GEMEINDE OBERKIRCH

Merkblatt Eingabe Baugesuch

Das Baubewilligungsverfahren richtet sich nach den gesetzlichen Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. März 1989 und der Planungs- und Bauverordnung (PBV) vom 29. Oktober 2013.

Voraussetzungen

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

Planungszone infolge Gesamtrevision der Ortsplanung

Ab dem 25. August 2025 gilt mit der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung für das gesamte Gemeindegebiet eine Planungszone. Dadurch gelten sowohl das bisherige wie auch das neue Bau- und Zonenreglement, bzw. beide Zonenpläne. Die jeweils strengere Vorschrift geht vor. Mit dem Baugesuch ist die Einhaltung sämtlicher Vorschriften nachzuweisen. Das aktuell rechtskräftige Bau- und Zonenreglement wird als "altes Bau- und Zonenreglement (aBZR)" bezeichnet, das öffentlich aufliegende Bau- und Zonenreglement als "neues Bau- und Zonenreglement (nBZR)".

Einreichung und erforderliche Unterlagen

Das Baugesuch ist mit allen für die Prüfung und Beurteilung erforderlichen Unterlagen beim Bauamt einzureichen. Sämtliche Gesuchsunterlagen in Papierform sind von der Bauherrschaft, den Planverfassern und Grundeigentümern zu unterzeichnen. Bei gemeinschaftlichem Eigentum bedarf es der Zustimmung durch die Gesamt-, Mit- oder Stockwerkeigentümer (§ 56 Abs. 2 PBV).

Das Baugesuch ist wie folgt einzureichen:

- **digital** mit kantonalem eFormular Baugesuch (einmalige Registration erforderlich)
- **gleichzeitig 1 x in Papierform** (vollständig unterschrieben)

Folgende Unterlagen sind einzureichen (§ 55 Abs. 2 PBV):

→ Unterstützung bietet auch die Beilagenhilfe der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)!

☐ Baugesuch (PDF des eFormulars 1 x ausgedruckt und auf Deckblatt vollständig unterschrieben)

☐ Situationsplan (aktuell, nicht älter als 6 Monate / Massstab 1:500 oder 1:250 / Inhalt: Einzeichnung und Vermassung geplantes Bauvorhaben, Nachbargebäude, Baulinien und Zu- und Wegfahrten inkl. Sichtzonen)

☐ Grundrisspläne aller Geschosse (Massstab 1:100 / Inhalt: Raum- und Fensterflächen, Geschosskoten, Zweckbestimmung der Räume, Mauerstärken, Innen- und Aussenmasse)

☐ Fassaden- und Schnittpläne (Massstab 1:100 / Inhalt: Erdgeschosshöhe in Meter über Meer, , Raum- und Stockwerkhöhen, natürlich gewachsener und neuer Terrainverlauf)

☐ Entwässerungsplan (Massstab 1:100) und sofern notwendig Gesuch um gewässerschutzrechtliche Bewilligung (bei Versickerungsanlagen, Erdsonden, Grundwassernutzung etc.)

☐ Umgebungsplan (Massstab 1:100 / Inhalt: Umgebungsflächen, Abstellflächen für Fahrzeuge, Spielplätze und Freizeitanlagen, Flächen eingezeichnet und vermasst)

☐ Energienachweis / Nachweis der energetischen Massnahmen (gemäss kantonalem Energiegesetz / digital alles unterschrieben und in einer PDF-Datei)

☐ Brandschutznachweis inkl. Brandschutzpläne (nach den Vorgaben der Gebäudeversicherung / Empfehlung: Vorabklärung mit der Gebäudeversicherung Luzern)

☐ Nachweis Einhaltung der massgebenden Abstände wie Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Gewässer- und Waldabstände (alt- und neurechtlich)

☐ Nachweis Einhaltung der Gebäude-, Fassaden- und Firsthöhen (altrechtlich, detaillierter Nachweis inkl. vermasste Schemapläne)

Oberkirch, 10. September 2026

- ☐ Nachweis Einhaltung der Gesamt-, Fassaden- und Firsthöhen (neurechtlich, detaillierter Nachweis inkl. vermasste Schemapläne)
- ☐ Nachweis über die vorspringenden und rückspringenden Gebäudeteile (neurechtlich, detaillierter Nachweis inkl. vermasste Schemapläne)
- ☐ Berechnung und Nachweis der Ausnützungsziffer (altrechtlich, detaillierte Berechnung inkl. vermasste Schemapläne)
- ☐ Berechnung und Nachweis der Überbauungsziffer Hauptbauten (neurechtlich, detaillierte Berechnung inkl. vermasste Schemapläne)
- ☐ Berechnung und Nachweis der Überbauungsziffer Nebenbauten (neurechtlich, detaillierte Berechnung inkl. vermasste Schemapläne)
- ☐ Berechnung und Nachweis der Grünflächenziffer (altrechtlich, detaillierte Berechnung inkl. vermasste Schemapläne)
- ☐ Berechnung und Nachweis des Mindestanteils der Umgebungsfläche als naturnahe Fläche (neurechtlich, detaillierte Berechnung inkl. vermasste Schemapläne)
- ☐ Berechnung und Nachweis der Parkplätze, Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge, Veloabstellplätze und Abstellplätze für Motorräder (alt- und neurechtlich, detaillierte Berechnung inkl. vermasste Schemapläne)
- ☐ Material- und Farbkonzept (evtl. Muster oder Visualisierungen mit detaillierten Farbangaben)
- ☐ Deklaration für die Berechnung der provisorischen Anschlussgebühr Abwasser
  → Link Formulardownload
- ☐ Anschlussgesuch an die Wasserversorgung Oberkirch AG
  → Link Formulardownload
- ☐ Dienstbarkeitsvertrag (falls erforderlich z. B. für Näherbaurecht)

Bei Bedarf können weitere Unterlagen eingefordert werden. Die Unterlagen haben folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Bei Um-, An- und Ausbauten oder anderen Änderungen sowie Planänderungen sind bestehende Bauteile schwarz oder grau, neue rot und abzubrechende gelb zu kennzeichnen.
- Alle Pläne und Beilagen sind mit einer Nummer und dem Datum der Version zu versehen.
- Die Unterlagen sind im PDF-Format einzureichen (keine Word, Excel, JPG usw.)

Das Unterschriftenformular ist im eFormular erst zu erstellen und zu unterschreiben, wenn sämtliche Unterlagen vollständig hochgeladen sind. Die Unterschriften auf dem Formular ersetzen nicht diejenigen auf den Papierunterlagen. Diese sind zusätzlich vollständig zu unterschreiben.

Unvollständige Baugesuche werden nicht aufgelegt und zur Überarbeitung retourniert. Mit der Einreichung eines vollständigen Baugesuches tragen Sie wesentlich zu einem effizienten Verfahrensablauf bei. Vielen Dank.

Baugespann

Neue Bauten und Anlagen sowie bauliche Massnahmen, welche die äussere Form einer Baute oder Anlage verändern, sind spätestens bis zum Zeitpunkt der Baugesuchseinreichung auszustecken. Das Baugespann darf erst entfernt oder verändert werden, wenn die Baubewilligung rechtskräftig ist.

Verfahren

Das Bauamt Oberkirch kontrolliert das Baugesuch auf Vollständigkeit und prüft, ob das ordentliche oder das vereinfachte Baubewilligungsverfahren durchzuführen ist. Es führt das Baubewilligungsverfahren durch und koordiniert die öffentlichen Bekanntmachungen inkl. der erforderlichen Publikationen und informiert die Anstösser über die Auflage der Baugesuche. Falls erforderlich koordiniert das Bauamt das Verfahren mit der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) und holt die notwendigen kantonalen Stellungnahmen und der SBB ein.

Auch bei kleineren Bauvorhaben muss mit einer **Verfahrensdauer** von **mindestens zwei Monaten** gerechnet werden. Wir empfehlen deshalb Baugesuche möglichst frühzeitig einzureichen und für das Bewilligungsverfahren genügend Zeit einzuplanen.

Kontaktangaben

Die Papierunterlagen sind dem **Bauamt Oberkirch, Luzernstrasse 68, 6208 Oberkirch** zuzustellen. Für Fragen oder Unklarheiten erreichen Sie uns via bau@oberkirch.ch oder telefonisch unter 041 925 53 00.