

Mehrstufige Vorprüfung von Baugesuchen

Die Mehrstufige Vorprüfung dient dazu, ein Bauvorhaben bereits vor der eigentlichen Baueingabe baurechtlich prüfen zu lassen. Dafür stehen drei Stufen zur Auswahl, wobei mit steigender Stufe die Prüfung detaillierter erfolgt. Die wichtigen Planungsperimeter von Bauprojekten können dabei in einer frühen Planungsphase abgeklärt und definiert werden.

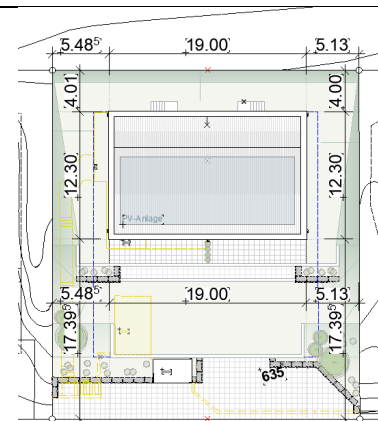
1. Stufe (Vorabklärung)

Prüfung der Rahmenbedingungen ohne Kantonalen Dienststellen

- Überbauungsziffer (ÜZ)
- Gesamthöhe
- Geschosse / Dachgestaltung (allfällige Rückversätze des Attikas beachten)
- Massgebendes Terrain (ursprünglich gewachsener Terrainverlauf)
- Abstände (Grenz- und Strassenabstände / Wald- und Gewässerabstände)
- Nachweis Zufahrt und Parkierung (inkl. Sichtfelder)
- Grundbuchauszug

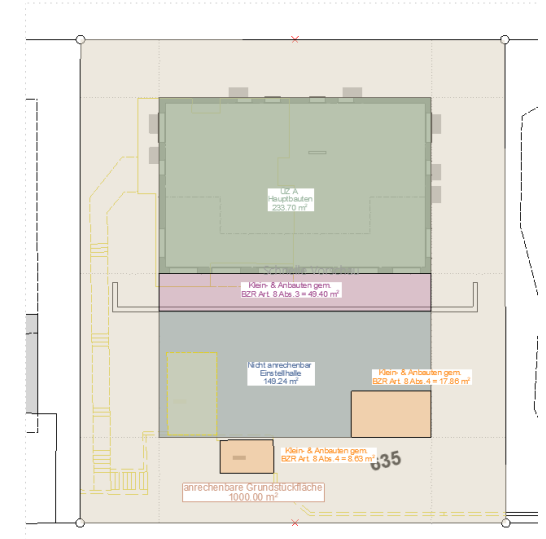
Mindestumfang der einzureichende Unterlagen → elektronisch (PDF)

- Situationsplan 1:500
mit Vermessung der Grenz- und Strassenabstände sämtlicher Baukörper

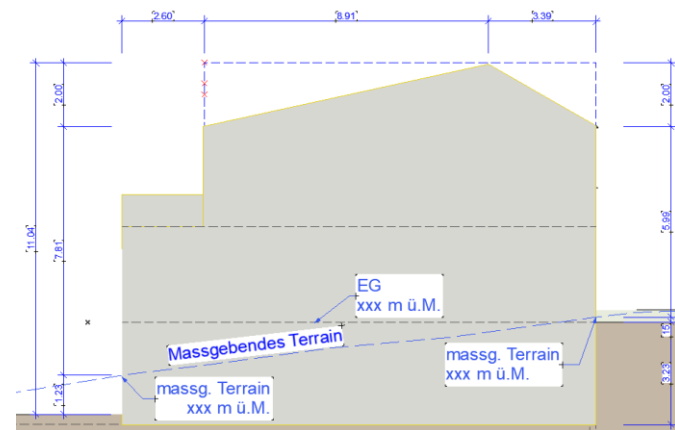


- **ÜZ-Berechnung**
Inkl. nachvollziehbaren Nachweis der Haupt- und Nebenbauten

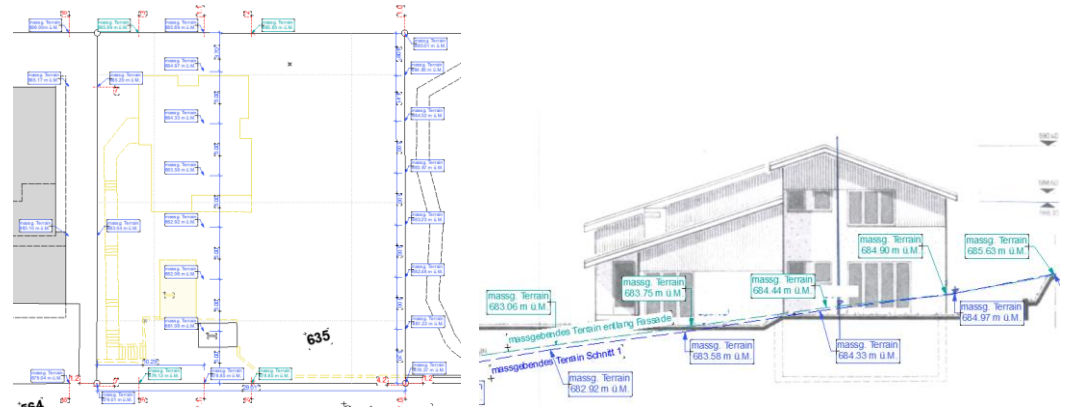
Hauptbauten		
maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) Hauptbauten		
anrechenbare Grundstücksfläche 635		1000.00 m ²
Überbauungsziffer Wohnzone	0.21 (ÜZ A)	
max anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)	1000.00 x 0.21	210.00 m ²
Nachverdichtung		25.00 m ²
Energiebonus 5% (PBV Art. 14)	235.00 x 0.05	11.75 m ²
maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) Hauptbauten erlaubt		246.75 m²
Berechnung Überbauungsziffer ÜZ Hauptbauten		
aGbF Hauptbauten total		233.70 m ²
maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) Hauptbauten erlaubt		246.75 m ²
Reserve ÜZ Hauptbauten	Schnelle Vorschau	13.05 m²
Kleinbauten / Anbauten		
maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) Kleinbauten / Anbauten		
anrechenbare Grundstücksfläche 635		1000.00 m ²
Überbauungsziffer Wohnzone B	0.05 (ÜZ B)	
max anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)	1000.00 x 0.05	50.00 m²
Berechnung Überbauungsziffer ÜZ Kleinbauten / Anbauten		
aGbF Kleinbauten / Anbauten		49.40 m ²
Reserve ÜZ Kleinbauten / Anbauten	50.00 - 49.40	0.60 m²



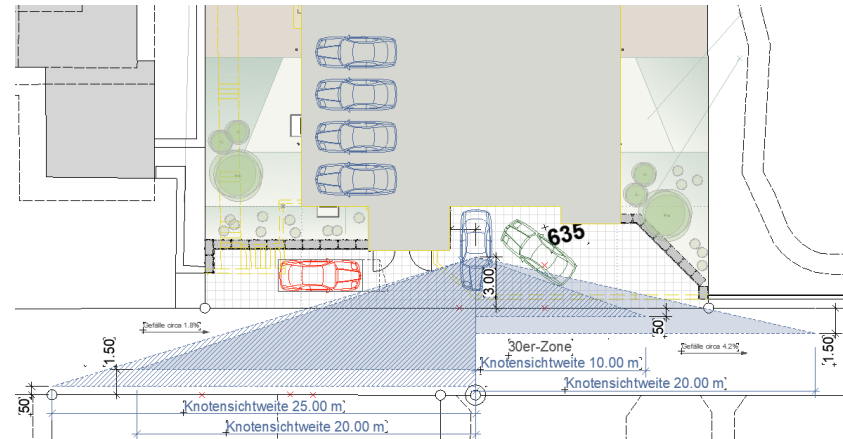
- **Schematische Fassadenansichten oder Schnitt**
mit Nachweis massgebendem Terrain und Massangaben (EG, Gesamthöhe / Fassadenhöhe / Firstlage / Rücksprünge etc.)



- Nachweis massgebendes Terrain
Herleitung des massgebenden Terrains
(Terrainaufnahmen, alte Baugesuchspläne, evt. Baugesuchspläne benachbarter Parzellen)



- Nachweis Zufahrt und Anzahl Parkierung (schematisch)
mit Berücksichtigung der Sichtfelder für Motorfahrzeuge und Velos



- Grundbuchauszug (Dienstbarkeiten / Rechte / Lasten)
Inkl. allfälliger im Grundbuch hinterlegter Detailverträge oder Pläne

Dienstbarkeiten und Grundlasten

RegNr.	Stichwort
504S.UEB: Recht	Fahrtrecht mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 27.04.1964 z.L. Nr. 419
508S.UEB: Recht	Fahrtrecht mit Unterhaltsabrede gem. Beleg Errichtungsdatum: 27.04.1964 z.L. Nr. 420

2. Stufe (Vorprüfung)

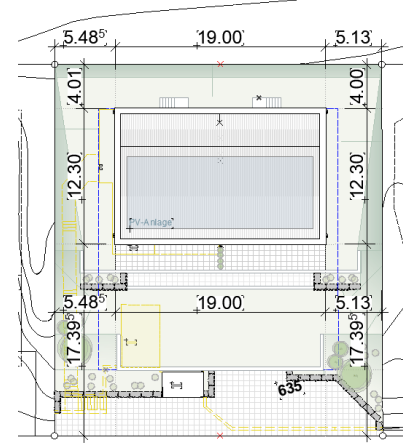
Detailprüfung ohne Kantonalen Dienststellen

Bei Bauprojekten **ausserhalb der Bauzone** wird nur die 3. Stufe, Vorprüfung mit Einbezug der Kantonalen Dienststellen, durchgeführt.

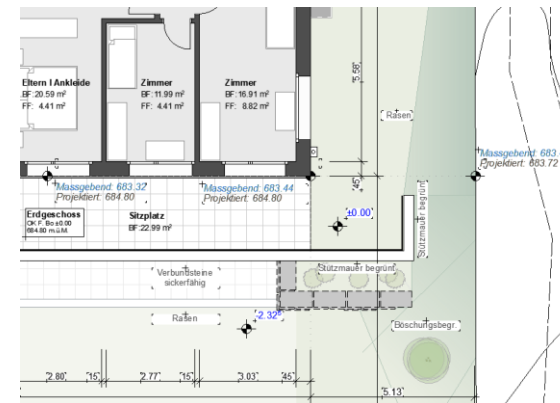
- 1. Stufe inkl. detaillierter baurechtlicher Prüfung auf Stufe Gemeinde

Einzureichende Unterlagen → elektronisch (PDF)

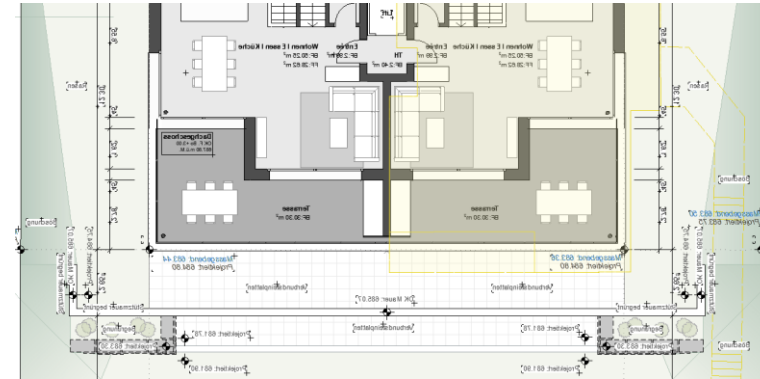
- Situationsplan 1:500
mit Vermassung der Grenz- und Strassenabstände sämtlicher Baukörper inkl. allfälliger Baulinien, Gewässerraum, Baufelder (GP), Parkplätze, Spielplatzfläche (ab 6 Wohnungen)



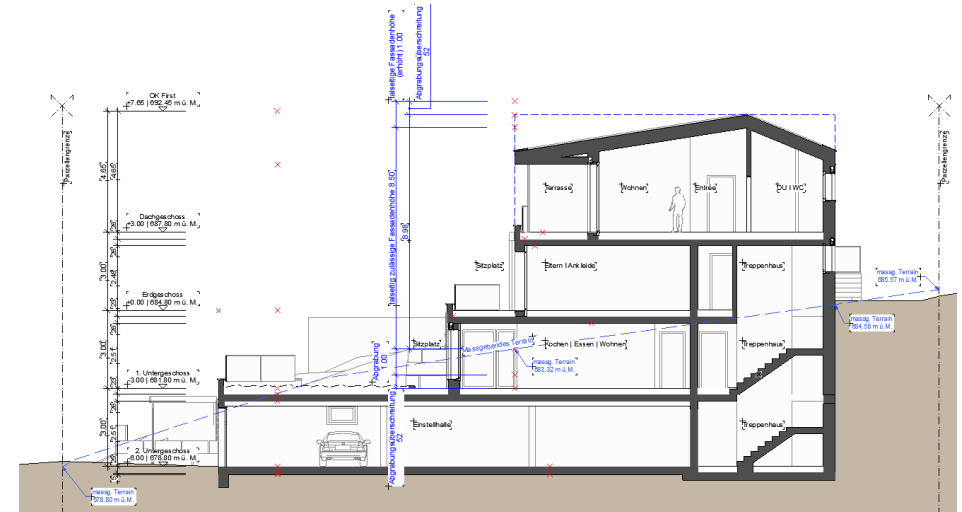
- Umgebungsplan mit Angaben zu Gestaltung, Beläge, Gefälle, Höhenkoten und Materialisierung bzw. Nutzung



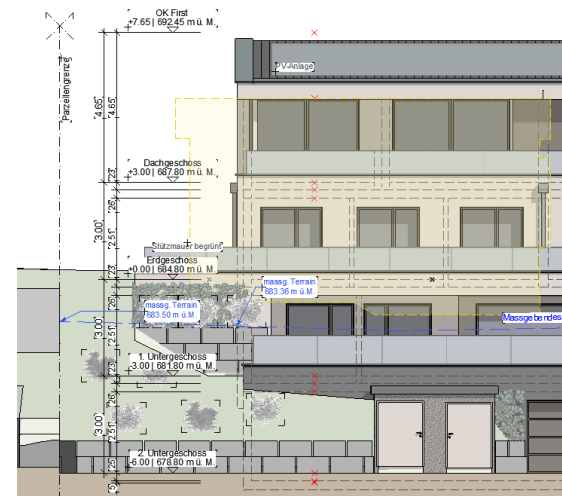
- Grundrisse inkl. Dachaufsicht mit Vermassungen
 - Allfällige Vorgaben Gestaltungsplan (Baubereiche, Baufelder, Baulinien) beachten



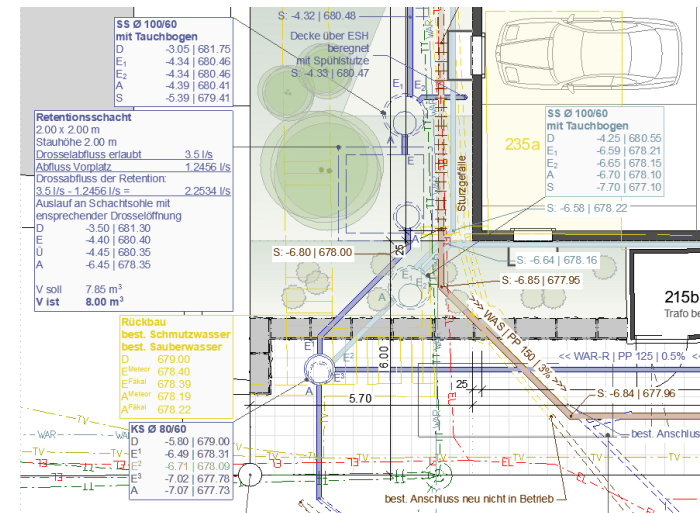
- Schnittpläne mit detaillierten Vermassungen und massgebendem Terrain



- Fassadenansichten, in der Regel von Grenze zu Grenze, eingezeichnetes massgebendes Terrain

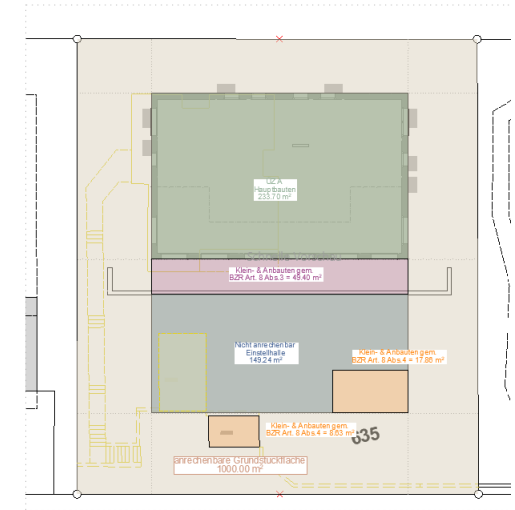


- Kanalisationsplan 1:100 inkl. Entwässerungsflächen Regenabwasser und Retentionsberechnung

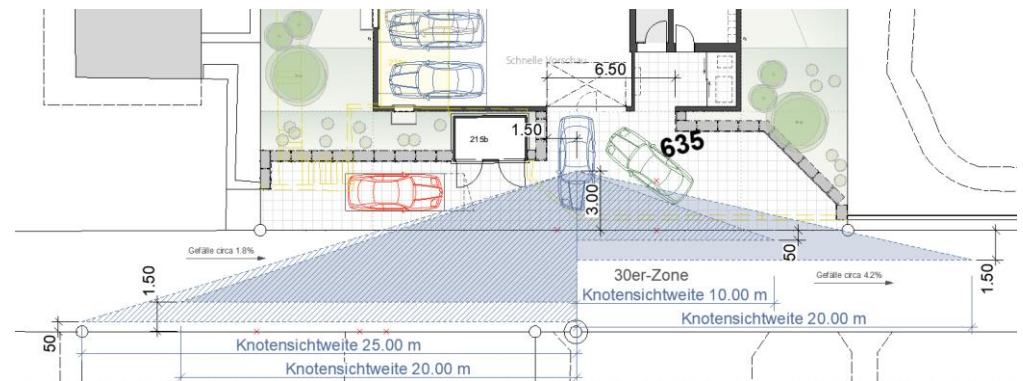


- ÜZ-Berechnung inkl. Plan mit Flächennachweis

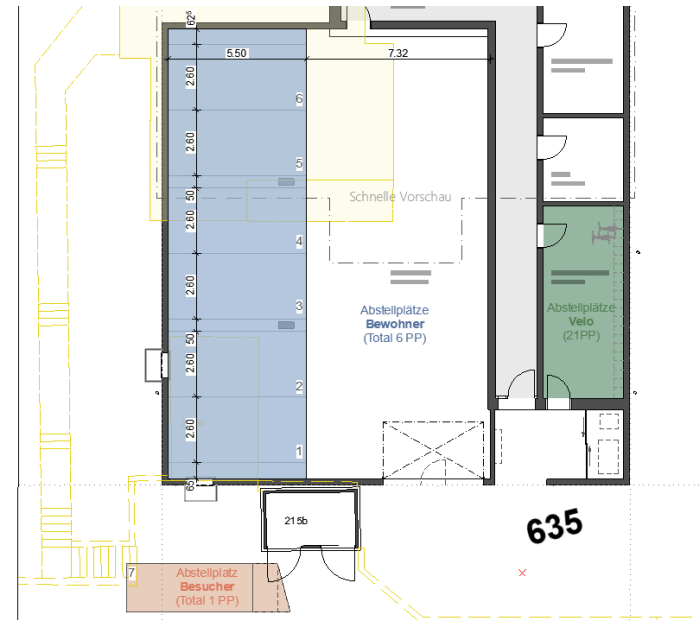
Hauptbauten		
maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) Hauptbauten		
anrechenbare Grundstücksfläche 635		1000.00 m ²
Überbauungsziffer Wohnzone	0.21 (ÜZ A)	
max anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)	1000.00 x 0.21	210.00 m²
Nachverdichtung		
		25.00 m ²
Energiebonus 5% (PBV Art. 14)	235.00 x 0.05	11.75 m ²
maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) Hauptbauten erlaubt		246.75 m²
Berechnung Überbauungsziffer ÜZ Hauptbauten		
aGbF Hauptbauten total		233.70 m²
maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) Hauptbauten erlaubt		246.75 m ²
Reserve ÜZ Hauptbauten	Schnelle.Vorschau	13.05 m²
Kleinbauten / Anbauten		
maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) Kleinbauten / Anbauten		
anrechenbare Grundstücksfläche 635		1000.00 m ²
Überbauungsziffer Wohnzone B	0.05 (ÜZ B)	
max anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)	1000.00 x 0.05	50.00 m²
Berechnung Überbauungsziffer ÜZ Kleinbauten / Anbauten		
aGbF Kleinbauten / Anbauten		49.40 m²
Reserve ÜZ Kleinbauten / Anbauten	50.00 - 49.40	0.60 m²



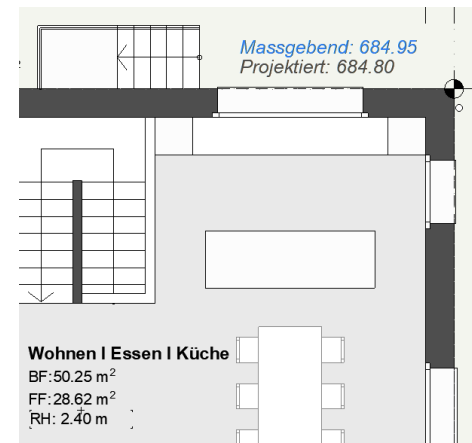
- Sichtwinkelnachweise Personenwagen / Velos



- Abstellplätze (Personenwagen, Zweiradfahrzeuge) inkl. Berechnung und Flächennachweis



- Angaben Wohnhygiene (Raumgrößen, Raumhöhen, Fensterflächen)



- Angaben zur Materialisierung und Farbgestaltung der Fassaden und Bedachungen



3. Stufe (Vorprüfung)

Detailprüfung mit Einbezug der kantonalen Dienststellen

- 2. Stufe inkl. Vernehmlassung durch die kantonalen Dienststellen

Einzureichende Unterlagen → 3-fach in Papierform, unterschrieben und elektronisch (PDF)

- Alle Unterlagen der 2. Stufe
- Baugesuchsformular und allenfalls weitere erforderliche Gesuchformulare (z.B. für WP)
- Deklaration für Berechnung prov. Anschlussgebühr mit Schema
- Allenfalls schriftliche Zustimmungen zu Näherbaurechten und Freihaltung von Sichtzonen
- Allenfalls Lärmschutznachweis
- Allenfalls Brandschutznachweis
- Weitere Unterlagen für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone (z.B. landwirtschaftliche Nachweise)

Sämtliche Unterlagen sind an die Gemeindeverwaltung Grossdietwil einzureichen.

Bei Fragen zu den verschiedenen Stufen und einzureichenden Unterlagen steht ihnen die Gemeindeverwaltung Grossdietwil gerne für Auskünfte zur Verfügung.

Hilfreiche Links:

[Downloads Bauwesen - Kanton Luzern](#)

(Formulare und Wehleitungen rawi)

[SRL Nr. 735 - Planungs- und Baugesetz - Systematische Rechtssammlung SRL - Kanton Luzern](#)

(Planungs- und Baugesetz)

[SRL Nr. 736 - Planungs- und Bauverordnung - Systematische Rechtssammlung SRL - Kanton Luzern](#)

(Planungs- und Bauverordnung)

[SRL Nr. 737 - Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe - Systematische Rechtssammlung SRL - Kanton Luzern](#)

(Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)

<https://www.grossdietwil.ch/verwaltung/online-schalter/>

(Bau- und Zonenreglement Grossdietwil)

<https://www.grossdietwil.ch/verwaltung/online-schalter/>

(Zonenplan Grossdietwil)

<https://map.geo.admin.ch/>

(Einsicht in alte Luftbilder, z.B. für massgebendes Terrain, mit der "Karte" SWISSIMAGE Zeitreise)

<https://www.geo.lu.ch/map/grundbuchplan/>

(diverse nützliche Karten wie Gefahrenkarte, Nutzungsplan, Terrainmodell uvm.)