



Bauvorhaben richtig vorbereiten – eine Arbeitshilfe für Gesuchstellende

1. Kommunikation

Die Gemeinde Ufhusen ist bestrebt, Baugesuche rasch und unkompliziert zu behandeln. Um einen reibungslosen und raschen Ablauf des Baubewilligungsverfahrens zu gewährleisten, ist eine allseitige und offene Kommunikation unumgänglich.

Bei Interesse an einem Bauvorhaben treten Sie vorzugsweise vorgängig mit dem Bauamt resp. dem Bauberatungsbüro Kost + Partner AG in Kontakt. Die zuständigen Mitarbeitenden stehen für Gespräche auf Voranmeldung gerne zur Verfügung.

Mit dieser Vorgehensweise kann von Beginn an ein koordinierter Ablauf stattfinden, sodass mögliche Konfliktsituationen frühzeitig erkannt werden und allfällige Auflagen und Nebenbestimmungen bereits in die Projektierung einfließen. In der Regel ist es lohnenswert, die Ausgangslage sowie das Projektierungsvorhaben schriftlich festzuhalten, sodass sich die Amtsstellen ein umfassendes Bild über die Situation machen können.

2. Fachgremium

Alle Bauten und Anlagen ausserhalb und innerhalb der Bauzonen haben sich in die Landschaft und die bauliche Umgebung einzufügen. Das durch die Gemeinde eingesetzte Fachgremium begleitet, berätet und unterstützt Sie gerne ab Planungsbeginn bis zur Bauvollendung, insbesondere in Gebieten des Kommunalen Richtplans sowie weiteren Gestaltungsfragen mit quartier-, orts- und landschaftsbildprägender Wirkung.

Mit der frühzeitigen Kontaktaufnahme über die Gemeindeverwaltung (gemeinde@ufhusen.ch / 041 988 12 57) ist eine bestmögliche Unterstützung im Dialog und damit ein effizientes Verfahren sowie gute Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild möglich.

3. Zonenvorschriften

Machen Sie sich mit den Zonenvorschriften, welche für das Baugrundstück gelten, vertraut. Nebst den Vorschriften aus der baurechtlichen Grundordnung (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan) können weitere Grundlagen wie der Kommunale Richtplan Dorfkern, Gefahrenkarte, Bauinventar, Altlasten usw. den Verlauf des Baubewilligungsverfahrens beeinflussen.

4. Grundbucheinträge

Wir empfehlen Ihnen, sich zu Beginn der Planung über allfällige privatrechtliche Grundbucheinträge beim Grundbuchamt zu informieren.

5. Vorprojekt

Mindestens bei Bauvorhaben im Richtplan-Perimeter ist dem Gemeinderat ein Vorprojekt zur Vorabklärung einzureichen. Auch bei anderen Vorhaben kann es hilfreich sein zur Klärung bestimmter Fragen zuerst ein Vorprojekt einzureichen.

6. Formulare

Die Baugesuchformulare können auf der Homepage des Kantons Luzern heruntergeladen werden (https://rawi.lu.ch/downloads/downloads_bew). Es ist eine einmalige Registration für das Ausfüllen des Formulars notwendig. Das Baugesuch gibt auch Aufschluss über die benötigten Beilagen, die eingereicht werden müssen. Es ist wichtig, dass auf den Formularen alle relevanten Punkte ausgefüllt sind.

7. Einsprachen

Eingegangene Einsprachen und Rechtsverwahrungen werden Ihnen nach Ablauf der Auflagefrist zur Stellungnahme zugestellt. In der Stellungnahme sollten Sie der Gemeindeverwaltung mitteilen, ob Interesse an einer Einigungsverhandlung besteht. Eine Einspracheverhandlung ist nicht obligatorisch. Um Einsprachen vorzubeugen, empfehlen wir Ihnen, die direkt betroffenen Nachbarn über das geplante Bauvorhaben frühzeitig zu informieren.

8. Besonderheiten

Jedes Bauvorhaben stellt ein Einzelfall dar. Die vorliegende Arbeitshilfe kann nicht jeden Spezialfall abdecken. Es kann zum Beispiel sein, dass ein Vorhaben vorgängig die Änderung oder Erarbeitung eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erfordert, eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemacht werden muss oder ein Vorhaben der Störfallvorsorge unterliegt. Dies kann zu einer längeren Behandlungsdauer führen. Auch hier empfiehlt es sich, frühzeitig mit der Gemeindeverwaltung Kontakt aufzunehmen, damit Sie den Zeitbedarf entsprechend einplanen können.

Bei Fragen oder Unklarheiten zögern Sie nicht mit uns Kontakt aufzunehmen.

Gemeindeverwaltung Ufhusen