



## Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur **StAZH OS 46 (S. 827-832)**  
Titel **Verordnung über die einheitliche Darstellung der Nutzungsplanungen**  
Ordnungsnummer  
Datum 31.05.1978

[S. 827] Der Regierungsrat beschliesst:

### I. Allgemeine Vorschriften

§ 1. Diese Verordnung regelt die einheitliche Darstellung der kantonalen, regionalen und kommunalen Nutzungsplanungen.  
// [S. 828]

Geltungsbereich  
und  
Rechtswirksamkeit

Die Beachtung ihrer Bestimmungen und der im Anhang wiedergegebenen Symbole, Signaturen und Farben ist, soweit nicht Abweichungen ausdrücklich als zulässig erklärt werden, Genehmigungsvoraussetzung im Sinne von § 5 PBG.

§ 2. Nutzungsplanungen im Sinne dieser Verordnung sind die kantonalen und regionalen Nutzungszonen, die Bau- und Zonenordnung, der Erschliessungsplan, die Bau- und Niveaulinien sowie die Ski- und Schlittellinien und der Werkplan.

Nutzungs-  
planungen, Begriff

§ 3. Die Nutzungsplanungen aller Stufen haben die gesamte Landfläche des Kantons durch Zonen zu erfassen (§ 46 Abs. 2 PBG). Für die gegenseitige vertikale und horizontale Abstimmung der Nutzungsplanungen haben die Planungsträger einander die erforderlichen Angaben zur Verfügung zu stellen.

Umfang und  
gegenseitige  
Abstimmung

§ 4. Die Nutzungsplanungen sind mit solcher Genauigkeit darzustellen, dass ihre Anordnungen räumlich eindeutig auf die einzelnen Grundstücke und Grundstückteile übertragen werden können.

Genauigkeit

§ 5. Werden durch diese Verordnung keine Richtmassstäbe festgelegt oder soll von diesen abgewichen werden, bedarf die Wahl des Massstabes der vorgängigen Zustimmung durch die Baudirektion.

Massstab

§ 6. Reichen aufgrund örtlicher oder sachlicher Besonderheiten die zur Verfügung gestellten Symbole, Signaturen und Farben für eine zweckmässige Darstellung der Nutzungsplanung nicht aus, können mit vorgängiger Zustimmung der Baudirektion zusätzliche Darstellungsmittel verwendet werden.

Weitere Symbole

## II. Die Pläne im einzelnen

### 1. Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen

§ 7. Kantonale Landwirtschafts- und Forstwirtschaftszonen sowie kantonale und regionale Freihaltezonen sind so darzustellen, dass sich im Grenzbereich zu den kommunalen Zonen keine widersprüchlichen Anordnungen ergeben. // [S. 829]

Darstellung

### 2. Die Bau- und Zonenordnung

#### a) Allgemeiner Zonenplan

§ 8. Der Richtmassstab beträgt 1:5000.

Massstab

Übersichtspläne in kleinerem Massstab sind zulässig; ihre mangelnde Verbindlichkeit ist deutlich zu vermerken.

#### b) Ergänzungspläne

§ 9. Besondere Institute der Bau- und Zonenordnung im Sinne der §§ 66 ff. PBG können in ergänzenden Plänen dargestellt werden.

Anwendungsbereich

Wald- und Gewässerabstandslinien sowie horizontale und vertikale Sektoren von Aussichtsschutzbereichen sind mindestens im Massstab 1:2500 darzustellen; im übrigen gilt § 4.

#### c) Einzelne Darstellungen im besonderen

§ 10. Werden besondere Nutzungsanordnungen und Institute nicht für einen ganzen Zonentyp einheitlich in der Bauordnung festgelegt, sind sie mit den vorgesehenen Bandierungen und wenn nötig mit zusätzlichen Zahlen oder Buchstaben zu bezeichnen.

1. Gebietsweise Bezeichnungen

§ 11. Übergeordnete Zonen sind in den kommunalen Zonenplänen darzustellen; ist dies nicht möglich, ist auf sie in einem Anhang hinzuweisen (§ 46 Abs. 3 PBG).

2. übergeordnete Zonen

§ 12. Sieht die Bau- und Zonenordnung Kern- oder Zentrumszonen mit unterschiedlichen Bauvorschriften vor, sind sie im Plan, beispielsweise durch Angabe der höchstzulässigen Geschoszahl, zu kennzeichnen.

3. Bauzonen  
a) Kern- und  
Zentrumszonen

§ 13. Die einzelnen Wohnzonenarten sind mit zunehmender Dichte der Ausnützung in hellgelber bis dunkelroter Farbe darzustellen.

b) Wohnzonen

§ 14. Die einzelnen Gewerbe- und Industriezonen sind mit zunehmender Dichte der Ausnützung oder Stärke der zulässigen Einwirkungen in hell- bis dunkelvioletter oder blauer Farbe darzustellen. // [S. 830]

c) Gewerbe- und  
Industriezonen

§ 15. Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne sind nach Massgabe der Bedürfnisse im Einzelfall so darzustellen, dass die einzelnen Festlegungen klar lokalisiert werden können; auf eine Bezeichnung ihres Geltungsbereiches im Zonenplan der allgemeinen Bau- und Zonenordnung ist zu verzichten.

4. Sonderbauvorschriften und  
Gestaltungspläne



### 3. Der Erschliessungsplan

§ 16. Der Richtmassstab beträgt 1:5000.

Dimensionierungen und Kosten für die jeweils massgebende Etappe gemäss § 92 PBG sind in separaten Beilagen festzuhalten.

Massstab und Ausführlichkeit

### 4. Bau- und Niveaulinien

#### a) Baulinien

§ 17. Die Baulinien sind auf nachgeführten, datierten Kopien des Grundbuchplans darzustellen.

Wo diese Grundlage fehlt, kann die Darstellung auf fachgerecht erstellten Situationsplänen im Massstab 1:1000 oder grösser, womöglich mit beschriftetem Koordinatennetz, erfolgen.

Die Baulinien sind ohne Verwendung von Deckpausen direkt auf der Grundpause aufzutragen.

1. Plan-  
grundlagen:  
Allgemeines

§ 18. Der Baulinienplan soll die Kataster- bzw. in unvermessenem Gemeinden die Parzellennummern oder die Namen der Eigentümer der betroffenen Grundstücke, die Orts-, Lokal- und Strassennamen sowie die Strassenklassen und -nummern enthalten.

Ausführlichkeit

§ 19. Jede Baulinie ist mit einer der im Anhang wiedergegebenen Grundsignaturen zu kennzeichnen.

2. Arten:  
Grundsatz

Auf jedem Baulinienplan sind die eingetragenen Baulinienarten in einer Legende darzustellen.

§ 20. Bei Verkehrsbaulinien für besondere Zwecke (§ 97 PBG) sind die entsprechenden Abschnitte auf dem Plan mit Buchstaben, bei Baulinien mit Wirkung auf bestimmte Vertikalbereiche (§ 99 Abs. 2 PBG) mit Zahlen zu bezeichnen; die genauen Festlegungen sind in der Legende aufzuführen. // [S. 831]

Legende für  
Sonderfunktionen

§ 21. Je nach der Rechtsnatur der Baulinie sind der Genehmigungs- oder Festsetzungsbeschluss, bei Nationalstrassen das Datum der Veröffentlichung, anzumerken.

3. Einzelheiten der  
Darstellung:  
Grundsatz

Farbband und Beschriftung sind auf der Aussenseite der Baulinie anzubringen.

Altrechtliche Baulinien sind wie bisher darzustellen.

§ 22. In den Baulinienvorlagen sind lediglich die Baulinien zu kolorieren. Zugrundeliegende Strassenprojekte werden im Graudruck eingezeichnet, wenn das Verständnis des Baulinienplanes es erfordert.

Farbgebung

§ 23. Der Anschlusspunkt von Baulinien unterschiedlicher Bedeutung oder von Baulinien, deren Inkrafttreten auf verschiedenen Beschlüssen oder Verfügungen beruht, ist durch einen Querstrich darzustellen.

Anschlusspunkte



- § 24. Baulinien müssen vermessungstechnisch so definiert sein, dass sie jederzeit eindeutig abgesteckt werden können.  
Sie sind durch Geraden und Kreisbogen darzustellen.  
Die Bestimmungselemente bzw. die Bezugslinien sind zu vermessen.
- § 25. Die Genauigkeitsanforderungen entsprechen denjenigen der Grundbuchvermessung für Grenzpunkte.  
Die Kartierungsabstände zwischen den Bestimmungspunkten dürfen maximal 10 cm betragen.  
Für Kreisbogen ist in jedem Fall die Bogenmitte zu rechnen.
- § 26. Gebäudeecken auf oder in der Nähe von Baulinien sind auf die Baulinien einzumessen.  
Strassenseitige Gebäudefronten, deren Kartierung aus photogrammetrischen Aufnahmen hervorgeht, sind zu kontrollieren.
- § 27. Es sind folgende Arten des Vorgehens zulässig:
- a) Methoden der auf Polygonzüge bezogenen, rechtwinkligen und polaren Koordinaten bzw. Aufnahmen;
  - b) Methoden der direkt auf das Koordinatennetz bezogenen Koordinaten; // [S. 832]
  - c) elektronische Koordinatenberechnung, wobei die Bestimmungselemente im Baulinienplan als Einzelpunktnumerierung oder, bei gerechneter Baulinienachse, als Kilometrierung in Tabellenform aufzuführen sind.
- Ausnahmsweise kann die graphische Koordinatenbestimmung angewendet werden, wenn die Baulinien nicht parallel verlaufen. Die instruktionsgemäss abgegriffenen Koordinaten auf dem Grundbuchplan sind auf eine Dezimalstelle nach dem Komma anzuschreiben.
- b) Niveaulinien
- § 28. Die Niveaulinie bzw. das Längenprofil der Strassenachse ist wenn möglich auf Nivellements-Fixpunkte oder auf Polygonhöhen zu beziehen.  
Die Höhen der Polygonpunkte sind im Zeitpunkt der Planaufstellung zu kontrollieren.
- § 29. Niveaulinien werden sinngemäss wie Baulinien beschriftet und koloriert.
- 5. Werkplan**
- § 30. Werkpläne haben den genauen Landbedarf und den ungefähren Standort von Bauten in einer Kopie des Grundbuchplans oder, wo ein solcher fehlt, in einem von einem ausgewiesenen Geometer- oder Ingenieurbüro erstellten Plan anzugeben.  
Das öffentliche Interesse am Werk und an der Landsicherung ist in einem Bericht nachzuweisen.

4. Vermessung:  
Grundsatz

Genauigkeits-  
anforderungen

Sonderfälle

5. Berechnungs-  
methoden

Bestimmungs-  
grundsätze

Bezeichnung und  
Farbgebung

Werkplan



### **III. Inkrafttreten**

§ 31. Diese Verordnung tritt nach der Veröffentlichung im Amtsblatt auf den 1. Juli 1978 in Kraft. Inkrafttreten

Zürich, den 31. Mai 1978

Im Namen des Regierungsrates

Der Präsident:

Bachmann

Der Staatsschreiber:

Roggwiller

// [S. 1] Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

**Anhang zur Verordnung über die einheitliche Darstellung der  
Nutzungsplanungen**

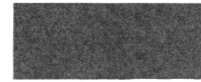
(vom 31. Mai 1978)

// [S. 3] **A. Kantonale und regionale Nutzungszonen**

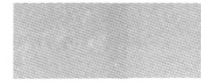
Landwirtschaftszone, § 36 PBG



Forstwirtschaftszone, § 36 PBG



Freihaltezone (Kanton oder Region), § 39 PBG



Grenze Freihaltezone des Kantons



Grenze Freihaltezone der Region



[Grafik] // [S. 4]

## B. Die Bau- und Zonenordnung

### Bauzonen:

#### Kern- und Zentrumszonen

K Kernzone, § 50 PBG



Z Zentrumszone, § 51 PBG

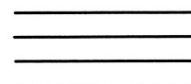


[Grafik]

#### Wohnzonen

##### I. Wohnzone ohne Gewerbeberleicherung

1. Wohnzone (Gewerbe grundsätzlich unzulässig,  
§ 52 Abs. 1 PBG)  
(Farbe entsprechend der vorgesehenen Wohnzone)



2. Wohnzone (nicht störende Gewerbe zulässig, § 52 Abs. 2 PBG)



L Landhauszone  
E Einfamilienhauszone, 1 – 2 Geschosse  
W2 zweigeschossige Wohnzone  
W3 dreigeschossige Wohnzone  
W4 viergeschossige Wohnzone  
usw.

3. Wohnzone (mässig störende Gewerbe zulässig,  
§ 52 Abs. 2 PBG)  
(Farbe entsprechend der vorgesehenen Wohnzone)



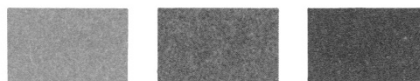
II. Wohnzone mit Gewerbeberleicherung, § 55 PBG  
(Farbe der Schraffur entsprechend der vorgesehenen Wohnzone)



[Grafik] // [S. 5]

## Gewerbe- oder Industriezonen

G bis I  
Gewerbe- und Industriezonen mit  
unterschiedlichen Bauvorschriften  
(Baumasse, Geschosszahl, Einwirkungsgrad)  
§§ 56, 57, 58, 59 PBG



Handels- und Dienstleistungsgewerbe zulässig,  
§ 56 Abs. 2 PBG  
(Farbe der Gewerbe- oder Industriezone)



**Zone für öffentliche Bauten (Oe)**



**Gebiet mit besonderen Nutzungsanordnungen**  
(IV. Abschnitt der Allgemeinen Bauverordnung)



**Geschlossene Bauweise**  
§ 286 PBG

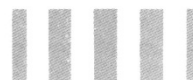
vorgeschrieben



erlaubt



**Zonen in empfindlichen Gebieten**  
(Farbe der Schraffur entsprechend der  
vorgesehenen Zone)



**Freihaltezone**



**Reservezone**



**Zonengrenze**



[Grafik] // [S. 6]

**Die besonderen Institute der Bau- und Zonenordnung:**

Waldabstandslinie, § 66 PBG



Gewässerabstandslinie, § 67 PBG



Ausschlussgebiet für Hochhäuser, § 68 PBG



Arealüberbauung zulässig, § 69 PBG



Aussichtsschutz,  
§ 75 PBG

Lagebezeichnung  
Von Aussichtsschutzbestimmungen  
betroffene Gebiete



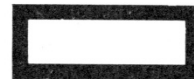
Baumschutz, § 76 PBG



Terrassenhausbauvorschriften, § 77 PBG



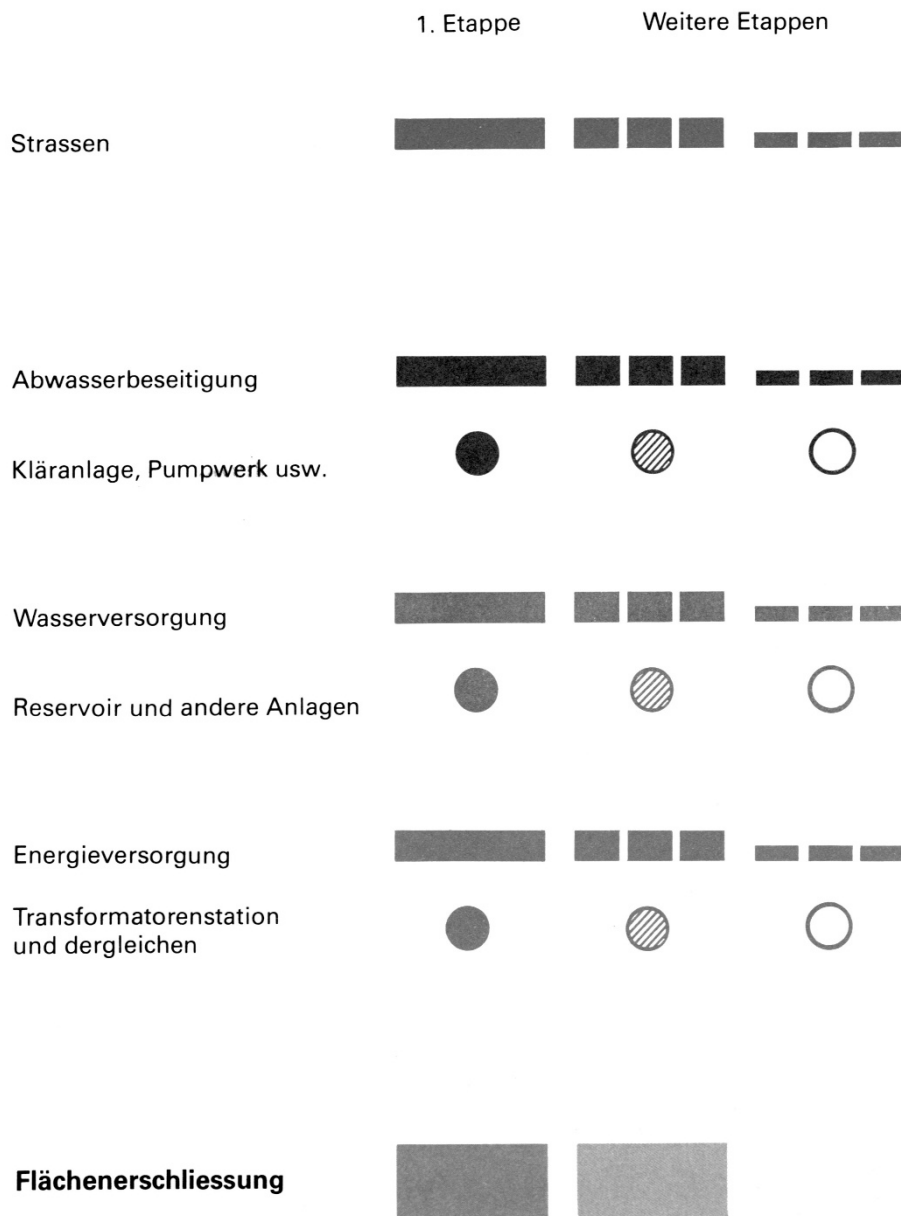
Aussenantennenverbot, § 78 PBG



[Grafik] // [S. 7]

## C. Der Erschliessungsplan

### Einzelmassnahmen



[Grafik] // [S. 7]

## D. Die Bau- und Niveaulinien

### Baulinien:

#### Baulinienarten

Verkehrsbaulinie,  
§ 96 Abs. 2 lit.a PBG



Verkehrsbaulinie  
für besondere Zwecke,  
§ 97 PBG



entsprechende Legende:

z.B. (A) bis (B) Bauen auf die  
Baulinie vorgeschrieben

Baulinie für Betriebsanlagen  
zu Verkehrsbauten sowie für  
Fluss- und Bachkorrekturen,  
§ 96 Abs. 2 lit.b PBG

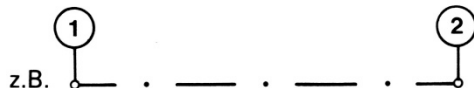


Baulinie für Versorgungsleitungen  
und für Industriegeleise,  
§ 96 Abs. 2 lit.c PBG



Spezialfälle:

Die Wirkung der vorgenannten Bau-  
linien kann auf bestimmte Vertikal-  
bereiche beschränkt werden,  
§ 99 Abs. 2 PBG



entsprechende Legende:

(1) bis (2) gilt für Kote 422.00  
bis 427.50 m ü.M.




[Grafik] // [S. 9]



## Darstellung

### 1. Rechtskräftige Baulinien

(Farbband kobaltblau-hell, 2,5 mm breit. Beschriftung und Farbband sind auf der Aussenseite der Baulinie anzubringen).

Nationalstrassen	N3 Bund/Amtsblatt Nr. 32/1962 
Baulinien gemäss kantonalem oder regionalem Verkehrs- bzw. Versorgungsplan	DV Nr. 1321/1980 
Baulinien gemäss kommunalem Verkehrs- bzw. Versorgungsplan sowie gemäss Quartierplänen	RRB Nr.2351/1958 

### 2. Projektierte Baulinien

(Farbband zinnober-hell, 2,5 mm breit)



### 3. Baulinien die Gegenstand einer anderen, noch nicht rechtskräftigen Baulinienvorlage sind

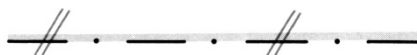
(Farbband gelb, 1 mm breit)



[Grafik] // [S. 10]

#### 4. Aufzuhebende Baulinien

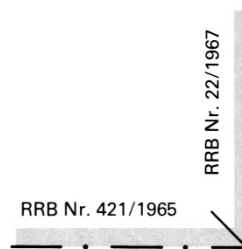
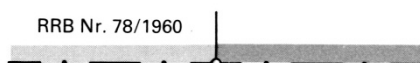
(Farbband kobaltblau-hell,  
1 mm breit; mit Zinnober  
gestrichen)



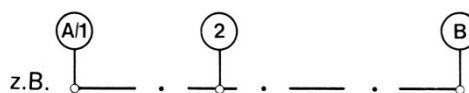
#### 5. Beschriftung und Darstellung

Rechtskräftige Baulinien, Projektierte Baulinien  
und Baulinien die Gegenstand einer anderen, noch  
nicht rechtskräftigen Baulinienvorlage sind, müssen  
gemäss den entsprechenden Baulinienarten dargestellt  
und beschriftet werden.

#### 6. Anschlusspunkte





#### 7. Zusammentreffen besondere Zweckbestimmung/ Beschränkung auf bestimmte Vertikalbereiche



entsprechende Legende:

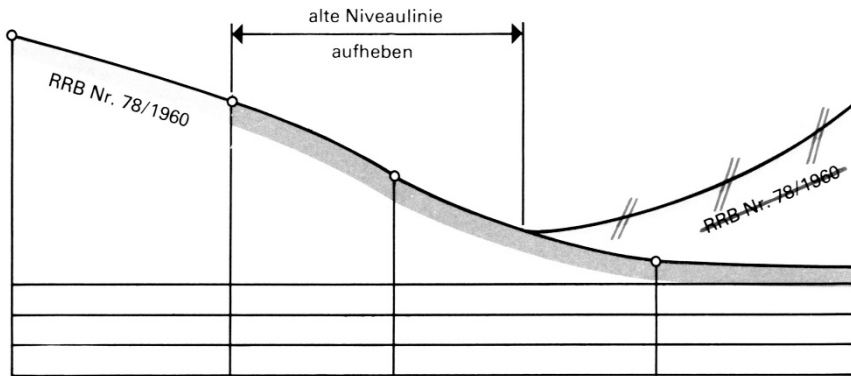
 bis  geschlossene Bauweise  
vorgeschrieben

 bis  gilt für Kote 439.50  
bis 443.50 m ü.M.

[Grafik] // [S. 11]

**Niveaulinien:**

**Darstellung**



[Grafik]

**E. Ski- und Schlittellinien**

Ski- und Schlittellinie,  
§ 111 PBG



[Grafik]

[Transkript: OCR (Überarbeitung: sef)/21.05.2015]