

Bauherreninformationen zu Vermessungsleistungen

Bebauungsplangebiet der Gemeinde Kritzmow Nr. 15 für das Wohngebiet „Pingels Teich“ in Kritzmow

08.08.2014

Sehr geehrte Bauherrin,
sehr geehrter Bauherr,

im Auftrag des Erschließungsträgers bzw. Grundstücksverkäufers führen wir



Vermessungs- und Ingenieurbüro

Dipl.- Ing. (FH) Andreas Golnik

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Lise-Meitner-Ring 7, 18059 Rostock

Telefon (0381) 40569-0

Fax (0381) 40569-70

E-Mail info@vbgolnik.de

Web www.vbgolnik.de

im o.g. B-Plangebiet die Vermessungsleistungen für die Planung, Bauausführung der Erschließungsanlagen und Bildung der Baugrundstücke durch.

Bei der Realisierung Ihres Bauvorhabens beraten und begleiten wir Sie gern. Wir bieten Ihnen kompetente und fachgerechte Beratung bei allen vermessungstechnischen Fragen an, insbesondere den üblichen vermessungstechnischen Leistungen bei einem Bauvorhaben:

- 1. Lageplan und Auszug aus der Liegenschaftskarte als Bauvorlagen**
- 2. Absteckung für die Bauausführung (Erstabsteckung)**
- 3. Katasteramtliche Gebäudeeinmessung nach Baufertigstellung**
- 4. Katasteramtliche Abmarkung (Kennzeichnung durch Grenzmarken)**

Zudem beraten wir Sie gern in allen Fragen bezüglich der Festsetzungen im Bebauungsplan der Gemeinde Kritzmow Nr. 15 für das Wohngebiet „Pingels Teich“ in Kritzmow. Umfangreiche Informationen zu den Vermessungsleistungen erhalten Sie auf den folgenden Seiten.

Die Baugrundstücke wurden im Juni 2014 zur örtlichen Orientierung mit Holzpfählen markiert. Sie sind jedoch nicht mit Grenzmarken gekennzeichnet. Die Holzpfähle ersetzen auch nicht die Abmarkung. Die örtliche Kennzeichnung der Baugrundstücke mit Grenzmarken (Abmarkung) erfolgt nach Abschluss der Erschließungsarbeiten auf Antrag der Grundstückseigentümer. Das Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V – verpflichtet die Grundstückseigentümer die katasteramtliche Gebäudeeinmessung und Abmarkung durchzuführen zu lassen.

Die Kosten für die Lageplanerstellung, Absteckung, Gebäudeeinmessung und Abmarkung werden nicht vom Erschließungsträger bzw. Grundstücksverkäufer getragen. Wir können Ihnen aber anbieten, die Abmarkung der Grundstücke gemeinsam mit anderen Grundstückseigentümern durchführen zu lassen. Hierdurch reduzieren sich die Kosten für die Abmarkung erheblich.

Wir unterbreiten Ihnen gern ein kostenloses Angebot und stehen Ihnen für weitere Informationen und Fragen zu Ihrem Bauvorhaben gern zur Verfügung. Nutzen Sie unser Angebot für eine kostenlose Beratung und vereinbaren Sie einen Gesprächstermin mit uns. In einem persönlichen Gespräch lässt sich vieles einfacher erklären.

Für eine Beauftragung können Sie auch unseren beigefügten Vordruck „Vermessungsauftrag“ verwenden. Sämtliche Vermessungskosten mit Ausnahme einer individuellen Aktualisierung der Höhenlage eines Baugrundstückes und der Abmarkung sind aufgeführt.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Golnik

1. Lageplan und Auszug aus der Liegenschaftskarte als Bauvorlagen

Der Lageplan mit Projekteintragung wird zur Genehmigungsfreistellung Ihres Bauvorhabens gemäß § 62 Landesbauordnung M-V zur Einreichung beim zuständigen Bauamt des Landkreises Rostock als Bauvorlage benötigt.

Der Umfang und Inhalt des Lageplans ist in § 7 Bauvorlagenverordnung - BauVorIVO M-V geregelt. Der Lageplan muss zur Beurteilung des Vorhabens geeignet sein. Die Anfertigung des Lageplans erfolgt gewöhnlich in zwei Schritten (Leistungsphasen).

Schritt 1: Vorabplan

Anfertigung eines Vorabplans zur Planung und Einordnung Ihres Bauvorhabens auf dem Baugrundstück, wahlweise mit oder ohne aktuelle Höhenangaben.

Leistungsumfang:

Als Entwurfsvermessung wird ein Vorabplan erstellt. Er beinhaltet die Angaben nach § 7 Abs. 3 BauVorIVO M-V, soweit sie zur Planung und Einordnung des geplanten Bauvorhabens in die Baugrundstücksgrenzen erforderlich sind. Wahlweise mit oder ohne Angaben zur örtlichen Höhenlage insbesondere jedoch:

- den Maßstab und die Nordrichtung,
- die Katasterinformationen, wie Gemarkung, Flur, Flurstücksnummer(n), Flurstücksgrenzen des Baugrundstücks, die katastermäßige Flächengröße, Grenzlängen und ggf. Bauplatz- oder Parzellennummer,
- die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen,
- die Festsetzungen des Bebauungsplans über Art und Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse), die überbaubare Grundstücksfläche, evt. anrechenbare Grundstücksgröße für die Grundflächenzahlberechnung, Angaben zur Bauweise, Darstellung von Baulinien und Baugrenzen, Pflanzgebote u.a.
- Höhenlage des Baugrundstücks aus der Entwurfsvermessung (Stand 2011) als Höhenschichtlinien.

Der Vorabplan wird auf Anforderung erstellt und dem Bauherrn und/oder dem Entwurfsverfasser in analoger und/oder digitaler Form zur Verfügung gestellt.

Optional: aktuelle Höhenlage

Um eine höhenmäßige Einordnung des Bauvorhabens durchführen zu können, ist es ggf. erforderlich im Vorabplan die aktuelle Höhenlage des Baugrundstücks

- Höhenlage der Eckpunkte des Baugrundstücks und
- Höhenlage der Eckpunkte der geplanten baulichen Anlage und
- Geländehöhen des Baugrundstücks und ggf. angrenzender Verkehrsflächen

mit Bezug auf das Höhen Bezugssystem DHHN oder HN 76 darzustellen. Zur Darstellung der örtlichen Geländehöhen werden diese durch eine Höhenaufnahme (Höhenraster) auf dem Baugrundstück erfasst. Ggf. müssen die Höhen der Verkehrsflächen aus der Erschließungsplanung ermittelt werden, wenn die Verkehrsflächen im Bereich Ihres Baugrundstücks noch nicht fertiggestellt sind.

Bei diesen örtlichen Vermessungsarbeiten werden auch die oberirdischen Ver- und Entsorgungseinrichtungen der angrenzenden Erschließungsstraße eingemessen. Bei Bedarf können zusätzlich die Grundstückseckpunkte mit Holzpfehlen gekennzeichnet werden.

Schritt 2: Lageplan

Anfertigung des Lageplans als Bauvorlage zur Genehmigungsfreistellung Ihres Bauvorhabens gemäß § 62 Landesbauordnung M-V, wahlweise mit oder ohne Angaben zur aktuellen Höhenlage.

Der Lageplan als Bauvorlage wird nach Übernahme der Projektangaben des Entwurfsverfassers oder Architekten zur Abgabe beim zuständigen Bauamt des Landkreises Rostock erstellt. Der Lageplan als Bauvorlage nach § 7 Abs. 3 BauVorIVO M-V beinhaltet:

- die im 1. Schritt aufgeführten Angaben des Vorabplans und zusätzlich,
- die im Grundbuch geführte Bezeichnung des Baugrundstücks mit Eigentümerangaben und die Erwerberangaben,
- die geplante bauliche Anlage unter Angabe der Art der baulichen Nutzung, der Außenmaße, der Dachform und der maximalen Traufhöhe oder Oberkante bzw. Gebäudehöhe in Bezug zur zugeordneten Verkehrsfläche gemäß textlicher Festsetzung im Teil B, Nr. 1.2 im Bebauungsplan Nr. 15,
- die Berechnung und Angabe des Maßes der baulichen Nutzung der geplanten baulichen Anlage und Vergleich mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ, Zahl der Vollgeschosse),
- die Aufteilung der nicht überbauten Flächen unter Angabe der Lage und Breite der Zufahrten und die Stellplätze,
- ggf. Flächen, die von Baulasten betroffen sind,
- die Abstände der geplanten baulichen Anlagen zu den Nachbargrenzen und die Abstandsflächen.

optional: aktuelle Höhenlage

- die im Schritt 1 beschriebenen Höhenangaben, soweit diese beauftragt wurden.

Der Lageplan als Bauvorlage wird in 3facher Ausfertigung geliefert und kann zudem als Datei im pdf-Format bereitgestellt werden. Die zeitliche Auslieferung erfolgt nach Absprache.

Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte

Als Bauvorlage ist nach § 7 Abs. 1 BauVorIVO M-V auch ein aktueller Auszug aus der amtlichen Liegenschaftskarte einzureichen.

Wenn Sie es möchten, stellen wir Ihnen diesen Auszug bereit.

2. Absteckung für die Bauausführung (Erstabsteckung) wahlweise mit oder ohne Höhenbezugspunkt

Nach § 3 Absatz 2 Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) Teil B ist das Abstecken der Hauptachsen der baulichen Anlagen, ebenso der Grenzen des Geländes, das dem Bauunternehmer zur Verfügung gestellt wird und das Schaffen der notwendigen Höhenfestpunkte in unmittelbarer Nähe der baulichen Anlagen Sache des Bauherren (Haftungssache).

Diese Leistungen können wir für Sie übernehmen. Hierzu werden von uns die Absteckungselemente des geplanten Bauvorhabens in Bezug zu den Baugrundstücksgrenzen berechnet und auf dem Baugrundstück abgesteckt. Gewöhnlich werden 4 bis 6 Gebäudehauptpunkte abgesteckt. Wahlweise können auch die Hauptachsen auf Schnurböcken abgesteckt werden.

Zusätzliche Absteckungspunkte können bei vorgesehener Grenzbebauung z. B. mit einer Garage zweckmäßig sein. Ungewollte Überbauungen können so vermieden werden. Außerdem können im Zuge der Erstabsteckung die Grundstücksecken mit Holzpfählen gekennzeichnet werden. Das Baugrundstück

ist somit während der Baumaßnahme örtlich erkennbar. Unbeabsichtigte grenzüberschreitende Nutzungen werden vermieden.

Auch die Herstellung von Höhenbezugspunkten könnte erforderlich sein, wenn z. B. die angrenzende Verkehrsfläche, die den Höhenbezug für die maximale Traufhöhe und oder Oberkante bzw. Gebäudehöhe darstellt, noch nicht fertiggestellt ist.

Zudem ist es möglich vor der eigentlichen Erstabsteckung, die auch als Feinabsteckung bezeichnet wird, eine Grobabsteckung für Erdarbeiten und/oder die Errichtung von Schnurböcken vorzunehmen. Den genauen Umfang und die tatsächlich benötigten Absteckungsarbeiten

- **Grobabsteckung für Erdarbeiten**
- **Erstabsteckung der Gebäudehauptpunkte oder Hauptachsen**
- **Höhenbezugspunkte**
- **Absteckung der Grundstücksecken oder Baufeldgrenzen**

stimmen Sie mit Ihrem Bauunternehmen oder Architekten ab. Wir beraten Sie ebenfalls gern.

Die Absteckung der Hauptpunkte oder -achsen (Erstabsteckung) erfolgt in terminlicher Absprache mit dem Bauherren oder dem beauftragten Bauunternehmen. Von der Erstabsteckung wird ein Absteckungsplan oder Absteckriss erstellt und dem Bauunternehmer sowie Ihnen als Bauherrin oder Bauherrn übergeben bzw. zugesandt.

In der Regel wird dem bauausführenden Unternehmen bereits nach der Absteckung von unserem Vermesser ein Vorabzug des Absteckungsplans auf der Baustelle übergeben.

3. Katasteramtliche Gebäudeeinmessung nach Baufertigstellung

Die amtliche Gebäudeeinmessung erfolgt nach Fertigstellung des Bauvorhabens. Diese Liegenschaftsvermessung ist nach § 28 Absatz 2 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durchzuführen.

Die Vermessungsschriften zur Gebäudeeinmessung werden von dem beauftragten Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur angefertigt und bei der zuständigen unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde zur Eintragung in das Liegenschaftskataster eingereicht.

Nach Eintragung des neuen Gebäudes in die amtliche Liegenschaftskarte erhält der Eigentümer eine Fortführungsmittelteilung vom Kataster- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Rostock.

Grenzbescheinigung

Im Zusammenhang mit der katasteramtlichen Gebäudeeinmessung erstellen wir Ihnen gern eine Grenzbescheinigung. Eine Grenzbescheinigung wird gelegentlich von der baufinanzierenden Bank gefordert. Inhalt der Grenzbescheinigung ist die Bestätigung, dass das neu errichtete Gebäude auf dem Baugrundstück errichtet wurde, die Abstände zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wurden und keine Grenzüberschreitungen vorliegen.

4. Katasteramtliche Abmarkung (Kennzeichnung durch Grenzmarken)

Die Flurstücksbildung für die Baugrundstücke wurde bereits durchgeführt und bei der zuständigen unteren Vermessungs- und Geoinformationsbehörde zur Übernahme in das Liegenschaftskataster eingereicht. Die Abmarkung bzw. die örtliche Kennzeichnung der Grenzpunkte des Baugrundstücks durch Grenzmarken wurde vom Erschließungsträger nicht beauftragt und nach § 30 Absatz 4 Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V zurückgestellt, da sie wegen der Bauarbeiten zur Erschließung verhindert wurde.

Die Abmarkung ist nach § 30 Absatz 4 GeoVermG M-V nach Wegfall der Hinderungsgründe zu veranlassen. Die Kosten hat der jeweilige Grundstückseigentümer zu tragen. Die Kosten reduzieren sich erheblich, wenn Sie die Abmarkung zusammen mit anderen durchführen lassen. Sprechen Sie uns hierzu an.