bauvorschriften

6.1 Ausnützung

Ausnützungsziffer	0.40
Anrechenbare Grundstückfläche Parz. Nr. 47	625 m ²
Anrechenbare Grundstückfläche Parz. Nr. 195	3'598 m ²
Total	4'223 m ²
Zulässige anrechenbare Geschossfläche (AGF)	1'689 m ²

Die Gesuchstellerin beantragt einen Gestaltungsplanbonus von 15%.

Zulässige anrechenbare Geschossfläche (AGF) inkl. Bonus 1'943 m²

Zu beachten gilt, dass bei der vorgesehenen gestaffelten Bauweise der Häuser 1-3 die Garagengeschosse zur anrechenbaren Geschossfläche AGF zählen (Vollgeschoss), mit Ausnahme der Flächen gemäss § 10 PBV (Pflichtabstellplätze, Velo- und Kinderwagenräume).

Die Zuteilung der AGF erfolgt entsprechend Art. 7 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan.

6.2 Materialisierung / Farbkonzept

Die Wahl der Materialien und der Farben ist aufeinander abzustimmen.

6.3 Baubereiche / Grenzabstand

Verbindlich ist grundsätzlich der Situationsplan Nr. 001 1:500 sowie Art. 13 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan.

Gegenüber den angrenzenden Parzellen ist der ordentliche Grenzabstand einzuhalten unabhängig der festgelegten Baubereiche. Die Detailprüfung erfolgt im Rahmen der einzelnen Baugesuche.

6.4 Geschossigkeit

Massgebend sind die Bestimmungen zum Gestaltungsplan Art. 14.

Zulässig in der 2-geschossigen Wohnzone W2 dicht sind 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Für die Baufelder 1 – 3 wird anstelle eines Attikageschosses ein zusätzliches Vollgeschoss beantragt.

Die Detailprüfung der Geschossigkeit (Untergeschosse, Vollgeschosse) ist mit den einzelnen Baugesuchen nachzuweisen.

6.5 Höhenfestlegung

Zwischen den Bestimmungen zum Gestaltungsplan und den zugehörigen Plänen (Situation 1:500 Plan Nr. 002 und Querschnitte Plan Nr. 002) bestehen Massdifferenzen. Verbindlich sind die Höhenangaben gemäss Situations- und Querschnittsplan.

	OK EG	OK Dachkote
Haus 1	537.10 m.ü.M.	550.00 m.ü.M.
Haus 2	538.00 m.ü.M.	550.90 m.ü.M.
Haus 3	538.50 m.ü.M.	551.40 m.ü.M.
Haus 4	553.50 m.ü.M.	561.60 m.ü.M.

6.6 Dachgestaltung

Verbindlich ist Art. 16 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan.

6.7 Freizeitanlagen / Spielplätze

Erforderlich ist eine Fläche 20% der AGF.

Die erforderliche Fläche und die Lage sind im Rahmen der Detailerschliessung noch aufzuzeigen.

6.8 Parkierung

Die in Art. 19 der Bestimmungen zum Gestaltungsplan Wendelinsmatte / Waldegg erwähnte Parkierung ist verbindlich zu erstellen.

6.9 Einstellräume

Für die Grösse der Veloabstellräume ist die Norm SN 640 065 anzuwenden.

6.10 Erschliessung

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt über die Privatstrasse der Parz. Nr. 41. Die entsprechenden Rechte sind sofern noch erforderlich zu regeln. Die Grösse des Wendeplatzes am Ende der Überbauung ist lastwagentauglich zu erstellen (Baustellenverkehr, Kehrriemwagen usw.)

Fusswegverbindung

Die bestehende Fusswegverbindung entlang des Sandlochbaches und zum Schulhaus ist aufrecht zu erhalten.

Entwässerung

- Gewässerschutzbereich:
Das Gestaltungsplangebiet liegt im übrigen Bereich.
- Ableitung der verschiedenen Abwasser:
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.
- Versickerungs- und Retentionsmassnahmen:
 - Die Vorplätze, Zufahrten und Wege sind mit durchlässigen Materialien auszuführen.
 - Das Oberflächenwasser ist über Retentionsmassnahmen mit reduziertem Ablauf an die Gemeindeleitung anzuschliessen.
 - Die bestehenden Schmutzabwasserleitung im Bereich Haus 1 muss verlegt werden.

Verbindlich für das Kanalisationskonzept ist das Beilageblatt Nr. 3.

Beleuchtung

Die Zufahrten und internen Verbindungswege sind mit einer Beleuchtung auszustatten.

Werkleitungen

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

Detailplan Erschliessung

Mit dem ersten Baugesuch ist auch ein detaillierter Erschliessungsplan (Zufahrt, Entwässerung, Werkleitungen, Spiel und Freizeitanlagen, Containerstandorte usw.) dem Gemeinderat und den kantonalen Dienststellen zur Genehmigung einzureichen.

Dienstbarkeiten

Die betroffenen und neu erforderlichen Zufahrts-, Weg- und Benützungsrechte, Perimeterbeiträge usw. sind zu regeln.

6.11 Bepflanzung

Die im Situationsplan 1:500 Plan Nr. 001 aufgezeigten Hochstammbäume sind verbindlich zu pflanzen.

6.12 Behindertengerechtes Bauen

Verbindlich ist die Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 1. September 2009.

7. **Ausnahmen**

Nach Art. 37 und Art. 39 des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Wauwil kann der Gemeinderat bei Gestaltungsplänen Abweichungen von den Bauvorschriften gewähren, wenn die Voraussetzungen von § 75 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG) gegeben sind. Unter Abwägung all dieser Gesichtspunkte rechtfertigen sich folgende Ausnahmen:

- Gewährung eines Gestaltungsplanbonus von 15%
- Ein zusätzliches Vollgeschoss an Stelle eines Attikageschosses bei den Häusern 1 - 3

III. RECHTSSPRUCH

Genehmigung

1. Die öffentlich-rechtlichen Einsprachen werden als erledigt erklärt.
2. Der Gestaltungsplan "Wendelinsmatte / Waldegg" über die Grundstücke Nr. 47 und 196, Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt.
3. Folgende Stellungnahme bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:
 - 3.1 Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 1. September 2009

4. Wasserbau

Unterabstand Gewässer:

Beim Sandlochbach handelt es sich um ein öffentliches Gewässer. Massgebend ist das Wasserbaugesetz (WBG) vom 30. Januar 1979. Gemäss § 5 Abs. 1 lit. b WBG haben neue Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzonen einen Mindestabstand von 6.00 m ab der Böschungsoberkante einzuhalten.

Inanspruchnahme von Gewässern:

Nach § 32 WBG bedarf die Inanspruchnahme eines öffentlichen Gewässers durch Bauten und Anlagen aller Art sowie jede Änderung einer bestehenden Baute und Anlage einer Bewilligung. Nach § 37 Abs. 3 WBG darf eine Bewilligung nur erteilt werden, wenn die Bauten und Anlagen am vorgesehenen Standort erforderlich sind, die Inanspruchnahme des Gewässers im öffentlichen Interesse liegt und ihr keine überwiegenden Interessen, insbesondere keine nachteiligen Auswirkungen auf den Wasserkreislauf und die Wasserlebensräume, entgegenstehen.

Im vorliegenden Fall wird das Gewässer mit Querung durch die Erschliessungsstrasse und einer Meteorwassereinleitung beansprucht. Die Überquerung und die Meteorwassereinleitung sind zweckmässig und das Bedürfnis der Gesuchstellerin ist ausgewiesen. Eine Versickerung des anfallenden Meteorwassers ist nicht möglich.

Diesem Vorhaben stehen voraussichtlich auch keine öffentlichen Interessen entgegen. Aus wasserbaulicher Sicht kann der Überquerung und der Meteorwassereinleitung zugestimmt werden.

Die Bewilligung nach § 32 Abs. 1 WBG kann im Rahmen des Baugesuchs in Aussicht gestellt werden. Sie wird mit Auflagen verbunden und auf 60 Jahre befristet werden.

Aus wasserbaurechtlicher Sicht bitten wir Sie folgende Auflage in der weiteren Planung speziell zu berücksichtigen:

- *Die Meteorwassereinleitung in das Gewässer ist gemäss den Richtlinien Wasserbau Nrn. 909.301 und 909.302 zu erstellen.*

Sondernutzungsgebühr für Überquerung des Gewässers:

Im vorliegenden Fall dient die Inanspruchnahme des Sandlochbachs vorwiegend öffentlichen Interessen (Fusswegverbindung). Demnach ist gestützt auf § 15 Abs. 2 des Gebührenrentarifs für die Sondernutzung der öffentlichen Gewässer (GebT) vom 3. Dezember 1979 keine Sondernutzungsgebühr zu erheben.

Sondernutzungsgebühr für Meteorwassereinleitung:

Nach § 6 Abs. 3 des Gebührenrentarifs für die Sondernutzung der öffentlichen Gewässer (GebT) vom 3. Dezember 1979 ist die Einleitung von Meteorwasser in ein öffentliches Gewässer gebührenfrei.

Vorbehalt Sondernutzungsgebühr:

Für die hier vorliegenden Sondernutzungen des Sandlochbachs werden gestützt auf § 15 Abs. 2 und § 6 Abs. 3 des Gebührentarifs (GebT) keine Sondernutzungsgebühren erhoben werden. Die Erhebung von Sondernutzungsgebühren bei einer Änderung des Gebührentarifs bleibt vorbehalten.

5. Gewässerschutz*Überdecken von Gewässern:*

Nach Art. 38 Abs. 1 Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) dürfen Fließgewässer nicht überdeckt oder eingedolt werden. Nach Art. 38 Abs. 2 GSchG kann die zuständige Dienststelle Ausnahmen bewilligen für:

- a. Hochwasserentlastungs- und Bewässerungskanäle
- b. Verkehrsübergänge
- c. Übergänge land- und forstwirtschaftlicher Güterwege
- d. kleine Entwässerungsgräben mit zeitweiser Wasserführung
- e. den Ersatz bestehender Eindolungen und Überdeckungen, sofern eine offene Wasserführung nicht möglich ist oder für die landwirtschaftliche Nutzung erhebliche Nachteile mit sich bringt.

Bei der geplanten Überquerung (Erschliessungsstrasse) handelt es sich um einen Verkehrsübergang welcher im Rahmen des Bauvorhabens Wendelinsmatte / Waldegg ersetzt werden muss. Die Ausnahmebewilligung nach Art. 38 Abs. 2 lit. b GSchG kann im Rahmen des Baugesuchs in Aussicht gestellt werden. Sie wird jedoch mit Bedingungen und Auflagen verbunden und befristet werden.

Meteorwassereinleitung:

Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser (Meteorwasser) ist nach Art. 7 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GSchG) in Verbindung mit § 9 Abs. 1 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (EGGSchG) bewilligungspflichtig.

Die hier vorgesehene Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in den Sandlochbach ist notwendig, weil aufgrund der örtlichen Verhältnisse eine vollständige Versickerung auf dem Baugrundstück nicht möglich ist. Die Bewilligung nach Art. 7 GSchG in Verbindung mit § 9 EGGSchG kann im Rahmen des Baugesuchs in Aussicht gestellt werden. Sie wird jedoch mit Auflagen verbunden und auf 60 Jahre befristet werden.

Entwässerungskonzept:

Die Entwässerung erfolgt nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplanes (GEP Wauwil, genehmigt am 30. August 2004). Nicht verschmutztes Abwasser wird vom verschmutzten Abwasser getrennt und unter Retention in die Meteorwasserleitung abgeleitet.

6. Energiewesen

Der Gestaltungsplan nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) enthält nach Bedarf Bestimmungen über die Energieversorgungsanlage.

Der Gestaltungsplan beantragt einen Bonus, gleichzeitig werden keine Aussagen zur Energieversorgung gemacht.

Im Energiekonzept hat der Kanton Luzern festgeschrieben, dass eine Verdoppelung der erneuerbaren Energien umgesetzt werden soll. Die Gemeinde kann im Rahmen der Bewilligung des Gestaltungsplanes Auflagen verfügen:

Im Kanton Luzern wurde per 1. Januar 2009 die 80/20-Regelung eingeführt. D.h., dass mindestens 20% des zul. Wärmebedarfs mittels erneuerbaren Energien zu decken sind. Die Gemeinde kann via Bau- und Zonenreglement (BZR) oder nach gültigem Recht im Gestaltungsplanverfahren eine höhere Quote verfügen.

Der Kanton Luzern gewährt für Bauten im Minergie-Standard ab 1. Januar 2009 einen Bonus von 5% auf die anrechenbare Geschossfläche. Für Wohnbauten im Minergie-Standard entfällt zudem der gesetzliche Wärmeschutznachweis.

- *Die in den Bestimmungen vom 26. Juni 2009 unter Art. 27 Energiekonzept aufgeführten Bestimmungen sind die gesetzlichen Mindestanforderungen welche auf ohne explizite Erwähnung Gültigkeit haben (der Einsatz von Wärmepumpen ist heute der Regelfall, da am wirtschaftlichsten und hat nichts mit Ökologie zu tun. Wenn, dann eher das Gegenteil, da der für den Betrieb notwendige Strom im Kanton Luzern zu mind. 60 Prozent aus Atomkraftwerken stammt).*
- *In einem Artikel Energiekonzept ist verbindlich darzulegen welchen Baustandard die Gebäude erreichen (zulässiger Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser in MJ/m²); da der Gestaltungsplan u.a. ein Bonus von 15% beantragt, sind bessere Werte als die gesetzlichen Mindestanforderungen festzuschreiben.*
- *Als Alternative besteht die Möglichkeit zur Festsetzung des Minergie-Standards (gewichtete Energiekennzahl 38 kWh/m²) oder des Minergie-P- / Minergie-ECO-Standards. Um eine Überbauung mit hoher Wohnqualität, wie im Gestaltungsplan beschrieben, zu erreichen ist der Minergie-Standard die Mindestanforderung (Luftqualität, Lärm, etc.) bzw. heute Stand der Technik.*
- *Die Gemeinde kann den Gestaltungsplan-Bonus an weitergehende energierelevante Verbesserungen knüpfen, z.B. die Pflicht zur Erstellung der Gebäude im MINERGIE-P-Standard.*

7. Fischerei- und Jagdrecht

Eingriffe in ein Gewässer, ihren Wasserhaushalt oder ihren Verlauf sowie Eingriffe in die Ufer und den Grund von Gewässern brauchen eine Bewilligung der für die Fischerei zuständigen kantonalen Behörde, soweit sie die Interessen der Fischerei berühren (Art. 8 Bundesgesetz über die Fischerei [BGF] in Verbindung mit § 25 kantonales Fischereigesetz [FG]).

Das Vorhaben berührt Interessen der Fischerei. Die fischereirechtliche Bewilligung kann im Sinne von Art. 8 ff BFG und § 25 FG unter Bedingungen und Auflagen in Aussicht gestellt werden.

8. Pläne und Unterlagen

Für die Realisierung des Gestaltungsplans sind, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, die nachfolgend aufgeführten, dem Gemeinderat Wauwil an seiner Sitzung vom 23. September 2009 vorgelegenen Pläne und Unterlagen, verbindlich:

- Bestimmungen zum Gestaltungsplan			vom 26.09.2009
- Situation	1:500	Plan Nr. 001	rev. 23.07.2009
- Querschnitte (orientierend)	1:500	Plan Nr. 002	Eing 24.07.2009
- Grundrissnachweis (orientierend)	1:200	Plan Nr. 003	vom 26.06.2009
- Modell			

Beilagen

- ① Erschliessungsskizze Waldegg	1:1000		vom 22.09.2009
- ② Vorprojekt Situation	1:500		vom 13.02.2009
- ③ Kanalisation Waldegg			vom 12.03.2009
- ④ Kanalisation Waldegg (Variante B)			vom 13.09.2006
- ⑤ Kostenverteiler Entwurf			vom 16.03.2009
- Bericht Entwässerungskonzept			vom 13.03.2009
- Stellungnahme Innerschweizer Heimatschutz			vom 22.07.2009
- Situation Digitales Terrainmodell	1:500		Eing 24.07.2009
- Situation Leitungen CKW	1:500		Eing 24.07.2009
- Situation Leitungen Swisscom	1:500		Eing 24.07.2009
- Situation Leitungen Kanalisation	1:500		Eing 24.07.2009

9. Kosten

Die Kosten dieses Genehmigungsverfahrens gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Bewilligungs-Spruchgebühr	Fr. 500.00
Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr. 700.30
Begutachtung (Kost + Partner AG)	Fr. 2'701.85
Total	<u>Fr. 3'902.15</u>

Dieser Betrag ist durch die Bauherrschaft mittels beiliegenden Einzahlungsscheins innert 30 Tagen an das Gemeindeammannamt Wauwil, PC 60-6889-2, einzuzahlen.

10. Befristung

Dieser Entscheid wird im Sinne von § 80 PBG auf 5 Jahre befristet. Wird innerhalb dieser Frist mit den Bauarbeiten nicht begonnen, erlischt die Gestaltungsplanbewilligung.

11. Vorbehalt Baubewilligungen

Die Baubewilligungen für die Erschliessung und die einzelnen Objekte bleiben vorbehalten.

12. Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch

Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 78 Abs. 4 PBG auf den Grundstücken Nr. 47 und 196, Grundbuch Wauwil als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach PBG im Grundbuch einzutragen. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat zu Lasten der Grundeigentümerin. Im Grundbuch ist einzutragen:

Anmerkung: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss § 78 PBG: Gestaltungsplan „Wendelinsmatte / Waldegg“.

13. Publikation des Inkrafttretens

Das Inkrafttreten dieses Entscheides ist im Sinn von Art. 21 PBG im Kantonsblatt zu publizieren.

14. Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

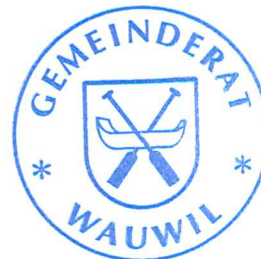
GEMEINDERAT WAUWIL

Die Vize-Gemeindepräsidentin:

Annelies Gassmann-Wechsler

Der Gemeindeschreiber:

Beat Rölli

**Beilagen:**

1. Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb) vom 1. September 2009
2. Genehmigte Pläne und Unterlagen
3. Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

Zustellung an:

- Baureag Architektengruppe AG, Müliggass 2, 6130 Willisau (als Gesuchstellerin + Planverfasserin, mit allen Beilagen (LSI))
 - Lötscher Franz, Ettiswilerstrasse 6, 6242 Wauwil (als Grundeigentümer Parz. Nr. 47)
 - Lötscher Alfred, Waldegg 19, 6242 Wauwil (als Grundeigentümer Parz. Nr. 196)
 - Wicki Jost, Wendelinsmatte 12b, 6242 Wauwil (als Einsprecher), (LSI)
 - Schaller Bruno, Luzernerstrasse 13, 6252, Dagmersellen (als Einsprecher), (LSI)
 - Grundbuchamt Willisau (nach Rechtskraftbescheidung)
 - Kantonale Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), Bewilligungs- und Koordinationszentrale, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern, (6-fach)
- Für interne Verteilung an:
- Gebäudeversicherung (gvl)
 - Kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald (law), Fischerei und Jagd (fj)
 - Kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
 - Kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
 - Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
 - Ressort Finanzen und Bau, 6242 Wauwil
 - Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten)
 - Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)

Versanddatum: 30. SEP. 2009

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Bewilligungs- und Koordinationszentrale
z H Gemeinderat Wauwil
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

1. September 2009

Stellungnahme mit Auflagen

Gesuch 2009-3089

**Gestaltungsplan „Wendelinsmatte / Waldegg“, Parz.Nr.196, 47, Wauwil
Baureag Architektengruppe AG, Müligass 2, 6130 Willisau**

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Zustellung der Gestaltungsplanunterlagen der oben erwähnten Überbauung, danken wir Ihnen bestens.

Bei der Planeinsicht stellten wir fest, dass die behindertengerechte Bauweise soweit sie in den Unterlagen erkennbar ist beachtet wurde.

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 welche einzuhalten sind, richten sich gemäss PBG § 157 und PBV § 50 ff, 52 ff sowie nach der neuen Norm SIA 500:2009 (SN 521 500) über hindernisfreie Bauten.

Besonders zu beachten sind:

- Der Zugang zu allen Gebäudeeingängen – Liftanlagen, Wohnungseingängen, etc. sind behindertengerecht und ohne Stufen oder Schwellen sowie mit einem möglichst geringen Rampengefälle / Steigung bis max. sechs Prozent zugänglich zu gewährleisten.
- Alle Sonnerie- Gegensprechanlagen und Briefkasten sind rollstuhlgängig erreichbar anzuordnen. (Anmeldemöglichkeit)
- Mind. ein Sanitärraum (Bad-WC) ist in allen Wohnungen behindertengerecht zugänglich und benutzbar sowie mit einer Türöffnung von 80 cm vorzusehen. (Durchgangsbreite)
- Keine Schwellen oder Stufen, Türanschläge sind max. 2.5 cm hoch zu beachten, auch von den Liftstationen zu den Wohnungseingängen, etc.
- Die Korridorbreite ist mind. 120 cm, bei Türöffnungen von 80 cm vorzusehen. Die Manövriertflächen und der Zugang zu allen Zimmern, Sanitärräumen, Kellerräumen, etc. sind zu beachten.
- Die Manövriertfläche ist in allen Küchen mind. 120 cm bei gegenüberliegenden Fronten einzuplanen.
- Türöffnungen und Durchgänge sind generell mind. 80 cm einzuhalten, auch zu Kellerräumen, Räumen mit Waschmaschinen, Reduit, etc.

- Die Liftkabinengrösse behindertengerecht ist je 110/140 cm und mit einer rollstuhlgängigen erreichbaren Bedienungsanordnung vorzusehen.
- Bei den Liftanlagen im Bereiche der Wohnungseingänge ist je eine Wendefläche von 140/140 cm einzuhalten. (3.7) Der seitliche Sicherheitsabstand zu Treppenanlagen ist zu beachten.
- Parkplätze 3.50 m breit, oder Randparkplätze ohne bauliche Abgrenzungen sind wie bei den Besucherparkplätzen und bei den Garagen zu gewährleisten.
- Trottoirs sind für den Fussgängerzugang abzusenken. (siehe Strassen-Wege-Plätze)

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

Kopie zu Kt: Baureag Architektengruppe AG, Müligass 2, 6130 Willisau

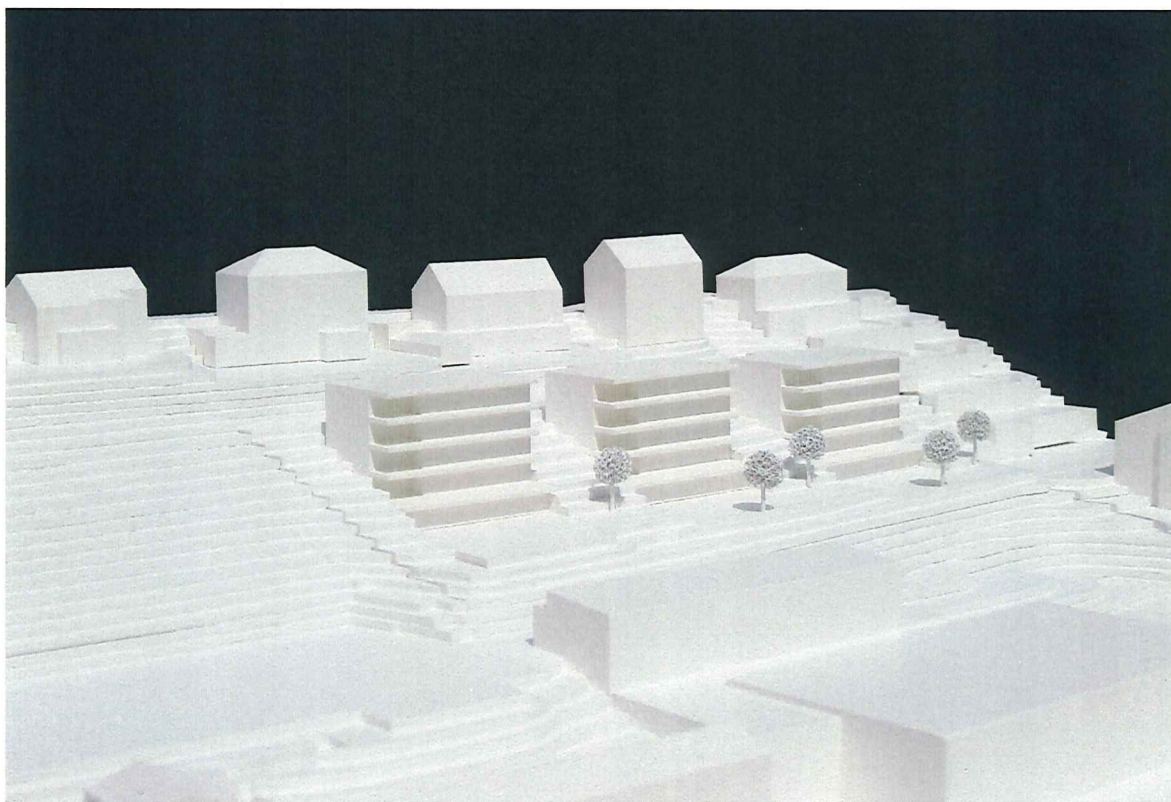
Begutachtungskosten Fr. 220.00

EINGANG
- 3. Juli 2009
Gemeindekanzlei
Wauwil

GENEHMIG
23. Sep. 2009
GEMEINDERAT WAUWIL

Gemeinde Wauwil/ Kanton Luzern
Bestimmungen zum Gestaltungsplan „Waldegg“

Wohnüberbauung Parz. Nr. 196 und Parzelle Nr. 47, 6242 Wauwil
Gestaltungsplan vom 26. Juni 2009



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitende Bestimmungen:

Art. 1	Zielsetzung	Seite	2
Art. 2	Rechtliche Voraussetzungen	Seite	2
Art. 3	Gestaltungsplanperimeter	Seite	2
Art. 4	Bestandteile des Gestaltungsplanes	Seite	2
Art. 5	Verhältnis zum BZR	Seite	2

2. Ausnützung

Art. 6	Gestaltungsplanfläche	Seite	2
Art. 7	Ausnützung, AZ	Seite	2
Art. 8	Berechnung der AGF	Seite	3

3. Bauweise

Art. 9	Erscheinungsbild der Wohnüberbauung	Seite	3
Art. 10	Materialisierung, Farben	Seite	3
Art. 11	Balkone, Terrassen	Seite	3
Art. 12	Vordächer	Seite	3
Art. 13	Baubereiche	Seite	3
Art. 14	Geschossigkeit	Seite	3
Art. 15	Höhenkoten	Seite	4
Art. 16	Dachform	Seite	4
Art. 17	Dachkoten	Seite	4

4. Erschliessung, Parkierung

Art. 18	Erschliessung für Motorfahrzeuge (Konzept Planquadrat AG Willisau)	Seite	4
Art. 19	Parkierung Bewohner/ Besucher	Seite	4
Art. 20	Veloabstellplätze	Seite	4
Art. 21	Behindertengerechtes Bauen	Seite	4
Art. 22	Kanalisation/ Entwässerung	Seite	5
Art. 23	Aussenraumbeleuchtung	Seite	5

5. Infrastruktur

Art. 24	Kinderspielplatz/Gemeinschaftsplatz/Begegnungszone	Seite	5
Art. 25	Containerabstellplatz	Seite	5

6. Umgebungsgestaltung

Art. 26	Aussen- und Freiräume	Seite	5
---------	-----------------------	-------	---

7. Diverses

Art. 27	Energiekonzept	Seite	5
Art. 28	Nutzung	Seite	5
Art. 29	Gewässerabstand	Seite	5
Art. 30	Fusswegverbindung	Seite	5
Art. 30	Schutzräume	Seite	6
Art. 31	Etappierung	Seite	6

8. Planbeilagen

Seite 6

9. Fotos Modell

Seite 7

10. Unterschriften

Seite 8

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1 Zielsetzung

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer qualitätvollen Wohnüberbauung der in der 2-geschossigen Wohnzone dicht der Gemeinde Wauwil gelegenen Grundstücke Parzelle Nr. 196 und Parzelle Nr. 47.

Auf eine sorgfältige Ausbildung der Bauten und der Umgebungsgestaltung soll grosser Wert gelegt werden.

Art. 2 Rechtliche Voraussetzungen

Der Gestaltungsplan „Waldegg“ schafft die rechtliche Voraussetzung für die Überbauung der Parzelle Nr. 196 und Parzelle Nr. 47 im Sinne von § 72 ff PBG und Art. 39 des BZR der Gemeinde Wauwil vom 2. Mai 1995 und bereinigt vom 7. Mai 2002 und 9. Mai 2006.

Art. 3 Gestaltungsplanperimeter

Massgebend für die Abgrenzung des Gestaltungsplanes ist der Situationsplan M 1:500 vom 1. Juni 2009, Plan-Nr. 001, umfassend die Grundstücke „Waldegg“ Parzelle Nr. 196 und Parzelle Nr. 47.

Art. 4 Bestandteile des Gestaltungsplanes

Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes gelten:

- Bestimmungen zum Gestaltungsplan „Waldegg“ vom 26. Juni 2009
- Situation 1:500 vom 26. Juni 2009 Plannummer 001

Orientierenden Charakter weisen folgende Unterlagen auf:

- Schnitte 1:500 vom 26. Juni 2009, Plannummer 002
- Übersichtsplan 1:200 Haus 1-3 vom 26. Juni 2009, Plannummer 003
- Entwässerungskonzept Überbauung Waldegg Parzelle Nr. 196 und Parzelle Nr. 47. (Kost+Partner AG, 6210 Sursee)

Art. 5 Verhältnis zum BZR

Soweit in diesen Bestimmungen sowie im Genehmigungsentscheid des Gemeinderates Wauwil zum Gestaltungsplan „Waldegg“ nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des PBG Kanton Luzern und des BZR der Gemeinde Wauwil.

2. Ausnützung

Art. 6 Gestaltungsplanfläche

Die anrechenbare Fläche des Gestaltungsplanperimeters beläuft sich auf 4'223 m² und setzt sich wie folgt zusammen:

- | | |
|--------------------|-----------------------------|
| - Parzelle Nr. 196 | Fläche 3'598 m ² |
| - Parzelle Nr. 47 | Fläche 625 m ² |

Art. 7 Ausnützung, AZ

Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss BZR der 2-geschossigen Wohnzone dicht zugeordnet.

Die AZ dieser Zone beträgt 0.4. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes kann der Gemeinderat zur zonengemässen Ausnützung einen Zuschlag von max. 15% gewähren. Somit beträgt die max. AZ für den Gestaltungsplanperimeter „Waldegg“ 0.46.

Die zulässige anrechenbare Geschossfläche für den Gestaltungsplanperimeter „Waldegg“ beträgt somit gemäss BZR 1'942.5 m².

Aufteilung AGF

- | | | |
|-------------|--------------------|-----------------------------|
| - Baufeld 1 | 580 m ² | anrechenbare Geschossfläche |
| - Baufeld 2 | 580 m ² | anrechenbare Geschossfläche |
| - Baufeld 3 | 580 m ² | anrechenbare Geschossfläche |
| - Baufeld 4 | 200 m ² | anrechenbare Geschossfläche |

Ausnützungsreserven können von Baufeld zu Baufeld übertragen werden.

Art. 8 Berechnung der AGF

Die Berechnung der anrechenbaren und nicht anrechenbaren Geschossflächen erfolgt nach den Vorgaben der Planungs- und Bauverordnung (PBV) Kanton Luzern.

3. Bauweise

Art. 9 Erscheinungsbild der Wohnüberbauung

Die Wohnüberbauung befindet sich in der 2-geschossigen Wohnzone dicht von der Gemeinde Wauwil. Die Gebäude im Umfeld des Gestaltungsplanperimeters sind von unterschiedlicher Grösse und Gestaltung. Dieses Grundmuster der Einzelobjekte soll weitergeführt werden, um die neue Wohnüberbauung nicht als Fremdkörper im bestehenden Kontext erscheinen zu lassen. Die neuen Gebäude der Wohnüberbauung sollen in einer zeitgemässen, modernen Architektursprache erstellt werden. Sie haben sich natürlich und selbstverständlich in die Umgebung einzufügen.

Art. 10 Materialisierung, Farben

Die Wahl des Fassadenmaterials ist frei.

Fassadenmaterial und Farben sind innerhalb der Siedlung aufeinander abzustimmen. Es sind neutrale, helle Farbtöne für die Fassadenflächen zu verwenden. Keine grellen, starken Farben für Fenster, Türen, Geländer etc. Die einzelnen Häuser haben einen ruhigen, grosszügigen und zeitlos modernen Charakter aufzuweisen.

Art. 11 Balkone Terrassen

Balkone und Terrassen dürfen das Baufeld unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände um max. 1.60m überschreiten.

Art. 12 Vordächer

Vordächer zu den Hauptgebäuden und Eingängen/Garagen sind erlaubt. Die Vordächer dürfen das Baufeld um max. 1.00m überschreiten.

Art. 13 Baubereiche

Baubereiche Garagengeschoss

- Im Situationsplan sind die Baubereiche für das Garagengeschoss bezeichnet. Das Garagengeschoss muss als gestaffelter Baukörper in Erscheinung treten. (Staffelung mind. 3.00m)

Baubereiche Hauptbauten

- Die Baufelder dienen der volumetrischen Begrenzung der Bauten. Im Situationsplan sind die Baubereiche für Hauptbauten bezeichnet und vermasst. Diese Maximalmasse der Baufelder dürfen nicht überschritten werden.

Kleinbauten

- Unter Wahrung der gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstände sind Kleinbauten ausserhalb der Baufelder gestattet.

Art. 14 Geschossigkeit

Die Geschosszahl darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen.

Bei gestaffelten Baukörpern wird die Geschosszahl für jeden der versetzten Gebäudeteile separat berechnet (Versatz mind. 3m).

Untergeschosse, die nicht als Vollgeschosse anzurechnen sind, müssen mindestens zu einem Drittel der gesamten Aussenfläche im gewachsenen oder tiefergelegten Terrain liegen.

Die Hauptbauten dürfen gemäss den im Gestaltungsplan bezeichneten Baufeldern max. 3 (Baufeld 1-3) bzw. 2 (Baufeld 4) Vollgeschosse aufweisen.

Bei den Häusern 1-3 ist das unterste Wohngeschoss als Erdgeschoss definiert.

Beim Haus 4 ist das Eingangsgeschoss als Erdgeschoss definiert.

- Haus 1 3 Vollgeschosse (unterstes Wohngeschoss nicht anrechenbar)
- Haus 2 3 Vollgeschosse (unterstes Wohngeschoss nicht anrechenbar)
- Haus 3 3 Vollgeschosse (unterstes Wohngeschoss nicht anrechenbar)
- Haus 4 2 Vollgeschosse (unterstes Wohngeschoss nicht anrechenbar)

Bei den Häusern 1-3 kann das oberste Vollgeschoss als Attikageschoss ausgebildet werden.
Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig

Art. 15 Höhenkoten

Die im Situationsplan ausgewiesenen Höhenkoten für Erdgeschosse dürfen um max. 50 cm über- bzw. unterschritten werden.

- Haus 1 OK fertig Bodenbelag Erdgeschoss: 537.20 m.ü.M
- Haus 2 OK fertig Bodenbelag Erdgeschoss: 538.10 m.ü.M
- Haus 3 OK fertig Bodenbelag Erdgeschoss: 538.50 m.ü.M
- Haus 4 OK fertig Bodenbelag Erdgeschoss: 553.50 m.ü.M

Art. 16 Dachform

Form und Neigung von Dächern sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.
Glänzende Materialien sind nicht zulässig.

Haus 1-3 sind mit Giebeldächern/Pulldächer mit einer Neigung von max. 6° alter Teilung oder mit Flachdach auszubilden.

Gegen den Hang hin geneigte Pulldächer sind nicht zulässig.

Flachdächer von Hauptbauten sind zu begrünen.

Haus 4 ist mit Giebeldach mit einer Neigung von 30°- 40° alter Teilung auszubilden
(Firstrichtung parallel zum Hang).

Art. 17 Dachkoten

Die maximalen Dachkoten der Dachränder sind definiert.

- Haus 1 OK max. Dachkote: 550.00 m.ü.M
- Haus 2 OK max. Dachkote: 551.90 m.ü.M
- Haus 3 OK max. Dachkote: 551.40 m.ü.M
- Haus 4 OK max. Dachkote: 561.60 m.ü.M

Die im Situationsplan ausgewiesenen Höhenkoten für max. Dachhöhen dürfen nicht überschritten werden. Technische Aufbauten dürfen max. 1.5 m über OK Dach geführt werden.

4. Erschliessung, Parkierung

Art. 18 Erschliessung für Motorfahrzeuge

Baufeld 1-3 wird über die Erschliessungsstrasse Wendelinsmatte erschlossen.

Baufeld 4 wird direkt ab Waldeggstrasse erschlossen.

Konzept Erschliessung/Gestaltung Strassenraum: Planquadrat AG, Willisau

Art. 19 Parkierung Bewohner/ Besucher

Pro Wohnung sind auf dem Gestaltungsplanperimeter 2 Autoabstellplätze zu erstellen.

Für Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohnungen (Baufeld 1-3) ist mind. 1 Autoabstellplatz pro Wohnung innerhalb der Gebäudevolumetrie (Garagengeschoss) zu realisieren.

Zusätzlich werden auf dem Gestaltungsplanperimeter mind. 3 Besucherparkplätze erstellt.

Art. 20 Veloabstellplätze

Die Veloabstellplätze sind in genügender Anzahl innerhalb der Gebäudevolumetrien anzuordnen bzw. direkt bei den Gebäuden angegliedert. Sie können auch als freistehende Kleinbauten realisiert werden.

Art. 21 Behindertengerechtes Bauen

Die gesetzlichen Grundlagen sind gemäss dem Amt für behindertengerechtes Bauen Luzern einzuhalten.

Art. 22 Kanalisation/ Entwässerung

Die bestehende Kanalisation muss angepasst/erweitert werden. Das Entwässerungskonzept (Kost+Partner, Sursee) hat orientierenden Charakter.

Die genauen Standorte von Hydranten, Strassenbeleuchtung, Elektro-Verteilkästen werden im Baubewilligungsverfahren definiert. Durchleitungsrechte innerhalb der Siedlung sind zu gewährleisten.

Art. 23 Aussenraumbelichtung

Die Siedlung ist mit genügend künstlichem Licht auszustatten. Die Beleuchtung der Spielstrasse/Begegnungszone ist zu jedem Zeitpunkt des Baufortschrittes zu gewährleisten. Blendungen in die Wohnhäuser sind zu vermeiden.

5. Infrastruktur

Art. 24 Kinderspielplatz/Gemeinschaftsplatz/Begegnungszone

- Am Ende der Erschliessungsstrasse ist ein Kinderspielplatz/Gemeinschaftsplatz zu erstellen
- Die allgemeinen Grünflächen sind für die Bewohnerschaft zugänglich und als Spielflächen nutzbar.
- Die Erschliessungsstrasse wird als Begegnungszone und Spielplatzfläche gestaltet. Die Begegnungszone wird mit einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen gemäss Situationsplan M 1:500 vom 1. Juni 2009, Plan-Nr. 001 strukturiert.

Art. 25 Containerabstellplatz

Beim Siedlungseingang ist ein zentral angeordneter Abstellplatz für Kehrrichtcontainer anzulegen. Gestaltung und Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren definiert.

6. Umgebungsgestaltung

Art. 26 Aussen- und Freiräume

Für die Umgebungsgestaltung hat der Plan Situation 1:500 vom 26. Juni 2009, Plannummer 001 orientierenden Charakter.

Mit jeder Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Der Plan kann mit dem Erdgeschossplan kombiniert werden. Im Umgebungsgestaltungsplan ist folgendes festzuhalten:

- angrenzende Grün- und Gartenbereiche
- Böschungen resp. Stützmauern
- vorgesehene Bepflanzungen

7. Diverses

Art. 27 Energiekonzept

Die gesetzlichen Energievorschriften sind einzuhalten. Für die Wärmeerzeugung sind ökologische Heizsysteme einzusetzen (u.a. Wärmepumpen, Holzfeuerungen u. dgl.) Heizzentralen pro Haus (flexible Etappierbarkeit).

Art. 28 Nutzung

Die Bauten dienen der Wohnnutzung. Nicht störende kleinere Geschäfts- und Gewerbebetriebe sind zulässig.

Art. 29 Gewässerabstand

Der Gewässerabstand richtet sich nach den Bestimmungen des Gesetzes über den Wasserbau und die Wasserkraft. Der Mindestabstand von 6m ab Böschungsoberkante ist einzuhalten.

Art. 30 Fusswegverbindung

Die Fusswegverbindung entlang des Baches ist aufrecht zu erhalten.

Art. 31 Schutzräume

Erstellung von Schutzräumen resp. Befreiung der Schutzraumbaupflicht wird im Baubewilligungsverfahren geregelt.

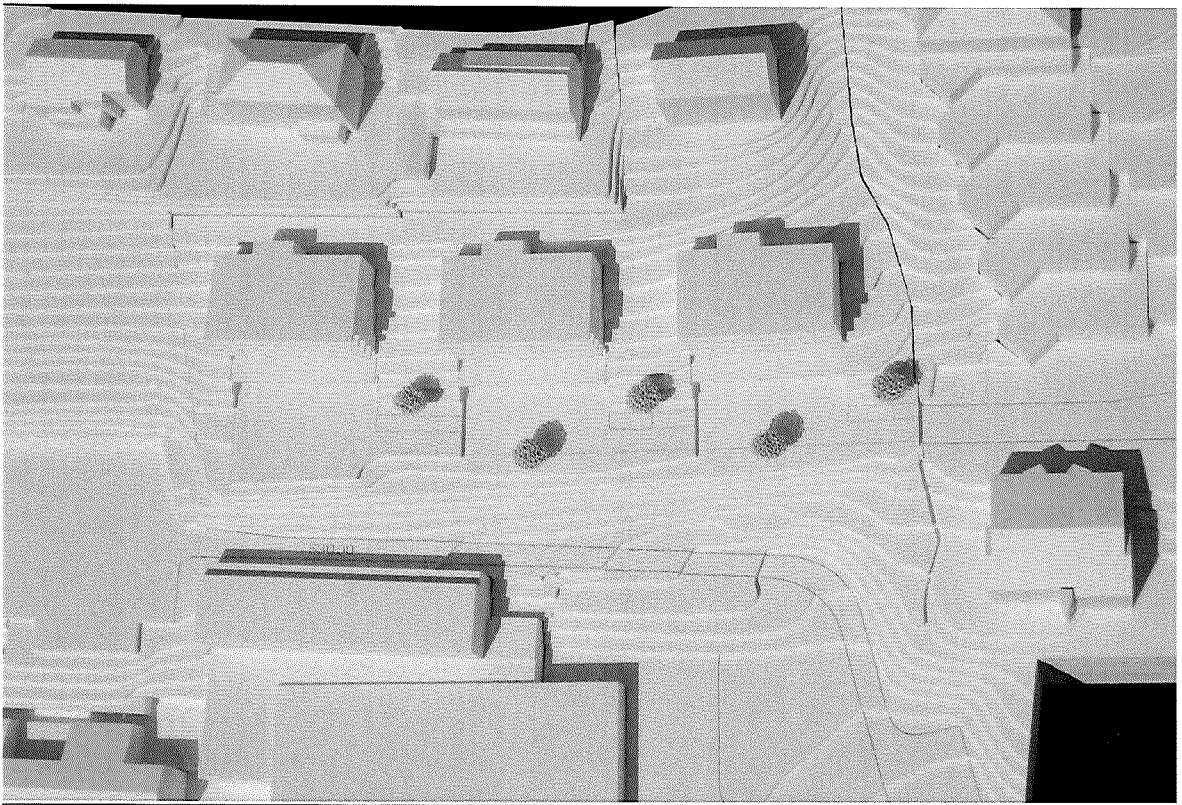
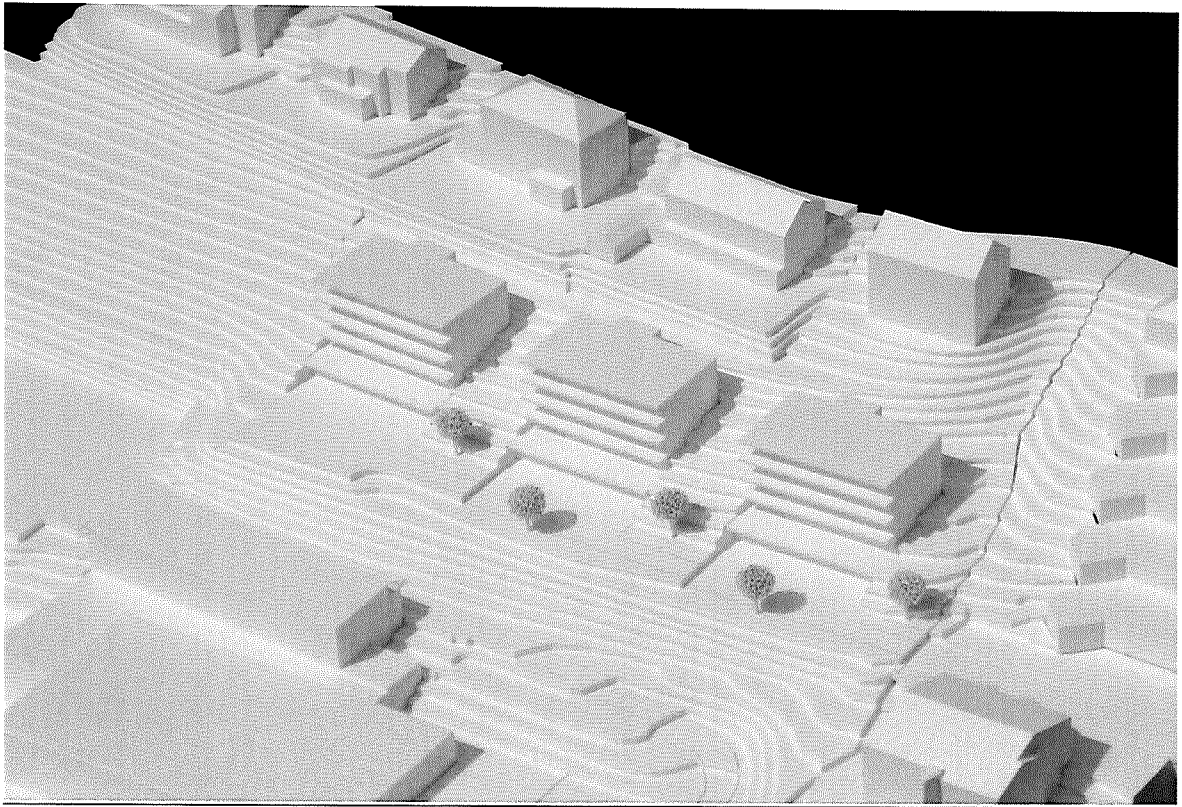
Art. 32 Etappierung

Die Siedlung soll in Etappen realisiert werden. Die Reihenfolge der Realisierung der einzelnen Gebäude ist frei. Von der Etappierung abhängige Provisorien, z.B. Parkierungsflächen, Containerstandort, Ver- und Entsorgungsleitungen, Strassenbeleuchtung etc. werden im Baubewilligungsverfahren definiert.

8. Planbeilagen

- Situation 1:500 vom 26. Juni 2009 Plannummer 001
- Schnitte 1:500 vom 26. Juni 2009, Plannummer 002 (mit orientierendem Charakter)
- Übersichtsplan 1:200 Haus 1-3 vom 26. Juni 2009, Plannummer 003 (mit orientierendem Charakter)
- Entwässerungskonzept Überbauung Waldegg Parzelle Nr. 196 und Parzelle Nr. 47, Kost+Partner AG, 6210 Sursee. (mit orientierendem Charakter)
- Werkleitungspläne (Grundbuchpläne mit best. Leitungen)
- Geländeaufnahmen (Mathys Ingenieurbüro, Huttwil)
- Fotos Grundstück

9. Fotos Modell



10. Unterschriften

Grundeigentümer:


Parzelle Nr. 196:

Lötscher Alfred, Waldegg 19, 6242 Wauwil



Parzelle Nr. 47:

Lötscher Franz, Ettiswilerstrasse 6, 6242 Wauwil



Gesuchsteller / Projektverfasser:

Baureag Architektengruppe AG,
Müligass 2, 6130 Willisau



Ort, Datum:









Willisau, 26. Juni 2009



Objekt: 1497

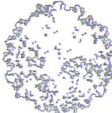
GESTALTUNGSPLAN WALDEGG

C3/1497_MFH_Wauwil_3/100_Gestaltungsplan/Situation.d

Legende

-  Grünfläche (Rasen, Magerwiese)
-  Spielplatz / Gemeinschaftsplatz
-  Parkplatz Besucher (Sickerbelag)
-  Erschliessung/Begegnungszone (Belag)
-  Vorplatz (Sickerbelag, mind. 5.00m)
-  Containerplatz
-  Baufeld Hauptbauten 3 Vollgeschosse (Staffelung Hauptbau/Garagengeschoss mind. 3.00m)
-  Baufeld Garagengeschoss

-  Gewässerabstand
-  Gestaltungsplan Perimeter

-  Hochstämmiger Laubbaum

GENEHMIGT:
23. Sep. 2009
GEMEINDERAT WAUWIL

EINGANG
24. Juli 2009
Gemeindekanzlei
Wauwil

N

SITUATION

PLAN-NR.

OBJEKT 1497

001

GESTALTUNGSPLAN WALDEGG
PARZ. 47, 196
6242 WAUWIL

MST. 1:500

DAT. 26.06.2009

REV. 23.07.2009

GEZ. MB

FOR. 63/30



Baureag Architektengruppe AG

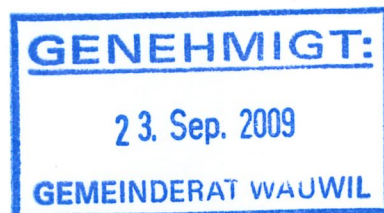
Müligass 2
6130 Willisau
Telefon 041 972 80 80
Fax 041 972 80 81

Bahnhofstrasse 7B
6210 Sursee
Telefon 041 925 77 55
Fax 041 925 77 56

Objekt: 1497

GESTALTUNGSPLAN WALDEGG

C3/1497_MFH_Wauwil_3/100_Gestaltungsplan/Grundrissnachweis.d



AGF TOTAL pro MFH:

Baufeld 1	580 m ²
Baufeld 2	580 m ²
Baufeld 3	580 m ²
Baufeld 4	200 m ²

AGF Total 1'940 m²

Gestaltungsplanperimeter

Parzelle Nr. 196	3'598 m ²
Parzelle Nr. 47	625 m ²
Total	4'223 m ²

(AGF möglich 1'942.5 m²)

AZ = 0.46

GRUNDRISSNACHWEIS

PLAN-NR.

OBJEKT 1497

003

GESTALTUNGSPLAN WALDEGG
PARZ. 47, 196
6242 WAUWIL

MST. 1:200

DAT. 26.06.2009

REV.

GEZ. MB

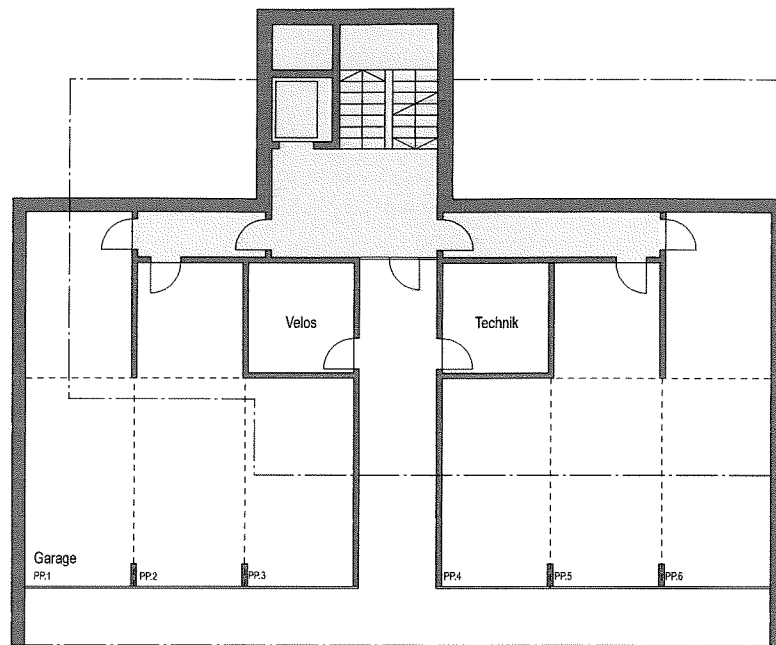
FOR. 63/30



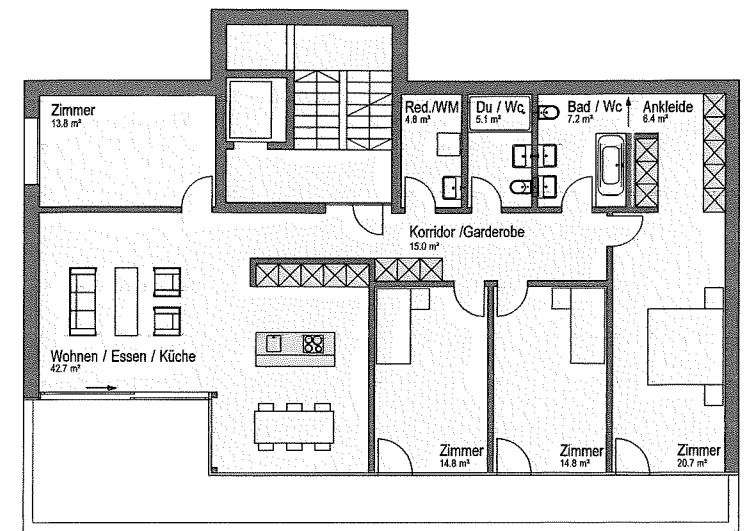
Baureag Architektengruppe AG

Müligass 2
6130 Willisau
Telefon 041 972 80 80
Fax 041 972 80 81

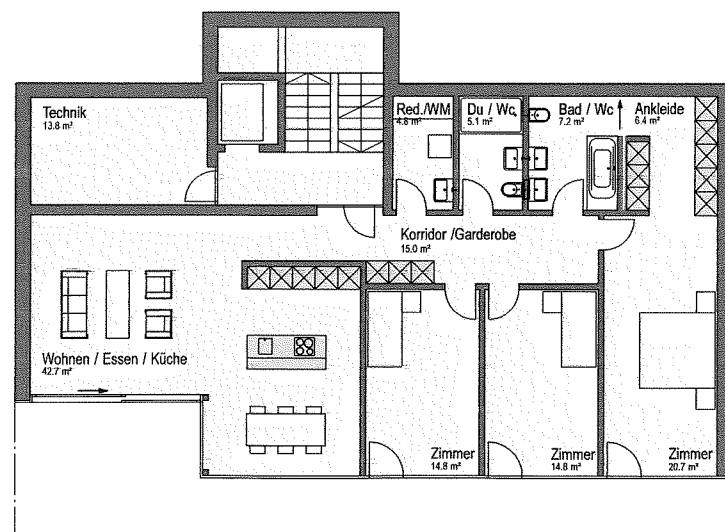
Bahnhofstrasse 7B
6210 Sursee
Telefon 041 925 77 55
Fax 041 925 77 56



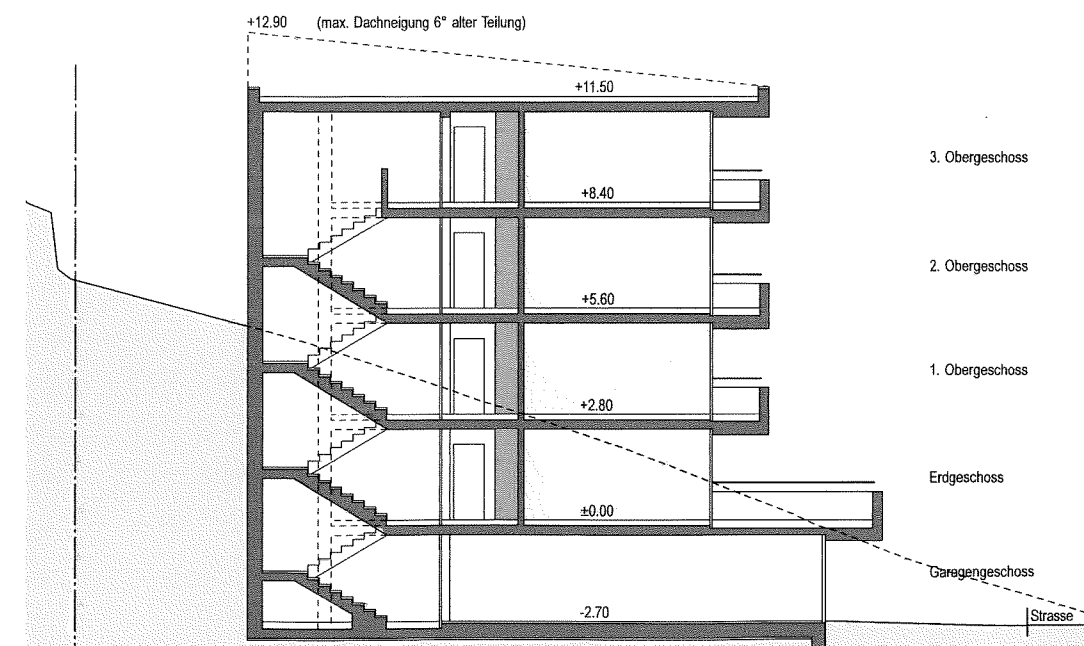
Garagengeschoss
AGF: 41.0 m², Bonus IV-gängig 1 m², AGF Netto 40.0 m²



1. - 3. Obergeschoss
AGF: 177.6 m², Bonus IV-gängig 2 m², AGF Netto 175.6 m²



Erdgeschoss
nicht anrechenbar



Querschnitt

Objekt: 1497

GESTALTUNGSPLAN WALDEGG

C3/1497_MFH_Wauwil_3/100_Gestaltungsplan/Querschnitte.d

GENEHMIGT:
23. Sep. 2009
GEMEINDERAT WAUWIL

EINGANG
24. Juli 2009
Gemeindekanzlei
Wauwil

QUERSCHNITTE

PLAN-NR.

OBJEKT 1497

002

GESTALTUNGSPLAN WALDEGG
PARZ. 47, 196
6242 WAUWIL

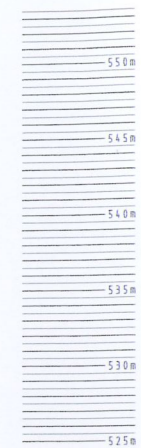
MST. 1:500

DAT. 26.06.2009

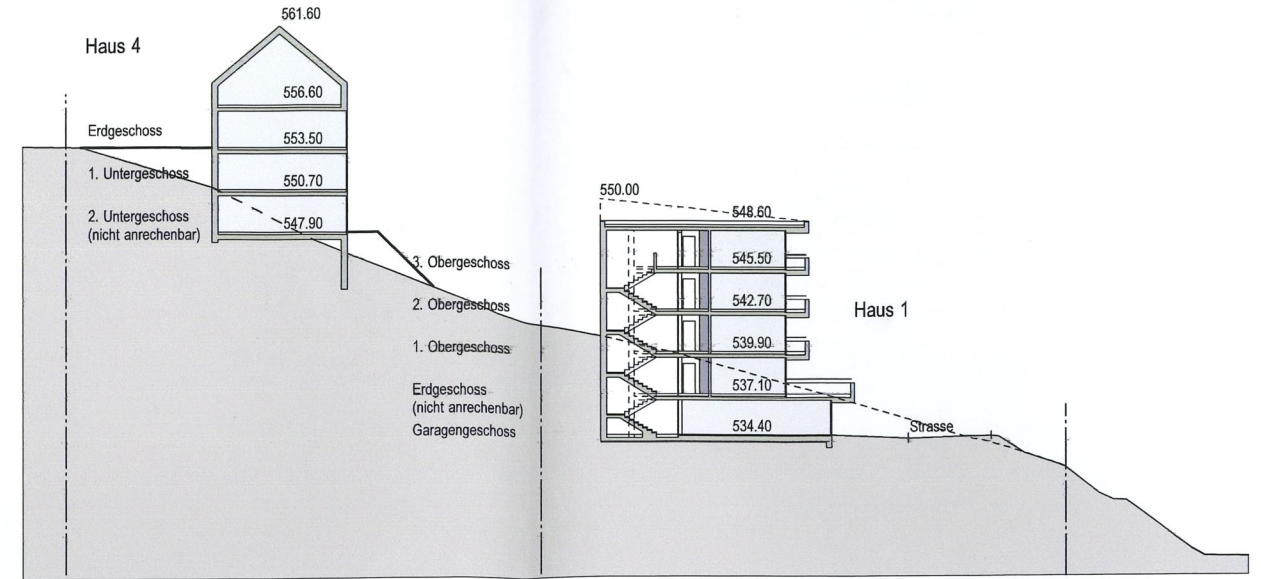
REV.

GEZ. MB

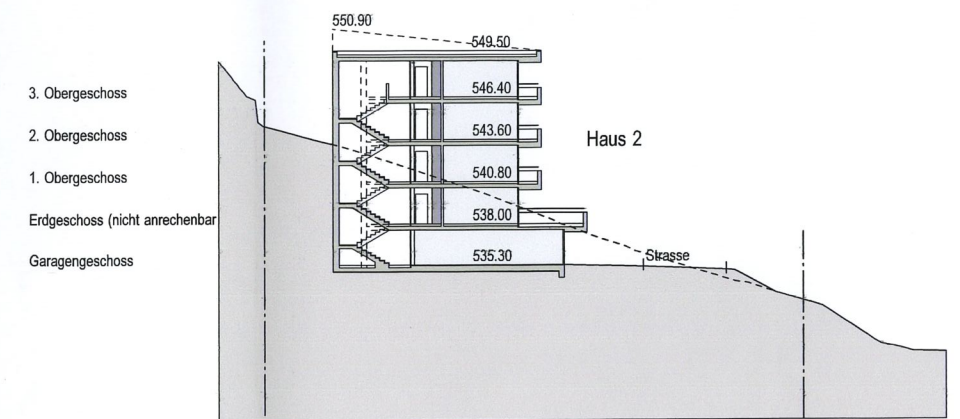
FOR. 42/30



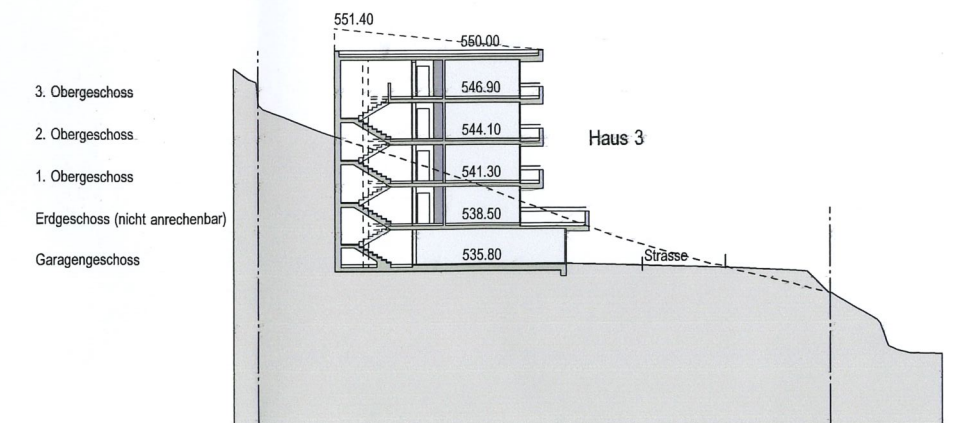
Schnitt Haus 1



Schnitt Haus 2



Schnitt Haus 3





Überbauung Waldegg Parzelle 47 + 196

Entwässerungskonzept

Massnahme 2

Regenwasserleitung Engelberg - Sandlochbach

Verlegung Schmutzwasserleitungen

KS 104 bis KS 121 und KS 148 bis 147

Sursee, 16. März 2009

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage.....	3
2	Projektbeschrieb.....	3
2.1	Massnahme 2: Regenwasserleitung Engelberg - Sandlochbach	3
2.2	Verlegung Schmutzwasserleitungen	3
2.3	Schmutzwasseranschluss Parzelle 541	4
2.4	Entwässerung Gebiet Waldegg, Parzellen 47, 196.1 + 196.2	4
2.5	Fazit	4
3	Kostenschätzung (+/- 30 %).....	4
3.1	Schmutzwassersammelleitung:	4
3.2	Regenwassersammelleitung:	4
3.3	Speicherkanal:.....	4
3.4	Kostenzusammenstellung:	4
4	Fazit	5
5	Beilagen	5

1 Ausgangslage

Im Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Wauwil ist die Regenwasserleitung Engelberg - Sandlochbach, als kurzfristige Massnahme 2 aufgeführt. Die geplante Leitung führt durch das unüberbaute Siedlungsgebiet Waldegg. Das Gebiet umfasst die Parzelle 541 (Gemeinde) sowie die Parzellen 47 und 196 (Privat).

Für das erwähnte Siedlungsgebiet waren bis heute keine konkreten Vorstellungen bezüglich der Überbauung vorhanden. Deshalb hatte der Gemeinderat die kurzfristige Umsetzung der Massnahme 2 vorerst zurückgestellt.

Im Jahre 2008 wurde im Auftrag der Gemeinde Wauwil eine Erschliessungsskizze inkl. möglicher Überbauung für das Gebiet Waldegg, Parzellen 47, 196 und 541 erstellt (Anhang 1). Mit dem Verkauf der Parzellen 47 und 196 wurde ein zweiter Entwurf zur Überbauung dieser beiden Parzellen ausgearbeitet (Anhang 2). Damit liegt ein machbarer, konkreter Vorschlag zwecks Überbauung der Parzelle 47 und 196 vor.

Aufgrund der heutigen Situation kann demzufolge die neue Regenwasserleitung Engelberg – Sandlochbach definitiv geplant und koordiniert mit der Überbauung Waldegg realisiert werden.

Die geplante Überbauung tangiert auch die bestehenden Schmutzwasserleitungen KS 104 bis KS 121 sowie KS 148 bis 147. Die Verlegung dieser öffentlichen Schmutzwasserleitungen ist aber zwingend. Die bestehende Reinwasserleitung KS 5150 bis Sandlochbach ist davon nicht betroffen.

Für die gemeindeeigene Parzelle 541 besteht z. Z. kein konkretes Überbauungskonzept. Deshalb kann die Linienführung der neuen Regenwasserleitung eventuell inkl. separater Retention (Speicherkanal mit Drosselung) nicht definitiv festgelegt werden.

Zur Massnahme 2, Regenwasserleitung Engelberg – Sandlochbach liegt ein erstes Projekt (1997), Verfasser Kost + Partner AG, Sursee, vor. In diesem Projekt war keine Retention (Speicherkanal, etc.) vorgesehen.

Ein weiteres Vorprojekt (inkl. Speicherkanal) wurde 2006 als Entwurf erarbeitet (Anhang 3).

2 Projektbeschreibung

Zum Entwässerungskonzept Gebiet Waldegg liegt eine erste grobe Vorstudie (2009) vor (Anhang 5). Im Übersichtplan (1:500) sind die wichtigsten Massnahmen skizzenhaft dargestellt. Die Schmutzwasserleitungen (Rot) sowie die Regenwasserleitungen (Blau) inkl. den erforderlichen Anschlussschächten (Bezeichnung A – N) sind ersichtlich.

2.1 Massnahme 2: Regenwasserleitung Engelberg - Sandlochbach

Das Projekt ist mit der geplanten Überbauung Waldegg zu koordinieren. Im Projekt sind die folgenden Fragen zu klären:

- Linienführung der Regenwasserleitung (G – N)
- Nennweite (massgebender Regenwasserabfluss vor und nach der Retention)
- Standort / Speichervolumen der Retention (Parzelle 541 oder 47 + 196)
- Regelung des betrieblichen und baulichen Unterhaltes
- Kostenverteiler (Investition – Baubeitrag / Unterhalt - Gebühren)

2.2 Verlegung Schmutzwasserleitungen

Im Bereich der Teilparzelle 196.2 sowie dem östlichsten Teil der Parzelle 196.1 müssen die bestehenden Schmutzwasserleitungen KS 104 – 121 respektive 148 bis 147 verlegt werden. Im beiliegenden Übersichtsplan 1: 500 (Anhang 4) ist eine machbare Lösung, Strecke A – 121 eingezeichnet.

2.3 Schmutzwasseranschluss Parzelle 541

Zur Entsorgung des Schmutzwassers der gemeindeigenen Parzelle 541 wäre die Verlängerung (F – E) der Schmutzwasserleitung (E – 12) vorgesehen.

2.4 Entwässerung Gebiet Waldegg, Parzellen 47, 196.1 + 196.2

Das Gebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzabwasser kann beim Kontrollschacht 121 eingeleitet werden. Regenabwasser darf keines eingeleitet werden. Berechnete Flächen von Terrassen, Balkonen, etc. sind mittels Speier oder über Fallrohre mit direktem Ablauf über Terrain zu entwässern.

Das Regenwasser (Dach, Vorplätze, Strasse, etc.) darf nur gedrosselt in den Sandlochbach eingeleitet werden. Die erforderlichen Retentionsmassnahmen (z. B. Dachbegrünung, humusierte Mulden, Speicherkanäle, etc.) sind vorzusehen. In der Erschliessungstrasse besteht die Möglichkeit das erforderliche Speichervolumen (z. B. Speicherkanal mit Drosselung) einzubauen. Aus wirtschaftlichen und betrieblichen Überlegungen ist eine kombinierte Lösung mit der GEP-Massnahme 2 (Retention Engelberg inkl. Parzelle 541) anzustreben.

2.5 Fazit

Im Zusammenhang mit der Überbauung Waldegg kann die GEP-Massnahme 2 optimal umgesetzt werden. Offen ist die Aufteilung der Investitionskosten, die Festlegung der Eigentumsverhältnisse (Bauherr) sowie die Zuständigkeit für den späteren betrieblichen und baulichen Unterhalt der neuen Abwasseranlagen.

3 Kostenschätzung (+/- 30 %)

3.1 Schmutzwassersammelleitung:

Die Kostenschätzung umfasst die neue Schmutzwassersammelleitung, KS A bis KS 121 respektive F bis C sowie die dazu erforderlichen Kontrollschächte. Die Leitungslänge beträgt ca. 155 m. Die geschätzten Kosten betragen ca. CHF 135'000, inkl. Honorar, Baunebenkosten und Unvorhergesehenes, exkl. Mehrwertsteuer.

3.2 Regenwassersammelleitung:

Die Kostenschätzung umfasst die neue Regenwassersammelleitung, KS G bis N (Einlauf Sandlochbach) sowie die dazu erforderlichen Kontrollschächte. Die Leitungslänge beträgt ca. 150 m (ohne Länge des Speicherkanals). Die geschätzten Kosten betragen ca. CHF 125'000, inkl. Honorar, Baunebenkosten und Unvorhergesehenes, exkl. Mehrwertsteuer.

3.3 Speicherkanal:

Die Kostenschätzung umfasst den Speicherkanal inkl. Drosselung. In der Vorstudie 2006 (Anhang 4) wurde für das Gebiet Engelberg ein Speichervolumen von ca. 45 m³ ermittelt. Für die Parzelle 541 wird das Volumen um ca. 5 m³ erhöht. Das erforderliche Speichervolumen beträgt somit ca. 50 m³. Die Gesamtkosten für den Speicherkanal (Volumen 50 m³) betragen ca. CHF 110'000, exkl. Mehrwertsteuer.

Für die geplante Überbauung Waldegg wurde kein Retentionsvolumen ermittelt respektive im obigen Betrag sind dafür auch keine Bau- und Planungskosten eingerechnet.

3.4 Kostenzusammenstellung:

Die Kostenschätzung basiert auf Erfahrungszahlen identischer Projekte sowie auf den im Übersichtsplan 1:500 dargestellten respektive unter Kap. 3.1 bis 3.3 aufgeführten Abwasseranlagen.

1. Schmutzwasserleitung	Fr.	95'000
2. Regenwasserleitung	Fr.	90'000
3. Speicherkanal	Fr.	80'000
4. Baunebenkosten (Gebühren, Versicherung, Bestandesaufnahmen, Durchleitungsrechte, Abklärungen Hausanschlüsse, Werkleitungen, etc.)	Fr.	7'000
5. Honorar für Projekt und Bauleitung (ca. 15 %)	Fr.	43'000
6. Unvorhergesehenes / Rundung (ca. 10 %)	Fr.	30'000
Gesamtkosten : (+/- 30 %), exkl. Mehrwertsteuer		Fr. 345'000

Die vereinfachte Aufteilung der gesamten Investitionskosten (+/- 30 %) von Fr. 345'000 auf die beteiligten Bauherrschaften ergibt folgendes:

• Einwohnergemeinde Wauwil:	Fr.	295'000	Anteil	85 %
• Bauherrschaft Waldegg:	Fr.	50'000	Anteil	15 %
Gesamtkosten	Fr.	345'000		100%

Der Kostenverteiler für das Entwässerungskonzept „Überbauung Waldegg“ liegt dem Bericht bei (Anhang 5).

4 Fazit

Im Zusammenhang mit der Überbauung Waldegg kann die GEP-Massnahme 2 optimal umgesetzt werden.

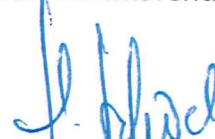
Offen ist die definitive Aufteilung der Investitionskosten (Anhang 5), die Festlegung der Eigentumsverhältnisse sowie die Zuständigkeit für den betrieblichen und baulichen Unterhalt der neuen Abwasseranlagen im Gebiet Waldegg.

5 Beilagen

- Anhang 1: Erschliessungsskizze Waldegg, 1:1000, September 2008,
- Anhang 2: Vorprojekt Situation, 1: 500, Februar 2009,
- Anhang 3: Vorstudie Regenwasserleitung inkl. Speicherkanal, September 2006,
- Anhang 4: Vorschlag Entwässerungskonzept Waldegg, März 2009,
- Anhang 5: Kostenverteiler, Entwurf, März 2009

Sursee, 16. März 2009

Der Berichtsverfasser


Theo Schoch



Fazit Parzelle 31

Erschliessung:
Verlängerung der Erschliessungsstrasse von Osten

Strassenhöhen und die Grösse vom Wendeplatz (Müllfahrzeug Frey) sind vom Ingenieur zu überprüfen

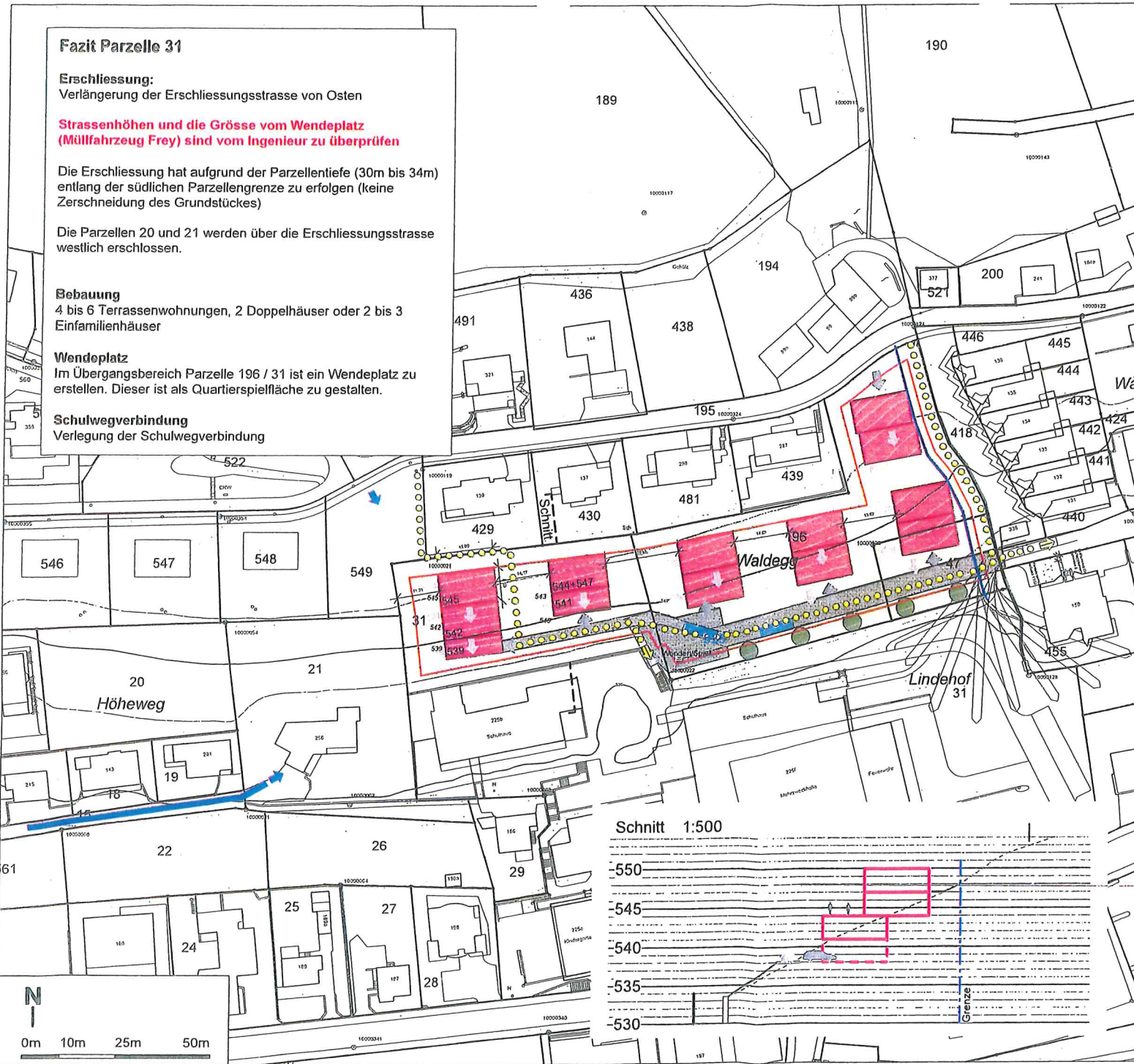
Die Erschliessung hat aufgrund der Parzellentiefe (30m bis 34m) entlang der südlichen Parzellengrenze zu erfolgen (keine Zerschneidung des Grundstückes)

Die Parzellen 20 und 21 werden über die Erschliessungsstrasse westlich erschlossen.

Bebauung
4 bis 6 Terrassenwohnungen, 2 Doppelhäuser oder 2 bis 3 Einfamilienhäuser

Wendeplatz
Im Übergangsbereich Parzelle 196 / 31 ist ein Wendeplatz zu erstellen. Dieser ist als Quartiersspielfläche zu gestalten.

Schulwegverbindung
Verlegung der Schulwegverbindung



Gemeinde Wauwil

Erschliessungsskizze Waldegg

1: 1000

Variante

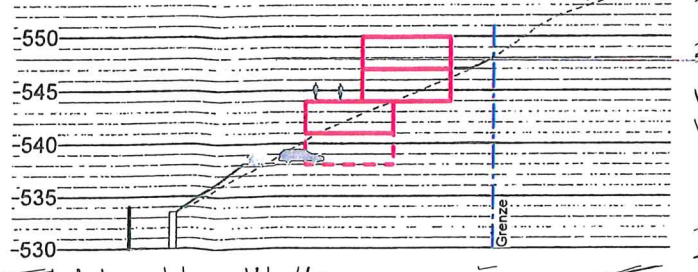
September 2008

GENEHMIGT:
23. Sep. 2009
GEMEINDERAT WAUWIL

Legende

- Erschliessungs- bzw. Aufenthalt und Spielstrasse
- Zufahrt / Parkierung
- Mögliche Gebäude (15m x 8.5m = 128 m2)
- Terrasse / Sitzplatz
- 551 ca. Kote Wohnbereich
- 551 Kote bestehendes Terrain
- 536 ca. Kote Strasse
- Grenzabstand 4m
- Gewässerabstand ab OK-Böschung 6m
- Verkehr übergeordnete Erschliessung**
- Verkehrserschliessung in der Umgebung
- Mögliche Schulwegverbindungen

Schnitt 1:500



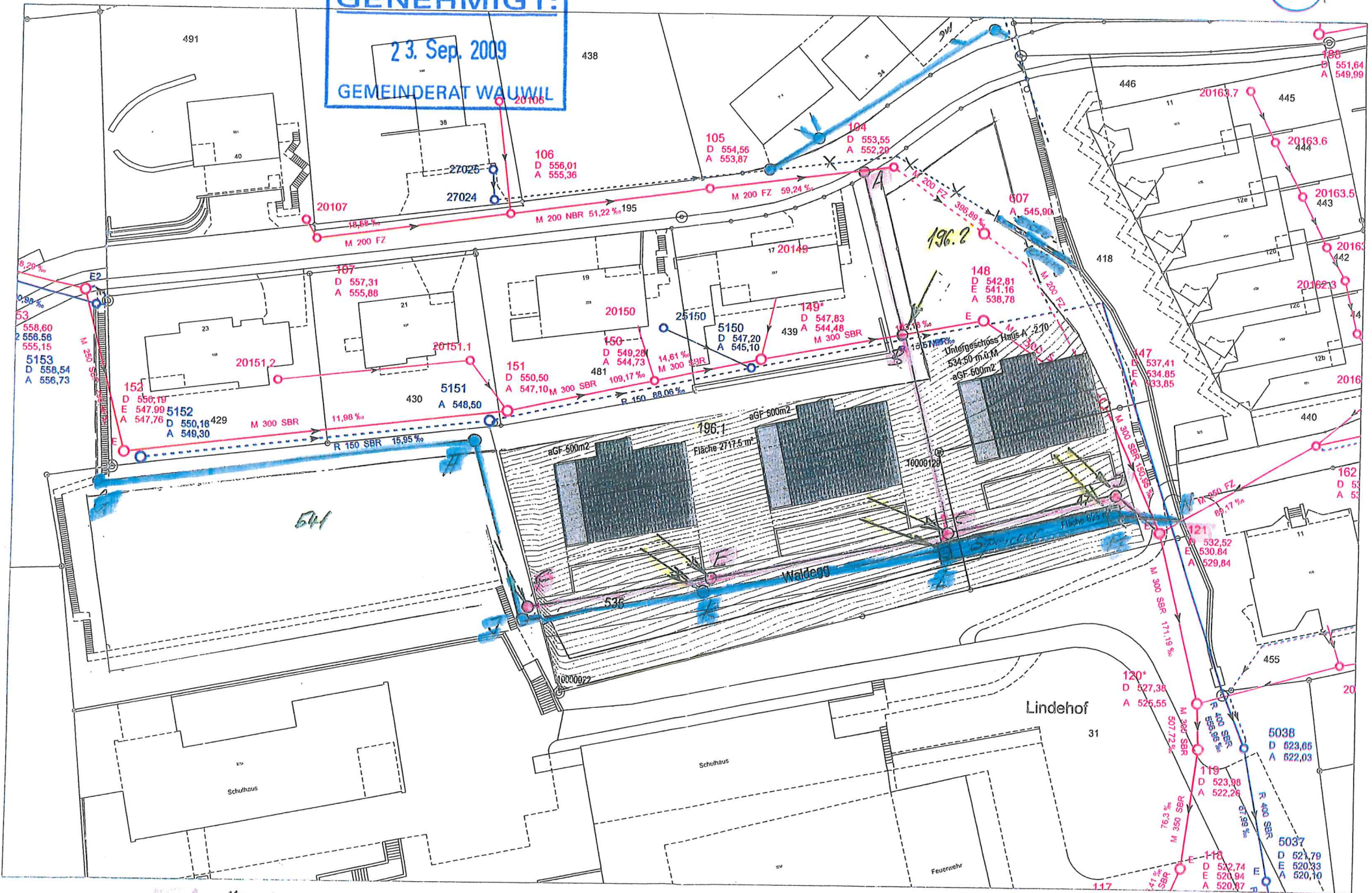
Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach - Station
Telefon 051 469 44 44 - Fax 051 469 44 45 - sempach@plantteam.ch - www.plantteam.ch



Dat. 22.9.2008 Gez. d. Datel: wau_studie_Waldegg_080922 Grundl. gen: AV-Daten vom 08

Überbauung Waldegg
Verlegung Kanalisation

3

GENEHMIGT:
23. Sep. 2009
GEMEINDERAT WAUWIL



 Verdichtertes Abwasser
 Unverdichtertes Abwasser

 Anschließende Überbauung Waldegg (Parzelle 196.1 + 196.2 resp. 09)

Kontrollschacht (zweikammerig)
Abmessung: 4.05 x 1.70 x 2.40 m (Ortbeton)

Regenabwasserspeicher:

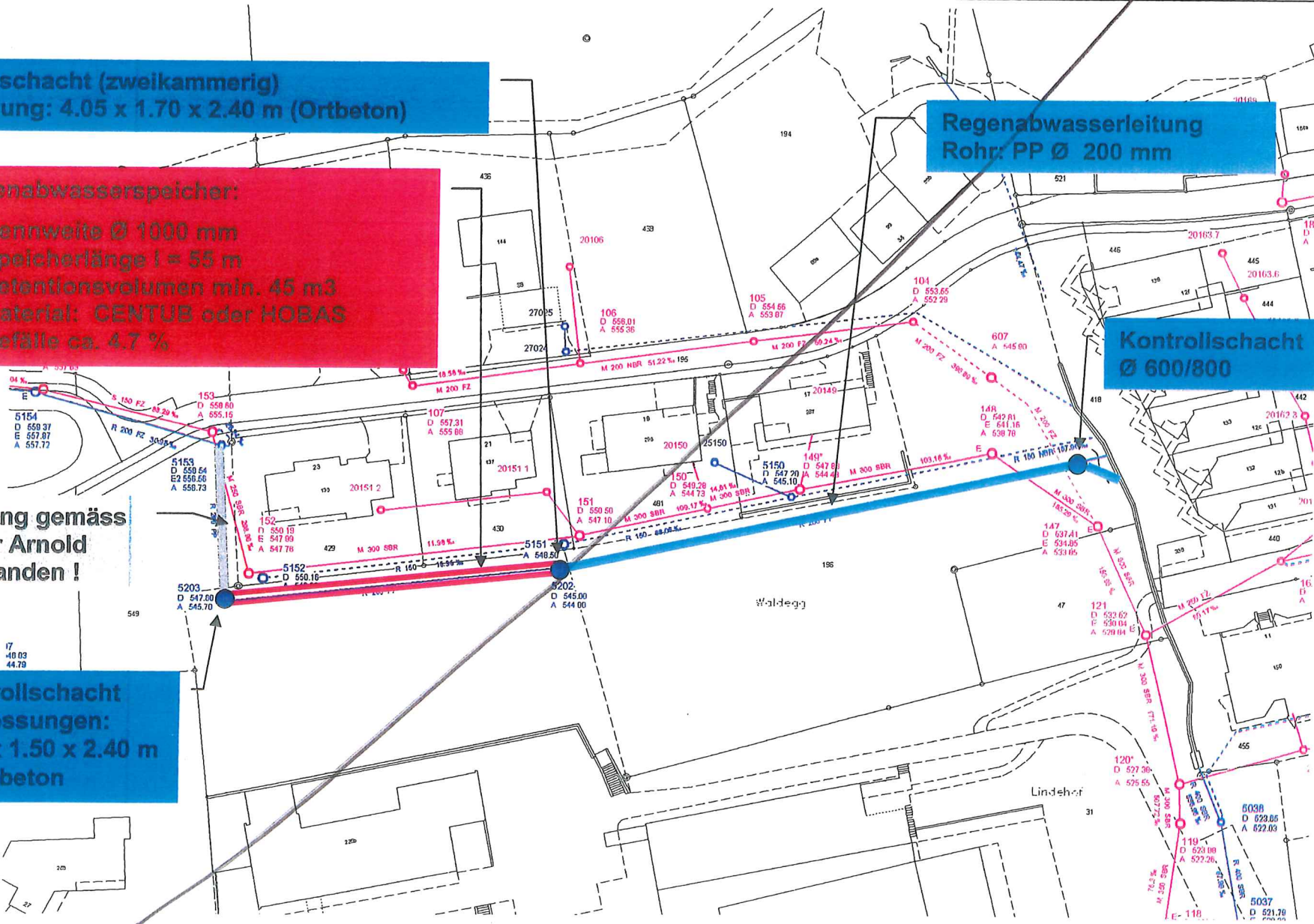
- Nennweite Ø 1000 mm
- Speichertiefe l = 55 m
- Retentionsvolumen min. 45 m³
- Material: CENTUB oder HOBAS
- Gefälle ca. 4.7 ‰

Regenabwasserleitung
Rohr: PP Ø 200 mm

Kontrollschacht
Ø 600/800

Leitung gemäss
Peter Arnold
vorhanden !

Kontrollschacht
Abmessungen:
1.50 x 1.50 x 2.40 m
in Ortbeton





Digitales Terrainmodell

Äquidistanz = 0.25m

Situationsplan 1 : 200

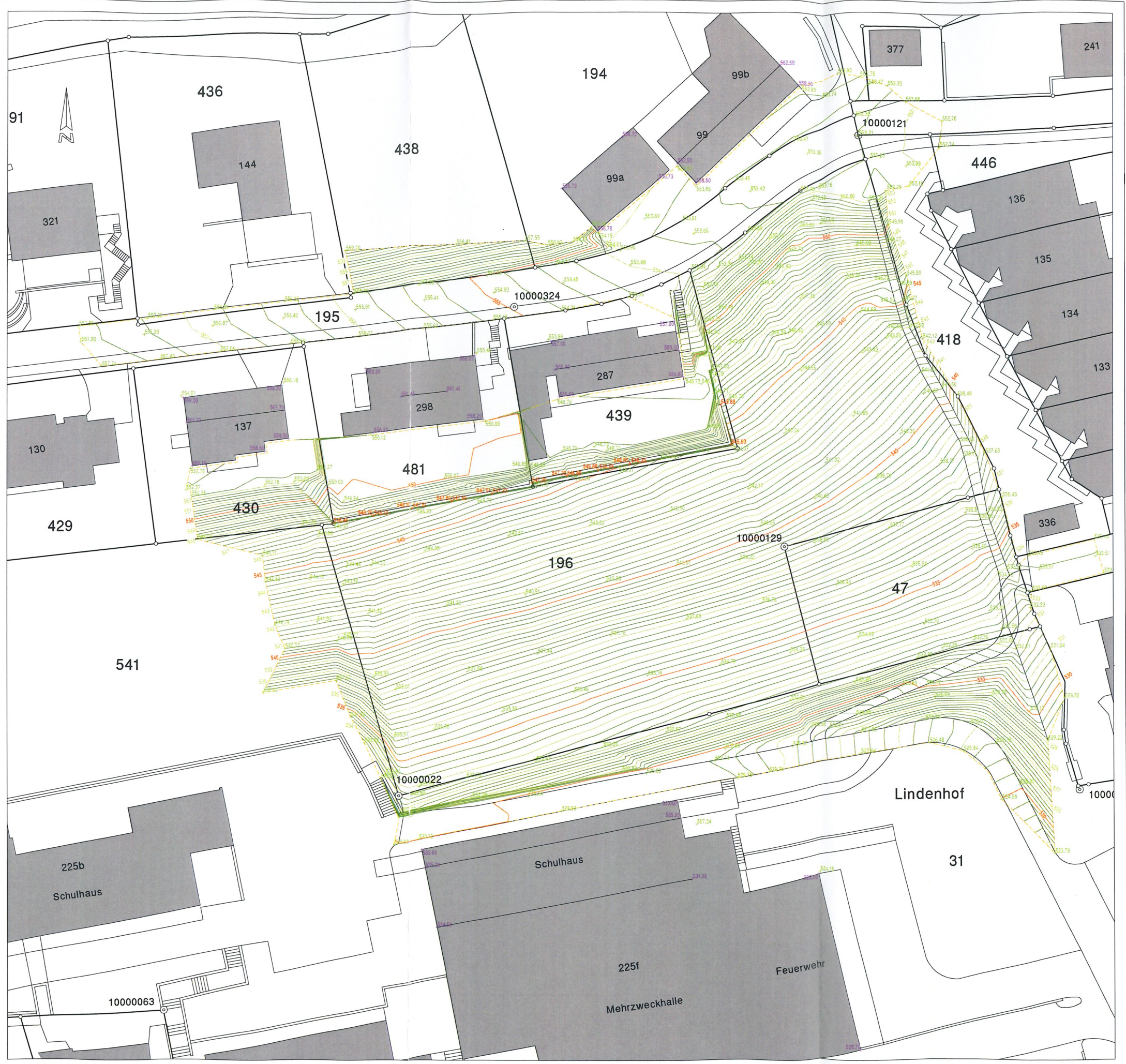
Plan Nr.: 3729 - 01	rev.	Ingenieurbüro Mathys AG Brunnenplatz 6 4950 Hutwil info@ing-mathys.ch www.ing-mathys.ch	Tel: 062/ 962 25 22 Fax: 062/ 962 32 81
Datum: 30.01.2009			
gez.: wtl	kontr.:		

Legende:

- Höhenkurve
- Terrainpunkt 552.18
- Mauerpunkt 548.40
- Traul- / Firspunkte 559.30

EINGANG
 24. Juli 2009
 Gemeindekanzlei
 Wauwil

GENEHMIGT:
 23. Sep. 2009
 GEMEINDERAT WAUWIL





VORSICHT
ALLE LEITUNGEN SIND SPANNUNGSFÜHREND

Abweichungen von den eingetragenen Massen sind möglich. Die genaue Lage der Leitungen muss durch Sondagen überprüft werden. Diese Plankopie ist nur zur Zeit des Ausgabetermins aktuell.

GENEHMIGT:
 24. Sep. 2009
GEMEINDERAT WAUWIL



Centralschweizerische Kraftwerke AG
 Hirschengraben 33
 Postfach, 6002 Luzern
 Telefon 041 249 53 55
 Telefax 041 249 54 74

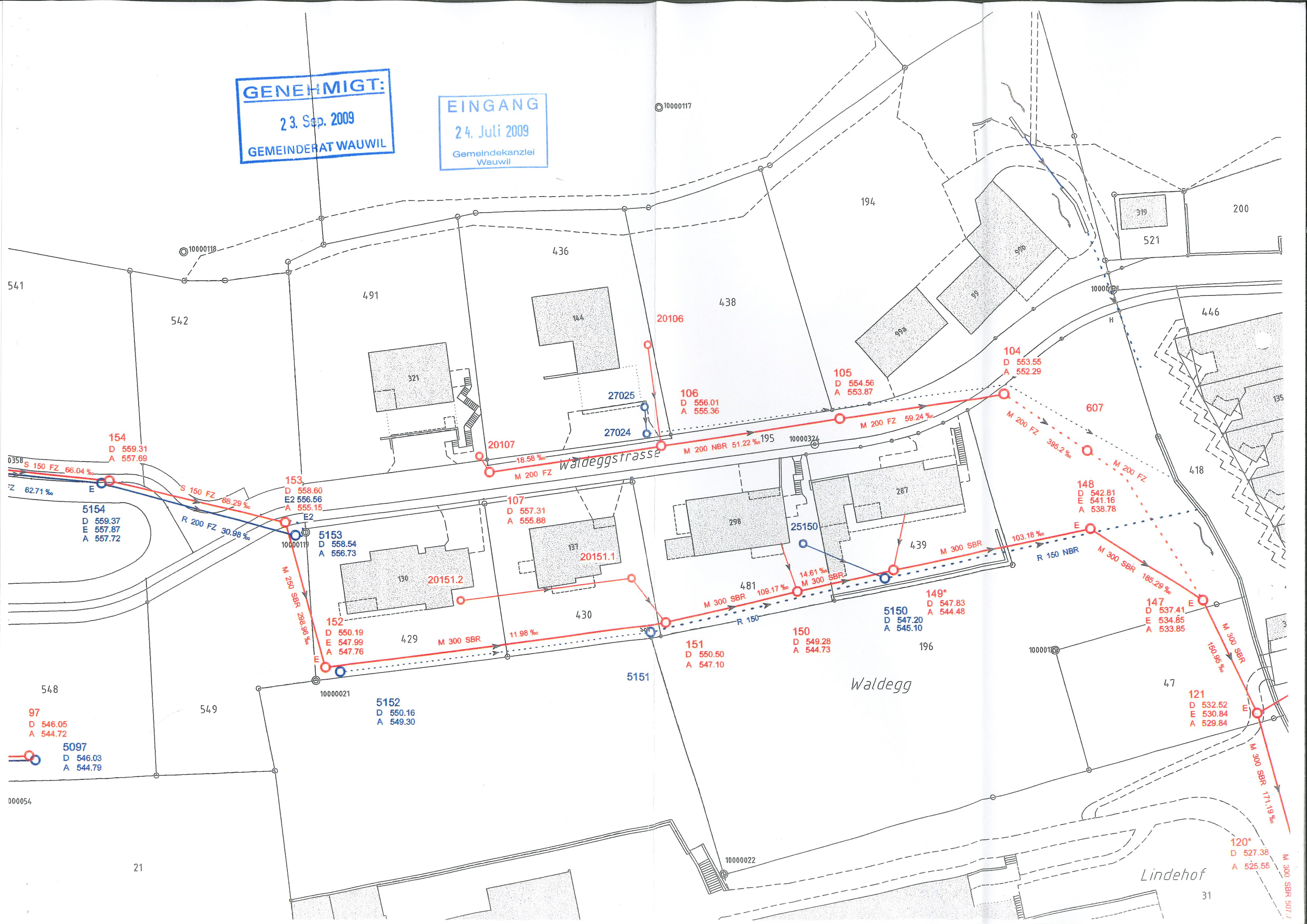
EINGANG
 24. Sep. 2009
 Gemeindeganzel
 40 metres



Gemeinde Wauwil
 Planfeld 1129.1.0.14.4.4.0 / 1129.1.0.14.4.3.0 / 1129.1.0.19.2.1.0 / 1129.1.0.19.2.2.0
 Massstab 1:500

GENEHMIGT:
23. Sep. 2009
GEMEINDERAT WAUWIL

EINGANG
24. Juli 2009
Gemeindekanzlei
Wauwil



154
D 559.31
E 557.87
A 557.69

5154
D 559.37
E 557.87
A 557.72

97
D 546.05
A 544.72

5097
D 546.03
A 544.79

153
D 558.60
E2 556.56
A 555.15

5153
D 558.54
A 556.73

152
D 550.19
E 547.99
A 547.76

5152
D 550.16
A 549.30

107
D 557.31
A 555.88

20151.1

151
D 550.50
A 547.10

5151

150
D 549.28
A 544.73

106
D 556.01
A 555.36

20106

5150
D 547.20
A 545.10

105
D 554.56
A 553.87

104
D 553.55
A 552.29

149*
D 547.83
A 544.48

147
D 537.41
E 534.85
A 533.85

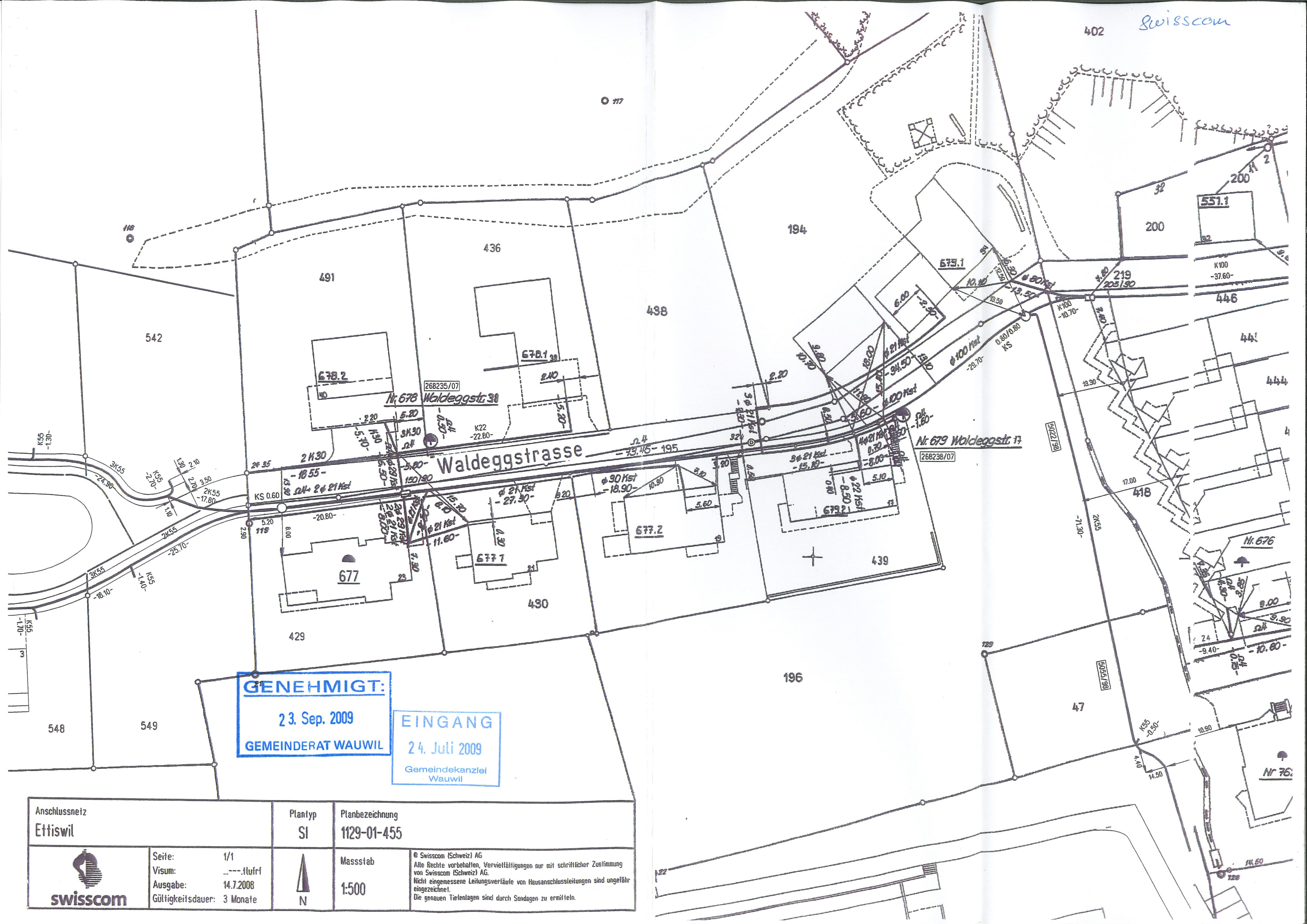
148
D 542.81
E 541.16
A 538.78

121
D 532.52
E 530.84
A 529.84

120*
D 527.38
A 525.55


121
D 532.52
E 530.84
A 529.84

120*
D 527.38
A 525.55



GENEHMIGT:
23. Sep. 2009
GEMEINDERAT WAUWIL

EINGANG
24. Juli 2009
Gemeindekanzlei
Wauwil

Anschlussnetz Ettiswil	Plantyp SI	Planbezeichnung 1129-01-455
Seite: 1/1 Visum: ...-llufri Ausgabe: 14.7.2008 Gültigkeitsdauer: 3 Monate	 N	Masstab 1:500
<p>© Swisscom (Schweiz) AG Alle Rechte vorbehalten, Vervielfältigungen nur mit schriftlicher Zustimmung von Swisscom (Schweiz) AG. Nicht eingemessene Leitungsverläufe von Hausanschlussleitungen sind ungefähr eingezeichnet. Die genauen Tiefenlagen sind durch Sondagen zu ermitteln.</p>		

Gemeinderat Wauwil
Gemeindekanzlei
Dorfstr.5
6242 Wauwil

Luzern 22. 7 .2009

~~Betrifft Gestaltungsplan Waldegg, Wauwil~~

Sehr geehrte Damen und Herren

Wir haben die Pläne für oben genanntes Objekt von der Fa. Baureag Architekten-
gruppe AG erhalten und nehmen gerne wie folgt Stellung.

Die Sektion Luzern des Innerschweizer Heimatschutz führt ein Bauberatungs-
gremium mit mehreren ausgewiesenen Architekten.

Die Mehrheit der Bauberater ist der Meinung, dass die einheitliche, kubische Form
mit dem gewählten Flachdach eine vertretbare Lösung für das Bauvorhaben darstellt.

Es liegt nicht an uns eine baurechtliche Beurteilung abzugeben – wir stellen jedoch
fest, dass der Ausbau des Dachgeschosses zu einem Vollgeschoss sich zur
erwähnten kubischen Gebäudeform vorteilhaft verhält.

Die aus 3 Kuben bestehende Gebäudegruppe tritt dadurch als ruhige Überbauung in
Erscheinung und gliedert sich somit „unaufgeregt“ in das Ortsbild.

Kubische Lösungen, wie dies der Gestaltungsplan Waldegg vorsieht, sind jedoch
sehr anspruchsvoll.

Es wäre positiv zu werten, wenn das Material- und Farbkonzept mit dem
Fachgremium des Heimatschutz verifiziert werden könnte.

Wir hoffen Ihnen mit diesen Angaben zu dienen und stehen für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

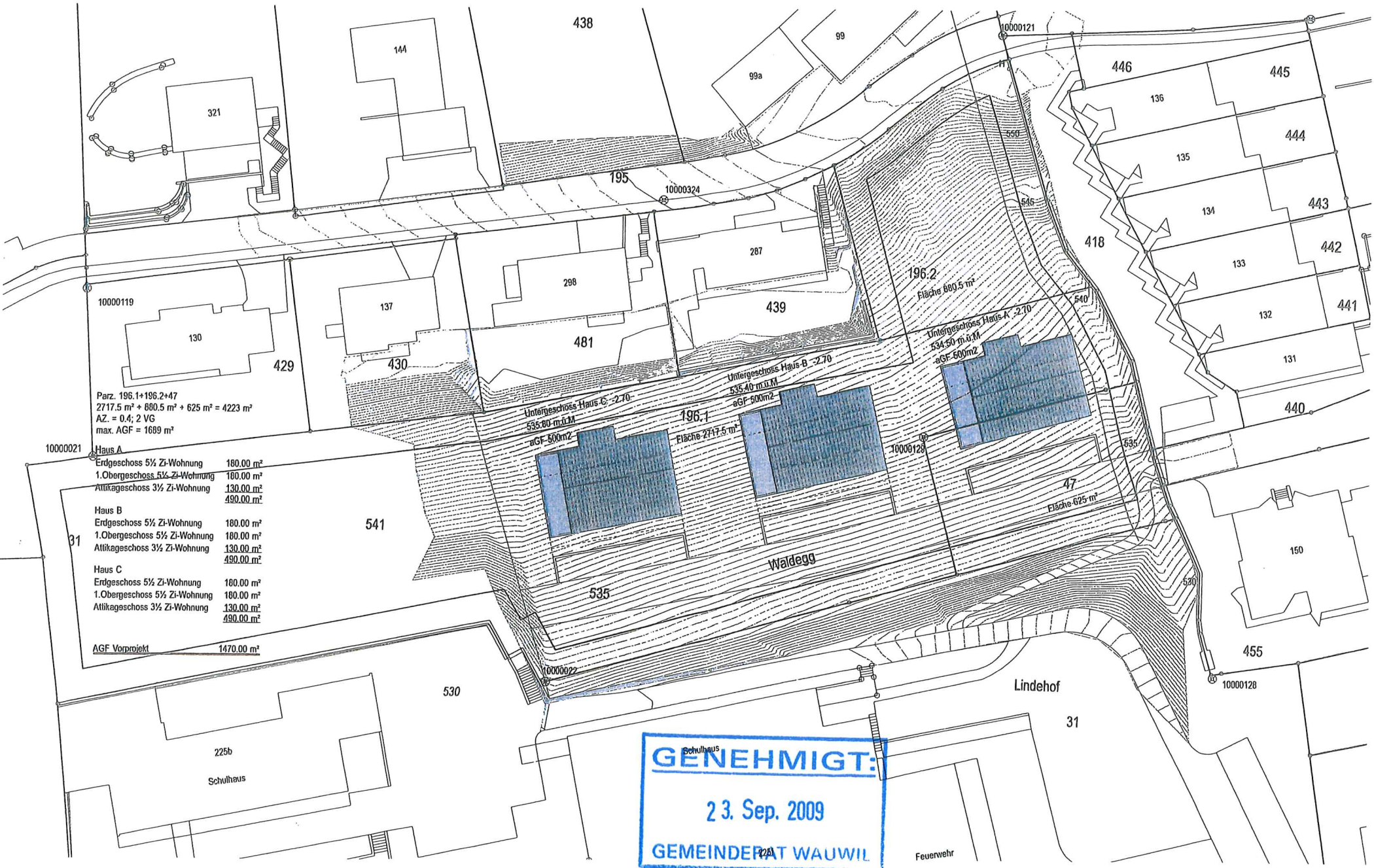
Mit freundlichen Grüßen

Innerschweizer Heimatschutz IHS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sepp Rothenfluh', written in a cursive style.

Sepp Rothenfluh, Obmann IHS

Geschäftsstelle IHS:
Murbacherstrasse 25
6003 Luzern



Schulhaus
GENEHMIGT:
23. Sep. 2009
GEMEINDERAT WAUWIL



Baubewilligung

Nr. 2021/023
Sitzung vom: 15. Juli 2021
eBAGE-Nr. 2020-4576
Baukontrolle Nr. 1033

ENTSCHEID

Leitbehörde Gemeinderat Wauwil
Leitverfahren Baubewilligungsverfahren (§ 192a PBG)
Entscheidungsgegenstände

- Baubewilligung, ordentliches Verfahren (§ 188 Planungs- und Baugesetz [PBG])
- Geringfügige Änderung eines Gestaltungsplanes (§ 77 Planungs- und Baugesetz [PBG])
- Ausnahme von der Vorschrift über die Länge der Vorplätze von Garagen (§ 119 Planungs- und Baugesetz [PBG])
- Ausnahme von den gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstandsvorschriften (§ 135 Planungs- und Baugesetz [PBG] und § 88 Strassengesetz [StrG])
- Anschlussbewilligung an das Trinkwassernetz (Art. 29 WVR)
- Anschlussbewilligung an das öffentliche Siedlungsentwässerungsnetz (Art. 30)

Sachverhalt

Bauvorhaben - Neubau Wohnhaus mit Einliegerwohnung
- Geringfügige Gestaltungsplanänderung Wendelinsmatte / Waldegg

EPROID 193388440

Gesuchsteller / Bauherrschaft / Grundeigentümer Rechsteiner Daniel und Rahel, Berglistrasse 22c, 6005 Luzern

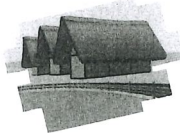
Planverfasserin Hunziker + Wetterwald AG, Bahnhofstrasse 40, 6210 Sursee

Zone Zweigeschossige Wohnzone mit dichter Bebauung

Gestaltungsplan Wendelinsmatte / Waldegg

Grundstück Nr. 196 EGRID CH108735965068
Gemeinde Wauwil (1146)
Grundbuch Wauwil (526)
Typ 4011 (Parzelle, Liegenschaft)

Gebäude Nr. 555 EGID 191957313
GVL Nr. 526.0555
EDID 0





Gemeinde Wauwil
Bauamt
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

Sursee, 02. Oktober 2020

**Neubau EFH, D. + R. Rechsteiner, Parzelle 196, 6242 Wauwil
Gestaltungsplanabänderung Waldegg, Parz. 196 / 591 / 592 / 593, 6242 Wauwil**

ANTRAG GESTALTUNGSPLANABÄNDERUNG

Sehr geehrte Damen und Herren

Im Auftrag der Bauherrschaft bitten wir um Abänderung des Gestaltungsplan (Änderung Dachform Haus 4).
In der Beilage senden wir Ihnen die relevanten Projektpläne zum Neubau Einfamilienhaus Rechsteiner, Parzelle 196 in Wauwil.

Allgemeines:

Laut Gestaltungsplan Waldegg ist für das Haus 4 als Dachform ein Giebeldach mit einer Neigung von 30 – 40 Grad alter Teilung vorgesehen, Art. 16.
Der geplante Neubau wird eine max. Dachhöhe von 557.60 m.ü.M. aufweisen und unterschreitet die im Gestaltungsplan, Art. 17, definierte max. Dachhöhe von 561.60 m.ü.M. um 4.00 Meter.

Die Bauherrschaft möchte folgende Änderung der Dachform beantragen:

Anstelle von einem Giebeldach, ein flachgeneigtes Pultdach mit einer Neigung von 5 Grad.
Aus diesen Gründen ist eine Gestaltungsplanänderung nötig.

Vorteile:

Das geplante Pultdach wird extensiv begrünt und dient somit als Retention des anfallenden Regenwassers. Dies weil im steilen Gelände eine Versickerung vor Ort nicht möglich ist (Fels, Rutsch- und Überschwemmungsgefahr fremder Grundstücke).

Für die Nachbargrundstücke ist die massive Unterschreitung der max. Dachhöhe von 4.00 Meter des Neubaus ein wesentlicher Vorteil (Aussicht).

Nachteile:

Da die Parzelle 196 nördlich (oberhalb) der Mehrfamilienhäuser 1, 2 und 3 angesiedelt ist, entstehen den angrenzenden Stockwerkeigentümern in den Mehrfamilienhäuser 1, 2 und 3 keine Nachteile (Nordseite).

Fazit:

Um das Baubewilligungsverfahren nicht unnötig zu verzögern, haben wir vorgängig die Einwilligung der Stockwerkeigentümer der betroffenen Bauten eingeholt und dem Baugesuch beigelegt.

Wir danken Ihnen zum Voraus und bitten um einen zeitnahen positiven Entscheid.

Bei allfälligen Fragen oder Unklarheiten stehen Ihnen die Herren Rinaldo oder Walter Hunziker gerne zur Verfügung.

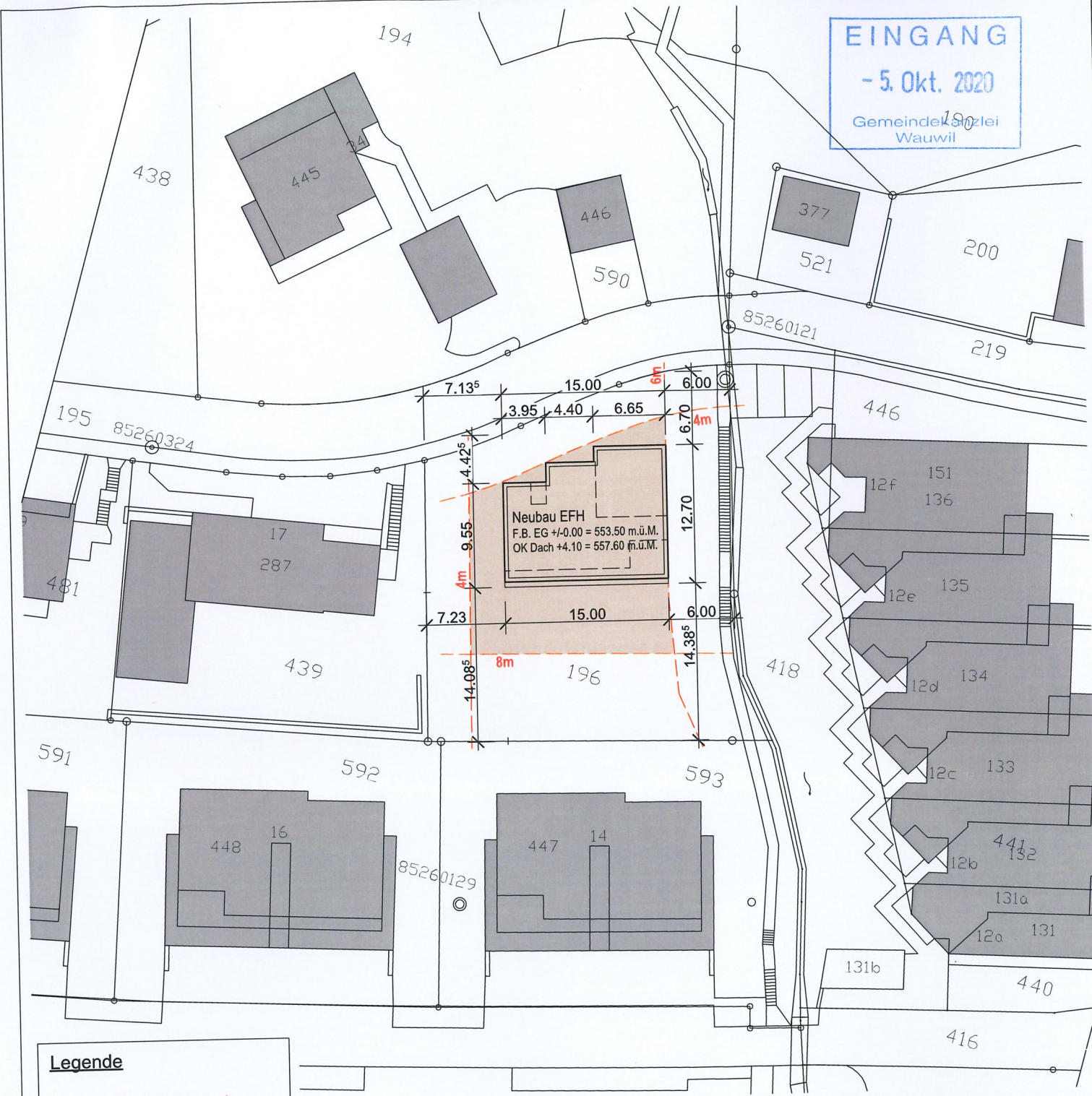
Mit freundlichen Grüßen

Hunziker + Wetterwald AG

**Beilage:**

- Situationsplan Neubau 1:500
- Westfassade Neubau 1:100
- Bestimmungen Gestaltungsplan
Seite 4 (Art. 16 + 17)

EINGANG
- 5. Okt. 2020
Gemeindekanzlei
Wauwil



Neubau EFH
F.B. EG +/-0.00 = 553.50 m.ü.M.
OK Dach +4.10 = 557.60 m.ü.M.

Legende

- Grenzabstand
- ▭ Baubereich gemäss Gestaltungsplan

Koten (Meereshöhe):
± 0.00 = 553.50

Grundeigentümer: _____

Gesuchsteller / Bauherr: _____

Projektverfasser: _____

BAUVORHABEN:
EFH Rechsteiner
Waldegg, 6242 Wauwil

AUFTRAGGEBER:
Daniel und Rahel Rechsteiner
Berglistrasse 22c, 6005 Luzern

PLANVERFASSER:
HUNZIKER WETTERWALD ARCHITEKTUR BAULEITUNG
Bahnhofstrasse 40 6210 Sursee Tel. 041 925 01 10 Fax 041 925 01 11 info@hunziker-wetterwald.ch

PLANNUMMER: **32.1.1** PLANTITEL: **Situation**

N

PROJEKTNUMMER:
20-10

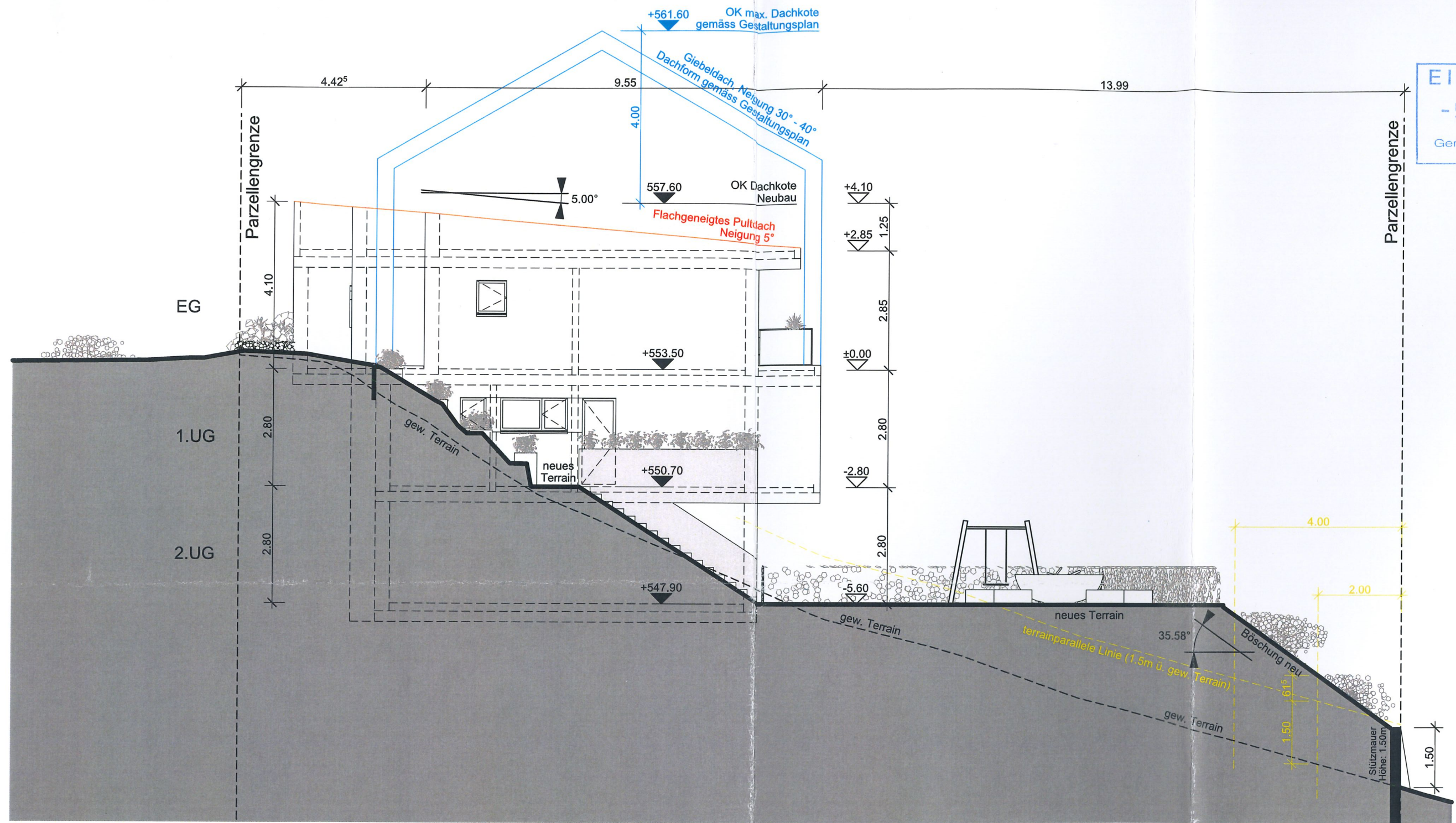
GEZEICHNET:
RH

DATUM:
28.09.2020

REVIDIERT:

MASSTAB:
1:500

PLANGRÖSSE:
A4



EINGANG
- 5. Okt. 2020
Gemeindekanzlei
Wauwil

Koten (Meereshöhe):
± 0.00 = 553.50 = F.B. EG
OK Dachkote Neubau = 557.60 M.ü.M.

BAUVORHABEN: EFH Rechsteiner Waldegg, 6242 Wauwil		PROJEKTNUMMER: 20-10
AUFTRAGGEBER: Daniel und Rahel Rechsteiner Berglistrasse 22c, 6005 Luzern		GEZEICHNET: RH
PLANVERFASSER: HUNZIKER WETTERWALD ARCHITEKTUR BAULEITUNG Bahnhofstrasse 40 6210 Sursee Tel. 041 925 01 10 Fax 041 925 01 11 info@hunziker-wetterwald.ch		DATUM: 28.09.2020
PLANUNGSPHASE:		REVIDIERT:
PLANNUMMER: 32.4.5	PLANTITEL: Westfassade	MASSSTAB: 1:100
©/Bauten 2020/20-10 EFH Rechsteiner, Wauwil/CAD/02 gezeichnet/EFH Rechsteiner_Baugesbuehle		PLANGRÖSSE: A3

Legende
Blau: Dachform gemäss
Gestaltungsplan
Rot: Dachform Neubau