

MERKBLATT BAUEINGABE

Wer eine Baute oder Anlage erstellen, baulich oder in ihrer Nutzung ändern will, hat dafür eine Baubewilligung einzuholen (§ 184 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 62 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) sind folgende Unterlagen dem Bauamt Geuensee einzureichen:

MIT DEM BAUGESUCH:

WAS	X-FACH	WAS	X-FACH
BAUGESUCHSFORMULAR Formulardownload: http://www.rawi.lu.ch/elektronischesbaugesuch.pdf	5-fach	NACHWEISS GESCHOSSIGKEIT Berechnung der Grösse von Attika- resp. Dachgeschoss (Einhaltung § 138 Abs. 2 PBG) Nachweis, dass Untergeschoss kein Vollgeschoss ist (Einhaltung § 138 Abs. 1 PBG)	5-fach
KOPIE DES SITUATIONSPLANES Nachgeführter Grundbuchplan (höchstens ein Jahr alt, mit Datum und Unterschrift des Geometers), Massstab 1:500 mit eingezeichnetem Projekt, Grenzabständen, Baulinien, Fixpunkt, EG-Kote, Nordpfeil, Strassenname oder Flurbezeichnung, sowie Zu- und Wegfahrt und den erforderlichen Sichtwinkeln	5-fach	MATERIAL- UND FARBKONZEPT Farbkonzept, Materialmuster (1-fach) oder Visualisierung	2-fach
PARKPLATZNACHWEIS Pflichtplätze und Besucher	2-fach	ANSCHLUSSGESUCH AN DIE WASSERVERSORGUNG GEUEENSEE Formulardownload: http://www.wasser-geuensee.ch/download/Anschlussgesuch_WVG_form.pdf	3-fach
BAUGESUCHSPLÄNE Im Massstab von mindestens 1:100 mit Angaben der wichtigsten Masse und Koten, der Terrainlinien (gewachsen, neu), Schnitte, Fassaden, sowie Zweckbestimmung der Räume mit Boden- und Fensterflächen.	5-fach	BAUGESPANN ERRICHTET darf vor rechtskräftiger Erledigung nicht entfernt oder verändert werden.	
OBJEKTSCHUTZMASSNAHMEN INTERN Allfällig nötige Massnahmen aufzeigen für Hochwasserschutz, Rutschungen, Steinschlag dies je nach Gefahrengebiet Nachweis der getroffenen Massnahmen in Frage der Erdbebensicherheit Unterstützung: http://www.gvl.ch/praevention/elementarschadenpraevention/	2-fach	OBJEKTSCHUTZMASSNAHMEN EXTERN Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf der Bauparzelle selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt. Die Sicherheit wie Objektschutz oberhalb des Gebäudes, ist vom Gesuchsteller mit einem unabhängigen Gutachten nachzuweisen. Der Gesuchsteller muss alle Massnahmen aufzeigen die zum Schutz der Nachbarschaft und der Verkehrsteilnehmer nötig sind.	2-fach
UMGEBUNGSPLAN mit eingezeichnetem Projekt auf Bauparzelle im Massstab 1:100, die Aussenflächen müssen zum grössten Teil begrünt sein, Steingärten können punktuell geplant werden. Bepflanzungen lediglich mit einheimischem Gehölz, Verbot von Pflanzen die Feuerbrand o.ä. verursachen. Bambussperren sind Pflicht.	5-fach	VER- UND ENTSORGUNGSPLAN mit eingezeichnetem Projekt auf Bauparzelle im Massstab 1:100, vor allem Entwässerungskonzept sowie Versickerungs- oder Retentionskonzept. (Sickerleitungen ums Objekt sind nicht erlaubt, daher müssen die nötigen Schutzvorkehrungen für Gebäudeteile im Erdreich benannt werden.)	5-fach
AUSNAHMENGESUCHE Sofern Ausnahmen beantragt werden, sind diese klar erkennbar auszuweisen und zu begründen. Die Baubewilligungsbehörde kann weitere Unterlagen verlangen, sofern dies für die Beurteilung des Baugesuches notwendig ist. Sie kann zudem die Eingabe von Plänen in einem andern Massstab verlangen oder bewilligen.	3-fach	DEKLARATION PLANÄNDERUNGEN Planänderungen (inkl. Änderungen von Massen) im laufenden Verfahren sind grün anzulegen und mit dem Formular "Deklaration Planänderungen zu dokumentieren.	5-fach
BERECHNUNG DER BAUIFFERN detaillierte Berechnung inkl. vermasste Schemapläne	5-fach	HÖHENKURVENPLAN mit eingezeichnetem Projekt auf Bauparzellen mit mehr als 10% Geländeneigung. Die Aufnahmen sind durch ein unabhängiges Geometer-, Vermessungs- / oder Ingenieurbüro aufzunehmen oder bedürfen zumindest deren schriftliche Bestätigung der Richtigkeit.	5-fach

Die Gesuchsunterlagen sind von der Bauherrschaft, den Grundeigentümern und den Planern (zeichnungsberechtigte) zu unterzeichnen. Bei gemeinschaftlichem Eigentum bedarf es der Zustimmung durch die Gesamt-, Mit- oder Stockwerkeigentümer (§ 188 PBG). Nötige Vollmachten.

Es werden nur **vollständig** eingereichte Baugesuche **publiziert** respektive **öffentlich** aufgelegt.

BIS ZUR ERTEILUNG DER BAUBEWILLIGUNG:

WAS	X-FACH
BAUSTELLENINSTALLATIONSPLAN Nachweis der Parkplätze für Handwerker, Nachweis der Lagerung Materialien usw.	2-fach
NACHBARRECHTLICHE VEREINBARUNGEN Einfache Schriftlichkeit wird vorerst akzeptiert (Regelung von Dienstbarkeiten, Grenzbaurecht usw. Sichtwinkelfreihaltezone usw.)	2-fach

WAS	X-FACH
NACHWEIS DER ENERGETISCHEN MASSNAHMEN	3-fach
MINERGIEZERTIFIKAT [PROVISORISCH]	2-fach

Bei Bedarf können durch die Bauverwaltung Geuensee weitere Unterlagen eingefordert werden.
(Fotos, Modelle, Grundbuchauszüge, Visualisierung der nähere Umgebung, die die Eingliederung ins Quartier aufzeigt usw.)

VOR BAUSTART (BAUFREIGABE) EINZUREICHEN SIND:

WAS	X-FACH
FINANZIERUNGSNACHWEIS Bei grösseren Bauvorhaben hat die Bauherrschaft nachzuweisen, dass das Bauvorhaben finanziert ist. Bestätigung einer Schweizer Bank oder Versicherung	2-fach
DIENTSBARKEITSVERTRAG Alle nötigen Dienstbarkeiten sind notarielle beurkundet und im GB angemeldet.	2-fach
BAUPROGRAMM MIT DEN MEILENSTEINEN	1-fach
VERSICHERUNGSNACHWEISE Kopie der Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherung sowie die Police der GVL ist der Bauverwaltung einzureichen.	2-fach

WAS	X-FACH
BEWILLIGUNGSgebühren sind bezahlt Sofern ein Kostenvorschuss getätigt wurde ist der Restbetrag der Gebühr vor Baustart zu begleichen.	3-fach
BEWEISAUFNAHMEN (RISSPROTOKOLLE) Von den umliegenden öffentlichen und privaten Strassen und bei Gebäuden im Gefahrenperimeter ist eine Bestandsaufnahme durch eine Unabhängige Fachperson vornehmen zu lassen und durch die direkten Nachbarn unterzeichnet an die Behörde auszuhändigen.	1-fach
AUSFÜHRUNGSPLAN KANALISATION Massstab 1:50	3-fach
KLIMAPROJEKT Pläne und Angaben zur künstlichen Belüftung	2-fach

WÄHREN DER BAUREALISIERUNG:

WAS	X-FACH
MELDEKARTEN BAUKONTROLLEN Die Baukontrolle ist rechtzeitig über allfällige Abnahmen zu Informieren.	

WAS	X-FACH
DEKLARATION PLANÄNDERUNGEN Planänderungen (inkl. Änderungen von Massen) im laufenden Verfahren sind grün anzulegen zu dokumentieren. (Planänderungsbewilligung - Nachträgliche Bewilligung)	5-fach

BEI BAUVOLLENDUNG EINZUREICHEN:

WAS	X-FACH
BEWEISAUFNAHMEN (RISSPROTOKOLLE) Mit Abschluss der Hauptarbeiten, vor Bezugsfreigabe ist diese Aufnahme erneut zu tätigen um allfällige Schäden festzuhalten.	1-fach

WAS	X-FACH

VORBEHALT ERGÄNZUNGEN

Bitte beachten Sie, dass sich die Bauverwaltung vorbehält dieses Merkblatt steht's zu verbessern.
Die Baugesuchsteller können immer das aktuelle Merkblatt auf der Homepage der Gemeinde beziehen.

ANZEIGEPLICHT [BAUEN OHNE BEWILLIGUNG]

Allen Baugesuchstellern und Bauherren, Hauseigentümern und Grundeigentümern will die Gemeinde mit diesem Merkblatt in Erinnerung rufen, für welche Bauvorhaben und Umbauvorhaben die zwingende Vorgabe zur Einreichung eines Baugesuchs notwendig ist. Zudem sollen auch die Konsequenzen aufgezeigt werden, die durch Missachtung zur Folge haben wird.

Gesetzliche Grundlage der Anzeigepflicht:

Gemäss § 214 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist die für die Baubewilligungen zuständige Stelle der Gemeinde verpflichtet, Übertretungen respektive Verstösse gegen das Baugesetz, insbesondere auch gegen das Bauen ohne Bewilligung, beim Staatsanwalt anzuzeigen.

Der Gemeinderat verfolgte bisher die Praxis – welche in den meisten Luzerner Gemeinden bisher ebenfalls zur Anwendung kam – bei erstmaligen Übertretungen auf Anzeigen beim Staatsanwalt zu verzichten, wenn der betroffene Bauherr einsichtig war und ein nachträgliches Baugesuch einreichte. Der Gemeinderat war der Ansicht, dass mit dem nachträglichen Baugesuch der Mangel geheilt ist und wollte insbesondere seine Bürger nicht verärgern und kundenfreundlich handeln. Dabei bewegte sich der Gemeinderat aber stets auf eine Gratwanderung bei der Anwendung des § 214 PBG. Ein Entscheid aus dem Jahre 2007 zeigt auf, dass bezüglich der gesetzlich vorgeschriebenen Anzeigepflicht für die Gemeinden kein Handlungsspielraum besteht und eine Verschärfung der bisherigen Praxis unumgänglich ist.

Beim Bekannt werden von Bauen ohne Baubewilligung muss daher durch die zuständige Stelle der Gemeinde künftig ausnahmslos beim Staatsanwalt Anzeige erstattet werden. Diese Anzeige wird für die Betroffenen ein Strafverfahren zur Folge haben. Die Gemeinde wird diese Handhabung ab sofort konsequent anwenden. Die gesetzliche Grundlage lässt keinen Spielraum offen.

Um Ihnen eine solche Massnahme zu ersparen, halten wir in diesem Zusammenhang fest, welche Bauten, Anlagen und Nutzungsänderungen baubewilligungspflichtig sind:

Wer ober- und unterirdische Bauten und Anlagen errichten, baulich oder in ihrer Nutzung ändern will, hat dafür vor Baubeginn eine Baubewilligung einzuholen (vgl. § 184 Abs. 1 PBG und § 60 der Planungs- und Bauverordnung, PBV).

Als Bauten oder Anlagen, für deren Erstellung, bauliche Änderung oder Änderung in der Nutzung eine Baubewilligung einzuholen ist, gelten namentlich:

- Wohnbauten
- Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbauten
- öffentliche Bauten und Anlagen (Kirchen, Schulhäuser, Spitäler, Heime, Sport- und Freizeitanlagen usw.)
- landwirtschaftliche Bauten und Anlagen
- Bauten und Anlagen für Gärtnereien und den Gartenbau
- Veränderungen der Fassaden in Gestaltung oder Farbe
- Lager- und Abstellplätze, Abfallanlagen
- Abstellflächen für Fahrzeuge
- Reklamen
- Mauern und Einfriedungen (sofern sie gemessen ab gewachsenem Terrain die Höhe von 1,50 m übersteigen)
- Terrainveränderungen wie Aufschüttungen, Abgrabungen und Böschungen
- Erschliessungsanlagen, einschliesslich Verkehrsanlagen, sofern dafür nicht ein Bewilligungsverfahren nach dem Strassengesetz durchzuführen ist
- Bauten und Anlagen in der Nähe von Gewässern, sofern nicht ein Bewilligungsverfahren nach dem Wasserbaugesetz durchzuführen ist
- andere Bauten, Anlagen oder Änderungen, wenn sich dies bei der Prüfung im Einzelfall rechtfertigt
- Sichtbare Parabolspiegel grösser 0,6m Durchmesser

Bei Fällen die eine vereinfachtes Bewilligungsverfahren vorausgesetzt werden kann, kann die Baubehörde von einer Straffanzeige absehen, wenn der Bauherr einsichtig ist und ein nachträgliches Baugesuch einreicht. Wenn keine wesentlichen öffentlichen oder privaten Interessen dagegen sprechen, kann im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG entschieden werden über

- zeitlich befristete Bauten, Anlagen und Änderungen,
- Bauten, Anlagen oder Änderungen mit Baukosten unter CHF 80'000.-,
- Veränderungen der Fassaden in Gestaltung oder Farbe,
- zonenkonforme Nutzungsänderungen,
- Mauern und Einfriedungen,
- Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen,
- andere Bauten, Anlagen oder Änderungen, wenn sich dies bei der Prüfung im Einzelfall rechtfertigt.

Von einer Baubewilligungspflicht ausgenommen sind Bauten und Anlagen oder Änderungen derselben, für die nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge kein Interesse der Öffentlichkeit oder Nachbarn besteht. Die Übereinstimmung mit den öffentlichrechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften sind vorgängig zu kontrollieren. Keiner Baubewilligungspflicht bedürfen in der Regel (vgl. § 184 Abs. 2 PBG und § 61 PBV):

- Reparatur- und Unterhaltsarbeiten (z.B. Badzimmer-, Küchen-, Heizungssanierungen usw.)!!!!
- bis zu zwei höchstens je 0,8 m² grosse Dachflächenfenster pro Hauptdachfläche (ausser in ortsbildgeschützten Gebieten oder an inventarisierten, schützenswerten Gebäuden)
- nicht gewerblichen Zwecken dienende bauliche Anlagen der Garten- oder Aussenraumgestaltung Sitzplatzbefestigungen, Sandkästen und Planschbecken für Kinder, Feuerstellen und Gartencheminées, Brunnen, Teiche, künstlerische Plastiken, Fahnenmasten, Ställe oder Gehege für einzelne Kleintiere,
- Terrainveränderungen wie Böschungen, Abgrabungen und Aufschüttungen bis 1,5 m Höhe ab gewachsenem Terrain, welche nicht mehr als 150 m³ umfassen (innerhalb der Bauzonen, ausserhalb der Bauzonen in jedem Fall bewilligungspflichtig)
- Mauern und Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,5 m ab gewachsenem Terrain)
- Kleinstbauvorhaben wie Treib- und Gartenhäuschen mit maximal 4 m² Grundfläche, Werkzeugtruhen, einzelne Automaten
- Fahrnisbauten wie Festhütten, Zirkuszelte, Tribünen sowie Materiallager bis zu einer Dauer von höchstens einem Monat
- das Abstellen einzelner Wohnmobile, Wohnwagen oder Boote während der Nichtbetriebszeit auf bestehenden privaten Abstellflächen oder die anderweitige ähnliche Nutzung solcher Abstellflächen, sofern und solange ausreichend Abstellplätze für Motorfahrzeuge übrig bleiben und weder Umgebung noch Aussenbereiche erheblich beeinträchtigt werden.
- der Gebäudehülle und der Umgebung angepasste Parabolantennen (nicht sichtbare) bis zu 0,6 m Durchmesser sowie den gleichen Anforderungen genügende, nicht reflektierende Solaranlagen bis zu 10 m² Fläche, ausser in ortsbildgeschützten Gebieten oder an inventarisierten, schützenswerten Gebäuden,
- direkt auf dem Boden aufgestellte Parabolantennen (nicht sichtbare) und Solaranlagen bis zu 10 m² Fläche,
- das Aufstellen von Reklamen für örtliche Veranstaltungen sowie für Wahlen und Abstimmungen, die gemäss § 6 Unterabsätze d und e der Reklameverordnung vom 3. Juni 1975 keiner Bewilligung bedürfen.

Im Grundsatz wollen wir gemeinsam an eine reibungslose Abwicklung sämtlicher Verfahren arbeiten, sodass wir von diesen Mittel nie Gebrauch machen müssen.

Für Ihre Zusammenarbeit bedanken wir uns.

Der Gemeinderat Geuensee

In Kraft Mai 2013