



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Der Städtebau

Stübgen, Josef

Stuttgart, 1907

Anhang.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-79373](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-79373)

Anhang.

A. Gesetze.

I.

Preussisches Gesetz vom 2. Juli 1875,

betreffend die Anlegung und Veränderung von Strafsen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften.

(Fluchtliniengesetz.)

§ 1.

Für die Anlegung oder Veränderung von Strafsen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften sind die Strafsen- und Baufluchtlinien vom Gemeindevorstande im Einverständnisse mit der Gemeinde, bezüglich deren Vertretung, dem öffentlichen Bedürfnisse entsprechend, unter Zustimmung der Ortspolizeibehörde festzusetzen.

Die Ortspolizeibehörde kann die Festsetzung von Fluchtlinien verlangen, wenn die von ihr wahrzunehmenden polizeilichen Rücksichten die Festsetzung fordern.

Zu einer Strafsen im Sinne dieses Gesetzes gehört der Strafsendamm und der Bürgersteig.

Die Strafsenfluchtlinien bilden regelmäßig zugleich die Baufluchtlinien, d. h. die Grenzen, über welche hinaus die Bebauung ausgeschlossen ist. Aus besonderen Gründen kann aber eine von der Strafsenfluchtlinie verschiedene, jedoch in der Regel höchstens 3^m von dieser zurückweichende Baufluchtlinie festgesetzt werden.

§ 2.

Die Festsetzung von Fluchtlinien (§ 1) kann für einzelne Strafsen und Strafsenteile, oder, nach dem vorausichtlichen Bedürfnisse der näheren Zukunft, durch Aufstellung von Bebauungsplänen für größere Grundflächen erfolgen.

Handelt es sich infolge von umfassenden Zerstörungen durch Brand oder andere Ereignisse um die Wiederbebauung ganzer Ortsteile, so ist die Gemeinde verpflichtet, schleunigst dar-

über zu beschließen, ob und inwiefern für den betreffenden Ortsteil ein neuer Bebauungsplan aufzustellen ist, und eintretendenfalls die unverzügliche Feststellung des neuen Bebauungsplanes zu bewirken.

§ 3.

Bei Festsetzung der Fluchtlinien ist auf Förderung des Verkehrs, der Feuerficherheit und der öffentlichen Gesundheit Bedacht zu nehmen, auch darauf zu halten, daß eine Verunstaltung der Strafsen und Plätze nicht eintritt.

Es ist deshalb für die Herstellung einer genügenden Breite der Strafsen und einer guten Verbindung der neuen Bauanlagen mit den bereits bestehenden Sorge zu tragen.

§ 4.

Jede Festsetzung von Fluchtlinien (§ 1) muß eine genaue Bezeichnung der davon betroffenen Grundstücke und Grundstücksteile und eine Bestimmung der Höhenlage, sowie der beabsichtigten Entwässerung der betreffenden Strafsen und Plätze enthalten.

§ 5.

Die Zustimmung der Ortspolizeibehörde (§ 1) darf nur verweigert werden, wenn die von derselben wahrzunehmenden polizeilichen Rücksichten die Verweigerung fordern.

Will sich der Gemeindevorstand bei der Verweigerung nicht beruhigen, so beschließt auf sein Ansuchen der Kreisaußschuß.

Derfelbe beschließt auf Ansuchen der Ortspolizeibehörde über die Bedürfnisfrage, wenn

der Gemeindevorstand die von der Ortspolizeibehörde verlangte Festsetzung (§ 1, Alinea 2) ablehnt.

§ 6.

Betrifft der Plan der beabsichtigten Festsetzungen (§ 4) eine Festung oder fallen in denselben öffentliche Flüsse, Chauffeen, Eisenbahnen oder Bahnhöfe, so hat die Ortspolizeibehörde dafür zu sorgen, daß den beteiligten Behörden rechtzeitig zur Wahrung ihrer Interessen Gelegenheit gegeben wird.

§ 7.

Nach erfolgter Zustimmung der Ortspolizeibehörde, bezüglich des Kreis Ausschusses (§ 5) hat der Gemeindevorstand den Plan zu jedermanns Einsicht offen zu legen. Wie letzteres geschehen soll, wird in der ortsüblichen Art mit dem Bemerkten bekannt gemacht, daß Einwendungen gegen den Plan innerhalb einer bestimmt zu bezeichnenden präklusivischen Frist von mindestens vier Wochen bei dem Gemeindevorstande anzubringen sind.

Handelt es sich um Festsetzungen, welche nur einzelne Grundstücke betreffen, so genügt statt der Offenlegung und Bekanntmachung eine Mitteilung an die beteiligten Grundeigentümer.

§ 8.

Ueber die erhobenen Einwendungen (§ 7) hat, soweit dieselben nicht durch Verhandlung zwischen dem Gemeindevorstande und den Beschwerdeführern zur Erledigung gekommen, der Kreis Ausschuss zu beschließen. Sind Einwendungen nicht erhoben oder ist über dieselben endgültig (§ 16) beschlossen, so hat der Gemeindevorstand den Plan förmlich festzustellen, zu jedermanns Einsicht offen zu legen und, wie dies gehen soll, ortsüblich bekannt zu machen.

§ 9.

Sind bei Festsetzung von Fluchtlinien mehrere Ortschaften beteiligt, so hat eine Verhandlung darüber zwischen den betreffenden Gemeindevorständen stattzufinden.

Ueber die Punkte, hinsichtlich deren eine Einigung nicht zu erzielen ist, beschließt der Kreis Ausschuss.

§ 10.

Jede, fowohl vor als nach Erlaß dieses Gesetzes getroffene Festsetzung von Fluchtlinien kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen aufgehoben oder abgeändert werden.

Zur Festsetzung neuer oder Abänderung schon bestehender Bebauungspläne in den

Städten Berlin, Potsdam, Charlottenburg und deren nächster Umgebung bedarf es königlicher Genehmigung.

§ 11.

Mit dem Tage, an welchem die in § 8 vorgeschriebene Offenlegung beginnt, tritt die Beschränkung des Grundeigentümers, daß Neubauten, Um- und Ausbauten über die Fluchtlinie hinaus verlagert werden können, endgültig ein. Gleichzeitig erhält die Gemeinde das Recht, die durch die festgesetzten Straßensfluchtlinien für Straßen und Plätze bestimmte Grundfläche dem Eigentümer zu entziehen.

§ 12.

Durch Ortsstatut kann festgestellt werden, daß an Straßen oder Straßenteilen, welche noch nicht gemäß den baupolizeilichen Bestimmungen des Orts für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertig hergestellt sind, Wohngebäude, die nach diesen Straßen einen Ausgang haben, nicht errichtet werden dürfen.

Das Ortsstatut hat die näheren Bestimmungen innerhalb der Grenze vorstehender Vorschrift festzusetzen und bedarf der Bestätigung des Bezirksrates. Gegen den Beschluß des Bezirksrates ist innerhalb einer Präklusivfrist von einundzwanzig Tagen die Beschwerde bei dem Provinzialrate zulässig.

Nach erfolgter Bestätigung ist das Statut in ortsüblicher Art bekannt zu machen.

§ 13.

Eine Entschädigung kann wegen der nach den Bestimmungen des § 12 eintretenden Beschränkung der Baufreiheit überhaupt nicht, und wegen Entziehung oder Beschränkung des von der Festsetzung neuer Fluchtlinien betroffenen Grundeigentumes nur in folgenden Fällen gefordert werden:

1) wenn die zu Straßen und Plätzen bestimmten Grundflächen auf Verlangen der Gemeinde für den öffentlichen Verkehr abgetreten werden;

2) wenn die Straßens- oder Baufluchtlinie vorhandene Gebäude trifft und das Grundstück bis zur neuen Fluchtlinie von Gebäuden freigelegt wird;

3) wenn die Straßensfluchtlinie einer neu anzulegenden Straße ein unbebautes, aber zur Bebauung geeignetes Grundstück trifft, welches zur Zeit der Feststellung dieser Fluchtlinie an einer bereits bestehenden und für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellten anderen Straße belegen ist, und die Bebauung in der Fluchtlinie der neuen Straße erfolgt.

Die Entschädigung wird in allen Fällen wegen der zu Strafsen und Plätzen bestimmten Grundfläche für Entziehung des Grundeigentumes gewährt. Außerdem wird in denjenigen Fällen der No. 2, in welchen es sich um eine Beschränkung des Grundeigentumes infolge der Festsetzung einer von der Strafsenfluchtlinie verschiedenen Baufluchtlinie handelt, für die Beschränkung des bebaut gewesenen Teiles des Grundeigentums (§ 12 des Gesetzes über Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874) Entschädigung gewährt.

In allen obengedachten Fällen kann der Eigentümer die Uebernahme des ganzen Grundstückes verlangen, wenn dasselbe durch die Fluchtlinie entweder ganz oder so weit in Anspruch genommen wird, daß das Restgrundstück nach den baupolizeilichen Vorschriften des Ortes nicht mehr zur Bebauung geeignet ist.

Bei den Vorschriften dieses Paragraphen ist unter der Bezeichnung Grundstück jeder im Zusammenhange stehende Grundbesitz des nämlichen Eigentümers begriffen.

§ 14.

Für die Feststellung der nach § 13 zu gewährenden Entschädigungen und die Vollziehung der Enteignung kommen die §§ 24 ff. des Gesetzes über Enteignung von Grundeigentum vom 11. Juni 1874 zur Anwendung.

Streitigkeiten über Fälligkeit des Anspruches auf Entschädigung gehören zur gerichtlichen Entscheidung.

Die Entschädigungen sind, soweit nicht ein aus besonderen Rechtsmitteln Verpflichteter dafür aufzukommen hat, von der Gemeinde aufzubringen, innerhalb deren Bezirk das betreffende Grundstück belegen ist.

§ 15.

Durch Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen, oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden Strafe, wenn solche zur Bebauung bestimmt ist, sowie bei dem Anbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Strafsen und Strafsenteilen von dem Unternehmer der neuen Anlage oder von den angrenzenden Eigentümern — von letzteren, sobald sie Gebäude an der neuen Strafe errichten — die Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerung und Beleuchtungsvorrichtung der Strafe in der dem Bedürfnisse entsprechenden Weise beschafft, sowie deren zeitweise, höchstens jedoch fünfjährige Unterhaltung, bezw. ein verhältnismäßiger Beitrag oder der Ersatz der zu allen diesen Maßnahmen

erforderlichen Kosten geleistet werde. Zu diesen Verpflichtungen können die angrenzenden Eigentümer nicht für mehr als die Hälfte der Strafsenbreite und, wenn die Strafe breiter als 26^m ist, nicht für mehr als 13^m der Strafsenbreite herangezogen werden.

Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der gesamten Strafsenanlage und bezw. deren Unterhaltung zusammenzurechnen und den Eigentümern nach Verhältnis der Länge ihrer die Strafe berührenden Grenze zur Last zu legen.

Das Ortsstatut hat die näheren Bestimmungen innerhalb der Grenze vorstehender Vorschrift festzusetzen. Bezüglich seiner Bestätigung, Anfechtbarkeit und Bekanntmachung gelten die im § 12 gegebenen Vorschriften.

Für die Haupt- und Residenzstadt Berlin bewendet es bis zu dem Zustandekommen eines solchen Statuts bei den Bestimmungen des Regulativs vom 31. Dezember 1838.

§ 16.

Gegen die Beschlüsse des Kreis Ausschusses steht dem Beteiligten in den Fällen der §§ 5, 8, 9 die Beschwerde bei dem Bezirksrate innerhalb einer Präklusivfrist von einundzwanzig Tagen zu.

In den Fällen, in denen es sich um Wiederbebauung ganzer durch Brand oder andere Ereignisse zerstörter Ortsteile handelt, tritt an die Stelle dieser Präklusivfrist eine solche von einer Woche.

§ 17.

Die durch die §§ 5, 8 und 9 dem Kreis Ausschusse und in höherer Instanz dem Bezirksrate beigelegten Befugnisse und Obliegenheiten werden (in den einem Landkreise angehörigen Städten mit mehr als 10 000 Einwohnern oder, wenn unter mehreren beteiligten Gemeinden [§ 9] sich eine solche Stadt befindet) von dem Bezirksrate und in höherer Instanz von dem Provinzialrate, in den Stadtkreisen (oder wenn unter mehreren beteiligten Gemeinden [§ 9] sich ein Stadtkreis befindet), von dem Provinzialrate und auf Ansuchen der Gemeinde in höherer Instanz von dem Minister für Handel wahrgenommen.

In den Hohenzollernschen Landen tritt an die Stelle des Kreis Ausschusses der Amtsausschufs und steht auch diesem die Bestätigung der Ortsstatuten (§§ 12 und 15) zu. Die Beschwerdeinstanz bildet der Landesauschufs.

§ 18.

Bis dahin, daß in den verschiedenen Provinzen der Monarchie die Kreis Ausschüsse und

die Bezirks- und Provinzialräte gebildet sind, hat die Bezirksregierung (Landdrofstei) die denselben durch dieses Gesetz überwiesenen Geschäfte wahrzunehmen.

Die Beschlussfassung in der höheren Instanz steht in den Fällen der §§ 5, 8 und 9 dem Minister für Handel, im Falle der §§ 12 und 15 dem Oberpräsidenten zu.

Für die Stadt Berlin liegt bis zur Bildung einer besonderen Provinz Berlin die Wahrnehmung der in den §§ 5, 8 und 9 dem Kreis-ausschüsse beigelegten Funktionen dem Minister für Handel etc., die Bestätigung der Statuten nach den §§ 12 und 15 dem Minister des Innern ob.

§ 19.

Alle den Bestimmungen dieses Gesetzes entgegenstehenden allgemeinen und besonderen gesetzlichen Vorschriften werden hierdurch aufgehoben.

Alle Bestimmungen der im Verwaltungswege erlassenen Bauordnungen, sonstigen polizeilichen Anordnungen und Ortsstatuten, welche mit den Vorschriften dieses Gesetzes in Widerspruch stehen, treten außer Kraft.

§ 20.

Der Minister für Handel wird mit der Ausführung dieses Gesetzes beauftragt.

Zu vorstehendem Gesetze wurden unter dem 28. Mai 1876 seitens des Ministers für Handel, Gewerbe und öffentliche Arbeiten die folgenden Ausführungsvorschriften erlassen:

Vorschriften für die Aufstellung von Fluchtlinien- und Bebauungsplänen.

Auf Grund des § 20 des Gesetzes, betreffend die Anlegung von Strafsen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften, vom 2. Juli 1875 (Gef.-S. 561 ff.) werden zur Herbeiführung eines zweckentsprechenden und möglichst gleichförmigen Verfahrens bei Festsetzung von Fluchtlinien, sowie zur Beschaffung genügender Grundlagen für die Beurteilung der Zweckmäßigkeit der beabsichtigten Fluchtlinienfestsetzung nachstehende Ausführungsvorschriften erlassen.

§ 1.

Allgemeine Bestimmungen.

Für die Festsetzung von Fluchtlinien (§§ 1 bis 4 des Gesetzes vom 2. Juli 1875) sind der Regel nach und soweit nicht nachstehend (§ 13) Ausnahmebestimmungen getroffen werden, folgende Vorlagen zu machen:

- I. Situationspläne, und zwar
 - a) Fluchtlinienpläne, sofern es um die Festsetzung von Fluchtlinien bei Anlegung oder Veränderung von einzelnen Strafsen oder Strafsenteilen sich handelt;
 - b) Bebauungspläne, sofern es um die Festsetzung von Fluchtlinien für größere Grundflächen und ganze Ortsteile sich handelt;
 - c) Ueberichtspläne.

II. Höhenangaben. Hierunter werden verstanden:

- a) Längenprofile,
- b) Querprofile,
- c) Horizontalkurven und Höhenzahlen in den Situationsplänen.

III. Erläuternde Schriftstücke.

§ 2.

Diese Vorlagen sollen:

- A. den gegenwärtigen Zustand,
- B. den Zustand, welcher durch die nach Maßgabe der beabsichtigten Fluchtlinienfestsetzung erfolgende Anlegung von Strafsen und Plätzen herbeigeführt werden soll,

klar und bestimmt darstellen.

Dieselben müssen durch einen vereidigten Feldmesser aufgenommen oder als richtig bescheinigt und durch einen geprüften Baumeister oder einen im Kommunaldienste angestellten Baubeamten, durch welche die Richtigkeit der Aufnahme gleichfalls bescheinigt werden kann, mindestens unter der Mitwirkung eines solchen bearbeitet und dementsprechend unterschriftlich vollzogen sein.

§ 3.

A. Darstellung des gegenwärtigen Zustandes.

I. Situationspläne.

Der Maßstab, in welchem die Situationspläne (Fluchtlinien- und Bebauungspläne) entworfen

werden, darf in der Regel nicht kleiner fein als 1:1000. Zusammenhängende Strafsenzüge find im Zusammenhange zur Darftellung zu bringen. Erhalten infolgedeffen größere Bebauungspläne eine für ihre Benutzung unbedqueme Ausdehnung (§ 12), fo darf für diefelben zwar ein kleinerer Maßftab, bis 1:2500, angewendet werden; es ift in diefem Falle aber für jede Strafe, deren Fluchtlinien feftgefetzt werden follten, ein befonderer Fluchtlinienplan im Maßftabe von mindestens 1:1000 beizubringen.

Jedes Projekt erfordert die Beifügung eines Ueberfichtsplanes, für welchen ein vorhandener gedruckter oder gezeichneter Plan oder auch ein Auszug aus einem folchen verwendet werden kann.

§ 4.

Durch die Situationspläne foll das in Betracht zu ziehende Terrain mit feinen Umgebungen in folcher Ausdehnung dargeftellt werden, dafs die im Intereffe des Verkehrs, der Feuerficherheit und der öffentlichen Gefundheit zu ftellenden Anforderungen (§ 3 des Gefetzes vom 2. Juli 1875) ausreichend beurteilt werden können.

Alle vorhandenen Baulichkeiten, Strafsen, Wege, Höfe, Gärten, Brunnen, offene und verdeckte Abwässerungen etc., ferner alle Gemarkungs-, Befitzftands- und Kulturgrenzen müffen in den Plänen mit fchwarzen Linien dargeftellt und, foweit es zur Deutlichkeit erforderlich, mit charakterifierenden Farben, jedoch nur blafs angelegt fein. In die Situationspläne find ferner die Nummern oder fonftigen Bezeichnungen, welche die einzelnen Grundftücke im Grundbuche, bezw. wo Grundbücher nicht vorhanden find, im Grundsteuerkatafter führen und die Namen der Eigentümer einzufchreiben.

Die auf den gegenwärtigen Zuftand bezüglichen Schriftzeichen und Zahlen find fchwarz zu fchreiben. Jeder Plan ift mit der geographifchen Nordlinie und einem Maßftabe zu verfehen.

§ 5.

II. Höhenangaben.

Die Höhenangaben müffen fich auf einen fpeziell zu bezeichnenden, möglichft allgemein bekannten feften Punkt, etwa auf den Nullpunkt eines in der Nähe befindlichen Pegels, am beften auf den Nullpunkt des Amfterdamer Pegels, beziehen und ausfchließlich in pofitiven Zahlen erfcheinen.

Von jeder in einem Fluchtlinien- oder Bebauungsplan projektierten Strafe ift, infoweit nicht nach den Ausnahmebefimmungen des

§ 13 davon abgesehen werden darf, ein Längenprofil im Längenmaßftabe des dazu gehörigen Situationsplanes und im Höhenmaßftabe von 1:100 beizubringen.

Die Linie des in der Regel durch die Mitte des Strafsendammes zu legenden und in Stationen von je 100^m Länge mit den erforderlichen Zwifchenftationen von mindestens je 50^m Entfernung einzuteilenden Nivellementsuges ift mit ihrer Stationierung in den zugehörigen Situationsplänen rot punktiert anzugeben.

Wo erhebliche Aenderungen in der Terrainoberfläche in Ausficht genommen werden oder wo naheliegende Gebäude, Mauern, abgehende Wege u. f. w. eine befondere Berücksichtigung verlangen, find Querprofile aufzunehmen. Diefe find in einem Maßftabe, der nicht kleiner als 1:250 fein darf, zu zeichnen und zur Numerierung, fowie zu den Ordinaten des Längenprofils überfichtlich in Beziehung zu bringen. Sind diefelben nicht rechtwinkelig zum Hauptnivellement aufgenommen, fo ift ihre Lage auch im Situationsplane anzugeben.

In den Bebauungsplänen ift außerdem bei hügeligem oder gebirgigem Terrain auf Grund eines Nivellementsnetzes die Gefaltung der Terrainoberfläche durch Horizontalkurven in Höhenabftänden von je 1^m bis 5^m mittels fchwarz punktierter Linien und beigefchriebenen Höhenzahlen überfichtlich darzuftellen.

Alle Höhenzahlen werden in Metern angegeben und auf zwei Dezimalftellen abgerundet.

§ 6.

Aus den Höhenangaben mufs die Höhenlage fowohl der vorhandenen Strafsen und Wege, als auch ihrer Umgebungen in folcher Ausdehnung hervorgehen, dafs die Forderungen des Verkehrs und der zukünftigen Entwässerung, nicht minder die Bedingungen einer etwaigen fpäteren Fortfetzung vollftändig beurteilt werden können.

Die höchften und niedrigften Stände aller Gewässer, welche auf die projektierten Anlagen von Einfluß fein können, fowie vorhandene Fachbäume und Pegel, infondere die Grundwasserftände, foweit deren Ermittlung bereits ausgeführt ift oder im fpeziellen Falle notwendig erfcheint, die Tiefen der etwa vorkommenden Moore oder fonftiger, die Strafsenanlegung benachteiligender Bodenfchichten, die Türfchwellen der vorhandenen Gebäude, die Schienenhöhe naheliegender Eifenbahnen u. f. w., ebenfo alle Feftpunkte, an welche das Nivellement angefchloffen worden, müffen in den Profilen vollftändig bezeichnet fein. In denfelben

werden die Wasserpiegel blau ausgezogen und beschrieben, dagegen alle sonstigen bestehenden Gegenstände, nicht minder die Ordinaten in schwarzer Farbe und Schrift angegeben, die Terrainlinien braun unterwachsen, die Bodenschichten mit charakterisierenden Farben angelegt.

§ 7.

B. Darstellung des Zustandes, welcher durch die nach Maßgabe der beabachtigten Fluchtlinienfestsetzung erfolgende Anlegung von Strafsen und Plätzen herbeigeführt werden soll.

Allgemeines.

Die Aufstellung der Projekte bedingt eine sorgfältige Erwägung des gegenwärtig vorhandenen, sowie des in der näheren Zukunft voraussichtlich eintretenden öffentlichen Bedürfnisses unter besonderer Berücksichtigung der in dem § 3 des Gesetzes vom 2. Juli 1875 hervorgehobenen Gesichtspunkte.

Im Interesse der Förderung der öffentlichen Gesundheit und Feuerficherheit ist auch auf eine zweckmäßige Verteilung der öffentlichen Plätze sowie der Brunnen Bedacht zu nehmen.

Betreff der Strafsenbreiten empfiehlt es sich, bei neuen Strafsenanlagen die Grenzen, über welche hinaus die Bebauung ausgeschlossen ist,

- a) bei Strafsen, welche als Hauptadern des Verkehrs die Entwicklung eines lebhaften und durchgehenden Verkehrs erwarten lassen, nicht unter 30^m,
- b) bei Nebenverkehrsstraßen von beträchtlicher Länge nicht unter 20^m,
- c) bei allen anderen Strafsen nicht unter 12^m anzunehmen.

Bei den unter a und b bezeichneten Strafsen ist ein Längengefälle von nicht mehr als 1:50, bzw. von 1:40, bei Rinnsteinen ein solches von nicht weniger als 1:200 nach Möglichkeit anzustreben.

§ 8.

Besonderes.

I. Situationspläne.

Die anzulegenden oder zu verändernden Strafsen und Plätze sind in dem Uebersichtsplane mit roter Farbe deutlich zu bezeichnen.

In die Situationspläne sind die projektierten Baufluchtlinien mit kräftigen, zinnoberroten Strichen einzutragen. Fallen dieselben mit den Strafsenfluchtlinien nicht zusammen, so sind die letzteren mit minder kräftigen Strichen auszuzeichnen und ist der Raum zwischen beiden blafsgrün anzulegen. Die projektierten Rinnsteine werden durch scharfe dunkelblaue Linien, ver-

deckte Abwässerungen punktiert, unter Bezeichnung der Gefällrichtung mittels blauer Pfeile, angedeutet, die Strafsen und öffentlichen Plätze blafsrot, diejenigen Strafsenseiten, welche nicht bebaut werden sollen, grün angelegt. Vorhandene Gebäude oder Teile derselben, welche bei der späteren nach Maßgabe der Fluchtlinienfestsetzung erfolgenden Freilegung nicht beseitigt zu werden brauchen, sind in ihren charakterisierenden Farben dunkler anzulegen als die abzubrechenden.

Die Namen, Nummern oder sonstigen Bezeichnungen der projektierten Strafsen und Plätze, ingleichen die Breiten derselben werden mit zinnoberroten Schriftzeichen und Zahlen in die Situationspläne eingeschrieben.

§ 9.

II. Höhenangaben.

In den Längenprofilen werden die projektierten Höhenlagen der Strafsenzüge, speziell die Kronenlinien der künftigen Strafsenbefestigung mit zinnoberroten Linien ausgezogen und die Aufträge blafsrot, die Abträge grau angelegt. In dieselben sind ferner die Brücken, Durchlässe, unterirdischen Wasserabzüge etc. unter Angabe der lichten Weiten und Höhen einzutragen.

An allen Brechpunkten der Gefälle, an sämtlichen Kreuzungs- oder Abzweigungspunkten von Strafsen und an sonst charakteristischen Stellen werden die betreffenden Ordinaten zinnoberrot ausgezogen und mit den zugehörigen Zahlen ebenso beschrieben. Dagegen erhalten die auf die Abwässerung bezüglichen Höhenzahlen die blaue Farbe.

Die Längen der Strafsenzüge von einem Brechpunkte des Gefalles bis zum nächstfolgenden werden, zusammen mit der Verhältniszahl des Gefalles, in zinnoberroter Farbe über das Profil, die Namen, Nummern oder sonstigen Bezeichnungen der Strafsen, übereinstimmend mit dem Situationsplane, über oder unter dasselbe geschrieben.

Wenn zu einem Situationsplane mehrere Längenprofile gehören, so ist auf eine deutliche und übereinstimmende Bezeichnung der Anschlußpunkte unter schärferer Hervorhebung der Anschlußordinaten zu achten.

§ 10.

Von jeder Strafsen, deren Fluchtlinien festgesetzt werden sollen, sind mindestens so viele Querprofile zu entwerfen, wie dieselbe voneinander abweichende Breiten enthält. Wo die im § 5 angegebenen besonderen Verhält-

niffe obwalten, sind die Querprofile entsprechend zu vermehren und zu erweitern.

Die graphische Behandlung der Querprofile entspricht derjenigen der Längenprofile.

§ 11.

III. Erläuternde Schriftstücke.

Den Fluchtlinien- und Bebauungsplänen sind schriftliche Erläuterungen beizufügen, in welchen unter Darlegung der bisherigen Beschaffenheit, Benutzungsart und Entwässerung des zu bebauenden Terrains und der Veranlassung zur Aufstellung des Projekts die bezüglich der Lage, Breite und sonstigen Einrichtung der Strafsen, der Entwässerung derselben etc. beabsichtigten Anordnungen zu beschreiben und, wo es erforderlich ist, eingehend zu motivieren sind.

Dem Erläuterungsbericht sind beizufügen:

1) Ein Strafsenverzeichnis, d. i. eine tabellarisch geordnete Uebersicht der Strafsen und Plätze, welche verändert, verlängert oder neu angelegt werden sollen.

In das Verzeichnis sind aufzunehmen:

- a) die Namen, Nummern und sonstigen Bezeichnungen;
- b) die Breiten jeder Strafe zwischen den Bauflucht-, bezw. den Strafsenfluchtlinien;
- c) die Gefällverhältnisse und Längenausdehnung der Strafsen nach ihren verschiedenen artigen Abschnitten und im ganzen.

2) Ein Vermessungsregister des von der Festsetzung der neuen Fluchtlinien betroffenen Grundeigentumes.

Daselbe muß gleichfalls tabellarisch geordnet, unter angemessener Bezugnahme auf den Situationsplan und das Strafsenverzeichnis enthalten:

- a) den Namen, Wohnort etc. des beteiligten Eigentümers;
- b) die Nummer oder sonstige Bezeichnung, welche das Grundstück im Grundbuche, bezw. im Grundfeuerkataster führt;
- c) die Größe der zu Strafsen und Plätzen für den öffentlichen Verkehr abzutretenden Grundflächen;
- d) deren Benutzungsart;
- e) die Bezeichnung und Beschreibung der vorhandenen Gebäude oder Gebäudeteile, welche von einer Strafsen- oder Baufluchtlinie getroffen werden oder sonst zur Freilegung derselben beseitigt werden müssen;
- f) die Größe der Restgrundstücke;

g) die Angabe, ob dieselben nach den baupolizeilichen Vorschriften des Ortes noch zur Bebauung geeignet bleiben oder nicht.

§ 12.

Die Zeichnungen und Schriftstücke sind nicht gerollt, vielmehr in einer Mappe oder in aktentem Format zur Vorlage zu bringen. Den einzelnen Plänen, welche auf Leinwand zu ziehen, mindestens aber mit Band einzufassen sind, ist kein größeres Format als dasjenige von 0,50 zu 0,66 m zu geben, und sind dieselben erforderlichenfalls klappenartig aneinander zu fügen.

§ 13.

Ausnahmebestimmungen.

Die beizubringenden Vorlagen können auf einen Situationsplan mit den erforderlichen Erläuterungen beschränkt bleiben:

- a) bei einer einfachen Regulierung oder Veränderung vorhandener Strafsen, mit der eine Veränderung in der Höhenlage des Strafsendamms nicht verbunden ist;
- b) bei einer nicht erheblichen Erweiterung ländlicher Ortschaften und kleiner Städte, die nicht in unmittelbarer Nähe großer Städte liegen, sofern die Erweiterung nicht zu größeren Fabrikanlagen, zu Eisenbahnhöfen, Begräbnisstätten oder sonstigen Anlagen, die auf die Feuersicherheit, die Verkehrsverhältnisse und die öffentliche Gesundheit von Einfluß sein können, in Beziehung steht;
- c) bei einer Fluchtlinienfestsetzung, die wegen besonderer Dringlichkeit schleunig zu erfolgen hat und für die nach dem übereinstimmenden Urteile des Vorstandes und der Vertretung der Gemeinde, sowie der Ortspolizeibehörde die Beibringung ausführlicherer Vorlagen entbehrlich erscheint.

Außerdem bleibt es derjenigen Behörde, welche zunächst über die Fluchtlinienfestsetzung zu befinden hat, vorbehalten, in sonstigen, besonders motivierten Fällen die Vereinfachung der Vorlagen ausnahmsweise für zulässig zu erklären und zu bestimmen, welche Teile der vorstehenden Vorschriften (§§ 1 bis 12) unausgeführt bleiben dürfen.

In allen diesen Ausnahmefällen, einschließlich der unter a, b und c aufgeführten, kann von den Behörden, die über die Fluchtlinienfestsetzung nach dem Gesetze vom 2. Juli 1875 zu beschließen haben, in jedem Stadium des Verfahrens die weitere Vervollständigung der Vorlagen nach Maßgabe der in den §§ 1 bis 12 gegebenen Vorschriften gefordert werden.

II.

Auszug aus dem Hessischen Gesetz vom 30. April 1881,
die allgemeine Bauordnung betreffend.

Artikel 4.

Für die Anlage oder Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und Landgemeinden sind die Straßen- und Baufluchtlinien von dem Gemeindevorstand, worunter in diesem Gesetze stets Bürgermeister und Stadtverordnetenversammlung, bezw. Gemeinderat zu verstehen sind, dem öffentlichen Bedürfnisse entsprechend, aufzustellen.

Diese Aufstellung kann in umfassenderen Ortsbauplänen für ganze Orte oder Ortsteile, bezw. für ganze Straßen oder Straßenteile stattfinden, und hat dies namentlich zu geschehen, wenn die Ueberbauung größerer, noch unbebauter Grundflächen in Aussicht steht, oder wenn ein Bedürfnis oder eine geeignete Gelegenheit zur Regulierung oder Verbreiterung bestehender Straßen und öffentlicher Plätze vorliegt.

Jede Festsetzung von Fluchtlinien (Art. 4 und 9) muß eine genaue Bezeichnung der davon betroffenen Grundstücke und der etwa darauffehenden Gebäude und eine Bestimmung der Höhenlage, sowie der beabsichtigten Entwässerung der betreffenden Straßen und Plätze enthalten.

Handelt es sich infolge von umfassenden Zerstörungen durch Brand oder andere Ereignisse um die Wiederbebauung ganzer Ortsteile, so ist der Gemeindevorstand verpflichtet, schleunigst darüber zu beschließen, ob und in wiefern für den betreffenden Ortsteil ein neuer Bauplan aufzustellen ist, und eintretendenfalls die unverzügliche Feststellung des neuen Bauplanes zu bewirken.

Für einzelne Straßenteile hat die Festsetzung der noch mangelnden Fluchtlinien jedenfalls dann zu erfolgen, wenn an oder in der Nähe einer Ortsstraße oder eines öffentlichen Platzes ein neues Gebäude aufgeführt oder ein bestehendes Gebäude erneuert oder wesentlich verändert werden soll.

Artikel 5.

Nach Aufstellung eines Ortsbauplanes, bezw. einer Straßen- oder Baufluchtlinie ist der Plan von dem Bürgermeister offen zu legen und dies in ortsüblicher Art mit dem Bemerkten bekannt zu machen, daß Einwendungen, bei Vermeidung des Ausschusses, innerhalb einer bestimmt

zu bezeichnenden Frist, welche je nach dem Umfange des Planes sich auf 14 Tage bis 4 Wochen zu erstrecken hat, bei der Bürgermeisterei anzubringen sind.

Handelt es sich um Festsetzungen, welche nur einzelne Grundstücke betreffen, so genügt statt der Offenlegung und Bekanntmachung eine Mitteilung des Planes an die beteiligten Grundeigentümer.

Erfreht sich der Plan der beabsichtigten Festsetzungen auf die Rayons der Festung Mainz oder auf öffentliche Flüsse, Chauffeen, Eisenbahnen oder Bahnhöfe, Eigentum des Fiskus oder öffentlicher Anstalten, oder sind bei der Festsetzung der Fluchtlinien mehrere Gemeinden beteiligt, so hat die Bürgermeisterei dafür zu sorgen, daß den beteiligten Behörden oder Verwaltungen rechtzeitig zur Wahrung der ihnen anvertrauten Interessen Gelegenheit gegeben wird.

Artikel 6.

Ueber die gegen den Plan erhobenen Einwendungen hat, soweit dieselben nicht nach vorgängiger Verhandlung mit den Beteiligten durch Beschluß des Gemeindevorstandes ihre Erledigung gefunden haben, diejenige Behörde zu beschließen, welche die Genehmigung des Planes zu erteilen hat; und zwar sind Ortsbaupläne und Baupläne von ganzen Ortsstraßen, nach vorgängiger Begutachtung durch den Kreisauschuß, dem Ministerium des Innern und der Justiz zur Genehmigung vorzulegen. Handelt es sich nur um die Festsetzung von Fluchtlinien für einzelne Straßenteile, so ist lediglich die Genehmigung des Kreisamtes zu erwirken.

Artikel 7.

Auf Grund der erfolgten Genehmigung hat der Bürgermeister den Plan ohne Verzug festzustellen und ortsüblich bekannt zu machen, daß für den ganzen Ort oder für welche Teile desselben ein Ortsbauplan festgestellt worden ist, dessen Einsicht bei der Bürgermeisterei jedermann freistehe. — Handelt es sich um Festsetzungen, welche nur einzelne Grundstücke betreffen, so kann auch hier an die Stelle der Bekanntmachung die besondere Mitteilung an die Beteiligten treten.

Jede sowohl vor als nach Erlaß dieses Gesetzes getroffene Festsetzung von Plätzen,

Straßen und Fluchtlinien kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen aufgehoben oder abgeändert werden.

Artikel 8.

Die in Art. 10, letzter Abf., 20, letzter Abf., 21 und 29, zweiter Abf. erwähnten statutarischen Bestimmungen gelten als Bestandteile, bezw. Nachträge des Ortsbauplanes und sind nach Maßgabe der Artikel 5 bis 7 zu behandeln.

Artikel 9.

Die in Gemäßheit der Artikel 4 bis 7 festgestellten Straßenfluchtlinien bilden zugleich die Baufluchtlinien, d. h. die Grenzen, bis zu welchen die an der Straße aufzuführenden Bauten vorzurücken sind und über welche hinaus die Errichtung von Bauten gegen die Straße hin unstatthaft ist (Art. 30). Aus besonderen Gründen können aber von der Straßenfluchtlinie verschiedene Baufluchtlinien behufs Anlage von Vorgärten festgesetzt werden.

Artikel 10.

Bei Festsetzung der Fluchtlinien ist auf Förderung des Verkehrs, der Feuerficherheit und der öffentlichen Gesundheit Bedacht zu nehmen, auch darauf zu halten, daß eine Verunstaltung der Straßen und Plätze nicht eintritt.

Es ist deshalb für die Herstellung einer genügenden Breite und Entwässerung der Straßen, sowie einer guten Verbindung der neuen Bauanlagen mit den bereits bestehenden Sorge zu tragen.

Ortsstraßen, welche neu angelegt oder verlängert und auf beiden Seiten mit Gebäuden besetzt werden, sollen in Städten nicht unter 12,5 m und auf dem Lande nicht unter 10 m Breite, Trottoirs mitgerechnet, haben. Eine geringere Breite kann bei neuen Straßen nur da zugelassen werden, wo örtliche Verhältnisse dies unvermeidlich machen.

Ob und inwieweit eine Straße nur auf einer Seite mit Gebäuden besetzt werden soll, ist in dem Ortsbauplan, bezw. in dem dazu gehörigen Ortsstatut zu bestimmen.

Artikel 18.

In Gemeinden, in welchen für die Anlegung neuer Straßen in dem Ortsbauplane ausreichend Vorkehrung getroffen worden ist, kann durch Ortsstatut bestimmt werden, daß außerhalb des Bereiches des Ortsbauplanes Gebäude nicht errichtet werden dürfen. Ausnahmen hiervon können im Einzelfalle, mit Rücksicht auf die Bestimmung, örtliche Lage oder sonstige Ver-

hältnisse der beabsichtigten Bauten, nach Anhörung des Gemeindevorstandes, von dem Ministerium gestattet werden.

Artikel 21.

Durch zum Ortsbauplan gehöriges Ortsstatut kann festgesetzt werden, daß bei der Anlegung einer neuen oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden Straße, sowie bei dem Anbau an schon vorhandenen, bisher unbebauten Straßen und Straßenteilen, der Aufwand für die Erwerbung des zur Straße nötigen Geländes, für die Herstellung der zur Aufnahme des Regen- und Abfallwassers in der Straße anzulegenden Kanäle, für die Erarbeiten zur Herstellung des Straßenkörpers und für die den Bedürfnissen des Verkehrs entsprechende erste Einrichtung der Straße mittels Chauffierung der Fahrbahn und Pflasterung der Gassen (Rinnen), von den an die Straße angrenzenden Grundbesitzern ganz oder teilweise zu tragen oder zu ersetzen ist, sobald auf ihren betreffenden Grundstücken neue oder ältere Gebäude an die neue Baufluchtlinie zu stehen kommen oder ihren Ausgang nach der neuen Straße erhalten. Zu diesen Verpflichtungen können die an einer Straßenseite angrenzenden Eigentümer nicht für mehr als die Hälfte der Straßenbreite, und wenn diese Breite mehr als 16 m beträgt, nicht für mehr als 8 m Breite herangezogen werden.

Bei Berechnung der Kosten sind die Kosten der gesamten Straßenanlage, einschließlic der auf die Straßenkreuzungen fallenden, zusammenzurechnen und den Eigentümern nach Verhältnis der Länge ihrer die Straße berührenden Grenze zur Last zu legen. In diese Berechnung ist jedoch eine Vergütung für das Gelände der in die neu anzulegende Straße fallenden, der Gemeinde gehörigen Wege und Straßen nicht aufzunehmen, solches vielmehr von der Gemeinde unentgeltlich zur Straßenanlage zu verwenden.

Durch Ortsstatuten kann die in Absatz 1 erwähnte Verpflichtung der Grundbesitzer hinsichtlich der vor ihren Grundstücken herziehenden unterirdischen Abzugskanäle auch auf die neue Herstellung solcher Kanäle in bereits bestehenden Straßen, sowie auf den Aufwand für Herstellung schon bestehender Kanäle dann ausgedehnt werden, wenn auch feither die Anlieger zu diesen Kosten schon herangezogen wurden.

Durch zum Ortsbauplan gehöriges Ortsstatut kann ferner festgesetzt werden, daß die Besitzer von an neu anzulegenden Straßen angrenzenden Grundstücken die Kosten der Herstellung und der Unterhaltung der vor ihren Grund-

ftücken hinziehenden öffentlichen Fußwege (Trottoirs) ganz oder teilweise zu tragen oder zu ersetzen haben und die Grundbesitzer zu diesen Leistungen nur mittels Geldbeiträgen zuzulassen sind. Die gleiche Anordnung kann auch für bereits bestehende Straßen getroffen werden.

Das Ortsstatut hat die näheren Bestimmungen innerhalb der Grenzen vorstehender Vorschriften festzusetzen und kann dabei anordnen,

dafs die betreffenden Grundbesitzer für pünktliche Einhaltung derselben eine von dem Gemeindevorstand zu bestimmende Kautionspflicht zu stellen haben, bevor sie die Genehmigung zur Errichtung von Gebäuden an der neu anzulegenden oder bereits eröffneten Straße erhalten können. Auf die Unterhaltung des Trottoirs kann die Kautionspflicht nicht ausgedehnt werden.

III.

Auszug aus dem allgemeinen Baugesetz für das Königreich Sachsen vom 1. Juni 1900.

Dritter Abschnitt.

Feststellung und Wirkung von Bebauungs-, Fluchtlinien- und Ortserweiterungsplänen.

§ 15.

Soll ein im wesentlichen noch unbebautes Gelände der Bebauung erschlossen werden, so bedarf es hierzu in der Regel eines ortsgesetzlich festgestellten Bebauungsplanes. Doch kann ein solcher auch für bereits bebaute Gelände aufgestellt werden.

§ 16.

Durch Bebauungspläne werden insbesondere geregelt:

- a) die Fluchtlinien, innerhalb deren die Bebauung von Grundstücken zugelassen werden soll und nach denen die zum öffentlichen Verkehrsraum oder zu Vorgärten bestimmten, sowie die in das von der zuständigen Verwaltungsbehörde oder ortsgesetzlich festgestellte Hochflutgebiet (vergl. § 84) fallenden Flächen auszufcheiden sind;
- b) die Bauweise, der Abstand der Gebäude von den Straßenfluchtlinien und von den Nachbargrenzen, die Gebäudehöhe, die Zulässigkeit gewerblicher Anlagen, sowie der Umfang der zulässigen Bebauung des Hinterlandes;
- c) die Berichtigung von Wasserläufen, die Entwässerung des Plangebietes, sowie die Unter- und Ueberführungen von Straßen.

§ 17.

Bebauungspläne haben aus den erforderlichen Planzeichnungen und den über die Bebauung des Geländes zu erlassenden besonderen Bauvorschriften zu bestehen.

Die nähere Bestimmung über die Art und Beschaffenheit der zu einem Bebauungsplane

erforderlichen Unterlagen bleibt der Ausführungsverordnung oder ortsgesetzlicher Regelung vorbehalten.

§ 18.

Bei Aufstellung von Bebauungsplänen ist auf die Anforderungen der Feuericherheit, des zu erwartenden öffentlichen Verkehrs und der Gesundheit, auf die zweckentsprechende Wasserversorgung und Entwässerung, desgleichen auf die Lage und Entwicklung des Ortes oder Ortsteiles und auf das den örtlichen Verhältnissen entsprechende Wohnungsbedürfnis, endlich auch darauf Bedacht zu nehmen, daß Straßen und Plätze nicht verunstaltet werden. Hierbei ist insbesondere folgendes zu beachten:

- a) die Anlage der Baublöcke, sowie der Straßen- und Baufluchtlinien hat sich dem Gelände anzupassen und im übrigen so zu erfolgen, daß eine ausreichende Befüllung der Wohnräume sichergestellt wird;
- b) die Größenverhältnisse der einzelnen Baublöcke sind so zu bemessen, daß sie eine zweckmäßige bauliche Ausnutzung des Grund und Bodens ermöglichen;
- c) die Breite der Straßen und Fußwege richtet sich nach den Bedürfnissen des örtlichen Verkehrs und ist je nach der Eigenschaft der Straßen als Haupt- oder Neben- oder bloßen Wohnstraßen zweckmäßig abzustufen. Bei Straßen mit offener Bauweise ohne eigentlichen Durchgangsverkehr kann die Verkehrsbreite bis zu 8^m herab beschränkt werden. Wo später eintretender Durchgangsverkehr (insbesondere Straßenbahnbetrieb) und deshalb eine Straßenverbreiterung zu erwarten ist, sind auf beiden Seiten Vorgärten von entsprechender Tiefe anzulegen. Privatstraßen, welche für mehrere Grundstücke als Einfahrten zum Hinterlande dienen, dürfen nicht unter 6^m Breite erhalten. Straßen

- mit offener Bauweise und mäsigem Durchgangsverkehr, sowie alle Strafen mit geschlossener Bauweise sind mindestens 12 m, Strafen mit starkem Geschäfts- oder Durchgangsverkehr mindestens 17 m breit anzulegen;
- d) Steigungen der Strafen sind möglichst gleichmäßig zu verteilen, große Steigungen, Einschnitte und Strafsenerhöhungen, sowie geradlinige Strafenfluchten in übermäßig langer Ausdehnung tunlichst zu vermeiden;
- e) bei Feststellung der Strafenrichtungen ist auf kurze und zweckmäßige Verbindungen der Strafen unter sich und mit den Hauptpunkten des Verkehrs Bedacht zu nehmen;
- f) freie Plätze und öffentliche Pflanzungen sind der Größe, Lage und Anzahl nach so anzulegen, dass sie sowohl den verkehrs-, als auch den wohlfahrtspolizeilichen Bedürfnissen entsprechen. Plätze für Kirchen- und Schulbauten sowie öffentliche Spiel- und Erholungsplätze sind in ausreichender Zahl vorzulegen;
- g) bei den Bestimmungen über die Bauweise und die Zulassung von Fabriken und gewerblichen Anlagen sind der bisherige Charakter des Ortes oder Ortsteiles sowie das vorhandene Bedürfnis zu berücksichtigen. Jedenfalls ist aber darauf Bedacht zu nehmen, dass geschlossene Bauweise, soweit solche ortsgesetzlich nicht ausgeschlossen wird, in ausreichendem Umfange von Strafen mit offener Bauweise unterbrochen wird und in den Außenbezirken eine zweckmäßige Beschränkung der Bau- und Wohndichtigkeit eintritt;
- h) Vorgärten sind, wenn sie nicht lediglich zur Sicherstellung einer späteren Strafenverbreiterung dienen sollen, in einer Tiefe von mindestens 4,5 m anzulegen;
- i) über die zulässige Zahl der Geschosse ist je nach dem Charakter des Ortes und der Breite der Strafe Bestimmung zu treffen. Für ländliche Orte und Landhausviertel sind höchstens 3, im übrigen höchstens 4 Geschosse, und nur in den Innenbezirken größerer Städte, an besonders breiten Strafen oder Plätzen oder mit erheblichem Kostenaufwand der Anlieger berechtigten Flussläufen ausnahmsweise 5 Geschosse zu gestatten. In die Zahl der Geschosse sind das Erdgeschoss, etwaige Zwischengeschosse und das Dachgeschoss, sofern es zu Wohnzwecken dienen soll, einzurechnen;
- k) die erforderlichen Höfe und Gärten im Inneren eines Baublocks sind durch Vorschriften über deren Ausdehnung und Lage, nötigenfalls durch Festsetzung rückwärtiger Baufluchtlinien sicherzustellen;
- l) soweit eine Bebauung des Hinterlandes überhaupt in Frage kommt, ist sie von der Größe des Hofes oder Gartens abhängig zu machen und für Wohnzwecke in der Regel nur dann zu gestatten, wenn sämtlichen Fenstern des Hintergebäudes ein Lichteinfall von mindestens 45 Grad gesichert und der zwischen dem Vorder- und Hintergebäude gelegene Raum in geeigneten Fällen mit Gartenanlagen versehen wird. Ausnahmen sind unter besonderen Verhältnissen in den Innenbezirken größerer Städte zulässig. In keinem Falle dürfen die Hintergebäude einer Strafe eine geschlossene Reihe bilden;
- m) bei größeren und hierzu geeigneten Baublocken kann der Baupolizeibehörde vorbehalten werden, dass sie auf Antrag der Beteiligten die nachträgliche Einlegung von Wohnstraßen genehmigt, an denen jedoch folchenfalls nur Häuser in offener Bauweise mit höchstens 3 Geschossen errichtet werden dürfen.

§ 22.

Der Bebauungsplan ist mindestens vier Wochen lang öffentlich auszulegen. Zeit und Ort der Auslegung sind öffentlich bekannt zu machen.

Widerprüche gegen den Bebauungsplan sind bei deren Verluften innerhalb vier Wochen nach Beginn der Auslegung zu erheben. Hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen.

Betrifft der Bebauungsplan nur einzelne Grundstücke, so genügt statt seiner Auslegung und Bekanntmachung die Mitteilung an die beteiligten Grundstückseigentümer unter Einräumung einer mindestens 14tägigen Ausschlussfrist für Widerprüche.

§ 23.

Ueber die fristgemäß erhobenen Widerprüche entscheidet die Baupolizeibehörde.

§ 24.

Werden keine Widerprüche erhoben oder sind diese durch Zurücknahme, Vergleich oder Entscheidung erledigt, so ist der Bebauungsplan dem Ministerium des Innern zur Genehmigung vorzulegen.

Vierter Abschnitt.

Beschaffung, Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Verkehrsräume und der Schleufenanlagen.

§ 39.

Das Land zu den durch Bebauungs- oder Fluchtlinienplan festgestellten Strafsen bei doppelseitiger Bebauung bis zu 24^m, bei einseitiger bis zu 15^m Breite hat jeder Anbauende

- a) entlang seines Grundstücks, also bei Eckbaustellen zu beiden Seiten,
- b) darüber hinaus so weit, als es erforderlich ist, damit die Strafe von Strafsenkreuz zu Strafsenkreuz reicht und überdies nach der einen Seite des zu bebauenden Grundstückes Anschluß an eine dem Verkehre bereits dienende Strafe erhält,

auf eigene Kosten im planmäßigen Umfange zu beschaffen, freizulegen, kosten-, pfand- und oblastenfrei an die Gemeinde unentgeltlich abzutreten, sowie, falls die Gemeinde dies nicht selbst übernimmt, nach §§ 43 flg. als Strafe herzustellen und zu beschleufen.

Fünfter Abschnitt.

Umlegung und Enteignung von Grundstücken.

§ 54.

Wenn die angemessene Bebauung eines im Bereiche eines Bebauungsplanes befindlichen Geländes durch Lage, Form oder Flächeninhalt der Grundstücke oder Grundstücksteile verhindert oder in unverhältnismäßiger Weise erschwert wird, kann behufs Gewinnung geeigneter Baustellen eine Neueinteilung des Geländes durch Aenderung der Grenzen oder Umlegung auch gegen den Willen der Eigentümer stattfinden, falls die Neueinteilung der Grundstücke im öffentlichen Interesse liegt und entweder:

- a) von der Gemeindevertretung oder
- b) von mehr als der Hälfte der betroffenen Grundstückseigentümer, welche zusammen mehr als die Hälfte der betroffenen Gesamtfläche besitzen, bei der Baupolizeibehörde beantragt wird.

§ 55.

Wird die Umlegung für Grundstücke erforderlich, deren Gebäude durch Feuer, Wasser oder andere Elementargewalt zerstört worden sind, so kann die Gemeindevertretung zur Vornahme der Umlegung auf dem in § 13 vorgeschriebenen Wege angehalten werden.

§ 56.

Einzelne, im Umlegungsgebiete befindliche, bebaute oder in besonderer Weise (z. B. als Gärtnereien, Baumschulen und dergl.) benutzte Grundstücke, deren Wert eine Ausgleichung durch andere Grundstücke wesentlich erschweren würde, können von der Umlegung ganz oder teilweise ausgeschlossen werden.

Blosse Grenzberichtigungen muß sich der Eigentümer auch in diesem Falle gefallen lassen.

§ 57.

Zur Ausführung der Umlegung ist von der Gemeindebehörde ein Umlegungsplan mit den erforderlichen Ausführungsbestimmungen aufzustellen. Doch kann dieser Plan im Falle von § 54, unter b auch von den Antragstellern eingereicht werden.

§ 58.

Die Grundstücke aller Beteiligten sind hierbei in einer Masse zu vereinigen und die vorhandenen, nach dem Bebauungsplane entbehrlich werdenden öffentlichen Wege mit einzuweisen. Aus dieser Masse wird zunächst das nach dem Bebauungsplane zu den künftigen öffentlichen Verkehrsräumen bestimmte Gelände ausgechieden und das hiernach übrigbleibende Bauland in der Weise verteilt, daß jeder Grundstücks-Eigentümer an dem Gesamtwert des letzteren in demselben Verhältnis teilnimmt, in welchem er vorher bei dem Gesamtwerte der nicht umgelegten Grundstücke beteiligt war. Der Gemeinde wird an Stelle der von ihr eingeworfenen öffentlichen Wege wieder öffentliche Verkehrsraumfläche zugewiesen. Bei den Wertsermittlungen, welche dem Umlegungsplane zu Grunde zu legen und unter Zuziehung von Sachverständigen vorzunehmen sind, sollen alle den Wert der Grundstücke beeinflussenden tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse berücksichtigt werden.

Für die einzeln oder ihrem Gesamtflächeninhalte nach zur Bebauung geeigneten Grundstücke sind wieder ein oder mehrere Grundstücke, soweit tunlich in gleicher Lage, zu gewähren. Bebaute Grundstücke sind in der Regel, vorbehaltlich der erforderlichen Grenzberichtigungen, dem bisherigen Eigentümer wieder zuzuteilen.

Das nach dem Bauplane zu den künftigen Strafsen bestimmte Gelände wird, soweit es hierzu nicht sofort Verwendung findet, nach Herstellung der nötigen Wirtschaftswege für die neu eingeteilten Grundstücke in demselben Verhältnis wie das Bauland unter die einzelnen Eigentümer verteilt, und zwar tunlichst so, daß für

jeden seine künftige Baufelle und sein Anteil am künftigen Strafsenland zusammenliegen.

Nicht zu vermeidende Wertunterschiede zwischen dem früheren und dem umgetauften Gelände können durch Auferlegung, beziehentlich Zuerkennung einer Geldentschädigung ausgeglichen werden.

§ 59.

Grundstücke, deren Flächeninhalt für eine Baufelle zu gering ist, sind, sofern nicht durch freiwillige Einigung der Beteiligten ein geeignetes Abkommen erzielt werden kann, gegen Entschädigung an die Gemeinde abzutreten, welche sie gegen Rückerstattung der Abtretungssumme unter die übrigen Eigentümer verteilt.

§ 60.

Ueber den aufgestellten Umlegungsplan ist zunächst von der Baupolizeibehörde mit den Beteiligten zu verhandeln und auf eine allseitige Einigung derselben hinzuwirken. Zu den Beteiligten gehören auch die Grundstücks-Eigentümer, denen für ein außerhalb des Umlegungsgeländes liegendes Grundstück eine Grunddienstbarkeit an dem Umlegungsgelände zufließt. Gelingt die Einigung, so kann der Umlegungsplan ohne weiteres dem Ministerium des Innern zur Genehmigung vorgelegt werden. In diesem Falle braucht ein öffentliches Interesse nicht weiter nachgewiesen zu werden.

§ 61.

Kommt es zu keiner Einigung sämtlicher Beteiligten, so ist der Umlegungsplan dem Ministerium des Innern zunächst zur vorläufigen Kenntnisnahme und Prüfung vorzulegen und nach Erledigung der hierbei gezogenen Erinnerungen in derselben Weise wie der Bebauungsplan auszulegen. Die Bestimmungen §§ 21 bis 25 sind alsdann sinngemäß anzuwenden.

§ 62.

Die Ausarbeitung, Vorlegung, Auslegung und Genehmigung des Umlegungsplanes kann mit der des zugehörigen Bebauungsplanes verbunden werden. Die Ausführung des Umlegungsplanes setzt jedoch die vorherige Feststellung des Bebauungsplanes voraus.

§ 63.

Mit der Feststellung des Umlegungsplanes tritt das neuzugeteilte Grundstück rückfichtlich aller Eigentums-, Nutzungs- und sonstigen Realrechte, insbesondere der Reallaften und Pfandrechte, sowie auch der öffentlich-rechtlichen Lasten mit Ausnahme der auf Grund des Gesetzes vom 15. August 1855 (G.- u. V.-Bl. S. 483 ff.)

zur Ausführung und Unterhaltung eines Wasserlaufes zu leistenden Beiträge an die Stelle des abgetretenen Grundstückes und erhält in rechtlicher Beziehung alle Eigenschaften des letzteren.

Grunddienstbarkeiten bleiben bestehen, sofern sie nicht durch den Umlegungsplan aufgehoben werden. Auch können in diesem neue Grunddienstbarkeiten begründet werden.

§ 64.

Die infolge der Umlegung eintretenden Grundstückserwerbungen sind von Besitzveränderungsabgaben befreit.

§ 65.

Wenn durch die Errichtung von Bauten innerhalb eines Baublockes die zweckmäßige Umlegung der Grundstücke vereitelt oder wesentlich erschwert würde, so kann die Bauausführung untersagt werden. Ein solches Bauverbot erlischt, wenn nicht innerhalb zweier Jahre der Umlegungsplan festgestellt wird.

§ 66.

Auch außerhalb des Umlegungsverfahrens kann die Baupolizeibehörde zur Herbeiführung von minder erheblichen Grenzberichtigungen die Erteilung der Baugenehmigung davon abhängig machen, daß der Bauherr kleinere, zum Abschluß der eigenen oder einer benachbarten Baufelle erforderliche Landstreifen gegen Entschädigung erwirbt oder abtritt.

Insbefondere gilt dies dann, wenn infolge Verlegung einer Strafsenfluchtlinie bisherige Strafsenteile in das Gebiet des Baulandes fallen.

§ 67.

Wenn

- a) zur Verbreiterung, Geradelegung oder Fortsetzung der für den inneren Ortsverkehr bestimmten Strafsen, Wege und Plätze,
- b) zur Anlegung und Durchführung neuer dergleichen,
- c) zur Erbauung und Verbreiterung von Brücken,
- d) zu Ufer- und Dammbauten,
- e) zur Herstellung von Schleusen und Wasserleitungen, zur Einführung derselben in die einzelnen Grundstücke, sowie zum Anschlusse der Schleusen an diejenigen benachbarter Gemeinden,
- f) zur Ergänzung oder Verschmelzung un bebauter Grundstücksflächen in der geschlossenen Häuferreihe

Grundeigentum erworben oder eine Grunddienstbarkeit auferlegt werden muß, so kann

auf den durch die Baupolizeibehörde zu vermittelnden Antrag der Gemeindevertretung mit Genehmigung des Ministeriums des Innern, auch wider Willen des betreffenden Eigentümers, gegen Entschädigung das benötigte Grundeigentum enteignet und die Dienstbarkeit auferlegt werden, foweit dies im öffentlichen Interesse geboten erscheint.

§ 68.

Wenn die Niederlegung von Gebäuden oder Gebäudegruppen im Interesse des Verkehrs oder der öffentlichen Gesundheitspflege unerlässlich ist oder der Bebauungsplan für ein Gelände, dessen Gebäude durch Feuer, Wasser oder andere Elementargewalt zerstört worden sind, in einer ähnlichen Gefahren vorbeugenden Weise nicht anders ausgeführt werden kann, so ist das Ministerium des Innern auf Antrag der Gemeindevertretung berechtigt, die Enteignungsbefugnis für das ganze, zu einer zweckmäßigen Durchführung des Unternehmens erforderliche Gelände zu erteilen.

§ 69.

Dem Antrage auf Erteilung der Enteignungsbefugnis ist der Bebauungs- oder Bauplan und,

foweit ein solcher nicht in Frage kommt, ein besonderer Enteignungsplan beizufügen.

§ 70.

Vor Einreichung des Antrages an das Ministerium des Innern hat die Baupolizeibehörde auf eine gütliche Einigung der Beteiligten hinzuwirken.

§ 71.

Nach Erteilung der Enteignungsbefugnis bleibt im Falle des § 68 den beteiligten Grundstücks-Eigentümern freigestellt, die in dem Bebauungs- oder Enteignungsplane vorgesehenen Neubauten auf ihren Grundstücken innerhalb einer ihnen vom Ministerium des Innern zu bestimmenden Frist selbst auszuführen. Nach Ablauf dieser Frist erfolgt die Enteignung derjenigen Grundstücke oder Grundstücksflächen, deren planmäßige Bebauung bis dahin noch nicht erfolgt ist.

§ 72.

Durch Ortsgesetz kann der Gemeinde das Recht vorbehalten werden, die sofortige Enteignung der Grundfläche für die in einem ortsgesetzlich festgestellten Bebauungsplane vorgesehenen öffentlichen Plätze zu verlangen.

IV.

Auszug aus dem Hamburgischen Gesetz vom 30. Dezember 1892.

§ 9.

Wenn es bei Ausführung des genehmigten (Bebauungs-)Planes, behufs Ermöglichung einer zweckmäßigen Bebauung der zwischen den festgestellten Strafsen- und Verkehrsanlagen belegenen Flächen, der Baudeputation erforderlich erscheint, die in Betracht kommenden einzelnen Grundstücke in ihrer Begrenzung untereinander und in ihrer Lage zu den im Plan verzeichneten Strafsen u. f. w. zu verändern, so ist das Zusammenlegungsverfahren einzuleiten.

Daselbe Verfahren findet statt, wenn die Eigentümer der größeren Hälfte der in Betracht kommenden Gesamtläche es beantragen. Es wird alsdann von der Baudeputation ein Spezialplan ausgearbeitet, nach welchem die betreffen-

den Grundstücke so zusammengelegt und neu eingeteilt werden, daß, unter Befreiung der nach dem Bebauungsplan nicht ferner erforderlichen bisherigen Wege und öffentlichen Plätze, an den neuen Strafsen und Plätzen belegene Bauplätze entstehen, deren Grenzen von den neuen Strafsenlinien, wenn tunlich, im rechten Winkel geschnitten werden. Die Zusammenlegung hat so zu erfolgen, daß jeder beteiligte Grundeigentümer in demselben Verhältnis an dem Gesamtwerte der neu eingeteilten Grundstücke partizipiert, in welchem er früher bei dem Gesamtwerte der unregulierten Grundstücke beteiligt war.

(Folgen Bestimmungen über das Feststellungs- und Entschädigungsverfahren.)

V.

Auszug aus dem Großherzoglich Badischen Ortsstrafsen-gesetze vom 6. Juli 1896.

Art. 11. Wo ein Bauplan (Art. 2) festgestellt ist, eine angemessene Bebauung des im Bereich des Planes befindlichen Geländes aber durch

Lage, Form oder Flächengehalt der Grundstücke gehindert wird, kann behufs Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze eine Neueinteilung der

Grundstücke durch Aenderung der Grenzen oder Umlegung auf Antrag des Gemeinderates auch gegen den Willen der Eigentümer stattfinden, sofern die Neueinteilung der Grundstücke im öffentlichen Interesse liegt und das zur Anlage der Straßen erforderliche Gelände für diesen Zweck entweder erworben ist oder vor dem Vollzug der Neueinteilung erworben wird.

Für die Einteilung und Durchführung einer solchen Neueinteilung gelten die in den nachfolgenden Artikeln 12 bis 18 enthaltenen Bestimmungen.

Art. 12. 1) Aus den innerhalb des Gebietes, auf welches die Neueinteilung sich erstrecken soll, gelegenen Grundstücken — mit Einschluß der etwaigen überflüssig werdenden öffentlichen Wege — wird eine Masse gebildet.

2) Aus dieser Masse ist erforderlichenfalls zunächst das nach dem Bebauungsplan für die künftigen Straßen und Plätze bestimmte Gelände zur Uebernahme durch die Gemeinde auszufcheiden.

Der Flächengehalt des vorbezeichneten Gebietes wird sämtlichen an der Masse (Ziff. 1) beteiligten Grundeigentümern nach Verhältnis des Flächeninhaltes des von jedem derselben in die Masse eingebrachten Gebietes in Abzug gebracht.

3) Das übrig bleibende Gelände wird unter die Eigentümer, welche Grundstücke in die Masse eingebracht haben, derart verteilt, daß

sie einen Ersatz erhalten, welcher dem Anteil entspricht, mit welchem jeder am Gesamtwerte des in die Neueinteilung einzubeziehenden Gebietes (Ziff. 1) beteiligt war.

4) Grundstücke, deren Flächeninhalt so gering ist, daß sie nur durch ein zur Bebauung ungeeignetes Grundstück ersetzt werden könnten, sind, wenn sie nicht mit anderen Grundstücken desselben Eigentümers zu bebauungsfähigen Grundstücken zusammengelegt werden können, gegen Entschädigung an die Gemeinde abzutreten und von dieser zur Aufteilung in die Masse einzuwerfen.

5) Nicht zu vermeidende Wertunterschiede sind durch Geldentschädigungen auszugleichen. Die den Eigentümern zu gewährenden Entschädigungen hat die Gemeinde, die den Eigentümern auferlegten Entschädigungen haben die Eigentümer an die Gemeinde zu leisten.

Durch Auflage solcher Geldentschädigungen ist insbesondere auch der Wert der von der Gemeinde gemäß Ziff. 4 eingeworfenen Grundstücke zu decken.

Art. 13. 5) Nach Einkunft des in Ziff. 2 bezeichneten Antrages des Gemeinderates (auf Neueinteilung) kann die Errichtung von Bauten in dem für die Neueinteilung in Aussicht genommenen Gebiet bis zur endgültigen Erledigung des Verfahrens durch die Baupolizeibehörde unterlagert werden.

VI.

Auszug aus dem Preussischen Gesetz, betr. die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt a. M., vom 28. Juli 1902.

§ 2.

Die Umlegung kann sich nur auf einen einzelnen Teil des Gemeindebezirkes (Umlegungsgebiet) erstrecken. Das Umlegungsgebiet ist so zu begrenzen, daß sich die Umlegung zweckmäßig durchführen läßt, und nicht größer zu bemessen, als für die Zwecke der Umlegung erforderlich ist; hierbei ist insbesondere auf die Gestalt des Gebietes und auf bestehende oder im Bebauungsplane (§ 1) festgesetzte Straßen Rücksicht zu nehmen.

§ 3.

Die Umlegung kann erfolgen

- 1) auf Antrag des Magistrats zufolge Gemeindebeschlusses oder
- 2) auf Antrag der Eigentümer von mehr als der Hälfte der nach dem Grund- und Gebäude-

steuerkataster zu berechnenden Fläche der umzulegenden Grundstücke, sofern die Antragsteller mehr als die Hälfte der Eigentümer umfassen. Für die in diesem Falle anzustellende Berechnung ist bei Grundstücken, an denen das Eigentum mehreren nach Bruchteilen zusteht, für jeden Miteigentümer ein feiner Eigentumsanteil entsprechender Bruchteil der Fläche des gemeinschaftlichen Grundstückes in Ansatz zu bringen.

§ 4.

Ist der Magistrat nach vorgegangenem Gemeindebeschlusse bereit, die Umlegung zu beantragen (§ 3, Abf. 1, Nr. 1), oder ist der in § 3, Abf. 1, Nr. 2 bezeichnete Antrag der Eigentümer bei ihm angebracht, so hat er der Baupolizeibehörde von der in Aussicht genommenen

Umlegung Mitteilung zu machen. Er hat außerdem, sofern es noch nicht geschehen ist, ohne Verzug ein Verzeichnis aufzustellen, in welchem die umzulegenden Grundstücke unter Benennung ihrer Eigentümer und mit ihrer kataster- und grundbuchmäßigen Bezeichnung einzeln aufgeführt sind, und worin ferner angegeben ist, welcher Prozentatz des eingeworfenen Geländes von den Beteiligten abgetreten und zu öffentlichen Strafen und Plätzen (§ 10, Abf. 2) ausgetrennt werden soll und innerhalb welcher Frist die im Bebauungsplane festgesetzten Strafen und Plätze des Umlegungsgebiets für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt werden sollen. Dem Verzeichnis ist ein Plan anzuhängen, aus welchem die Lage, Größe, etwaige Bebauung und besondere Benutzung der umzulegenden Grundstücke ersichtlich sind. Verzeichnis und Plan hat der Magistrat zu jedermanns Einsicht offenzulegen.

§ 5.

Der Magistrat hat die erhobenen Einwendungen tunlichst zur gütlichen Erledigung zu bringen und sodann den Umlegungsantrag nebst den auf die Angelegenheit bezüglichen Schriftstücken ohne Verzug dem Bezirksausschuss einzureichen. Der Bezirksausschuss beschließt nach Anhörung der Ortspolizeibehörde über das Vorhandensein der in §§ 1 bis 4 bezeichneten Voraussetzungen der Umlegung und über die nicht erledigten Einwendungen.

§ 8.

Stehen die gesetzlichen Voraussetzungen für die Einleitung des Umlegungsverfahrens endgültig fest, so verfügt der Regierungspräsident die Einleitung und ernennt zur Durchführung des Verfahrens eine Kommission.

Der Kommission haben zwei Kommissare des Regierungspräsidenten, von denen der eine mit dem Vorsitz, der andere mit der Stellvertretung des Vorsitzenden zu beauftragen ist, sowie als Mitglieder wenigstens je ein Baufachverständiger, ein zum Richteramt befähigter Rechtsverständiger, ein geprüfter Landmesser, sowie ein Sachverständiger für die Bewertung der Grundstücke anzugehören. Magistratsmitglieder können nicht Mitglieder der Kommission sein.

§ 10.

Die zur Umlegung bestimmten Grundstücke sind in eine Masse zu vereinigen. In die Masse

sind insbesondere auch die vorhandenen öffentlichen Wege und Plätze einzuwerfen.

Von der Gesamtmasse ist das zu den öffentlichen Strafen und Plätzen erforderliche Gelände bei der Verteilung vorweg auszufcheiden und der Gemeinde oder dem sonstigen Wegeunterhaltungspflichtigen zu überweisen. Durch die Überweisung werden die Gemeinde und die sonstigen Wegeunterhaltungspflichtigen für die Einwerfung der öffentlichen Wege und Plätze abgefunden.

Die Restmasse wird unter die Eigentümer verteilt.

§ 12.

Die Verteilung der im § 10, Abf. 3 bezeichneten Restmasse hat nach Zweckmäßigkeit und Billigkeit zu erfolgen, und zwar tunlichst so, daß die Gesamtfläche nach dem Verhältnisse verteilt wird, in welchem die Eigentümer bei der früheren Gesamtfläche beteiligt waren. Dabei sollen tunlichst die Grundstücke rechtwinkelig zu den Strafen und Plätzen gelegt und in der örtlichen Lage, in der sie vor der Umlegung befaßt wurden, den Eigentümern zugewiesen werden.

§ 13.

Für das zu Strafen und Plätzen über den Flächeninhalt der eingeworfenen öffentlichen Wege und Plätze hinaus erforderliche Gelände ist den Eigentümern Entschädigung in Geld zu gewähren, soweit dieses Gelände 30 Vomhundert der von den Eigentümern eingeworfenen Grundfläche übersteigt.

Die Entschädigung ist als Bruchteil des Gesamtwertes des zu den Strafen und Plätzen bestimmten Geländes zu berechnen.

§ 17.

Eingeworfene Grundstücke, deren Flächeninhalt so gering ist, daß sie einzeln nur durch Grundstücke, die zur Bebauung ungeeignet wären, ersetzt werden könnten, sind, wenn sie demselben Eigentümer gehören, zusammenzulegen.

Gehören sie verschiedenen Eigentümern, so sind sie mit deren Einverständnis in der Weise zu gemeinschaftlichen Grundstücken zu vereinigen, daß an ihrer Stelle bebauungsfähige Grundstücke zugewiesen werden können; die Zuweisung erfolgt unter Bezeichnung des Anteilsverhältnisses als Miteigentum.

VII.

Auszug aus dem Baseler Gesetz über Hochbauten vom 27. Juli 1895.

§ 52.

Wenn ein Grundeigentümer innerhalb einer Entfernung von 15^m (fünfzehn Meter) von der Baulinie an einer unbebauten nachbarlichen Grenze, welche nicht rechtwinkelig zur Baulinie liegt, einen Neubau errichten will, so soll eine zur Baulinie möglichst rechtwinkelige Grenze hergestellt werden, falls und soweit dies ohne große Benachteiligung der beiden Nachbarn geschehen kann. Wenn trotz verfruchteter Vermittelung der Baupolizei kein gütliches Abkommen zwischen den Nachbarn erreicht wird, so kann

der Regierungsrat von sich aus eine angemessene Grenzlinie festsetzen. Ueber die Entschädigungen, welche die Nachbarn einander für die erforderlichen Landabtretungen zu leisten haben, entscheidet in diesem Falle eine Schätzungskommission, für deren Bestellung und Verrichtungen das Gesetz vom 15. Juni 1837 über Abtretung von Liegenschaften zum allgemeinen Nutzen und die §§ 206 bis 212 der Zivilprozessordnung maßgebend sind.

Die obigen Bestimmungen finden außerhalb des Stadtrayons keine Anwendung.

VIII.

Auszug aus dem Belgischen Gesetz vom 1. Juli 1858 und 15. November 1867 über die Zonenenteignung*).

Art. 1er. (Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de travaux ayant pour objet d'affairir ou d'améliorer, en totalité ou en partie, un ancien quartier, ou de construire un quartier nouveau, le gouvernement peut, à la demande du conseil communal, autoriser, conformément aux lois du 8 mars 1810 et du 17 avril 1885, l'expropriation de tous les terrains destinés aux voies de communication et à d'autres usages ou services publics, ainsi qu'aux constructions comprises dans le plan général des travaux projetés.)

Art. 2. (L'utilité et le plan des travaux projetés) sont soumis à l'avis d'une commission spéciale, nommée par la députation permanente du conseil provincial.

Cette commission est composée de cinq membres, et comprend un membre d'une administration publique de bienfaisance ou d'un comité de charité, un médecin et un architecte ou un ingénieur.

La commission est assistée, dans la visite des lieux, par le bourgmestre ou par l'échevin, qui le remplace.

Art. 3. Le plan général prescrit par l'art. 1^{er} indique:

- 1^o La superficie des terrains et édifices dont la cession est nécessaire;
- 2^o Le nom de chaque propriétaire;
- 3^o Les travaux à exécuter sur lesdits terrains après l'expropriation;
- 4^o Les parcelles des terrains destinées à être

remises en vente, ou à recevoir des constructions sur l'alignement des nouvelles rues ou places.

Art. 4. S'il reste, hors des limites fixées pour l'exécution du plan, des enclaves ou des parcelles qui, soit à cause de leur exigüité, soit à cause de leur situation, ne sont plus susceptibles de recevoir des constructions salubres, ces terrains sont portés au plan comme faisant partie des immeubles à exproprier; toutefois les propriétaires peuvent être autorisés par le gouvernement à conserver ces terrains, s'ils en font la demande avant la clôture de l'enquête.

Art. 5. Le plan reste déposé pendant un mois au secrétariat de la commune.

Art. 6. Lorsque les propriétés comprises au plan appartiennent à un seul propriétaire, ou lorsque tous les propriétaires sont réunis, la préférence pour l'exécution des travaux leur est toujours accordée, s'ils se soumettent à les exécuter dans le délai fixé et conformément au plan approuvé par le gouvernement, et s'ils justifient d'ailleurs des ressources nécessaires.

La même préférence peut être accordée, sous les mêmes conditions, aux propriétaires, qui possèdent en superficie plus de la moitié des terrains à exproprier.

Dans l'un et l'autre cas, s'il y a des demandeurs en concession, auteurs du plan, ils ont droit à une indemnité à payer par les propriétaires, et dont le montant est fixé par l'arrêté royal approuvant les travaux et emprises.

*) Die durch das Gesetz vom 15. November 1867 bewirkten Aenderungen des Gesetzes vom 1. Juli 1858 sind durch Klammern bezeichnet. (Nach: MEYER, E. Stadterweiterungen in rechtlicher Beziehung. Berlin 1893.)

B. Ministerialerlasse, Polizeiverordnungen und Ortsstatute.

IX.

Erlaß des Großherzoglich Hessischen Ministeriums des Innern, die Aufstellung von Ortsbauplänen betreffend, an die Kreisämter vom 28. Dezember 1898.

Bei den neuerdings aufgestellten und uns zur Genehmigung vorgelegten Ortsbauplänen ist zu Gunsten der Durchführung gradliniger Strecken zumeist auf bestehende Verhältnisse, vorhandene Wege, den Zug der Grundstücke und Gewinnsgrenzen nicht hinreichend Rücksicht genommen. Hierdurch wird häufig nicht allein die Bebaubarkeit der Grundstücke beeinträchtigt und das Interesse der Eigentümer derselben geschädigt, sondern es führt auch die vielfach schablonenhaft stattfindende Anlegung nur ununterbrochen gradliniger Straßenzüge, wobei auf die künftige Gestaltung und ästhetische Wirkung der Bebauung zu wenig Bedacht genommen wird, zu einförmigen Straßensbildern, während das Bestreben darauf gerichtet sein müßte, soweit mit den Anforderungen der Zweckmäßigkeit vereinbar, eine gewisse Abwechslung in der Gestaltung der Straßensbilder zu schaffen.

Ferner hat es sich als mißfällig erwiesen, daß die Ortsbaupläne häufig von Geometern, ohne Zuziehung von Bauverständigen, bearbeitet werden; ersteren sollte vielmehr lediglich die Anfertigung des Situationsplanes mit Eintragung der Höhenzahlen, die Projektierung und Einzeichnung der Straßensfluchten dagegen ausschließliche Bauverständigen überlassen werden.

Die auf diese Weise entstandenen Ortsbaupläne kommen nun bei uns in der Regel erst dann zur Vorlage, nachdem sie das Offenlegungsverfahren durchlaufen und die Beteiligten feste Stellung zu dem Plan schon genommen haben. Werden alsdann bei uns Änderungen an den Straßens- oder Baufluchten in Vorschlag gebracht, so stoßen diese Vorschläge oft auf den Widerstand der Beteiligten, ganz abgesehen davon, daß durch die erforderliche nochmalige Beschlußfassung des Ortsvorstandes, Offenlegung des Planes und die sich hieran schließenden Amtshandlungen viele Zeit und Arbeit verloren geht. Es empfiehlt sich deshalb, entsprechend dem § 12 der Ausführungsverordnung zur Allgemeinen Bauordnung schon bei der Aufstellung der Ortsbaupläne, bevor sie dem Gemeinderat zur Beschlußfassung unterbreitet und offen gelegt werden, den oben bezeichneten Gesichtspunkten eine entsprechende Berücksichtigung,

und zwar unter Mitwirkung der technischen Lokalbehörde, sowie der Ministerialabteilung für Bauwesen zu teil werden zu lassen.

Sie wollen deshalb die Großsh. Bürgermeistereien der Landgemeinden in geeigneter Weise davon in Kenntnis setzen, daß überall da, wo das Bedürfnis nach einer Aufstellung, Abänderung oder Erweiterung eines Ortsbauplanes eintritt, es zur Vermeidung von Verzögerungen, welche bei nachträglichen Hauptabänderungen der Pläne entstehen, notwendig erscheint, dem Kreisamt von der geplanten Aufstellung u. s. w. eines Ortsbauplanes, unter Vorlegung des von dem Geometer gefertigten, noch kein Fluchtlinienprojekt enthaltenden Situationsplanes Mitteilung zu machen, damit hierauf der Großsh. Kreisbauinspektor, dessen Mitwirkung nach Art. 35, Ziff. 3 und 4 des Kunststrafengesetzes von 1896 gerechtfertigt erscheint, das Straßensprojekt unter Zugrundelegung der Wünsche der Gemeinde in den Hauptzügen aufstellt. Das Projekt ist alsdann uns behufs Einholung einer Begutachtung der Ministerialabteilung für Bauwesen im Entwurf vorzulegen. Auch wird sich in geeigneten Fällen eine mündliche Verständigung mit dem Referenten über den Gegenstand empfehlen. Erst hiernach wäre die Beschlußfassung des Gemeinderates und anschließend die Offenlegung des Ortsbauplanes herbeizuführen, sowie die Vorlage an uns behufs definitiver Genehmigung zu erwirken.

In denjenigen Gemeinden, in welchen die Städteordnung eingeführt ist, und ebenso in solchen Landgemeinden, welche geeignete Bautechniker besitzen oder für den fraglichen Zweck anzunehmen gewillt sind, wird die Aufstellung des Projekts in der Regel durch diese Bauverständigen zu erfolgen haben. Aber auch in diesen Fällen ist dahin zu wirken, daß der projektierte Plan vor der formellen Beschlußfassung der Stadtverordnetenversammlung, bezw. des Gemeinderates Ihnen mitgeteilt werde, damit Sie uns zunächst davon Vorlage machen.

Erlafs des Königl. Bayrischen Staatsministeriums des Innern an die Regierungs- und Gemeindebehörden, betreffend die Herftellung von Baulinienplänen, vom 18. Juli 1905.

Nach § 3 der Bauordnung vom 17. Februar 1901 follten Strafsen und Wege bei der Feltfetzung neuer und bei der Abänderung bestehender Baulinien in einer der Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehres entfprechenden Breite und, foweit es tunlich ift, gerade angelegt werden. Die Bauordnung geht ganz allgemein von dem Grundfatze aus, dafs bei der Feltfetzung der Baulinien die Anforderungen des Verkehres, die Bedingungen gefunden Wohnens und gleichzeitig auch fchönheitliche Gefichtspunkte zu berücksichtigen find; fie überläßt es im übrigen dem Vollzuge, die betreffenden Aufgaben jeweils aus den örtlichen Bedürfniffen und den gegebenen Verhältniffen zu löfen. Die Strafsenbreite und die Strafsenföhrung follten alfo von Fall zu Fall beftimmt werden, wie es die Vielgefaltigkeit des öffentlichen Verkehres, des Wohnungsbedürfniffes und der induftriellen Entwicklung fordert.

Die Erfahrung zeigt aber, dafs bei dem Vollzuge diefer Vorfchriften der Schwerpunkt regelmäfsig auf die »tunlichfte Geradeleitung« der Strafsen gelegt und diefe vielfach ohne Rücksichtnahme auf die bestehenden Verhältniffe überall da gefordert wird, wo nicht die Natur der Herrfchaft des Lineals ein Ende fetzt. Eine folche Sachbehandlung entfpriht keineswegs den Abfichten der Bauordnung, ift durchaus unwirtschaftlich und föhrt zu unnötigen und infoferne unverantwortlichen Eingriffen in fremdes Eigentum.

Der fchablonenhaften Anlage fchnurgerader, gleich breiter Normaltrafsen mit dem ausnahmslofen Rechteckfchema und den zur Mode gewordenen langweiligen Abfchrägungen der Strafsenecken wird häufig ganz zwecklos fremder Grund und Boden unter unnötiger, manchmal nur geringfügiger Anfchneidung gutgebauter Häufer geopfert. Auch wird des öfteren vergelffen, dafs die Baulinien nicht blofs Strafsenfluchtlinien, fondern auch Gebäudefluchtlinien find und daher der Bebauungsfähigkeit der angrenzenden Grundstücke, fowie einer praktifchen und auch einer gefälligen Bauführung tunlichft Rechnung tragen follten.

Die Beteiligten werden fich folcher Eingriffe in ihr Eigentum mangels der erforderlichen Sachkenntnis häufig erft dann bewußt, wenn ihnen bei der Bauführung aus der feinerzeit

nicht beanftandeten Baulinienfettfetzung Schwierigkeiten entftehen, alfo in einem Zeitpunkte, in welchem Abänderungen meift nicht mehr tunlich find. Kurz, es werden fo den Gemeinden und den Anwesensbefitzern vielfach Kosten verurfacht, die bei einiger Ueberlegung erfpart bleiben könnten.

Dafs durch derartige verfehltete Mafsnahmen auch fchöne Orts- und Strafsenbilder ohne Not gewaltfam zerftört, reizvolle Landfchaftsbilder beeinträchtigt und den Orten mit entwickelter Bautätigkeit nicht felten ein unfagbar ödes Gepräge aufgedrückt wird, lehrt die Erfahrung.

Es ift daher geboten, die Gemeinden und diejenigen Behörden, welche mit der Inftuktion und Genehmigung von Baulinienplänen betraut find, nachdrücklichft darauf hinzuweisen, welche hervorragende wirtschaftliche und auch fchönheitliche Bedeutung der Baulinienführung zukommt und wie an einer wohlbedachten und weitfchauenden Anlage diefer Pläne die öffentliche Wohlfahrt in hohem Mafse intereffiert ift. Hierbei ift auf die unendliche Vielgefaltigkeit der Bedürfniffe hinzuweisen, welche unbedingt fordert, dafs mit dem hergebrachten geometrifchen Schematismus der Strafsenanlegung gründlich gebrochen wird und möglichfte Freiheit im einzelnen waltet, dafs gebührende Rücksicht genommen wird auf die Grundbesitz- und Grenzverhältniffe, die Gestaltung und Verwertung der Baublöcke, auf die wachsenden Bedürfniffe gefunden Wohnens, die Erleichterung des Erwerbslebens, die Entwicklung der Induftrie, auf den Verkehr und deffen vorausfichtliche, künftige Gestaltung, namentlich bei Strafsenkreuzungen, Brückenköpfen, Bahnhofplätzen und dergl. Es ift weiter zu achten auf die natürliche Befchaffenheit des Geländes, die umgebende Landfchaft, charakteriftifche Höhenunterschiede, Wafferläufe, Baumbefände, auf Klima, Winde, Befonnung, Fernblicke, Perfpektiven, auf Schonung reizvoller Strafsenzüge und Plätze, die Gefchloffenheit der Strafsen- und Platzbilder, auf ortsübliche Bau- und Wohnweife, monumentale oder fonft intereffante Gebäude, auf künftige Bedürfniffe an öffentlichen Gebäuden, Anlagen, grünen Erholungsftätten, Kinderfpielplätzen mit Ruhebänken, Brunnen und dergl.

Es ift auch angezeigt, in den Baulinienplänen diejenigen Baulichkeiten, Ausblicke und dergl.,

welche bei den Bauführungen berücksichtigt und geachtet werden sollen, zu vermerken.

Werden alle bei der Baulinienfestsetzung in Betracht zu ziehenden Bedürfnisse sorgfältig beachtet, so ergibt sich von selbst, daß krumme Strafen, Brechungen und Unregelmäßigkeiten der Baulinien überall da zuzulassen sind, wo das örtliche Bedürfnis und die wünschenswerte Abwechslung im Städtebild hierfür sprechen, daß auch schmale Strafen für besondere Zwecke, wie für ruhige Wohnviertel mit niedrigen Wohnhäusern, ihre Vorzüge haben, daß man an Stelle der bisher üblichen wenigen Normalbreiten der Strafen namentlich in größeren Städten eine Fülle von Abstufungen machen muß von den außergewöhnlich breiten Hauptverkehrsstraßen bis zu ganz schmalen Wohnstraßen, kurz daß jede Straße und jeder Straßenteil so hergestellt werden, wie es der Verkehr, dem sie zu dienen haben, fordert. Daher müssen die Hauptverkehrslinien im voraus richtig erkannt, die wichtigsten Verkehrsmittelpunkte entsprechend verbunden und die Strafen nach dem gefundenen Zukunftsbedürfnis in entsprechender Breite angelegt werden. Auch kann durch einstweilige Genehmigung breiter Vorgärten einer für die Zukunft erwarteten Verkehrsentwicklung Rechnung getragen und doch der Straße bis dahin der Wohncharakter gewahrt bleiben.

Bei wohlüberlegter, richtiger Anwendung der heute in maßgebenden Kreisen anerkannten Grundsätze des Städtebaues und bei entsprechender Vorarbeit für die Zukunft durch im einzelnen noch unverbindliche und nur in großen Zügen angelegte General-Baulinienpläne kann rechtzeitig dafür Sorge getragen werden, daß in gleichem Schritte mit der Entwicklung der Verhältnisse die Geschäftswelt entsprechend breite Verkehrsstraßen, die Industrie ein besonderes, den Wohnstätten tunlichst entrücktes Gebiet mit dem nötigen Anschlusse an Bahnen und Transportstraßen, die Einwohner aber vom Verkehr möglichst abgeschlossene, daher auch stille, mehr staubfreie und gesündere Wohnviertel erhalten. Dies namentlich dann, wenn gleichzeitig mit der Baulinienfestsetzung, wo nötig, auch das einschlägige Bebauungssystem festgelegt, eine entsprechende Verschiedenheit in Gebäudehöhe und Gebäudeabstand vorgesehen und im Gebiete der offenen Bauweise das Zurückrücken der Gebäude in Gartenanlagen dispensweise da gestattet wird, wo dies gesundheitlichen Rücksichten oder zur Belebung des Strafenbildes dienlich ist.

Entsprechen aber die Baulinien und die Bauführung den verschiedenen praktischen Bedürf-

nissen, so daß die ganze Anlage des Ortes den Charakter der Zweckmäßigkeit trägt, dann wird die Entwicklung der Orte vielgestaltig und reizvoll und insofern ist die zweckmäßige und gesunde bauliche Entwicklung eines Ortes auch die Vorbedingung schöner Strafen- und Platzbilder.

Schließlich sei auch noch bemerkt, daß Baulinien nur da gezogen werden sollen, wo wirklich ein Anlaß und Bedürfnis hierzu besteht, und daß es nicht angezeigt ist, kleine Orte und Ortsteile, in welchen eine Bautätigkeit überhaupt nicht zu erwarten ist, überfürorglich mit General-Baulinienplänen zu versehen.

Wenn in vorstehendem einige Grundsätze des Städtebaues, wie sie von den ersten Meistern dieser Kunst gelehrt werden, berührt wurden, so geschah das keineswegs zu dem Zwecke, Vorschriften zu geben, wie bei der Festlegung der Straßenzüge zu verfahren sei; die Kunst des Städtebaues läßt sich nicht in Formeln zwängen; es muß das natürliche Empfinden entscheiden. Vielmehr wollte nur gezeigt werden, welche große, vor allem wirtschaftliche und finanzielle Bedeutung diesen Fragen für die Gemeinden nicht minder als für die Einzelnen zukommt, und daß diese überaus wichtige und schwierige Aufgabe nur von solchen richtig gelöst werden kann, welche in den Fragen des Städtebaues besondere Schulung und Erfahrung besitzen, von Sachverständigen, die nicht bloß eine besondere technische Schulung für die Straßenführung, die bauliche Ausnützung und entsprechende Ausgleichung der angrenzenden Bauplätze besitzen, sondern auch Blick und Verständnis für die Bedürfnisse und Entwicklung des örtlichen Verkehrs, des Erwerbslebens und der Industrie. Solche vielseitig geschulte und erfahrene Sachverständige stehen nun, wie die Erfahrung lehrt, den Gemeinden, abgesehen von wenigen Ausnahmen, nicht zur Verfügung. Wirtschaftliche Mängel der Baulinienpläne können aber in der Regel auch von den meist nur aus der Entfernung urteilenden, mit der Baulinien-genehmigung befassten Aufsichtsbehörden und -Stellen nicht durchweg erkannt und beseitigt werden. Denn bei der Anlage der Baulinienpläne liegt der Schwerpunkt in der entsprechenden Vorbereitung und Ausarbeitung an Ort und Stelle; nur dort kann voll und richtig erkannt werden, was der Gemeinde, der Allgemeinheit und den Einzelnen not tut.

Angeichts der Bedeutung der Sache ist daher den Gemeinden, größeren wie kleineren, dringendst zu empfehlen, bei der Anlage von umfangreichen oder sonst wegen der in

Betracht kommenden wirtschaftlichen und schönheitlichen Interessen wichtigen Fluchtlinienfestsetzungen und Generalplänen stets einen in Fragen des Städtebaues geschulten Architekten, wo nötig auch Ingenieur, zu Rate zu ziehen, wie dies neuerdings in anerkannter Weise u. a. die Gemeinden Pfersee, Lechhausen, Friedberg, Memmingen getan haben.

Auch erscheint es dringend geboten, die älteren Baulinienpläne gerade jetzt in der Zeit geringer Bautätigkeit einer entsprechenden Revision unterziehen zu lassen.

Die auf Zuziehung geeigneter Sachverständiger verwendeten Auslagen werden durch anderweite Ersparungen und durch den späteren glatten Vollzug weit aufgewogen.

Der Bayerische Verein für Volkskunst und Volkskunde e. V. in München (Heuftr. 18) und der

Bayerische Architekten- und Ingenieur-Verein in München mit seinen acht Kreisvereinen haben sich bereit erklärt, den Gemeinden und Behörden auf Wunsch mit Rat und Tat zur Seite zu stehen und Sachverständige zu benennen, welche mit den technischen und wirtschaftlichen Fragen des Städtebaues vertraut und auch bereit sind, auf Grund der nötigen Feststellungen an Ort und Stelle die betreffenden Pläne herzustellen oder doch hierbei beratend mitzuwirken.

Die auf diesem Wege zustande gekommenen wichtigeren Baulinienprojekte sind bis auf weiteres dem Königl. Staatsministerium des Innern zur Einsichtnahme vorzulegen.

Die Königl. Regierungen, Kammern des Innern und die Distriktsverwaltungsbehörden werden sich den Vollzug gegenwärtiger Entschliessung angelegen sein lassen.

XI.

Polizeiverordnung und Ortsstatute von Berlin von 1875, 1877 und 1879.

a) Polizeiverordnung vom 12. September 1879.

§ 1.

Eine StraÙe oder ein StraÙenteil ist für den öffentlichen Verkehr und den Anbau als fertig hergestellt zu erachten, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:

I. Für StraÙen, welche nach ErlaÙ dieser Verordnung angelegt werden:

- 1) Die zur StraÙe innerhalb der StraÙenfluchtlinien erforderlichen Grundflächen müssen der Stadtgemeinde übereignet sein.
- 2) Die StraÙe muss
 - a) in der Planlage,
 - b) in der Höhenlage,
 - c) in der Breite und Breiteneinteilung den Festsetzungen des Bebauungsplanes von Berlin und seinen Ergänzungen entsprechen.
- 3) Der StraÙendamm muss mit Pflaster (Stein-, Holz-, Eisen- etc.) befestigt oder asphaltiert sein.

Bei Steinpflasterung müssen rechteckig bearbeitete Bruchsteine, deren Fußflächen mindestens $\frac{2}{3}$ der Kopfflächen betragen, und die in den Höhen, sowie in den Breiten nicht mehr als 1 cm voneinander abweichen, verwendet sein. Das Pflaster muss wenigstens eine Kiesbettung von 20 cm erhalten.

4) Die StraÙe muss mit einer genügenden, dem Bebauungsplan und seinen Ergänzungen entsprechenden, an eine vorhandene öffentliche sich anschließenden Entwässerungsanlage versehen sein.

5) Die StraÙe muss an eine bereits regulierte StraÙe durch Herstellung des Kreuzdammes angegeschlossen sein.

6) Die Herstellung der Bürgersteige muss nach den Vorschriften der Baupolizeiordnung vom 21. April 1853 und der Verordnung vom 17. Januar 1873 geschehen.

II. Bei den gegenwärtig vorhandenen StraÙen muss der StraÙenkörper zwischen den bestehenden StraÙenfluchten in seiner ganzen Breite als Bürgersteig und Fahrdamm mit Steinen, Asphaltierung oder Makadamisierung vollständig befestigt, und es müssen unterirdische Entwässerungskanäle oder ausgepflasterte Rinnsteine vorhanden sein, welche dem Bebauungsplane und seinen Ergänzungen entsprechen und sich an eine öffentliche Entwässerungsanlage anschließen.

§ 2.

StraÙen oder StraÙenstrecken, welche nur chauffeeemäÙig unterhalten werden oder nur mit sogenannten Bauerdämmen versehen sind, gelten nicht als für den Anbau fertiggestellt.

§ 7.

Ob die vorstehenden Bedingungen erfüllt sind, unterliegt der gemeinschaftlichen Entscheidung

des Königl. Polizeipräsidiums und der Strafsenbau-Polizeiverwaltung.

**b) Ortsstatut I
vom 8. Oktober 1875.**

§ 1.

Wohngebäude dürfen an Strafsen oder Strafsenteilen, nach welchen sie einen Ausgang haben, nur errichtet werden, wenn diese Strafsen oder Strafsenteile den baupolizeilichen Vorschriften gemäß befestigt, entwässert und mindestens mittels einer regulierten Strafsen zugänglich sind.

§ 2.

Ausnahmen in Einzelfällen mit Rücksicht auf Umfang, Bestimmung, örtliche Lage u. f. w. der beabsichtigten Bauten, können vorbehaltlich der Zustimmung der Baupolizeibehörde von der städtischen Bauverwaltung bewilligt werden.

(Bestätigt durch den Minister des Innern am 19. November 1875.)

**c) Ortsstatut II
vom 7. März 1877 (Auszug).**

Anlage neuer Strafsen durch die Stadtgemeinde.

§ 1.

Bei der seitens der Stadtgemeinde erfolgenden Anlage einer neuen oder bei der Verlängerung einer schon bestehenden Strafsen, welche zur Bebauung bestimmt ist, sind die Besitzer der angrenzenden Grundstücke, sobald auf denselben Gebäude an diesen Strafsen errichtet werden, verpflichtet, der Stadtgemeinde diejenigen Kosten zu erstatten, welche ihr für die Freilegung, erste Einrichtung, Pflasterung und Entwässerung der Strafsen erwachsen.

§ 2.

Zu den Kosten der Freilegung gehören auch die Kosten der Erwerbung des Grund und Bodens der Strafsen einschließlich des Bürgersteiges.

Ist das Strafsenland zum Teil unentgeltlich von angrenzenden Grundstücken abgetreten worden, so wird behufs Feststellung des auf die einzelnen adjazierenden Grundstücke entfallenden Anteiles an den Grunderwerbskosten, das unentgeltlich abgetretene Terrain mit dem vom Magistrat, unter Berücksichtigung des Preises des entgeltlich erworbenen Terrains, festgestellten Werte, bei der Ermittlung der Gesamtkosten in Rechnung gestellt, demnächst aber denjenigen Adjazenten auf ihren Beitrag zu den Gesamtkosten in Abzug gebracht, von deren Grund-

stücken das Strafsenland unentgeltlich abgetreten ist.

§ 3.

Zu den Kosten der ersten Einrichtung und Pflasterung gehören insbesondere auch diejenigen der Herstellung des Anschlusses an Nebenstraßen, sowie der Ueberfahrts- und Uebertrittsbrücken.

Als Kosten des zur ersten Pflasterung verwendeten Materials inkl. Arbeitslohn wird ein alljährlich durch Kommunalbeschluss pro Quadratmeter festzustellender Preis in Rechnung gestellt. Derselbe soll für Haupt- und Nebenstraßen verschieden sein und den Preis der nach Kommunalbeschluss für derartige Strafsen zulässigen geringsten Qualität Pflaster nicht übersteigen.

Ob eine Strafsen als Haupt- oder Nebenstrafsen zu achten, wird durch den Magistrat festgestellt.

Die Kosten der Herstellung von Promenaden, Baum- und anderen Pflanzungen sind nicht zu erstatten.

§ 4.

Für Verteilung der Gesamtkosten gilt derjenige zusammenhängende Strafsenteil als Einheit, dessen Regulierung zu derselben Zeit erfolgt ist.

§ 5.

Bei Strafsen von mehr als 26^m Breite ist von den Kosten der Gesamtanlage ein nach dem Verhältnis von 26^m zu der Gesamtbreite der Strafsen berechneter Beitrag von den Adjazenten zu erstatten; der Ueberrest fällt der Stadtgemeinde zur Last.

Anlage und Unterhaltung neuer, im Bebauungsplan festgestellter Strafsen durch Unternehmer oder Adjazenten.

§ 9.

Wenn Unternehmer oder Adjazenten eine im Bebauungsplan festgestellte Strafsen oder einen Teil einer solchen anlegen wollen, so ist die Genehmigung dazu bei dem Magistrat nachzufuchen, abgesehen von der außerdem erforderlichen Genehmigung der Baupolizei.

Zu dem Behufe ist ein Situationsplan und ein Nivellementsplan derselben, aus welchen insbesondere auch der Anschluss der herzustellenden Entwässerungsanlagen an die bestehenden öffentlichen Anlagen ersichtlich ist, und zwar in je 5 Exemplaren, einzureichen.

Den Unternehmern etc. stehen für die Ausarbeitung der betreffenden Pläne die bei dem Magistrat befindlichen einschlagenden Materialien

zur Benutzung auf ihre Kosten durch ihre Sachverständigen offen, soweit das Verwaltungsinteresse es gestattet.

Der Situationsplan muß die in die StraÙe fallenden und an dieselbe angrenzenden Grundstücke bis auf 30^m Entfernung von den StraÙenfluchtlinien, deren Grundbuchbezeichnung und Besitzer ersichtlich machen.

Die Genehmigung kann nur verweigert werden, wenn Gründe des öffentlichen Interesses der StraÙe entgegenstehen.

Die betreffenden Gründe sind in dem Verfabungsbefehle anzugeben.

§ 10.

Erklären sich die Unternehmer, resp. Adjazenten zur Ausführung der StraÙenanlage gemäß der erteilten Genehmigung bereit, oder nehmen sie die Ausführung tatsächlich in Angriff, so sind sie verpflichtet, die StraÙenanlage

innerhalb der in der Genehmigung gestellten Frist zu vollenden, widrigenfalls die erforderlichen Arbeiten von der Stadtgemeinde für Rechnung der Unternehmer, resp. Adjazenten ausgeführt werden können. Das zur StraÙenanlage erforderliche Terrain ist vor Beginn der Arbeiten zur Herstellung derselben an die Stadtgemeinde zu übereignen und auf deren Verlangen pfandfrei zu stellen.

§ 16.

Als Anlage einer neuen StraÙe im Sinne dieses Statuts gilt auch die Umwandlung eines unregulierten Weges oder einer LandstraÙe in eine städtische StraÙe.

(Bestätigt durch den Minister des Innern am 19. März 1877.)

Anmerkung: Eine neue Fassung dieses Ortsstatuts II liegt dem Ministerium gegenwärtig zur Genehmigung vor.

XII.

Auszug aus der Bauordnung für den Stadtkreis Cöln vom 1. Juni 1901.

Verhältnis der Baulichkeiten zu den StraÙen.

§ 3. Bauten an unfertigen StraÙen.

2) StraÙen und StraÙenteile — und zwar sowohl bestehende Wege als auch neu angelegte StraÙen und Plätze — sind erst dann für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt, wenn sie:

- a) von dem Punkte, wo der Anbau stattfinden soll, bis zu einer bereits angebauten oder fertiggestellten StraÙe der vorgeschriebenen Höhenlage und den Fluchtlinien entsprechend in ganzer Breite an die Gemeinde abgetreten, geebnet und mit für den städtischen Verkehr geeigneter Decke und eben solchen Bürgersteigen versehen,
 - b) in planmäßiger Weise unterirdisch entwässert und
 - c) in ortsüblicher Weise hinreichend beleuchtet sind.
- (Für einzelne Vorortsbezirke sind Erleichterungen gewährt.)

Zulässige Bebauung der Grundstücke.

§ 11. Entfernung zwischen Gebäuden.

4) Auf den Grundstücken der Klasse IV (offene Bauweise) müssen die Gebäude von jeder Nachbargrenze einen Abstand von min-

destens 5^m und vom Nachbargebäude einen Abstand von mindestens 10^m halten. An der StraÙe dürfen jedoch je zwei Nachbargebäude unmittelbar aneinander gebaut werden, wenn jedes im übrigen die vorgeschriebenen Abstände innehält und die Vorderfrontlänge der beiden Gebäude zusammen nicht mehr als 30^m beträgt. Für den Offendorfer Bezirk der Klasse IB werden die Maße auf 3,5^m, 7^m und 30^m festgesetzt.

6) In den vorgeschriebenen Zwischenräumen dürfen errichtet werden:

- a) niedrige Vorbauten von weniger als 2^m Höhe unter der Bedingung, daß sie höchstens 1,75^m vor die Gebäudefront vorspringen;
- b) aufsteigende Vorbauten, unter der Bedingung, daß sie höchstens 1^m vor die Gebäudefront vorspringen und nicht mehr als zwei Fünftel der Länge und ein Drittel der Anichtsfläche der Gebäudefront einnehmen;
- c) offene Glasdächer mit einer Grundfläche von zusammen nicht mehr als 6^{qm};
- d) auf dem hinteren Teile, jedoch mindestens 20^m von der StraÙenfluchtlinie entfernt, dürfen Nebenanlagen, eingeschossige Ställe und Schuppen, sowie Gewächshäuser,

Schutzdächer, Lauben und dergl. mit höchstens zwei Seiten auch unmittelbar an der Grenze errichtet werden, wenn nach den gegenüberliegenden Grenzen und den auf

dem Grundstück vorhandenen Gebäuden ein Abstand von mindestens 5^m gewahrt bleibt und der Charakter der offenen Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

XIII.

**Auszug aus dem Ortsstatut, betreffend die Bebauung im
Stadtbezirk Cöln, vom 13. März 1890
(mit Aenderungen vom 10. April 1894 und 24. Oktober 1900).**

Vom Bauen an neuen oder an schon vorhandenen, aber noch unbebaut gewesenen Strafsen und Strafsenteilen.

1) Verpflichtung der Grundeigentümer.

§ 1.

Wird an einer von der Stadt nach dem 21. November 1878, dem Tage des Inkrafttretens des bisherigen Ortsstatuts betreffend die Bebauung für Alt-Cöln, neu angelegten, verlängerten oder damals zwar schon vorhandenen, aber unbebaut gewesenen Strafe, bezw. Strafsenfrecke ein Gebäude errichtet, so ist der Eigentümer verpflichtet, die anteiligen Kosten der Freilegung, der ersten Einrichtung, Entwässerungs- und Beleuchtungsvorrichtung der Strafe, sowie der Unterhaltung während der ersten fünf Jahre zu tragen.

Werden nur einzelne Arten der zur gesamten Strafsenanlage gehörenden Aufwendungen und Arbeiten (z. B. Freilegung, erste Einrichtung, Entwässerungs- und Beleuchtungsvorrichtung der Strafe) zur Ausführung gebracht, so können die Kosten dieser einzelnen Arten getrennt eingezogen werden.

§ 2.

Die Kosten der Freilegung begreifen die Grunderwerbskosten in sich.

Ist das Strafsenland zum Teil unentgeltlich oder zu einem geringeren Preise von Eigentümern angrenzender Grundstücke abgetreten worden, so werden behufs Feststellung des auf die einzelnen angrenzenden Grundstücke entfallenden Anteiles an den Erwerbskosten die unentgeltlich oder zu einem billigeren Preise abgetretenen Bodenflächen mit ihrem vollen Werte unter Berücksichtigung des Preises der zum vollen Werte erworbenen Bodenflächen bei der Ermittlung der Gesamtkosten in Rechnung gestellt, demnächst aber denjenigen Anliegern auf ihren Beitrag zu den Gesamtkosten in Abzug gebracht, von deren Grundstück das Strafsenland unentgeltlich oder zu einem ge-

ringeren Preise abgetreten ist. Der Wert vorhandener, der Stadt zugehöriger, in die Strafe gefallener Wegeflächen bleibt hierbei außer Ansatz.

Die Festsetzung des Wertes der zu einem geringeren Preise oder unentgeltlich abgetretenen Flächen erfolgt durch drei im einzelnen Falle von der Stadtverordneten-Verammlung zu ernennende Sachverständige.

§ 3.

Zu den in § 1 erwähnten Kosten gehören insbesondere:

- 1) Die Kosten der Erdarbeiten, die Herstellung der Strafsendecke und der Bürgersteige in der von der Stadtverordneten-Verammlung zu bestimmenden Weise, die Kosten des geordneten Anschlusses an andere Strafsen, sowie diejenigen der Einwölbung von im Zuge der Strafe liegenden Wasserläufen.

In der Regel ist für die Strafsendecke das beste ortsgebräuchliche Pflaster (Stein, Holz oder Asphalt), für die Bürgersteige Asphalt oder Pflaster aus flachköpfigen, ebenen, quadratischen Steinen gleicher Größe zu verwenden;

- 2) die Kosten der Kanalisation mit Auschluss derjenigen der Klärfstation;

- 2) Verteilung der Kosten auf die Zahlungspflichtigen.

§ 4.

Für die Verteilung der Anlage- und Unterhaltungskosten, mit Ausnahme derjenigen der Kanalisation, gilt jede Strafe in ganzer Länge oder in der von der Stadtverordneten-Verammlung festzusetzenden Teilstrecke mit Einschluß der Strafsenkreuzungen als ein Ganzes. Die Verteilung auf die einzelnen Grundstücke geschieht nach der Länge ihrer Strafsenfront.

Die Kosten der Kanalisation werden dagegen für das Frontmeter nach einem Einheitsfatze von der Stadtverordneten-Verammlung festgesetzt, welcher die Höhe desjenigen Betrages

nicht überschreiten darf, der sich ergibt, wenn die Gesamtkosten der Strafsenleitungen, der Regenauslässe und der Zuleitung bis zur Klärstation, sowie die Kosten der Hausanschlüsse, soweit sie städtischerseits hergestellt werden, durch die Gesamtlänge der an den Strafsenleitungen liegenden bebauungsfähigen Fronten dividiert werden.

Eckgrundstücke zahlen ihre entsprechenden Anteile für die Strafsen, an welchen sie liegen.

§ 5.

Erhält eine Strafe eine Breite von mehr als 26 m, so beschränkt sich die Beitragspflicht der Anlieger auf die Breite von 13 m.

3) Fälligkeit der Beiträge und deren Einziehung.

§ 6.

Die Zahlung der nach §§ 1—5 zu leistenden Beiträge hat zu erfolgen, sobald Gebäude an der Strafe oder Strafsentrecke errichtet werden, und nachdem die zur gesamten Strafsenanlage gehörenden Aufwendungen und Arbeiten oder einzelne derselben (cfr. § 1 Abf. 2) zur Ausführung gebracht sind.

§ 7.

Die nach diesem Statute den Eigentümer treffenden Verpflichtungen haben den Charakter öffentlicher Gemeindeabgaben.

Die Einziehung der Beiträge erfolgt im Wege des Verwaltungszwangsverfahrens.

Anlegung neuer Strafsen durch Unternehmer.

§ 8.

Die Genehmigung zur Anlegung neuer Strafsen durch Unternehmer erfolgt nur, wenn

die Anlegung dem öffentlichen Interesse nicht widerspricht. Die näheren, sicherzustellenden Verpflichtungen solcher Unternehmer werden durch schriftlichen Vertrag festgesetzt. In allen Fällen hat der Unternehmer die zur Strafsenanlage erforderliche Bodenfläche der Stadt eigentümlich zu überweisen und die in den §§ 1—4 festgestellten Verpflichtungen zu erfüllen.

§ 9.

Es steht der Stadtverordneten-Verfammlung im Einzelfalle frei, zu beschließen, daß die Arbeiten zur Herstellung einer Strafe dem Unternehmer nicht überlassen, sondern ganz oder teilweise für dessen Rechnung vom städtischen Bauamte ausgeführt werden. Die Kanalisation wird in allen Fällen von der Stadt ausgeführt und nach dem Einheitsfatze des § 4 dem Unternehmer in Rechnung gestellt.

Vom Bauen
an noch nicht fertiggestellten
Strafsen und Strafsenteilen.

§ 10.

An Strafsen oder Strafsenteilen, die noch nicht in Gemäßheit der baupolizeilichen Bestimmungen für den öffentlichen Verkehr und den Anbau fertiggestellt sind, kann die Errichtung von Wohngebäuden, die nach diesen Strafsen einen Ausgang haben, nur ausnahmsweise von dem Gemeindevorstande, vorbehaltlich der Zustimmung der Polizeibehörde, gestattet werden.

(Folgen Bestimmungen über Beschränkung der Anforderungen beim Bauen in den Vororten.)

XIV.

Auszug aus der Bauordnung der Stadt Pofen vom 31. März 1903.

§ 29.

Vorgärten; Vorbauten und Rücksprünge
in diesen.

Abf. 4. Für Vorbauten in Vorgärten gelten folgende Vorschriften:

- a) Niedrige Vorbauten bis zu 1,25 m Fußbodenhöhe, wie Rampen, Freitreppen, Terrassen, dürfen sich bis zur Mitte zwischen Bauflucht- und Strafsenflucht erstrecken.
- b) Aufsteigende Vorbauten, wie Rivalite, Portale, Vordächer, Erker, Balkone, Veranden,

dürfen bis zu einem Drittel des Raumes zwischen Bauflucht und Strafsenflucht, höchstens jedoch 2 m, vorfringen. Ihre Gesamtbreite darf nicht mehr betragen als zwei Fünftel der Gebäudefront, wobei Portale und Balkone nicht mitgerechnet werden.

- c) Die unter a und b genannten Bauteile müssen, wenn nicht Vorbauten benachbarter Häuser sich unmittelbar aneinander lehnen, um das Anderthalbfache ihrer Ausladung von der Nachbargrenze entfernt bleiben.

§ 78.

Rückwärtige Baulinie.

Abf. 1. In den Bezirken der Bauklassen IIb, IIIb und IVb wird die städtische Baupolizeiverwaltung mit Zustimmung des Gemeindevorstandes durch besondere Verordnung diejenigen Blöcke bezeichnen, in welchen die Bebauung nur bis zu einer in bestimmtem Abstand der festgesetzten Baufluchtlinie parallel laufenden Linie (rückwärtige Baulinie) gestattet ist. Die danach von der Bebauung zwangsweise freizuhaltende Fläche im Inneren des Blocks darf hinter der rückwärtigen Baulinie nicht mehr als ein Viertel der Grundstücksfläche des Blocks umfassen.

Abf. 2. Hinter dieser rückwärtigen Baulinie dürfen nur Vorbauten der im § 29 Abf. 4 unter a und b genannten Art in das Innere des Blocks vortreten und zwar niedrige Vorbauten 5^m, aufsteigende Vorbauten 2^m weit.

Abf. 3. Außerdem dürfen im Inneren des Blocks Lauben, Gartenhäuschen und andere eingeschossige Baulichkeiten von nicht mehr als 20^{qm} Grundfläche errichtet werden.

§ 79.

Offene und halboffene Bauweise, Bauwich.

Abf. 1. Offene Bauweise. a) In den Bezirken der Bauklassen IIIa und IVa muß jedes Vordergebäude und jedes mehr als eingeschossige Hintergebäude wenigstens auf einer Seite von der Nachbargrenze um das Maß des sog. »Bauwichts« entfernt sein.

b) Auf der anderen Seite dürfen die genannten Gebäude unmittelbar an der Grenze errichtet werden, wenn der Nachbar damit einverstanden ist und sich gegenüber der städtischen Baupolizeiverwaltung verpflichtet, gleichfalls in bestimmter Frist an dieselbe Grenze heranzubauen.

Abf. 2. Ein so entstehendes Gebäudepaar darf nicht mehr als 35^m Frontlänge und bei Eckgebäuden nicht mehr als 45^m Frontlänge (um die Ecke gemessen) besitzen.

Abf. 3. Sind die Bedingungen zu 1b und 2 nicht erfüllt, so hat jedes Vordergebäude und jedes mehr als eingeschossige Hintergebäude den Bauwich auf beiden Seiten zu beobachten.

Abf. 4. Der Bauwich beträgt in den Fällen der Abf. 1 bis 3 in Bauklasse IVa wenigstens $2^m + \frac{1}{16}$ der Gebäudetiefe, in Bauklasse IIIa wenigstens $3^m + \frac{1}{16}$ der Gebäudetiefe. Unter letzterer ist der Abstand der Rückseite des hintersten Gebäudeteiles von der Baufluchtlinie zu verstehen.

Abf. 5. Gruppenbau. Zusammenhängende Häusergruppen von drei, vier oder fünf Häusern sind unter der Bedingung zulässig, daß jedes der beiden äußeren Gebäude nicht mehr als 15^m Frontlänge hat und wenigstens die mittleren auf keiner Seite freistehenden Häuser als Einfamilienhäuser errichtet werden. Der Bauwich beträgt in diesem Falle in der Bauklasse IVa 3^m, bzw. 4^m, bzw. 5^m $+ \frac{1}{10}$ der Gebäudetiefe, in der Bauklasse IIIa 1^m mehr.

Abf. 6. Halboffene Bauweise. Auch können eine ganze Blockseite oder zwei gegenüberliegende Blockseiten in geschlossener Reihe bebaut werden, wenn im Inneren des Blocks ein zusammenhängender, überall wenigstens 20^m breiter, unbebauter Raum gesichert ist, welcher an jeder der beiden anderen Blockseiten durch eine von zwei Bauwichen gebildete, mindestens 20^m breite Lücke geöffnet ist.

Abf. 7. In den Bauwichen dürfen (siehe § 29, Abf. 4a und b) niedrige Vorbauten bis auf 1,5^m, aufsteigende Vorbauten bis auf 0,5^m vorspringen; letztere dürfen jedoch höchstens ein Fünftel der Gebäudefront einnehmen.

Abf. 8. Wo auf der Nachbargrenze eine kahle Grenzmauer vorhanden ist, ist auf den Bauwich zu verzichten.

Abf. 9. Die Gebäude dürfen beliebig weit hinter die Baufluchtlinie zurücktreten; auch brauchen sie nicht parallel zu ihr gestellt zu werden. Die Entftung kahler Giebelmauern ist aber zu vermeiden.

Abf. 10. Lauben, Gartenhäuschen, Pferdeställe, Wagenschuppen und andere eingeschossige, mit dem Vorderhaufe nicht zusammenhängende Hintergebäude können unmittelbar an der Grenze errichtet werden. Lauben und Gartenhäuschen sind auch in dem unbebauten Raum des Abf. 6 gestattet.

XV.

Auszug aus der Wiener Bauordnung vom 17. Jänner 1883.

§ 3.

Zur Abteilung eines Grundes auf Bauplätze muß, bevor um die Baubewilligung für die einzelnen Gebäude angefucht wird, die Genehmigung der zur Erteilung derselben berufenen Behörde erwirkt werden.

Diese Grundabteilung ist entweder:

- a) eine Parzellierung, wenn die Eröffnung neuer, über den Grund führender, oder denselben begrenzender, oder die Verlängerung bestehender Straßen, Gassen oder Plätze beantragt wird, oder

- b) eine Unterabteilung, wenn ein an bereits bestehenden Strafsen, Gassen oder Plätzen gelegener Baugrund in mehrere Baufellen zerlegt werden soll, ohne dass hierdurch derlei neue oder verlängerte Strafsen, Gassen oder Plätze entstehen.

§ 5.

Bei der Prüfung des Abteilungsentwurfes ist von der Baubehörde darauf zu sehen, dass die Baufellen eine solche Gestalt und Größe

enthalten, um darauf zweckmäßige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude aufzuführen zu können.

§ 7.

Die Abteilungsbewilligung wird unwirksam, wenn binnen 3 Jahren, vom Tage der Zustellung derselben gerechnet, die Verbauung der abgetheilten Baugründe nicht begonnen wird oder die grundbücherliche Durchführung während dieses Zeitraumes nicht stattgefunden hat.

C. Vereinsbesehlüsse.

XVI.

Grundzüge für Stadterweiterungen nach technischen, wirtschaftlichen und polizeilichen Beziehungen.

Beschlossen auf der Versammlung des »Verbandes Deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine« zu Berlin am 25. September 1874*).

1.

Die Projektierung von Stadterweiterungen besteht wesentlich in der Feststellung der Grundzüge aller Verkehrsmittel: Strafsen, Pferdebahnen, Dampfbahnen, Kanäle, die systematisch und deshalb in einer beträchtlichen Ausdehnung zu behandeln sind.

2.

Das Strafsennetz soll zunächst nur die Hauptlinien enthalten, wobei vorhandene Wege zunächst zu berücksichtigen, sowie solche Nebenlinien, welche durch lokale Umstände bestimmt vorgezeichnet sind. Die untergeordnete Teilung ist jeweils nach dem Bedürfnis der näheren Zukunft vorzunehmen oder der Privatthätigkeit zu überlassen.

3.

Die Gruppierung verschiedenartiger Stadtteile soll durch geeignete Wahl der Situation und sonstiger charakteristischer Merkmale herbeigeführt werden, zwangsweise nur durch sanitärische Vorschriften über Gewerbe.

4.

Aufgabe der Baupolizei ist die Wahrung notwendiger Interessen der Hausbewohner, der Nachbarn und der Gesamtheit gegenüber dem Bauherrn. Solche Interessen sind: Feuericherheit, Verkehrsfreiheit, Gesundheit (einschließlich Zuverlässigkeit der Konstruktion gegen Einsturz). Dagegen sind alle ästhetischen Vorschriften verpflichtend.

5.

Es ist für Stadterweiterungen wünschenswert, dass die Expropriation und Inpropriation von Grundstückresten in angemessener Weise gesetzlich erleichtert werde. Noch wichtiger würde der Erlaß eines Gesetzes sein, welches die Zusammenlegung von Grundstücken behufs Strafsendurchlegungen und Regulierung der Bauplatzformen erleichtert.

6.

Der Stadtgemeinde kommt die Befugnis zu, sich für die von ihr aufgewandten Kosten neuer Strafsen mit Zubehör Deckung von seiten der anstossenden Grundeigentümer zu verschaffen. Unter den betreffenden finanziellen Formen empfehlen sich, namentlich wenn das Verfahren der Regulierung vorausgegangen ist, besonders Normalbeiträge pro Meter der Frontlänge jedes Grundstückes.

7.

Die Eigentumsverhältnisse, welche mit Festsetzung eines Stadterweiterungsplanes sich bilden, sowie die Verpflichtung der Anstößer einerseits und der Gemeinde andererseits bedürfen der gesetzlichen Regelung. Auf Flächen, welche zu künftigen Strafsen und Plätzen bestimmt sind, darf nach gesetzlicher Feststellung des Planes nicht mehr oder nur gegen Revers gebaut werden. Dem Eigentümer gebührt wegen dieser Beschränkung keine Entschädigung, dagegen das Recht, zu verlangen, dass

*) Erweiterte Grundzüge für den Städtebau wurden auf der Versammlung des genannten Verbandes zu Mannheim am 4. September 1906 behandelt. (Siehe: Deutsche Bauz. 1906, S. 556 ff.)

Grundstücke in künftigen Plätzen angekauft werden, sobald die umliegenden Straßen hergestellt sind. Für Zugänglichkeit und Entwässerung von vereinzelt Neubauten muß zunächst durch die Eigentümer geforgt werden. Doch sollte die Gemeinde sich allgemein zur

vollständigen Herstellung und Unterhaltung einer neuen Straße verbindlich machen, sobald Sicherheit besteht, daß ein gewisser Teil aller angrenzenden Grundstücksfronten mit Häusern versehen wird.

(Referent: R. Baumeister.)

XVII.

Leitätze über Städteerweiterung, besonders in hygienischer Beziehung.

Beschlossen vom »Deutschen Verein für öffentliche Gesundheitspflege« auf der Versammlung zu Freiburg i. Br. am 15. September 1885.

1. Plan.

a) Jede in der Entwicklung begriffene Stadt bedarf für die äußere Erweiterung und die innere Verbesserung eines einheitlichen, umfassenden Stadtbauplanes, in welchem auf angemessene Straßenbreiten, zweckmäßige Orientierung der Straßen, freie Plätze, Verkehrsmittel, Pflanzungen (Baumreihen, Vorgärten, Squares) und öffentliche Gärten, eine entwässerungsfähige, hochwasserfreie oder gegen Hochwasser geschützte Lage, Be- und Entwässerungseinrichtungen, Reinhaltung der natürlichen Wasserläufe, angemessene Größe der Baugrundstücke, Bauplätze für öffentliche Gebäude und sonstige Gemeindegemeinschaften Rücksicht zu nehmen ist.

b) Die Festsetzung und Offenlegung des Planes hat in der Regel nur für seine Hauptstraßen und nach Bedürfnis für diejenigen Unterteilungen zu erfolgen, deren Bebauung für die nächste Zukunft zu erwarten ist oder angeht.

2. Ausführung.

c) Bei der Ausführung des Bebauungsplanes sind die Straßen mit Be- und Entwässerungsanlagen, sowie die Maßregeln zur Reinhaltung der natürlichen Wasserläufe, soweit irgend tunlich, vor der Bebauung auszuführen.

d) Die Verwendung faulender oder fäulnisfähiger Stoffe ist bei der Anschüttung von Straßen und Baugründen zu vermeiden. Früher zur Ablagerung derartiger Stoffe benutzte Felder sind, sobald die Bebauung sie erreicht, zu reinigen, sofern nicht diese Stoffe ihre fäulnisfähige Eigenschaft bereits verloren haben.

e) Eine möglichst zusammenhängende Ausdehnung der Stadt ist anzustreben.

3. Polizeiliche, statutarische, gesetzliche Bestimmungen.

f) Durch baupolizeiliche Bestimmungen ist zugleich Fürsorge zu treffen, daß den hygieni-

chen Anforderungen bei allen Neu- und Umbauten genügt wird; die auf der dritten Versammlung des Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege in München im Jahre 1875 für Neubauten zunächst in neuen Quartieren größerer Städte angenommenen Thefen sind dabei zu berücksichtigen.

g) Durch statutarische und gesetzliche Bestimmungen ist den Gemeinden das Recht zu gewähren:

α) die Genehmigung zu Bauten, welche gegen den Bebauungsplan der Stadterweiterung verstoßen, ohne Entschädigung zu verfahren;

β) sich in den Besitz der zur Durchführung des Bebauungsplanes nötigen Grundstücke einschließlic der zur Bebauung ungeeigneten Grundstücksreste im Wege des Enteignungsverfahrens zu setzen;

γ) die Anbauer zur Erfattung der Kosten der Straßenanlagen bis zu einer gewissen Breite zu verpflichten;

δ) in einzelnen Stadtgegenden den Betrieb besonders lästiger Gewerbe zu unterlagen;

ε) den Anschluß aller bebauten Grundstücke an die Be- und Entwässerungsanlagen vorzuschreiben;

ζ) ungesunde Stadtgegenden durch ausgedehnte Enteignungsbefugnisse ohne unverhältnismäßige Kosten umzugestalten;

η) in einer Straße Vorgärten anzuordnen, ferner entweder die geschlossene oder die offene Bauweise vorzuschreiben, letztere jedoch unter Wahrung eines gewissen Mitbestimmungsrechtes der Grundbesitzer.

h) Endlich ist das Recht der Eineignung nicht bebauungsfähiger Grundstücksteile, sowie das Recht, behufs der Ermöglichung einer zweckmäßigen Bebauung die Umlegung (Zusammenlegung) von Grundstücken im Zwangsverfahren herbeizuführen, den Interessenten gesetzlich zu verleihen.

4.
1) Es ist dringend zu wünschen, daß die hygienisch-technischen Fragen der Stadterweiterung auf unseren Hochschulen mehr als bisher

behandelt und zum Gegenstande vollständiger Lehrkurse gemacht werden.

(Referenten: *Stübgen* und *Becker*.)

XVIII.

Entwurf reichsgesetzlicher Vorschriften zum Schutze des gefunden Wohnens.

Beschlossen auf der Verammlung des »Deutschen Vereins für öffentliche Gefundheitspflege« zu Straßburg am 14. September 1889.

I. Straßen und Bauplätze.

§ 1.

1) Die Anlage, Verbreiterung oder Veränderung einer Straße darf nur auf Grund eines von der zuständigen Behörde festgesetzten Bebauungsplanes erfolgen.

2) Bei Festsetzung des Bebauungsplanes für einen Ortsbezirk muß ein angemessener Teil des ganzen Flächeninhaltes als unbebaubarer Grund für Straßen, Plätze oder öffentliche Gärten freigehalten werden.

3) Der Bebauungsplan kann für bestimmte Straßen oder Straßenteile das Zurücktreten der Baufluchtlinien hinter den Straßensfluchtlinien (Vorgärten), sowie die Einhaltung feitcher Mindestabstände zwischen den Gebäuden (offene Bauweise) vorschreiben.

4) Zur Aufhöhung der Straßen und Bauplätze dürfen nur Bodenarten verwendet werden, welche frei von gesundheitschädlichen Bestandteilen sind.

II. Neuherstellung von Gebäuden.

§ 2.

1) Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße nicht größer sein, als der Abstand desselben von der gegenüberliegenden Baufluchtlinie.

2) Die zulässige größte Höhe der an Höfen gelegenen Gebäudewände, welche mit den im § 7 vorgeschriebenen Fenstern versehen sind, beträgt das Anderthalbfache des mittleren Abstandes von der gegenüberliegenden Begrenzung des unbebauten Raumes.

3) Die mittlere Breite eines Hofes, auf welchen Fenster gerichtet sind, darf nicht unter 4 m bemessen werden.

4) Ein Zusammenlegen der Hofräume benachbarter Grundstücke behufs Erzielung des vorschriftsmäßigen Abstandes oder der vorschriftsmäßigen Mindestbreite ist statthaft, insofern die Erhaltung der Hofräume in unbebautem Zustande gewährleistet wird.

5) Jeder unbebaut bleibende Teil eines Grundstückes muß zum Zweck feiner Reinigung mit einem Zugang von mindestens 1 m Breite und 2 m Höhe versehen sein.

§ 3.

1) Auf Baufellen, welche bereits höher, bezw. dichter bebaut gewesen sind, als die Vorschriften in § 2 zulassen, treten im Falle eines Neubaus folgende erleichternde Bestimmungen ein:

Die Höhe eines Gebäudes darf an der Straße das Anderthalbfache des Abstandes bis zur gegenüberliegenden Baufluchtlinie und an den Höfen das Dreifache der Hofbreite betragen.

Die Hofbreite darf bis auf 2,50 m eingeschränkt werden.

2) Bei Anwendung dieser Bestimmungen darf jedoch eine Verschlechterung der früher vorhanden gewesenen Luft- und Lichtverhältnisse des betreffenden Grundstückes keinesfalls herbeigeführt werden.

§ 4.

Ein Neubau ist nur dann zulässig, wenn für die genügende Beschaffung von gesundem Trinkwasser, sowie für den Verbleib der Abfallstoffe und Abwasser auf gesundheitslich unschädliche Art geforgt ist.

§ 5.

1) Die Zahl der erforderlichen Aborte eines Gebäudes ist nach der Anzahl der regelmäsig in demselben sich aufhaltenden Menschen zu bestimmen. In der Regel ist für jede Wohnung ein besonderer, umwandeter, bedeckter und verschließbarer Abort anzulegen.

2) Jeder Abort muß durch ein unmittelbar in das Freie gehendes bewegliches Fenster lüftbar sein.

3) Aborts-Fallrohre müssen aus undurchlässigen Baustoffen hergestellt und in der Regel

als Luftrohre über das Dach hinaus verlängert werden.

4) Die Fußböden und Decken der Ställe, sowie deren Trennungswände gegen Wohnräume sind undurchlässig herzustellen.

5) Das Gleiche gilt für die Fußböden, Decken und Trennungswände solcher Geschäftsräume, hinsichtlich derer erhebliche gesundheitliche Bedenken vorliegen.

6) Die Verwendung gesundheitschädlicher Stoffe zur Ausfüllung der Fußböden und Decken ist verboten.

III. Neuherstellung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 6.

1) Räume, welche zu längerem Aufenthalt von Menschen dienen, müssen eine lichte Höhe von mindestens 2,5 m haben.

2) Höher als in dem vierten Obergeschosse, d. h. im vierten der über dem Erdgeschosse liegenden Stockwerke, dürfen Wohnungen nicht hergestellt werden.

§ 7.

1) Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume müssen bewegliche Fenster erhalten, die unmittelbar in das Freie führen. Erleichternde Ausnahmen sind zulässig, wenn auf andere Weise eine genügende Zuführung von Luft und Licht gesichert ist.

2) In jedem solchen Raume soll die lichtgebende Gesamtfläche der nach der Vorschrift in Absatz 1 notwendigen Fenster mindestens ein Zwölftel der Grundfläche betragen. Für Geschäftsräume und Dachkammern sind Erleichterungen zulässig.

§ 8.

1) Der Fußboden aller Wohnräume muß über dem höchsten Grundwasserstande, im Überschwemmungsgebiete über Hochwasser liegen.

2) Die Fußböden und Wände aller zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume sind gegen Bodenfeuchtigkeit zu sichern.

3) Wohnungen in Kellern, d. h. in Geschossen, deren Fußboden unter der Erdoberfläche liegt, sind nicht zulässig.

4) Zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Räume, insbesondere einzelne Wohnräume, dürfen in Kellern nur unter der Bedingung hergestellt werden, daß der Fußboden höchstens 1 m unter, der Fenstersturz mindestens 1 m über der Erdoberfläche liegt. — Erleich-

terungen sind statthaft, insofern die gewerbliche Verwendung der Räume eine größere Tieflage erfordert.

IV. Benutzung der zu längerem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume.

§ 9.

1) Alle zu längerem Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume dürfen nur nach erteilter Genehmigung zu diesem Zweck in Gebrauch genommen werden.

2) Diese Genehmigung ist bei Neu- und Umbauten insbesondere dann zu verfahren, wenn die betreffenden Räume nicht genügend ausgetrocknet sind.

§ 10.

1) Gelasse, deren Fenster den in § 7 gegebenen Vorschriften nicht entsprechen, dürfen als Wohnräume nicht benutzt werden.

2) Vermietete, als Schlafräume benutzte Gelasse müssen für jedes Kind unter zehn Jahren mindestens 5 cbm, für jede ältere Person mindestens 10 cbm Luftraum enthalten. In Mieträumen, für welche nach § 7, Abf. 2 Erleichterungen zugelassen sind, müssen immerhin, wenn sie als Schlafräume benutzt werden, auf jedes Kind unter zehn Jahren mindestens 0,1 qm, auf jede ältere Person mindestens 0,2 qm lichtgebende Fensterfläche entfallen. Kinder unter einem Jahre werden nicht mitgerechnet.

3) Diese Bestimmungen treten für bestehende Gebäude erst nach fünf Jahren in Kraft, können jedoch nach Ablauf von zwei Jahren bei jedem Wohnungswechsel in Wirksamkeit gesetzt werden.

4) Angemessene Räumungsfristen, deren Beobachtung nötigenfalls im Zwangsverfahren zu sichern ist, sind von der zuständigen Behörde vorzuschreiben.

§ 11.

1) Räume, welche durch Verfalls gegen die vorstehenden Bestimmungen in §§ 2 bis 8 oder sonstwie durch ihren baulichen Zustand gesundheitswidrig sind, sollen auf Grund eines näher anzuordnenden Verfahrens für unbrauchbar zum längerem Aufenthalt von Menschen erklärt werden.

2) Werden aus diesen Gründen ganze Häusergruppen oder Ortsbezirke für unbenutzbar erklärt, so hat die Gemeinde das Recht, den vollständigen Umbau zu veranlassen oder vorzunehmen. Es steht ihr zu dem Zweck bezüglich aller in dem umzubauenden Bezirk befindlichen Grundstücke und Gebäude die Zwangs-

enteignung zu. Für das Enteignungsverfahren sind die Landesgesetze maßgebend.

* * *

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten als Mindestanforderungen und schließen weitergehende Landes-, Provinzial- und Lokalverordnungen nicht aus.

Der Erlaß von Ausführungsbestimmungen steht den Landesbehörden zu.

Die Handhabung dieses Gesetzes liegt überall den Baupolizei- und Gesundheits-Polizeibehörden ob, sofern nicht durch die Landesgesetzgebung anderweitige Bestimmung getroffen ist.

(Referenten: *Miquel* und *Baumeister*.)

XIX.

Leitsätze des »Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege« über die unterschiedliche Behandlung der Bauordnungen für das Innere, die Außenbezirke und die Umgebung von Städten.

(Verfammlung zu Würzburg im Mai 1893.)

1.

Die rasche Bevölkerungszunahme der meisten, namentlich der größeren deutschen Städte und die außerordentliche Bedeutung guter Wohnverhältnisse für die gesamte soziale Entwicklung lassen eine zweckentsprechende bauliche Anlage der neuen Stadtteile als eine Angelegenheit von größter Wichtigkeit erscheinen.

2.

Die für die meist eng bebauten älteren Stadtteile erlassenen oder zu erlassenden baupolizeilichen Bestimmungen können naturgemäß wegen der notwendigen Rücksichtnahme auf die einmal vorhandenen hohen Grundwerte den Anforderungen der Gesundheitspflege und Sozialpolitik nur in sehr beschränkter und bedingter Weise gerecht werden und sind daher an sich nicht geeignet, auf die neuen Stadtteile Anwendung zu finden, in denen es sich zum größten Teil noch um reines Ackerland oder unfertiges Baugelände, im übrigen aber um dünner bebaute Grundstücke handelt.

3.

Die diesen Erwägungen zuwiderlaufende, aber in fast allen Städten herrschende gleiche Behandlung der Altstadt und der neuen Stadtteile hat zugleich mit einer weit über das sozialpolitisch zulässige Maß hinausgehenden Zusammendrängung der Bevölkerung die äußerste Ausnutzung des Baugeländes und — da die Bodenpreise wesentlich durch das polizeilich zugelassene Maß der baulichen Ausnutzung mitbestimmt werden — eine durchaus ungesunde Steigerung der Bodenpreise zur Folge gehabt, welche alle Versuche einer im allgemeinen

Interesse dringend zu fordernden, weiträumigeren Gestaltung der neuen Bauquartiere auf das äußerste erschwert. Außerdem wird durch die einfache Uebertragung der altstädtischen Bestimmungen eine den verschiedenen Anbaubedürfnissen (größere und kleinere Wohnungen, Fabriken und kleinere gewerbliche Anlagen) entsprechende Einteilung und Ausgestaltung der neuen Stadtteile gehindert.

4.

Die an manchen Orten sich findenden Sonderbestimmungen über

- a) sehr dicht bebaute ältere Grundstücke,
- b) Grundstücke, welche nicht an regulierten und kanalisierten Strafen liegen,
- c) bisher schon bebaute Plätze im Vergleich zu leeren,
- d) Fabrikbezirke,
- e) Bezirke mit offener Bauweise

genügen nicht, um der Bevölkerung der neuen Stadtteile, namentlich den Unbemittelten, gute Wohnungsverhältnisse zu sichern; vielmehr bedarf es umfassender, zu einem einheitlichen Ganzen verbundener Sonderbestimmungen für die neuen Stadtteile, um durch dieselben, im Anschluß an die Bebauungspläne und die von der Stadterweiterung nach Lage der örtlichen Verhältnisse zu lösenden Aufgaben, allen Bevölkerungsklassen ein weiträumiges und gesundes Wohnen zu sichern, und den verschiedenen Anbaubedürfnissen — soweit die Verhältnisse dies gestatten — in festabgegrenzten Bezirken (Wohn-, Fabrik-, gemischten Vierteln) Rechnung zu tragen.

5.

Insbesondere bedarf es energischer Vorschriften zur dauernden Verhinderung

der übermäßigen Ausnutzung der Baugrundstücke, sowohl durch angemessene Beschränkung der Gebäudehöhen, als durch Festhaltung genügender freier Hofräume und unter Umständen auch freier Räume zwischen Gebäuden (Bauwisch), und zwar sollte der Flächenraum der unbebaut zu lassenden Grundstücksteile auch von der Zahl und Beschaffenheit der auf dem Grundstück anzulegenden Wohnungen abhängig gemacht werden, wobei unter Umständen Vorgärten und auch Teile breiterer Strafen mit zur Anrechnung gebracht werden könnten.

6.

Die durch die Verhältnisse gebotenen Unterschiede in Bezug auf den Grad der zulässigen Baudichtigkeit lassen sich in der Regel nur mittels fester Grenzen zwischen bestimmten Zonen oder Bezirken sichern, wobei nach Umständen Übergangsbestimmungen für gewisse schon in die Bebauung hineingezogene Grundstücke vorzusehen sind.

7.

Bei rationeller Gestaltung der Vorschriften über Feuerficherheit und konstruktive Festigkeit bedarf es keiner Abstufungen derselben für die einzelnen Stadtteile; es ergeben sich eben von selbst auf weiträumiger bebautem Gelände mannigfache Verbilligungen beim Bauen.

8.

Zweckmäßig sind Unterschiede in der Breite und Befestigung der Strafen, in der Behandlung von Vorräumen, sowie in der Konstruktion etlicher Baugesenstände an und vor den Häusern. Desfallige Anordnungen sind aber nicht nach Stadtteilen zu gliedern, sondern

nach dem Charakter der einzelnen Strafen und Blöcke.

9.

Unter neuen Stadtteilen im Sinne dieser Leitätze (vergl. 2. 3. 4.) ist nicht nur das augenblicklich zur städtischen Gemarkung gehörige Gelände zu verstehen; vielmehr müßte alsbald das gesamte, in absehbarer Zeit in städtische Verhältnisse eintretende Gebiet von einheitlichen Gesichtspunkten aus, und zwar, insofern eine entsprechende Erweiterung der städtischen Gemarkung untunlich ist, vermittels Zusammenwirkens aller zuständigen Behörden, den vorerwähnten baupolizeilichen Beschränkungen unterworfen werden.

10.

Außer den baupolizeilichen Vorschriften sind vielfach privatrechtliche Vereinbarungen und Bestimmungen über Bebauung und Benutzung bestimmter Bezirke oder Baublöcke empfehlenswert, weil dieselben eine größere, den Bedürfnissen genau angepaßte Individualisierung und weitergehende Beschränkungen (z. B. Ausschluß von Etagenwohnungen, von Wirtschaften u. a. m.) gestatten.

11.

Die hier geforderten Sonderbestimmungen für die neuen Stadtteile sind nach Maßgabe des Landesrechtes durch Gesetz, Verordnung oder Ortsstatut herbeizuführen.

Landesgesetzliche Ausführungsbestimmungen zur Gewerbeordnung (§ 23, 3) würden zwar in einigen Beziehungen den Erlaß von Vorschriften über Fabrikviertel erleichtern, sind aber keine Vorbedingung für Einführung dieser Sonderbestimmungen durch Polizeiverordnung.

(Referenten: Adickes und Baumeißler.)

XX.

Leitätze des »Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege« über weiträumige Bebauung.

(Versammlung zu Magdeburg im September 1894.)

1) Die in vielen Großstädten Deutschlands im Gegensatz zu anderen Ländern, namentlich zu England, übliche dichte Zusammendrängung der Bevölkerung in Mietskasernen gefährdet die Gesundheit, schädigt das Familienleben und macht den Erwerb von Grundeigentum für den größten Teil der Einwohner unmöglich.

2) Diese mit Steigerung der Wohnungsmieten verbundene Zusammendrängung der Bevölkerung ist vorzugsweise die Folge der überhand-

nehmenden Boden- und Baupespekulation, welche die Errichtung von Einzelhäusern und die weiträumige Bebauung erschwert und vielfach unmöglich macht.

3) Die Einschränkung dieser Spekulation und die Herbeiführung einer weiträumigeren Bebauung, sowie die Befestigung der diesem Ziel entgegenstehenden Hindernisse ist daher als ein dringendes Bedürfnis anzuerkennen.

4) Diese Hindernisse liegen teils auf

legislatorischem, teils auf baulichem Gebiete. Letztere sind neben den Fragen des Verkehrs vorzugsweise:

- a) Die durch die Bebauungspläne festgelegte Einteilung des Baulandes in zu tiefe, die Anlage von Hof- und Hinterwohnungen herbeiführende Baublöcke.
- b) Die Annahme zu großer Breiten für die lediglich zur inneren Aufteilung des Baulandes bestimmten Strafsen und die daraus erwachsende Belastung der anliegenden Grundstücke.
- c) Die unverhältnismäßig hohen, vielfach ohne Rücksicht auf die Anzahl der Geschosse und Wohnungen nur nach der Strafsenfrontlänge berechneten Kosten für Strafsen- und Entwässerungsanlagen.
- d) Die Uebertragung der für große, vielgeschossige Gebäude notwendigen und zweckmäßigen baupolizeilichen Anforderungen auf Häuser von geringem Umfang mit wenigen Geschossen.
- e) Der durch die baupolizeilichen Bestimmungen, welche bislang meistens für das in neu entstehenden Stadtteilen belegene Gelände eine ebenso starke bauliche Ausnutzung wie für die innere Stadt zugelassen haben, übermäßig gesteigerte Bodenpreis in den Stadterweiterungsgebieten.
- f) Der Mangel an baupolizeilichen Bestimmungen zum Schutze kleiner Wohnhäuser und Gärten gegen die Benachteiligung durch Errichtung hoher und tiefer Nachbarbauten.
- 5) Zur Beseitigung dieser Hindernisse werden folgende Mafsregeln empfohlen:
 - a) Um der übermäßigen Ausnutzung der Grundstücke durch Errichtung von Hof- und Hintergebäuden entgegenzuwirken, ist — soweit nicht durch beschränkende baupolizeiliche Bestimmungen (vergl. 4 e) hinreichende Fürsorge gegen eine derartige Ausnutzung getroffen ist — das zur Anlage von Wohnhäusern bestimmte Bauland

in Blöcke von solcher Tiefe einzuteilen, dafs ohne unverhältnismäßige Opfer an Baufläche eine genügende Ausnutzung vorzugsweise durch den Bau von Vorderhäusern möglich ist.

- b) Die Strafsen, welche lediglich zur inneren Aufteilung des Baulandes dienen, ohne einen gröfseren Verkehr aufzunehmen, sind in tunlichst geringer Breite anzulegen.

Vielmehr ist es hierbei wünschenswert, die Bauflucht hinter die Strafsenflucht zurückzulegen, um die Herstellung von Vorgärten, Rasenflächen und Baumpflanzungen zu ermöglichen.

- c) Bei den unter b bezeichneten Strafsen sind die Pflasterung der Dämme und die Befestigung der Fußgängerwege möglichst einfach und billig herzustellen.

Bei der Verteilung der Kosten für den Grunderwerb zu Strafsenanlagen, sowie für die Pflasterung und Entwässerung der Strafsen auf die anliegenden Grundstücke ist, soweit tunlich, die bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu berücksichtigen.

- d) Die baupolizeilichen Anforderungen an Gebäude von geringem Umfang mit wenigen Geschossen sind in Bezug auf Konstruktion, Anlage von Treppen u. dergl. im Gegenfatze zu den Vorschriften für große Gebäude tunlichst zu ermäßigen.
- e) Ueberall da, wo es die Bodenpreise oder die vorhandene Bebauung noch ausführbar erscheinen lassen, sind baldmöglichst durch baupolizeiliche Vorschriften Beschränkungen in Bezug auf die Ausnutzung der Bauflächen und in Bezug auf die Bauhöhen zu treffen, damit diese Gelände nicht von der Spekulation auf den Bau von Mietskasernen ergriffen werden können, vielmehr der Bau von Häusern mit wenigen Wohnungen möglichst befördert wird und diese in ihrem Bestande dauernd geschützt sind. (Referenten: Adickes, Hinkeldeyn und Classen.)

XXI.

Leitfätze des »Deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege« über Mafsnahmen zur Herbeiführung eines gesundheitlich zweckmäßigen Ausbaues der Städte.

(Verammlung zu Stuttgart im September 1895.)

Zu den Mafsregeln, welche dazu dienen, im Stadterweiterungsgelände die Bebauung gesundheitlich zweckgemäß zu gestalten und in alten Stadtteilen gesundheitswidrige Bauzustände zu verbessern, gehören:

- I. Die Aufstellung eines den gesundheitlichen Anforderungen entsprechenden Bebauungsplanes (auf Grund eines geeigneten Fluchtliniengesetzes);

- II. Die gesetzliche Feststellung eines amtlichen Verfahrens zur Umlegung unbebauter städtischer Grundstücke in baugerechte Formen (Umlegungsgesetz);
- III. Die Ausdehnung des kommunalen Enteignungsrechtes (Gesetz über Zonenenteignung);
- IV. Die unterschiedliche Feststellung der baupolizeilichen Vorschriften für die inneren und äußeren Stadtteile (abgestufte Bauordnung).

I. Bebauungsplan.

- a) Das Gesundheitsinteresse verlangt Reinheit und Trockenheit des Untergrundes, rasche und gründliche Beseitigung der Schmutzstoffe, Reinhaltung der Wasserläufe; ausreichende Versorgung der Stadt mit Wasser, Licht, Luft und Pflanzungen; Schutz gegen nachteilige Gewerbebetriebe, erhebliche Ausdehnung des Bebauungsplanes, zweckentsprechende Abmessung der Straßensbreiten und Baublöcke.
- b) Insbesondere ist bei Abmessung der Straßensbreiten und Baublöcke dahin zu streben, daß für die verschiedenen Baubedürfnisse geeignete Straßen und Bauplätze gewonnen, Hinterwohngebäude nach Möglichkeit vermieden, kleinere Wohnhäuser begünstigt werden. Es sind vorzusehen: breite Verkehrsstraßen, mittlere und schmale Wohnstraßen; große Blöcke für Fabrikbauten und Landhäuser, mittlere für bürgerliche Wohn- und Geschäftshäuser, kleine für die Wohnungen der minderbegüterten Volksklassen.
- c) Bestehende Stadtbaupläne sind zu prüfen und im vorstehenden Sinne, soweit möglich, zu verbessern.
- d) Wo die Gesetzgebung die Feststellung ausgedehnter und fachgemäßer Bebauungspläne noch behindert oder erschwert, sind diese Schwierigkeiten durch Erlaß eines geeigneten Fluchtliniengesetzes zu beseitigen.

II. Umlegung.

- a) Die Straßenslinien des Stadtbauplanes können an die vorhandenen Grundstücksgrenzen der Feldflur nur in der Minderzahl der Fälle so angepaßt werden, daß die Grundstücke in der bisherigen Lage und Gestalt zur Einteilung und Benutzung als städtische Bauplätze brauchbar sind. Es ist vorher die Grenzregelung oder Umlegung der Grundstücke erforderlich. Diese

wird zwar in manchen Fällen nach vieler Mühe und großem Zeitverlust durch Ueberkommen aller Beteiligten erreicht; bei dem oft vorkommenden Widerstreben Einzelner bedarf es dagegen eines Umlegungsgesetzes, d. h. der Verleihung des Rechtes auf zweckentsprechende Umlegung ihrer Grundstücke an die Beteiligten, auch ohne die Zustimmung jedes einzelnen Eigentümers. Dieses Umlegungsrecht ist notwendig,

- α) um eine gesundheitlich und wirtschaftlich unzweckmäßige Bebauung zu verhindern, eine zweckmäßige Bebauung aber zu ermöglichen;
- β) um die Gefamtheit der Besitzer einer Grundstücksgruppe gegen die Böswilligkeit eines Einzelnen, sowie um die kleineren Besitzer gegen die größeren zu schützen;
- γ) um die am Markt befindlichen Grundstücke zu vermehren und dadurch der übertriebenen Preissteigerung entgegenzuwirken;
- δ) um den geordneten, zusammenhängenden Ausbau der Stadt auf einem Gelände, dessen Grundstücke im Gemeindegelände liegen, durchführen zu können, sowohl zu Gunsten der Besitzer selbst und der zukünftigen Bewohner, als im Interesse der Nachbarschaft und der Gemeinde.
- b) Die Grundlage der Umlegung bildet der vorher festzustellende Bebauungsplan.
- c) Die Errichtung von Bauten auf unregelmäßigem Gelände, welche die Umlegung erschweren, ist zu unterfagen.

III. Enteignung.

Das Enteignungsrecht der Gemeinde soll sich erstrecken

- a) auf die Erwerbung des Landes für die Anlage neuer, im gesetzlich geordneten Verfahren der Fluchtlinienfeststellung als nötig anerkannter Straßen, freier Plätze und öffentlicher Pflanzungen;
- b) auf die Erwerbung solcher neben den neuen Straßen und Plätzen liegenbleibenden Grundstücksteile, welche gemäß der im gesetzlich geordneten Umlegungsverfahren getroffenen Festsetzung wegen ihrer Kleinheit zur selbständigen Bebauung ungeeignet sind;
- c) auf die Erwerbung solcher in älteren Stadtteilen liegenden Grundstücke, welche gemäß einem gesetzlich geordneten Ver-

fahren (Gesetz über Zoneneinteilung) nötig sind, um eine den Zwecken der öffentlichen Gesundheitspflege und des Verkehrs entsprechende Bebauung herbeizuführen.

IV. Bauordnung.

- a) Die Einheitlichkeit der baupolizeilichen Vorschriften für die Innenstadt und alle Teile der Außenstadt hat in vielen Stadterweiterungen Bau- und Wohnzustände entstehen lassen, welche vom gesundheitlichen Standpunkte aufs lebhafteste zu beklagen sind. Insbesondere hat sich von Jahr zu Jahr die Wohndichtigkeit gesteigert, die Wohnräumlichkeit vermindert.
- b) Die Uebertragung der den altstädtischen Verhältnissen angepaßten Bauordnung auf das ganze Stadterweiterungsgelände hat dort an zahlreichen Orten eine ausgedehnte, auf die äußerste polizeilich erlaubte Ausnutzung sich stützende und diese notwendig veranlassende Boden- und Baupespekulation zwar nicht hervorgerufen, aber ermöglicht, welche das Wohnen zugleich verschlechtert und verteuert und nicht bloß auf gesundheitlichem, sondern auch auf allgemein sozialem Gebiete zu den be-

klagenswertesten Erscheinungen unserer Zeit gehört.

- c) Zu den Mafsregeln, welche geeignet sind, diesen Mißständen in Zukunft entgegenzutreten, gehört die baupolizeiliche Anordnung, daß in den äußeren Teilen der Stadt weniger hoch und weniger dicht gebaut werde als in der Innenstadt. Es empfiehlt sich, zu diesem Zwecke das Stadtgebiet (nach Bedarf unter Einbeziehung von Vororten) in Bezirke einzuteilen, für welche die Bauordnungsvorschriften sich unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bodenwerte im Sinne der zunehmenden Weiträumigkeit und der Bevorzugung des Einfamilienhauses, bezw. Bekämpfung des Massenmiethauses abstufen.
- d) Bei der Abstufung der Bauordnung sind nach Mafgabe des vorausichtlichen Bedarfes und der örtlichen Verhältnisse auch solche Bezirke abzufordern, in welchen
 - a) nur die offene Bauweise gestattet wird,
 - β) der Bau und Betrieb von Fabriken und anderen lästigen gewerblichen Anstalten unterlagt ist,
 - γ) der Bau und Betrieb von Fabriken begünstigt wird.
 (Referenten: *Stübgen* und *Küchler*.)

XXII.

Beschlüsse des Denkmalpfluges in Erfurt 1903, betreffend Baufluchtlinien in alten Städten.

1) Alte Baulichkeiten von künstlerischer und geschichtlicher Bedeutung, wozu namentlich auch charakteristische Privathäuser gehören, sind in den Fluchtlinienplänen als solche kenntlich zu machen.

2) Eine vor die Flucht der genannten Baulichkeiten vortretende oder dahinter zurücktretende neue Baufluchtlinie ist nur dann festzustellen, wenn unumgängliche Rücksichten des Verkehrs und der Gesundheit es erheischen.

Dabei ist zugleich zu prüfen, ob und wie die in Mitleidenschaft gezogenen Bauten der neuen Fluchtlinie bei Ausführung derselben angepaßt, nötigenfalls umgebaut werden können. Besonders kommt hierbei die Ueberbauung von Fußwegen in Frage.

In malerischen Städten und Ortschaften mit langsamer Entwicklung ist die Veränderung von Strafsenwandungen durch Festlegung von Fluchtlinien nach Möglichkeit zu unterlassen. Ist eine Veränderung als dringend erkannt, so empfiehlt es sich, von Fall zu Fall unter Hinzu-

ziehung von bewährten Sachverständigen vorzugehen.

3) Die Veränderung der Höhenlage der Strafsen an den zu 1 genannten Baulichkeiten ist nur dann statthaft, wenn überwiegend starke Gründe des Verkehrs, des Hochwasserchutzes und ähnlicher Art eine andere Lösung ausschließen.

Auch in diesem Falle ist von vornherein zu untersuchen, in welcher Weise der alte Bau der neuen Höhenlinie angepaßt werden kann.

4) Die neuen Baufluchtlinien sind nach Möglichkeit so festzusetzen, daß nicht bloß die in Rede stehenden Baulichkeiten dauernd vor Benachteiligung geschützt, sondern auch die Eigenart alter Strafsenzüge erhalten wird. Auf die Durchführung gerader Flucht- und Höhenlinien ist, wenn in dem einen oder andern Sinne Schädigungen zu befürchten sind, zu verzichten.

Gekrümmte Strafsenrichtungen und Strafsenwandungen, sowie charakteristische Höhenunterschiede sind überhaupt bei Feststellung neuer,

zur Erbreiterung und Verbefferung von Strafsen bestimmter Fluchtlinien nach Möglichkeit beizubehalten.

5) Die Gefchlossenheit alter Strafsen- und Platzwandungen ift auch bei Feflegung der für den Verkehr erforderlichen Erbreiterungen, Richtungsverbefferungen und Durchbrechungen nach Möglichkeit zu fchonen.

6) Die fogenannte Freilegung eines Bauwerkes, bezw. die Vorbereitung der Freilegung durch Fluchtlinienfefetzung kann hervorgehen aus dem Verkehrsbedürfnis und aus äfthetifcher Abficht. In beiden Fällen ift vor der Fefetzung forgfältig zu prüfen, ob das Gefamtbild des

Bauwerkes und feiner Umgebung durch die beabfichtigte Freilegung gehoben oder beeinträchtigt werden wird.

Mufs die Beeinträchtigung befürchtet werden, fo ift, wenn Verkehrsinteressen maßgebend find, nach Möglichkeit dem Verkehr eine andere Richtung anzuweisen. Handelt es fich dagegen vorwiegend um äfthetifche Abfichten, um fogenannte Verfchönerungen, fo ift eine fchädigende Freilegung erft recht zu unterlaffen und, foweit nötig, die Verbefferung der Umgebung des Bauwerkes in anderer Weife anzuftreiben.

(Referenten: *J. Stübben, K. Hofmann*
und *C. Gurlitt*.)

XXIII.

Befchlüffe des Denkmalpfegetages in Mainz 1904, betreffend den baupolizeilichen Schutz alter Strafsen- und Platzbilder.

Der fünfte Tag für Denkmalpflege empfiehlt im Anfchlufs an die Verhandlungen des vierten Tages den zutändigen Staats- und Gemeindebehörden, Neu- und Umbauten in der Umgebung künstlerifch oder ortsgefchichtlich wertvoller Baudenkmäler und im Gebiete ebenfolcher Strafsen und Plätze der baupolizeilichen Genehmigung auch in dem Sinne zu unterwerfen, dafs fich die Bauausführungen in ihrer äufseren Erfcheinung harmonifch und ohne Beeinträchtigung jener Baudenkmäler in das Gefamtbild einfügen. Entsprechendes gilt von Firmen- und Reklamefchildern u. dergl.

Dabei wird darauf hingewiefen, dafs zur Erzielung diefer notwendigen Harmonie hauptfächlich die Höhen und Umrifslinien, die Gefaltung der Dächer, Brandmauern und Aufbauten, fo-

wie die anzuwendenden Baufstoffe und Farben der Außenarchitektur maßgebend find, während hinfichtlich der Formgebung der Einzelheiten künstlerifcher Freiheit angemessener Raum gelaffen werden kann.

Er empfiehlt ferner zur Beurteilung der einfchlägigen künstlerifchen und kunftgefchichtlichen Fragen die Zuziehung eines fachverftändigen Beirates aus Vertretern der Baukunft, der Kunftgefchichte, der staatlichen Denkmalpflege und des kunftfinnigen Laienelements.

Infoweit die Landesgefetzgebung den für die örtliche Regelung erforderlichen Rechtsboden nicht darbietet, ift die Ergänzung der Gefetzgebung zu empfehlen.

(Referenten: *Frentzen und Stübben*.)