



Gestaltungsplan

Nr. 1073
Sitzung vom: 9. Juni 2010

ENTSCHEID

Verhandlungsgegenstand Genehmigung des Gestaltungsplans "Höhenweg Süd",
Grundstücke Nrn. 14, 22, 26, 27, 28, 561, 588
Gemeinde Wauwil

Gesuchsteller

- Parz. Nrn. 14, 561
Willi Armin, Alpenstrasse 17, 6210 Sursee
- Parz. Nrn. 22, 26, 27, 28
Schöpfer-Cortesi Hans, Dorfstrasse 12, 6242 Wauwil

Grundeigentümer

- Parz. Nrn. 14, 561
Willi Armin, Alpenstrasse 17, 6210 Sursee
- Parz. Nrn. 22, 26, 27, 28
Schöpfer-Cortesi Hans, Dorfstrasse 12, 6242 Wauwil
- Parz. Nr. 588
Einwohnergemeinde Wauwil, Dorfstrasse 5, 6242 Wauwil

Planverfasserin Jäger, Egli AG, Architekten ETH/SIA, Gerliswilerstrasse 43,
6020 Emmenbrücke

I. SACHVERHALT

1. Öffentliche Publikation

Am 1. Oktober 2009 wurde dem Gemeinderat Wauwil der Gestaltungsplan „Höhenweg Süd“ eingereicht.

Die Planaufgabe des Gestaltungsplans wurde im Luzerner Kantonsblatt Nr. 41 vom 10. Oktober 2009 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 6. Oktober bis 4. November 2009. Den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke wurde die Auflage mit eingeschriebenem Brief bekannt gegeben.

2. Einsprachen

Gegen den Gestaltungsplan wurden folgende Einsprachen eingereicht:

- Mory-Wigger Sebastian und Ruth, Höhenweg 3, 6242 Wauwil
- Keusch Daniel, Höhenweg 23, 6242 Wauwil und Mitunterzeichnete
- Stadelmann Roman, Dorfstrasse 19, 6242 Wauwil, vertreten durch lic. iur. Josef Schaller, Chr.-Schnyder-Strasse 1c, 6210 Sursee

3. Stellungnahmen

Folgende Stellungnahmen zum Gestaltungsplan liegen vor:

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

II. ERWÄGUNGEN

1. Gesetzliche Grundlagen

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

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

2. Prüfung der Unterlagen

Die Prüfung der Unterlagen erfolgte durch den Gemeinderat Wauwil.

3. Zonenzuteilung

Die Grundstücke liegen in der 3-geschossigen Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht.

4. Einsprache

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

Gegen das Bauvorhaben sind fristgerecht folgende Einsprachen eingegangen:

- (A) Mory-Wigger Sebastian und Ruth, Höhenweg 3, 6242 Wauwil vom 4. November 2009
- (B) Keusch Daniel, Höhenweg 23, 6242 Wauwil, und Mitunterzeichnete, vom 20. Oktober 2009
- (C) Stadelmann Roman, Dorfstrasse 19, 6242 Wauwil, vertreten durch lic. iur. Josef Schaller, Chr.-Schnyder-Strasse 1c, 6210 Sursee, vom 4. November 2010

Die Einsprache (A) Mory-Wigger Sebastian und Ruth, Höhenweg 3, 6242 Wauwil, wurde am 16. November 2009, unter Bedingungen welche im revidierten Gestaltungsplan berücksichtigt sind, zurückgezogen.

Die Einsprache (B) Keusch Daniel, Höhenweg 23, 6242 Wauwil, und Mitunterzeichnete, wurde am 16. November 2009, unter Bedingungen welche im revidierten Gestaltungsplan berücksichtigt sind, zurückgezogen.

Die Einsprache (C) Stadelmann Roman, Dorfstrasse 19, 6242 Wauwil, vertreten durch lic. iur. Josef Schaller, Chr.-Schnyder-Strasse 1c, 6210 Sursee, wurde am 27. Juli 2010 gemäss Grundsatzvereinbarung vom 30. April 2010, welche als integrierender Bestandteil des Gestaltungsplanes gilt, zurückgezogen.

Durch die Einspracherückzüge ist das rechterhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen. Die Einsprachen werden im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt erklärt.

5. Kantonale Dienst- und Fachstellen

Naturgefahren / Strassenwesen

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen im Schreiben der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation Luzern vom 18. Januar 2010 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplanbewilligung.

Feuerschutz

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der feuerpolizeilichen Stellungnahme der Gebäudeversicherung vom 23. November 2009 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplanbewilligung.

Behindertengerechtes Bauen

Der Gemeinderat Wauwil erklärt die Auflagen und Bedingungen in der Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 4. November 2009 als integrierender Bestandteil der Gestaltungsplanbewilligung.

6. Bauvorschriften

6.1 Ausnützung

Ausnützungsziffer (Berechnungsfaktor 1.0)	0.550
Vorgesehener Bonus 15%	0.083
Total	0.633

Bereich A

Anrechenbare Grundstückfläche Parz. Nr. 14	1'807 m ²
Abgang an Trottoir (Mutation 122)	78 m ²
Anrechenbare Grundstückfläche Parz. Nr. 561	800 m ²
Abgang an Höhenweg (Mutation 7)	64 m ²
Total anrechenbare Grundstückfläche	2'749 m ²
Anrechenbare Geschossfläche (AGF) Bereich A	1'741.1 m ²

Bereich B

Anrechenbare Grundstückfläche Parz. Nr. 22	1'084 m ²
Anrechenbare Grundstückfläche Parz. Nr. 26	1'018 m ²
Anrechenbare Grundstückfläche Parz. Nr. 27	604 m ²
Abgang an Trottoir (Mutation 122)	18 m ²
Anrechenbare Grundstückfläche Parz. Nr. 28	651 m ²
Abgang an Trottoir (Mutation 122)	21 m ²
Anrechenbare Grundstückfläche Parz. Nr. 588	218 m ²
Total anrechenbare Grundstückfläche	3'614 m ²
Anrechenbare Geschossfläche (AGF) Bereich B	2'287.6 m ²

Die Gesuchstellerin beantragt einen Gestaltungsplanbonus von 15%.

6.2 Höhenfestlegung

Verbindlich für die Kote OK-Dach ist der Plan Baubereiche, Erschliessung, 1:500, rev. 21. Mai 2010 und Art. 8 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

6.3 Baubereiche

Massgebend ist der Plan Baubereiche, Erschliessung, 1:500, rev. 21. Mai 2010 und Art. 9 und 10 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sowie die Grundsatzvereinbarung vom 30. April 2010.

6.4 Grenzabstände

Gegenüber den angrenzenden Parzellen ausserhalb des Gestaltungsplanbereichs ist der ordentliche Grenzabstand unabhängig der festgelegten Baubereiche einzuhalten. Im Baubereich B2 bestehen Unterabstände zu den Parz. Nr. 21, Gassmann-Büchler Josef + Parz. Nr. 588, Einwohnergemeinde Wauwil. Die Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer wird vorbehalten.

6.5 Dachgestaltung / Material- und Farbwahl

Verbindlich ist Art. 9 Absatz 4 und Art. 11 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

6.6 Geschossigkeit

Massgebend sind die Bestimmungen zum Gestaltungsplan Art. 9 Absatz 2. der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

Beantragt wird ein zusätzliches viertes Vollgeschoss anstelle eines Attikageschosses.

6.7 Freizeitanlagen / Spielplätze

Erforderliche ist eine Fläche 20% der AGF.

Die im Plan Nachweis Spielplätze 1:500 vom 21. Juli 2010 aufgezeigte erforderliche Fläche und die Lage sind verbindlich.

6.8 Parkierung

Für die erforderliche Anzahl Parkplätze sind die Bestimmungen des BZR der Gemeinde Wauwil massgebend.

6.9 Veloabstellräume

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

6.10 Naturgefahren

Verbindlich ist Art. 15 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

6.11 Bepflanzung

Die im Plan Baubereiche, Erschliessung, 1:500, rev. 21. Mai 2010 aufgezeigten Hochstammbäume sind zu erstellen. Im Weiteren gilt Art. 20 der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

6.12 Behindertengerechtes Bauen

Verbindlich ist die Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 4. November 2009.

6.13 Energie

Massgebend ist Art. 16 der der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan.

6.14 Erschliessung

Zufahrt

Die Zufahrten erfolgen von der Kantonsstrasse her. Diese sind im Baubewilligungsverfahren im Detail aufzuzeigen und bewilligen zu lassen.

Fusswegverbindung

Die bestehende Fusswegverbindung zum Schulhaus ist aufrecht zu erhalten.

Entwässerung

- Gewässerschutzbereich:
Das Gestaltungsplangebiet liegt im übrigen Bereich
- Ableitung der verschiedenen Abwasser:
Das Bauvorhaben ist im Trennsystem zu entwässern.
- Versickerungs- und Retentionsmassnahmen:
 - Die Vorplätze, Zufahrten und Wege sind mit durchlässigen Materialien auszuführen.
 - Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen und als Retentionsflächen auszubilden.
 - Das Oberflächenwasser ist über Retentionsmassnahmen mit reduziertem Ablauf an die Gemeindeleitung anzuschliessen.

Werkleitungen

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

Detailplan Erschliessung

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

Dienstbarkeiten

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

7. **Ausnahmen**

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

- Gewährung eines Gestaltungsplanbonus von 15%
- Unterabstand zu den Parzellen Nr. 21, Gassmann-Büchler Josef und Nr. 588, Einwohnergemeinde Wauwil
- Ein zusätzliches Vollgeschoss an Stelle eines Attikageschosses im Baubereich A und B
- Erhöhung der Gebäudelänge auf max. 35 m im Baubereich A und B

III. RECHTSSPRUCH

Genehmigung

1. Die öffentlich-rechtlichen Einsprachen werden als erledigt erklärt.
2. Der Gestaltungsplan "Höhenweg Süd" über die Grundstücke Nrn. 14, 22, 26, 27, 28, 561, 588 Gemeinde Wauwil, wird im Sinne des Sachverhaltes, der Erwägungen und mit den darin aufgeführten Bedingungen, Auflagen und Vorbehalten genehmigt.
3. Folgende Stellungnahmen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:
 - 3.1 Feuerpolizeiliche Stellungnahme der Gebäudeversicherung (gvl) vom 23. November 2009
 - 3.2 Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen vom 4. November 2009
4. **Naturgefahren**
 Aus wasserbaulicher Sicht wird gemäss den vorliegenden Unterlagen kein Gewässer innerhalb bzw. im Nahbereich des Gestaltungsplanperimeters tangiert. Laut Gefahrenkarte besteht eine mittlere Gefährdung durch Rutschungen.

 Der im Gestaltungsplan in Kapitel 5 (Gefahrenkarte) genannte Art. 15 (Geologisches Gutachten, Ingenieurbericht, Aufzeigen der baulichen Schutz-/Sicherheitsmassnahmen) ist auf Ebene Baubewilligungsverfahren zu beachten; die entsprechenden Nachweise sind vom Gesuchsteller zu erbringen und bewilligen zu lassen.
5. **Strassenwesen**
 Aus verkehrrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände zum vorliegenden Gestaltungsplan Höhenweg-Süd. Bezüglich der Zufahrten sind die genauen Standorte nicht ersichtlich, gemäss den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan können sie vom Gestaltungsplan abweichen (Kap. 4 Erschliessung, Art. 12 Erschliessungsstrasse). Die Zufahrten sind im Baubewilligungsverfahren mit Angabe von Gefälle, Trottoirüberfahrten, Wasserableitung, Sichtzonen etc. aufzuzeigen und bewilligen zu lassen.
6. **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 9. Juni 2010 vorgelegenen Pläne und Unterlagen, verbindlich:
 - Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan vom 24.09.2009, rev. 20.05.2010
 - Situation Baubereiche, Erschliessung 1:500 Plan Nr. 3352/01 vom 24.09.2009, rev. 21.05.2010
 - Grundsatzvereinbarung vom 30.04.2010
 - Gebäudeschnitte (orientierend) 1:500 Plan Nr. 3352/02 vom 24.09.2009, rev. 21.05.2010
 - Mögliche Grundrisse (orientierend) 1:500 Plan Nr. 3352/03 vom 24.09.2009, rev. 21.05.2010
 - Nachweis Spielplätze 1:500 vom 21.07.2010
 - Modell
7. **Kosten**
 Die Kosten dieses Genehmigungsverfahrens gehen zu Lasten des Gesuchstellers.

Bewilligungs-Spruchgebühr	Fr. 700.00
Aufwendungen der Planteam S AG, Sempach Station	Fr. 4'889.95

Verwaltungsinterne Aufwendungen	Fr. 890.30
Begutachtung (Kost + Partner AG)	Fr. 2'500.00
Total	<u>Fr. 8'980.25</u>

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

8. **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.

9. **Vorbehalt Baubewilligungen**

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

10. **Anmerkung des Gestaltungsplans im Grundbuch**

Nach Rechtskraftbeschreibung dieses Entscheides ist der Gestaltungsplan im Sinne von § 78 Abs. 4 PBG auf den Grundstücken Nrn. 14, 22, 26, 27, 28, 561, 588, 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 „Höhenweg Süd“.

11. **Publikation des Inkrafttretens**

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

12. **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.

Für getreuen Auszug

GEMEINDERAT WAUWIL

Der Gemeindepräsident:

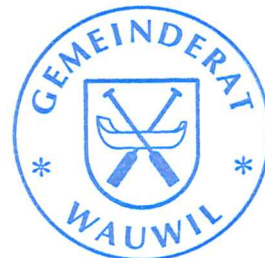


René Kaufmann

Der Gemeindevizepräsident:



Beat Rölli



Beilagen:

1. Feuerpolizeiliche Stellungnahme der kantonalen Gebäudeversicherung vom 23. November 2009
2. Stellungnahme der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb) vom 4. November 2010
3. Genehmigte Pläne und Unterlagen
4. Gebührenrechnung mit Einzahlungsschein

Zustellung an:

- Willi Armin, Alpenstrasse 17, 6210 Sursee (als Gesuchsteller + Grundeigentümer) mit allen Beilagen, (LSI)
- Schöpfer-Cortesi Hans, Dorfstrasse 12, 6242 Wauwil (als Gesuchsteller + Grundeigentümer) mit allen Beilagen, (LSI)
- Einwohnergemeinde Wauwil, Dorfstrasse 5, 6242 Wauwil (als Grundeigentümerin), (LSI)
- Mory-Wigger Sebastian und Ruth, Höhenweg 3, 6242 Wauwil (als Einsprecher), (LSI)
- Keusch Daniel, Höhenweg 23, 6242 Wauwil und Mitunterzeichnete (als Einsprecher), (LSI)
- Stadelmann Roman, Dorfstrasse 19, 6242 Wauwil, vertreten durch lic. iur. Josef Schaller, Chr.-Schnyder-Strasse 1c, 6210 Sursee (als Einsprecher), (LSI)
- Jäger, Egli AG, Architekten ETH/SIA, Gerliswilerstrasse 43, 6020 Emmenbrücke (als Planverfasserin)
- Grundbuchamt Willisau (nach Rechtskraftbeschreibung)
- Kantonale Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), Bewilligungs- und Koordinationszentrale, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern, (6-fach)
Für interne Verteilung an:
 - Gebäudeversicherung (gvl)
 - Kantonale Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
 - Kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
 - Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen (bgb)
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Bauberatung, Industriestrasse 14, 6210 Sursee
- Gemeindeammannamt Wauwil, 6242 Wauwil
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Bauakten)
- Gemeindeverwaltung Wauwil, 6242 Wauwil (Baubewilligungsordner)

Versanddatum: 13. AUG. 2010

Datum
23. November 2009

Brandschutzexperte
Iwan Schumacher/miwa

Telefon direkt
041 227 22 12

E-Mail
iwan.schumacher@gvl.ch

Gemeindeverwaltung Wauwil
Dorfstrasse 5
Postfach 71
6242 Wauwil

GESTALTUNGSPLAN

Wauwil Parzelle-Nr. 14, 21, 22, 26-28, 561, Höhenweg Süd

Sehr geehrte Dame
Sehr geehrter Herr

Am 23. Oktober 2009 haben wir durch die Bewilligungs- und Koordinationszentrale den Gestaltungsplan zur Stellungnahme erhalten. Wir beantragen Ihnen, 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 der Internetseite <http://bsvonline.vkf.ch>, GVL-Weisungsblätter unter www.gvl.ch eingesehen werden.
- 1.2 Die Feuerwehzufahrt 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.

2 EINSTELLHALLEN

- 2.1 Verbindungen von Einstellräumen mit einer Geschossfläche von >1'200 m² zu Treppenhäusern müssen über Schleusen EI 60 mit zwei selbstschliessenden Türen EI 30 oder E 30 führen.
- 2.2 Fluchtwege
In Einstellhallen mit nur einem Ausgang darf die Distanz zum nächsten Treppenhaus oder Ausgang ins Freie höchstens 20 m betragen. Sind zwei oder mehrere Ausgänge vorhanden, erhöht sich das zulässige Mass auf 35 m.

- 2.3 Türen in Fluchtwegen sind in Fluchtrichtung öffnend anzuschlagen. Sie müssen jederzeit auch ohne Schlüssel geöffnet werden können.

Zur Verhinderung von Zielkonflikten empfehlen wir, Fluchtwege aus Einstellhallen direkt ins Freie zu führen und von den Gebäudezugängen zu entflechten.

- 2.4 Für die natürliche Brandraumlüftung ist als Richtwert eine Abzugsfläche von mindestens 1 % der Grundfläche erforderlich.
Die Zuluftöffnungen sollen, Aussentüren und Fenster angerechnet, mindestens der wirk-samen Abzugsfläche entsprechen.
Für die Bemessung der Lüftung der Fahrzeug-Einstellhallen zur Einhaltung der CO-Richtwerte verweisen wir auf die Richtlinie 96-1 „Lüftungsanlagen für Fahrzeug-Einstellhallen“ der SWKI (Schweizerischer Verein von Wärme- und Klima-Ingenieuren).

3 BRANDSCHUTZNACHWEISE

Mit der ersten Baugesuchseingabe sind uns Brandschutzpläne Stand Bauprojekt (1:100/200) einzureichen inkl. Umgebung (Nachweise Feuerwehzufahrt, Hauszugänge, Hydranten, Brandabschnitte, Fluchtwege/Angriffwege Feuerwehr, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen inkl. Entrauchungs- und Nachströmöffnungen, Löscheinrichtungen).

Detaillierte Auflagen für die einzelnen Gebäude werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

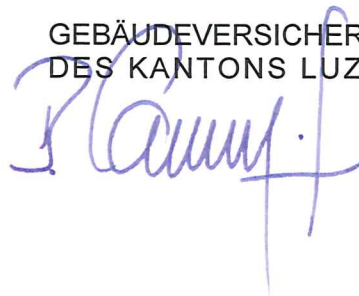
VERSICHERUNGSRECHTLICHER HINWEIS ZUR ELEMENTARSCHADENVERHÜTUNG

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

Damit Deckungslücken vermieden werden, sind gegen Überflutungsgefahr geeignete **Objektschutz-massnahmen** wie Schwellen, Lichtschachtüberhöhungen, Entwässerungen, Gefälle von Vorplätzen, usw. zu treffen.

Freundliche Grüsse

GEBÄUDEVERSICHERUNG
DES KANTONS LUZERN



Geht an

- Adressat
- Baubewilligungs- und Koordinationszentrale
- Projektunterlagen
- Jäger Egli AG, Architekten ETH/SIA,
Gerliswilstrasse 43, 6020 Emmenbrücke
- Feuerwehrkommando Wauwil-Egolzwil, 6243 Egolzwil
- Ablage Sachbearbeiter

Beratungsstelle
Rodteggstrasse 3
CH-6005 LUZERN

Telefon/Fax 041 360 79 88
info@bauberatung-luzern.ch
www.bauberatung-luzern.ch

hindernisfrei
bauen

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

4. November 2009

Stellungnahme mit Auflagen

Gesuch 2009-3901

**Gestaltungsplan "Höhenweg Süd", Parz.Nr. 14, 21, 22, 26, 27, 28, 561,
Höhenweg, Wauwil
Gemeindeverwaltung Wauwil, Postfach 71, 6242 Wauwil**

Sehr geehrte Damen und Herren

Für die Zustellung der Baugesuchsunterlagen (bage) betreffs der oben erwähnten Überbauung, danken wir Ihnen bestens.

Bei der Planeinsicht konnten wir nicht feststellen wieweit die behindertengerechte Bauweise beachtet wurde. Es sind Details nicht ersichtlich. (Zugang zu Gebäudeeingängen; Rampen-gefälle / Steigungen, etc.)

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

In der Ausführungsplanung sowie in der Umgebungsgestaltung sind die Bedürfnisse der Körper-, Hör- und Sehbehinderten zu beachten. Die baulichen Anforderungen, welche einzuhalten sind, richten sich gemäss PBG § 157 und PBV § 50 ff, 51 ff, 52 ff und BehiG sowie nach der neuen Norm SIA:500 (SN 521 500) über hindernisfreie Bauten.

Besonders zu beachten sind:

Alle Erschliessungswege und der Zugang zu allen Gebäudeeingängen – Lifтанlagen, etc. sind behindertengerecht und ohne Stufen oder Schwellen sowie mit einem möglichst geringen Rampengefälle / Steigung bis max. sechs Prozent und auch von Besucherparkplätzen zugänglich zu gewährleisten.

Der Zugang von Einstellhallen / behindertengerechten Parkplätzen zu allen Lifтанlagen ist ohne Stufen oder Schwellen einzuplanen. Ev. Niveauunterschiede sind mit einem Rampengefälle / Steigung bis max. sechs Prozent zu überwinden.

Alle Sonnerie- Gegensprechanlagen und Briefkasten sind rollstuhlgängig erreichbar vorzusehen. (Anmeldemöglichkeit)

Die behindertengerechte Liftkabinengrösse ist je 110/140 cm und mit einer rollstuhlgängigen erreichbaren und ertastbaren Bedienungsanordnung einzuplanen.

Keine Schwellen, einseitige Türanschläge sind wo erforderlich max. 2.5 cm hoch vorzusehen.

Mind. ein Sanitärraum (Bad-WC) ist in allen Wohnungen behindertengerecht zugänglich und benutzbar sowie mit einer Türöffnung von 80 cm (Durchgangsbreite) einzuplanen. Die Mindest-Raumbreite von 170 cm ist zu beachten.

Ein behindertengerechter WC-Raum ist bei Gewerbeeinheiten mit öffentlichen Nutzungen (Praxen, etc.) für Angestellte und Besucher jederzeit rollstuhlgängig zugänglich und benutzbar sowie mit einer Türöffnung von mind. 80 cm, gemäss der Norm E.1.1 und E.1.2 vorzusehen.

Die Korridorbreite ist mind. 120 cm bei Türöffnungen von 80 cm zu beachten. (Manövrierfläche- Zugang zu allen Zimmern, Sanitärräumen, etc.)

Die Manövrierfläche in allen Küchen ist bei gegenüberliegenden Fronten mind. 120 cm einzuplanen.

Türöffnungen und Durchgänge sind generell 80 cm zu gewährleisten.

Parkplätze 3.50 m breit, oder Randparkplätze ohne bauliche Abgrenzungen sind bei den Besucherparkplätzen, auch beim Zugang zu Gewerbeeinheiten sowie in Einstellhallen zu gewährleisten. Auf ebene und rollstuhlgängige befahrbare Parkflächen ist zu achten. (Besucher und Bewohner)

Trottoirs sind für den Fussgängerzugang gemäss Norm abzusenken. (Siehe Strasse-Wege-Plätze)

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

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

Mit freundlichen Grüssen

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



Kopie zu Kt: Arch.- Büro Jäger, Egli AG, Architekten ETH SIA, Gerliswilstrasse 43,
6020 Emmenbrücke

Begutachtungskosten Fr. 220.--

Gemeinde Wauwil

Gestaltungsplan Höhenweg Süd Sonderbauvorschriften

24. September 2009, revidiert 20. Mai 2010

Öffentliche Auflage vom 6. Oktober bis 4. November 2009

Vom Gemeinderat genehmigt am

Der Gemeindepräsident:

GENEHMIGT

Der Gemeindeschreiber:

- 9. Juni 2010

René Kaufmann

GEMEINDERAT WAUWIL

Beat Rölli

Die Grundeigentümer:

Die Planverfasserin:

Parz. 14

Jäger Egli, dipl. Architekten ETH/SIA

Parz. 561

6020 Emmenbrücke

Parz. 22

Hs. Schöpfer

Parz. 26

Hs. Schöpfer

Parz. 27

Hs. Schöpfer

Parz. 28

Schöpfer

Parz. 21

1. Einleitende Bestimmungen

Zweck	<p>Art. 1</p> <p>Der Gestaltungsplan hat folgenden Zweck:</p> <ol style="list-style-type: none">a.) Sicherstellung einer attraktiven Wohnlage mit gutem Wohnwert und guten Durchblicken.b.) Höhenbeschränkung der Dach-Koten aus Rücksicht auf die dahinterliegenden bestehenden Bauten.c.) Sicherstellung einer qualitätsvollen, ansprechenden Aussenraumgestaltung mit Grün- und Spielbereichen und einer einfachen Erschliessung.
Perimeter	<p>Art. 2</p> <p>Der Perimeter gilt gemäss Gestaltungsplan und umfasst die Parzellen 14, 561, 22, 26, 27, 28 und einen kleinen Teil der Parzelle 21.</p>
Rechtsgrundlagen	<p>Art. 3</p> <p>Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Wauwil (BZR) und die kantonalen Vorschriften.</p>
Ziel	<p>Art. 4</p> <p>Ziel dieses Gestaltungsplanes ist, die Grundlage für eine zentrumsnahe Wohnüberbauung mit hohem Wohnwert zu schaffen und eine harmonische Einpassung in die Topographie und Umgebung zu gewährleisten.</p>
Bestandteile	<p>Art. 5</p> <p>Bestandteile des Gestaltungsplan sind:</p> <p>Verbindlicher Inhalt:</p> <ul style="list-style-type: none">- Gestaltungsplan- Sonderbauvorschriften- Grundsatzvereinbarung vom 30. April 2010 (siehe Anhang) <p>Orientierender Charakter:</p> <ul style="list-style-type: none">- Schnitte- Grundrissnachweise und Modell

2. Arealstatistik, Ausnützung

Art. 6

Gesamtarealfäche,
anrechenbare Arealfläche

Der Gestaltungsplan umfasst eine Gesamtarealfäche von ca.
6'180 m².

Art. 7

AZ/ aGF

- 1 Die zulässige Ausnützungsziffer (AZ) beträgt 0,69¹.
Die zulässige anrechenbare Geschossfläche (aGF) beträgt
insgesamt 4'374 m².

- 2 Für die Baubereiche gelten die folgenden anrechenbare Ge-
schossflächen²:

Baubereiche B1 bis B3 Total: 2'465 m².

Baubereich A: 1'909 m².

Die Aufteilung der anrechenbaren Geschossfläche innerhalb
der Baubereiche B ist frei.



Berechnung gemäss Ziffer 6.1. der
Gestaltungsplangenehmigung Nr. 1073

¹Theoretisches Ausnützung: AZ 0.55 + 0.8 (Berechnungsfaktor gemäss PBV § 9) + 15% Gestaltungsplanbonus =
AZ 0.79; Zulässige maximale Ausnützung gemäss Gestaltungsplan: 0.69 (AZ 0.60 + 15% Gestaltungsplanbo-
nus)

² Ausnützungsberechnung
Parzelle

Parzelle	Fläche in m2	AZ	aGF in m2
Nr. 14	1'807	0.69	1'246.83
	Abgang Trottoir (14.06.1988)	96	66.24
Nr. 561	800	0.69	552.00
	Abgang Höhenweg (02.03.1972)	64	44.16
Bereich A			1'909.23
Nr. 21 (Teilfläche)	ca. 216	0.69	149.04
Nr. 22	1'085	0.69	748.65
Nr. 26	1'018	0.69	702.42
Nr. 27	604	0.69	416.76
Nr. 28	650	0.69	448.50
Bereich B			2'465.37

3. Bauvorschriften

Art. 8

Koten OK-Dach

Die im Plan festgelegten OK-Dach Koten sind Höchstkoten und dürfen nicht überschritten werden. Ausnahme: Liftaufbauten dürfen die zulässige Dach-Kote um 50cm überschreiten.

Art. 9

Baubereiche

- 1 Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereichen A, B1 bis B3 und C erstellt werden. Die im Plan eingetragenen Baukörper haben orientierenden Charakter.

Unterirdische Bauten dürfen auf die Grenze gebaut werden.

- 2 In den Baubereichen gelten folgende Nutzungsmasse:

A: Vier Vollgeschosse und ein Untergeschoss gemäss PBG § 10. Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht gestattet.

B1 bis B3: Vier Vollgeschosse und ein sichtbares Untergeschoss (Baubereich C). Ein zusätzliches Attikageschoss ist nicht gestattet.
Max. Gebäudelänge: 35 m.

B1a, B2a: Bauten und Aufschüttungen bis auf die Kote Niveau Höhenweg; Zugang für Fussgänger auf den Höhenweg.

B3: Bestehendes Gebäude. Neu-, Um- und Anbauten sind zulässig.

C: Eingeschossiges Sockelgeschoss für Parkierung, Keller, u.ä. (Untergeschoss gemäss PBG § 10)

Ferner gelten gemäss **Grundsatzvereinbarung vom 30. April 2010** folgende Beschränkungen:

- Nutzungseinschränkung als öffentlicher Grünplatz gemäss Punkt 4 der Grundsatzvereinbarung (siehe Anhang)
- Bau- und Nutzungsbeschränkung Garageneinfahrt Parzelle 14 gemäss Punkt 5 der Grundsatzvereinbarung (siehe Anhang)

Die Grenzabstände nach PBG sowie Bau- und Zonenregelement gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten. Vorbehalten bleiben privatrechtlich, grundbuchlich eingetragene Vereinbarungen gegenüber Nachbargrundstücken.

- 4 In den Baubereichen A, B1, B2 sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer zulässig. Diese Dächer müssen extensiv begrünt werden. Im Baubereich B3 ist die Dachform frei.

Art. 10

Ausserhalb der Baubereiche

Ausserhalb der Baubereiche dürfen folgende Bauteile und Nebenbauten erstellt werden:

- Kleinbauten, Stützmauern, Treppen, Velounterstände, Wege.
- Parkplätze, Containerplätze, Rampe zur Einstellhalle
- Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone und Erker etc. dürfen 1 m über den Baubereiche hinausragen.
- Überdeckte Unterniveaubauten.
- - Im Baufeld B1, Südwestecke zu Parzelle 23, darf der Balkon 2m über das Baufeld hinausragen.

Art. 11

Materialwahl, Fassadenfarbe

Die Materialwahl muss auf eine ruhige Gesamtgestaltung Rücksicht nehmen. Die dezenten Hauptfassadenfarben sollen mit einem Grauwert im Bereich von NCS 1000 bis NCS 3500 gemischt werden. Die Bunttonanteile dürfen maximal bei NCS 0030 liegen. Schrille, knallige Fassadenfarben sind nicht erlaubt! Im Zweifelsfalle kann der Gemeinderat einen externen Bauberater als Begutachter beiziehen.

4. Erschliessung

Art. 12

Erschliessungsstrasse

Die Erschliessung erfolgt mittels drei Stichstrassen ab Dorfstrasse gemäss Gestaltungsplan. Die Lage der Erschliessung kann im Rahmen des Strassenprojektes vom Gestaltungsplan abweichen.

Art. 13

Parkierung

Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach dem BZR der Gemeinde Wauwil. Im Gestaltungsplan sind die Bereiche für offene Parkplätze festgelegt. Zusätzliche Parkplätze sind in den Tiefgaragen, Einstellhallen (Baubereich C) zulässig. Die Zu- und Wegfahrten in die Tiefgaragen und Einstellhallen gemäss Gestaltungsplan können in der Lage verschoben werden.

Art. 14

Werkleitungen; Entsorgung

Werkleitungen und Kanalisation sind wegleitend im Gestaltungsplan aufgezeigt. Die Containerplätze sind im Gestaltungsplan orientierend aufgezeigt. Es gilt das Reglement der Gemeinde.

5. Gefahrenkarte

Art. 15

Gefahrenzone Rutschgebiet

Die Gefahrenkarte zeigt, dass einzig eine mittlere Gefährdung durch Hangmuren besteht. Im Baubewilligungsverfahren muss aufgezeigt und nachgewiesen werden, welche baulichen Massnahmen zu treffen sind. Hierzu muss ein geologisches Gutachten und ein Ingenieurbericht erstellt werden. Die Gefahrenkarte ist zu beziehen bei: Geo7 AG, Neufeldstrasse 5-9, 3012 Bern.

6. Energie, Retention

- Art. 16**
- Energie Die Realisation der Bauten muss im Minergiestandard 2009 erfolgen (Energiekennzahl 38 kWh/m²). Das Minergielabel ist erwünscht aber nicht erforderlich. Ferner ist anzustreben, dass 40% des Wärmebedarfes für Warmwasser mittels erneuerbarer Energie zu erzeugen ist.
- Art. 17**
- Retention Wenn möglich, soll das Dachwasser versickern. Falls nicht möglich, soll das Meteorwasser möglichst zurückgehalten werden. Der Retention des Regenwassers ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Es gelten die einschlägigen Vorschriften. Folgende Massnahmen sind unter anderem in Betracht zu ziehen:
- Vorplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen auszuführen.
 - Extensiv begrünte Flachdächer als Retentionsfläche ausbilden.
 - Genügend gross dimensionierter Schlammsammler, Regenwassertank.

7. Spielflächen, Fusswege, Bäume

- Art. 18**
- Spielfläche Die Spiel- und Grünbereiche sind im Plan nachgewiesen. Auf den Parzellen 14 und 561 wird ein Spielbereich erstellt. Auf den Parzellen 22 und 26 werden zwei Spielbereiche erstellt. Die verschiedenen Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind durch eine interne Fusswegverbindung miteinander verbunden.
- Art. 19**
- Öffentlicher Fussweg Entlang des nördlichen Gestaltungsplanperimeters (Verlängerung Höhenweg) ist ein öffentlicher Fussweg zu realisieren (Schulweg).

Hochstammbäume

Art. 20

Die im Plan dargestellten Standorten Bäume können in ihrer Lage verändert werden. Es sind einheimische Hochstammbäume zu pflanzen. Die Höhe der Bäume dürfen das Niveau des Höhenweges nicht überschreiten.

8. Schlussbestimmungen

Ausnahmen

Art. 21

Der Gemeinderat kann kleinere Ausnahmen bewilligen, wenn die Ausnahme zu einer qualitativ mindestens gleichwertigen Lösung führt, Nachbarparzellen nicht beeinträchtigt werden und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

Inkrafttreten

Art. 22

Der vorliegende Gestaltungsplan Höhenweg Süd tritt mit der Genehmigung durch den Gemeinderat in Kraft.

Gestaltungsplan "Höhenweg Süd" 6242 Wauwil

Projektverfasser:
 Jäger I Egli AG | Architekten ETH/SIA
 Gerliswilstrasse 43, 6020 Emmenbrücke

BAUBEREICHE, ERSCHLIESSUNG M 1:500

Pl.-Nr: 3352/01 Gez: sk/ob Dat: 24. September 2009 Rev. Dat: 21. Mai 2010

Grundeigentümer/Gesuchsteller:

Parzellen 561, 14 *X. Willi*

Parzellen 21 (Teilfläche) *G. Faurmann*

Parzellen 22 *Hs. Schöpfs*

Parzellen 26 *Hs. Schöpfs*

Parzellen 27 *Hs. Schöpfs*

Parzellen 28 *Stüpf*

Projektverfasser:

Architekt *Theris Jäg*

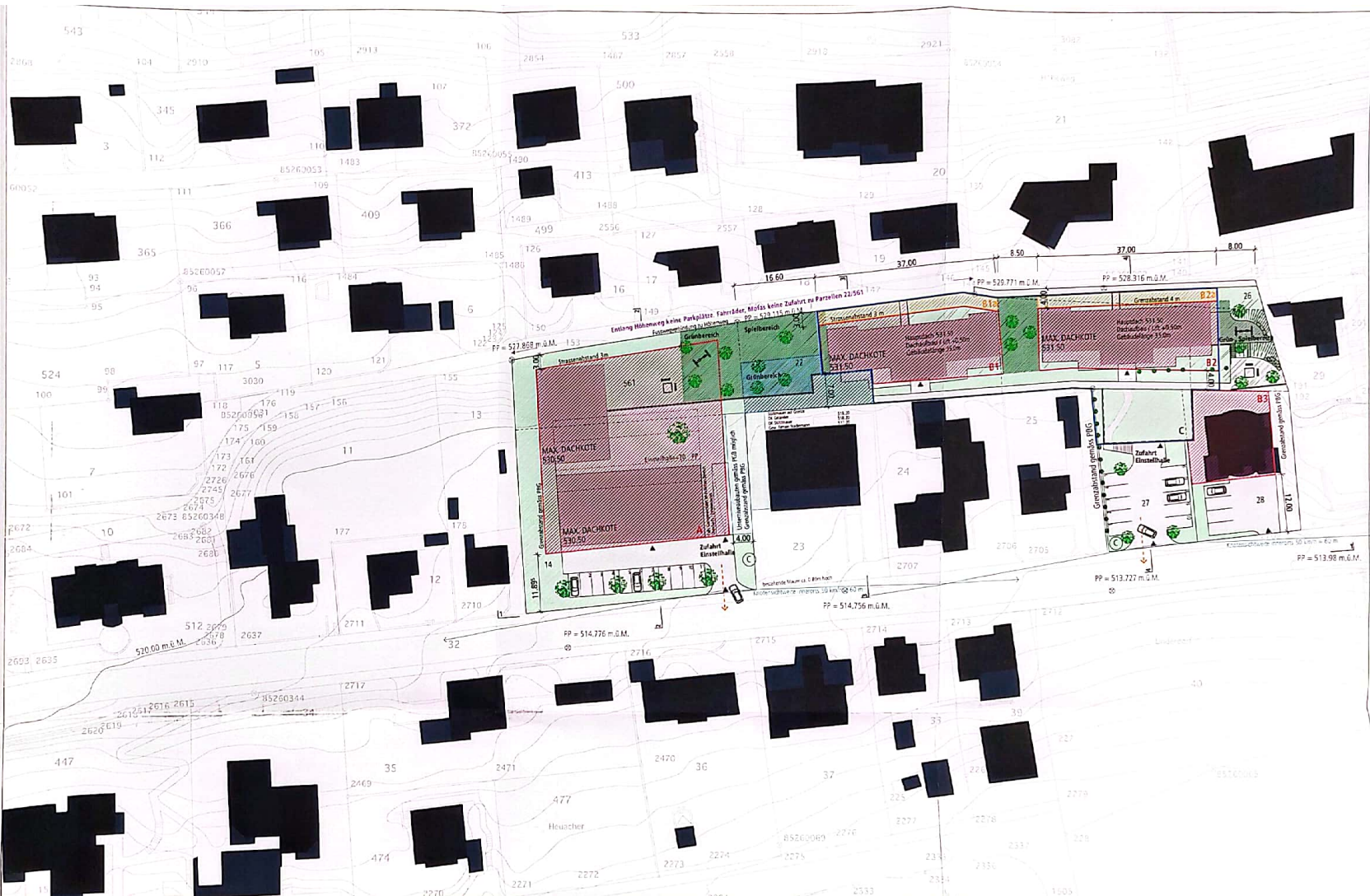
Bezeichnung:

Verbindlicher Planinhalt

	Gestaltungsplanperimeter
	Baubereich (A, B1, B2, B3)
	Baubereich (B1a, B2a)
	Nutzungseinschränkung öffentlicher Grünplatz
	Bau, Nutzungseinschränkung Garagenfahrt
	Baubereich (C)
	Anschluss Werkleitungen in Kantonsstrasse
	Gebäudekörper
	Grünbereich Spielbereich
	Container
	Einfahren, Zugänge

GENEHMIGT:
 -9. Juni 2010
 GEMEINDERAT WAUWIL

N



Gestaltungsplan "Höhenweg" 6242 Wauwil

Projektverfasser:
 Jäger | Egli AG | Architekten ETH/SIA
 Gerllswilstrasse 43, 6020 Emmenbrücke

GEBÄUDESCHNITTE (ORIENTIEREND) M 1:500

PI-Nr: 3352/02 Gez: sk/ob Dat: 24. September 2009 Rev. Dat: 21. Mai 2010

Grundigentümer/Gesuchsteller:

Parzellen 561, 14 *A. Willi*

Parzellen 21 (Teilfläche) *G. Furmann*

Parzellen 22 *Hs. Schöpfer*

Parzellen 26 *Hs. Schöpfer*

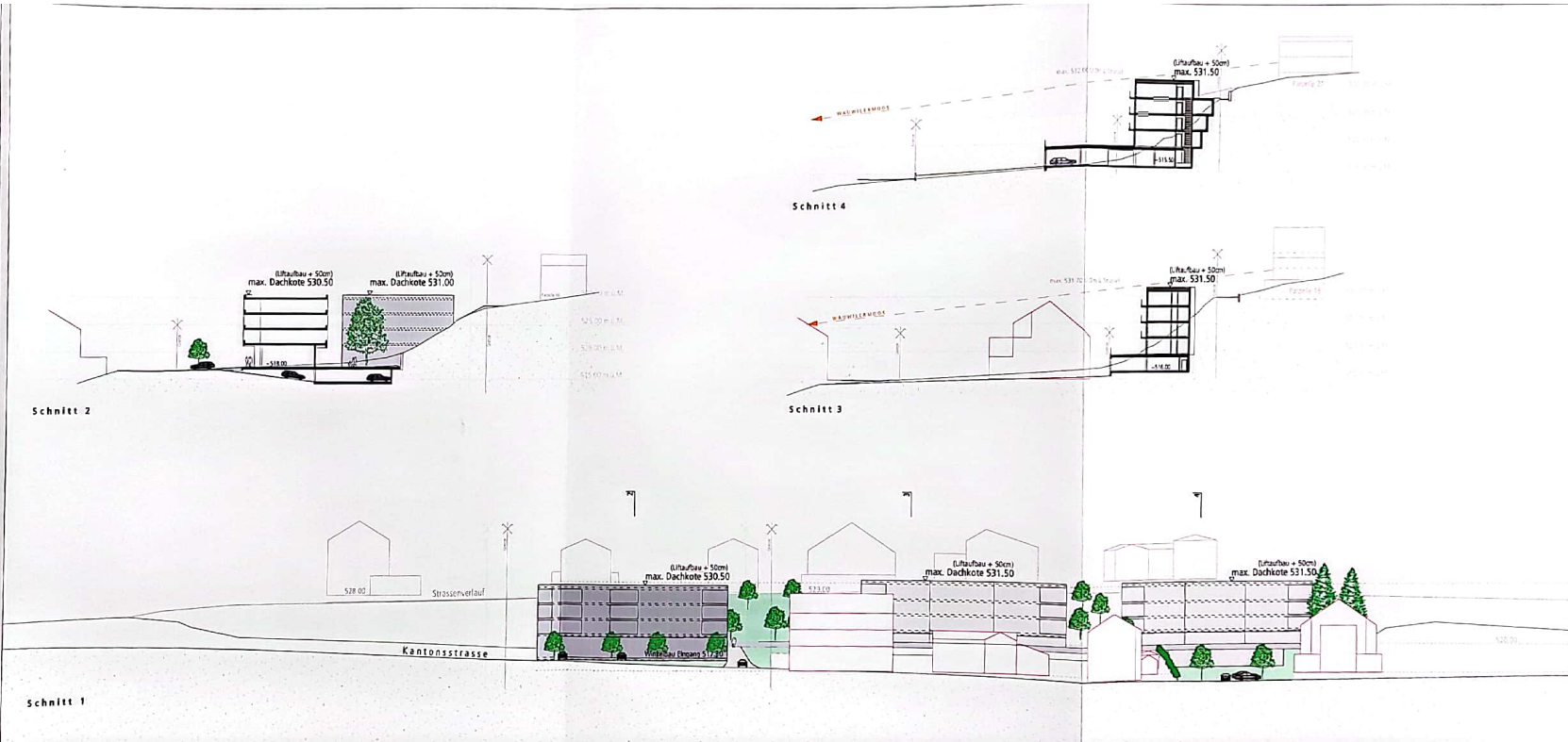
Parzellen 27 *Hs. Schöpfer*

Parzellen 28 *Rüchli*

Projektverfasser:

Architekt *Tim Jäg*

GENEHMIGT:
 -9. Juni 2010
 GEMEINDERAT WAUWIL



Grundsatzvereinbarung

zwischen



1. Herr **Roman Stadelmann**, Dorfstrasse 19, 6242 Wauwil
Eigentümer der Parzelle Nr. 23, GB Wauwil
und
2. Herr und Frau **Hans und Doris Schöpfer-Cortesi**, Dorfstrasse 12, 6242 Wauwil
Eigentümer der Parzelle Nr. 22, GB Wauwil
und
3. Herr **Armin Willi**, Alpenstrasse 17, 6210 Sursee
Eigentümer der Parzellen Nrn. 561 und 14, alle GB Wauwil

**betreffend Regelung Überbauung Parzellen Nrn. 22 und 14, GB Wauwil
Bereinigung Gestaltungsplan**

1. Aufschiebende Bedingung

Die vorliegende Vereinbarung ist nur gültig unter der auflösenden Bedingung, dass der Gemeinderat Wauwil heute und auch in Zukunft auf einen Fussweg (öffentlich oder privat) auf den Parzellen Nr. 561 und Nr. 22 im Grünbereich und zwischen den Parzellen Nr. 14 und 23 generell bis zur Kantonsstrasse verzichtet. Allfällige Einträge in den Richtplänen, welche einen entsprechenden Fussweg in diesem Sektor vorsehen, sind dementsprechend anzupassen.

Die im aufgelegten Gestaltungsplan vorgesehene Fusswegverbindung ist entsprechend ersatzlos aufzuheben und von entsprechenden Bedingungen und Auflagen auch bei künftigen Überbauungen ist abzusehen.

2. Näherbaurecht zu Gunsten Parzelle Nr. 22 und zu Lasten Parzelle Nr. 23 von Herrn Stadelmann / Baubeschränkung

Zu Gunsten der Parzelle Nr. 22 des Grundeigentümers Herr Schöpfer wird zu Lasten des Grundstücks Nr. 23 von Herrn Stadelmann ein Näherbaurecht und Grenzbaurecht für die Erstellung einer eingeschossigen Tiefgarage erteilt. Die Höhe ist auf 519 m über Meer beschränkt, gemessen ab Oberkante zuzüglich 1 Meter. Sturzsicherungen.

Handwritten signatures in blue ink: A.S., H.S., J.L.

Baukörper von Ein- oder Mehrfamilienhäusern haben einen minimalen Grenzabstand zur Grenze der Parzelle Nr. 23 von Herrn Stadelmann einen Abstand von mindestens 7 m einzuhalten, dies gemessen ab Grenze bis zur Fassade. Offene Balkone dürfen diese Linie südlich um maximal 2 m und nordöstlich um 1 m überschreiten. Der äusserste Teil der nordwestlichen Balkonseite hat von der Grenze zur Parzelle Nr. 561 einen Minimalabstand von 20 m einzuhalten.

Diese Vereinbarung über die Grenzabstände ist als Grunddienstbarkeit zu begründen und im Grundbuch zu Gunsten und zu Lasten der betroffenen Parzellen einzutragen.

3. Stützmauern / Höhenbeschränkung

Stützmauern, Aufschüttungen oder dergleichen entlang der gemeinsamen Grenze zwischen Parzelle Nr. 22 und Nr. 23 dürfen, gemessen ab heute bestehendem Terrain, maximal 1 m betragen und zwar für Mauern oder Aufschüttungen aller Art 1 m, ein Gelände zusätzlich 1 m d.h. Ok Gelände 519.20 m ü. Meer. Die entsprechende Regelung gilt entlang der gemeinsamen Grenze. Sie ist im beiliegenden Situationsplan hellviolett eingefärbt.

4. Nutzungseinschränkung als öffentlicher Grünplatz

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 22 sichert zu, dass auf der im Situationsplan dunkelblau schraffierten Fläche im Nachbarbereich zur Parzelle von Herrn Roman Stadelmann kein öffentlicher Aufenthalts-, Grillplatz oder dergleichen errichtet oder die Fläche einer anderen immissionsverursachenden Allgemeinnutzung für die jeweiligen Eigentümer der Parzelle 22 zugänglich ist. Ebenso kann in diesem Teilbereich keine Kompostieranlage oder andere Abfallbeseitigungsanlagen erstellt oder betrieben.

Die in Ziffer 3 und 4 getroffenen Vereinbarungen werden als Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Parzelle von Herrn Stadelmann zu Lasten der Parzelle von Herrn Schöpfer begründet und im Grundbuch eingetragen.

5. Garageneinfahrt Parzelle Willi

Entlang der gemeinsamen Grenze zwischen der Parzelle von Herrn Willi und der Parzelle von Herrn Roman Stadelmann müssen Garageneinfahrten einen Mindestabstand von 4 m aufweisen. Entsprechende Garageneinfahrten sind zu überdachen und einzuwandern, dass möglichst wenig Lärmemissionen durch den Betrieb erfolgen.

Entlang der gemeinsamen Grenze zwischen Parzelle 14 und 23 GB Wauwil dürfen in einem Streifen von je 4 Metern Breite, gemessen ab Grenze keine Abstellplätze, Lagerplätze, Kompostier- oder Containerplätze gegenseitig angelegt oder betrieben werden. Der entsprechende Bau und Betrieb solcher Anlagen ist ausgeschlossen. Diese Baubeschränkung wird gegenseitig auf den beiden Grundstücken als Grunddienstbarkeit eingeräumt. Die Lage der Bau und Nutzungsbeschränkung ergibt sich aus dem beiliegenden Situationsplan und ist hellblau eingezeichnet. Der auf Parzelle 23 bestehende Vorplatz gemessen ab Gebäudeflucht des Gebäudes Nr. 188 bis zu Trottoir gemessen, ist weiterhin als Abstellfläche für Fahrzeuge nutzbar.

W
H. S. J. P.

Zwischen der Parzellengrenze und der Gebäudeflucht von Gebäuden auf die Parzelle 14 GB Wauwil von Herrn Armin Willi wird auf die Erstellung oder künftigen Betrieb einer Notzufahrt verzichtet.

Diese Nutzungsvereinbarung ist als Grunddienstbarkeit zu Gunsten der Parzelle von Herrn Roman Stadelmann (Parzell 23) und zu Lasten der Parzelle Nr. 14 von Herrn Willi im Grundbuch als Dienstbarkeit zu begründen und einzutragen (Notzufahrt).

6. Kosten Dienstbarkeitsverträge

Die Vertrags- und Grundbuchkosten im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der Dienstbarkeitsverträge sind von den jeweils betroffenen Grundeigentümern, Herr Schöpfer und Herr Willi, zu tragen, ebenso die entsprechenden Situationspläne.

7. Finanzielle Entschädigung

Durch die geplante Überbauung der Nachbarzellen ergibt sich für die Parzelle von Herrn Roman Stadelmann ein Minderwert. Für diesen Minderwert und die Einräumung eines Näherbaurechtes gegenüber der Parzelle von Herrn Schöpfer ist eine Entschädigung von Fr. 20'000.00 zu bezahlen. Ein Betrag von Fr. 10'000.00 ist innert 10 Tagen seit Abschluss der Grundsatzvereinbarung und ein Betrag von Fr. 10'000.00 innert 10 Tagen seit Abschluss beider Dienstbarkeitsverträge (Schöpfer und Willi) und Eintragung im Tagebuch zu bezahlen.

Die aufgelaufenen Kosten und Aufwendungen für die Einspracheverfahren im Zonenplan, Gestaltungsplanverfahren im Betrag von Fr. 5'000.00 sind von Partei Ziffer 2 innert 5 Tagen seit Unterzeichnung der Grundsatzvereinbarung zur Zahlung fällig.

8. Rückzug Einsprache / Einspracheverzicht

Herr Roman Stadelmann sichert zu, die Einsprache gegen den Zonenplan / Ortsplanungsrevision innert 5 Tagen seit Zahlungseingang der Teilzahlung gemäss Ziffer 7 und der Kosten gemäss Ziffer 7 dieses Vertrages zurückzuziehen.

Nach Unterzeichnung beider Dienstbarkeitsverträge und Eintragung und Vormerkung im Tagebuch zieht Herr Roman Stadelmann die Einsprache gegen den Gestaltungsplan zurück.

Ebenso verzichtet er auf die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren, sofern künftige Bauten und Anlagen gestaltungsplankonform und gesetzeskonform erstellt werden.

9. Zusicherung des Entscheids des Gemeinderates Wauwil

Spätestens im Zeitpunkt der Rückzugserklärung gemäss Ziffer 8.1 ist vom Gemeinderat Wauwil ein Entscheid beizubringen, wonach dieser heute und auch in Zukunft auf einen öffentlichen Fussweg im Grenzbereich zwischen den Parzellen der Grundeigentümer (im Anhang orange markiert) verzichtet.

Al
H. S. J. P.

10. Vertragsredaktion

Herr Roman Stadelmann ist berechtigt, den Verfasser der Dienstbarkeitsverträge zu bestimmen.


11. Grundlage

Grundlage dieser Vereinbarung bildet der beiliegende Situationsplan (Anhang 1) mit Revidierdatum vom 30.04.2010. Mit den volumendefinierenden, eingetragenen maximalen Masse und Quoten sowie den Grenzabständen (maximale Gebäudehöhe 531,50 m (Hauptdach), Gebäudelänge 35 m, Grenzabstand Hauptgebäude 7 m, Balkone 5 m bei Südfassade und 3 Meter beim nordöstlichen zur Grenze der Parzelle 23 liegenden Balkon) sind die Parteien Ziffer 1 und 2 ausdrücklich einverstanden.

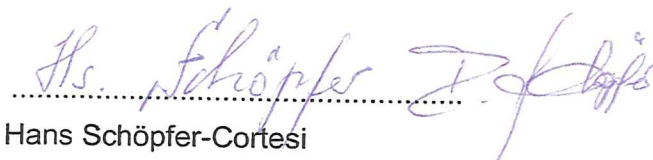
12. Ausfertigung

Diese Vereinbarung wird 4-fach ausgefertigt, je ein Exemplar zu Händen der Parteien und des Gemeinderates Wauwil.


Wauwil, den 30. April 2010


.....

Roman Stadelmann


.....

Hans Schöpfer-Cortesi


.....

Armin Willi

Legende Gestaltungsplan:

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld
- unter Terrain Grenzbaurecht gemäss BZR Wauwil
- Grenzbaurecht für 1-geschossige Nebenbauten
- Firstrichtung
- Höhenkurve
- Erschliessungsstrasse
- Zufahrt / Weg / Trottoir
- PP Parkplatz
- C Container
- Kandalaber
- Pflanze
- bestehende Gebäude

Legende Bebauungsplan:

- Gebäude
- Dachfläche
- Garage / Carport
- Grünfläche
- Nutzungseinschränkung öffentlicher Grünplatz

Wauwil

Datum

Parz. 23
Herr Roman Stadelmann

Stadelmann 30.04.2010

Parz. 22
Hans & Doris Schöpfer-Cortesi

Hs. Schöpfer Cortesi 15.05.2010

Parz. 14 + 561
Herr Armin Willi

A. Willi 04.05.2010



Gestaltungplan
 Hans Schöpfer,
Bebauungsplan
 Parzellen 22, 24, 26, 27 und 28
 Dorfstrasse 12,
 6242 Wauwil
 1 : 500
 Datum : 11.01.10, 20.01.10, 15.04.10, 30.04.10
 Gezeichnet : P.G.
 Format : A3
 Revidiert :

J + E Hunkeler AG
 Architekturbüro
 Feldstrasse 1
 6022 Grosswangen
 041 984 20 00
 041 984 20 01
 Fax:
 www.hunkeler-arch.ch
 planung@hunkeler-arch.ch

Projektverfasser:
Jäger | Egli AG | Architekten ETH/ST/IA
Gerliswilstrasse 43, 6020 Emmenbrücke

MÖGLICHE GRUNDRISS (ORIENTIEREND) M 1:500

Pl.-Nr.: 3352/02 Gez.-sk./ob. Dat.: 24. September 2009 Rev. Dat.: 21. Mai 2010

Grundigentümer/Gesuchsteller:

- Parzellen 561, 14 *A. Willi*
- Parzellen 21 (Teilfläche) *G. Fuchs*
- Parzellen 22 *Hs. Schöpfer*
- Parzellen 26 *Hs. Schöpfer*
- Parzellen 27 *Hs. Schöpfer*
- Parzellen 28 *Schöpfer*

Projektverfasser:
Architekt *Tobias Jäger*

GENEHMIGT:
- 9. Juni 2010
GEMEINDERAT WAUWIL

OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS / Untergeschoss



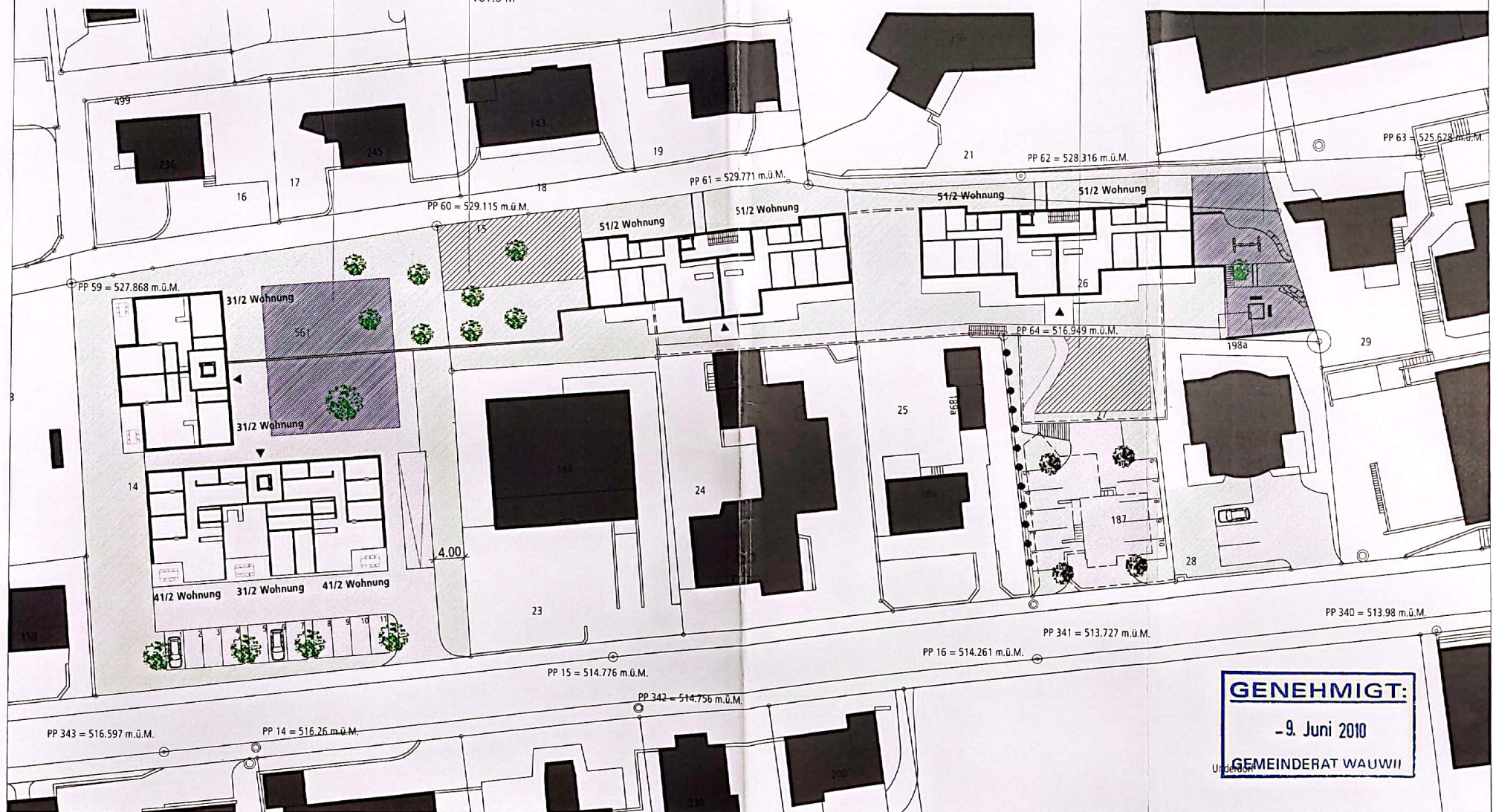
Spielplatzfläche total ~ 816.0 m²

Kinderspielbereich
319.0 m²

Kleinkinderspielbereich
(nicht öffentlich)
161.0 m²

Kleinkinderspielbereich
115.0 m²

Kinderspielbereich
221.0 m²



GESTALTUNGSPLAN "HÖHENWEG SÜD", WAUWIL

NACHWEIS SPIELPLÄTZE 1:500

| Jäger | Egli AG | Architekten ETH/ SIA | Gerliswilstrasse 43 | 6020 Emmenbrücke | Obergrundstrasse 26 | 6003 Luzern | www.jäger-egli.ch | 21.07.10 ob