

**Gemeinderat**  
6242 Wauwil

gemeinde@wauwil.ch  
www.wauwil.ch

**WAUWIL**  
AM SANTENBERG



**BAUWESEN**  
**Genehmigung Gestaltungsplan**

Entscheid Nr. 909

Verhandlungsgegenstand:

**Genehmigung Gestaltungsplan „Sonnenblick“**  
Parzelle-Nr. 59, Grundbuch Wauwil

Gesuchsteller und Grund-  
eigentümerin Parzelle-Nr. 59

**Erbengemeinschaft Hunkeler-Gräni**  
vertreten durch Frau Gabriela Müller-Hunkeler  
Unterer Bölliweg 18  
5600 Lenzburg

Planverfasserin:

**W. & R. Leuenberger AG**  
Dipl. Architekten ETH/HTL  
Dubenmatt 2  
6026 Rain

## Sachverhalt

Der Gestaltungsplan wurde im Kantonsblatt Nr. 10 vom 9. März 2002 und im öffentlichen Anschlagkasten der Gemeinde Wauwil vorschriftsgemäss publiziert und zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Auflagefrist dauerte vom 11. März 2002 bis 9. April 2002.

Der Gemeinderat hat die im Gesetz vorgeschriebenen Mitteilungen an die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke und das Baudepartement erlassen. Die Auflage wurde mittels eingeschriebenem Brief mitgeteilt.

## Einsprachen

- Gegen die Gestaltung erhob die Grundeigentümerin der Parz. Nr. 62 Vetoreal AG, Schützmattestrasse 266, 8180 Bülach, am 2. April 2002 (Eingang 4. April 2002) fristgerecht Einsprache.
- Die Anregung von Lüthy Roland, Sonnmatt 2, 6242 Wauwil, erfolgte per E-Mail und nach Ende der Auflagefrist am 15. April 2002. Auf Grund der verspäteten Eingabe wird auf die Eingabe nicht eingetreten.

## Erwägungen

### 1. Bestandteile des Gestaltungsplanes

Der Gestaltungsplan stützt sich auf folgende Unterlagen, die Bestandteile dieser Genehmigung bilden:

- Reglement zum Gestaltungsplan		rev. 31.10.2002
- Situationsplan	1:500	rev. 31.10.2002   25.10.2002
- Baufelderplan	1:500	rev. 31.10.2002 "
- Erschliessung/Aussenraum	1:500	rev. 31.10.2002 "
- Schemaschnitte	1:500	rev. 31.10.2002 "

### 2. Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen

Die folgenden besonderen Bedingungen und Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Genehmigung.

- Auflagen und Bedingungen der Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen gemäss Schreiben vom 18. März 2002.

### 3. Spezielle Bemerkungen

#### 3.1 Zonenzuteilung

- teilweise Dorfzone (D)
- teilweise dreigeschossige Wohnzone (W3)

#### 3.2 Ausnützung

Für die Dorfzone ist eine Ausnützungsziffer von 0.70 und für die dreigeschossige Wohnzone eine Ausnützungsziffer von 0.55 zu Grunde gelegt. Auf einen Ausnützungsbonus wird verzichtet.

Die anrechenbare Grundstückfläche in der Dorfzone beträgt 5'039 m<sup>2</sup> und in der dreigeschossigen Wohnzone 4'213 m<sup>2</sup> (Total 9'252 m<sup>2</sup>).

Verbindlich sind im weiteren Art. 6 + Art. 7 des Reglementes zum Gestaltungsplan.

- 3.3 Erdgeschosskoten / Firsthöhen  
Die max. zulässigen Erdgeschosskoten und Firsthöhen sind festgelegt. Massgebend ist Art. 11 des Reglementes zum Gestaltungsplan sowie die im Situations- und Baufelderplan festgelegten Koten.
- 3.4 Grenzabstände / Baubereiche  
Gegenüber den angrenzenden Grundstücken sind die Grenzabstände von minimal 4.0 m für Normalbauten und 3.0 m für Kleinbauten einzuhalten. Innerhalb des Gestaltungsplangebietes bestehen verschiedene Unterabstände. Die Detailüberprüfung erfolgt im Rahmen der Baugesuche. Die Unterabstände sind durch öffentlich beurkundete Vereinbarungen unter den Grundeigentümern im Baubewilligungsverfahren zu regeln. Die Ausnahmebewilligung des Gemeinderates wird in diesem Verfahren gestützt auf den Gestaltungsplan erteilt. Für die Baubereiche ist der Baufelderplan und die Art. 8 + Art. 9 des Reglementes zum Gestaltungsplan verbindlich.
- 3.5 Gebäudeabstände  
Der Abstand zwischen den Hauptgebäuden ist eingehalten. Für allfällige Nebenbauten bestehen Unterabstände. Massgebend ist die Stellungnahme der Gebäudeversicherung. Die Ausnahmebewilligung des Gemeinderates wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens erteilt. Massgebend ist das Reglement zum Gestaltungsplan Art. 8 + Art. 9
- 3.6 Strassenabstände  
Die Abstände zu den Strassen sind im Baufelderplan verbindlich festgelegt.
- 3.7 Geschosszahl  
Für die Häuser C + D in der Dorfzone wird das Untergeschoss als zusätzliches Vollgeschoss bewilligt.  
Die Häuser K, L + M in der dreigeschossigen Wohnzone werden auf 2 Vollgeschosse reduziert.  
Im weiteren ist Art. 5 des Reglementes zum Gestaltungsplan massgebend.
- 3.8 Gebäudelänge  
Der Gestaltungsplan ermöglicht bei allen Bautypen den Zusammenbau der Hauptbauten (Häuser) mit den Garagen und Nebenbauten. Die maximale Gebäudelänge gemäss Bau- und Zonenreglement von 30 m in der Dorfzone und 35 m in der W3-Zone wird überall überschritten (infolge Zusammenbau). Der Gemeinderat erteilt im Rahmen des Gestaltungsplanes die Ausnahmebewilligung für diese Mehrlängen.
- 3.9 Dachgestaltung  
Massgebend sind die Art. 10, 19 + 20 des Reglementes zum Gestaltungsplan.
- 3.10 Autoabstellplätze  
Verbindlich ist Art. 15 des Reglementes zum Gestaltungsplan sowie die Bestimmungen des BZR Art. 17.
- 3.11 Grundstückerschliessung  
Die Haupterschliessung erfolgt mittels einer neuen Wohn- und Spielstrasse von der Bergstrasse her. Die Häuser A, B, C + D werden direkt über die Bergstrasse/Hinterdorfstrasse erschlossen.  
Die angrenzende Parzelle Nr. 62 (Vetoreal AG) kann ebenfalls über die neue Wohn- und Spielstrasse erschlossen werden. Art. 14 des Reglementes zum Gestaltungsplan wird wie folgt ergänzt:

**„Die notwendigen Zufahrtsrechte sind bei effektivem Bedarf durch die Grundeigentümer zu regeln.**

**Die Erstellungskosten der privaten Erschliessungsstrasse auf der Parzelle Nr. 59 und Parz. Nr. 62 sind gemäss der Verordnung über Grundeigentümer-Beiträge an öffentliche Werke (Perimeterverordnung), Ausgabe vom 1. Januar 2002, auf die massgebend Parzellen zu verteilen. Sodann dürfen jedoch keine Wertverminderungen in Abzug gebracht werden, da die Erbgemeinschaft Hunkeler-Gräni die Investitionen verzinsen musste. Zu den Erstellungskosten zählen alle entsprechenden Kosten inkl. Gebühren usw.“**

Die Entwässerung des gesamten Gestaltungsplangebietes erfolgt im Trennsystem. Private Vorplätze und Abstellflächen sind mit einem sickerfähigen Belag zu versehen.

Massgebend ist im weiteren das Detail-Erschliessungsprojekt welches vom 20. Nov. 2002 bis 9. Dezember 2002 öffentlich aufgelegt wurde. Gegen das vorgesehene Erschliessungsprojekt wurden keine Einsprachen eingereicht.

### 3.12 Umgebungsgestaltung

#### *Bepflanzung / Böschungen*

Massgebend ist das Detailerschliessungsprojekt und Art. 16 des Reglementes zum Gestaltungsplan.

#### *Spiel- und Freizeitanlagen*

Verbindlich ist der Erschliessungs-/Aussenraumplan sowie Art. 17 des Reglementes zum Gestaltungsplan.

#### *Beleuchtung*

Die Wohn- und Spielstrasse werden gemäss Detailerschliessungsprojekt mit einer Grundbeleuchtung ausgestattet.

#### *Containerstandorte /Robi-Dog*

Die Platzierung der Container ist im Erschliessungs-/Aussenraumplan festgelegt. Pro ca. 5 Wohneinheiten ist 1 Container erforderlich. Der Standort eines Robi-Dog Kästchens ist noch aufzuzeigen.

### 3.13 Dienstbarkeiten

Bei der späteren Parzellierung sind die erforderlichen Dienstbarkeiten zu regeln.

## 4. Einsprachen

- Einsprache der Vetoreal AG, Schützenmattstrasse 266, 8180 Bülach vom 2. April 2002.

- Thema Erschliessungsoption (Pflichtzwang) für die Erschliessung der Parz. Nr. 62 über die Parz. Nr. 59.

In der ursprünglichen Fassung von Art. 14 des Reglementes zum Gestaltungsplan wurde folgende Formulierung gewählt : „Die östlich an das Gestaltungsplangebiet anschliessende Parzelle Nr. 62 **muss** ebenfalls über diese Strasse erschlossen werden.“

In der revidierten Fassung vom 31. Oktober 2002 wurde Art. 14 wie folgt geändert:  
„Die östlich an das Gestaltungsplangebiet anschliessende Parzelle Nr. 62 **kann** ebenfalls über diese Strasse erschlossen werden.“

Mit Schreiben vom 1. Dezember 2002 hat die Bauherrschaft folgende Änderung als Ergänzung zum Art. 14 vorgenommen: „Die notwendigen Zufahrtsrechte sind bei effektivem Bedarf durch die Grundeigentümer zu regeln.“

Mit den nun vorliegenden Anpassungen von Art. 14 ist für die Gemeinde sichergestellt, dass das Baugebiet der Parz. Nr. 62 erschlossen werden kann und andererseits für die Eigentümerin der Parz. Nr. 62 die Möglichkeit besteht, ihre Parzelle über das Gestaltungsplangebiet der Parz. Nr. 59 zu erschliessen.

Bezüglich Kostenaufteilung handelt es sich um Angelegenheiten privatrechtlicher Natur. In dieser Sache verweisen wir die Beteiligten an den Zivilrichter.

- Thema Wohn- Spielstrasse  
Das Gestaltungsplangebiet liegt an einer Hanglage. Grössere zusammenhängende Spielflächen sind nur mit massiven Kunstbauten (Stützmauern) realisierbar. Es ist deshalb sinnvoll, die Strassenfläche als Spielstrasse zu benutzen. Mit entsprechender Signalisation und Verkehrsberuhigung kann auch die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.
- Thema Dachgestaltung  
Bezüglich Dachform und Gestaltung sind im BZR der Gemeinde Wauwil keine verschärften Einschränkungen vorgesehen. Das Gestaltungsplangebiet ist auch keinem besonderen Orts- und Landschaftsbild unterstellt. Die vorgesehenen Bauten entsprechen einer zeitgemässen Architektur, die Pultdächer können mit einer Blecheindeckung (nicht blendend) oder als extensiv begrünte Flachdächer ausgeführt werden. Für die Häuser A, B, C, und D sind auch geneigte Dächer mit Ziegeleindeckung möglich. Mit der vorgenommenen Anpassung von Art. 19 + 20 des Reglementes zum Gestaltungsplan sind die ursprünglich eng gefassten Bestimmungen angepasst worden.
- Thema Erschliessung Kanalisation  
Es wird auf die Ausführungen zum Thema Erschliessungsoption (Pflichtzwang verwiesen.)

### **Rechtsspruch**

1. Der Gestaltungsplan „Sonnenblick“ Parz. Nr. 59 wird im Sinn der Erwägungen genehmigt.
2. Die Einsprache wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.  
Bezüglich privatrechtlicher Einspruchepunkte wird die Partei an den Zivilrichter verwiesen.
3. Nach Rechtskraftbeschreitung dieses Entscheides wird der Gestaltungsplan „Sonnenblick“ durch den Gemeinderat Wauwil beim Grundbuchamt Willisau zur Anmerkung angemeldet.
3. Dieser Entscheid wird im Sinne von § 80 PBG auf fünf Jahre befristet.
4. Die Kosten des Genehmigungsverfahrens gehen zu Lasten der Gesuchsteller und Grundeigentümer und belaufen sich im vorliegenden Fall auf Fr. 5'756.60. Dazu kommen die grundbuchamtlichen Gebühren. Es wird auf die separate Rechnungsstellung verwiesen.  
Allfällige Mehraufwendungen, wie zusätzliche Kontrollen, weiterführende Beratungen usw. werden separat in Rechnung gestellt.
5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht Verwaltungsgerichtsbeschwerde geführt werden. Die Verwaltungsgerichtsbeschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.  
Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis richtet sich nach § 207 PBG.

## 6. Zustellung an:

- Erbgemeinschaft Hunkeler-Gräni, vertreten durch Frau G. Müller-Hunkeler, Unterer Bölliweg 18, 5600 Lenzburg (R)
- Vetoreal AG, Schützenmattstrasse 266, 8180 Bülach (R)
- Lüthy Roland, Sonnmatt 2, 6242 Wauwil (R)
- W. & R. Leuenberger AG, Dipl. Architekten ETH/HTL, 6026 Rain
- Baudepartement des Kantons Luzern
- Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen
- Ingenieurbüro Kost + Partner AG, Industriestrasse 14, 6210 Sursee)
- Grundbuchamt Willisau, Vorstadt 19, 6130 Willisau (nach Rechtskraft)

6242 Wauwil, 22. Januar 2003



**GEMEINDERAT WAUWIL**

Der Gemeindepräsident:  
R. Kaufmann

Der Gemeindegeschreiber:  
B. Rölli

Zustellung am:

24. Jan. 2003

GEMEINDERAT WAUWIL  
Sitzung vom:  
27. Nov. 2002

**GESTALTUNGSPLAN „SONNENBLICK“  
PARZELLE 59  
6242 WAUWIL**

GEHEMIGT:  
22. Jan. 2003  
GEMEINDERAT WAUWIL

**REGLEMENT ZUM GESTALTUNGSPLAN**

**BESTANDTEILE DES GESTALTUNGSPLANES:**

a) Reglement			
b) Situationsplan	1 : 500	Nr. 1	31.10.02
b) Baufelderplan	1 : 500	Nr. 2	31.10.02
c) Erschliessungs-/Aussenraumplan	1 : 500	Nr. 3	31.10.02
d) Schemaschnitte	1 : 500	Nr. 4	31.10.02

Rain, 31.10.2002 IM/DF/AB

**Der Grundeigentümer:**

Parzelle 59, Bergstrasse

.....  
Erbengemeinschaft Hunkeler-Gräni  
vertreten durch Frau G. Müller-Hunkeler

**Der Projektverfasser:**

W. & R. Leuenberger AG, Rain

.....  
René Leuenberger

P:\1200\1220g\allg\gp\_reglement\_31.10.02\_eingabe.doc

## **Art. 1**

Grundlagen

Verbindliche Grundlagen dieses Gestaltungsplanes sind:

- Reglement
- Situationsplan (orientierend)
- Baufelderplan
- Erschliessungs-/Aussenraumplan
- Schemaschnitte

Die Grundlagen im Anhang haben orientierenden Charakter.

## **ART. 2**

Zweck

Ziel dieses Gestaltungsplanes ist eine verdichtete Wohnsiedlung mit hohem Wohnwert und guter Eingliederung in die bauliche wie landschaftliche Umgebung, sowie die Ermöglichung einer qualitativ guten und gesamtheitlichen Architektur.

## **ART. 3**

Perimeter

Der Gestaltungsplan „Sonnenblick“ gilt für die Parzelle Nr. 59 in Wauwil. Das Gestaltungsplangebiet hat eine Fläche von total 9'252 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich 5'039 m<sup>2</sup> in der Dorfzone, und 4'213 m<sup>2</sup> in der 3-geschossigen Wohnzone.

## **ART. 4**

Übergeordnetes  
Recht

Der vorliegende Gestaltungsplan geht dem Bau- und Zonenreglement vor.

Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), sowie des Bau- und Zonenreglementes (BZR) der Gemeinde Wauwil.

## **ART. 5**

Nutzung

D Die Dorfzone ist für die Erhaltung des gewachsenen Dorfteils mit seiner charakteristischen Nutzungsmischung bestimmt.



Es sind Wohnbauten sowie nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe zugelassen.

W3 Die dreigeschossige Wohnzone ist in erster Linie für Wohnbauten und Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe, die sich baulich gut integrieren lassen, sind gestattet.

Geschosszahl

D 2 Vollgeschosse

Auf Grund des sehr steil abfallenden Geländes kann bei den Häusern C und D ein zusätzliches, nicht zur Ausnützung zählendes, Vollgeschoss als Untergeschoss erstellt werden. Talseitig darf dieses jedoch max. 2.70 m aus dem gewachsenen oder aufgeschütteten Terrain heraus ragen.

W3 3 Vollgeschosse

Um die Aussicht der Häuser E, F, G, H und I zu gewährleisten wird die Geschosszahl für die Häuser K, L und M auf 2 Vollgeschosse reduziert.

#### ART. 6

Parzellenfläche

Parzelle 59 total

9'252.00 m<sup>2</sup>

Ausnützung

Die anrechenbare Grundstücksfläche entspricht der Fläche des Gestaltungsplangebietes. Es wird kein Gestaltungsplan-Bonus beansprucht.

Die max. zulässige Ausnützung gemäss BZR beträgt zur Zeit:

D

0.70

W3

0.55

AGF zulässig

D

3'527.00 m<sup>2</sup>

W3

2'317.00 m<sup>2</sup>

**Total**

**5'844.00 m<sup>2</sup>**

## ART. 7

AGF-Zuteilung

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

Parzelle A	300.00 m <sup>2</sup>
Parzelle B	300.00 m <sup>2</sup>
Parzelle C	300.00 m <sup>2</sup>
Parzelle D	300.00 m <sup>2</sup>
Parzelle E	450.00 m <sup>2</sup>
Parzelle F	300.00 m <sup>2</sup>
Parzelle G	300.00 m <sup>2</sup>
Parzelle H	300.00 m <sup>2</sup>
Parzelle I	300.00 m <sup>2</sup>
Parzelle K	550.00 m <sup>2</sup>
Parzelle L	650.00 m <sup>2</sup>
Parzelle M	<u>550.00 m<sup>2</sup></u>

**Total AGF** **4'600.00 m<sup>2</sup>**

Ausnutzungsübertragungen sind innerhalb des Gestaltungsplangebietes möglich.

## ART. 8

Baufelder

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

Bei einer Verschiebung der Parzellengrenzen werden die betroffenen Baufelder angepasst, so dass ein Abstand von 4.0 m zwischen den Baufeldern für Hauptbauten und der Parzellengrenze gewährleistet bleibt.

Im Rahmen privatrechtlicher Vereinbarungen können die Häuser A und B resp. C und D zusammengebaut werden. In diesem Fall werden die entsprechenden Baufelder an die gemeinsame Grundstücksgrenze geschoben.

Anstelle von Einfamilienhäusern können auch Zweifamilien- oder Doppelfamilienhäuser erstellt werden.

Balkone dürfen 2 m über die mehrgeschossigen Baubereiche hinausauskragen.

## **ART. 9**

Nebenbauten

Eingeschossige Nebenbauten (Keller- und Abstellräume, Fahrradunterstände, Vordächer, Pergolen, Gartenhäuschen, Containerboxen, Kleintierställe, Hundehäuschen, Schwimmbäder und Stützmauern) können unter Einhaltung des BZR auch ausserhalb dieser Baubereiche erstellt werden.

Ausnahme:

Auf Grund der topografischen Verhältnisse können die Garagen oder Autounterstände bei den Häusern A bis D und K bis M talseitig zwei Geschosse aufweisen.

Nebenbauten sind Bauten, welche nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.

## **ART. 10**

Firstrichtungen

Die Hauptfirstrichtungen (Pult- und Satteldächer) sind verbindlich festgelegt. Sie verlaufen im ganzen Gestaltungsplangebiet parallel zum Hang. Sie können unter Bewilligung der Gemeinde gruppenweise geändert werden.

## **ART. 11**

Höhenkoten

Die EG-Koten sämtlicher Bauten können tiefer gesetzt werden oder um max. 0,50 m erhöht werden.

Die im Situations- und Baufelderplan festgelegten Firstkoten dürfen nicht überschritten werden.

## **ART. 12**

Parzellengrösse

Grösse und Form der einzelnen Parzellen können verändert werden.

Gegenüber den Grenzen des Gestaltungsplangebietes sowie den angrenzenden bestehenden und geplanten Strassen gelten die üblichen Grenz- und Strassenabstände (gemäss Bau- und Zonenreglement).

### ART. 13

Gegenseitige  
Nutzung

Für die Erschliessungsstrasse, die Besucherparkplätze und Fussgängerwege gelten innerhalb des Gestaltungsplangebietes gegenseitige Nutzungsrechte.

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

### ART. 14

Erschliessung

Die Erschliessungsstrasse zu den Häusern E bis M wird als Wohn- und Spielstrasse ausgebildet. Die östlich an das Gestaltungsplangebiet anschliessende Parzelle Nr. 62 kann ebenfalls über diese Strasse erschlossen werden. Die Erstellungskosten werden dann perimetermässig aufgeschlüsselt und dem Ersteller (Erbengemeinschaft Hunkeler-Gräni), zurück erstattet. Die Häuser A bis D werden von der Bergstrasse erschlossen. Bei allen Häusern sind oberirdische Garagen vorgesehen. Die Standorte der Hauszugänge sind wegleitend.

### ART. 15

Autoabstellplätze

Pro Wohnung sind drei Autoabstellplätze (zwei Garagen und ein ungedeckter Platz oder eine Garage und zwei ungedeckte Plätze) vorzusehen. Werden zwei Garagen erstellt, wird ein Vorplatz als Besucherparkplatz angerechnet. Die Standorte der Abstellplätze sind wegleitend, sie müssen jedoch innerhalb des dafür vorgesehenen Bereiches liegen. Berechnung der Parkplatzzahl siehe Anhang.

### ART. 16

Bepflanzung

Entlang der Wohn- und Spielstrasse sind als Aufwertung des Strassenraumes mindestens fünf Bäume zwingend vorzusehen. Sie dienen gleichzeitig der Verkehrsberuhigung. Die Standorte sind orientierend. Es sind ortstypische Bäume zu pflanzen.

Böschung

Die Böschung gegen die Kantonsstrasse wird im heutigen Zustand belassen. Es dürfen keine massiven Kunstbauten (Stützmauern, Blockwurf) erstellt werden.

## **ART. 17**

Spielplätze

Die Wohn- und Spielstrasse ist so auszubilden, dass sie sich für das Befahren mit Kindervelos und Rollschuhen, das Spielen von Federball etc. eignet. Der motorisierte Verkehr muss sich langsam abwickeln.

Für Kleinkinder befinden sich Spielplätze zwischen den Häusern K und L sowie L und M. Gegen die Kantonsstrasse sind wirksame Sicherheitsvorkehrungen (Zaun, Hecke) zu erstellen.

Bei den Einfamilienhäusern werden die Spielplätze in den privaten Gartenbereichen erstellt.

Nachweis für die Mehrfamilienhaus-Parzellen im Anhang.

Erstellungstermine:

Ein Kleinkinderspielplatz muss nach der Erstellung des ersten Mehrfamilienhauses, der zweite spätestens nach der Erstellung des dritten Mehrfamilienhauses erstellt werden.

## **ART. 18**

Entsorgung

Containerplätze gemäss Gestaltungsplan. Kompostierung pro Parzelle.

## **ART. 19**

Dachformen

Zulässig ist eine ruhige, einheitliche Dachgestaltung. Gestattet sind, auf das ganze Gebiet, Pult- und Flachdächer. Der Dachneigungswinkel beträgt 6° bis 10°. Bei eingeschossigen Gebäuden sind begrünte Flachdächer zulässig.

Bei den Häusern A, B, C und D sind auch Satteldächer mit einer Dachneigung von 10° bis 40° zulässig. Im Rahmen des BZR sind Dachaufbauten möglich.

## **ART. 20**

Bedachung

Material: Blecheindeckung (nicht blendend) oder extensiv begrünte Flachdächer.

Bei den Häusern A, B, C und D sind auch Ziegel (dunkelbraun, grau oder anthrazit) zulässig.

#### **ART. 21**

Fassaden Verputz, Sichtbeton, Holz, Eternit, Trespapplatten. Farbgebung im Sinne von Art. 2 des Gestaltungsplan-Reglementes.

Andere Materialien sind nur in Absprache mit dem Gemeinderat möglich.

#### **ART. 22**

Energieversorgung Die Wahl des Heizsystems bleibt frei. Sonnenkollektoren in Dachflächen sind gestattet, sie sollten sich jedoch in die Dachfläche integrieren und keine störenden Reflexionen auslösen.

#### **ART. 23**

Zivilschutzräume Je nach Bauinteressenten und Terminen der verschiedenen Bauvorhaben können (zur Vermeidung von inopportunen Vorinvestitionen) für jedes Haus separat die nötigen Schutzplätze im betreffenden Keller oder in gemeinsamen Sammelschutzräumen untergebracht werden. Es besteht aber auch die Möglichkeit des Einkaufs in bestehende Schutzräume.

#### **ART. 24**

Etappierung Massgebend für die Etappierung der Siedlung sind ein sinnvoller Bauablauf, möglichst geringe Immissionen für die Erstbewohner und kleine Vorinvestitionen für gemeinschaftliche Anlagen.

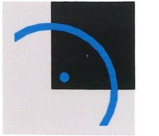
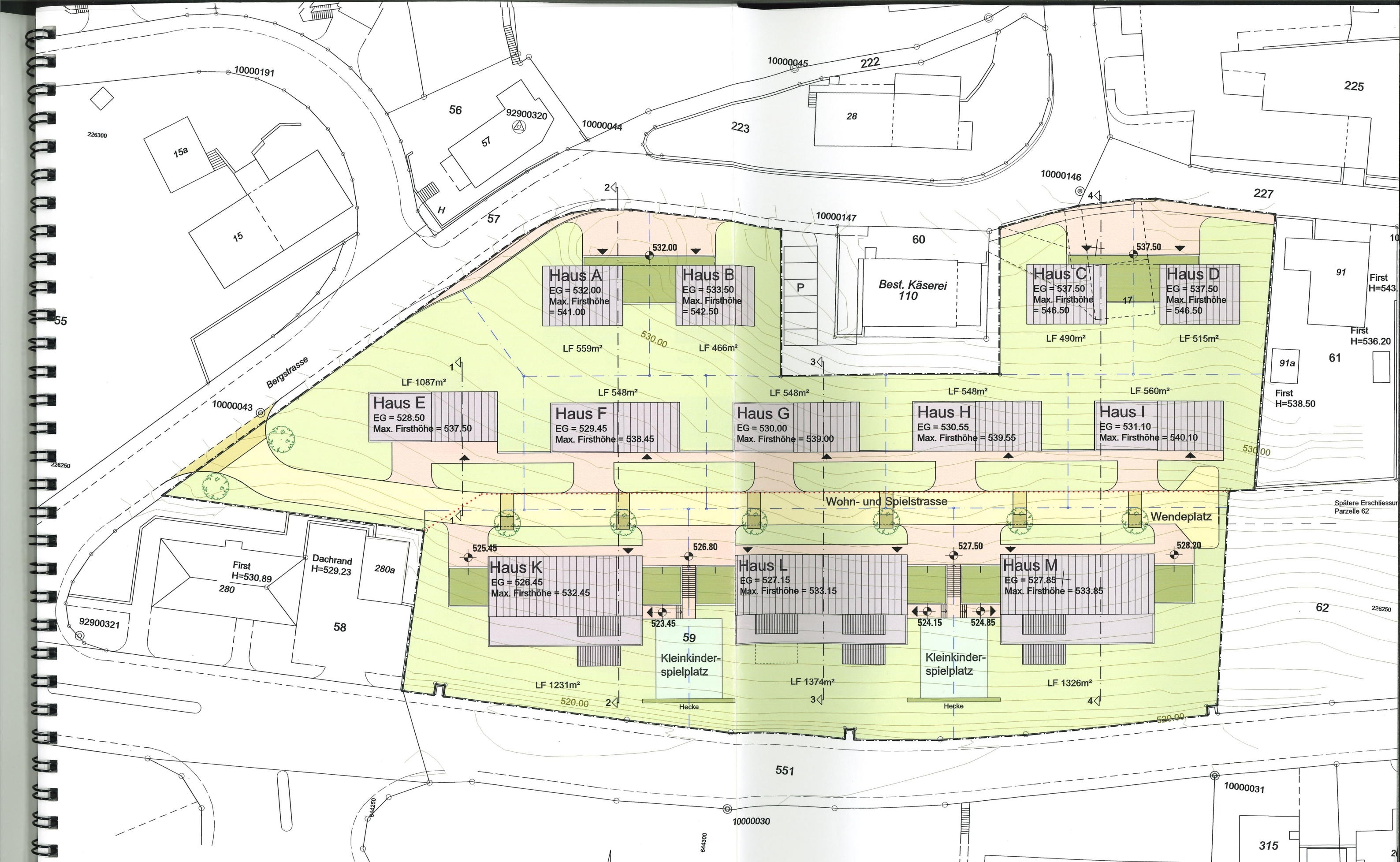
#### **ART. 25**

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

## **ART. 26**

### **Ausnahmen**

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



Gestaltungsplan "Sonnenblick", 6242 Wauwil

**Situation**

Erbengemeinschaft Hunkeler-Gräni

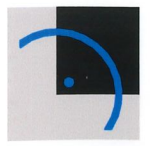
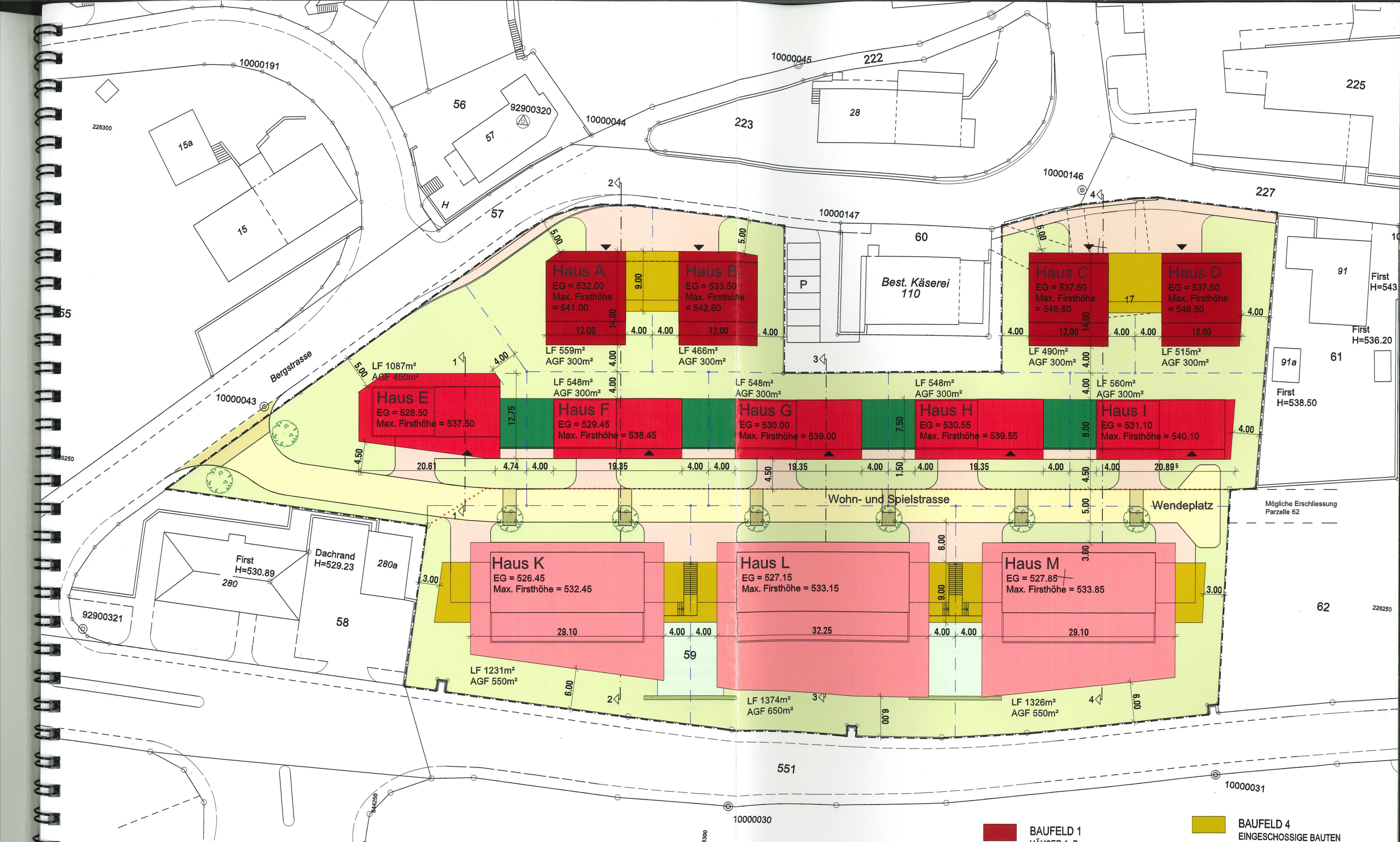
W. & R. LEUENBERGER AG DIPL. ARCHITEKTEN ETH/HTL  
 DUBEMATT 2, 6026 RAIN, TEL. 041 459 72 00, FAX 041 459 72 09

P:\1200\1220g\PLAN\VORPROJE\Rev. Gestaltungsplan\Gestaltungspläne.PLN



- ..... ZONENGRENZE
- GRENZEN
- GESTALTUNGSPLANPERIMETER





Gestaltungsplan "Sonnenblick", 6242 Wauwil  
**Baufelderplan**  
 Erbgemeinschaft Hunkeler-Gräni

**1220G**  
**Mst. 1:500**  
 25.10.02 / AB

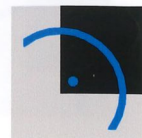
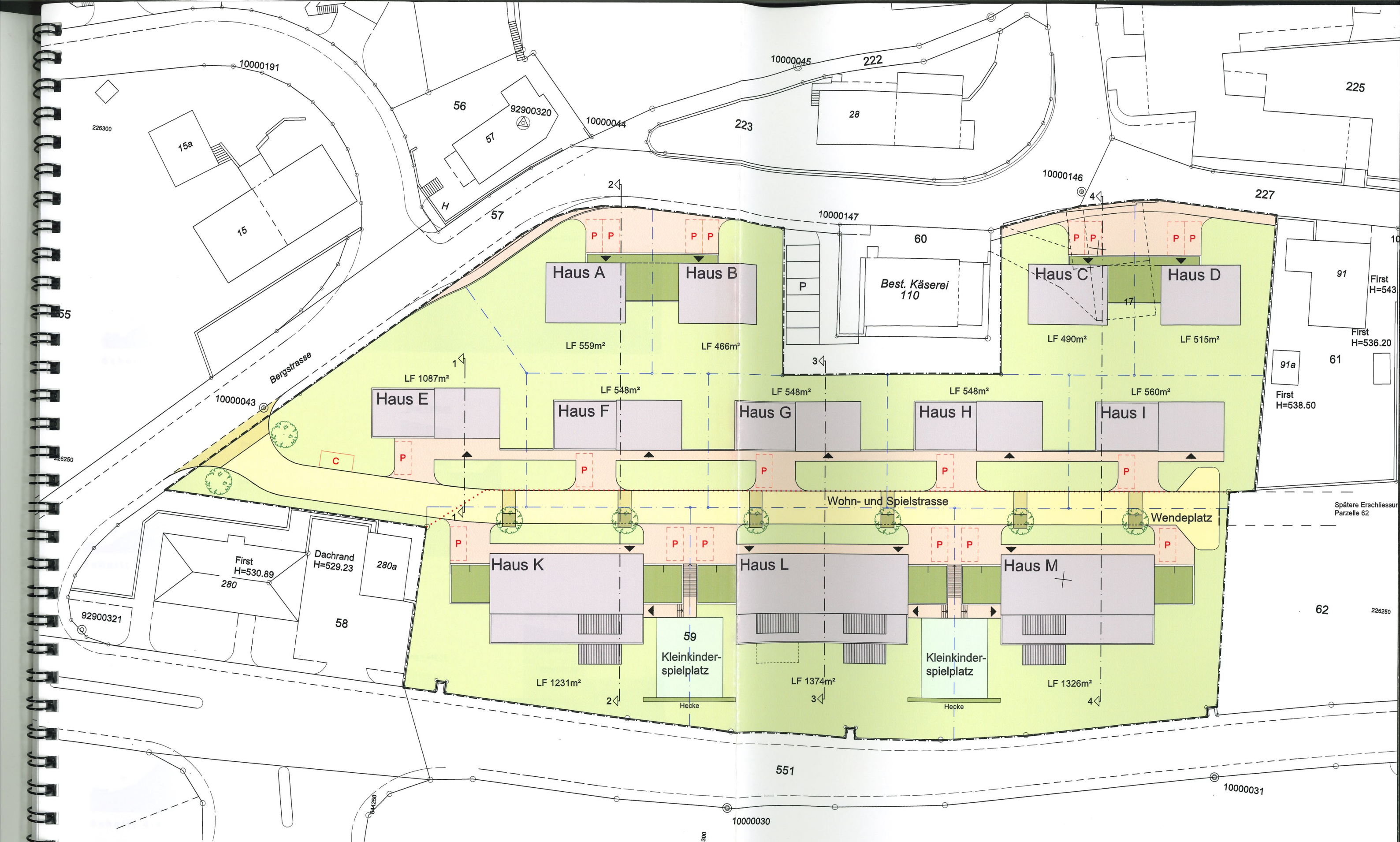
W. & R. LEUENBERGER AG DIPL. ARCHITEKTEN ETH/HTL  
 DUBEMATT 2 6026 RAIN, TEL. 041 459 72 00, FAX 041 459 72 09  
 P:\1200\1220g\PLAN\VORPROJEI\Rev. Gestaltungsplan\Gestaltungspläne.PLN



- ..... ZONENGRENZE
- GRENZEN
- GESTALTUNGSPLANPERIMETER

- BAUFELD 1  
HÄUSER A, B,  
2 VOLLGESCHOSSE
- BAUFELD 4  
EINGESCHOSSIGE BAUTEN  
GARAGEN, AUTOUnterSTÄNDE
- BAUFELD 5  
EINGESCHOSSIGE NEBENBAUTEN  
IM UntERGESCHOSSBEREICH  
FLACHDÄCHER, BEGRÜNT
- BAUFELD 2  
HÄUSER E, F, G, H, I  
2 VOLLGESCHOSSE
- BAUFELD 3  
HÄUSER K, L, M  
2 VOLLGESCHOSSE

HÄUSER C, D  
 2 VOLLGESCHOSSE UND  
 UntERGESSCH ALS VOLLGESCHOSS



Gestaltungsplan "Sonnenblick", 6242 Wauwil

# Erschliessung/Aussenraum Mst. 1:500

Erbengemeinschaft Hunkeler-Gräni

1220G

Mst. 1:500

25.10.02 / AB

W. & R. LEUENBERGER AG DIPL. ARCHITEKTEN ETH/HTL  
DUBEMATT 2, 6026 RAIN, TEL. 041 459 72 00, FAX 041 459 72 09

P:\1200\1220g\PLANIVORPROJE\Rev. Gestaltungsplan\Gestaltungspläne.PLN



..... ZONENGRENZE

--- GRENZEN

--- GESTALTUNGSPLANPERIMETER

WOHN- UND SPIELSTRASSE  
SICKERFÄHIGER BELAG

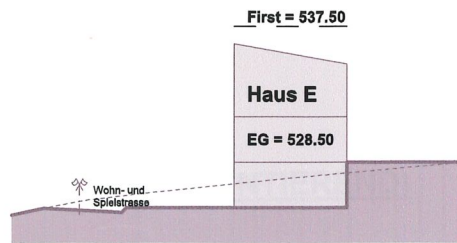
GRÜNFLÄCHE  
RASEN, MAGERWIESE, NUTZGARTEN

SPIELPLATZ  
RASEN, SICKERFÄHIGER BELAG

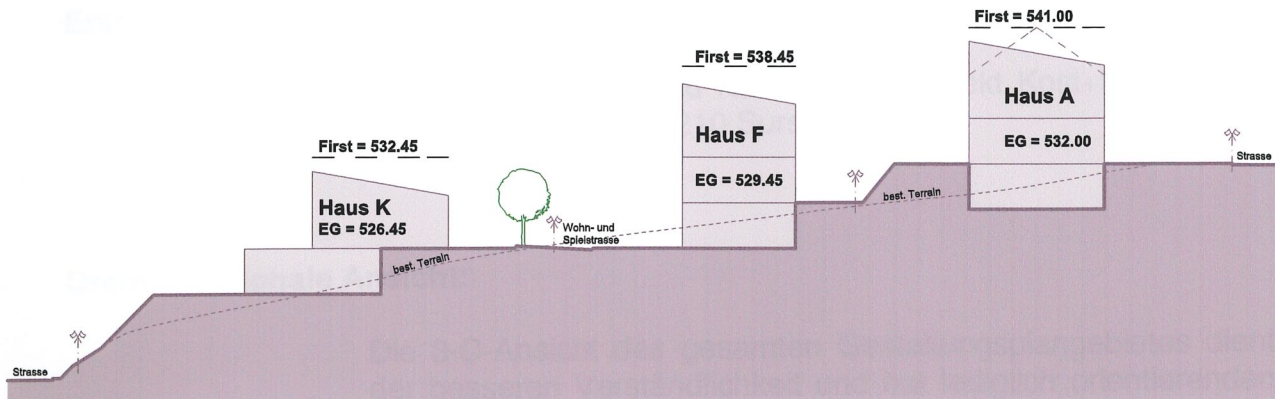
BÄUME

BEREICH FÜR CONTAINER

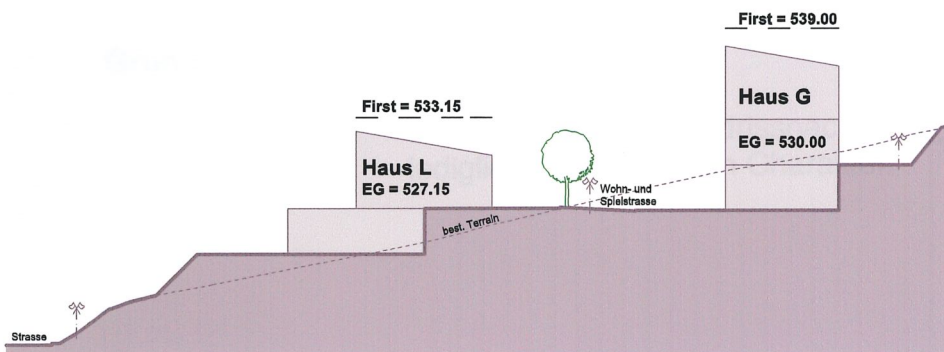
BEREICH FÜR BESUCHER-  
PARKPLÄTZE  
SICKERFÄHIGER BELAG



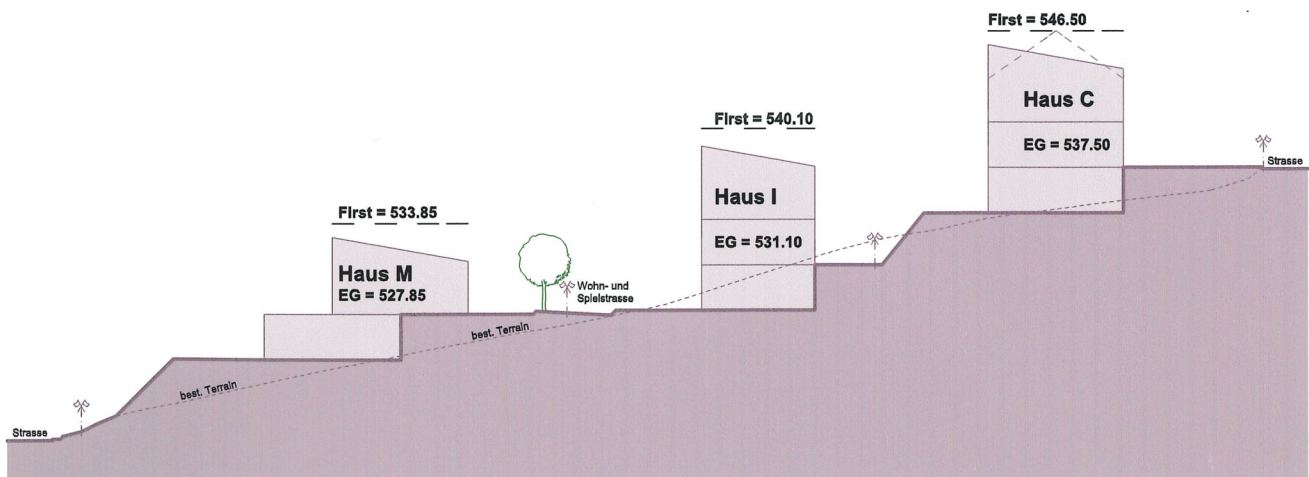
Schnitt 1-1



Schnitt 2-2



Schnitt 3-3



Schnitt 4-4

Gestaltungsplan "Sonnenblick", 6242 Wauwil

## Schemaschnitte

Erbengemeinschaft Hunkeler-Gräni

1220G  
Mst. 1:500

25.10.02 / AB

W. & R. LEUENBERGER AG DIPL. ARCHITEKTEN ETH/HTL  
DUBEMATT 2, 6026 RAIN, TEL. 041 459 72 00, FAX 041 459 72 09

P:\1200\1220g\PLAN\VORPROJE\Rev. Gestaltungsplan\Gestaltungspläne.PLN

## ANHANG ZUM GESTALTUNGSPLAN (ORIENTIEREND)

### **Erschliessung/Kanalisation:**

Gemäss Strassen- und Kanalisationsprojekt Kost+Partner AG,  
Industriestrasse 14, 6210 Sursee.

### **Dreidimensionale Ansicht:**

Die 3-D-Ansicht des gesamten Gestaltungsplangebietes dient der besseren Verständlichkeit und hat lediglich orientierenden Charakter. Sie ersetzt Modell und Aussteckung.

### **Grundrissnachweis:**

Der beiliegende Grundrissnachweis (Erdgeschoss Haus K) hat lediglich orientierenden Charakter.

## SPIELPLÄTZE

Minimaler Bedarf gemäss PBG: 20 % der anrechenbaren Geschossfläche der Mehrfamilienhäuser.

$$1'750.00 \text{ m}^2 * 0,20 = \mathbf{350.00 \text{ m}^2}$$

\*Anrechenbare Geschossfläche ohne Einfamilienhäuser.

### **Vorhanden gemäss Gestaltungsplan:**

Die Spielplätze der Häuser A bis I befinden sich in den privaten Gartenbereichen der entsprechenden Häuser!

Die Spielstrasse wird zu 1/2 der effektiven Fläche gerechnet!

Kleinkinderspielplätze Häuser K, L, M	240.00 m <sup>2</sup>
Spielstrasse: 700 m <sup>2</sup> x 1/2	<u>350.00 m<sup>2</sup></u>
<b>Total</b>	<b><u>590.00 m<sup>2</sup></u></b>

## PARKPLÄTZE

Minimaler Bedarf gemäss dem zurzeit gültigen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Wauwil:

Erforderlich für Wohnen: 1,5 Parkplätze pro Wohnung

Häuser A, B, C, D	4 Wohnungen	6.0 PP
Häuser E, F, G, H, I	5 Wohnungen	7.5 PP
Häuser K, L, M	6 Wohnungen (evtl. 7)	<u>10.5 PP</u>
<b>Total erforderlich</b>		<b><u>24.0 PP</u></b>

### **Erforderlich gemäss Gestaltungsplan: 3 Parkplätze pro Wohnung**

Garagen:

Häuser A, B, C, D	4.0 PP
Häuser E, F, G, H, I	10.0 PP
Häuser K, L, M	12.0 PP

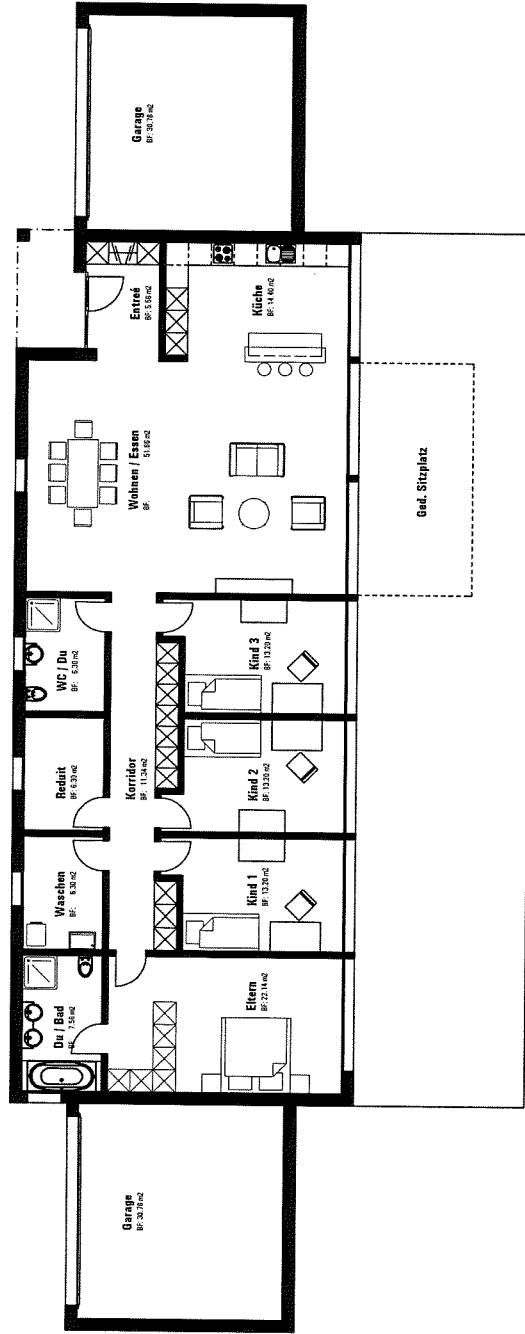
Besucherparkplätze:

Häuser A, B, C, D	8.0 PP
Häuser E, F, G, H, I	5.0 PP
Häuser K, L, M	<u>6.0 PP</u>

<b>Total vorhanden</b>	<b><u>45.0 PP</u></b>
------------------------	-----------------------



Gestaltungsplan „Sonnenblick“ 6242 Wauwil



Grundrissnachweis  
MFH K Mst. 1:200

# Protokoll Gemeinderat Wauwil

---

Sitzung vom: 07. Dezember 2004

Vorsitz: Gemeindepräsident René Kaufmann

Anwesend: Vizepräsident Stefan Imbach  
Gemeindeamtfrau Annelies Gassmann-Wechsler  
Sozialvorsteherin Beatrix Felder-Lampart  
Schulverwalterin Vreni Gassmann-Koller

Protokoll: Gemeindeschreiber Beat Röllli

Ort: Sitzungszimmer Gemeindehaus

Zeit: 13.30 - 19.30 Uhr

Protokollgenehmigung: Das Protokoll der letzten Sitzung wird genehmigt.

Termine: MI 08.12.2004 10.00 Uhr Weihnachtsbummel Dorfzentrum  
DI 14.12.2004 20.00 Uhr Gemeindeversammlung  
DO 16.12.2004 19.00 Uhr Verwaltungssessen  
DI 21.12.2004 13.30 Uhr nächste GR-Sitzung

---

B2. BAUPOLIZEI, HOCHBAU 439  
B2.02.03. Baugesuche, Baubewilligungen  
**Einfache Gesellschaft MBL / Kuhn-Walser Fritz und Inga**  
**Parzelle-Nr. 59, Bergstrasse 4, GB Wauwil**  
Baubewilligung für Neubau Doppel Einfamilienhaus

Der Einfachen Gesellschaft MBL, Buttisholz und Fritz und Inga Kuhn-Walser, Schötz, wird die Baubewilligung (Nr. 933) ausgestellt für den Neubau eines Doppel Einfamilienhauses, Parz. Nr. 59, Bergstrasse 4 a + b (Sonnenblick).

Die geringfügige Gestaltungsplanänderung wird bewilligt, nachdem die betroffenen Grundeigentümer im Quartier Sonnenblick der Anpassung zugestimmt haben. Die vorsorgliche Einsprache von Margrit Helfenstein betreffend der Quelle wird an den Zivilrichter gewiesen.

---