

Gemeinderat
6242 Wauwil

gemeinde@wauwil.ch

www.wauwil.ch



Gestaltungsplangenehmigung

Nr. 1067
Sitzung vom: 7. Dezember 2011

ENTSCHEID

Verhandlungsgegenstand

Genehmigung des Gestaltungsplans „Büntmatt“,
Grundstücke Nr. 552 + 584, Gemeinde Wauwil

Gesuchsteller und Grundeigentümer

Parzelle Nr. 552: Hans und Käthi Grüter-Schnider
Bergstrasse 36, 6242 Wauwil
Parzelle Nr. 584: Josef Kaufmann, Büntmatt 1, 6242 Wauwil

Planverfasserin

Franz Kuoni AG, Heuacher 12, 6242 Wauwil



UNICEF: Kinder-
freundliche Gemeinde



Pfahlbausiedlung
Wauwil

SURSEE-MITTELLAND
LUZERN 
UNICEF
WIRTSCHAFTSREGION MIT LEBENSQUALITÄT

I. SACHVERHALT

1. Öffentliche Publikation

Am 30. April 2009 wurde dem Gemeinderat Wauwil der Gestaltungsplan „Büntmatt“ das erste Mal eingereicht. Die Planaufgabe des Gestaltungsplans wurde im Luzerner Kantonsblatt Nr. 45 vom 7. November 2009 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 9. November bis 9. Dezember 2009. Den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke wurde die Auflage mit eingeschriebenem Brief bekannt gegeben.

Der Gestaltungsplan wurde vom 15. November bis 14. Dezember 2010 ein zweites Mal aufgelegt.

Aufgrund der eingegangenen Einsprachen wurde der Gestaltungsplan überarbeitet und am 19. Juli 2011 dem Gemeinderat Wauwil als dritte Eingabe erneut eingereicht. Die dritte Auflagefrist dauerte vom 22. August bis 20. September 2011.

2. Einsprachen

Gegen den Gestaltungsplan wurden vier Einsprachen eingereicht.

3. Stellungnahmen

Folgende Stellungnahmen zum Gestaltungsplan liegen vor:

- Gebäudeversicherung (gvl)
- Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb)

II. ERWÄGUNGEN

1. Gesetzliche Grundlagen

Dieser baurechtliche Entscheid stützt sich auf folgende einschlägige gesetzliche Normen, insbesondere (ohne Bundesgesetze):

1. Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 mit Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 27. November 2001
2. Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil
3. Weitere kommunale Reglemente

2. Prüfung der Unterlagen

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

3. Zonenzuteilung

Das Grundstück Nr. 584 liegt in der zweigeschossigen Wohnzone locker, das Grundstück Nr. 552 liegt teilweise in der zweigeschossigen Wohnzone locker und teilweise in der Landwirtschaftszone.

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst jedoch nur jene Flächen, welche in der zweigeschossigen Wohnzone locker liegen.

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 vier Einsprachen eingegangen:

Einsprache 1

Schumacher Niklaus, Rigiblick 1, 6242 Wauwil, vom 19.09.2011 (Eing. 20.09.2011)

Der Einsprecher stellt folgenden Antrag:

Es sei ein Ausweichplatz an der Rigiblickstrasse zu erstellen, da diese Strasse nicht für zusätzlichen Verkehr ausgebaut sei.

Einsprache 2

Dubach Theresia und Vinzenz Erben, Schwyzerhofweg, 6242 Wauwil (Eing. 13.09.2011)

Die Einsprecher stellen folgenden Antrag:

Auf den öffentlichen Fussweg via Schwyzerhofweg sei zu verzichten.

Einsprache 3

Kaufmann Walter, Höchrain, 6242 Wauwil, vom 15.09.2011 (Eing. 16.09.2011)

Der Einsprecher stellt folgenden Antrag:

Das Meteor- und das Sickerwasser seien im gesamten Baugebiet im bisherigen Rahmen zu übernehmen (inkl. Verantwortlichkeit). Die Pläne seien entsprechend zu ergänzen.

Die weiteren Einsprachepunkte betreffend dem Mutationsplan, der Profilierung, dem Zonenplan, der Planbeschriftung, der Bepflanzung (Dächer) und dem Hinweis auf die Landwirtschaftlichen Immissionen wurden gemäss den nachfolgenden Ausführungen zurückgezogen.

Einsprache 4

Schürch Felix lic. iur., Buchenstrasse 5, 6210 Sursee (als Vertreter der Gebrüder Anton, Franz und Alois Schumacher) vom 16.09.2011 (Eing. 19.09.2011)

Die Einsprecher stellen folgende Anträge und machen folgende Bemerkungen:

Das Quellenrecht werde tangiert; eine Schutzzone für die Quelle sei zu prüfen; die Quelfassung sei zu schützen (Qualität + Menge); es seien geologische Abklärungen zu treffen; die Beschädigung der Quelle sei zu entschädigen; es sei eine vorgängige Sicherstellung zu machen.

Am 26. Oktober 2011 fand eine Einspracheverhandlung zur 3. Gestaltungsplanaufgabe statt. Nachfolgend werden die Ergebnisse der Einspracheverhandlung erwähnt. Die einzelnen Einsprachepunkte, die Begründungen und die Stellungnahme der Bauherrschaft resp. der Planverfasser werden nicht nochmals erwähnt. Den Gesuchstellern und den Einsprechern wurden entsprechend Einspracheprotokolle zugestellt; diese bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Entscheides.

Zu diesen Einsprachen wird wie folgt Stellung genommen:

Ergebnis Einsprache 1, Schumacher Niklaus, Rigiblick 1, 6242 Wauwil

Auf dem Grundstück Nr. 527 (Karl Jauch) wird ein Ausweichplatz erstellt. Dieser kommt in den Bereich einer geschützten Hecke zu liegen.

Die kantonale Dienststelle Landwirtschaft und Wald hat eine entsprechende Anfrage der Gemeinde bejaht, dass die Hecke in diesem Bereich entfernt werden kann. Die betroffenen Grundeigentümer (Karl und Vreni Jauch) bieten Hand zur Erstellung des Ausweichplatzes. Ein entsprechendes Gesuch für die Ausweichstelle und die Rodung der Hecke muss mit dem Erschliessungsprojekt noch eingereicht werden.

Auflage der Gemeinde: Die Kosten für die Rodung und für die Erstellung der Ausweichstelle gehen zulasten der Gesuchsteller. Die Gemeinde ist bereit, den künftigen Unterhalt der Ausweichstelle zu übernehmen.

Die Einsprache wird gutgeheissen.

Ergebnis Einsprache 2, Dubach Theresia und Vinzenz Erben, Schwyzerhofweg, 6242 Wauwil

Der öffentliche Fussweg wird nicht über den Schwyzerhofweg zur Bergstrasse geführt. Er ist neu über das Grundstück Nr. 241, zur Bergstrasse, zu führen. Die genaue Lage muss im Erschliessungsprojekt aufgezeigt werden.

Die Einsprache wird gutgeheissen.

Ergebnis Einsprache 3, Kaufmann Walter, Höchrain, 6242 Wauwil

Sechs Einsprachepunkte wurden mit Schreiben vom 18. November 2011 zurückgezogen.

Die Gemeinde wird in der Gestaltungsplanbewilligung drei Ergänzungen/Korrekturen erwähnen:

- „Landwirtschaftszone“ anstatt „übriges Gebiet“
- Die extensiven Begrünungen der Dächer darf OK Dachkante nicht überragen
- Duldung von landwirtschaftlichen Immissionen

Diese sechs Einsprachepunkte werden im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt erklärt.

Ein Teil des Gestaltungsplanes befindet sich in der mittleren Gefahrenzone „Rutschungen“. Die Einsprache, dass das Meteor- und Sickerwasser von den untenliegenden Grundstücken aufzunehmen sei, wird aufrechterhalten.

Auflage der Gemeinde:

Die Grundeigentümer verpflichten sich, eine Bodenuntersuchung durchzuführen. Im Zusammenhang mit dem Erschliessungsprojekt, welches wiederum öffentlich aufgelegt wird, müssen die Untersuchungen mit den allenfalls erforderlichen Massnahmen aufgezeigt werden.

Die Einsprache wird in diesem Punkt gutgeheissen.

Ergebnis Einsprache 4, Schürch Felix lic. iur. Buchenstrasse 5, 6210 Sursee (als Vertreter der Gebrüder Anton, Franz und Alois Schumacher)

Anlässlich der Einspracheverhandlung konnte keine Einigung bezüglich der privaten Wasserversorgung gefunden werden.

Die Gemeinde verweist auf die Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgung, da für die private Wasserfassung keine Schutzzone ausgedehnt werden kann.

Dieser Einwand der Einsprecher ist privatrechtlicher Natur und an den Zivilrichter zu verweisen.

5. **Kantonale Dienst- und Fachstellen**

Feuerschutz

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der feuerpolizeilichen Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 21. September 2011 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplanbewilligung.

Behindertengerechtes Bauen

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 9. September 2011 als integrierender Bestandteil der Baubewilligung.

6. Bauvorschriften

6.1 Korrekturen / Ergänzungen zum Gestaltungsplan

Aufgrund der eingegangenen Einsprachen werden folgende Korrekturen resp. Ergänzungen vorgenommen:

- Korrektur Art. 2: *in der Zone „Übriges Gebiet“ wird ersetzt durch in der „Landwirtschaftszone“.*
- Ergänzung Art. 10: Die extensive Begrünung darf die Dachkante nicht überragen.
- Ergänzung: Normale landwirtschaftliche Immissionen sind durch die Bewohner im Gestaltungsplangebiet zu dulden.
- Ergänzung: Ein Teil des Gestaltungsplangebietes liegt in der Gefahrenzone „Rutschungen, mittlere Gefährdung“. Mit Eingabe des Erschliessungsprojektes müssen allenfalls erforderliche Schutzmassnahmen aufgezeigt werden. Diesbezüglich ist mit der Verfasserin der Gefahrenkarte Kontakt aufzunehmen (siehe auch Art. 26 + 27 BZR).

6.2 Parzellierung / Grenzabstände / Baubereiche

Die im Plan festgelegte Parzellierung ist informativ. Bezüglich Definition der Baufelder gelten die entsprechenden Abstände im Baufelderplan Nr. 2 sowie Art. 8, 9 + 12 der Sonderbauvorschriften. Die Detailprüfung erfolgt im Rahmen der einzelnen Baugesuche. Bei einer späteren Parzellierung sind die erforderlichen Rechte zu regeln.

6.3 Ausnützung

Massgebend für die Berechnung und die Zuteilung auf die einzelnen Parzellen ist die Zusammenstellung gemäss Art. 6 der Sonderbauvorschriften.

6.4 Höhenkurvenplan

Die Angaben des Höhenkurvenplanes beruhen auf terrestrischen Aufnahmen.

6.5 Firstkoten

Die maximal zulässigen Firstkoten für die einzelnen Parzellen sind im Baufelderplan Nr. 2 und im Schnittplan Nr. 4 verbindlich festgelegt.

6.6 Dachgestaltung

Massgebend ist Art. 10 der Sonderbauvorschriften.

Bei extensiv begrünten Dächern ist zudem die Ergänzung gemäss Ziffer 6.1 zu beachten.

6.7 Gebäudelänge

Entgegen der Bestimmung von Art. 3b BZR darf bei einer gemeinsamen Überbauung der Baufelder A-D sowie C-D die Ebene 1 die gesamte Gebäudelänge von 25 m überschreiten.

6.8 Parkplätze

Massgebend ist Art. 16 der Sonderbauvorschriften.

6.9 Spielplätze / Freizeitanlagen

Die interne Erschliessung ab Baufeld P ist als Begegnungszone auszubauen und zu signalisieren. Vor Einreichung des Erschliessungsprojektes ist mit der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) die Gestaltung der Begegnungszone abzuklären. Das Gesuch für die Signalisation ist von der Gemeinde Wauwil beim vif einzureichen.

6.10 Bepflanzung

Verbindlich ist Art. 17 der Sonderbauvorschriften.

6.11 Energieversorgung

Alle Bauten müssen die Anforderungen gemäss § 10 Abs. 2 PBV erfüllen.

6.12 Erschliessung

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt von der bestehenden Büntmatt her. Das Baufeld C-D kann von der Rigiblickstrasse erschlossen werden.

Fussgänger Verbindung

Mit der vorgesehenen Verbindung zur Bergstrasse ist die Erschliessung zum übergeordneten Fusswegnetz gewährleistet. Diese Verbindung muss im Erschliessungsprojekt noch aufgezeigt werden.

Entwässerung

Massgebend ist das Siedlungsentwässerungs-Reglement der Gemeinde Wauwil.

Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.

Die Vorplätze, Zufahrten und Wege sind mit durchlässigen Materialien auszuführen und flächig über die Schultern zu entwässern.

Massgebend ist Art. 21 der Sonderbauvorschriften. Vor Erarbeitung des Erschliessungsprojektes ist mit dem GEP-Ingenieur (Theo Schoch, Kost + Partner AG) Kontakt aufzunehmen.

Werkleitungen

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

Containerstandort

Der Containerplatz wird aufgezeigt.

Dienstbarkeiten

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

Detailpläne Erschliessung

Vor dem Einreichen des ersten Baugesuchs sind die Detailpläne für die Erschliessung dem Gemeinderat zur Bewilligung einzureichen.

7. **Abweichungen zur Normalbauweise gemäss BZR**

Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt die Bedingungen gemäss § 75 Abs. 3, PBG, für folgende Abweichung zur Normalbauweise:

- Überschreitung der Gebäudelänge in den Baufeldern A-D und C-D
- Die Vorplatzlänge Baufelder C+ D darf 5m betragen.

III. RECHTSSPRUCH

1. Genehmigung

Der Gestaltungsplan "Büntmatt" über die Grundstücke Nr. 552 + 584, Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt.

2. Einsprachen

Die Einsprache 1 von Niklaus Schumacher wird gutgeheissen. Es muss ein Ausweichplatz erstellt werden.

Die Einsprache 2 von Theresia Dubach wird gutgeheissen. Der Fussweg wird nicht über den Schwyzerhofweg geführt.

Die Einsprache 3 von Walter Kaufmann wird in einem Punkt gutgeheissen. Die Abklärung bezüglich der Hangentwässerung muss mit dem Erschliessungsprojekt erfolgen. Allfällig notwendige Massnahmen sind auszuführen.

Sechs Einsprachepunkte wurden zurückgezogen. Die Einsprache wird in diesen Punkten als erledigt erklärt.

Die Einsprache 4 von lic. iur. Felix Schürch (als Vertreter der Gebrüder Anton, Franz und Alois Schumacher) wird abgewiesen. Mit den privatrechtlichen Einsprachepunkten werden die Parteien an den Zivilrichter verwiesen.

3. Folgende Stellungnahmen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Gestaltungsplan-Bewilligung:

- 2.1 Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 21. September 2011
- 2.2 Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 9. September 2011

4. 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 7. Dezember 2011 vorgelegenen Pläne und Unterlagen, verbindlich:

- Sonderbauvorschriften			vom 18.07.2011
- Baufelderplan	1:500	Plan Nr. 2	vom 18.07.2011
<u>Orientierend</u>			
- Situation	1:500	Plan Nr. 1	vom 18.07.2011
- Erschliessung / Aussenraum	1:500	Plan Nr. 3	vom 18.07.2011
- Geländeschnitte	1:500	Plan Nr. 4	vom 18.07.2011
- MFH Variante	1:500	Plan Nr. 5	vom 18.07.2011

5. Kosten

Die Kosten dieses Genehmigungsverfahrens gehen zu Lasten der Gesuchsteller. Diese werden nach Aufwand separat in Rechnung gestellt.

6. **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.
7. **Vorbehalt Baubewilligungen**
Die Baubewilligungen für die Erschliessung und die einzelnen Objekte bleiben vorbehalten.
8. **Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch**
Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 78 Abs. 4 PBG auf den Grundstücken Nr. 552 + 584, 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 „Büntmatt“.
9. **Publikation des Inkrafttretens**
Das Inkrafttreten dieses Entscheides ist im Sinn von § 21 PBG im Kantonsblatt zu publizieren.
10. **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.

Zustellung an:

- Grüter-Schnider Hans und Käthi, Bergstrasse 36, 6242 Wauwil (als Gesuchsteller), mit allen Beilagen (LSI)
- Kaufmann Josef, Büntmatt 1, 6242 Wauwil (als Gesuchsteller), mit allen Beilagen (LSI)
- Franz Kuoni AG, Heuacher 12, 6242 Wauwil (als Planverfasser), mit Beilage 1-3
- Ineichen Markus lic. iur., Rechtsanwalt und Notar, Bärengasse 1, 6210 Sursee (Berater Gesuchsteller)
- Schumacher Niklaus, Rigiblick 1, 6242 Wauwil (als Einsprecher)(LSI)
- Dubach Theresia und Vinzenz Erben, Schwyzerhofweg, 6242 Wauwil (als Einsprecherin)(LSI)
- Kaufmann Walter, Höchrain, 6242 Wauwil (als Einsprecher)(LSI)
- Jutz Josef, Hochdorferstrasse 22, 6024 Hildisrieden (als Vertreter von Walter Kaufmann) (als Einsprecher)(LSI)
- Schürch Felix lic. iur., Buchenstrasse 5, 6210 Sursee (als Vertreter der Gebrüder Anton, Franz und Alois Schumacher) (als Einsprecher)(LSI)
- Kantonale Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), Bewilligungs- und Koordinationszentrale, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern, (1-fach)
Die Gemeinde übermittelt zudem alle eröffneten Entscheide als pdf-Dateien dem rawi (Hochladen der Dokumente ins eBAGE gemäss Schreiben vom 03.01.2011)
- Grundbuchamt Luzern West, Geschäftsstelle Willisau, Postfach, 6130 Willisau, mit Beilage 3 (2-fach nach Rechtskraftbeschreibung)
- Gemeindeammannamt Wauwil, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten)
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee

6242 Wauwil, 7. Dezember 2011

GEMEINDERAT WAUWIL

Die Gemeindepräsidentin:

Vreni Gassmann-Koller

Der Gemeindeschreiber:

Beat Rölli



Beilagen:

1. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 21.09.2011
2. Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb) vom 09.09.2011
3. Genehmigte Pläne
4. Gebührenrechnung samt Einzahlungsschein
5. Einspracheverhandlungsprotokolle

Versanddatum:

13. Dezember 2011



Gestaltungsplan Büntmatt Auflage 3

Protokoll Einspracheverhandlung 26. Oktober 2011, 14.00 – 14.30 Uhr

Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

Tel. 041 984 11 11
Fax 041 984 11 10

gemeinde@wauwil.ch
www.wauwil.ch

Einsprache von

- Frau Theres Dubach, Herren Urs und Beat Dubach, Schwyzerhofweg, 6242 Wauwil

Teilnehmerkreis:

Einsprecher

- Frau Theres Dubach, Schwyzerhofweg, 6242 Wauwil

Grundeigentümer / Planer

- Frau Olga Kaufmann-Schmid, Büntmatt I, Wauwil
- Herrn und Frau Hans und Käthi Grüter-Schnider, Bergstrasse 36, Wauwil
- Herrn lic iur. Markus Ineichen, Rechtsanwalt und Notar, Bärengasse 1, 6210 Sursee
- Herr René Kuoni + Herr Michele Sperduto, Franz Kuoni AG, Heuacher 12, 6242 Wauwil

Fachpersonen

- Walter Trachsel, Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, Sursee

Vertreter Gemeinderat

- Annelies Gassmann, Ressort Finanzen und Bau (Vorsitz)
- Beat Rölli, Gemeindeschreiber (Protokoll)

Begrüssung:

Die Ressortleiterin Finanzen und Bau begrüsst zur Einspracheverhandlung. Sie schlägt vor, dass die Einsprecherin nochmals die Einsprachepunkte darlegt. Die Fachleute können sodann auf diese Punkte eingehen und die rechtliche Situation erklären. Es wird auf eine Annäherung und allenfalls auf eine Einigung gehofft.

Die Anwesende ist mit dem Vorgehen stillschweigend einverstanden.

Verhandlungen:

Theres Dubach erwähnt, dass die Söhne nicht eingeladen worden seien. Der Gemeindeschreiber erwähnt, dass die Einladung an den Absender gemäss Einsprache versandt worden sei.

Die Einsprecherin erläutert nochmals die nachfolgenden Punkte gemäss der schriftlichen Einsprache.

- ❖ **öffentl. Fussweg tangiere Privatstrasse, welche als Parkplatz/Arbeitsplatz diene**
- ❖ **Bau des Weges sei aufgrund des Geländes schwierig**
- ❖ **Keine Verkürzung für Fussgänger / Weg sei unnötig**

Markus Ineichen

Der Weg wurde eingezeichnet, da die übergeordnete Planung dies so vorsehe. Wenn rechtlich möglich könnten sich die Gesuchsteller eine Änderung vorstellen. Der Weg würde wohl sehr wenig benützt. Man müsse aber das Konzept vor Augen halten. Er erwähnt die kantonalen und regionalen Richtpläne. Es besteht die Absicht, dass Wanderer auf möglichst direktem Weg eine entsprechende Distanz bewältigen können. Vorliegend könnte so schneller von der Bergstrasse zur Surseestrasse gelangt werden.

Die Gemeinde ist verpflichtet ein entsprechendes Fusswegnetz einzuplanen und zu realisieren.

Dazu kommt, dass im oberen Teil der Bergstrasse kein Trottoir existiere. Ein Fussweg sei deshalb dringend nötig.

Der Schwyzerhofweg sei ausparzellierte und sei im Miteigentum der verschiedenen Anstösser. Somit gehöre die Strasse nicht allein der Einsprecherin. Streng rechtlich müsste die Strasse frei gehalten werden und dürfte nicht als Lagerplatz benützt werden.

Walter Trachsel

Der im Gestaltungsplan eingezeichnete Weg basiere auf dem Fusswegrichtplan. Dieser sei von der Gemeindeversammlung beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt worden. Anlässlich der Gemeindeversammlung hätte allenfalls eine Änderung diskutiert werden können.

Theres Dubach

Sie schlägt vor, den Weg direkt über das Grundstück von Hans Grüter zu erstellen. So könne eine direktere und sinnvollere Verbindung realisiert werden.

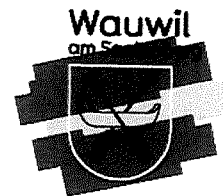
Zusammenfassung

Annelies Gassmann erwähnt, dass eine andere (angesprochene) Möglichkeit geprüft werde. Die Einsprecherin werde wieder informiert.

Für getreues Protokoll:



Beat Rölli



Gestaltungsplan Büntmatt Auflage 3

Protokoll Einspracheverhandlung 26. Oktober 2011, 13.30 – 14.00 Uhr

Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil
Tel. 041 984 11 11
Fax 041 984 11 10
gemeinde@wauwil.ch
www.wauwil.ch

Einsprache von

- Herrn Niklaus Schumacher, Rigiblick I, 6242 Wauwil

Teilnehmerkreis:

Einsprecher

- Herr Niklaus Schumacher, Rigiblick I, 6242 Wauwil

Grundeigentümer / Planer

- Frau Olga Kaufmann-Schmid, Büntmatt I, Wauwil
- Herrn und Frau Hans und Käthi Grüter-Schnider, Bergstrasse 36, Wauwil
- Herrn lic iur. Markus Ineichen, Rechtsanwalt und Notar, Bärengasse 1, 6210 Sursee
- Herr René Kuoni + Herr Michele Sperduto, Franz Kuoni AG, Heuacher 12, 6242 Wauwil

Fachpersonen

- Walter Trachsel, Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, Sursee

Vertreter Gemeinderat

- Annelies Gassmann, Ressort Finanzen und Bau (Vorsitz)
- Beat Rölli, Gemeindeschreiber (Protokoll)

Begrüssung:

Die Ressortleiterin Finanzen und Bau begrüsst zur Einspracheverhandlung. Sie schlägt vor, dass der Einsprecher nochmals die Einsprachepunkte darlegt. Die Fachleute können sodann auf diese Punkte eingehen und die rechtliche Situation erklären. Es wird auf eine Annäherung und allenfalls auf eine Einigung gehofft.

Der Anwesende ist mit dem Vorgehen stillschweigend einverstanden.

Verhandlungen:

Der Einsprecher erläutert nochmals die nachfolgenden Punkte gemäss der schriftlichen Einsprache.

- ❖ **Rigiblickstrasse zu eng, Kreuzen sehr problematisch, im Winter wird noch prekärer (aufgrund Steigung)**
- ❖ **Kein Ausweichplatz**

Niklaus Schumacher

Ihn stört (schon heute) der fehlende Ausweichplatz. Im Winter müsse er bei prekären Verhältnissen rückwärts fahren. Wenn auf der Höhe der Parzelle Nr. 527 bei Karl Jauch ein Ausweichplatz erstellt würde, könne das Problem gelöst werden. Die vorgesehene Ausweichstelle bei den geplanten Häusern C + D nütze im Winter wenig.

Markus Ineichen

Er erwähnt, dass es sich bei der Rigiblickstrasse um eine Gemeindestrasse 2. Kategorie handle. Diese Kategorie sei für die Erschliessung von Bauzonen vorgesehen. Bei der Gemeinde habe eine Vorabklärung stattgefunden. Bei den Häusern C + D sei eine Erschliessung via Rigiblickstrasse vorgesehen. Die Gemeinde habe dies befürwortet. Wenn die Gemeinde dagegen gewesen wäre, hätte man eine andere Erschliessung vorgenommen.

Michele Sperduto

Es sind maximal 6 Wohneinheiten für die Erschliessung via Rigiblickstrasse vorgesehen (Häuser C+D).

Walter Trachsel

Die Ausweichstelle gemäss Vorschlag des Einsprechers käme in den Bereich der geschützten Hecke zu liegen. Zuerst müsse abgeklärt werden, ob die Erstellung rechtlich möglich wäre; erst dann sollte mit dem betroffenen Grundeigentümer verhandelt werden.

Die heutige Verkehrslage habe nichts mit dem Gestaltungsplan Büntmatt zu tun. Beim betroffenen Grundeigentümer könnte nichts erzwungen werden. Bei den Häusern C + D wäre eine Ausweichstelle vorgesehen.

Annelies Gassmann

Die Ressortleiterin Finanzen und Bau orientiert:

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass die Erschliessung, gemäss vorliegendem Gestaltungsplan, eine Verbesserung bringt. Die Bewilligung der Erschliessung der Parzellen C + D (ca. 6 Wohneinheiten) über die Rigiblickstrasse wurde unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt:

- Die Vorschriften betreffend der Sichtverhältnisse sind einzuhalten
- Auf den Vorplätzen muss gewendet werden können
- Die Vorplätze müssen auch als Ausweichstelle für die Allgemeinheit genutzt werden können

Die Ressortleiterin Finanzen und Bau erwähnt, dass die Ausweichstelle, gemäss Vorschlag von Niklaus Schumacher, wohl ein Ausmass von 5 m x 2 m habe müsste.

Markus Ineichen

Er erwähnt, dass man vorliegend vom Goodwill der Grundeigentümer und der Gemeinde abhängig sei. Von der Planerseite könne nichts versprochen werden.

Zusammenfassung

Annelies Gassmann sichert zu, die Realisierbarkeit der Ausweichstelle bei Karl Jauch abzuklären.

Niklaus Schumacher möchte die Ergebnisse dieser Abklärungen abwarten, bevor er eine Zusage (Rückzug Einsprache) mache.

Für getreues Protokoll:



Beat Rölli



Gestaltungsplan Büntmatt Auflage 3

Protokoll Einspracheverhandlung 26. Oktober 2011, 15.45 – 17.00 Uhr

Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

Tel. 041 984 11 11
Fax 041 984 11 10

gemeinde@wauwil.ch
www.wauwil.ch

Einsprache von

- Herrn Walter Kaufmann, Höchrain, 6242 Wauwil

Teilnehmerkreis:

Einsprecher

- Herr Walter Kaufmann, Höchrain, 6242 Wauwil
- Herr Josef Jutz, Hochdorferstrasse 22, 6024 Hildisrieden (Bevollmächtigter)

Grundeigentümer / Planer

- Frau Olga Kaufmann-Schmid, Büntmatt I, Wauwil
- Herrn und Frau Hans und Käthi Grüter-Schnider, Bergstrasse 36, Wauwil
- Herrn lic iur. Markus Ineichen, Rechtsanwalt und Notar, Bärengasse 1, 6210 Sursee
- Herr René Kuoni + Herr Michele Sperduto, Franz Kuoni AG, Heuacher 12, 6242 Wauwil

Fachpersonen

- Walter Trachsel, Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, Sursee

Vertreter Gemeinderat

- Annelies Gassmann, Ressort Finanzen und Bau (Vorsitz)
- Beat Röllli, Gemeindeschreiber (Protokoll)

Begrüssung:

Die Ressortleiterin Finanzen und Bau begrüsst zur Einspracheverhandlung. Sie schlägt vor, dass der Einsprecher nochmals die Einsprachepunkte darlegt. Die Fachleute können sodann auf diese Punkte eingehen und die rechtliche Situation erklären. Es wird auf eine Annäherung und allenfalls auf eine Einigung gehofft.

Die Anwesenden sind mit dem Vorgehen stillschweigend einverstanden.

Verhandlungen:

Der Einsprecher und sein Bevollmächtigter erläutern nochmals die nachfolgenden Punkte gemäss der schriftlichen Einsprache.

❖ Mutation sei noch pendent

Josef Jutz

Er erwähnt, dass die Mutation noch pendent sei.

Markus Ineichen

Er erklärt, dass die Mutation nicht pendent sei. Diese sei schon immer definitiv gewesen. Anfänglich sei sie aber noch nicht angemeldet gewesen. Der Geometer habe die Mutation erstellt. Sodann muss-

te das Parzellierungsbegehren bearbeitet und dem Grundbuchamt angemeldet werden. Das Grundbuchamt hat die Eintragung nun definitiv vorgenommen. Das Erledigungsschreiben des Grundbuchamtes liegt vor.

Gemäss Auskunft des Baudepartementes ist der Mutationsplan wichtig, wenn Rechte beeinträchtigt werden könnten, sonst aber nicht.

Josef Jutz

Er nimmt zur Kenntnis, dass der definitive Eintrag erfolgt ist. Dies sei gut so. Dieser Einspruchepunkt sei damit erledigt.

❖ Meteor- und Sickerwasser sei zu übernehmen

Josef Jutz und Walter Kaufmann

Sie erwähnen das Hanggebiet. Es werden Rutschungen, hervorgerufen durch das Meteorwasser, befürchtet. Es bestehe grosser Bergdruck. Vor dem Gebäude von Walter Kaufmann versickere viel Meteorwasser (von Haus, Scheune, Betondecke, Brunnen). Das Gelände werde unten verändert; die Natürlichkeit sei dann nicht mehr gegeben. Die Wasserläufe könnten sich verändern. Bei Franz Gassmann gab es Rutschungen. Gewisses Wasser komme auch von der Quelle „Buchs“. Die Leitungen sind zusammengefasst; in einer grosse Röhre versickere das Wasser. Die Unterliegenden müssen das Wasser übernehmen.

Michele Sperduto

Er ist der Meinung, dass es eine kontrollierte Versickerung braucht. Er fragt sich, ob die Versickerung in einer Gefahrenzone zulässig sei.

Walter Kaufmann

Er erwähnt, dass die Versickerung vor vielen Jahren überprüft und für zulässig befunden wurde. Am südlichsten Teil seines Landes sei es teilweise relativ nass. Das Gebäude B könnte gefährdet sein.

Annelies Gassmann

Es handelt sich vorliegend um Landwirtschaftsgebiet. Deshalb sei die Versickerung zulässig. In der Gefahrenzone müssen Massnahmen ergriffen werden. Derjenige der baut, muss Massnahmen ergreifen und Rutschungen mit baulichen Vorkehrungen verhindern.

Walter Trachsel

In Art. 26 + 27 BZR ist die Gefahrenzone beschrieben (liest vor). Planer und Bauherrschaft müssen die Vorschriften einhalten. Ein Bericht der Fachstelle Risikoversorge müsste spätestens bei der Einreichung des Baugesuches vorliegen; dies wird bei der Prüfung des Baugesuches benötigt.

In der Gestaltungsplangenehmigung werde ein Hinweis auf mögliche Rutschungen angebracht.

Markus Ineichen

Er geht davon aus, dass eine Hangentwässerung im Gestaltungsplangebiet realisiert werde. Das Problem könne so gelöst werden.

Michele Sperduto

Er erwähnt, dass Bodenuntersuchungen in die Wege geleitet werden; sicher im Zusammenhang mit den Erschliessungsarbeiten. Schutzmassnahmen werden soweit notwendig ergriffen.

Annelies Gassmann

Vorliegend ist der Einspruchepunkt als Hinweis der Gefährdung zur Kenntnis zu nehmen. Die Bauherrschaft muss entsprechende Massnahmen ergreifen. Die Detaillierungsphase im Gestaltungsplan ist noch nicht so gross. Im Baubewilligungsverfahren sind genauere Angaben notwendig.

❖ **Die Profilierung sei ungenügend**

Josef Jutz

Er erwähnt die Notwendigkeit der Profilierung gemäss Art. 191 PBG.

Walter Trachsel

Der zitierte Artikel gilt für Baugesuche; nicht jedoch bei Gestaltungsplänen. Es ist klar, dass bei den Baugesuchen eine umfassende Profilierung vorgenommen werden muss. Das Gestaltungsplangebiet ist schon eingezont. Es wurden 7 Stangen gestellt; die maximale Höhe wurde dargestellt.

❖ **Falsche Bezeichnung „übriges Gebiet“ statt Landwirtschaftszone**

Walter Trachsel

Gemäss dem neuen Bau- und Zonenreglement und dem neuen Zonenplan gibt es kein „übriges Gebiet“ mehr. Somit muss es richtigerweise „Landwirtschaftszone“ heissen.

❖ **Die landwirtschaftliche Liegenschaft (Immissionen) sei zu dulden**

Walter Kaufmann

Er weist auf seine Landwirtschaftliche Liegenschaft hin. Die Bauwilligen müssen wissen, wo sie bauen und dass sie gewisse Immissionen zu dulden haben.

Josef Jutz

Er erklärt, dass die angrenzenden Baugesuche jeweils mitgeteilt werden. Dann kann Walter Kaufmann einen entsprechenden Hinweis (privatrechtlich) machen.

Ein Augenschein durch den Planer wäre zu gegebener Zeit vorteilhaft.

Annelies Gassmann

Auf den Landwirtschaftsbetrieb wurde anlässlich der Einzonung Rücksicht genommen. Die Einzonung wurde entsprechend zurückgesetzt.

❖ **Teilfläche von Parz. Nr. 552 entspreche nicht dem Zonenplan**

Walter Trachsel

Ein Teil des Grundstückes Nr. 552 befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die Zonengrenze ist im Plan aber korrekt eingezeichnet. Der Gestaltungsplanperimeter (Perimeter bedeutet hier „Gebiet“) wurde etwas erweitert. Dies darf so gemacht werden.

❖ **Sonderbauvorschriften sollen bezüglich der Bepflanzung ergänzt werden**

Walter Kaufmann

Er befürchtet, dass Sträucher auf den Dächern die maximal erlaubte Gebäudehöhe überschreiten.

Michele Sperduto

Er erwähnt, dass eine extensive Begrünung vorgegeben werde. Es gibt eine spezielle Saatgutmischung. Es wächst nur Moos oder dergleichen. Schilf darf nicht wachsen. Dies wäre schlecht für das Dach. Die Abdichtung lässt keine Sträucher und dergleichen zu. Der fixierte Dachrand ist die maximale Höhe. Die Begrünung liegt bis 10 – 12 cm unterhalb des Dachrandes.

❖ Zusammenfassung

Annelies Gassmann fasst wie folgt zusammen:

- Mutation: Dieser Einsprachepunkt ist erledigt. Die Eintragungsmitteilung des Grundbuchamtes liegt vor (*siehe Anhang zu diesem Protokoll*)
- Profilierung: Dieser Einsprachepunkt ist erledigt.
- Teilfläche: Dieser Einsprachepunkt ist erledigt (nur planerisch); Die Restfläche liegt in der Landwirtschaftszone
- Bezeichnung „Übriges Gebiet“ ist falsch; korrekt wäre „Landwirtschaftszone“. Dies wird im Genehmigungsentscheid entsprechend erwähnt. Dieser Einsprachepunkt ist erledigt.
- Begrünte Dächer: Es erfolgt eine extensive Begrünung (Oberkante = Dachkante). Dies wird im Entscheid erwähnt. Dieser Einsprachepunkt ist erledigt.
- Landwirtschaftliche Immissionen (als Hinweis): Dieser Einsprachepunkt ist erledigt.
- Meteor- und Sickerwasser. Dieser Aspekt wird als Auflage aufgenommen. Beim Erschliessungsprojekt müssen die Pläne entsprechend ergänzt werden. Der Einsprecher überlegt bezüglich dieses Punktes den Rückzug der Einsprache (wird ansonsten im Entscheid entsprechend abgehandelt)

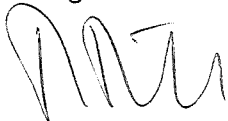
Josef Jutz

Er bittet, das Protokoll zuzustellen. Die erledigten Einsprachepunkte würden sodann zurückgezogen.

Annelies Gassmann

Sie dankt für das Erscheinen und die konstruktive Verhandlung.

Für getreues Protokoll:



Beat Rölli



Grundbuchamt Luzern West

Geschäftsstelle Willisau

Vorstadt 19
Postfach
6130 Willisau
Telefon: 041 972 50 20
Telefax: 041 972 50 38
gbwi@lu.ch

Mitteilung einer Parzellierung

Tagebuch-Nr.: 2424/2011

Datum des Tagebucheintrages: 25. August 2011

Mutationsplan: 196 vom 28.03.2008

Willisau, 20. Oktober 2011

- Gemeindkanzlei
- Büro Handänderungen
- Regierungsstatthalteramt
- Immobilienbewertung
- Gebäudeversicherung
- Nachführungsgeometer
- Lawa
- Akten

Parzellierung

Grundstück: 233 Wauwil E-GRID: CH468750359664
Plan 6
Liegenschaft: Büntramm
1 ha 65 a 97 m² alte Fläche
11 a 51 m² abgehende Fläche an Grundstück: 583 Wauwil
1 ha 00 a 45 m² abgehende Fläche an Grundstück: 584 Wauwil
39 a 88 m² abgehende Fläche an Grundstück: 585 Wauwil
14 a 13 m² Endfläche

Grundstück: 583 Wauwil (NEU) E-GRID: CH869850354075
Plan 6
Liegenschaft: Büntramm
11 a 51 m² zugehende Fläche von Grundstück: 233 Wauwil
11 a 51 m² Endfläche

Grundstück: 584 Wauwil (NEU) E-GRID: CH973598405040
Plan 6, 7
Liegenschaft: Büntramm
1 ha 00 a 45 m² zugehende Fläche von Grundstück: 233 Wauwil
1 ha 00 a 45 m² Endfläche

Grundstück: 585 Wauwil (NEU) E-GRID: CH984050359829
Plan 7
Liegenschaft: Büntramm
39 a 88 m² zugehende Fläche von Grundstück: 233 Wauwil
39 a 88 m² Endfläche

Eigentümer: Kaufmann Josef, geb. 12. Juni 1934, wohnhaft in 6242 Wauwil, Büntramm 1

Freundliche Grüsse

J. Unternährer

lic. iur. Jürg Unternährer
Grundbuchverwalter

Ursula Chappuis
Sachbearbeiterin (ohne Unterschrift)
Direktwahl 041 972 50 31
ursula.chappuis@lu.ch

Geschäftsstelle Sursee
Christoph-Schnyder-Str. 46
6210 Sursee
Telefon: 041 926 07 20

Geschäftsstelle Willisau
Vorstadt 19
6130 Willisau
Telefon: 041 972 50 20

Geschäftsstelle Entlebuch
Hauptstrasse 22
6170 Schüpfheim
Telefon: 041 484 17 31

T000103022 T:\GBW\Tagebuch\11_02424\pa02001.doc



Gestaltungsplan Büntmatt Auflage 3

Protokoll Einspracheverhandlung 26. Oktober 2011, 14.30 – 15.45 Uhr

Gemeindeverwaltung
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

Tel. 041 984 11 11
Fax 041 984 11 10

gemeinde@wauwil.ch
www.wauwil.ch

Einsprache von

- Herren Gebrüder Anton, Franz und Alois Schumacher, vertreten durch
- Herrn lic. iur. Felix Schürch, Rechtsanwalt und Notar, Buchenstrasse 5, 6210 Sursee

Teilnehmerkreis:

Einsprecher

Herren Gebrüder Anton und Alois Schumacher
Herr lic. iur. Felix Schürch, Rechtsanwalt und Notar, Buchenstrasse 5, 6210 Sursee

Grundeigentümer / Planer

- Frau Olga Kaufmann-Schmid, Büntmatt I, Wauwil
- Herrn und Frau Hans und Käthi Grüter-Schnider, Bergstrasse 36, Wauwil
- Herrn lic iur. Markus Ineichen, Rechtsanwalt und Notar, Bäregasse 1, 6210 Sursee
- Herr René Kuoni + Herr Michele Sperduto, Franz Kuoni AG, Heuacher 12, 6242 Wauwil

Fachpersonen

- Walter Trachsel, Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, Sursee

Vertreter Gemeinderat

- Annelies Gassmann, Ressort Finanzen und Bau (Vorsitz)
- Beat Röllli, Gemeindeschreiber (Protokoll)

Begrüssung:

Die Ressortleiterin Finanzen und Bau begrüsst zur Einspracheverhandlung. Sie schlägt vor, dass die Einsprecher nochmals die Einsprachepunkte darlegen. Die Fachleute können sodann auf diese Punkte eingehen und die rechtliche Situation erklären. Es wird auf eine Annäherung und allenfalls auf eine Einigung gehofft.

Die Anwesenden sind mit dem Vorgehen stillschweigend einverstanden.

Verhandlungen:

Die Einsprecher bzw. deren Vertreter erläutern nochmals die nachfolgenden Punkte gemäss der schriftlichen Einsprache.

- ❖ **Quellenrecht werde tangiert**
- ❖ **Schutzzone für Quelle sei zu prüfen**
- ❖ **Quellfassung sei zu schützen (Qualität + Menge)**
- ❖ **Geologische Abklärungen seien zu treffen**
- ❖ **Beschädigung sei zu entschädigen / vorgängige Sicherstellung**

lic. iur. Felix Schürch

Er erwähnt die zugestellten Einsprachen und Stellungnahmen. Zur ersten Eingabe des Gestaltungsplanes habe es eine Einspracheverhandlung gegeben und es wurde ein Protokoll zugestellt. Zur zweiten Eingabe habe man auch Einsprache erhoben; man habe jedoch nie etwas vernommen; er fühlt sich nicht Ernst genommen.

Annelies Gassmann

Im Gestaltungsplanverfahren ist (im Gegensatz zum Baubewilligungsverfahren) eine Einspracheverhandlung vorgesehen. Bei der 2. Eingabe mussten viele Sachen geändert werden; eine 3. Eingabe drängte sich auf. Zur ersten Verhandlung wurde ein Protokoll zugestellt; auf heute wurden die Einsprecher wiederum eingeladen.

lic. iur. Markus Ineichen

Er versteht die Verärgerung von lic. iur. Felix Schürch nicht. Ein Recht ist in keiner Weise eingeschränkt worden. Alle Eingaben seien zur Kenntnis genommen worden; auch die neue Einsprache.

Er erwähnt, dass im Grundstück von Josef Kaufmann kein Quellenrecht eingetragen sei. Die Rechtslage sei somit anders, als wenn die Gebr. Schumacher ein Quellenrecht im Baulandgrundstück hätten. Es wird angenommen, dass es privatrechtlich in Ordnung ist, wenn die Gebr. Schumacher im eigenen Grundstück Wasser fassen; ob dies aber öffentlichrechtlich möglich ist sei unklar. Zur Anschlusspflicht an die öffentliche Wasserversorgung möchte er nichts sagen; dies sei Sache der Gemeinde.

Wenn Leitungen in die Parzelle von Josef Kaufmann gezogen worden sind, wäre es ein Eingriff in fremdes Grundeigentum.

Gemäss jetziger Aktenlage kann der Gestaltungsplan bewilligt werden.

Eine Sicherstellung der Fassung ist unnötig. Es sei unklar, wo die Fassung ist. Wenn der Aushub bei den Baufeldern O, M + N erfolgt, kann man sodann schauen. Es wird angenommen dass der Baumeister bei den Arbeiten sorgfältig umgehe. Es kann nicht sein, dass nicht gebaut werden kann. Es handelt sich um rechtmässig eingezontes Land.

Es stimmt nicht, dass man die Einsprecher nicht Ernst nehme. Man sei in dieser Sache schon zusammengesessen und habe die Angelegenheit besprochen.

Die rechtliche Abstützung der Einsprache ist unklar.

Annelies Gassmann

Für die Wasserquelle ist eine Schutzzone vorgeschrieben. Dies wurde auch von Herrn Arnold (vom Kanton) anlässlich der ersten Einspracheverhandlung ausgeführt. Wenn mehr als 5 Haushalte Wasserbezüger sind, ist die Schutzzone zwingend nötig. Im vorliegenden Fall ist keine Schutzzone möglich, da bereits Gebäude in der Zone stehen. Folglich muss dies jetzt gelöst werden. Die Gebäude müssen an die Gemeindewasserversorgung angeschlossen werden. Die entsprechenden Kosten (Anschlussgebühren) wurden berechnet.

lic. iur. Felix Schürch

Er teilt mit, dass keine Leitungen im Grundstück von Josef Kaufmann liegen. Selbst wenn die Quellfassung nur auf Parz. Nr. 360 (der Gebr. Schumacher) liegt, gäbe es nachbarrechtliche Fragen. Die Grundlage der Quelle würde entzogen. Der Nachbar könne nicht alles frei machen und den Anstösser schädigen.

Ausführungen zur Anschlusspflicht habe er gemacht. Er ist der Meinung, dass die Anschlusspflicht nicht bestehe.

Er sei kein Baufachmann und wisse nicht, wie die Quelle sichergestellt werden kann. Sicher sollte dies gehen. Es sei eine privatrechtliche Sache. Die Baubewilligung könnte erteilt werden. Wenn beim Bau die Grundlage der Quelle genommen wird, müsste sodann der Schadenersatz geregelt werden.

lic. iur. Markus Ineichen

Er ist auch der Meinung, dass die vorliegende Einsprache privatrechtlich sei. Sie sei nicht Gegenstand des Gestaltungsplanverfahrens. Das öffentlich-rechtliche Verfahren soll nun durchgezogen werden und der Gestaltungsplan soll genehmigt werden. Als Vorbehalt können die privatrechtlichen Belange

erwähnt werden. Er ist der Meinung dass die Genehmigung des Gestaltungsplanes nicht verhindert werden kann.

lic. iur. Felix Schürch

Er stimmt der Einschätzung von Markus Ineichen zu. Er ist der Meinung, dass es legitim sei, privatrechtliche Sachen vorzubringen. Beim Bau müsse dann wohl eine Beweisaufnahme gemacht werden. Es müsste im Interesse des Investors sein, dass die Problematik bekannt ist. Vielleicht gäbe es aber keine Probleme.

lic. iur. Markus Ineichen

Er erwähnt, dass wohl keine Baubewilligung für die Quellfassung vorliege. Er erwähnt die Möglichkeit, über das Gebiet Büntmatt an die Gemeindewasserversorgung anzuschliessen. Die Grundeigentümer sind bereit Hand zu bieten (Angebot von 2010 bleibe aufrecht). Man sollte für die Zukunft der Häuser (Rigiblick) schauen. Dies sollte gemacht werden, auch wenn nichts gebaut würde. Die Ergiebigkeit der Quellfassung kann immer zurückgehen. Es besteht ein grosses Risiko. Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung hätte grosse Vorteile.

Anton Schumacher

Beim Bau der Häuser (Rigiblick) im Jahre 1973 sei die Gemeinde betr. der Wasserversorgung angefragt worden. Damals hätte man die Leitung selber zahlen müssen. Bei der Sanierung im 2001 habe man erfolglos um ein Entgegenkommen gebeten. Mit der Umstellung gäbe es im Gebäudeinnern grosse Kosten.

Annelies Gassmann

Anlässlich der Anfrage vom 2001 wurde hingewiesen, dass sich der nächste Anschlusspunkt beim Hydrant Büntmatt befinde. Die Anschlusspflicht (Überbauung Rigiblick) bestehe gemäss der Auskunft des Kantons (vgl. auch Schreiben aus dem Jahr 1991).

lic. iur. Felix Schürch

Betreffend der Anschlusspflicht erwähnt er § 34 des Wassernutzungsgesetzes. Bei Vorhandensein einer eigenen Quelle gäbe es einen Vorbehalt / Ausnahme.

Annelies Gassmann

Sie erwähnt, dass es um die Schutzzone gehe (nötig ab 5 Haushaltungen). Da Gebäude vorhanden sind (Rigiblickhäuser) kann keine Schutzzone errichtet werden (nicht schutzkonform) und das Wasser dürfte deshalb nicht genutzt werden.

lic. iur. Felix Schürch

Er ist anderer Meinung. Er erwähnt, dass auch noch eine Anschlussgebühr bezahlt werden müsste und dass grosse Investitionen im Gebäude notwendig wären. Jetzt sei das Trinkwasser gratis.

lic. iur. Markus Ineichen

Er erwähnt, dass Schadenersatz etwas mit Verursachen zu tun habe. Josef Kaufmann habe vorliegend nichts verursacht, sondern habe nur einen Gestaltungsplan eingereicht. Der beziehe sich auf ein zonenkonformes Land; auf Parz. Nr. 584 dürfe gebaut werden. Der Anschluss an das öffentliche Netz sei ein Thema, weil für die Quelle keine Schutzzone errichtet werden kann.

lic. iur. Felix Schürch

Die Gemeinde sei erst im Zusammenhang mit der Einreichung des Gestaltungsplanes darauf gekommen, dass eine Schutzzone errichtet werden soll. Es könne sein, dass kein Schaden eintrete. Vielfach könne eine Quelle gut wieder instand gestellt werden. Vorliegend sei klar das Privatrecht gegeben. Man könnte vorgängig die üblichen Mengenmessungen veranlassen.

lic. iur. Markus Ineichen

Er erwähnt, dass er nicht vorgreifen möchte. Er möchte aber einen Schritt weiterkommen. Wenn die Angelegenheit im Rahmen des Baubewilligungsverfahren (nicht Gestaltungsplanverfahrens) geklärt würde: Was wäre die Minimalforderung? Bei den Baufeldern P, O, N + M gäbe es einen Aushub für Keller und Fundament. Kurzfristig könnte es während des Baus zu Verunreinigungen kommen. Während einer kurzen Zeit könnte eine Notversorgung gemacht werden. Das Wasser stammt wohl nicht nur von einer Parzelle allein. Man könne keine Garantien abgeben. Während der Bauphase könnte jedoch miteinander geschaut werden.

Anton Schumacher

Er ist der Meinung, dass ein Aushub nicht sehr tief käme.
Ein Notanschluss wäre aber scheinbar kompliziert zu machen.

Michele Sperduto

Er zeigt einen möglichen Einschnitt auf den Plänen. Der Aushub würde rund 3 m betragen. Es gäbe eine Bodenplatte.

lic. iur. Felix Schürch

Er erwähnt, dass bei einem anderen Fall auch ein Notanschluss gemacht worden sei. Nach Bauabschluss war alles wieder gut und der Notanschluss konnte aufgehoben werden.
Wenn gebaut wird müsse er wohl vorsorglich privatrechtliche Einsprache machen.
Er möchte nicht, dass Druck auf die Gemeinde gemacht wird, damit diese einen Anschluss an das öffentliche Netz verfügt; es ging jetzt auch 10 Jahre ohne diesen Wasseranschluss.

lic. iur. Markus Ineichen

Er begrüsst einen differenzierten Vorschlag.
Die Investitionen der Gebr. Schumacher rentieren schon lange und seien soweit abgeschrieben. Der Bestand der Wasserfassung sei aber unsicher. Der Anschluss ans öffentliche Netz sollte eigentlich verkräftbar sein. Damit gäbe es für alle eine gewisse Rechtssicherheit.
Die Schadenersatzforderung sei jenseits von gut und böse.
Es wäre schlecht, wenn bei jedem Baugesuch immer wieder eine Einsprache erfolgen würde.
Allenfalls könnte die Gemeinde, ohne Präjudiz, noch eine gewisse Zeit zuwarten bis der schlechteste Fall eintritt. Es wäre wichtig, dass bis zum Verkauf von Land die Angelegenheit der Quellfassung gelöst wäre.
Er bittet die Gebr. Schumacher mitzuhelfen und betriebswirtschaftliche Überlegungen anzustellen.

lic. iur. Felix Schürch

Er würde nicht zum Voraus Nein sagen. Aber eine Lösung hier am Tisch zu finden ginge zu schnell. Er schlägt vor, eine Lösung zu suchen. Die Gebr. Schumacher möchten nicht Geld sondern wollen nur das Wasser. Der Worstcase würde wohl rund Fr. 100'000 kosten.
Er sieht es auch so, dass eine Lösung für die Grundeigentümer wichtig ist. Der beurkundete Notar hat sodann eine Belehrungspflicht und müsste die Käuferschaft informieren.

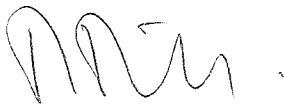
→ lic. iur. Felix Schürch und lic. iur. Markus Ineichen stimmen überein, einen Vorschlag zu erarbeiten. Lic. iur. Felix Schürch erwähnt, dass die Einsprache abgewiesen werden könne; einen Rückzug möchte er in diesem Verfahren nicht machen. Lic. iur. Felix Schürch erwähnt, dass er eine möglichst gut Lösung möchte (ein Betrag sei nur für den schlechtesten Fall nötig).

Zusammenfassung

Annelies Gassmann fasst wie folgt zusammen:

- Vorliegend handelt es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit, die bei einem künftigen Bau ein Thema ist
- Eine Einigung zwischen den beiden Parteien wird begrüsst
- Bezüglich der Anschlusspflicht gibt es aus Sicht der Gemeinde keine Änderung. Der öffentliche Anschluss ist nach wie vor nötig; falls es rechtlich einen Spielraum gibt, könnte dies geprüft werden.

Für getreues Protokoll:



Beat Rölli

Gemeindekanzlei Wauwil
6242 Wauwil

21. September 2011

Iwan Schumacher
Brandschutzexperte
Tel. 041 227 22 15
iwan.schumacher@gvl.ch

Gestaltungsplan

Parzelle Nr. 233, 552, 584

Gemeinde:	Wauwil
Gesuchsteller/-in:	Josef Kaufmann-Schmid, Büntmatt 1, 6242 Wauwil
Lage:	Büntmatt

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 22. August 2011 haben wir durch die Bewilligungs- und Koordinationszentrale den Gestaltungsplan zur Stellungnahme erhalten.

Dieses Schreiben erstetzt unsere Schreiben vom 6. Januar und 24. November 2010.

Wir beantragen, folgende Bedingungen in die Genehmigung aufzunehmen:

1 Allgemeines

- 1.1 Für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von Bauten und Anlagen gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF. Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien und Brandschutzerläuterungen können unter <http://bsvonline.vkf.ch>, Weisungsblätter der Gebäudeversicherung Luzern unter www.gvl.ch eingesehen werden.
- 1.2 Die Feuerwehrezufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge zu den einzelnen Gebäuden muss gewährleistet sein. Detailanforderungen sind dem Weisungsblatt 1/9 „Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste“ zu entnehmen.
- 1.3 Das Aussenhydrantennetz ist zweckentsprechend zu erweitern, sofern nicht jeder Gebäudeteil mit 100 m Schlauchlänge ab bestehendem Hydrant erreichbar ist.

- 1.4 Unterschreitungen von baugesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabständen können nur mit Zustimmung der baurechtlich zuständigen Behörde und mit ergänzenden, im Einzelfall festzulegenden baulichen Brandschutzmassnahmen bewilligt werden.

Detaillierte Auflagen für die einzelnen Gebäude werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Versicherungsrechtlicher Hinweis zur Elementarschadenprävention

Gefährdungslage:

Unverändert zum Stand bei Erstbeurteilungen. Die Gefahrenkarte weist für den überwiegenden Teil des Gestaltungsplan-Perimeters eine mittlere Gefährdung durch Hangmuren (blauer Gefahrenbereich) aus. Die Gefährdung wird mit Hm4 klassiert, was einer mittleren Intensität mit einer sehr seltenen Häufigkeit entspricht.

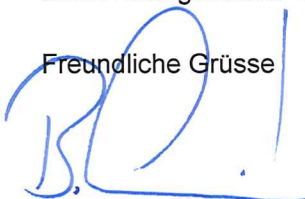
Der Gebäudeversicherung ist ein **Objektschutznachweis** zu erbringen, wie das Gebäude vor den bekannten Gefahren ausreichend geschützt werden kann (einzureichen an Leiter Elementarschadenprävention, Markus Wigger, Tel.-Nr. 041 227 22 57). Ein Musterformular dazu kann bei der Gebäudeversicherung bezogen werden.

Gemäss § 24 Gebäudeversicherungsgesetz sind Schäden, die voraussehbar waren und durch zumutbare Massnahmen hätten vermieden werden können, von der Elementarschadenversicherung ausgeschlossen.

Damit Deckungslücken vermieden werden, sind angemessene und geeignete Objektschutzmassnahmen baulicher und organisatorischer Art zu treffen.

Als Hilfsmittel und technische Grundlage dienen die VKF-Wegleitungen „Objektschutz gegen gravitative Naturgefahren“ und „Objektschutz gegen meteorologische Naturgefahren“.

Freundliche Grüsse



Boris Camenzind
Abteilungsleiter Prävention

Geht an

- o Adressat
- o Baubewilligungs- und Koordinationszentrale
- o Josef Kaufmann-Schmid, Büntratt 1, 6242 Wauwil
- Weisungsblatt 1/10
- o Feuerwehrkommando Wauwil-Egolzwil, 6242 Egolzwil
- o Ablage Sachbearbeiter

Luzern 9. September 2011

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

Stellungnahme mit Auflagen

Baugesuch **2011-3896**

Gesuchsteller/in **Josef Kaufmann-Schmid, Büntmatt 1, 6242 Wauwil**
Gegenstand **Neuaufgabe Gestaltungsplan Büntmatt (3. Auflage)**
Gemeinde **Wauwil**
Grundstück-Nr. **233, 552, 584**
Ortsbezeichnung **Büntmatt**
Strassen-Nr.

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Bekanntgabe der Baugesuchsaufgabe (bage) betreffs des oben erwähnten Objektes, danken wir Ihnen bestens.

Da nicht alle Ausführungspunkte ersichtlich oder eingehalten sind, ist in der Baugenehmigung bei den Bedingungen als Auflage festzuhalten:

Behindertengerechtes Bauen:

Gemäss § 157 PBG und § 50, § 52 PBV sowie des BehiG sind die Bedürfnisse der Körper-, Hör- und Sehbehinderten zu beachten.

Die baulichen Anforderungen haben sich nach der Schweizer Norm SIA 500: 2009 Hindernisfreie Bauten (SN 521 500) zu richten und sind einzuhalten.

- a) Die Erschliessung bis zu den Wohnungseingangstüren muss stufen- und schwellenlos sein.
 - Nötige Rampen mit max. 6 % Steigung / Gefälle.
 - Stufenfrei und möglichst schwellen- / anschlagfrei (nur wo nötig max. 2,5 cm hoch)
- b) Niveaunterschiede in der Erschliessung der Wohnungseingangstüren müssen mit Rampen oder Aufzügen überwindbar sein entsprechend SIA 500; 3.1.2
- c) Rampenverbindungen sind behindertengerecht zu erstellen:
 - entsprechend SIA 500, 9.4
 - Nötige Rampen mit max. 6 % Steigung / Gefälle.
 - mindestens 120cm breit
 - am Anfang und am Ende der Rampen sowie vor Türen gefällefreie Freiflächen von mindestens 1,40 m Länge
- d) Lifтанlagen sind behindertengerecht zu erstellen:

- entsprechend SIA 500, 9.5, 9.6, 3.7
 - Kabinen – Innenmass von min. 110 cm breit / 140 cm tief und Türbreiten mind. 80 cm
 - ideal angeordnete Bedienungselemente (Höhe 80 bis max. 110 cm)
- e) Alle Türen, auch Fenstertüren sind. mind. 80 cm breit (benutzbare Breite) und stufen-/schwollenfrei (Anschläge nur wo nötig max. 2,5 cm hoch) auszuführen
- entsprechend SIA 500; 9.2, 10.1
 - genügend Freiflächen vor Drehflügeltüren
 - etc.
- f) Treppen, welche unterschiedliche Niveaus einer Wohnung verbinden, die nicht über einen rollstuhlgängigen Aufzug verbunden sind, müssen folgende Anforderungen erfüllen.
- Breite bei einläufigen geraden Treppen mindestens 1,00 m
 - bei anderen Treppenformen mindestens 1,10 m
- g) Alle Korridore und Vorplätze in den Wohnungen und in den allgemeinen Bereichen, sind min. 120 cm breit zu erstellen.
- entsprechend SIA 500; 9.3
- h) In den Wohnungen sind die Hauptnasszellen mit WC behindertengerecht zu erstellen:
- entsprechend SIA 500; 10.2
 - Nutzfläche mindestens 3.80 m²
 - kein Raummass weniger als 1.70 m
- i) Die Sonnerie- / Gegensprech- und Briefkastenanlagen sind für Behinderte zugänglich und benutzbar anzuordnen
- entsprechend SIA 500; 9.6
 - Anordnung 80 bis 110 cm über Boden
 - etc.
- k) Aussenanlagen / Umgebungsgestaltung behindertengerecht ausführen:
- Stufen- / schwellenfrei (Anschläge nur wo nötig, max. 2,5 cm hoch)
 - Wege / Rampen mit max. 6 % Steigung / Gefälle und Quergefälle max. 2 %
 - Beläge von Wegen / Plätzen etc. rutschsicher wählen, gut befahrbar (kein lockeres Kies).

Bei Fragen zum behindertengerechten Bauen, stehen wir allen Beteiligten gerne zur Verfügung.
Für das Verständnis und die Bemühungen um eine hindernisfreie Bauweise danken wir Ihnen
bestens.

Mit freundlichen Grüssen

BERATUNGSSTELLE FUER BEHINDERTENGERECHTES BAUEN LUZERN

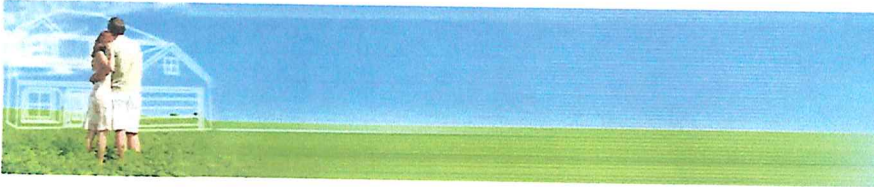
Beat Husmann

Beat Husmann
Bauberater

Direktwahl 041/490 05 41 oder 079/316 52 67

Kopie an: Franz Kuoni AG
Planungsbüro
Heuacher 12
6242 Wauwil

Begutachtungskosten: Fr. 220.00



GESTALTUNGSPLAN BÜNTMATT

Parzellen Nr. 552 ‚Schwizerhof‘
Nr. 584 ‚Büntmatt‘



6242 Wauwil

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Bestandteile des Gestaltungsplanes:

a) Sonderbauvorschriften			
b) Situationsplan	(orientierend)	1:500	Nr. 1
c) Baufelderplan		1:500	Nr. 2
d) Erschliessungsplan	(orientierend)	1:500	Nr. 3
e) Schemaschnitte 1 – 9	(orientierend)	1:500	Nr. 4
f) MFH Variante	(orientierend)	1:500	Nr. 5

Wauwil, 18.07.2011 / RK

Die Grundeigentümer

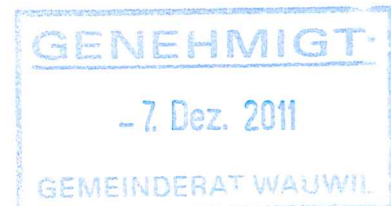
Parzelle Nr. 552


Frau Käthi Grüter - Schnider


Herr Hans Grüter


Parzelle Nr. 584


Herr Josef Kaufmann



Der Projektverfasser

Franz Kuoni AG, Wauwil


Herr René Kuoni

Art. 1

Grundlagen	Verbindliche Grundlagen dieses Gestaltungsplanes sind:
	- Sonderbauvorschriften
	- Baufelderplan 1:500
	Folgende Pläne sind orientierend
	- Situationsplan (orientierend) 1:500
	- Erschliessungsplan (orientierend) 1:500
	- Schemaschnitte 1 – 9 (orientierend) 1:500
	- MFH Variante (orientierend) 1:500

Art. 2

Zweck	Ziel dieses Gestaltungsplanes ist ein Wohnquartier mit Terrassenhäusern und Einfamilienhäusern mit hohem Wohnwert und guter Eingliederung in die bauliche wie landschaftliche Umgebung.
-------	---

Art. 3

Perimeter	Der Gestaltungsplan „Büntmatt“ gilt für die Parzellen Nr. 552 ‚Schwizerhof‘ und Nr. 584, ‚Büntmatt‘. Das Gestaltungsplangebiet hat eine Fläche von total 11'602 m ² . Die Fläche befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Wauwil in der Zone W2-I (2-geschossige Wohnzone locker) Und in der Zone „Übrigen Gebiet“ ein Teil der Parzelle 552.
-----------	---

Art. 4

Übergeordnetes Recht	Der vorliegende Gestaltungsplan geht dem Bau- und Zonenreglement vor.
	Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons LU, sowie des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Wauwil.

Art. 5

Parzellenfläche	Parzelle Nr. 552 1889 m ² – 332 m ² =	1'557 m ²
	Parzelle Nr. 584	10'045 m ²
	Total Nr. 552 + Nr. 584	11'602 m ²
	Erschliessung	1'300 m ²
	Bauparzellen	10'302 m ²
	Gestaltungsplangebiet total	11'602 m ²

Art. 6

Ausnützung Die anrechenbare Grundstücksfläche entspricht der Fläche des Gestaltungsplangebietes.

Die maximale zulässige Ausnützungsziffer beträgt 0.368
(0.35 + 5% Bonus Gemäss BZR Art. 17 Absatz 2)

AGF-Zuteilung Den einzelnen Parzellen werden folgende anrechenbaren Geschossflächen (AGF) zugeordnet:

Gestaltungsplan Büntmatt		
AZ-Schlüssel		
W2-I inkl. Bonus	0.368	gemäss BZR Gemeinde Wauwil

Fläche total	(Zur Ausnützung anrechenbare Fläche)	11'602.00 m2
---------------------	--------------------------------------	---------------------

Total anrechenbare Geschossfläche (AGF)	4269.54 m2
--	-------------------

AGF - Zuteilung

Parzelle	A & B	610m2
Parzelle	C & D	1254m2
Parzelle	E	215m2
Parzelle	F	215m2
Parzelle	G	215m2
Parzelle	H	215m2
Parzelle	I	215m2
Parzelle	K	190m2
Parzelle	L	190m2
Parzelle	M	190m2
Parzelle	N	190m2
Parzelle	O	190m2
Parzelle	P	190m2
Parzelle	Q	190m2
TOTAL AGF		4269.00 m2

Ausnützungsübertragungen sind innerhalb des Gestaltungsplanplangebietes möglich.

Art. 7

Geschosszahl W2-I Höchstens 2 Vollgeschosse

Aufgrund des steil abfallenden Geländes kann auf den Baufeldern A, B, C und D auch ein terrassierter sowie ein MFH Haustyp (Eigentumswohnungen, EFH, ZFH, DEFH) realisiert werden. Bei terrasserter oder MFH Ausführung von A und B oder C und D kann eine gemeinsame Erschliessung eingeplant werden.

Auf Grund des sehr steil abfallenden Geländes kann das Untergeschoss Talseitig max. 3.00 m aus dem gewachsenen oder Aufgeschütteten Terrain heraus ragen.

Art. 8

Baufelder Im Baufelderplan 1:500 sind Grösse und Lage der einzelnen Baufelder eingetragen. Nebst den Baufeldern für mehrgeschossige Bauten sind Baufelder für eingeschossige Bauten, Carports und Garagen ausgewiesen.

Anstelle von Einfamilienhäusern können im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen auch Zweifamilien- oder Doppel Einfamilienhäuser erstellt werden. In diesem Fall werden die entsprechenden Baufelder an die gemeinsame Grundstücksgrenze geschoben.
(siehe Skizze auf Baufelderplan Nr. 2)

Garagen der Baufeldern A und B müssen den Strassenabstand von 5 m bzw. bei offenen Carports 3m einhalten. Garagen der Baufeldern C und D müssen den Strassenabstand von 5 m bzw. bei offenen Carports 3m einhalten, sofern die Erschliessung über die Büntmatt erfolgt, wenn die Erschliessung über die Rigiblickstrasse erfolgt müssen sie den Strassenabstand von 6 m einhalten, sollte jedoch eine Einstellhalle ausgeführt werden kann sich der Strassenabstand auf 4m reduzieren. Garagen der Baufeldern E bis I müssen den Strassenabstand von 5m bzw. bei offenen Carports 3m einhalten. Garagen und Carports der Baufeldern K bis Q dürfen ein Strassenabstand von 3m aufweisen.

Bei einer gemeinsamen Erschliessung der Baufeldern A-D sowie C-D kann die Ebene 1 die gesamte max. Gebäudelänge von 25m überschreiten werden unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände.

Art. 9

Kleinbauten

Bei Anbauten und freistehenden Bauten beträgt der Grenzabstand, gemessen ab äusserstem Gebäudeteil, 3 m, sofern sie nicht dem Aufenthalt von Menschen dienen und nicht mehr als 3,5 m Fassadenhöhe, 4,5 m Firsthöhe und 10 m Fassadenlänge aufweisen

(gemäss PBG Kanton LU, §124).

Ausnahme; Auf Grund der topografischen Verhältnisse können die Garagen oder Autounterstände bei den Häusern D bis C und K bis Q talseitig zwei Geschosse aufweisen.

Art. 10

Dachform/Dachgestal.

Alle Bauten haben ein Flachdach oder ein Pultdach aufzuweisen
Der max. Dachneigungswinkel beträgt 8°.

Die Hauptfirstrichtungen der Pult- oder Flachdächer sind verbindlich festgelegt. Sie verlaufen im ganzen Gestaltungsplangebiet parallel zum Hang. Die Dächer sind gegen den Hang geneigt zugelassen.

Sie können unter Bewilligung der Gemeinde gruppenweise geändert werden.

Die Dächer sind extensiv zu begrünen (min 10cm Stärke)
(ausser begehbare Terrassen).

Nebst begrüntem Dächern sind auch Ziegel sowie bekieste Dächer zulässig, sofern das vermehrte Reinabwasser nachweislich auf dem Grundstück zurückgehalten wird.

Art. 11

Höhenkoten

Die im Baufelderplan festgelegten maximalen Firstkoten sind verbindlich, sie dürfen unterschritten jedoch nicht überschritten werden.

Art. 12

Parzellengrösse

Grösse und Form der einzelnen Parzellen können verändert werden.

Art. 13

Gegenseitige Nutzung

Für die Erschliessungsstrasse gelten innerhalb des Gestaltungsplangebietes gegenseitige Nutzungsrechte.

Die Kostenbeteiligung für Erstellung, Unterhalt, Beleuchtung sowie Benützung- und Verwaltungsregelung werden in sämtlichen Kaufverträgen für jede Parzelle gleichlautend festgelegt.

Art. 14

Öffentliche Grünflächen Die öffentlichen Grünflächen dienen als gemeinschaftliche Fläche im Quartier. Lage und grösse kann vom Gestaltungsplan abweichen. Der Unterhalt der Grünfläche ist mit dem Unterhalt der Erschliessungsstrasse zu integrieren.

Art. 15

Erschliessung Die Erschliessungsstrasse wird von der bestehenden Sackgasse Büntmatt ausgehend bis ende der Bauparzelle P als Zone 30 ausgebildet. Anschliessend wird sie als Begegnungszone ausgebildet. Zur Verkehrsberuhigung sind Inseln im Strassenprofil vorgesehen. Die Erstellungskosten werden dann perimetermässig aufgeschlüsselt. Die Standorte der Hauszugänge sind wegleitend. Sämtliche Bauparzellen müssen von der Büntmattstrasse aus erschlossen werden. Ausgenommen Bauparzellen C und D diese können von der Rigiblickstrasse aus erschlossen werden.

Am Ende der Erschliessungsstrasse wird ein Autokehrbereich erstellt.

Die Erschliessungsstrasse ist mit einer Grundbeleuchtung auszustatten.

Art. 16

Autoabstellplätze Pro Einfamilienhaus sind 2 Autoabstellplätze (min. 1 Garage oder 1 Carport) vorzusehen.

Für MFH ist Art. 21 BZR anzuwenden.

Die erforderlichen Besucherparkplätze müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Art. 17

Bepflanzung Entlang der Wohn- und Spielstrasse sind als Aufwertung des Strassenraums Bäume zwingend vorzusehen. Sie dienen gleichzeitig der Verkehrsberuhigung. Die Standorte sind orientierend. Es sind ortstypische Bäume zu pflanzen. Die Krone deren Bäume sind mit einer maximalen Höhe von 5 m ab Fertigem Terrain festgelegt. Der Unterhalt der Bäume ist mit dem Unterhalt der Erschliessungsstrasse zu integrieren.

In den privaten Parzellenbereichen dürfen nur schnittfähige Bäume gepflanzt werden, deren Kronen die zulässige Firsthöhe nicht übersteigen dürfen.

Art. 18

Begegnungszone/
Spielstrasse

Die Begegnungszone ist so auszubilden, dass sie sich für das Befahren mit Kinderverlos und Rollschuhen, das Spielen von Federball etc. eignet. Der motorisierte Verkehr muss sich langsam abwickeln. Im Bereich der Begegnungszone werden Inseln vorgesehen die mit einem Belagswechsel zur Verkehrsberuhigung führen.

Sofern auf den Bauparzellen A-D mehr als 6 Wohneinheiten ausgeführt werden, muss auf diese Bauparzellen ein Standort für die Spielgeräte im Baugesuch ausgewiesen werden. Die Spielgeräte können an einem Ort oder aufgeteilt auf die Parzellen A-B und C-D gestellt werden.

Diese Spielgeräte sind für die Bauparzellen A-D.

Bei den Einfamilienhäusern werden die Spielplätze in den privaten Gartenbereichen durch den Eigentümer bei Bedarf erstellt.

Art. 19

Entsorgung

Der Containerstandort befindet sich bei den Besucherparkplätzen. Sofern die Zufahrt der Baufeldern C-D von der Rigiblickstrasse erfolgt, muss ein zusätzlicher Containerplatz an der Rigiblickstr. erstellt werden.

Art. 20

Öffentliche Fusswege

Die Fussgängerverbindungen gemäss Situationsplan sind öffentliche Verbindungen und als solche grundbuchlich zu sichern.

Die Ausführungskosten dieser Fussgängerverbindungen gehen zu lasten der Gemeinde.

Für den Unterhalt der Fussgängerverbindungen ist die Gemeinde zuständig.

Art. 21

Entwässerung/Retention

Die Entwässerung des gesamten Gestaltungsplangebietes erfolgt im Trennsystem und wird folgendermassen aufgeteilt:

Der Anschlusspunkt der Bauparzellen A-C, Q, P sowie die Erschliessungstrasse Zone 30 ist über die Südwest-Kanalisation vorgesehen.

Der Anschlusspunkt der Bauparzellen E-O sowie die Begegnungszone ist über die Südost-Kanalisation vorgesehen.

Es wird keine gemeinsame Retention erstellt.

Die Retention der Erschliessungstrasse wird separat realisiert.

Die Retention der Bauparzellen wird individuell auf dem jeweiligen Grundstück separat realisiert.

Art. 22

Energieversorgung Für eine effiziente Haustechnik (Heizung/Warmwasser) steht der Einsatz von erneuerbaren Energien im Vordergrund dazu wird auch der Minergie Standard sehr begrüsst. Deshalb soll auf flüssige Brennstoffe generell verzichtet werden.

Wird ein Gebäude Minergie zertifiziert oder weisst mindestens 75% des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser aus erneuerbaren Energien aus, kommt die Regelung gemäss § 10 Abs. 2 PBV zur Geltung, dass 5% der anrechenbaren Geschossfläche AGF nicht angerechnet werden.

Für die Wassererwärmung der EFH E-Q sind Sonnenkollektoren, mit mindestens 2% der Energiebezugsfläche zu erstellen. Ausnahme: Wird ein Gebäude Minergie zertifiziert, entfällt diese Regelung. Für die Terrassenhäuser A-D sind Sonnenkollektoren anzustreben.

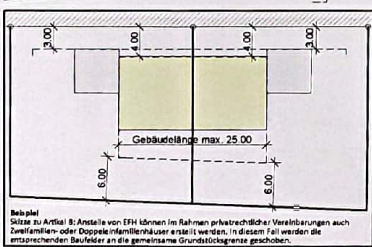
Die Sonnenkollektoren sind gemäss dem neusten Stand der Technik auszuführen, sie sollen sich in die Dachfläche integrieren und keine störenden Reflexionen auslösen. Sie dürfen maximal 1.2m parallel zur Dachfläche ragen.

Art. 23

Dienstbarkeiten Aufgrund des bewilligten Gestaltungsplanes werden alle notwendigen Dienstbarkeiten im Grundbuch eingetragen und gegenseitige Durchleitungsrechte innerhalb des Gestaltungsplanperimeters begründet.

Art. 24

Ausnahmen Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligung Ausnahmen von Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes gewähren, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist, die Abweichung geringfügig ist und gesamthaft eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.



	bestehende Baustruktur		Erschliessung Zone 30		Baukörperorientierung 1 Häuser A, B, C, D 2 Vollgeschosse		Höhenkurven Abstand 1m
	Baufelderorientierung Büntmatt 2 Vollgeschosse		Besucherparkplatz		Baukörperorientierung 2 Häuser E, F, G, H 2 Vollgeschosse		DKW, TV, Telefon, Wasser
	Baufelderorientierung Büntmatt eingeschossige Bauten		Begegnungszone		Baukörperorientierung 3 Häuser K, L, M, N, O, P, Q 2 Vollgeschosse		Schutzwasser
	halböffentlich orientierungs Bereich Zufahrtsbereiche				Baukörperorientierung 4 Häuser R, S, T, U eingeschossige Bauten, Fischdeck, essenslos begl. Garagen, Unterstände, Carports		Meteorwasser
	Grünflächenorientierung Reisen, Magerrasen, Nutzgrün						Grenze
							Gestaltungsplanoerfasser
							Baufeld Einstalltelle
							Baufeld mehrgeschossige Bauten
							Baufeld eingeschossige Bauten

EINGANG
19. Juli 2011
Gemeindkanzlei
Wauwil

GENEHMIGT
- 7. Dez. 2011
GEMEINDERAT WAUWIL

Wauwil, den 18.07.2011

Frau Käthi Grüter-Schnider *Käthi Grüter*

Herr Hans Grüter *H. Grüter*

Herr Josef Kaufmann *Josef Kaufmann*

Der Planverfasser *L. K.*

Gestaltungsplan "Büntmatt", Wauwil

Lage: Parzellen Nr. 584 / 552

Bauherrschaft: Herr Josef Kaufmann, Wauwil
Frau Käthi Grüter-Schnider, Wauwil
Herr Hans Grüter, Wauwil

Franz Kuoni AG
Planungsbüro
Heucher 12
6242 Wauwil
Tel. 041/980 36 71
Fax 041/980 48 30

Nr.2 - Baufelderplan | 1:500

Projektphase: Bewilligungsverfahren

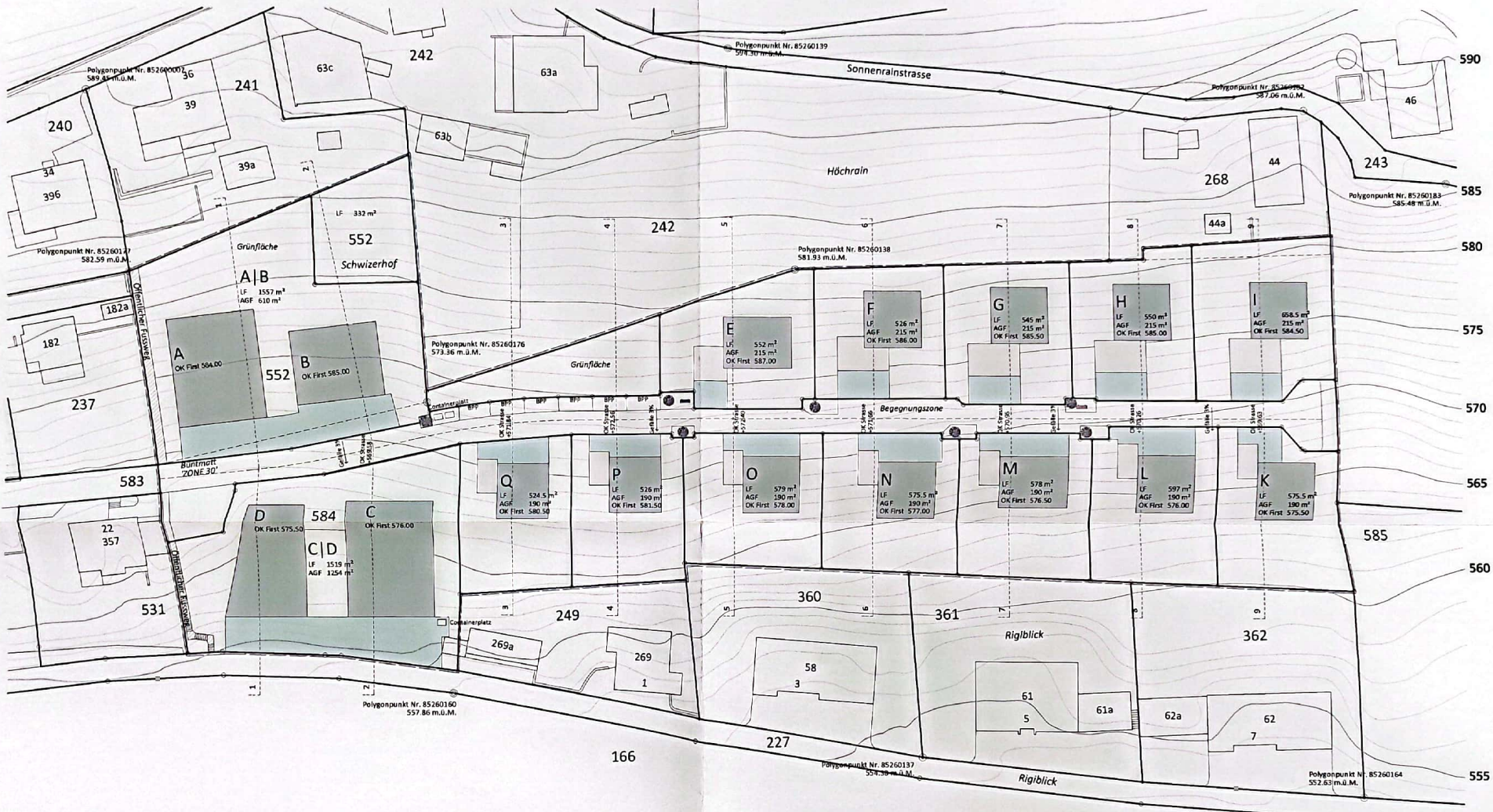
Datum: 18.07.2011

Plangröße: A2

GeL: M.S.

Rev.:
Rev.:

KUONI
www.kuonihaus.ch
info@kuonihaus.info



- Höhenkurven Abstand 1m
- CW, TV, Telefon, Wasser
- Schmutzwasser
- Meteorwasser
- Grenze
- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld Ebenehalbe
- Baufeld mehrgeschossige Bauten
- Baufeld eingeschossige Bauten

EINGANG
19. Juli 2011
Gemeindekanzlei
Wauwil

GENEHMIGT
- 7. Dez. 2011
GEMEINDERAT WAUWIL




Wauwil, den 18.07.2011

Frau Käthi Grüter-Schnider Käthi Grüter

Herr Hans Grüter H. Grüter

Herr Josef Kaufmann J. Kaufmann

Der Planverfasser H. L.

Gestaltungsplan "Büntmatt", Wauwil		Franz Kuoni AG Planungsbüro Heucher 12 6242 Wauwil	
Lage:	Parzellen Nr. 584 / 552	Tel. 041/980 36 71 Fax 041/980 48 30	
Bauherrschaft:	Herr Josef Kaufmann, Wauwil Frau Käthi Grüter-Schnider, Wauwil Herr Hans Grüter, Wauwil		
Nr.1 - Situation 1:500			
Projektphase:	Bewilligungsverfahren	 www.kuonihaus.ch info@kuonihaus.info	
Datum:	18.07.2011		
Plangröße:	A2		
Gez.:	M.S.		
Rev.:			



- Höhenkurven Abstand 1m
- CW, TV, Telefon, Wasser
- Schmutzwasser
- Matschwasser
- Grenze
- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld Einzelhalle
- Baufeld mehrgeschossige Bauten
- Baufeld eingeschossige Bauten

EINGANG
19. Juni 2011
Gemeindkanzlei
Wauwil

GENEHMIGT
- 7. Dez. 2011
GEMEINDERAT WAUWIL

Wauwil, den 16. 07. 2011

Frau Käthi Grüter-Schneider Käthi Grüter

Herr Hans Grüter H. Grüter

Herr Josef Kaufmann Josef Kaufmann

Der Planverfasser J. F.

Gestaltungsplan "Büntmatt", Wauwil

Lage: Parzellen Nr. 584 / 552

Bauherrschaft: Herr Josef Kaufmann, Wauwil
Frau Käthi Grüter-Schneider, Wauwil
Herr Hans Grüter, Wauwil

Tel. 041/980 36 71
Fax 041/980 48 30

Nr.3 - Erschliessung / Aussenraum | 1:500

Projektphase: Bewilligungsverfahren

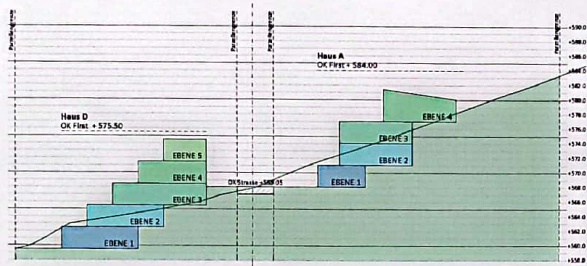
Datum: 18.07.2011

Plangrösse: A2

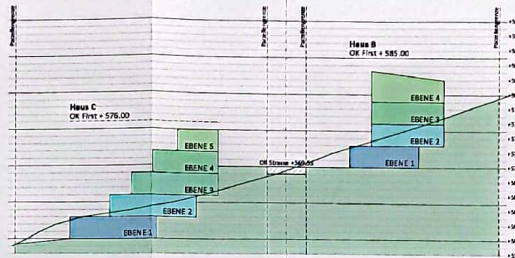
Gez.: M.S.

Rev.:

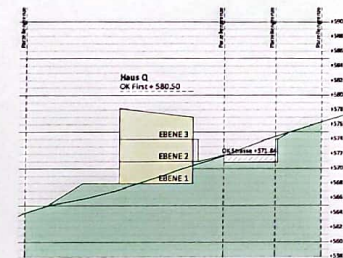
KUONI
www.kuonihaus.ch
info@kuonihaus.info



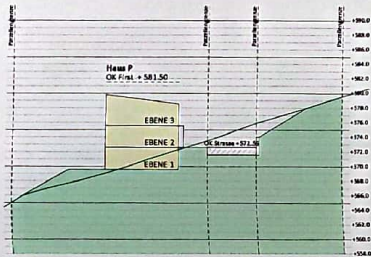
Geländeschnitt 1-1



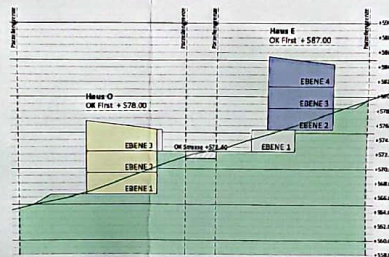
Geländeschnitt 2-2



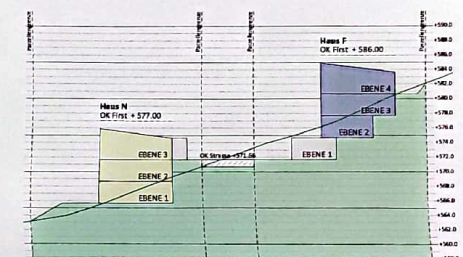
Geländeschnitt 3-3



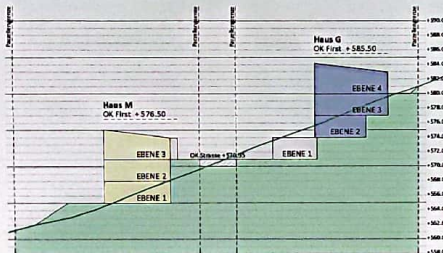
Geländeschnitt 4-4



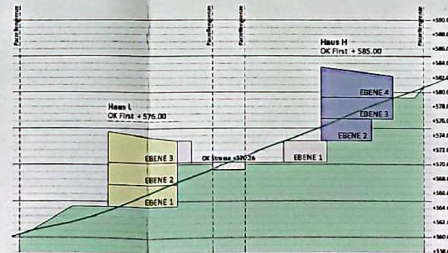
Geländeschnitt 5-5



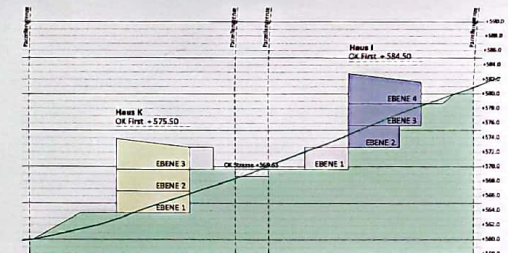
Geländeschnitt 6-6



Geländeschnitt 7-7



Geländeschnitt 8-8



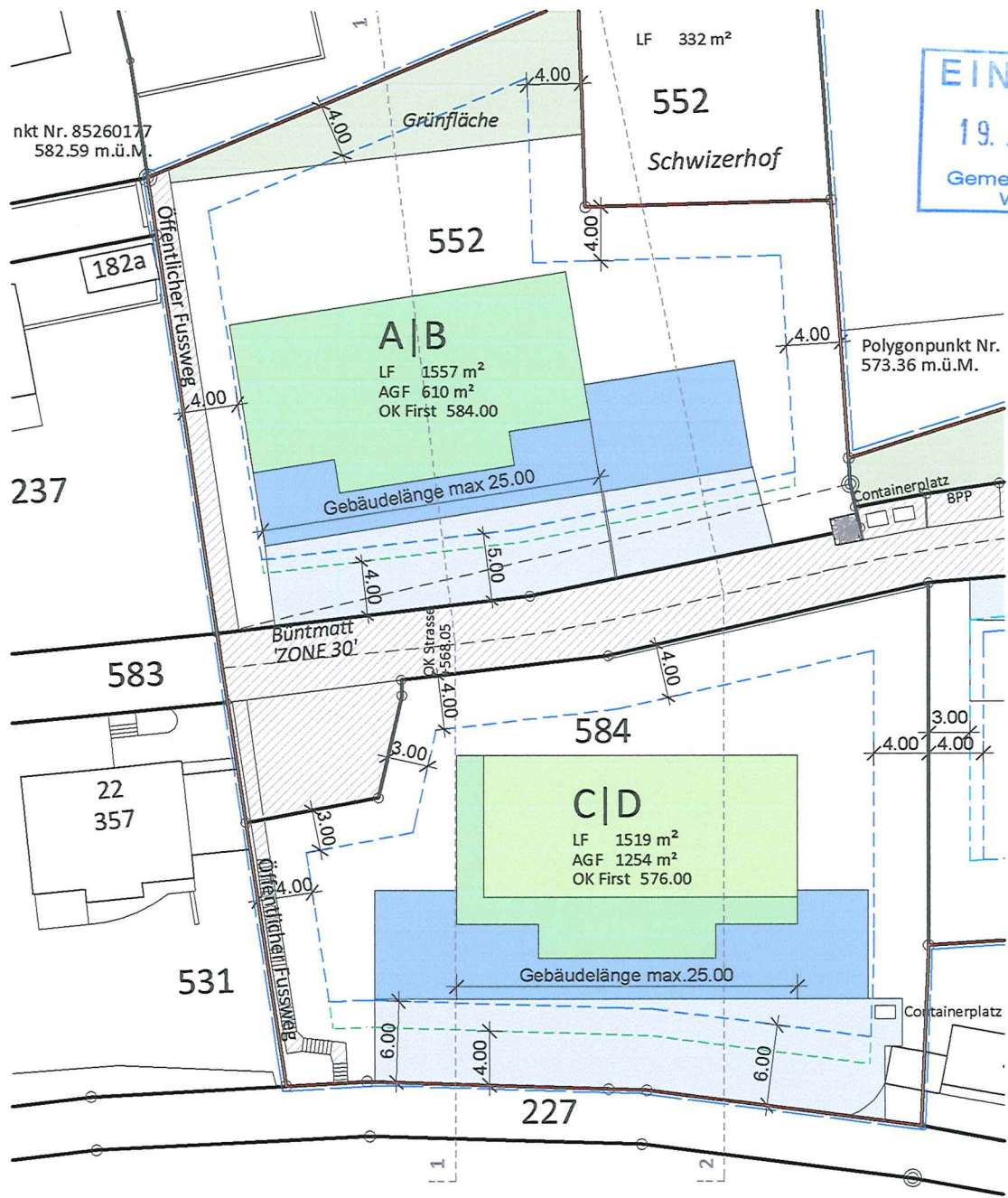
Geländeschnitt 9-9

EINGANG
19. Juli 2011
Gemeindkanzlei
Wauwil

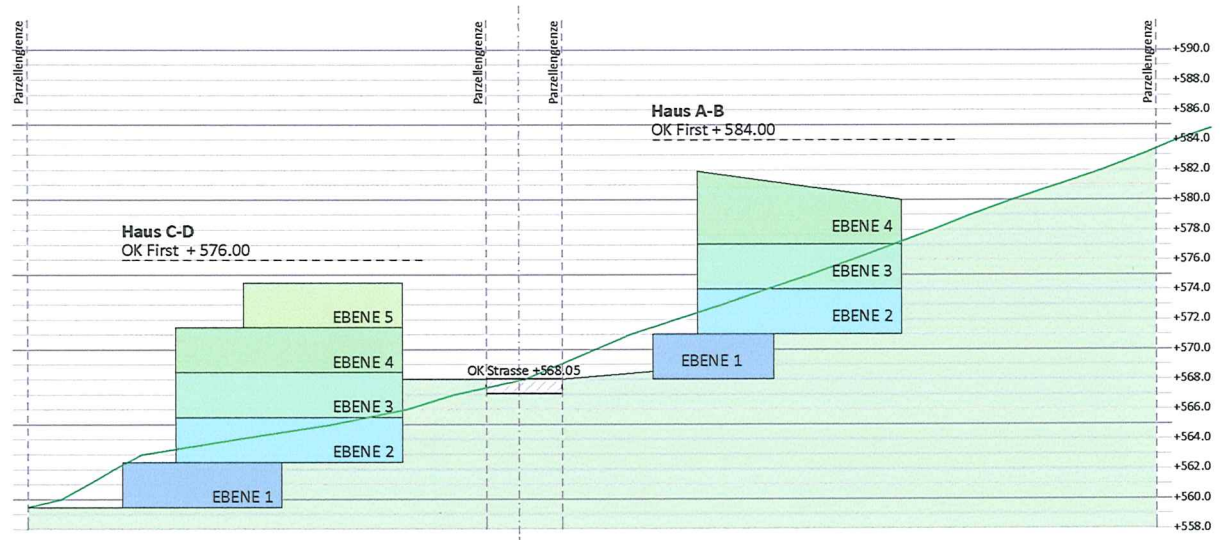
GENEHMIGT
- 7. Dez. 2011
GEMEINDERAT WAUWIL

Wauwil, den 18.07.2011
 Frau Käthi Grüter-Schnider Käthi Grüter
 Herr Hans Grüter H. Grüter
 Herr Josef Kaufmann J. Kaufmann
 Der Planverfasser J. K.

Gestaltungsplan "Büntmatt", Wauwil		Franz Kuoni AG Planungsbüro Heucher 12 6242 Wauwil Tel. 041/980 36 71 Fax 041/980 48 30
Lage:	Parzellen Nr. 584 / 552	
Bauherrschaft:	Herr Josef Kaufmann, Wauwil Frau Käthi Grüter-Schnider, Wauwil Herr Hans Grüter, Wauwil	
Nr.4 - Geländeschnitte 1-9 1:500		
Projektphase:	Bewilligungsverfahren	
Datum:	18.07.2011	
Plangrösse:	A2	
Gez.:	M.S.	
Rev.:		
		 www.kuonihaus.ch info@kuonihaus.info



EINGANG
 19. Juli 2011
 Gemeindekanzlei
 Wauwil



Geländeschnitt 1-1

Beispiel Skizze zu Artikel 7 / Parzelle A-D / MFH Haustyp / 1:500 / Nr.5
 Gestaltungsplan Büntmatt Wauwil
 18. 07. 2011 / MS

GENEHMIGT
 - 7. Dez. 2011
 GEMEINDERAT WAUWIL



B2.02.03 / P14-255

Ergänzung Gestaltungsplan Büntmatt, Parzellen Nr. 552, 584, 599 – 612 Entscheid vom 10.07.2014

Am 07.12.2011 wurde der Gestaltungsplan genehmigt. In Artikel 22 wurde die Energieversorgung geregelt. Im Abschnitt 3 wurde festgelegt, dass für die Wassererwärmung Sonnenkollektoren zu installieren sind.

1. Auf Ersuchen des Grundeigentümers wird folgender Ergänzung zugestimmt:

Wenn auf dem Grundstück Nr. 599 gemäss dem neusten Stand der Technik eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 30'000 kWh Jahresertrag installiert wird, müssen die in Artikel 22, Abschnitt 3, vorgeschriebenen Sonnenkollektoren nicht installiert werden. Dafür müssen jedoch Wärmepumpen mit folgenden Jahresarbeitzahlen (JAZ) eingesetzt werden:

- Einsatz Heizung JAZ min. 3,8
- Einsatz Warmwasser JAZ min. 2,7

2. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit deren Eröffnung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Obergrundstrasse 46, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Die angefochtenen Entscheide und das Zustellcouvert sind beizulegen.
3. Zustellung an: R + K Generalunternehmung und Immobilien AG, Baselstrasse 44, 6252 Dagmersellen

GEMEINDERAT WAUWIL

Die Vizepräsidentin:


Annelies Gassmann

Der Gemeindevorsteher:


Beat Rölli



Zugestellt:

17. Juli 2014



Energistadt
Wauwil



Pfahlbausiedlung
Wauwil



UNICEF: Kinder-
freundliche Gemeinde

SURSEE-MITTELLAND
LUZERN 
INCEBVE
WIRTSCHAFTSREGION MIT LEBENSQUALITÄT



BAUWESEN

Gestaltungsplan Büntmatt (1. Änderung)

Leitbehörde	Gemeinderat
Leitverfahren	Gestaltungsplanverfahren (§§ 74 ff. PBG)
vom	20. Dezember 2018

Verhandlungsgegenstand Genehmigung 1. Gestaltungsplanänderung "Büntmatt",
Betrifft Grundstück Nrn. 608 und 609, Gemeinde Wauwil

**Gesuchstellerin /
Planverfasserin** R+K Generalunternehmung und Immobilien AG, Langnauerstrasse 1,
6252 Dagmersellen

Grundeigentümer Parzelle Nr. 608
Stocker-Stadelmann Adrian und Karin, Ligschwil 62, 6280 Urswil

Parzelle Nr. 609
R+K Generalunternehmung und Immobilien AG, Langnauerstrasse 1,
6252 Dagmersellen



Energiestadt
Wauwil



Pfahlbausiedlung
Wauwil



UNICEF: Kinder-
freundliche Gemeinde

I. SACHVERHALT

1. Öffentliche Publikation

Am 19.12.2018 wurde dem Gemeinderat Wauwil die I. Gestaltungsplanänderung des bestehenden Gestaltungsplanes „Büntmatt“ eingereicht.

Nach § 77 Planungs- und Baugesetz (PBG) kann bei geringfügigen Änderungen eines Gestaltungsplanes, die keine wesentlichen öffentlichen Interessen berühren und denen alle direkt betroffenen Grundeigentümer unterschriftlich zugestimmt haben, auf deren öffentliche Bekanntmachung und Auflage verzichtet werden.

Die betroffenen Grundeigentümer der Parzellen Nrn. 600, 601, 602, 607, 608 und 609 haben der Änderung zugestimmt. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung gegeben.

2. Stellungnahmen

Bei den vorliegenden Änderungen sind keine kantonalen Dienst- und Fachstellen betroffen.

II. ERWÄGUNGEN

1. Gesetzliche Grundlagen

Dieser baurechtliche Entscheid stützt sich auf folgende einschlägige gesetzliche Normen, insbesondere (ohne Bundesgesetze):

1. Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 07.03.1989 mit Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29.10.2013
2. Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil vom 09.11.2010
3. Weitere kommunale Reglemente

2. Prüfung der Unterlagen

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

3. Bauvorschriften

3.1 Ausnützung

Innerhalb des Gestaltungsplangebietes sind Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 6 der Sonderbauvorschriften zulässig.

Im Rahmen der geringfügigen Gestaltungsplanänderung findet folgende Ausnützungsübertragung statt:

20 m² anrechenbare Geschossfläche von Parzelle Nr. 609 (Baufeld O) an Parzelle Nr. 608 (Baufeld N). Somit ergeben sich neu folgende AGF-Zuteilungen:

Parzelle Nr. 608 (Baufeld N): 210 m²

Parzelle Nr. 609 (Baufeld O): 170 m²

III. RECHTSSPRUCH

1. Genehmigung

Die I. Gestaltungsplanänderung "Büntmatt" über die Grundstücke Nrn. 608 und 609, Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt.

Der Gestaltungsplan "Büntmatt", genehmigt am 07.12.2011 hat nach wie vor seine Gültigkeit, ist verbindlich und einzuhalten.

2. Pläne und Unterlagen

Für die Gestaltungsplanänderung sind, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, die nachfolgend aufgeführten, dem Gemeinderat Wauwil vorgelegenen Pläne und Unterlagen verbindlich:

- | | | | |
|----------------------------------|-------|-----------------|------------------|
| - Gesuch Gestaltungsplanänderung | | | vom 18.12.2018 |
| - Situationsplan | 1:500 | Plan Nr. A13021 | Eing. 19.12.2018 |
| - AGF-Zuteilung | | | vom 18.12.2018 |

3. Kosten

Die Spruchgebühr des Gemeinderates beträgt Fr. 150.00.

4. Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch

Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 77 Abs. 3 PBG auf Grundstück Nrn. 608, 609, Grundbuch Wauwil als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach PBG im Grundbuch einzutragen. Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat zu Lasten der Grundeigentümer. Im Grundbuch ist einzutragen:

Anmerkung: Gestaltungsplanänderung Büntmatt

5. Publikation des Inkrafttretens

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

6. Rechtsmittel

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und das Zustellcouvert sind beizulegen.

Für getreuen Auszug

GEMEINDERAT WAUWIL

Der Ressortleiter Finanzen und Bau:

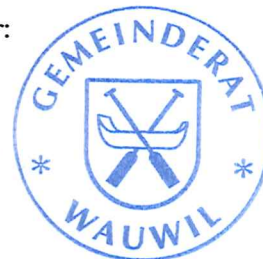


Daniel Keusch

Der Gemeindeschreiber:



Beat Rölli



Beilagen:

1. Genehmigte Pläne
2. Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

Zustellung an:

- R+K GU und Immobilien AG, Langnauerstrasse 1, 6252 Dagmersellen (als Gesuchsteller, Planverfasserin und Grundeigentümer), mit Beilagen 1-2 (A+)
- Herr und Frau Adrian und Karin Stocker-Stadelmann, Ligschwil 62, 6280 Urswil (als Grundeigentümer), mit Beilagen 1
- Grundbuchamt Luzern West, Bahnhofstrasse 5, Postfach 266, 6170 Schüpfheim, (2-fach nach Rechtskraftbeschreibung)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Gemeinderat Ressort Finanzen und Bau, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baudossier 2018-3486)
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Gestaltungsplandossier)

Versanddatum: 28. DEZ. 2018



CHE-109.871.579 MWST

Generalunternehmung und Immobilien AG

Langnauerstrasse 1 6252 Dagmersellen Tel: 062 754 02 73 Fax: 062 754 02 74

GENEHMIGT
20. Dez. 2018
GEMEINDERAT WAUWIL

EINGANG
19. Dez. 2018
Gemeindekanzlei
Wauwil

Gesuch um Gestaltungsplanänderung (Ausnutzungsübertragung von Parzelle 609 auf Parz. 608, 6242 Wauwil)

Das Baugrundstück Nr. 608 liegt im Gestaltungsplangebiet „Büntmatt“ mit einer zugeteilten AGF

Die vermassene Grundstücksfläche beträgt 609 m²

Die zugeteilte AGF beträgt (Baufeld N) 190 m²

Vorhandene AGF gemäss Projekt (205 m² x 1.0) 205 m²

Fehlende AGF 15 m²

Pro Einfamilienhaus sind zwei Pflichtabstellplätze vorgeschrieben, wodurch der dritte Garagenabstellplatz zur AGF mitgerechnet wird.

Gemäss Art 6 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sind Ausnutzungsübertragungen innerhalb des Gestaltungsplangebiet zulässig, wodurch wir die schriftliche Zustimmung der Grundeigentümer von Herr Mathys Parz. 602, Herr Schraner Parz. 601. R+K GU Parz. 608 /607 sowie die eigentliche Parz. 608 von Fam. Stocker erhalten haben.

Diese Ausnutzungsübertragung bzw. Die Gestaltungsplanänderung ist im Grundbuch wie folgt anzumerken:

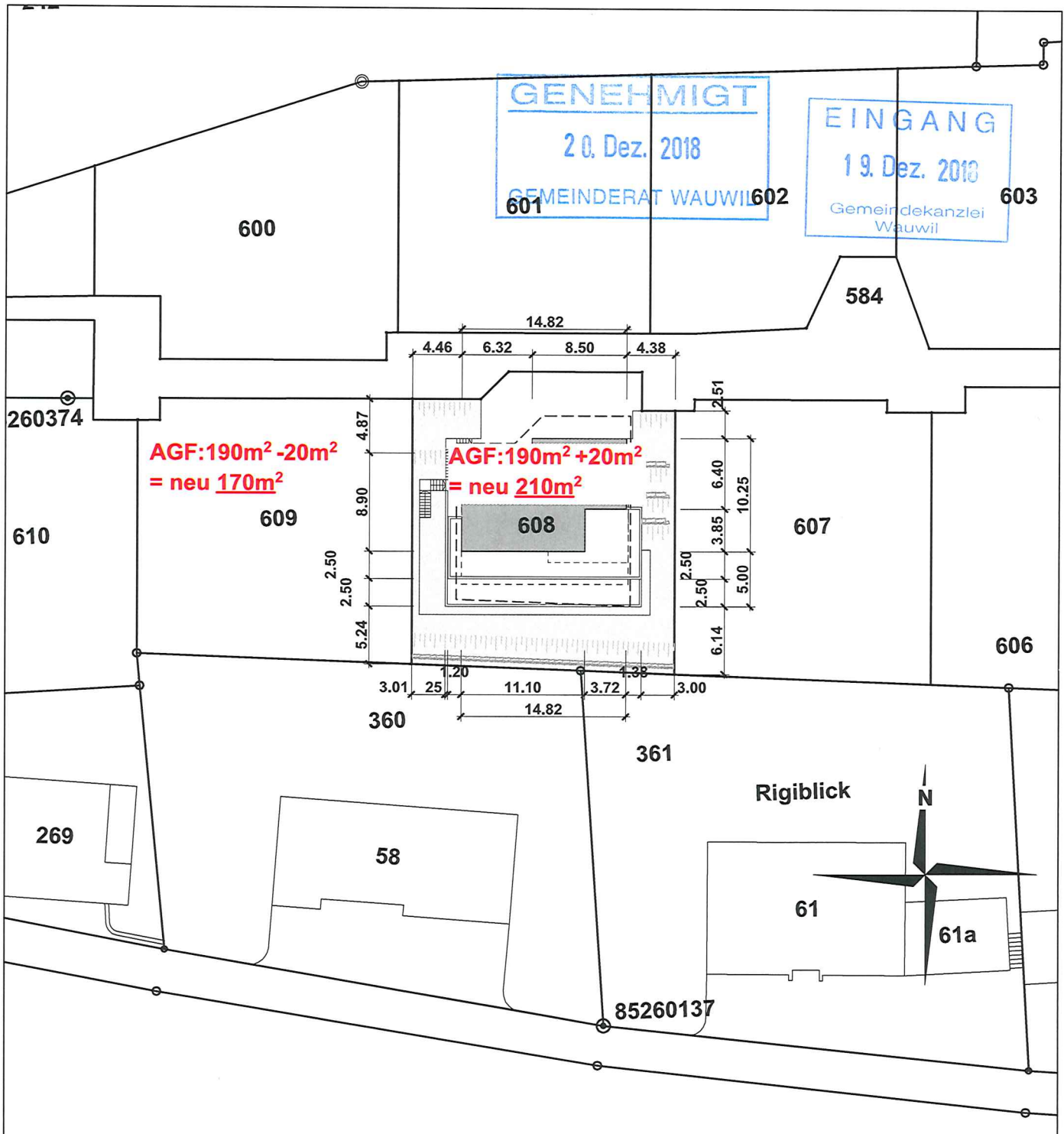
Ausnutzungsübertragung ab Parz. 609 von 20 m² anrechenbare Geschossfläche an das Grundstück Nr. 608, GB Wauwil.

Pfaffnau: 18.12.2018

Der Gesuchsteller: R+K GU und Immobilien AG, Langnauerstrasse 1
6552 Dagmersellen

Unterschrift:

R+K GU und Immobilien AG
Langnauerstrasse 1 Tel. 062 747 47 70
6252 Dagmersellen admin@rkgu.ch



SITUATION 1:500

Ausnutzungsübertragung von Parz. 609 auf Parz. 608

NEUBAU EFH STOCKER N (608), BÜNTMATT, 6242 WAUWIL

BAUHERR:	R+K GU und Immobilien AG Langnauerstrasse 1, 6252 Dagmersellen
ARCHITEKT:	R+K GU und Immobilien AG Langnauerstrasse 1, 6252 Dagmersellen

PLANNUMMER:	A13021
PLANGRÖSSE:	A4

GENEHMIGT
 20. Dez. 2018
 GEMEINDERAT WAUWIL

EINGANG
 19. Dez. 2018
 Gemeindekanzlei
 Wauwil

GESTALTUNGSPLAN ÄNDERUNGEN BÜNTMATT

Anrechenbare Geschossfläche

AGF - Zuteilung

Parzelle	A & B	610 m ²		
Parzelle	C & D	1254 m ²		
Parzelle	E	215 m ²		
Parzelle	F	215 m ²		
Parzelle	G	215 m ²		
Parzelle	H	215 m ²		
Parzelle	I	215 m ²		
Parzelle	K	190 m ²		
Parzelle	L	190 m ²		
Parzelle	M	190 m ²		
Parzelle	N	190 m ²	+ 20 m ²	= 210 m ²
Parzelle	O	190 m ²	- 20 m ²	= 170 m ²
Parzelle	P	190 m ²		
Parzelle	Q	190 m ²		
TOTAL AGF				4269.00 m²

18.12.2018