

Entscheid vom XX.XX.20XX
Nr. XX

ANPASSUNG GESTALTUNGSPLAN «MOOSRAIN»

Öffentliche Auflage vom 26.01.2023 bis 14.02.2023

Beschluss

Der Gemeinderat Werthenstein genehmigt die Änderung am Gestaltungsplan «Moosrain» gemäss öffentlicher Auflage vom 26.01.2023 bis 14.02.2023 über die Grundstücke Nrn.129, 869-883, 905 Grundbuch Werthenstein.

Plangrundlagen

- Genehmigungsentscheid der Gemeinderatssitzung vom 18. Januar 2005 inkl. Sonderbauvorschriften mit folgenden Änderungen:
 - II. Bebauungsvorschriften: Vorgaben zur Geschosshöhe und Ausnützung werden gestrichen.
 - Anhang C: Die Ausnützungsberechnung und die Verteilung der AGF werden vollständig gestrichen.
- Plan 001 «Gestaltungsplan» Mst. 1:500 vom 22. Oktober 2004
- Plan 002 «Gestaltungsplan Umgebung» Mst. 1:500 vom 22. Oktober 2004
- Plan 003 «Schnitte 1-3» Mst. 1:500 vom 03. Juni 2004
- Plan 004 «Situation Hauptsportplatz / Containerplatz» Mst. 1:100 vom 03. Juni 2004

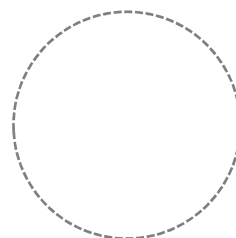
Gemeinderat Werthenstein

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

.....
Beat Bucheli

.....
Maria Stadelmann





Anpassung Gestaltungsplan im Gestaltungsplanverfahren gem. § 77 PBG, parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung 2023. Die Änderungen am Gestaltungsplan sind in diesem Dokument rot durchgestrichen.

Gemeinderat Werthenstein

Der Gemeindepräsident

Die Gemeindeschreiberin

Beat Bucheli

Maria Stadelmann



Genehmigungs-Entscheid (Gemeinderatssitzung vom 18. Januar 2005)

Öffentliche Auflage vom 26.01.2023 bis 14.02.2023

betreffend

Privater Gestaltungsplan "Moosrain" Schachen, umfassend das Grundstück Nr. 129, Gemeinde Werthenstein

I. Sachverhalt

1. Eingabe

Am 14. Juni 2004 reichten die Gebrüder Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen und Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen als Grundeigentümer und Hermann Limacher, Eistrasse, 6102 Malers als Planverfasser den Gestaltungsplan "Moosrain", enthaltend

Verbindliche Planunterlagen:

- Situationsplan 1:500, Plan-Nr. 001, dat. 03.06.2004
- Situation Hauptspielplatz und Containerplatz 1:100, Plan-Nr. 004, dat. 03.06.2004
- Gestaltungsplanbericht (Bericht und Vorschriften), dat. 03.06.2004

Unverbindliche, begleitende Unterlagen

- Situationsplan Umgebung, 1:500, Plan Nr. 002, dat. 03.06.2004
- Schnitte 1-3, 1:500, Plan Nr. 003, dat. 03.06.2004

zur Genehmigung ein.

2. Planaufgabe und Einsprachen

Der Gestaltungsplan "Moosrain" lag vom 21. Juni 2004 bis 20. Juli 2004 zur öffentlichen Einsichtnahme bei der Gemeindekanzlei Werthenstein in Wolhusen-Markt auf. Ebenso wurde der Gestaltungsplan vorschriftsgemäss im Luzerner Kantonsblatt Nr. 25 vom 19. Juni 2004 öffentlich publiziert. Innerhalb der Auflagefrist sind beim Gemeinderat Werthenstein folgende Einsprachen eingegangen:

- Herr Julius Künzli, Moos 32, 6105 Schachen, vom 19. Juli 2004
- Herr Alfred Schwegler, Moos 28, 6105 Schachen vom 20. Juli 2004

3. Abgeänderte Eingabe

- 3.1 Infolge Abänderung des Bauabstandes von 7.0 m auf 7.5 m reichten die Gesuchsteller am 28. Oktober 2004 folgende Unterlagen neu ein:
- Situationsplan 1:500, Plan Nr. 001, dat. 22.10.2004
 - Situationsplan Umgebung (unverbindlich) 1:500, Plan Nr. 002, dat. 22.10.2004
 - Gestaltungsplanbericht (Bericht und Vorschriften), dat. 22.10.2004
- 3.2 Da es sich hier um geringfügige Abänderungen gegenüber der ersten Eingabe handelt, wurde auf eine öffentliche Ausschreibung dieser Gestaltungsplanänderung verzichtet.

Bericht und Vorschriften

Eingang
Gemeinderat Werthenstein
Datum: 28. Okt. 2004

Gestaltungsplan „Moosrain“, 6105 Schachen

Bericht / Vorschriften vom 22. Oktober 2004

Gesuchsteller:

Herr Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen

Peter Aregger

Herr Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Gody Aregger

Planverfasser:

Hermann Limacher, Eistrasse 18, 6102 Malters

Hermann Limacher



Integrierender Bestandteil
der Gestaltungsplan-Bewilligung
vom 18. Jan. 2005
Gemeinderat Werthenstein



A Bericht

Lage / Standort	3
Topographie / Geologie	3
Konzept	3
Erschliessung	3
Parkierung	3
Entwässerung / Retention	3
Begrünung / Einfriedungen	3
Spielplätze	4
Container- und Sammelplatz für Abfallentsorgung	4
Hundeversäuberung	4
Sammelschutzräume / Zivilschutz	4
Compost	4

B Vorschriften

I	Allgemeine Bestimmungen	5
II	Bebauungsvorschriften	5
III	Gestaltungsvorschriften	6
IV	Erschliessung / Ver- und Entsorgung	6
V	Schlussbestimmungen	7

C Anhang

Ausnützungsberechnung	8
Verteilung der AGF	8
Parzellenfläche	9
Flächennachweis Strasse	10
Spielplatzflächen	11
Verteilung der AGF	12
Perspektiven	13
Fotos	14
GPL verbindlich	Plan 001 1 : 1000 verkleinert
GPL orientierend	Plan 002 1 : 1000 verkleinert
Schnitte 1 – 3	Plan 003 1 : 1000 verkleinert
Situation Hauptspielplatz /	
Containerplatz	Plan 004 1 : 500 verkleinert

Lage / Standort

Das Gestaltungsplangebiet liegt südlich der kleinen Emme, des Bahntrasses Luzern – Wolhusen und der Hauptstrasse Luzern – Wolhusen. Es ist von Norden her erschlossen und im Süden durch einen Landwirtschaftsweg begrenzt. Die östliche und die westliche Begrenzung machen best. Bauten, sowie zwei kleine Bäche.

Topographie / Geologie

Das Gebiet darf als eben bezeichnet werden, obwohl es gegen Süden leicht ansteigt. Bei der Geologie kann man davon ausgehen, dass es ehemaliges Schwemmgebiet der kleinen Emme ist.

Konzept

Es handelt sich nicht um eine Gesamtüberbauung. Es werden einzelne Baubereiche ausgeschieden für Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser und Einzelhäuser. Es wird auf zu stark bindende Vorschriften verzichtet. Damit kann auf die individuellen Wünsche der einzelnen Bauherren eingegangen werden. Diese offene Gestaltung ermöglicht zeitgenössische Architektur. Die Anwendung von neuen, ökonomischen und ökologischen Produkten wird somit gewährleistet. Der Bau von Minergie- und Passivbauten ist denkbar.

Erschliessung

Die projektierte Erschliessung, mit dem bereits gebauten Einmünder, erfolgt von Norden her. Die zwei Stichstrassen mit Wendehammer werden dem Verkehrsaufkommen entsprechend dimensioniert.

Parkierung

Die Parkplätze müssen auf dem eigenen Grundstück realisiert werden. Die Vorschriften der Gemeinde Werthenstein sind verbindlich. Vorbehalten bleiben privatrechtliche Abmachungen.

Entwässerung / Retention

Das Entwässerungskonzept wurde vom Ingenieurbüro J. Auchli AG, Wolhusen ausgearbeitet und ist verbindlich. Die Retentionsanlage wird durch die Strassengenossenschaft unterhalten.

Begrünungen / Einfriedungen

Auf den parzelleneigenen Grünflächen werden keine Einschränkungen gemacht. Gemeinde Vorschriften sind einzuhalten. Es werden einheimische Arten empfohlen. Schattenbäume sind nur gestattet, insofern sie die Nachbargrundstücke nicht tangieren. Einfriedungen müssen die gesetzlichen Höhen und Abstände einhalten. Hier wird auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Werthenstein verwiesen.

Spielplätze

Der Gestaltungsplan enthält einen gemeinsamen Hauptspielplatz, welcher von der gesamten Überbauung genutzt werden kann. Dieser Spielplatz wird vorgängig erstellt und durch die Strassengenossenschaft unterhalten. Die Spielplatzflächen in den eigenen Grundstücken werden durch die jeweiligen Eigentümer unterhalten. Detaillierte Aufstellung der Spielplatzflächen siehe Anhang.

Container- und Sammelplatz für Abfallentsorgung

Der GPL enthält einen gemeinsamen Container- und Sammelplatz für die Abfallentsorgung, welche von der ganzen Überbauung genutzt werden kann. Dieser Containerplatz (ohne Containerlieferung) wird vorgängig erstellt und durch die Strassengenossenschaft unterhalten. Abfallsäcke dürfen nur am Tag der Abfuhr auf dem Platz deponiert werden.

Hundeversäuberung

Ein eigentlicher Hundeversäuberungsplatz ist nicht vorgesehen. Anzahl und Standort von Robidog-Stationen sind mit der Gemeinde Werthenstein noch auszuhandeln.

Sammelschutzräume / Zivilschutz

Alle Wohnbauten sind schutzraumpflichtig. Falls das Amt für Zivilschutz für dieses Gebiet Zivilschutzräume verlangt, so sind diese als Sammelschutzräume unter den MFH im Baubereich A einzubauen. Die Wohnhausbesitzer in Baubereich B und C, haben sich in diesen Räumen einzukaufen. Falls keine Zivilschutzräume erstellt werden, so sind die ordentlichen Ersatzbeiträge zu leisten.

Compost

Für die MFH im Baubereich A ist ein Compost im Baugesuch nachzuweisen.

I Allgemeine Bestimmungen

Gestaltungsbereich / Perimeter

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist in den Plänen mit einer Zickzacklinie gekennzeichnet. Er umfasst die Fläche der Parzelle Nr. 129, total 12'666.40 m².

Übergeordnetes Recht

Soweit mit dem Gestaltungsplan keine abweichende Regelung aufgestellt wird, gelten die Vorschriften des gültigen Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Werthenstein sowie die gültige Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Luzern.

Bestandteile des Gestaltungsplans

Verbindliche Bestandteile:

- Gestaltungsplan 1:500, Plan-Nr. 001
- Vorschriften zum Gestaltungsplan vom 22. Oktober 2004
- Situation Hauptspielplatz / Containerplatz 1:100, Plan-Nr. 004

Orientierende Bestandteile:

- Gestaltungsplan mit Umgebung 1: 500, Plan-Nr. 002
- Bericht zum Gestaltungsplan vom 22. Oktober 2004
- Schnitte 1-3 1:500, Plan-Nr. 003

II Bebauungsvorschriften

Baufelder

Die im Plan-Nr. 001 eingezeichneten und vermassten Baufelder und Grenzabstände dürfen nicht überschritten werden. Der Zusammenbau von Gebäuden ist möglich, basiert jedoch auf privat rechtlichen Abmachungen. Unterstände und Garagen können gemäss Plan-Nr. 001 an die Grenze gebaut werden. Zusammenbaurechte sind privat rechtlich auszuhandeln.

Sichtbare Untergeschosse / Fassadenhöhe / Firsthöhe / Geschosszahl / Fassadenlänge

Die Untergeschosse dürfen Talseitig maximal 2.7 m in Erscheinung treten. Ausgenommen sind Zu- und Wegfahrten für Einstellhallen / Garagen.

Die max. Fassadenhöhe richtet sich nach dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Werthenstein. In den Baubereichen B und C wird die Fassadenhöhe auf 8.0 m beschränkt.

~~Die Geschosszahl wird in den Bereichen B und C auf zwei Vollgeschosse reduziert. Ansonsten gilt das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Werthenstein.~~

Die Fassadenlänge richtet sich nach dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Werthenstein. Im Bereich der MFH können die Garagen zusammengebaut werden. Allfällige Mehrlängen können in diesem Bereich bewilligt werden. Die Hauptbauten sind jedoch so zu gestalten, dass sie sich klar vom Sockelgeschoss abheben. Sollten Reihenhäuser gebaut werden, so beträgt deren max. Länge 32 m.

~~Ausnützung~~

~~Die maximale anrechenbare Geschossfläche AGF beträgt 7'518 m².~~

~~Detailzahlen siehe sep. Ausnützungsberechnung.~~

~~Die Ausnützungsreserve von 658.40 m² kann durch den Gemeinderat, bei den einzelnen Baugesuchen, je nach Bedürfnissen verteilt werden.~~

III Gestaltungsvorschriften

Dachgestaltung

Die Dachgestaltungen richten sich nach dem Bau- und Zonenreglement Art. 38 der Gemeinde Werthenstein. Die Firstrichtungen sind im GPL festgehalten.

Fassadengestaltung

Material und Farbe werden nicht eingeschränkt. Eine abschliessende Beurteilung erfolgt durch den Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren.

Begrünung / Spielplatz

Die minimale Spielplatz- und Freizeitanlage beträgt 15 % der anrechenbaren Geschossfläche. Siehe Aufteilung im Anhang.

Betreffend Bepflanzungen und Einfriedungen wird auf das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Werthenstein verwiesen.

IV Parkierung, Ver- und Entsorgung

Parkierung

Die Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach den Reglementen der Gemeinde Werthenstein.

Energiekonzept

Nach Möglichkeit sind Heizungen für erneuerbare Energieträger zu verwenden (Wärmepumpen, Holz, Solaranlagen, u.s.w.). Die Realisierung von gemeinsamen Energieerzeugungsanlagen ist anzustreben, jedoch nicht Pflicht. Vorbehalten bleiben Auflagen der Gemeinde und / oder des Kantons. Die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung sind einzuhalten.

Elektrizität / Wasser / Medien

Die Erschliessung des Gestaltungsplangebiets mit Elektrizität, Wasser und Medien ist mit den entsprechenden Stellen vor Baubeginn zu planen und zu koordinieren.

V Schlussbestimmungen**Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan wird öffentlich bekannt gemacht und zur Einsichtnahme aufgelegt. Er wird rechtskräftig mit der Genehmigung durch den Gemeinderat.

Geltungsdauer

Wird mit den Bauarbeiten nicht innerhalb von fünf Jahren, seit Inkrafttreten des Gestaltungsplanes begonnen, erlischt dieser.

Ausnützungsberechnung

Anrechenbare Grundstückfläche	12'666.00 m ²
Fläche Erschliessungsstrasse	1'282.00 m ²
Fläche Gewässer	120.00 m ²

Anrechenbare Grundstückfläche

Grundstücksfläche	12'666.00 m ²
Gewässer	120.00 m ²
Fläche Erschliessungsstrasse / Wendehammer ./ 10% von 12'666.00 m ²	1'282.00 m ² <u>1'266.60 m²</u>
Total Abzug von Grundstücksfläche	<u>15.40 m²</u>
Total anrechenbare Grundstücksfläche	<u>12'530.60 m²</u>

Anrechenbare Geschossfläche AGF

Anrechenbare Geschossfläche	12'530.60 m ²
Anrechenbare Geschossfläche AGF Zone W3, AZ 0.6: 12'530.60 m ² x 0.6 x 1.0 =	<u>7'518.40 m²</u>

Verteilung der AGF

Zulässige anrechenbare Geschossfläche AGF	7'518.40 m ²
Baubereich A, Mehrfamilienhäuser AGF pro Wohnung = 150 m ² Wohnungen pro Haus = 6 x 150 m ² = 900 m ² Total 3 Häuser à 900 m ² =	2'700.00 m ²
Baubereich B, Wohnhäuser oder Reihenhäuser AGF pro Haus = 180 m ² AGF pro Einheit = 180 m ² x 2 = 360 m ² Total 3 Einheiten à 360 m ² =	1'080.00 m ²
Baubereich C, Wohnhäuser AGF pro Haus = 280 m ² Total 11 WH à 280 m ² =	<u>3'080.00 m²</u>
Verteilte anrechenbare Geschossfläche	6'860.00 m ²
Zulässige anrechenbare Geschossfläche	<u>7'518.40 m²</u>
Reserve	658.40 m²

Parzellenflächen

Total GPL – Fläche 12'666 m²

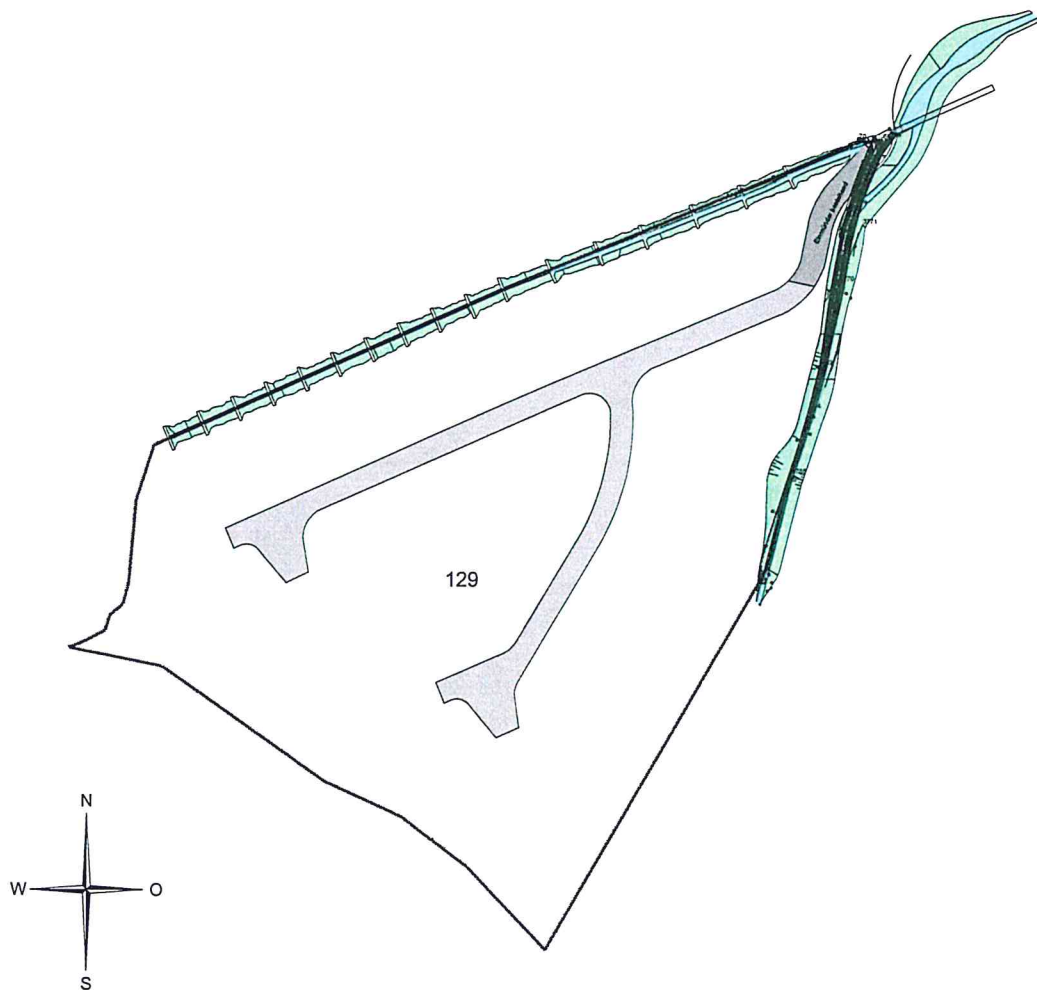


Flächennachweis Strasse



Erschliessungsstrasse

1'282 m²



Spielplätze

Anrechenbare Geschossflächen

a) für Mehrfamilienhäuser	:	2'700.00 m ²
b) für Wohn- oder Reihenhäuser	:	1'080.00 m ²
c) für Wohnhäuser	:	3'080.00 m ²
d) Reserve	:	658.40 m ²
Total anrechenbare Geschossfläche	:	7'518.40 m²

Anteil Kinderspielplätze:

a) für Gesamtüberbauung (Stufe 2 / siehe Pläne)	:	660.00 m ²
b) für Mehrfamilienhäuser 3x 100 m ² (Stufe 1 / siehe Pläne)	:	300.00 m ²
c) für Wohn- und Reihenhäuser (Stufe 1 / in den Gärten der Häuser)	:	200.00 m ²

Total Spielplatzflächen : **1'160.00 m²**

Gesetzlich vorgeschriebene Spielplatzfläche (15% von 7'518.40 m²) : 1'127.80 m²

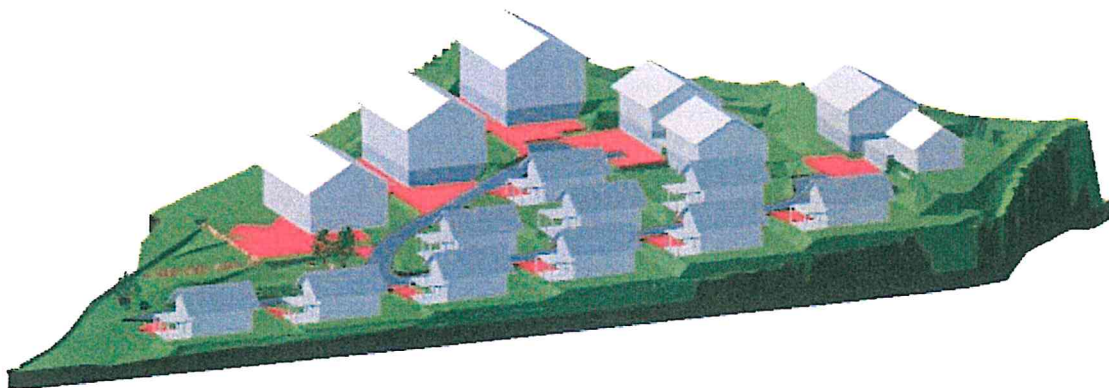
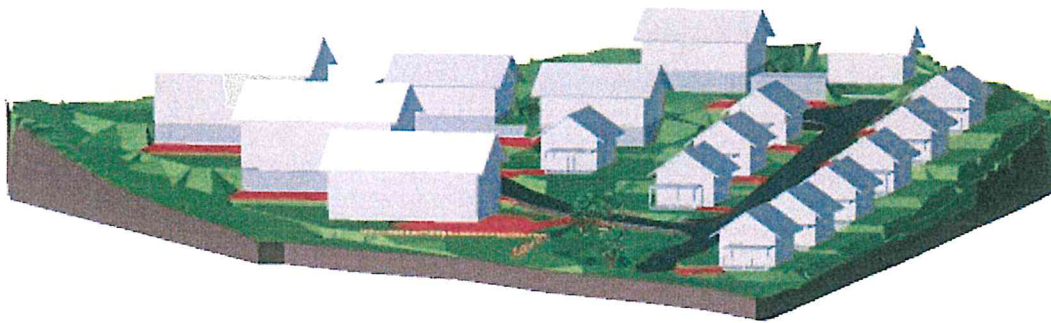
Verteilung der AGF

Zulässige anrechenbare Geschossfläche (AGF)	:	7'518.40 m ²
Verteilte anrechenbare Geschossfläche (AGF)	:	6'860.00 m ²
Nicht ausgenützte Geschossfläche (AGF)	:	658.40 m ²

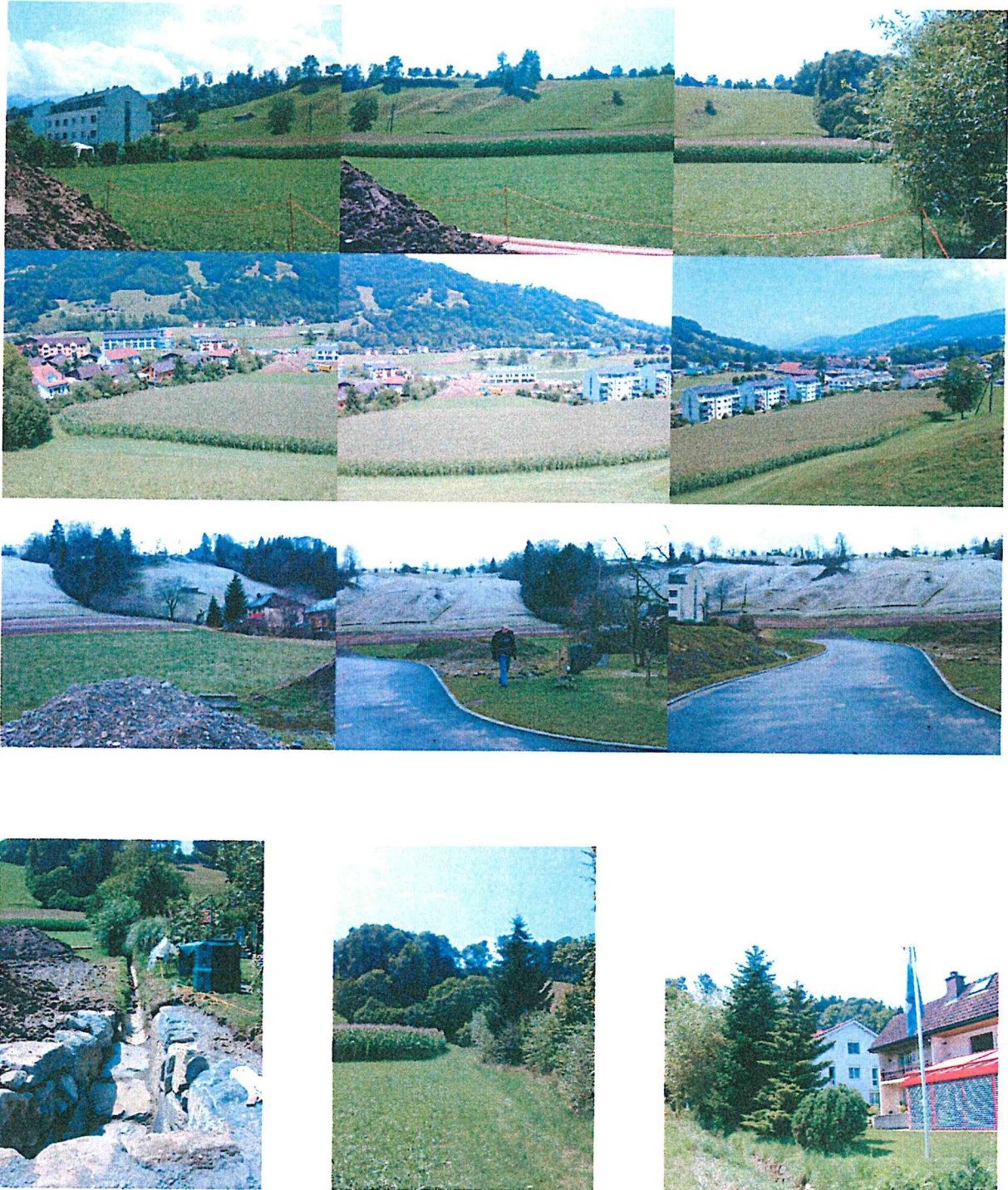
Parz. Nr.	Nr.	Grundstückfläche m ²	Bauten Typ	AGF m ²
129	A	477	WH	280.00
	B	451	WH	280.00
	C	452	WH	280.00
	D	452	WH	280.00
	E	453	WH	280.00
	F	443	WH	280.00
	G	533	WH	280.00
	H	391	WH	280.00
	I	432	WH	280.00
	J,K	1344	WH + WH oder RH	640.00
	L,M	1279	2 WH oder RH	720.00
	N	506	WH	280.00
	O	946	MFH	900.00
	P	892	MFH	900.00
	Q	1064	MFH	900.00
Total				6860.00

Ausnutzungsflächen können innerhalb der Gestaltungsplangebietes übertragen werden.

Perspektiven



Fotos



Legende:

Fläche Gestaltungsplan (Perimeter), Parz. 129

Strassenabstand

Grenzabstand

Gewässerabstand

Begrenzungsfläche für Baukörper

Mögliche Baukörper

Strasse bestehend

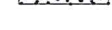
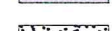
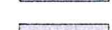
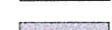
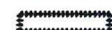
Erschliessungsstrasse neu

Spielflächen und Freizeitanlagen

Firstrichtung

Polygonpunkt

maximale Firshöhe



PP

FH

Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen

Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Eigentümer GS Nr. 129, GB Schachen

Peter Aregger

Gody Aregger

Hermann Limacher, Elstrasse 18, 6102 Malters

Planverfasser

Geoplot Lütolf, Eisenhof, 6162 Entlebuch

Geometer

Objekt

GPL "Moosrain", 6105 Schachen
Parzelle 129

Hermann Limacher
Elstrasse
6102 Malters

Architekt
Limacher

Plan

Gestaltungsplan

001

Mst: 1:1000

Dat: 22.10.2004 / am

Pl.gr.: A3

Rev:

Gesuchssteller: Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen
Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Massgebender Polygonpunkt PP 41 = 518.85 m.ü.M.



Legende:

Fläche Gestaltungsplan (Perimeter), Parz.129

Strassenabstand

Grenzabstand

Gewässerabstand

Strasse bestehend

Erschliessungsstrasse neu

Bach bestehend

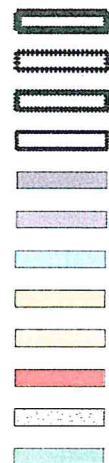
Zufahrt Vorplatzbereich

Besucherparkplätze

Mögliche Baukörper

Spielflächen und Freizeitanlagen

Grün-/ Bepflanzungsflächen



Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen

Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Eigentümer GS Nr. 129, GB Schachen

Peter Aregger

Gody Aregger

Hermann Limacher, Eistrasse 18, 6102 Malters

Planverfasser

Geopoint Lüthi, Eisenhof, 6162 Entlebuch

Geomaster

Objekt

GPL "Moosrain", 6105 Schachen
Parzelle 129

Hermann Limacher tel. 041/4973432
Eistrasse fax 041/4974232
6102 Malters



Architekt
Limacher

Plan

Gestaltungsplan Umgebung 002
orientierend

Mst: 1:1000

Dat: 22.10.2004 / am

Pl.gr.: A3

Rev:

Gesuchsteller: Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen
Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Massgebender Polygonpunkt PP 41 = 518.85 m.ü.M.



Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen

Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Eigentümer GS Nr. 129, GB Schachen

Peter Aregger

Gody Aregger

Hermann Limacher, Elstrasse 18, 6102 Malters

Planverfasser

Geopoint Lütolf, Eisenhof, 6162 Entlebuch

Geomater

Objekt

GPL "Moosrain", 6105 Schachen
Parzelle 129

Hermann Limacher
Elstrasse
6102 Malters

tel. 041/4973432
fax 041/4974232



Plan

Schnitte 1 - 3 / 003

Mst: 1:1000

Dat: 03.06.2004 / am

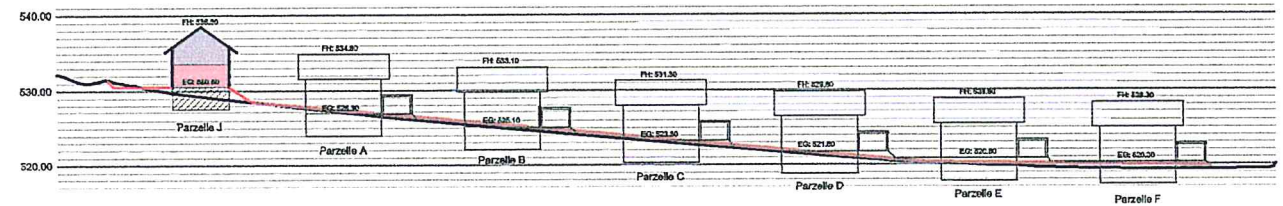
Pl.gr.: A4

Rev:

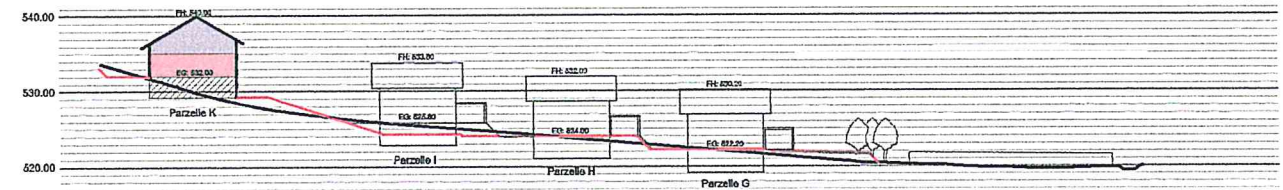
Gesuchssteller: Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen
Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Massgebender Polygonpunkt PP 41 = 518.85 m.ü.M.

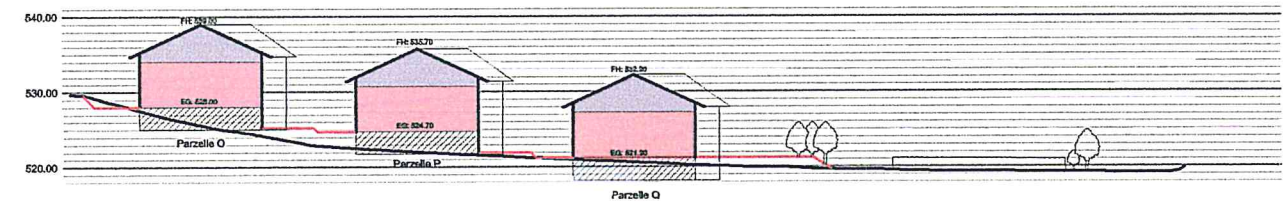
Schnitt 1

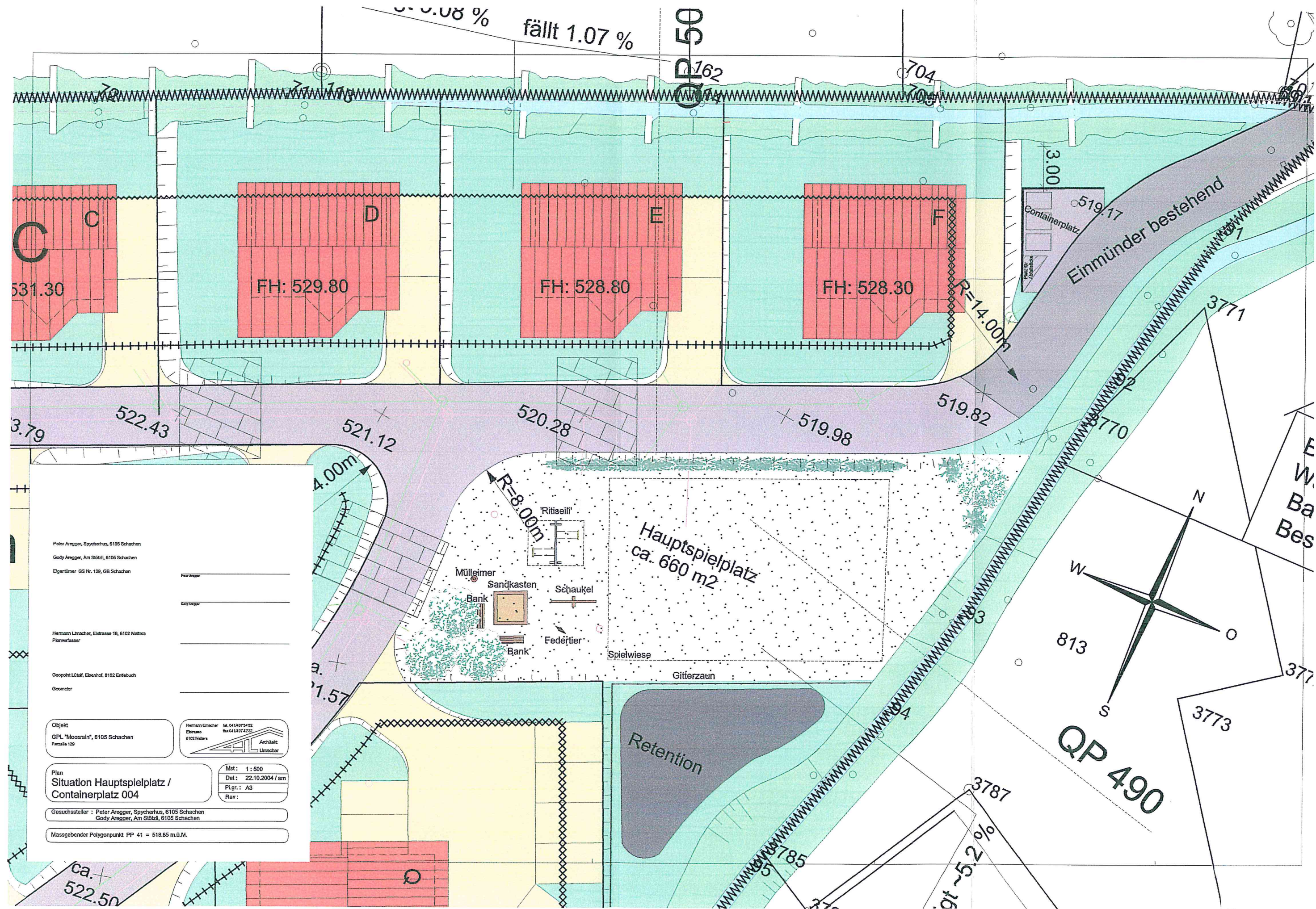


Schnitt 2



Schnitt 3





Peter Aregger, Spycherstr. 6105 Schachen
 Gody Aregger, Am Stöckli, 6105 Schachen
 Eigentümer GS Nr. 129, 68 Schachen

Hermann Umacher, Elstrasse 18, 6102 Matten
 Planverfasser

Geopoint Löffel, Ebenhof, 8182 Entlebuch
 Geometer

Objekt
 GPL "Moosrain", 6105 Schachen
 Parzelle 129

Hermann Umacher
 Elstrasse
 6102 Matten
 Architekt
 Umacher

Plan
 Situation Hauptspielplatz /
 Containerplatz 004

Mst: 1:500
 Dat: 22.10.2004 / am
 Plgr.: A3
 Rev:

Gesuchsteller: Peter Aregger, Spycherstr. 6105 Schachen
 Gody Aregger, Am Stöckli, 6105 Schachen

Massgebender Polygonpunkt PP 41 = 518.85 m.ü.M.

II. Erwägungen

1. Folgende Pläne werden infolge Abänderung als gegenstandslos erklärt:

- 1.1 Situationsplan 1:500, Plan Nr. 001, dat. 03.06.2004
- 1.2 Situationsplan Umgebung 1:500, Plan Nr. 002, dat. 03.06.2004
- 1.3 Gestaltungsplanbericht (Bericht und Vorschriften), dat. 03.06.2004

2. § 15 PBG Nutzungspläne

¹ Nutzungspläne nach diesem Gesetz sind

- a. der kantonale Nutzungsplan,
- b. der Zonenplan,
- c. der Bebauungsplan,
- d. der Gestaltungsplan.¹³

² Sie sind für jedermann verbindlich.

3. § 16 Bau- und Nutzungsvorschriften

Die Bau- und Nutzungsvorschriften umschreiben die Bauweise, den Zweck und das Mass der Nutzung für die einzelnen Zonen. Sie sind in diesem Gesetz, in den Vorschriften zum kantonalen Nutzungsplan, im Bau- und Zonenreglement und in den Bestimmungen zu den Bebauungs- und Gestaltungsplänen enthalten.

4. § 17 Zuständigkeit

¹ Der Regierungsrat erlässt kantonale Nutzungspläne mit den zugehörigen Vorschriften.

² Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung bleibt vorbehalten, wobei das Referendum wenigstens fakultativ zu gewährleisten ist.

³ Die Stimmberechtigten der Gemeinde erlassen Bebauungspläne. Eine abweichende Zuständigkeitsregelung in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement der Gemeinde bleibt vorbehalten, wobei die Einschränkung gemäss § 170 Absatz 2 zu beachten ist.

⁴ Der Gemeinderat entscheidet über Gestaltungspläne.

⁵ Der Gemeinderat oder der Regierungsrat kann Planungszonen bestimmen.

⁶ Der Regierungsrat genehmigt Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente und Bebauungspläne.

5. § 72 Zweck

¹ Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

6. § 73 Form und Inhalt

¹ Der Gestaltungsplan ist im Massstab 1:200 oder 1:500 anzufertigen. Er enthält nach Bedarf Bestimmungen namentlich über

- a. Lage, Grösse, Gestaltung und Zweckbestimmung der Bauten und deren Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung,
- b. Grenz- und Gebäudeabstände,
- c. Firstrichtungen sowie Dach- und Fassadengestaltungen,
- d. unterirdische Bauten und Anlagen,
- e. behindertengerechtes Bauen,
- f. Baumaterialien und Farbgebung der Bauten,
- g. Landumlegung und Grenzregulierung,
- h. Einkaufs- und Fachmarktzentren, ⁶⁴
- i. Erschliessung, ⁶⁴
- k. bauliche Massnahmen für das öffentliche Verkehrsmittel, ⁶⁴
- l. Lage, Grösse und Gestaltung der Verkehrsanlagen, der Abstellflächen für Fahrzeuge und der Flächen für die Entsorgung, ⁶⁴
- m. Flächen zum Zurückhalten oder Versickernlassen von nicht verschmutztem Abwasser, ⁶⁴
- n. Baulinien, ⁶⁴
- o. Grünflächen, Bepflanzung, Spielplätze und andere Freizeitanlagen sowie Ruheplätze, ⁶⁴
- p. Kindergärten und weitere Gemeinschaftsanlagen und -einrichtungen wie Energie- und Entsorgungsanlagen, ⁶⁴
- q. Kompostieranlagen, ⁶⁴
- r. Hundeversäuberungsanlagen, ⁶⁴
- s. Terraingestaltung und Einfriedungen, ⁶⁴
- t. Parzellierung und Etappierung ⁶⁴.

² Der Gemeinderat kann verlangen, dass für Kindergärten die erforderlichen Räume bereitgestellt werden.

³ Der Gemeinderat kann vorschreiben, dass wichtige Fusswegverbindungen innerhalb des Gestaltungsgebietes öffentlich begehbar sein müssen.

⁴ Der Gestaltungsplan muss eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Der Gemeinderat kann verlangen, dass mehrere Entwürfe vorgelegt werden.

7. § 74⁶⁵ Gestaltungsplanpflicht

¹ Verständigen sich die beteiligten Grundeigentümer nicht über die Aufstellung oder die Änderung eines Gestaltungsplanes, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen oder ändern.

² Soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat vor Erteilung einer Baubewilligung von den Grundeigentümern ohne Rücksicht auf die Grösse der zu überbauenden Fläche einen Gestaltungsplan oder dessen Änderung verlangen.

³ Baubewilligungen in Gebieten, welche die gemäss § 75 Absatz 1 im Bau- und Zonenreglement vorzuschreibende Mindestfläche aufweisen, dürfen in der Regel nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden, sofern kein Bebauungsplan vorliegt. Das gilt insbesondere für ortsbildlich und landschaftlich schützenswerte Gebiete.

8. § 75 Verhältnis zu Nutzungsplänen und zum Bau- und Zonenreglement

¹ Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt. Im Bau- und Zonenreglement ist die für solche Abweichungen erforderliche Mindestfläche für Gestaltungspläne festzulegen.⁶⁶

² Die Geschosszahl darf im Gestaltungsplan höchstens um ein Vollgeschoss vom massgebenden Zonen- oder Bebauungsplan abweichen. Grössere Abweichungen sind nur zulässig, wenn sie hinsichtlich Lage und Ausmass im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement festgelegt sind. Die Ausnützungsziffer darf die maximale Ausnützung gemäss Zonen- oder Bebauungsplan um höchstens 15 Prozent überschreiten. Bei Gestaltungsplänen in Bauzonen für verdichtete Bauweise gemäss § 38 Absatz 4 ist kein Ausnützungszuschlag gestattet.⁶⁶

³ Der Gemeinderat kann diese Abweichungen gewähren, wenn

- a. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist,
- b. die geplante Überbauung bau- und siedlungsökologischen Anforderungen entspricht,
- c. es sich um eine siedlungsgerechte, architektonisch und wohnhygienisch qualitätsvolle Überbauung handelt, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert,
- d. grössere zusammenhängende Grünflächen und viele Bäume vorgesehen sind und abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze und andere Freizeitanlagen von der Grösse von mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnbauten erstellt werden,⁶⁶
- e. die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr und die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge, einschliesslich Garagen, zweckmässig angelegt werden,

f. besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden.

⁴ Im Bau- und Zonenreglement können zusätzliche Qualitätsanforderungen gestellt werden.

9. Die Überprüfung des Gestaltungsplanes ergab, dass die geplante Überbauung den kantonalen Bauvorschriften und dem Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Werthenstein entspricht, mit Ausnahme von

9.1 Strassenabstand vom 3.0 m (Baulinie) anstatt 4.0 m

10. Die Voraussetzungen für die Bewilligung der Abweichung gegenüber den Bauvorschriften sind erfüllt.

11. Einsprachen und deren Erledigung

11.1 Einsprache von Herrn Julius Künzli, Moos 32, 6105 Schachen vom 19.07.2004

Bei der Einsprache geht es vor allem um den früheren projektierten Ausbau des Erdbrüstbaches. Der Einsprecher verlangt, dass in der Überbauung Moosrain Bauten erst bewilligt werden, wenn der Erdbrüstbach ausgebaut ist. Zudem soll der Bachabstand für Bauten erhöht werden. Der Strassenabstand von 3.0 m für Bauten entspreche nicht den gesetzlich vorgeschriebenen 4.0 m.

Der Bachausbau kann aus finanziellen Gründen durch den Kanton vorläufig noch nicht ausgebaut werden; da vorerst dringendere Gewässersanierungen innerhalb des Kantons anstehen. Der Bachabstand von 7.0 m wurde auf 7.5 m festgelegt. Somit wird einem späteren Bachausbau Rechnung getragen. Der Strassenabstand kann rechtlich durch den Gemeinderat von 4.0 m auf 3.0 m festgelegt werden (Baulinie). Die Gebrüder G. und P. Aregger haben mit Schreiben vom 23. Dezember 2004 dem Gemeinderat zugesichert, dass sie auf eigene Kosten und spätestens mit dem Bau der Erschliessungsstrasse Moosrain einen Geschiebesammler erstellen. Der Bau des Geschiebesammlers (Holzrechen) erfolgt unter Anleitung und Aufsicht der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (Herr W. Baumann). Die Entleerung des Geschiebesammlers erfolgt periodisch je nach Bedürfnis durch die Gemeinde Werthenstein.

Im weitem wird der Einsprecher auf das Einsprache-Verhandlungsprotokoll vom 11. November 2004 verwiesen. Somit wird die Einsprache abgewiesen. Soweit die Einsprache privatrechtlichen Charakter hat, wird der Einsprecher an den Zivilrichter verwiesen.

11.2 Vorsorgliche Einsprache von Herrn Alfred Schwegler, Moos 28, 6105 Schachen vom 20. Juli 2004.

Mit Schreiben vom 26. November 2004 hat Herr Alfred Schwegler die Einsprache zurückgezogen. Somit wird diese Einsprache als erledigt betrachtet.

III. Rechtsspruch

Dem Gestaltungsplan "Moosrain" Schachen, Gemeinde Werthenstein, über das Grundstück Nr. 129, im Eigentum der Gebrüder Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen und Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen, wird im Sinne der Erwägungen die Genehmigung erteilt und zwar:

1. Unter Verbindlichkeitsabklärung:

- 1.1 der vorgesehenen Erschliessung und des Spielplatzes
- 1.2 der im Bericht festgehaltenen Vorschriften
- 1.3 der Ausnützungsberechnung wobei die nicht zugeteilte Geschossfläche von 658 m² je nach Bedürfnis innerhalb der Überbauung verteilt werden kann.
- 1.4 der Erstellung des Geschiebesammlers

2. Unter folgenden Auflagen und Bedingungen

2.1- Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen Luzern

Besonders zu beachten sind:

- Alle Gebäudeeingänge (MFH, EFH, REFH, etc.) und evtl. Liftanlagen sind behindertengerecht und ohne Stufen oder Schwellen, mit einem möglichst geringen Rampenfälle / Steigung (sechs Prozent) erreichbar zu gewährleisten.
- Der Zugang von Einstellhallen, Parkplätzen zu evtl. Liftanlagen ohne Stufen oder Schwellen und mit einem möglichst geringen Rampenfälle / Steigung. (sechs Prozent)
- Bei Mehrfamilienhäuser ohne Liftanlagen müssen mind. die Erdgeschosswohnungen behindertengerecht erreichbar sein.
- Alle Sonnerie-Gegensprechanlagen und Briefkasten rollstuhlgängig zugänglich und behindertengerecht erreichbar angeordnet. (Anmeldemöglichkeit)
- Evtl. Liftkabinengrösse behindertengerecht 110/1140 cm und mit einer rollstuhlgängig erreichbaren Bedienungsanordnung.
- Ein Sanitärraum (Bad-WC) in allen Wohnungen behindertengerecht zugänglich und benutzbar, mit einer Türöffnung von 80 cm.
- Evtl. WC-Raum im Eingangs- oder Wohngeschoss (Maisonettewohnungen) rollstuhlgängig benutzbar und mit einer Türöffnung von 80 cm. (Besucher)
- Treppenlifteinbaumöglichkeit für den Bedarfsfall. (Treppenbreite von 100 cm beachten)
- Korridorbreite ist 120 cm bei Türöffnung von 80 cm. (Manövrierfläche-Zugang zu allen Zimmern- Sanitärräumen, etc. beachten)
- Die Manövrierfläche ist in allen Küchen mind. 120 cm.
- Parkplätze 3.5 m breit, oder Randparkplätze ohne bauliche Abgrenzungen für Besucher und Bewohner.
- Trottoirs sind für den Fussgängerzugang gemäss Norm 521_500, Pos. 20.03 abzusenken

Bei Fragen zum behindertengerechten Bauen steht die Beratungsstelle für Behindertengerechtes Bauen Luzern gerne zur Verfügung.

2.2 Umwelt und Energie

2.2.1 Siedlungsentwässerung:

Die Entwässerung des Gestaltungsplangebietes hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes zu erfolgen. Das heisst, nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und versickern zu lassen oder unter Retention einem Vorfluter zuzuleiten.

Ein detailliertes Kanalisationsprojekt ist vor Baubeginn der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) bzw. im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens zur Koordination der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) einzureichen.

2.2.2 Oberflächen-/Fließgewässer

Die Gewässerabstände zum Bach gemäss kantonalem Wasserbaugesetz (6 Meter ab Böschungsoberkante) sind im Baubereich C nicht eingehalten. Es ist vorgesehen, wesentlich näher an den Bach zu bauen als auf der gegenüberliegenden Seite. Uns ist nicht bekannt, ob im Rahmen des Wasserbauprojektes von 1998 betreffend Gewässerabstände Festsetzungen erfolgt sind. Aus Sicht des Gewässerschutzes ist es kaum möglich, das in den Bestimmungen zum Gestaltungsplan vorgegebene übergeordnete Recht (dünger- und pflanzenschutzmittelfreier Streifen 3 Meter ab Böschungsoberkante, Bestockung des Gewässerlaufes) mit derart engen Platzverhältnissen einzuhalten.

Wir beantragen eine Überarbeitung des Gestaltungsplanes mit Einhaltung der Gewässerabstände für Bauten und Anlagen, vergleichbar mit der Situation auf der gegenüberliegenden Bachseite. Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Bauten und Anlagen im Unterabstand zum Bach (beispielsweise nicht aufgezeigte Gartensitzplätze) eine Ausnahmegewilligung gemäss Wasserbaugesetz benötigen, welche aus der Sicht des Gewässerschutzes nicht in Aussicht gestellt werden kann. Nicht gewässergerechte Nutzungen des Bachbereiches (Kompost, Gartenbeete, Rasen, usw.) sollen aus der Sicht Umweltschutz mindestens einen Abstand von 3 Metern ab Böschungsoberkante eingehalten. Der Gewässerbereich soll auch locker bestockt werden können, was einen breiteren Gewässerraum erfordert.

Die entsprechende Fläche (Gewässerbereich) soll im überarbeiteten Gestaltungsplan aufgezeigt werden und deren Pflege und Nutzung (dünger- und pflanzenschutzmittelfreier Streifen gemäss Stoffverordnung, mit lockerer, gruppenartigen Bestockung) in den Gestaltungsplanvorschriften festgelegt werden.

2.3 Wasserbaurecht

Wie bereits die Dienststelle Umwelt und Energie festhält, sieht der Gestaltungsplan entlang den Gewässern Hochbauten und Anlagen innerhalb des gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstands von 6 m zur

Böschungsoberkante der Gewässer vor. Für die Unterschreitung der gesetzlichen Gewässerabstände mit Bauten und Anlagen bedarf es im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle nach § 5 des Wasserbaugesetzes (WBG).

Die wasserbaurechtlichen Bestimmungen fordern bei einer Herabsetzung der Gewässerabstände, dass der Hochwasserabfluss, der Gewässerunterhalt, eine beabsichtigte Gewässerkorrektur, der Zugang zum Gewässer und die ungeschmälerter Erhaltung des bestehenden Bestockung gewährleistet sind.

Im vorliegenden Fall sind die wasserbaugesetzlichen Voraussetzungen für die Herabsetzung der Gewässerabstände nicht gegeben und es liegen keine wichtigen Gründe für deren Herabsetzung vor bzw. es sind keine ausgewiesen. Für eine wasserbauliche Zustimmung zum Gestaltungsplan sind die folgenden speziellen Aufgaben zu berücksichtigen:

- Für allenfalls innerhalb des gesetzlichen Gewässerabstands (6 m ab Böschungsoberkante) beabsichtigte Umgebungsanlagen (Geländeveränderungen, Retentionsbecken, Sitzplätze, Weg, Werkleitungen, usw.) bedarf es im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahrens einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Behörde nach § 5 des Wasserbaugesetzes. Für die Beurteilung der Bewilligungsfähigkeit sind vermasste und kotierte Querprofile bis und mit Gewässer einzureichen. Somit bleiben im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren Einwände gegen die Unterschreitung des gesetzlichen Gewässerabstands mit Umgebungsanlagen vorbehalten.
- Vom südlichen Hang her ist eine unmittelbare Überschwemmungsgefahr nicht auszuschliessen. Der Gesuchsteller oder deren Rechtsnachfolger kann gegenüber dem Staat Luzern keinen Schadenersatz im Zusammenhang mit den Gewässern geltend machen. Er hat die Bauten und Anlagen mit geeigneten Massnahmen auf eigene Kosten vor schädigenden Wirkungen des Hochwassers zu schützen.
- Allfällige Meteorwasserleitungen in die Gewässer bzw. allfällige Überlaufeinleitungen von Retentionsanlagen in die Gewässer bedürfen zu gegebener Zeit einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle nach § 37 Abs. 1 des Wasserbaugesetzes.

2.4 Kinderspielplatz und Containerstation

Der im Plan Nr. 004 vorgesehene Hauptspielplatz und Containerplatz ist mit der Erschliessungsstrasse zu erstellen und vom Bauamt abnehmen zu lassen.

3. Einsprachen

Die Einsprache von Herrn Julius Künzli wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen. Die Einsprache von Herrn Alfred Schwegler wird als erledigt betrachtet.

4. Integrierende Bestandteile dieses Entscheides sind:

- 4.1 Gestaltungsplan "Moosrain", Situationsplan 1:500, Plan Nr. 001, dat. 22.10.2004
- 4.2 Gestaltungsplan Umgebung (unverbindlich, nur orientierender Charakter) Situationsplan 1:500, Plan Nr. 002, dat. 22.10.2004
- 4.3 Schnitte 1-3 (unverbindlich, nur orientierender Charakter) 1:500, Plan Nr. 003, dat. 03.06.2004
- 4.4 Situation Hauptspielplatz und Containerplatz 1:100, Plan Nr. 004, dat. 03.06.2004
- 4.5 Bericht und Vorschriften zum Gestaltungsplan, dat. 22.10.2004

Alle zu integrierenden Bestandteilen dieses Entscheides erklärten Plänen bestehen in 5-facher Ausführung.

Je ein Exemplar an:

- die Grundeigentümer
- den Projektverfasser
- den Gemeinderat (Gemeindekanzlei)
- das Bauamt (Bauarchiv)
- das Grundbuchamt Entlebuch in Schüpfheim

5. Grundbucheintrag und Eintragungsermächtigung

Im Grundbuch der Gemeinde Werthenstein ist auf dem Grundstück Nr. 129, Grundbuch Werthenstein, oder wenn schon parzelliert auf den Tochterparzellen und Restparzellen, als Anmerkung einzutragen:

Gestaltungsplan "Moosrain" Schachen, Gemeinde Werthenstein, gemäss Entscheid des Gemeinderates Werthenstein vom 18. Januar 2005.

Mit Inkrafttreten dieses Entscheides ermächtigen die Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 129 die Gemeindekanzlei Werthenstein, diesen Entscheid beim Grundbuchamt Entlebuch, 6170 Schüpfheim, zwecks Eintragung vorstehender Anmerkung anzumelden. Die Kosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

6. Kosten

Die Prüfungs-, Genehmigungs- und Ausfertigungskosten sowie die Auslagen im Zusammenhang mit der Bearbeitung des Gestaltungsplanes "Moosrain" betragen Fr. 14'306.- (gemäss Gebührenrechnung vom 18. Januar 2005) und werden den Grundeigentümern separat in Rechnung gestellt.

7. Beschwerderecht

Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die schriftliche Beschwerde ist im Doppel einzureichen und muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizulegen.

8. Zustellung dieses Entscheides an:

- Gebr. Peter und Gody Aregger, Schachen (1 Satz Pläne)
- Projektverfasser: Architekt Hermann Limacher, Eistrasse 18, 6102 Malters (1 Satz Pläne)
- Einsprecher: Julius Künzli, Moos 32, 6105 Schachen
- Einsprecher: Alfred Schwegler, Moos 28, 6105 Schachen
- Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi), Murbachstrasse 21, 6002 Luzern (4-fach)
- Beratungsstelle für behindertengerechtes Bauen, Rodteggstrasse 3, 6005 Luzern
- Regionales Bauamt, Marktweg 2, 6110 Wolhusen-Markt (3-fach und 1 Satz Pläne)
- Gemeindekanzlei (1 Satz Pläne)

Nach Eintritt der Rechtskraft

- Grundbuchamt Entlebuch, Hauptstrasse 22, 6170 Schüpfheim, unter Beilage je eines zum integrierenden Bestandteil erklärten Plans sowie der Rechtskraftbescheinigung der Verwaltungsgerichtskanzlei des Kantons Luzern.

Wolhusen-Markt, 18. Januar 2005



Namens des Gemeinderates:

Gemeindepräsident: Gemeindeschreiber:

Beat Bucheli

Erwin Bucher

Zustellung am **27. Jan. 2005**

Legende:

- Fläche Gestaltungsplan (Perimeter), Parz. 129
- Strassenabstand
- Grenzabstand
- Gewässerabstand
- Begrenzungsfläche für Baukörper
- Mögliche Baukörper
- Strasse bestehend
- Erschliessungsstrasse neu
- Spielplätze und Freizeittflächen
- Firststrichtung
- Polygonpunkt
- maximale Firsthöhe



Eingang
Gemeinderat Werthenstein
Datum: 28. Okt. 2004

Peter Äregger, Spycherhus, 6105 Schachen
Gody Äregger, Am Stötzli, 6105 Schachen
Eigentümer GS Nr. 129, GB Schachen

Plan Bauamt
Werthenstein

Integrierender Bestandteil
der Gestaltungsplan-Bewilligung
vom 18. Jan. 2005
Gemeinderat Werthenstein

Peter Äregger
Peter Äregger

Gody Äregger
Gody Äregger

Hermann Limacher, Elstrasse 18, 6102 Malters
Planverfasser

Hermann Limacher
Hermann Limacher

Geopoint Lütolf, Eisenhof, 6162 Entlebuch
Geometer

Objekt
GPL "Moosrain", 6105 Schachen
Parzelle 129

Hermann Limacher
Elstrasse
6102 Malters
Architekt
Limacher

Plan
Gestaltungsplan 001

Mst: 1 : 500
Dat: 22.10.2004 / am
Pl.gr.: 60 / 84
Rev:

Gesuchssteller: Peter Äregger, Spycherhus, 6105 Schachen
Gody Äregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Massgebender Polygonpunkt PP 41 = 518.85 m.ü.M.



Legende:

Fläche Gestaltungsplan (Perimeter), Parz. 129

Strassenabstand

Grenzabstand

Gewässerabstand

Strasse bestehend

Erschliessungsstrasse neu

Bach bestehend

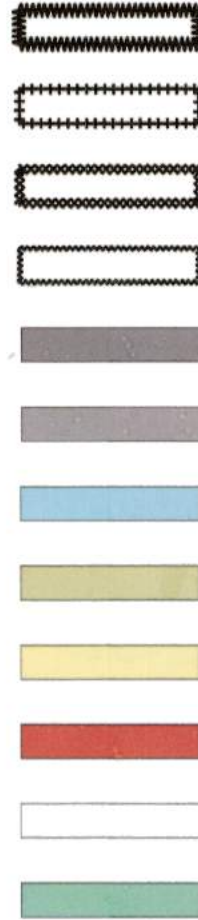
Zufahrt Vorplatzbereich

Besucherparkplätze

Mögliche Baukörper

Spielplätze und Freizeitanlagen

Grün-/ Bepflanzungsflächen



Eingang
Gemeinderat Werthenstein
Datum: 28. Okt. 2004

Plan Bauamt
Werthenstein

Integrierender Bestandteil
der Gestaltungsplan-Bewilligung
vom 18. Jan. 2005

Gemeinderat Werthenstein

Peter Aregger
Peter Aregger

Gody Aregger
Gody Aregger

Hermann Limacher
Hermann Limacher

Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen

Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Eigentümer GS Nr. 129, GB Schachen

Hermann Limacher, Elstrasse 18, 6102 Malters

Planverfasser

Geopoint Lütolf, Eisenhof, 6162 Entlebuch

Geometer

Objekt

GPL "Moosrain", 6105 Schachen
Parzelle 129

Hermann Limacher tel. 041/4973432
Elstrasse fax 041/4974232
6102 Malters



Plan

Gestaltungsplan Umgebung 002
orientierend

Mst: 1:500

Dat: 22.10.2004 / am

Pl.gr.: 60 / 84

Rev:

Gesuchsteller: Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen
Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Massgebender Polygonpunkt PP 41 = 518.85 m.Ü.M.



Eingang
Gemeinderat Werthenstein
Datum: 14. Juni 2004

Plan Bauamt
Werthenstein

Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen

Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Eigentümer GS Nr. 129, GB Schachen

Integrierender Bestandteil
der Gestaltungsplan-Bewilligung
vom 18. Jan. 2005
Gemeinderat Werthenstein

Peter Aregger

Peter Aregger

Gody Aregger

Gody Aregger

Hermann Limacher, Eistrasse 18, 6102 Malters

Planverfasser

Hermann Limacher

Geopoint Lütolf, Eisenhof, 6162 Entlebuch

Geometer

Objekt

GPL "Moosrain", 6105 Schachen
Parzelle 129

Hermann Limacher tel. 041/497'34'32
Eistrasse fax 041/497'42'32
6102 Malters



Architekt
Limacher

Plan

Schnitte 1 - 3 / 003

Mst : 1 : 500

Dat : 03.06.2004 / am

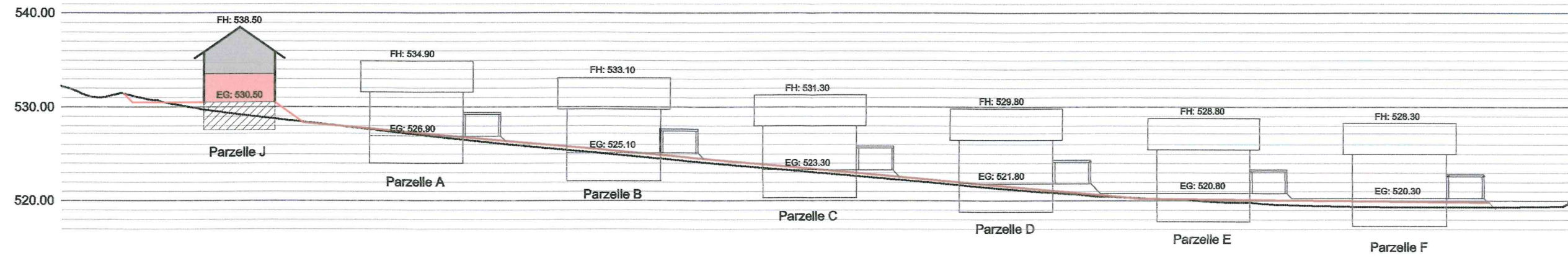
Pl.gr. : 30 / 63

Rev :

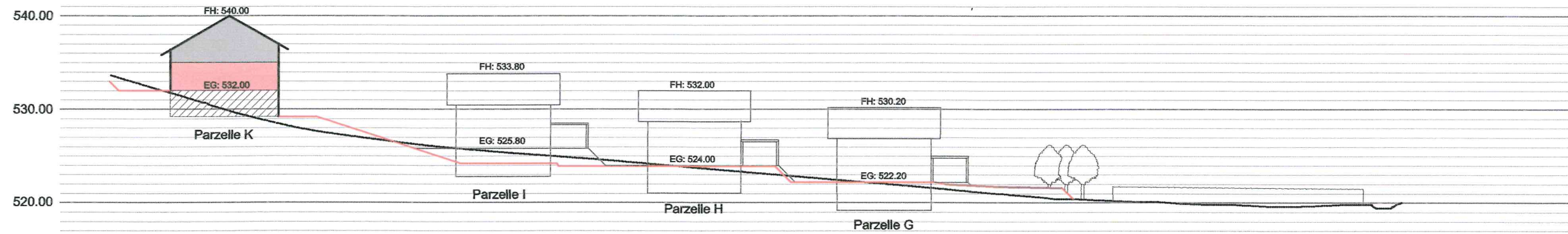
Gesuchssteller : Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen
Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Massgebender Polygonpunkt PP 41 = 518.85 m.ü.M.

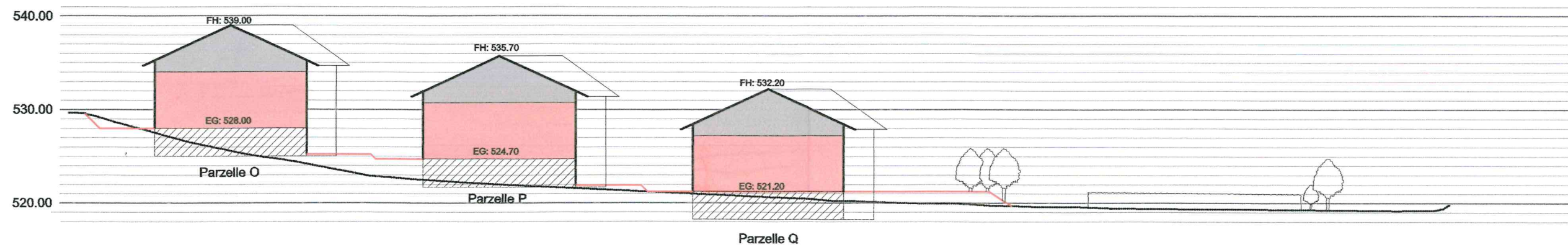
Schnitt 1



Schnitt 2



Schnitt 3





Eingang
Gemeinderat Werthenstein
Datum: 14. Juni 2004

Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen

Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Eigentümer GS Nr. 129, GB Schachen

Plan Bauamt
Werthenstein

Integrierender Bestandteil
der Gestaltungsplan-Bewilligung
vom 18. Jan. 2005
Gemeinderat Werthenstein

Peter Aregger

Gody Aregger

Hermann Limacher, Eistrasse 18, 6102 Malters

Planverfasser

Geopoint Lütolf, Eisenhof, 6162 Entlebuch

Geometer

Objekt
GPL "Moosrain", 6105 Schachen
Parzelle 129

Hermann Limacher
Eistrasse
6102 Malters
Architekt
Limacher

Plan
Situation Hauptspielplatz /
Containerplatz 004

Mst : 1 : 100
Dat : 03.06.2004 / am
Pl.gr. : 60 / 95
Rev :

Gesuchsteller : Peter Aregger, Spycherhus, 6105 Schachen
Gody Aregger, Am Stötzli, 6105 Schachen

Massgebender Polygonpunkt PP 41 = 518.85 m.ü.M.