

**Bauordnung**  
für das  
**Königreich Württemberg**  
von  
**Dr. W. Siebmann**

Stuttgart  
Verlag von Konrad Weitzner

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000299529





# Bauordnung

für das

## Königreich Württemberg

vom 28. Juli 1910.

Textausgabe mit Erläuterungen  
unter Benützung des gesamten Auslegungsmaterials

herausgegeben von

**Dr. W. Liebmann**

Rechtsanwalt in Stuttgart

==== nebst zeichnerischen Beispielen ====

von

**Reg.-Baumeister H. Klotz,**

Stellv. Vorstand der Beratungsstelle für das Baugewerbe in Stuttgart.



Stuttgart

Verlag von Konrad Wittwer.

L 575  
L. 54/13

A/926.

ZWIĄZEK STUDENTÓW ARCHITEKTURY  
PRZY AKADEMII GÓRNICZEJ  
W KRAKOWIE



II 7858

Alle Rechte vorbehalten.

Carl Hammer Hofbuchdruckerei, Stuttgart.

Akc. Nr. 74 / 59

# Vorwort.

---

Die Bauordnung vom 28. Juli 1910 bringt für Württemberg auf dem Gebiet des Baurechts — und zwar sowohl für das materielle Recht als auch für das Verfahren — eine Reihe einschneidender Änderungen.

Die vorliegende Ausgabe verfolgt einmal den Zweck, denjenigen, welche sich mit dem bisher geltenden Recht vertraut gemacht haben, die Einführung in das künftig geltende durch Hervorhebung der wesentlichen Unterschiede zwischen den alten und den neuen Bestimmungen zu erleichtern. Weiterhin ist der Versuch gemacht, überhaupt allen, welche sich mit der Bauordnung befassen, unter Benützung des gesamten in den Regierungsmotiven und den ständischen Verhandlungen niedergelegten Auslegungsmaterials die einzelnen Bestimmungen des Gesetzes für sich und in ihrem Zusammenhang untereinander zu erläutern, soweit eine Erläuterung geboten erschien.

Die von Herrn Regierungsbaumeister Klotz angefertigten Zeichnungen nebst Erklärungen sollen das Verständnis der teilweise nicht wenig komplizierten Bestimmungen im zweiten Kapitel des dritten Abschnitts fördern.

Im Interesse der Übersichtlichkeit sowie, um für die Ausgabe ein handliches Format zu erzielen, sind die Erläuterungen jeweils knapp gehalten. Die beigelegten Quellenzitate ermöglichen denjenigen, die sich für die eine oder andere Gesetzesstelle näher interessieren, eine rasche Orientierung.

Möge die Ausgabe ihre vorbezeichnete Zweckbestimmung erfüllen!

Stuttgart, im September 1910.

Der Herausgeber.





# Inhalts-Verzeichniß.

---

	Seite
Vorwort . . . . .	III
Erklärung der Abkürzungen . . . . .	VI
<b>Erster Abschnitt.</b>	
Bauberechtigung und Bauvorschriften im allgemeinen. Art. 1—6	1— 4
<b>Zweiter Abschnitt.</b>	
Anlage der Orte und Ortsstraßen. Art. 7—28 . . . . .	5— 28
<b>Dritter Abschnitt.</b>	
Polizeiliche Bestimmungen für die einzelnen Bauten.	
Erstes Kapitel.	
Allgemeine Bestimmungen. Art. 29—33 . . . . .	29— 32
Zweites Kapitel.	
Stellung und Lage der Bauten und ihr Verhältnis zu den Straßen und benachbarten Gebäuden und Grundstücken. Art. 34—66 . . . . .	32— 65
Drittes Kapitel.	
Ausführung der Bauten. Art. 67—98 . . . . .	65— 89
<b>Vierter Abschnitt.</b>	
Baulastebuch. Art. 99 . . . . .	89— 91
<b>Fünfter Abschnitt.</b>	
Zuständigkeit der Behörden, Verfahren und Kosten in Bausachen. Art. 100—124 . . . . .	92—116
<b>Sechster Abschnitt.</b>	
Schlußbestimmungen. Art. 125—129 . . . . .	117—119
<b>Sachregister</b> . . . . .	120—138

---

## Erklärung der Abfürzungen.

---

a. a. D. = am angeführten Ort.

Begr. = Begründung zum Entwurf einer Bauordnung. (Regierungsentwurf von 1907).

B. G. B. = Bürgerliches Gesetzbuch für das deutsche Reich vom 18. August 1896.

B.-O. = Bauordnung.

Komm.-Ber. 1. Kamm. = Bericht der Bauordnungskommission der Ersten Kammer.

Komm.-Ber. 2. Kamm. = Bericht der Bauordnungskommission der Zweiten Kammer (1908 und 1910).

Prot. Verh. 1. Kamm. = Protokolle der Verhandlungen der Ersten Kammer (1910).

Prot. Verh. 2. Kamm. = Protokolle der Verhandlungen der Zweiten Kammer (1908 und 1910).

Reg.-Blatt = Regierungsblatt für das Königreich Württemberg.

Vollz.-Verf. = Vollzugsverfügung.

Zw. Ent.-Ges. = Gesetz, betreffend die Zwangseinteilung von Grundstücken und von Rechten an Grundstücken, vom 20. Dezember 1888 (Regierungsblatt S. 446).

---

Bauordnung vom 28. Juli 1910.

## Wilhelm II.,

von Gottes Gnaden König von Württemberg.

Nach Anhörung Unseres Staatsministeriums und unter Zustimmung Unserer getreuen Stände verordnen Wir, was folgt:

### Erster Abschnitt.

#### Bauberechtigung und Bauvorschriften im allgemeinen.

##### Art. 1.

(1) Die privatrechtliche Befugnis,<sup>1)</sup> auf einem Grundstück zu bauen, unterliegt nur den öffentlich-rechtlichen<sup>2)</sup> Beschränkungen, die durch Gesetz festgestellt sind. Als Gesetz gilt jede Rechtsnorm.<sup>3)</sup>

(2) Durch Verordnung können rechtsverbindliche<sup>4)</sup> Bestimmungen auf dem durch die Bauordnung geregelten<sup>5)</sup> Gebiet nur getroffen werden, soweit es in diesem Gesetz ausdrücklich für zulässig erklärt ist.<sup>6)</sup>

(3) Unter einer in diesem Gesetz für zulässig erklärten polizeilichen Vorschrift ist, falls sie nicht als allgemeine polizeiliche Vorschrift bezeichnet ist, sowohl eine allgemeine Verfügung (vergl. Art. 51 bis 56 des Polizeistrafgesetzes vom <sup>27. Dezember 1871</sup>/<sub>4. Juli 1898</sub> und Art. 43 der Bezirksordnung vom 28. Juli 1906) als in Ermangelung einer solchen eine im einzelnen Fall von der zuständigen Polizeibehörde zu treffende Anordnung zu verstehen.

### Erläuterungen zu Art. 1.

1) Die Bauberechtigung kann sich nicht nur auf das in Art. 1 der B.=D. von 1872 allein erwähnte Eigentum, sondern auch auf andere dingliche Rechte des B. G. B. gründen.

2) Die nachbarrechtlichen Bestimmungen sind schon durch die Art. 217, 283, Ziff. 35 und 46 des Ausführungsgesetzes zum B. G. B. und Art. 121 des Wassergesetzes vom 1. Dezember 1900 aus der B.=D. ausgeschieden.

3) Also auch die Rechtsverordnung und die Ortsbauaufzng.

4) D. h. nach auen rechtsverbindliche.

5) Im Gegensatz zu Gebieten, die von der B.=D. nur berührt, nur „angeschnitten“ sind.

6) Absatz 2 verwirft das seither von der Regierung insbesondere auf Grund des Art. 2 der B.=D. von 1872 in Anspruch genommene generelle Verordnungsrecht und macht das Recht zum Erlaß von Rechtsverordnungen von einer speziellen Ermächtigung abhängig.

### Art. 2.

Nach Maßgabe der einzelnen Bestimmungen des Gesetzes sind die Gemeinden berufen,<sup>1)</sup> wenn nach den örtlichen Verhältnissen ein Bedürfnis hiefür besteht, die erforderlichen weiteren Vorschriften<sup>2)</sup> durch Ortsbauaufzng aufzustellen. Kraft allgemeiner Ermächtigung kommt außerdem unter dieser Voraussetzung den Gemeinden zu, im Rahmen dieses Gesetzes weitergehende als die aus seinen Bestimmungen sich ergebenden Beschränkungen der Bauberechtigung durch Ortsbauaufzng festzusetzen.<sup>3)</sup>

### Erläuterungen zu Art. 2.

1) Damit ist nunmehr eine, wenn auch nicht erzwingbare Verpflichtung der Gemeinden statuiert, gegebenenfalls Ortsbauaufzngen zu erlassen.

2) Ohne Beschränkung auf baupolizeiliche Vorschriften.

3) Neu ist, daß es für die in Satz 2 genannten Fälle einer speziellen Ermächtigung nicht mehr bedarf.

### Art. 3.

(1) Die Errichtung einer neuen sowie die Abänderung oder Aufhebung<sup>1)</sup> einer bestehenden Ortsbauaufzng steht dem Gemeinderat mit Zustimmung des Bürgerausschusses zu, in zusammengesetzten Gemeinden nach Vernehmung der gesetzlichen Vertreter der Teilgemeinden, für welche die Satzung Geltung erlangen soll. Dabei ist über technische Fragen<sup>2)</sup> der Ortsbautechniker (Art. 107) oder, falls dieser nicht geprüft ist, ein geprüfter Techniker zu hören;<sup>3)</sup> geeignetenfalls sind

weitere Sachverständige<sup>4)</sup> zu vernehmen. Die näheren Bestimmungen über die Prüfung, die der Techniker erstanden haben muß, werden im Verordnungsweg erlassen.

(2) Die Beschlüsse der Gemeindefollegien über Feststellung<sup>5)</sup> oder Aufhebung einer Ortsbauaufsatzung sind öffentlich bekanntzumachen unter der Aufforderung an die Beteiligten, etwaige Einwendungen innerhalb einer bestimmten, auf mindestens einen Monat<sup>6)</sup> festzusetzenden Frist geltend zu machen. Wird infolge einer Einwendung oder aus anderen Gründen eine wiederholte Bekanntmachung notwendig, so genügt die Einhaltung einer einwöchigen Frist. Wenn durch Ortsbauaufsatzung für einzelne Ortsstraßen oder sonst einen kleinen Teil des Baugebiets der Gemeinde von den allgemeinen Vorschriften abweichende Baubeschränkungen vorgesehen werden, sollen<sup>7)</sup> außerdem die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der betroffenen Grundstücke, soweit sie einen bekannten Aufenthalt im Deutschen Reich haben, durch Eröffnung auf die Bekanntmachung aufmerksam gemacht werden.

(3) Über die vorgebrachten Einwendungen haben die Gemeindefollegien zu beschließen. Der Beschluß ist den Beteiligten zu eröffnen.

#### Erläuterungen zu Art. 3.

1) Die Aufhebung war im entsprechenden Art. 3 der B.=V. von 1872 nicht erwähnt, wurde aber in der Praxis auch bisher schon der Errichtung und Abänderung gleichgestellt.

2) Nach bisherigem Recht hatte die Zuziehung eines Technikers in jedem Falle zu erfolgen.

3) Persönliche Anwesenheit des Technikers bei den Verhandlungen ist nicht erforderlich.

4) Dies ist eine Neuerung. In Betracht kommen insbesondere höhere Bauverständige, Kunstverständige, Hygieniker.

5) Das ist sowohl Errichtung als auch Abänderung.

6) Statt wie bisher vier Wochen, entsprechend der Übung der neueren Gesetze.

7) Bloße Ordnungsvorschrift.

#### Art. 4.

Die Beschlüsse der Gemeindefollegien über die Feststellung<sup>1)</sup> oder Aufhebung einer Ortsbauaufsatzung bedürfen der Genehmigung des Ministeriums des Innern. Das Ministerium des Innern hat das Recht und die Pflicht, die Genehmigung zu versagen, wenn die Ortsbau-

fatzung mit dem Gesetz in Widerspruch steht, das öffentliche Wohl schädigt, erhebliche Interessen Dritter ohne genügenden Grund beeinträchtigt oder wenn die Vorschriften über die Erlassung und öffentliche Bekanntmachung der Ortsbauatzung nicht eingehalten sind.<sup>2)</sup> Bei der Entschliessung über die Genehmigung ist über die von den Beteiligten erhobenen Einwendungen zu entscheiden und es ist ihnen eine ablehnende Entscheidung unter Angabe der Gründe zu eröffnen.

Erläuterungen zu Art. 4.

1) Vergl. Art. 3, Num. 5.

2) Damit tritt an Stelle des seitherigen freien Genehmigungsrechts des Ministeriums des Innern ein Genehmigungsrecht, dessen Ausübung durch das Vorliegen einer der hier angeführten vier Voraussetzungen bedingt ist.

Art. 5.

(1) Nach ihrer Genehmigung ist die Ortsbauatzung in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung tritt die Ortsbauatzung in Wirksamkeit, wenn nicht in ihr selber ein späterer Zeitpunkt hiefür festgesetzt wird.

(2) Die näheren Bestimmungen über das Verfahren bei Feststellung<sup>1)</sup> oder Aufhebung einer Ortsbauatzung werden im Verordnungsweg getroffen.

Erläuterung zu Art. 5.

1) Vergl. Art. 3, Num. 5.

Art. 6.

Wird die Genehmigung einer Ortsbauatzung oder ihrer Aufhebung unter Bezugnahme auf ihre Gesetzwidrigkeit von dem Ministerium des Innern versagt, so steht dem Gemeinderat<sup>1)</sup> die Rechtsbeschwerde zu. Vor einer Abänderung der angefochtenen Entscheidung sind von dem Verwaltungsgerichtshof diejenigen zu hören, die Einwendungen gegen die Beschlüsse der Gemeindefolklegien erhoben haben.

Erläuterung zu Art. 6.

1) Den Beteiligten dagegen steht die Rechtsbeschwerde nur beim Vorliegen der Voraussetzungen des Art. 13 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Dezember 1876 zu. (Komm.-Ver. 1. R. 1909, S. 17 r.)

## Zweiter Abschnitt.

### Anlage der Orte und Ortsstraßen.

#### Art. 7.

(1) Dem Gemeinderat liegt ob,<sup>1)</sup> auf Grund<sup>2)</sup> sachverständiger Beratung<sup>3)</sup> nach Bedürfnis neue Ortsbaupläne festzustellen und bestehende Ortsbaupläne abzuändern. Die Beschlüsse des Gemeinderats, vor deren Fassung in zusammengesetzten Gemeinden die gesetzlichen Vertreter der Teilgemeinde, für die der Ortsbauplan Geltung erlangen soll, zu vernehmen sind, bedürfen der Zustimmung des Bürgerausschusses.

(2) Die Feststellung neuer Ortsbaupläne hat namentlich zu geschehen, wenn und soweit für unbebaute Flächen des Gemeindebezirks eine ausgedehntere Überbauung in Aussicht steht, oder<sup>4)</sup> wenn in einem Orte wegen rascher Zunahme der Bevölkerung oder aus anderen Gründen eine dem Bedürfnis entsprechende Zahl von Baupläzen in geeigneter Lage zur Schaffung zweckmäßiger Wohnungen an bestehenden oder ortsbauplanmäßig festgestellten Straßen nicht vorhanden ist.

(3) Ebenso sind neue Ortsbaupläne oder einzelne<sup>5)</sup> Baulinien mit Höhenlagen festzustellen, soweit ein Bedürfnis und ein Anlaß zur Regelung oder Erbreiterung bestehender Ortsstraßen vorliegt, insbesondere wenn infolge umfassender Zerstörungen eine Wiederbebauung ganzer Ortsteile in Frage kommt und öffentliche Interessen dem Wiederaufbau der Häuser in der bisherigen Weise entgegenstehen.

(4) Ist eine Baulinie nicht festgestellt, so hat, sofern nicht nach vorstehenden Bestimmungen die Erweiterung des Ortsbauplans in größerem Umfang geboten ist, die Feststellung einer Baulinie nebst Höhenlage dann zu erfolgen, wenn an einer Ortsstraße oder in ihrer Nähe ein neues Gebäude aufgeführt, ein bestehendes Gebäude erneuert oder wesentlich verändert (vergl. Art. 17), oder<sup>6)</sup> eine Einfriedigungsmauer oder sonstige feste Einfriedigung auf Steinsockeln errichtet oder erneuert werden soll. Die Feststellung einer Baulinie kann jedoch unterbleiben,<sup>7)</sup> wenn sie weder von dem Bauenden beantragt, noch zur Wahrung einer genügenden Straßenbreite, noch wegen sonstiger öffentlicher Interessen von der zuständigen Baupolizeibehörde (vergl. Art. 103 bis 106) für geboten erachtet wird. Unter Wahrung dieser Rücksichten ist in ländlichen Orten, sofern sie weiträumig bebaut sind,

wie auch auf Einzelwohnstätten von der Feststellung von Baulinien in der Regel Umgang zu nehmen.

(5) Außer den zur Bebauung bestimmten Ortsstraßen (Baustraßen) und öffentlichen Plätzen können in den Ortsbauplan auch öffentliche Feuergassen und zur Verbindung von Baustraßen und öffentlichen Plätzen dienende Wege (Verbindungswege) aufgenommen werden.<sup>8)</sup>

(6) Handlungen, die zur Vorbereitung der Feststellung eines Ortsbauplans erforderlich sind, muß auf Anordnung des Ortsvorstehers der Grundbesitzer gegen Ersatz des etwa entstehenden Schadens, dessen Betrag nötigenfalls im Rechtsweg festzusetzen ist, geschehen lassen. Über die Beschwerde gegen die Anordnung des Ortsvorstehers (Art. 115 Abs. 3 und 4) entscheidet das Oberamt endgültig.<sup>9)</sup>

Erläuterungen zu Art. 7.

1) Mit dieser Fassung ist ähnlich wie in Art. 2 Satz 1 die bezügliche Verpflichtung der Gemeinde betont.

2) Damit ist zum Ausdruck gebracht, daß die Mitwirkung Sachverständiger schon bei der Planaufstellung stattzufinden hat. (Komm.-Ver. 2. R. S. 163 r.)

3) Die nicht nur und nicht unter allen Umständen bautechnischer Art zu sein braucht.

4) Der hier angefügte Fall war bisher nicht vorgesehen.

5) Das starre Prinzip der Beseitigung von Unregelmäßigkeiten in den Baufluchten, auf Grund dessen § 4 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 Geradleitung der Straßen verlangte, ist nunmehr verlassen. (Begr. S. 109 r., 110 L.)

6) Die Gleichstellung von festen Einfriedigungen mit Gebäuden in diesem Punkt ist neu.

7) Dies bedeutet eine wesentliche Erleichterung gegenüber dem bisherigen Rechtszustand. Die Bestimmungen in Satz 2 und 3 des Absatz 4 sind mit dem Tage der Verkündung des Gesetzes in Kraft getreten; vergl. Art. 129 Abs. 1 und Anm. 2 daselbst.

8) Damit wird die Schaffung einer rechtlichen Grundlage für die Zwangsentziehung der für diese Verbindungswege erforderlichen Fläche bezweckt. (Begr. S. 110 r.)

9) Absatz 6 ist im Anschluß an das badische Recht neu aufgenommen.

### Art. 8.

(1) Ist von den Gemeindefollegien ein Beschluß über die Feststellung eines neuen oder die Abänderung oder Aufhebung eines bestehenden Ortsbauplans gefaßt worden, so ist der Plan öffentlich aufzulegen und dies mit der Aufforderung an die Beteiligten öffentlich bekanntzu-



machen, etwaige Einwendungen innerhalb einer angemessenen, mindestens eine Woche betragenden Frist geltend zu machen. Die im Grundbuch eingetragenen Eigentümer der betroffenen Grundstücke, soweit sie einen bekannten Aufenthalt im Deutschen Reich haben, sollen außerdem durch Eröffnung auf die Bekanntmachung aufmerksam gemacht werden.

(2) Wenn sämtliche Beteiligte bekannt sind und es sich nur um die Feststellung einer Baulinie von beschränkter Ausdehnung handelt, dürfen die öffentliche Bekanntmachung und die Eröffnung durch die Vernehmung sämtlicher Beteiligten ersetzt werden. In diesem Fall können die Vernehmen auf die Wahrung der Frist (Abs. 1) verzichten.<sup>1)</sup>

(3) Über die vorgebrachten Einwendungen haben die Gemeindekollegien zu beschließen. Werden dabei wesentliche Abänderungen des Plans mit der Wirkung beschlossen, daß andere Personen als diejenigen, die gegen den früheren Beschluß Einwendungen erhoben haben, oder daß diese in anderem Sinn als bisher als beteiligt erscheinen, so ist bezüglich dieser Abänderungen das in Abs. 1 und 2 geregelte Verfahren zu wiederholen.

Erläuterung zu Art. 8.

1) Absatz 2 Satz 2 enthält eine der Beschleunigung dienende Neuerung.

#### Art. 9.

(1) Die Feststellung neuer und die Abänderung oder Aufhebung bestehender Ortsbaupläne bedarf in großen und mittleren Städten<sup>1)</sup> der Genehmigung des Ministeriums des Innern, in den übrigen Gemeinden derjenigen des Bezirksrats. Die Genehmigung darf an Stelle des Bezirksrats auch von dem Oberamt erteilt werden, wenn keine Einwendungen Beteiligter vorliegen.<sup>2)</sup> Die Bestimmungen des Art. 4 Satz 2 und 3 finden entsprechende Anwendung.

(2) Durch königliche Verordnung kann die Zuständigkeit des Ministeriums des Innern auf solche kleinere Städte und Landgemeinden ausgedehnt werden, die in besonders rascher Entwicklung begriffen oder einer großen oder mittleren Stadt benachbart sind oder deren Verhältnisse eine besondere Beachtung im allgemeinen Landesinteresse erfordern.<sup>3)</sup> Bei dem Wiederaufbau zerstörter Orte oder Ortsteile, oder wenn es sich beim Abbruch von Gebäuden in den Fällen des Art. 25 Abs. 1 zugleich um die Zulassung einer von den Gemeinde-

kollegien beantragten Zwangsenteignung handelt, ist das Ministerium des Innern außerordentlicher Weise befugt, die dem Bezirksrat oder dem Oberamt zukommende Zuständigkeit an sich zu ziehen.<sup>4)</sup>

(3) In Gemeinden, in denen die hauptpolizeiliche Zuständigkeit der Gemeindebehörde nach Art. 103 Abs. 4 derjenigen des Oberamts gleichgestellt ist,<sup>5)</sup> bedarf es einer Genehmigung nicht, wenn es sich nur um eine unbedeutende Verlängerung zu Recht bestehender Baulinien ohne dazwischenliegende Straßenabzweigungen oder um weniger bedeutende Verschiebungen bestehender Baulinien, um unwesentliche Veränderungen der Straßenhöhe oder dergl. handelt und Einwendungen Beteiligter nicht vorliegen.<sup>6)</sup> Anstatt der öffentlichen Bekanntmachung der erfolgten Feststellung genügt in diesen Fällen die Eröffnung an die Beteiligten.

#### Erläuterungen zu Art. 9.

1) Das sind gemäß Art. 7 A und B der Gemeinde-Ordnung vom 28. Juli 1906 alle Städte mit mehr als 10 000 Einwohnern.

2) Bisher war stets Genehmigung der Regierungsbehörde erforderlich und zwar war gemäß §§ 1 Ziff. 3, 2 Ziff. 6 der königlichen Verordnung vom 16. Dezember 1872 bei Gemeinden bis zu 2500 Einwohnern regelmäßig das Oberamt, sonst das Ministerium des Innern zuständig.

3) Bei dieser letzteren Vorschrift hat man an Städte wie Wildbad und Friedrichshafen gedacht.

4) Absatz 2 Satz 2 enthält eine Einschränkung des seither in § 1 Ziff. 3 der angeführten königlichen Verordnung zugunsten des Ministeriums gemachten Vorbehalts auf bestimmte Fälle.

5) Nämlich dann, wenn einer Gemeinde erster oder zweiter Klasse die bleibende Beratung durch einen sachverständigen Techniker zur Verfügung steht und wenn zugleich diesem Techniker der Betrieb eines Baugewerbes unterlagt ist. Gemeinden dritter Klasse, d. h. Gemeinden mit nicht mehr als 1000 Einwohnern, kommen hier nicht in Betracht.

6) Absatz 3 enthält eine wichtige zur Beschleunigung des Verfahrens beitragende Neuerung. Es fällt darunter z. B. die Veränderung von Vorgartenlinien und Verbindungswegen, nicht aber fallen Baulinien darunter, die für einzelne Gebäude außerhalb Etters festgestellt werden. (Begr. S. 110 I.)

#### Art. 10.

(1) Gegen die Entscheidung des Bezirksrats kann von den Beteiligten Beschwerde an das Ministerium des Innern erhoben werden, das, soweit es der Beschwerde stattgibt, die Genehmigung aufhebt. Gegen

die die Genehmigung versagende Entscheidung des Bezirksrats steht dem Gemeinderat die Beschwerde zu.

(2) Sind erhobene Beschwerden erledigt und die Fristen zur Erhebung von Beschwerden<sup>1)</sup> (Art. 115) abgelaufen, so ist der Ortsbauplan in der Gemeinde öffentlich bekanntzumachen, im Fall der Feststellung einer Baulinie von beschränkter Ausdehnung (Art. 8 Abs. 2) aber den bekannten Beteiligten zu eröffnen. Mit der öffentlichen Bekanntmachung oder in dem zuletzt genannten Fall mit der Eröffnung gilt der Ortsbauplan als festgestellt.

(3) Die näheren Bestimmungen über das Verfahren werden im Verordnungsweg getroffen.

(4) Die Einsicht des festgestellten Ortsbauplans steht jedem Beteiligten<sup>2)</sup> frei.

Erläuterungen zu Art. 10.

1) Gemeint sind nicht nur die Verwaltungsbeschwerden, sondern auch die Rechtsbeschwerde.

2) Nicht mehr wie bisher jedem Ortseinwohner, aber auch nicht nur den Eigentümern, vielmehr allen rechtlich Interessierten, auch wenn sie außerhalb der Gemeinde wohnen. (Rom.-Ver. 1. R. 1909, S. 22 I.)

#### Art. 11.

(1) Bei der Feststellung neuer und der Abänderung bestehender Ortsbaupläne oder Baulinien ist den Anforderungen der Gesundheit, des zu erwartenden Verkehrs und der Feuericherheit, sowie des Wohnungsbedürfnisses und der sonstigen wirtschaftlichen Verhältnisse der Einwohner Rechnung zu tragen und zu diesem Zweck insbesondere auch dafür zu sorgen, daß öffentliche Plätze in angemessener Lage, Zahl, Art und Größe vorgesehen, und die Breite<sup>1)</sup> der Ortsstraßen, sowie die Tiefe der Baublöcke den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechend abgestuft werden. Es ist darauf Bedacht zu nehmen, daß künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauten, Naturdenkmäler,<sup>2)</sup> Friedhöfe und schöne Straßen- und Landschaftsbilder erhalten bleiben, sowie daß mit der Bebauung neu geplanter Straßen und Plätze solche Bilder neu geschaffen werden können.<sup>3)</sup>

(2) In dem Ortsbauplan kann die Anlegung von Vorgärten oder Vorplätzen vor den Gebäuden, und zwar geeignetensfalls mit dem Vorbehalt ihrer späteren Heranziehung zu dem Verkehrsraum der

Straße (Art. 24 Abs. 1),<sup>4)</sup> festgesetzt werden. Im Falle der Heranziehung ist den Eigentümern der Aufwand zu ersetzen, der auf die Einfriedigungen und die öffentlichen Gehwege gemacht worden ist.<sup>5)</sup>

(3) Die Bestimmung darüber, ob und inwieweit Ortsstraßen auf einer Seite oder streckenweise auf beiden<sup>6)</sup> Seiten nicht mit Gebäuden besetzt werden dürfen, bleibt dem Ortsbauplan oder der Ortsbausatzung vorbehalten.

(4) In gleicher Weise können zur Erhaltung freier Hof- und Gartenflächen im Innern der Baublöcke oder wenn sonst dauernde öffentliche Interessen es erfordern, Grenzen (Baugrenzen)<sup>7)</sup> festgesetzt werden, innerhalb oder außerhalb deren die Errichtung von Bauten ausgeschlossen oder nur unter beschränkenden Bestimmungen gestattet ist.

(5) Sind Vorgärten oder Vorplätze vorgesehen oder sonstige Grundflächen an Straßen von der Bebauung ausgeschlossen, so kann über ihre Anlegung, Einfriedigung, Unterhaltung und Benützung durch Ortsbausatzung, über die Benützung, soweit eine Ortsbausatzung nicht besteht, auch durch allgemeine polizeiliche Vorschrift Bestimmung getroffen werden.<sup>8)</sup>

#### Erläuterungen zu Art. 11.

1) Eine Mindestbreite wie bisher wird nicht mehr verlangt.

2) Insbesondere schöne Bäume und Baumgruppen (Prot. Verh. der 2. K. S. 6521 r.)

3) Der entsprechende Absatz 1 des Artikel 9 der B.-D. von 1872 begnügte sich mit Bestimmungen über die Straßenbreite.

4) D. h. vorbehaltlich der Bestimmung in Satz 2 muß die Abtretung der Fläche unentgeltlich erfolgen, wenn dies durch Ortsbausatzung vorgesehen ist.

5) Vorausgesetzt, daß der durch den Aufwand geschaffene Wert noch vorhanden ist. (Komm.-Ver. 2. K. S. 339 l.)

6) Bisher war nur einseitiges Bauverbot zulässig.

7) Gemeint sind rückseitige oder seitliche Grenzlinien.

8) Zweck dieses Absatzes ist, eine Umgehung der Bestimmungen über Freihaltung der Aussicht zu verhindern. (Vergl. Begr. S. 116 r.)

#### Art. 12.

(1) Wenn die Feststellung oder Abänderung eines Ortsbauplans oder einzelner Baulinien oder einer Ortsbausatzung für bestimmte Teile des Gemeindebezirks amtlich in Angriff genommen ist oder anlässlich eines

Bauvorhabens sich als Bedürfnis erweist (Art. 2 und 7), kann von den Gemeindefollegien die Verhängung der Bausperre<sup>1)</sup> über das von der geplanten Feststellung betroffene Gebiet beschlossen werden.

(2) Auf Grund der Bausperre kann von der Baupolizeibehörde die Genehmigung der Errichtung neuer oder der Erneuerung, Erweiterung oder Erhöhung bestehender Bauten (Art. 17 Abs. 1 und 2), die in das Sperrgebiet fallen, bis zur endgültigen Feststellung versagt oder nur vorläufig und unter solchen Bedingungen erteilt werden, daß die Durchführung des neuen Ortsbauplans, der Baulinie oder der Ortsbausatzung weder gehindert noch durch Ersatzansprüche auf Grund der Bestimmungen in Art. 17 und 18 erschwert wird und daß die der Gemeinde nach Art. 24 zu leistenden Straßenkostenbeiträge ihr nicht entzogen werden. Auch kann die Ausführung der in Art. 101 Abs. 1 Nr. 1 genannten<sup>2)</sup> Bauten innerhalb des Sperrgebietes nur nach Einholung einer baupolizeilichen Genehmigung erfolgen.

Erläuterungen zu Art. 12.

<sup>1)</sup> Die Bausperre ist im Anschluß an das sächsische Recht neu eingeführt. Bisher wurde praktisch der mit der Bausperre verfolgte Zweck dadurch erreicht, daß man gegebenenfalls die Erledigung der Baugesuche bis zur endgültigen Feststellung des Ortsbauplans aussetzte. (Komm.-Ver. 2. R. S. 263 r.)

<sup>2)</sup> An sich genehmigungsfreien.

### Art. 13.

(1) Die Verhängung der Bausperre ist unter genauer Angabe des von ihr betroffenen Gebiets öffentlich bekanntzumachen oder, wenn dieses von so beschränkter Ausdehnung ist, daß sämtliche Beteiligte bekannt sind, ihnen zu eröffnen.

(2) Die Bausperre wird mit der Bekanntmachung wirksam. Sie ist nach Wegfall des Grundes unverzüglich wieder aufzuheben und tritt mit der rechtsgültigen Feststellung<sup>1)</sup> des Ortsbauplans oder der Ortsbausatzung, spätestens aber nach Ablauf eines Jahres von der erstmaligen öffentlichen Bekanntmachung oder von der Eröffnung an die Beteiligten an von selbst<sup>2)</sup> außer Kraft. Von den Gemeindefollegien kann diese Frist, wenn es sich um die Feststellung eines umfassenden Ortsbauplans oder einer Ortsbausatzung handelt, nachträglich um höchstens zwei Jahre verlängert werden.<sup>3)</sup> Der Beschluß der Verlängerung und

der Wiederaufhebung der Bausperre ist öffentlich bekanntzumachen oder den Beteiligten zu eröffnen.

(3) Gegen den Beschluß der Gemeindefollegien, durch den die Bausperre verhängt oder verlängert wird, findet innerhalb der Frist eines Monats von der Bekanntmachung oder Eröffnung an Beschwerde an die zur Genehmigung des Ortsbauplans oder der Ortsbauausführung zuständige Behörde bis zum Ministerium des Innern statt, dessen Entscheidung endgültig ist. Die gleiche Beschwerde steht der Gemeinde zu, wenn der Bezirksrat auf erhobene Beschwerde die Verhängung oder Verlängerung der Bausperre versagt hat.

Erläuterungen zu Art. 13.

<sup>1)</sup> Diese rechtsgültige Feststellung kann aber nicht vor der Bekanntmachung, bezw. der Eröffnung angenommen werden, vergl. Art. 5 Abs. 1 Satz 2, Art. 10 Abs. 2 Satz 2.

<sup>2)</sup> Also ohne daß ein besonderer Beschluß nötig wäre, im Gegensatz zum ersten Fall, wo der Grund zur Verhängung der Bausperre in Wegfall gekommen ist.

<sup>3)</sup> Nach Ablauf der Sperrfrist darf die Erledigung von Baugesuchen jetzt nicht mehr ausgesetzt werden. (Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 26.)

#### Art. 14.

(1) Von der amtlichen Bekanntmachung eines Beschlusses über die Feststellung oder Abänderung des Ortsbauplans (Art. 8) an dürfen die in die geplanten Ortsstraßen und Verbindungswege fallenden Grundflächen ohne Erlaubnis des Ortsvorstehers weder tiefer als bis zur vorgesehenen Straßenhöhe abgegraben, noch über diese Höhe hinaus aufgefüllt werden.<sup>1)</sup> Die Erlaubnis darf, wenn die Kosten für die Erd- und Ebnungsarbeiten der Straße auf die Angrenzer einer Straßensecke oder in ganzen Ortsteilen gleichmäßig umgelegt werden (Art. 24 Abs. 6), jedenfalls nur unter Bedingungen erteilt werden, die Mehrkosten für die an der Abgrabung oder Auffüllung nicht beteiligten Grundbesitzer ausschließen.

(2) Bis zur Abtretung an die Gemeinde kann der Eigentümer die in die ortsbauplanmäßig festgestellten Ortsstraßen und Verbindungswege fallende Grundfläche benützen und mit einer dem Bedürfnis entsprechenden Einfriedigung versehen. Mit Erlaubnis der Baupolizeibehörde kann er auch sonstige Bauten darauf errichten, doch hat er die

Gemeinde gegen jeden ihr aus der Errichtung der Bauten entspringenden Schaden sicherzustellen und sie auf Verlangen der Baupolizeibehörde zu jeder Zeit auf seine Kosten<sup>2)</sup> wieder zu entfernen (vergl. Art. 29 Abs. 2);<sup>3)</sup> auf diese Verpflichtung soll der Eigentümer bei der Gestattung aufmerksam gemacht werden.

(3) Werden nach der amtlichen Bekanntmachung eines Beschlusses über die Feststellung oder Abänderung des Ortsbauplans auf der nach dem Plan abzutretenden Grundfläche Kulturveränderungen vorgenommen, die eine Erhöhung des Werts der Grundfläche zur Folge haben, so kann für diese Werterhöhung eine Entschädigung nur verlangt werden, wenn entweder die Genehmigung des Ortsvorstehers zu der Kulturveränderung erteilt worden ist, oder wenn seit Ablehnung der nachgesuchten Genehmigung drei Jahre, gerechnet vom Ablauf des Kalenderjahres an, in dem die Ablehnung erklärt wurde, verflossen sind, ohne daß die Gemeinde die in ihrem Wert erhöhte Grundfläche erworben oder ihre Zwangseinteignung beantragt hat. Trifft keine dieser Voraussetzungen zu, so ist Entschädigung für die eingetretene Werterhöhung nur zu leisten, wenn und soweit die letztere auch dem öffentlichen Zwecke dient, für den die Abtretung geschieht.<sup>4)</sup>

Erläuterungen zu Art. 14.

1) Die Bestimmung ist neu. Es sollen hiedurch Veränderungen des Geländes verhütet werden, welche die spätere ortsbauplanmäßige Anlegung der Straße erschweren. (Komm.-Ver. 1. R. 1909, S. 27 r.)

2) Wie bisher. Für die Einfriedigungen hat die Gemeinde bei Durchführung des Ortsbauplans Entschädigung zu leisten.

3) Das heißt, die hier in Betracht kommenden Bauten müssen den baupolizeilichen Vorschriften nicht in allen Teilen entsprechen.

4) Durch diese neue Vorschrift soll insbesondere verhindert werden, daß durch willkürliche Veränderungen seitens des Eigentümers die Erwerbung der für die Durchführung des Ortsbauplans erforderlichen Grundfläche verteuert wird. (Begr. S. 113 l.)

Art. 15.

(1) Von der rechtsgültigen Feststellung des Ortsbauplans an darf, soweit nichts anderes bestimmt ist, auf Grundflächen, die in eine Ortsstraße<sup>1)</sup> oder einen Verbindungsweg fallen, kein Bau mehr errichtet werden.

(2) Von dem gleichen Zeitpunkt<sup>2)</sup> an ist die Gemeinde berechtigt,<sup>3)</sup> die zur Durchführung des Ortsbauplans erforderlichen Grundflächen,

die in die festgesetzten Ortsstraßen oder Verbindungswege fallen, gegen von ihr festzusetzende volle Entschädigung dem Eigentümer zu entziehen, soweit dies zur unmittelbar bevorstehenden vollständigen Herstellung der Straßen und Verbindungswege oder wenigstens zur Durchführung von Wasserzu- oder =ableitung, Kraft- oder Lichtversorgung erforderlich ist.<sup>4)</sup> Der Gemeinderat hat in diesem Fall dem Eigentümer und den Nebenberechtigten (Art. 14 des Gesetzes vom 20. Dezember 1888 über die Zwangsenteignung von Grundstücken, Reg.Bl. S. 446, mit den durch Art. 209 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 28. Juli 1899, Reg.Bl. S. 423, bewirkten Änderungen) eine Enteignungsverfügung unter genauer Bezeichnung der abzutretenden Fläche zuzustellen; gegen diese Verfügung steht dem Eigentümer und den Nebenberechtigten innerhalb der Fristen des Art. 115 Abs. 3 und 4 die Beschwerde an das Ministerium des Innern und gegen dessen Entscheidung weitere Beschwerde gemäß Art. 25 des Zwangsenteignungsgesetzes an den Verwaltungsgerichtshof zu. Hierbei finden die Bestimmungen des Art. 39 Abs. 1 bis 3 des vorgenannten Gesetzes mit der Maßgabe Anwendung, daß die daselbst in Abs. 1 Satz 1 und in Abs. 2 bezeichneten Rechtsfolgen<sup>5)</sup> mit dem Ablauf der Beschwerdefrist oder mit der Zustellung der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs an den Enteigneten eintreten. Begnügen sich die Eigentümer oder die Nebenberechtigten nicht mit der angebotenen Entschädigung, so ist diese nach Maßgabe des Gesetzes, betreffend die Zwangsenteignung von Grundstücken, von dem Ministerium des Innern festzusetzen.

(3) Sollen zur Herstellung von Straßen oder zur Durchführung der bezeichneten Leitungen Flächen, die nicht in die festgestellten Ortsstraßen oder Verbindungswege fallen, enteignet werden,<sup>4)</sup> so findet das Zwangsenteignungsgesetz mit der Maßgabe Anwendung, daß das Verfahren zur Feststellung des Plans mit demjenigen zur Feststellung der Entschädigung verbunden und die Frist des Art. 18 des Zwangsenteignungsgesetzes auf eine Woche abgekürzt wird; im übrigen verbleibt es bei den Bestimmungen des Art. 46 Ziff. 3 des Zwangsenteignungsgesetzes.<sup>6)</sup>

(4) Die Enteignung der zur Durchführung des Ortsbauplans erforderlichen Grundflächen ist zu Gunsten der Gemeinde auch dann zulässig, wenn sie dazu dient, dem Besitzer eines an eine Straße anstoßenden Grundstücks die Erstellung eines Gebäudes an ihr zu ermöglichen.<sup>4)</sup>



Auf das Verfahren finden in diesem Fall die Bestimmungen in Abs. 3 Anwendung.

(5) Bei der Bemessung der für die Enteignung zu zahlenden Entschädigung wird für die nach Abs. 1 eingetretene Beschränkung der Rechte des Eigentümers und der Nebenberechtigten eine Entschädigung nicht geleistet.<sup>7)</sup>

(6) Wenn das Grundstück nach dem Ortsbauplan zu einem öffentlichen Platz bestimmt ist, kann der Eigentümer verlangen, daß die Gemeinde es erwerbe, sobald die Grundfläche zu den den Platz umgebenden Straßenteilen erworben ist. Die Entscheidung über die Verpflichtung zur Erwerbung und zur Leistung der Entschädigung erfolgt nach Maßgabe des Art. 46 Ziff. 3 letzter Unterabsatz des Zwangsenteignungsgesetzes und des Art. 210 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

Erläuterungen zu Art. 15.

1) Öffentliche Plätze sind hier mit Rücksicht auf die in Art. 27 gegebene gesetzliche Begriffsbestimmung nicht ausdrücklich erwähnt.

2) Auf Grund der Bestimmungen des in Absatz 2 erwähnten Zwangsenteignungsgesetzes war die Enteignung der zur ortsbauplanmäßigen Durchführung der Straßen notwendigen Grundfläche erst im Zeitpunkt der wirklichen Herstellung der Straße möglich. (Vergl. Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 29 I.)

3) In den Fällen des Absatz 2 hat die Gemeinde den Zeitpunkt und das Maß der Abtretung zu bestimmen. Eine besondere Entscheidung über die Notwendigkeit der Enteignung entfällt; vergl. dagegen Anm. 6.

4) Die Enteignungsfälle sind zwar durch Abs. 2, 3 u. 4 gegenüber dem bisherigen Recht erweitert, es ist jedoch an dem Erfordernis des Zusammenhangs mit einem bestimmten baulichen Unternehmen festgehalten.

5) Nämlich der Eigentums- bzw. Rechtsübergang und die Befreiung von den dinglichen Lasten.

6) Das heißt, die Entscheidung des Ministeriums des Innern über die Notwendigkeit der Abtretung muß erfolgen, es ist aber keine königliche EntschlieÙung über die Zulässigkeit der Enteignung erforderlich.

7) Das heißt, es wird für die abzutretende Fläche nicht der Preis für einen Bauplatz, sondern der Preis für ein Grundstück bezahlt, das einem Bauverbot unterliegt. (Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 29 r.)

Art. 16.<sup>1)</sup>

(1) Von dem Tag der Veröffentlichung einer königlichen EntschlieÙung an, wodurch die Zulässigkeit der Zwangsenteignung für ein bestimmtes

Unternehmen gemäß Art. 2 des Zwangseinteilungsgesetzes festgestellt wird, darf gegen die Einsprache des Unternehmers auf einem nach dem aufgestellten Plane zu dem Unternehmen erforderlichen Grundstück kein Bauwesen mehr errichtet, auch sonst keine Veränderung am Grundstück mehr vorgenommen werden, die eine Erhöhung des Werts des Grundstücks zur Folge hat.<sup>2)</sup>

(2) Wird dem Eigentümer eines Grundstücks die Ausführung eines Bauwesens oder die Vornahme einer solchen Veränderung am Grundstück verweigert, so kann er die sofortige Erwerbung nach dem Wert zur Zeit der Einsprache verlangen.<sup>3)</sup> Die Entscheidung über die Verpflichtung zur Erwerbung und zur Leistung der Entschädigung erfolgt unter entsprechender Anwendung der Vorschriften des Art. 46 Ziff. 3 letzter Unterabsatz des Zwangseinteilungsgesetzes und des Art. 210 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

(3) Wird entgegen der Vorschrift des Abs. 1 auf einem Grundstück ein Bauwesen ausgeführt oder eine Veränderung vorgenommen, so ist für die hiedurch etwa bewirkte Werterhöhung bei der späteren Erwerbung des Grundstücks durch den Unternehmer eine Entschädigung nicht zu leisten, es sei denn, daß binnen drei Jahren, gerechnet vom Ablauf des Kalenderjahres, in dem die königliche Entschließung veröffentlicht wurde, von dem Unternehmer das Grundstück noch nicht erworben oder im Fall der Zwangseinteilung die Einleitung des Verfahrens zur Festsetzung der Entschädigung noch nicht beantragt worden wäre.

(4) Über das Verfahren werden die näheren Vorschriften im Verordnungswege getroffen.

#### Erläuterungen zu Art. 16.

1) Die Bestimmungen des Art. 16 sind mit dem Tage der Verkündung des Gesetzes in Kraft getreten; vergl. Art. 129 Abs. 1 und Anm. 2 daselbst.

2) Durch die Bestimmungen des Art. 16 soll dem Mißbrauch gesteuert werden, daß Grundbesitzer beim Bekanntwerden von Projekten für ein staatliches, kommunales oder von einer sonstigen öffentlichen Körperschaft in Aussicht genommenes Unternehmen Baugesuche einreichen, um den Wert des Grundstücks künstlich zu steigern. (Komm.-Ver. 2. R. S. 344 L.)

3) Damit ist ein Zwangserwerbungsrecht des Eigentümers statuiert; vergl. die ähnliche Regelung in Art. 97 Abs. 3.

Art. 17.

(1) Gegenüber von bestehenden Bauten ist der Ortsbauplan insoweit maßgebend, als ihre Erneuerung oder eine der Erneuerung gleichzuachtende Veränderung stattfindet.

(2) Auch ist es nicht zulässig, bestehende Bauten in einer dem Ortsbauplan zuwiderlaufenden Weise zu erweitern oder zu erhöhen, wenn <sup>1)</sup> es sich nicht um unbedeutende Erweiterungen oder Erhöhungen handelt, die weder die spätere Durchführung des Ortsbauplans erheblich erschweren, noch zu anderen wesentlichen Bedenken Anlaß geben. In solchen Fällen ist <sup>2)</sup> die Erteilung der Baugenehmigung auf Antrag <sup>3)</sup> des Gemeinderats an die Bedingung zu knüpfen, daß bei der späteren Durchführung des Ortsbauplans eine Entschädigung für die durch die Bauveränderung entstandene Erhöhung des Werts des Baues nicht zu leisten ist.

(3) Im übrigen kann die Durchführung des Ortsbauplans den bestehenden Bauten gegenüber in Ermangelung einer Vereinbarung nur im Wege der Zwangseinteignung geschehen.

(4) Wird auf Grund des bestehenden Ortsbauplans die Wiederherstellung <sup>3)</sup> eines Baues auf der seitherigen Grundfläche unterfagt, so kann der Eigentümer, wenn die zu der Straßendurchführung erforderliche Fläche freigelegt wird, verlangen, daß die Gemeinde diese Fläche sofort gegen volle Entschädigung übernimmt (vergl. Art. 15 Abs. 6).

Erläuterungen zu Art. 17.

<sup>1)</sup> Durch die Anfügung des Bedingungsatzes sollen Härten vermieden und die Dispensationen eingeschränkt werden; vergl. Art. 7 Abs. 2 der B.=D. von 1872.

<sup>2)</sup> Damit ist ein Recht der Gemeinde statuiert.

<sup>3)</sup> Diese umfaßt im Gegensatz zur Erneuerung nur die Fälle von Neubauten an Stelle alter, nicht die Umbauten bestehender Gebäude. (Komm.=Ber. 1. R. 1909, S. 34 r.).

Art. 18.

(1) Soweit infolge der Durchführung der in dem Ortsbauplan festgesetzten Höhenlage der Straße die Besitzer von Gebäuden, die schon vor Feststellung jener Straßenhöhe an der richtig zu legenden Straße errichtet waren, in der seitherigen Benützung ihrer Gebäude beeinträchtigt werden oder, um sie zu erhalten, zu baulichen Änderungen

gezwungen sind, können sie von der Gemeinde den Ersatz ihres Schadens (vergl. Art. 210 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch) beanspruchen. Der Anspruch ist erforderlichenfalls im Rechtsweg zu verfolgen.

(2) Bei der Feststellung der Entschädigung ist zu Gunsten der Gemeinde der Mehrwert in Berechnung zu nehmen, der durch die neue Einrichtung oder<sup>1)</sup> mit ihr in unmittelbarem Zusammenhang stehende Abänderungen des Ortsbauplans dem Grundstück zuwächst.

(3) Ist in dem Ortsbauplan die Schließung eines öffentlichen Wegs vorgesehen, so kann der Eigentümer eines Grundstücks, das an diesem Wege gelegen ist und durch seine Schließung die Zugänglichkeit verliert, von der Gemeinde, wenn diese nicht durch Beschaffung anderweiter Zugänglichkeit ausreichenden Ersatz bietet, die Übernahme des Grundstücks gegen volle Entschädigung (vergl. Art. 15 Abs. 6) verlangen.<sup>2)</sup> Bei bebauten Grundstücken kommt dieser Anspruch schon dann zur Entstehung, wenn die Genehmigung zur Erneuerung oder zu einer der Erneuerung gleichzuachtenden Veränderung eines Gebäudes mit Rücksicht auf die beabsichtigte Abschaffung des Wegs versagt wird.

Erläuterungen zu Art. 18.

<sup>1)</sup> Der zweite Fall ist neu angefügt, um zu ermöglichen, daß derjenige Vorteil auf den Ersatzanspruch angerechnet wird, den der Eigentümer aus der Ortsbauplanänderung im ganzen zieht. (Komm.-Ver. 2. R. S. 345 r.)

<sup>2)</sup> Die Bestimmung im dritten Absatz ist im Anschluß an das hessische und sächsische Recht neu getroffen. Bisher war ein solcher Entschädigungsanspruch nicht zu begründen.

#### Art. 19.

(1) Die Herstellung und Unterhaltung der Ortsstraßen liegt, vorbehaltlich etwa bestehender, auf besonderem Titel beruhender Verbindlichkeiten anderer Personen und der gemäß Art. 24 den Eigentümern der an die Ortsstraßen angrenzenden Grundstücke und Gebäude auferlegten Leistungen, der Gemeinde ob. Sie hat so zu geschehen, daß die Ortsstraßen den Anforderungen des Verkehrs und der öffentlichen Gesundheitspflege<sup>1)</sup> entsprechen.

(2) Hienach sind die Ortsstraßen zu ebnen und zu befestigen,<sup>2)</sup> auch, soweit nach den Verhältnissen der Gemeinde ein Bedürfnis hiefür besteht, mit Einrichtungen für die Wasserversorgung,<sup>3)</sup> Wasserableitung

und Beleuchtung,<sup>4)</sup> sowie bei größerem Verkehr, oder wenn sonstige Rücksichten es erfordern, mit Gehwegen zu versehen.

(3) Die Vorschriften des Absatz 1 und 2 finden auf Verbindungswege entsprechende Anwendung.

Erläuterungen zu Art. 19.

1) Die Rücksicht auf die Hygiene war im entsprechenden Art. 10 der B.-D. von 1872 nicht ausdrücklich erwähnt.

2) Die Verwendung bestimmten Befestigungsmaterials ist nicht mehr vorgeschrieben.

3) Darunter fallen außer Hochdruckleitungen auch Brunnen, Zisternen u. ä. (Komm.-Ver. 1. R. 1909, S. 35 L.)

4) Ein Zwang der Gemeinden zur Schaffung von Beleuchtungseinrichtungen soll damit nicht ausgesprochen werden. (Komm.-Ver. 2. R. S. 182 l. o.)

#### Art. 20.

(1) Die Grundstücksbesitzer<sup>1)</sup> sind berechtigt, die zur Ableitung des Wassers oder anderer Flüssigkeiten bestimmten öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde, soweit daraus keine polizeilich zu beanstandenden Unzuträglichkeiten entstehen, zu benutzen; sie sind aber nicht befugt, Wasser und andere Flüssigkeiten auf die öffentlichen Straßen und Plätze selbst auslaufen zu lassen (vergl. Art. 40).

(2) Übelriechende, ekelhafte oder schädliche Flüssigkeiten<sup>2)</sup> dürfen nicht in die Straßenkanäle oder andere zur Wasserableitung dienende oberirdische Einrichtungen und ohne besondere polizeiliche Erlaubnis<sup>3)</sup> auch nicht in die zur Wasserableitung bestehenden öffentlichen Dohlen (Sammellkanäle) eingeleitet werden. Werden solche Flüssigkeiten, allgemein oder bestimmte Arten von ihnen, einem Klär- oder Reinigungsverfahren unterworfen, so kann auch durch Ortsbauakung ihre Einleitung in die öffentlichen Dohlen insoweit und so lange gestattet werden, als die Einführung der gereinigten Flüssigkeiten in die öffentlichen Gewässer, in die die Dohlen einmünden, von der Flusspolizeibehörde für zulässig erklärt wird. Im übrigen sind sie von den Grundstücksbesitzern auf andere Weise unter Vermeidung einer Gesundheitsgefährdung, Belästigung oder Benachteiligung der Nachbarn und des Publikums zu beseitigen. Für die Einleitung solcher Flüssigkeiten in öffentliche Gewässer kommen die Bestimmungen des Wassergesetzes vom 1. Dezember 1900 (Reg.Bl. S. 921) in Anwendung.

(3) Durch Ortsbauaufsatzung kann den Grundstücksbesitzern die Verpflichtung<sup>4)</sup> auferlegt werden, zur Abführung des Abwassers von ihren Grundstücken die öffentlichen Dohlen der Gemeinde, soweit diese zur Aufnahme sich eignen, zu benützen.

(4) Auch können die Grundstücksbesitzer<sup>1)</sup> durch Ortsbauaufsatzung verpflichtet werden, der Gemeinde im Fall der Benützung ihrer Dohlen besondere Beiträge zu den Kosten ihrer Herstellung und Unterhaltung zu leisten.

Erläuterungen zu Art. 20.

<sup>1)</sup> Nicht nur die Gebäudebesitzer, wie nach Art. 11 der B.-D. von 1872, sondern auch die Besitzer unbebauter Grundstücke.

<sup>2)</sup> Vergl. hiezu Art. 23, 24 des in Absatz 2 Satz 3 zitierten Wassergesetzes vom 1. Dezember 1900 u. § 42 der zum Wassergesetz ergangenen Vollz.-Verf. vom 16. November 1901.

<sup>3)</sup> Unterirdische Ableitung dieser Flüssigkeiten war bisher, vorbehaltlich der wasserrechtlichen Vorschriften, gestattet.

<sup>4)</sup> Die hier erwähnte Ermächtigung an die Ortsbauaufsatzung war bisher nicht ausdrücklich ausgesprochen.

#### Art. 21.

(1) Auf den Straßen einschließlich der Gehwege und der Verbindungswege sind Bauten oder Einrichtungen<sup>1)</sup> nur mit Zustimmung der Gemeindebehörde und nur dann zulässig, wenn sie dem öffentlichen Interesse dienen und den Verkehr nicht erheblich beeinträchtigen.

(2) Ob und wie die Ortsstraßen zu privaten Zwecken, die außerhalb des Gemeingebrauchs an öffentlichen Wegen liegen, benützt werden dürfen, wird durch die Ortsbauaufsatzung und, soweit eine solche nicht besteht, durch polizeiliche Vorschrift<sup>2)</sup> bestimmt.

Erläuterungen zu Art. 21.

<sup>1)</sup> Namentlich Brunnen, Anschlagfäulen, Bodenwagen, öffentliche Bedürfnisanstalten. Für die letztgenannten beiden Einrichtungen entfällt die seither erforderlich gewesene Dispensation. Brunnen, Anschlagfäulen, unter Umständen auch Bedürfnisanstalten, fallen unter die in Art. 29 Ziff. 2 ausgenommenen Einrichtungen und bedürfen daher nicht einmal einer bau-polizeilichen Behandlung. (Begr. S. 118 r.)

<sup>2)</sup> Einzelvorschrift oder allgemeine Verfügung. (Art. 1 Abs. 3.)

#### Art. 22.

(1) Die der Gemeinde obliegende Herstellung der durch den Ortsbauplan festgestellten Ortsstraßen soll<sup>1)</sup> in der Regel vor ihrem Anbau erfolgen.

(2) Die Eigentümer der an die Straße anstoßenden Grundstücke sind berechtigt, die Herstellung der Straße in einer dem jeweiligen Verkehrsbedürfnis entsprechenden Breite, sowie ihre wenigstens vorläufige Ausstattung mit den in Art. 19 Abs. 2 bezeichneten Einrichtungen zu verlangen, wenn und soweit an der Straße, sei es auch nur auf einer Seite, neue oder ältere Gebäude an die Gebäude bestehender Straßen sich anreihen oder der sofortige Beginn der Ausführung einer solchen Gebäudereihe durch Stellung von Sicherheit gewährleistet ist oder<sup>2)</sup> wenn sie sich in Ermangelung einer dieser beiden Voraussetzungen zur Übernahme der gesamten Kosten der Herstellung einer Straßenstrecke (Art. 19 Abs. 2) bis zum Anschluß an eine bestehende Ortsstraße verpflichten und für die Erfüllung dieser Verpflichtung Sicherheit leisten.

(3) Wenn außer den Fällen des Abs. 2 Gebäude an den in den Ortsbauplan aufgenommenen, aber noch nicht hergestellten Ortsstraßen errichtet werden, hat der Bauende die für die Erbauung und Benützung solcher Gebäude oder zur Wahrung der öffentlichen Sicherheit unentbehrliche Zufahrt von der nächsten Ortsstraße aus auf eigene Kosten herzustellen und bis zur ortsbauplanmäßigen Herstellung der Straße in geordnetem Zustand zu erhalten.<sup>3)</sup> Auch kann, solange öffentliche Einrichtungen zur Wasserversorgung und geordneten Beseitigung des Abwassers nicht vorhanden sind, die Baugenehmigung versagt oder es kann dem Bauenden von der Baupolizeibehörde die Auflage gemacht werden, die zur Wasserversorgung und Ableitung des Wassers erforderlichen Einrichtungen auf eigene Kosten herzustellen.<sup>4)</sup> Ist zur Herstellung der Zufahrt oder der in Art. 19 Abs. 2 genannten Einrichtungen der Erwerb der zur Durchführung des Ortsbauplans erforderlichen Grundflächen notwendig, so kann der Bauende verlangen, daß die Gemeinde die Entziehung nach Art. 15 Abs. 2 bis 6 vornehme, sofern er sich zur Übernahme der Kosten verpflichtet und für die Erfüllung dieser Verpflichtung Sicherheit leistet.

(4) Hat ein Grundeigentümer an Stelle der Gemeinde die Kosten der Erwerbung des Straßenplatzes,<sup>5)</sup> der Herstellung einer Straßenstrecke<sup>6)</sup> mit den in Art. 19 Abs. 2 genannten Einrichtungen<sup>6)</sup> oder der Erwerbung der Grundstücke für die Herstellung der Zufahrt<sup>7)</sup> oder für die Einrichtung der Wasserzu- und -ableitung<sup>7)</sup> übernommen, so kann er später insoweit Ersatz seiner Auslagen von der Gemeinde

verlangen,<sup>8)</sup> als sie von den Eigentümern der angrenzenden Grundstücke Beiträge dafür nach Maßgabe einer nach Art. 20 Abs. 3 und Art. 24 erlassenen Ortsbauatzung erheben kann; auf Antrag ist dieser Anspruch in dem Baulastenbuch<sup>9)</sup> zu vermerken. Streitigkeiten über die aus den Bestimmungen dieses Absatzes sich ergebenden Ansprüche werden von den Verwaltungsgerichten nach Art. 10 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Dezember 1876 (Reg.Bl. S. 485) entschieden.

(5) Durch Ortsbauatzung kann bestimmt werden, daß an noch nicht ausgeführten Ortsstraßen Gebäude nur unter besonderen Bedingungen errichtet werden dürfen.<sup>10)</sup>

Erläuterungen zu Art. 22.

1) Im Gegensatz zu Art. 19 keine Mußvorschrift, immerhin aber ein sehr wünschenswerter gesetzlicher Anhaltspunkt für die diesbezügliche Verpflichtung der Gemeinde.

2) Der hier angefügte dritte Fall ist neu.

3) Die diesbezügliche Verpflichtung des Bauenden beschränkte sich bisher gemäß Art. 13 Abs. 4 der B.-O. von 1872 auf die Herstellung der Zufahrt.

4) Satz 2 des Absatz 3 enthält eine neue, aus hygienischen Gründen zweckmäßige Vorschrift.

5) Siehe Art. 15.

6) Siehe Abs. 2 dieses Artikels.

7) Siehe Abs. 3 Satz 3 dieses Artikels.

8) Zur Vermeidung von Härten, da sonst unter Umständen die später Bauenden den Vorteil davon hätten, daß der früher Bauende die Kosten auf sich genommen hatte. (Komm.-Ver. 2. R. S. 186 r.)

9) Vergl. Art. 99 Abs. 2.

10) Neu im Anschluß an das preussische und hessische Recht.

### Art. 23.

(1) Wird von den Gemeindefollegien<sup>1)</sup> die Aufnahme von Straßen, deren Anlage durch ein öffentliches Interesse nicht erfordert wird (Privatstraßen), in den Ortsbauplan auf Antrag der Grundeigentümer beschlossen, so finden die Bestimmungen der Art. 8 bis 11, 15 Abs. 1, Art. 19 Abs. 2, Art. 20, 21 und Art. 22 Abs. 1 entsprechende Anwendung. Die Antragsteller haben diese Straßen vorschriftsmäßig anzulegen und zu unterhalten, auch die Kosten der an öffentlichen Straßen und ihren Einrichtungen erforderlichen Änderungen zu tragen.<sup>2)</sup> Wegen der Übernahme oder des Ersatzes der Kosten der geordneten



Unterhaltung der Straßen und ihrer nötigen Zubehörenden einschließlich der Beleuchtung kann Sicherheit verlangt werden.

(2) Werden mehrere selbständige Gebäude neben- oder hintereinander abseits von öffentlichen Plätzen und Wegen errichtet, so kann ihre baupolizeiliche Genehmigung von der Anlegung einer zu ihnen führenden Privatstraße abhängig gemacht werden, wenn dies zum Zweck der Schaffung geordneter Zustände geboten ist und ein Bedürfnis zur Herstellung einer öffentlichen Straße nicht vorliegt.<sup>3)</sup>

Erläuterungen zu Art. 23.

<sup>1)</sup> Bisher war die Zustimmung des Bürgerausschusses nicht erforderlich. (Art. 14 Abs. 1 der B.-D. von 1872).

<sup>2)</sup> Ein wesentlicher Unterschied zwischen öffentlichen und Privatstraßen besteht nunmehr nur noch bezüglich der Kostentragung. Auch der verwaltungsgerichtlich mit der Rechtsbeschwerde verfolgbare Anspruch auf Erteilung der Zustimmung zur Privatstraßenanlage ist in Wegfall gekommen. (Vergl. Komm.-Ber. 2. R. S. 188 I.)

<sup>3)</sup> Zweck der Bestimmung in Absatz 2 ist, zu verhüten, daß Privatstraßen unter Umgehung der für sie geltenden Vorschriften geschaffen werden. (Begr. S. 121 I.)

#### Art. 24.

(1) Durch Ortsbaufassung kann,<sup>1)</sup> soweit die örtlichen Verhältnisse dies rechtfertigen, bestimmt werden, daß der Aufwand, welcher der Gemeinde für die Herstellung neuer oder die Verlängerung bestehender Ortsstraßen durch die Erwerbung und Freilegung<sup>2)</sup> der zu der Straße notwendigen Grundfläche, durch die Herstellung des Straßenkörpers samt erstmaliger Befestigung der Fahrbahn und Anlegung der Randleinlagen, sowie durch die erstmalige Einrichtung der Straßenbeleuchtung erwächst, von den Eigentümern der an die neue Straße anstoßenden<sup>3)</sup> Grundstücke ganz oder zu einem bestimmten Teile zu ersetzen ist. Für den Fall, daß die erstmalige Befestigung der Fahrbahn auf andere Weise als mittels Chausseierung erfolgt, darf ein Ersatz der Mehrkosten nur bis zu ihrer halben Höhe auferlegt werden.<sup>4)</sup> Die Ersatzpflicht hat zur Voraussetzung, daß nach dem Inkrafttreten der Ortsbaufassung und nach Feststellung des Ortsbauplans sowohl die Ortsstraße hergestellt als ein auf Dauer bestimmtes, zu dieser Ortsstraße gehöriges Vorder- oder Hintergebäude auf dem Grundstück, sei es vor oder nach Herstellung der Straße, errichtet worden ist oder errichtet wird.

(2) Die Eigentümer von Grundstücken, die schon vor dem Inkrafttreten der Ortsbauaufsatzung oder vor der Feststellung des Ortsbauplans überbaut<sup>5)</sup> worden sind und an die neue Straße angrenzen, können zu den in Abs. 1 bezeichneten Leistungen insoweit verpflichtet werden, als sie nicht nachweisen,<sup>6)</sup> daß durch die Herstellung der neuen Straße eine Steigerung des Verkaufswertes ihres Grundbesitzes in Höhe jener Leistungen nicht bewirkt wird.

(3) Unter der gleichen Voraussetzung<sup>6)</sup> können in Orten mit rasch anwachsender Bevölkerung auch die Eigentümer nicht überbauter<sup>5)</sup> aber überbaubarer<sup>7)</sup> Grundstücke, die an die neuhergestellte Straße angrenzen, zu den in Abs. 1 bezeichneten Leistungen verpflichtet werden, wenn die Grundstücke gegen Entgelt veräußert werden. Die Höhe dieser Leistungen ist alsbald nach Herstellung der Straße festzustellen.

(4) Wenn durch Dämme, Ufermauern, Verlegung eines Bach- oder Flußbettes oder sonstige Vorkehrungen behaute oder überbaubare<sup>7)</sup> Grundstücke der Überschwemmungsgefahr entzogen werden, oder wenn sie durch Bau von Brücken oder Tunnels, die nur einem örtlich beschränkten Verkehr dienen, eine wesentliche Verkehrsverbesserung erfahren, können deren Eigentümer zur Erstattung eines Teils<sup>8)</sup> der der Gemeinde entstandenen Kosten bis zur Höhe des ihnen erwachsenden Vorteils durch besondere<sup>9)</sup> Ortsbauaufsatzung herangezogen werden.<sup>5)</sup>

(5) Auf Straßendurchbrüche, die unter Beseitigung bestehender Gebäude vorgenommen werden, sowie auf die Neuanlegung eines durch Brand oder andere Ereignisse zerstörten Ortsteiles und auf die Erweiterung bestehender Ortsstraßen finden die vorstehenden Bestimmungen keine Anwendung. In diesen Fällen bleibt vielmehr die Beziehung der Eigentümer der anstoßenden Grundstücke zu den entstehenden Kosten der Vereinbarung vorbehalten. Soweit<sup>10)</sup> jedoch durch die angeführten Veranstaltungen vermöge besonderer Verhältnisse den Eigentümern der in Abs. 1 bis 3 bezeichneten Grundstücke ein erheblicher Vorteil erwächst, können sie zur Anteilnahme an den Kosten derselben im einzelnen Falle durch besondere Ortsbauaufsatzung herangezogen werden.<sup>5)</sup>

(6) Die näheren Bestimmungen, insbesondere über den Umfang der bezeichneten Verpflichtungen, über die Verteilung der Kosten auf die einzelnen Grundeigentümer und über die Fälligkeit der Beitragsleistungen, sind durch die Ortsbauaufsatzung zu treffen.

(7) Durch Ortsbauaufsatzung können ferner Vorschriften erlassen werden über die Verpflichtung<sup>11)</sup> der Eigentümer der an die Ortsstraßen angrenzenden überbauten oder überbaubaren<sup>7)</sup> Grundstücke zur Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Gehwege einschließlich der Staffelaufgänge. Die Bestimmungen über den Zustand, in dem sie jeweils zu halten sind, werden durch Ortsbauaufsatzung oder, soweit eine solche nicht besteht, durch allgemeine polizeiliche Vorschrift getroffen. Auf Grundstücke, auf denen entlang von Ortsstraßen Eisenbahngleise angelegt sind, die dem öffentlichen Verkehr dienen, finden vorstehende Bestimmungen nur insoweit Anwendung, als auf ihnen Gebäude im Sinne des Abs. 1 errichtet werden.<sup>12)</sup>

(8) Auf öffentliche Plätze und Verbindungswege finden die Bestimmungen in Abs. 1 bis 7 entsprechende Anwendung.

(9) Für die Erfüllung der oben bezeichneten Verpflichtungen können die Gemeinden vor Aushändigung der Baugenehmigungsurkunde Sicherheitsleistung verlangen.

Erläuterungen zu Art. 24.

1) Bisher galt die Ermächtigung der Ortsbauaufsatzung nur hinsichtlich desjenigen Aufwands, der für die Erwerbung der zur Herstellung der Straße notwendigen Grundfläche und für die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Erdarbeiten (Planierung) gemacht wurde; vergl. Art. 15 Abs. 1 der B.-D. von 1872.

2) Das ist die Erwerbung und Beseitigung aller in die Straßenflächen fallenden Anlagen. Dieser Aufwand wurde nach seitherigem Recht zu den Grunderwerbskosten gerechnet.

3) Und zwar auch solcher, die durch Preisgabe des Eigentums an schmalen Gebietsstreifen absichtlich von der Straße getrennt werden. (Komm.-Ber. 2. R. S. 351 u. 352 r.)

4) Die Bestimmung in Satz 2 ist eingefügt, weil die Pflasterung den Anliegern nicht immer größere Vorteile bringt als die billigere Chausseierung. (Komm.-Ber. 1. R. 1910, Beil. 113, S. 24 r.)

5) Die Ausdehnung der Erstattungsspflicht auf die in Absatz 2 bis 5 geregelten Fälle ist neu.

6) Die Beweislast trifft für die Fälle der Absätze 2 und 3 den Angrenzer, da die Wertsteigerung das durchaus Normale bedeutet.

7) Ausgenommen sind nur infolge natürlicher Verhältnisse oder infolge Bauverbots, nicht aber kraft der ihnen gegebenen Zweckbestimmung unüberbaubare Grundstücke. (Komm.-Ber. 2. R. S. 200 r.)

8) Die Überwälzung des ganzen Aufwands ist hier im Gegensatz zu den Fällen der Absätze 1 bis 3 nicht gestattet.

9) Allgemeine Regelung dieser Art ist nicht zugelassen.

<sup>10)</sup> Der erwachsende Vorteil bildet auch hier das Maß der Beiziehung.

<sup>11)</sup> Und zwar über die unmittelbare, nicht erst als Ersatzanspruch der Gemeinde zur Entstehung gelangende Verpflichtung.

<sup>12)</sup> Die Ausnahme in Abs. 7 Satz 2 rechtfertigt sich dadurch, daß die hier genannten Grundstücke keinen Vorteil von einer neben ihnen herziehenden Straße haben. (Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 45 r.)

#### Art. 25.<sup>1)</sup>

(1) Wenn der Abbruch von Gebäuden, insbesondere in dicht bebauten älteren Ortsteilen, im Interesse des Verkehrs, der Feuerpolizei oder der öffentlichen Gesundheitspflege geboten, oder wenn die im öffentlichen Interesse notwendige Aufstellung und Durchführung eines neuen Bauungsplans für den Wiederaufbau eines zerstörten Ortes oder Ortsteiles auf andere Weise nicht möglich oder erheblich erschwert ist, kann auf Antrag der Gemeindefollegien Zwangsenteignung für die Gemeinde hinsichtlich des ganzen zur zweckentsprechenden Durchführung des Unternehmens erforderlichen Geländes nach Maßgabe des Zwangsenteignungsgesetzes verfügt werden.

(2) Das Ministerium des Innern<sup>2)</sup> hat zunächst über den Antrag der Gemeindefollegien den Bezirksrat zu hören. Die Zulässigkeit der Zwangsenteignung wird unter Bestimmung des Umfangs und der Grundzüge des Unternehmens (vergl. Art. 2 Abs. 1 des Zwangsenteignungsgesetzes) durch Entschliebung des Staatsministeriums<sup>3)</sup> ausgesprochen. Enteignungsbehörde ist das Ministerium des Innern.

(3) Die Zulassung der Zwangsenteignung kann an Bedingungen geknüpft, insbesondere kann bestimmt werden, daß erforderlichenfalls für die zum Verlassen ihrer Wohnungen Genötigten geeignete neue Wohnungen rechtzeitig beschafft werden, oder daß den bisherigen Besitzern enteigneter Grundstücke Vorrechte<sup>4)</sup> in Beziehung auf die neu eingeteilten Grundstücke einzuräumen sind.

(4) Von dem Ministerium des Innern<sup>5)</sup> soll in einfachen Fällen das Verfahren zur Feststellung des Plans mit demjenigen zur Feststellung der Entschädigung verbunden werden, wobei die Frist des Art. 18 des Zwangsenteignungsgesetzes auf eine Woche abgekürzt werden kann. In solchen Fällen finden die Bestimmungen des Art. 46 Ziff. 3 Unterabsatz 3 jenes Gesetzes entsprechende Anwendung.

Erläuterungen zu Art. 25.

1) In Art. 15 ist die Zwangsenteignung geregelt, soweit es sich um das für die Ortsstraßen und ihre Zubehörenden erforderliche Areal handelt; Art. 25 dagegen führt die sogenannte „Zonenteignung“ neu ein, das heißt, im wesentlichen die Enteignung des an den Seiten öffentlicher Straßen und Plätze gelegenen Baugeländes. (Begr. S. 132 r. u.)

2) Die hier folgenden Bestimmungen normieren neben dem gewöhnlichen Verfahren nach dem Zwangsenteignungsgesetze und neben dem abgekürzten Verfahren nach Art. 46 Ziff. 3 des Zwangsenteignungsgesetzes, sowie nach Art. 15 dieses Gesetzes ein weiteres Enteignungsverfahren.

3) Diese tritt hier an Stelle der Königlichen Entschliebung. (Art. 2 Abs. 1 Zw.Ent.Ges.)

4) Z. B. ein Vorkaufsrecht, vergl. Begr. S. 134 r.

5) Gemäß Art. 38 a. a. D. ist hiezu sonst eine Entschliebung des Staatsministeriums erforderlich.

#### Art. 26.<sup>1)</sup>

(1) In solchen Teilen des Gemeindebezirks, auf die sich der festgestellte Ortsbauplan erstreckt, kann zur Erschließung von Baugelände sowie zur Herbeiführung einer zweckmäßigen Gestaltung von Baugrundstücken, soweit es im öffentlichen Interesse gelegen ist, bezüglich einzelner Grundstücke, die wegen ihrer ungenügenden Größe oder vermöge ihrer Lage und Form für eine den bestehenden Vorschriften entsprechende selbständige Bebauung ungeeignet und einer geordneten Überbauung der Nachbargrundstücke hinderlich sind, auf Antrag der Gemeindefollegien die Zwangsenteignung für die Gemeinde von dem Ministerium des Innern verfügt werden, das zugleich Enteignungsbehörde ist.<sup>2)</sup>

(2) Das Ministerium hat über den Antrag den Bezirksrat zu hören. Die Bestimmungen des Art. 46 Ziff. 3 Unterabsatz 3 des Zwangsenteignungsgesetzes finden mit den in Art. 25 Abs. 4 vorgesehenen Vereinfachungen entsprechende Anwendung. Die Gemeinde hat die Verpflichtung, die enteigneten Grundstücke im ganzen oder in den zur Bildung geeigneter Bauplätze erforderlichen Teilen auf Verlangen an die Eigentümer der anstoßenden Baugrundstücke zum Selbstkostenpreis oder, wenn mehrere beteiligt sind, im Weg der Versteigerung unter diesen zu veräußern, vorausgesetzt, daß dabei mindestens der Selbstkostenpreis erlöst wird. Der Anspruch auf den Erwerb der Grundstücke oder Grundstücksteile ist binnen einer vom Gemeinderat zu bestimmenden Frist geltend zu machen und kann im Beschwerdeweg<sup>3)</sup> und durch Rechtsbeschwerde<sup>3)</sup> nach Art. 115 Abs. 2 bis 5 verfolgt werden.

(3) Wenn infolge der Ortsbauplanfeststellung bisherige Straßen- oder Wegteile diese Eigenschaft verlieren, kann auf Antrag des Gemeinderats, falls aber nach Art. 103 Abs. 2 bis 4 die Gemeindebehörde selbst zur Erteilung der Genehmigung zuständig wäre, durch Beschluß des Gemeinderats dem Eigentümer desjenigen Grundstücks, dessen Wert als Baustelle durch die Hinzuziehung der freigewordenen Fläche erhöht wird, die Baugenehmigung für sein Grundstück insolange verweigert werden, als er nicht jene Fläche von der Gemeinde gegen einen nötigenfalls im Rechtsweg festzusetzenden Preis erworben hat.<sup>4)</sup> Wird unter Ablehnung des Antrags des Gemeinderats oder unter Abänderung seines Beschlusses in der Beschwerdeinstanz die Baugenehmigung erteilt, so steht auch ihm die Beschwerde zu (Art. 115 Abs. 2 bis 4).

Erläuterungen zu Art. 26.

1) Art. 26 behandelt die Enteignung von Flächen in Neubauland, während Art. 25 schon behaute Gebiete betrifft.

2) Damit ist eine wirksame Handhabe zur Beseitigung der Prellgrundstücke und „Schikanestreifen“ geschaffen.

3) Nicht im Zivilrechtsweg, da es sich um einen öffentlich-rechtlichen Anspruch handelt. (Komm.-Ver. 2. R., S. 357 u., 358 o.)

4) Hier handelt es sich nicht um Zwangsenteignung, sondern um ein unter bestimmten Voraussetzungen eingeräumtes Recht zur Verweigerung der Baugenehmigung.

#### Art. 27.

Als Ortsstraßen gelten auch Straßenteile und Straßenstrecken; ebenso stehen, wenn nichts Besonderes bestimmt ist, den Ortsstraßen oder öffentlichen Wegen die öffentlichen Plätze gleich.

#### Art. 28.

Dem Eigentümer eines Grundstücks und den Nebenberechtigten, die nach Gesetz (Art. 1 Abs. 1)<sup>1)</sup> in der Überbauung oder Benützung des Grundstücks beschränkt sind, gebührt für diese Beschränkung ihrer Rechte eine Entschädigung nur, soweit es in diesem Gesetz bestimmt ist.<sup>2)</sup>

Erläuterungen zu Art. 28.

1) Einschließlich der Rechtsverordnung und der Ortsbaufassung; vergl. Anm. 3 a. a. D.

2) In der Fassung des Art. 28 findet der darin niedergelegte Grundsatz einen klareren Ausdruck als im entsprechenden Art. 6 Abs. 2 der B.-D. von 1872.

### Dritter Abschnitt.

## Polizeiliche Bestimmungen für die einzelnen Bauten.

### Erstes Kapitel.

### Allgemeine Bestimmungen.

#### Art. 29.

(1) Als Bauten im Sinne der Vorschriften dieses Gesetzes gelten:

1. alle Arten von Gebäuden;
2. alle sonstigen, dem Gebiet des Hochbaues angehörenden und nicht einen Bestandteil einer Straßen=<sup>1)</sup> oder Eisenbahnanlage oder eines Fluß- oder Uferbaues bildenden Bauwerke;
3. diejenigen Brücken, Stege, unterirdischen Leitungen und Wege, die einen Bestandteil eines Gebäudes bilden oder unmittelbar mit ihm zusammenhängen und seine zweckentsprechende Benützung zu ermöglichen oder zu erleichtern bestimmt sind;<sup>2)</sup>
4. die für sich bestehenden Keller, Brunnen, Zisternen und sonstigen Behälter, wofern sie durch Mauerung oder andere künstliche Mittel befestigt sind;
5. alle sonstigen festen Einrichtungen, die den Zwecken eines Gebäudes dienen und für die besondere Vorschriften im gegenwärtigen Gesetz erteilt sind,<sup>3)</sup>

ohne Unterschied, ob es sich um die erstmalige Herstellung oder um die Erneuerung, Veränderung oder Ausbesserung dieser Bauten und Einrichtungen handelt, und ob es hierzu einer baupolizeilichen Entscheidung bedarf oder nicht. Als Bauveränderung gilt auch die Hebung oder Schiebung bestehender Bauten.

(2) Übrigens können Bauten, die nur auf beschränkte Zeit für vorübergehende Zwecke errichtet werden,<sup>4)</sup> auch wenn sie den sonst geltenden baupolizeilichen Vorschriften nicht entsprechen, in stets widerruflicher Weise gestattet werden, wenn und solange Bedenken nicht entgegenstehen.<sup>5)</sup> Dies gilt namentlich auch für Bauten, die nach Art. 14 Abs. 2 Satz 2 auf die Zeit bis zur tatsächlichen Herstellung der im Ortsbauplan vorgeesehenen Straßen auf der in diese Straßen fallenden

Grundfläche oder auf den nach Art. 11 Abs. 2 bis 4 von der Bebauung ausgeschlossenen Grundstücken errichtet werden; erfolgt der Widerruf, so ist ein solcher Bau ohne Entschädigung<sup>6)</sup> zu beseitigen und auf Anordnung der Polizeibehörde der frühere Zustand wiederherzustellen.

Erläuterungen zu Art. 29.

1) Unter die hier ausgenommenen Bauten fallen z. B. öffentliche Brunnen, Denkmäler, Pissoirs, Plakatsäulen. (Begr. S. 138 r.), vergl. auch Art. 21 Anm. 1.

2) Diese Beschränkung entspricht zwar nicht dem Wortlaut des entsprechenden Art. 16 der B.-D. von 1872, wohl aber der Auslegung, welche dieser Artikel in der Praxis gefunden hat.

3) Z. B. Feuerungs- und Heizungseinrichtungen, Blitzableiter, Aufzüge. (Art. 90, 92, 100 Ziff. 3.)

4) Darunter fallen auch Tribünen, Fahnen, Postamente. (Prot. Verh. 2. R. S. 6538 r.)

5) Der entsprechende Absatz 2 des Art. 16 der B.-D. von 1872 war beschränkt auf Gebäude; die „als Hilfsmittel zu Bauausführungen oder zu andern Zwecken“ errichtet wurden. Die Erweiterung erspart viele Dispensationen.

6) Die Entschädigungspflicht hinsichtlich der Einfriedigungen wird durch diese Bestimmung nicht berührt, vergl. Art. 14 Abs. 2, Satz 1 u. Anm. 2 daselbst.

### Art. 30.

(1) Für Bauten und Einrichtungen, die zur Zeit des Inkrafttretens des Gesetzes rechtmäßig bereits bestehen oder im baupolizeilichen Verfahren zugelassen worden sind, bleiben unbeschadet besonderer gesetzlicher Bestimmungen die bisherigen baupolizeilichen Vorschriften insoweit und insoweit maßgebend, als nicht eine solche Änderung oder Ausbesserung zur Ausführung kommen soll, bei der die Durchführung der zutreffenden Vorschrift ohne unverhältnismäßige Opfer für den Bauenden möglich ist.<sup>1)</sup> Es darf jedoch unter der Herrschaft des neuen Gesetzes nicht ein seinen Vorschriften zuwiderlaufender Zustand einer zur Zeit der Geltung des früheren Rechtes hergestellten baulichen Anlage oder Einrichtung erst neu geschaffen oder wesentlich verschlimmert werden.<sup>2)</sup>

(2) Diese Bestimmungen finden hinsichtlich der durch Ortsbauaufsatzung erlassenen Vorschriften entsprechende Anwendung.

Erläuterungen zu Art. 30.

1) Der Artikel enthält Übergangsbestimmungen.



<sup>2)</sup> Es darf z. B. ein unter früherem Recht hergestelltes Gebäude, das nach früherem Recht in unbeschränkter Höhe hätte errichtet werden dürfen, unter der Herrschaft des neuen Rechts, wenn dieses eine Höhenbeschränkung aufstellt, nicht über das zugelassene Maß hinaus erhöht werden. (Begr. S. 139 r., 140 l.)

#### Art. 31.

Wenn der bauliche Zustand eines Bauwerkes für Menschen oder fremdes Eigentum gefährlich ist, so ist der Eigentümer des Bauwerkes zur rechtzeitigen Abhilfe, nötigenfalls zum Niederreißen verpflichtet und von der Ortspolizeibehörde<sup>1)</sup> zur Erfüllung dieser Verpflichtung anzuhalten.

Erläuterung zu Art. 31.

<sup>1)</sup> Nicht wie bisher (Art. 18 der B.-D. von 1872) von der Baupolizeibehörde, da es sich um eine sicherheitspolizeiliche Vorschrift handelt. Vergl. auch Art. 120 Absf. 2.

#### Art. 32.

(1) Bei der Ausführung und dem Abbruch von Bauten, sowie bei den hiezu erforderlichen Grabarbeiten sind die nötigen Vorkehrungen zum Schutze des Lebens, der Gesundheit, der Sittlichkeit<sup>1)</sup> und des Anstandes,<sup>1)</sup> sowie zur Sicherung des fremden Eigentums und des öffentlichen Verkehrs zu treffen.

(2) Nähere Bestimmungen hierüber, namentlich auch über die erforderlichen Einrichtungen zum Schutze der bei der Ausführung von Bauten beschäftigten Personen, können durch Verordnung, Ortsbau-  
satzung oder, soweit eine solche nicht besteht, auch durch polizeiliche Vorschrift<sup>2)</sup> gegeben werden.

Erläuterungen zu Art. 32.

<sup>1)</sup> Der Hinweis auf den Schutz dieser Rechtsgüter fehlte im entsprechenden Art. 19 der B.-D. von 1872. Durch Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 ist eine rechtliche Grundlage für die Bauarbeiterschutzbestimmungen geschaffen.

<sup>2)</sup> Vergl. Art. 1 Absatz 3.

#### Art. 33.

(1) Zur Einhaltung der allgemeinen, im Gesetz (Art. 1 Absf. 1)<sup>1)</sup> enthaltenen, wie der im einzelnen Falle von der zuständigen Behörde auf Grund des Gesetzes getroffenen Bestimmungen sind ohne Rücksicht

darauf, ob eine baupolizeiliche Genehmigung erforderlich ist oder nicht, sowohl die Bauherren<sup>2)</sup> als deren Baumeister und Bauhandwerker verpflichtet (Art. 120).

(2) Die Verpflichtung zur Einhaltung der allgemeinen und unbedingt erteilten polizeilichen Vorschriften (Abs. 1), sowie der allgemein anerkannten Regeln der Baukunst wird durch die polizeiliche Genehmigung und Beaufsichtigung eines Bauwerkes nicht berührt.

Erläuterungen zu Art. 33.

1) Einschließlich der Rechtsverordnung und der Ortsbauordnung; vergl. Anm. 3 a. a. O.

2) Die hier gewählte Fassung ist zutreffender als die Bezeichnung „Baueigentümer“ in Art. 20 der B.-O. von 1872. Gemeint ist derjenige, auf dessen Rechnung und Gefahr die Bauausführung erfolgt und der demgemäß die wirtschaftliche Herrschaft über den Bau ausübt. (Begr. S. 141 l.)

## Zweites Kapitel.

### Stellung und Lage der Bauten und ihr Verhältnis zu den Straßen und benachbarten Gebäuden und Grundstücken.

#### Art. 34.

(1) Die Baulinie bildet die Grenze, die vorbehaltlich der Bestimmungen in Abs. 3 mit Bauten nicht überschritten<sup>1)</sup> werden darf. Wo eine Baulinie nicht besteht und nach Art. 7 Abs. 4 nicht festgestellt werden muß, tritt an ihre Stelle die Straßengrenze.<sup>2)</sup>

(2) Dagegen steht es dem Bauenden frei, Bauten ganz oder teilweise hinter die Baulinie zurückzustellen.<sup>3)</sup> Durch Ortsbauordnung kann bei geschlossener<sup>4)</sup> Bauweise die Zurückstellung ausgeschlossen oder ihre Zulässigkeit davon abhängig gemacht werden, daß eine angemessene Ausstattung der sichtbar bleibenden Nebenseiten der Nachbarhäuser gesichert ist. Auch können über die Anlegung und Verwendung der durch die Zurückstellung sich ergebenden Vorplätze und über ihre Abgrenzung gegen die Straße durch Ortsbauordnung oder, soweit eine solche nicht besteht, von der Baupolizeibehörde im einzelnen Fall nähere Bestimmungen getroffen werden.<sup>5)</sup>

(3) Mit den für die Grundmauern erforderlichen Mauerabfällen darf die Baulinie unter dem Boden überschritten werden. Auch das Her-

vortreten anderer Bauteile über die Baulinie unter<sup>6)</sup> oder über dem Boden kann durch Ortsbauaufzng insoweit gestattet werden, als dies mit den Rücksichten auf Gesundheit, Sicherheit und Verkehr auf den Straßen vereinbar und nicht für die Nachbargrundstücke mit erheblichen Nachteilen verbunden ist. In gleicher Weise können über die Zulässigkeit des Vortretens einzelner Einfriedigungsteile (Sockel, Gesimse, Torpfeiler und dergl.) über die Vorgarten- oder Vorplatzlinie (Art. 11 Abs. 2) Bestimmungen getroffen werden.<sup>7)</sup> Soweit die Ortsbauaufzng solche nicht enthält, können sie durch Verordnung oder im einzelnen Fall durch die Baupolizeibehörde getroffen werden.

(4) Die Vorschriften des Abs. 3 finden auf Baugrenzen (Art. 11 Abs. 4) entsprechende Anwendung.

(5) Bei bestehenden Gebäuden kann<sup>8)</sup> durch Ortsbauaufzng oder, soweit eine solche nicht aufgestellt ist, durch polizeiliche Vorschrift<sup>9)</sup> das Aufschlagen von Türen, Toren und Läden gegen Straßen von größerem Verkehr untersagt werden, wenn der Verkehr dadurch gefährdet oder erheblich beeinträchtigt wird und durch die Abänderung nicht ein unverhältnismäßig großer Aufwand entsteht. Über das Zutreffen dieser Voraussetzungen entscheidet auf Beschwerde<sup>10)</sup> zunächst der Bezirksrat, wenn aber die angefochtene Anordnung anlässlich der Entscheidung über ein Baugesuch von der Baupolizeibehörde getroffen worden ist, die der letzteren übergeordnete Baupolizeibehörde. Gleiches gilt für die Beseitigung von Weichsteinen, Freitreppen, Gittern und ähnlichen Vorrichtungen, die in den Straßenraum vortreten.

Erläuterungen zu Art. 34.

1) Bisher bildete die Einhaltung der Baulinie mit Gebäuden die Regel; das Zurücksetzen der Gebäude hinter die Baulinie war nur unter erschwerenden Bedingungen gestattet (vergl. § 18 der Vollz.-Verf. vom 23. November 1882.)

2) Dieser Fall entbehrte seither der gesetzlichen Regelung.

3) Ob und inwieweit dies zuzulassen, hatte seither gemäß Art. 21 Abs. 2 der B.-V. von 1872 die Ortsbauaufzng zu bestimmen.

4) Bei offener Bauweise kann das Recht zur Zurückstellung als solches nicht beschränkt werden.

5) Absatz 2 Satz 3 bezieht sich auch auf die Fälle offener Bauweise. (Komm.-Ver. 2. R. S. 229.)

6) Die seither nach § 20 der angeführten Vollz.-Verf. verbotene Überschreitung der Baulinie mit Kellern und anderen unterirdischen Gelassen kann nunmehr gestattet werden.

7) Die Bestimmungen in Absatz 3 Satz 3 sind neu.

8) Gemäß Art. 21 Abs. 5 der B.-D. von 1872 war die betreffende Behörde zur Untersagung in dem hier gegebenen Falle nicht nur ermächtigt, sondern verpflichtet.

9) Vergl. Art. 1 Absatz 3.

10) Ergänze: gegen die Entscheidung der ordentlichen Straßenpolizeibehörde. (Komm.-Ber. 2. R. S. 230 r., 359 r.)

#### Art. 35.

(1) Mit Bauten, die an die Baulinie (Art. 34 Abs. 1)<sup>1)</sup> gestellt werden, ist, wenn diese zugleich die Straßengrenze bildet, die Höhenlage der Straße einzuhalten.<sup>2)</sup>

(2) Wenn in dem Ortsbauplan Vorgärten oder Vorplätze vorgesehen sind, oder wenn Gebäude hinter die Baulinie oder Straßengrenze zurückgesetzt werden, können unbeschadet der Vorschriften in Art. 11 Abs. 2 und Art. 44, sowie unter Wahrung der in Art. 34 Abs. 3 bezeichneten Rücksichten und Voraussetzungen die Vorgärten, Vorplätze und die Gebäude hinter ihnen in einer höheren oder tieferen Lage als die Straße hergestellt werden, sofern die örtlichen Verhältnisse dies bedingen. Nähere Bestimmungen hierüber können durch die Ortsbaufassung oder, soweit eine solche nicht besteht, von der Baupolizeibehörde im einzelnen Falle getroffen werden.

Erläuterungen zu Art. 35.

1) Durch dieses Zitat sind auch diejenigen Fälle der Vorschrift des Absatz 1 unterstellt, in denen eine Baulinie nicht besteht und nach Art. 7 Absatz 4 nicht festgestellt werden muß.

2) In Art. 21 der B.-D. von 1872 war die Einhaltung der Höhenlage der Straße allgemein als Regel vorgeschrieben.

#### Art. 36.

Durch Ortsbaufassung können über die Art der an den Straßen zulässigen Gebäude und darüber, ob sie mit der Trauf- oder Giebelseite gegen die Straße zu stellen sind, Bestimmungen getroffen werden.

#### Art. 37.

(1) Die Höhe der Gebäude an Ortsstraßen darf unbeschadet der in Abs. 2, 6 und 7 getroffenen Bestimmungen das Maß der Straßenbreite einschließlich der Vorgärten und Vorplätze (Art. 11 Abs. 2)<sup>1)</sup> nicht übersteigen.<sup>2)</sup> Bei Gebäuden, die hinter die Baulinie (vergl.

Art. 34 Abs. 1)<sup>3)</sup> zurückgesetzt werden, kann von der Baupolizeibehörde eine entsprechend größere Höhe zugelassen werden.

(2) Bei Eckgebäuden<sup>4)</sup> ist das der breiteren Straße entsprechende Höhenmaß auch an der schmäleren Straße auf eine Länge, die der  $1\frac{1}{2}$ -fachen Breite der schmäleren Straße gleichkommt, mindestens aber auf eine Länge von 12 Meter, von der Ecke an gerechnet, zulässig.<sup>5)</sup> Es kann aber auch eine einheitliche, verglichen gemessene Höhe für das ganze Eckgebäude gewählt werden.

(3) Wenn die Straße entlang dem Gebäude nicht gleich breit ist, wird für die Bemessung der Gebäudehöhe die verglichene Breite der vor dem Gebäude gelegenen Straßenstrecke zu Grund gelegt.

(4) Die Höhe wird von der Oberfläche der Straße gemessen, und zwar bei Gebäuden, die mit der Traufseite gegen die Straße gestellt sind, bis zum Schnitt<sup>6)</sup> der vorderen Wandfläche mit der Dachfläche, und bei den auf ihre ganze Länge mit dem Giebel gegen die Straße gestellten Gebäuden (Giebelhäusern) bis zu einem Drittel der Giebelhöhe<sup>7)</sup> und bei abgewalnten Giebeln bis zu einem Drittel der Dachhöhe. Steigt die Straße an, so wird für die Bemessung der Gebäudehöhe die verglichene Höhe der vor dem Gebäude gelegenen Straßenstrecke zu Grund gelegt.

(5) Bei den mit der Traufe gegen die Straße gestellten Gebäuden, die auf ihre ganze Länge die größte zulässige Höhe erreichen, darf das gegen die Straße geneigte Dach den Neigungswinkel von 55 Grad<sup>8)</sup> nicht übersteigen. Bei geringerer Höhe ist innerhalb der vorbezeichneten Grenze eine steilere Neigung des Daches und die Anbringung von Aufbauten, wie Quer- oder Zwerchhäuser, Giebel, Türme und dergl., gestattet. Über jene Grenze hinaus sind steilere Dächer und Aufbauten nur insoweit zulässig, als der dadurch verminderte Lichteinfall zur Straße durch entsprechende Verminderung der Gebäudehöhe an anderer Stelle ersetzt wird. Außer Berechnung bleiben einfache stehende Dachfenster, Ziertürmchen, Pfeilerbekrönungen, Schornsteine und dergl.; solche Dachfenster und Ziertürmchen dürfen aber zusammen in der Regel nicht mehr als ein Drittel der Gebäudelänge einnehmen. Bei Giebelhäusern, welche die größte zulässige Höhe erreichen, darf die seitliche Dachneigung den Winkel von 60 Grad<sup>8)</sup> nicht übersteigen.

Im übrigen finden die Bestimmungen in Satz 2, 3<sup>9)</sup> und 4 dieses Absatzes auf Giebelhäuser entsprechende Anwendung.

(6) Auf Gebäude an öffentlichen Plätzen und an Straßen, die nur auf einer Seite angebaut werden dürfen, finden die Bestimmungen der Abs. 1, 3, 4 und 5 keine Anwendung. Auch können Ausnahmen von diesen Bestimmungen zu Gunsten von Kirchen<sup>10)</sup> und andern zu öffentlichen Zwecken bestimmten Gebäuden, wie Rathhäusern, Schulen, Krankenhäusern und dergl.,<sup>11)</sup> durch die Baupolizeibehörde zugelassen werden.

(7) An den zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes schon hergestellten<sup>12)</sup> Ortsstraßen, an denen nach den bisherigen Vorschriften Gebäude von größerer als der nach vorstehenden Bestimmungen zulässigen Höhe errichtet werden durften, sowie in alten, enggebauten Ortsteilen kann durch Ortsbauaufsagung oder, soweit eine solche nicht besteht, im einzelnen Fall von der Baupolizeibehörde eine das Maß der Straßenbreite bis zu 2 Meter überschreitende Gebäudehöhe zugelassen werden.<sup>13)</sup> Ebenso kann bei der Erneuerung höherer Gebäude auf der seitherigen Grundfläche in alten enggebauten Ortsteilen die bisherige Gebäudehöhe insoweit, als das Maß der Straßenbreite nicht um mehr als 4,5 Meter<sup>14)</sup> überschritten wird, zugelassen werden, wenn der Neubau wesentliche Verbesserungen für die Gesundheit und Feuer-sicherheit herbeiführt oder wenn ein altes Straßenbild erhalten oder ein künstlerisch oder geschichtlich wertvolles Gebäude wiederhergestellt werden soll.

(8) Gebäude, die ganz oder vorwiegend zum Wohnen<sup>15)</sup> dienen (Wohngebäude), dürfen in allen Fällen<sup>16)</sup> die Höhe von 20 Meter, gemessen nach Abs. 3 bis 5 verglichen mit Art. 38 Abs. 2, und, wenn es Giebelhäuser sind, mit dem Dachfirst die Höhe von 28 Meter nicht übersteigen.<sup>17)</sup>

(9) Die Zahl der Stockwerke soll im allgemeinen für Wohngebäude und andere zum längeren Aufenthalt von Menschen dienende Gebäude in kleineren Städten und Landgemeinden, wie auch in den Außenbezirken und Landhausgebieten großer und mittlerer Städte nicht mehr als drei, im übrigen nicht mehr als vier betragen. Eine größere Stockwerkzahl kann namentlich an breiten Verkehrs- oder Geschäftsstraßen, sowie in den Fällen der Abs. 6 und 7, in Industrievierteln und sonst für Gebäude, die vorwiegend gewerblichen Zwecken dienen,

durch Ortsbaufassung oder, soweit eine solche nicht besteht, von der Baupolizeibehörde im einzelnen Fall unter der Bedingung zugelassen werden, daß die Rücksichten auf Gesundheit und Sicherheit gewahrt bleiben.<sup>18)</sup>

Erläuterungen zu Art. 37.

1) Vorgärten und Vorplätze werden nur insoweit eingerechnet, als sie im Ortsbauplan vorgesehen sind.

2) Nach Art. 23 Absatz 1 der B.-D. von 1872 konnte die Gebäudehöhe die Straßenbreite um 4,5 Meter übersteigen.

3) Vergl. Art. 35 Anm. 1.

4) Nach dem Kommissionsbericht der Ersten Kammer S. 54 r. sind hierunter solche Gebäude zu verstehen, deren Vorderseiten einen Winkel von nicht mehr als 135 Grad bilden; vergl. auch Art. 46 Abs. 3.

5) Gemäß § 21 der Vollz.-Verf. vom 23. November 1882 war in solchen Fällen die Bestimmung der maßgebenden Straße dem Ermessen der Baupolizeibehörde überlassen.

6) Gemäß Art. 23 Absatz 1 der B.-D. von 1872 wurde seither bis zur Dachtraufe gemessen.

7) In diesem Fall wurde seither (Art. 23 Absatz 3 a. a. D.) bis zur Hälfte des hinter der Giebelwand befindlichen Daches gemessen.

8) Bisher fehlte es an einer Bestimmung über die größte zulässige Dachneigung.

9) Auch der Winkel von 60 Grad ist ein Profil, das an einzelnen Teilen überschritten werden kann, aber im Falle dieser Überschreitung wieder an anderen Teilen zu ermäßigen ist. (Prot. Verh. 2. R. S. 6553 l.)

10) Nach Art. 23 Abs. 4 a. a. D. unterfielen Kirchen schon kraft Gesetzes nicht den Vorschriften über die Gebäudehöhe.

11) Nicht zu Gunsten aller für öffentliche Zwecke bestimmten Gebäude; z. B. nicht für Kanzleien, Pfarrhäuser, Forsthäuser. (Komm.-Ver. 1. R. 1909, S. 54 r.)

12) Nicht auch an den erst ortsbauplanmäßig festgestellten.

13) Absatz 7 enthält für angebaute Ortsteile mit Rücksicht auf die vorhandenen hohen Grundstückspreise erleichternde Vorschriften. (Begr. S. 145 l.)

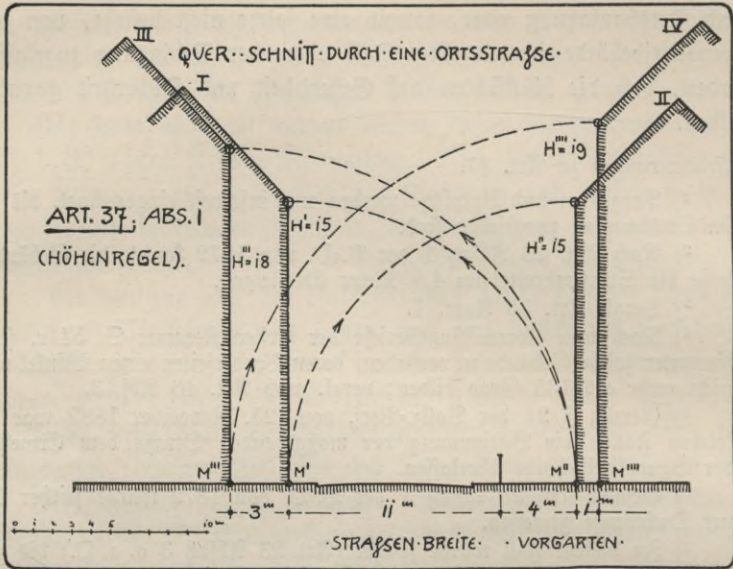
14) Siehe Anm. 2.

15) Im Gegensatz zu Absatz 1 bis 7 sind hier auch Hintergebäude inbegriffen.

16) Gilt also auch für Gebäude der in Abs. 6 bezeichneten Art.

17) Eine derartige Beschränkung war in der B.-D. von 1872 selbst nicht aufgestellt. Nach § 27 des Ortsbaustatuts für Stuttgart vom 22. Juli 1897 betrug die größte zulässige Gebäudehöhe für alle Gebäude regelmäßig 20 Meter. Ausnahmen hievon waren gestattet.

18) Die Beschränkungen des Absatz 9 gelten auch für Hintergebäude.



Erklärung der Zeichnung zu Art. 37, Abs. 1.

Dieselbe stellt einen Querschnitt durch eine Ortsstraße mit 11 bzw. 14 m Breite (11 m + 3 m Vorplatz) und einem 4 bzw. 5 m breiten Vorgarten auf der rechten Seite dar. Der Übersichtlichkeit wegen sind nur Traufhäuser angenommen. Die Baulinien gehen durch die Punkte M', M'', M''', M''', die auf der Höhe der Straßenoberfläche liegen und die Mittelpunkte der Kreise darstellen.

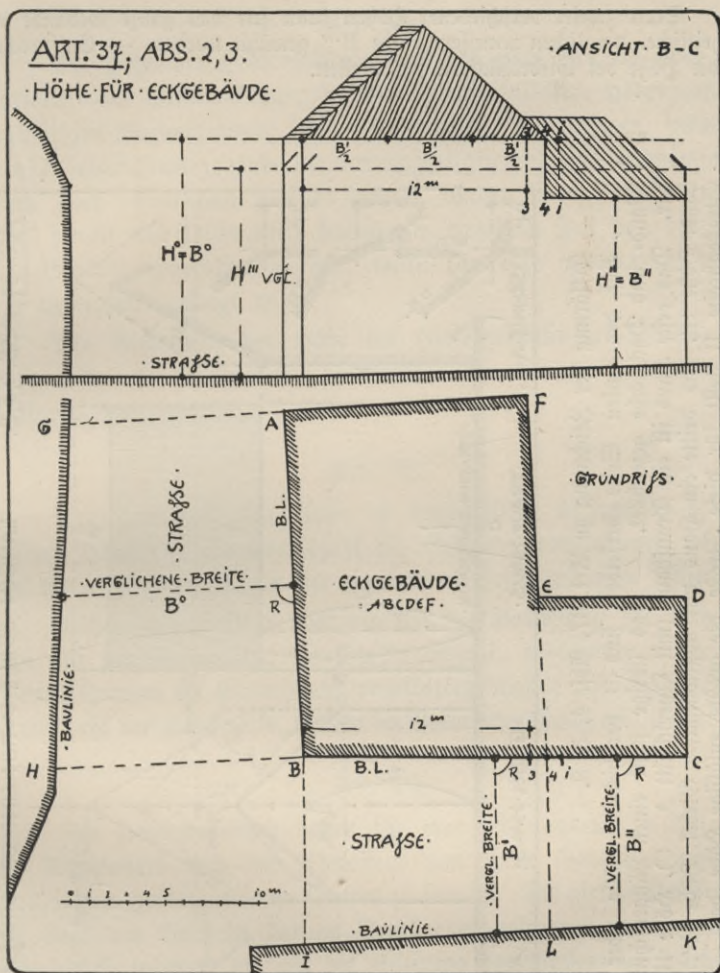
Es sind nun nach der Zeichnung verschiedene Fälle denkbar: Haus I gegenüber Haus II: Höchste Höhe für beide 11 + 4 = 15 m (H' und H''). Haus III gegenüber Haus II: (3 + 11) + 4 = 18 m (H'''). Haus IV (mit 5 m Vorgarten) gegenüber Haus III: (1 + 4) + (11 + 3) = 19 m (H'''). Stünde z. B. Haus I Haus IV gegenüber, so hätte man eine höchstzulässige Höhe von 16 m usw.

In Fällen des Abs. 7 kämen zu diesen Höhen noch die Zuschläge von 2 bzw. 4,5 m. — Entsprechend ist die Höhe bei Giebelhäusern festzustellen.

Erklärung der Zeichnung zu Art. 37, Abs. 2 und 3.

A, B, C, D, E, F stellt ein Eckhaus an einer breiteren und schmälere Straße dar. Beide sind nicht durchweg gleich breit. Die verglichene Breite der ersteren ist  $B^0 = \frac{HB + GA}{2}$ , wodurch die Höhe des Gebäudes an dieser Straße,  $H^0 = B^0$ , gegeben ist.  $H^0$  darf nun mindestens 12 m auch an der schmälere Straße beibehalten werden (bis zur Senkrechten 3), oder aber,

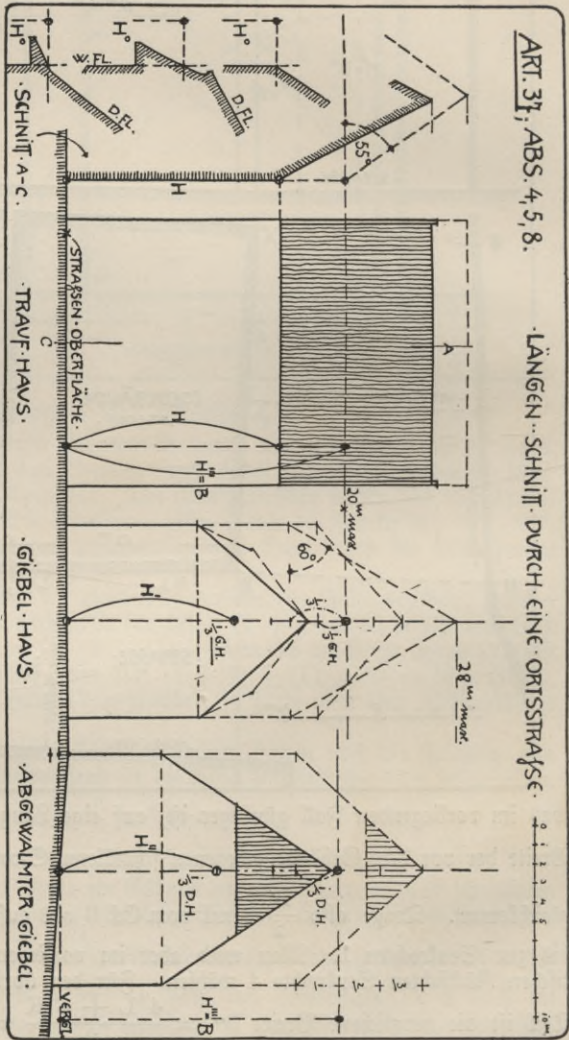




was im vorliegenden Fall günstiger ist, auf eine Länge, die der  $1\frac{1}{2}$  fachen Breite der vor dem Gebäude gelegenen schmälern Straße  $B' = \frac{B I + C K}{2}$

gleichkommt. Trage also  $\frac{B'}{2}$  3mal vom Eck B aus auf dem Hauptgesims ab bis zur Senkrechten 1. Man wird aber im vorliegenden Fall aus praktischen Rücksichten Senkrechte 4 wählen. Für den übrigbleibenden niederen Teil ist die verglichene Breite  $B'' = \frac{4 L + C K}{2} = H''$  maßgebend.

Statt zweier verschiedener Höhen kann für das ganze Gebäude eine einheitliche, verglichen gemessene Höhe  $H'''$  gewählt werden. — Entsprechend ist die Höhe bei Giebelhäusern festzustellen.



Erklärung der Zeichnung zu Art. 37, Abs. 4, 5, 8.

Stuf der linken Seite derselben sind 3 verschiedene Fälle über den Schnittpunkt von Rand- und Dachfläche gezeichnet. — Das übrige stellt einen Sängentschnitt durch eine Ortsstraße dar. Das erste Haus ist ein Traufhaus (mit Querschnitt A—C), Höhe  $H$ , das zweite ein Giebelhaus, Höhe  $H'$ , das dritte ein Haus mit abgewalmtem Giebel, Höhe  $H''$ . Die Höhe  $H'''$  = der Straßbreite  $B$  stellt für diese Straße die größte zulässige Höhe dar. Stuch für diese Annahme sind verschiedene Beispiele unter Angabe der größten Winkel und Höhen eingezeichnet.

Art. 38.

(1) Die Höhe der Hintergebäude darf das nach Art. 37 oder nach Vorschrift der Ortsbauordnung an der Straße zulässige Höhenmaß der zugehörigen Vordergebäude nicht überschreiten. Ausnahmen, insbesondere für solche Hintergebäude, die überwiegend gewerblichen, landwirtschaftlichen oder öffentlichen Zwecken dienen, können durch Ortsbauordnung oder, soweit eine solche nicht besteht, im einzelnen Fall von der Baupolizeibehörde zugelassen werden, wenn für eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr gesorgt wird.

(2) Die Bemessung der Höhe der Hintergebäude erfolgt an ihrer Vorderseite von der Hoffläche aus unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen des Art. 37 Abs. 3 bis 5.

Art. 39.

(1) Der Ortsbauordnung bleibt es vorbehalten, hinsichtlich der zulässigen Höhe und Stockwerkszahl der Gebäude weitergehende als die aus Art. 37 und Art. 38 sich ergebenden Beschränkungen festzusetzen.

(2) Nähere Vorschriften über die Art der Bemessung der Gebäudehöhe und der Berechnung der Stockwerkszahl, insbesondere über die Voraussetzungen der Einrechnung von Untergeschoßen und Dachgeschoßen in die Zahl der Stockwerke, können im Verordnungsweg erlassen werden.

Art. 40.

(1) Die Gebäudebesitzer haben für eine ordnungsmäßige Ableitung des Tagwassers und des Abwassers von ihren Gebäuden und den zugehörigen Hofräumen und Gärten zu sorgen. Die gleiche Verbindlichkeit liegt den Besitzern der an Ortsstraßen gelegenen unüberbauten<sup>1)</sup> Grundstücke insoweit ob, als die Ableitung des Wassers zur Verhütung von Mißständen für die Gesundheit oder den Verkehr erforderlich ist.

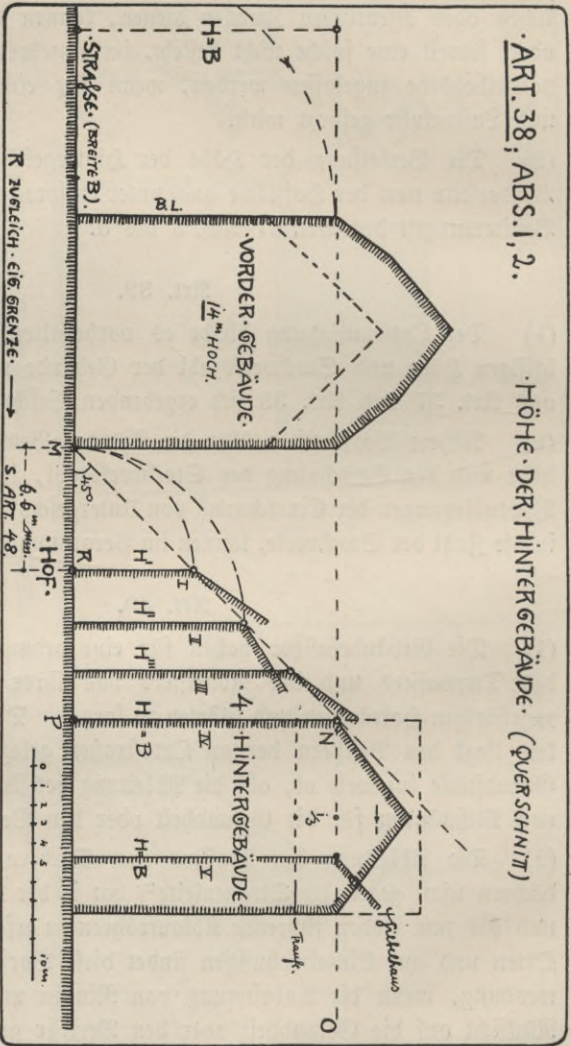
(2) Die Ableitung des Wassers von Dächern, Balkonen, Schutzdächern usw. gegen die Straßenseite<sup>2)</sup> hat in der Regel<sup>3)</sup> durch Rinnen und bis zum Boden führende Ablaufröhren zu erfolgen. In ländlichen Orten und auf Einzelwohnsitzen findet diese Vorschrift nur dann Anwendung, wenn die Anbringung von Rinnen und Ablaufröhren aus Rücksicht auf die Gesundheit oder den Verkehr geboten ist.

Erfüllung der  
 Zeichnung zu  
 Art. 38,  
 Abs. 1 und 2.

Dieselbe stellt  
 einen Querschnitt durch eine  
 Ortstraße mit  
 Breite B und  
 ein Vorderge-  
 bäude dar, das  
 die größte zu-  
 lässige Höhe H  
 = B zeigt und  
 auf der Rück-  
 seite Haupt-  
 fenster hat. Es  
 sind nun einige  
 Hinterhäuser  
 mit verschie-  
 denen Abständen  
 von der Straße  
 fette Vorder-  
 gebäude eingegrenzt.

Saus I steht auf der Grenze R (MR = 3 + 6 × 0,6 = 6,6 m Mindestabstand). Ständen Vorder-  
 gebäude eingegrenzt. Saus I steht auf der Grenze R (MR = 3 + 6 × 0,6 = 6,6 m Mindestabstand). Ständen Vorder-  
 haus und Hinterhaus I auf demselben Grundstück, so können nicht die Abstandsmaße 3 und 0,6 in  
 bis Punkt N den geometrischen Ort für die Giebelhöhen der Häuser, die zwischen R und P errichtet werden (I, II, III, IV).  
 Bon hier ab wird die Linie MN durch die Parallele NO abgeleitet, m. a. B. die Höhe H bildet die Giebelhöhe für die  
 Hinterhäuser, die von Punkt P noch weiter nach rechts erstellt werden (z. B. V). — Der Kostfächigkeit halber ist  
 auch ein Giebelhaus als Hinterhaus eingegrenzt. — Auch bei Annahme des flächtigsten Vorderhauses mit der gleichen  
 hinteren Straße, das nicht die größte zulässige Höhe H erreicht, bleiben die eingegrenzten Höhen der Hinterhäuser maßgebend.

ART. 38, ABS. 1, 2. HÖHE DER HINTERGEBÄUDE. (QUERSCHNITT)



(3) Das häusliche und gewerbliche Abwasser ist an denjenigen Straßen, die mit öffentlichen Dohlen versehen sind, in diese und zwar in der Regel<sup>4)</sup> durch geschlossene Röhren und Hauskanäle zu führen, sofern hiedurch keine Anzuträglichkeiten entstehen (vergl. Art. 20 Abs. 2); unter den gleichen Voraussetzungen kann, wo öffentliche Dohlen nicht bestehen, oder wo die Einleitung durch Hauskanäle untunlich ist, die Ableitung des Abwassers auch in die Straßenkandel oder sonstige offene Wasserableitungsgräben, die zu seiner unschädlichen Abführung geeignet sind, zugelassen werden. Außerdem sind bezüglich der Ableitung des Abwassers nach den örtlichen Verhältnissen die zur Verhütung von Mißständen für die Gesundheit oder den Verkehr erforderlichen Anordnungen zu treffen.<sup>5)</sup> Die Anlegung von Sickergruben zur Aufnahme des häuslichen und gewerblichen Abwassers soll nur ausnahmsweise und in widerruflicher Weise für vereinzelt liegende Gebäude gestattet werden, wenn eine andere Art der Beseitigung des Abwassers nach Lage der Örtlichkeit ohne unverhältnismäßige Kosten nicht möglich ist, gesundheitliche Schädigungen nicht zu befürchten sind, oder Einrichtungen getroffen werden, die geeignet sind, dieselben zu verhindern.

(4) Bei unterirdischer Ableitung des Abwassers sind die Abwasserleitungen mit geeigneten Vorrichtungen zur Entlüftung und Verhinderung des Eindringens schädlicher Gase in die Gebäude zu versehen.<sup>6)</sup>

(5) Im übrigen können über die Ableitung des Tag- und Abwassers wie insbesondere auch über die Beseitigung übelriechender, ekelhafter oder schädlicher Flüssigkeiten (Art. 20 Abs. 2) durch Verordnung, Ortsaufsatzung oder, soweit eine solche nicht besteht, durch polizeiliche Vorschrift<sup>7)</sup> nähere Bestimmungen getroffen werden.

Erläuterungen zu Art. 40.

1) Für die hier genannten Fälle war in der B.=D. von 1872 keine Bestimmung getroffen.

2) Die Vorschrift bezieht sich auch auf Gehwege. (Komm.-Ber. 2. R. S. 238 r.)

3) An Stelle der den Gemeinden und der Polizeibehörde erteilten Ermächtigung, entsprechende Einrichtungen zu verlangen, ist nunmehr eine gesetzliche Regelvorschrift getreten. (Vergl. Art. 24 Abs. 1 der B.=D. von 1872.)

4) Die Zulassung von Ausnahmen ist nicht mehr, wie nach Art. 25 Abs. 2 der B.=D. von 1872, auf Orte und Ortsteile mit vorwiegend landwirtschaftlichem Betrieb beschränkt.

5) Durch die Fassung des Absatz 3 ist das seitherige Verbot der Anbringung von Ausgüssen gegen die Straßenseite entbehrlich geworden. (Begr. S. 147 I.)

6) Absatz 4 enthält eine neue, vom Standpunkt der Hygiene aus wünschenswerte Vorschrift.

7) Vergl. Art. 1 Absatz 3.

#### Art. 41.

(1) Für jedes zum längeren Aufenthalt von Menschen dienende Gebäude<sup>1)</sup> sind Aborte in einer der Art der Benützung des Gebäudes, sowie den Anforderungen der Gesundheit und Schicklichkeit entsprechenden Zahl und Beschaffenheit herzustellen.

(2) Die Aborte müssen Licht und Luft durch unmittelbar ins Freie<sup>2)</sup> führende, leicht zu öffnende Fenster oder ähnliche Einrichtungen<sup>3)</sup> erhalten.

(3) An den Vorder-<sup>4)</sup> und Nebenseiten der Gebäude sind Aborte nur dann gestattet, wenn sie nicht von öffentlichen Wegen aus störend in die Augen fallen. Ausnahmen können, soweit durch Ortsbauordnung nichts anderes bestimmt ist, namentlich in ländlichen Orten und auf Einzelwohnstätten, durch die Baupolizeibehörde im einzelnen Fall zugelassen werden.

(4) Selbständige<sup>5)</sup> Abortbauten, insbesondere solche, die der allgemeinen Benützung dienen, können an oder auf Straßen<sup>6)</sup> unter der in Art. 21 Abs. 1 bezeichneten Voraussetzung und wenn sich für sie eine andere geeignete Lage nicht finden läßt, gestattet werden. Sie sind so herzustellen und zu unterhalten, daß die Luft und der Boden nicht verunreinigt und die Schicklichkeit nicht verletzt wird.

(5) Die Aborte sind mit dichten, genügend weiten Abfallröhren und, wo nicht eine andere Vorkehrung dies entbehrlich macht, mit wasserdichten Gruben oder sonstigen Behältern zu versehen, die möglichst außerhalb der Gebäude an leicht zugänglicher Stelle, in der Regel an der Rück- oder Nebenseite der Gebäude in angemessener Entfernung von Brunnen anzubringen sind.<sup>7)</sup>

(6) Größere Sammelbehälter für menschliche Abfallstoffe sind in genügender Entfernung von dem geschlossenen Wohnbezirk und einzelnen Gebäuden, von verkehrsreichen Straßen, von Gewässern und Brunnen und in solcher Lage herzustellen, daß lästige Ausdünstungen und Gerüche von bewohnten Orten ferngehalten werden. Sie sind vollkommen

wasserdicht anzulegen und zu erhalten. An ihre Zulassung kann die Bedingung der Widerruflichkeit geknüpft werden.<sup>8)</sup>

(7) Im übrigen können über die Einrichtung der Aborte und Abortgruben durch Verordnung oder, soweit eine solche nicht besteht, durch Ortsbauaufsagung, und über die Art und Zeit der Entleerung ohne Änderung des eingeführten Entleerungssystems durch Ortsbauaufsagung und, soweit eine solche nicht besteht, auch durch polizeiliche Vorschrift nähere Bestimmungen getroffen werden. Gegen die Einführung eines neuen Systems der Aborte und der Wegschaffung ihres Inhaltes kann eine auf das Eigentum der Abfallstoffe gegründete Einwendung nicht erhoben werden.

Erläuterungen zu Art. 41.

1) Jedoch nicht notwendig in dem betreffenden Gebäude selbst. (Begr. S. 148 l.)

2) Darunter fällt auch die Ausmündung in einen Lichtschacht oder Lichthof. (Begr. a. a. D., Komm.-Ver. 2. K. S. 240 l.)

3) Z. B. Jalousien, Klappfenster, Läden. (Begr. a. a. D.)

4) Infolge des in Art. 26 Abs. 1 der B.-D. von 1872 unbedingt aufgestellten Verbots der Anbringung von Aborten an der Straßenseite waren häufig Dispensationen erforderlich, um die Aborte nach der hygienisch günstigsten Seite (nach Norden) legen zu können. (Begr. a. a. D.)

5) Hierüber war in der B.-D. von 1872 nichts Besonderes bestimmt.

6) Darunter fallen auch solche, die ganz oder zum Teil unter der Straßenfläche angelegt sind. (Komm.-Ver. 2. K. S. 363 l.)

7) In der Bauordnung selbst Bestimmungen über die Verwahrung und Wegschaffung der menschlichen Abfallstoffe zu treffen, erscheint mit Rücksicht auf die gesundheitliche Bedeutung des Gegenstandes geboten.

8) Mit den neuen Bestimmungen des Absatz 6 soll eine sichere, gesetzliche Grundlage für die Anlegung von Sammelgruben geschaffen werden. (Begr. S. 149 l.)

#### Art. 42.

(1) Die Anlegung neuer, sowie die Erneuerung oder Erweiterung bestehender Düngerstätten, Jauchebehälter, Lagerplätze für Abfälle und dergl. an öffentlichen Wegen ist nur in ländlichen Orten und auf Einzelwohnstätten gestattet,<sup>1)</sup> soweit dies nicht durch Ortsbauaufsagung verboten ist.

(2) Auch kann die Anlegung neuer, sowie die Erneuerung und Erweiterung bestehender Einrichtungen der bezeichneten Art auf<sup>2)</sup> der Fläche von öffentlichen Wegen nur in ländlichen Orten und auf Einzel-

wohnsigen durch Ortsbauaufzng oder, wo eine solche nicht aufgestellt ist, von der Polizeibehörde im einzelnen Fall zugelassen werden, wenn und solange hiedurch eine Störung des öffentlichen Verkehrs nicht verursacht wird.

(3) Bestehende Einrichtungen dieser Art, die den Vorschriften in Abs. 1 und 2 nicht entsprechen, sind von Straßen zu entfernen, wenn dies ohne unverhältnismäßige Beeinträchtigung des Eigentümers geschehen kann.

(4) So lange, bis ihre Entfernung bewirkt werden kann, hat der Eigentümer sie mit einer dauerhaften, nötigenfalls bis zu angemessener<sup>3)</sup> Höhe wasserdichten Einfassung zu versehen und, soweit sie versenkt sind, sicher zu bedecken.

(5) Einrichtungen der in Abs. 1 bezeichneten Art sind in der Regel außerhalb der Gebäude anzubringen;<sup>4)</sup> sie sind samt den Einrichtungen für die Zuleitung<sup>5)</sup> der Flüssigkeit so zu verwahren, daß die Jauche oder andere Flüssigkeiten von den Gebäuden abgehalten werden und weder auf öffentliche Wege abfließen, noch die Brunnen und das Grund- und Quellwasser verunreinigen können.

#### Erläuterungen zu Art. 42.

1) Gemäß Art. 33 der B.-D. von 1872 war die Anlegung der hier erwähnten Einrichtungen grundsätzlich verboten, und es konnten nur Ausnahmen zu Gunsten von Orten mit vorherrschend landwirtschaftlichem Betrieb zugelassen werden.

2) Hiefür war bisher mangels gesetzlicher Zulassung Dispensation nötig.

3) Als angemessen wird eine Höhe von wenigstens 60 Zentimetern bezeichnet. (Komm.-Ber. 2. R. S. 243 l.). Die Regierung hat 80 Zentimeter für angemessen erachtet. (Begr. S. 151 l.).

4) Diese Regelvorschrift ist neu.

5) Auch die aus den Häusern oder Ställen zu den Düngerstätten führenden Dohlen und Kanäle müssen wasserdicht sein. (Begr. a. a. D.)

#### Art. 43.

(1) Bestehende Einrichtungen der in Art. 40, 41 und 42 bezeichneten Art sind nach den dort aufgestellten Vorschriften abzuändern,<sup>1)</sup> wenn dies zur Beseitigung von schweren Mißständen für die Gesundheit oder den Verkehr geboten ist.

(2) Über Beschwerden gegen die<sup>2)</sup> nach Abs. 1 oder nach Art. 42 Abs. 3 erteilten Auflagen entscheidet zunächst der Bezirksrat, wenn



aber die angefochtene Anordnung anlässlich der Entscheidung über ein Baugesuch von der Baupolizeibehörde getroffen worden ist, die der letzteren übergeordnete Baupolizeibehörde.

Erläuterungen zu Art. 43.

1) Die Vorschrift greift wesentlich weiter in bestehende Einrichtungen ein, als dies durch Art. 27 Absatz 2 und Art. 33 Absatz 5 der B.=D. von 1872 geschehen ist.

2) Ergänze: von der ordentlichen Straßenpolizeibehörde; vergl. Art. 34 Anm. 10.

#### Art. 44. 1)

Jeder Bau muß so angelegt werden, daß für den Zutritt von Licht und Luft der erforderliche Raum gesichert ist und die notwendige Zugänglichkeit besteht.

Erläuterung zu Art. 44.

1) Der entsprechende Art. 28 der B.=D. von 1872 hatte sich in Verbindung mit § 23 der Vollz.=Verf. vom 23. November 1882 mit Vorschriften über die Zugänglichkeit und zwar lediglich vom feuerpolizeilichen Standpunkt aus begnügt. Auch Art. 35 a. a. D. ermangelte, was Licht- und Luftzutritt anlangt, der erforderlichen Bestimmtheit.

#### Art. 45.

(1) Soweit sich nicht aus den sonstigen Vorschriften ein anderes ergibt, dürfen auch die nicht an die Baulinie oder Straßengrenze anstoßenden Außenseiten der Gebäude,<sup>1)</sup> jedoch für die Regel nur dann, wenn sie keine Fenster enthalten, auf die Eigentumsgrenze gestellt werden.

(2) Werden solche Außenseiten nicht auf die Eigentumsgrenze gestellt, so haben sie von dieser einen Abstand von nirgends weniger als 2 Meter einzuhalten. In gleicher Weise müssen Gebäude desselben Grundstücks,<sup>2)</sup> die nicht unmittelbar aneinander gebaut werden, wenigstens 2 Meter voneinander entfernt bleiben.<sup>3)</sup>

(3) Auf Schuppen im Sinn von Art. 76 und auf unbedeutende Gebäude im Sinn des Art. 81 finden beim Zutreffen der dort bezeichneten Voraussetzungen die Vorschriften des Abs. 2 keine Anwendung.

(4) Auch können Ausnahmen von der Vorschrift des Abs. 2 von der Baupolizeibehörde auf Einzelwohnstätten und in solchen ländlichen Orten und Ortsteilen (Art. 125) zugelassen werden, wo durch die herkömmliche oder durch Ortsbauaufsatzung vorgeschriebene Bauweise Gewähr für ge-

nügenden Licht- und Luftzutritt besteht, soweit es sich um Wohngebäude mit nicht mehr als zwei vollen Stockwerken oder um solche Gebäude handelt, die vorwiegend landwirtschaftlichen Zwecken dienen.

Erläuterungen zu Art. 45.

1) Vorder- oder Hintergebäude.

2) Auch in diesem Fall können die Gebäude verschiedenen Eigentümern gehören, z. B. bei bestehendem Erbbaurecht. (Vergl. Prot. Verh. 1. R. S. 1643 r.).

3) Absatz 2 enthält die sogenannte Winkelvorschrift.

Art. 46. 1)

(1) Bei jedem Gebäude<sup>2)</sup> ist unbeschadet der Vorschriften in Art. 48 bis 53 ein Hofraum von möglichst zusammenhängender Fläche<sup>3)</sup> unüberbaut zu lassen, dessen Größe bei Gebäuden von nicht mehr als 8 Meter vergleichener Höhe mindestens der Hälfte der überbauten Fläche gleichkommt. Bei höheren Gebäuden ist für jedes volle Meter weiterer Höhe zu der freizulassenden Hoffläche ein Zuschlag von 3 vom Hundert der überbauten Fläche zu machen.

(2) Die verglichene Gebäudehöhe ergibt sich als Durchschnittsmaß der Höhen der einzelnen Gebäudeseiten, die nach den Grundsätzen des Art. 37 Abs. 3 bis 5 je von der anstoßenden Straßen- oder Hoffläche aus zu messen sind.

(3) Bei Eckgebäuden, deren Vorderseiten einen Winkel von nicht mehr als 135 Grad bilden und an keiner der Straßen mehr als 15 Meter lang sind, sowie bei Gebäuden auf Grundstücken, die mit zwei entgegengesetzten Seiten an Straßen stoßen und verglichen gemessen nicht mehr als 18 Meter tief sind, ermäßigt sich die freizuhaltende Fläche auf die Hälfte des in Abs. 1 bezeichneten Maßes.

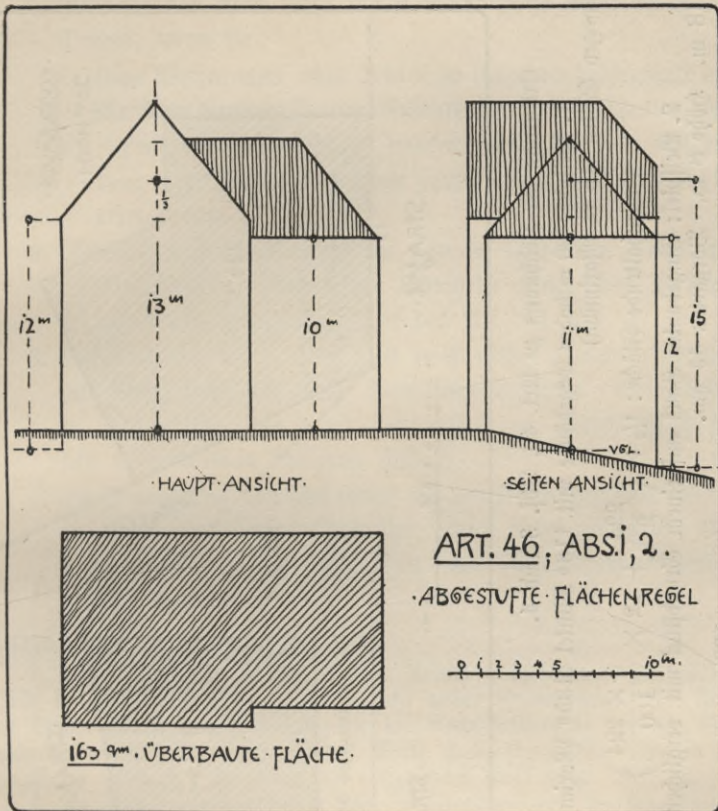
(4) In die unüberbaut zu lassende Fläche dürfen Vorgärten und Vorplätze (Art. 11 Abs. 2) sowie Lichthöfe von weniger als 20 Quadratmeter Grundfläche nicht eingerechnet werden.

Erläuterungen zu Art. 46.

1) Art. 46 enthält die sogenannte Flächenregel, die nach der Gebäudehöhe abgestuft ist.

2) Mag es sich um ein Wohngebäude oder ein nicht zum Wohnen bestimmtes Gebäude, um ein Vordergebäude oder ein Hintergebäude handeln.

3) Dem Bauenden steht die Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu, wenn er das Verlangen des Zusammenhangs für ungerechtfertigt hält. (Romm.-Ver. 1. R. 1910, Beil. 114, S. 17 r.).



Erklärung der Zeichnung zu Art. 46, Abs. 1 und 2.

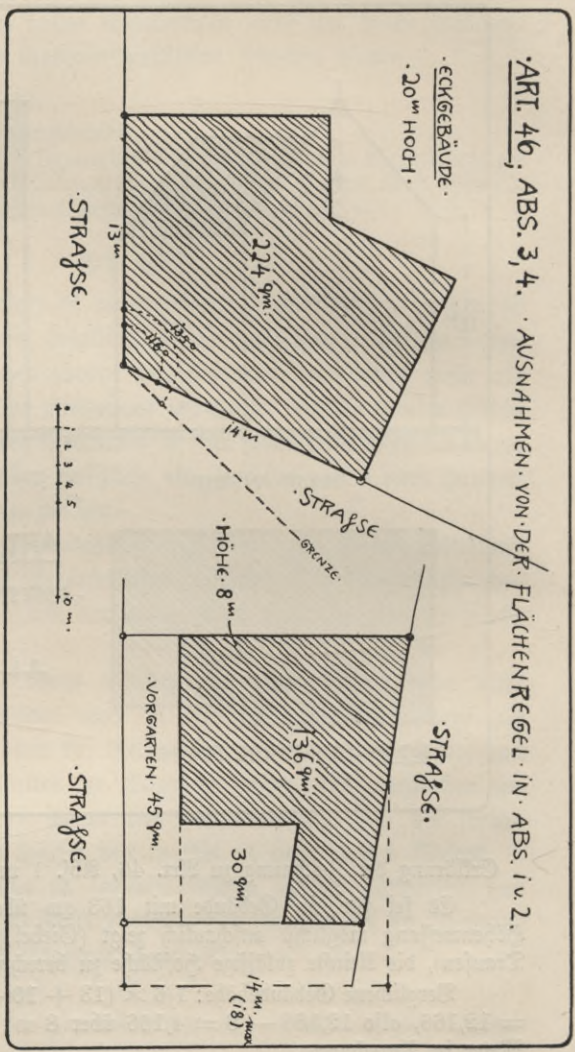
Es sei für ein Gebäude mit 163 qm überbaute Fläche, das die Höhenmessung möglichst anschaulich zeigt (Giebel, abgewalmter Giebel und Traufen), die kleinste zulässige Hoffläche zu berechnen:

Verglichene Gebäudehöhe:  $\frac{1}{6} \times (13 + 10 + 11 + 12 + 15 + 12) = 12,166$ , also  $12,166 - 8 = 4,166$  über 8 m; demnach kommen 4 volle Meter in Anrechnung.

$$\text{Hofraum} = \frac{163}{2} + 4 \times \frac{3 \times 163}{100} = 101,06 \text{ qm.}$$

Nach Art. 50 könnten an den 101,06 qm noch abgehen:  $\frac{3 \times 101,06}{10}$ , was eine Hoffläche von 70,74 ergibt.

ART. 46, ABS. 3, 4. AUSNAHMEN VON DER FLÄCHENREGEL IN ABS. I u. 2.



Erklärung der Zeichnung zu Art. 46, Absf. 3 und 4.

1. Beispiel: 20 m hohes Eckgebäude mit 116° Winkel (1350 Quadratmeter) und 13 bzw. 14 m langen Seiten (15 m Minimum).

Freigehaltende Fläche:  $\frac{1}{2} \times \left( \frac{224}{2} + 12 \times \frac{3 \times 224}{100} \right) = 96,32$ .

2. Beispiel: Eingebautes Haus auf einem Grundstück mit verglichen gemessener Tiefe unter 18 m. Höhe 8 m. Vorgarten 45 qm.

Freigehaltende Fläche  $\frac{1}{2} \times \frac{136}{2} = 34$ .

Gof + Vorgarten 75 qm; also ist die freigehaltende Fläche vollauf genügend angenommen.

Art. 47.1)

Die Vorschriften des Art. 46 finden, unbeschadet der Bestimmungen der Art. 44, 45 und 53, keine Anwendung auf:

1. Gebäude von nicht mehr als 8 Meter Höhe einschließlich des Daches, wenn sie
  - a) keine Wohnräume oder andere zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Räume (Aufenthaltsräume) enthalten, oder
  - b) vorwiegend gewerblichen Zwecken dienen und die Beleuchtung ihrer Aufenthaltsräume hauptsächlich durch Oberlicht<sup>2)</sup> erfolgt;
2. Gebäude auf Einzelwohnstätten und in ländlichen Orten und Ortsteilen mit weiträumiger Bauweise unter den Voraussetzungen und Einschränkungen des Art. 45 Abs. 4;
3. Gebäude mit nicht mehr als zwei vollen Stockwerken und mit nicht mehr als zwei Familienwohnungen (Kleinhäuser) in Bauvierteln, die durch Ortsbaufassung ausschließlich für den Kleinhäusbau bestimmt sind;<sup>3)</sup>
4. die Erneuerung von Gebäuden auf der seitherigen Grundfläche in alten, engebauten Ortsteilen, wenn dabei wesentliche Verbesserungen für die Gesundheit und Feuericherheit herbeigeführt werden.

Erläuterungen zu Art. 47.

<sup>1)</sup> Beim Vorliegen der in diesem Artikel aufgeführten Tatbestände bleibt die Flächenregel kraft Gesetzes außer Anwendung. Im Falle der Verweigerung der Befreiung ist die Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zulässig. (Prot. Verh. 2. R. S. 6598). Wegen der Zulassung weiterer Ausnahmen im einzelnen Fall vergl. Art. 52.

<sup>2)</sup> Begünstigt werden sollen hier insbesondere auch die sogenannten Schedbauten.

<sup>3)</sup> Wegen der Begünstigung der Kleinhäuser vergl. ferner Art. 70 Anm. 4.

#### Art. 48.<sup>1)</sup>

(1) Bei Vordergebäuden müssen die nicht an die Baulinie oder Straßengrenze anstoßenden Außenwände mit Fenstern, welche die Zuführung des Tageslichts zu Aufenthaltsräumen<sup>2)</sup> ausschließlich oder vorzugsweise vermitteln (Hauptfenster), von der Eigentumsgrenze (vergl. übrigens Art. 84 Abs. 2 und 3) mindestens 3 Meter, wagrecht gemessen, entfernt bleiben. Dieses Maß steigert sich bei Gebäudeseiten mit mehr als 8 Meter Höhe um 0,3 Meter, an der Rückseite aber um 0,6 Meter für jedes volle Meter weiterer Höhe.

(2) Bei Hintergebäuden erhöht sich der in Abs. 1 bezeichnete Grenzabstand von 3 Meter sowie der Steigerungsfuß von 0,3 Meter auf das Doppelte.

(3) In gleicher Weise erhöhen sich die Abstandsmaße von 3 Meter und 0,3 Meter gegenüber den Außenseiten anderer Gebäude desselben Grundstücks<sup>3)</sup> oder gegenüber anderen Außenseiten desselben Gebäudes auf das Doppelte, wobei für die Bemessung des Abstandes die höhere Gebäudeseite maßgebend ist. Bei Vordergebäuden bleiben jedoch die Abstandsmaße an den nicht mehr als 16 Meter tiefen Nebenseiten, soweit diese den Nebenseiten anderer Vordergebäude gegenüberstehen, und ebenso der nach Abs. 1 an der Rückseite eintretende Steigerungsfuß von 0,6 Meter von der Verdoppelung ausgenommen.

(4) Die in Abs. 1 bis 3 vorgeschriebenen Abstände der Gebäudeaußenseiten sind unter Wahrung des Mindestabstandes von 3 Meter verglichen zu messen. Die Bemessung der Höhe erfolgt je von der anstoßenden Hoffläche<sup>4)</sup> aus unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen des Art. 37 Abs. 3 bis 5.

(5) Als Außenseiten eines Gebäudes sind auch die Wände eines Lichthofes anzusehen.

(6) Bei Stützmauern ist von Wänden mit Hauptfenstern ein Abstand einzuhalten, welcher der Höhe der Stützmauer annähernd gleichkommt.

Erläuterungen zu Art. 48.

1) Art. 48 enthält die Abstandsregeln für Außenseiten mit Hauptfenstern. Auch hier findet eine Abstufung nach der Gebäudehöhe statt.

2) Ueber den Begriff vergl. Art. 47 Ziff. 1 a.

3) Das zu Art. 45 Anm. 2 Gesagte gilt auch hier.

4) Gemeint ist der Schnitt der Hoffläche und der Wandfläche des Gebäudes. (Komm.-Ber. 2. R. S. 373 l.).

Erklärung der Zeichnung zu Art. 48, Abs. 1, 2, 3, 4, 5.

Schematische Darstellung der Abstandsmaße.

Auf Parz. X sind 2 Hintergebäude, auf Parz. Y ein Vordergebäude, auf Parz. Z 3 Vordergebäude und ein Hintergebäude errichtet. Es ergeben sich folgende Abstandsmaße:

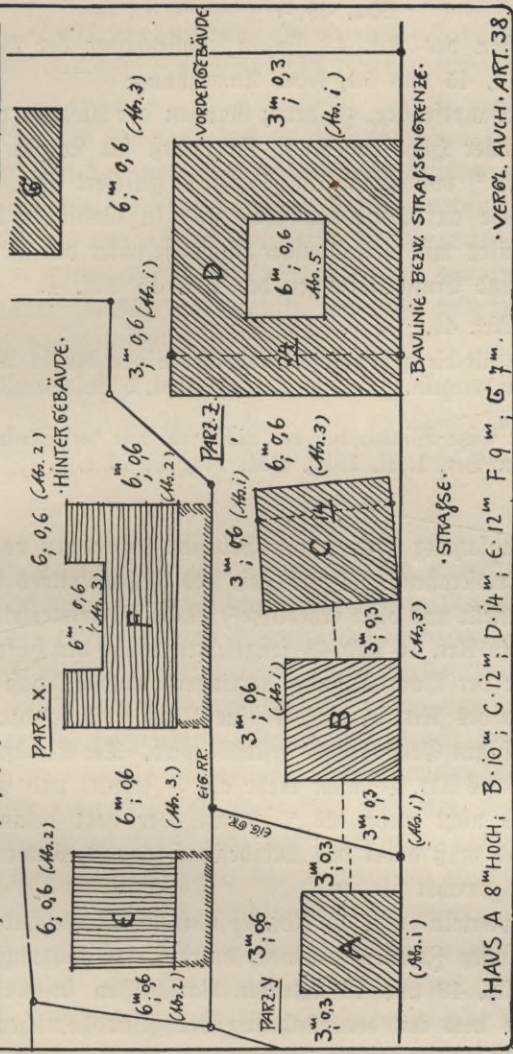
**Haus A 8 m hoch**; seitliche Abstände von den Eigentumsgrenzen 3 m, hinterer Abstand von der Eigentumsgrenze 3 m (Mindestabstand).

**Haus B 10 m hoch**; seitlicher Abstand von der Eigentumsgrenze links  $3 + 2 \times 0,3 = 3,6$  m, rechts (Höhe des Hauses C mit 12 m maßgebend)  $3 + 4 \times 0,3 = 4,2$  m; hinterer Abstand von der Eigentumsgrenze  $3 + 2 \times 0,6 = 4,2$  m.

Haus C seitlicher Abstand links wie seitlicher Abstand rechts von Haus B; seitlicher Abstand rechts (Höhe von Haus D mit 1,4 m maßgebend) =  $6 + 6 \times 0,6 = 9,6$  m; hinterer Abstand von der Eigentums-grenze  $3 + 4 \times 0,6 = 5,4$  m.

Haus D seitlicher Abstand links wie seitlicher Abstand rechts von Haus C; hinterer Abstand von dem Hinterhaus F desselben Grundstücks =  $6 + 6 \times 0,6 = 9,6$  m. Für die Hintergebäude E und F und den Sichthof von Gebäuden B und C und das Hintergebäude F auf ein und derselben Parzelle, so fämen die Abstandsmaße 6 und 0,6 in Anwendung. — Haus E und F dürfen auch auf die Grenze gestellt werden, sofern der gesetzliche Abstand gesichert ist.

**ART. 48; ABS. 1, 2, 3, 4, 5. ABSTANDSREGEL FÜR NEBEN- u. RÜCKSEITEN- u. HAUPTFENSTERN.**



HAUS A 8<sup>m</sup> HOCH; B 10<sup>m</sup>; C 12<sup>m</sup>; D 14<sup>m</sup>; E 12<sup>m</sup>; F 9<sup>m</sup>; G 7<sup>m</sup>.  
 STRAßE.  
 VERÖ. ANW. ART. 38.

Haus C seitlicher Abstand links wie seitlicher Abstand rechts von Haus B; hinterer Abstand von dem Hinterhaus F desselben Grundstücks =  $6 + 6 \times 0,6 = 9,6$  m. Für die Hintergebäude E und F und den Sichthof von Gebäuden B und C und das Hintergebäude F auf ein und derselben Parzelle, so fämen die Abstandsmaße 6 und 0,6 in Anwendung. — Haus E und F dürfen auch auf die Grenze gestellt werden, sofern der gesetzliche Abstand gesichert ist.

Haus D seitlicher Abstand links wie seitlicher Abstand rechts von Haus C; hinterer Abstand von dem Hinterhaus F desselben Grundstücks =  $6 + 6 \times 0,6 = 9,6$  m. Für die Hintergebäude E und F und den Sichthof von Gebäuden B und C und das Hintergebäude F auf ein und derselben Parzelle, so fämen die Abstandsmaße 6 und 0,6 in Anwendung. — Haus E und F dürfen auch auf die Grenze gestellt werden, sofern der gesetzliche Abstand gesichert ist.

Art. 49.<sup>1)</sup>

Die Vorschriften des Art. 48 finden, unbeschadet der Bestimmungen der Art. 44, 45 und 53, keine Anwendung:

1. wenn die Hauptfenster, zu deren Gunsten der Abstand dienen soll, in solcher Höhe angebracht sind, daß für sie ein Lichteinfallwinkel<sup>2)</sup> von annähernd 45 Grad gesichert ist,
2. für Gebäude auf Einzelwohnsitzen und in ländlichen Orten und Ortsteilen mit weiträumiger Bauweise unter den Voraussetzungen und Einschränkungen des Art. 45 Abs. 4.

Erläuterungen zu Art. 49.

<sup>1)</sup> Art. 49 enthält die gesetzlichen Ausnahmen von den in Art. 48 vorgesehenen Abstandsregeln. Das in Art. 47 Anm. 1 Gesagte gilt hier entsprechend.

<sup>2)</sup> Das ist der spitze Winkel, den der Lichtstrahl mit der Senkrechten einschließt. (Komm.-Ber. 1. K. 1910, Beil. 114, S. 21 r.)

Art. 50.

(1) Durch Ortsbaufassung können für Gebäude an solchen von ihr zu bestimmenden Ortsstraßen, die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes schon hergestellt und ohne erhebliche<sup>1)</sup> Lücken zusammenhängend angebaut sind, die in Art. 46 und 48 festgesetzten Maße der Hofräume und Abstände unter der Voraussetzung verringert werden, daß nicht daneben auf Grund des Art. 37 Abs. 7 eine Überschreitung der nach Art. 37 Abs. 1 zulässigen Gebäudehöhe gestattet wird. Die Ermäßigung darf in den Fällen des Art. 46 nicht mehr als 3 Zehntel und in den Fällen des Art. 48 nicht mehr als 2 Zehntel der dort bestimmten Maße betragen, auch muß dabei das Mindestmaß von 3 Meter (Art. 48 Abs. 1 und 4) gewahrt bleiben.<sup>2)</sup>

(2) In Industrievierteln (Art. 59 Abs. 1) können für Gebäude, die vorwiegend gewerblichen Zwecken<sup>3)</sup> dienen, durch Ortsbaufassung Milderungen der in Art. 46 und 48 erteilten Vorschriften insoweit zugelassen werden, als dies mit der Wahrung der gesundheitlichen Anforderungen und der Feuerficherheit vereinbar ist.

Erläuterungen zu Art. 50.

<sup>1)</sup> Nimmt die Gemeindebehörde bei Erlaß der Ortsbaufassung zu Unrecht an, daß erhebliche Lücken im Anbau nicht bestehen, so kann die Genehmigung mit Berufung auf die Gesetzeswidrigkeit der Ortsbaufassung versagt werden. (Prot. Verh. 2. K. S. 6660 f.).



2) Vergl. die Erläuterung der Zeichnung zu Art. 46 Abs. 1 und 2.

3) Auf Wohngebäude für Arbeiter u. s. w. können die Milderungen dieses Absatzes keine Anwendung finden. (Prot. Verh. 2. R. S. 6657 r.).

#### Art. 51.

Von der Baupolizeibehörde kann gestattet werden, daß die nach Art. 46 bis 50 freizulassenden Flächen unbeschadet der Vorschriften in Art. 44 und 53 bis zur Hälfte der Gesamtfläche und bis zur Höhe von 5 Meter überdacht<sup>1)</sup> werden, wenn den Hauptfenstern der umgebenden Gebäude der Zutritt von Licht und Luft in ausreichendem Maß gewahrt bleibt.

#### Erläuterung zu Art. 51.

1) Vorausgesetzt ist hiebei, daß die Überdachung freitragend am Gebäude hängt oder auf Freipfosten steht. (Komm.-Ver. 1. R. 1910, Beil. 114, S. 23 l.).

#### Art. 52.

Soweit sich nicht schon aus den Bestimmungen der Art. 47, 49, 50 und 51 eine Milderung der Vorschriften über die freizuhaltenden Flächen (Art. 46) und Abstände (Art. 48) ergibt, können, wenn im einzelnen Fall die Einhaltung dieser Vorschriften mit besonderer Härte für den Bauenden verbunden wäre und nur geringfügige Abmängel an den vorgeschriebenen Maßen in Betracht kommen, die Oberämter und die ihnen in der baupolizeilichen Zuständigkeit gleichgestellten Behörden (Art. 103 Abs. 4,<sup>1)</sup> Art. 105 Abs. 2 und Art. 106) unter Wahrung der Rücksichten auf genügenden Licht- und Luftzutritt und auf Feuericherheit (Art. 44, 45 und 53) Ausnahmen gestatten:

#### 1. von den Vorschriften des Art. 46:

- a) bei Eckgebäuden und Gebäuden auf Grundstücken an zwei Straßen in den Fällen des Art. 46 Abs. 3,
- b) bei der Errichtung von Gebäuden in alten, enggebauten Ortsteilen (Art. 37 Abs. 7 Satz 1);

#### 2. von den Vorschriften des Art. 48:

- a) wenn die Zuführung ausreichenden Tageslichts zu den Hauptfenstern auch von der Seite her (Seitenlicht) gesichert ist,

- b) in den Fällen des Art. 47 Nr. 1 b und Nr. 4, im letzten Fall jedoch unter Wahrung des in Art. 48 Abs. 1 Satz 1 vorgeschriebenen Mindestabstandes von 3 Meter.

Erläuterung zu Art. 52.

1) Gemeinden dritter Klasse (mit nicht mehr als 1000 Einwohnern) kommen hier nicht in Betracht.

#### Art. 53.

(1) Unbeschadet der Vorschriften der Art. 46 bis 51 ist für die Feuerlösch- und Rettungszwecke eine ausreichende und mittels einer Zu- oder Durchfahrt für die Lösch- und Rettungsgeräte zugängliche Fläche an der Rückseite der Vordergebäude freizuhalten:

1. in den Fällen der Art. 88 Abs. 1, Art. 90, 93 Abs. 2 und Art. 95,
2. wenn die Vordergebäude mehr als zwei volle Stockwerke haben und wenn in ihren oberen Geschossen sich Wohnungen oder Arbeitsräume<sup>1)</sup> befinden, deren sämtliche die Rettung von Menschen gestattende Fenster ausschließlich gegen den rückseitigen Hof gerichtet sind.<sup>2)</sup>

(2) Bei Hintergebäuden ist diese Fläche an der Vorderseite freizulassen, wenn sie mehr als zwei volle Stockwerke haben und zum Wohnen oder sonst zum längeren Aufenthalt von Menschen dienen oder wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 1 zutreffen. Ebenso ist eine solche Fläche auch an der Rückseite freizulassen, wenn die Voraussetzungen des Abs. 1 Nr. 2 zutreffen.<sup>3)</sup> Von der Baupolizeibehörde kann außerdem für Hintergebäude, in denen wegen der Zahl der in ihnen untergebrachten Menschen oder wegen der besonderen Art ihrer baulichen Anlage eine erhöhte Feuergefährdung besteht, ein freier Flächenraum auch an einer anderen Seite angeordnet werden.

(3) Die Breite der Zu- und Durchfahrten soll in der Regel nicht weniger als 2,5 Meter, ihre Höhe nicht weniger als 2,9 Meter betragen.<sup>4)</sup> Die Tiefe des Hofraums, zu dem die Zu- oder Durchfahrt führt, muß in den Fällen der Abs. 1 und 2 wenigstens 6 Meter betragen.

(4) Für Vorder- und Hintergebäude, die nicht unter Abs. 1 und 2 fallen, soll in der Regel zu dem Hofraum an der Rückseite der Vordergebäude und vor oder hinter den Hintergebäuden ein Durchgang von wenigstens 1,2 Meter Breite und 2,3 Meter Höhe hergestellt und ein

Hofraum von wenigstens 3 Meter Tiefe freigelassen werden. An den Haustüröffnungen können die Maße des Durchgangs bis auf 1 Meter bezw. 2 Meter vermindert werden.

(5) Die Vorschriften der Abs. 1 bis 4 finden auf Lichthöfe entsprechende Anwendung.<sup>2)</sup>

(6) Die Vorschriften der Abs. 1 bis 5 finden keine Anwendung auf Einzelwohnstzige und ländliche Orte im Sinne von Art. 45 Abs. 4 und außerdem auf Gebäude mit nicht mehr als zwei vollen Stockwerken, soweit in allen diesen Fällen die Gebäude nicht unter Abs. 1 Nr. 1 fallen. Die Vorschriften der Abs. 1 bis 5 bilden in der Regel kein Hindernis, daß Gebäuderückseiten, die als Brandmauern ohne Öffnungen aufgeführt werden, auf die Eigentumsgrenze gesetzt werden.

(7) Bei der Erneuerung solcher in enggebauten Ortsteilen gelegener und nicht unter Abs. 1 Nr. 1 fallender Gebäude, bei denen die geringe Breite oder Tiefe der Baupläge die Beschaffung einer den Vorschriften des Abs. 3 entsprechenden Zu- oder Durchfahrt oder Hoftiefe nur unter unverhältnismäßigen Opfern an Raum gestatten würde, sowie wenn die Herstellung einer solchen Zu- oder Durchfahrt wegen der Geländeverhältnisse mit besonderen Schwierigkeiten verbunden wäre, kann die Baupolizeibehörde an Stelle einer Durchfahrt einen Durchgang von den in Abs. 4 bestimmten Abmessungen sowie einen Hofraum von geringerer als der in Abs. 3 und 4 vorgesehenen Tiefe gestatten, soweit nicht dringende Rücksichten der Feuericherheit entgegenstehen.

(8) Bestehende Zu- oder Durchfahrten oder Durchgänge und freie Räume, soweit sie zur Anwendung der Feuerlösch- und Rettungsanstalten notwendig sind, dürfen nicht ohne Erlaubnis der Polizeibehörde in einer die Anwendung der Feuerlösch- und Rettungsanstalten beeinträchtigenden Weise verschlossen oder verstellt werden (vergl. auch Art. 100 Nr. 7).

Erläuterungen zu Art. 53.

1) Gemeint sind nur solche Wohnungen bezw. Arbeitsräume, die eine Verbindung nach der Vorderseite nicht haben. (Prot. Verh. 2. R. S. 6663 r.).

2) Wegen der Genehmigungspflicht von Veränderungen vergl. Art. 100 Ziff. 7.

3) Gemäß § 23 Abs. 1 der Vollz.-Verf. vom 23. November 1882 betrug seither die Mindestbreite der Zu- und Durchfahrten 2,1 m und ihre Mindesthöhe 2,6 m.

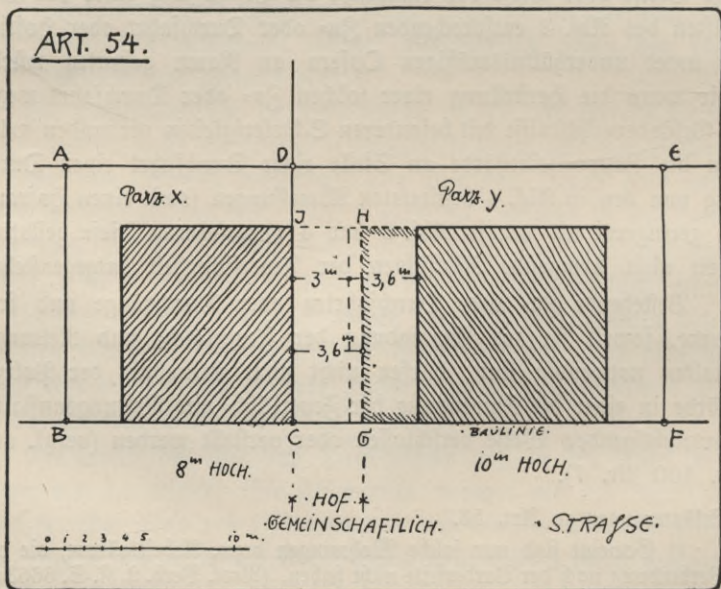
Art. 54.

Die nach Art. 45 bis 53 freizulassenden Flächen und Abstände können durch Baulast (Art. 99) auf unmittelbar anstoßende<sup>1)</sup> Grundstücke ganz oder teilweise übernommen werden. Dabei muß aber die unüberbaute Gesamtfläche wenigstens der Summe der Flächen gleichkommen, die für die einzelnen Gebäude nach Art. 46 verglichen mit Art. 47, 50 und 52 freizulassen sind. Auch darf, wenn zwei Gebäude neben- oder hintereinander errichtet werden, der für das eine von ihnen vorgeschriebene Abstand auf den bei dem anderen Gebäude einzuhaltenden Abstand angerechnet werden (Hofgemeinschaft), soweit die Einhaltung des nach Art. 48 Abs. 3 sich ergebenden größeren Abstandes dauernd<sup>2)</sup> gesichert ist.

Erläuterungen zu Art. 54.

1) Es darf kein in fremdem Eigentum stehendes Grundstück dazwischen liegen. (Prot. Verh. 2. R. S. 6669 I.).

2) Durch Gesetz, Verordnung, Ortsbauatzung oder im Wege der Baulast.



Erläuterung der Zeichnung zu Art. 54.

Auf der 12 m breiten Parz. x will der Eigentümer ein Haus mit 8 m Höhe und 9 m Breite errichten, welches auf allen 4 Seiten Hauptfenster erhält. Dazu wäre nun ein mindestens 15 m breites Grundstück

nötig ( $3 + 9 + 3 = 15$  m). Der Eigentümer der Parz. y erklärt sich aber gegen eine Entschädigung bereit, eine Baulast auf sein Grundstück einzutragen zu lassen, dergestalt, daß er sich verpflichtet, bei dem Bau seines 10 m hohen Hauses den Abstand von  $3 + 3,6 = 6,6$  von CD einzuhalten. Dadurch ist es dem Eigentümer von Parz. x ermöglicht, auf die Grenze CD zu bauen.

Es kann aber in diesem Fall auch zwischen beiden Besitzern ein gemeinschaftlicher Hofraum („Hofgemeinschaft“) von 3,6 m Breite vereinbart werden.

#### Art. 55.

Durch Verordnung können über die Art der Bemessung der Hofflächen und der Abstände nähere Bestimmungen getroffen werden, insbesondere für die Fälle, in denen die Gebäudeseiten oder Eigentumsgrenzen unregelmäßig verlaufen oder einzelne Teile der Gebäude (Erker, Balkone und dergl.) über die Umfassungswände hervortreten.

#### Art. 56.

Der Ortsbauordnung bleibt vorbehalten,<sup>1)</sup> bezüglich der zulässigen Überbauung der Grundstücke weitergehende als die nach Art. 45 bis 53 sich ergebenden Beschränkungen festzusetzen und insbesondere darüber nähere Bestimmungen zu treffen, ob in offener oder geschlossener Bauweise zu bauen ist, ferner über die Einhaltung und Verteilung seitlicher Abstände zwischen den Vordergebäuden, über die Zugänglichkeit der Gebäude, über die Größe und Benützung der freizuhaltenden Hofräume einschließlich von Lichthöfen, über die Zulässigkeit, Stellung, Bauart, Größe, Höhe und Stockwerkszahl der Hintergebäude und der Flügelbauten sowie über die Lichthofwände. Dabei ist auf die verschiedenartigen örtlichen Verhältnisse, auf den Unterschied zwischen Stadt und Land sowie zwischen alten, enggebauten und neuen Ortsteilen, auf die Bedürfnisse von Landwirtschaft und Gewerbe, auf das Wohnungsbedürfnis insbesondere der Minderbemittelten und auf die Wertverhältnisse der Baugrundstücke — geeignetenfalls unter entsprechender Abstufung der Vorschriften — angemessene Rücksicht zu nehmen.

Erläuterung zu Art. 56.

1) Die Verpflichtung der Gemeinde, im Fall eines örtlichen Bedürfnisses Ortsbauordnungen zu erlassen, ergibt sich aus Art. 2, vergl. daselbst Anm. 1.

Art. 57.

(1) Ist in einem Orte, wo Abstände zwischen den Gebäuden ohne Unterschied ihrer Bauart vorgeschrieben waren, ein<sup>1)</sup> Gebäude dieser Vorschrift gemäß erbaut worden, so darf auch nach Aufhebung der letzteren die in den Abstand fallende Fläche nur insoweit überbaut werden, als daraus dem Eigentümer des benachbarten Gebäudes kein erheblicher Nachteil erwächst.<sup>2)</sup>

(2) Durch Ortsbauaufsatzung kann die Baupolizeibehörde ermächtigt werden, auch da, wo nicht nachzuweisen ist, daß Gebäudeabstände vorgeschrieben waren, in einzelnen Fällen von besonders dringender Natur die Einhaltung eines zur Wahrung genügenden Licht- und Luftzutritts zu bestehenden älteren Gebäuden nötigen Abstandes zu verlangen.<sup>3)</sup>

Erläuterungen zu Art. 57.

<sup>1)</sup> Der entsprechende Art. 29 der B.-D. von 1872 hatte nur den Fall berücksichtigt, daß zwei Gebäude gemäß der Abstandsbestimmung erbaut waren.

<sup>2)</sup> Die Worte „nach Ermessen der Polizeibehörde“ sind weggefallen, um die Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof zu ermöglichen; vergl. Art. 13 Abs. 2 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Dezember 1876, Reg.-Blatt S. 485.

<sup>3)</sup> Die Bestimmung in Absatz 2 ist neu.

Art. 58.

Die zu einem Gebäude gehörige, nach den baupolizeilichen Vorschriften gebotene Abstandsfläche oder der von der Überbauung freizulassende Grundstücksteil darf auch im Fall der nachträglichen Veränderung der Eigentumsgrenze nicht überbaut oder in die unüberbaut zu lassende Fläche eines Nachbargrundstücks eingerechnet werden, soweit hiedurch ein den baupolizeilichen Vorschriften zuwiderlaufender Zustand geschaffen würde, es sei denn, daß dies durch eine entsprechende bauliche Veränderung des Gebäudes oder auf andere Weise abgewendet wird.<sup>1)</sup>

Erläuterung zu Art. 58.

<sup>1)</sup> Artikel 58 enthält eine neue, übrigens der bisherigen Praxis entsprechende Vorschrift, damit die Einhaltung der baupolizeilichen Abstandsvorschriften im Falle der Eigentumsänderung auch von dem neuen Eigentümer verlangt werden kann.

Art. 59.

(1) Durch Ortsbauaufsatzung kann bestimmt werden, daß in einzelnen Ortsteilen oder an einzelnen Straßen gewisse Anlagen der in den §§ 16, 24<sup>1)</sup> und 27<sup>1)</sup> der Gewerbeordnung erwähnten Art, wie auch gewisse andere<sup>1)</sup> Anlagen oder Arten<sup>1)</sup> von Anlagen, welche durch die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Staub,<sup>2)</sup> Geräusch, Erschütterungen und ähnliche Einwirkungen oder wegen besonderer Feuer- oder Explosionsgefahr für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können, gar nicht oder nur unter besonderen Beschränkungen zuzulassen sind, sowie daß einzelne Ortsteile vorzugsweise zu Anlagen dieser Art dienen sollen (Industrieviertel).

(2) Im übrigen ist bei der Errichtung von Bauten der in Abs. 1 bezeichneten Art auch insoweit, als dies nicht schon aus den Vorschriften der Gewerbeordnung sich ergibt, darauf zu achten, daß erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen der Nachbarschaft und des Publikums<sup>3)</sup> verhütet werden, und es können zu diesem Zweck im einzelnen Falle von der Baupolizeibehörde (vergl. auch Art. 106), unbeschadet der Bestimmungen in Art. 70 letzter Absatz, Art. 78, 88, 90, 92 Abs. 2 und Art. 95 dieses Gesetzes, die im öffentlichen Interesse notwendigen besonderen Vorschriften erteilt werden.<sup>4)</sup>

Erläuterungen zu Art. 59.

1) Die hier bezeichneten Anlagen waren im entsprechenden Artikel 30 der B.-D. von 1872 nicht erwähnt. § 24 der Reichsgewerbeordnung behandelt Dampfkessel, § 27 a. a. D. Anlagen, die mit ungewöhnlichem Geräusch verbunden sind.

2) In Art. 65 der B.-D. von 1872 war Kalk- und Kohlenstaub erwähnt. Es kann aber auch Staub in Betracht kommen, der beispielsweise von Bettfedernreinigungsanstalten und Teppichklopfwerken erzeugt wird. (Begr. S. 160 r.).

3) Gemeint sind nur solche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen, die sich aus der baulichen Anlage unmittelbar ergeben. (Begr. S. 161 l.).

4) Die Rechtsbeschwerde gegen eine derartige Verfügung ist nicht ausgeschlossen. (Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 82 r.).

Art. 60.

Von Waldungen sollen in der Regel Gebäude mit Feuerungseinrichtungen, sofern sie eine feuerfichere Bedachung haben, mindestens

20, solche mit brennbarer Bedachung wenigstens 50 Meter entfernt bleiben. Der Abstand von 20 Meter gilt in der Regel auch für solche Gebäude ohne Feuerungseinrichtungen, die zur Aufbewahrung leicht brennbarer oder besonders feuergefährlicher Stoffe dienen.<sup>1)</sup> Ausnahmen von diesen Vorschriften können von der Baupolizeibehörde zugelassen werden, wenn nach der Ausdehnung, Bauart und Benützung des Gebäudes Rücksichten auf die Feuersicherheit nicht entgegenstehen, insbesondere dann, wenn die Eigentümer des Waldes zustimmen,<sup>2)</sup> oder wenn der Wald nicht mehr als 30 Hektar Flächenraum hat. Die Baupolizeibehörde kann die Einhaltung eines größeren als des oben vorgeschriebenen Abstandes von Waldungen anordnen, wenn es nach der Beschaffenheit oder Stärke der Feuerungen geboten ist.

Erläuterungen zu Art. 60.

1) Gemäß § 24 der Vollz.-Verf. vom 23. November 1882 unterfielen Gebäude mit und ohne Feuerungseinrichtungen gleichermaßen der Abstandsregel, vorbehaltlich der Zulassung von Ausnahmen. Schutzhütten im Walde werden nun regelmäßig ohne Zuhilfenahme der Ausnahmebestimmung in Satz 3 von der gesetzlichen Beschränkung befreit sein.

2) Dies ist ein neuer Grund für die Zulassung von Ausnahmen; vergl. § 24 a. a. D.

#### Art. 61.<sup>1)</sup>

(1) Von Eisenbahnen<sup>2)</sup> sollen in der Regel Gebäude mit allseits geschlossenen Wänden und feuer sicherer Bedachung mindestens 7 Meter, Gebäudeseiten, die mit Latten- oder Bretterwänden abgeschlossen sind, mindestens 10 Meter, je gemessen von der nächsten Eisenbahnschiene aus, entfernt bleiben.

(2) Diese Abstandsmaße erhöhen sich bei Gebäuden mit Bretter- oder Landerdächern auf 15 Meter und auf 35 Meter bei Gebäuden, die leicht brennbare oder besonders feuergefährliche Stoffe enthalten und zugleich gegen die Eisenbahn ganz oder teilweise offen oder nur mit Latten und dergl.<sup>3)</sup> abgeschlossen sind oder eine brennbare Bedachung haben; durch Verordnung und, soweit eine solche nicht besteht, durch Ortsbauaufsatzung können nähere Vorschriften hierüber getroffen werden.

(3) Liegt die Eisenbahn auf einem Damm,<sup>4)</sup> so sollen die vorgeschriebenen Entfernungen um das Anderthalbfache der Höhe des Dammes über dem anstoßenden Gelände vergrößert werden.



(4) Ausnahmen können insbesondere zugelassen werden bei Gebäuden, die zum Betrieb der Eisenbahn oder für die wirtschaftlichen Bedürfnisse der Bahnbediensteten in der Nähe der Bahn erstellt werden, oder wenn sonst in besonderen Fällen eine Gefahr für die Eisenbahn und deren Betrieb oder für die betreffenden Gebäude nicht zu befürchten ist.<sup>5)</sup>

Erläuterungen zu Art. 61.

1) Der Artikel entspricht im wesentlichen dem § 26 a. a. D.

2) Gemeint sind nur Eisenbahnen mit Funkenentwicklung. Elektrische Bahnen fallen nicht unter die Vorschrift. (Prot. Verh. 2. R. S. 6673 r.).

3) Gemeint sind nur solche Abschlüsse, die das Eindringen von Funken der Lokomotiven nicht verhindern. (Komm.-Ver. 1. R. 1910, Beil. 114, S. 27 l.).

4) Ein Viadukt ist nicht als Eisenbahndamm anzusehen. (Komm.-Ver. 2. R. S. 261 r.).

5) Die Zulassung von Ausnahmen kommt insbesondere auch bei Industriegleisen in Betracht. (Komm.-Ver. 2. R. S. 384 l. o.).

#### Art. 62.

(1) Mit Bauten an öffentlichen Wegen<sup>1)</sup> außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans (Art. 65 Abs. 2) soll in der Regel ein Abstand von wenigstens 4 Meter vom Rand des Weges eingehalten werden.<sup>2)</sup> Ausnahmen können namentlich insoweit zugelassen werden, als Rücksichten auf den Bau und die Unterhaltung des Weges oder auf den Verkehr nicht entgegenstehen.

(2) Werden Gebäude in der Nähe öffentlicher Gewässer errichtet, so müssen die Aufenthaltsräume<sup>3)</sup> gegen das Eindringen des Hochwassers nach Möglichkeit geschützt werden. Innerhalb des von der Flusspolizeibehörde bestimmten Hochwassergebiets können Bauten untersagt werden.<sup>4)</sup>

Erläuterungen zu Art. 62.

1) Nicht nur an Landstraßen, wie die Fassung des § 27 der angeführten Vollz.-Verf. lautete.

2) Die seitherige Regelvorschrift, daß solche Bauten mit der Straße gleichlaufend errichtet sein müssen, ist nicht übernommen; vergl. § 27 a. a. D.

3) Über den Begriff vergl. Art. 47 Ziff. 1 a.

4) Die Vorschriften des Wassergesetzes vom 1. Dezember 1900 für Hochbauten an oder in und über dem Bette von öffentlichen Gewässern bleiben unberührt; vergl. Art. 29 Abs. 2, Art. 32 des Wassergesetzes, §§ 44, 70, 80 der Vollz.-Verf. vom 16. Nov. 1901, Reg.-Blatt S. 379.

Art. 63.

- (1) Von Friedhöfen soll in der Regel mit Bauten ein Abstand von wenigstens 10 Meter,<sup>1)</sup> mit Pump- und Schöpfbrunnen, deren Sohle nicht höher als der Friedhof liegt, ein Abstand von wenigstens 20 Meter<sup>1)</sup> eingehalten werden. Auf Bauten und Brunnen, die für die Zwecke des Friedhofs dienen, finden diese Vorschriften keine Anwendung.
- (2) Das gleiche gilt bei Wasenplätzen.<sup>2)</sup>

Erläuterungen zu Art. 63.

1) In § 28 der Vollz.-Verf. vom 23. November 1882 waren bestimmte Mindestabstandsmaße nicht vorgeschrieben.

2) Das sind Plätze zum Verscharren von Tierleichen.

Art. 64.

Durch Ortsbauaufsagung und, soweit eine solche nicht besteht, von der Baupolizeibehörde im einzelnen Fall kann über die Entfernung neuer Bauten von den in Art. 60 bis 63 bezeichneten Anlagen und von Lagerplätzen vorbehaltlich der ortsbauplanmäßigen Feststellung von Baugrenzen (Art. 11 Absf. 4) Bestimmung getroffen werden.

Art. 65.

- (1) Das Bauen außerhalb des Gebietes des Ortsbauplans und, soweit ein solcher nicht besteht, außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks ist<sup>1)</sup> von der Baupolizeibehörde zu untersagen, wenn der Ausführung des Bauvorhabens feuer- oder gesundheitspolizeiliche<sup>2)</sup> oder erhebliche, durch Tatsachen begründete sitten=<sup>2)</sup> oder sicherheitspolizeiliche Bedenken entgegenstehen. Gegen die Erteilung der Baugenehmigung steht auch dem Gemeinderat das Recht der Beschwerde (Art. 115 Absf. 2 bis 4) zu.
- (2) Als außerhalb des Ortsbauplans gelegen sind Grundstücke insoweit anzusehen, als sie entweder nicht in eine von Baustraßen umschlossene Fläche fallen oder von einer Baulinie mehr als 50 Meter, wagrecht gemessen, abstehen.<sup>3)</sup>

Erläuterungen zu Art. 65.

1) Mit dieser Fassung ist die gegebenenfalls eintretende Untersagungspflicht der Behörde betont; vergl. dagegen Art. 32 Absf. 2 der B.-D. von 1872: „kann untersagt werden“.

<sup>2)</sup> Bisher konnten nur feuer- und sicherheitspolizeiliche Gründe zur Unterfagung führen. Neu ist auch das Erfordernis der Erheblichkeit und der Begründung durch Tatsachen.

<sup>3)</sup> Absatz 2 entspricht dem Art. 246 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 28. Juli 1899.

#### Art. 66.

(1) Die Einfriedigungen der Grundstücke dürfen weder den öffentlichen Verkehr behindern oder die öffentlichen Wege beeinträchtigen, noch die Anwendung der Feuerlösch- und Rettungsgerätschaften erheblich<sup>1)</sup> erschweren.

(2) Über die Einfriedigung der Grundstücke<sup>2)</sup> und insbesondere über ihren Abschluß an den öffentlichen Wegen<sup>3)</sup> kann durch die Ortsbauafagung und, soweit eine solche nicht besteht, vorbehaltlich der Bestimmungen des Art. 11 Abs. 5 auch durch polizeiliche Vorschrift<sup>4)</sup> Bestimmung getroffen werden.

(3) Ebenso kann für Winkel zwischen den Gebäuden ein angemessener Verschuß gegen die öffentlichen Wege angeordnet werden.

Erläuterungen zu Art. 66.

<sup>1)</sup> Die Einschaltung des Wortes „erheblich“ bedeutet eine Milderung gegenüber dem Art. 34 Abs. 1 der B.-O. von 1872.

<sup>2)</sup> Ohne die seither durch Art. 34 Abs. 2 a. a. O. getroffene Beschränkung auf unüberbaute Grundstücke.

<sup>3)</sup> Auch soweit sie außerhalb des Ortsbauplans oder des geschlossenen Wohnbezirks liegen; vergl. dagegen Art. 34 Abs. 2 a. a. O.

<sup>4)</sup> Vergl. Art. 1 Abs. 3.

### Drittes Kapitel.

#### Ausführung der Bauten.

#### Art. 67.

(1) Jeder Bau muß seinem Zweck entsprechend fest und feuersicher und auch im übrigen so hergestellt und unterhalten werden, daß seine bestimmungsgemäße Benützung erfolgen kann, ohne Mißstände zu verursachen.

(2) Gebäude, die zum Aufenthalt von Menschen dienen, sind so herzustellen und zu unterhalten, daß sie den Anforderungen der Sicherheit, Gesundheit und Sittlichkeit<sup>1)</sup> entsprechen.

(3) Aufenthaltsräume<sup>2)</sup> sind in genügender Größe herzustellen und in ausreichendem Maße gegen Feuchtigkeit und Witterungseinflüsse zu schützen. Auch sind sie mit sicheren Zugängen und Treppen in solcher Weise, daß sie in Notfällen rasch verlassen werden können, und mit unmittelbar ins Freie führenden Fenstern von solcher Zahl, Lage, Größe und Beschaffenheit zu versehen, daß hinreichende Tagesbeleuchtung erzielt und genügende Lüftung ermöglicht ist; nötigenfalls sind hiefür weitere Einrichtungen zu treffen.<sup>3)</sup>

Erläuterungen zu Art. 67.

1) Neu ist die Anführung der auf die Sittlichkeit zu nehmenden Rücksichten. In Betracht kommt hier z. B. die einwandfreie Unterbringung der Dienstboten.

2) Über den Begriff vergl. Art. 47 Ziff. 1 a.

3) Zulässigkeit näherer Bestimmung des Artikels durch Verordnung eventuell Ortsbauaufsatzung; vergl. Art. 96.

#### Art. 68.

(1) Die bei der Ausführung von Bauten zur Verwendung kommenden Baustoffe müssen eine ihrem Zweck entsprechende Beschaffenheit besitzen, die eine Bauausführung von der erforderlichen Festigkeit und Dauerhaftigkeit<sup>1)</sup> ermöglicht und den Anforderungen der Gesundheit<sup>1)</sup> und Sicherheit entspricht.<sup>2)</sup>

(2) Ebenso müssen die zu Gerüsten jeder Art verwendeten Baustoffe und Geräte die für eine gefahrlose Ausführung der Bauarbeiten erforderliche Beschaffenheit haben.<sup>3)</sup>

Erläuterungen zu Art. 68.

1) Diese beiden Gesichtspunkte waren im entsprechenden Art. 36 der B.-D. von 1872 nicht erwähnt.

2) Ein Ausspruch über die Freiheit in der Auswahl des Baumaterials ist unterblieben, um ein auf ästhetische Gründe gestütztes Verbot gewisser Baustoffe durch die Ortsbauaufsatzung zu ermöglichen. (Vergl. Art. 98, Begr. S. 167 r.)

3) Zulässigkeit näherer Bestimmung des Artikels durch Verordnung eventuell Ortsbauaufsatzung; vergl. Art. 96.

#### Art. 69.

(1) Die Außenwände der Gebäude sind, vorbehaltlich der in Abs. 2 bis 4 bezeichneten Ausnahmen und der in Art. 70, 75 bis 78 und 81 getroffenen besonderen Bestimmungen, insoweit durchaus als Brandmauern<sup>1)</sup> herzustellen, als sie anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze in einer

Entfernung von weniger als 2,3 Meter gegenüberstehen.<sup>2)</sup> Der Abstand ist vom Dachvorsprung an und, wenn dieser aus unbrennbarem Baustoff besteht, vom Hausgrund<sup>3)</sup> an wagrecht zu messen (vergl. jedoch Art. 80).

(2) Wenn nach dieser Vorschrift die Außenwand eines Gebäudes nur stückweise und auf eine Länge von nicht mehr als 2,3 Meter als Brandmauer herzustellen wäre, kann die Herstellung einer solchen von der Baupolizeibehörde<sup>4)</sup> unter der Bedingung erlassen werden, daß durch andere Vorkehrungen ein annähernd gleicher Schutz gegen Feuerübertragung geschaffen wird.

(3) Werden zwei Gebäude unmittelbar aneinander gebaut, so genügt für beide Gebäude eine hinreichend deckende Brandmauer. Ebenso darf dann, wenn einem bestehenden Gebäude ein anderes in einer Entfernung von weniger als 2,3 Meter gegenübergestellt wird, die Herstellung einer Brandmauer unterbleiben,<sup>5)</sup> wenn das bestehende Gebäude gegenüber dem zu errichtenden eine das letztere hinreichend deckende Brandmauer hat.<sup>6)</sup> In beiden Fällen ist, soweit es sich nicht um Gebäude desselben Eigentümers handelt, Verständigung mit dem Nachbar über die Erstellung der Brandmauer oder darüber erforderlich, daß entweder eine hinreichend deckende Brandmauer dauernd erhalten, oder im Fall ihrer späteren Beseitigung mit einem neuen Gebäude der erforderliche Abstand (Abs. 1) eingehalten wird.

(4) Gegenüber von angrenzenden, zum Überbauen geeigneten Grundflächen darf die Führung einer Brandmauer bei einer geringeren als der in Abs. 1 vorgeschriebenen Entfernung von der Eigentumsgrenze dann unterbleiben, wenn durch Verständigung mit dem Nachbar oder auf andere Weise Sicherheit dafür gegeben ist, daß das angrenzende Grundstück bis zu dem erforderlichen Abstand unüberbaut bleibt (Art. 84 Abs. 2 und 3), oder<sup>7)</sup> daß im Falle der Überbauung eine hinreichend deckende Brandmauer aufgeführt wird. Die Baupolizeibehörde kann jedoch von dem Verlangen einer solchen Sicherheit absehen und sich mit einer Zustimmungserklärung<sup>8)</sup> des Eigentümers des angrenzenden Grundstücks zur Unterlassung der Errichtung einer Brandmauer begnügen, wenn dies mit Rücksicht auf die Feuericherheit unbedenklich ist, wenn namentlich nach den besonderen örtlichen und sonstigen Verhältnissen anzunehmen ist, daß das angrenzende Grundstück bis auf den

erforderlichen Abstand unüberbaut bleibt, oder daß im Fall der Überbauung eine genügend feuersichere Abscheidung stattfindet.

(5) Über die Beschaffenheit, Stärke und Ausdehnung der Brandmauern, sowie darüber, was unter gegenüberstehenden Außenwänden (Abs. 1) und unter einem annähernd gleichen Schutz im Sinne des Abs. 2 zu verstehen ist, werden die näheren Bestimmungen im Verordnungswege getroffen. In gleicher Weise kann bestimmt werden, ob und in welchem Umfang an Stelle von Brandmauern andere feuersichere Wände zulässig sind.

Erläuterungen zu Art. 69.

1) Das sind die bisher sogenannten feuersicheren Mauern zum Unterschied von den feuersicheren Wänden.

2) Diese Fassung bedeutet eine Milde rung gegenüber der Fassung „abstehen“ in Art. 37 der B.-D. von 1872.

3) Bisher war gemäß Art. 37 Abs. 2 a. a. D. in jedem Fall vom Dachvorsprung an zu messen.

4) In diesem Fall war bisher ministerielle Dispensation erforderlich.

5) Absatz 3 Satz 2 bringt eine beträchtliche Erleichterung für Gebäude desselben Eigentümers, Absatz 3 Satz 3 für Gebäude verschiedener Eigentümer.

6) An ein bestehendes Fachwerkhaus kann dagegen mit einem Neubau näher als 2,3 m herangerückt werden, wenn nur das neue Gebäude eine Brandmauer erhält. Dabei ist nicht erforderlich, daß diese Brandmauer das bestehende Gebäude deckt. (Begr. S. 170 l.)

7) Die Erfüllung der hier wahlweise angefügten zweiten Voraussetzung bildete seither keinen gesetzlichen Grund zur Unterlassung der Brandmauerführung.

8) Durch diese Neuerung wird in vielen Fällen die Unterlassung der Errichtung einer Brandmauer ermöglicht, in denen die auf Grund des Art. 38 der B.-D. von 1872 erforderliche Ausstellung eines Reverses nur sehr schwer zu erlangen war. (Begr. S. 171 r.)

Art. 70. 1)

(1) Bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei vollen Stockwerken<sup>2)</sup> kann an Stelle der nach Art. 69 Abs. 1 und 3 erforderlichen Brandmauer eine ausgemauerte, beiderseits verblendete Fachwerks wand ohne Öffnungen oder eine andere, in gleicher Weise gegen die Weiterverbreitung des Feuers schützende Wand<sup>3)</sup> zugelassen werden, wenn dies mit Rücksicht auf die Feuersicherheit unbedenklich ist, und wenn zum mindesten in Entfernungen von je 25 Meter entweder vorschriftsmäßige Brandmauern erstellt oder Abstände von wenigstens 2,3 Meter von

anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze eingehalten werden. Die ausnahmsweise zuzulassenden Öffnungen müssen in feuersicherer Weise abgeschlossen werden.

(2) Das Maß von 25 Meter kann in einer Richtung (nach Länge oder Tiefe) bis auf 50 Meter erhöht werden, wenn die sämtlichen Gebäude ausschließlich Wohnzwecken<sup>4)</sup> dienen, und wenn am Ende einer solchen Gebäudereihe vorschriftsmäßige Brandmauern erstellt oder Abstände von wenigstens 6 Meter eingehalten werden.

(3) Die in Abs. 1 und 2 erwähnten, nach der Vorschrift des Art. 69 Abs. 1 zu bemessenden Abstände dürfen auch mit Schuppen und unbedeutenden Gebäuden (Art. 76, 77 und 81) nicht überbaut werden.

(4) Andererseits kann bei Gebäuden und Gebäudeteilen, die vermöge ihrer Größe, Höhe, Lage, Bestimmung oder Verwendung in besonderem Grade feuergefährlich erscheinen, gegenüber von anderen Gebäuden und zum Überbauen geeigneten Plätzen von der Baupolizeibehörde nach ihrem Ermessen<sup>5)</sup> die Einhaltung eines größeren als des in Art. 69 Abs. 1 vorgeschriebenen Abstands und außerdem die Ausführung massiver<sup>6)</sup> Umfassungswände verlangt werden.<sup>7)</sup>

Erläuterungen zu Art. 70.

1) Artikel 70 behandelt die ganz neue Einrichtung sogenannter Brandmauerzonen.

2) Einschließlich des Erdgeschosses.

3) Auch für diese gilt das regelmäßige Verbot der Anbringung von Öffnungen.

4) Durch diese Bestimmung wird die Erstellung kleinerer Häuser mit Kleinwohnungen erheblich begünstigt; vergl. die dem gleichen Zweck dienende Bestimmung in Art. 47 Ziff. 3.

5) Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

6) Es können nunmehr im Gegensatz zu Art. 37 Abs. 5 der B.-D. von 1872 statt steinerne Wände gegebenenfalls auch solche aus Eisensackwerk oder Eisenbeton zugelassen werden; dagegen konnten seither steinerne Umfassungsmauern nur wahlweise, an Stelle größerer Abstände verlangt werden.

7) Zulässigkeit näherer Bestimmung des Artikels durch Verordnung eventuell Ortsbauordnung; vergl. Art. 96.

#### Art. 71.

Soweit die Außenwände<sup>1)</sup> der Gebäude nicht massiv<sup>1)</sup> hergestellt werden, sind in der Regel (vergl. insbesondere Art. 72 ff.) Umfassungswandungen von ausgemauertem oder sonst mit unbrennbarem Baustoff

ausgefülltem Holzfachwerk<sup>2)</sup> herzustellen, und es kann nötigenfalls von der Baupolizeibehörde nach ihrem Ermessen<sup>3)</sup> verlangt werden, daß das Fachwerk in einer gegen Feuer schützenden Weise verblendet, verkleidet oder mit einem geeigneten Anstrich versehen wird<sup>4)</sup>.

Erläuterungen zu Art. 71.

1) Dieser Begriff ist weiter als die „feuerficheren Mauern“ im entsprechenden Art. 39 der B.-D. von 1872.

2) Im Gegensatz zum Eisenschwerk, das unter den Begriff der massiven Wände fällt; vergl. Art. 70 Anm. 6.

3) Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

4) Zulässigkeit näherer Bestimmung dieses Artikels durch Verordnung eventuell Ortsbauaufsatzung; vergl. Art. 96.

#### Art. 72.

Die Herstellung der Außenwände eines Gebäudes als Blockwände ist nur in einer Entfernung von wenigstens 4 Meter von anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze, gemessen nach Art. 69 Abs. 1, zulässig.

#### Art. 73.

(1) Die Anbringung einer Brettervertäferung oder eines Schindelschirms auf ausgemauerten Fachwerkwänden oder auf massiven Wänden an den Außenseiten eines Gebäudes ist nur insoweit zulässig, als diese Außenseiten in einem Abstand von wenigstens 4 Meter<sup>1)</sup> anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze gegenüberstehen (Art. 69 Abs. 1).

(2) Das Maß von 2,3 Meter genügt, wenn die Bretter oder Schindeln neben dichter Fugendeckung einen gegen leichte Übertragung des Feuers schützenden Anstrich oder eine gleichwertige ähnliche Verwahrung erhalten, und wenn zugleich im Hinblick auf die Größe und die Art der Benützung des Gebäudes und der benachbarten Gebäude erhebliche Bedenken hinsichtlich der Feuergefährdung nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde<sup>2)</sup> nicht bestehen. Unter diesen Voraussetzungen können bei bestehenden Gebäuden in Landesteilen, in denen die Anbringung oder Erneuerung von Schindelschirmen zum Schutz gegen die Einflüsse der Witterung erforderlich ist, weitergehende<sup>3)</sup> Ausnahmen von der Vorschrift des Abs. 1 gestattet werden.<sup>4)</sup>

Erläuterungen zu Art. 73.

1) Gemäß Art. 40 Abs. 2b der B.-D. von 1872 genügten 4 m nur, wo der Bretter- oder Schindelschutz Bedürfnis war; die regelmäßige Ent-



fernung betrug bei ausgemauertem Fachwerk 5 m (§ 41 Ziff. 1 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882). Vergl. übrigens Anm. 3.

<sup>2)</sup> Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

<sup>3)</sup> Unbedeutende Bauwesen, zur Ausschmückung von Gebäuden dienende Bretter- und Schindelverkleidungen sowie Gebäude auf Einzelwohnsitzen wurden gemäß Art. 40 Abs. 2 a und c der B.-D. von 1872 von der Beschränkung nicht getroffen. Der Zweck der Begünstigung der angeführten Bauten und Arten der Verkleidung wird aber nunmehr durch Art. 73 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 69 Abs. 4, 81, 84 auch erreicht.

<sup>4)</sup> Zulässigkeit näherer Bestimmung dieses Artikels durch Verordnung eventuell Ortsaufsatzung; vergl. Art. 96.

#### Art. 74.

(1) Brettervertäferungen oder Schindelschirme auf unausgemauerten Fachwerkwänden sind an den Außenseiten eines Gebäudes nur insoweit zulässig, als diese Außenseiten in einem Abstand von wenigstens 6 Meter<sup>1)</sup> anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze gegenüberstehen (Art. 69 Abs. 1).

(2) Eine Erhöhung des in Abs. 1 bezeichneten Maßes kann von der Baupolizeibehörde nach ihrem Ermessen<sup>2)</sup> verlangt werden, wenn die Feuerficherheit es als notwendig erscheinen läßt. Andererseits ist eine Verminderung jenes Maßes bis auf 4 Meter im Fall des Zutreffens der in Art. 73 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Bedingungen zulässig bei einstöckigen Gebäuden von nicht mehr als 100 Quadratmeter Grundfläche und nicht mehr als 7 Meter Höhe einschließlich des Daches (Firshöhe).

Erläuterungen zu Art. 74.

<sup>1)</sup> Gemäß § 41 Ziff. 2 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 betrug die regelmäßige Mindestentfernung in diesen Fällen, soweit es sich nicht um unbedeutende Bauwesen handelte, 10 m. Durch die jetzigen Bestimmungen werden in vielen Fällen Dispensationen, die bisher notwendig waren, vermieden. (Begr. S. 176 r.)

<sup>2)</sup> Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

#### Art. 75.

Die Herstellung geschlossener Wände an den Außenseiten der Gebäude darf nur dann unterbleiben, wenn mit diesen Außenseiten ein nach Art. 69 Abs. 1 zu bemessender Abstand von mindestens 2,3 Meter gegenüber anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze eingehalten wird, und wenn nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde<sup>1)</sup> Rücksichten auf Feuerficherheit nicht entgegenstehen.<sup>2)</sup>

Erläuterungen zu Art. 75.

1) Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

2) Für Gebäude ohne geschlossene Außenwände war seither ein bestimmtes Abstandsmaß nicht vorgesehen. Art. 75 füllt diese Lücke aus. (Begr. S. 176 r.).

Art. 76.1)

Schuppen, bei denen mindestens eine Außenseite offen bleibt oder nur mit Latten<sup>2)</sup> und dergl. abgeschlossen wird (offene Schuppen), dürfen ohne Brandmauer in einem geringeren Abstände als 2,3 Meter von anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze (Art. 69 Abs. 1) errichtet werden, wenn sie eine Grundfläche von höchstens 50 Quadratmeter<sup>3)</sup> und eine Firsthöhe von höchstens 5 Meter,<sup>3)</sup> eine feuersichere Bedachung, weder feste Scheidewände im Innern, noch außer einem Dachboden einen Zwischenboden erhalten, und wenn zugleich ihre Benützungsweise oder die Bauart der benachbarten Gebäude nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde<sup>4)</sup> zu Bedenken wegen der Feuerficherheit keinen Anlaß gibt (vergl. Art. 53, Art. 70 Abs. 3, Art. 82, Art. 83 Abs. 2 und Art. 85 Abs. 2).

Erläuterungen zu Art. 76.

1) Art. 76 tritt in Verbindung mit den Art. 70 Abs. 1 und 81 im wesentlichen an die Stelle von Art. 37 Abs. 4 und Art. 42 Abs. 1 der B.-D. von 1872. Die Anwendung der genannten Artikel in Verbindung mit §§ 38 und 42 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 hat zu einer ziemlich unsicheren und daher wenig befriedigenden Praxis geführt.

2) Die Latten müssen aber in Zwischenräumen angebracht sein. (Begr. S. 178 r.).

3) Die Aufnahme von Größenmaßen ins Gesetz ist im Hinblick auf die Zulassung von Dachböden geboten und schafft eine brauchbare Grundlage für die Handhabung der Schuppenvorschriften.

4) Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

Art. 77.

(1) Auf Schuppen, die nur zum Göpelbetrieb oder zur Aufbewahrung von Wagen, Maschinen oder Geräten dienen oder in ähnlicher nicht feuergefährlicher Weise benützt werden, finden die Vorschriften des Art. 76 beim Zutreffen der übrigen Voraussetzungen<sup>1)</sup> auch dann Anwendung, wenn sie auf keiner Seite offen bleiben und eine Grundfläche bis zu 120 Quadratmeter sowie eine Firsthöhe bis zu 8 Meter erhalten.

(2) Werden von den beteiligten Nachbarn gegen die Errichtung eines solchen Schuppens mit einer Firsthöhe von mehr als 5 Meter und in einem Abstand von weniger als 2,3 Meter von der Eigentumsgrenze Einwendungen erhoben, so müssen die Außenwände, soweit sie der Eigentumsgrenze näher als 2,3 Meter stehen,<sup>2)</sup> mindestens von ausgemauertem, außen verblendetem Holzfachwerk hergestellt werden.

(3) Die Vorschriften der Art. 73 und 74 werden durch die Bestimmungen in Abs. 1 und 2 nicht berührt, soweit es sich um die Abstände von der Eigentumsgrenze oder von in fremdem Eigentum stehenden Gebäuden handelt.<sup>3)</sup> Es kann jedoch, wo es unbedenklich ist, die Baupolizeibehörde eine Ermäßigung der dort vorgeschriebenen Abstände auch in diesen Fällen bis zu 2,3 Meter gestatten.

#### Erläuterungen zu Art. 77.

1) Einen Dachboden dürfen auch diese Bauten haben.

2) Die Anwendung dieser Vorschrift ist nicht auf gegenüberstehende Außenwände im Sinn des Art. 69 Abs. 1 beschränkt; vergl. daselbst Anm. 2 u. Komm.-Ber. 2. R. S. 390 I.

3) Gegenüber eigenen Gebäuden finden die beschränkenden Bestimmungen der Art. 73 und 74 keine Anwendung.

#### Art. 78.

(1) Feimen<sup>1)</sup> und offene Schuppen (Art. 76), die zur Aufbewahrung von Garben, Stroh, Futter oder anderen leicht brennbaren<sup>2)</sup> Stoffen bestimmt sind, dürfen, auch wenn sie sich als unbedeutende Gebäude im Sinne des Art. 81 darstellen, in der Regel nur, wenn und solange sie von anderen Gebäuden überall mindestens 20 Meter und auf Verlangen des Nachbarn von der Eigentumsgrenze mindestens 10 Meter, vom Dachvorsprung an gemessen, entfernt bleiben, und auch dann in der Regel nur außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks zugelassen werden. Diese Vorschrift findet auch auf andere, nicht unter den Begriff der Feimen und offenen Schuppen fallende Gebäude Anwendung,<sup>3)</sup> wenn sie einzelne, nach außen offen bleibende oder nur mit Latten oder dergl. abgeschlossene Räume haben, die in der bezeichneten Weise benützt werden.

(2) Die in Abs. 1 genannten Abstandsmaße können mit dem Einverständnis der beteiligten Nachbarn bis auf die Hälfte ermäßigt werden,

soweit es sich nur um die gegenseitigen Abstände von Feinen und offenen Schuppen untereinander, nicht auch von anderen Gebäuden handelt.

Erläuterungen zu Art. 78.

1) Gemeint sind nur solche, die nach ihrer Bauweise als Gebäude im Sinne des Art. 29 anzusehen sind. (Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 93 r.)

2) Reifach zählt nicht hierzu. (Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 93 l., Prot. Verh. 2. R. S. 2720, 2721, 2729).

3) Und zwar auf das ganze Gebäude, nicht nur auf die in der angeführten Weise benützten Räume. (Begr. S. 179 l.)

#### Art. 79.

Würde durch die Errichtung eines Schuppens in einem Abstand von weniger als 2,3 Meter von der Eigentumsgrenze der Zutritt von Luft und Licht zu den Hauptfenstern eines benachbarten Wohngebäudes erheblich beeinträchtigt, so muß auf Verlangen des Nachbarn mit dem Schuppen ein Abstand von mindestens 2,3 Meter von diesen Hauptfenstern eingehalten werden.<sup>1)</sup>

Erläuterung zu Art. 79.

1) Die Bestimmung ist mit Rücksicht darauf aufgenommen, daß bei weiträumiger Bauweise in Landorten die Vorschriften der Art. 46 und 48 keine Anwendung finden. (Komm.-Ber. 2. R. S. 391 l.)

#### Art. 80.

(1) Balkone, Altane, Galerien, Gänge, Treppen, Aborte und ähnliche Vorbauten an den Außenseiten der Gebäude müssen, soweit sie aus Holz oder sonst brennbaren Stoffen bestehen, mindestens 2,3 Meter<sup>1)</sup> von anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze entfernt bleiben. Die Entfernung ist von den am weitesten vortretenden Teilen der Vorbauten an zu messen. Außerdem kann für die brennbaren Teile solcher Vorbauten, wenn die Feuersicherheit es erfordert, ein gegen leichte Übertragung des Feuers schützender Anstrich<sup>2)</sup> oder eine gleichwertige ähnliche Verwahrung<sup>3)</sup> von der Baupolizeibehörde nach ihrem Ermessen<sup>4)</sup> verlangt werden.

(2) Ersetzen solche Vorbauten ganz oder teilweise die Umfassungswand des Gebäudes, oder erreichen sie sein Dach, so sind sie bezüglich des Abstandes von der Eigentumsgrenze oder anderen Gebäuden nach Art. 69, 73 und 74 zu behandeln. Das gleiche gilt, wenn die Um-

fassungswand des Gebäudes, an welcher der Vorbau angebracht wird, nicht mindestens aus ausgemauertem Holzfachwerk besteht.<sup>5)</sup>

Erläuterungen zu Art. 80.

1) Gemäß § 43 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 war bisher für hölzerne Vorbauten ein Abstand von 3,5 m vorgeschrieben. Für äußere Treppen sowie für feuersicher bedeckte Schuttdächer genügten 2,3 m.

2) Gemeint ist ein Anstrich aus guter Ölfarbe, Silikat oder Wasserglas. (Begr. S. 176 l.) Vergl. Art. 71, 73 Abs. 2, 85 Abs. 4, 89 Abs. 3.

3) Z. B. durch Imprägnierung, Schiefer, Eisen- oder Zinkblech. (Begr. a. a. D.)

4) Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

5) Zulässigkeit näherer Bestimmung dieses Artikels durch Verordnung eventuell Ortsaufsatzung; vergl. Art. 96.

#### Art. 81.

Unbedeutende Gebäude<sup>1)</sup> mit feuersicherer Bedachung, deren Grundfläche nicht mehr als 25 Quadratmeter und deren Höhe einschließlich des Daches nicht mehr als 4 Meter beträgt, können, unbeschadet der Vorschriften des Art. 70 Abs. 3 und der Art. 78 und 79 (vergl. auch Art. 82), ohne Rücksicht auf ihre Bauart und ohne Einhaltung eines Abstands von anderen Gebäuden oder der Eigentums-grenze gestattet werden, wenn und solange ihre Zweckbestimmung oder Benützung nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde<sup>2)</sup> keine besondere<sup>3)</sup> Feuergefährdung in sich schließt.

Erläuterungen zu Art. 81.

1) Dazu gehören Schuppen jeder Art, Gartenhäuschen, Feldhäuschen, Geschirrhütten, Schweine- und Geflügelställe, kleine Abortgebäude. (Vergl. § 38 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 u. Begr. S. 180 r.)

2) Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

3) Das bloße Vorhandensein einer Feuerung bildet an sich noch keine besondere Feuergefährdung. (Begr. a. a. D.)

#### Art. 82.

(1) Die Vergünstigungen der Art. 76, 77 Abs. 1 und des Art. 81 können nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde<sup>1)</sup> für eine oder mehrere Seiten der dort bezeichneten Gebäude ausgeschlossen werden, falls erhebliche Rücksichten auf Feuer-sicherheit dies erfordern.

(2) Für Brettervertäferungen oder Schindelschirme an den gemäß Abs. 1 von der Vergünstigung der Art. 76 und 81 ausgeschlossenen

Außenseiten kann von der Baupolizeibehörde an Stelle des nach Art. 73 Abs. 1 und Art. 74 Abs. 1 vorgeschriebenen Abstands von anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze ein solcher von 2,3 Meter,<sup>2)</sup> gemessen nach Art. 69 Abs. 1, zugelassen werden.

Erläuterungen zu Art. 82.

1) Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

2) Also auch ohne daß die Voraussetzungen des Art. 73 Abs. 2 vorliegen.

#### Art. 83.<sup>1)</sup>

(1) Vorbehaltlich der Bestimmungen der Art. 88, 89 Abs. 3 und des Art. 90 Abs. 1 dürfen Anbauten an ein Gebäude desselben Eigentümers ohne eigene Wand angeschlossen werden (unselbständige Anbauten). Bezüglich der feuer sichereren Abscheidung von anderen Gebäuden und von der Eigentumsgrenze sind sie wie ein Bestandteil des durch sie erweiterten Gebäudes zu behandeln.

(2) Die Bestimmung in Abs. 1 Satz 2 gilt nicht für den Anbau von Schuppen im Sinn der Art. 76 und 77 und von unbedeutenden Gebäuden (Art. 81), wenn sie weder im Dachraum mit dem Hauptgebäude zusammenhängen noch die Umfassungswand unterbrechen. Ein Zusammenhang gilt als nicht vorhanden, wenn der Anbau wenigstens durch eine ausgemauerte Fachwerkswand ohne Öffnung von dem Dachraum des Hauptgebäudes getrennt ist.

Erläuterung zu Art. 83.

1) Der Inhalt des Art. 83 war bisher nicht gesetzlich festgelegt, entspricht jedoch der feitherigen Übung.

#### Art. 84.<sup>1)</sup>

(1) Die in Art. 72 bis 75,<sup>2)</sup> 80, 82 Abs. 2 und Art. 85 Abs. 2 und 3 vorgeschriebene Einhaltung eines Abstands der daselbst angeführten Gebäude oder Gebäudeteile von anderen Gebäuden oder der Eigentumsgrenze ist nicht geboten, wenn und soweit eine Abscheidung der Gebäude durch eine hinreichend deckende Brandmauer gesichert, oder durch Bestellung einer Baulast (Art. 99 Abs. 3) oder sonst dafür gesorgt ist, daß der erforderliche Abstand im vollen vorgeschriebenen Maße auf dem Nachbargrundstück eingehalten wird (vergl. Art. 69 Abs. 3 und 4).

(2) Die Einhaltung des erforderlichen Abstands auf dem Nachbargrundstück gilt auch dann als gesichert, wenn das Nachbargrundstück vermöge seiner natürlichen Beschaffenheit<sup>3)</sup> oder dauernden Zweckbestimmung<sup>4)</sup> eine Überbauung nicht zulässt, oder wenn die Einhaltung der erforderlichen Gebäude- oder Grenzabstände durch Gesetz (Art. 1 Abs. 1)<sup>5)</sup> vorgeschrieben ist.

(3) Die Bestimmung in Abs. 2 und die Sicherung durch Bestellung einer Baulast (vergl. insbesondere auch Art. 54) finden auch auf diejenigen Fälle eines gebotenen Abstands Anwendung, die in Abs. 1 nicht angeführt sind.<sup>6)</sup>

Erläuterungen zu Art. 84.

1) Art. 84 ist neu.

2) Zu beachten ist die Nichterwähnung von Art. 78. Die daselbst vorgeschriebenen besonderen Abstände sind also auch dann einzuhalten, wenn die Voraussetzungen des vorliegenden Artikels zutreffen.

3) Z. B. sehr steil abfallendes oder ansteigendes Gelände. (Begr. S. 182 I.)

4) Z. B. Eisenbahnlinien, öffentliche Plätze. (Begr. a. a. O.)

5) Einschließlich der Rechtsverordnung und der Ortsbauaufsatzung; vergl. Anm. 3 a. a. O.

6) Also auch auf Art. 69, 70 Abs. 1 und 2, 78.

#### Art. 85.

(1) Die Dachdeckung der Gebäude ist feuersicher herzustellen. Ausnahmen sind nur insoweit zulässig, als besondere Umstände eine andere Herstellung ungefährlich erscheinen lassen. Dabei soll jedoch die Bedeckung mit Schindeln und Stroh in der Regel nur bei kleinen freistehenden Gebäuden, bei Gartenhäuschen ohne Feuerungseinrichtung, oder bei solchen Feldscheuern, Schuppen und Feimen gestattet werden, die im freien Feld und in genügender Entfernung von anderen Gebäuden, Eisenbahnen und Waldungen errichtet werden.<sup>1)</sup>

(2) Bei Schuppen im Sinn des Art. 76 und bei unbedeutenden Gebäuden (Art. 81) ist in der Regel ein Bretterdach zulässig, wenn und solange sie von anderen Gebäuden wenigstens 4 Meter entfernt sind.

(3) Über die Dachflächen hervortretende Aufbauten für stehende Dachfenster, Ausgänge auf flache Dächer und dergl. sind an den Außenseiten, soweit sie weniger als 2,3 Meter von anderen Gebäuden oder

der Eigentumsgrenze entfernt sind (Art. 69 Abs. 1), von unbrennbarem Baustoff herzustellen oder mit solchem zu bekleiden.<sup>2)</sup>

(4) Wenn die Feuersicherheit es erfordert, insbesondere in den Fällen des Art. 70 Abs. 1 und 2 und des Art. 77 Abs. 2 kann die Baupolizeibehörde nach ihrem Ermessen<sup>3)</sup> verlangen, daß hölzerne oder sonst brennbare Dachvorsprünge in einer gegen Feuer schützenden Weise verblindet, verkleidet oder mit einem geeigneten Anstrich versehen werden.<sup>4) 5)</sup>

Erläuterungen zu Art. 85.

1) Gemäß Art. 43 der B.-D. von 1872 waren Stroh- und Landerdächer unter den daselbst angeführten Voraussetzungen auch dort zuzulassen, wo sie mit Rücksicht auf besondere örtliche Verhältnisse ein Bedürfnis bildeten. Demgegenüber bedeutet Absatz 1 eine Verschärfung.

2) Gemäß § 44 Absatz 5 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 mußten aus den Dächern hervortretende Bauteile mit dem in Absatz 3 erwähnten kleinen Abstand ganz aus feuer sicherem Material hergestellt werden. In der Praxis hat man sich freilich schon bisher häufig mit der feuer sichereren Bekleidung begnügt. Vergl. Begr. S. 183 I.

3) Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

4) Absatz 4 enthält eine neue feuerpolizeiliche Vorschrift.

5) Zulässigkeit näherer Bestimmung dieses Artikels durch Verordnung; vergl. Art. 96.

#### Art. 86.

Die Dächer<sup>1)</sup> müssen insoweit, als es die Sicherheit erfordert, mit Vorrichtungen zum Schutz gegen das Herabfallen von Schnee, Dachplatten und dergl. versehen werden.<sup>2)</sup>

Erläuterungen zu Art. 86.

1) Der entsprechende Art. 44 der B.-D. von 1872 sprach nur von steilen Dächern. Bei glatten Dächern können aber Schutzvorrichtungen geboten sein, auch wenn sie weniger steil sind. (Begr. S. 184 I.)

2) Zulässigkeit näherer Bestimmung durch Verordnung eventuell Ortsaufsatzung; vergl. Art. 96.

#### Art. 87.

(1) Alle Tür-, Licht- und anderen Öffnungen an den Außenwänden der Gebäude und alle Dachöffnungen sind in der Regel<sup>1)</sup> mit geeigneten Türen, Läden, Fenstern oder sonstigen Verschlüssen zu versehen (vergl. jedoch Art. 75 bis 78 und 81).



(2) Ebenso sind die Räume zwischen Bedachung und Umfassungswandungen (Stich- und Balkenfächer) und diejenigen zwischen den Balken und den Zwischenwandungen (Stich- und Balkenfächer zwischen den Scheidewänden) auszumauern oder sonst angemessen zu verschließen.

(3) Ausnahmen von den Vorschriften des Abs. 1 und 2 sind zulässig, wenn hiefür ein Bedürfnis vorliegt und keine Bedenken wegen Sicherheit und Feuergefährdung entgegenstehen.

Erläuterung zu Art. 87.

1) An Stelle der im entsprechenden Art. 45 der B.-D. von 1872 aufgestellten unbedingten Vorschrift, — die übrigens schon seither nicht streng durchgeführt wurde, vergl. Begr. S. 184 l. —, tritt nunmehr eine bloße Regelvorschrift.

#### Art. 88.

(1) Für größere Gebäude, deren Lage, Bauart oder Benützung erhöhte Anforderungen an die Feuerficherheit notwendig macht, kann an geeigneter Stelle im Innern die Herstellung von Brandmauern oder anderen gegen die Weiterverbreitung des Feuers schützenden Wänden sowie von feuerficheren Treppen, Treppenhauswänden, Decken und Stützen verlangt werden.<sup>1)</sup> Dabei ist dem Bedürfnis nach größeren ungetrennten Räumen und nach Erhaltung des Zusammenhangs der verschiedenen Gebäudeteile soweit möglich Rechnung zu tragen; es kann jedoch verlangt werden, daß Vorrichtungen<sup>2)</sup> geschaffen werden, die geeignet sind, im Falle eines Brandes ein rasches Umsichgreifen des Feuers zu verhindern.

(2) Auch bei Licht- und Aufzugschächten, Lüftungskanälen und dergl. ist die Feuerficherheit möglichst zu wahren, nötigenfalls kann für sie eine feuerfichere Bauart verlangt werden.<sup>3) 4)</sup>

Erläuterungen zu Art. 88.

1) Absatz 1 Satz 1 entspricht im wesentlichen dem Art. 47 der B.-D. von 1872. Neu ist der ausdrückliche Ausdruck, daß feuerfichere Ab-scheidung auch in wagrechter Richtung und daß feuerfichere Stützen verlangt werden können.

2) Mit dieser Vorschrift ist insbesondere an eiserne Rolläden gedacht. (Rom.-Ber. 2. R. S. 280 r.)

3) Absatz 2 ist neu. Die hier genannten Einrichtungen sind ebenso wie die Treppenhaus-schächte in hohem Maße geeignet, das Feuer von einem Stockwerk auf das andere zu übertragen und dadurch die wagrechte feuerfichere Ab-scheidung wirkungslos zu machen. (Vergl. Begr. S. 188 r.)

4) Zulässigkeit näherer Bestimmung dieses Artikels durch Verordnung eventuell Ortsbauordnung; vergl. Art. 96.

Art. 89.

(1) Wohn- und Scheuerräume dürfen<sup>1)</sup>, wenn die letzteren in einem einzelnen Stockwerk oder im Dachraum mehr als 120<sup>2)</sup> Quadratmeter Grundfläche haben, nur dann in einem und demselben Gebäude eingerichtet werden, wenn sie voneinander auf die ganze Höhe des Gebäudes durch eine senkrechte Abscheidung getrennt werden, so daß die Wohnräume und die Scheuerräume nirgends ineinander eingreifen.<sup>3)</sup>

(2) Ausnahmen von dieser Vorschrift können bei der Vergrößerung von Scheuerräumen in bestehenden, Wohn- und Scheuerräume enthaltenden Gebäuden zugelassen werden, wenn keine Bedenken wegen der Feuergefährdung entgegenstehen.

(3) Die Scheidewand kann, wo nicht vermöge der Länge des Gebäudes eine Brandmauer oder eine andere feuersichere Wand herzustellen ist (Art. 88), von ausgemauertem Fachwerk, das auf beiden Seiten feuersicher zu verblenden oder zu verkleiden ist, aufgeführt werden. Bei verschiedener Höhe der Gebäudeteile ist der Dachvorsprung der Scheidewand auf der gegen den niederen Teil gerichteten Seite, soweit er nicht aus unbrennbarem Baustoffe besteht, in einer gegen Feuer schützenden Weise zu verblenden, zu verkleiden oder mit einem geeigneten Anstrich zu versehen.<sup>4)</sup>

(4) Die Einrichtung von Scheuerräumen mit nicht mehr als 120 Quadratmeter Grundfläche in einem Gebäude, das zugleich Wohnräume enthält, ist bei Unterlassung einer senkrechten Abscheidung dann gestattet, wenn die einzelnen ineinander greifenden Wohn- und Scheuerräume einschließlich der Zugänge zu ersteren in jedem Stockwerke durch ausgemauerte, beiderseits feuersicher verblendete oder verkleidete Fachwerkswände abgetrennt und an den Decken und Böden in einer gegen die rasche Weiterverbreitung des Feuers schützenden Weise verwahrt werden. Eine solche Abscheidung und Verwahrung kann jedoch insbesondere dann erlassen werden, wenn der Scheuerraum im Erdgeschoß weniger als 60 Quadratmeter Grundfläche hat und keine Bedenken wegen Feuergefährdung entgegenstehen.<sup>5)</sup>

(5) Öffnungen in der Abscheidung zwischen Wohn- und Scheuer-  
raum (Abs. 1 und 4) sind mit Verschlüssen zu versehen, die eine  
schnelle Verbreitung des Feuers von einem Raum auf den andern  
verhindern.

(6) In enggebauten Ortsteilen kann, soweit nicht durch Ortsbau-  
satzung die Errichtung von Scheuern ausgeschlossen ist (Art. 59), bei  
Scheuerräumen von mehr als 120 Quadratmeter Grundfläche an Stelle  
der in Abs. 1 und 3 vorgeschriebenen Scheidewand eine Brandmauer  
(Art. 69 Abs. 1 und 5), und bei Scheuerräumen von nicht mehr als  
120 Quadratmeter Grundfläche an Stelle der Abscheidung des Abs. 4  
eine der Vorschrift des Abs. 1 und 3 entsprechende Scheidewand von  
der Baupolizeibehörde nach ihrem Ermessen<sup>6)</sup> verlangt werden.<sup>7)</sup>

(7) Zu den Scheuerräumen im Sinne dieses Artikels gehören auch  
Stallungen; sie sind jedoch in das Maß der Grundfläche des Abs. 1  
dann nicht einzurechnen,<sup>8)</sup> wenn sie mindestens ausgemauerte Fachwerks-  
wände haben und an den Decken in der in Abs. 4 bezeichneten Weise  
verwahrt sind.<sup>9)</sup>

#### Erläuterungen zu Art. 89.

1) Bei dieser Gegenüberstellung — siehe dagegen Art. 94 — sind  
Arbeitsräume den Wohnräumen zuzurechnen. (Vergl. Komm.-Ber. 2. R.  
S. 282 r.)

2) Nach Art. 48 der B.-D. von 1872 war die senkrechte Abscheidung  
schon bei mehr als 64 qm Grundfläche vorgesehen.

3) An Stelle der seitherigen Regelvorschrift ist eine unbedingte Vor-  
schrift getreten mit der alleinigen Ausnahme des Absatz 2.

4) Absatz 3 Satz 2 ist neu; er enthält eine Verschärfung gegenüber  
dem seitherigen Recht.

5) Der neue Absatz 4 enthält in Satz 1 gegenüber dem bisherigen  
Recht gleichfalls eine Verschärfung, die jedoch durch Satz 2 wieder etwas  
gemildert wird. Insbesondere ist neu das Verlangen besonderen Schutzes  
auch für die Zugänge.

6) Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof ist ausgeschlossen.

7) Auch Absatz 6 enthält eine neue verschärfende Bestimmung.

8) Stallungen waren bisher immer einzurechnen. Vergl. Art. 48  
Abs. 1 der B.-D. von 1872 in Verbindung mit § 51 Abs. 1 der Vollz.-  
Verf. vom 23. Nov. 1882.

9) Zulässigkeit näherer Bestimmung dieses Artikels durch Verordnung  
eventuell Ortsbau-satzung; vergl. Art. 96.

Art. 90.

(1) Für Räume, in denen nicht bloß vorübergehend größere Mengen besonders feuergefährlicher Stoffe aufbewahrt oder feuergefährliche Verrichtungen<sup>1)</sup> vorgenommen werden, ohne Unterschied, ob sie sich in neuen oder älteren Gebäuden befinden, kann eine durchaus feuersichere Bauart gefordert werden (vergl. Art. 95).

(2) Auch kann, wenn die in Abs. 1 bezeichneten Räume vermöge der Art ihrer Benützung besondere Gefahren für die über ihnen befindlichen Geschosse bieten, die Einrichtung oder Benützung von Wohnungen in diesen Geschossen untersagt oder nur unter der Bedingung gestattet werden, daß sie von jenen Räumen feuersicher abgeschlossen werden und besondere Treppen und Zugänge erhalten.<sup>2)</sup>

(3) Ebenso kann für solche Räume jede Art künstlicher Beleuchtung verboten oder die Herstellung möglichst feuersicherer Beleuchtungs- und Heizungsanlagen und besonderer Feuerseinrichtungen,<sup>3)</sup> und für die Gebäude, in denen sie sich befinden, die Anbringung von Blitzableitern verlangt werden.<sup>4)</sup>

(4) Futter, Garben, Stroh und dergl. gelten nicht als besonders feuergefährliche Stoffe im Sinne der vorstehenden Vorschriften.<sup>5)</sup>

Erläuterungen zu Art. 90.

<sup>1)</sup> Die Fassung ist gegenüber Art. 49 der B.=D. von 1872, verbunden mit § 53 der Vollz.=Verf. vom 23. Nov. 1882 erweitert. Es fallen nunmehr z. B. auch Trikotfabriken, Baumwollspinnereien und Kunstwollfabriken unter die Vorschrift. (Begr. S. 191 I.)

<sup>2)</sup> Absatz 2 ist neu.

<sup>3)</sup> Z. B. besondere Wasserleitungen mit größerer Rohrweite. (Begr. S. 193 I. o.) Auch Absatz 3 ist neu.

<sup>4)</sup> Wegen der Kontrolle vergl. Art. 118 Absatz 4.

<sup>5)</sup> Zulässigkeit näherer Bestimmung des Artikels durch Verordnung eventuell Ortsaufsatzung; vergl. Art. 96.

Art. 91.

(1) In Gelassen mit Feuerungseinrichtungen sind die Hohlräume zwischen den Deckenbalken mit einer gegen rasche Weiterverbreitung des Feuers schützenden Einlage<sup>1)</sup> zu versehen.

(2) Ausnahmen<sup>2)</sup> können bei kleinen Gebäuden in ländlichen Orten, bei Gebäuden auf Einzelwohnsitzen, Gartenhäuschen, Kirchen und Hallen mit Holzdecken, bei Fabrikgebäuden und anderen gewerblichen Anlagen

mit nicht feuergefährlichem Betrieb, ferner bei Räumen, die ausschließlich mit zugeleitetem Dampf oder warmem Wasser geheizt werden, sowie überhaupt dann gestattet werden, wenn sich über der Decke nur das Dach oder ein unbenützter Dachraum befindet.<sup>3)</sup>

Erläuterungen zu Art. 91.

1) Mit der gegenüber Art. 50 der B.-D. von 1872 allgemeineren Fassung sollen die neueren Deckenfüllstoffe berücksichtigt werden. (Begr. S. 192 r.)

2) Der neue Absatz 2 trägt dem Bedürfnis nach Abschwächung der bisherigen ausnahmslosen Vorschrift Rechnung.

3) Zulässigkeit näherer Bestimmung dieses Artikels durch Verordnung eventuell Ortsaufsatzung; vergl. Art. 96.

#### Art. 92.

(1) Feuerungseinrichtungen dürfen nur in solchen Räumen hergestellt werden, die vermöge ihrer baulichen Beschaffenheit und ihrer Bestimmung nicht zu Bedenken wegen Feuergefährlichkeit Anlaß geben.<sup>1)</sup>

(2) Die Feuerungseinrichtungen sind samt ihrer Umgebung in feuerficherer Weise, insbesondere mit den erforderlichen Feuerwänden, herzustellen und mit einem gemauerten Kamin oder einer anderen feuerficheren Rauchableitung in der Art zu versehen, daß die Nachbarschaft oder das Publikum nicht durch Rauch, Ruß und dergl.<sup>2)</sup> in erheblichem Maße belästigt wird.

(3) Die Vorschriften des Abs. 1 und 2 finden auch entsprechende Anwendung bei der Aufstellung von Kraftmaschinen, die durch die Explosion oder Verbrennung leicht entzündlicher Stoffe, wie Gas, Petroleum, Benzin und dergl., betrieben werden.<sup>3)</sup>

(4) Bei elektrischen und anderen Beleuchtungseinrichtungen in und an Gebäuden sowie bei Kraftanlagen sind die Rücksichten auf Gesundheit, Sicherheit und Feuergefährlichkeit zu wahren.

(5) Bestehende Einrichtungen, die gegen diese Vorschriften oder die zu ihrem Vollzug erlassenen Bestimmungen verstoßen, sind entsprechend abzuändern, sobald dies erhebliche Gründe erheischen.<sup>4)</sup>

Erläuterungen zu Art. 92.

1) Das in § 51 Abs. 2 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 ausgesprochene strikte Verbot der Anbringung von Verbindungsstüren zwischen Scheuern und Gelassen mit Feuerungseinrichtungen besteht jetzt nicht mehr.

Im übrigen schließen sich Absatz 1 und 2 eng an Art. 52 der B.-D. von 1872 an.

<sup>2)</sup> Zum Beispiel bei Gasheizung entstehende Verbrennungsprodukte. (Begr. S. 193 I.)

<sup>3)</sup> Absatz 3 bezieht sich auf solche Einrichtungen, die nicht nach § 16 der Gewerbeordnung genehmigungspflichtig sind. (S. 193 I.)

<sup>4)</sup> Zulässigkeit näherer Bestimmung des Artikels durch Verordnung eventuell Ortsaufsatzung; vergl. Art. 96.

#### Art. 93.

(1) Treppen, Galerien, Gänge, Balkone, Altane und dergl., sowie Personen- und Warenaufzüge, Keller-, Schacht- und ähnliche Öffnungen in den Böden<sup>1)</sup> und Wänden<sup>1)</sup> der Gebäude<sup>2)</sup> sind nach Bedürfnis und, soweit es die Zweckbestimmung gestattet,<sup>3)</sup> mit Sicherheitsvorrichtungen zu versehen.<sup>4)</sup>

(2) Bei der Errichtung von größeren Kirchen und Schulen, ständigen Theatern und ähnlichen großen Versammlungsräumen, größeren Krankenhäusern,<sup>5)</sup> Strafanstalten, Fabrikgebäuden,<sup>5)</sup> Warenhäusern,<sup>5)</sup> Gasthöfen<sup>5)</sup> und besonders hohen Gebäuden<sup>5)</sup> mit vielen Wohnungen, sowie von sonstigen Gebäuden, die zur Aufnahme einer großen Zahl von Menschen zu dienen bestimmt sind, müssen die Gänge, Treppen und Türen von solcher Größe, Anzahl und Art, sowie in solcher Lage hergestellt werden, daß sie gegen den Zutritt von Feuer und Rauch möglichst geschützt sind, und daß Menschen, die sich in den Gebäuden befinden, diese im Fall der Not rasch und gefahrlos verlassen können.

(3) Bestehende Einrichtungen, die gegen diese Vorschriften verstoßen, sind entsprechend abzuändern, sobald dies erhebliche Gründe erheischen.<sup>6)</sup> Der Abs. 2 des Art. 43 findet entsprechende Anwendung.<sup>7)</sup>

#### Erläuterungen zu Art. 93.

1) Nicht nur wie im entsprechenden Art. 53 der B.-D. von 1872 in den Hausgängen.

2) Ohne die bisherige Beschränkung auf bewohnte Gebäude.

3) Durch diese Rücksichtnahme auf die Zweckbestimmung werden unter Umständen Härten vermieden. (Begr. S. 194 I.)

4) Das Anwendungsgebiet des Absatz 1 ist, insbesondere durch die Aufnahme der Personen- und Warenaufzüge, gegen bisher nicht unerheblich erweitert.

5) Auf Gebäude dieser Art ist die Vorschrift neu ausgedehnt.

6) Nicht nur wie bisher bei einer „Hauptreparatur“.

7) Zulässigkeit näherer Bestimmung dieses Artikels durch Verordnung eventuell Ortsaufsatzung; vergl. Art. 96.

Art. 94.

(1) Wohn- oder Schlafgelasse ganz unter der Erdoberfläche anzulegen ist verboten. In Räumen, die zum Teil unter der Erdoberfläche liegen (Untergeschosse), sind Wohn- oder Schlafgelasse dann zulässig, wenn die nötigen Einrichtungen zum Schutz der Räume und Wandungen gegen Feuchtigkeit getroffen sind und für ausreichenden Licht- und Luftzutritt gesorgt ist. Die gleichen Rücksichten sind auch bei Arbeitsgelassen, die sich zum Teil oder ganz unter der Erdoberfläche befinden, soweit sie zum längeren Aufenthalt von Menschen dienen, zu wahren.<sup>1)</sup> Durch Verordnung und, soweit eine solche nicht besteht, durch Ortsbauaufsagung kann die Anlegung von Wohn- oder Schlafgelassen in Untergeschossen, sowie die Anlegung von Arbeitsgelassen in Räumen verboten werden, die sich ganz unter der Erdoberfläche befinden.

(2) Durch Ortsbauaufsagung und, soweit eine solche nicht besteht, durch Verordnung können über die Zulässigkeit und die Einrichtung von Dachwohnungen, sowie von Wohn-, Schlaf- und Arbeitsgelassen im Dachraum Vorschriften erteilt werden.

Erläuterung zu Art. 94.

1) Zulässigkeit näherer Bestimmung von Satz 2 und 3 durch Verordnung eventuell Ortsbauaufsagung; vergl. Art. 96.

Art. 95.

(1) Für Bauten, bei denen vermöge ihrer eigenartigen Beschaffenheit oder Bestimmung die allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften nicht genügen, um Leben, Gesundheit und Eigentum zu schützen und die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder das Publikum überhaupt vor schweren Gefahren, Nachteilen oder Belästigungen zu bewahren, sind von der Baupolizeibehörde<sup>1)</sup> hinsichtlich der Stellung, Höhe, Bauart oder Einrichtung strengere als die den allgemeinen polizeilichen Bestimmungen des Gesetzes (Art. 1 Abs. 1)<sup>2)</sup> entsprechenden Vorschriften insoweit zu erteilen, als es zur Abwendung der aus der besonderen Art der Anlage sich ergebenden Gefahren, Nachteile oder Belästigungen geboten erscheint.<sup>3)</sup>

(2) Als solche Bauten sind anzusehen: Krankenhäuser, Bauten, die zur Aufbewahrung von Sprengstoffen bestimmt sind, ständige Theater und Zirkusgebäude, Warenhäuser,<sup>4)</sup> große Geschäftshäuser<sup>4)</sup> und ähn-

liche Gebäude,<sup>4)</sup> die zur Lagerung großer Mengen brennbarer Stoffe und zugleich zur Aufnahme einer großen Zahl von Menschen dienen, ferner gewerbliche Betriebsstätten,<sup>4)</sup> die sehr starke Feuerungen erfordern, eine besonders große Belastung oder Erschütterung der Gebäude, einen starken Abgang unreiner Stoffe oder eine erhebliche Luftverschlechterung<sup>5)</sup> verursachen.<sup>6)</sup>

Erläuterungen zu Art. 95.

1) Die Vorschrift bringt eine Beschleunigung des Verfahrens. Gemäß § 2 Ziff. 11 der Königl. Verordnung betr. die Zuständigkeit der Regierungsbehörden in Baupolizeisachen vom 16. Dez. 1872 in Verbindung mit Art. 81 Absatz 2b der B.-D. von 1872 wurde die Genehmigung zur Herstellung oder Abänderung der sogenannten „eigentümlichen Bauwerke“ seither vom Ministerium des Innern erteilt.

2) Einschließlich der Rechtsverordnung und der Ortsbauaufzng; vergl. Anm. 3 a. a. D.

3) Zulässigkeit näherer Bestimmung dieses ersten Absatzes durch Verordnung eventuell Ortsbauaufzng; vergl. Art. 96.

4) Durch die Anführung dieser Bauten ist der Umfang der unter die Vorschrift fallenden Gebäude gegenüber § 62 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 erweitert. Für das Ordnungsrecht der Regierung ist hier kein Raum.

5) Zu den gewerblichen Betriebsstätten dieser Art sind auch Tiergartenanlagen zu rechnen. (Komm.-Ver. 2. R. S. 393 r.)

6) Wegen der Kontrolle vergl. Art. 118 Absf. 4.

#### Art. 96.

Die Vorschriften der Art. 67, 68, 70, 71, 73, 80, 85, 86, 88 bis 93, 94 Absf. 1 Satz 2 und 3 und des Art. 95 Absf. 1 können durch Verordnung und, soweit eine solche nicht besteht, durch Ortsbauaufzng näher bestimmt werden.

#### Art. 97.<sup>1)</sup>

(1) Künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauwerke (Baudenkmale)<sup>2)</sup> sollen in ihrem Bestand<sup>3)</sup> und Gesamtbild<sup>3)</sup> möglichst erhalten werden.

(2) Zu diesem Zweck sind Neubauten<sup>4)</sup> und Bauveränderungen<sup>4)</sup> am Außern der Baudenkmale oder in deren Umgebung, wodurch die Wirkung der Baudenkmale wesentlich beeinträchtigt würde, von der Baupolizeibehörde zu untersagen. Vor der Untersagung ist ein Gutachten der staatlich bestellten Kunstverständigen einzuholen und dem Bauenden Gelegenheit zu einer Äußerung darüber zu geben.



(3) Wenn dem Bauenden durch die zur Erhaltung des künstlerischen oder geschichtlichen Werts des Baudenkmals erforderliche Änderung der Bauausführung ein erheblicher Mehraufwand oder sonst ein wesentlicher Schaden<sup>5)</sup> entstände, kann er Ersatz des Schadens oder wahlweise statt des Schadenersatzes, falls er Eigentümer des Baudenkmals oder Nachbargrundstücks (Abs. 2) ist, dessen Erwerbung durch die Gemeinde oder den Staat beanspruchen.<sup>6)</sup>

(4) Über das Zutreffen der Voraussetzungen des erhobenen Anspruchs hat die Baupolizeibehörde zu erkennen. Erachtet sie ihn für nicht gerechtfertigt, so hat sie die Bauausführung zu untersagen und es sind gegen die Untersagung Beschwerde und Rechtsbeschwerde nach Art. 115 Abs. 2 bis 5 statthaft. Wird aber der Anspruch als begründet erachtet, so hat die Baupolizeibehörde hievon der Gemeinde und der zuständigen staatlichen Behörde unverzüglich Mitteilung zu machen.

(5) Wird von der Gemeinde und dem Staat der erhobene Anspruch abgelehnt oder eine Erklärung hierüber innerhalb der Frist von drei Monaten seit dem Empfang der Mitteilung der Baupolizeibehörde nicht abgegeben, so kann die Bauausführung aus dem in Abs. 2 bezeichneten Grunde nicht untersagt werden. Erklärt sich dagegen die Gemeinde oder der Staat zur Gewährung des Schadenersatzes oder zur Erwerbung bereit, so wird erforderlichenfalls der Betrag des Schadenersatzes im Rechtsweg festgestellt und erfolgt die Feststellung der Entschädigung für die Erwerbung durch das Ministerium des Innern unter entsprechender Anwendung der Bestimmungen des Art. 46 Ziff. 3 letzter Unterabsatz des Zwangsenteignungsgesetzes und des Art. 210 Abs. 1 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch.<sup>7)</sup>

(6) Die Bestimmungen in Abs. 2 bis 5 kommen zur entsprechenden Anwendung für Abbrucharbeiten<sup>4)</sup> am Außern der Baudenkmale oder in deren Umgebung.

(7) Durch Verordnung werden Vorschriften über die Grundsätze für die Anlegung eines Verzeichnisses der Bauwerke, denen die Eigenschaft von Baudenkmalen zukommt (Denkmalverzeichnis<sup>8)</sup>), über die Obliegenheiten der staatlich bestellten Kunstverständigen sowie über das Verfahren erlassen. Ebenso erfolgt die Bestimmung der nach Abs. 4 zuständigen staatlichen Behörde durch Verordnung. Durch Ortsbaufassung

können über den räumlichen Umfang, in dem die Umgebung der Baudenkmale unter den Schutz der Bestimmungen der Abs. 2 bis 6 fällt, Vorschriften erlassen werden.

Erläuterungen zu Art. 97.

1) Durch die knappen Hinweise in Art. 46 der B.-D. von 1872 und § 4 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 war der Bedeutung der in den Art. 97 und 98 behandelten ästhetischen und kulturhistorischen Gesichtspunkte entfernt nicht genügend Rechnung getragen.

2) Eine gesetzliche Beschränkung des Begriffs auf alte Bauwerke (vergl. § 4 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 und Art. 117 der Gemeindeordnung) findet hier nicht statt. Dagegen sollen allerdings regelmäßig unter Baudenkmalen nur der Vergangenheit angehörende Bauwerke verstanden werden, über deren künstlerischen oder geschichtlichen Wert das Urteil sich abgeklärt hat. (Komm.-Ber. 1. R. 1910, Beil. 115, S. 6 r. u.)

3) Beides bezieht sich nur auf das Äußere der Baudenkmale. (Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 105.)

4) Anzeigepflicht mit Befristung der Ausführung ist für bestimmte Arten solcher Bauarbeiten in Art. 101 Abs. 2 vorgeschrieben.

5) Hierunter fällt auch entgehender Gewinn. (Komm.-Ber. 1. R. 1910, Beil. 115, S. 8.)

6) Vermöge des hier dem Denkmal- bzw. Grundstückseigentümer wahlweise statt des Zwangserwerbungsrechts eingeräumten vollen Schadensersatzanspruchs (vergl. Anm. 5) wird sich für die Fälle des Absatz 3 die Ausübung des Untersagungsrechts in der Praxis auf die kräftesten Fälle beschränken.

7) Durch die Festlegung der Grundzüge des Verfahrens im Gesetze selbst soll eine Garantie gegen eine Verschleppung des Verfahrens geschaffen werden.

8) Die Bestimmungen in Absatz 2—6 können auf Baudenkmale erst nach ihrer Aufnahme in das Denkmalverzeichnis Anwendung finden. (Vergl. Komm.-Ber. 1. R. 1910, Beil. 115, S. 10.)

#### Art. 98.

(1) Neubauten und Bauveränderungen, durch die ein eigenartiges Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild gröblich verunstaltet würde, sollen vermieden werden. Solche Bauausführungen sind nach Vernehmung der staatlich bestellten Kunstverständigen von der Baupolizeibehörde zu untersagen, wenn durch ihre Unterlassung oder Änderung die Verunstaltung ohne wesentliche Schädigung des Beteiligten abgewendet werden kann.<sup>1)</sup> Durch Ortsbauaufsatzung können hierüber nähere Vorschriften getroffen werden.

(2) Durch Ortsbauaufzngung kann bestimmt werden, daß die Außenseiten der Gebäude, die von öffentlichen Wegen und Plätzen aus dauernd sichtbar bleiben, entsprechend der Zweckbestimmung der Gebäude und soweit es ohne namhafte Steigerung der Baukosten möglich ist, ein ihrer Umgebung angemessenes, gefälliges Äußere nach Baustoff, Form und Farbe erhalten. Auch können durch Ortsbauaufzngung für einzelne Ortsteile oder Ortsstraßen weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Äußeren der Gebäude gestellt werden.

(3) Durch Ortsbauaufzngung und, soweit eine solche nicht besteht, durch Verordnung kann die Anbringung neuer und die Belassung vorhandener Reklameschilder, Schaukästen und Aufschriften untersagt werden, wenn dadurch ein Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild verunstaltet oder die Erscheinung von Baudenkmalen beeinträchtigt wird. Darüber, ob im einzelnen Fall die Voraussetzungen eines Verbots zutreffen, entscheiden die Verwaltungsbehörden endgültig.<sup>2)</sup>

Erläuterungen zu Art. 98.

1) Im Gegensatz zu Art. 97 gelangt das Untersagungsrecht bzw. die Untersagungspflicht hier gar nicht zur Entstehung, wenn eine wesentliche Schädigung der Beteiligten von ihrer Durchführung zu erwarten ist.

Bezüglich der Erhaltung von Bauten, durch die ein eigenartiges Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild entstanden ist, bestimmt das Gesetz überhaupt nichts. (Prot. Verh. 2. R. S. 6697 I.)

2) Damit ist die Rechtsbeschwerde an den Verwaltungsgerichtshof für die Fälle des Absatz 3 ausgeschlossen.

## Vierter Abschnitt.

### Baulastnbuch.<sup>1)</sup>

Art. 99.

(1) In jeder Gemeinde ist ein Baulastnbuch zu führen. Die Einsicht dieses Buches ist jedermann gestattet, der ein berechtigtes Interesse darlegt; unter der gleichen Voraussetzngung werden auf Verlangen beglaubigte Abschriften gegen Kostenersatz erteilt.<sup>2)</sup>

(2) In das Baulastnbuch sind die nach Art. 20 und 24 begründeten Verpflichtungen zur Leistung von Kanal-, Straßen-<sup>3)</sup> und anderen<sup>4)</sup> Kostenbeiträgen einzutragen. Besteht eine solche Verpflichtung zu Recht, so hat ihr Eintrag<sup>5)</sup> die Wirkung, daß sie als öffentlich-rechtliche Last auf dem Grundstück des Verpflichteten ruht und auf die Nachfolger

im Eigentum übergeht. Außerdem haftet jeder Eigentümer persönlich für die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen.<sup>6)</sup>

(3) Die gleiche Wirkung (Abs. 2 Satz 2)<sup>7)</sup> kommt besonderen, nicht schon aus den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften sich ergebenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen zu, die hinsichtlich der Unterlassung der Überbauung oder hinsichtlich der Art der Überbauung eines Grundstücks oder eines bestimmten Teiles desselben von dem Eigentümer der Baupolizei- oder der Gemeindebehörde gegenüber übernommen werden, wenn sie in das Baulastenbuch eingetragen sind. Erklärungen, durch die solche Verpflichtungen übernommen werden, müssen, um rechtsverbindlich zu sein, schriftlich<sup>8)</sup> abgegeben werden; im übrigen ist die Rechtsgültigkeit solcher Erklärungen nach den Bestimmungen des bürgerlichen Rechts zu beurteilen.

(4) Soll durch Übernahme einer Baulast im Sinn des Abs. 3 die zulässige Überbauung eines Grundstücks nach Fläche oder Höhe zu Gunsten eines Nachbarn<sup>9)</sup> verringert werden, so ist der Eintrag in das Baulastenbuch nur zulässig, wenn auch diejenigen zustimmen, deren im Grundbuch eingetragene Rechte an dem zu belastenden Grundstücke durch die Baulast betroffen werden. Diese Zustimmung ist nicht erforderlich, wenn die Übernahme der Baulast nach Lage des Falles unschädlich ist. Hierüber hat die Schätzungsbehörde<sup>10)</sup> (Art. 39 und 40 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch) endgültig zu entscheiden.<sup>10)</sup> Diese Bestimmungen kommen zur entsprechenden Anwendung, wenn der Eigentümer eines Grundstücks eine Baulast zu Gunsten eines eigenen benachbarten Grundstücks bestellt, auf dem nicht dieselben Rechte Dritter ruhen.<sup>11)</sup>

(5) Die zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits übernommenen Baulasten bleiben in ihrem Rechtsbestand unverändert.

(6) Über den bestrittenen Rechtsbestand einer Baulast im Sinn des Abs. 3<sup>12)</sup> wird, wenn sich der Streit in dem baupolizeilichen Verfahren wegen der Genehmigung eines Baugesuchs ergibt und die nachgesuchte Genehmigung durch den Bestand oder den Nichtbestand der Baulast bedingt ist, in dem Verfahren über das Genehmigungsgesuch, andernfalls auf Klage eines der beteiligten Grundeigentümer, wenn er an der alsbaldigen Feststellung des Rechtsverhältnisses ein rechtliches Interesse

hat, von den Verwaltungsgerichten gemäß Art. 10 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege entschieden.

(7) Über die Einrichtung und Führung des Baulastenbuches, über das Verfahren bei Begründung von Baulasten, über die Vermerkung der zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes bereits übernommenen Baulasten, der nach Art. 22 Abs. 4 begründeten Ansprüche einzelner und anderer Verpflichtungen öffentlich-rechtlicher Art,<sup>13)</sup> sowie über die Kostentragung werden die näheren Bestimmungen im Verordnungswege getroffen.

Erläuterungen zu Art. 99.

1) Die Einführung des Baulastenbuchs dient den Zwecken der Rechtssicherheit. Es wird damit eine empfindliche Lücke des seitherigen Rechts ausgefüllt.

2) Diese Regelung entspricht dem Art. 101 des Wassergesetzes vom 1. Dez. 1900 und dem § 11 der Grundbuchordnung.

3) Schon bisher wurde den Kanalkosten-, regelmäßig aber nicht den Straßenkostenbeiträgen dingliche Natur beigegeben, wenn auch beide Arten von Beiträgen als solche öffentlich-rechtlichen Charakters angesehen wurden.

4) Gemeint sind die unter Umständen gemäß Art. 24 Abs. 4 und 5 zur Erhebung gelangenden Beiträge.

5) Dem Eintrag kommt also hinsichtlich der dinglichen Wirkung rechtsbegründende Bedeutung zu. (Komm.-Ver. 2. R. S. 364 L.)

6) Damit ist eine Erleichterung der Beitreibung rückständiger Beträge bezweckt. (Begr. S. 212 L.)

7) Unter Beschränkung auf die Dinglichkeit.

8) Bisher war eine Form nicht vorgeschrieben.

9) Der Fall, daß ein Bauender selbst auf seinem Grundstück eine Baulast übernimmt, wird von der Beschränkung des Absatz 4 Satz 1 nicht getroffen. (Komm.-Ver. 1. R. 1909, S. 133 r.) Vergl. jedoch Absatz 4 Satz 4.

10) Der Schätzungsbehörde ist hier ausnahmsweise Entscheidungsfunktion verliehen.

11) Ruht auf den beiden Grundstücken eine Gesamthypothek eines Gläubigers, so wächst diesem durch die Überbauung ein Vorteil zu. (Prot. Verh. 2. R. S. 6735 r., 6737 r.)

12) Vorausgesetzt ist, daß es sich um eine öffentlich-rechtliche Beschränkung des Baurechts handelt. (Komm.-Ver. 2. R. S. 400 r.)

13) Insbesondere die Widerruflichkeit einer nach Art. 14 Abs. 2 Satz 2 oder nach Art. 29 Abs. 2 erteilten Baugenehmigung.

## Fünfter Abschnitt.

### Zuständigkeit der Behörden, Verfahren und Kosten in Bausachen.

Art. 100.<sup>1)</sup>

Einer baupolizeilichen Genehmigung<sup>2)</sup> bedürfen:<sup>3)</sup>

1. neue Gebäude, alle An- oder Aufbauten und Änderungen des Umfangs der Überbauung einer Grundfläche oder der Höhe bestehender Gebäude, mit Ausnahme der in Art. 101 Abs. 1 Nr. 1 bezeichneten Fälle, sowie Hebungen und Schiebungen von Gebäuden;
2. sonstige Bauausführungen am Äußeren der Gebäude, soweit sie nicht nach Art. 101 Abs. 1 Nr. 2 ohne Einholung einer baupolizeilichen Genehmigung statthaft sind;<sup>4)</sup>
3. folgende Bauausführungen im Innern der Gebäude:
  - a) die Herstellung neuer und die Erneuerung oder Veränderung bestehender Feuerungseinrichtungen, insofern es sich nicht bloß um die Aufstellung eines Zimmerofens,<sup>5)</sup> Herdes<sup>5)</sup> oder einer sonstigen, lediglich häuslichen Zwecken dienenden Feuerungseinrichtung<sup>5)</sup> an bestehenden Kaminen und Feuerwänden oder um die gleichen Zwecken dienende Aufstellung eines Gasofens<sup>6)</sup> oder Gasherdes<sup>6)</sup> handelt;
  - b) die Herstellung und wesentliche Veränderung von Treppen sowie Licht-<sup>7)</sup> und anderen Schächten<sup>7)</sup> in Gebäuden von mehr als zwei vollen Stockwerken, ferner von Personenaufzügen<sup>7)</sup> sowie von Aufzügen in festen Führungen<sup>7)</sup><sup>8)</sup> mit einer Tragkraft von mehr als 50 kg;
  - c) die Anbringung von Öffnungen in Brandmauern und sonstigen gebotenen Scheidewänden (vergl. Art. 69, 70, 88, 89);<sup>9)</sup>
  - d) die Beseitigung belasteter Scheidewände in Gebäuden mit mehr als zwei vollen Stockwerken;<sup>10)</sup>
  - e) die Einrichtung von Scheuerräumen in Gebäuden mit Feuerungseinrichtungen, sowie die Einrichtung und wesentliche Veränderung von sonstigen Räumen, die zur Her-

stellung,<sup>11)</sup> Verarbeitung<sup>11)</sup> oder Lagerung leicht brennbarer<sup>11)</sup> Stoffe dienen;

f) die Umwandlung von Räumen zu Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsgelassen, wenn eine solche Zweckbestimmung bei der Anlage der Räume nicht vorgesehen war;<sup>12)</sup>

g) die Einrichtung oder wesentliche Veränderung von Aborten;<sup>13)</sup>

h) die Vornahme anderer Bauten, deren Ausführung nach den hiefür bestehenden besonderen Bestimmungen im einzelnen Falle durch die Baupolizeibehörde zu regeln ist, insbesondere die Erneuerung oder wesentliche Änderung von Einrichtungen, die mit den allgemeinen Vorschriften in Widerspruch stehen;

4. die Errichtung, Erneuerung und Veränderung von Stützmauern, Einfriedigungsmauern<sup>14)</sup> und anderen festen Einfriedigungen<sup>14)</sup> auf Steinsockeln an Ortsstraßen und öffentlichen Wegen und Plätzen,<sup>15)</sup> an Baulinien oder in der Nähe von Gebäuden, die gleichzeitig ausgeführt werden sollen und der Genehmigungspflicht unterstehen;

5. die Herstellung und Veränderung von Kellern, Brunnen, Zisternen, Düngerstätten, Jauchen- und ähnlichen Gruben außerhalb von Gebäuden, ferner der mit Gebäuden in unmittelbarem Zusammenhange<sup>16)</sup> stehenden Stege, unterirdischen Wege und Wasserablenkungskanäle,<sup>16)</sup> soweit sie nicht Bestandteile der Ortsstraßen bilden, innerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans oder in der Nähe von öffentlichen Wegen und Gewässern, Eisenbahnen und militärischen Befestigungen;

6. die Aushebung von Baugruben und die Vornahme von Abbrucharbeiten, wenn eine Stützung der Nachbargebäude oder eine Unterfangung ihrer Grundmauern erforderlich wird;<sup>17)</sup>

7. die nicht ohnehin genehmigungspflichtigen Veränderungen an bestehenden, zur Anwendung der Feuerlösch- und Rettungsanstalten notwendigen Zu- oder Durchfahrten, Durchgängen und freien Räumen (Art. 53 Abs. 8) oder Veränderungen, wodurch Wohnungen oder Arbeitsräume im Sinn von Art. 53

Abf. 1 Nr. 2, Abf. 2 Satz 2 oder Abf. 5 verglichen mit Abf. 6 geschaffen werden.<sup>18)</sup>

Erläuterungen zu Art. 100.

1) Es wird nunmehr in der Bauordnung selbst grundsätzlich nur noch unterschieden zwischen genehmigungspflichtigen und genehmigungsfreien Bauten. Die Zwischenstufe der anzeigepflichtigen Bauwesen ist — abgesehen von den Bestimmungen in Art. 101 Abf. 2 und 3 — aufgegeben.

2) Diese entspricht dem seitherigen „Erkenntnis“ und bedeutet daher keine Rechtsverleihung, sondern lediglich die polizeiliche Feststellung des Baurechtes im einzelnen Falle. Vergl. Begr. S. 200 r.

3) Ein entschiedener Vorzug ist in der seither fehlenden, zusammenfassenden und erschöpfenden Aufzählung der genehmigungspflichtigen Bauten zu erblicken.

4) Die unter Ziff. 1 und 2 erwähnten Bauten waren bisher theils genehmigungs- theils anzeigepflichtig.

5) Bisher war nur die Erneuerung dieser Einrichtungen anzeigefrei. (Art. 77 Ziff. 1a, Art. 78 Ziff. 1 der B.=D. von 1872.)

6) Diese waren seither anzeigepflichtig. (Art. 77 Ziff. 1a, Art. 78 Ziff. 1 a. a. D.)

7) Die Aufnahme dieser Einrichtungen unter die genehmigungspflichtigen Bauausführungen ist neu.

8) Genehmigungspflichtig sind hiernach Aufzüge, die in Schächten oder in Schienen laufen, genehmigungsfrei dagegen Aufzüge im Freien. (Vergl. Prot. Verh. 2. R. S. 6700).

9) Solche Öffnungen waren seither anzeigepflichtig. (Art. 77 Ziff. 1b, Art. 78 Ziff. 2 a. a. D.)

10) Die Bestimmung ist neu.

11) Bisher waren gemäß Art. 77 Ziff. 1b a. a. D. nur Räume zur Lagerung leicht entzündlicher Stoffe anzeigepflichtig.

12) Ziff. f ist neu, bezieht sich aber nur auf bauliche Veränderungen. (Komm.-Ber. 2. R. S. 342 I.)

13) Für das seitherige Recht vergl. Art. 78 Ziff. 2 a. a. D.

14) Gemäß Art. 77 Ziff. 3, Art. 78 Ziff. 3 a. a. D. waren bisher alle Einfriedigungen in der dort genannten Lage anzeigepflichtig.

15) Auch außerhalb des Ortsbauplans. (Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 112 I.)

16) Gemäß Art. 77 Ziff. 4, Art. 78 Ziff. 5, Art. 16 Ziff. 1 und Art. 79 a. a. D. waren bisher Wasserableitungskanäle in erweitertem Umfang genehmigungspflichtig.

17) Ziff. 6 ist neu.

18) Neu im Anschluß an den neugeschaffenen Art. 53.



Art. 101.

(1) Alle nicht in Art. 100 für genehmigungspflichtig erklärten, insbesondere<sup>1)</sup> nachstehende Bauarbeiten können unter Einhaltung der bestehenden Vorschriften ohne Einholung einer baupolizeilichen Genehmigung ausgeführt werden:

1. die Errichtung, Erneuerung oder Veränderung von Garten- und Feldhäuschen, Geschirrhütten, sowie von unbedeutenden Gebäuden im Sinne des Art. 81, die in nicht feuergefährlicher Weise benützt werden;

ferner im freien Feld, abseits von öffentlichen Wegen, Plätzen und Gewässern, Eisenbahnen, militärischen Befestigungen und außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans:

die Errichtung, Erneuerung oder Veränderung von Schuppen, Feldscheuern, Feimen und sonstigen einstockigen Bauten<sup>2)</sup> ohne Feuerungseinrichtung, wenn sie wenigstens 10 Meter<sup>3)</sup> von der Eigentumsgrenze und 20 Meter<sup>3)</sup> von anderen Gebäuden entfernt bleiben,

soweit sich nicht in allen solchen Fällen ein anderes aus Art. 12 Abs. 2 Satz 2 ergibt;<sup>4)</sup>

2. am Äußeren der Gebäude: die Auswechslung einzelner Umfassungswände<sup>5)</sup> oder Teile derselben ohne Verringerung der Feuerficherheit, die Herstellung oder Veränderung feuerficherer Dachflächen, die Anbringung liegender Dachfenster, von Dachrinnen und Abfallröhren, Gesimsen,<sup>6)</sup> Verzierungen<sup>6)</sup> und ähnlichen, über die Umfassungswände hervortretenden Teilen, sowie das Verblenden und der Anstrich der Umfassungswände, die Anbringung einer Brettervertäferung oder eines Schindelschirms beim Zutreffen der Voraussetzungen des Art. 73 Abs. 1 und die Anbringung von Türen, Läden und Fenstern an bestehenden Öffnungen; ferner die Herstellung von Tür-, Licht- und anderen Öffnungen an den Umfassungswänden, sowie von Aufbauten für stehende Dachfenster, Ausgänge auf flache Dächer und dergl., wenn andere Gebäude und die Eigentumsgrenze wenigstens 2,3 Meter (Art. 69 Abs. 1) entfernt sind; sowie

die außerhalb von Gebäuden verlaufenden Gas-, Wasser- und elektrischen Leitungen und die Anbringung von Blitzableitern; 7)

3. im Innern der Gebäude: alle Bauausführungen, soweit sie nicht in Art. 100 Nr. 3 a bis h als genehmigungspflichtig bezeichnet sind;
4. die Herstellung und Veränderung von Einfriedigungen und Stützmauern mit Ausnahme der in Art. 100 Nr. 4 bezeichneten;
5. die Herstellung und Veränderung der in Art. 100 Nr. 5 aufgeführten Bauwerke außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans und entfernt von öffentlichen Wegen und Gewässern, Eisenbahnen und militärischen Befestigungen; 8)
6. unbedeutende Ausbesserungen an Bauten jeder Art ohne wesentliche Änderung ihrer Form, Bauart und Einrichtung.

(2) Bauausführungen der in Abs. 1 Nr. 2, 4 und 5 bezeichneten Art und Abbrucharbeiten<sup>9)</sup> an oder in der Nähe von den in das Denkmalverzeichnis aufgenommenen Baudenkmalen (vergl. Art. 97 Abs. 2 bis 7) bedürfen in allen Fällen der vorgängigen Anzeige bei der Baupolizeibehörde und können, soweit nicht eine baupolizeiliche Genehmigung notwendig ist, unter Beobachtung der bestehenden Vorschriften vorgenommen werden, wenn dies nicht innerhalb eines Monats vom Tag der Anzeige an von der Baupolizeibehörde vorläufig<sup>10)</sup> oder endgültig untersagt wird.<sup>11)</sup>

(3) Durch Ortsbauordnung kann auch für andere nach diesem Gesetze nicht genehmigungspflichtige Bauausführungen und Einrichtungen<sup>12)</sup> eine Anzeigepflicht festgesetzt und vorgeschrieben werden, daß mit der Ausführung erst nach Ablauf einer auf höchstens zwei Wochen festzusetzenden Frist begonnen werden kann, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist untersagt wird.

Erläuterungen zu Art. 101.

1) Im Gegensatz zu Art. 100 ist die Aufzählung hier keine erschöpfende.

2) Die Gleichstellung der zuletzt erwähnten Bauten mit den übrigen nicht genehmigungspflichtigen ist neu, vergl. Art. 77 Ziff. 3 der B.-O. von 1872.

3) Die bestimmten Abstandsmaße entsprechen der in Art. 78 getroffenen Regelung.

4) Am angeführten Ort ist Genehmigungspflicht bezüglich aller ins Sperrgebiet fallenden Bauten festgesetzt.

5) Gemäß Art. 78 Ziff. 2 der B.-O. von 1872 war dies seither ein anzeigepflichtiges Bauwesen.

6) Auch hiefür bestand seither gemäß Art. 78 Ziff. 2 a. a. O. Anzeigepflicht.

7) Blitzableiter wurden seither als ein Teil des Daches behandelt und waren darum im Gesetz selbst gar nicht aufgeführt. (Vergl. Begr. S. 202 r.)

8) Die genannten Bauwesen waren seither gemäß Art. 78 Ziff. 5 a. a. O. anzeigepflichtig.

9) Abbrucharbeiten jeder Art, auch wenn sie nach Art. 100 Ziff. 6 nicht genehmigungspflichtig sind.

10) Die vorläufige Unterfagung ist mit Rücksicht darauf vorgesehen, daß der Abschluß des Verfahrens gemäß Art. 97 häufig erst nach Ablauf der hier festgesetzten einmonatlichen Frist eintritt. Vergl. Art. 97 Abs. 5 u. Komm.-Ber. 1. R. 1910, Beil. 116, S. 3 r. u.

11) Zulässigkeit näherer Bestimmung des Absatz 2 durch Verordnung; vergl. Art. 112.

12) Z. B. für Gerüste, Bauzäune, Reklameschilder. (Begr. S. 203 r.)

#### Art. 102.

(1) Die zuständige Baupolizeibehörde hat nach vorgängiger Untersuchung zu entscheiden, ob und unter welchen Bedingungen die Ausführung eines Baues zulässig ist, für den nach Art. 100 die Einholung der baupolizeilichen Genehmigung vorgeschrieben ist. Auch in den nicht genehmigungspflichtigen Fällen steht es den Bauenden frei, eine ausdrückliche baupolizeiliche Entscheidung zu verlangen.<sup>1)</sup>

(2) Wird die Entscheidung nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach der Einreichung des Baugesuchs dem Bauenden eröffnet, so ist ihm schriftliche Mitteilung von dem Grunde der Verzögerung zu machen.<sup>2)</sup>

(3) Vor der Erteilung der erforderlichen baupolizeilichen Genehmigung und solange gegen diese noch eine Beschwerde nach Art. 115 anhängig ist, darf die Ausführung des Baues nur insoweit erfolgen, als dies von der zuständigen Baupolizeibehörde<sup>3)</sup> besonders gestattet wird. Zur Vornahme von Grabarbeiten bedarf es, abgesehen von den Fällen des Art. 100 Nr. 6, einer solchen Erlaubnis nicht.

(4) Abweichungen von dem genehmigten Bauplan sind ohne neue Genehmigung nur zulässig, wenn sie solche Änderungen betreffen, die

auch an dem planmäßig fertiggestellten Bauwerk ohne Einholung einer baupolizeilichen Genehmigung vorgenommen werden dürften (Art. 101).

Erläuterungen zu Art. 102.

1) Absatz 1 Satz 2 stimmt mit § 59 Absatz 3 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 überein. Er trifft auch für die Fälle des Art. 101 Abs. 2 und 3 zu.

2) Absatz 2 bringt den schon in § 71 Absatz 1 a. a. O. niedergelegten Gedanken beschleunigter Behandlung von Baugesuchen noch bestimmter zum Ausdruck.

3) Dies ist, wenn eine Baufache vor dem Verwaltungsgerichtshof anhängig ist, das Ministerium des Innern. (§ 59 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Dez. 1876.)

#### Art. 103.

(1) Wird in den Fällen des Art. 101 eine polizeiliche Verfügung oder in den Fällen des Art. 12 Abs. 2 Satz 2 eine baupolizeiliche Entscheidung erforderlich oder wird eine solche Entscheidung nach Art. 102 Abs. 1 Satz 2 verlangt, so ist dafür die Gemeindebehörde zuständig. Diese Zuständigkeit kommt jedoch für Verfügungen und Entscheidungen bei Bauausführungen und Abbrucharbeiten, deren Unterfagung nach Art. 97 Abs. 2 bis 7 und nach Art. 98 Abs. 1 in Frage steht, nur einer dem Oberamt in der Zuständigkeit gleichgestellten Gemeindebehörde<sup>1)</sup> (Abs. 4) zu.

(2) Die baupolizeiliche Entscheidung über die Zulässigkeit einer Bauausführung (Art. 102) steht der Gemeindebehörde, auch wenn sie nicht von einem geprüften Ortsbautechniker beraten wird, zu in nachstehenden Fällen des Art. 100:<sup>2)</sup>

Nr. 1 für die Errichtung, Erneuerung oder Veränderung von nicht feuergefährlich benützten offenen Schuppen (Art. 76), Göpelhäusern, Remisen und ähnlichen Schuppen (Art. 77 Abs. 1) wie auch von Feldscheuern und von Feimen (Art. 78), soweit diese Bauten nicht nach Art. 101 Nr. 1 ohne Genehmigung ausgeführt werden können;

Nr. 2 für die Einrichtung und Veränderung von Aborten und von Tür- und Lichtöffnungen, soweit diese nicht unter Art. 101 Nr. 2 fallen; für die Anbringung einer Brettervertäferung<sup>3)</sup> oder eines Schindelschirms<sup>3)</sup> im Sinne von Art. 73 Abs. 2 Satz 1 und Art. 74 Abs. 1, wenn in beiden Fällen der Abstand wenigstens das Aundert-halbfache der dort bezeichneten Maße beträgt; ferner für die Anlegung

und Veränderung von Erkern, Balkonen, Altanen, Galerien und Gängen, sowie von Ausgüssen, Treppen und Auffahrten, soweit diese Anlagen nicht an einer gegen die Ortsstraße gelegenen Gebäudeseite erstellt werden;

Nr. 3 a, soweit es sich um Feuerungseinrichtungen für häusliche Zwecke, sowie um kleinere Feuerungen für Werkstätten zc. handelt;

Nr. 3 b für die Herstellung und Veränderung von Treppen;

Nr. 3 f;

Nr. 4 mit Ausnahme der Errichtung, Erneuerung oder Veränderung von Stützmauern in Höhe von mehr als 2 Meter und von Einfriedigungen in der Nähe von gleichzeitig auszuführenden Gebäuden, deren Genehmigung nicht in die Zuständigkeit der Gemeindebehörde fällt;

Nr. 5, soweit diese Anlagen innerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans, aber abseits von öffentlichen Wegen und Gewässern, von Eisenbahnen und militärischen Befestigungen erstellt werden.

(3) In den Gemeinden, in denen bei Ausübung der Baupolizei die bleibende Mitwirkung eines Ortsbautechnikers (Art. 107) gesichert ist, der wenigstens die Prüfung als Bauwerkmeister erstanden hat, steht die Entscheidung über die Zulässigkeit sämtlicher Bauausführungen (Art. 102) der Gemeindebehörde zu mit Ausnahme der Herstellung neuer Gebäude mit Feuerungseinrichtungen an Ortsstraßen oder Bau-  
linien, an Landstraßen oder in der Nähe von Waldungen, Wasenplätzen, Eisenbahnlinien und öffentlichen Gewässern,<sup>4)</sup> sowie mit Ausnahme der  
Hebung<sup>5)</sup> oder Schiebung<sup>5)</sup> von Gebäuden und der Bauausführungen oder Abbrucharbeiten, deren Unterfügung nach Art. 97 Abs. 2 bis 7 und nach Art. 98 Abs. 1 in Frage steht.

(4) Wenn und solange dem geprüften Ortsbautechniker die Übernahme von Arbeiten auf dem Gebiete des Bauwesens für Privatpersonen sowie der Betrieb eines Bau- oder Baumaterialiengeschäfts und die entgeltliche Vermittlung von Geschäften oder Lieferungen für ein solches durch Gesetz oder Dienstanzweisung untersagt ist,<sup>6)</sup> erstreckt sich die Zuständigkeit der Gemeindebehörde auch auf die in Abs. 3 ausgenommenen Fälle, in Gemeinden dritter Klasse<sup>7)</sup> jedoch mit der Beschränkung auf

neue, mit Feuerungseinrichtungen versehene Gebäude an Baulinien oder an hergestellten Ortsstraßen.<sup>8)</sup>

Erläuterungen zu Art. 103.

1) Gemeinden dritter Klasse (s. Anm. 7) kommen hier nicht in Betracht.

2) Bisher kam — abgesehen von den anzeigefreien und den bloß anzeigepflichtigen (nicht erkenntnispflichtigen) Fällen — die Zuständigkeit der Gemeindebehörde zum Erlaß des „polizeilichen Erkenntnisses“ nur im Falle ihrer sachverständigen Beratung in Frage. (Vergl. Art. 81 der B.-D. von 1872.)

3) Hiefür war die nicht sachverständig beratene Gemeindebehörde seither nicht zuständig. (Vergl. Art. 77 bis 79, Art. 81 a. a. D.)

4) Im Gegensatz zur jetzigen Regelung waren seither gemäß Art. 81 Abs. 2 a. a. D. auch neue Gebäude in der Nähe von Friedhöfen der Zuständigkeit der Gemeindebehörde entzogen, selbst wenn diese letztere sachverständig beraten war.

5) Diese Ausnahme ist neu.

6) Die Vorschiebung von Familienangehörigen u. s. w. zur Umgehung des Gesetzes ist unzulässig. (Komm.-Ver. 1. R. 1909, S. 116 r.) Bezüglich des Oberamtsbaumeisters sind in Art. 108 Abs. 4 dieselben Erfordernisse aufgestellt.

7) Das sind Gemeinden mit nicht mehr als 1000 Einwohnern. Wegen der Folgen dieser Regelung hinsichtlich der Zuständigkeit vergl. oben Anm. 1, ferner Art. 9 Anm. 5, Art. 52 Anm. 1 und Art. 116 Anm. 3.

8) Damit ist für die Gemeindebehörden eine weitere Möglichkeit zur Ausdehnung ihrer Zuständigkeit neu geschaffen.

#### Art. 104.

Die Wahrnehmung der in Art. 103 den Gemeindebehörden zugewiesenen Obliegenheiten kommt dem Ortsvorsteher<sup>1)</sup> zu. An seine Stelle tritt der Gemeinderat, wenn Einwendungen gegen das Bauvorhaben von beteiligten Nachbarn erhoben sind oder Streit wegen einer Baulast besteht oder Meinungsverschiedenheiten zwischen dem Ortsvorsteher und dem Ortsbautechniker sich ergeben, ferner wenn es sich um eine in die Zuständigkeit der Gemeindebehörde fallende Befreiung (Art. 116 Abs. 2 und 3) handelt, sowie in allen Fällen, in denen der Ortsvorsteher Bedenken trägt, von sich aus Verfügung zu treffen (vergl. auch Art. 26 Abs. 3). In wichtigeren Fällen, die der Beschlussfassung des Gemeinderats unterliegen, ist der Ortsbautechniker in der Regel entweder zu den Verhandlungen des Gemeinderats mit beratenden

der Stimme zuzuziehen oder mit einem weiteren schriftlichen Gutachten (vergl. Art. 111 Abs. 1) zu beauftragen.

Erläuterung zu Art. 104.

<sup>1)</sup> Statt wie bisher dem Gemeinderat. An Stelle des Ortsvorstehers tritt nicht nur bei dessen Verhinderung dessen gesetzlicher Stellvertreter, sondern es kann auch im Rahmen des Art. 87 der Gemeinde-Ordnung ein besoldetes Gemeinderatsmitglied ständig mit der Vertretung des Ortsvorstehers in Baupolizeisachen betraut werden. (Begr. S. 209 I.)

#### Art. 105.

(1) Soweit nicht die Zuständigkeit der Gemeindebehörde begründet ist, steht die polizeiliche Entscheidung über die Zulässigkeit einer Bauausführung dem Oberamt<sup>1)</sup> zu (vergl. übrigens Art. 106). Dasselbe gilt von polizeilichen Verfügungen im Sinne von Art. 103 Abs. 1 Satz 2.

(2) An Stelle der sonst zuständigen Gemeindebehörde kommt die erforderliche polizeiliche Verfügung dem Oberamt und die baupolizeiliche Entscheidung dem Bezirksrat<sup>2)</sup> dann zu, wenn es sich um Bauten handelt, die von der Gemeinde selbst ausgeführt werden, und<sup>3)</sup> gegen die Einsprache eingelegt worden ist, sowie bei allen Bauten, gegen die eine beteiligte Reichs-,<sup>4)</sup> Staats-<sup>4)</sup> oder Gemeindebehörde<sup>4)</sup> Einwendungen erhoben hat (vergl. Art. 113 Abs. 1).

Erläuterungen zu Art. 105.

<sup>1)</sup> Die Zuständigkeit des Ministeriums des Innern als Baupolizeibehörde erster Instanz ist nunmehr in Wegfall gekommen. Sie hat seither gemäß § 2 Ziff. 11 der Königl. Verordnung vom 16. Dezember 1872 für die eigentümlichen Bauwerke des Art. 81 Abs. 2b der V.-D. von 1872, sowie gemäß § 2 Ziff. 12 a. a. D. in gewissem Umfang für Bauten im Stadtdirektionsbezirk Stuttgart bestanden.

<sup>2)</sup> Statt wie bisher gemäß § 61 Abs. 1 der Volkz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 der Regierungsbehörde.

<sup>3)</sup> Bisher genügte es zur Ausschließung der gemeindebehördlichen Zuständigkeit, wenn das betreffende Bauwesen von der Gemeinde unternommen wurde. Vergl. § 61 a. a. D.

<sup>4)</sup> Durch die von einer anderen Gemeindebehörde, einer Staats- oder Reichsbehörde erhobenen Einwendungen wurde seither die gemeindebehördliche Zuständigkeit nicht ausgeschlossen. Vergl. § 61 a. a. D.

#### Art. 106.

Wenn ein Baugesuch mit einem gleichzeitig anhängigen Gesuch um die Genehmigung der Errichtung oder Veränderung von Anlagen

der in §§ 16 und 24<sup>1)</sup> der Gewerbeordnung oder in Art. 31<sup>2)</sup> des Wassergesetzes erwähnten Art in Verbindung steht, hat die zur Genehmigung des letzteren Gesuches zuständige Behörde auch über das Baugesuch zu erkennen.<sup>3)</sup>

Erläuterungen zu Art. 106.

1) Über Hochbauten, die mit Dampfkesselanlagen (§ 24 der Gewerbeordnung) in notwendigem Zusammenhang stehen, entschied gemäß Ministerialerlaß vom 1. Nov. 1878 schon seither die Gewerbepolizeibehörde. Durch die Fassung des Art. 106 ist aber nunmehr die Zuständigkeit der Gewerbepolizeibehörden auch auf die übrigen Hochbauten derselben Fabrikanlage ausgedehnt. (Vergl. Komm.-Ber. 2. R. S. 349 r., 1. R. 1909, S. 118 l.) Siehe auch § 14 der Bekanntmachung des Reichskanzlers vom 5. August 1890, Reichsgesetzblatt S. 163 ff.

2) Für diese Wasserbenützungsanlagen war seither, abgesehen von Stauanlagen für Wassertriebwerke (§ 16 der Gewerbeordnung), Entsprechendes nicht bestimmt.

3) Art. 102 Abs. 2 findet auch hier Anwendung. (Komm.-Ber. 2. R. S. 349 r.)

#### Art. 107.

(1) Zur Beratung und Unterstützung der Gemeindebehörde bei Ausübung der Baupolizei ist in jeder Gemeinde ein tüchtiger und zuverlässiger Bauverständiger (Ortsbautechniker)<sup>1)</sup> aufzustellen, der in der Regel mindestens die Berechtigung zur Führung des Meistertitels als Maurer- oder Zimmermeister haben soll.

(2) Mehrere Gemeinden können sich eines und desselben Bauverständigen als Ortsbautechnikers bedienen. Auch kann mit Zustimmung des Bezirksrats als Ortsbautechniker oder als dessen Stellvertreter in einer oder mehreren Gemeinden des Oberamtsbezirks der Oberamtsbaumeister aufgestellt werden (Art. 108).<sup>2)</sup>

(3) Wenn der Ortsbautechniker mit dem Bauenden oder seinem Planverfertiger oder Baumeister in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum dritten Grad verwandt oder bis zum zweiten Grad verschwägert, oder wenn er oder seine Ehefrau bei dem Bauvorhaben persönlich beteiligt ist, muß für ihn ein geeigneter Stellvertreter berufen werden.<sup>3)</sup> Persönliche Beteiligung liegt jedenfalls dann vor, wenn der Ortsbautechniker der Planverfertiger, Baumeister oder Bauhandwerker des Bauenden ist.<sup>4)</sup>



(4) Auf die Ortsbautechniker finden die allgemeinen Bestimmungen über die Gemeindebeamten Anwendung.

Erläuterungen zu Art. 107.

1) Dieser tritt an die Stelle der mindestens dreigliedrigen Bauschau des Art. 83 der B.-D. von 1872.

2) Absatz 2 Satz 2 enthält eine wesentliche Neuerung.

3) Die Fälle, in denen der Ortsbautechniker von amtlicher Verrichtung ausgeschlossen ist, sind gegen früher vermehrt.

4) Fertigung einer Handskizze aus Anlaß unentgeltlicher Beratung begründet noch nicht persönliche Beteiligung als Planverfertiger. Vergl. Begr. S. 206 I., Komm.-Ber. 1 R. 1909, S. 118 r.

#### Art. 108.

(1) Zur Beratung und Unterstützung des Oberamts bei Ausübung der Baupolizei ist in jedem Oberamtsbezirk von der Amtsversammlung mindestens ein Bauverständiger (Oberamtsbaumeister) zu bestellen, der wenigstens die Prüfung als Bauwerkmeister erstanden haben muß. Seine Wahl unterliegt der Bestätigung des Ministeriums des Innern. Dieses bestellt auch die erforderlichen Bausachverständigen für die Stadtdirektion Stuttgart.<sup>1)</sup>

(2) Im Fall der Verhinderung des Oberamtsbaumeisters ist von dem Oberamt ein geeigneter Stellvertreter zu berufen. Dies hat insbesondere zu geschehen, wenn der Oberamtsbaumeister in einer Sache schon als Ortsbautechniker tätig gewesen ist und eine weitere technische Beratung des Oberamts geboten erscheint. Die Vorschriften des Art. 107 Abs. 3 finden entsprechende Anwendung.

(3) Hat der Ortsbautechniker, der sich in einer Bausache gutächtig geäußert hat, mindestens die Prüfung als Bauwerkmeister erstanden, so kann das Oberamt, auch wenn es in der Beschwerdeinstanz zu entscheiden hat, von der Einholung eines weiteren technischen Gutachtens Umgang nehmen.<sup>2)</sup>

(4) Der Oberamtsbaumeister darf Arbeiten<sup>3)</sup> auf dem Gebiete des Bauwesens für Privatpersonen nicht übernehmen,<sup>4)</sup> auch ist ihm der Betrieb eines Bau- oder Baumaterialiengeschäfts und die entgeltliche Vermittlung von Geschäften oder Lieferungen für ein solches untersagt.<sup>5)</sup> Ausnahmsweise kann dem Oberamtsbaumeister von dem Bezirksrat mit Genehmigung des Ministeriums des Innern die Anfertigung

von Plänen und Kostenvoranschlägen für Privatpersonen in solchen Bezirken widerruflich gestattet werden, wo es an anderen geeigneten Kräften fehlt, solange hieraus keinerlei Mißstände oder Nachteile für den Dienst entstehen.

(5) Auf den Oberamtsbaumeister finden die allgemeinen Bestimmungen über die Körperschaftsbeamten Anwendung.

(6) Im Verordnungsweg kann ein Rahmen für die Bemessung der den oberamtlichen Technikern zu gewährenden Gehalte vorgeschrieben werden. <sup>6)</sup>

Erläuterungen zu Art. 108.

1) Satz 1 und 2 des Abs. 1 entsprechen dem bisherigen Recht. (Vergl. Art. 84 Abs. 1 und 2 der B.-D. von 1872, § 65 der Vollz.-Verf. vom 23. Nov. 1882 und § 2 Ziff. 10 der Königl. Verordnung vom 16. Dez. 1872.) Satz 3 ist neu ins Gesetz aufgenommen, wird aber mit Rücksicht auf die nach Art. 103 Abs. 4 in Aussicht zu nehmende Gestaltung der Zuständigkeitsverhältnisse, sowie auch mit Rücksicht auf Art. 121 Abs. 1 von großer praktischer Bedeutung nicht sein. Vergl. Komm.-Ver. 1. R. 1909, S. 119 I.

2) Absatz 3 enthält eine neue, der Vereinfachung des Verfahrens dienende Vorschrift.

3) Entgeltliche oder unentgeltliche; jedoch erstreckt sich auch dieses Verbot nicht auf die in Num. 4 zu Art. 107 bezeichnete Tätigkeit.

4) Das Verbot ist nicht auf den Amtsbezirk beschränkt.

5) Ersatz für den hiernach entstehenden Ausfall an Beschäftigung und Einnahmen kann die Bestimmung in Art. 107 Abs. 2 Satz 2 bieten. Auch kann der Oberamtsbaumeister nach wie vor nebenamtlich die Funktionen des Oberfeuersehauers, des Schätzerobmanns der Gebäudebrandversicherungsanstalt, des Bezirksfeuerlöschinspektors und des Oberamtswegmeisters versehen. (Begr. S. 207 I.)

6) Zweck dieser Bestimmung ist die pekuniäre Sicherstellung der Oberamtsbaumeister. (Vergl. Prot. Verh. 2. R. S. 2847 ff., S. 6704 ff.)

#### Art. 109.

(1) Wenn bei einem Bau von ungewöhnlicher Ausdehnung oder Bauart die Prüfung des Bauvorhabens in Hinsicht auf ausreichende Festigkeit und Feuericherheit des Baues eine höhere Sachkenntnis erfordert, ist von der Baupolizeibehörde nötigenfalls das Gutachten besonderer Sachverständiger einzuholen. Ebenso ist, wenn bei einem Bau wichtige Fragen der Gesundheitspolizei in Betracht kommen, wie bei Krankenhäusern, Friedhofbauten, Schulhäusern, Strafanstalten und dergl., die

gutachtliche Äußerung eines ärztlichen Sachverständigen, in der Regel eines beamteten Arztes, oder einer Medizinalbehörde einzuziehen.

(2) Handelt es sich um Bauten, bei denen in erhöhtem Maße schönheitliche oder künstlerische Rücksichten zu wahren sind (vergl. namentlich Art. 97 und 98 Abs. 1), so sollen besondere, künstlerisch gebildete Sachverständige zugezogen werden.<sup>1)</sup>

Erläuterung zu Art. 109.

1) Art. 109 ist neu. Zulässigkeit näherer Bestimmung durch Verordnung; vergl. Art. 112.

#### Art. 110.

(1) Abgesehen von den Fällen des Art. 106 hat jeder, der ein nach Art. 102 einer baupolizeilichen Genehmigung unterliegendes Bauwesen unternehmen will, hievon unter Angabe<sup>1)</sup> des mit seiner Ausführung im ganzen beauftragten Baumeisters<sup>1)</sup> oder Bauhandwerkers<sup>1)</sup> dem Ortsvorsteher oder dem vom Gemeinderat an Stelle des Ortsvorstehers bezeichneten Beamten Anzeige zu machen und insoweit, als zur Beurteilung des Bauvorhabens Bauzeichnungen und Lagepläne nötig sind, solche, und zwar in der Regel in doppelter Ausfertigung, zu übergeben, auch da, wo ein Neubau in der Nähe der Eigentumsgrenze beabsichtigt ist, auf Verlangen<sup>2)</sup> der Baupolizeibehörde die Grundform desselben durch ausgesteckte Pfähle oder Bretter an Ort und Stelle darzustellen.

(2) In einfachen Fällen genügt es, wenn an Stelle der Bauzeichnungen und Lagepläne deutliche Handzeichnungen mit Einschrieb der erforderlichen Maßzahlen vorgelegt werden oder wenn der Ortsbautechniker bei der gutachtlichen Äußerung zum Baugefuch (Art. 111) selbst solche Handzeichnungen beifügt.<sup>3)</sup>

(3) Andererseits kann, wo es geboten erscheint, auch die Vorlegung eines durch Berechnung begründeten Nachweises ausreichender Sicherheit und bei gewerblichen Anlagen<sup>4)</sup> eine Beschreibung des Betriebs verlangt werden.<sup>5)</sup>

Erläuterungen zu Art. 110.

1) Gemäß Art. 3 des Reichsgesetzes vom 3. Jan. 1907 betreffend die Abänderung der Gewerbeordnung (Reichsgesetzblatt S. 3) können unzuverlässige, für die Ausführung eines Baues in Aussicht genomme Personen von der Verwaltungsbehörde zurückgewiesen werden.

2) Diese Fassung bedeutet eine Milde rung gegenüber dem bisherigen Recht. (Vergl. Art. 85 der B.-D. von 1872.)

3) Absatz 2 enthält eine der Beschleunigung und Verbilligung dienende Neuerung.

4) Insbesondere bei feuergefährlichen oder solchen gewerblichen Betrieben, die große Mengen Staub, Gase oder schädliche Abwasser erzeugen. (Begr. S. 208 r.)

5) Zulässigkeit näherer Bestimmung des Artikels durch Verordnung; vergl. Art. 112.

#### Art. 111.

(1) Über alle Bauten, die nach Art. 102 der Prüfung der Baupolizei behörde unterliegen, sind zunächst die beteiligten Nachbarn und Behörden zu vernehmen. Sodann hat sich der Ortsbautechniker<sup>1)</sup> gutächtiglich zu äußern, nachdem er nötigenfalls die Baustelle besichtigt hat. Sind Einwendungen erhoben worden, so hat der Ortsbautechniker oder der Ortsvorsteher,<sup>2)</sup> an des letzteren Stelle auch ein damit betrauter Gemeindebeamter, eine Erörterung mit den Beteiligten vorzunehmen und den Versuch einer Verständigung zu machen.

(2) Eine besondere Vernehmung der Beteiligten hat in der Regel zu unterbleiben, wenn ihre Zustimmung von dem Bauenden schriftlich beigebracht oder zu Protokoll der Baupolizei behörde erklärt wird, oder wenn innerhalb der den Beteiligten zur Besichtigung der Pläne bekanntgegebenen Frist bei der Ortsbehörde mit Gründen<sup>3)</sup> versehene Einsprachen nicht erhoben worden sind.<sup>4) 5)</sup>

#### Erläuterungen zu Art. 111.

1) An Stelle der seitherigen Ortsbauschau. Vergl. Art. 107 Anm. 1.

2) Das war seither lediglich Sache der Ortsbauschau. Vergl. Art. 86 der B.-D. von 1872.

3) Das Erfordernis der Begründung dient zur Abschneidung schikanöser Einsprachen. (Begr. S. 208 r., Komm.-Ver. 2. R. S. 353 r.)

4) Absatz 2 bringt eine der Beschleunigung und Vereinfachung dienende Neuerung.

5) Zulässigkeit näherer Bestimmung des Artikels durch Verordnung; vergl. Art. 112.

#### Art. 112.

Die Vorschriften in Art. 101 Abs. 2 und Art. 109 bis 111 können durch Verordnung näher bestimmt werden.

Art. 113.

(1) Einwendungen der beteiligten Nachbarn und Behörden, die die Einhaltung der baupolizeilichen Vorschriften oder die Wahrung sonstiger polizeilicher Rücksichten bezwecken, sind, wenn den Beteiligten ordnungsmäßig (Art. 111) Gelegenheit zur Wahrung ihrer Rechte und Interessen gegeben war, ausgeschlossen, sobald das Bauwesen endgültig (vergl. Art. 115) gestattet worden ist.

(2) Privatrechtliche Einwendungen, sowie Einwendungen, die sich auf einen nach gesetzlicher Vorschrift im Parteistreitverfahren vor den Verwaltungsgerichten geltend zu machenden öffentlich-rechtlichen Anspruch (vergl. Art. 10 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Dezember 1876) stützen, hemmen die baupolizeiliche Behandlung nicht; sie sind dann, wenn nicht eine Verständigung der Beteiligten erfolgt, zur richterlichen Entscheidung zu verweisen, der die Einstellung des polizeilich zugelassenen Bauwesens vorbehalten bleibt.

Art. 114.

(1) Alle Entscheidungen und Verfügungen der Behörden in Bau-sachen<sup>1)</sup> sind den Antragstellern und Bauenden, sowie den Beteiligten, die Einwendungen erhoben haben, zu eröffnen. Ein ablehnender Bescheid ist stets mit Gründen zu versehen.

(2) Im Fall der Genehmigung eines Bauwesens ist dem Bauenden eine Urkunde darüber mit den erforderlichen besonderen Vorschriften sowie eine amtlich beglaubigte Ausfertigung des Bauplans zu übergeben.

(3) Wenn die Baugenehmigung durch unrichtige Zeichnungen oder Angaben herbeigeführt worden ist, kann sie von der Behörde, die sie erteilt hat, jederzeit zurückgenommen werden.<sup>2)</sup>

Erläuterungen zu Art. 114.

1) Gemeint sind nur Entscheidungen in einzelnen Bau-sachen, wie sie gemäß Art. 102 bis 105, 116, 117 und 120 Abs. 2 bis 4 ergehen können. Ausgenommen sind alle Entscheidungen feuer-, gesundheits- oder straßen-polizeilicher Art. (Komm.-Ver. 1. R. 1909, S. 124 l.)

2) Für den in Absatz 3 geregelten Tatbestand ermangelte es bisher an einer ausdrücklichen gesetzlichen Bestimmung. Über die beschränkte Zulassung von Zwangsmaßregeln vergl. Art. 120 Abs. 3.

Art. 115.

(1) Gegen die Entscheidungen und Verfügungen der Gemeindebehörde, des Oberamts und des Bezirksrats<sup>1)</sup> in Bausachen<sup>2)</sup> ist das Rechtsmittel der Beschwerde bis zum Ministerium des Innern nach den Bestimmungen der Abs. 2 bis 4 zulässig.

(2) Für Beschwerden gegen Entscheidungen und Verfügungen der Gemeindebehörden ist das Oberamt, für Beschwerden gegen Entscheidungen und Verfügungen der dem Oberamt nach Art. 103 Abs. 4 gleichgestellten Gemeindebehörden in großen und mittleren Städten,<sup>3)</sup> des Oberamts oder des Bezirksrats das Ministerium des Innern zuständig.<sup>4)</sup>

(3) Die Beschwerde ist bei Verlust des Beschwerderechts binnen einer Woche nach Eröffnung der angefochtenen Entscheidung oder Verfügung bei der Behörde, die sie getroffen oder eröffnet hat, oder bei der zur Entscheidung über die Beschwerde zuständigen Behörde<sup>5)</sup> zu erheben.<sup>6)</sup> Diese kann zur Nachholung der Begründung der Beschwerde eine angemessene Frist unter der Androhung bestimmen, daß andernfalls nach Lage der Akten werde erkannt werden.

(4) Wer durch Naturereignisse oder andere unabwendbare Zufälle verhindert worden ist, die Beschwerdefrist einzuhalten, kann die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beanspruchen. Die Wiedereinsetzung muß innerhalb einer zweiwöchigen Frist beantragt werden. Die Frist beginnt mit dem Tage, an dem das Hindernis gehoben ist. Über das Gesuch um Wiedereinsetzung erkennt die zur Entscheidung über die Beschwerde zuständige Behörde.

(5) Die Frist zur Erhebung der Rechtsbeschwerde gegen die Entscheidung der obersten Verwaltungsbehörde in Bausachen beträgt zwei Wochen.<sup>7)</sup>

(6) Die Bestimmungen der Abs. 1 bis 4 gelten, soweit nichts anderes bestimmt ist, auch für Beschwerden gegen die Feststellung oder Aufhebung von Ortsbauplänen (Art. 7 bis 10), gegen die Verhängung oder Verlängerung einer Bausperre (Art. 13 Abs. 3) und gegen die Ablehnung eines die Aufnahme einer Privatstraße in einen Ortsbauplan bezweckenden Antrags (Art. 23 Abs. 1). In Fällen der Feststellung oder Aufhebung von Ortsbausatzungen und Ortsbauplänen (Art. 3 bis 10) kommt bei Rechtsbeschwerden die Bestimmung des Abs. 5 zur Anwendung.<sup>8)</sup>

(7) Kommt in Bausachen der Art. 106 zur Anwendung oder gründet sich — außer den Fällen des Abs. 6 — in anderen Sachen als Bausachen die Entscheidung oder Verfügung auf Vorschriften dieses Gesetzes, so verbleibt es in Betreff der Rechtsmittel bei den anderweit geltenden Bestimmungen.

Erläuterungen zu Art. 115.

1) Vergl. Art. 105 Absatz 2.

2) Vergl. Art. 114 Anm. 1.

3) Vergl. Art. 9 Anm. 1.

4) Damit ist die seither beobachtete grundsätzliche und allgemeine Überordnung des Oberamts über die Gemeindebehörde in Beschwerdefachen erheblich eingeschränkt. Vergl. jedoch Art. 7 Abs. 6.

5) Bei der zur Entscheidung über die Beschwerde zuständigen Behörde konnte gemäß Art. 79 Abs. 4 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 16. Dez. 1876 die Beschwerde seither nicht erhoben werden.

6) Die seither gemäß Art. 79 Abs. 3 a. a. D. vorgesehene Unterscheidung zwischen fünfzügiger Anmeldeungs- und fünfzehntägiger Ausführungsfrist fällt nunmehr weg.

7) Nicht mehr wie seither gemäß Art. 79 Abs. 8 a. a. D. fünfzehn Tage.

8) Für die Fälle der Verhängung oder Verlängerung einer Bausperre kommt die Rechtsbeschwerde nicht in Betracht, da hier das Ministerium des Innern gemäß Art. 13 Abs. 3 endgültig entscheidet. Für die Fälle des Art. 23 Abs. 1 vergl. Anm. 2 daselbst.

#### Art. 116.

- (1) Soweit Rücksichten auf die Allgemeinheit nicht entgegenstehen und dem Recht oder erheblichen Interessen Dritter kein Eintrag geschieht, kann das Ministerium des Innern Befreiung<sup>1)</sup> von den durch dieses Gesetz oder Verordnung unbedingte erteilten baupolizeilichen Vorschriften bewilligen, wenn ihre Durchführung im einzelnen Falle mit besonderer Härte verbunden wäre oder wenn sonst ein wichtiger Grund vorliegt.<sup>2)</sup>
- (2) Unter den gleichen Voraussetzungen können die Oberämter, die ihnen in der baupolizeilichen Zuständigkeit nach Art. 103 Abs. 4 gleichgestellten Gemeindebehörden<sup>3)</sup> und die gemäß Art. 105 Abs. 2 und Art. 106 zuständigen Behörden sowie in der Beschwerdeinstanz das Ministerium des Innern und in den Fällen des Art. 106 die Kreisregierungen Befreiung von den nur<sup>4)</sup> durch Ortsbaufassung unbedingte erteilten Vorschriften bewilligen. Hierzu bedarf es jedoch der Zustimmung des Gemeinderats, sofern er nicht selbst die Verfügung trifft (Art. 104).

(3) Die Befugnis zur Bewilligung von Befreiungen kann<sup>5)</sup> auch für einzelne Bestimmungen des Gesetzes und der Verordnung (vergl. Abs. 1) vom Ministerium des Innern unbeschadet der eigenen Ermächtigung zur Erteilung von Befreiungen in der Beschwerdeinstanz den in Abs. 2 Satz 1 genannten Behörden übertragen werden.<sup>6)</sup>

Erläuterungen zu Art. 116.

1) Gleichbedeutend mit der seitherigen Bezeichnung „Dispensation“.

2) Die Erteilung der Befreiung ist nicht mehr ausschließlich an die Voraussetzung des Art. 76 der B.-D. von 1872 gebunden, daß ein dringender Fall von besonderer Natur vorliegt.

3) Die Gemeinden 3. Klasse (mit nicht mehr als 1000 Einwohnern) kommen hier nicht in Betracht.

4) Ist die Vorschrift auch durch Gesetz oder Verordnung unbedingt erteilt, so ist auch gegenüber von Vorschriften der Ortsbauaufsicht allein das Ministerium des Innern Dispenisationsbehörde.

5) Und zwar widerruflich. (Begr. S. 198 r., 199 l.) In den Fällen des Absatz 3 ist die Zustimmung des Gemeinderats nicht erforderlich, wenn er nicht selbst die Verfügung trifft. (Vergl. Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 109 r.)

6) Die Absätze 2 und 3 enthalten neue sowohl der raschen Erledigung der Baugesuche, wie auch der Entlastung der Ministerialinstanz dienende Vorschriften. (Begr. S. 198 r.)

#### Art. 117.

(1) Wird ein für zulässig erkannter Bau binnen zwei Jahren, von dem Eintritte der Rechtskraft der baupolizeilichen Genehmigung an gerechnet, nicht in Angriff genommen,<sup>1)</sup> so tritt die Genehmigung außer Wirkung. Die Frist kann auf rechtzeitigen Antrag des Bauenden von der Behörde, welche die Genehmigung erteilt hat, um ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn erhebliche Gründe nicht entgegenstehen.<sup>2)</sup>

(2) Werden die Arbeiten an einem in Angriff genommenen Bau länger als zwei Jahre eingestellt, und werden durch das Liegenbleiben des Baues in unfertigem Zustand allgemeine Interessen verletzt, so kann die Behörde, welche die Genehmigung erteilt hat, sie ganz oder für den nicht ausgeführten Bauteil außer Wirkung setzen und die zur Herbeiführung eines geordneten Zustands nötigen Vorschriften erteilen.<sup>3)</sup>

Erläuterungen zu Art. 117.

1) Die bloße Freilegung oder Ebung des Bauplatzes bedeutet noch keine Inangriffnahme im Sinne des Art. 117. (Vergl. Begr. S. 210 l.)



<sup>2)</sup> Satz 2 enthält gegenüber Art. 91 der B.-D. von 1872 eine insbesondere mit Rücksicht auf länger dauernde Streiks gebotene Neuerung. (Komm.-Ber. 2. R. S. 358 r.)

<sup>3)</sup> Die in Absatz 2 vorgesehene Befugnis der Baupolizeibehörde ist neu.

Art. 118.

(1) Die Baupolizeibehörden haben darüber zu wachen, daß kein Bau ohne die erforderliche Genehmigung begonnen wird und daß bei der Ausführung der Bauten die baupolizeilichen Bestimmungen, sowie die genehmigten Baupläne und die erteilten besonderen Vorschriften eingehalten werden. Hierbei ist namentlich auch darauf zu achten, daß alle zu längerem Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume erst benützt werden, wenn sie genügend ausgetrocknet sind; Bestimmungen über die zur Sicherung einer genügenden Austrocknung der Gebäude einzuhaltenen Fristen können durch Ortsbaufassung oder, soweit eine solche nicht besteht, durch Verordnung getroffen werden.

(2) Die Beaufsichtigung der vorschriftsmäßigen Ausführung der Bauten liegt den Ortsbautechnikern<sup>1)</sup> oder besonders hiezu aufgestellten Sachverständigen<sup>1)</sup> ob. Dieselben haben auch die Einhaltung der zum Schutze der Bauarbeiter gegen Gefahren für Leben, Gesundheit und Sittlichkeit getroffenen Anordnungen (Art. 32) zu überwachen.

(3) Die Aufsicht über die Einhaltung der genehmigten Baulinien und Höhenlagen kann einem öffentlichen Feldmesser übertragen werden.<sup>2)</sup>

(4) Wo besondere Umstände es erfordern, insbesondere in den Fällen des Art. 90 Abs. 3 und des Art. 95, ist für eine von Zeit zu Zeit zu wiederholende Nachprüfung der getroffenen Einrichtungen durch geeignete Sachverständige Sorge zu tragen.

(5) Der Oberamtsbaumeister hat in dem Umfang der Abs. 2 und 3 die Oberaufsicht über alle Bauausführungen im Bezirk. Diese Oberaufsicht kommt in Wegfall, wenn entweder der Oberamtsbaumeister als Ortsbautechniker oder in Gemeinden mit oberamtlicher Zuständigkeit der geprüfte Ortsbautechniker die Bauausführungen beaufsichtigt.<sup>3)</sup> Die Überwachung der Tätigkeit der Oberamtsbaumeister, der Ortsbautechniker und besonderen Sachverständigen (Abs. 2) erfolgt durch einen oder mehrere vom Ministerium des Innern zu bestellende staatliche Aufsichtsbeamte.<sup>4)</sup> Diese haben sich in den einzelnen Bezirken über die vorschriftsmäßige Ausführung der Bauten regelmäßig zu vergewissern

und dabei insbesondere auch die Einhaltung der Anordnungen zum Schutze der Bauarbeiter (Abs. 2) zu überwachen.

(6) Nähere Bestimmungen über die Zahl und Art der vorzunehmenden Besichtigungen werden durch Verordnung und, soweit eine solche nicht besteht, durch Ortsbauaufsatzung getroffen.

Erläuterungen zu Art. 118.

1) Diese treten an die Stelle des seither gemäß Art. 83 Abs. 3, Art. 92 Abs. 1 der B.-O. von 1872 mit der Beaufsichtigung beauftragten bauverständigen Mitglieds der Bauschau.

2) Absatz 3 schafft die gesetzliche Grundlage für eine bisher schon verbreitete Übung. (Begr. S. 210 r.)

3) Die Bestimmung in Absatz 5 Satz 2 Halbsatz 2 ergibt sich aus dem Zweck der in Art. 103 getroffenen Regelung.

4) Die Vorschrift in Absatz 5 Satz 3 erscheint insbesondere mit Rücksicht darauf geboten, daß künftighin gemäß Abs. 5 Satz 2 die Oberaufsicht in der Bezirksinstanz häufig wegfällt.

#### Art. 119. 1)

(1) Soweit infolge lebhafter Bautätigkeit ein Bedürfnis besteht, sind in Gemeinden oder Oberamtsbezirken Bauaufseher, die in der Regel aus dem Bauarbeiterstande<sup>2)</sup> entnommen werden sollen, als Gehilfen des Ortsbautechnikers oder des Oberamtsbaumeisters<sup>3)</sup> zu bestellen. Die Bauaufseher sind hauptsächlich zur Überwachung der Sicherheit der Bauausführungen und Bauarbeiten berufen. Die Bestimmungen des Art. 107 Abs. 2 bis 4 und Art. 108 Abs. 5 finden auf diese Bauaufseher entsprechende Anwendung. Die zu Bauaufsehern bestellten bisherigen Bauarbeiter dürfen während der Dauer ihrer Anstellung nicht in einem Lohnverhältnis zu Privatpersonen stehen.

(2) Nähere Bestimmungen über die Aufgaben der Bauaufseher können durch Verordnung getroffen werden.

Erläuterungen zu Art. 119.

1) Art. 119 übernimmt die in § 2 der Verfügung des Ministeriums des Innern vom 16. Oktober 1902 (Reg.-Blatt S. 549) enthaltene Vorschrift ins Gesetz.

2) Es können auch z. B. frühere Poliere in Betracht kommen. (Komm.-Ber. 2. R. S. 359 I.)

3) Die Ausdehnung der Vorschrift auf die Oberaufsicht im Bezirk ist neu.

Art. 120.

(1) Verfehlungen gegen die baupolizeilichen Vorschriften (Art. 33) ziehen für die Bauherren, Baumeister und Bauhandwerker, soweit nicht die einschlägigen Bestimmungen des Strafgesetzbuchs Anwendung finden, Geldstrafe bis zu einhundertfünfzig Mark oder Haft nach sich. Die wegen Übertretung des gegenwärtigen Gesetzes sowie wegen Übertretung der feuerpolizeilichen Vorschriften überhaupt von den staatlichen Behörden erkannten Geldstrafen fallen dem Staat zu.<sup>1)</sup>

(2) Unabhängig von der Bestrafung<sup>2)</sup> hat die zuständige Baupolizeibehörde die zur Herstellung eines vorschriftsmäßigen Zustands erforderlichen Zwangsmaßregeln<sup>3)</sup> anzuordnen.

(3) Ist die Ausführung eines Bauwesens ohne Einholung einer baupolizeilichen Genehmigung (Art. 102) oder abweichend von dem genehmigten Bauplan unter Mißachtung von gebietenden allgemeinen oder den gesetzmäßig erteilten besonderen Vorschriften begonnen oder vollendet worden, so können die dauernde Unterlassung der Fortsetzung der begonnenen Bauausführung und die Abtragung des schon Ausgeführten von der Baupolizeibehörde nur angeordnet werden, wenn und soweit dies ohne unverhältnismäßige Schädigung des Bauenden oder seines Rechtsnachfolgers möglich ist oder durch erhebliche öffentliche oder private Interessen gefordert wird. Diese Bestimmung findet auch Anwendung, wenn die Baugenehmigung durch unrichtige Zeichnungen oder Angaben herbeigeführt worden ist (Art. 114 Abs. 3).

(4) Ist die Baugenehmigung von der zuständigen Baupolizeibehörde in Widerspruch mit gebietenden Rechtsnormen erteilt worden, so dürfen, vorausgesetzt daß hieran den Bauenden oder seinen Rechtsnachfolger keine Schuld trifft, die dauernde Unterlassung der Fortsetzung der begonnenen Bauausführung und die Abtragung des schon Ausgeführten nur aus dringenden Gründen des öffentlichen Interesses von dem Ministerium des Innern angeordnet werden.<sup>4)</sup>

Erläuterungen zu Art. 120.

1) Die erwähnten Geldstrafen wurden seither der Gebäudebrandversicherungskasse überwiesen; vergl. Art. 129 Abs. 3 Ziff. 1.

2) D. h. auch wenn etwa die Strafverfolgung verjährt ist oder der Täter wegen Unzurechnungsfähigkeit nicht verfolgt werden kann. (Begr. S. 211 l.)

<sup>3)</sup> In Betracht kommen Ungehorsamstrafen, aber auch Abbruch und ordnungsmäßige Herstellung auf Kosten des Bauherrn. (Vergl. Komm.-Ber. 2. R. S. 359 r.)

<sup>4)</sup> Die Absätze 3 und 4 enthalten eine seither nicht vorgesehene Milde rung des in Absatz 2 ausgesprochenen Grundsatzes.

#### Art. 121.

(1) Die Aufsicht über die Handhabung der Baupolizei kommt dem Oberamt,<sup>1)</sup> in der Stadt Stuttgart dem Ministerium des Innern zu.

(2) Die Oberaufsicht über die Handhabung der Baupolizei durch die Gemeinde- und Bezirksbehörden ist Sache des Ministeriums des Innern.<sup>2)</sup>

Erläuterungen zu Art. 121.

<sup>1)</sup> Entsprechend der in Art. 115 Abs. 2 vorgesehenen Regelung des Beschwerderechts kommen bei großen und mittleren Städten mit oberamtlicher Zuständigkeit nunmehr nur die von Amts wegen zu treffenden Anordnungen für die Ausübung des Aufsichtsrechts durch das Oberamt in Betracht.

<sup>2)</sup> Die unmittelbare Unterstellung der Stadt Stuttgart unter das Ministerium ist neu.

#### Art. 122.

In Bausachen werden gemäß den Bestimmungen des Allgemeinen Sportelgesetzes in der Fassung vom 28. Dezember 1899 (Reg.-Bl. S. 1334) die folgenden Sporteln für die Staatskasse erhoben:

1. für die Genehmigung eines Baues nach Maßgabe von Art. 102 Abs. 1 vergl. mit Art. 105 und 106, wenn in erster Instanz zuständig ist
  - a) das Oberamt oder der Bezirksrat in den Fällen des Art. 100 Nr. 1<sup>1)</sup> mit Ausnahme der in Art. 103 Abs. 2 Nr. 1 bezeichneten Bauten . . . . . 1 bis 50 *M.*,<sup>2)</sup>
  - b) die Kreisregierung (Art. 106) . . . . . 5 bis 100 *M.*,<sup>3)</sup>
2. für die wiederholte Genehmigung eines nach Nr. 1 sportelpflichtigen Baues, dessen frühere Genehmigung gemäß Art. 117 Abs. 1 außer Wirkung getreten ist, und für die Genehmigung von Änderungen an genehmigten Plänen solcher Bauten (Art. 102 Abs. 4) nicht mehr als die Hälfte der betreffenden Sportel;

3. für die Genehmigung der Anlage oder Änderung einer Privatstraße (Art. 23) . . . 10 bis 400 *M*.<sup>4)</sup>
4. für die Bewilligung der Befreiung von baupolizeilichen Vorschriften (Art. 116), wenn hiefür in erster Instanz zuständig ist
  - a) das Oberamt, der Bezirksrat oder die Kreisregierung . . . . . 5 bis 50 *M*,
  - b) das Ministerium des Innern . . . . . 10 bis 100 *M*;
5. in Fällen der Abweisung eines der in Nr. 1 bis 4 bezeichneten Gesuche nicht mehr als die Hälfte der betreffenden Sportel.<sup>5)</sup>

Erläuterungen zu Art. 122.

1) Die übrigen in Art. 100 aufgezählten Bauwesen waren seither größtenteils sportelfrei. Durch die Fassung der Ziff. 1a soll eine Erweiterung des Umfangs der sportelpflichtigen Bauten gegen bisher vermieden werden.

2) Seitheriger Rahmen bei oberamtlicher Genehmigung: 1 bis 25 Mark.

3) Seitheriges Maximum: 50 Mark. Das Ministerium des Innern ist jetzt in keinem Fall mehr Genehmigungsbehörde erster Instanz. Vergl. Art. 105 Anm. 1.

4) Seitheriges Maximum: 200 Mark.

5) Ziffer 5 ist neu.

#### Art. 123.

(1) Die Gemeinden<sup>1)</sup> können durch Ortsbauaufsatzung, soweit die Gemeindebehörde in Bausachen zuständig ist, die Erhebung von Gebühren für die Genehmigung eines Baues in den Fällen des Art. 100 Nr. 1 mit Ausnahme der in Art. 103 Abs. 2 Nr. 1 bezeichneten Bauten und für die Befreiung von baupolizeilichen Vorschriften festsetzen.

(2) Diese Gebühren dürfen in großen Städten die gemäß Art. 122 Nr. 1 b von der Kreisregierung und gemäß Art. 122 Nr. 4 b von dem Ministerium des Innern, in den übrigen Gemeinden die vom Oberamt und Bezirksrat anzusetzenden Sporteln nicht überschreiten, wobei die Bestimmung des Art. 122 Nr. 2 zur entsprechenden Anwendung kommt.

(3) Die allgemeinen Bestimmungen der Art. 1 bis 7 des Sportelgesetzes finden entsprechende Anwendung.<sup>2)</sup>

Erläuterungen zu Art. 123.

1) Die Verleihung der Befugnis zum Sportelansatz in Bausachen an die Gemeinden ist insbesondere im Hinblick auf ihre erweiterte baupolizeiliche Tätigkeit eine sachgemäße Neuerung.

<sup>2)</sup> Insbesondere tritt bezüglich der Niederschlagungsbefugnis die Gemeinde im Rahmen des Art. 123 an die Stelle des Staats. (Komm.-Ber. 2. R. S. 405 I.)

#### Art. 124.

(1) Die Kosten der erforderlichen Bauzeichnungen, Lagepläne, Augenscheine und Gutachten, sowie der örtlichen Kontrolle in Bausachen hat der Bauende<sup>1)</sup> zu tragen. Ausgenommen sind die Kosten für die Zuziehung besonderer, künstlerisch gebildeter Sachverständigen (Art. 109 Abs. 2). Durch unbegründete Einwendungen erwachsene Kosten können demjenigen auferlegt werden, der die Einwendungen erhoben hat.

(2) Die Kosten der Besichtigungen durch den Oberamtsbaumeister (vergl. Art. 118 Abs. 5 und 6) und seine Gehilfen (Art. 119) trägt die Amtskörperschaft. Die Begutachtung der Baugesuche durch den Oberamtsbaumeister erfolgt kostenlos.<sup>2)</sup>

(3) Die Bemessung der Gebühren für die Begutachtung der Baugesuche durch die Ortsbautechniker sowie für die örtliche Kontrolle bleibt dem Verwaltungswege vorbehalten.<sup>3)</sup>

(4) Den Aufwand auf die Anfertigung von Ortsbauplänen und die Feststellung von Baulinien samt Höhenlagen hat die Gemeinde zu tragen. Erfolgt die Bestimmung einer Baulinie auf den Antrag<sup>4)</sup> und im Interesse eines Bauenden, so können diesem die durch ihn veranlaßten Kosten ganz oder teilweise auferlegt werden.

#### Erläuterungen zu Art. 124.

<sup>1)</sup> Dieser kann seinerseits Rückgriff nehmen, falls ihm gegenüber ein Dritter zur Erstattung der erwähnten Kosten verpflichtet ist. Vergl. dagegen Art. 94 Abs. 2 der B.-D. von 1872.

<sup>2)</sup> Dies bezieht sich nicht auf die Fälle, in denen der Oberamtsbaumeister als Ortsbautechniker (Art. 107 Abs. 2) Baugesuche begutachtet. (Komm.-Ber. 1. R. 1909, S. 131 r.)

<sup>3)</sup> Entspricht der Vorschrift in Art. 105 Abs. 3 der Gemeindeordnung und Art. 60 Abs. 2 der Bezirksordnung.

<sup>4)</sup> Vergl. Art. 7 Abs. 4 Satz 2.

## Sechster Abschnitt.

### Schlußbestimmungen.

#### Art. 125.

(1) Unter ländlichen Orten<sup>1)</sup> sind solche Orte und Ortsteile verstanden, in denen der landwirtschaftliche Betrieb vorherrscht.

(2) Ob ein Ort oder Ortsteil ländlich ist oder ob er diese Eigenschaft verloren hat, ist, soweit nicht die Ortsbaufassung darüber Bestimmung trifft, von dem Bezirksrat festzustellen. Ebenso stellt der Bezirksrat<sup>2)</sup> fest, ob in ländlichen Orten und Ortsteilen durch die herkömmliche oder durch Ortsbaufassung vorgeschriebene weiträumige Bauweise Gewähr für genügenden Licht- und Luftzutritt besteht.<sup>3)</sup> Gegen den Beschluß des Bezirksrats steht namentlich dem Gemeinderat die Beschwerde an das Ministerium des Innern nach Art. 115 Abs. 3 und 4 zu. Nähere Bestimmungen können durch Verordnung getroffen werden.

Erläuterungen zu Art. 125.

1) Vergl. z. B. Art. 7 Abs. 4 Satz 3, 40 Abs. 2, 41 Abs. 3, 42 Abs. 2, 91 Abs. 2.

2) Über das Bestehen eines vorherrschend landwirtschaftlichen Betriebs entschied bisher gemäß §§ 1 Ziff. 4, 2 Ziff. 7 der Königl. Verordnung vom 16. Dez. 1872 in Orten bis zu 2500 Einwohnern regelmäßig das Oberamt, sonst das Ministerium des Innern.

3) Vergl. Art. 45 Abs. 4, 53 Abs. 6.

#### Art. 126.

Durch Verordnung können im Rahmen dieses Gesetzes Vorschriften über die Vornahme der Eröffnungen und Ladungen sowie über die Form der Bekanntmachungen erlassen werden.

#### Art. 127.

Für die Berechnung der in dem gegenwärtigen Gesetz vorgesehenen Fristen sind die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs maßgebend.<sup>1)</sup>

Erläuterung zu Art. 127.

1) Entspricht Art. 257 der Gemeindeordnung und Art. 99 der Bezirksordnung. Vergl. B. G. B. §§ 186 bis 193.

Art. 128.

Soweit nach den Bestimmungen dieses Gesetzes der Bezirksrat zur Beratung und Beschlußfassung berufen ist,<sup>1)</sup> sind hievon solche Mitglieder auszuschließen, die schon bei der Beschlußfassung über den gleichen Gegenstand in der Gemeinde tätig<sup>2)</sup> gewesen sind.

Erläuterungen zu Art. 128.

1) Es macht keinen Unterschied, ob der Bezirksrat in erster oder in der Beschwerdeinstanz zu entscheiden hat. Vergl. Art. 9 Abs. 1, 13 Abs. 3, 23 Abs. 1, 34 Abs. 5, 43 Abs. 2, 93 Abs. 3 Satz 2, 105 Abs. 2.

2) Ausgeschlossen ist auch der Ortsbautechniker, falls er beratend bei der Beschlußfassung in der Gemeindeinstanz mitgewirkt hat. (Komm.-Ver. 2. R. S. 405 r.)

Art. 129.

(1) Gegenwärtiges Gesetz tritt mit dem 1. Juli 1911 an die Stelle der Neuen Allgemeinen Bauordnung vom 6. Oktober 1872 (Reg.-Bl. S. 305). Die Bestimmungen der Art. 7 Abs. 4 Satz 2 und 3<sup>1)</sup> und Art. 16<sup>1)</sup> dieses Gesetzes treten mit dem Tag der Verkündung<sup>2)</sup> des Gesetzes in Kraft.

(2) Mit dem 1. Juli 1911 treten alle mit diesem Gesetz in Widerspruch stehenden gesetzlichen Bestimmungen und Ortsbauordnungen außer Wirkung.

(3) Insbesondere werden durch dasselbe

1. aufgehoben:

Art. 50 des Gebäudebrandversicherungsgesetzes vom 14. März 1853 (Reg.-Bl. S. 79), insofern als daselbst bestimmt ist, daß die wegen Übertretung der feuer- und baupolizeilichen Vorschriften erkannten Geldstrafen der Gebäudebrandversicherungskasse überwiesen werden, Art. 2 Ziff. 5 und Art. 79 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege von 16. Dezember 1876 und Art. 246 Abs. 2 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch vom 28. Juli 1899, ferner Art. 9 des Tarifs zum Allgemeinen Sportelgesetz in der Fassung vom 28. Dezember 1899;

2. abgeändert:

Art. 60 Abs. 1 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, Art. 13 und 46 Ziff. 3 des Gesetzes über die Zwangsent-



eignung von Grundstücken u. s. f. vom 20. Dezember 1888 und Art. 210 des Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch;

3. ergänzt:

Art. 10 und 13 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege, Art. 2, 23, 38, 39 und 46 Ziff. 3 des Gesetzes über die Zwangsent eignung von Grundstücken, sowie Art. 42 und 45 Abs. 3 der Bezirksordnung vom 28. Juli 1906.

(4) Soweit sonst in Gesetzen oder anderen allgemeinen Vorschriften auf Bestimmungen der Neuen Allgemeinen Bauordnung vom 6. Oktober 1872 verwiesen ist, treten die entsprechenden Bestimmungen des gegenwärtigen Gesetzes an ihre Stelle.

Erläuterungen zu Art. 129.

1) Das sind die Erleichterungen bezüglich der Unterlassung der Feststellung von Baulinien und der Eintritt der Bauperre nach Feststellung der Zulässigkeit der Zwangsent eignung für ein bestimmtes Unternehmen.

2) Dies ist für Stuttgart der 8. August 1910, für die übrigen Gemeinden des Landes der Tag, an dem das den Gesetzestext enthaltende Regierungsblatt daselbst eingetroffen ist.

Unsere sämtlichen Ministerien sind mit der Vollziehung dieses Gesetzes beauftragt.

Gegeben Schloß Friedrichshafen, den 28. Juli 1910.

**Wilhelm.**

Weizsäcker. Bischof. Fleischhauer. Schmidlin. Geßler.



# Alphabetisches Sachregister.

(Die Zahlen bedeuten die Seiten.)

## A.

- Abbruch** von Gebäuden 7 —, Zwangsenteignung zum Zweck des A. 26 —, Schutzmaßregeln beim A. von Bauten 31.
- Abbrucharbeiten**, inwieweit genehmigungspflichtig 93 —, an oder in der Nähe von Baudenkmalen 87, 96, 98, 101.
- Abfallröhren**, Beschaffenheit 44 —, Anbringung genehmigungsfrei 95.
- Abfallstoffe**, Sammelbehälter für A. 44 —, Eigentum an A. 45.
- Abgrabung**, Verbot der A. 12.
- Ablaströhren** 41.
- Abortbauten**, selbständige 44.
- Aborte**, Herstellung 44 —, Abstand 74 —, Genehmigungspflicht 93 —, Zuständigkeit zur Genehmigung 98.
- Abortgruben**, Einrichtung 45.
- Abscheidung** von Wohn- und Scheuerräumen 80.
- Abstandsfläche** zwischen den Gebäuden, Überbauung 60.
- Abtragung** des schon Ausgeführten bei Bauten 113.
- Abwasser**, dessen Ableitung 20, 21, 41, 43.
- Abweisung** eines Gesuchs, Sportelsatz 115.
- Altane**, Abstand 74 —, Sicherheitsvorrichtungen 84 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.
- Amtskörperschaft**, Tragung der Beschäftigungskosten durch die A. 116.
- Amtsversammlung**, Zuständigkeit zur Bestellung des Oberamtsbaumeisters 103.
- Aubau** von Schuppen und unbedeutenden Gebäuden 76.
- Aubauten**, unselbständige, Begriff 76.
- Angaben**, unrichtige, Herbeiführung der Baugenehmigung durch solche 107, 113.
- Anlagen**, Beschränkungen gewisser lästiger und gefährlicher A. 61.
- Anstand**, Schutz des A. 31.
- Anstrich**, schützender 70, 74, 78, 80.
- Anzeigepflicht** bei Bauausführungen an oder in der Nähe von Baudenkmalen 96 —, Zulassung der

- Festsetzung einer A. für andere Bauten** 96.
- Arbeitsgelasse** ganz oder zum Teil unter der Erdoberfläche 85 —, Umwandlung von Räumen zu A. 93.
- Arbeitsräume**, freizulassende Fläche bei Anlegung von A. nach der Rückseite 56 —, Genehmigung bei Schaffung von 93.
- Arzt**, Gutachten eines beamteten A. 105.
- Aufbauten**, über die Dachfläche hervortretende 77 —, für stehende Dachfenster, inwieweit genehmigungsfrei 95.
- Aufenthaltsräume**, Begriff 51 —, Herstellung von A. in genügender Größe 66 —, Schutz gegen Eindringen von Hochwasser 63 —, Austrocknung 111.
- Auffahrten**, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung von A. 99.
- Auffüllung**, Verbot der A. 12.
- Aufschlagen** von Toren, Türen, Läden 33.
- Aufschriften**, Anbringung von A. 89.
- Aufsichtsbeamte**, staatliche 111.
- Aufwand** auf die Anfertigung von Ortsbauplänen 116.
- Aufzüge** in festen Führungen, Genehmigungspflicht 92.
- Aufzugschächte**, Wahrung der Feuer-sicherheit 79.
- Augenschein**, Kostentragung 116.
- Ausbesserungen**, unbedeutende 96.
- Ausführung** von Bauten, Schutzmaßregeln hierbei 31.
- Ausgänge** auf flache Dächer genehmigungsfrei 95.
- Ausgüsse**, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung von A. 99.
- Außenseiten** der Gebäude, Stellung 47 —, ohne geschlossene Wände 71 —, bei Dachaufbauten und dergl. 77, 78 —, gefälliges Äußere 89.
- Außenwände**, Herstellung als Brandmauern 66 —, massive Umfassungswände 69 —, Fachwerkswand ohne Öffnungen 68 —, aus Holzfachwerk 70, 73 —, als Blockwände 70.

### B.

- Bach- oder Flußbett**, Heranziehung der Eigentümer zu den Kosten der Verlegung eines solchen 24.
- Balkenfächer**, Verschluß 79.
- Balkone**, Hervortreten über Umfassungswände 59 —, Abstand 74 —, Sicherheitsvorrichtungen 84 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.
- Bauarbeiten** am Äußeren der Gebäude 95 —, gefahrlose Ausführung 66 —, Sicherheit der B. 112.

**Bauarbeiter**, Schutzbestimmungen 112.

**Bauart**, feuersichere 79, 82 —, strengere Vorschriften hinsichtlich der B. 85.

**Bauaufseher**, Bestellung, Stellvertretung 112.

**Bauausführungen**, am Aeußeren der Gebäude 92 —, im Inneren der Gebäude 92, 96 —, an oder in der Nähe von Baudenkmalen 96, 98, 99, 101 —, Untersagung von solchen 86, 88.

**Baudenkmale**, Erhaltung der B. 86 —, Beeinträchtigung der Erscheinung von B. 89.

**Bauen** außerhalb des Ortsbauplans und des geschlossenen Wohnbezirks 64.

**Bauender**, Verwandtschaft des Ortsbautechnikers mit dem B. 102.

**Baugenehmigung**, Verweigerung der B. 28 —, Herbeiführung durch unrichtige Zeichnungen oder Angaben 107, 113.

**Baugesuch**, Entscheidung auf ein B. 97 —, kostenlose Begutachtung der B. durch den Oberamtsbaumeister 116.

**Baugrenzen** 64 —, Begriff 10.

**Baugruben**, inwieweit genehmigungspflichtig 93.

**Bauhandwerker**, Verpflichtung zur Einhaltung der baupolizeilichen

Bestimmungen 31, 32 —, strafrechtliche Verantwortung 113.

**Bauherr**, Verpflichtung zur Einhaltung der baupolizeilichen Bestimmungen 31, 32 —, strafrechtliche Verantwortung 113.

**Baufkunst**, Verpflichtung zur Einhaltung der Regeln der B. 32.

**Baulast**, Übernahme freizulassender Flächen durch B. auf anstoßende Grundstücke 58 —, Sicherung des Abstandes zwischen Gebäuden durch B. 76 —, Eintrag ins Baulastenbuch 89.

**Baulastenbuch** 89.

**Baulinien**, Feststellung einzelner 5 —, von beschränkter Ausdehnung 7, 9 —, Verlängerung bestehender 8 —, als Grenze für Bauten 32 —, Zurückstellung hinter die B. 32 —, Aufsicht über Einhaltung der B. 111.

**Baumeister**, Verpflichtung zur Einhaltung der baupolizeilichen Bestimmungen 31, 32 —, strafrechtliche Verantwortung 113 —, Verwandtschaft des Ortsbautechnikers mit dem B. 102 —, Angabe des B. 105.

**Bauplan**, Übergabe einer beglaubigten Ausfertigung des B. 107.

**Baurecht** 1.

**Bausperre**, Verhängung 11 —, Verlängerung 11 —, Wiederaufhebung 11, 12 —, Beschwerde

- gegen Verhängung oder Verlängerung 108.
- Baustoffe**, Beschaffenheit 66 —, unbrennbare 78.
- Baustraßen**, Begriff 6.
- Bauteile**, Hervortreten über die Baulinie 32, 33.
- Bauten**, im Sinne der B.=D. 29 —, auf beschränkte Zeit 29 —, bestehende 30 —, Abstand von B. an öffentlichen Wegen außerhalb Gtters 63 —, Untersagung von B. innerhalb des Hochwassergebietes 63 —, B. von eigenartiger Beschaffenheit 85 —, Erhaltung künstlerisch oder geschichtlich wertvoller B. 9 —, B. zur Aufbewahrung von Sprengstoffen 85 —, einstockige B., inwiefern genehmigungsfrei 95.
- Bauweise**, Bestimmungen über offene oder geschlossene B. 59 —, weiträumige B. 51, 117.
- Bauwerkmeister**, Prüfung als B. 99, 103.
- Bauwesen**, Verbot der Errichtung von B. nach Einleitung des Zwangseignungsverfahrens 16 —, Ausführung ohne baupolizeiliche Genehmigung 113.
- Beaufsichtigung** der vorschriftsmäßigen Ausführung der Bauten 111.
- Befreiung** von baupolizeilichen Vorschriften 109, Zuständigkeit 109, 110, Sporteln 115.
- Begutachtung** der Baugesuche durch den Oberamtsbaumeister kostenlos 116.
- Bekanntmachung**, öffentliche, von Ortsbauauszügen 4 —, von Ortsbauplänen 6, 7 —, der Bausperre 11 —, Form der B. 117.
- Beleuchtungseinrichtungen**, Rücksichten auf Gesundheit, Sicherheit und Feuergefährlichkeit bei B. 83.
- Beschaffenheit**, natürliche, Sicherung der Einhaltung des vorgeschriebenen Abstandes vermöge derselben 77.
- Beschwerden** gegen Entscheidungen und Verfügungen in Bau Sachen 108 —, gegen den Ortsbauplan 8, 9 —, gegen die Bausperre 12 —, bei Zwangseignung 14 —, gegen Ablehnung des Antrags auf den Erwerb zur selbständigen Bebauung ungeeigneter Grundstücke 27 —, gegen Anordnungen des Ortsvorstehers bei Ortsbauplanfeststellung 6 —, gegen straßenpolizeiliche Auflagen 33, 46, 47.
- Beschwerderecht** der Gemeinde 12 — des Gemeinderats 4, 9, 28, 64, 117.
- Betriebsstätten**, gewerbliche, Zulassung strengerer Vorschriften bei solchen 86.
- Bezirksrat**, Genehmigung von Ortsbauplänen durch den B. 7 —,

Anhörung bei der Zwangsenteignung 26, 27 —, Zuständigkeit zur baupolizeilichen Genehmigung 101, zur Gestattung der Übernahme von Privatarbeiten durch den Oberamtsbaumeister 103, zur Erteilung von Befreiungen 109, zur Feststellung, ob ein Ort ländlich ist 117 —, Zustimmung zur Bestellung des Oberamtsbaumeisters als Ortsbautechniker 102 —, Verhinderung von Mitgliedern des B. an der Teilnahme bei der Beratung und Beschlussfassung 118.

**Blitzableiter**, Anbringung von B. 82 —, inwieweit genehmigungsfrei 96.

**Blockwände** 70.

**Brandmauern** im allgemeinen 66 —, ohne Öffnungen 57 —, Schuppen ohne B. 72 —, Sicherung der Abscheidung der Gebäude durch B. 76 —, B. für größere Gebäude im Innern 79.

**Bretter**, Darstellung der Grundform von Neubauten durch B. 105.

**Brettervertäferungen** auf ausgemauerten Fachwerkswänden 70, 73, auf unausgemauerten Fachwerkswänden 71, 73 —, Zulässigkeit ermäßigten Abstands 75, 76 —, inwieweit genehmigungsfrei 95 —, Zuständigkeit der Ge-

meindebehörde zur Genehmigung 98.

**Brücken** als Bauten im Sinn der B.=D. 29.

**Brunnen**, Bauten im Sinn der B.=D. 29 —, Verunreinigung durch Fauche u. s. w. 46 —, inwieweit genehmigungspflichtig 93 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.

### C.

**Chaussierung**, Kosten der Ch. als Maßstab für die Anliegerbeiträge 23.

### D.

**Dachboden** bei offenen Schuppen 72.

**Dachdeckung**, feuer sichere 77.

**Dächer**, Schutzvorrichtungen an D. 78.

**Dachfenster**, Nichtberücksichtigung bei Bemessung der Gebäudehöhe 35 —, stehende 77 —, Anbringung liegender genehmigungsfrei 95 —, Aufbauten für stehende D., inwieweit genehmigungsfrei 95.

**Dachflächen**, Herstellung oder Veränderung feuer sicherer D. genehmigungsfrei 95.

**Dachraum**, Zusammenhang von Anbauten mit dem Hauptgebäude im D. 76 —, Wohn-, Schlaf-

- und Arbeitsgelasse im D. 85, unbenützter D. 83.
- Dachrinnen**, Anbringung von D. genehmigungsfrei 95.
- Dachvorsprung**, Berechnung der Gebäudeabstände nach dem D. 67, 73 —, hölzerne oder sonst brennbare D. 78.
- Dachwohnungen** 85.
- Damm**, Entfernung von einer auf einem D. liegenden Eisenbahn 62.
- Dämme**, Beziehung der Eigentümer zu ihren Kosten 24.
- Dampf**, Heizung mit zugeleitetem D. 83.
- Dämpfe**, Belästigung durch D. 61.
- Decken**, feuersichere 79.
- Deckenbalken**, Hohlräume zwischen den D. 82.
- Denkmalverzeichnis** 87.
- Dohlen**, deren Benützung 19, 20 —, Beiträge zu den Kosten ihrer Herstellung 20.
- Düngerstätten**, Anlegung 45 —, inwieweit genehmigungspflichtig 93 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.
- Durchfahrt** für Feuerlösch- und Rettungsgeräte 56 —, Genehmigungspflicht bei Veränderung derselben 93.
- Durchgang**, Herstellung eines D. bei Vorder- und Hintergebäuden 56, 57 —, Genehmigungspflicht bei Veränderung desselben 93.
- E.**
- Eckgebäude**, Berechnung der Höhe 35 —, Ermäßigung der Flächenregel bei E. 48.
- Eigenartige Beschaffenheit**, Bauten von e. B. 85.
- Eigentum**, Schutz des E. 85 —, Sicherung des fremden E. 31.
- Einfriedigungen**, Zulässigkeit von Bestimmungen über E. 10, 65 —, Ersatz des auf sie gemachten Aufwands 10 —, feste E. 5 —, E. von Grundflächen, die in ortsbauplanmäßig festgestellte Ortsstraßen fallen 12 —, inwieweit genehmigungspflichtig 93, 96 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.
- Einfriedigungsmauern**, inwieweit genehmigungspflichtig 93, 96.
- Einfriedigungssteile**, Hervortreten über die Vorgarten- und Vorplatzlinie 33.
- Einlage**, gegen rasche Weiterverbreitung des Feuers schützende E. 82.
- Einrichtungen**, bestehende, Anwendung der seitherigen haupolizeilichen Vorschriften auf solche 30 —, Abänderung bestehender 46.
- Einstellung** des Bauwesens durch richterliche Entscheidung 107 —,

**E.** der Bauarbeiten seitens des Bauenden 110.

**Einwendungen** gegen Ortsbau-  
satzungen 3, 4 —, gegen Orts-  
baupläne 7 —, gegen Baugesuche  
im allgemeinen 106 —, privat-  
rechtliche und verwaltungsgericht-  
lich geltend zu machende E. 107  
—, Kosten unbegründeter E. 116.

**Einzelwohnplätze**, Milderungen und  
Ausnahmen für E. 41, 44, 45,  
47, 51, 57, 82.

**Eisenbahnen**, Abstand mit Ge-  
bäuden von E. 62.

**Entlüftung**, Vorrichtungen zur  
E. 43.

**Entschädigung** für Beschränkung  
in Bebauung oder Benützung  
der Grundstücke 28.

**Entscheidungen** in Bau-sachen 97,  
98, 100, 101, 107, 108.

**Erker**, Hervortreten über die Um-  
fassungswände 59 —, Zuständig-  
keit der Gemeindebehörde zur  
Genehmigung 99.

**Erneuerung** von bestehenden Bau-  
ten 17 —, E. von Gebäuden  
in alten, enggebauten Ortsteilen  
51, 57.

**Eröffnungen** von Entscheidungen  
und Verfügungen in Bau-sachen  
107 —, Vorschriften über E.  
117.

**Erfassungsanspruch** des Grundeigen-  
tümers gegen die Gemeinde  
21, 22.

**Erschütterungen**, Belästigungen  
durch E. 61 —, E. der Ge-  
bäude durch gewerbliche Be-  
triebsstätten 86.

### F.

**Fabrikgebäude** 82, 84.

**Fachwerkswände**, an Stelle der  
Brandmauer 68 —, ausge-  
mauerte 76, 80 —, Bretterver-  
täfierung oder Schindelschirme  
auf ausgemauerten F. 70, auf  
unausgemauerten F. 71.

**Fahrbahn**, Kosten der erstmaligen  
Befestigung 23.

**Feimen**, Abstand 73 —, Dach-  
deckung 77 —, inwieweit geneh-  
migungsfrei 95 —, Zuständig-  
keit der Gemeindebehörde zur  
Genehmigung 98.

**Feldhäuschen**, inwieweit geneh-  
migungsfrei 95.

**Feldmesser**, öffentlicher, als Auf-  
sichtsbeamter 111.

**Feldschenern**, inwieweit geneh-  
migungsfrei 95 —, Zuständigkeit  
der Gemeindebehörde zur Ge-  
migung 98.

**Fenster**, Anbringung von F. 78 —,  
an bestehenden Öffnungen ge-  
nehmigungsfrei 95.

**Feuer-gassen**, öffentliche, Aufnahme  
in den Ortsbauplan 6.

**Feuerlöschzwecke**, Freihaltung einer  
ausreichenden Fläche an der  
Rückseite der Gebäude für F. 56.



**Feuerschutzeinrichtungen**, besondere 82.

**Feuersgefähr**, 70, 79, 80, 83, besondere *F.* 75.

**Feuersicherheit**, 71, 72, 75 —, Verbesserungen für die *F.* 36, 51.

**Feuerungseinrichtungen**, Herstellung 83 —, Genehmigungspflicht 92 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.

**Feuerwände** 83.

**Firshöhe** 72, 73.

**Flügelbauten**, Zulässigkeit von Bestimmungen über *Fl.* 59.

**Flußbett**, Heranziehung der Eigentümer zu den Kosten der Verlegung eines solchen 24.

**Flüssigkeiten**, übelriechende, ekelhafte oder schädliche 19, 43.

**Freitreppen** 33.

**Friedhofbauten**, gutachtliche Auserkung bei *F.* 104, 105.

**Friedhöfe**, deren Erhaltung 9 —, Abstand mit Bauten und Brunnen von *F.* 64.

**Fristen**, Berechnung 117.

**Jugendeckung**, dichte, bei Brettervertäferungen und Schindelschirmen 70.

**Futter**, kein besonders feuergefährlicher Stoff 82.

**G.**

**Galerien**, Abstand 74 —, Sicherheitsvorrichtungen 84 —, Zu-

ständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.

**Gänge**, Abstand 74 —, Sicherheitsvorrichtungen 84 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.

**Garben**, keine besonders feuergefährlichen Stoffe 82.

**Gartenhäuschen**, Ausnahmen bezüglich der Anbringung von Einlagen in den Hohlräumen zwischen den Deckenbalken 82 —, inwieweit genehmigungsfrei 95.

**Gase**, Belästigungen durch *G.* 61.

**Gasherd**, Aufstellung ist genehmigungsfrei 92.

**Gasleitungen**, inwieweit genehmigungsfrei 96.

**Gasofen**, Aufstellung ist genehmigungsfrei 92.

**Gasthöfe**, Errichtung von *G.* 84.

**Gebäude**, Bauten im Sinn der *B.-D.* 29 —, Höhe 34, 35 —, Wiederherstellung künstlerisch oder geschichtlich wertvoller *G.* 36 —, Abstand von Eisenbahnen 62 —, unbedeutende *G.* 73, 75, inwieweit genehmigungsfrei 95 —, größere *G.* 79 —, besonders hohe *G.* 84.

**Gebühren** für Genehmigung eines Baues durch die Gemeinde 115.

**Gewege**, öffentliche, Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung 25.

- Geldstrafen**, Anfall an den Staat 113.
- Gemeinde**, Beschwerderecht der G. 12 —, Enteignungsrecht der G. 13, 14 —, Erhebung von Gebühren durch die G. 115.
- Gemeindebehörde**, Zuständigkeit zu baupolizeilichen Entscheidungen 98, zur Bewilligung von Befreiungen 109.
- Gemeindefollegien**, Zuständigkeit zur Beschlußfassung über Ortsbausaftungen 2, 3, über Ortsbaupläne 5, 6 —, Zuständigkeit zum Antrag auf Zwangsenteignung 26, 27.
- Gemeinderat**, Antrag auf Verweigerung der Baugenehmigung 28 —, Zuständigkeit in Baupolizeifachen 100 —, Beschwerderecht des G. 4, 9, 64, 117.
- Genehmigung**, baupolizeiliche 92 —, außer Wirkung treten der G. 110 —, Recht und Pflicht zur G. von Ortsbausaftungen 3, 4, von Ortsbauplänen 7.
- Geräusche**, Belästigungen durch G. 61.
- Gerüche**, Belästigungen durch G. 61.
- Gerüste**, Beschaffenheit der G. 66.
- Geschäftshäuser**, große, Zulassung strengerer Vorschriften 85.
- Geschirrhütten**, inwieweit genehmigungsfrei 95.
- Gefimse**, Anbringung von G. genehmigungsfrei 95.
- Gefundheit**, Schutz der G. 31 —, Wahrung der Anforderungen der G. 65, 66 —, Verbesserungen für die G. 36, 51.
- Gewässer**, öffentliche, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung von Bauten in der Nähe von G. 99.
- Giebel** 35 —, abgewalmte G. 35.
- Giebelseiten**, Stellung der Gebäude mit der G. gegen die Straße 34.
- Gitter** 33.
- Göpelbetrieb**, Schuppen, die zum G. dienen 72.
- Göpelhäuser**, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung von G. 98.
- Grabarbeiten**, Zulassung von G. ohne besondere Erlaubnis 97.
- Grundwasser**, Verunreinigung durch Jauche u. f. w. 46.
- Gutachten**, Kosten der G. 116.

## G.

- Hallen** mit Holzdecken 82.
- Handzeichnungen** an Stelle von Bauzeichnungen und Lageplänen 105.
- Hauptfenster**, Begriff 51 —, bei G. einzuhaltender Abstand 51, 52.

**Hauptgebäude**, Zusammenhang mit Anbauten 76.

**Hausgrund**, Bemessung der Gebäudeabstände vom H. 67.

**Hautüröffnungen**, Verminderung der Maße für Durchgänge an H. 57.

**Hebung** von Gebäuden als Bauveränderung im Sinn der B.=D. 29 —, Genehmigungspflicht 92 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung von H. 99.

**Herd**, Aufstellung eines H. an bestehenden Kaminen ist genehmigungsfrei 92.

**Hintergebäude**, Höhe 41 —, Abstandsmaße für H. 52.

**Hochbau**, dem Gebiet des H. angehörige Bauwerke als Bauten im Sinn der B.=D. 29.

**Hochwasser**, Schutz der Bauten gegen das Eindringen von H. 63.

**Hochwassergebiet**, Untersagung von Gebäuden innerhalb des H. 63.

**Hofgemeinschaft**, Begriff und Voraussetzungen 58.

**Hofraum**, freizulassender 48 —, Ableitung des Tag- und Abwassers von Hofräumen 41 —, für Feuerlösch- und Rettungszwecke freizuhaltender H. 56.

**Höhenlagen**, deren Feststellung 5, Durchführung 17, Einhaltung 34 —, Aufsicht über die Einhaltung der H. 111.

Liebmann, Bauordnung.

**Hohlräume** zwischen den Deckenbalken 82.

**Holzfachwerk** 70, 75.

### J.

**Jauchebehälter**, Anlegung, Erneuerung oder Erweiterung 45.

**Jauchengruben**, inwieweit genehmigungspflichtig 93 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.

**Industrieviertel**, Milderungen der Vorschriften über Baudichtigkeit im J. 54 —, Bestimmung von J. für lästige und gefährliche Anlagen 61.

### K.

**Kamin**, gemauerter 83.

**Kanalkostenbeiträge**, Eintrag ins Baulastenbuch 89.

**Kandel**, Kosten der Anlegung 23.

**Kelleröffnungen**, Sicherheitsvorrichtungen bei K. 84.

**Kirchen**, Ausnahmen bezüglich der Gebäudehöhe 36, bezüglich der Anbringung von Einlagen in den Hohlräumen zwischen den Deckenbalken 82 —, Herstellung der Gänge, Treppen und Türen 84.

**Klärfahrten** 19.

**Kleinhausbau**, Begünstigung des Kl. 51, 69.

**Kontrolle**, örtliche, Kostentragung 116.

**Kraftanlagen**, Wahrung der Rücksichten auf Gesundheit, Sicherheit und Feuergefähr bei R. 83.

**Kraftmaschinen**, Aufstellung von R. 83.

**Krankenhäuser**, Ausnahmen bezüglich der Gebäudehöhe 36 —, Herstellung der Gänge, Treppen und Türen 84 —, Zulassung strengerer Vorschriften 85 —, gutachtliche Äußerung beim Bau von R. 104.

**Kreisregierung**, Zuständigkeit zur Bewilligung von Befreiungen 109 —, Sportelsatz bei Baugenehmigung durch die R. 114.

**Kulturveränderungen**, nach der amtlichen Bekanntmachung des Ortsbauplans 13.

**Künstlerisch gebildete Sachverständige**, Zuziehung von solchen 105 —, Kostentragung im Falle ihrer Zuziehung 116.

**Künstlerisch oder geschichtlich wertvolle Bauwerke**, deren Erhaltung 86.

**Kunstverständige**, staatlich bestellte 86.

### L.

**Läden**, Anbringung von L. 78, an bestehenden Öffnungen genehmigungsfrei 95.

**Ladungen**, Vorschriften über 117.

**Lagepläne**, Übergabe von 105 —, Kostentragung 116.

**Lagerplätze für Abfälle** 45.

**Lagerung**, Räume zur L. leicht brennbarer Stoffe genehmigungspflichtig 93.

**Ländliche Orte**, Begriff 117 —, Milderungen und Ausnahmen für solche 41, 44, 45, 47, 51, 57, 82.

**Landschaftsbilder**, Erhaltung schöner L. 9 —, Verunstaltung eigenartiger L. 88.

**Landstraßen**, Genehmigung von Gebäuden in der Nähe von L. 99.

**Latten**, Abschluß der Schuppen mit L. 72 —, Abschluß von anderen Gebäuden mit L. 73.

**Leitungen**, elektrische, inwieweit genehmigungsfrei 96.

**Licht**, Zutritt von L. 47, 85, 117 —, Beeinträchtigung des Zutritts von L. durch Schuppen 74.

**Lichthöfe**, Einrechnung in den unüberbaut zu lassenden Flächenraum 48 —, die Vorschriften über die für Lösch- und Rettungszwecke freizulassenden Flächen gelten auch für L. 57.

**Lichtöffnungen**, Verschuß 78 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 98.

**Lichtschächte**, Wahrung der Feuer-sicherheit 79 —, Genehmigungspflicht 92.

**Löschgeräte**, Zugänglichkeit der Rückseite der Gebäude für L. 56.

**Luft**, Zutritt von L. 47, 85, 117 —, Beeinträchtigung des Zutritts von L. durch Schuppen 74.

**Lüftung**, Ermöglichung genügender  
L. für Aufenthaltsräume 66.

**Lüftungskanäle**, Wahrung der  
Feuersicherheit bei L. 79.

**Luftverschlechterung** durch gewerb-  
liche Betriebsstätten 86.

## M.

**Maßzahlen**, Einschrieb in Hand-  
zeichnungen 105.

**Medizinalbehörde**, Gutachten einer  
M. 105.

**Meistertitel** als Maurer- oder  
Zimmermeister in der Regel  
Voraussetzung für das Amt des  
Ortsbauatechnikers 102.

**Militärische Befestigungen**, Bauten  
in der Nähe von solchen, Ge-  
nehmigungspflicht 93, Zustän-  
digkeit der Gemeindebehörde zur  
Genehmigung 99.

**Minderbemittelte**, Rücksichtnahme  
auf deren Wohnungsbedürfnis  
59.

**Ministerium des Innern**, Zustän-  
digkeit zur Genehmigung der  
Ortsbauauftragungen 3, 4, der Orts-  
baupläne 7, anstatt des Bezirks-  
rats oder Oberamts 7, 8, zur  
Festsetzung der Entschädigung bei  
Zwangsenteignung 14, zur Be-  
stätigung der Wahl des Ober-  
amtsbaumeisters 103, zur Be-  
stellung der Bauachverständigen  
für die Stadtdirektion Stutt-  
gart 103, zur Genehmigung bei

Gestattung der Übernahme von  
Privatarbeiten durch den Ober-  
amtsbaumeister 103, 104, zur  
Beschwerdeentscheidung 108, 117,  
zur Bewilligung von Befreiungen  
109, zu Anordnungen bezüglich  
Unterlassung der Fortsetzung einer  
begonnenen Bauausführung 113  
—; als Enteignungsbehörde  
27 —, als Aufsichtsbehörde und  
Oberaufsichtsbehörde 114.

## N.

**Nachbarn**, Einwendungen der be-  
teiligten N. 73, 107 —, Ab-  
stand mit Schuppen auf Ver-  
langen des N. 74.

**Naturdenkmäler**, deren Erhaltung 9.

**Nebenberechtigte** bei der Zwangs-  
enteignung 14.

**Neigungswinkel** für Dächer 35.

**Neuanlegung** zerstörter Ortsteile,  
Beziehung der Eigentümer zu  
ihren Kosten 24.

**Niederreißen** gefährlicher Bau-  
werke 31.

## O.

**Oberamt**, Zuständigkeit zur bau-  
polizeilichen Genehmigung 101,  
zur Beschwerdeentscheidung 108,  
zur Bewilligung von Befreiungen  
109 —; als Aufsichtsbehörde 114.

**Oberamtsbaumeister**, Befähigung  
zum O. 103 —, Bestellung  
103 —, Stellvertretung 103 —,

- als Ortsbautechniker 102 —, Verbot der Übernahme von Privatarbeiten 103 —, Oberaufsicht über die Bauausführungen im Bezirk 111 —, Gehilfen des D. 112.
- Oberaufsicht** über Bauausführungen 111.
- Oberlicht**, Ausnahme von der Flächenregel bei Gebäuden mit D. 51.
- Öffentliche Feuergassen**, Aufnahme in den Ortsbauplan 6.
- Öffentliche Plätze**, Aufnahme in den Ortsbauplan 6; siehe auch Plätze.
- Öffentliches Wohl**, dessen Schädigung durch Ortsbauausführungen 4.
- Öffentliche Wege**, Anlegung von Düngerstätten u. s. w. an solchen oder auf ihrer Fläche 45.
- Öffentlich-rechtliche Last** 89.
- Öffnungen** in Fachwerkswänden 69 —, Fachwerkswände ohne D. 76 —, D. in der Abscheidung zwischen Wohn- und Scheuerräumen 81 —, Sicherheitsvorrichtungen an D. 84 —, Anbringung von D. in Brandmauern genehmigungspflichtig 92.
- Ortsbaupläne**, Feststellung und Abänderung 5 —, Handlungen zur Vorbereitung der Feststellung von D. 6 —, Genehmigung von D. 7 —, Beschwerden gegen Feststellung und Aufhebung 108.
- Ortsbauausführungen**, Zulässigkeit 2 —, Errichtung, Abänderung und Aufhebung 2, 3 —, Genehmigung 3 —, Frist bei Rechtsbeschwerden gegen Feststellung und Aufhebung von D. 108.
- Ortsbautechniker**, Befähigung zum D. 102 —, Stellvertretung 102 —, Zuziehung bei Beschlußfassung über Ortsbauausführungen 2 —, Beaufsichtigung der vorchriftsmäßigen Ausführung der Bauten 111 —, Gehilfen des D. 112 —, gutachtliche Äußerung über Baugesuche 101, 105, 106.
- Ortsbild**, Verunstaltung eines eigenartigen 88.
- Ortsstraßen**, Begriffsbestimmung 28 —, Ortsbauausführung für einzelne D. 3 —, einseitiges oder beiderseitiges Anbauverbot 10 —, Pflicht zur Herstellung und Unterhaltung 18 —, Zeitpunkt der Herstellung 20 —, Zulässigkeit größerer Gebäudehöhe an hergestellten D. 36 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung von Gebäuden an D. 99.
- Ortsteile**, besondere Vorschriften für enggebaute D. 57, 81.
- Ortsvorsteher**, Zuständigkeit zu Anordnungen zwecks Vorbereitung der Feststellung eines Ortsbauplans 6 —, Zuständigkeit zur

Gestattung von Kulturveränderungen 13 —, Zuständigkeit zur Handhabung der Baupolizei 100 —, Anzeige von Bauvorhaben beim D. 105.

**P.**

**Personenaufzüge**, Sicherheitsvorrichtungen 84 —, Genehmigungspflicht 92.

**Pfähle**, ausgesteckte, Darstellung der Grundform von Bauten durch Pf. 105.

**Pfeilerbegründungen**, Nichtberücksichtigung bei Bemessung der Gebäudehöhe 35.

**Planverfertiger**, Verwandtschaft des Ortsbautechnikers mit dem Pl. 102 —, Ortsbautechniker als Pl. 102.

**Plätze**, öffentliche, Begriffsbestimmung 28 —, Aufnahme in den Ortsbauplan 6 —, Erwerbung der zu denselben erforderlichen Grundfläche 13 —, Auslaufenlassen von Flüssigkeiten auf dieselben 19.

**Prellgrundstücke**, Zwangseignung solcher 27.

**Privatstraße**, Anlegung und Unterhaltung 22 —, Beschwerde gegen die Ablehnung eines die Aufnahme einer Pr. in den Ortsbauplan bezweckenden Antrags 108 —, Sportelsatz für Genehmigung einer Pr. 115.

**Privatzwecke**, Benützung von Ortsstraßen zu Pr. 20.

**Q.**

**Quellwasser**, Verunreinigung durch Jauche u. s. w. 46.

**Querhäuser** 35.

**R.**

**Rahmen** für die Gehalte der oberamtlichen Techniker 104.

**Rathäuser**, Ausnahmen bezüglich der Gebäudehöhe 36.

**Rauch**, Belästigung durch R. 61, 83 —, Schutz gegen R. 84.

**Rauchableitung**, feuer sichere 83.

**Rechtsbeschwerde**, dem Gemeinderat zustehend 4 —, R. der Grundstückseigentümer zur Verfolgung des Versteigerungsanspruchs bei Zwangseignung 27 —, Frist zur Einlegung 108.

**Reklameschilder**, Anbringung von R. 89.

**Remisen**, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur baupolizeilichen Genehmigung 98.

**Rettungsgeräte**, Zugänglichkeit der Rückseite des Gebäudes für R. 56.

**Rettungszwecke**, Freihaltung einer ausreichenden Fläche an der Rückseite der Gebäude für R. 56.

**Ruß**, Belästigung durch R. 61, 83.

**S.**

- Sachverständige**, besondere zur Beaufsichtigung der vorschrittmäßigen Ausführung der Bauten 111.
- Sammelbehälter** für Abfallstoffe 44.
- Schächte**, Genehmigungspflicht 92.
- Schachttöffnungen**, Sicherheitsvorrichtungen 84.
- Schadenersatz** bei Untersagung von Bauausführungen an Bauendenkmalen 87.
- Schankästen**, Anbringung von Sch. 89.
- Scheidewände**, Genehmigungspflicht bei Beseitigung belasteter Sch. 92, bei Anbringung von Öffnungen in Sch. 92 —, Sch. zwischen Wohn- und Scheueräumen 80, 81.
- Scheerräume**, Einrichtung in Gebäuden mit Feuerungseinrichtungen genehmigungspflichtig 92 —, Abscheidung von Wohnräumen 80.
- Schiebung** von Gebäuden als Bauveränderung im Sinn der B.-D. 29 —, Genehmigungspflicht 92 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.
- Schifanestreifen**, Zwangseinteilung solcher 27.
- Schindelschirme** auf ausgemauerten Fachwerkswänden 70, 73 —, auf unausgemauerten Fachwerkswänden 71, 73 —, Zulässigkeit ermäßigten Abstands 75, 76 —, inwieweit genehmigungsfrei 95 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 98.
- Schlafgefasse** unter der Erdoberfläche 85.
- Schließung** eines öffentlichen Wegs 18.
- Schornsteine**, Nichtberücksichtigung bei Bemessung der Gebäudehöhe 35.
- Schulen**, Errichtung von Sch. 84 —, Ausnahmen bezüglich der Gebäudehöhe 36.
- Schulhäuser**, gutachtliche Äußerung beim Bau von Sch. 104, 105.
- Schuppen**, offene, Begriff 72 —, zum Göpelbetrieb, zur Aufbewahrung von Wagen, Maschinen oder Geräten dienende Sch. 72 —, Abstand mit offenen Sch. 73 —, Anbau von Sch. 76 —, inwieweit genehmigungsfrei 95 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 98.
- Seitenlicht** 55.
- Sicherheit**, Wahrung der Anforderungen der S. bei Herstellung von Gebäuden 65, 66.
- Sicherheitsvorrichtungen** 84.
- Sickergruben** zur Aufnahme des Abwassers 43.
- Sittlichkeit**, Schutz der S. 31 —, Wahrung der Anforderungen der S. 65.



**Sockel**, Vortreten der S. 33.  
**Sporteln** in Baufachen 114.  
**Staatsministerium**, Entschließung des St. bei Zwangseinteignung 26.  
**Staffelaufgänge**, Verpflichtung zur Herstellung und Unterhaltung 25.  
**Stallungen**, Einrechnung in die Grundfläche bei Einrichtung von Wohn- und Scheuerräumen in einem Gebäude 81.  
**Staub**, Belästigung durch St. 61.  
**Stege** als Bauten 29 —, inwiefern genehmigungspflichtig 93 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.  
**Stichfächer** 79.  
**Stoßwerkszahl**, allgemeine Bestimmungen 36 —, Zulässigkeit von Ortsbaufazungen über die St. 41 —, Zulässigkeit der Verordnung über ihre Berechnung 41.  
**Stoffe**, Aufbewahrung feuergefährlicher St. 82.  
**Strafanstalten**, Errichtung von Str. 84 —, gutächliche Äußerung beim Bau von Str. 104.  
**Straßenbild**, Erhaltung eines alten Str. 36 —, Verunstaltung eines eigenartigen Str. 88.  
**Straßendurchbrüche**, Beziehung der Eigentümer zu ihren Kosten 24.  
**Straßenkandel**, Ableitung des Abwassers in die Str. 43.  
**Straßenkörper**, Kosten seiner Herstellung 23.

**Straßenkostenbeiträge**, Eintrag ins Baulastbuch 89.  
**Stroh**, kein besonders feuergefährlicher Stoff 82.  
**Stützen**, feuersichere 79.  
**Stützmauern**, Abstand von Wänden mit Hauptfenstern 52 —, inwieweit genehmigungspflichtig 93, 96 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.

## T.

**Tagwasser**, Ableitung 41.  
**Techniker**, geprüfter 2.  
**Teilgemeinden**, Vernehmung ihrer Vertreter über Ortsbaufazungen 2, über Ortsbaupläne 5.  
**Theater**, Errichtung von ständigen Th. 84 —, Zulassung strengerer Vorschriften bei ständigen Th. 85.  
**Traufseite**, Stellung der Gebäude mit der Traufseite gegen die Straße 34, 35.  
**Treppen**, feuersichere 79 —, besondere für Geschosse über feuergefährlich benützten Räumen 82 —, Sicherheitsvorrichtungen bei T. 84 —, Genehmigungspflicht 92 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.  
**Treppenhanswände**, feuersichere 79.  
**Tunnels**, Beziehung der Eigentümer zu den Kosten ihrer Herstellung 24.

- Türen**, Anbringung von T. 78  
—, T. an bestehenden Öffnungen  
genehmigungsfrei 95.  
**Türme**, Anbringung von T. 35.  
**Türöffnungen**, Verschuß 78 —,  
inwieweit genehmigungsfrei 95  
—, Zuständigkeit der Gemeinde-  
behörde zur Genehmigung 98.

## U.

- Überdachung** freizulassender Flächen  
55.  
**Überwachung** der Einhaltung der  
Bauarbeiterschutzbestimmungen  
112, der Sicherheit der Bau-  
ausführungen 112.  
**Ufermauern**, Beziehung der Eigen-  
tümer zu den Kosten ihrer Her-  
stellung 24.  
**Umfassungswände**, massive 69 —,  
Vorbauten als Ersatz für die  
U. 74 —, Unterbrechung der  
U. durch Schuppen und unbe-  
deutende Gebäude 76 —, Aus-  
wechslung der U., inwieweit ge-  
nehmigungsfrei 95 —, Ver-  
blenden und Anstrich der U.  
genehmigungsfrei 95.  
**Umwandlung** der Zweckbestimmung  
von Räumen, inwieweit ge-  
nehmigungspflichtig 93.  
**Unbedeutende Gebäude** 73, 75 —,  
Anbau von solchen 76.  
**Untergeschoße** 85.  
**Unterlassung** der Fortsetzung der  
begonnenen Bauausführung 113.

## V.

- Verarbeitung**, Räume zur V. leicht  
brennbarer Stoffe genehmigungs-  
pflichtig 92, 93.  
**Verbindungswege**, Aufnahme in  
den Ortsbauplan 6 —, Her-  
stellung und Unterhaltung 19.  
**Verfchlungen** gegen die baupolizei-  
lichen Vorschriften 113.  
**Verfügungen** in Bausachen 107,  
108.  
**Verkundung**, Tag der V. des Ge-  
setzes ist maßgebend für die  
Anwendung bestimmter Vor-  
schriften 118.  
**Vermerkungen** im Baulastebuch  
91.  
**Verordnungsrecht** 1.  
**Verrichtungen**, feuergefährliche 82.  
**Versammlungsräume**, Errichtung  
von großen V. 84.  
**Verständigung** mit dem Nachbar  
über Erstellung einer Brand-  
mauer 67.  
**Verzierungen**, Anbringung von V.  
genehmigungsfrei 95.  
**Vorbauten**, Abstand von anderen  
Gebäuden oder der Eigentums-  
grenze 74, als Ersatz für die  
Umfassungswand 74.  
**Vordergebäude**, Abstände für V.  
an Rück- und Nebenseiten 51.  
**Vorgärten** 9, 34 —, Einrechnung  
in den unüberbaut zu lassenden  
Flächenraum 48.

**Vorplätze** 9, 34 —, Einrechnung in den unüberbaut zu lassenden Flächenraum 48.

**Vorrichtungen** zum Schutz der Dächer 78 —, V. gegen rasches Umsichgreifen des Feuers 79.

### W.

**Waldungen**, Abstand mit Gebäuden von W. 61, 62 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung von Gebäuden in der Nähe von W. 99.

**Warenaufzüge**, Sicherheitsvorrichtungen 84.

**Warenhäuser**, Errichtung von W. 84 —, Zulassung strengerer Vorschriften 85.

**Wasenplätze**, Abstand mit Gebäuden von W. 64 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung von Gebäuden in der Nähe von W. 99.

**Wasser**, Heizung mit warmem W. 83.

**Wasserableitungskanäle**, inwieweit genehmigungspflichtig 93.

**Wasserleitungen**, inwieweit genehmigungsfrei 96.

**Wege**, inwieweit genehmigungspflichtig 93 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.

**Weichsteine** 33.

**Wertverhältnisse** der Grundstücke, Rücksicht auf dieselben 59.

**Widerruf** der Gestattung von Bauten 29, 30.

**Wiederaufbau** zerstörter Ortsteile, Zuständigkeit zur Genehmigung von Ortsbauplänen 7 —, Zwangsenteignung zu diesem Zweck 26.

**Wiedereinsetzung** in den vorigen Stand 108.

**Wiederherstellung** eines Baues, deren Untersagung 17.

**Winkel**, Verschluss der W. gegen öffentliche Wege 65.

**Wohngebäude**, Höhe der 36.

**Wohngelasse** unter der Erdoberfläche 85.

**Wohnräume**, Abscheidung von Scheuerräumen 80 —, Genehmigung bei Schaffung von W. 93.

**Wohnungsbedürfnis**, Rücksicht auf das W. 59.

### Z.

**Zeichnungen**, unrichtige, Herbeiführung der Baugenehmigung durch solche 107, 113.

**Ziertürmchen**, Nichtberücksichtigung bei Bemessung der Gebäudehöhe 35.

**Zimmerofen**, Aufstellung eines Z. an bestehenden Kaminen und Feuerwänden ist genehmigungsfrei 92.

**Zirkusgebäude, Zulassung strenger Vorschriften** 85.

**Zisternen, Bauten im Sinn der B. = D. 29** —, inwieweit genehmigungspflichtig 93 —, Zuständigkeit der Gemeindebehörde zur Genehmigung 99.

**Zufahrt für Feuerlösch- und Rettungsgeräte** 56, Genehmigungspflicht von Veränderungen an solchen 93.

**Zurückstellung der Gebäude bei geschlossener Bauweise** 32.

**Zustimmungserklärung zur Unterlassung der Errichtung einer Brandmauer** 67.

**Zwangsentziehung von Grundstücken** 14, 26, 27.

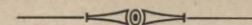
**Zwangserwerbungsrecht** 16, 87.

**Zwangsmassregeln, Anordnung durch die Baupolizeibehörde** 113.

**Zweckbestimmung, Unüberbaubarkeit kraft dauernder Zw.** 77.

**Zwerchhäuser, Anbringung von Zw.** 35.

**Zwischenboden, offene Schuppen ohne Zw.** 72.









WYDZIAŁY POLITECHNICZNE KRAKÓW

BIBLIOTEKA GŁÓWNA

II

L. inw.

7858

Biblioteka Politechniki Krakowskiej



100000299529