

Ortsplanungsrevision Wauwil

Informationsveranstaltung 20. Januar 2025

Wauwil
am Santenberg



Ablauf

- | | |
|--|--------------|
| 1. Begrüssung und Einleitung | Rolf Butz |
| 2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung | Rolf Butz |
| 3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision | ZEITRAUM |
| 4. Öffentliche Auflage | Anton Felder |
| 5. Fragen | alle |
| 6. Abschluss | Rolf Butz |



1. Begrüssung und Einleitung



Luftbild 1964 (Wikipedia)

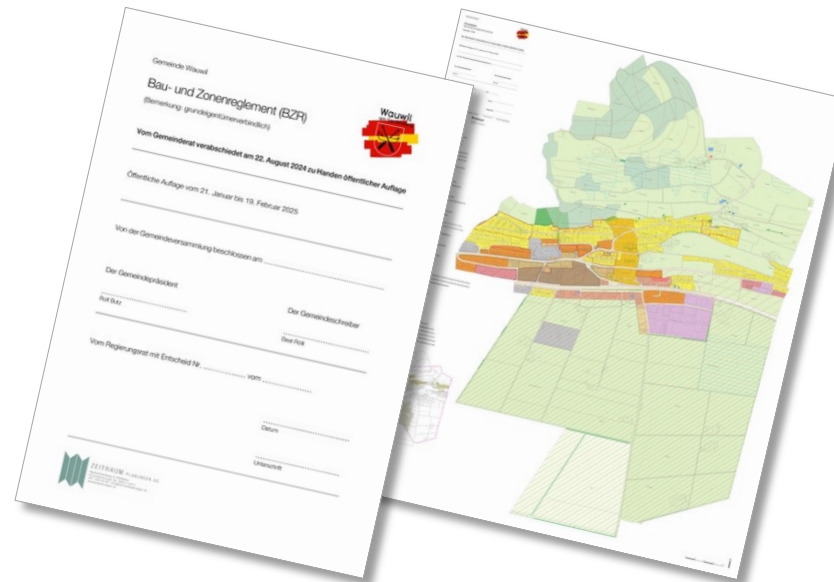


Luftbild 2023

1. Begrüssung und Einleitung

Wo stehen wir?

öffentliche Auflage vom
21. Januar bis 19. Februar 2025



1. Begrüssung und Einleitung

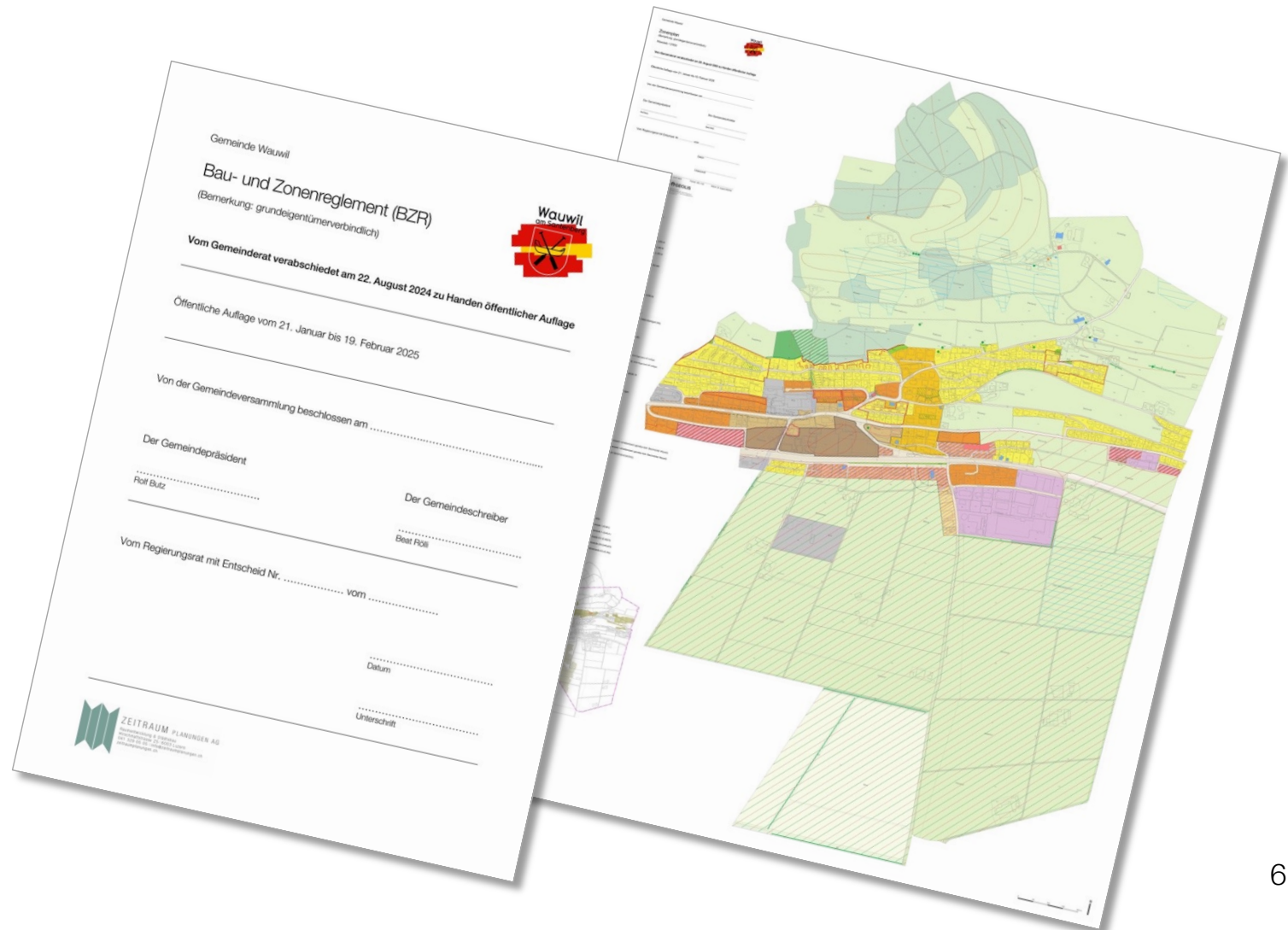
Erarbeitung Ortsplanungsrevision

Ortsplanungskommission:

- Ivo Kreienbühl, Gemeindepräsident bis Ende August 2024
- Rolf Butz, Gemeindepräsident ab September 2024
- Daniel Keusch, Gemeinderat / Leiter Ressort Finanzen und Bau bis Ende August 2024
- Anton Felder, Gemeinderat / Leiter Bau und Infrastruktur ab September 2024
- Rolf Kaufmann, Vertreter Gewerbe
- Josef Hunkeler, Vertreter Landwirtschaft
- Roland Lüthy, Vertreter Die Mitte
- Roger Wyss, Vertreter SVP
- André Vogel, Vertreter FDP
- Daniel Kaufmann (Projektleiter), Ortsplaner ZEITRAUM Planungen AG
- Jeantine Burri, Ortsplanerin ZEITRAUM Planungen AG

2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung

Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung



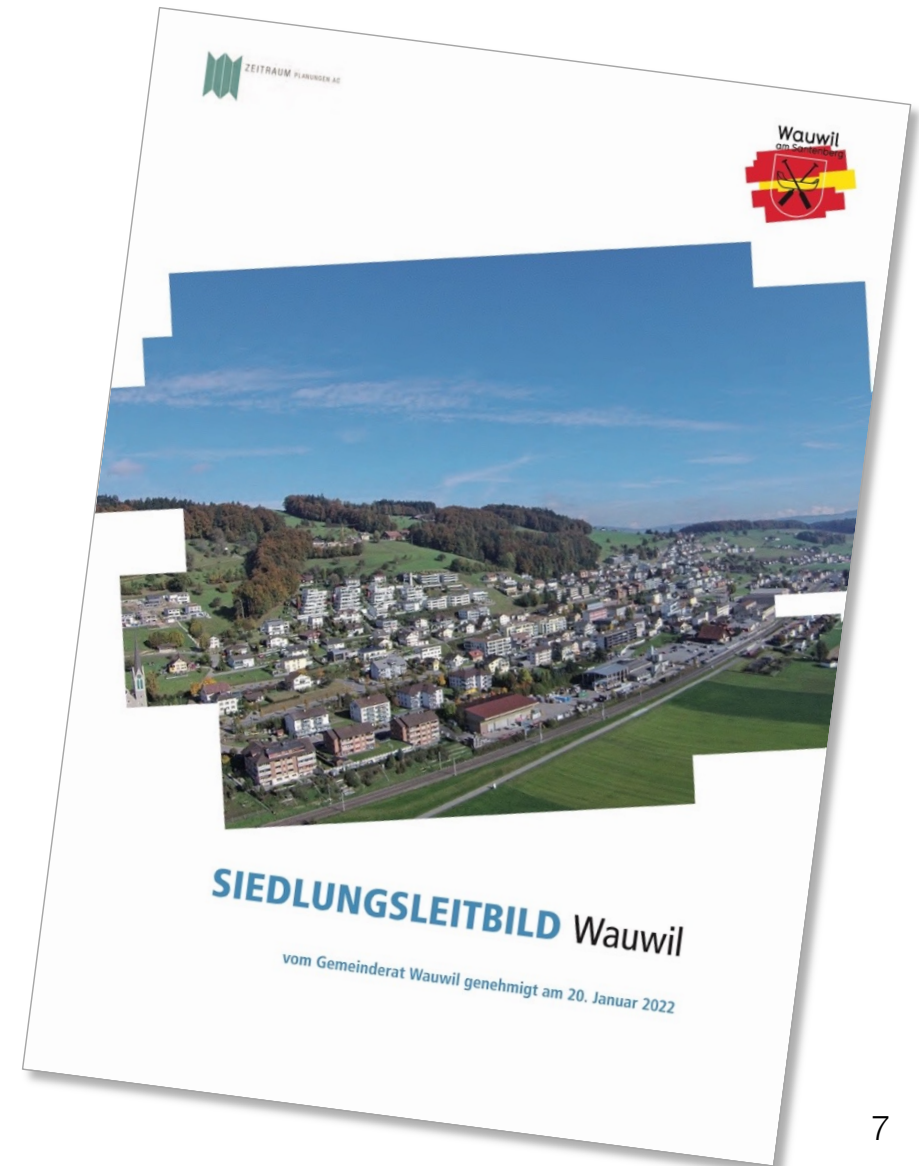
2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung

Siedlungsleitbild Wauwil

Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision diene das Siedlungsleitbild, welches am 20. Januar 2022 vom Gemeinderat genehmigt wurde.

Der Gemeinderat und die Ortsplanungskommission haben bei der Umsetzung darauf geachtet, weitgehend dem Siedlungsleitbild zu entsprechen.

Bei der Abwägung verschiedener Interessen ist es jedoch nicht möglich, das Siedlungsleitbild in allen Punkten exakt umzusetzen.



2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung

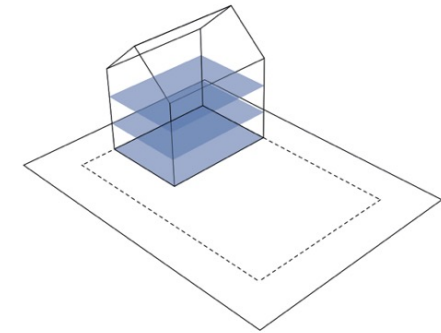
Planungs- und Baugesetz (PBG, PBV)

Revidiertes Planungs- und Baugesetz auf Basis der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) u.a.:

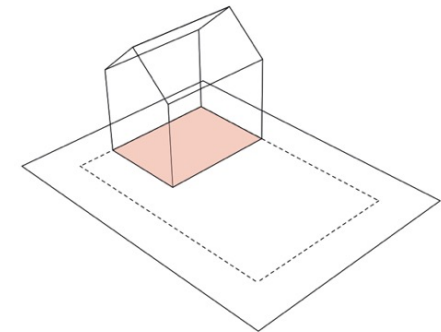
- Ausnützungsziffer → Überbauungsziffer
- Abschaffung Geschossbezeichnung
- neue Regelung zu Höhen und Grenzabständen

Wesentliche Elemente der Ortsplanungsrevision

- Umsetzung IVHB / aktuelles PBG
- Umsetzung Rückzonungsstrategie Kanton Luzern
- Umgang mit Gestaltungsplänen



Ausnützungsziffer (AZ)



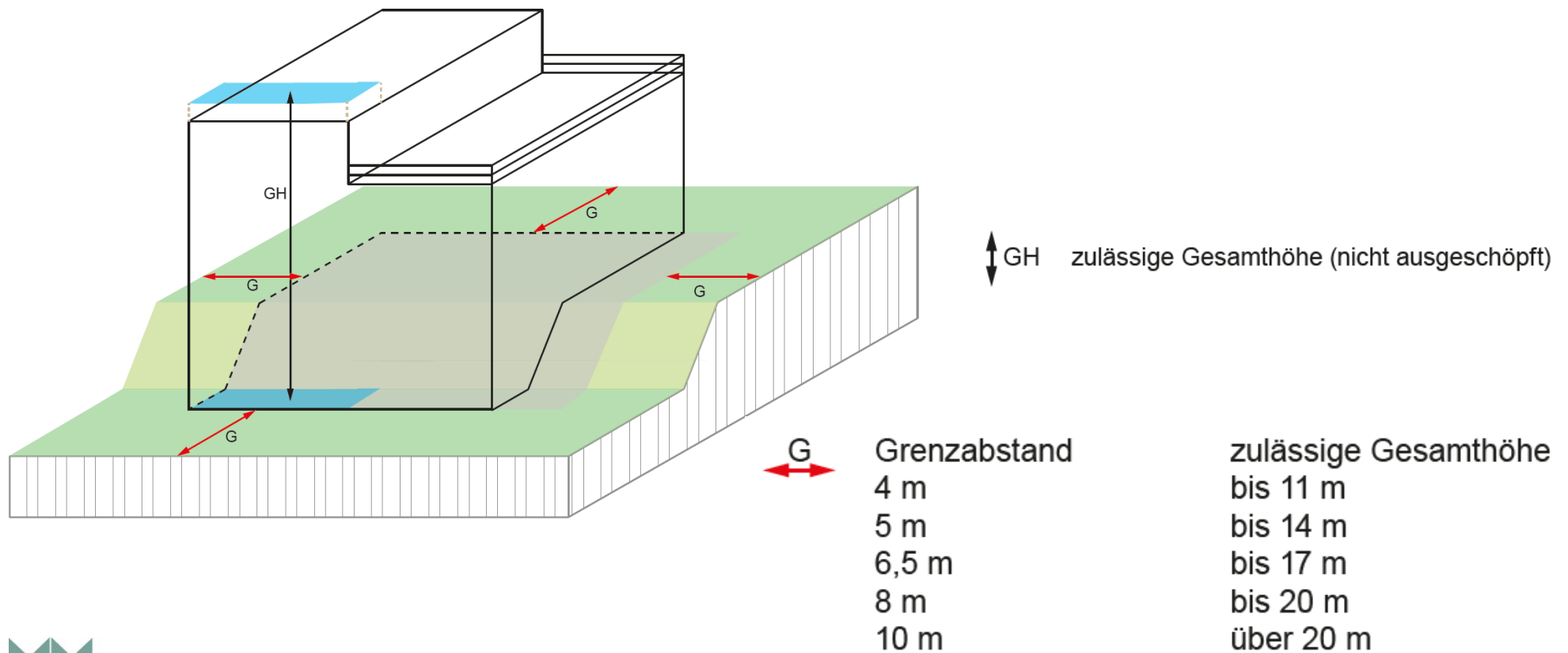
Überbauungsziffer (ÜZ)





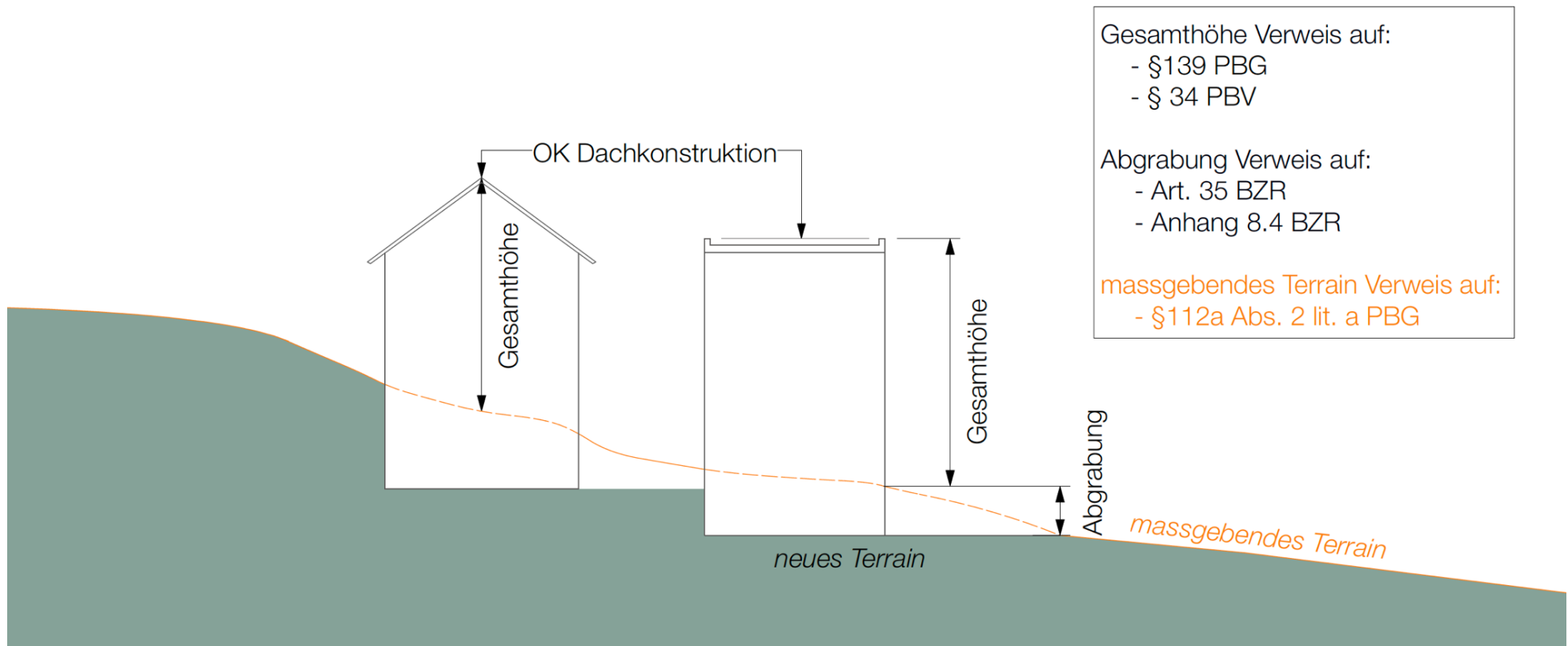
2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung

Grenzabstand, abhängig von Gesamthöhe (§122 Abs. 1 PBG)



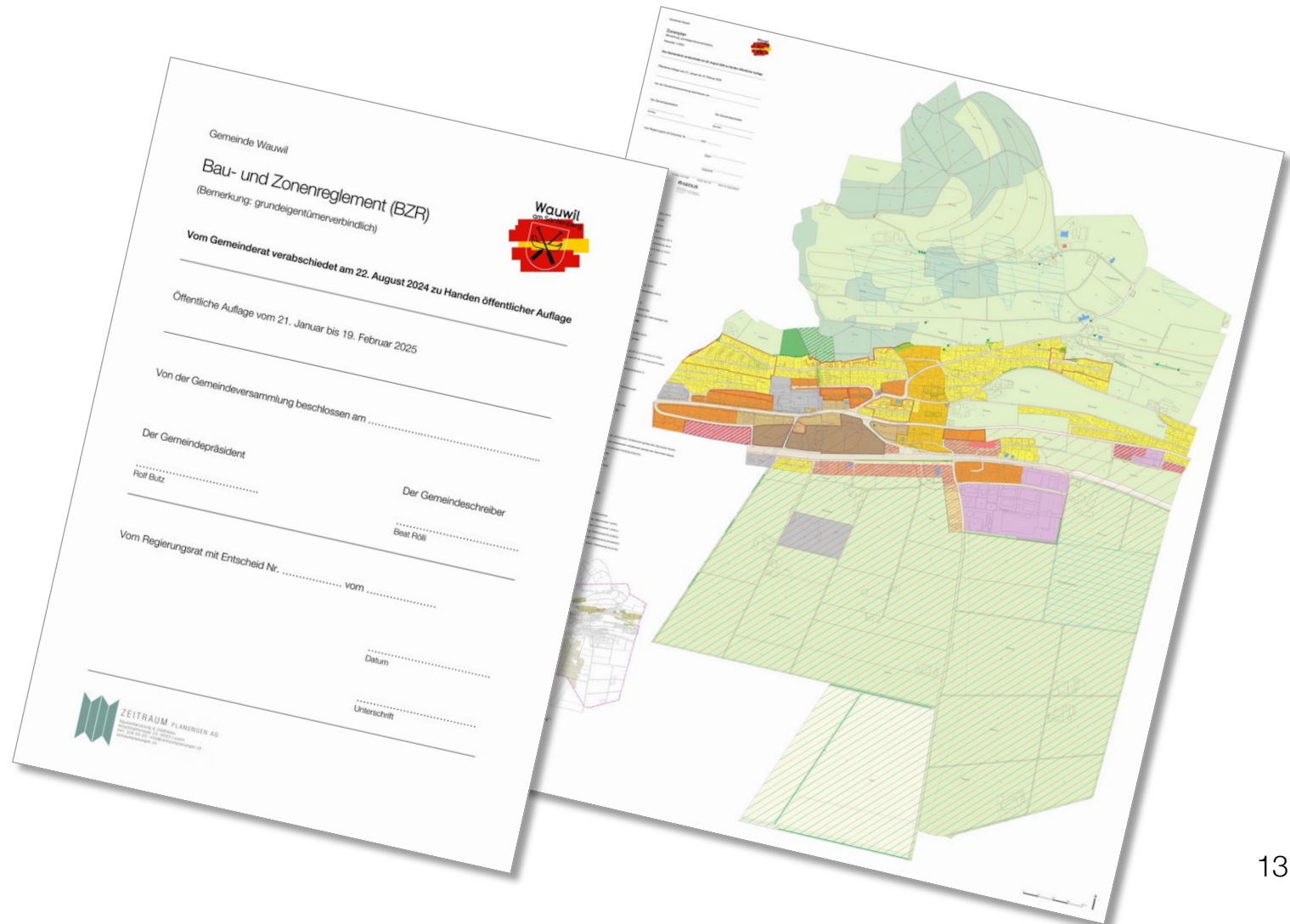
2. Ausgangslage und Motivation der Ortsplanung

Gesamthöhen (Art. 10 BZR)



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Bau- und Zonenreglement/ Zonenplan



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Systematik Bau- und Zonenreglement

Die neue Systematik **orientiert sich am revidierten PBG, PBV und dem vom Kanton Luzern bereitgestellten Muster-BZR**. In seiner Struktur entspricht das neue BZR Wauwil weitestgehend dem verbindlichen Teil des Muster-BZR. Es ist in folgende Abschnitte unterteilt:

I. Allgemeines

II. Zonenbestimmungen

III. Bauvorschriften

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Anhänge

Gemeinde Wauwil

Bau- und Zonenreglement (BZR)

(Bemerkung: grundeigentümerverbindlich)

Vom Gemeinderat verabschiedet am 22. August 2024 zu Händen öffentlicher Auflage

Öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 19. Februar 2025

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident
Rolf Butz

Der Gemeindeschreiber
Beat Rölli

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

 ZEITRAUM PLANUNGEN AG
Hauptverwaltung, 6. Stockwerk
Hauptstrasse 25, 69103 Luzern
Tel. 041 318 46 46, info@zeitraumplanungen.ch
zeitraumplanungen.ch

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Bau- und Zonenreglement/ Zonenplan

I. ALLGEMEINES

- Art. 1 Zweck
- Art. 2 Zuständigkeit
- Art. 3 Qualität
- Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren
- Art. 5 Siedlungsrand
- Art. 6 Zoneneinteilung
- Art. 7 Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 3 Qualität

¹ Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind qualitativ zu gestalten und müssen sich gut in die bauliche Umgebung und Landschaft einfügen.

² Für die Eingliederung sind in Ergänzung zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen:

- Prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers
- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen
- Die zweckmässige Anordnung und Dimensionierung der Aussengeschoß- und Umgebungsflächen
- benachbarte Bauten und Anlagen
- Gestaltung, Materialwahl und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen
- Gestaltung der Aussengeschoß- und Umgebungsflächen der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und der Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum
- Umgebungsgestaltung gemäss den Freiraumrichtlinien des Gemeinderats, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen, Terrainveränderungen, Stützmauern, Parkierung und Sichtzonen

³ Ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 4 wird gefordert für Gestaltungspläne und Bauvorhaben, bei welchen eines der nachfolgenden Kriterien gegeben ist:

- a) ortsbaulich wichtig,
- b) mit besonderem öffentlichem Interesse.

Ziel: Qualitätsvolle Bauten, Anlagen und Freiräume

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 4 Qualitätssichernde Verfahren

¹ Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren sind erfüllt, wenn eines der nachfolgenden Verfahren durchgeführt wird:

- a) Mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern liegen vor und in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium sind mindestens zwei externe Fachpersonen (Ortsbau / Architektur / Landschaftsarchitektur) und die Gemeinde vertreten. Der Gemeinderat ist an der Vorbereitung und Durchführung des Verfahrens, insbesondere bei der Zieldefinition, zu beteiligen.
- b) Der Gemeinderat stimmt einem begleitenden Verfahren, welches der Grundeigentümer vorschlägt, zu. Der Grundeigentümer und der Gemeinderat bestimmen die Fachpersonen respektive das Fachgremium.

² Anfallende Aufwände gehen zu Lasten der Gesuchsteller.

Ziel: Angemessene Verfahren für Qualitätssicherung

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 5 Siedlungsrand

- ¹ Zu Beginn der Planungs- und Projektierungsarbeiten bei Bauten am Siedlungsrand (Übergang Bauzone zu Landwirtschaftszone) sind die Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild mit der Gemeinde zu klären.
- ² Bei Übergängen vom Siedlungs- zum Nichtsiedlungsgebiet ist der Aussenraum besonders sorgfältig zu gestalten. Die Übergänge sind insbesondere hinsichtlich Gestaltung und Bepflanzung auf die angrenzende Landschaft abzustimmen. Zulässig sind nur ökologisch wertvolle, einheimische, standortgerechte Pflanzen.
- ³ Stützmauern sind soweit möglich zu vermeiden. Wo sie notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und ab 10 m Länge zu gliedern und mit einheimischen Arten zu bepflanzen (siehe Skizzen im Anhang 8.1)
- ⁴ Der Gemeinderat ist ermächtigt, Fachpersonen oder Fachgremien einzusetzen, die ihn bei Planungs- und Baufragen am Siedlungsrand beraten (siehe Art. 2 Abs. 3 BZR).

Ziel: Qualitätssicherung Übergang Siedlung – Landschaft

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 7 Verfügbarkeit von Bauland und Etappierung

- ¹ Die Etappierung richtet sich gemäss Etappierungsplan im Anhang 9. Mit den Bauarbeiten der nächstfolgenden Etappe darf erst begonnen werden, wenn die vorherige Bebauungsetappe zu mindestens 80% vermietet / verkauft (Beurkundung) wurde (an Mieter / Endverbraucher).
- ² Tiefgaragen können unabhängig einer Etappierung realisiert werden.
- ³ Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Abweichungen von den vorgesehenen Etappierungen bewilligen.
- ⁴ Jede Etappe muss die erforderlichen Spiel- und Freizeitflächen aufweisen.
- ⁵ Bei der baulichen Etappierung von Arealen ist darauf zu achten, dass jeder Zwischenzustand funktioniert, eine positive Auswirkung auf das Ortsbild hat und jeweils einen Mehrwert zur vorangehenden Etappe bildet.
- ⁶ Der Gemeinderat kann mit der betroffenen Grundeigentümerschaft Verträge über die Sicherung der Verfügbarkeit von Bauland und die Etappierung gemäss § 38 PBG abschliessen.

**Ziel: - Keine Hortung von Bauland
- Lenkung der baulichen Entwicklung**

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Etappierungsplan

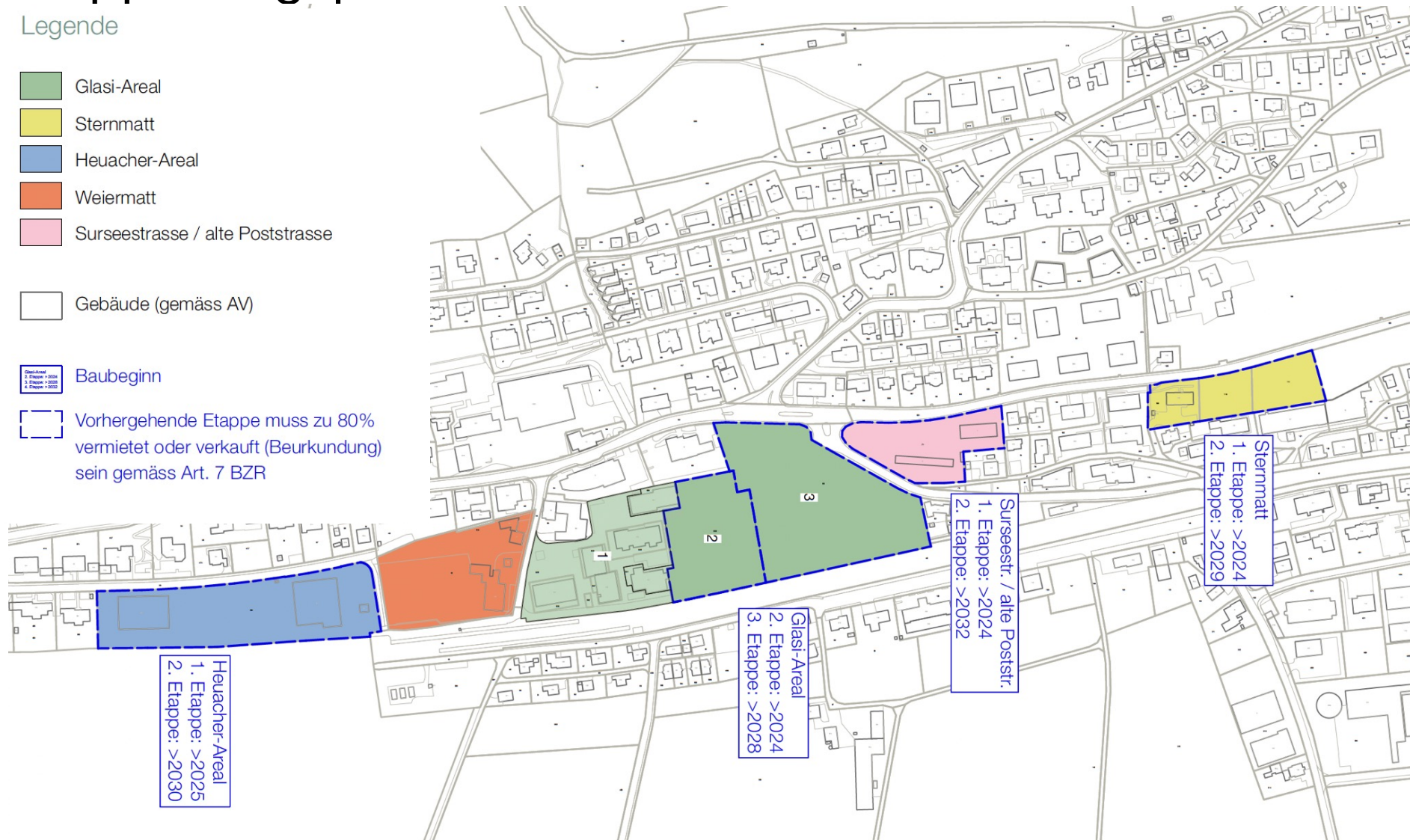
Legende

- Glasi-Areal
- Sternmatt
- Heuacher-Areal
- Weiermatt
- Surseestrasse / alte Poststrasse

Gebäude (gemäss AV)

Baubeginn

Vorhergehende Etappe muss zu 80% vermietet oder verkauft (Beurkundung) sein gemäss Art. 7 BZR



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Bau- und Zonenreglement/ Zonenplan

II. ZONENBESTIMMUNGEN

A. BAUZONEN

- Art. 8 Kernzone (K)
- Art. 9 Zentrumszone Glasi (ZGL)
- Art. 10 Wohnzonen A, B und C (W-A / W-B / W-C)
- Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften (GmS)
- Art. 12 Wohn- und Arbeitszone (WAr)
- Art. 13 Arbeitszone (Ar)
- Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke (öZ)
- Art. 15 Grünzone (Gr)
- Art. 16 Grünzone Gewässerraum (Gr-G)
- Art. 17 Verkehrszone (VeZ)

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Bezeichnung Wohnzonen

Zonenbezeichnung bisher

Anzahl Vollgeschosse:

- 3-geschossige Wohnzone (W3)
- 2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung (W2b)
- 2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung (W2a)

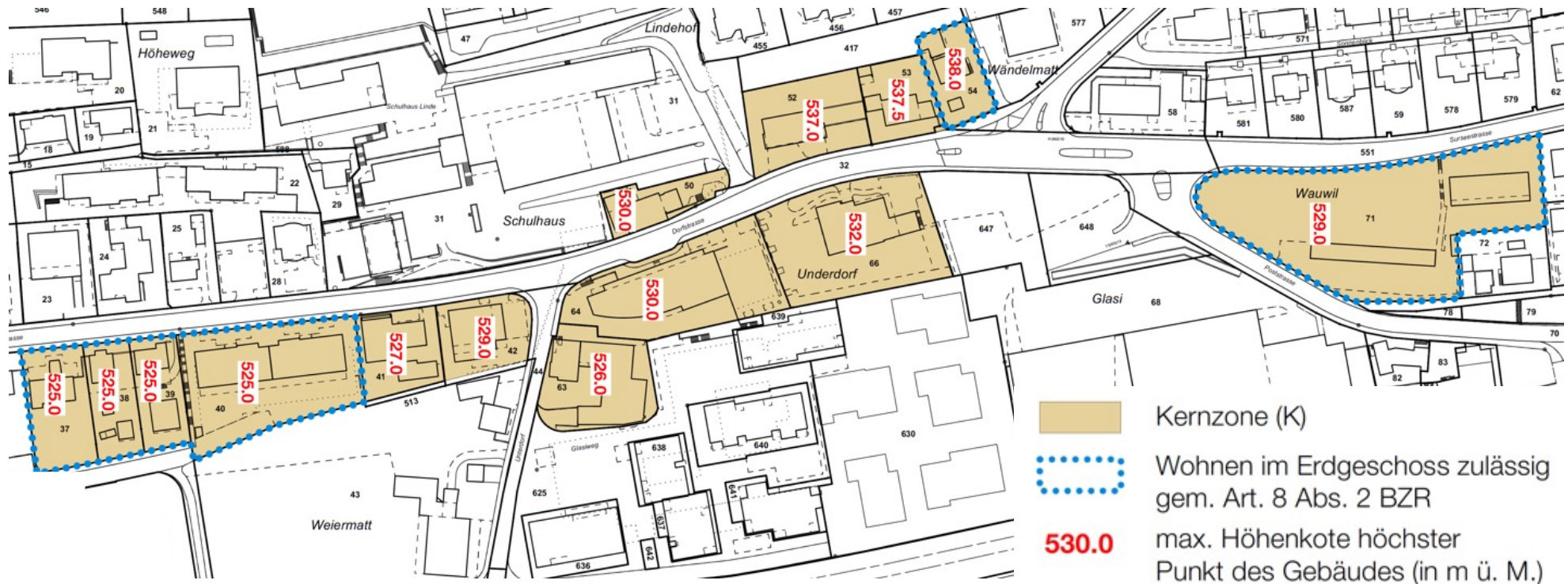
Zonenbezeichnung neu

Nach Dichte:

- Wohnzone A (W-A)
- Wohnzone B (W-B)
- Wohnzone C (W-C)

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 8 Kernzone

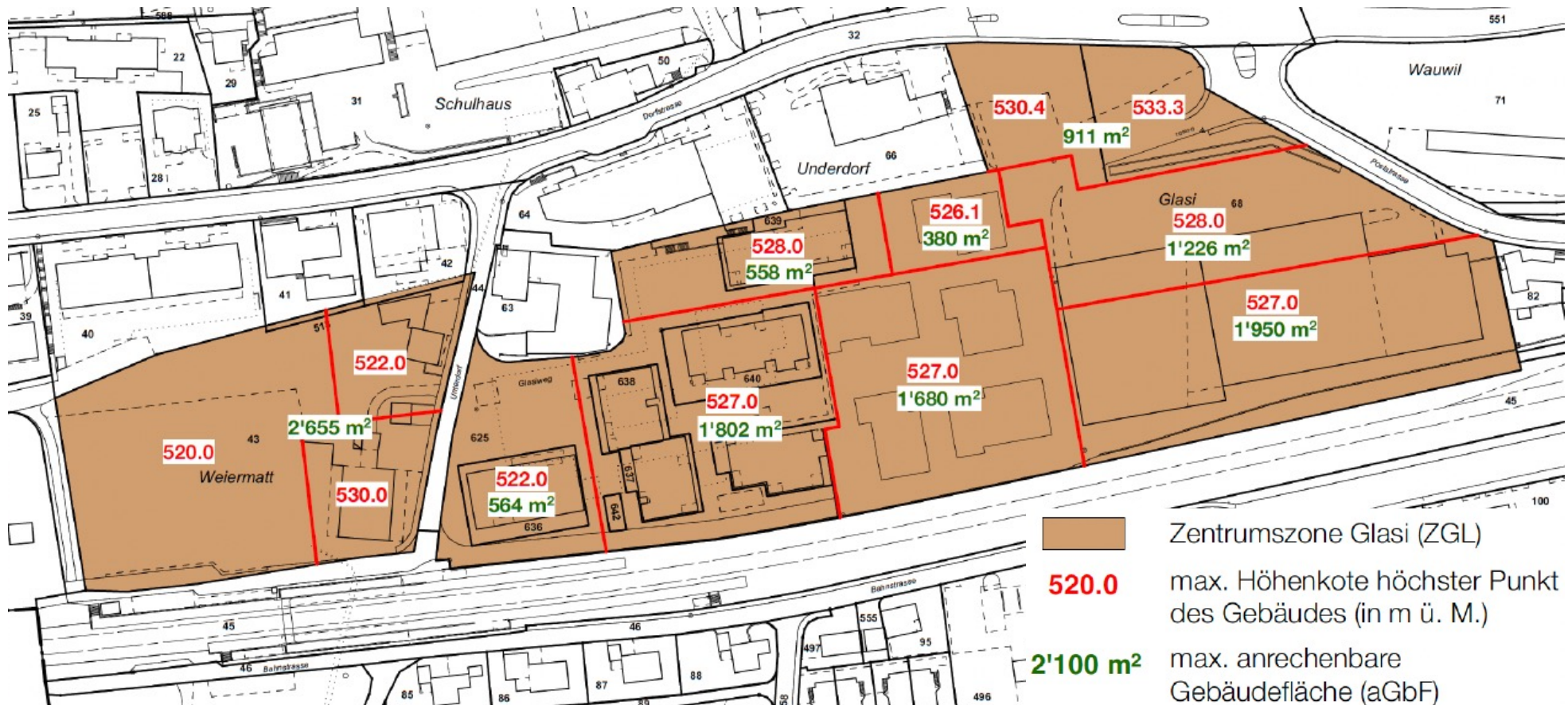


Ziel:

- Dichte Überbauung ermöglichen
- Dorf-/ Surseestrasse Richtung Süden: ca. 3 Geschosse sichtbar

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

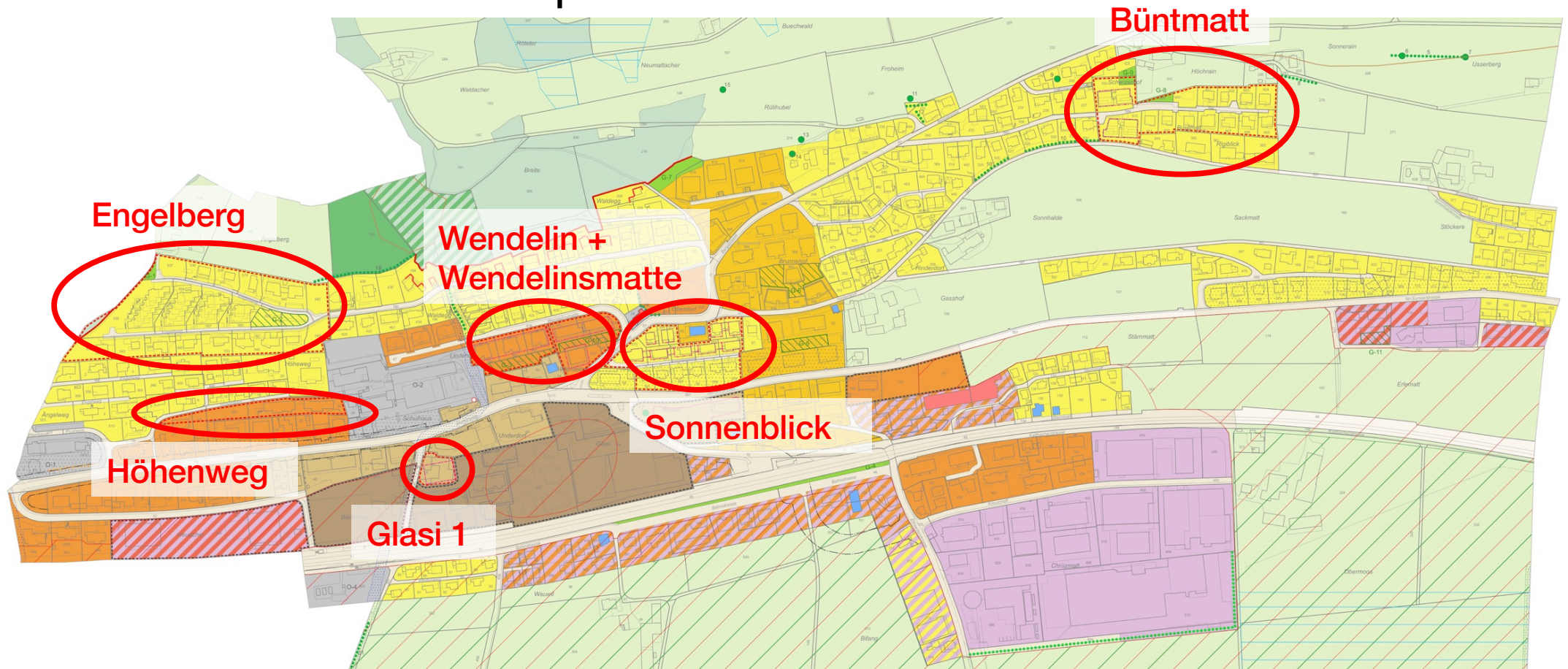
Art. 9 Zentrumszone Glasi



Ziel: - Dichte Überbauung
- Ermöglichen der bisherigen Volumen

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

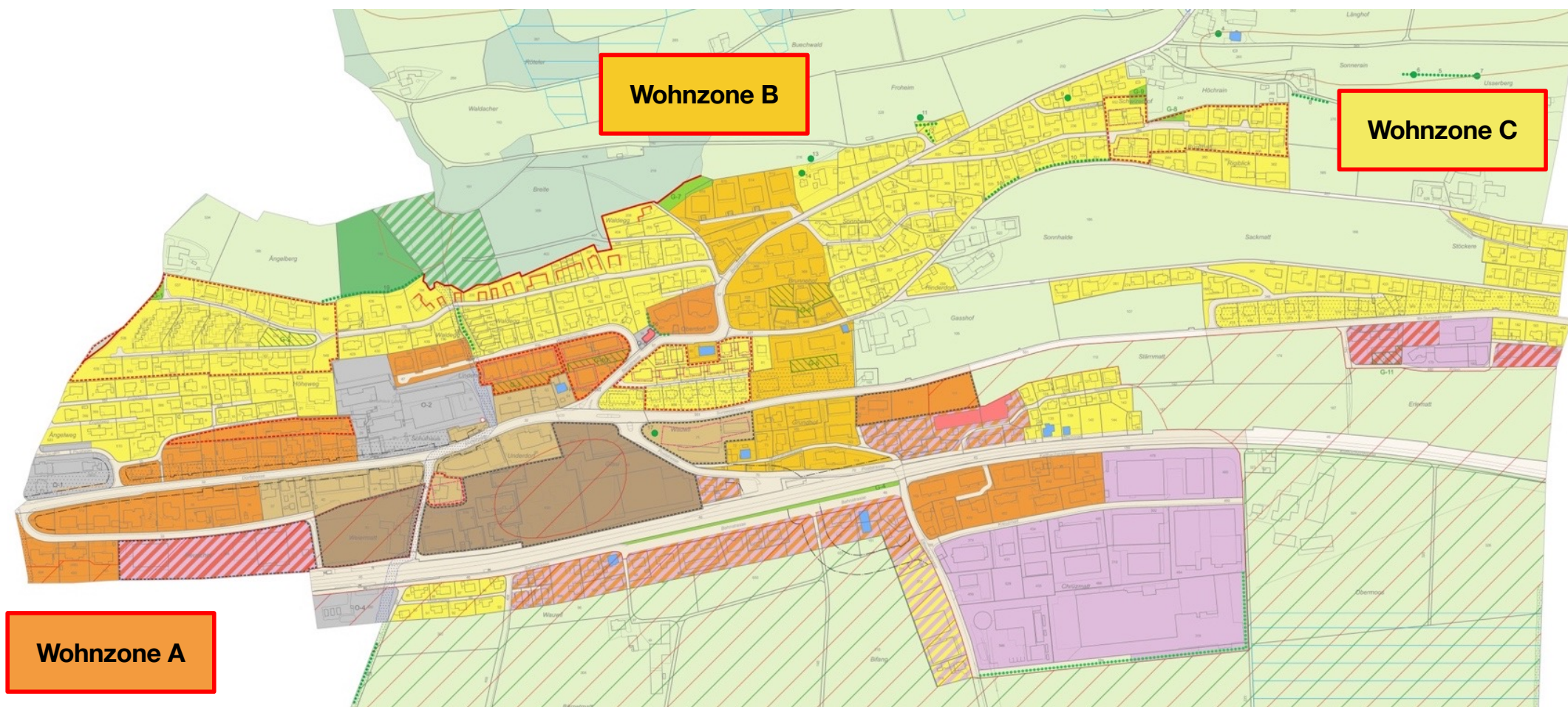
Art. 11 Gebiete mit Spezialvorschriften



Ziel: - Aufhebung der weitgehend realisierten Gestaltungspläne
- Ermöglichen der bisherigen Bauvolumen

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 10 Wohnzonen A, B und C



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Vorgehen Zonenbezeichnung Wohnzonen

Am Beispiel Wohnzone C (W-C)

- Möglichkeiten Gebäudehöhen bisher – neu
- GIS- Analyse Überbauungsziffer/ Höhenmasse
- Höhen/ Höhenbeschränkung aufgrund Begehung
- Überprüfung der Höhen aufgrund realisierter Gebäude (Schnitte)



- Raumplanungsbericht (S. 26 – 37)
- Bericht Gebietsanalysen

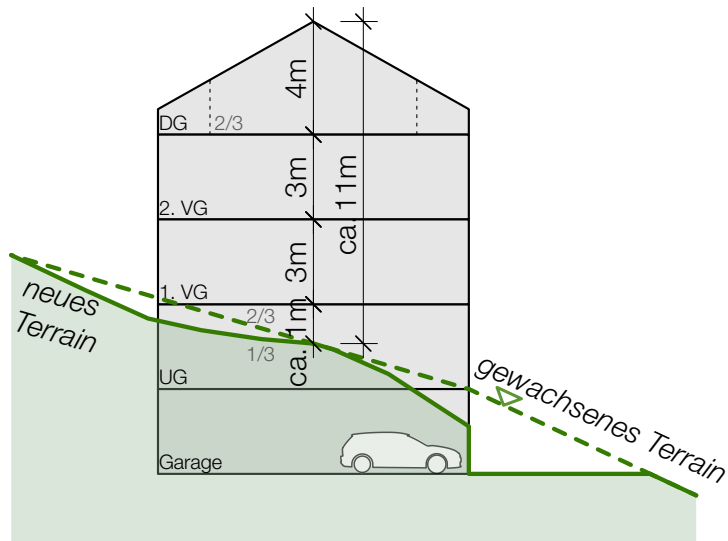


3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

max. Höhen BZR bisher

W2 locker/ W2 dicht

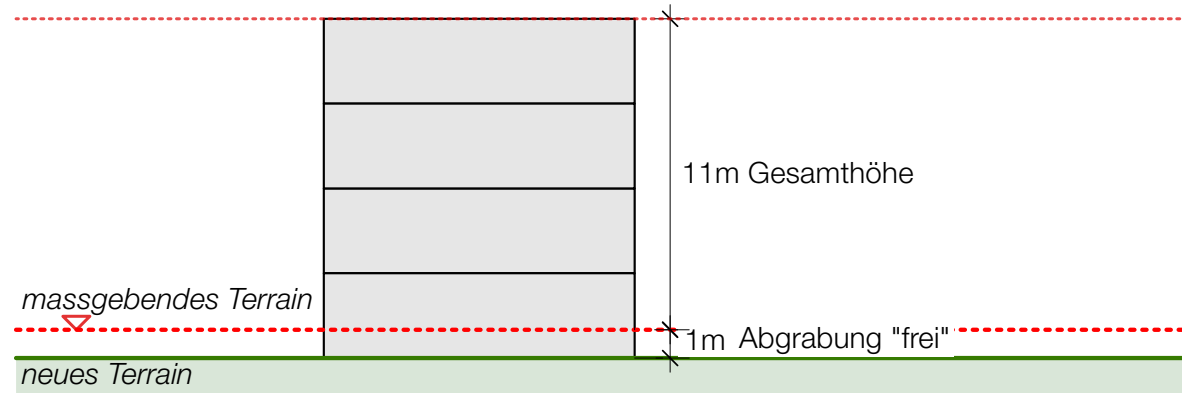
Art. 3 BZR: 2 Vollgeschosse



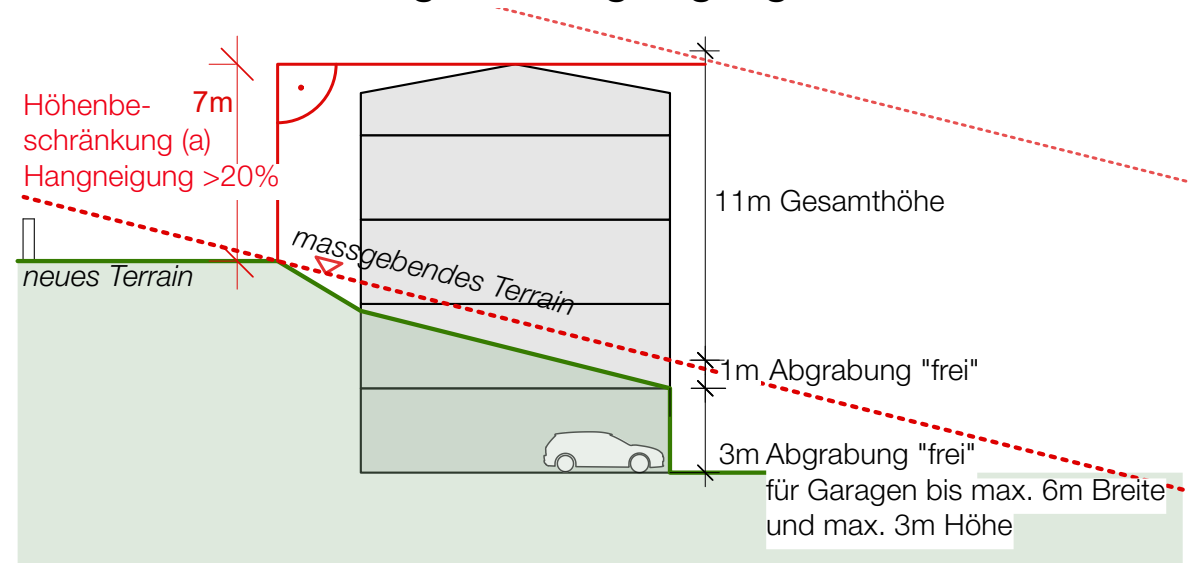
max. Höhen BZR neu

Wohnzone C (W-C)

Art. 10 BZR: Gesamthöhe 11m

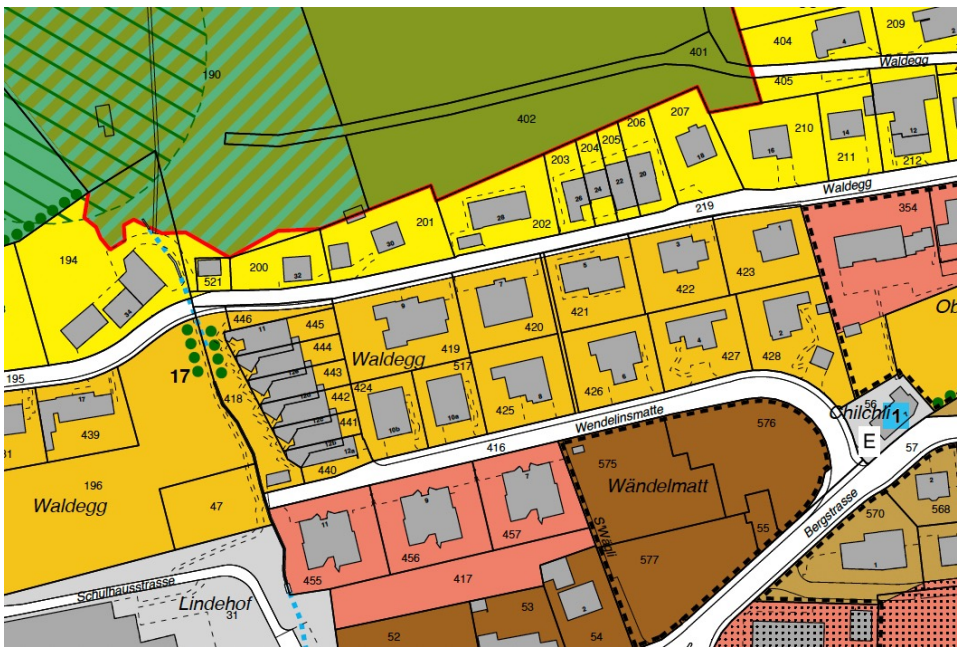


Höhenbeschränkung bei Hangneigung > 20%

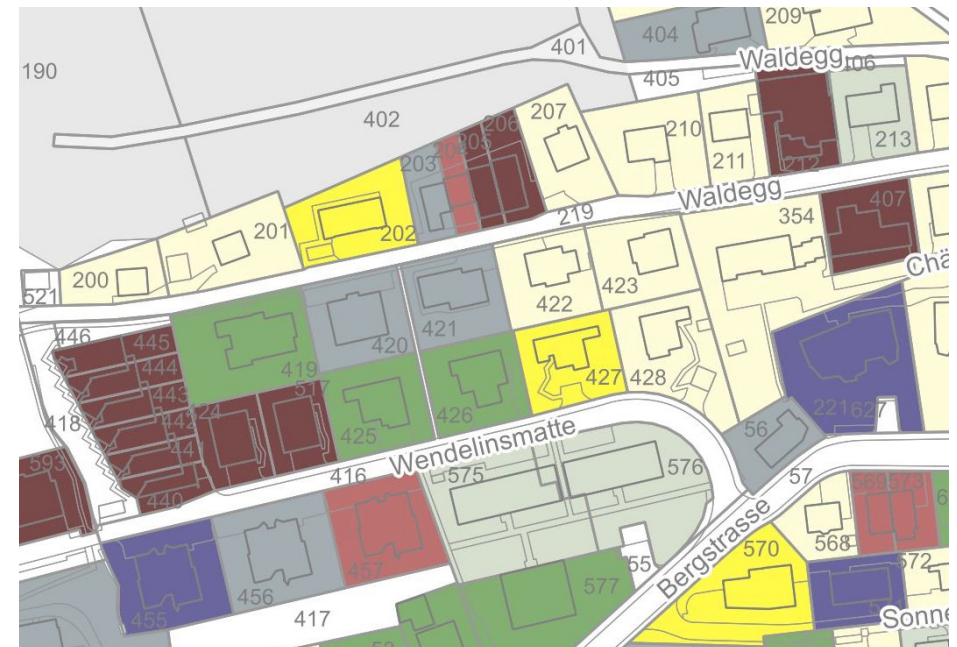


3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

GIS- Analyse Überbauungsziffer



- 2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung
- 2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung



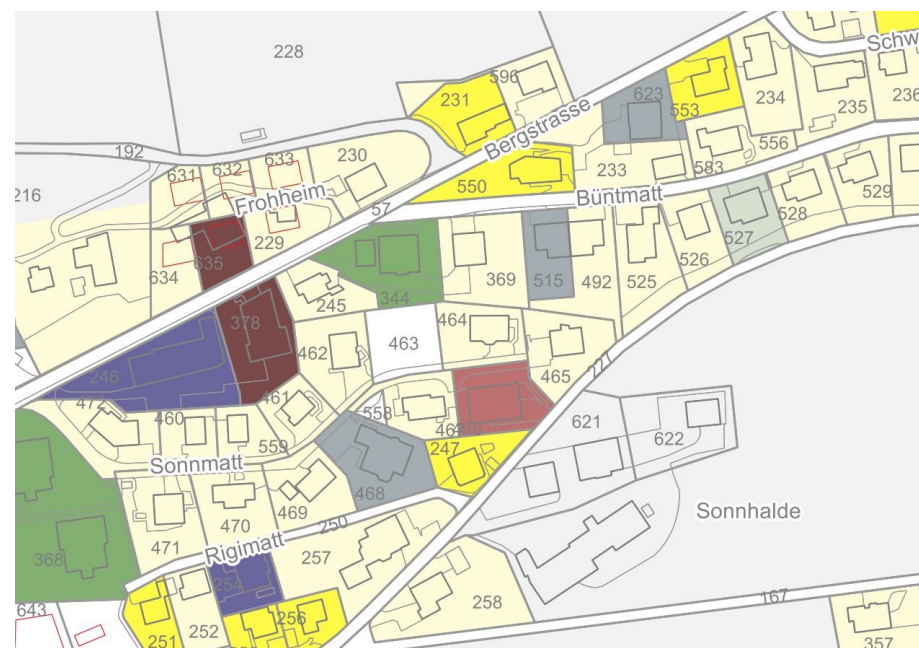
	0.01 - 0.20		0.26 - 0.27
	0.20 - 0.21		0.28 - 0.29
	0.22 - 0.23		0.30 - 0.31
	0.24 - 0.25		> 0.31
			unüberbaut

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

GIS- Analyse Überbauungsziffer



- 2-geschossige Wohnzone mit dichter Bebauung
- 2-geschossige Wohnzone mit lockerer Bebauung



	0.01 - 0.20		0.26 - 0.27
	0.20 - 0.21		0.28 - 0.29
	0.22 - 0.23		0.30 - 0.31
	0.24 - 0.25		> 0.31
			unüberbaut

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

GIS- Analyse Höhen



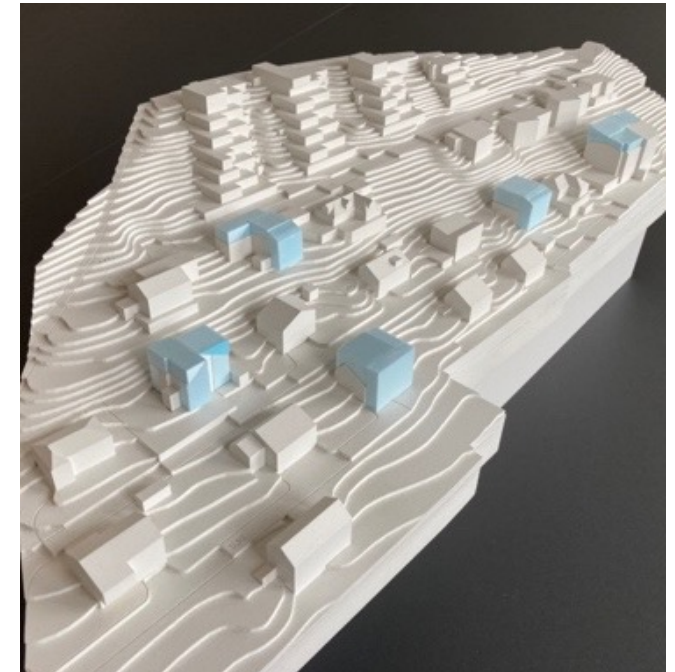
*Heutiges Terrain – höchster Punkt des Gebäudes

**nicht massgebendes Terrain*

Vorgehen Festlegung Gesamthöhen

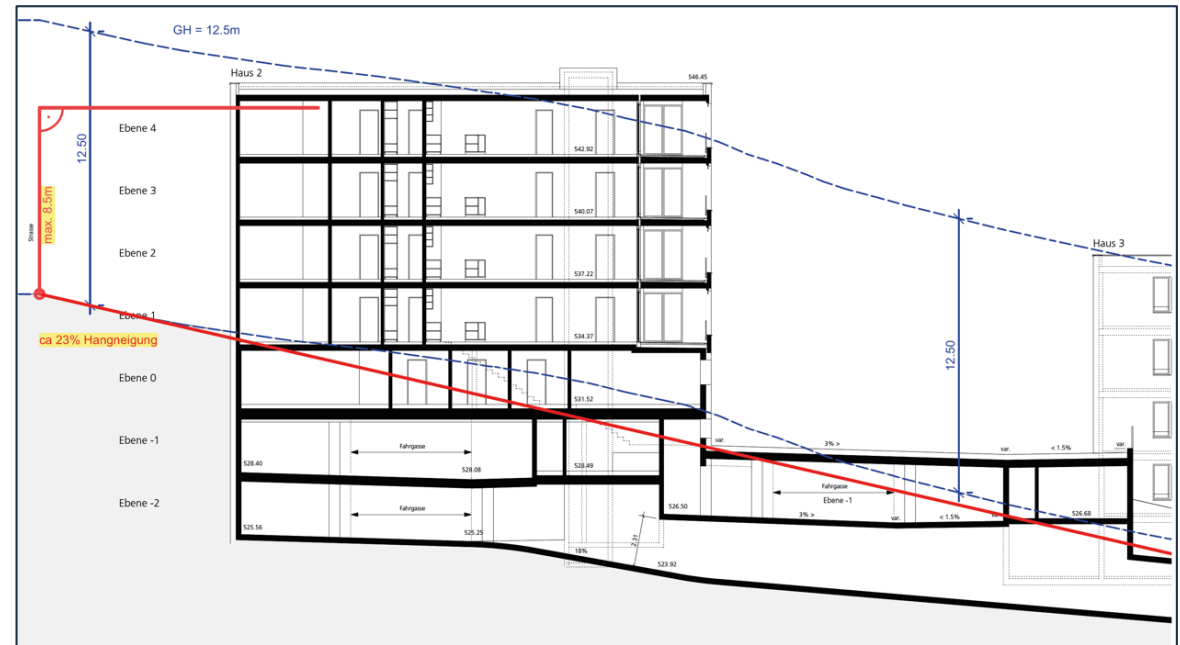
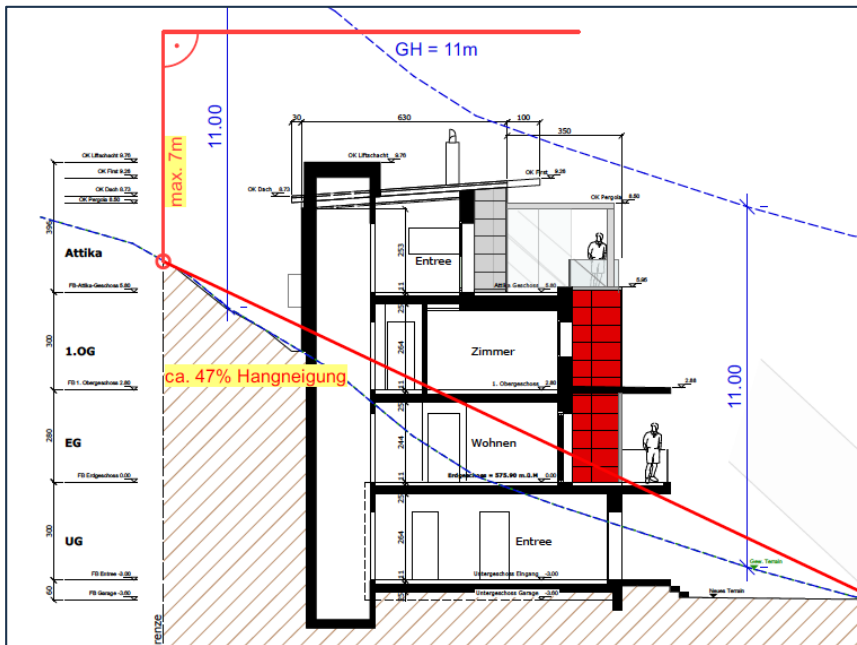
2. Ortsbegehung mit Messlatte

3. Überprüfung am Modell

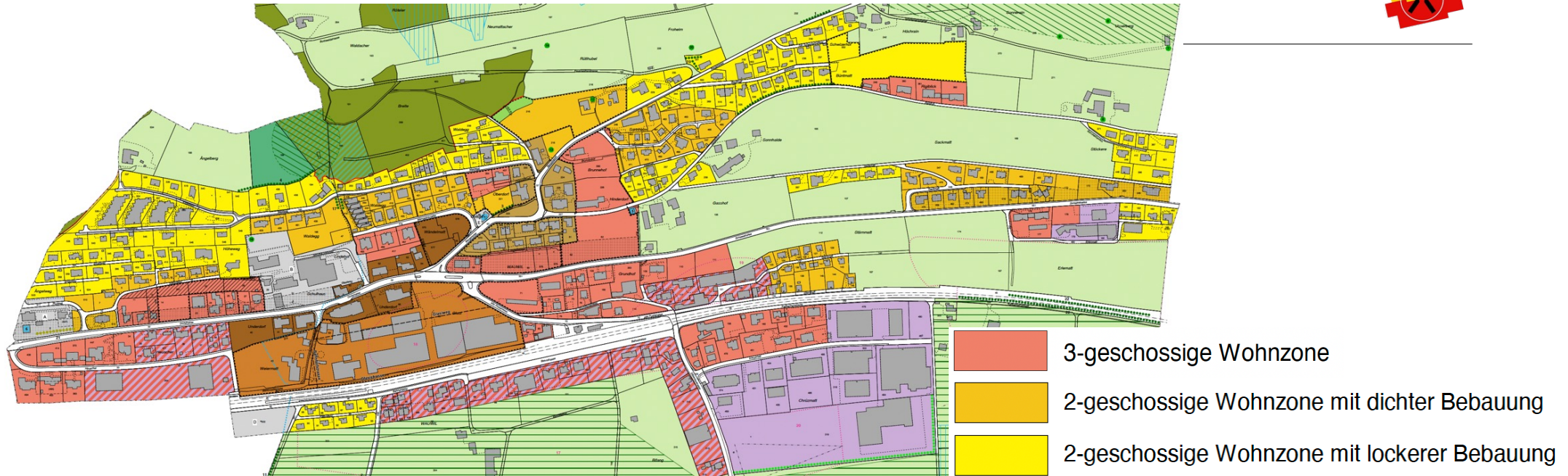


3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

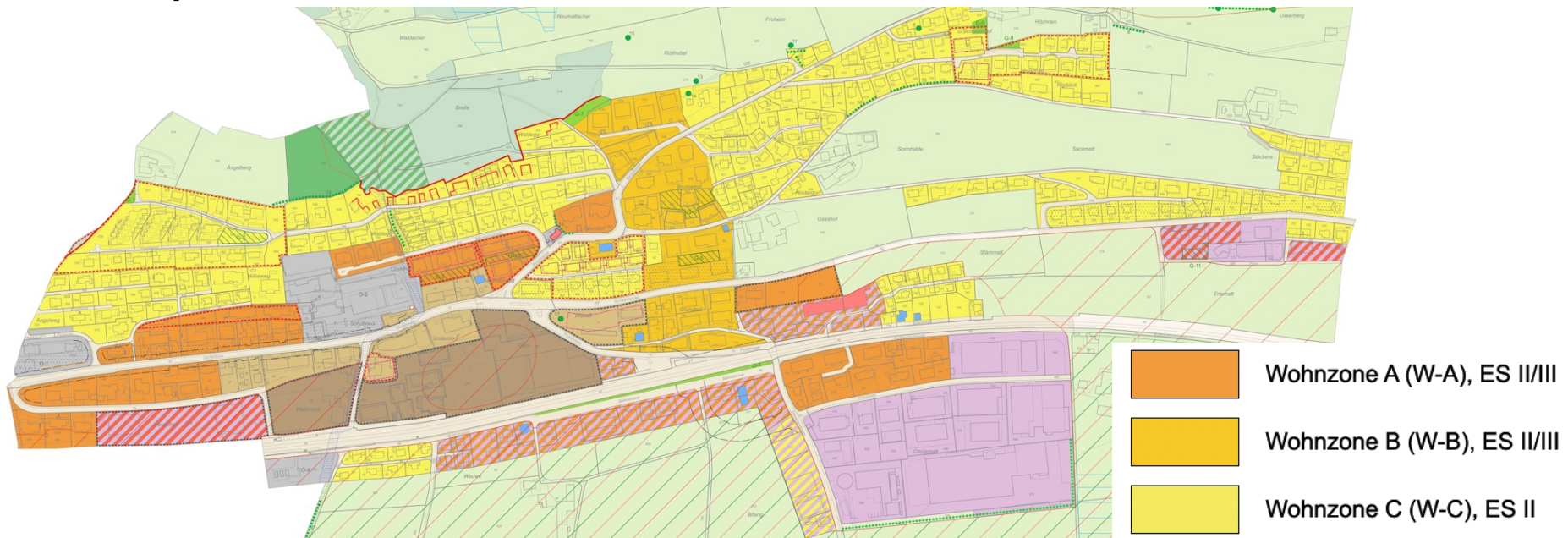
Schnitte



Zonenplan bisher



Zonenplan neu



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 10 Wohnzonen A, B und C

² Es gelten folgende Baumasse:

	Wohnzone A	Wohnzone B	Wohnzone C
max. Gesamthöhe	14 m	12.5 m	11 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)*	0.275	0.275	0.275
max. Gebäudelänge**	30 m	30 m	30 m
Grenzabstände	gemäss § 122 Abs. 1 PBG		
Dachform	frei	frei	frei
Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES)***	II / III	II / III	II
Höhenbeschränkung	Ab einer Hangneigung $\geq 20\%$ gilt die Höhenbeschränkung für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Skizze im Anhang 8.3. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.		
Klein- und Anbauten gemäss PBG §112a Abs. 2 lit. c und d	Zusätzliche Überbauungsziffer: Max. 0.06, mindestens jedoch 30 m ² anrechenbare Gebäudefläche pro Parzelle		
Parzellen bis 360 m ² anrechenbare Grundstücksfläche	Zum Zweck eines Doppel- oder Reihenhauses beträgt die zulässige anrechenbare Gebäudefläche 100 m² für Parzellen mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche bis 360 m², wenn mindestens eine eigenständige Wohnung pro Parzelle realisiert wird. Abweichend zu § 16 PBV ist ein Übertrag von anrechenbarer Gebäudefläche auf andere Parzellen nicht zulässig.		

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

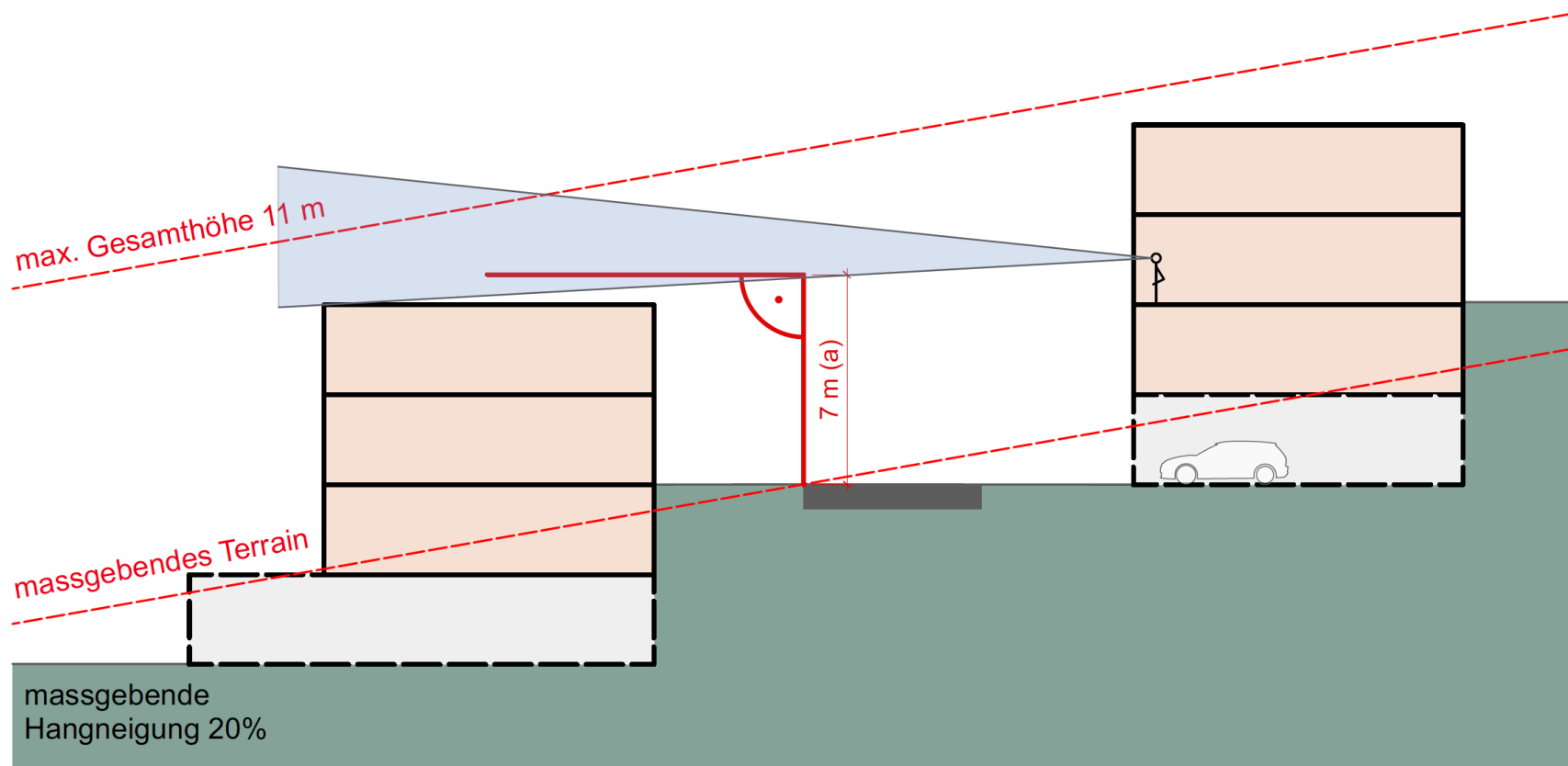
Höhenbeschränkung hangseits ab 20% Gefälle

Ab einer Hangneigung 20 % gilt die Höhenbeschränkung für den höchsten Punkt des Gebäudes gemäss Skizze im Anhang 8.3. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Zone	Max. Gesamthöhe	Max. ÜZ	Höhenbeschränkung (a)
Wohnzone A	14.0 m	0.275	10.0 m
Wohnzone B	12.5 m	0.275	8.5 m
Wohnzone C	11.0 m	0.275	7.0 m

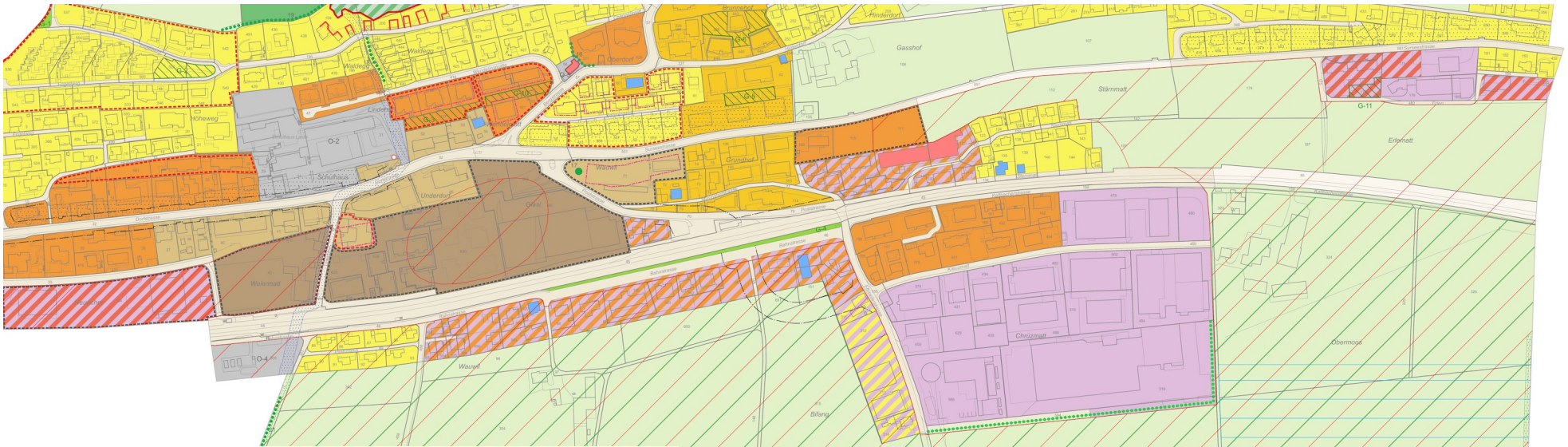
3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Beispiel Höhenbeschränkung Wohnzone C



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 12 Wohn- und Arbeitszone



Wohn- und Arbeitszone A (WAR-A), ES III



Wohn- und Arbeitszone B (WAR-B), ES III



Wohn- und Arbeitszone C (WAR-C), ES III



ZEITRAUM PLANUNGEN AG

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

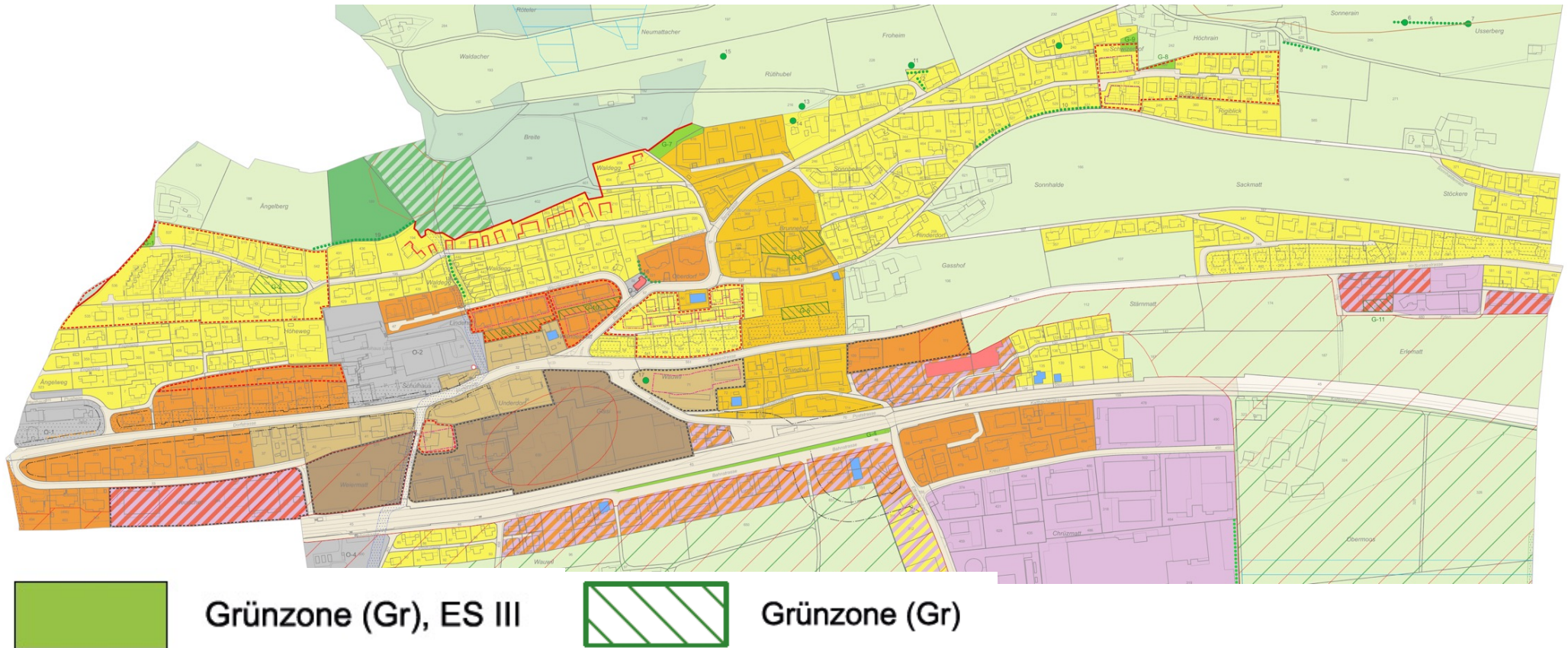
Art. 14 Zone für öffentliche Zwecke/ Anhang 1

ANHANG 1: ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

Bezeichnung	Nutzungszweck der Bauten und Anlagen
O-1	Kirche, Kultur, Freizeit, Veranstaltungen
O-2	Schule, Sport, Freizeit, Kultur, Veranstaltungen, Werkhof, Feuerwehr
O-3	Sport und Freizeit
O-4	Pfahlbausiedlung
O-5	Kapelle

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 15 Grünzonen/ Anhang 2



Ziel: - Sicherung der Freiflächen (mehrheitlich aus den Gestaltungsplangebieten)
- Festlegung der Nutzungsmöglichkeiten

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

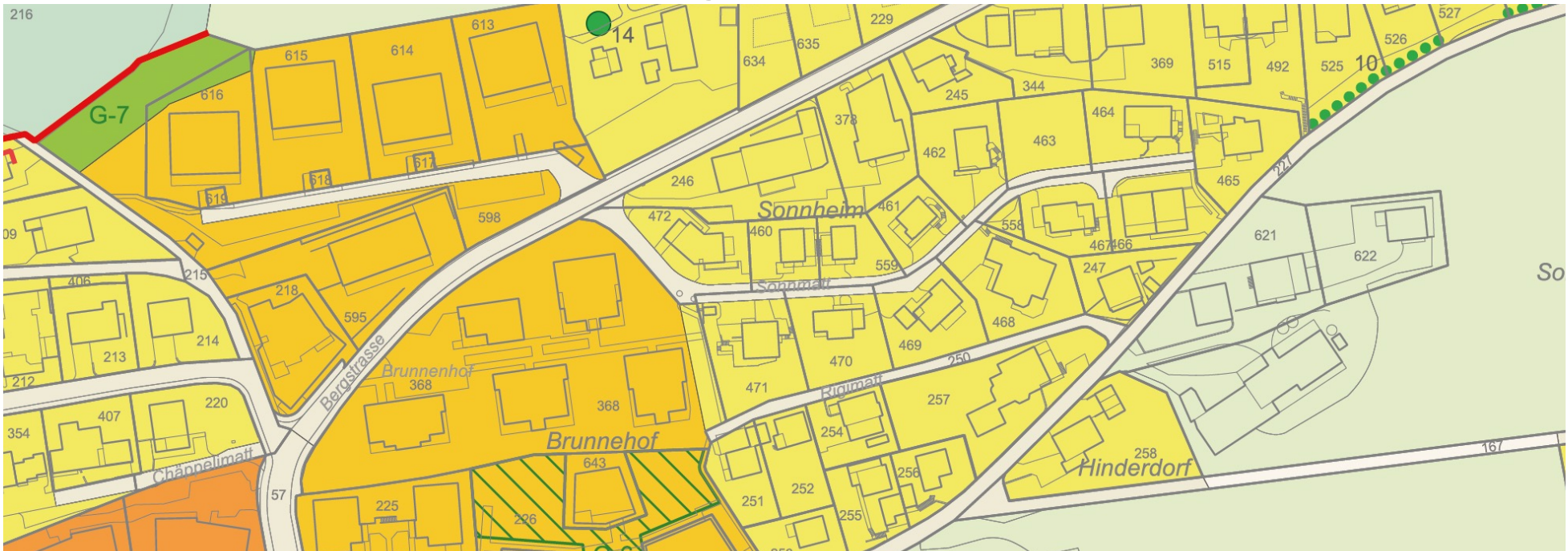
Art. 16 Grünzone Gewässerraum



➔ Alle ausgeschiedenen Gewässerräume im Gemeindegebiet Wauwil sind **seit dem 14. Mai 2024 rechtskräftig**. Diese wurden in den Zonenplan übernommen. Die Gewässerräume **sind nicht Bestandteil der öffentlichen Auflage**.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 17 Verkehrszonen (Vorgabe Kanton)



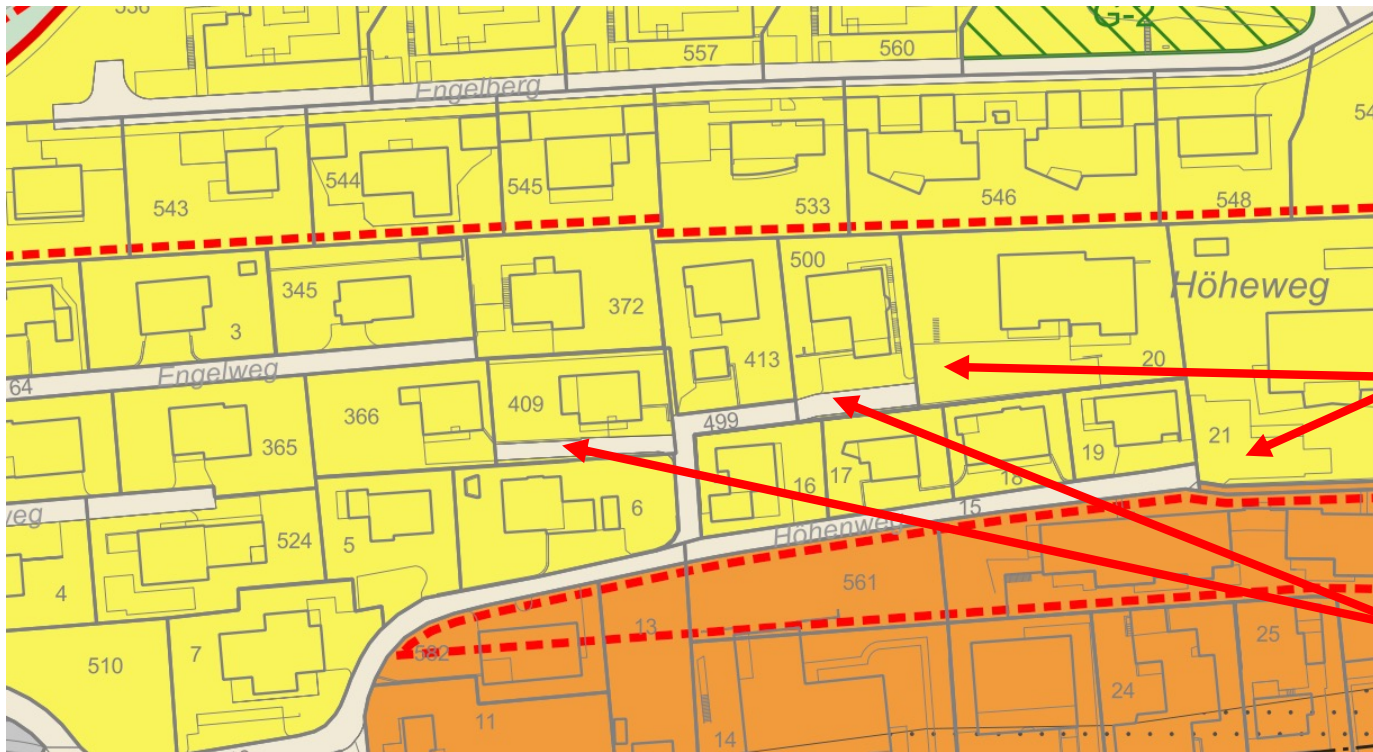
Die Fläche der Verkehrszone zählt nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche.



Entscheid Kommission und Gemeinderat:
Erhöhung der ÜZ in W-A / W-B und W-C von 0.25 auf 0.275 (Anpassung zwischen Mitwirkung und öffentlicher Auflage).

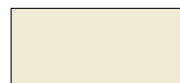
3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Beispiel Verkehrszonen, VeZ (Art. 17 BZR)



Keine Verkehrszone
(Hauszufahrt)

Erfassung gemäss
Bodenbedeckung
(Verkehrszone)



Verkehrszone (VeZ)

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Bau- und Zonenreglement/ Zonenplan

B. NICHTBAUZONEN

- Art. 18 Landwirtschaftszone (Lw)
- Art. 19 Übriges Gebiet A (ÜG-A)
- Art. 20 Übriges Gebiet C (ÜG-C)
- Art. 21 Freihaltezone Gewässerraum (Fr-G)
- Art. 22 Gefahrenzonen allgemein
- Art. 23 Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 1 (G-St1)
- Art. 24 Gefahrenzone Steinschlag, Gefahrenstufe 2/3 (G-St2/3)
- Art. 25 Gefahrenzone Wassergefahren, Gefahrenstufe 2/3 (G-Wa)
- Art. 26 Gefahrenzone Rutschungen, Gefahrenstufe 1/2/3 (G-Ru1/ G-Ru2/3)

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Bau- und Zonenreglement/ Zonenplan

C. SCHUTZZONEN UND SCHUTZOBJEKTE

Art. 27 Kommunale Naturschutzzone (Ns)

Art. 28 Schutzzone Geomorphologie

Art. 29 Landschaftsschutzzone

Art. 30 Kulturdenkmäler

Art. 31 Naturobjekte

Art. 32 Archäologische Fundstellen

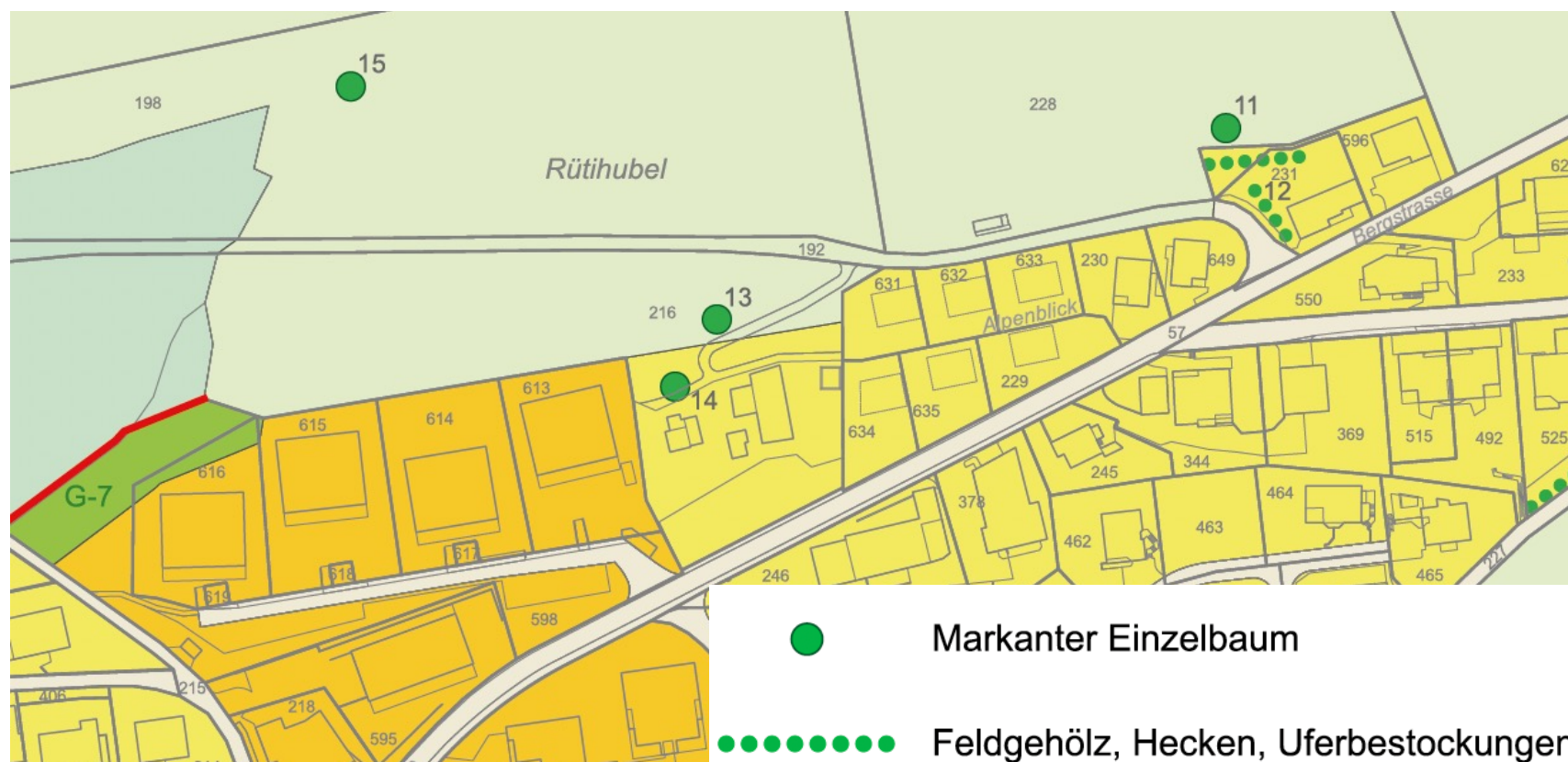
D. SONDERNUTZUNGSPLANUNG

Art. 33 Gestaltungsplanpflicht und Minimalfläche

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 31 Naturobjekte/ Anhang 3

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurden die Feldgehölze, Gebüschgruppen und Hecken von der Gemeinde Wauwil überprüft und entsprechend angepasst.



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Bau- und Zonenreglement/ Zonenplan

III. BAUVORSCHRIFTEN

E. SCHUTZ DES ORTS- UND LANDSCHAFTSBILDES

Art. 34 Strassenabstände

Art. 35 Abgrabungen

Art. 36 Terrainveränderungen, Stützmauern

Art. 37 Terrassenhäuser

Art. 38 Zusammenbau

Art. 39 Dachgestaltung

Art. 40 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

Art. 41 Ersatzabgaben für Spielplätze und Freizeitanlagen

Art. 42 Beleuchtung und Reklamen

Art. 43 Antennenanlagen

Art. 44 Technische Gefahren



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 40 Umgebungsgestaltung und Bepflanzung

¹ Umgebungsflächen sind, auf ihren Zonen- und Nutzungszweck abgestimmt, mit einem hohen Grünanteil von ökologischer Qualität aus mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten anzulegen. Nicht der Erschliessung oder dem Aufenthalt dienende Flächen sind zu begrünen.

² Für die Anforderungen an die Umgebungsgestaltung und Grünflächenziffer erlässt der Gemeinderat Freiraumrichtlinien, die ergänzend zu den Zonenbestimmungen zu berücksichtigen sind.

³ Mit dem Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der die Gestaltungsabsicht des Aussenraums aufzeigt. Auf den Umgebungsplan kann verzichtet werden bei:

- a) Sanierungsarbeiten ohne Änderungen in der Umgebung,
- b) Umnutzungen in Gebäuden ohne Änderungen in der Umgebung,
- c) kleinere Bauvorhaben.

⁴ Invasive, gebietsfremde Arten sind nicht zulässig.

⁵ In landschaftlich exponierten Lagen und an Siedlungsrändern sind erhöhte Anforderungen an die Einpassung in das Landschaftsbild zu erfüllen. Die Randbereiche sind als naturnahe und ökologisch wertvolle Grünstrukturen anzulegen.

⁶ Reine Steingärten sind auf ein Minimum zu reduzieren. Die Flächen dürfen max. 5% der Parzellenflächen betragen.

**Ziel: - Gute Gestaltung der Freiräume
- Ökologisch wertvolle Freiraumflächen (Biodiversität)**

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Freiraumrichtlinien (behördenverbindlich)



Ziel:

- Beurteilungsgrundlage für den Gemeinderat für Umgebungsgestaltung
- Das Dokument Freiraumrichtlinien ist ein flexibles Instrument

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Bau- und Zonenreglement/ Zonenplan

F. GESUNDHEIT

Art. 45 Bauen in lärmbelasteten Gebieten

G. ERSCHLIESSUNG

Art. 46 Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 47 Mobilitätskonzept

Art. 48 Abstell- und Mehrzweckräume

Art. 49 Abfall

H. NACHHALTIGKEIT

Art. 50 Nachhaltigkeit

IV. GEBÜHREN, STRAF- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 51 Gebühren

Art. 52 Strafbestimmungen

Art. 53 Aufhebung von Gestaltungsplänen

Art. 54 Ausnahmen

Art. 55 Schlussbestimmungen

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Art. 46 Abstellplätze für Fahrzeuge

Art der Nutzung	Bezugseinheit	Parkfeldangebot	
		Bewohner	Besucher
Reihenhäuser/ Einfamilienhäuser (1 Wohnung)	pro Wohnung	1 – 2	1 (Garagenvorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Einliegerwohnungen	pro Wohnung	1	1 (Garagenvorplatz ausnahmsweise anrechenbar)
Grosswohnungen (≥ 3.5 Zimmer) ab 80 m ² HNF	Pro 100 m ² HNF gemäss SIA 416	1 – 2	2 – 3 pro 10 Wohnungen
Kleinwohnungen (≤ 3 Zimmer) bis 80 m ² HNF	pro Wohnung	1	2 – 3 pro 10 Wohnungen

Der Gemeinderat kann bei Wohnüberbauungen ab 15 Wohnungen, bei Projekten mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und bei Projekten mit reduzierter Anzahl Abstellplätze gemäss Art. 46 Abs. 3 BZR ein Mobilitätskonzept verlangen.

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Aufhebung von Gestaltungsplänen

- | | |
|-----------------|-----------------------------|
| a) Brunnenhof | h) Oberdorf |
| b) Büntmatt | i) Rütihubel |
| c) Chrämerhus | j) Sonnenblick |
| d) Engelberg | k) Sonnenblick II |
| e) Erlen | l). Wendelin |
| f) Heuacher | m) Wendelinsmatte |
| g) Höhenweg Süd | n) Wendelinsmatte / Waldegg |
| | o) Glasi 1 |

- **Nach Genehmigung der Ortsplanung werden die Gestaltungspläne aufgehoben.**
- **Die Gemeinde wird die entsprechenden Grundbucheinträge löschen.**

3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Anhänge

ANHANG 1: ZONE FÜR ÖFFENTLICHE ZWECKE

ANHANG 2: GRÜNZONEN

ANHANG 3: NATUROBJEKTE

ANHANG 4: GEBIETE MIT GESTALTUNGSPLANPFLICHT

ANHANG 5: GEBIETE MIT SPEZIALVORSCHRIFTEN

ANHANG 6: ERGÄNZENDE BESTIMMUNGEN KERNZONE

ANHANG 7: MAX. HÖHENKOTEN UND MAX. ANRECHENBARE
GEBÄUDEFLÄCHEN ZENTRUMSZONE GLASI

ANHANG 8: ERLÄUTERENDE SKIZZEN

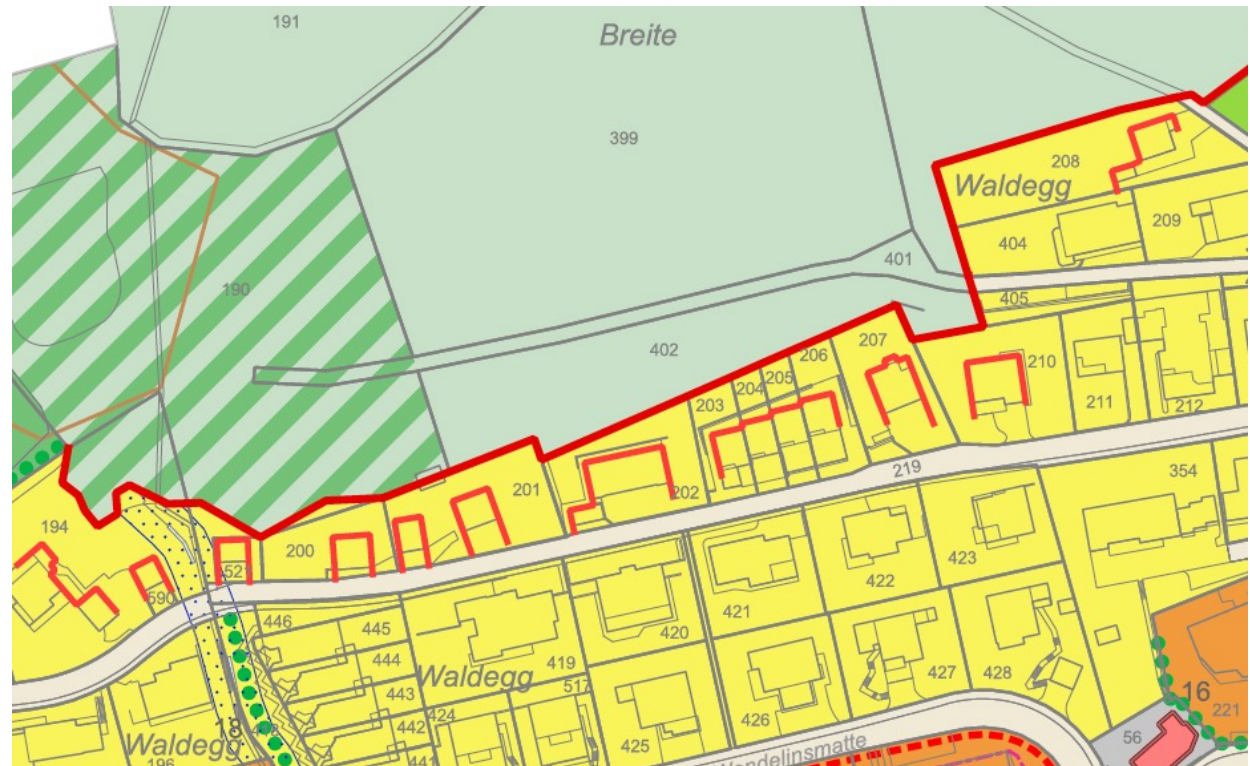
ANHANG 9: ETAPPIERUNGSPLAN



3. Inhalte und wesentliche Änderungen der Ortsplanungsrevision

Waldbaulinie (Gebiet Waldegg)

Um die bestehenden Bauten am Waldrand im Gebiet Waldegg langfristig zu sichern, wird entlang der Bauten eine Waldbaulinie im Zonenplan ausgeschieden.



-  Waldbaulinie gemäss § 136 PBG
-  Statische Waldgrenze

Richtplan Glasi

-> u.a. Anpassung Begriff **anrechenbare Geschossfläche (aGF)** zu **anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)** pro Baubereich Hauptgebäude.



Gemeinde Wauwil

Richtplan Glasi Wauwil Bericht

(Bemerkung: behördenverbindlich)

Vom Gemeinderat verabschiedet am 22. August 2024
zu Händen öffentlicher Auflage

Öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 19. Februar 2025

Vom Gemeinderat beschlossen am _____

Der Gemeindepräsident:

Außf. Bz.

Der Gemeindschreiber:

Bes. RStk.

Vom Regierungsrat mit Ertescheid Nr. _____ vom _____

Datum: _____

Unterschrift: _____



ZENTRALFRAU FRAUENHILFE



Richtplan öffentliche Fusswege

Der Richtplan öffentliche Fusswege wurde in Zusammenarbeit mit der **Bildungskommission und dem Seniorenrat sowie in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Egozwil** überarbeitet und angepasst.

Gerneide Wauwil



Richtplan öfentliche Fusswege (gemäss § 1 WegG)
(Bemerkung: behördenverbindlich)

Massstab 1 : 2'500

Vom Gemeinderat verabschiedet am 22. August 2024 zu Händen öfentlicher Auflage
Grafische Bereinigung Wandruiweg Wäldge - Sandloch am 9. Dezember 2024

Öfentliche Auflage vom 21. Januar bis 19. Februar 2025

Vom Gemeinderat beschlossen am

Der Gemeindevorsitzende:

Der Gemeindevorsitzende:

.....

.....

Rolf Butz

Beat Röll

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

Datum

Unterschrift

Quelle: wauwil_fusswege/richtplan_2-030622.docx

A4 Datum: 2024

Format: 60 x 105

Datum: 22. August 2024 / jku, mds



ZEITRAUM PLANUNGEN AG
Bauentwicklung & Digitalisierung
Helmstrasse 24, 4052 Solothurn
Tel: 032 652 30 30 | info@zeitraumplanungen.ch
info@zeitraumplanungen.ch

Gemeinde Walsund



Richtplan öffentliche Fusswege (gemäß § 11 WegG)

(Zustimmung: Sachverhaltsverständnis)

Mussfeld 1 / 2/205

Von Gemeinderat verabschiedet am 20. August 2024 zu Händen Öffentlichkeits Auflage
Gemeindebestätigung, Einverständniserklärung, Sachverhalt am 20. August 2024

Öffentliche Auflage vom 21. Januar bis 10. Februar 2025

Von Gemeinderat beschlossen am _____

Der Gemeinderatspräsident:

Handst. _____

Der Gemeindebeschäftigte:

Handst. _____

Von Regierungsrat mit Entscheid Nr. _____ vom _____

Datum: _____

Ortspräsident: _____



LEITFACHEN Landkreis Warendorf

Druck: 2024

Druck: 20/24

Seiten: 2/2 August 2024 (10.00)

Gemeinderatsentscheid

bestehend **geteilt**

Fussweg strassenbegleitet

Fussweg separat

Fussweg strassenbegleitet oder separat (Lage Unklar)

Örterlicher Planzustand

Wanderweg gemäss regionalem Wanderungsschipten



4. Öffentliche Auflage

Gegenstand der öffentlichen Auflage Planungsinstrumente auf Gemeindehomepage



Grundeigentümerverbindlich

1. Bau- und Zonenreglement (BZR), vom 22. August 2024
2. Zonenplan, vom 22. August 2024

Behördenverbindlich

3. Richtplan Glasi Wauwil, Situationsplan, vom 22. August 2024
4. Richtplan Glasi Wauwil, Bericht, vom 22. August 2024
5. Richtplan öffentliche Fusswege, vom 22. August 2024
angepasst am 9. Dezember 2024

4. Öffentliche Auflage

Orientierend

6. Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 22. August 2024
7. Kantonaler Vorprüfungsbericht, vom 28. Mai 2024
8. Änderungsexemplar Bau- und Zonenreglement, vom 22. August 2024
9. Änderungsexemplar Richtplan öffentliche Fusswege, vom 22. August 2024 angepasst am 9. Dezember 2024
10. Änderungsexemplar Richtplan Glasi, Bericht, vom 22. August 2024
11. Plan Analyse Überbauungsziffer, vom 29. November 2022
12. Plan Analyse Höchster Punkt pro Gebäude, vom 26. Februar 2021
13. Bauzonenkapazität und Bedarfsnachweis (LUBAT), vom 31. Mai 2023
14. Gemeinde Wauwil Rückzonungsstrategie, Stellungnahme Beurteilung der potenziellen Rückzonungsflächen; Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Luzern, vom 21. Januar 2020
15. Gebietsanalysen, vom 19. Oktober 2023
16. Analyseplan Waldbaulinie, vom 13. November 2023
17. Mitwirkungsbericht, vom 22. August 2024
18. Schlussbericht begleitetes Studienverfahren Arealentwicklung Parzelle 71, Wauwil, vom 30. April 2024
19. Freiraumrichtlinien, vom 22. August 2024
20. Erschliessungsrichtplan, vom 4. April 2011
21. Siedlungsleitbild, vom 20. Januar 2022

4. Öffentliche Auflage

Einspracheverfahren

- Möglichkeit für öffentlichrechtliche und privatrechtliche Einsprachen gegen die Gesamtrevision der Ortsplanung
- Auflagefrist vom **21. Januar bis 19. Februar 2025**
- Schriftlich, begründet und im Doppel einzureichen
- Gemeinde Wauwil, Dorfstrasse 5, 6242 Wauwil

- Zum Richtplan Glasi Wauwil und Richtplan öffentliche Fusswege können Meinungsäusserungen gemäss § 13 PBG mittels einer Stellungnahme eingereicht werden

Weiteres Vorgehen nach öffentlicher Auflage

Der **Gemeinderat und die Ortsplanungskommission prüft allfällige Einsprachen** und der Gemeinderat versucht, sich mit den Einsprechenden zu einigen. Kann eine Einsprache nicht gütlich erledigt werden, teilt der Gemeinderat dem Einsprechenden mit, warum er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einsprache oder das Nichteintreten beantragen wird (§ 62 Abs. 3 PBG).

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Gesamtrevision der Ortsplanung sobald wie möglich an einer **ausserordentlichen Gemeindeversammlung** den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorzulegen.

Anschliessend an die Gemeindeversammlung reicht der Gemeinderat die von den Stimmberechtigten beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung mit den erforderlichen Unterlagen dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung ein (§ 20 PBG).

5. Fragen





Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

