



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Geoinformation
Kataster

Grafische Auszüge der amtlichen Vermessung Anhang 1: Situationsplan für die Baueingabe

Weisung AV09-2023, Anhang 1 vom 1. Oktober 2023, gültig ab 1. Januar 2024



Inhaltsverzeichnis

1.	Zweck dieser Weisung bzw. Empfehlung	3
2.	Situationsplan Baueingabe	4
2.1	Allgemeine Anforderungen	5
2.2	Von Dritten erstellte Pläne	6
3.	Empfehlungen für die Baueingabe	7
4.	Gesetzliche Grundlagen	9

Änderungskontrolle

Version	Datum	Erstellt von	Beschreibung
--	26.04.2007	ARV Vermessung	Technische Weisung Reg. Nr. 26
2014	01.09.2014	ARE Geoinformation	Anpassung an neues Geoinformationsrecht
2017	01.10.2017	ARE Geoinformation	Anpassung ÖREB-Kataster und Open Government Data, gültig ab 01.01.2018
2023	01.10.2023	ARE Geoinformation	Zulassung qualifizierte elektronische Signatur (QES).



1. Zweck 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 übereinanderliegen. Je nach verwendeter Prioritätsstufe sind die Informationen nicht mehr erkennbar.

In Kapitel 2 sind die Mindestanforderungen an die Grundlage des *Situationsplanes Baueingabe* festgelegt. Sie sollen für alle Personen gelten, die solche Pläne erstellen, weiterbearbeiten oder verifizieren.

Kapitel 3 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. 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 Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) der Themen Abstandslinien, Grundwasser, Gewässerraum und Nutzungsplanung (Grundnutzung ohne überlagernde Nutzung) enthalten.

Der Planinhalt hat einem Katasterplan AV inkl. ÖREB zu entsprechen, damit der *Situationsplan Baueingabe* von der zuständigen Behörde auf Anhieb und korrekt interpretiert werden kann. Ergänzt wird der *Situationsplan Baueingabe* mit den neuen projektierten Bauten und wo Änderungen an den rechtlichen Verhältnissen an Grundstücken vorgesehen sind mit den neuen, projektierten Grundstücksgrenzen.

Das Bauprojekt wird entweder in den Katasterplan AV eingetragen oder mittels CAD mit den Daten der AV und des ÖREB-Katasters zusammen in einem Situationsplan ausgedruckt bzw. als PDF-Datei erstellt. Wenn für die Baueingabe nicht ein Katasterplan AV verwendet wird, ist die Richtigkeit des *Situationsplanes Baueingabe* bezüglich des Inhalts der amtlichen Vermessung inkl. ÖREB von der zuständigen Nachführungsstelle (BVV, §3 Abs. lit. a) nachträglich bestätigen zu lassen.

Nicht bestätigte Pläne sind von den zuständigen Bauorganen der Gemeinden zurückzuweisen.

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.



2.1 Allgemeine Anforderungen

Planmassstab	Der <i>Situationsplan Baueingabe</i> sollte in der Regel den Massstab des Planes für das Grundbuch haben (Baugebiet 1:500, Nichtbaugebiet meist 1:1'000). Für Kleinstbauvorhaben sind zwecks Lesbarkeit ausnahmsweise auch grössere Massstäbe zuzulassen.
Farbiger Inhalt	<p>Der Inhalt des <i>Situationsplanes Baueingabe</i> kann zur besseren Lesbarkeit in Farbe dargestellt werden. Es gilt die folgende Farbenzuordnung:</p> <p>Grunddatensatz AV:</p> <ul style="list-style-type: none">– Grunddatensatz schwarz <p>Elemente der ÖREB:</p> <ul style="list-style-type: none">– Baulinien schwarz– Nutzungszonengrenzen schwarz– Grundwasserschutzzonenabgrenzungen hellblau– Gewässerabstandslinien blau– Gewässerraumabgrenzungen dunkelblau– Waldabstandslinien grün– Waldgrenzen gemäss Art. 13 WaG hellgrün– Alle projektierten (publizierten) Objekte in grau <p>Bauprojekt:</p> <ul style="list-style-type: none">– Neubau rot– Abbruch gelb
Beschriftung von Bau- und Abstandslinien, Waldgrenzen	Auf eine Beschriftung im <i>Situationsplan Baueingabe</i> kann verzichtet werden.
Nachbargrundstücke	Der <i>Situationsplan Baueingabe</i> 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 (rot) und als solche erkennbar beschriftet werden (z.B. "neue proj. Grenze"). Ebenso müssen aufzuhebende, in der AV noch vorhandene Grenzen gekennzeichnet (rot abstreichen) und beschriftet werden (z.B. "aufzuhebende Grenze").
Projektierte Gebäude	<p>Gemäss Weisung AV02 müssen grössere Bauten und Anlagen im Kanton Zürich spätestens auf den Zeitpunkt der Baufreigabe als projektierte Objekte in die amtliche Vermessung aufgenommen werden.</p> <p>Projektierte Objekte müssen im <i>Situationsplan Baueingabe</i> klar als solche ersichtlich sein und werden grau dargestellt.</p>



2.2 Von Dritten erstellte Pläne

Die folgenden Anforderungen gelten für Pläne, die von Dritten aus den Daten der AV und dem Bauprojekt produziert werden und anstelle des Katasterplanes AV als *Situationsplan Baueingabe* mit dem Baugesuch eingereicht werden. Die Richtigkeit ist deshalb von der zuständigen Nachführungsstelle zu bestätigen (Verifizieren des Inhalts der amtlichen Vermessung inkl. ÖREB gemäss BVV, §3 Abs. lit. a).

Layout	<p>Der Baueingabeplan darf nicht mit dem Begriff "Katasterplan amtliche Vermessung" (= amtliches Dokument) oder Katasterplan angeschrieben sein. Vielmehr ist der Begriff <i>Situationsplan Baueingabe</i> zu verwenden. Zudem soll der Plan die folgenden Angaben (gut leserlich, genügend gross) enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none">– Projektname mit Strasse/Hausnummer und Gemeinde– Massstab des Planes– Nordpfeil
Inhalt	<p>Der Inhalt des <i>Situationsplanes Baueingabe</i> ohne Eintrag des Bauprojekts hat dem Katasterplan amtliche Vermessung zu entsprechen.</p>
Veränderungen	<p>Die Elemente der AV dürfen weder in der Lage verändert noch weggelassen (ausgeblendet) werden.</p>
Grenzen	<p>Die Grenzen sind, ihrer Kategorie entsprechend (Eigentums- grenzen, Servitutsgrenzen), jeweils gleich darzustellen.</p>
Darstellung	<p>Die Darstellung des <i>Situationsplanes Baueingabe</i> ohne Eintrag des Bauprojekts hat dem Katasterplan amtliche Vermessung zu entsprechen.</p> <ul style="list-style-type: none">– Die unterschiedlichen Linienarten der AV sind in ähnlicher Art zu unterscheiden (z.B. ausgezogene bzw. gestrichelte Linien sind entsprechend auch ausgezogen bzw. gestrichelt darzustellen).– Flächenfüllungen von Gebäuden/unterirdischen Gebäuden sind wenn möglich darzustellen.– Gebäudeadressen und Versicherungsnummern sind anzuschreiben.– Abstandslinien sind gemäss Vorlage AV oder mit speziellen Linientypen darzustellen.– End-/Stützpunkte von Abstandslinien können weggelassen werden.– Die Grenzlinien sind für eine bessere Lesbarkeit mindestens doppelt so dick wie Linien der Situation (Gebäudelinien, Abgrenzungslinien von humusierter und befestigter Bodenbedeckung etc.) zu zeichnen.



- Fixpunktnummern sind anzuschreiben
- Grenzzeichensymbole sind darzustellen.
- Grenzpunktnummern sind wegzulassen.

Die Darstellung der Elemente der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) hat sich an der Legende zu grafischen Auszügen der amtlichen Vermessung zu orientieren (www.zh.ch/av-legende).

Richtigkeitsbestätigung

Wenn der *Situationsplan Baueingabe* bezüglich dem Inhalt der AV inkl. ÖREB 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 (gem. Weisung AV02) zu bestätigen. Wird der *Situationsplan Baueingabe* in digitaler Form (PDF) zur Prüfung eingereicht, kann die Richtigkeitsbestätigung auch mit qualifizierter elektronischer Unterschrift (QES) erfolgen. In diesem Fall gilt sie nur für das digitale Dokument, nicht aber dessen Ausdruck.

Rückweisung

Erfüllt der *Situationsplan Baueingabe* die erwähnten Anforderungen bezüglich Inhalt und Darstellung des AV-Inhalts inkl. ÖREB nicht, ist dieser von der zuständigen Nachführungsstelle nicht zu bestätigen und zur Korrektur zurückzuweisen.

3. 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 *Situationsplanes Baueingabe* das Datum des Grundbuchauszuges trägt oder nur geringfügig davon abweicht. Der Datenbezug für die Planung eines Bauvorhabens sollte nicht länger als ca. 6 Monate zurückliegen.

Bei Baugesuchen mit älteren *Situationsplänen Baueingabe*, die nicht mehr der aktuellen Situation (Bodenbedeckung) entsprechen, ist ein aktueller Katasterplan amtliche Vermessung 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 *Situationsplanes Baueingabe* wird verzichtet. Bei Änderungen an den Grenzen (projektiert wie definitiv), die im Katasterplan amtliche Vermessung dargestellt sind, muss ein neuer aktueller *Situationsplan Baueingabe* erstellt werden.

Anzahl

Gemäss § 6 BVV ist ein Baugesuch mit allen Planunterlagen mindestens dreifach einzureichen (bei digitaler Baueingabe über die Plattform eBaugesucheZH zweifach). Bei Bauvorhaben, die im Anzeigeverfahren behandelt werden, genügt ein richtigkeitsbestätigtes Original des *Situationsplanes Baueingabe*. Für die weiteren Exemplare der Baugesuchsunterlagen können Kopien des *Situationsplanes Baueingabe* hergestellt werden.

Für das ordentliche Verfahren sind nur Originale zu akzeptieren. Beim elektronischen Baubewilligungsprozess (eBaugesucheZH) ist ein Scan des Originals oder ein PDF-Dokument mit qualifizierter elektronischer Signatur (QES) zuzulassen.

Umgebungsplan
Höhenkurven

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:

- Datum der Höhenaufnahme
- Herkunft der Höhenaufnahme
- Hinweis auf früher erfolgte bewilligte Veränderungen des gewachsenen Bodens (keine Veränderungen = der vorhandene Terrainverlauf gilt als gewachsener Boden).

Die Baubehörde soll bei unklaren Höhenangaben oder bei Zweifel an der Richtigkeit derselben, eine Überprüfung durch die zuständige Nachführungsstelle veranlassen.

Kontrolle

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.

Zusatzinformationen

Die Gemeinden können die Darstellung von zusätzlichen Informationen (kommunale Mehranforderungen) wie z.B. Sondernutzungen (Mantellinien, Gestaltungsplanpflicht etc.) verlangen.



4. Gesetzliche Grundlagen

Rechtliche Grundlagen Stufe Bund:

Pos.	Bezeichnung	Stand	Datum
1.	Bundesverfassung (BV) vom 18.04.1999	Rechtskräftig	13.02.2022
2.	Geoinformationsgesetz (GeoIG) vom 05.10.2007	Rechtskräftig	01.01.2023
3.	Geoinformationsverordnung (GeoIV) vom 21.05.2008	Rechtskräftig	01.01.2023
4.	Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREBKV) vom 02.09.2009	Rechtskräftig	01.01.2020
5.	Verordnung über die amtliche Vermessung (VAV) vom 18.11.1992	Rechtskräftig	01.01.2023
6.	Technische Verordnung über die amtliche Vermessung (TVAV) vom 10.06.1994	Rechtskräftig	01.07.2008
7.	Weisung "Darstellung des Planes für das Grundbuch" vom 09.03.2007	Rechtskräftig	01.02.2014

Tabelle 1: Übersicht rechtliche Grundlagen Bund

Rechtliche Grundlagen Stufe Kanton Zürich:

Pos.	Bezeichnung	Stand	Datum
1.	Kantonales Geoinformationsgesetz (KGeoIG) vom 24.10.2011	Rechtskräftig	01.05.2022
2.	Kantonale Geoinformationsverordnung (KGeoIV) vom 27.06.2012	Rechtskräftig	01.02.2022
3.	Kantonale Verordnung über den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (KÖREBKV) vom 27.06.2012	Rechtskräftig	01.01.2018
4.	Bauverfahrensordnung (BVV) vom 03.12.1997	Rechtskräftig	01.01.2023
5.	Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 07.09.1975	Rechtskräftig	01.07.2023
6.	Weisung AV09 "Grafische Auszüge der amtlichen Vermessung"	Rechtskräftig	01.10.2023

Tabelle 2: Übersicht rechtliche Grundlagen Kanton Zürich