
Anforderungen an den Situationsplan für die Baueingabe

Reg. Nr. 26
Zürich, 26.04.2007

1. ZWECK UND ANLASS DIESER WEISUNG BZW. EMPFEHLUNG.....	1
2. GESETZLICHE GRUNDLAGEN.....	1
3. SITUATIONSPLAN BAUEINGABE	1
3.1 Allgemeine Anforderungen.....	2
3.2 Nicht vom Geometer erstellte Pläne	3
4. EMPFEHLUNGEN FÜR DIE BAUEINGABE	4



**Baudirektion
Kanton Zürich**

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**

1. Zweck und Anlass dieser Weisung bzw. Empfehlung

Die Baubehörden erhalten vermehrt Baugesuchsunterlagen, die für eine Beurteilung des Bauvorhabens nicht ausreichend sind. Oftmals ist die ursprüngliche Situation auf dem als Katasterplan bezeichneten Situationsplan für die Baueingabe (im folgenden "Situationsplan Baueingabe" bezeichnet) nicht mehr richtig erkennbar, weil die Informationen aus den Daten der amtlichen Vermessung nicht vollständig oder grafisch schlecht umgesetzt werden. So können beispielsweise die Abstandsmasse von Bauten zu den Grundstücksgrenzen oder benachbarten Gebäuden nicht mehr zuverlässig kontrolliert werden. Zudem führt die Vielzahl zusätzlicher Informationen dazu, dass der Plan unübersichtlich wird und in der Folge nur noch schwer lesbar ist. Ausserdem können Informationslinien übereinander liegen. Je nach verwendeter Prioritätsstufe sind die Informationen nicht mehr erkennbar.

In Kapitel 3 sind die Mindestanforderungen an die Grundlage des Situationsplans Baueingabe festgelegt. Sie sollen für alle Personen gelten, die solche Pläne erstellen, weiterbearbeiten oder verifizieren.

Kapitel 4 enthält Empfehlungen, die sich an Baubehörden und Baupolizeiorgane richten. Sie sollen dazu dienen, eine einheitliche Form der Baueingabedokumente und eine gleiche Behandlung der Gesuchsteller im Kanton Zürich zu erreichen.

2. Gesetzliche Grundlagen

- | | |
|--------|---|
| Bund | <ul style="list-style-type: none">– Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV) vom 18.11.1992, Stand 25.03.2003– Technische Verordnung des VBS über die amtliche Vermessung (TVAV) vom 10.06.1994, Stand 25.03.2003– Weisungen "Darstellung des Planes für das Grundbuch", Ausgabe vom März 2007 |
| Kanton | <ul style="list-style-type: none">– ARV-Weisung Reg. Nr. 15 "Grafische Auszüge der amtlichen Vermessung" vom 25.09.2001– Bauverfahrensverordnung vom 01.01.1998– Planungs- und Baugesetz vom 07.09.1975 |

3. Situationsplan Baueingabe

- | | |
|-------------------------------------|--|
| Situationsplanbeilage zum Baugesuch | Der Situationsplan Baueingabe ist ein wichtiger Bestandteil der Baueingabe. Darin sind u. a. die Stellung und die Abstände der projektierten Bauten und Anlagen zu den Grundstücksgrenzen und den benachbarten Bauten und Anlagen sowie Abstandslinien enthalten. Der Planinhalt entspricht einem Katasterplan AV, enthaltend projektierte Grenzmutationen und die Darstellung der kantonalen Mehranforderungen, ergänzt mit den projektierten Bauten. |
|-------------------------------------|--|

Das Bauprojekt wird entweder in den Katasterplan AV eingetragen oder mittels CAD mit den Daten der AV zusammen in einem Situationsplan ausgedruckt. Wenn für die Baueingabe nicht ein Katasterplan AV verwendet wird, ist die Richtigkeit des Situationsplans Baueingabe bezüglich des Inhalts der amtlichen Vermessung vom Nachführungsgeometer nachträglich bestätigen zu lassen.

Die Darstellung der Plangrundlage (ohne Bauprojekt) soll im Hinblick auf die einfache Herstellung und Kompatibilität (Unterschiedliche Farbsteuerung von Druckern) weiterhin in schwarzer Farbe möglich sein. Die Linien sind entsprechend ihrer Bedeutung mit unterschiedlichen Signaturen darzustellen.

3.1 Allgemeine Anforderungen

Planmassstab	Der Situationsplan Baueingabe sollte in der Regel den Massstab des Plans für das Grundbuch haben (Baugebiet 1:500, Nichtbaugebiet meist 1:1000). Für Kleinstbauvorhaben sind zwecks Lesbarkeit ausnahmsweise auch grössere Massstäbe zuzulassen.
Farbiger Inhalt	Der Inhalt des Situationsplans Baueingabe kann zur besseren Lesbarkeit in Farbe dargestellt werden. Es gilt die folgende Farbenzuordnung (rot und gelb sind für das Bauprojekt vorbehalten): <ul style="list-style-type: none">– Grunddatensatz schwarz– Baulinien schwarz– Nutzungszonengrenzen schwarz– Grundwasserschutzzonenabgrenzungen hellblau– Gewässerabstandslinien blau– Waldabstandslinien grün– Waldgrenzen gemäss Art. 13 WaG hellgrün
Beschriftung Bau- und Abstandslinien, Waldgrenzen	Auf eine Beschriftung im Situationsplan Baueingabe kann verzichtet werden. Gültige und projektierte Baulinien müssen unterschieden werden können.
Nachbargrundstücke	Der Situationsplan Baueingabe hat neben dem Baugrundstück auch die Nachbargrundstücke soweit zu umfassen, wie der Inhalt baurechtlich relevant ist.
Grenzen	Vorgesehene Grenzen, die in der AV noch nicht enthalten sind, müssen dargestellt und als solche erkennbar beschriftet werden. Ebenso müssen aufzuhebende, in der AV noch vorhandene Grenzen gekennzeichnet und beschriftet werden.
Projektierte Gebäude	Gemäss Weisung Reg. Nr. 21 müssen grössere Bauten und Anlagen im Kanton Zürich spätestens auf den Zeitpunkt der

Baufreigabe als projektierte Objekte in die amtliche Vermessung aufgenommen werden. Den Gemeinden wird empfohlen, als kommunale Mehranforderung die Aufnahme der Objekte in die AV zu einem früheren Zeitpunkt (Baueingabe) zu verlangen.

Mit der definitiven Aufnahme des erstellten Objekts in die AV wird das projektierte Objekt gelöscht.

Dieser Weisung ist je ein Muster für die jeweilige Darstellung der verschiedenen Bearbeitungsstufen beigelegt (Beispiele der Stadt Zürich).

3.2 Nicht vom Geometer erstellte Pläne

Die folgenden Anforderungen gelten für Pläne, die von Dritten aus den Daten der AV und dem Bauprojekt produziert werden und anstelle des Katasterplans AV als Situationsplan Baueingabe mit dem Baugesuch eingereicht werden. Die Richtigkeit ist deshalb vom Nachführungsgeometer zu bestätigen (Verifizieren des Inhalts der amtlichen Vermessung).

AV-Datenbezug
Begleitdokumente

Bei AV-Datenbezügen sind dem Besteller mit den Daten zusammen ein Merkblatt zur Verwendung der Daten der AV und eine Legende zu grafischen Auszügen der AV mit den dargestellten Signaturen und Linien im PDF-Format abzugeben. Mindestens bei grösseren Datenmengen ist eine vom Benutzer zu unterzeichnende Verpflichtungserklärung mitzuliefern.

Inhalt

Der Inhalt des Situationsplans Baueingabe ohne Eintrag des Bauprojekts hat dem Katasterplan AV zu entsprechen.

Veränderungen

Die Elemente der AV dürfen weder in der Lage verändert noch weggelassen (ausgeblendet) werden.

Grenzen

Die Grenzen sind, ihrer Kategorie entsprechend (Eigentums-
grenzen, Servitutsgrenzen), jeweils gleich darzustellen.

Darstellung

- Die unterschiedlichen Linienarten der AV sind in ähnlicher Art zu unterscheiden (z.B. ausgezogene bzw. gestrichelte Linien sind entsprechend auch ausgezogen bzw. gestrichelt darzustellen).
- Abstandslinien sind gemäss Vorlage AV oder mit speziellen Linientypen darzustellen.
- Die Grenzlينien sind dicker zu zeichnen als Situationslinien (wie Gebäudelinien, Abgrenzungslinien von humusierter und befestigter Bodenbedeckung etc.).
- Grenzzeichensymbole sind darzustellen.
- Grenzpunktnummern sind wegzulassen.

Zonenlinien sind gemäss Legende zu grafischen Auszügen der

AV oder mit einem speziellen Linientyp inkl. Bezeichnung der Zonen darzustellen.

Richtigkeitsbestätigung	Wenn der Situationsplan Baueingabe bezüglich dem Inhalt der AV korrekt ist, ist er mit dem Hinweis "Der Inhalt der amtlichen Vermessung (AV) stimmt nach grafischer Kontrolle mit dem Katasterplan AV überein." zu versehen und die Richtigkeit mit Datum und Unterschrift zu bestätigen.
Rückweisung	Erfüllt der Situationsplan Baueingabe die erwähnten Anforderungen bezüglich Inhalt und Darstellung des AV-Inhalts nicht, ist dieser vom Nachführungsgeometer nicht zu unterzeichnen.

4. Empfehlungen für die Baueingabe

Gestaltung	Im Situationsplan Baueingabe sind bleibende Bauten und Anlagen schwarz, Neu- und Umbauten rot, abzubrechende Teile gelb darzustellen (§ 4 BVV).
Alter	Bei Baugesuchen, die einen Grundbuchauszug benötigen, ist es erforderlich, dass die Richtigkeitsbestätigung des Situationsplans Baueingabe das Datum des Grundbuchauszuges trägt oder nur geringfügig davon abweicht. Bei Baugesuchen mit älteren Situationsplänen Baueingabe, die nicht mehr der aktuellen Situation (Bodenbedeckung) entsprechen, ist ein neuer Katasterplan AV beizulegen und ein Hinweis auf dem alten Situationsplan Baueingabe anzubringen (z. B. "Die Bodenbedeckung entspricht nicht mehr der aktuellen Situation in der amtlichen Vermessung."). Auf einen erneuten Datenbezug und eine Neuzeichnung des Situationsplans Baueingabe wird verzichtet. Bei Änderungen an den Grenzen (projektiert wie definitiv), die im Katasterplan AV dargestellt sind, muss ein neuer aktueller Situationsplan Baueingabe erstellt werden.
Anzahl	Gemäss § 6 BVV ist ein Baugesuch mit allen Planunterlagen mindestens dreifach einzureichen. Bei Bauvorhaben, die im Anzeigeverfahren behandelt werden, genügt ein richtigkeitsbestätigtes Original des Situationsplans Baueingabe. Für die weiteren Exemplare der Baugesuchsunterlagen können Kopien des Situationsplans Baueingabe hergestellt werden. Für das ordentliche Verfahren sind nur Originale zu akzeptieren.

Umgebungsplan Höhenkurven	<p>Gemäss § 3 lit. d) BVV sind im Umgebungsplan die Höhen des gewachsenen und gestalteten Bodens anzugeben. Es ist zu vermeiden, dass im Situationsplan Baueingabe Höhenkurven eingetragen werden. Vielmehr sollen Höhenlinien in einem speziellen Plan, zusammen mit dem Neubau dargestellt und mit folgenden Hinweisen ergänzt werden:</p> <ul style="list-style-type: none">– Datum der Höhenaufnahme– Herkunft der Höhenaufnahme– Hinweis auf früher erfolgte bewilligte Veränderungen des gewachsenen Bodens (keine Veränderungen = der vorhandene Terrainverlauf gilt als gewachsener Boden) <p>Die Baubehörde soll bei unklaren Höhenangaben oder bei Zweifel an der Richtigkeit derselben, eine Überprüfung durch den Geometer veranlassen.</p>
Kontrolle	<p>Das Bauvorhaben ist bezüglich Abständen und Dimensionen formell durch die Baubehörde zu prüfen. Die grundsätzliche "Einpassung" eines Vorhabens in das vom Baugesuch erfasste Grundstück sollte frühzeitig überprüft werden.</p>
Zusatzinformationen	<p>Die Gemeinden können die Darstellung von zusätzlichen Informationen (kommunale Mehranforderungen) wie z.B. Sondernutzungen (Mantellinien, Gestaltungsplanpflicht etc.) gestatten.</p>

ARV Amt für Raumordnung und Vermessung

Der Kantonsplaner:

Der Abteilungsleiter Vermessung:

Dr. Ch. Gabathuler

O. Hiestand