
Genehmigung Gestaltungsplan Heimat 2

ENTSCHEID DES GEMEINDERATES RUSWIL, SITZUNG VOM 30. JANUAR 2017

Gestaltungsplan:	"Heimat 2"
Gestaltungsplan-Nr.:	1047
Parzelle Nr.:	488, Grundbuch Ruswil
Gesuchstellerin/ Grundeigentümerin:	Erbengemeinschaft Lang-Stirnemann Kaspar und Marie Winkelstrasse 26 6017 Ruswil
Planverfasserin:	Müller Architekt AG Zückestrasse 11 6017 Ruswil
Grundlagen:	Pläne mit verbindlichem Planinhalt <ul style="list-style-type: none">• Baufelder/Parzellierung 1 : 500, Eingang vom 22. April 2016• Baukörper/Gestaltungsplankonzept 1 : 500, Eingang vom 22. April 2016• Sichtzonen 1 : 500 vom 25. Juli 2016, rev. 24. November 2016 Pläne mit orientierendem Planinhalt <ul style="list-style-type: none">• Terrainschnitte 1-4 1 : 500, Eingang vom 22. März 2016• Kanalisation 1 : 500, Eingang vom 22. März 2016• Umgebung, Eingang vom 22. April 2016• Berechnung aGF, Eingang vom 22. März 2016• Baufelder / Schleppkurven Ost, Eingang vom 22. März 2016• Baufelder / Schleppkurven West, Eingang vom 22. März 2016• Technischer Kurzbericht Erschliessung, Eingang vom 22. März 2016• Lärmschutznachweis, Eingang vom 22. März 2016• Modell 1 : 500

SACHVERHALT

1. Im Gebiet Heimat 2 in Rüediswil (Grundbuch Ruswil) wurde die Parzelle Nr. 488 eingezont (Regierungsratsentscheid Nr. 672 vom 25. Mai 1999). Die gesamte Fläche ist der 2-geschossigen Wohnzone (W2) zugeteilt. Die Parzelle unterliegt der Gestaltungsplanpflicht.
2. Der Gestaltungsplan ist in einem möglichst frühen Planungsstadium der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen. Das war vorliegend der Fall. Die Gesuchsteller haben der Gemeinde Ruswil die Unterlagen zur Vorprüfung unterbreitet und die Gemeinde hat dazu Stellung genommen.

Die Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde von der Fachgruppe Ortsbild Ruswil sowie dem Ortsplaner (Walter Wanner) gemäss dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ruswil (BZR) begleitet. Am 11. Januar 2016 wurde das Vorprojekt von der Fachgruppe Ortsbild Ruswil und dem Ortsplaner beurteilt. Basierend auf Rückmeldungen der Fachgruppe, dem Ortsplaner sowie der Beurteilung des Bauamts wurden die Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan, sowie die dazugehörigen Pläne in verschiedenen Teilen angepasst und überarbeitet. Das vorliegende Projekt wurde vom ersten Entwurf bis zur Eingabe des Gestaltungsplanes am 22. März 2016 mehrfach angepasst. Die Fachgruppe gab mit Schreiben vom 12. September 2016 eine grundsätzlich positive Stellungnahme zum eingereichten Gestaltungsplan ab.

3. Mit Eingang vom 22. März 2016 wurden die Unterlagen zum Gestaltungsplan "Heimat 2" bei der Gemeinde zur Genehmigung eingereicht.
4. Die Auflage und Bekanntmachung des Gestaltungsplanes erfolgte in der Zeit vom 9. April 2016 bis 9. Mai 2016. Die Bekanntmachung erfolgte zudem im Kantonsblatt vom 9. April 2016. Gleichzeitig wurden die Unterlagen der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zugestellt. Diese hat die Unterlagen den zuständigen kantonalen Dienststellen zur Beurteilung und Stellungnahme weitergeleitet.
5. Während der Auflagefrist ist fristgerecht folgende Einsprache eingegangen:
 - Einsprache der Rottal-Metzg AG, Rüediswilerstrasse 84, 6017 Ruswil

Einwendungen der Einsprecherin

Bestimmtheit des Gestaltungsplans

Aufgrund der Grösse des projektierten Gestaltungsplangebiets verlangt die Einsprecherin höhere Anforderungen an den Gestaltungsplan. Die Einsprecherin bemängelt den Detaillierungsgrad des Gestaltungsplans.

Sichtzonen

Die Einsprecherin bemängelt, dass die Sichtwinkel nur auf die Strasse eingezeichnet wurden und somit jene Sichtzonen für den Gehweg sowie für fahrzeugähnliche Geräte fehlen würden. Die Sichtzone zur Strasse wird durch die Hecke der Einsprecherin auf der Parzelle Nr. 489 eingeschränkt. Eine Anmerkung einer öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung zur Freihaltung der Sichtwinkel durch die Eigentümer der Parzelle Nr. 489 liegt nicht vor. Die Einsprecherin verlangt eine Verschiebung der Erschliessungstrasse nach Nordosten.

Die Einsprecherin bezweifelt die Richtigkeit des Situationsplans mit Sichtzonen C2-15-43 vom 25. Juli 2016, rev. vom 24. November 2016 und geht deshalb in ihrer Stellungnahme nicht weiter darauf ein. Im erwähnten Plan wird von einer Sichtweite von 25 Metern ausgegangen. Auf einem früheren Plan wurde mit einer Sichtweite von 35 Metern gerechnet.

Orts und Landschaftsbild

In den Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Um das Gestaltungsplangebiet herum seien jedoch ausschliesslich Steildächer zu sehen. Das Gestaltungsplangebiet passe sich deshalb nicht in die Umgebung ein. Der Gestaltungsplan sei entsprechend anzupassen. Auch an den hohen Aufschüttungen stört sich die Einsprecherin.

Terrainveränderungen, Mauern, Böschungen und Einfriedungen

Seitens Einsprecherin wird bemängelt, dass der Plan mit dem gewachsenen Terrain zu dürrtig ausgefallen ist. Aufgrund dessen könne die Höhe der Mauer, die beim Fussweg entlang der Parzellen Nr. 489 und 2287 geplant sei, nicht berechnet werden. Des Weiteren würden die geplanten Einfriedungen die gesetzlichen Abstände nicht einhalten. Auch bei den geplanten Böschungen könne aus den Plänen nicht entnommen werden, ob die gesetzlichen Grenzabstände eingehalten werden.

Beeinträchtigung durch Bauarbeiten

Die Einsprecherin verlangt von der Bauherrschaft, dass Massnahmen aufgezeigt werden, wie die Gebäude der Einsprecherin vor Schäden durch die Bauarbeiten geschützt werden.

Zentraler Containerplatz

Da der Containerstandort nahe der Gebäude der Einsprecherin geplant ist, befürchtet diese Geruchsimmissionen. Diese seien zwingend zu verhindern. Die Einsprecherin verlangt ein unterirdisches Abfallentsorgungskonzept.

Projektierte Privatstrassen

Der Strassenabstand zur projizierten Parzelle A6 werde nicht eingehalten. Es wird eine genaue Überprüfung der Abstände verlangt.

6. Zum Gestaltungsplan sind folgende Beurteilungen und Stellungnahmen eingegangen:
- Kantonaler Einheitsentscheid Nr. 2016-1746 der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016
 - Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016
 - Stellungnahme der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur gemäss kantonalem Einheitsentscheid Nr. 2016-1746 der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016
 - Stellungnahme der Dienststelle Umwelt und Energie gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016
 - Stellungnahme der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern vom 27. April 2016

ERWÄGUNGEN

1. § 65, teilweise, PBG

Gestaltungspläne bezwecken namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Auscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.

Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen.

2. § 66, Abs. 2 teilweise, PBG

Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Gestaltungsplanes nach Massgabe der ihnen erwachsenden Vor- und Nachteile.

3. § 74, Abs. 1 und 3, PBG

Es ist Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben.

Wo eine Gestaltungsplanpflicht im Sinn von § 75 Absatz 1 festgelegt ist, kann die Gemeinde bei Uneinigkeit der Grundeigentümer den Gestaltungsplan auf deren Kosten aufstellen oder ändern.

4. § 75 PBG (teilweise)

Der Gestaltungsplan kann von der Bau- und Zonenordnung abweichen, sofern die im Bau- und Zonenreglement dafür festgelegte Mindestfläche erreicht wird und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Die Gemeinde kann Abweichungen gewähren, wenn die in § 75, Absatz 3 aufgeführten Bedingungen erfüllt sind. Das ist vorliegend grösstenteils der Fall.

5. § 77 teilweise, PBG

Die Vorschriften über das Auflage- und Einspracheverfahren nach den §§ 193 und 194 PBG sind sinngemäss anzuwenden.

Die Gemeinde prüft die Einsprachen und versucht, diese gütlich zu erledigen. Die Gemeinde entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen.

6. § 80, Abs. 1 und 2 PBG

Wird mit den Bauarbeiten nicht innert fünf Jahren seit dem Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen, erlischt der Gestaltungsplan.

Die Gemeinde kann die Geltungsdauer des Gestaltungsplanes um zwei Jahre erstrecken. Sie kann die Geltungsdauer ein zweites Mal um zwei Jahre verlängern, wenn ausserordentliche Umstände dies rechtfertigen.

7. § 118, Abs. 1, PBG

Der Gemeinderat kann im Einzelfall den Verhältnissen angepasste Vorschriften über Breite und Art der Ausführung der Zufahrt zum Baugrundstück, einschliesslich des Ableitens oder Versickernlassens des Niederschlagswassers, erlassen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen des Strassengesetzes.

Innenhöfe und ihre Zufahrten dürfen nicht so gestaltet werden, dass der Einsatz der Feuerwehr behindert wird.

8. § 119, Abs. 1 und 4, PBG

Ausfahrten und Ausgänge auf Strassen und Plätze sind so anzulegen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht behindert oder gefährdet werden.

Zur Verminderung des Regenwasserabflusses können eine wasserdurchlässige Gestaltung der Oberfläche oder Massnahmen verlangt werden, die bei starken Niederschlägen einen kurzfristigen, schadlosen Stau bewirken.

9. § 133, Abs. 1g, PBG

Von den Grenz- und Gebäudeabstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes kann die Gemeinde in Gestaltungsplänen Ausnahmen bewilligen, wobei von den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände zu wahren sind.

10. § 212, Abs. 1, PBG

Kanton und Gemeinden erheben für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben Gebühren. Sie können insbesondere auch in Fällen, in denen diese nicht durch Entscheid zu erledigen sind, Gebühren verlangen.

11. Resultat der Überprüfung

Die Überprüfung des Gestaltungsplanes "Heimat 2" ergab, dass dieser dem Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) und dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ruswil, genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 30. März 2010) mit nachstehenden Ausnahmen entspricht:

- Ausnahmen:
- Es wird ein Bonus von 15 % auf die Ausnützungsziffer, beziehungsweise anrechenbaren Geschossflächen gewährt.
 - Ausnahme der Ausnützung und der Geschossigkeit bei den Bauten im Baubereich C
 - Innerhalb des Gestaltungsplangebietes werden die gesetzlichen Gebäude- und Grenzabstände (bei Abparzellierungen) nicht eingehalten. Massgebend sind die Baufelder und Baulinien aus dem Gestaltungsplan.

Beurteilung der Ausnahmen

Ausnahmebewilligungen bezüglich Bonus auf Ausnützungsziffer

Da der Gestaltungsplan gemäss der Beurteilung der Fachinstanz und der Baukommission eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigt kann der Bonus gewährt werden.

Ausnahmebewilligungen bezüglich Ausnützung und Geschossigkeit der Bauten im Baubereich C
Mit Beschluss vom 30. Januar 2017 hat der Gemeinderat Ruswil entschieden, dass die Mehrfamilienhäuser im Baubereich C im Attikageschoss nicht der 2/3 Regel entsprechen müssen.

Ausnahmebewilligung bezüglich Grenz- und Gebäudeabstände

Da die Gebäudeversicherung des Kantons Luzern (GVL) dem Gestaltungsplan gemäss feuerpolizeilicher Stellungnahme vom 27. April 2016 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt hat, können Ausnahmebewilligungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und den Abparzellierungen in Aussicht gestellt werden.

12. Abfallentsorgung

Für die Abfallentsorgung sind das Abfallentsorgungsreglement der Gemeinde Ruswil und die Richtlinien des GALL massgebend. Die Standorte für die Container und die entsprechenden Bedingungen und Auflagen müssen in Absprache mit der Gemeinde und dem GALL bestimmt und im Zusammenhang mit der Erschliessung bewilligt werden. Zur Minimierung der Geruchsemmissionen hat das Abfallentsorgungskonzept unterirdisch zu sein.

13. Parkparksituation Rottal-Metzg AG

Bereits bei der Einzonung im Jahr 2010 wurden die Eigentümer informiert, dass eine Einzonung nur mit der Regelung der Parkplatzsituation für die Rottal-Metzg AG möglich ist. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diese Auflage nun verbindlich festgehalten.

14. Stellungnahmen der kontaktierten Stellen

Dienststelle Raum und Wirtschaft

Der kantonale Einheitsentscheid Nr. 2016-1746 der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016 liegt vor.

Dienststelle Verkehr und Infrastruktur

Gewässerschutz: Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur hat dem Gestaltungsplan "Heimat 2" gemäss kantonalem Einheitsentscheid der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016 zugestimmt.

Wasserbau: Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur hat dem Gestaltungsplan "Heimat 2" gemäss kantonalem Einheitsentscheid der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016 zugestimmt.

Fischerei: Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur hat dem Gestaltungsplan "Heimat 2" gemäss kantonalem Einheitsentscheid der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016 zugestimmt.

Dienststelle Umwelt und Energie

Gewässerschutz: Die Dienststelle Umwelt und Energie hat dem Gestaltungsplan "Heimat 2" gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Umweltschutz: Die Dienststelle Umwelt und Energie hat dem Gestaltungsplan "Heimat 2" gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Energie: Die Dienststelle Umwelt und Energie hat dem Gestaltungsplan "Heimat 2" gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Gebäudeversicherung des Kantons Luzern

Die Gebäudeversicherung des Kantons Luzern hat dem Gestaltungsplan "Heimat 2" gemäss feuerpolizeilicher Stellungnahme vom 27. April 2016 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

15. Behandlung der Einsprache

Massgebend für die Beurteilung des Gestaltungsplanes "Heimat 2" und die dagegen eingereichte Einsprache sind insbesondere das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG), das PBG und dessen Verordnung (PBV), das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ruswil sowie der Zonenplan der Gemeinde Ruswil.

Öffentlich-rechtliche und privatrechtliche Einsprachen sind mit einem Antrag und dessen Begründung während der Auflagefrist schriftlich und im Doppel bei der in der öffentlichen Bekanntmachung angegebenen Stelle einzureichen (§ 77, beziehungsweise § 194 PBG).

Die Gemeinde prüft die Einsprache und versucht, diese gütlich zu erledigen. Die Gemeinde entscheidet über den Plan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einsprachen (§ 77 PBG). Die Gemeinde verweist Einsprecherinnen und Einsprecher mit privatrechtlichen Einsprachen an den Zivilrichter (§ 9 PBV).

Zur Erhebung von Einsprachen nach dem Planungs- und Baugesetz sind Personen befugt, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben (§ 207 Abs. 1 lit. a, PBG). Bei der Einsprecherin war das der Fall.

Einsprache der Rottal-Metzg AG:

Die Einsprache der Rottal-Metzg AG vom 9. Mai 2016 wurde frist- und formgerecht eingereicht.

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin der Grundstücke Nr. 726, 489 und 2287, welche direkt an das projektierte Gestaltungsplangebiet auf Parzelle Nr. 488 angrenzen, aufgrund des schutzwürdigen Interesses in grundsätzlicher Hinsicht einsprachelegitimiert (§ 207 Abs. 1 lit. a PBG).

Mit Schreiben vom 23. Juli 2016 (Postdatum 23. Juli 2016 / Eingang Gemeinde 25. Juli 2016) zogen die Verwaltungsräte Isidor Zihlmann und Paul Bucher (Kollektivunterschrift zu zweien) die Einsprache der Rottal-Metzg AG zurück. An der ausserordentlichen Generalversammlung vom 25. Juli 2016 wurden die beiden Verwaltungsräte Isidor Zihlmann und Paul Bucher abgewählt. Zwischenzeitlich ist Fabian Zihlmann alleiniges Verwaltungsratsmitglied. Fabian Zihlmann machte mit Schreiben vom 13. August 2016 geltend, dass die Rottal-Metzg AG an der Einsprache festhalte. Die Gemeinde Ruswil hat somit vorab über die Rechtsgültigkeit des Einspracherückzugs zu entscheiden.

Das Kantonsgericht hatte in einem ähnlich gelagerten Fall ein Urteil zu fällen (7R 16 1 vom 13. Dezember 2016). Es hatte zu prüfen, ob zwei zu kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigte Verwaltungsräte entgegen der Meinung des Verwaltungsratspräsidenten für eine juristische Person einen Antrag zurückziehen können, und zwar kurz vor ihrer Abwahl. Das Kantonsgericht kam zum Schluss, dass die beiden kollektiv zu zweien zeichnungsberechtigten Verwaltungsräte bis zu ihrer Abberufung befugt waren, den Rückzug der Eingabe zu erklären. Bis zu ihrer Abberufung seien die Befugnisse als Verwaltungsratsmitglieder unangetastet geblieben, denn ihr Mandat ende erst mit der Abberufung. Im Weiteren hatte im oben zitierten Fall das Kantonsgericht geprüft, ob ein solcher Rückzug kurz vor einer Abwahl rechtsmissbräuchlich sei. Es kam zum Schluss, dass dies nicht der Fall sei. Ein solcher Rückzug sei nicht rechtsmissbräuchlich.

Die Gemeinde Ruswil sieht keinen Anlass, den vorliegenden Fall anders zu beurteilen als dies das Kantonsgericht in einem gleichgelagerten Fall getan hat. Folglich ist hier festzuhalten, dass die Einsprache der Rottal Metzg AG als rechtsgültig zurückgezogen gilt.

Die Einsprache ist somit infolge Rückzug erledigt.

16. Stellungnahmen zum Gestaltungsplan

Der eingereichte Gestaltungsplan ist seit November 2015 in verschiedenen Sitzungen durch das Fachgremium und dem Ortsplaner begleitet worden. Mit der Stellungnahme vom 12. September 2016 erklärte sich die Fachgruppe Ortsbild Ruswil mit dem Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften einverstanden.

Die Baukommission der Gemeinde Ruswil hat anlässlich der Sitzung vom 18. April 2016 den Gestaltungsplan geprüft und für angemessen befunden.

Das Fachgremium, die Baukommission und das Bauamt empfehlen dem Gemeinderat, den Gestaltungsplan in der vorliegenden Form zu genehmigen.

RECHTSSPRUCH

1. Genehmigung

Der Gestaltungsplan "Heimat 2" wird im Sinne der Erwägungen und unter der Berücksichtigung der nachfolgend aufgeführten Bedingungen und Auflagen genehmigt.

2. Erledigung der Einsprachen

Gegen den Gestaltungsplan "Heimat 2" wurde folgende Einsprache fristgerecht eingereicht:

- Einsprache der Rottal-Metzg AG, Rüediswilerstrasse 84, 6017 Ruswil

Die Einsprache wird im Sinne der Erwägungen als erledigt erklärt.

3. Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan

Art. 1. Geltungsbereich

Diese Vorschriften gelten für den im Plan 1:500 mit „Geltungsbereich Gestaltungsplan“ bezeichneten Parameter.

Art. 2. Verhältnis zum übergeordneten Recht

Neben diesen Vorschriften gelten ergänzend die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Ruswil

² Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts bleiben vorbehalten.

Art. 3. Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung. Eine Wohnbebauung mit hoher Wohnqualität bezüglich der Wohnhygiene und der Aussenräume.

Art. 4. Bestandteile des Gestaltungsplanes

¹ Als verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans gelten:

- Baufelder/Parzellierung 1 : 500, Eingang vom 22. April 2016
- Baukörper/Gestaltungsplankonzept 1 : 500, Eingang vom 22. April 2016
- Sichtzonen 1 : 500 vom 25. Juli 2016, rev. 24. November 2016

² Orientierende Bestandteile:

- Terrainschnitte 1-4 1 : 500, Eingang vom 22. März 2016
- Kanalisation 1 : 500, Eingang vom 22. März 2016
- Umgebung, Eingang vom 22. April 2016
- Berechnung aGF, Eingang vom 22. März 2016
- Baufelder / Schleppkurven Ost, Eingang vom 22. März 2016
- Baufelder / Schleppkurven West, Eingang vom 22. März 2016
- Technischer Kurzbericht Erschliessung, Eingang vom 22. März 2016
- Lärmschutznachweis, Eingang vom 22. März 2016
- Modell 1 : 500

Art. 5. Baubereiche

Innerhalb der Baubereiche können im Rahmen der nachstehenden Vorschriften und der Bestimmung des BZR Hochbauten erstellt werden.

Art. 6. Baulinien

¹ Die Baulinien definieren den Baubereich für die Erstellung von Hochbauten. Bauten können mit der Fassade an oder hinter die Baulinie gestellt werden.

² Die Baulinienkanten definieren zwingend den Standort der Gebäudeecke der zu erstellenden Baute.

³ Für die Überschreitung der Baulinien durch einzelne Bauteile gilt sinngemäss § 84 Abs.3 StrG.

Art. 7. Baufelder

- ¹ Wo Baulinien eine geschlossene Fläche formen, bilden sie ein Baufeld.
- ² Neue Hauptbauten dürfen nur in Baufeldern erstellt werden.

Art. 8. Höhenvorschriften

- ¹ Soweit Erdgeschoss- und Gebäudehöhen von den Vorschriften des BZR abweichen oder zwingend einzuhalten sind, ist das entsprechende Mass (allenfalls in m.Ü.M.) im Baubereich eingetragen. Metermasse sind mit einer Toleranz von + 0.20m / - 0.20 m einzuhalten.
- ² Bei Bauten mit Niveaudifferenzen im Erdgeschoss gilt die festgelegte EG-Kote für das höchste Niveau im Erdgeschoss.

Art. 9. Grenz- und Gebäudeabstände

- ¹ Für die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber den Nachbarbauten ausserhalb des Geltungsbereiches gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 122 und § 131 PBG.
- ² Für die Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb des Geltungsbereiches gelten die gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 122 und § 131 PBG, soweit die Abstände im Gestaltungsplan nicht abweichend festgelegt sind.

Art. 10. Gebäudehüllen

- ¹ Für die Gebäudehüllen sind erdfarbige Pastelltöne zu verwenden (Anhang 1)
- ² Nicht zulässig sind helleuchtende grelle, glänzende und reflektierende Fassadenmaterialien.

Art. 11. Schmutzwasser

- ¹ Die Schmutzwasserableitung erfolgt nach dem aufgezeigten Prinzip im Werkleitungsplan. Das Gebiet wird im westlichen Bereich der Parzelle 488 an die öffentliche Kanalisationsleitung auf der Parzelle 487 angeschlossen.
- ² Flachdachterrassen sind, sofern sie begehbar und überdeckt sind, an das Schmutzwasser anzuschliessen.

Art. 12. Meteorwasser

- ¹ Das anfallende Meteorwasser der Strassenflächen wird unterirdisch retendiert und in den eingedolten Mülibach eingeleitet. Die technischen Details werden im Erschliessungsprojekt geregelt.
- ² Private Vorplätze, Autoabstellflächen im Freien und Gartensitzplätze sind mit sickerfähigen Belägen auszustatten oder über die Schulter zu entwässern.
- ³ Es darf kein dauern anfallendes Sauberwasser an die Meteorleitungen angeschlossen werden.
- ⁴ Mit der Einreichung der Baugesuche haben die jeweiligen Bauherrschaften resp. Planer nachzuweisen, dass der Abflussbeiwert c pro Parzelle dem definierten Wert des Gestaltungsplans entspricht.

Art. 13. Umgebungsgestaltung

¹ Böschungen im Sockelbereich

Die unmittelbar an der Erschliessungsstrasse gelegenen Böschungen sind im Sockelbereich einheitlich zu gestalten. Die terrassenartige Gestaltung ist mit glatten Betonelementen auszuführen und zu bepflanzen. Der notwendige Strassenabstand ist einzuhalten. Die Sichtverhältnisse bei den Garageausfahrten sind zu berücksichtigen (Anhang 2 + 3).

² Böschungen ab Sockelbereich

Über dem terrassenartig angelegten Sockelbereich kann die Böschung terrassenartig mit glatten Betonelementen oder in natürlicher Art erstellt werden.

³ Böschungsmauern an Grundstücksgrenzen sind bis 1,20 m Höhe erlaubt. Ab dieser Höhe darf eine natürliche Böschung oder eine terrassierte Ausführung gemäss Anhang 2 erstellt werden. Dies betrifft nicht Böschungen an den Erschliessungsstrassen.

⁴ Die Bepflanzung soll mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen.

⁵ Innerhalb der Bebauung ist eine zurückhaltende, in Bezug auf die Sicherheit jedoch ausreichende Aussenbeleuchtung zu wählen. Eine Abstrahlung nach oben ist nicht zulässig.

Art. 14. Containerstandort

Im bezeichneten Bereich wird eine Einrichtung für eine zentrale Abfallentsorgung erstellt. Die genaue Gestaltung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 15. Energieversorgung und Telekommunikation

¹ In den bezeichneten Bereichen können Einrichtungen für die Energieversorgung (Elektrizität) und Telekommunikation (Telefone, TV, etc.) vorgesehen werden. Die genauen Standorte und die Gestaltung werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

² Standort und Gestaltung der Unterverteilstationen für die Energieversorgung und Telekommunikation werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

Art. 16. Spiel- und Freizeitanlagen, Art und Mass der Nutzung

¹ Die Spiel- und Freizeitflächen sind den verschiedenen Nutzer- und Altersgruppen zugeordnet.

- a. Spielplatz 1 + Freizeit: Spiel- und Freizeitflächen für Schulkinder und Erwachsene mit Begegnungszone und Rasenfläche für Spiele.
- b. Spielplatz 2: Spiel- und Begegnungsplatz für Vorschulkinder in Begleitung von Erwachsenen.
- c. Spielstrasse: Hartbelag. Ihre Fläche ist zur Hälfte als Spiel- und Freizeitfläche anzurechnen.

² Die detaillierte Ausführung der Spiel- und Freizeitflächen muss mit dem Baugesuch der Erschliessung dem Gemeinderat zur Genehmigung eingereicht werden.

Art. 17. Verkehrsflächen

³ Die Parkierungsflächen für Motorfahrzeuge sowie alle Verkehrsflächen für Fussgänger sind nach Möglichkeit mit sickerfähigen Belägen auszuführen.

⁴ Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets muss vor Baubeginn des ersten Gebäudes genehmigt sein.

Art. 18. Zu- und Wegfahrten

Die angegebenen Zu- und Wegfahrten sind am angegebenen Ort bzw. im angegebenen Baubereich zu realisieren.

Art. 19. Wendeplätze

Die Wendeplätze stellen die Erreichbarkeit der einzelnen Bauten mit den notwendigen Wendemöglichkeiten für Notfalleinsatzwagen der Feuerwehr, Ambulanz etc. sowie für Umzugstransporter sicher.

Art. 20. Fussgängerverbindungen

- ¹ Für die angegebene Fussgänger Verbindung sind mit dem Erschliessungsprojekt die notwendigen Dienstbarkeitsverträge betreffend öffentliches Fusswegrecht einzureichen.
- ² Fusswege auf Fahrwegen sind so auszugestalten, dass die Fussgänger gefahrlos zirkulieren können.
- ³ Frei geführte Fusswege sind mit sickerfähigem Belag so zu erstellen, dass sie auch bei schlechtem Wetter benutzbar sind.
- ⁴ Auf reinen Fussgängerverbindungen kann der Gemeinderat Vorkehrungen zur Unterbindung der Befahrung mit Motorfahrzeugen treffen.

Art. 21. Energiekonzept

- ¹ Der Anteil erneuerbarer Energie für Heizung und Warmwasser hat mindestens 30 % zu betragen. Ein Minergie-Basisstandard ist anzustreben.
- ² Photovoltaik- und Solaranlagen sind erlaubt. Aufgeständerte Anlagen auf den Dächern sind mit einer maximalen Höhe über den Dachrand von 50 cm erlaubt. Die Anlagen müssen auf dem Dach liegend oder mit minimen Gefälle angeordnet werden und dürfen die maximale Geschosshöhe nicht überschreiten.

Art. 22. Baubereiche A + B, Art und Mass der Nutzung

- ¹ Zulässig sind Einfamilienhäuser und Doppelfamilienhäuser. Nicht oder mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind nur integriert in Wohnbauten zulässig, wobei die gewerbliche Nutzfläche kleiner als die Wohnfläche sein muss.
- ² Einliegerwohnungen sind zulässig, sie dürfen aber höchstens die Hälfte der Fläche der Hauptwohnung aufweisen.
- ³ Die Übertragung von anrechenbarer Geschossfläche ist nicht möglich.

Art. 23. Baubereiche A + B, Ausmasse der Bauten

- ¹ Es sind bei allen Gebäuden 2 Vollgeschosse zulässig.
- ² Die maximale Gebäudehöhe beträgt 6.50 m ab OK fertig Boden Erdgeschoss.
- ³ Attikageschosse auf den Flachdachbauten sind nicht zulässig.
- ⁴ Bei den Baufeldern A2 und A5 sind Doppel-EFH zu erstellen.

Art. 24. Baubereiche A + B, Gestaltung der Dächer

- ¹ Die Bauten sind mit Flachdächern zu decken.
- ² Die Flachdächer sind als nicht begehbare Flächen auszubilden und wenn möglich extensiv zu begrünen.

Art. 25. Baubereich C, Art und Mass der Nutzung

- ¹ Es sind Mehrfamilienhäuser zulässig. Nicht oder mässig störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind nur integriert in Wohnbauten zulässig, wobei die gewerbliche Nutzfläche kleiner als die Wohnfläche sein muss.

Art. 26. Baubereich C, Ausmasse der Bauten

- ¹ Bei allen Gebäuden sind 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschoss zulässig. Das Dachgeschoss darf die zulässige Fläche von 2/3 des darunter liegenden Geschosses überschreiten. Die maximale Ausdehnung ist im Gestaltungsplan definiert.
- ² Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9.50 m ab OK fertig Boden Erdgeschoss.

Art. 27. Baubereich C, Gestaltung der Bauten

- ¹ Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen.
- ² Das Dach der Einstellhalle soll als begehbare Fläche ausgebildet werden und kann als begrünter Aussenraum benutzt werden.

Art. 28. Baubereich C, Lärm

- ¹ Der Lärmschutz-Nachweis zeigt auf, dass die Planungswerte der ES II eingehalten werden.

4. Verfügungen und spezielle Bedingungen des Gemeinderates

Parkplatzsituation Rottal-Metzg AG

Die Eigentümer der Parzelle Nr. 488 planen gemäss vorliegendem Gestaltungsplan Aussenparkplätze eingangs des Gestaltungsplangebiets zu erstellen. Damit den Auflagen aus der Einzonung entsprochen werden kann, sind diese Parkplätze während den Betriebszeiten der Rottal-Metzg AG zur Verfügung zu stellen. Die Rottal-Metzg AG hat die Eigentümer entsprechend zu entschädigen. Bei markanten Bau-, Zweck- oder Nutzungsänderungen bei der Rottal-Metzg AG ist die Auflage neu zu beurteilen. Die erwähnten Parkplätze sind mit dem Erschliessungsprojekt einzureichen. Alle Gebäude des Gestaltungsplangebiets müssen genügend Abstellflächen auf ihrer oder direkt angrenzenden Parzellen enthalten. Die Parkplätze eingangs Gestaltungsplangebiet dürfen nicht zu den Pflichtabstellflächen gezählt werden.

Ausnahmebewilligungen

Ausnahmebewilligung bezüglich Ausnützung und Geschossigkeit der Bauten im Baubereich C
Die Ausnahmebewilligung wird im Sinne der Erwägungen erteilt.

Ausnahmebewilligung bezüglich Grenz- und Gebäudeabstand

Im Sinne der Erwägung werden seitens der Gemeinde für die Unterschreitungen des gesetzlichen Grenz- und Gebäudeabstandes im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Ausnahmebewilligungen in Aussicht gestellt.

Ausnahmebewilligung bezüglich Bonus auf Ausnützungsziffer

Im Sinne der Erwägung wird seitens der zuständigen Behörde der Bonus von 7.5 % auf die Ausnützungsziffer gewährt.

Für die verschiedenen Baubereiche gelten folgende maximalen anrechenbaren Geschossflächen:

Baubereich	Fläche	AZ	aGF	Bonus 7.5%	aGF mit Bonus	Zuteilung allg. Fläche	Total aGF
A1	680	0.40	272	20	292	8	300
A2a	425	0.40	170	13	183	37	220
A2b	432	0.40	173	13	186	34	220
A3	686	0.40	274	21	295	5	300
A4	686	0.40	274	21	295	5	300
A5a	432	0.40	173	13	186	34	220
A5b	426	0.40	170	13	183	37	220
A6	735	0.40	294	22	316	0	300
A7	676	0.40	270	20	291	9	300
A8	685	0.40	274	21	295	5	300
B9	613	0.35	215	16	231	19	250
B10	566	0.35	198	15	213	7	220
B11	563	0.35	197	15	212	8	220
B12	576	0.35	202	15	217	3	220
B13	560	0.35	196	15	211	9	220
B14	550	0.35	193	14	207	13	220
B15	564	0.35	197	15	212	8	220
B16	523	0.35	183	14	197	23	220
B17	533	0.35	187	14	201	19	220
B18	544	0.35	190	14	205	15	220
B19	532	0.35	186	14	200	20	220
B20	561	0.35	196	15	211	9	220
C21	1'871	0.40	748	56	805	295	1100
C22	1'677	0.40	671	50	721	379	1100
C23	2'395	0.40	958	72	1'030	70	1100
Total	18'491				7'592	1'074	8'650

Erschliessung des Gestaltungsplangebietes

Die Gesuchsteller haben im Rahmen des Baugesuchs die Erschliessung im Detail aufzuzeigen und bewilligen zu lassen. Die Erschliessung ist mit Dienstbarkeitsverträgen betreffend Fuss- und Fahrwegrecht rechtlich zu sichern und hat für die Parzelle Nr. 488 sowie alle späteren Tochterparzellen Gültigkeit. Der Plan "Umgebung" mit Eingang vom 22. April 2016 bildet betreffend der Erschliessungsstrasse einen orientierenden Bestandteil des vorliegenden Gestaltungsplan. Die geplante Erschliessungsstrasse entspricht dem Erschliessungsrichtplan, genehmigt durch den Regierungsrat am 23. November 2010 (Entscheid Nr. 1237). Die Erschliessung des Gestaltungsplangebietes über die Winkelstrasse ist so umzusetzen, dass keine Sichtzonen beeinträchtigt werden. Die Sicherheit für die eigene Zufahrt ist gemäss den VSS-Normen zu gewähren.

Die Kanalisation ist im Trennsystem auszuführen. Allfällige Vorgaben der kantonalen Amtsstellen sind zu berücksichtigen.

Die notwendigen Werkleitungen (Strom, Wasser, Telefon, usw.) sind gemäss den Vorschriften der zuständigen Werke zu erstellen.

Die erforderliche Anzahl der Abstellflächen ist gemäss BZR bereit zu stellen (2 Abstellplätze pro Wohnung + 10% Besucherparkplätze). Mit dem Baugesuch ist eine detaillierte Berechnung abzugeben. Während jeder Bauphase sind die gesetzlich erforderlichen Abstellflächen bereitzustellen.

Siedlungsentwässerung, Retention, Versickerung

Das Siedlungsentwässerungskonzept ist mit dem GEP der Gemeinde Ruswil abzustimmen und hat die Vorschriften des Siedlungsentwässerungsreglements der Gemeinde Ruswil einzuhalten.

Für das anfallende Regenwasser sind Versickerungs-, beziehungsweise Retentionsanlagen innerhalb des Gestaltungsplangebietes zu realisieren. Bei der Gestaltung der Umgebung (Vorplätze, Abstellflächen, Gartenplätze, Spielplätze und dergleichen) ist darauf zu achten, dass das Wasser vor Ort versickern kann.

Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen und so zu gestalten, dass sie ein Retentionsvolumen für Meteorwasser bilden.

Fusswegverbindung

Das Gebiet "Heimat 2" ist mit Fusswegen von nördlicher sowie westlicher Seite her zu erschliessen (Plan "Umgebung", Eingang vom 22. April 2016). Die notwendigen Dienstbarkeitsverträge sind mit dem Erschliessungsprojekt einzureichen.

Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte Dorf Ruswil vom Oktober 2007 liegt der Gestaltungsplanperimeter zu einem kleinen Teil in einem Gebiet, welches eine geringe Gefährdung durch Wasser aufweist.

Abfallentsorgung

Die genaue Lage der Containerstandorte hat in Absprache mit dem GALL und der Gemeinde zu erfolgen und wird im Rahmen der Baubewilligung festgelegt. Es wird festgehalten, dass ein unterirdisches Entsorgungskonzept verlangt wird.

Ausnahmen

Über Ausnahmen, die den Sinn und Zweck des Gestaltungsplanes "Heimat 2" nicht beeinträchtigen, kann die Gemeinde von sich aus entscheiden, wenn die Abweichung das Ziel des Gestaltungsplanes nicht tangiert und zu einer qualitativ mindestens gleichwertigen Lösung führt. Die Gemeinde kann im Rahmen der Baubewilligung Ausnahmen von den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes gewähren, wenn damit keine Mehrausnutzung verbunden ist, die Abweichung geringfügig ist und gesamthaft eine mindestens gleichwertige Lösung erreicht wird.

5. Bedingungen und Auflagen der Dienststellen

Die nachfolgend aufgeführten Stellungnahmen und Schreiben sind integrierender Bestandteil dieser Genehmigung:

- Kantonaler Einheitsentscheid Nr. 2016-1746 der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016
- Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016
- Stellungnahmen der Dienststelle Umwelt und Energie gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 7. Juni 2016
- Stellungnahme der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern vom 27. April 2016

6. Integrierende Bestandteile

Das nachfolgend aufgeführte, mit dem heutigen Datum genehmigte Schreiben ist verbindlicher und integrierender Bestandteil dieser Genehmigung:

- Rückzug der Einsprache der Rottal-Metzg AG, Schreiben vom 23. Juli 2016 (Eingang vom 25. Juli 2016)

Die nachfolgend aufgeführten, mit dem heutigen Datum genehmigten Pläne sind verbindlich und integrierender Bestandteil dieser Genehmigung:

- Baufelder/Parzellierung 1 : 500, Eingang vom 22. April 2016
- Baukörper/Gestaltungsplankonzept 1 : 500, Eingang vom 22. April 2016
- Sichtzonen 1 : 500 vom 25. Juli 2016, rev. 24. November 2016

7. Orientierende Bestandteile

Die nachfolgend aufgeführten Pläne und Unterlagen haben orientierenden Charakter:

- Terrainschnitte 1-4 1 : 500, Eingang vom 22. März 2016
- Kanalisation 1 : 500, Eingang vom 22. März 2016
- Umgebung, Eingang vom 22. April 2016
- Berechnung aGF, Eingang vom 22. März 2016
- Baufelder / Schleppkurven Ost, Eingang vom 22. März 2016
- Baufelder / Schleppkurven West, Eingang vom 22. März 2016
- Technischer Kurzbericht Erschliessung, Eingang vom 22. März 2016
- Lärmschutznachweis, Eingang vom 22. März 2016
- Modell 1 : 500

8. Grundbucheintragungen

Im Grundbuch der Gemeinde Ruswil ist auf dem Grundstück Nr. 488, wenn allenfalls abparzelliert, auf den Tochter- und Restparzellen folgendes einzutragen:

A) Gestaltungsplan "Heimat 2" gemäss Entscheid des Gemeinderates Ruswil vom 30. Januar 2017

Mit Inkrafttreten dieses Entscheides ermächtigt die Gesuchstellerin die Gemeinde Ruswil, den Entscheid beim Grundbuchamt Luzern West zwecks Eintragung vorstehender Anmerkungen anzumelden. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesuchstellerin.

9. Kosten

Sämtliche Auflage-, Prüfungs-, Genehmigungs-, Entwurfs- und Ausfertigungskosten im Zusammenhang mit dem gestellten Gesuch um Genehmigung des Gestaltungsplanes "Heimat 2" gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Die Kosten betragen gemäss beiliegender Rechnung Fr. 5'824.05. Die Schlussrechnung wird zu gegebener Zeit gestellt.

10. Veröffentlichung im Kantonsblatt

Gemäss § 21 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern ist die Genehmigung des Gestaltungsplanes "Heimat 2" im Kantonsblatt zu veröffentlichen. Mit Inkrafttreten dieses Entscheides wird die Veröffentlichung vorgenommen. Die Kosten gehen zu Lasten der Gesuchstellerin.

11. Aktualisierung des Raumdatenpools

Nach der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat die Planverfasserin innerhalb von 30 Tagen die Daten und die dazugehörigen Dokumente an den von der Gemeindebeauftragten GIS-Koordinator zu überweisen. Dieser hat dafür zu sorgen, dass die Daten auf die zentrale Raumdatenbank transferiert werden.

12. Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Entscheid kann **innerhalb 20 Tagen** seit Zustellung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel zusammen mit dem angefochtenen Entscheid, dem Zustellcouvert und allfälligen weiteren Akten einzureichen.

13. Zustellung dieses Entscheides an:

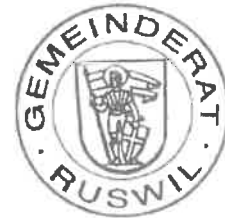
- Gesuchstellerin/Grundeigentümerin:
Erbengemeinschaft Lang-Stirnimann Kaspar und Marie, Winkelstrasse 26, 6017 Ruswil (A+)
- Einsprecherin:
Rottal-Metzg AG, Rüediswilerstrasse 84, 6017 Ruswil (A+)
- Planverfasserin: Müller Architekt AG, Zückestrasse 11, 6017 Ruswil
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur, Arsenalstrasse 43, 6010 Kriens
- Dienststelle Umwelt und Energie, Libellenrain 15, Postfach 3439, 6002 Luzern
- Gebäudeversicherung des Kantons Luzern, Hirschengraben 19, Postfach 6002 Luzern
- Bauamt Ruswil
- Grundbuchamt Luzern West, zwecks Eintragung (2-fach)

Ruswil, 30. Januar 2017/ab

GEMEINDERAT RUSWIL


Leo Müller
Präsident


Markus Losen
Geschäftsführer



Zustellung am: **01. Feb. 2017**