



DER GEMEINDERAT VON WAUWIL

GEMEINDERAT WAUWIL

Sitzung vom 11. OKT. 1971 in Sachen
Protokoll No. 507

Gestaltungsplan "Erlen" Wauwil über die Grundstücke
Nr. 177, des Herrn Johann Schmidlin, Bauunternehmer, Wauwil
Nr. 178, des Herrn Otto Wüest, Transporte, Wauwil
Projektverfasser: Anton Felber, Architekt, Wauwil

Am 30.6.1971 haben die Herren Schmidlin und Wüest einen Gestaltungsplan über ihre Grundstücke Nr. 177 und 178, GB Wauwil eingereicht. Der Plan sieht folgende Gebäude vor:

Auf Grundstück Nr. 177:
2 Acht-Familienhäuser mit total 16 Wohnungen à 4 Zimmer

Auf Grundstück Nr. 178:
1 Acht-Familienhaus mit 8 Wohnungen à 4 Zimmer
1 Zwei-Familienhaus mit 2 Wohnungen
2 Werkhallen, wovon eine bereits besteht

Total 26 Wohnungen.

Gemäss den eingereichten Plänen sind folgende Autoabstellplätze vorgesehen:

In den Kellergeschossen 9 Autoabstellplätze
In angebauten Garagetrakten 6 Autoabstellplätze
Im Freien 6 Autoabstellplätze

Total 21 Autoabstellplätze.

Gestützt auf § 53 des kant. Baugesetzes wurde der Gestaltungsplan vom 17.7. bis 16.8.1971 öffentlich publiziert und die Unterlagen aufgelegt. Während der Auflagefrist wurde eine Einsprache eingereicht.

stellt fest:

a. Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan

Art. 27 des Gemeinde-Baureglementes schreibt vor, dass für eine Arealüberbauung mindestens 4000 m² Grundstückfläche erforderlich sind. Das zusammenhängende Baugebiet hat eine Fläche von 5'483 m². Somit können Abweichungen von den Reglementsvorschriften in bezug auf Ausnützung und Geschosshöhe gestattet werden.

b. Ausnützung

Das Plangebiet befindet sich in der Wohn- und Gewerbezone, in welcher folgende Ausnützungsziffern zulässig sind: 0,5 für

Wohnbauten und 0,8 für Gewerbebauten. Mit dem Gestaltungsplan wird eine einheitliche, ortsbauliche Gestaltung ermöglicht. Es ist eine stattliche Spielwiese vorgesehen. Die rückwärtige Erschliessung ist gut gelöst. Aus diesem Grunde kann zur Ausnutzungsziffer ein Zuschlag von 10 % gewährt werden. Demnach ist eine totale Bruttogeschossfläche von 3'015 m² zulässig. Gemäss eingereichten Plänen beträgt die tatsächliche Wohnfläche (Gewerbebauten auf 0,5 umgerechnet) 3'007 m², sodass die maximal zulässige Ausnutzungsziffer nicht überschritten wird.

c. Geschosszahl

Gemäss Zonenplan ist im Plangebiet die 3-geschossige Bauweise zulässig. Die 3 Acht-Familienhäuser weisen jedoch 4 Geschosse auf. Durch die Umlegung der zulässigen Geschossfläche auf höhere Bauten wird mehr Grünfläche erreicht und es kann auch wirtschaftlicher gebaut werden. Die Abweichung von den Reglementsvorschriften ist bei Ueberbauung auf Grund eines Gestaltungsplanes gestattet und gerechtfertigt.

d. Grenz- und Gebäudeabstände

Die Grenzabstände sind allseits eingehalten. Die Abstände zwischen den Mehrfamilienhaus-Bauten weisen Unterdistanzen von 2 bzw. 3 Metern auf. Durch das Zusammenrücken der Bauten wird eine in sich abgeschlossene Ueberbauung erreicht. Ausnahmen von den ordentlichen Gebäudeabständen sind in Gestaltungsplänen zulässig.

e. Gebäudesituierung

Alle Wohnbauten sind nach Süden orientiert; die freie Sicht nach Süden ist gewährleistet. Die Besonnung ist vorzüglich.

Nicht gelöst ist der Zusammenbau zwischen Haus 3 und der Halle 2, indem die Schlafzimmer der untersten drei Wohnungen auf der Westseite nur nach Norden belichtet sind und praktisch keine Besonnung aufweisen. Der Zusammenbau kann nur unter dem Vorbehalt genehmigt werden, dass die Besonnung einwandfrei gewährleistet wird. Ueber den Zusammenbau wird endgültig im Rahmen der Baubewilligung für Haus 3 bzw. Halle 2 befunden.

f. Autoabstellplätze

Für jede Wohnung ist ein Autoabstellplatz zu schaffen, dazu pro Mehrfamilienhaus 2 Besucherplätze. Somit sind mindestens 30 Autoabstellplätze bereitzustellen. Nach den Plänen sind jedoch nur deren 21 vorgesehen. Die 9 fehlenden Plätze können vor den Häusern angelegt werden; zudem können durch eine bessere Abstellanordnung beim Parkplatz mehr Autoabstellplätze geschaffen werden. Schlussendlich stehen genügend Parkmöglichkeiten zur Verfügung.

g. Zufahrt

Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt über die bestehende Kantonsstrassenabfahrt. Rechtwinklig zu dieser Strassenabfahrt wird eine private Quartierstrasse zur das Plangebiet erstellt und zwar in einer Breite von 4 m. Der gesamte Zubringerdienst

wickelt sich also abseits der Kantonsstrasse ab.

h. Verschiedenes

Für das ganze Plangebiet sind eine gemeinsame Spielwiese und ein gemeinsamer Kehricht-Deponieplatz herzurichten. Ebenso ist nur eine Fernseh-Antenne zulässig oder an die geplante Gemeinschaftsantenne für die Gemeinde Wauwil anzuschliessen.

Der Zusammenbau an der Grenze zwischen Grundstücke Nr. 177 und Nr. 178, die allfällige Benützung von Parkraum des Grundeigentümers Nr. 178 auf Grundstück Nr. 177, die gemeinsame Spielwiese und der gemeinsame Kehricht-Deponieplatz sind in einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen den Grundeigentümern zu regeln.

i. Einsprache

Gegen den Gestaltungsplan hat das Tiefbauamt des Kantons Luzern Einsprache erhoben. Es wird geltend gemacht, dass der Baulinienabstand nicht eingehalten sei. Eine Zufahrtsbewilligung auf Kantonsstrassengebiet liege nicht vor und die rückwärtige Erschliessungsstrasse sei nicht mehr realisierbar.

Diese Einwendungen vermögen einer näheren Ueberprüfung jedoch nicht standhalten. Im fraglichen Gebiet besteht keine gesetzliche Baulinie; der zitierte Baulinienplan 1961 wurde nie aufgelegt! Gemäss § 80 des kant. Strassengesetzes ist ein Abstand von 6 m einzuhalten; die Bauten weisen demgegenüber Abstände von je 8 m auf. Sodann ist eine Zufahrtsbewilligung auf Kantonsstrassengebiet nicht notwendig. Das Baudepartement selbst hat seinerzeit die Erstellung der Strassenabfahrt verlangt und realisiert, damit das Baugebiet in der Erlen über diese Zufahrt erschlossen wird. Schliesslich muss festgestellt werden, dass die Erschliessungsstrasse realisiert werden kann: Sie weist eine Breite von 4 m auf; die Wohnbauten werden in einem Abstand von 5 m zur Erschliessungsstrasse erstellt. Die Einsprache ist abzuweisen.

Hierüber hat der Gemeinderat

e r k a n n t :

1. Der Gestaltungsplan "Erlen" wird unter folgenden Vorbehalten genehmigt:
 - a) der Entscheid über die Unterdistanzen zwischen den einzelnen Wohnbauten wird im Rahmen der Baubewilligungen gefällt.
 - b) Ueber den Zusammenbau zwischen Haus 3 und Halle 2 wird im Rahmen der Baubewilligung für diese Gebäude befunden.
2. Die Ausnutzungsziffer beträgt 0,55 oder eine totale Bruttogeschossfläche von 3015 m².
3. Für das ganze Plangebiet sind mindestens 30 Autoabstellplätze zu schaffen.

4. Für das ganze Plangebiet ist eine gemeinsame Spielwiese zu schaffen und zwar auf dem freien Feld im südlichen Teil von Grundstück Nr. 177. Die Wiese ist mit neuzeitlichen Spielgeräten auszustatten.
5. Für das ganze Plangebiet ist bei der Strassenabfahrt ein gemeinsamer Kehricht-Deponieplatz zu schaffen.
6. Für das ganze Plangebiet ist eine gemeinsame Fernsehantenne zu errichten oder die Bauten sind an die für die Gemeinde Wauwil geplante Fernseh-Gemeinschaftsantenne anzuschliessen.
7. Der Zusammenbau an der gemeinsamen Grenze (GB Nr. 177 und 178), die allfällige Benützung von Parkraum durch den Grundeigentümer von Grundstück Nr. 178 auf Grundstück Nr. 177, die Erstellung der gemeinsamen Spielwiese und des gemeinsamen Kehricht-Deponieplatzes sind in einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen den beiden Grundeigentümern zu regeln; der Vertrag ist im Grundbuch einzutragen.
8. Die Einsprache des Tiefbauamtes des Kts. Luzern wird abgewiesen. Hierüber wird ein separater Entscheid erlassen.
9. Die Baubewilligungen für die einzelnen Wohnbauten werden vorbehalten.
10. Sobald der Gestaltungsplan in Rechtskraft erwächst, ist er auf Kosten der Grundeigentümer im Grundbuch Wauwil (Grundstück Nr. 177 und 178) als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Sinne von § 54 Baugesetz anzumerken.
11. Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Genehmigung des Gestaltungsplanes im Betrage von Fr.
12. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Zustellung an den Regierungsrat des Kantons Luzern rekurriert werden.
13. Zustellung dieses Entscheides an die Grundeigentümer, den Architekten und das Grundbuchamt.

Wauwil, 11. Oktober 1971



NAMENS DES GEMEINDERATES
Der Gemeindepräsident:

[Handwritten signature]

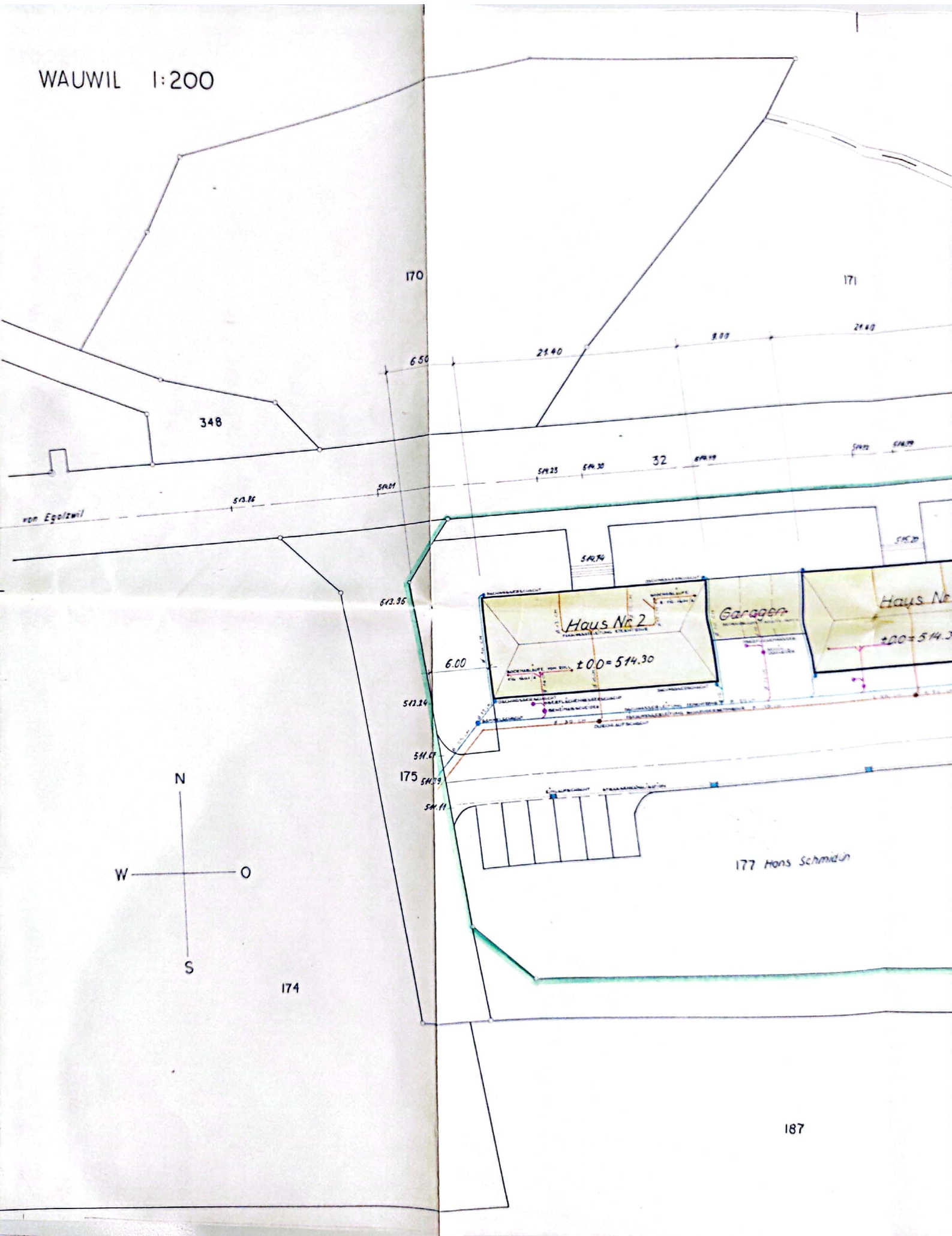
Der Gemeindeschreiber:

[Handwritten signature]

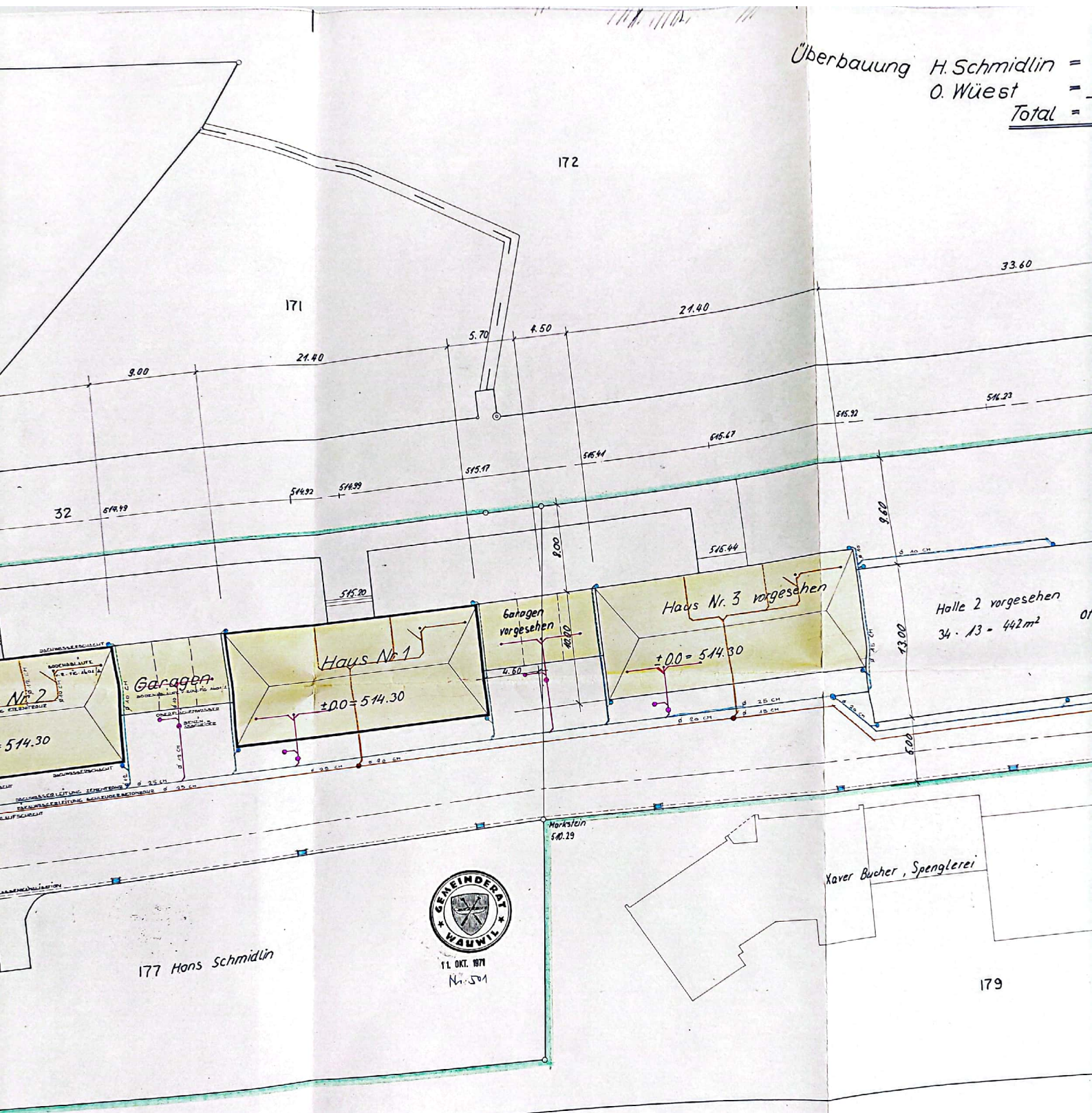
Zugestellt am:

12. Okt. 1971

WAUWIL 1:200



Überbauung H. Schmidlin =
 O. Wüest =
Total =



11. OKT. 1977
 Nr. 501

177 Hans Schmidlin

Xaver Bucher, Spenglerei

179

187

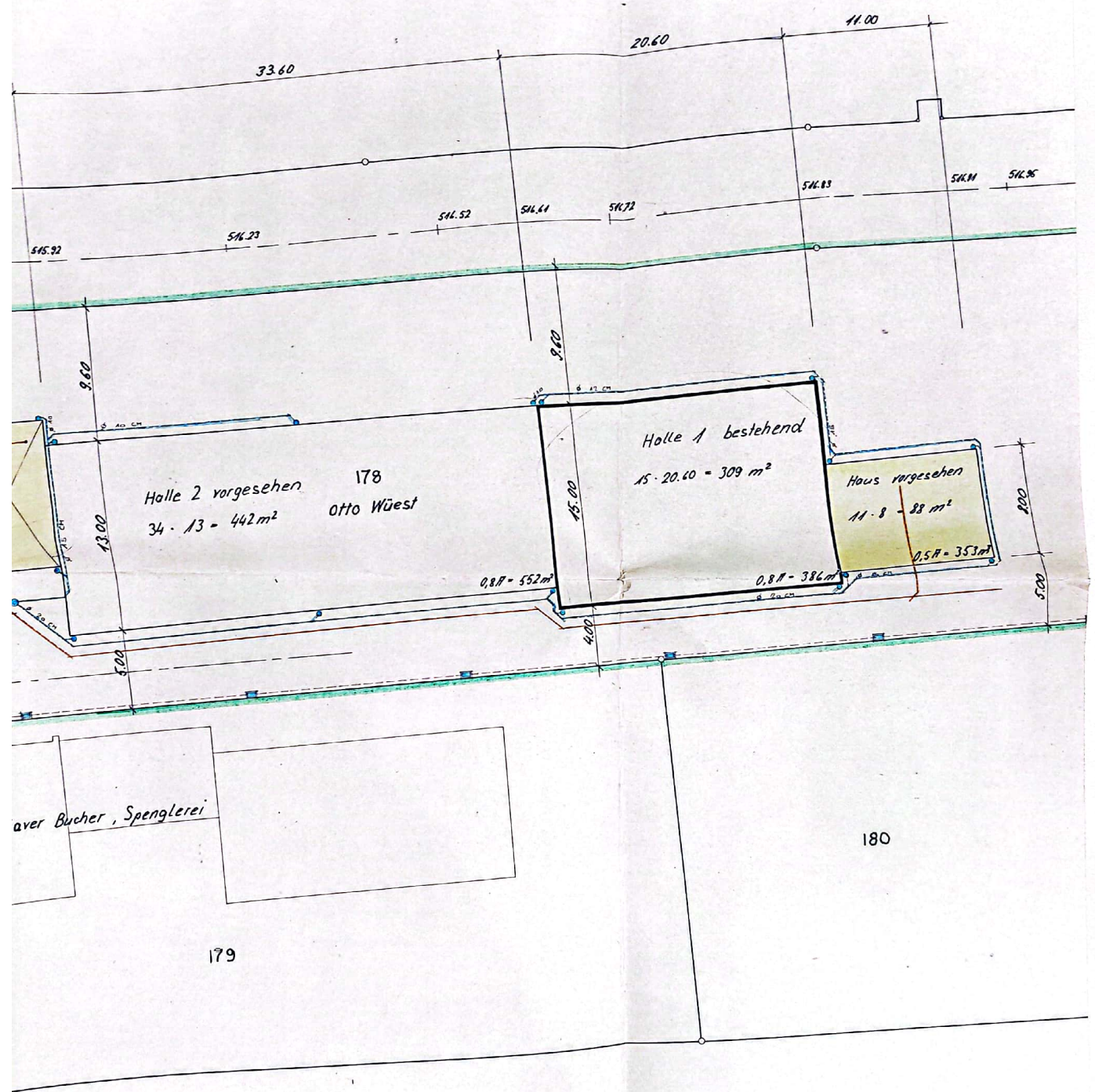
Dogmersellen, den 2. Februar 1971

thuy

Ackerbauung H. Schmidlin = 2'658 m²
 O. Wüest = 2'825 m²
Total = 5'483 m²

Hans Schmidlin
 Otto Wüest

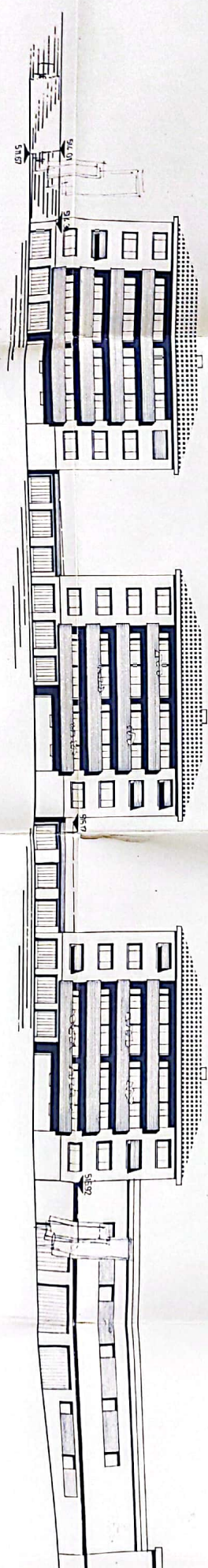
Wauwil, den 10. Juni 1971



BAU : HERRN H SCHMIDT UND OTTO WUEST / 6242 WAUWIL	BEBAUUNGSPLAN		
NR. : 3/2	DAT. : 12.7.71	AND. :	MAST. : 1 / 20
KONTR. :	ERSETZT PLAN NR. :	ANSICHTEN :	
ANTON FELBER / ARCHITEKTURBÜRO / 6242 WAUWIL	TEILGEG. 3 71 22		

BEBAUUNGSPLAN PARZELLEN 177 + 178

SÜDANSICHT



WESTANSICHT

