

BAUWESEN
Gestaltungsplan Chrämerhus

Datum: 19. Juni 2019

Verhandlungsgegenstand

Genehmigung des Gestaltungsplans "Chrämerhus",
Grundstück Nr. 226, Gemeinde Wauwil

**Gesuchstellerin /
Grundeigentümerin**

Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil

Planverfasser

Huber Christian, dipl. Architekt FH, Schlossblick,
6208 Oberkirch



Energiestadt
Wauwil



Pfahlbausiedlung
Wauwil



UNICEF: Kinder-
freundliche Gemeinde

I. SACHVERHALT

1. Öffentliche Publikation

Am 15.03.2019 wurde dem Gemeinderat Wauwil der Gestaltungsplan „Chrämerhus“ eingereicht.

Die Planaufgabe des Gestaltungsplans wurde im Luzerner Kantonsblatt Nr. 14 vom 6. April 2019 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt.

Die Auflagefrist dauerte vom 08.04.2019 bis 29.04.2019. Den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke wurde die Auflage mit eingeschriebenem Brief bekannt gegeben.

2. Einsprachen

Gegen den Gestaltungsplan wurden keine Einsprachen eingereicht.

3. Stellungnahmen

Folgende Stellungnahmen zum Gestaltungsplan liegen vor:

- Kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)
- Gebäudeversicherung (gvl)
- Naturgefahren (gvl-esp)

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. Strassengesetz des Kantons Luzern (StrG) vom 21. März 1995 mit Strassenverordnung (StrV) vom 19. Januar 1996
3. Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil vom 09. November 2010
4. Weitere kommunale Reglemente

2. Prüfung der Unterlagen

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

3. Zonenzuteilung

Das Grundstück Nr. 226 liegt in der 3-geschossigen Wohnzone (W3).

4. Kantonale Dienst- und Fachstellen

Umwelt und Energie / Hindernisfrei Bauen

Der Gemeinderat erklärt die Auflagen und Bedingungen im Schreiben der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 03.06.2019 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Genehmigung.

Feuerschutz

Der Gemeinderat erklärt die Auflagen und Bedingungen in der feuerpolizeilichen Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 01.05.2019 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Genehmigung.

Naturgefahren

Der Gemeinderat erklärt die Auflagen und Bedingungen in der Stellungnahme der Fachstelle Elementarschadenprävention (gvl-esp) vom 26.04.2019 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplan-Genehmigung.

5. **Bauvorschriften**

5.1 Grenzabstände / Baubereiche

Gegenüber den angrenzenden Parzellen ist der Grenzabstand eingehalten. Verbindlich für die Lage und Stellung der Bauten sind der Gestaltungsplan, Situation 1:500 vom 20.05.2019 und die Sonderbauvorschriften Art. 7. Die Detailprüfung erfolgt im Rahmen der einzelnen Baugesuche. Bei einer späteren Parzellierung sind die erforderlichen Rechte zu regeln.

5.2 Gebäudeabstände

Die von der Gebäudeversicherung verlangten Massnahmen sind verbindlich.

5.3 Anzahl Vollgeschoss

Gemäss Art. 8 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften bzw. dem Situationsplan GP-01 dürfen in den Baubereichen 1 + 3 drei Vollgeschosse plus ein Attika- oder Dachgeschoss und im Baubereich 2 nur zwei Vollgeschosse plus ein voll ausgebautes Dachgeschoss ohne Attika erstellt werden.

5.4 Ausnützung

Ausnützungsziffer Wohnzone W3	0.65
Anrechenbare Grundstückfläche Wohnzone W3	3'717 m ²
Zulässige AGF in der Wohnzone W3	2'416 m ²

Baubereich 1 :	960 m ²
Baubereich 2 :	496 m ²
Baubereich 3 :	960 m ²

Gemäss § 68 Abs. 3a PBV werden bei Neubauten 5% der anrechenbaren Geschossfläche (AGF) nicht angerechnet, wenn eine Zertifizierung des Labels Minergie mit dem Zusatz P oder A Gebäude erreicht wird oder der Zielwert der Schweizerischen Norm SN 520 380/1 (Ausgabe 2016).

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind Ausnützungsübertragungen gemäss Art. 8 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften zulässig.

5.5 Höhenkurvenplan

Die Angaben über die Genauigkeit der Höhenkurven im Situationsplan GP-01 sind nicht ersichtlich. Mit dem Baugesuch müssen sofern noch erforderlich die effektiven Terrainhöhen bestimmt werden.

5.6 Erdgeschoss- und Firstkoten

Die Erdgeschosskoten und die Koten der Dachfirste für die einzelnen Baubereiche sind im Gestaltungsplan Situation 1:200 vom 20.05.2019 und in den Profilschnittplänen vom 15.03.2019 verbindlich festgelegt. Für die Erdgeschosskoten sind geringfügige Abweichungen von +/- 0.50 m zulässig.

5.7 Dachgestaltung

Verbindlich ist Art. 8 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

5.8 Terraingestaltung / Stützmauern / Umgebungsgestaltung

Verbindlich sind Art. 21-30 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sowie die Bestimmungen des PBG und BZR.

5.9 Behindertengerechtes Bauen

Verbindlich ist die Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen im Schreiben der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 03.06.2019.

5.10 Energie

Verbindlich ist Art. 9 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan. Für E-Ladestationen sind entsprechende Anschlüsse vorzubereiten.

5.11 Parkplätze

Verbindlich sind Art. 16-20 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sowie Art. 21 BZR. Der detaillierte Nachweis wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

5.12 Spielplätze / Freizeitanlagen

Die erforderlichen Bereiche für Spielplätze und Freizeitanlagen werden ausgewiesen (Gestaltungsbe- reich, Kleinkinderspielplatz). Der Detailnachweis wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.

5.13 Bepflanzung

Die im Gestaltungsplan Situation 1:200 festgelegten Standorte der Bäume gelten als orientierend. Die Bepflanzung der einzelnen Grundstücke ist im Baubewilligungsverfahren mit dem Umgebungs- plan auszuweisen.

5.14 Erschliessung

Zufahrt

Die Zufahrt erfolgt von der Hinterdorfstrasse (Gemeindestrasse) her. Die Einmündungsradien, die Sichtzonen und das Längsgefälle sind entsprechend der VSS/SN Norm auszuführen.

Fussgänger Verbindung

Mit den im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen Fusswegen ist die Erschliessung zum überge- ordneten Fusswegnetz gewährleistet. Mit der Realisierung der Baubereiche 2 und 3 sind die Fuss- wege zu erstellen.

Entwässerung

Massgebend ist das Siedlungsentwässerungs-Reglement der Gemeinde Wauwil vom 01.07.2010.

- 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 und flächig über die Schultern zu entwässern.
 - Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
 - Gemäss Versickerungskarte ist eine Versickerung im Gestaltungsplanperimeter nicht geeig- net. Die Erstellung einer Retention / Versickerung ist mit Hilfe eines Versickerungsversuchs auf der Parzelle zu beurteilen. Wirkung, Lage, Grösse und Ausführung ist im Rahmen des ers- ten Baugesuchs aufzuzeigen.

Werkleitungen

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

Beleuchtung

Die interne Zufahrt ist mit einer Grundbeleuchtung auszustatten.

Containerstandort

Gemäss Beschluss des Gemeinderates Wauwil sind bei Neuüberbauungen Unterflurcontainer zu er- stellen. Der Containerplatz wird im Baubereich I aufgezeigt.

Dienstbarkeiten

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

Detailpläne Entwässerung

Mit dem Einreichen des ersten Baugesuchs sind die Detailpläne für das Kanalisationskonzept dem Gemeinderat zur Bewilligung einzureichen.

III. RECHTSSPRUCH

1. **Genehmigung**

Der Gestaltungsplan "Chrämerhus" über das Grundstück Nr. 226, Gemeinde Wauwil wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt.

2. **Folgende Stellungnahmen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Gestaltungsplan-Genehmigung:**

- 2.1 Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 01.05.2019
- 2.2 Stellungnahme der Fachstelle Elementarschadenprävention (gvl-esp) vom 26.04.2019

3. **Kantonale Dienststellen**

Umwelt und Energie

Gewässerschutz

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung:

Die Entwässerung des Gestaltungsplanperimeters hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) Wauwil zu erfolgen.

Gemäss Art. 31 der Sonderbauvorschriften soll die Erstellung einer Versickerung oder einer Retention im Rahmen des Baugesuchs erfolgen.

Wir weisen darauf hin, dass gemäss hydrologischer Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten (vgl. hierzu GEP / Zustandsbericht Versickerung) im betrachteten Gebiet (Parz. Nr. 226) der Untergrund nicht für eine Versickerung geeignet ist.

Die Entwässerung des Gestaltungsplanperimeters ist im GEP der Gemeinde Wauwil nicht spezifiziert. Unter den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes ist jedoch eine Entwässerung im Trennsystem anzustreben. Die Entwässerung und eine allenfalls notwendige Retention des Regenabwassers ist mit dem GEP-Ingenieur der Gemeinde Wauwil abzusprechen.

Bei der Baugesuchs-Eingabe ist ein detaillierter Plan der Grundstücksentwässerung einzureichen.

Gemäss § 31 Abs. 1 & 2 der Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonale Gewässerschutzverordnung, KGSchV / SRL Nr. 703 / Aktuelle Version in Kraft seit: 01.02.2018) genehmigt die Gemeinde Projekte für kommunale Anlagen und Leitungen, für private Abwasserleitungen sowie für Hausanschlüsse.

Bedingungen und Auflagen:

- Über den Gestaltungsperimeter ist ein auf allenfalls eingeplante Bauetappen abgestimmtes Kanalisationsprojekt im Detail (Situation, Längenprofile, Sonderbauwerke etc.) zu erstellen und der kommunalen Baubewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

Lärm:

Der Gestaltungsplanperimeter ist mit der Positionierung von drei Gebäudekubaturen, der Erstellung einer Tiefgarage lärmrechtlich als neu erschlossen gemäss Art. 30 LSV unter Einhaltung der Planungswerte zu beurteilen. Der Gestaltungsplanperimeter ist gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Wauwil der Wohnzone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zugeordnet.

Gestützt auf Art. 30 LSV dürfen noch nicht erschlossene Bauzonen für Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen nur soweit erschlossen werden, als die Planungswerte eingehalten sind oder durch die Änderung der Nutzungsart oder durch planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden können. Für kleine Teile von Bauzonen kann die Vollzugsbehörde Ausnahmen gestatten.

Mit dem Gestaltungsplan „Chrämerhus“ und den Sonderbauvorschriften vom 2. April 2019 wurden lärmrechtlich keine gesonderten Bestimmungen und Auflagen definiert. Bei der Bewilligung des zukünftigen Bauvorhabens ist insbesondere dem Parkierungslärm (Industrie- & Gewerbelärm) besondere Beachtung zu schenken.

1. Strassenverkehrs- und Bahnlärm:

Die Beurteilung der lärmrechtlichen Auswirkungen des Verkehrslärms (Kantonsstrasse K44 und Hinderdorf) auf den Gestaltungsplanperimeter zeigt, dass die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) II von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts an allen Empfangspunkten der Baubereiche 1, 2 und 3 eingehalten sind. Im Sinne der Lärmvorsorge sind in den Baubereichen 1 und 2 lärmempfindlich genutzte Wohn- und Schlafräume nach Möglichkeit von Verkehrslärm seitlich abgewandt und/oder durch vorgelagerte Balkone/Terrassen mit akustisch geschlossenen Brüstungen auszuführen.

2. Parkierungslärm (Industrie- & Gewerbelärm):

Gemäss den Sonderbauvorschriften werden gemäss Art. 17 die genaue Anzahl Parkplätze der Tiefgarage sowie im Aussenbereich erst zum Zeitpunkt des Bewilligungsverfahrens feststehen. Zu- und Wegfahrten zu den Parkplätzen sowie das Abstellen von Fahrzeugen sind lärmrelevante Ereignisse, die Auswirkungen sowohl auf lärmempfindlich genutzten Räume der geplanten Überbauung als auch auf angrenzende Nachbarliegenschaften und geplante Überbauungen (GP Sonnenblick 2) haben.

Parkierungsanlagen sind als neue ortsfeste Anlage nach Art. 7 LSV zu beurteilen. Die Lärmemissionen müssen im Rahmen der nach technischer und betrieblicher Möglichkeit sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit begrenzt werden (Vorsorgeprinzip). Zudem dürfen die von der Anlage allein erzeugten Lärmemissionen die Planungswerte an den Empfangsorten nicht überschreiten.

Vorsorgliche bauliche Auflagen:

Die Seitenwände der Zufahrt zur Einstellhalle sowie die Deckenuntersichten sind auf einer Länge von mindestens 10 m ab Portal schallabsorbierend zu verkleiden. Ebenfalls ist das Tiefgaragentor, sofern lüftungstechnisch möglich, schalldicht auszuführen und bei überfahrbaren Regenrinnen auf eine optimale akustische Ausführung zu achten.

Bedingungen und Auflagen:

- Die Bestimmungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung können mit dem vorliegenden Gestaltungsplan „Chrämerhus“ und den Sonderbauvorschriften vom 2. April 2019 bezüglich dem Bauen im lärmbelasteten Gebiet eingehalten werden. Die im Zusammenhang mit der Parkierung stehende lärmrechtliche Überprüfung ist im Rahmen des Bewilligungsverfahrens abschliessend zu erledigen. Die genannten vorsorglichen baulichen Auflagen sind im Bauprojekt zu integrieren.

Zivilschutz

Für die geplante Überbauung ist die Schutzraumbaupflicht gemäss den ab 01.01.2012 geltenden Bestimmungen zu erfüllen.

Für die Wohnüberbauung ist ein gemeinsamer Schutzraum zu erstellen.

Bedingungen und Auflagen:

- Ein entsprechendes Schutzraumprojekt ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Hindernisfrei Bauen

Die Fachstelle nimmt vom revidierten Situationsplan, in welchem die Erschliessung zu Baubereich 2 korrekterweise mit Gefällen von maximal 6 % deklariert ist, zustimmend zur Kenntnis.

Bedingungen und Auflagen:

- In der weiteren Ausführungsplanung ist die SIA 500; 2009 verbindlich einzuhalten.

4. Geoinformation und Vermessung

- Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat der Planverfasser **innerhalb von 30 Tagen** die Daten und die dazugehörigen Dokumente an den von der Gemeinde beauftragten GIS-Koordinator zu überweisen. (GIS-Koordinator: Kost + Partner AG, Sursee).

- Nach der Datenabgabe an den GIS-Koordinator hat dieser dafür zu sorgen, dass die Daten und die dazugehörigen Dokumente innerhalb von 30 Tagen auf die zentrale Raumdatenbank transferiert werden (Richtlinien „Datenaustausch Gestaltungsplan“ siehe: www.raumdaten-pool.ch/downloads.shtml).

5. Pläne und Unterlagen

Für die Realisierung des Gestaltungsplans sind, soweit nachstehend nichts anderes vermerkt ist, die nachfolgend aufgeführten, dem Gemeinderat an seiner Sitzung vom 19.06.2019 vorgelegenen Pläne und Unterlagen verbindlich:

Verbindlich

- Situationsplan	1:200	Plan	Nr. GP-01	rev. 20.05.2019
- Sonderbauvorschriften			Nr. GP-02	rev. 13.06.2019
- Profilschnitte 1+2	1:200	Plan	Nr. GP-04	vom 15.03.2019
- Profilschnitte 3+4	1:200	Plan	Nr. GP-05	vom 15.03.2019

Orientierend

- Ver-/Entsorgung, Einstellhalle	1:200	Plan	Nr. GP-03	rev. 02.04.2019
- Schemapläne Grundrisse	1:200	Plan	Nr. GP-06	vom 15.03.2019

6. Baubewilligungsgebühren inkl. Auslagen

Spruchgebühr	Fr.	100.00
Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr.	592.80
Begutachtung (Kost + Partner AG)	Fr.	3'515.95
	Total	<u>Fr. 4'208.75</u>

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

Vorbehalten werden die Gebühren, welche von der Bewilligungs- und Koordinationszentrale der Dienststelle für Raum und Wirtschaft (rawi) in Rechnung gestellt werden.

7. 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.

8. Vorbehalt Baubewilligungen

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

9. Etappierung Überbauung Chrämerhus

Die Realisierung der Überbauung Chrämerhus hat gem. Art. 4 der Sonderbauvorschriften vom 13.06.2019 in zwei Etappen zu erfolgen.

10. Anmerkung des Gestaltungsplan im Grundbuch

Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 77 Abs. 3 PBG auf Grundstück Nr. 226, 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 § 77 PBG:
Gestaltungsplan Chrämerhus.

Der neue Gestaltungsplan „Chrämerhus“ wird erst rechtskräftig, wenn der alte Gestaltungsplan „Oberdorf“ vom 19.10.1998 im Grundbuch gelöscht ist.

Der Gemeinderat wird mit der Löschung und der Anmeldung der Grundbucheintragungen beauftragt.

11. Publikation des Inkrafttretens

Das Inkrafttreten dieser Entscheidung ist im Sinn von § 21 PBG im Kantonsblatt zu publizieren.

12. 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

Die Gemeindepräsidentin:


Annelies Gassmann

Der Gemeindegemeinschafter:


Beat Rölli

**Beilagen:**

1. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 01.05.2019
2. Stellungnahme der Fachstelle Elementarschadenprävention (gvl-esp) vom 26.04.2019
3. Genehmigte Pläne
4. Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

Zustellung an:

- Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6234 Egolzwil (als Gesuchstellerin und Grundeigentümerin), mit allen Beilagen
- Huber Christian, dipl. Architekt FH, Schlossblick, 6208 Oberkirch (als Planverfasser), mit Beilagen 1-2
- Raum und Wirtschaft (rawi), Baubewilligungen, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern (eBAGE)
- Grundbuchamt Luzern West, Bahnhofstrasse 5, Postfach 266, 6170 Schüpfheim, (2-fach nach Rechtskraftbeschreitung)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Gemeinderat Ressort Finanzen und Bau, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)

Versanddatum: 26. JUNI 2019

Gemeindekanzlei
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

01. Mai 2019

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

Gestaltungsplan Chrämerhus

Projekt 2019-S0478 (Bage 2019-1476)

Bauherr:	Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil
Beschreibung:	Gestaltungsplan Chrämerhus
Lage:	Hinterdorf, Wauwil
Grundstück:	526-0226

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11.04.2019 haben wir durch die Bewilligungs- und Koordinationszentrale den Gestaltungsplan zur Stellungnahme erhalten.

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 Brandschutzlerläuterungen können unter der Internetadresse www.bsvonline.ch, GVL-Weisungsblätter unter www.gvl.ch eingesehen werden.
- 1.2 Die Feuerwehrezufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge zu den einzelnen Gebäuden muss gewährleistet sein. Die konkreten Anforderungen sind der FKS-Richtlinie „Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ zu entnehmen (siehe www.feukos.ch/de/e-paper).
- 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.

2 Autoeinstellhalle

- 2.1 In Parkings mit einer Brandabschnittsfläche von mehr als 1'200 m² sind Ausgänge, die in ein Treppenhaus führen, mit Schleusen EI 60 und Türen EI 30-C resp. E 30-C zu erstellen.
- 2.2 In der Einstellhalle beträgt die maximale Fluchtweglänge 35 m bis zu einem Fluchtweg oder einem Ausgang direkt ins Freie.
- 2.3 Werden Zugänge von Einstellhallen zu Treppenanlagen (z.B. Wohnbauten) abgeschlossen, sind zusätzliche direkt ins Freie führende Ausgänge zu erstellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Zugänge mit Panikentriegelung ausgerüstet sind.
- 2.4 Mit der Baueingabe ist uns das Konzept für den Rauch- und Wärmeabzug einzureichen. Als Standardkonzept ist die Entrauchung mittels Lüftern der Feuerwehr vorzusehen. Der mögliche Zielkonflikt Entrauchung / CO-Lüftung muss in der Planung berücksichtigt werden.

3 Qualitätssicherung / Brandschutznachweise

- 3.1 Mit der Baugesuchseingabe sind uns für jedes Gebäude Brandschutznachweise einzureichen inkl. Umgebung (Nachweis Feuerwehrezufahrt). Vorlagen für Brandschutzpläne und Brandschutznachweise finden sich auf www.brandschutznachweis.ch, inklusive aktueller Symbolbibliotheken.

Detaillierte Auflagen für die einzelnen Gebäude werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Freundliche Grüsse

Ihre Gebäudeversicherung Luzern

(Dokument ohne Unterschrift)

Verteiler

-  Verteiler gemäss Leitentscheid Gemeinde
-  Feuerwehrkommando Wauwil-Egolzwil, Obermoos, 6242 Wauwil

Vessand 26. JUNI 2019

Gemeindekanzlei
Dorfstrasse 5
6242 Wauwil

26. April 2019

Markus Wigger
Leiter Elementarschadenprävention
Tel. 041 227 22 57
markus.wigger@gvl.ch

Beurteilung Naturgefahren - Gestaltungsplan

Projekt 2019-S0478 (Bage 2019-1476)

Bauherr:	Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil
Beschreibung:	Gestaltungsplan Chrämerhus
Lage:	Hinterdorf, Wauwil
Gebäude:	
Grundstück:	526-0226

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 11.04.2019 erhielten wir durch die Bewilligungs- und Koordinationszentrale (rawi) die Baupläne zur Beurteilung des Gestaltungsplans bezüglich Naturgefahren.

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

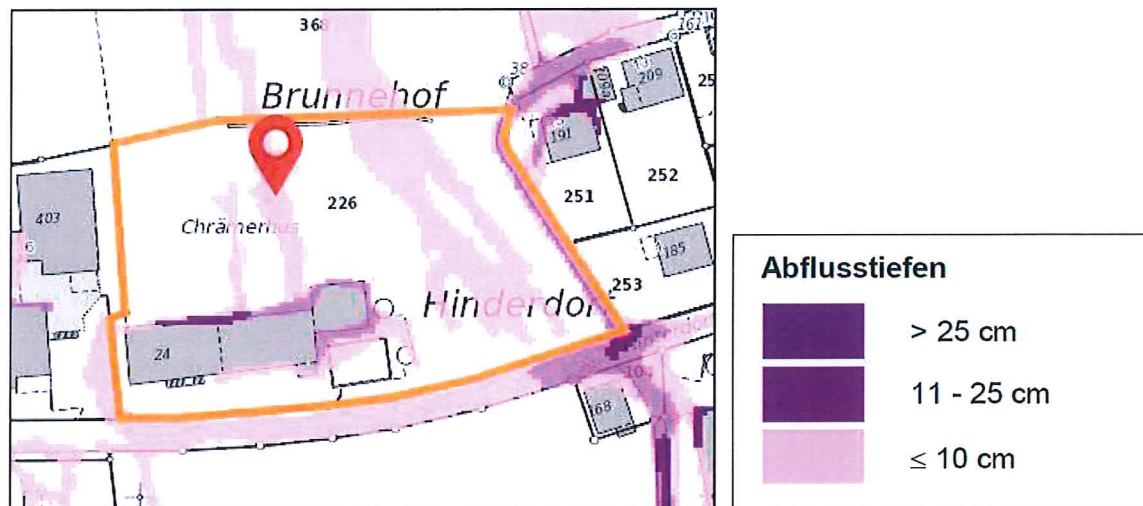
Deshalb bitten wir Sie, den versicherungsrechtlichen Hinweis zur Elementarschadenprävention in die Auflagen dieses Gestaltungsplans aufzunehmen:

Gefährdungslage

Das betreffende Grundstück des Gestaltungsplans liegt nicht im Bereich von kartierten Gefährdungen durch Rutsch- oder Hochwasserprozesse.

Jedoch sind aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss deutliche Hinweise zu Oberflächenwasser ersichtlich welche für das Bauvorhaben berücksichtigt werden sollen.

Als Grundlage der Beurteilung dient der Ausschnitte aus der Oberflächenabflusskarte von Wauwil.



Fachliche Beurteilung

Grundsätzlich sind die projektierten Gebäude gegen die bekannte Gefährdung durch Oberflächenwasser wirkungsvoll zu schützen. Es sind geeignete bauliche, permanent wirkende Massnahmen zu treffen, damit Wasser und Schwemmstoffe nicht in die Gebäude eindringen, oder Wasser diese nicht erreichen kann.

Die Gebäude und das Umgebungsterrain sind so anzulegen und zu gestalten damit alles Wasser jederzeit von den Gebäuden wegfließen kann, ohne eine Mehrgefährdung auf unterliegende Gebäude auszulösen. Eine erhöhte Gefährdung der Nachbarschaft ist nicht zulässig.

Infolge der Hanglage sind bergseitig Abschlüsse zu planen, welche verhindern, damit Hangwasser direkt auf die Gebäude und deren Eingänge zufließen kann. Es sind bewusst Abflusskorridore für Oberflächenwasser zu schaffen und die Terraingestaltung entsprechend zu gestalten.

Als positiv wird die Einfahrt zur Einstellhalle gewertet welche ansteigend gegenüber dem Strassenniveau liegt.

Somit kann aus Sicht Naturgefahren diesem Gestaltungsplan zugestimmt werden. Gerne unterstützen wir Sie bei der Projektierung und stehen Ihnen für weitere Auskünfte zu den Naturgefahren beratend zur Verfügung.

Auf der Website www.schutz-vor-naturgefahren.ch finden Sie weiterführende Informationen zum Gebäudeschutz gegen Naturgefahren, oder wir stehen Ihnen gerne beratend zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Ihre Gebäudeversicherung Luzern
(Dokument ohne Unterschrift)

Verteiler

 Verteiler gemäss Leitentscheid Gemeinde

Versand 26. JUNI 2019

Gemeinde Wauwil

Gestaltungsplan „Chrämerhus“ Sonderbauvorschriften

GP-02 verbindlich

rev. 13. Juni 2019

Öffentliche Auflage vom: bis:.....

Vom Gemeinderat beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Annelies Gassmann - Wechsler

.....
Beat Röllli

Unterschriften Planer und Grundeigentümer

Planverfasser

Huber Christian
dipl. Architekt FH
Schlossblick
6208 Oberkirch

.....

Grundeigentümerschaft
Grundstück GB 226, Wauwil

Hunkeler + Hunkeler AG
Hinterberg 11
6243 Egolzwil

.....

.....

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen.....	3
B	Nutzung und Gestaltung.....	4
C	Erschliessung.....	5
D	Parkierung.....	6
E	Umgebungsbereich, Grünfläche, Bäume.....	6
F	Schlussbestimmungen.....	8
G	Anhang.....	9

Gestützt auf § 74 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2018) und auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil (BZR) vom 4. April 2011 wird der Gestaltungsplan Chrämerhus mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

A Allgemeine Bestimmungen

Zweckbestimmungen	<p>Art. 1 Der Gestaltungsplan „Chrämerhus“ legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine Bauentwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes fest, welches eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität anstrebt, ordnet die möglichen Nutzungen der Bauten und die Erschliessung.</p>
Perimeter	<p>Art. 2 Der Gestaltungsplan „Chrämerhus“ umfasst insgesamt 3'717 m² auf Parzelle Nr. 226.</p>
Bestandteile	<p>Art. 3 Der Gestaltungsplan „Chrämerhus“ setzt sich zusammen aus den folgenden Bestandteilen:</p> <p>Verbindliche Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none">- GP-01, Situationsplan M 1:200- GP-02, Sonderbauvorschriften- GP-04, Profilschnittpläne M 1:200- GP-05, Profilschnittpläne M 1:200 <p>Orientierende Bestandteile:</p> <ul style="list-style-type: none">- GP-03, Ver- / Entsorgung und Einstellhalle M 1:200- GP-06, Schemapläne Grundrisse M 1:200- GP-07, Volumenmodell M 1:500
Etappierung	<p>Art. 4 Der Gestaltungsplan „Chrämerhus“ wird voraussichtlich in zwei Etappen realisiert. Abweichungen aufgrund der Detailprojektierung sind zulässig. Erachtet der Gemeinderat die Abweichungen als bedeutend, kann er die Umsetzung des Projektes „Chrämerhus“ oder eine Gestaltungsplanänderung verlangen.</p>
Max. anrechenbare Geschossfläche	<p>Art. 5 ¹ Im Gestaltungsplangebiet ist die folgende max. anrechenbare Geschossfläche (aGf) zulässig:</p> <p>Parz. Nr. 226, Wohnzone W3: 3'717 m² x 0.65 = 2'416 m² aGf</p> <p>² Mögliche Nutzungen in den teilweise sichtbaren Untergeschossen (z. B. für Hobby oder stilles Gewerbe) sind erlaubt und soweit nicht an die aGf anrechenbar, wenn es sich nicht um ein Vollgeschoss im Sinne § A1-138 Abs. 1 PBG handelt.</p>

³ Mögliche Abzüge an der aGf für behindertengerechtes Bauen bleiben vorbehalten gem. § A1-11 PBV.

Verhältnis zur Grundordnung

Art. 6

¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglementes (BZR) der Gemeinde Wauwil und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

² Bis die neue Bau- und Zonenordnung Wauwil Rechtskraft erlangt, gelten weiterhin die Bestimmungen im Anhang dieser Sonderbauvorschriften.

B Nutzung und Gestaltung

Baubereiche

Art. 7

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

² Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten und Anbauten (z. B. Gartenhäuser, gedeckte Veloabstellplätze usw.) im Baubewilligungsverfahren erlaubt gem. § A1-124 PBG.

³ Die Baubegrenzungslinien der Baubereiche gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften innerhalb des Gestaltungsplanperimeters im Sinne von § 30 PBG vor. Gegenüber den Nachbarparzellen gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben privatrechtliche, beurkundete Näherbaurechte.

⁴ Gegenüber der Erschliessungsstrasse Hinterdorf (Gemeindestrasse) gelten die Abstände gem. § 84 Abs. 2 StrG (min. 5m für Neubauten).

Nutzungsmasse

Art. 8

Für die Baubereiche 1 bis 3 gelten die folgenden Nutzungsmasse:

¹ Nutzungsart gemäss BZR (Wohnen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe).

² Geschosszahl: Baubereiche 1 + 3: Drei Vollgeschosse plus ein Attika- oder Dachgeschoss sind zulässig, bei Baubereich 2 nur zwei Vollgeschosse plus ein voll ausgebautes Dachgeschoss. Teilweise sichtbare Untergeschosse sind zulässig, soweit sie nicht als Vollgeschoss gelten gem. § A1-138 Abs. 1 PBG.

³ Attika-Geschosse und deren Vordächer sind an den beiden seitlichen Fassaden zurückzusetzen (gemäss 45°-Regel ab Brüstung). Tal- sowie bergseitig wird kein Rücksprung vorgeschrieben. Die max. aGf eines Attika- oder Dachgeschoss beträgt max. 2/3 der aGf des darunter liegenden Vollgeschosses.

⁴ Max. anrechenbare Geschossflächen gemäss Situationsplan. Verschiebungen von anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen 1 bis 3 sind gestattet. Dabei darf die Ausnützung eines Baubereichs um max. 100 m² erhöht und die Gesamtausnützung von 2'416 m² nicht überschritten werden.

⁵ Auskragende Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer dürfen die Baubereiche gemäss § 30 Abs. 5 PBG und § 112a, Abs. 2h PBG überschreiten.

⁶ Dachform: Satteldach, Firsthöhe max. 5 m ab OK Boden Dachgeschoss, Fassadenhöhe Attika max. 3 m. Dachneigungen sind zwischen 13° und 18° zulässig.

⁷ Nicht begehbare Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen.

⁸ Kote EG: Gemäss Situationsplan (+/- 0.5 m).

Energie	Art. 9 Die mit dem neuen kant. Energiegesetz seit 01.01.2019 bei Neubauten verlangten Photovoltaikanlagen (allenfalls auch Sonnenkollektoren) sind sorgfältig auf den Dachflächen zu integrieren.
Fassadengestaltung	Art. 10 Die Fassaden der Hauptbauten sind über alle Baubereiche und Etappen einheitlich und so zu gestalten, dass sie keine Blendwirkungen erzeugen und zurückhaltend in Erscheinung treten. Die Gestaltung der Gebäude in den Baubereichen 1 bis 3 ist gestützt auf ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept umzusetzen. Das Konzept ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

C Erschliessung

Zu- / Wegfahrt	Art. 11 Die Zu- und Wegfahrt für das Gestaltungsplangebiet erfolgt via Hinterdorfstrasse (Parzelle 227).
Erschliessungsbereich	Art. 12 Die Erschliessung der Tiefgarage, die Zufahrt für Zügel- und Notfahrzeuge, Abfallentsorgung, die Erschliessung der Besucherparkplätze sowie die Fusswegverbindungen erfolgen via Hinterdorfstrasse. Das interne Fusswegnetz wird an den best. Fussweg entlang der östlichen Pazellengrenze angeschlossen.
Ein- / Ausfahrt Tiefgarage	Art. 13 ¹ Die Ein- / Ausfahrt zur Tiefgarage ist in dem im Gestaltungsplan vorgesehenen Bereich zu realisieren. ² Die Zufahrt zu Baubereich 2 erfolgt für den motorisierten Verkehr ausschliesslich unterirdisch durch die Einstellhalle.
Öffentliche Fusswege	Art. 14 Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen Fusswege sind spätestens mit der Realisierung von den Baubereichen 2 und 3 zu erstellen.

Hauszugänge	Art. 15 Die Hauseingänge (Haupteingänge) für die Baubereiche 1 bis 3 sind im Bereich gemäss Situationsplan zu erstellen.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

D Parkierung

Tiefgarage	Art. 16 Die Tiefgarage kann im gesamten Gestaltungsplangebiet erstellt werden. Die minimalen Grenzabstände für Unterniveaubauten gemäss § A1-125 PBG sind einzuhalten.
Anzahl Parkplätze	Art. 17 Die genaue Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Generell gilt 2 Parkplätze pro Wohnung plus Besucherparkplätze gemäss BZR der Gemeinde Wauwil.
Parkplätze Bewohner / Angestellte	Art. 18 Alle Parkplätze für Bewohner / Angestellte sind in der Tiefgarage zu erstellen.
Parkplätze Besucher / IV-Parkplatz	Art. 19 Im Situationsplan bezeichneten Bereich sind min. 6 offene, oberirdische Besucherparkplätze sowie ein Behindertenparkplatz zu realisieren (je 1 oberirdischer Besucherparkplatz pro 3 Wohnungen / Ateliers).
Einstellplätze Velos / Kinderwagen	Art. 20 Im Bereich der Hauseingänge sind ebenerdig genügend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen (Richtgrösse ein Abstellplatz pro Zimmer) zu erstellen.

E Umgebungsbereich, Grünfläche, Bäume

Umgebungsbereich	Art. 21 Der Umgebungsbereich ist als Mager- / Blumenwiese zu gestalten. Private Plätze (u.a. Sitzplätze) sind nicht zulässig, abgesehen von den allgemein zugänglichen Aufenthaltsflächen.
Kote Umgebungsgestaltung	Art. 22 Die im Situationsplan eingetragenen Koten der Umgebungsgestaltung haben eine Toleranz von +/- 0.5 m.
Gestaltungsbereich	Art. 23 Der Gestaltungsbereich ist so zu gestalten, dass er nebst der Nutzung als Erschliessung / Zugang auch als Spielplatz und Freizeitanlage genutzt werden kann. Die Gesamtfläche muss mindestens 15 m ² / Wohnung betragen.

Kleinkinderspielplatz	Art. 24 Auf dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist ein Kleinkinderspielplatz (K) von min. 75 m ² zu realisieren.
Begrünung orientierend	Art. 25 Die im Situationsplan dargestellten Bäume und Bepflanzungen gelten als orientierend. Das Begrünungskonzept ist mit dem Umgebungsplan bei der Baueingabe zu präzisieren.
Abgrabungen	Art. 26 Abgrabungen und Aufschüttungen ab dem bestehenden Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken.
Stützmauern	Art. 27 Im Situationsplan bezeichneten Bereich dürfen Stützmauern erstellt werden. Die genaue Lage und Höhe ist im Bauprojekt aufzuzeigen.
Umgebungsgestaltungsplan	Art. 28 Mit der Baubewilligung für den ersten Baubereich ist ein Umgebungsplan über das gesamte Gestaltungsplangebiet einzureichen. Dieser Plan präzisiert die Frei-, Spiel- und Grünflächen, Ausgestaltung der Fusswege und Beleuchtungen bzw. den Gestaltungsbereich sowie die Lage, Art und Anzahl der Bäume und Bepflanzungen. Es ist auf die Pflanzung standortgerechter Arten zu achten.
Containersammelstelle	Art. 29 Beim Baubereich 1 ist eine Containersammelstelle für die gesamte Siedlung zu erstellen.
Unterhalt und Pflege Freiräume	Art. 30 Alle Flächen und Bepflanzungen des Freiraums werden gemeinschaftlich genutzt und im Rahmen einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung gepflegt. Diese Ordnung ist durch die Bauherrschaft vor der Veräusserung der Wohnungen zu erstellen und als Bestandteil des Kaufvertrages zu erklären.
Retention / Versickerung	Art. 31 Die Erstellung einer Retention / Versickerung ist mit Hilfe eines Sickerversuchs auf der Parzelle zu beurteilen. Wirkung, Lage, Grösse und Ausführung ist im Rahmen des ersten Baugesuchs zu aufzuzeigen.

F Schlussbestimmungen

Abweichungen	Art. 32 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen von den Bestimmungen des Gestaltungsplans gestatten, wenn diese geringfügig sind, keine Mehrnutzungen beinhalten, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen gestalterisch zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.
Inkrafttreten	Art. 33 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Kantonsblatt in Kraft.

G Anhang orientierend

Weiterhin geltende Artikel gemäss in Zukunft teilweise aufgehobenem Planungs- und Baugesetz PBG und Planungs- und Bauverordnung PBV (Ablösung Ausnützungsziffer durch Überbauungsziffer).

Diese gelten übergangsweise; bis zur Rechtsgültigkeit der neuen Zonenordnung gelten Art. 1 bis Art. 33 dieser Sonderbauvorschriften.

Ab der Rechtsgültigkeit der neuen Zonenordnung in Wauwil (wenn die Gemeinde die entsprechenden PBG / PBV-Bestimmungen mit Genehmigung des Regierungsrates in Kraft gesetzt hat) orientieren die Artikel im Anhang.

Überbauungsziffer	<p>Art. A1</p> <p>¹ Die erforderliche Überbauungsziffer gemäss §12 PBV im Gestaltungsplanperimeter beträgt ca. 0.24, um der heute zulässigen Ausnützung zu entsprechen. Darin ist eine Fläche von max. 10% der Wohnungsflächen für gedeckte Veranden berücksichtigt.</p> <p>² Die Überbauungsziffer für Unterniveaubauten gemäss §125 PBG im Gestaltungsplanperimeter beträgt 0.50.</p> <p>³ Die Überbauungsziffer für Nebenbauten mit einer Gesamthöhe bis 4.50 m gemäss §13 lit. a) PBV im Gestaltungsplanperimeter beträgt 0.02 (74 m² aGbF) und darf nur in den überlagerten Gestaltungsbereichen (hellgrün schraffiert) realisiert werden (z.B. gedeckter Aufenthaltsbereich, Gartenhaus o.ä.).</p>
Max. Gesamthöhen	<p>Art. A2</p> <p>Die zulässigen Bauvolumen der Hauptbauten (Baubereiche 1-3) sind im Situationsplan und den Profilschnitten 1 bis 4 im Massstab 1:200 mit den zulässigen max. Fassaden- und Firstkoten definiert.</p>
Höchster Dachpunkt	<p>max. 553.50 m.ü.M. (Baubereiche 1 + 3)</p> <p>max. 553.50 m.ü.M. (Baubereich 2).</p> <p>Es werden keine Gesamthöhen festgelegt.</p>
Nutzungsart	<p>Art. A3</p> <p>Für die Baubereiche 1 bis 3 gelten die Nutzungsarten gemäss BZR (Wohnen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe in den auf der Strassenseite sichtbaren Untergeschossen, Wohnen in den Erd- und Obergeschossen).</p>
Baubereiche	<p>Art. A4</p> <p>¹ Die zulässigen Bauvolumen der Hauptbauten sind im Schema-plan 1: 500 im Anhang für die Baubereiche 1 bis 3 mit den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und dem höchsten Punkt des Gebäudes in m.ü.M. definiert (vgl. Tabelle S. 10).</p>

Baubereich	Anrechenbare Gebäudefläche aGbF	Anrechenbare Gebäudefläche für nicht beheizte Balkone / Loggien	Max. anrechenbare Gebäudefläche	Höchster Punkt des Gebäudes
1	2	3	4	5
1	300 m ²	+ 27 m ²	327 m ²	553.50 m.ü.M.
2	190 m ²	+ 13 m ²	203 m ²	553.50 m.ü.M.
3	300 m ²	+ 27 m ²	327 m ²	553.50 m.ü.M.
Total	(790 m²)	(+ 67 m²)	(857 m²)	

² Der Gemeinderat kann gestatten, dass die anrechenbare Gebäudefläche zwischen den Baubereichen verschoben wird, wobei die zulässige aGbF eines Baubereichs dabei um höchstens +/- 10% verändert werden darf.

³ Die maximalen Gebäudelängen betragen:

- Baubereiche 1 und 3: 26.70 m
- Baubereich 2: 18.40 m

⁴ Werden nicht beheizte Balkone / Loggien so realisiert, dass sie teilweise Bestandteile der anrechenbaren Gebäudeflächen sind, so erhöht sich die zulässige anrechenbare Gebäudefläche entsprechend der anrechenbaren Fläche, jedoch bis maximal der Fläche gemäss Abs. 1, Spalte 3.

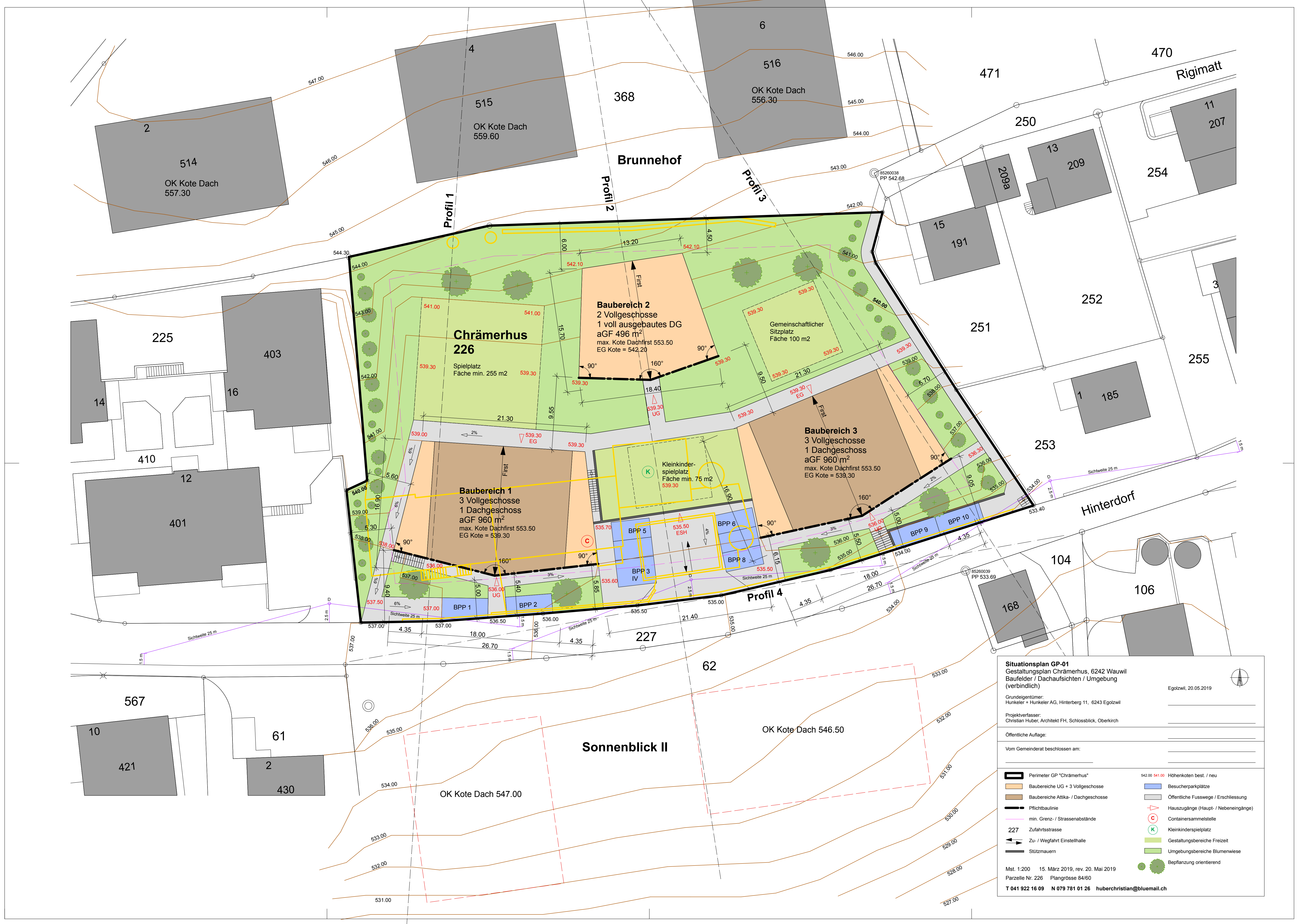
⁵ Auskragende Bauteile wie z.B. offene Balkone, Vordächer, Aussentrepfen usw. dürfen die Baubereiche gemäss § 30 Abs. 5 PBG und § 112a, Abs. 2h PBG überschreiten.

Balkone / Loggien	Art. A5 In den Balkon-/ Loggienbereichen, die den Baubereichen überlagert sind, dürfen ausschliesslich nicht beheizte Balkone / Loggien und gedeckte Hauseingänge realisiert werden. Weitere der Überbauungsziffer anrechenbare Nutzungen sind nicht zulässig.
Max. Kote Erdgesch.	Art. A6 Koten EG: Gemäss Situationsplan (+/- 0.5 m).
Richtkoten Umgebungsgestaltung	Art. A7 Die im Situationsplan eingetragenen Koten der Umgebungsgestaltung (Meereshöhen) haben eine Toleranz von +/- 0.5 m. Der Gemeinderat kann Abgrabungen bzw. Abweichungen von den Richtkoten der Umgebungsgestaltung im Einzelfall gestatten (z.B. für Aussentrepfen).

Dachgestaltung

Art. A8

Technische Aufbauten (u.a. für Lifte) sowie Anlagen zur Energiegewinnung (wie z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Heizungs- / Klima- oder Lüftungsaufbauten) sind grundsätzlich gut in die Erscheinung der Bauten zu integrieren; sie dürfen die Kote „höchster Punkt des Gebäudes“ um max. 1 m überschreiten und sind von der Fassade zurückzusetzen.



Situationsplan GP-01
 Gestaltungsplan Chrämerhus, 6242 Wauwil
 Baufelder / Dachaufsichten / Umgebung
 (verbindlich)

Egolzwil, 20.05.2019

Grundeigentümer:
 Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil

Projektverfasser:
 Christian Huber, Architekt FH, Schlossblick, Oberkirch

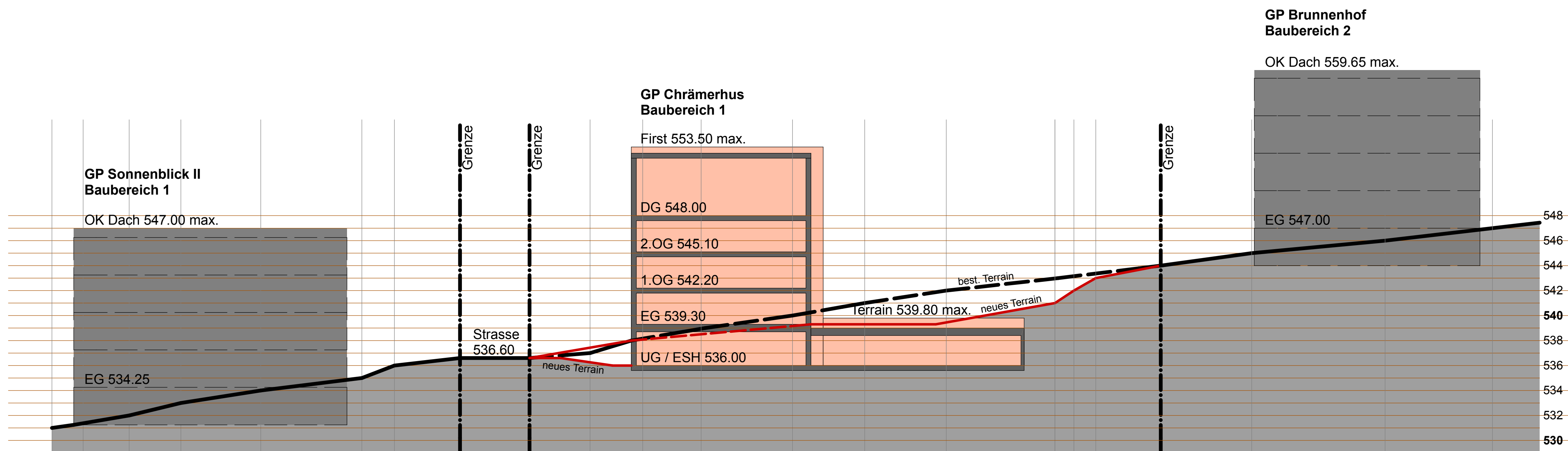
Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat beschlossen am:

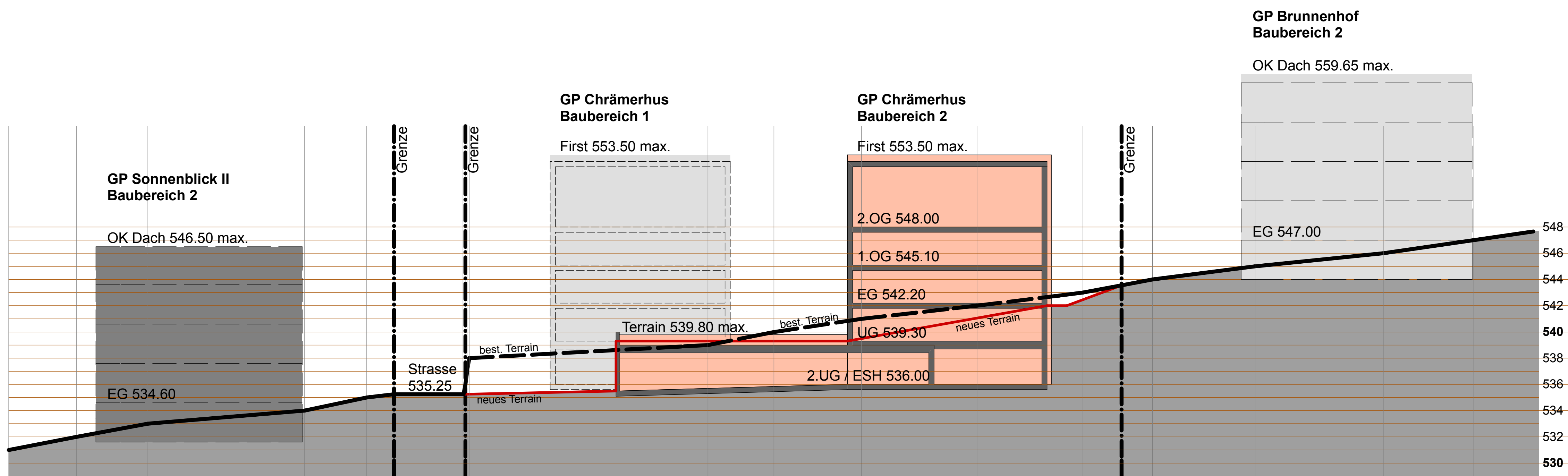
Perimeter GP "Chrämerhus"
 Baubereiche UG + 3 Vollgeschosse
 Baubereiche Attika- / Dachgeschosse
 Pflichtbaulinie
 min. Grenz- / Strassenabstände
 Zufahrtsstrasse
 Zu- / Wegfahrt Einstellhalle
 Stützmauern

■ Besucherparkplätze
 Öffentliche Fusswege / Erschliessung
▶ Hauszugänge (Haupt- / Nebeneingänge)
 Containersammelstelle
 Kleinkinderspielplatz
 Gestaltungsbereiche Freizeit
 Umgebungsbereiche Blumenwiese
● Bepflanzung orientierend

Mst. 1:200 15. März 2019, rev. 20. Mai 2019
 Parzelle Nr. 226 Plangrösse 84/60
 T 041 922 16 09 N 079 781 01 26 huberchristian@bluewin.ch



Profil 1



Profil 2

Profilschnittplan GP-04
 Gestaltungsplan Chrämerhus, 6242 Wauwil
 Profilschnitte 1 + 2
 (verbindlich) Egolzwil, 15.03.2019

Grundeigentümer:
 Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil

Projektverfasser:
 Christian Huber, Architekt FH, Schlossblick, Oberkirch

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Mst. 1:200 15. März 2019
 Parzelle Nr. 226 Plangrösse 84/60
 T 041 922 16 09 N 079 781 01 26 huberchristian@bluemail.ch



Ver-/Entsorgung, Einstellhalle GP-03
 Gestaltungsplan Chrämmerhus, 6242 Wauwil
 (orientierend)

Egölzwil, 04.04.2019

Grundigentümer:
 Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egölzwil

Projektverfasser:
 Christian Huber, Architekt FH, Schlossblick, Oberkirch

Öffentliche Auflage:

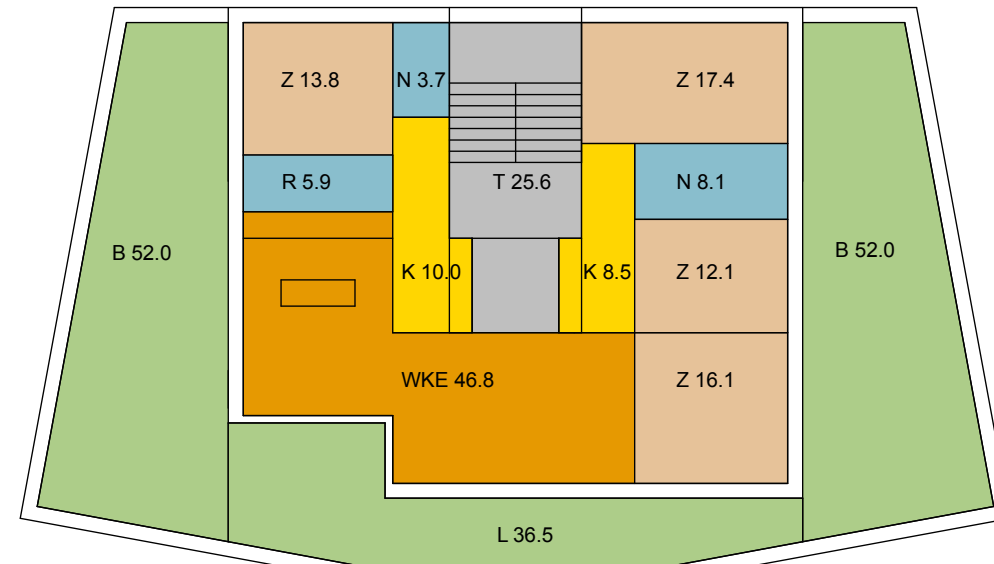
Vom Gemeinderat beschlossen am:

Perimeter GP "Chrämmerhus"	Höhenkoten best. / neu
Baubereiche UG + 3 Vollgeschosse	Besucherparkplätze
Baubereiche Attika- / Dachgeschosse	Öffentliche Fusswege / Erschliessung
Pflichtbaulinie	Hauszugänge (Haupt- / Nebeneingänge)
min. Grenz- / Strassenabstände	Containersammelstelle
Zufahrtsstrasse	Kleinkinderspielplatz
Zu- / Wegfahrt Einstellhalle	Gestaltungsbereiche Freizeital
Stützmauern	Umgebungsbereiche Blumenwiese
	Bepflanzung orientierend

Mst. 1:200 15. März 2019, rev. 02. April 2019
 Parzelle Nr. 226 Plangrösse 84/60
 T 041 922 16 09 N 079 781 01 26 huberchristian@bluemail.ch

**GP Chrämerhus
Baubereiche 1 + 3**

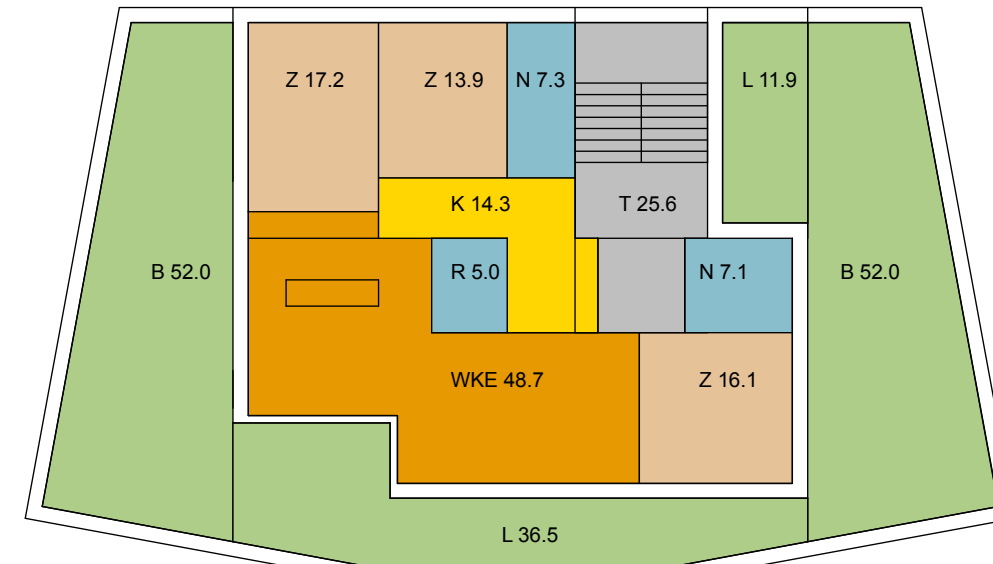
Attika



Attika 5.5 Zi-Whg.
BGF 143 m² AZ 169

**GP Chrämerhus
Baubereiche 1 + 3**

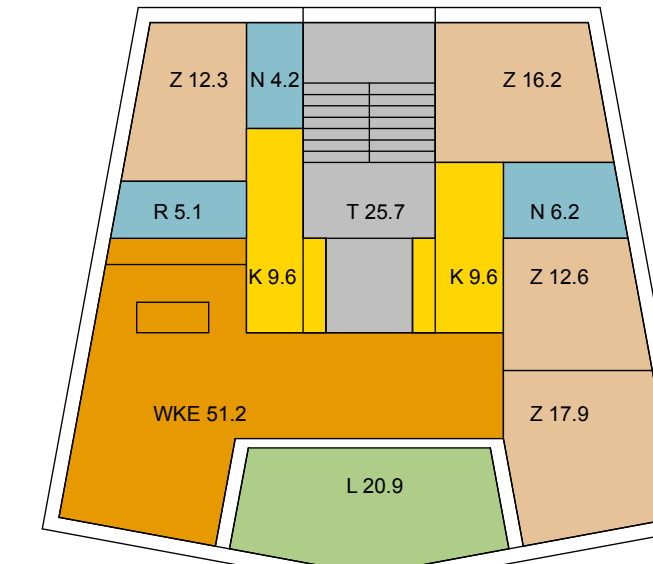
Attika



Attika 4.5 Zi-Whg.
BGF 130 m² AZ 156

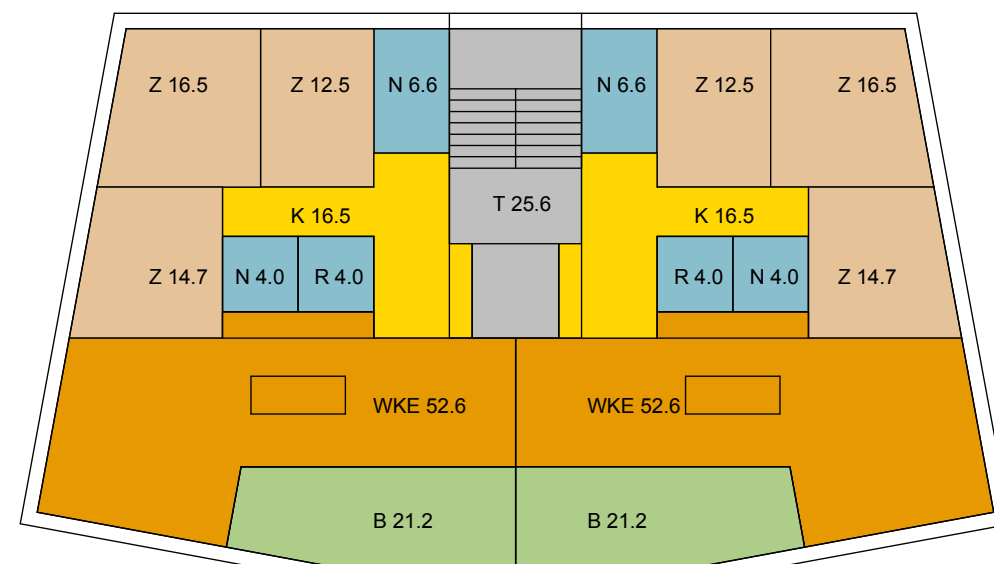
**GP Chrämerhus
Baubereich 2**

Vollgeschoss



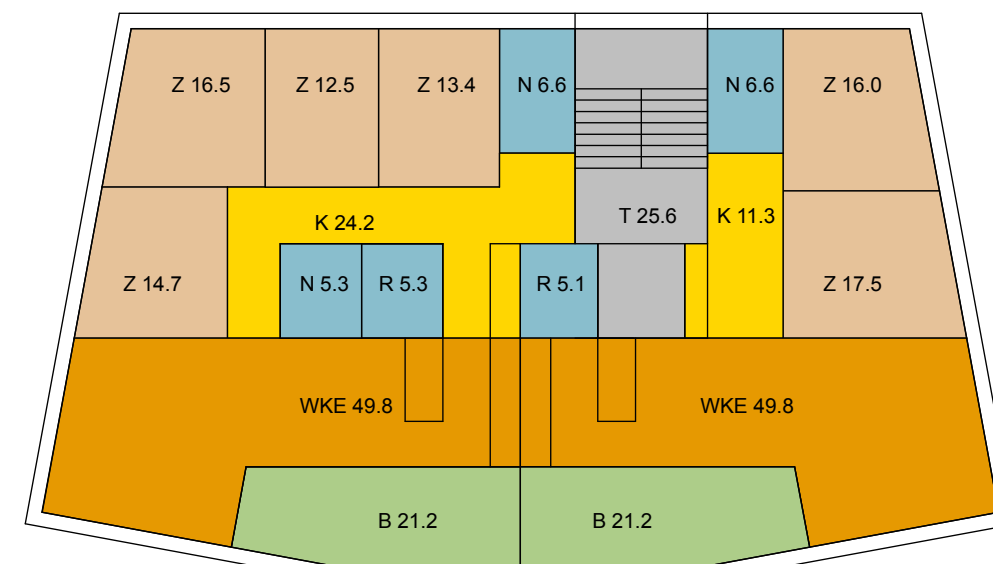
5.5 Zi-Whg.
BGF 145 m² AZ 170

Vollgeschoss



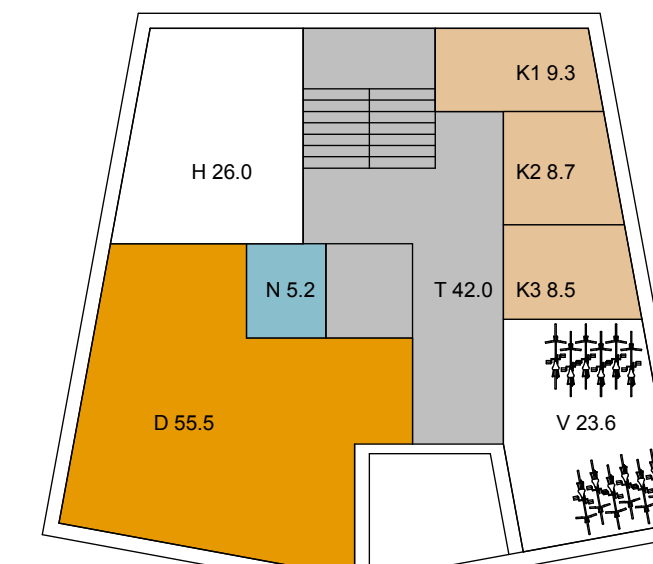
4.5 Zi-Whg.
BGF 127 m² AZ 280 4.5 Zi-Whg.
BGF 127 m²

Vollgeschoss



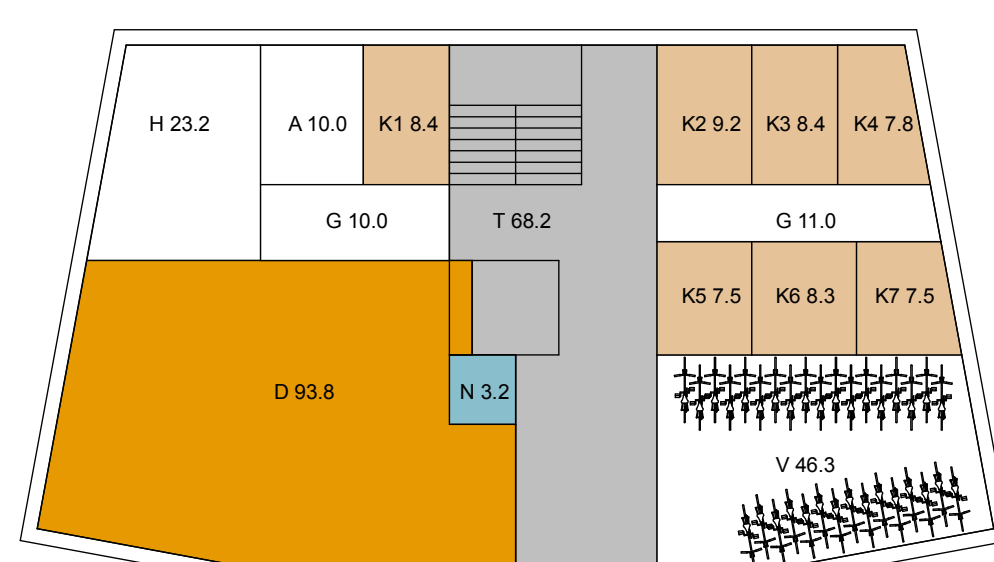
5.5 Zi-Whg.
BGF 148 m² AZ 280 3.5 Zi-Whg.
BGF 106 m²

Untergeschoss



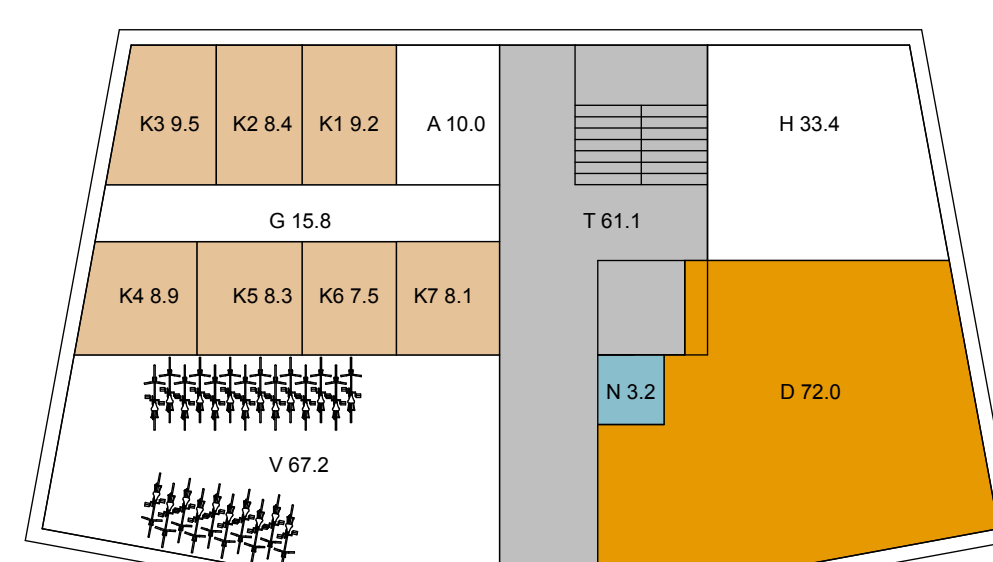
Dienstleistungsfläche
BGF 55 m²
(nicht anrechenbar)

Untergeschoss



Dienstleistungsfläche
BGF 94 m²
(nicht anrechenbar)

Untergeschoss



Dienstleistungsfläche
BGF 72 m²
(nicht anrechenbar)

Schemapläne Grundrisse GP-06
Gestaltungsplan Chrämerhus, 6242 Wauwil
Grundrissstudien Baubereiche 1, 2, 3
(orientierend) Egotzwil, 15.03.2019

Grundeigentümer:
Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egotzwil

Projektverfasser:
Christian Huber, Architekt FH, Schlosblick, Oberkirch

Öffentliche Auflage: _____

Vom Gemeinderat beschlossen am: _____

Mst. 1:200 15. März 2019

Parzelle Nr. 226 Plangrösse 84/60

T 041 922 16 09 N 079 781 01 26 huberchristian@bluemail.ch

BAUWESEN

Gestaltungsplan "Chrämerhus" (1. geringfügige Änderung des bestehenden Gestaltungsplans)

ebage Nr.: 2023-0700
Vom: 16. März 2023
Baukontrolle Nr.: 1110

Verhandlungsgegenstand	Genehmigung 1. geringfügige Gestaltungsplanänderung "Chrämerhus", Grundstück/e Nrn. 226, 643, 644, 645, 646 (Grundbuch Wauwil) Gemeinde Wauwil
Gesuchstellerin	Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil
Grundeigentümer	Analog Grundstücknummern 643, 644 und 646 Parzelle Nr. 226, (Grundbuch Wauwil)
Grundeigentümer	Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil Agner Thomas, Sackmatt 21, 6242 Wauwil Dias Da Silva André und Jennifer, Hinterdorf 3, 6242 Wauwil BRPS Invest AG, Kantonsstrasse 3, 6246 Altishofen Hunkeler Anton und Margrit, Hinterdorf 3, 6242 Wauwil Parzelle Nr. 643, (Grundbuch Wauwil)
Grundeigentümerin	Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil Parzelle Nr. 644, (Grundbuch Wauwil)
Grundeigentümer	Analog Grundstücknummern 643, 644 und 646 Parzelle Nr. 645, (Grundbuch Wauwil)
Grundeigentümer	Korner Isabella, Ober-Sagenmatt, 6133 Hergiswil b. Willisau Häfliger Pascal, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil Menting Vincent und Rackl Monica, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil Hummel Patrick, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil Schilter Markus und Heynen Schilter Angela, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil Mangold Zora und Bombeli Heidi, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil Häfliger Tobias und Marfurt Yvonne, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil Parzelle Nr. 646, (Grundbuch Wauwil)
Planverfasser	Huber Christian, dipl. Architekt FH, Schlossblick 1, 6208 Oberkirch



Energiestadt
Wauwil



Pfahlbausiedlung
Wauwil



UNICEF
Kinderfreundliche Gemeinde

Leitbehörde	Gemeinderat Wauwil
Leitverfahren	Gestaltungsplanverfahren (§§ 74 ff. PBG)
Entscheidungsgegenstand	Geringfügige Gestaltungsplanänderung, Auflageverfahren (§ 77 PBG)

I. SACHVERHALT

1. Öffentliche Publikation

Am 31.01.2023 wurde dem Gemeinderat die I. geringfügige Gestaltungsplanänderung des bestehenden Gestaltungsplanes „Chrämerhus“ eingereicht.

Geringfügige Änderung (ohne Auflage)

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.

Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen für eine geringfügige Änderung gegeben.

2. Gültiger Gestaltungsplan „Chrämerhus“

Für den restlichen Gestaltungsplanperimeter ist der bisherige Gestaltungsplan „Chrämerhus“ weiterhin gültig.

3. Stellungnahmen

Da durch die vorliegende Änderung keine weiteren öffentlichen Interessen tangiert werden und der Gemeinderat Genehmigungsbehörde ist, wurde die I. geringfügige Gestaltungsplanänderung nicht zur Stellungnahme der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zugestellt.

II. ERWÄGUNGEN

1. Gesetzliche Grundlagen

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

- Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 07.03.1989 mit
- Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29.10.2013
- Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil vom 09. November 2010
- Weitere kantonale und kommunale Gesetze und Reglemente

2. Prüfung der Unterlagen

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

3. Zonenzuteilung

Die Grundstücke Nrn. 226, 643, 644, 645, 646, (Grundbuch Wauwil) liegen in der 3-geschossigen Wohnzone.

4. Planänderungen

Folgende Anpassungen sind vorgesehen:

- Die genaue Wegführung der öffentlichen Fusswege (behindertengerechte Rampen zum Aufenthaltsbereich angrenzend an Baubereich 1) wurden im Baugesuch präzisiert (Art. 14 der Sonderbauvorschriften).
- Private Plätze (u.a. Sitzplätze) sind in den Baubereichen 1+3 nicht zulässig, abgesehen von den allgemein zugänglichen Aufenthaltsflächen wie der Terrassengarten, resp. dem gemeinschaftlichen Sitzplatz inkl. Gartenpavillon (Nebenbaute) auf Parzelle Nr. 226. Im Baubereich 2 (seitlich der beiden Wohnungen im Unter- und Erdgeschoss) sind private Sitzplätze innerhalb der Parzellengrenzen der Parzelle Nr. 643 zulässig (Art. 21 der Sonderbauvorschriften).

III. RECHTSSPRUCH

1. **Genehmigung**

Die I. geringfügige Gestaltungsplanänderung "Chrämerhus" über die Grundstücke Nrn. 226, 643, 644, 645, 646, (Grundbuch Wauwil), Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt.

Der Gestaltungsplan "Chrämerhus", genehmigt am "19.06.2019", hat nach wie vor seine Gültigkeit und ist verbindlich und einzuhalten.

2. **Pläne und Unterlagen**

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

- Situationsplan	1:200	Plan Nr. GP-01	rev. 05.12.2022
- Sonderbauvorschriften			rev. 05.12.2022
- Umgebungsplan (Neubau drei Mehrfamilienhäuser)	1:100		vom 05.12.2022

3. **Kosten**

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

4. **Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch**

Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 77 Abs. 3 PBG auf den Grundstücken Nrn. 226, 643, 644, 645, 646, Grundbuch Wauwil als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung nach PBG im Grundbuch einzutragen.

Die Anmeldung erfolgt durch den Gemeinderat zu Lasten der Gesuchstellerin / Grundeigentümerin. Im Grundbuch ist einzutragen:

Anmerkung: Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung gemäss § 77 PBG:

- I. geringfügige Gestaltungsplanänderung „Chrämerhus“.

5. **Bewilligungsgebühren**

Die Bauherrschaft hat die Gebühren für die Behandlung der Gestaltungsplanänderung inkl. Spruchgebühr des Gemeinderates und Auslagen sowie die Kosten der Baukontrollen, der Gemeinde Wauwil zu tragen.

Baubewilligungs-Spruchgebühr	Fr.	100.00
Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr.	452.00
Baugesuchsbegutachtung (Kost + Partner AG)	Fr.	769.40
Total	Fr.	1'321.40

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

6. **Publikation des Inkrafttretens**

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

7. **Geoinformation und Vermessung**

- Nach der Genehmigung der I. geringfügigen Gestaltungsplanänderung hat der Planverfasser **innerhalb von 30 Tagen** die Daten und die dazugehörigen Dokumente an den von der Gemeinde beauftragten GIS-Koordinator zu überweisen (GIS-Koordinator: Kost + Partner AG, Sursee).
- Nach der Datenabgabe an den GIS-Koordinator hat dieser dafür zu sorgen, dass die Daten und die dazugehörigen Dokumente innerhalb von 30 Tagen auf die zentrale Raumdatenbank transferiert werden (Richtlinien „Datenaustausch Gestaltungsplan“ siehe: www.raumdatenpool.ch/downloads.shtml).

8. **Rechtsmittel**

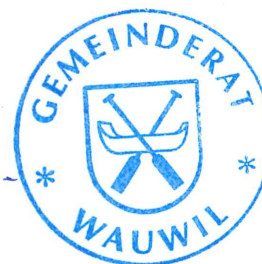
Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist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

Für getreuen Auszug

GEMEINDERAT Wauwil


Daniel Keusch
Ressort Finanzen und Bau


Beat Rölli
Gemeindeschreiber



Beilagen:

1. Genehmigte Pläne
2. Gebührenrechnung samt Einzahlungsschein

Zustellung an:

- Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil (als Gesuchstellerin und Grundeigentümerin Parzelle Nr. 226, 643, 644, 645), mit allen Beilagen (A-Post Plus)
- Agner Thomas, Sackmatt 21, 6242 Wauwil (Grundeigentümer Parzelle Nr. 226, 643 und 645)
- Dias Da Silva André und Jennifer, Hinterdorf 3, 6242 Wauwil (Grundeigentümer Parzelle Nr. 226, 643 und 645)
- BRPS Invest AG, Kantonsstrasse 3, 6246 Altishofen (Grundeigentümerin Parzelle Nr. 226, 643 und 645)
- Hunkeler Anton und Margrit, Hinterdorf 3, 6242 Wauwil (Grundeigentümer Parzelle Nr. 226, 643 und 645)
- Korner Isabella, Ober-Sagenmatt, 6133 Hergiswil b. Willisau (Grundeigentümerin Parzelle Nr. 226, 645 und 646)
- Häfliger Pascal, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil (Grundeigentümer Parzelle Nr. 226, 645 und 646)
- Menting Vincent und Rackl Monica, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil (Grundeigentümer Parzelle Nr. 226, 645 und 646)
- Hummel Patrick, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil (Grundeigentümer Parzelle Nr. 226, 645 und 646)
- Schilter Markus und Heynen Schilter Angela, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil (Grundeigentümer Parzelle Nr. 226, 645 und 646)
- Mangold Zora und Bombeli Heidi, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil (Grundeigentümer Parzelle Nr. 226, 645 und 646)
- Häfliger Tobias und Marfurt Yvonne, Hinterdorf 1, 6242 Wauwil (Grundeigentümer Parzelle Nr. 226, 645 und 646)
- Huber Christian, dipl. Architekt FH, Schlossblick, 6208 Oberkirch (als Planverfasser)
- Raum und Wirtschaft (rawi), Baubewilligungen, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern (ebage)
- Grundbuchamt Luzern West, Bahnhofstrasse 5, Postfach 266, 6170 Schüpfheim, (2-fach nach Rechtskraftbescheidung)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Gemeinderat Ressort Finanzen und Bau

Versanddatum: 17. MRZ. 2023

Gemeinde Wauwil

Gestaltungsplan „Chrämerhus“ Sonderbauvorschriften

GP-02 verbindlich

rev. 05.12.2022

Öffentliche Auflage vom: bis:.....

Vom Gemeinderat beschlossen am

Die Gemeindepräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Annelies Gassmann - Wechsler

.....
Beat Rölli

Unterschriften Planer und Grundeigentümer

Planverfasser

Huber Christian
dipl. Architekt FH
Schlossblick 1
6208 Oberkirch

.....
Grundeigentümerschaft
Grundstück GB 226, Wauwil

Hunkeler + Hunkeler AG
Hinterberg 11
6243 Egolzwil

Inhaltsverzeichnis

A	Allgemeine Bestimmungen.....	3
B	Nutzung und Gestaltung.....	4
C	Erschliessung.....	5
D	Parkierung.....	6
E	Umgebungsbereich, Grünfläche, Bäume.....	6
F	Schlussbestimmungen.....	8
G	Anhang.....	9

Gestützt auf § 74 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 (Stand 1. Januar 2018) und auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil (BZR) vom 4. April 2011 wird der Gestaltungsplan Chrämerhus mit den folgenden Sonderbauvorschriften erlassen:

A Allgemeine Bestimmungen

Zweckbestimmungen	Art. 1 Der Gestaltungsplan „Chrämerhus“ legt die wesentlichen Rahmenbedingungen für eine Bauentwicklung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes fest, welches eine hohe Siedlungs- und Wohnqualität anstrebt, ordnet die möglichen Nutzungen der Bauten und die Erschliessung.
Perimeter	Art. 2 Der Gestaltungsplan „Chrämerhus“ umfasst insgesamt 3'717 m ² auf Stammparzelle Nr. 226, vor dem Verkauf abparzeliert in Parz. Nr. 643, 644, 645, 646.
Bestandteile	Art. 3 Der Gestaltungsplan „Chrämerhus“ setzt sich zusammen aus den folgenden Bestandteilen: Verbindliche Bestandteile: - GP-01, Situationsplan M 1:200 - GP-02, Sonderbauvorschriften - GP-04, Profilschnittpläne M 1:200 - GP-05, Profilschnittpläne M 1:200 Orientierende Bestandteile: - GP-03, Ver- / Entsorgung und Einstellhalle M 1:200 - GP-06, Schemapläne Grundrisse M 1:200 - GP-07, Volumenmodell M 1:500
Etappierung	Art. 4 Der Gestaltungsplan „Chrämerhus“ wird voraussichtlich in zwei Etappen realisiert. Abweichungen aufgrund der Detailprojektierung sind zulässig. Erachtet der Gemeinderat die Abweichungen als bedeutend, kann er die Umsetzung des Projektes „Chrämerhus“ oder eine Gestaltungsplanänderung verlangen.
Max. anrechenbare Geschossfläche	Art. 5 ¹ Im Gestaltungsplangebiet ist die folgende max. anrechenbare Geschossfläche (aGf) zulässig: Parz. Nr. 226, Wohnzone W3: 3'717 m ² x 0.65 = 2'416 m ² aGf ² Mögliche Nutzungen in den teilweise sichtbaren Untergeschossen (z. B. für Hobby oder stilles Gewerbe) sind erlaubt und soweit nicht an die aGf anrechenbar, wenn es sich nicht um ein Vollgeschoss im Sinne § A1-138 Abs. 1 PBG handelt.

³ Mögliche Abzüge an der aGf für behindertengerechtes Bauen bleiben vorbehalten gem. § A1-11 PBV.

Verhältnis zur Grundordnung

Art. 6

¹ Soweit im Gestaltungsplan nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglementes (BZR) der Gemeinde Wauwil und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG).

² Bis die neue Bau- und Zonenordnung Wauwil Rechtskraft erlangt, gelten weiterhin die Bestimmungen im Anhang dieser Sonderbauvorschriften.

B Nutzung und Gestaltung

Baubereiche

Art. 7

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche erstellt werden.

² Ausserhalb der Baubereiche sind Kleinbauten und Anbauten (z. B. Gartenhäuser, gedeckte Veloabstellplätze usw.) im Baubewilligungsverfahren erlaubt gem. § A1-124 PBG.

³ Die Baubegrenzungslinien der Baubereiche gehen den allgemeinen Abstandsvorschriften innerhalb des Gestaltungsplanperimeters im Sinne von § 30 PBG vor. Gegenüber den Nachbarparzellen gelten die ordentlichen Grenz- und Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben privatrechtliche, beurkundete Näherbaurechte.

⁴ Gegenüber der Erschliessungsstrasse Hinterdorf (Gemeindestrasse) gelten die Abstände gem. § 84 Abs. 2 StrG (min. 5m für Neubauten).

Nutzungsmasse

Art. 8

Für die Baubereiche 1 bis 3 gelten die folgenden Nutzungsmasse:

¹ Nutzungsart gemäss BZR (Wohnen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe).

² Geschosszahl: Baubereiche 1 + 3: Drei Vollgeschosse plus ein Attika- oder Dachgeschoss sind zulässig, bei Baubereich 2 nur zwei Vollgeschosse plus ein voll ausgebautes Dachgeschoss. Teilweise sichtbare Untergeschosse sind zulässig, soweit sie nicht als Vollgeschoss gelten gem. § A1-138 Abs. 1 PBG.

³ Attika-Geschosse und deren Vordächer sind an den beiden seitlichen Fassaden zurückzusetzen (gemäss 45°-Regel ab Brüstung). Tal- sowie bergseitig wird kein Rücksprung vorgeschrieben. Die max. aGf eines Attika- oder Dachgeschoss beträgt max. 2/3 der aGf des darunter liegenden Vollgeschosses.

⁴ Max. anrechenbare Geschossflächen gemäss Situationsplan. Verschiebungen von anrechenbaren Geschossflächen zwischen den Baubereichen 1 bis 3 sind gestattet. Dabei darf die Ausnützung eines Baubereichs um max. 100 m² erhöht und die Gesamtausnützung von 2'416 m² nicht überschritten werden.

⁵ Auskragende Bauteile wie z.B. Balkone, Vordächer dürfen die Baubereiche gemäss § 30 Abs. 5 PBG und § 112a, Abs. 2h PBG überschreiten.

⁶ Dachform: Satteldach, Firsthöhe max. 5 m ab OK Boden Dachgeschoss, Fassadenhöhe Attika max. 3 m. Dachneigungen sind zwischen 13° und 18° zulässig.

⁷ Nicht begehbare Flachdachbereiche sind extensiv zu begrünen.

⁸ Kote EG: Gemäss Situationsplan (+/- 0.5 m).

Energie	Art. 9 Die mit dem neuen kant. Energiegesetz seit 01.01.2019 bei Neubauten verlangten Photovoltaikanlagen (allenfalls auch Sonnenkollektoren) sind sorgfältig auf den Dachflächen zu integrieren.
Fassadengestaltung	Art. 10 Die Fassaden der Hauptbauten sind über alle Baubereiche und Etappen einheitlich und so zu gestalten, dass sie keine Blendwirkungen erzeugen und zurückhaltend in Erscheinung treten. Die Gestaltung der Gebäude in den Baubereichen 1 bis 3 ist gestützt auf ein abgestimmtes Farb- und Materialkonzept umzusetzen. Das Konzept ist mit dem ersten Baugesuch einzureichen.

C Erschliessung

Zu- / Wegfahrt	Art. 11 Die Zu- und Wegfahrt für das Gestaltungsplangebiet erfolgt via Hinterdorfstrasse (Parzelle 227).
Erschliessungsbereich	Art. 12 Die Erschliessung der Tiefgarage, die Zufahrt für Zügel- und Notfahrzeuge, Abfallentsorgung, die Erschliessung der Besucherparkplätze sowie die Fusswegverbindungen erfolgen via Hinterdorfstrasse. Das interne Fusswegnetz wird an den best. Fussweg entlang der östlichen Pazellengrenze angeschlossen.
Ein- / Ausfahrt Tiefgarage	Art. 13 ¹ Die Ein- / Ausfahrt zur Tiefgarage ist in dem im Gestaltungsplan vorgesehenen Bereich zu realisieren. ² Die Zufahrt zu Baubereich 2 erfolgt für den motorisierten Verkehr ausschliesslich unterirdisch durch die Einstellhalle.
Öffentliche Fusswege	Art. 14 Die im Situationsplan eingezeichneten öffentlichen Fusswege sind spätestens mit der Realisierung von den Baubereichen 2 und 3 zu erstellen. Die genaue Wegführung (behindertengerechte Rampen zum Aufenthaltsbereich angrenzend an Baubereich 1) wurden im Baugesuch präzisiert.

Hauszugänge	Art. 15 Die Hauseingänge (Haupteingänge) für die Baubereiche 1 bis 3 sind im Bereich gemäss Situationsplan zu erstellen.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

D Parkierung

Tiefgarage	Art. 16 Die Tiefgarage kann im gesamten Gestaltungsplangebiet erstellt werden. Die minimalen Grenzabstände für Unterniveaubauten gemäss § A1-125 PBG sind einzuhalten.
Anzahl Parkplätze	Art. 17 Die genaue Anzahl Parkplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Generell gilt 2 Parkplätze pro Wohnung plus Besucherparkplätze gemäss BZR der Gemeinde Wauwil.
Parkplätze Bewohner / Angestellte	Art. 18 Alle Parkplätze für Bewohner / Angestellte sind in der Tiefgarage zu erstellen.
Parkplätze Besucher / IV-Parkplatz	Art. 19 Im Situationsplan bezeichneten Bereich sind min. 6 offene, oberirdische Besucherparkplätze sowie ein Behindertenparkplatz zu realisieren (je 1 oberirdischer Besucherparkplatz pro 3 Wohnungen / Ateliers).
Einstellplätze Velos / Kinderwagen	Art. 20 Im Bereich der Hauseingänge sind ebenerdig genügend Abstellplätze für Velos und Kinderwagen (Richtgrösse ein Abstellplatz pro Zimmer) zu erstellen.

E Umgebungsbereich, Grünfläche, Bäume

Umgebungsbereich	Art. 21 Der Umgebungsbereich ist als Mager- / Blumenwiese zu gestalten. Private Plätze (u.a. Sitzplätze) sind in den Baubereichen 1 + 3 nicht zulässig, abgesehen von den allgemein zugänglichen Aufenthaltsflächen wie der Terrassengarten resp. dem gemeinschaftlichen Sitzplatz inkl. Gartenpavillon (Nebenbaute) auf Parz. 226. Im Baubereich 2 seitlich der beiden Wohnungen im Unter- und Erdgeschoss sind private Sitzplätze innerhalb der Parzellengrenzen der Parzelle Nr. 643 zulässig.
Kote Umgebungsgestaltung	Art. 22 Die im Situationsplan eingetragenen Koten der Umgebungsgestaltung haben eine Toleranz von +/- 0.5 m.

Gestaltungsbereich	<p>Art. 23 Der Gestaltungsbereich ist so zu gestalten, dass er nebst der Nutzung als Erschliessung / Zugang auch als Spielplatz und Freizeitanlage genutzt werden kann. Die Gesamtfläche muss mindestens 15 m² / Wohnung betragen.</p>
Kleinkinderspielplatz	<p>Art. 24 Auf dem im Situationsplan bezeichneten Bereich ist ein Kleinkinderspielplatz (K) von min. 75 m² zu realisieren.</p>
Begrünung orientierend	<p>Art. 25 Die im Situationsplan dargestellten Bäume und Bepflanzungen gelten als orientierend. Das Begrünungskonzept ist mit dem Umgebungsplan bei der Baueingabe zu präzisieren.</p>
Abgrabungen	<p>Art. 26 Abgrabungen und Aufschüttungen ab dem bestehenden Terrain sind auf ein Minimum zu beschränken.</p>
Stützmauern	<p>Art. 27 Im Situationsplan bezeichneten Bereich dürfen Stützmauern erstellt werden. Die genaue Lage und Höhe ist im Bauprojekt aufzuzeigen.</p>
Umgebungsgestaltungsplan	<p>Art. 28 Mit der Baubewilligung für den ersten Baubereich ist ein Umgebungsplan über das gesamte Gestaltungsplangebiet einzureichen. Dieser Plan präzisiert die Frei-, Spiel- und Grünflächen, Ausgestaltung der Fusswege und Beleuchtungen bzw. den Gestaltungsbereich sowie die Lage, Art und Anzahl der Bäume und Bepflanzungen. Es ist auf die Pflanzung standortgerechter Arten zu achten.</p>
Containersammelstelle	<p>Art. 29 Beim Baubereich 1 ist eine Containersammelstelle für die gesamte Siedlung zu erstellen.</p>
Unterhalt und Pflege Freiräume	<p>Art. 30 Alle Flächen und Bepflanzungen des Freiraums werden gemeinschaftlich genutzt und im Rahmen einer Nutzungs- und Verwaltungsordnung gepflegt. Diese Ordnung ist durch die Bauherrschaft vor der Veräusserung der Wohnungen zu erstellen und als Bestandteil des Kaufvertrages zu erklären.</p>
Retention / Versickerung	<p>Art. 31 Die Erstellung einer Retention / Versickerung ist mit Hilfe eines Sickerversuchs auf der Parzelle zu beurteilen. Wirkung, Lage, Grösse und Ausführung ist im Rahmen des ersten Baugesuchs zu aufzuzeigen.</p>

F Schlussbestimmungen

Abweichungen	Art. 32 Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen von den Bestimmungen des Gestaltungsplans gestatten, wenn diese geringfügig sind, keine Mehrnutzungen beinhalten, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen gestalterisch zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.
Inkrafttreten	Art. 33 Der Gestaltungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat und mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Kantonsblatt in Kraft.

G Anhang orientierend

Weiterhin geltende Artikel gemäss in Zukunft teilweise aufgehobenem Planungs- und Baugesetz PBG und Planungs- und Bauverordnung PBV (Ablösung Ausnützungsziffer durch Überbauungsziffer).

Diese gelten übergangsweise; bis zur Rechtsgültigkeit der neuen Zonenordnung gelten Art. 1 bis Art. 33 dieser Sonderbauvorschriften.

Ab der Rechtsgültigkeit der neuen Zonenordnung in Wauwil (wenn die Gemeinde die entsprechenden PBG / PBV-Bestimmungen mit Genehmigung des Regierungsrates in Kraft gesetzt hat) orientieren die Artikel im Anhang.

Überbauungsziffer	<p>Art. A1</p> <p>¹ Die erforderliche Überbauungsziffer gemäss §12 PBV im Gestaltungsplanperimeter beträgt ca. 0.24, um der heute zulässigen Ausnützung zu entsprechen. Darin ist eine Fläche von max. 10% der Wohnungsflächen für gedeckte Veranden berücksichtigt.</p> <p>² Die Überbauungsziffer für Unterniveaubauten gemäss §125 PBG im Gestaltungsplanperimeter beträgt 0.50.</p> <p>³ Die Überbauungsziffer für Nebenbauten mit einer Gesamthöhe bis 4.50 m gemäss §13 lit. a) PBV im Gestaltungsplanperimeter beträgt 0.02 (74 m² aGbF) und darf nur in den überlagerten Gestaltungsbereichen (hellgrün schraffiert) realisiert werden (z.B. gedeckter Aufenthaltsbereich, Gartenhaus o.ä.).</p>
Max. Gesamthöhen	<p>Art. A2</p> <p>Die zulässigen Bauvolumen der Hauptbauten (Baubereiche 1-3) sind im Situationsplan und den Profilschnitten 1 bis 4 im Massstab 1:200 mit den zulässigen max. Fassaden- und Firstkoten definiert.</p>
Höchster Dachpunkt	<p>max. 553.50 m.ü.M. (Baubereiche 1 + 3)</p> <p>max. 553.50 m.ü.M. (Baubereich 2).</p> <p>Es werden keine Gesamthöhen festgelegt.</p>
Nutzungsart	<p>Art. A3</p> <p>Für die Baubereiche 1 bis 3 gelten die Nutzungsarten gemäss BZR (Wohnen und nicht störende Dienstleistungsbetriebe in den auf der Strassenseite sichtbaren Untergeschossen, Wohnen in den Erd- und Obergeschossen).</p>
Baubereiche	<p>Art. A4</p> <p>¹ Die zulässigen Bauvolumen der Hauptbauten sind im Schema-plan 1: 500 im Anhang für die Baubereiche 1 bis 3 mit den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und dem höchsten Punkt des Gebäudes in m.ü.M. definiert (vgl. Tabelle S. 10).</p>

Baubereich	Anrechenbare Gebäudefläche aGbF	Anrechenbare Gebäudefläche für nicht beheizte Balkone / Loggien	Max. anrechenbare Gebäudefläche	Höchster Punkt des Gebäudes
1	2	3	4	5
1	300 m ²	+ 27 m ²	327 m ²	553.50 m.ü.M.
2	190 m ²	+ 13 m ²	203 m ²	553.50 m.ü.M.
3	300 m ²	+ 27 m ²	327 m ²	553.50 m.ü.M.
Total	(790 m²)	(+ 67 m²)	(857 m²)	

² Der Gemeinderat kann gestatten, dass die anrechenbare Gebäudefläche zwischen den Baubereichen verschoben wird, wobei die zulässige aGbF eines Baubereichs dabei um höchstens +/- 10% verändert werden darf.

³ Die maximalen Gebäudelängen betragen:

- Baubereiche 1 und 3: 26.70 m
- Baubereich 2: 18.40 m

⁴ Werden nicht beheizte Balkone / Loggien so realisiert, dass sie teilweise Bestandteile der anrechenbaren Gebäudeflächen sind, so erhöht sich die zulässige anrechenbare Gebäudefläche entsprechend der anrechenbaren Fläche, jedoch bis maximal der Fläche gemäss Abs. 1, Spalte 3.

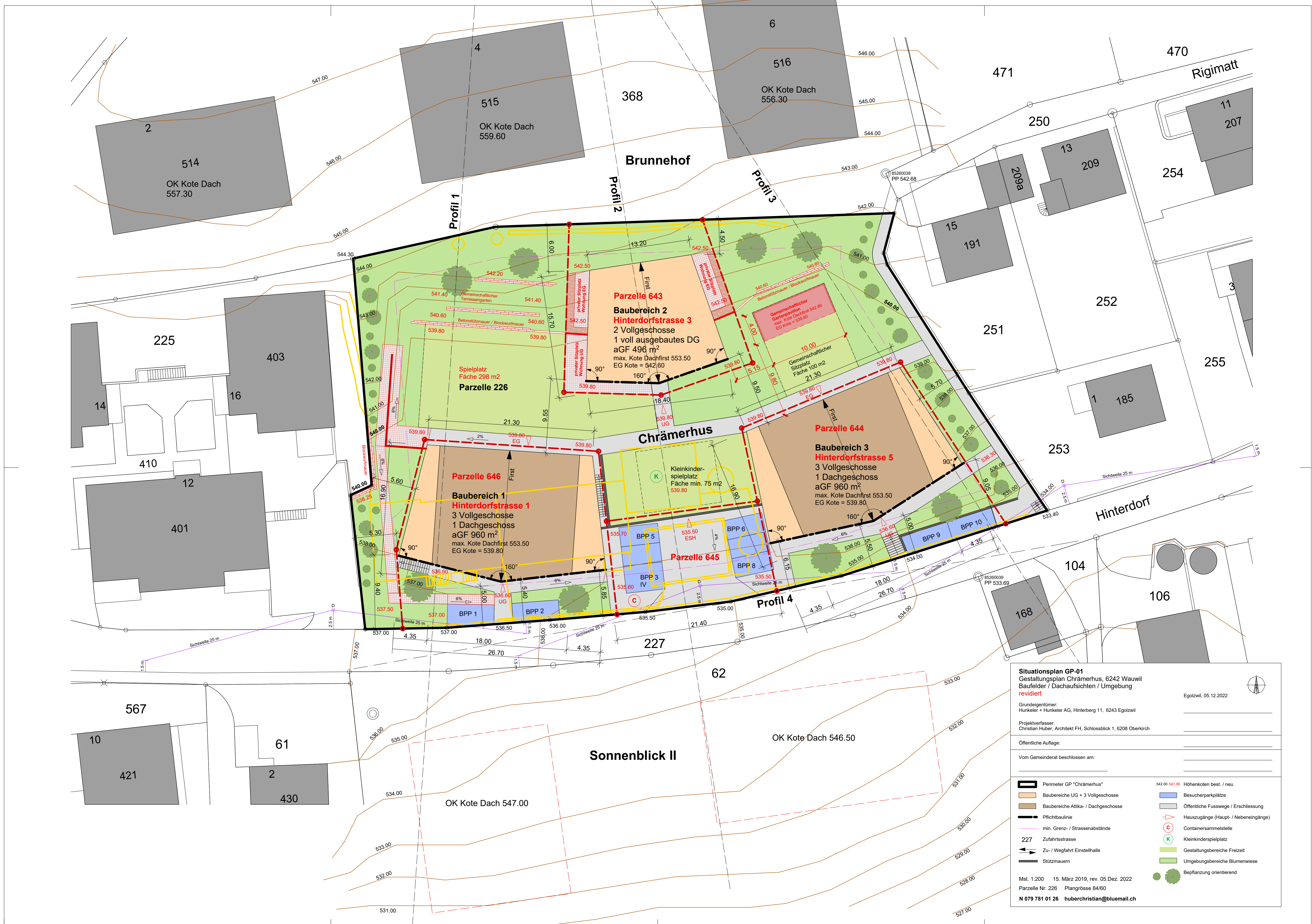
⁵ Auskragende Bauteile wie z.B. offene Balkone, Vordächer, Aussentreppe usw. dürfen die Baubereiche gemäss § 30 Abs. 5 PBG und § 112a, Abs. 2h PBG überschreiten.

Balkone / Loggien	Art. A5 In den Balkon-/ Loggienbereichen, die den Baubereichen überlagert sind, dürfen ausschliesslich nicht beheizte Balkone / Loggien und gedeckte Hauseingänge realisiert werden. Weitere der Überbauungsziffer anrechenbare Nutzungen sind nicht zulässig.
Max. Kote Erdgesch.	Art. A6 Koten EG: Gemäss Situationsplan (+/- 0.5 m).
Richtkoten Umgebungsgestaltung	Art. A7 Die im Situationsplan eingetragenen Koten der Umgebungsgestaltung (Meereshöhen) haben eine Toleranz von +/- 0.5 m. Der Gemeinderat kann Abgrabungen bzw. Abweichungen von den Richtkoten der Umgebungsgestaltung im Einzelfall gestatten (z.B. für Aussentreppe).

Dachgestaltung

Art. A8

Technische Aufbauten (u.a. für Lifte) sowie Anlagen zur Energiegewinnung (wie z.B. Solar- oder Photovoltaikanlagen, Heizungs- / Klima- oder Lüftungsaufbauten) sind grundsätzlich gut in die Erscheinung der Bauten zu integrieren; sie dürfen die Kote „höchster Punkt des Gebäudes“ um max. 1 m überschreiten und sind von der Fassade zurückzusetzen.



Situationsplan GP-01
 Gestaltungsplan Chrämmerhus, 6242 Wauwil
 Baufelder / Dachaufsichten / Umgebung
 revidiert

Egolzwil, 05.12.2022

Grundigentümer:
 Hunkeler + Hunkeler AG, Hinterberg 11, 6243 Egolzwil

Projektverfasser:
 Christian Huber, Architekt FH, Schlossblick 1, 6208 Oberkirch

Öffentliche Auflage:

Vom Gemeinderat beschlossen am:

Perimeter GP "Chrämmerhus"
 Baubereiche UG + 3 Vollgeschosse
 Baubereiche Attika- / Dachgeschosse
 Pflichtbaulinie
 min. Grenz- / Strassenabstände
 Zu- / Wegfahrt Einstellhalle
 Stützmauern
 Besucherparkplätze
 Öffentliche Fusswege / Erschliessung
+ Hauszugänge (Haupt- / Nebeneingänge)
 Containersammelstelle
 Kleinkinderspielplatz
 Gestaltungsbereiche Freizeit
 Umgebungsbereiche Blumenwiese
● Bepflanzung orientierend

Mst. 1:200 15. März 2019, rev. 05. Dez. 2022
 Parzelle Nr. 226 Plangrösse 84/60
 N 079 781 01 26 huberchristian@bluemail.ch



OK Kote Dach
559.80

**Baubereich 2
(Hinterdorfstrasse 3)**
2 Vollgeschosse
+ 107 m² zugewiesenes DG
+ 107 m²
Kote OK Baubereich 549.20
EG Kote = 549.00

**Baubereich 1
(Hinterdorfstrasse 1)**
3 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss
+ 827 m²
Kote Baubereich 552.40
EG Kote = 552.00

**Baubereich 3
(Hinterdorfstrasse 5)**
3 Vollgeschosse
1 Dachgeschoss
+ 827 m²
Kote Baubereich 552.40
EG Kote = 552.00

Sonnenblick II

OK Kote Dach 549.50

Werkplan revidiert
Neubau MFH Hinterdorfstrasse 1, 3, 5, 6243 Wauwil
Erdgeschoss Haus 1+5 / Untergeschoss Haus 3 / Umgebung

Wauwil, 06.12.2022

Bauherrschaft / Grundgestalter:
Hubscher + Hubscher AG, Hinterberg 11, 6243 Egglwil

Projektleiter:
Christian Huber, Architekt FH, Schulhaus 1, 6008 Dornach

Alle Masse sind am Bau zu kontrollieren.
Maß 1:50 05. Dez. 2022 OK fo.Bi. EG + 539.80 m.d.M. Parzelle Nr. 226
Planfläche 107.75

N 079 781 01 26 hubchristian@bluewin.ch

