

4

massgebendes Terrain



Referenten



Adrian Sauter
Abteilungsleiter Raumplanung
bhateam ag



Beatrix Ruch
Abteilungsleiterin 3D Geomatik
geotopo ag



Agenda

- 1 Definition und Bedeutung
- 2 Ermittlung
- 3 Pflichten des Planers
- 4 Massnahmen gegen Einsprachen
- 5 Abweichungen vom massgebenden Terrain

massgebendes Terrain

Definition

- Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.
- Kann dieser infolge früherer Abgrabungen und Aufschüttungen nicht mehr festgestellt werden, ist vom natürlichen Geländeverlauf der Umgebung auszugehen.



massgebendes Terrain

Bedeutung für Bauvorhaben

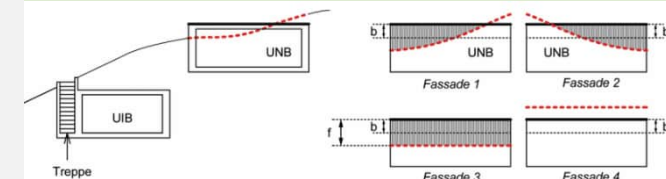
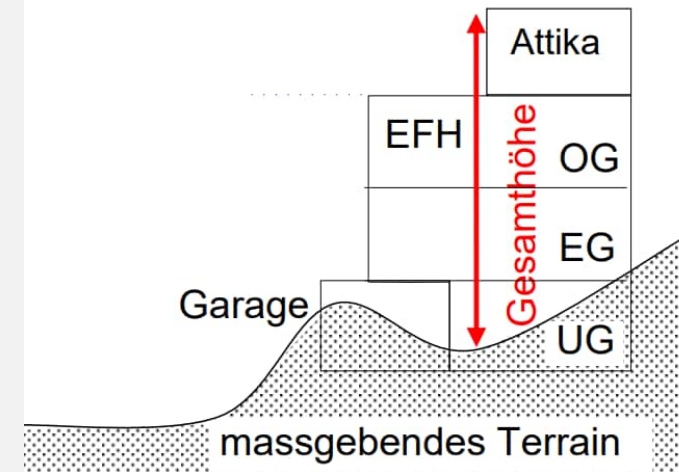
Das massgebende Terrain ist wichtig für die Bestimmung:

- einer **unterirdischen Baute**
- einer **Unterniveaubaute**
- der **Fassadenflucht**
- der **Fassadenlinie**
- der **Gesamthöhe**
- der **Fassadenhöhe** (über die Fassadenlinie)
- der **Baumassenziffer**

Fallbeispiele

EFH mit Garage

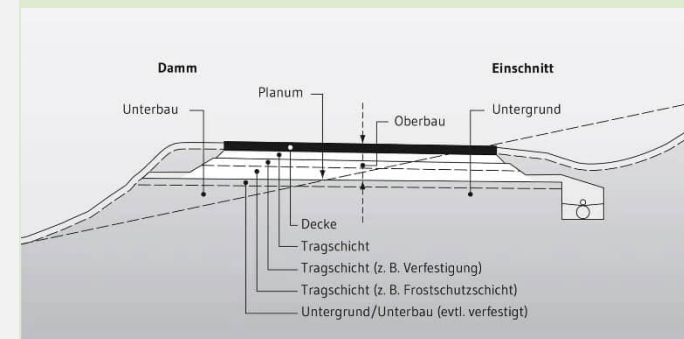
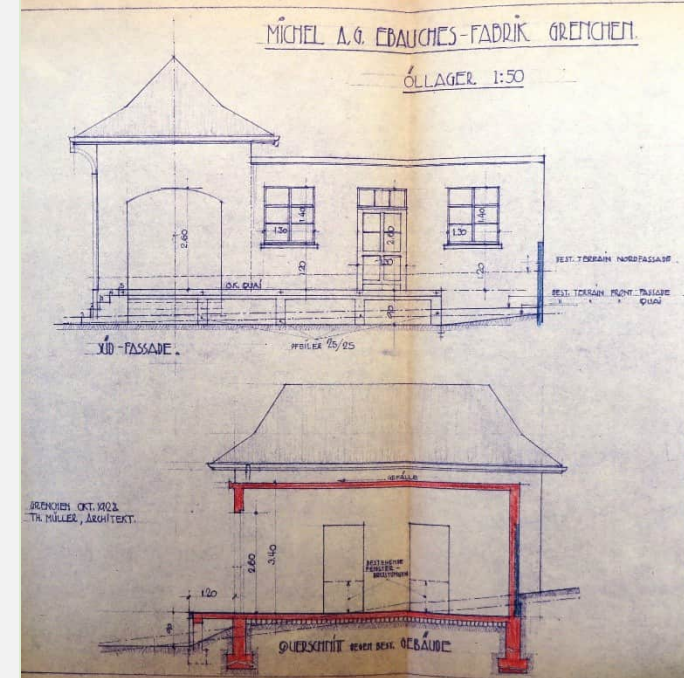
Schnitt



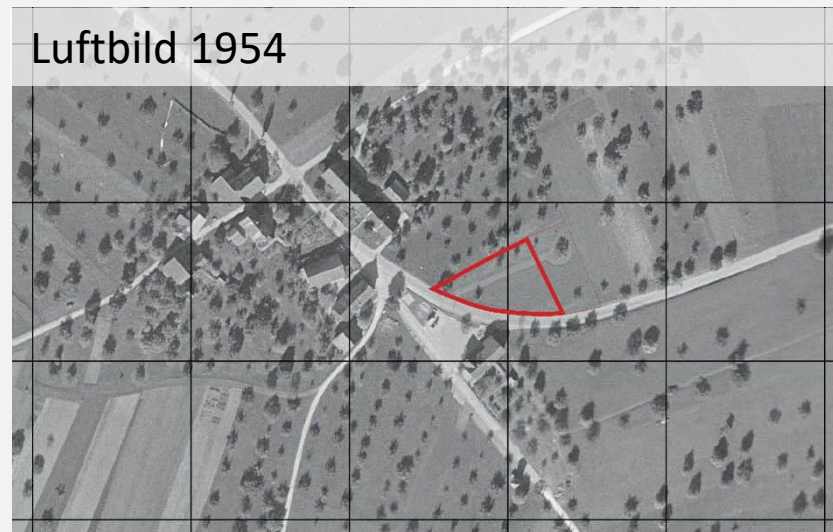
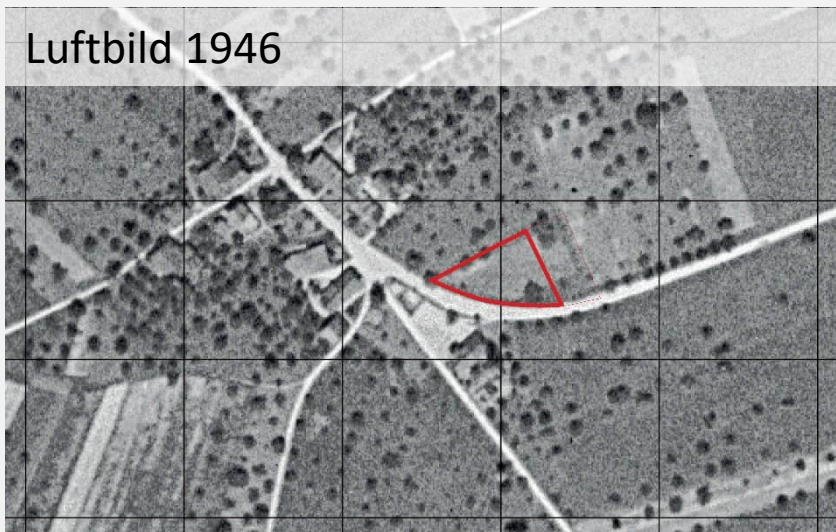
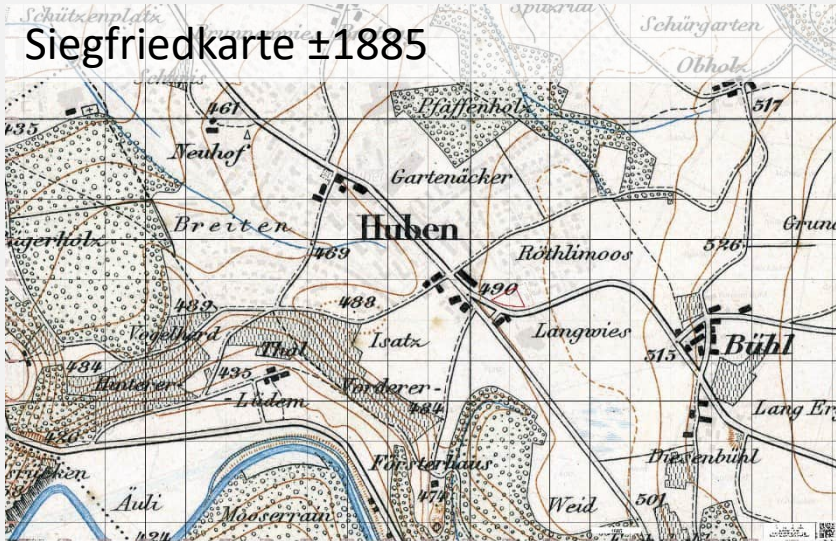
massgebendes Terrain

Ermittlung

- Untersuchung des unüberbauten Grundstücks
- Einsicht in alte Baubewilligungen sowie Strassen- und Wasserbauprojekten
- Begutachten historischer Daten, Karten und Fotos zur Rekonstruktion heranziehen
- Berücksichtigung alter Gebäude, Wegmarken und Bäume
- Einbeziehung von Höhenlinien der Umgebung

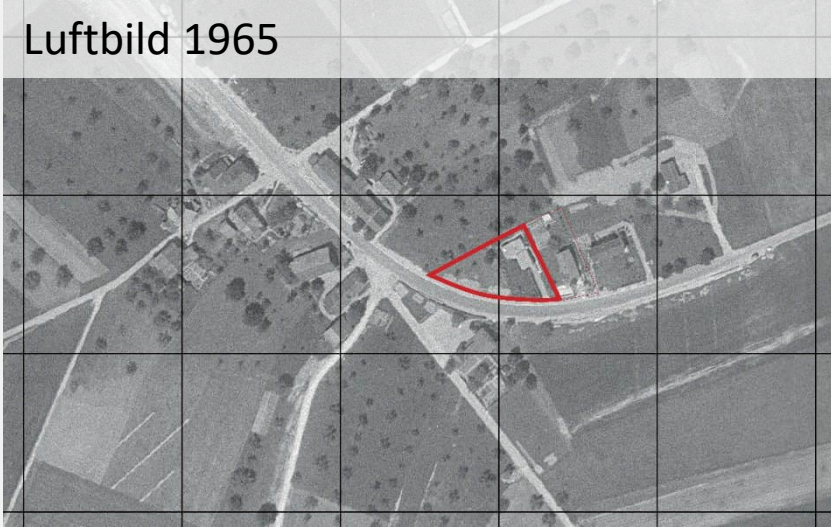


massgebendes Terrain

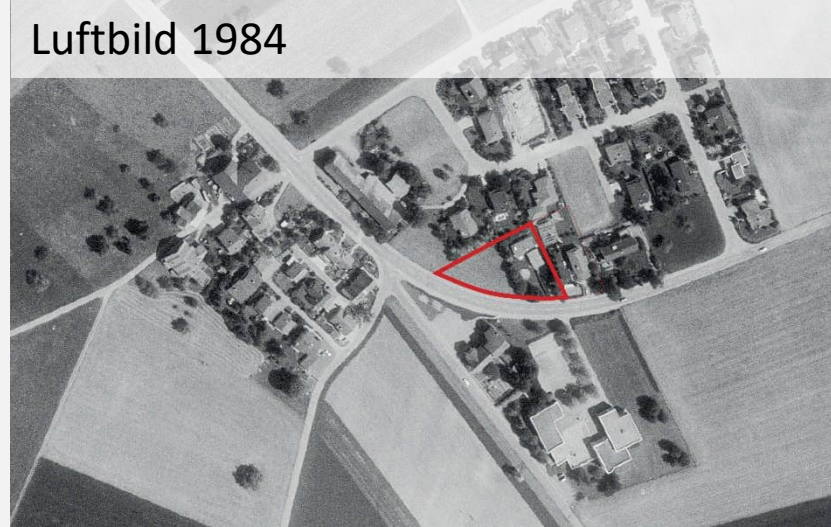


massgebendes Terrain

Luftbild 1965



Luftbild 1984



Luftbild 2019



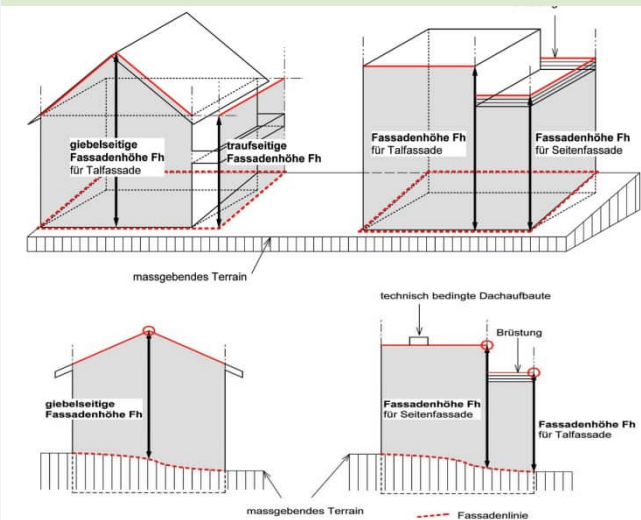
Herleitung massgebendes Terrain



massgebendes Terrain

Pflichten des Planers

- Nachweis des ursprünglichen Geländeverlaufs
- Historische Veränderungen berücksichtigen
- Frühzeitige Abklärung zur Vermeidung von Verzögerungen und Projektanpassungen



massgebendes Terrain

Massnahmen gegen Einsprachen:

- Ausführliche Dokumentation des Terrains
- Durch präzise Erfassung der Datenlage können Einsprachen vermieden werden
- Vorgängiges Festsetzen des Terrains mittels Voranfrage; alternativ als Bauanfrage



massgebendes Terrain

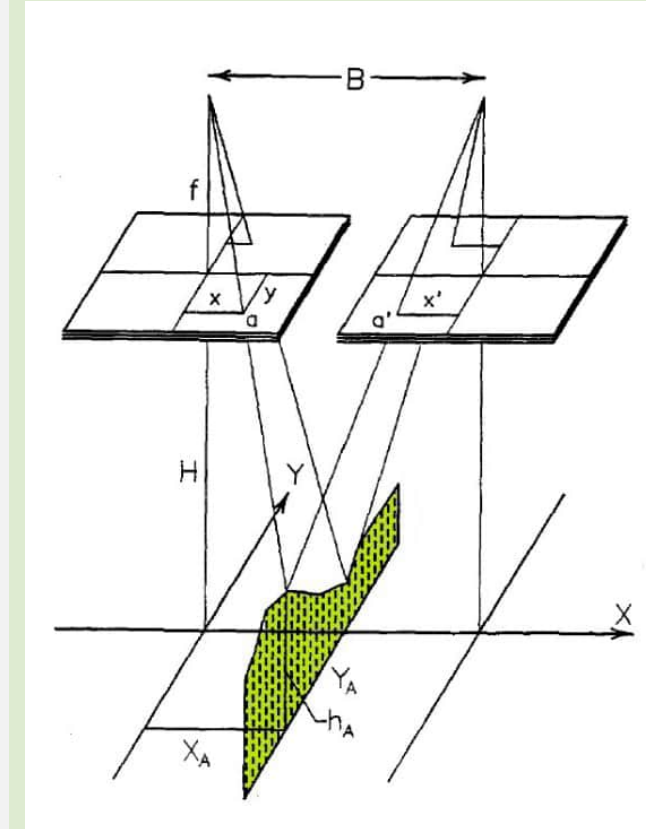
Abweichungen vom massgebenden Terrain:

- Mögliche Abweichungen aus planerischen / erschliessungstechnischen Gründen gemäss ivhb
- Hochwasserschutz, Grundwasserschutz



Fachwissen und Erfahrung geotopo

- Analyse historischer Karten
- Photogrammetrische Auswertungen alten Luftbilder
- Referenz- und Kontrollmessungen vor Ort
- Beurteilung der Genauigkeit



Quelle: meet-tekenwerk.nl



Dienstleistung geotopo

- Überprüfung und Gutachten
- Aufbereitung von Datensätzen über grössere Gebiete

Wir bieten:

- Fundiertes Fachwissen
- Unabhängigkeit