
BAUBEWILLIGUNG

(Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 7. März 1989, PBG)

ENTSCHEID DER GEMEINDE RUSWIL VOM 31. OKTOBER 2019

Bauvorhaben:	Erschliessung Gestaltungsplangebiet Heimat 2	
Baubewilligungsnummer:	2018-100	
Zweckbestimmung:	Wohnen	
Zone:	zweigeschossige Wohnzone (W2)	
Nähere Ortsbezeichnung:	Heimat	
Parzelle Nr.:	488, Grundbuch Ruswil	
Gesuchsteller/Bauherrschaft/ Grundeigentümer:	Lang-Stirnimann Kaspar und Marie Erben Rottal Treuhand AG Rüediswilerstrasse 39 6017 Ruswil	
Bauart, Material und Farbe: gemäss Baugesuch	Grössenverhältnisse: gemäss Baugesuch	Baukosten: Fr. 1'500'000.00 (ohne Landerwerb)
Strassenkategorie: Privatstrasse		

SACHVERHALT

Das Baugesuch für die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets Heimat 2 wurde am 18. Dezember 2018 eingereicht. Das Bauvorhaben ist während der Zeit vom 29. Dezember 2018 bis 17. Januar 2019 öffentlich ausgeschrieben und bekannt gemacht worden. Gegen das Bauvorhaben sind während der Auflagefrist zwei Einsprachen eingegangen.

- Strassengenossenschaft Chäppeliacher, Hermann Bucheli-Donatz, Chäppeliacher 2d, 6017 Ruswil

Einwendungen der Einsprecherin

Erschliessung Gestaltungsplangebiet Heimat 2

Die Einsprecherin fordert eine Zusicherung der Bauherrschaft, dass der Baustellenverkehr nicht über die Privatstrasse Chäppeliacher erfolgt. Weder für An- sowie Abtransporte, noch für die Baustelleneinrichtung.

- Rubag Ruswiler Bau AG, Stadelmann Advokatur & Notariat, RA Christina Zimmerli, Pilatusstrasse 18, 6002 Luzern

Einwendungen der Einsprecherin

Verletzung von Dienstbarkeiten

Brunnenleitungsrecht:

Die Einsprecherin weist in der Einsprache auf ihre Vorbehalte wegen der Verletzung von Dienstbarkeiten hin. Sie beantragt, dass die Bauherrschaft zur Prüfung des Leitungsverlaufes zu verpflichten sei, um dadurch das Brunnenleitungsrecht zu Gunsten der Parzelle Nr. 492 zu sichern. Wenn die Prüfung ergibt, dass die Leitungen durch das Bauvorhaben beeinträchtigt werden, haben die Gesuchsteller die Wasserleitung auf eigene Kosten zu verschieben.

Baurecht für Reservoir:

Des Weiteren besteht zu Gunsten der Einsprecherin und zu Lasten der Gesuchsteller ein Baurecht für ein Reservoir mit getrennten Kammern und gegenseitigem Überlauf. Weil die Einsprecherin den genauen Standort des Reservoirs nicht kennt, beantragt sie auch in diesem Fall die Lokalisierung des Reservoirs. Die Bauherrschaft hat die Vereinbarkeit des Baurechts mit dem Bauvorhaben auf eigene Kosten zu prüfen. Wenn die Prüfung ergibt, dass der Wasserbezug durch das Bauvorhaben in qualitativer oder quantitativer Hinsicht eingeschränkt wird, hat der Gesuchsteller das Reservoir auf eigene Kosten zu verschieben.

Unzulässige Immissionen (Lärm- und Licht)

Die Einsprecherin fordert, dass die Standorte der Besucherparkplätze, der Entsorgungsstelle sowie des Begegnungsplatzes mit Spielfeld für Jugendliche aufgrund des Vorsorgeprinzips besser in den Gestaltungsplanperimeter integriert werden. So können Lärm- und Lichtbelastung reduziert werden. Diese einfache Massnahme sei problemlos realisierbar und für die Gesuchsteller wirtschaftlich tragbar. Es ist für die Einsprecherin nicht nachvollziehbar, weshalb die Besucherparkplätze nicht besser im Perimeter verteilt werden. Es ist davon auszugehen, dass Besucher erst in das Quartier hineinfahren, um näher gelegene Parkplätze zu suchen. Dies führt zu einem unnötigen Mehrverkehr.

Verletzung der Privatsphäre

Die Einsprecherin weist Überdies auf ihre Vorbehalte gegen den geplanten Fussgängerweg entlang der Grenze zu den Grundstücken 489, 2287 und 492 hin. Die Einsichtsmöglichkeiten in die Parterrewohnungen würden eine Verletzung der Privatsphäre darstellen. Die Einsprecherin fordert die Bauherrschaft zur Anbringung von Sichtschutzvorkehrungen auf dem Grundstück Nr. 488 oder zur Verschiebung des Fussgängerweges auf. Der Schutz der Privatsphäre der angrenzenden Grundstücke hat auf Kosten der Bauherrschaft zu erfolgen.

Verletzung der Grenzabstände

Die Einsprecherin macht auf die Verletzung des Grenzabstands zu den Grundstücken Nrn. 489, 2287 und 492 aufmerksam. Wenn es sich bei der Baumreihe um Nuss-, Kastanien- oder übrige hochstämmige Bäume handelt, haben die Bäume gemäss § 86 Abs. 2 lit. b EG ZGB einen Grenzabstand von mindestens sechs Metern einzuhalten.

Ungenügende Sichtfreihaltewinkel

Die Einsprecherin bemängelt die Nichteinhaltung der Sichtfreihaltewinkel. Sie hat eine Neuplanung der Erschliessung an die Winkelstrasse beantragt, weil der geplante Sichtwinkel mitunter das Grundstück Nr. 192 umfasst. Eine Enteignung der benötigten Fläche für die Sichtfreihaltewinkel sei nicht zulässig, da genügend Platz auf dem Baugrundstück bestehe. Die Einsprecherin macht ausserdem auf den Sichtwinkel beim Baufeld B20 aufmerksam. Der Aussenparkplatz würde die Sicht behindern. Allfällige Verkehrshindernisse oder Verkehrsteilnehmer würden dadurch nicht rechtzeitig gesehen werden. Dies sei umso bedenklicher, da unmittelbar nach dieser Kreuzung eine Spielstrasse liegt. Die Erschliessung sei somit nicht zu bewilligen.

Zustandsaufnahme

Die Bauherrschaft soll sich dazu verpflichten, vor und nach der Bauausführung auf eigene Kosten eine externe neutrale Fachstelle zur Zustandsaufnahme und zum Verfassen eines Rissprotokolls an den bestehenden Gebäuden und Anlagen der Einsprecherin zu beauftragen.

ERWÄGUNGEN

1. Für das Bauvorhaben sind das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Ruswil (BZR) mit Entscheid Nr. 1237 des Regierungsrates vom 23. November 2010, das Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (PBG) vom 7. März 1989 und das aktuelle Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) massgebend.
2. Das vorliegende Baugesuch wurde gemäss PBG und gemäss BZR überprüft (§ 195 PBG).
3. Das Bauvorhaben erfordert die Durchführung des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens (§ 188 PBG).
4. Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Einsprachefrist über das Baugesuch, sobald die Stellungnahmen der interessierten Amtsstellen vorliegen (§ 196, PBG).
5. Vorliegend handelt es sich um ein Bewilligungsverfahren im Sinne von § 192a PBG. Das Baubewilligungsverfahren ist das Leitverfahren. Gleichzeitig mit diesem Entscheid wird folgender Einheitsentscheid eröffnet:
 - Kantonaler Einheitsentscheid Nr. 2018-5222 der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019
6. Bewilligung für Versickerung/Retention von unverschmutztem Abwasser
Gemäss den eingereichten Unterlagen wird das unverschmutzte Abwasser in eine Versickerungs- / Retentionsanlage geleitet.
Nicht verschmutztes Abwasser (Dachwasser, Sickerwasser) ist gemäss Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991, Art. 7, versickern zu lassen. Bei oberflächlichen Versickerungen und Versickerungen über die belebte Humusschicht ist die Gemeinde die Bewilligungsbehörde.
Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann das nicht verschmutzte Abwasser mit Bewilligung der Gemeinde in eine Meteorwasserleitung eingeleitet werden. Dabei sind Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfließen kann (Art. 7, Abs. 2 GSchG).
Die Bewilligung für die Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser in eine Versickerungs- / Retentionsanlage kann mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden.

7. Einsprachebehandlung

Gegen das Bauvorhaben wurde folgende Einsprache fristgerecht eingereicht:

- Strassengenossenschaft Chäppeliacher, Hermann Bucheli-Donatz, Chäppeliacher 2d, 6017 Ruswil
- Rubag Ruswiler Bau AG, Stadelmann Advokatur & Notariat, RA Christina Zimmerli, Pilatusstrasse 18, 6002 Luzern

Massgebend für die Beurteilung des vorliegenden Baugesuches und die dagegen eingereichten Einsprachen sind insbesondere das RPG, die Raumplanungsverordnung (RPV), das PBG, die Planungs- und Bauverordnung (PBV), das BZR 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 und in der Bekanntgabe angegebenen Stelle einzureichen (§ 194 Abs. 1 PBG).

Mit der öffentlich-rechtlichen Einsprache kann die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen, mit der privatrechtlichen Einsprache die Verletzung privater Rechte geltend gemacht werden (§ 194 Abs. 2 PBG).

Die Einsprachen sind der Bauherrschaft und den Grundeigentümern innert fünf Tagen nach Ablauf der Einsprachefrist zur Stellungnahme zuzustellen (§ 194 Abs. 3 PBG). Die Einsprachefrist ist am 17. Januar 2019 abgelaufen. Mit Schreiben vom 21. Januar 2019 wurden der Bauherrschaft und den Grundeigentümern die Einsprachen zur Stellungnahme zugestellt.

Die Gemeinde entscheidet nach Ablauf der Einsprachefrist ohne Verzug über das Baugesuch und die öffentlich-rechtlichen Einsprachen, sobald die Stellungnahmen der interessierten Amtsstellen vorliegen oder die dafür gesetzte Frist unbenützt verstrichen ist (§ 196 Abs. 1 PBG).

Die Gemeinde verweist die Einsprecherinnen und Einsprecher mit privatrechtlichen Einsprachen an den Zivilrichter (§ 62 Abs. 2 PBV).

Zur Erhebung einer Einsprache nach dem Planungs- und Baugesetz sind Personen, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben (§ 207 Abs. 1a PBG).

Einsprache der Strassengenossenschaft Chäppeliacher

Die Einsprache der Strassengenossenschaft Chäppeliacher vom 10. Januar 2019 wurde frist- und formgerecht eingereicht.

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1724 aufgrund des schutzwürdigen Interesses in grundsätzlicher Hinsicht einsprachelegitimiert (§ 207 Abs. 1 PBG). Zu prüfen bleibt nachfolgend die Einsprachelegitimation bezüglich der einzelnen Einwendungen.

Da die gewünschte Zusicherung der Bauherrschaft vorliegt, wurde die Einsprache am 11. März 2019 zurückgezogen. Der Einspracherückzug bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Baubewilligung.

Einsprache der Rubag Ruswiler Bau AG

Die Einsprache der Rubag Ruswiler Bau AG vom 17. Januar 2019 wurde frist- und formgerecht eingereicht.

Die Einsprecherin ist als Eigentümerin des Grundstücks Nr. 492, angrenzend an das Baugrundstück Nr. 488, aufgrund des schutzwürdigen Interesses in grundsätzlicher Hinsicht einsprachelegitimiert (§ 207 Abs. 1 PBG). Zu prüfen bleibt nachfolgend die Einsprachelegitimation bezüglich der einzelnen Einwendungen.

Aufgrund von Verhandlungen mit den Einsprechern wurde die Einsprache mit dem Dienstbarkeitsvertrag vom 24. September 2019 zurückgezogen. Dieser bildet einen integrierenden Bestandteil der vorliegenden Baubewilligung.

RECHTSSPRUCH

1. Entscheid

Die Baubewilligung für die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets Heimat 2 wird mit nachstehenden Auflagen und Bedingungen erteilt.

Mit den Bauarbeiten darf erst 20 Tage nach Zustellung dieser Baubewilligung begonnen werden. Siehe Punkt 13 dieser Baubewilligung.

Die Kontrolle durch das Bauamt und die Bewilligung durch die Gemeinde entbinden die Bauherrschaft und die Planverfasserin nicht von der Haftung für fehlerhafte Unterlagen und Planungs- und Ausführungsfehler.

2. Gebühr

Die Gemeinde erhebt von den Gesuchstellern für die Prüfung der Baugesuche und die Durchführung der Baukontrollen eine Gebühr nach Art. 62 BZR.

Die Gebühr beträgt gemäss beiliegender Rechnung Fr. 6'257.40.

Weitere Auslagen und Aufwendungen werden mit der Schlussrechnung in Rechnung gestellt.

3. Einspracheerledigung:

Gegen das Bauvorhaben wurden folgende Einsprachen fristgerecht eingereicht:

- Strassengenossenschaft Chäppeliacher, Hermann Bucheli-Donatz, Chäppeliacher 2d, 6017 Ruswil
- Rubag Ruswiler Bau AG, Stadelmann Advokatur & Notariat, RA Christina Zimmerli, Pilatusstrasse 18, 6002 Luzern

Die Einsprachen werden im Sinne der Erwägungen als erledigt erklärt.

4. Vor Baubeginn sind dem Bauamt Ruswil folgende Unterlagen zur Genehmigung einzureichen:

- Dienstbarkeitsvertrag für Durchfahrtsrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 488 und zu Gunsten der Parzelle Nr. 493
- Dienstbarkeitsvertrag für Kanalisationsanschluss- und Durchleitungsrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 488 und zu Gunsten der Parzelle Nr. 493
- oder ein entsprechender Verzicht der begünstigten Parzelle Nr. 493

5. Vor Baubeginn hat die Bauherrschaft/die Planverfasserin alle Werke und Institutionen rechtzeitig zu kontaktieren, um die genaue Lage ihrer Leitungen, Anlagen oder Installationen zu bestimmen oder abstecken zu lassen. Die Gemeinde lehnt bei allfälligen Beschädigungen jede Verantwortung ab.

6. Vor der Bauabnahme ist dem Bauamt Ruswil folgende Unterlage einzureichen:

- Ausgefülltes Formular "Deklaration für die Berechnung der definitiven Anschlussgebühr Abwasser"
- Gründungsurkunde Strassengenossenschaft "Heimat"

7. Spätestens 3 Wochen vor Beginn der Abbrucharbeiten sind dem Bauamt Ruswil folgenden Unterlagen einzureichen:

- **Detaillierte Entsorgungserklärung** gemäss Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen inkl. Beilagen" der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) ehemaliges Amt für Umweltschutz (AfU) vom September 1998

8. Bei der Abnahme der Bauarbeiten sind dem Bauamt Ruswil folgende Unterlagen zu übergeben:

- Ausführungspläne des Bauvorhabens
- Ausführungsplan der Kanalisation/Retention/Versickerung

Werden diese Unterlagen nicht innert 30 Tagen nach Durchführung der Abnahme eingereicht, so behält sich die Gemeinde vor die verlangten Unterlagen auf Kosten der Bauherrschaft selber zu erstellen oder erstellen zu lassen.

9. Bedingungen und Auflagen der Kantonalen Dienststellen:

Dienststelle Raum und Wirtschaft

Raumplanung: Der Einheitsentscheid Nr. 2018-5222 der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019 liegt vor.

Dienststelle Verkehr und Infrastruktur

Gewässerschutz: Die erforderliche wasserbaurechtliche Bewilligung liegt vor (kantonaler Einheitsentscheid Nr. 2018-5222 der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019).

Wasserbau: Die erforderliche wasserbaurechtliche Bewilligung liegt vor (kantonaler Einheitsentscheid Nr. 2018-5222 der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019).

Strassenwesen: Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur hat dem Bauvorhaben gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Dienststelle Umwelt und Energie

Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung: Die Dienststelle Umwelt und Energie hat dem Bauvorhaben gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Umweltschutz: Die Dienststelle Umwelt und Energie hat dem Bauvorhaben gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Abfallbewirtschaftung: Die Dienststelle Umwelt und Energie hat dem Bauvorhaben gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

Boden: Die Dienststelle Umwelt und Energie hat dem Bauvorhaben gemäss Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019 mit Bedingungen und Auflagen zugestimmt.

10. Verfügungen und spezielle Bedingungen der Gemeinde Ruswil:

Bewilligung bezüglich Zufahrten und Zugänge

Die Gemeinde Ruswil erteilt die Bewilligung für die neuen Zufahrten und Zugänge zur Gemeindestrasse mit nachstehenden Bedingungen.

Im Bereich der Ausfahrt ist ein strassenbautechnisch einwandfreier Abschluss zu erstellen. Die Ein- und Ausfahrt sind so zu gestalten, dass kein Wasser auf das Trottoir und die Strasse fließen kann.

Die Ausfahrten sind übersichtlich zu gestalten. Insbesondere dürfen im Bereich der Strasseneinmündung keine sichtbehindernden Stützmauern, Abschränkungen, Einfriedungen oder Bepflanzungen erstellt werden. Die Sichtwinkel gemäss den Normen der VSS sind freizuhalten.

Bewilligung für Versickerung/Retention von unverschmutztem Abwasser

Die Gemeinde Ruswil erteilt im Sinne der Erwägung die Bewilligung für die Einleitung von unverschmutztem Abwasser in eine Versickerungs-/Retentionsanlage.

Die Verantwortung für die gewählte Lösung der Versickerungs- und Retentionsanlage liegt bei der Bauherrschaft. Durch diese Anlage dürfen keine Folgen und Schäden an Dritten entstehen. Allfällige Korrekturen und Anpassungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Die Einleitung des nicht verschmutzten Abwassers muss oberflächlich und sichtbar erfolgen.

Die Abflusskapazität für den Anschluss der Parzelle Nr. 493 muss gewährleistet und nachgewiesen werden.

Fusswegverbindung

Die Fussgängerverbindungen im Gestaltungsplangebiet Heimat 2 sind gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Oktober 2019 öffentlich. Der Dienstbarkeitsvertrag vom 30. Oktober 2019 bildet einen integrierenden Bestandteil dieser Bewilligung.

Gründung Strassengenossenschaft

Bis zum Abschluss der Bauarbeiten ist die neue Privatstrassengenossenschaft "Heimat" zu gründen. Die Gründungsunterlagen sind der Gemeinde einzureichen.

Die Strasse ist aus zu parzellieren und es ist eine Dienstbarkeit bezüglich Durchfahrtsrecht zu Gunsten der Parzelle Nr. 493 und zu Lasten der Parzelle Nr. 488 einzureichen.

Kanalisationsanschluss, Anschlussgebühr

Die Anschlussbewilligung der Bauten und Anlagen innerhalb der Parzelle Nr. 488 an die bestehende Kanalisation in der Gemeinde Ruswil wird erteilt.

Werden Neu-, An-, Auf- oder Umbauten erstellt und/oder Grundstückflächen versiegelt oder wird ein Gebäude infolge Brandfall oder Abbruch wieder aufgebaut, überprüft der Gemeinderat nach Art. 42 des Siedlungsentwässerungs-Reglements die Tarifzonenzuteilung des betreffenden Grundstücks und nimmt allenfalls eine Neuzuteilung vor.

Es ist eine Anschlussgebühr zu bezahlen, die gemäss Art. 44 des Siedlungsentwässerungs-Reglements berechnet wird. Diese Gebühr wird mit der Realisierung des Anschlusses fällig.

Gemäss provisorischer Tarifzonen-Einteilung wurde für die Parzelle folgende Anschlussgebühr (inklusive Mehrwertsteuer) in Rechnung gestellt:

Provisorische Anschlussgebühr Fr. 8'355.15 (inkl. MWST)

Die Bauherrschaft hat dafür besorgt zu sein, dass während der Bauzeit kein Baumaterial, insbesondere Zement- und Betonrückstände, Steine und dergleichen in die Kanalisationsleitungen gelangt. Sollte trotz den getroffenen Vorsichtsmassnahmen eine Verunreinigung stattfinden, hat die Bauherrschaft das Material sofort zu entfernen und ordnungsgemäss entsorgen zu lassen.

Das Einmessen der neuen Kanalisationsanlage hat durch den Architekten oder die Heini Geomatik AG vor dem Eindecken der Leitungsgräben zu erfolgen. Die Kosten für die Nachführung hat der Grundeigentümer zu tragen.

Umweltschutz

Wer einen Bau oder eine Anlage plant, baut und betreibt oder für den Unterhalt verantwortlich ist, muss dafür sorgen, dass dadurch weder Gewässer noch die Umwelt in irgendeiner Art und Weise beeinträchtigt werden. Der zuständige Planer ist mitverantwortlich dafür, dass geeignete Baumaterialien eingesetzt und die rechtlichen Anforderungen aus Sicht des Gewässer- und des Umweltschutzes erfüllt werden. Das Merkblatt "Bauten und Anlagen" der Dienststelle Umwelt und Energie bildet eine Grundlage für die gewässer- und umweltrechtlichen Anforderungen.

Ergeben sich im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Gewässerverschmutzungen, so wird die Bauherrschaft gemäss den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen für alle Schäden und Folgeschäden haftbar gemacht.

Geländer und Brüstungen

Die Norm SIA 358 ist verbindlich. Für die Einhaltung ist die Bauherrschaft verantwortlich. Bei nicht fachgerechter Ausführung der entsprechenden Schutzelemente lehnt die Gemeinde Ruswil jede Verantwortung ab.

Gestaltungsplan Heimat 2

Die Bedingungen und Auflagen des Gestaltungsplanes gemäss Genehmigungsentscheid des Gemeinderates vom 30. Januar 2017 haben ergänzend zu dieser Bewilligung ihre Gültigkeit und sind einzuhalten.

Ausführung

Die Erschliessung, die Entsorgungsstelle, der Begegnungsplatz sowie die Spielflächen müssen vor der Bewilligung des ersten Gebäudes im Gestaltungsplangebiet Heimat 2 realisiert worden sein. Die Entsorgungsstelle muss gemäss Situationsplan (1 : 200, Eingang vom 18. Dezember 2019) unterflur ausgeführt werden. Der Begegnungsplatz ist gemäss Situationsplan Begegnungsplatz (1 : 100, Eingang vom 18. Dezember 2019) zu erstellen. Die Spielfläche ist gemäss bfu-Richtlinien auszuführen.

11. Die nachfolgend aufgeführten Unterlagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieser Baubewilligung:

- Kantonaler Einheitsentscheid Nr. 2018-5222 der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019
- Schreiben der Dienststelle Raum und Wirtschaft vom 26. Februar 2019
- Merkblatt "Entsorgung von Bauabfällen inkl. Beilagen" der Dienststelle Umwelt und Energie vom September 1998
- Merkblatt "Umgang mit Boden" vom August 2007
- Technischer Bericht, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Formular "Abwasser – Provisorische Tarifzonen-Einteilung" vom 10. Oktober 2019
- Beilageblatt für Baubewilligung
- Gebührenrechnung des Bauamtes Ruswil betreffend Baubewilligung
- Gebührenrechnung des Bauamtes Ruswil betreffend Kanalisationsanschluss
- Rückzug Einsprache Strassengenossenschaft Chäppeliacher, Eingang vom 11. März 2019
- Dienstbarkeitsvertrag, Rückzug Einsprache Rubag Ruswiler Bau AG vom 24. September 2019
- Dienstbarkeitsvertrag betreffend öffentlichem Fusswegrecht vom 30. Oktober 2019

12. Für die Bauausführung sind die nachfolgend aufgeführten, mit heutigem Datum genehmigten Pläne inklusive deren Korrekturen und Ergänzungen verbindlich. Wird bei der Detailprojektierung von den genehmigten Plänen abgewichen, so sind der Gemeinde Ruswil unverzüglich die abgeänderten Pläne zur Genehmigung einzureichen. Bevor die Genehmigung vorliegt, darf mit dem Bau nicht begonnen bzw. weitergefahren werden (§ 202 PBG).

Allfällige in der Baubewilligung mittels Auflage verlangte Änderungen gehen diesen Plänen vor.

- Situation 1 : 200, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Situation Begegnungsplatz 1 : 100, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Situation, Entwässerung / Werkleitungen 1 : 200, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Längenprofil, Axe 1, Profile 1 - 13 1 : 500/100, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Längenprofil, Axe 2, Profile 20 - 33 1 : 500/100, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Längenprofil, Axe 3, Profile 40 - 46 1 : 500/100, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Längenprofil, Kanalisation (3382-10) 1 : 500/100, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Längenprofil, Kanalisation (3382-11) 1 : 500/100, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Längenprofil, Fussweg 1, Profile 1 - 5 1 : 500/100, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Normalprofil (3382-09) 1 : 20, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Normalprofil (3382-15) 1 : 20, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Querprofile, Axe 1, Profile 1 -13 1 : 100, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Querprofile, Axe 2, Profile 20 - 33 1 : 100, Eingang vom 18. Dezember 2018
- Querprofile, Axe 3, Profile 40 - 46 1 : 100, Eingang vom 18. Dezember 2018

13. Gegen diese Baubewilligung können innert 20 Tagen seit Zustellung sowohl die Bauherrschaft als auch Dritte, die gemäss § 207, Abs. 1 lit. a - g PBG beschwerdebefugt sind und die rechtzeitig Einsprache erhoben haben, beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Obergrundstrasse 46, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde einreichen. Die Beschwerdeschrift hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Sie ist im Doppel zusammen mit der angefochtenen Baubewilligung, dem Zustellcouvert und allfälligen weiteren Akten einzureichen.

Bis zur Erledigung einer allfälligen Verwaltungsgerichtsbeschwerde darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden (§ 200 PBG).

14. Allgemeine Bedingungen

A) Die Baubewilligung erlischt,

- a) wenn die Baute oder Anlage nicht innerhalb von zwei Jahren, vom Tag des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Fall einer Zivilklage vom Tag der rechtskräftigen Erledigung an gerechnet, begonnen wird,
- b) wenn die Bauarbeiten unterbrochen wurden und innerhalb einer von der Gemeinde festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

Die Gemeinde kann auf Gesuch die Gültigkeit einer Baubewilligung, wenn keine öffentlichen Interessen entgegenstehen, um längstens drei Jahre erstrecken, sofern sich weder am bewilligten Projekt noch in dessen nächster Umgebung, noch an den einschlägigen Bau- und Nutzungsvorschriften etwas wesentlich geändert hat. **Das Gesuch ist vor Ablauf der Frist gemäss Absatz 1a zu stellen.**

B) Die folgenden Baustadien sind dem Bauamt Ruswil mit den beiliegenden Meldekarten schriftlich anzuzeigen:

- **Baubeginn**
- **Kanalisation / Retention / Versickerung**
- **Bauvollendung**
- **Umgebung**

C) Die Bauherrschaft ist für den Abschluss der Bauversicherung verantwortlich.

D) Kosten der amtlichen Vermessung

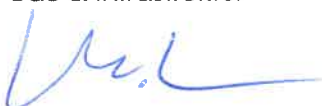
Die Bauherrschaft hat den Abschluss der Bauarbeiten der Gemeinde schriftlich anzuzeigen (§ 203 Abs. 1d PBG). Soweit das bewilligte Bauvorhaben eine Nachführung der amtlichen Vermessung erfordert, ist der zuständige Nachführungsgeometer dazu von Gesetzes wegen beauftragt. Er wird seine Arbeiten nach Fertigstellung des Vorhabens und nach Voranmeldung ausführen und dafür gemäss §§ 30 Abs. 3 und 55 Abs. 1 der Geoinformationsverordnung dem Grundeigentümer im Zeitpunkt der Ausführung der Nachführungsarbeiten den Aufwand in Rechnung stellen.

15. Diese Baubewilligung wird zugestellt an:

- Bauherrschaft/Gesuchsteller/Grundeigentümer: Lang-Stimimann Kaspar und Marie Erben, Rottal Treuhand AG, Rüediswilerstrasse 39, 6017 Ruswil (A+)
- Einsprecher:
 - Strassengenossenschaft Chäppeliacher, Hermann Bucheli-Donatz, Chäppeliacher 2d, 6017 Ruswil (A+)
 - Rubag Ruswiler Bau AG, Stadelmann Advokatur & Notariat, RA Christina Zimmerli, Pilatusstrasse 18, 6002 Luzern (A+)
- Planverfasserin: Bucher + Partner AG, Chr.-Schnyderstrasse 46, 6210 Sursee
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Murbacherstrasse 21, 6002 Luzern
- Bauamt Ruswil
- Heini Geomatik AG, Vorstadt 19, 6130 Willisau
- Geopoint Lütolf AG, Dorfstrasse 33, 6162 Entlebuch

Ruswil, 31. Oktober 2019/lb

GEMEINDE RUSWIL
Bau & Infrastruktur



Michael Duss
Leiter



Leandra Brun
Sachbearbeiterin Bauamt



Versanddatum: **04. Nov. 2019**

Beilageblatt für Baubewilligung

1. Kanalisation

Nicht verschmutztes Abwasser (Dachwasser, Sickerwasser) ist gemäss Gewässerschutzgesetz vom 24. Januar 1991, Art. 7, versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfließen kann. Für die Einleitung in ein oberirdisches Gewässer bedarf es der Bewilligung der Kantonalen Behörde.

Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt der ARA zugeleitet werden.

Das Bauplatzwasser (z.B. vom Reinigen der Betonmaschine, Umschlaggeräte o.ä.) darf nicht direkt in die Kanalisation eingeleitet werden, sondern ist über ein entsprechend dimensioniertes Absetzbecken zu leiten. Wird von den Kontrollorganen festgestellt, dass das Abwasser direkt in die Kanalisation eingeleitet wird, so wird zulasten des Unternehmers die Kanalisation mittels Kanalfernsehen kontrolliert und allfällige Ablagerungen mittels Hochdruck-Spülgerät entfernt.

2. Anpflanzungen

Bei der Bepflanzung der Umgebung sind die Vorschriften von Art. 687 und 688 ZGB sowie § 86 ff des Gesetzes betreffend die Einführung des schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 20. November 2000 im Kanton Luzern einzuhalten.

Grundsätzlich ist anzustreben, für die Bepflanzung einheimische Gewächse zu verwenden, die für diese Gegend typisch sind und ein Zusammenleben mit anderen ortsüblichen Pflanzen und Tieren ermöglichen.

Es ist verboten, in der Gemeinde auf Feuerbrand anfällige Wirtspflanzen, invasive Neophyten oder Überträger des Birnengitterrostes (anfällige Juniperus, Zierwacholderarten) zu pflanzen. Auf die Pflanzung von weiteren Neophyten, die auf der Schwarzen Liste oder auf der Beobachtungsliste aufgeführt sind, wie Kirschlorbeer, Robinie, Götterbaum, Sommerflieder, Mahonie, seidiger Hornstrauch, ist zu verzichten.

Im Bereiche von Verzweigungen und Ein-/Ausfahrten sind die notwendigen Sichtdreiecke gemäss den einschlägigen VSS-Normen einzuhalten. In diesen Bereichen sind Pflanzungen, Einfriedungen, Abschrankungen, Aufschüttungen, Materiallager usw., die höher als 60cm sind - gemessen ab Strassenniveau - untersagt. Pflanzen sind dementsprechend dauernd unter der Schere zu halten.

Dachflächen und sonst unbenutzte Flächen im Freien sind nach Möglichkeit zu begrünen, wobei ein natürlicher Pflanzenwuchs anzustreben ist. Wir machen in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass bei Flachdächern eine 5 – 15 cm dicke Substratschicht genügt, um eine Extensivbegrünung zu erreichen.

3. Abfallbewirtschaftung

Die Entsorgung der Baustellenabfälle hat gemäss EGUSG vom 1. September 1989 zu erfolgen. Jedes Verbrennen, auch der aussortierten Abfallstoffe, ist verboten.

Für die Abfallentsorgung ist das Kehrichtentsorgungsreglement der Gemeinde Ruswil massgebend.

Die Bauherrschaft hat auf ihrem Grundstück einen Kompostplatz zur Behandlung von organischem Abfall zu erstellen.

Für die Kehrichtabfuhr sind dem Kehrichtreglement entsprechende Behälter in genügender Anzahl und getrennt für Grünabfuhr und restlichem Kehricht bereitzustellen.

Containerplätze sind mit einem Sichtschutz zu versehen.

4. Massnahmen zur Luftreinhaltung

Die Richtlinie 'Luftreinhaltung auf Baustellen' (BAFU, Februar 2016) und die Massnahmen des Massnahmenplans Luftreinhaltung II (uwe, 2008) sind zu beachten. Es müssen alle Massnahmen umgesetzt werden, die für den Baustellentyp Strassenbau/Strassensanierung oder Unterführung/Brücken oder Kanalisation/Werkleitungen oder Wasserbau oder Hochbau in der Tabelle "Standardformulierungen für die Ausschreibung" aufgeführt sind (vgl. Gib 8! – Infoblatt 2: Baubewilligungen und Ausschreibung", Zentralschweizer Umweltschutzdirektionen, 2009).

In Ergänzung der oben aufgeführten Massnahmen hat der Regierungsrat des Kantons Luzern am 7. Februar 2006 beschlossen, die Ausrüstpflicht für Maschinen und Geräte zu verschärfen. Diese Bedingungen sind einzuhalten.

5. Baumaterialien

Gemäss § 150 PBG dürfen keine auf die Dauer gesundheitsschädigende Baumaterialien verwendet werden.

6. Allgemeine Bedingungen

Die Bauherrschaft hat dafür besorgt zu sein, dass die Strassen in der Umgebung der Baustelle während der Bauzeit in Ordnung und in Stand gehalten werden. Die Strasse ist nach jeder Verschmutzung zu reinigen und nötigenfalls mit Wasser zu waschen. Geschieht dies nicht oder nur ungenügend, werden die Reinigungsarbeiten durch die Gemeinde ausgeführt, gegen volle Kostenverrechnung an die Bauherrschaft. Allfällige Schäden sind umgehend beheben zu lassen. Die Kosten des durch die Bauarbeiten bedingten Unterhaltes von Strassen und Werkleitungen gehen zu Lasten der Bauherrschaft.

Aufbrüche von Strassen, Trottoirs und öffentlichen Plätzen sind drei Tage vor Baubeginn den entsprechenden Instanzen zu melden.

Die Regelung der Fahr- und Fusswegrechte sowie der Durchleitungsrechte für Werkleitungen ist Sache der Bauherrschaft. Der Bauherrschaft wird empfohlen, diese Rechte vor Baubeginn vertraglich zu regeln.

Gemäss § 94 EG zum ZGB und § 7 des Dekretes über die Grundbuchvermessung sind die Grundeigentümer verpflichtet, die Vermessungs- und Markzeichen in ihrer Lage unverändert bestehen zu lassen. Die Gefährdung von Vermessungs- und Markzeichen ist vor Baubeginn dem zuständigen Grundbuchgeometer zu melden. Grenzpunkte, die bei Bauarbeiten zerstört werden, sind umgehend rekonstruieren und neu setzen zu lassen. Im Unterlassungsfalle verfügt die Gemeinde die Grenzrekonstruktion. Die Kosten gehen in jedem Fall zu Lasten der Bauherrschaft.

Ruswil, 31. Oktober 2019/lb

BAUAMT RUSWIL