

Badische Landesbibliothek Karlsruhe

Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe

Schlusser's Bau- und Feuerpolizeiliche Vorschriften in Baden

Schlusser, Gustav

Karlsruhe, 1924

I. Ortsstraßen, Baufluchten, Neueinteilungen eines Baugebietes

[urn:nbn:de:bsz:31-140419](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-140419)

I. Ortsstraßen, Baufluchten, Neueinteilungen eines Baugebietes.

1. Ortsstraßengesetz vom 15. Oktober 1908

in der Fassung des Gesetzes vom 19. Juli 1910.

(Ges. u. VDBL 1908 S. 605, 1910 S. 431.)

A. Allgemeine Bestimmungen.

Allgemeines.

§ 1. 1. Die Herstellung, Unterhaltung und Reinigung der dem Anbau dienenden öffentlichen Wege im Gemeindebezirk (Ortsstraßen)¹⁾ liegt der Gemeinde nach den Vorschriften dieses Gesetzes ob.

2. Soweit eine Ortsstraße jedoch Teil einer Landstraße oder Kreisstraße ist, richtet sich die Pflicht der Herstellung und Unterhaltung (Baupflicht) nach den Bestimmungen des Straßengesetzes.

3. Die für Ortsstraßen geltenden Vorschriften finden, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, auch auf dem Anbau dienende öffentliche Plätze Anwendung.

B. Die Planfeststellung.

a) Neue Ortsstraßen.

1. Grundsätze für die Planaufstellung.

§ 2. 1. Die Pläne neuer Ortsstraßen sind in einem dem voraussichtlichen Bedürfnis²⁾ entsprechenden Umfange festzustellen.

¹⁾ über den Begriff der Ortsstraße, insbes. auch der historischen Ortsstraße s. Entsch. d. VGH. v. 26. Nov. 1913 und 19. Okt. 1916 in Zeitschr. 1914 S. 117 und 1917 S. 159.

²⁾ über die Frage des Bedürfnisses s. Entsch. d. VGH. v. 17. Nov. 1914 in Zeitschr. 1915 S. 57.

2. Hierbei 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. Insbesondere ist dafür zu sorgen, daß öffentliche Plätze in angemessener Lage, Zahl, Art und Größe vorgeesehen, sowie daß die Breite der Ortsstraßen und die Tiefe der Baublöcke den örtlichen Verhältnissen und Bedürfnissen entsprechend abgestuft werden. Auch soll darauf Bedacht genommen werden, daß geschichtlich oder künstlerisch bedeutungsvolle Baudenkmäler erhalten und schöne Orts-, Straßen- und Landschaftsbilder vor Verunstaltung bewahrt werden.¹⁾

3. In den Ortsstraßenplänen kann die Anlegung von Vorgärten oder Vorplätzen vor den Gebäuden, gegebenenfalls mit dem Vorbehalt ihrer späteren Heranziehung zum Straßenraum, festgesetzt werden.

4. Dem Ortsstraßenplan ist die Bestimmung vorbehalten, ob und inwieweit eine Straße nur auf einer Seite mit Gebäuden besetzt werden darf.

5. Auch können in die Pläne nach Bedarf außer den zum Anbau bestimmten Ortsstraßen Verkehrswege, bei welchen der Anbau ausgeschlossen ist, aufgenommen werden.

2. Regelmäßiges Feststellungsverfahren.

§ 3. 1. Die Aufstellung der Pläne für neue Ortsstraßen liegt bei sich ergebendem Bedürfnis (§ 2 Absatz 1) dem Gemeinderat ob.

2. Derselbe hat für Aufnahme eines geometrischen Planes zu sorgen, in welchem die Straßen- und Baufluchtlinien, die Straßenbreiten und Straßenhöhen sowie die in die künftige Straßenfläche fallenden und die angrenzenden Grundstücke nach ihren Lagerbuchnummern eingetragen sind. In dem Plane oder in einer beizugebenden Beschreibung sind auch die Größenverhältnisse dieser Grundstücke oder Grundstücksteile

¹⁾ Siehe die unten S. 34 abgedruckten Darlegungen des bautechnischen Referenten des Minist. des Innern vom 29. Nov. 1908.

und die Namen der Eigentümer sowie, wenn die Straßenlinie mit der Bauflucht nicht zusammenfällt, die Größe der hierdurch der Bebauung entzogenen, an die künftige Ortsstraße angrenzenden Fläche anzugeben. In der Regel sollen die neuen Begrenzungen auch auf den Grundstücken selbst durch ausgesteckte Pfähle und Profile ersichtlich gemacht werden, zu deren Duldung die Eigentümer nach Maßgabe der Vorschriften in § 4 des Enteignungsgesetzes verpflichtet sind. In der beizugebenden Beschreibung soll endlich die Möglichkeit eines Anschlusses an die für die nächste Umgebung bereits festgestellten Ortsstraßenpläne sowie einer geordneten Wasserversorgung, Entwässerung und Beleuchtung dargetan werden.

3. Darnach übergibt der Gemeinderat den Plan nebst Beilagen dem Bezirksamte. Dieses läßt ihn, wenn eine Vorprüfung nicht zu Bedenken Anlaß gibt, zur Einsicht der Beteiligten für mindestens zwei Wochen in dem Gemeindehaus auflegen und bestimmt zugleich eine angemessene Frist, binnen welcher Einwendungen gegen die beabsichtigte Anlage bei Ausschlußvermeiden geltend zu machen sind. Die Auflegung und die Fristbestimmung ist durch das Amtsblatt und in der Gemeinde des Unternehmens auch ortsüblich bekannt zu machen und außerdem den beteiligten Grundeigentümern oder deren Bevollmächtigten, soweit sie im Deutschen Reiche an bekannten Orten anwesend sind, mündlich oder im Wege der Zustellung mitzuteilen. Geeignetenfalls sind auch die Gemeinderäte von Nachbargemeinden, deren Interessen durch das Unternehmen berührt werden, zu hören. Als Eigentümer gelten die im Grundbuch als solche Eingetragenen und, soweit ein Widerspruch gegen die Richtigkeit dieses Eintrages eingetragen ist, auch diejenigen, zu deren Gunsten der Widerspruch eingetragen ist.

4. Das Bezirksamt erhebt sodann über den Plan nebst Beilagen und gegebenenfalls über die erhobenen Einwendungen die erforderlichen technischen Gutachten sowie, wenn der Plan den Bestand einer Landstraße oder Kreisstraße oder einer Bahnanlage berührt, jedenfalls auch eine Äußerung der zur Vertretung dieser Straßen und Anlagen berufenen

Stellen¹⁾ und hält nötigenfalls unter Beizug des Gemeinderats, der Beteiligten und der Sachverständigen eine Tagfahrt zur Einnahme eines Augenscheins und zur Erörterung des Planes sowie der etwa erhobenen Einwendungen ab.

5. Nach beendeter Vorverhandlung beschließt der Bezirksrat über die Feststellung des Planes. Hierbei sind Änderungen des Planes nur zulässig, soweit es sich um eine Beschränkung des Plangebiets oder um unwesentliche Änderungen im Sinne des § 5 Absatz 3 handelt und in beiden Fällen der Gemeinderat und die Beteiligten gehört sind.

6. Der Plan wird wirksam, sobald er endgültig festgestellt ist. Die Tatsache der endgültigen Feststellung ist auf dem Plane selbst zu beurkunden und in der Gemeinde auf die für die Verkündung ortspolizeilicher Vorschriften bestimmte Weise öffentlich bekannt zu machen.

7. Die Einsicht des festgestellten Ortsstraßenplans ist jedermann gebührenfrei gestattet.

3. Feststellungsverfahren auf Antrag Privater.

§ 4. 1. Grundbesitzer, welche ein in ihrem Eigentum stehendes Gelände einer zusammenhängenden Bebauung erschließen wollen, können von dem Bezirksrat ermächtigt werden, an Stelle des Gemeinderats die Feststellung der Straßenpläne für das zu bebauende Gebiet selbst zu betreiben, wenn der Gemeinderat sich dessen geweigert oder, was der Weigerung gleich zu achten ist, binnen drei Monaten dem Verlangen der Unternehmer keine Folge gegeben hat.

2. Die Ermächtigung darf nur nach Vernehmung des Gemeinderats, dem auch jetzt noch unbenommen ist, das Feststellungsverfahren selbst in die Wege zu leiten, erteilt werden; geeignetenfalls sind auch die Gemeinderäte von Nachbargemeinden, deren Interessen durch das Unternehmen berührt werden, zu hören. Die Ermächtigung ist zu versagen, wenn

¹⁾ Nach Erl. d. Min. d. Innern v. 16. Sept. 1914 Nr. 44382 haben die Bezirksamter vor der amtlichen Feststellung von Ortsbauplänen, die näher als 120 m an einen Wald herantretende Straßenzüge vorsehen, dem zuständigen Forstamt Gelegenheit zur Äußerung zu geben.

der beabsichtigten Bebauung öffentliche Interessen der in § 2 Absatz 2 und in § 12 Absatz 2 bezeichneten Art im Wege stehen.

3. Die Unternehmer sind verpflichtet, vor Beginn der Straßenherstellung das Straßengelände unentgeltlich und lastenfrei in das Eigentum der Gemeinde zu übertragen und vor Feststellung der Pläne hierfür sowie für die Kosten der Herstellung und Einrichtung der Straße bis zum Anschluß an eine bestehende Ortsstraße und für die Kosten der Unterhaltung auf die vom Bezirksrate zu bestimmende Zeitdauer Sicherheit zu leisten. Betrag und Art der Sicherheit bestimmt in Ermangelung einer Einigung der Bezirksrat.

4. Im übrigen finden auf das Feststellungsverfahren die Bestimmungen des § 3 mit der Maßgabe Anwendung, daß zu einer von dem Bezirksamt etwa angeordneten Tagfahrt (§ 3 Absatz 4) die Unternehmer und der Gemeinderat beizuziehen sind.

b) Pläne für Änderung bestehender Straßen und Straßenpläne.

§ 5. 1. Die Vorschriften der §§ 2 und 3 über die Feststellung der Pläne für neue Ortsstraßen finden auf Pläne zum Zweck der Erweiterung, Verlegung oder sonstiger Änderungen bestehender Ortsstraßen sowie auf Pläne zum Zweck der Änderung endgültig festgestellter Ortsstraßenpläne mit den aus Absatz 2 und 3 sich ergebenden Einschränkungen entsprechende Anwendung.

2. Planänderungen sollen nur aus triftigen Gründen beschloffen werden.

3. Unwesentliche Änderungen endgültig festgestellter Pläne, wie geringfügige Veränderungen an den Baufluchten oder der Höhenlage, Eckabschrägungen und dergleichen, kann jedoch die Baupolizeibehörde auf Antrag des Gemeinderats selbständig genehmigen, wenn die beteiligten Grundeigentümer auf Bekanntgabe nicht widersprechen.

4. Auch auf die Aufgabe der Ausführung festgestellter Ortsstraßenpläne findet das Verfahren nach §§ 2 und 3 dieses Gesetzes sinngemäße Anwendung.

c) Bausperrre.

§ 6. 1. Erscheint die Feststellung oder Änderung von Ortsstraßenplänen angezeigt, so kann die Baupolizeibehörde auf Antrag des Gemeinderats die Bausperrre über das Plangebiet verhängen.

2. Die Bausperrre hat die Wirkung, daß bis zur endgültigen Erledigung des einzuleitenden Verfahrens Neubauten sowie der Um- und Ausbau bestehender Gebäude und deren Wiederaufbau nicht genehmigt werden. Die Baupolizeibehörde kann jedoch hiervon nach Vernehmung des Gemeinderats im gleichen Umfange wie nach Feststellung des Planes (§ 9) Ausnahmen bewilligen.

3. Die Verhängung der Bausperrre ist unter genauer Angabe des von ihr betroffenen Gebiets in der für die Verkündung ortspolizeilicher Vorschriften bestimmten Weise und jedenfalls auch durch das Amtsblatt öffentlich bekannt zu machen. Sie wird mit der Bekanntmachung wirksam und tritt außer Kraft, sobald das Verfahren endgültig erledigt oder seit der Bekanntmachung ein Jahr abgelaufen ist.

4. Aus triftigen Gründen kann diese Frist um höchstens ein weiteres Jahr verlängert werden.

d) Feststellung der Bauflucht und Straßenhöhe im Einzelfall.

§ 7. 1. Ist die Bauflucht für den Anbau an einer schon bestehenden Ortsstraße nicht allgemein festgestellt, so kann die Baupolizeibehörde dieselbe nach Vernehmung des Gemeinderats und in den Fällen des § 1 Absatz 2 nach Vernehmung der zuständigen Straßenbauverwaltung für den einzelnen Fall bestimmen, sofern sie nicht im öffentlichen Interesse die allgemeine Feststellung für geboten erachtet.

2. Das Gleiche gilt für die Bestimmung der Straßenhöhe.

e) Wirkungen der Planfeststellung: 1. Recht und Pflicht der Gemeinde zum Erwerb des Straßengeländes.

§ 8. 1. Nach endgültiger Feststellung eines Ortsstraßenplans ist der Gemeinderat zu jedem ihm geeignet scheinenden Zeitpunkte berechtigt, von dem einzelnen Grundeigentümer

die Abtretung der in die geplanten Ortsstraßen, öffentlichen Plätze und sonstigen Wege (§ 2 Absatz 5) fallenden Grundstücke oder Grundstücksteile gegen Entschädigung zu verlangen. Nötigenfalls hat er zu diesem Zweck nach den Vorschriften des Enteignungsgesetzes eine Entscheidung des Staatsministeriums über die Abtretungspflicht zu erwirken.

2. Der Eigentümer eines unbebauten Grundstücks kann dessen sofortige Übernahme durch die Gemeinde verlangen, wenn nach dem festgestellten Plane das Grundstück in seinem ganzen Umfang abzutreten ist oder wenn und soweit es infolge seiner Lage an einer bereits bestehenden Ortsstraße zur Bebauung geeignet ist oder wenn das Grundstück für einen öffentlichen Platz bestimmt und das Gelände für die den Platz umgebenden Straßen von der Gemeinde erworben ist.

3. Hinsichtlich eines überbauten Grundstücks kann der Eigentümer, soweit dasselbe in den Raum der geplanten Straßen, Plätze und Wege fällt, die Übernahme durch die Gemeinde schon vor der Straßenherstellung auf den Zeitpunkt verlangen, in welchem das zu übernehmende Gelände von Gebäuden freigelegt ist.

4. Über die Verbindlichkeit der Gemeinde zur Übernahme entscheidet der Bezirksrat als Verwaltungsbehörde.¹⁾

5. Auf die Bestimmung der Entschädigung finden in allen Fällen die Vorschriften des Enteignungsgesetzes Anwendung.

2. Sonstige Wirkungen: Baubeschränkungen.

§ 9. 1. Für Bauten auf dem an die geplanten Ortsstraßen angrenzenden Gelände hat die Feststellung des Ortsstraßenplans die Wirkung, daß dafür die festgesetzte Straßenhöhe und für die nach der Ortsstraße gerichtete Gebäudeseite mit der aus Absatz 3 und 4 sich ergebenden Einschränkung

¹⁾ Über die Frage, ob gegen eine solche Bezirksratsentscheidung die verwaltungsgerichtliche Klage zulässig und gegen wen sie zu richten ist, s. Entsch. d. VGH. v. 17. Dezbr. 1912 u. 1. Juli 1913 in WZeit-schrift 1913 S. 57 u. 186.

die festgestellte Bauflucht maßgebend ist. Die Baupolizeibehörde kann nach Vernehmung des Gemeinderats hiervon Ausnahmen gestatten.

2. Die Planfeststellung hat weiter hinsichtlich der in die geplanten Ortsstraßen, Plätze und sonstigen Wege fallenden Fläche sowie hinsichtlich des Vorgartengeländes die Wirkung, daß die Überbauung sowie der Um- und Ausbau daselbst bestehender Gebäude und deren Wiederaufbau mit der aus Absatz 3 und 4 sich ergebenden Einschränkung untersagt ist. Einstweilige Bauten von untergeordneter Bedeutung kann jedoch die Baupolizeibehörde gestatten, wenn der Eigentümer sich verpflichtet, sie auf Verlangen der Baupolizeibehörde jederzeit und ohne Anspruch auf Entschädigung zu entfernen.

3. Um- und Ausbauten bestehender Gebäude, welche die spätere Durchführung des Ortsstraßenplans nicht unverhältnismäßig erschweren, können von der Baupolizeibehörde nach Vernehmung des Gemeinderats genehmigt werden.

4. In gleicher Weise kann, soweit nicht schon durch ortspolizeiliche Vorschrift auf Grund des § 116 des Polizeistrafgesetzbuchs hierüber Bestimmung getroffen ist, die Baupolizeibehörde nach Vernehmung des Gemeinderats gestatten, daß einzelne Gebäudeteile, Risalite, Balkone, Erker, Gesimse, Treppen, Türen, Fenster, Läden, Kellerschachte und dergleichen über die festgestellte Fluchtlinie hervortreten, sofern dies mit den Rücksichten auf den Verkehr vereinbar und nicht für Nachbargrundstücke mit erheblichem Nachteile verknüpft ist.

C. Der Eintritt der Ortsstraßenbaupflicht.

Eintritt der Ortsstraßenbaupflicht. Duldung öffentlicher Einrichtungen durch die Angrenzer.

§ 10. 1. Die Gemeinde ist verpflichtet, die planmäßig festgestellten Ortsstraßen, öffentlichen Plätze und sonstigen Wege herzustellen, sobald hierfür ein Bedürfnis besteht. Ihre Verpflichtung wird hinsichtlich der Ortsstraßen jedenfalls dann

wirksam, wenn und soweit an einer solchen mindestens auf einer Seite neue oder ältere Gebäude in wesentlich regelmäßiger Folge an die Gebäude bestehender Straßen sich anreihen.

2. Sobald die sofortige Ausführung einer solchen Gebäudereihe hinlänglich gesichert ist, hat die Gemeinde die Straße, soweit zur Eröffnung einer Zufahrt zu den Gebäuden erforderlich, herzustellen und die für die Ableitung des Wassers sowie für die Wasserversorgung nötigen Einrichtungen mindestens vorläufig zu treffen.

3. Die Gemeinde ist zur Herstellung einer auf ihren Antrag planmäßig festgestellten Ortsstraße auch dann verpflichtet, wenn die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke sich zur Übernahme der gesamten Kosten der Herstellung und Einrichtung der Straße bis zum Anschluß an eine bestehende Ortsstraße und der fünfjährigen Unterhaltungskosten verpflichten und für die Erfüllung dieser Verpflichtung Sicherheit leisten. Betrag und Art der zu leistenden Sicherheit bestimmt in Ermangelung einer Einigung der Bezirksrat als Verwaltungsbehörde. Derselbe entscheidet auch in Streitfällen über die Höhe der nach der Herstellung von den Eigentümern an die Gemeinde zu ersetzenden Kosten; gegen diese Entscheidung findet Klage an den Verwaltungsgerichtshof statt.

4. Die Gemeinde ist auch zur Herstellung einer auf Antrag Privater planmäßig festgestellten Ortsstraße verpflichtet, wenn die Antragsteller die in § 4 Absatz 3 dieses Gesetzes bezeichnete Sicherheit geleistet haben. Auch in diesem Falle findet die Bestimmung im letzten Satz des vorigen Absatzes Anwendung.

5. Die an eine bestehende Ortsstraße angrenzenden Eigentümer haben zu dulden, daß an ihren Häusern und auf ihren Grundstücken von Seiten der Gemeinde öffentliche oder gemeinnützige, zur Straßenbezeichnung, Beleuchtung oder Feuermeldung, zur Befestigung der Querdrähte, welche den Leitungsdraht einer elektrischen Straßenbahn tragen sollen, oder zu ähnlichen Zwecken dienliche Einrichtungen angebracht werden, soweit diese Duldung nicht mit überwiegenden Nach-

teilen verbunden ist. Die örtlichen Bauordnungen können hierüber nähere Bestimmungen treffen.^{1) 2)}

D. Beschränkungen des Bauens außerhalb bestehender Ortsstraßen.

a) Das Bauen außerhalb bestehender Ortsstraßen überhaupt.

§ 11. Auf Grundstücken, welche nicht an einer bestehenden Ortsstraße liegen, ist die Errichtung von Gebäuden, sofern nicht die Gemeinde gemäß § 10 zur sofortigen Herstellung einer an den Bau führenden Straße verpflichtet ist, nur zulässig, wenn der Bauende die für die Bauausführung und für die Benutzung des Gebäudes oder im öffentlichen Interesse unentbehrliche Verbindung mit dem nächsten fahrbaren öffentlichen Wege und die für die Ableitung des Abwassers, für die Wasserversorgung und für die Beleuchtung erforderlichen Einrichtungen nach polizeilicher Anordnung auf eigene Kosten herstellt und sich zugleich der Baupolizeibehörde gegenüber verpflichtet, diese Einrichtungen bis zur planmäßigen Herstellung einer Ortsstraße auf eigene Kosten in geordnetem Zustande zu erhalten.

b) Das Bauen außerhalb des Bereichs der Straßen und Pläne insbesondere.

§ 12. 1. In Gemeinden, in welchen für das Wohnungsbedürfnis durch Feststellung von Ortsstraßenplänen und Herstellung von Ortsstraßen ausreichend Vorjorge getroffen ist, kann die Errichtung von Bauten außerhalb des Bereichs der Straßen und Pläne durch ortspolizeiliche Vorschrift auf eine darin zu bestimmende Zeit verboten werden. Die Baupolizei-

¹⁾ Über die Auslegung dieser Vorschrift s. Entsch. d. OBG. v. 6. März 1913 in BZeitschr. 1913 S. 145.

²⁾ § 10 Ziff. 5 OStG. kann nur dann Anwendung finden, wenn es sich um Einrichtungen handelt, die eine Beziehung zu dem Straßenverkehr oder der Straßenbenützung haben; die Duldung der Aufstellung eines Mastes für die Leitung elektr. Energie kann nicht auf Grund des OStG., sondern nur auf Grund des Enteignungsgesetzes erzwungen werden: Entsch. d. OBG. v. 5. Juli 1921 in BZeitschr. 1921 S. 163.

behörde kann im Einzelfalle nach Vernehmung des Gemeinderats aus Rücksicht auf vorliegende besondere Verhältnisse hiervon Ausnahmen bewilligen.

2. In Ermangelung einer solchen ortspolizeilichen Vorschrift kann die Baupolizeibehörde nach Vernehmung des Gemeinderats die Errichtung von Bauten außerhalb des Bereichs der Straßen und Pläne im Einzelfall untersagen,

- a) wenn durch die Errichtung des Gebäudes feld-, sicherheits-, sitten-, feuer-, gesundheits- oder verkehrspolizeiliche Interessen gefährdet werden oder wenn dadurch das Bild einer landschaftlich hervorragenden Gegend verunstaltet oder der Eindruck geschichtlich oder künstlerisch bedeutungsvoller Baudenkmäler beeinträchtigt wird;
- b) wenn durch die Lage des Baues der angemessenen Fortführung der Ortsstraßenpläne oder bestehender Ortsstraßen Hindernisse erwachsen.

E. Die Neueinteilung von Bau-Grundstücken (Bauplatzumlegung).

a) Voraussetzungen.

§ 13. 1. Zur Gewinnung zweckmäßiger Bauplätze kann, wenn die Lage, die Form oder der Flächengehalt der Grundstücke im Bereiche eines Ortsstraßenplans oder einer bestehenden Ortsstraße eine angemessene Bebauung hindert, auf Antrag des Gemeinderats eine Neueinteilung der Grundstücke durch Änderung der Grenzen oder Umlegung auch gegen den Willen einzelner Eigentümer dann stattfinden, wenn die Neueinteilung (Bauplatzumlegung) im öffentlichen Interesse liegt und wenn zugleich mehr als die Hälfte der beteiligten Grundeigentümer sich für das Unternehmen erklären, auch die Zustimmung nach dem Steuerwerte mehr als die Hälfte der in das Unternehmen fallenden Grundstücke besitzen.

2. Für die Einleitung und Durchführung einer solchen Neueinteilung gelten die in den nachfolgenden §§ 14–20 enthaltenen Bestimmungen.

b) Grundsätze.

§ 14. 1. Aus den innerhalb des Gebiets, auf welches die Neueinteilung sich erstrecken soll, gelegenen Grundstücken – mit Einschluß der etwaigen überflüssig werdenden öffentlichen Wege – wird eine Masse gebildet.

2. Aus dieser Masse ist erforderlichenfalls zunächst das nach dem Bebauungsplane für die künftigen Straßen und Plätze bestimmte Gelände auszuscheiden; der Flächengehalt des vorbezeichneten Geländes wird sämtlichen an der Masse (Absatz 1) beteiligten Grundeigentümern nach Verhältnis des Flächengehalts des von jedem derselben in die Masse eingebrachten Geländes in Abzug gebracht.

3. Das übrig bleibende Gelände wird unter die Eigentümer, welche Grundstücke in die Masse eingebracht haben, derart verteilt, daß sie einen Ersatz erhalten, welcher dem Anteil entspricht, mit dem jeder am Gesamtwerte des in die Neueinteilung einzubeziehenden Geländes (Absatz 1) beteiligt war. Dabei sind für jedes einzelne seinem Flächengehalte nach zur Bebauung geeignete Grundstück ein an eine Straße grenzender Bauplatz oder mehrere solche, und zwar soweit tunlich in gleicher Lage wie die eingeworfenen Grundstücke, dem Eigentümer zuzuweisen. Diese Bauplätze müssen regelmäßig in demselben Baublocke gelegen sein, in welchem das eingeworfene Grundstück sich befand. Ist die Zuweisung in demselben Baublock in zweckmäßiger Weise nicht durchführbar, so kann sie auch in einem benachbarten Baublock erfolgen.

4. Grundstücke, deren Flächengehalt so gering ist, daß sie nur durch ein zur Bebauung ungeeignetes Grundstück ersetzt werden könnten (Kleinstücke), sind, wenn sie nicht mit anderen bebauten oder unüberbauten Grundstücken desselben Eigentümers, sofern letztere bebauungsfähig sind oder es durch die Zusammenlegung werden, zusammengelegt werden können, gegen Entschädigung an die Gemeinde abzutreten und von dieser zur Aufteilung in die Masse einzuwerfen.

5. Nicht zu vermeidende Wertunterschiede sind durch Geldentschädigungen auszugleichen. Die den Eigentümern zu gewährenden Entschädigungen hat die Gemeinde, die den Eigentümern auferlegten Entschädigungen haben die Eigen-

tümer an die Gemeinde zu leisten; durch Auflage solcher Geldentschädigungen ist insbesondere auch der Wert der von der Gemeinde gemäß Absatz 4 eingeworfenen Grundstücke zu decken.

6. Das für die künftigen Straßen und Plätze bestimmte Gelände (Absatz 2) geht, soweit es ein Drittel der von den Eigentümern eingeworfenen Grundfläche nicht übersteigt, unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde über. Die in den Fällen des Absatzes 4 von der Gemeinde für solches Gelände gezahlten Entschädigungen sind ihr aus der Masse zu vergüten.

7. Soweit das für die künftigen Straßen und Plätze erforderliche Gelände jenes Maß übersteigt, hat die Gemeinde dafür Entschädigung zu leisten. Die Entschädigung kann ganz oder teilweise, statt in Geld, auch in Grundstücken geleistet werden, welche die Gemeinde innerhalb des Planbereichs entweder schon eigentümlich besitzt oder nach Absatz 4 erwirbt.

8. Die Ermittlung der Wertanschläge und Entschädigungsbeträge erfolgt unter Beachtung der Grundsätze des Enteignungsgesetzes.

c) Vorverhandlung.

§ 15. 1. Vor der Antragstellung nach § 13 Absatz 1 hat der Gemeinderat einen Plan über die Neueinteilung und Wertausgleichung aufstellen zu lassen. Dabei ist den Beteiligten Gelegenheit zur Wahrung ihrer Interessen zu geben; auch sind, soweit nötig, Sachverständige beizuziehen.

2. Nach Abschluß der Vorarbeiten stellt der Gemeinderat bei dem Bezirksamte den Antrag auf Neueinteilung; demselben ist beizugeben

- a) ein Plan über das der Neueinteilung zu unterziehende Gebiet mit Bezeichnung der für die Neueinteilung erheblichen gegenwärtigen Verhältnisse desselben,
- b) der Plan über die Neueinteilung,
- c) eine Darstellung der Wertanschläge und Steuerwerte der in die Neueinteilung einzubeziehenden Grundstücke, einschließlich des in die Straßenanlagen fallenden Geländes,

- d) eine Darstellung der Abzüge am Flächengehalt der einzelnen Grundstücke zufolge Ausschcheidung des Straßengeländes (§ 14 Absatz 2),
- e) eine Darstellung der Wertanschläge der neueingeteilten Grundstücke ohne das Straßengelände,
- f) eine Darstellung der zur Wertausgleichung zu gewährenden oder aufzuerlegenden Geldentschädigungen (§ 14 Absatz 5),
- g) eine Darstellung der nach § 14 Absatz 4 von der Gemeinde zu leistenden Entschädigungen sowie der ihr nach § 14 Absatz 6 Satz 2 gebührenden Vergütungsbeträge,
- h) eine Darstellung der nach § 14 Absatz 7 den einzelnen Eigentümern zukommenden Ersatzbeträge,
- i) eine Darstellung des Ergebnisses der mit den Beteiligten geführten Verhandlungen nebst den Gutachten der etwa vernommenen Sachverständigen.

3. Gibt die vorläufige Prüfung des Antrags dem Bezirksamte keinen Anlaß zu Beanstandungen in formaler Beziehung, so hat dasselbe den Plan, nötigenfalls unter Beizug Sachverständiger, zur Abstimmung der Beteiligten zu bringen. Die Ladung zur Abstimmungstagfahrt ist öffentlich bekannt zu machen; den beteiligten Grundeigentümern oder deren Bevollmächtigten, soweit sie im Deutschen Reiche an bekannten Orten anwesend sind, ist dieselbe außerdem besonders zuzustellen. Zwischen der öffentlichen Bekanntmachung beziehungsweise der Zustellung der Ladung und der Tagfahrt muß eine Frist von mindestens zwei Wochen liegen.

4. Bei der Abstimmung werden Nichterschienene und Nichtabstimmende als zustimmend gezählt. Die Zustimmung des Eigentümers oder seines gesetzlichen Vertreters ist, soweit für die Veräußerung der Güter gewisser Personen gesetzliche Beschränkungen bestehen, an diese Beschränkungen nicht gebunden. Als Eigentümer gilt der als solcher im Grundbuch eingetragene. Ist ein Widerspruch gegen die Richtigkeit des Grundbuchs eingetragen, so ist auch derjenige, zu dessen Gunsten der Widerspruch eingetragen ist, zur Abstimmungstagfahrt zu laden und darf die Zustimmung für das betreffende

Grundstück nur dann als erklärt angenommen werden, wenn sie von beiden erklärt ist oder als erklärt gilt.

5. In das Protokoll über die Abstimmungstagfahrt sind auch die von einzelnen Eigentümern gegen den Plan über die Neueinteilung und die Wertausgleichung oder gegen die Abtretung von Grundstücken erhobenen Einwendungen und die Anmeldung etwa hieraus abgeleiteter Entschädigungsansprüche aufzunehmen. Die nicht spätestens in der Tagfahrt angemeldeten Ansprüche dieser Art gelten als ausgeschlossen; insbesondere findet eine nachträgliche Geltendmachung derselben im Wege der Klage gemäß § 17 dieses Gesetzes nicht statt. Auf diese Folge der Unterlassung sowie darauf, daß Nichtabstimmende als zustimmend angesehen werden (Absatz 4 Satz 1), ist in der Ladung zur Tagfahrt (Absatz 3 Satz 2) hinzuweisen.

6. Nach Einkunft des in Absatz 2 bezeichneten Antrags kann für die Zeit bis zur endgültigen Erledigung des Verfahrens von der Baupolizeibehörde die Errichtung von Bauten in dem für die Neueinteilung in Aussicht genommenen Gebiet untersagt werden.

d) Verfahren vor Bezirksamt, Ministerium des Innern und Staatsministerium.

§ 16. 1. Nach beendigter Vorverhandlung erhebt das Bezirksamt über den Plan und die vorliegenden Einwendungen das Gutachten des Bezirksrats.

2. Ist der Bezirksrat der Ansicht, daß die Neueinteilung nicht im öffentlichen Interesse liege oder erhobene Einwendungen begründet seien, so eröffnet das Bezirksamt dies unter Angabe der Gründe dem Gemeinderate. Ein weiteres Verfahren findet in diesem Falle nur statt, wenn der Gemeinderat binnen Monatsfrist das Ministerium des Innern anruft, welches, wenn es die Bedenken des Bezirksrats teilt, endgültig über die Zurückweisung des Antrags entscheidet.

3. Hält der Bezirksrat die beantragte Neueinteilung für im öffentlichen Interesse liegend und angemessen, so erstattet das Bezirksamt unter Darlegung des Sachverhalts Vorlage an das Ministerium des Innern.

Schlusser-Franz, Bau- und feuerpolizeiliche Vorschriften.

4. Das Ministerium des Innern kann auch im letzteren Falle, wenn es findet, daß die Neueinteilung nicht im öffentlichen Interesse liege oder daß erhobene Einwendungen begründet seien, vorbehaltlich des Rekurses an das Staatsministerium, beschließen, daß das Verfahren zu beruhen habe.

5. Hält das Ministerium des Innern die beantragte Neueinteilung für im öffentlichen Interesse liegend und angemessen, so erwirkt dasselbe über die vorliegenden Einwendungen eine Entschliezung des Staatsministeriums.

6. Das Staatsministerium entscheidet,

- a) ob diejenigen, welche gegen den Beizug zu der Neueinteilung, gegen die Zuteilung der Bauplätze, gegen die Wertausgleichung oder aus anderen Gründen Einwendungen erhoben haben, verbunden sind, an der Neueinteilung nach Maßgabe des Planes teilzunehmen;
- b) ob die Eigentümer von Kleinstücken (§ 14 Absatz 4) verpflichtet sind, dieselben zum Zweck der Durchführung der Neueinteilung gegen vorherige Entschädigung an die Gemeinde abzutreten.

7. Auf die Entschliezung des Staatsministeriums finden, auch hinsichtlich der Verbindlichkeit zur Teilnahme an der Neueinteilung nach Maßgabe des Planes, die Vorschriften des Enteignungsgesetzes entsprechende Anwendung.

8. Bis zur Entschliezung des Staatsministeriums ist der Gemeinderat jederzeit berechtigt, den Antrag auf Neueinteilung der Grundstücke zurückzuziehen.

e) Entschädigungsansprüche gegen die Gemeinde.

§ 17. 1. Die von dem Verfahren betroffenen Eigentümer können gegen die Gemeinde Anspruch auf Geldentschädigung durch Klage bei dem bürgerlichen Gericht erheben, wenn sie behaupten, daß der ihnen gewährte Ersatz den Vorschriften des § 14 Absatz 8 nicht entspricht. Als Ersatz im Sinne dieser Bestimmung gelten

- a) für Eigentümer von Kleinstücken die in § 14 Absatz 4 vorgesehene Geldentschädigung,
- b) für die bei der Neueinteilung beteiligten Eigentümer die ihnen zugewiesenen Grundstücke in Verbindung mit

den ihnen etwa auferlegten oder gewährten Geldentschädigungen sowie in den Fällen, in welchen ausnahmsweise für das Straßengelände ein Geldersatz stattfindet (§ 14 Absatz 7), mit dem ihnen zugewiesenen Anteil an dem Ersatzbetrage.

2. Die Klage ist bei Vermeiden des Verlustes binnen zwei Monaten, von dem Tage an gerechnet, an welchem die Entschließung des Staatsministeriums bekannt gemacht worden ist, zu erheben.

f) Rechte dritter Personen.

§ 18. 1. Hinsichtlich der auf den Grundstücken des bisherigen Besitzstandes ruhenden Rechte dritter Personen sind im Falle der Neueinteilung die noch in Geltung befindlichen Bestimmungen der Artikel 13 bis 19 des Feldbereinigungsgesetzes mit der Maßgabe entsprechend anzuwenden, daß an die Stelle der daselbst vorgesehenen Kommission der Gemeinderat tritt.

2. Das Straßengelände geht unbelastet auf die Gemeinde über. Ruhen auf den zur Straßenanlage abgetretenen Grundstücken Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden oder Reallasten, so treten an Stelle der abgetretenen die dem bisherigen Eigentümer im Neueinteilungsverfahren zugewiesenen Grundstücke in Verbindung mit den ihm zur Wertausgleichung gewährten Geldentschädigungen und, soweit für das Straßengelände ein Geldersatz stattfindet, mit dem Anteile desselben hieran.

3. Die auf Kleinstücken (§ 14 Absatz 4) lastenden Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden und Reallasten erlöschen. Die dafür gewährte Geldentschädigung muß in Ermangelung einer anderweiten Vereinbarung zur Sicherung der Gläubiger nach den Vorschriften der Hinterlegungsordnung öffentlich hinterlegt werden.

g) Vollzugsreifeerklärung.

§ 19. 1. Nach endgültig erledigtem Verfahren erklärt das Ministerium des Innern den Plan über die Neueinteilung der Grundstücke für vollzugsreif und bestimmt zugleich den

Zeitpunkt für den Übergang des Eigentums und der Rechte dritter Personen.

2. Dieser Übergang geschieht kraft Befehzes und mit Wirksamkeit gegen Dritte. Die Staatsverwaltungsbehörde hat jedoch unverzüglich das Grundbuchamt um die Eintragung des erfolgten Übergangs zu ersuchen. Der Übergang des Eigentums infolge der Neueinteilung ist der Verkehrssteuer nicht unterworfen.

3. Die Vollzugsreifeklärung kann nach Hinterlegung der streitigen Entschädigungsbeträge erfolgen, bevor das Gericht über die Entschädigungsansprüche erkannt hat.

h) Vollzug der Neueinteilung.

§ 20. 1. Der Vollzug des Planes über die Neueinteilung liegt dem Gemeinderat ob.

2. Die Kosten der Aufstellung und des Vollzugs des Planes bleiben der Gemeinde zur Last.

3. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung bestimmt werden, daß diese Kosten und die von der Gemeinde zu leistenden nicht gedeckten Entschädigungen ganz oder zumteil von den an dem neuen Besitzstande beteiligten Eigentümern nach Maßgabe der Bereicherung ersetzt werden, welche diese durch die Neueinteilung erfahren haben.

4. Über die Verpflichtung zur Leistung dieses Ersatzes oder der in § 14 Absatz 5 bezeichneten Geldentschädigungen entscheidet erforderlichenfalls der Bezirksrat als Verwaltungsbehörde. Gegen die Entscheidung ist Klage an den Verwaltungsgerichtshof zulässig, in den Fällen des § 14 Absatz 5 jedoch nur, wenn die Klage sich darauf stützt, daß die geforderte Geldentschädigung dem vollzugsreifen Plane nicht entspricht.

5. Auf alle Forderungen der Gemeinden gegen die Beteiligten finden die Vorschriften über die Betreibung öffentlicher Abgaben entsprechende Anwendung. Die Gemeinden sind befugt, zur Sicherung der bezeichneten Ansprüche, insoweit dieselben den Betrag von einhundert Mark übersteigen, die Eintragung einer Sicherungshypothek auf die am Verfahren beteiligten Grundstücke der Schuldner zu verlangen.

Die Eintragung der Sicherungshypothek erfolgt auf Ersuchen des Bezirksamts.

i) Neueinteilung mit Zustimmung aller Grundeigentümer.

§ 21. 1. Haben der Neueinteilung eines Baugebiets alle beteiligten Grundeigentümer und der Gemeinderat zugestimmt, so kommt dieselbe mit den Wirkungen des § 18 und des zweiten Absatzes des § 19 zustande, sobald sie von dem Ministerium des Innern nach gutächtlicher Äußerung des Bezirksrats für vollzugsreif erklärt ist.

2. Auf die Zustimmungserklärung der Grundeigentümer finden die Bestimmungen in § 15 Absatz 4 Satz 2, 3 und 4 Anwendung.

3. Auf die aus dem Unternehmen sich ergebenden Geldansprüche unter den beteiligten Grundeigentümern findet § 20 Absatz 4 Anwendung.

F. Die Umlegung der Straßenkosten.

a) Straßenkostenbeiträge.

§ 22. 1. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung bis zum Zeitpunkt der planmäßigen Fertigstellung einer neuen oder einer durch Verbesserung eines bestehenden Weges geschaffenen Ortsstraße bestimmt werden, daß die Eigentümer der an diese angrenzenden Grundstücke an die Gemeinde die von ihr aufgewendeten Straßenkosten in dem durch Absatz 5 bestimmten Umfange ganz oder teilweise zu ersetzen haben.

2. Die Fälligkeit der nach Absatz 1 zu leistenden Beiträge tritt hinsichtlich unbebauter Grundstücke erst in dem Zeitpunkt ein, in welchem auf denselben Bauten errichtet werden.¹⁾

¹⁾ Über die Frage, ob ein Grundstück als bebaut oder unbebaut zu behandeln ist, s. Entsch. d. VGH. v. 19. Nov. 1913 u. 13. Mai 1914 in VZeitschr. 1914 S. 118 u. 170; über den Zeitpunkt des Eintritts der Behauungsfähigkeit eines städtischen Grundstücks s. Entsch. d. DLG. Karlsruhe v. 14. März 1913, ebenda S. 109.

Die Vereinigung eines unbebauten Gartengrundstücks mit einem anstoßenden bebauten Grundstück macht das erstere zu einem Teil

Wenn jedoch in einer unter sinngemäßer Anwendung der Bestimmungen des § 15 Absatz 3 Satz 2, Absatz 4 und Absatz 5 letzter Satz abgehaltenen Tagfahrt mehr als die Hälfte der Grundeigentümer, die zugleich nach dem Steuerwerte mehr als die Hälfte der in das Unternehmen fallenden Grundstücke besitzen, zustimmen, kann durch Gemeindebeschluß mit Staatsgenehmigung auch bestimmt werden, daß die Beiträge sofort nach der Straßenherstellung fällig sein sollen.

3. Im Falle des Absatzes 2 Satz 2 kann der Eigentümer eines bei Beginn der Straßenherstellung unbebauten Grundstücks, wenn er nachweist, daß daselbe nicht bebaubar ist,¹⁾ für die Dauer dieses Zustandes Befreiung von der Ersatzpflicht beanspruchen.

4. Der Eigentümer eines schon vor Beginn der Straßenherstellung bebauten Grundstücks¹⁾ kann Befreiung von der Ersatzpflicht beanspruchen, wenn er nachweist, daß die Straße dem Grundstück einen entsprechenden Vorteil nicht bietet.

5. Als Straßenkosten kommen in Betracht die Kosten für
- a) die Erwerbung und Freilegung des Straßengeländes,
 - b) die Herstellung des Straßenkörpers,
 - c) die gewöhnliche Herstellung (Chaussierung) der Fahrbahn mit Einschluß der gepflasterten Straßenübergänge und der zur Fahrbahn gehörigen gepflasterten Rinnen,
 - d) die Unterhaltung während höchstens fünf Jahren nach der Straßenherstellung.

6. Die vorstehenden Bestimmungen (Absatz 1 bis 5) finden auch im Falle einer Verbreiterung oder sonstigen Änderung einer bestehenden Ortsstraße Anwendung, wenn die Verbreiterung oder sonstige Änderung den anstößenden Grundstücken einen entsprechenden Vorteil bietet.²⁾

7. Nähere Bestimmungen, insbesondere über den Maßstab für die Kostenverteilung, über den Zeitpunkt der Fälligkeit

des letzteren und bewirkt damit die Fälligkeit der auf dem ersteren ruhenden Straßenkanalkostenbeiträge: Entsch. d. VGH. v. 27. Sept. 1921 in *VZeitschr.* 1922 S. 78.

¹⁾ Siehe Fußnote 1 S. 21.

²⁾ Über die Auslegung dieser Bestimmung s. Entsch. d. VGH. v. 4. Febr. 1914 u. 19. Okt. 1916 in *VZeitschr.* 1914 S. 215 u. 1917 S. 159.

keit der Ersatzbeträge, über die Stundung und Verzinsung fälliger Beiträge, sowie über völlige und teilweise Befreiung von der Beitragspflicht, namentlich hinsichtlich solcher Grundstücke, welche der Beschaffung billigen Baugeländes und zweckmäßig eingerichteter Kleinwohnungen für Minderbemittelte dauernd zu dienen bestimmt sind, können durch Gemeindebeschluß mit Staatsgenehmigung getroffen werden.¹⁾

b) Beitragsleistung für Abzugskanäle.

§ 23. 1. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung den Grundeigentümern der teilweise Ersatz der Kosten der Herstellung der ihren Grundstücken dienenden, von der Gemeinde gebauten unterirdischen Abzugskanäle auferlegt werden.

2. Der Gemeindebeschluß kann im voraus allgemein oder unter Beschränkung auf bestimmte Straßengebiete erlassen werden. Im letzteren Falle ist er bis zur gebrauchsfähigen Herstellung der Kanäle und, wenn ihr die Straßenerstellung nachfolgt, bis zu dieser statthaft.

3. Absatz 7 des § 22 findet entsprechende Anwendung.

c) Beitragsleistung für Gehwege, Rinnen und dergleichen.

§ 24. 1. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung den Eigentümern der an eine Ortsstraße angrenzenden Grundstücke die Pflicht der Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Gehwege und der zugehörigen Rinnen, sowie der Rinnen und Kanäle, welche zur Ableitung von Regenwasser oder Unrat in die Straßenrinnen und öffentlichen Kanäle dienen, oder aber die Pflicht zum Ersatze der von der Gemeinde zur Herstellung dieser Anlagen aufgewendeten Kosten auferlegt werden.²⁾

¹⁾ Über die rechtliche Bedeutung der „allgemeinen Grundsätze“ über den Bezug der Anlieger zu den Straßenkosten s. Entsch. d. VGH. v. 27. Mai 1914 in WZeitshr. 1914 S. 238.

²⁾ Die durch einen solchen Gemeindebeschluß begründete Verpflichtung zum Ersatze der Gehwegkosten ist vom Nachweis eines besonderen Nutzens für die einzelnen Grundstücke unabhängig: Entsch. d. VGH. v. 20. Nov. 1912 in WZeitshr. 1913 S. 98.

2. Der Gemeindebeschluß kann im Voraus allgemein oder unter Beschränkung auf bestimmte Straßengebiete, im letzteren Falle nur vor Herstellung der Gehwege, Rinnen und Kanäle, erlassen werden.

3. Die nähere Bestimmung, ob und wieweit die Grundeigentümer die Herstellung und Unterhaltung selbst zu übernehmen oder aber der Gemeinde deren Kosten zu ersetzen haben, erfolgt im Gemeindebeschluß. Im übrigen findet auf den Gemeindebeschluß Absatz 7 des § 22 entsprechende Anwendung.

d) Öffentliche Lasten.

§ 25. 1. Die nach §§ 22 bis 24 begründeten Verpflichtungen der Grundstückseigentümer zur Bezahlung von Beiträgen sind, sofern sie nach dem 30. September 1904 fällig geworden sind, öffentliche Lasten des Grundstücks und gehen im Falle des Eigentumswechsels auf den neuen Erwerber des Grundstücks über. Außerdem haftet jeder Eigentümer für die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen auch persönlich.

2. Ein Anspruch auf vorzugsweise Befriedigung aus dem Erlöse des Grundstücks kann von der forderungsberechtigten Gemeinde nur nach Maßgabe der schriftlichen Bestätigung des Bezirksamts geltend gemacht werden, in welcher bezeichnet sein muß

- a) das Grundstück und dessen Eigentümer,
- b) der auf Grund des Gemeindebeschlusses festgesetzte Betrag des auf das einzelne Grundstück entfallenden Beitrags,
- c) der Zeitpunkt der Fälligkeit dieser Beitragsforderung.

3. Die Gemeinden sind verpflichtet, über die ihnen nach §§ 22 bis 24 zustehenden Forderungen an die Grundstückseigentümer Verzeichnisse zu führen, aus denen die Belastung jedes einzelnen Grundstücks mit solchen Forderungen ersichtlich ist. Die Einsicht dieser Verzeichnisse ist jedermann gebührenfrei gestattet; auf Verlangen sind daraus auf Kosten des Antragstellers Auszüge oder Zeugnisse zu erteilen.

e) Reinigung der Ortsstraßen oder Ersatzleistung hierfür durch die Angrenzer.

§ 26. 1. Durch bezirks- oder ortspolizeiliche Vorschrift kann die Pflicht zur Reinigung der Ortsstraße den Eigentümern, Mietern und Pächtern der angrenzenden Grundstücke auferlegt werden.

2. Durch Gemeindebeschluß kann mit Staatsgenehmigung den Eigentümern der an eine Ortsstraße angrenzenden Grundstücke die Pflicht zum Ersatz der von der Gemeinde für die Reinigung aufgewendeten Kosten auferlegt werden. Der Absatz 7 des § 22 findet entsprechende Anwendung.

3. Die Bestimmung des Absatzes 1 findet auch auf die Verpflichtung zum Bestreuen der Straßen bei Eisbildung Anwendung.

G. Baulasten.

Baulastenbücher.

§ 27.¹⁾ 1. Besondere, nicht schon aus den allgemeinen baupolizeilichen Vorschriften sich ergebende Verpflichtungen, welche hinsichtlich der Art der Überbauung oder hinsichtlich der Nichtbebauung von Grundstücken oder Grundstücksteilen, sowie hinsichtlich der Art der Benutzung von Bauten oder Bauteilen auf Verlangen der Baupolizeibehörde gegenüber dieser Behörde von dem Eigentümer mit Rücksicht auf ein von ihm oder von einem anderen Eigentümer eingereichtes Baugesuch übernommen werden, haften, wenn sie in dem Baulastenbuch eingetragen sind, als öffentlich-rechtliche Lasten (Baulasten) auf dem Grundstück und gehen als solche auf jeden späteren Erwerber des Grundstücks über.

2. Die Erklärungen, durch welche solche Verpflichtungen übernommen werden, müssen, um rechtsverbindlich zu sein, in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Urkunde oder unterschriftlich zu Protokoll der Baupolizeibehörde oder der Gemeindebehörde abgegeben werden. Im übrigen ist die Rechtsgültigkeit der Erklärungen nach den Bestimmungen des bürgerlichen Rechtes zu beurteilen.

¹⁾ Siehe unten unter II, 3.

3. Soll durch Übernahme einer solchen Baulast die zulässige Überbauung eines Grundstücks nach Fläche oder Höhe zu Gunsten eines Nachbarn verringert werden, so sind diejenigen, für welche Rechte im Grundbuch eingetragen sind, von dem Vorhaben zu benachrichtigen, soweit sie oder ihr Bevollmächtigter einen bekannten Wohnsitz im Deutschen Reiche haben. Die Eintragung der Baulast soll nicht vor Ablauf von zwei Wochen nach der Zustellung der Nachricht an die Drittberechtigten erfolgen.

4. Die Baulastenbücher werden von der Gemeinde geführt. Die näheren Vorschriften über ihre Einrichtung und Führung werden im Verordnungswege erlassen.¹⁾

5. Die Einsicht der Baulastenbücher ist jedermann gebührenfrei gestattet. Auf Verlangen sind daraus auf Kosten des Antragstellers Auszüge oder Zeugnisse zu erteilen.

6. Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Verpflichtungen der in Absatz 1 bezeichneten Art erlangen die daselbst vorgesehene dingliche Wirkung, wenn die Erklärungen der Formvorschrift des Absatzes 2 entsprechen und wenn seit Abgabe der Erklärung bis zum Eintrag in das Baulastenbuch ein Wechsel des Eigentümers nicht stattgefunden hat.

7. Gegen die Entscheidung der Baupolizeibehörde über das Bestehen von Baulasten und über die Wirksamkeit der Erklärungen, durch welche sie übernommen worden sind, findet Klage an den Verwaltungsgerichtshof statt.

H. Besondere Baubeschränkungen.

Beschränkung der Benutzung von Vorgärten.

§ 28. 1. Die Benutzung von Vorplätzen und Vorgärten (§ 2 Absatz 3) an einer hergestellten Ortsstraße zu gewerblichen oder sonstigen Zwecken kann durch ortspolizeiliche Vorschrift geregelt werden.

2. Zuwiderhandlungen gegen diese Vorschriften werden an Geld bis zu 150 *M* oder mit Haft bestraft.

¹⁾ Siehe unten unter II, 3.

Bauten an Eisenbahnen und öffentlichen Wegen.

§ 29. 1. Bauten aller Art dürfen nicht in geringerer Entfernung von der Eisenbahn als 7,5 m von der Kante des Bahnkörpers oder von der Grenze eines Bahnhofs errichtet werden.¹⁾

2. Bei Gebäuden, welche Wandbekleidungen oder Bedachungen von brennbaren Stoffen erhalten, oder in welchen leicht entzündliche Stoffe zubereitet oder aufbewahrt werden sollen, muß die Entfernung mindestens 15 m betragen.

3. In besonderen Fällen, welche keine Gefahr für die Eisenbahn und deren Betrieb besorgen lassen, können Ausnahmen von diesen Vorschriften nach Anhörung der beteiligten Eisenbahnverwaltung gestattet werden.

4. Für Bauten an öffentlichen Wegen, die nicht zugleich Ortsstraßen sind, sind die Vorschriften des Straßengesetzes maßgebend.

J. Entschädigungen und Zuständigkeit.

Entschädigungsansprüche.

§ 30. 1. Eine Entschädigung können diejenigen, welche durch Feststellung der Bauflucht oder in Anwendung der §§ 6, 11, 12 und 29 dieses Gesetzes sowie des § 31 des Straßengesetzes genötigt werden, ihr Eigentum unüberbaut liegen zu lassen, wegen dieser Einschränkung nicht verlangen.

2. Dem Eigentümer steht jedoch, wenn ihm unter einer der in Absatz 1 genannten Voraussetzungen der Wiederaufbau eines Gebäudes versagt wird, gegen die Gemeinde, in den Fällen des § 29 Absatz 1 bis 3 gegen die Eisenbahnverwaltung, in den Fällen des § 31 des Straßengesetzes gegen die Straßenbaupflichtigen für die durch die Versagung verursachte Wertsminderung des Grundstücks ein Anspruch auf Entschädigung zu. Im Falle der Bausperrre (§ 6) findet auch dieser Anspruch nicht statt.

3. Wird eine Ortsstraße eingezogen oder in ihrer Höhe oder Richtung geändert, oder wird die Ausführung einer planmäßig festgestellten Ortsstraße aufgegeben oder nach

¹⁾ Siehe das Nähere unten unter III A e.

Höhe, Breite oder Richtung abweichend von dem Plane vollzogen, so ist die hierdurch verursachte Wertsminderung der vor der Bekanntgebung des bezüglichen Vorhabens an der abgeänderten Strecke der bestehenden oder geplanten Ortsstraße errichteten oder in Angriff genommenen Gebäude den Eigentümern von dem Straßenbaupflichtigen insoweit zu ersetzen, als die Wertsminderung und gegebenen Falls die neu hinzukommende Straßenkostenbeitragslast (§§ 22 bis 24) nicht durch eine als Folge der Straßenveränderung eintretende Wertserhöhung ausgeglichen ist.

4. Außerdem hat der Straßenbaupflichtige, wenn die Höhe einer Ortsstraße verändert wird, die dadurch nötig werdenden Veränderungen an den Zufahrten und Zugängen der angrenzenden Grundstücke auf seine Kosten herzustellen; soweit durch die Veränderung der Wert des Grundstücks erhöht ist, hat der Eigentümer den der Wertserhöhung entsprechenden Teil der Herstellungskosten zu vergüten. Der Eigentümer kann, statt der Herstellung durch den Straßenbaupflichtigen, den Ersatz der zur Herstellung gemachten Aufwendungen abzüglich des Betrags der durch die Veränderung verursachten Wertserhöhung verlangen.

5. Auf die Bestimmung der Entschädigung finden in den Fällen des Absatzes 2 und 3, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist, die Vorschriften des Enteignungsgesetzes Anwendung.

6. Für die Ansprüche aus Absatz 2 bis 5 sind die bürgerlichen Gerichte zuständig.

Zuständigkeit für Streitigkeiten nach §§ 22 bis 26.

§ 31. 1. In den Fällen der § 22 bis 26 entscheidet über Streitigkeiten zwischen der Gemeinde und dem einzelnen Grundeigentümer über dessen Beitragspflicht¹⁾ und die Größe

¹⁾ Der Ausdruck „Beitragspflicht“ in § 31 Abs. 1 OStG, umfaßt nach dem Sprachgebrauch des Gesetzes nicht auch die Selbstversorgung der Straßenreinigung, die nach § 26 Abs. 1 OStG. durch bezirks- oder ortspolizeiliche Vorschrift den Angrenzern als Naturalleistung auferlegt ist; vielmehr ist nach § 31 OStG. nur über Verpflichtungen, die auf einen Gemeindebeschluß (vgl. § 26 Abs. 2) gegründet werden, zu entscheiden: Entsch. d. BGH. v. 8. Mai 1913 in VZeitschr. 1913 S. 179.

der ihm angemessenen Leistung erforderlichenfalls der Bezirksrat als Verwaltungsbehörde. Gegen die Entscheidung ist Klage an den Verwaltungsgerichtshof zulässig.

2. Die Entscheidung erfolgt nach dem allgemeinen Maßstab, welchen der Gemeindebeschluß für den Bezug der an die Straße grenzenden Eigentümer feststellt.

K. Schluß- und Übergangsbestimmungen.

Zeit des Inkrafttretens. Aufhebung der älteren Gesetze.

§ 32. 1. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Gesetzes wird durch landesherrliche Verordnung bestimmt.¹⁾

2. Mit dem Zeitpunkt seines Inkrafttretens tritt das Gesetz vom 20. Februar 1868, die Anlage der Ortsstraßen und Feststellung der Baufluchten, sowie das Bauen längs der Landstraßen und Eisenbahnen betreffend, mit den durch die Nachträge vom 3. März 1880, vom 26. Juni 1890, vom 6. Juli 1896 und vom 20. August 1904 bewirkten Änderungen und Zusätzen außer Wirksamkeit.

3. Wo auf diese Bestimmungen (Absatz 2) in anderen Gesetzen Bezug genommen ist, treten an ihre Stelle die entsprechenden Paragraphen des vorliegenden Gesetzes.

4. Soweit in einer Gemeinde das Reichsgrundbuchrecht noch nicht in Kraft getreten ist, bleibt an Stelle der §§ 18, 19 und 20 Absatz 5 die Fassung der Artikel 16, 17 und des Artikels 18 Absatz 5 des bisherigen Gesetzes maßgebend.

5. Im übrigen erläßt das Ministerium des Innern die erforderlichen Vollzugsbestimmungen.

¹⁾ Durch landesh. VD. vom 10. Dezember 1908 (Ges.- u. VDBL. S. 639) wurde als Zeitpunkt des Inkrafttretens des Ortsstraßengesetzes vom 15. Oktober 1908 der 1. Januar 1909 bestimmt.

2. Verordnung des Ministeriums des Innern vom 19. Dezember 1908, den Vollzug des Ortsstrafengesetzes betreffend.

(Gef. und VDBL 1908 S. 669).

Zum Vollzuge des Ortsstrafengesetzes vom 15. Oktober 1908 verordnen wir auf Grund des § 32 Absatz 5 mit Wirkung vom 1. Januar 1909 an, wie folgt:

I. Neueinteilung von Grundstücken (Bauplatzumlegung).

§ 1. Staatsverwaltungsbehörde im Sinne des § 19 Absatz 2 Satz 2 des Ortsstrafengesetzes ist das Ministerium des Innern, welches das Ersuchen um Eintragung des erfolgten Eigentumsübergangs durch Vermittelung des hiermit beauftragten Bezirksamtes an das Grundbuchamt richten wird.

§ 2. In dem gemäß § 20 Absatz 5 Satz 3 des Ortsstrafengesetzes erfolgten Ersuchen des Bezirksamtes um Eintragung der Sicherungshypothek sind die zu belastenden Grundstücke unter Bezeichnung der Lagerbuchnummer und der Grundbuchstelle, der Betrag der von dem Eigentümer gemäß § 14 Absatz 5 des Ortsstrafengesetzes zu leistenden Entschädigung auf Grund des von dem Ministerium des Innern für vollzugstreif erklärten Planes, die anspruchsberechtigte Gemeinde sowie der Zeitpunkt der Fälligkeit ihrer Entschädigungsansprüche anzugeben.

II. Beizugsverfahren zum Zwecke der Umlegung der in § 22 des Ortsstrafengesetzes bezeichneten Straßenkosten.

a) Aufstellung allgemeiner Grundsätze.

§ 3. 1. Soll in einer Gemeinde ein Beizug der Eigentümer der an eine Ortsstraße angrenzenden Grundstücke zu den in § 22 des Ortsstrafengesetzes bezeichneten Straßenkosten stattfinden, so sind zunächst hinsichtlich der Art und des Umfangs dieses Beizugs, sowie hinsichtlich des Maßstabs für denselben auf Antrag des Gemeinderats durch Gemeindebeschluß bestimmte allgemeine Grundsätze aufzustellen, welche im Einzelfalle für die Bemessung der den Eigentümern aufzuerlegenden Verpflichtungen als Richtschnur zu dienen haben.

2. Von diesem Gemeindebeschluß ist dem Bezirksamt¹⁾ durch Vorlage einer Abschrift in doppelter Fertigung Kenntnis zu geben.

3. Das Bezirksamt¹⁾ übersendet nach erfolgter Prüfung und

¹⁾ In den „Städten“ (§ 3 Abs. 1 d. u. § 108 GemD. v. 5. Okt. 1921) kommen die in §§ 3–12 VVD. z. OStG. festgesetzten Zuständigkeiten des Bezirksamts nunmehr dem Landeskommissär zu, welcher gemäß § 110 Ziffer 1 GemD. ohne Mitwirkung des Beirats entscheiden kann, wenn nicht von den Beteiligten die Entscheidung des Beirats angerufen wird: Erl. d. ArbMin. v. 20. April 1923 Nr. 176² (WZeitshr. 1923 S. 88).

Erledigung etwaiger Beanstandungen eine Fertigung der Oberdirektion des Wasser- und Straßenbaues.¹⁾

4. Erfolgt keine Beanstandung oder sind die Beanstandungen erledigt, so sind die Grundsätze in ortsüblicher Weise von der Gemeinde bekannt zu machen.

b) Beizugsverfahren im Einzelfalle.

§ 4. 1. Zum Zwecke des wirklichen Beizugs der Anstößer zu Straßenkostenbeiträgen im Sinne des § 22 des Ortsstraßengesetzes ist für jede einzelne Ortsstraße jeweils ein besonderer Gemeindebeschluß zu fassen, zu welchem die Staatsgenehmigung von Fall zu Fall einzuholen ist.

2. Hierbei hat das in den §§ 5 bis 9 bezeichnete Verfahren einzutreten.

§ 5. 1. Der Gemeinderat stellt, nachdem über den Plan für die Anlage der Ortsstraße endgültig entschieden ist, einen im einzelnen berechneten Überschlag des Aufwandes, zu dessen Bestreitung die Grundeigentümer beizugezogen werden sollen, sowie eine Liste der beitragspflichtigen Grundeigentümer auf.

2. In der Liste ist die Größe der die Beitragspflicht begründenden Grundstücke sowie das Maß ihrer an die Straße stoßenden Grenzen anzugeben. Zugleich bezeichnet der Gemeinderat ausdrücklich das Verhältnis, in welchem die Gesamtheit zu dem Aufwande beizutragen hat, sowie den Maßstab, nach welchem der angeforderte Beitrag auf die einzelnen Eigentümer verteilt werden soll.

3. Wenn und soweit hierbei von den nach § 3 dieser Verordnung aufgestellten allgemeinen Grundsätzen wegen der besonderen Verhältnisse des Falles abgewichen wird, sind die letzteren näher darzulegen.

4. Ist eines der als beitragspflichtig bezeichneten Grundstücke bereits ganz oder teilweise bebaut, so ist dies in der Liste ersichtlich zu machen.

§ 6. 1. Der Gemeinderat läßt die sämtlichen in § 5 bezeichneten Vorarbeiten samt dem Ortsstraßenplan, aus welchem die Lage der Grundstücke zu ersehen ist, 14 Tage lang auf dem Rathaus öffentlich auflegen, indem er zugleich eine angemessene Frist festsetzt, innerhalb deren bei Ausschlußvermeidung Einwendungen geltend zu machen sind.

2. Diese Verfügung wird öffentlich in ortsüblicher Weise verkündet und außerdem durch besondere Eröffnung den beteiligten Grundeigentümern oder deren Bevollmächtigten und sonstigen Vertretern, soweit sie im Deutschen Reich an bekannten Orten anwesend sind, zur Kenntnis gebracht.

3. Im übrigen soll, sofern dies ohne unverhältnismäßige Weiterungen möglich ist, auch den im Reichsausland an bekannten Orten befindlichen Beteiligten von der Verfügung Kenntnis gegeben und bezüglich der an unbekanntem Orten abwesenden Beteiligten nach

¹⁾ Jetzt: Wasser- und Straßenbaudirektion.

§ 1911 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verfahren werden; gegebenenfalls tritt an die Stelle der Abwesenden der Abwesenheitspfleger.

§ 7. 1. Nach Prüfung der erhobenen Einwendungen werden die Anträge des Gemeinderats samt den ersteren dem Bürgerausschuß (der Gemeindeversammlung) zur Beschlußfassung vorgelegt.

2. Der Gemeindebeschluß, welcher die Beitragspflicht ausspricht, ist den einzelnen beteiligten Grundeigentümern unter Belehrung nach § 8 zu eröffnen und sodann mit den Akten dem Bezirksamte zur Erteilung der Staatsgenehmigung vorzulegen.

3. Die Vorschriften des § 6 Absatz 2 und 3 über die besondere Eröffnung finden entsprechende Anwendung.

§ 8. Einsprachen der in Anspruch genommenen Grundeigentümer gegen die Erteilung der Staatsgenehmigung sind bei Ausschlußvermeidung binnen 14 Tagen nach der Eröffnung des Gemeindebeschlusses bei dem Bezirksamte¹⁾ mündlich zu Protokoll vorzutragen oder schriftlich einzureichen, werden aber nur insoweit beachtet, als sie entweder schon auf die erste Aufforderung des Gemeinderats hin bei diesem vorgebracht waren oder gegen einen von dem ersten Entwurf des Gemeinderats abweichenden Gemeindebeschluß gerichtet sind.

§ 9. 1. Der Beschluß des Bezirksamtes¹⁾ (im Falle des § 6 Ziffer 3 des Verwaltungsgesetzes des Bezirksamtes) ist der Gemeinde und den beteiligten Grundeigentümern zu eröffnen. Die Eröffnung an die Grundeigentümer, welche keine Einsprache erhoben haben, erfolgt durch den Gemeinderat.

2. Die Vorschriften des § 6 Absatz 2 und 3 über die besondere Eröffnung finden entsprechende Anwendung.

III. Beizugsverfahren zum Zwecke der Umliegung der in den §§ 23 und 24 des Ortsstraßengesetzes bezeichneten Kosten.

§ 10. Die Bestimmungen der §§ 3 bis 9 dieser Verordnung finden auf die Fälle der §§ 23 und 24 des Ortsstraßengesetzes insoweit entsprechende Anwendung, als der Kostenersatz unter Beschränkung auf bestimmte Straßengebiete erfolgen soll.

§ 11. Gemeindebeschlüsse, welche den Kostenersatz im Voraus allgemein regeln, sind vom Bezirksamte vor Erteilung der Staatsgenehmigung durch Vermittelung der Wasser- und Straßenbauinspektion²⁾ der Oberdirektion des Wasser- und Straßenbaues³⁾ zur Kenntnis zu bringen.

IV. Verfahren bei Übertragung der Herstellungs- und Unterhaltungspflicht an die Eigentümer im Falle des § 24 des Ortsstraßengesetzes.

§ 12. 1. Soll den Eigentümern der an eine Ortsstraße angrenzenden Grundstücke statt der Verpflichtung zum Erfasse der von

¹⁾ S. die Bemerkung zu § 3.

²⁾ Jetzt: Wasser- und Straßenbauamt.

³⁾ Jetzt: Wasser- und Straßenbaudirektion.

der Gemeinde aufgewendeten Kosten die Auflage gemacht werden, die Herstellung und Unterhaltung der in § 24 des Ortsstraßengesetzes bezeichneten Anlagen selbst vorzunehmen, so werden die dahin gehenden Gemeindebeschlüsse auf Antrag des Gemeinderats erlassen und dem Bezirksamte¹⁾ zur Erteilung der Staatsgenehmigung vorgelegt.

2. Die Gemeindebeschlüsse sind nach erfolgter Genehmigung vom Gemeinderat öffentlich bekannt zu machen.

V. Sicherung der Ansprüche der Gemeinden aus öffentlichen Lasten.

§ 13. 1. Das Verzeichnis, welches die Gemeinden nach § 25 Absatz 3 des Ortsstraßengesetzes zu führen haben, muß mindestens enthalten

- a) die Bezeichnung des Grundstücks (Lagerbuchnummer, Hausnummer);
- b) den Vor- und Zunamen, Stand und Wohnort des gegenwärtigen Eigentümers;
- c) die Bezeichnung der Art der Forderung;
- d) den Betrag der Forderung;
- e) die Bezeichnung des Gemeindebeschlusses, auf dem die Beitragspflicht beruht, nebst der dazu erteilten Staatsgenehmigung;
- f) den Zeitpunkt der Fälligkeit der Forderung;
- g) die kurze Bezeichnung der Tatsachen, welche nach dem Gesetze die Fälligkeit begründen.

2. Das Verzeichnis soll ferner noch eine Spalte „Bemerkungen“ zur Vormerkung der Tilgung der einzelnen Forderungen enthalten.

§ 14. 1. Der Eintrag in das in § 13 genannte Verzeichnis hat zu erfolgen, sobald die Staatsgenehmigung zum Gemeindebeschluss erteilt und die Straße hergestellt ist.

2. Auf Antrag eines Beteiligten hat die Gemeinde die ihn betreffende, im Verzeichnis eingetragene Forderung ziffernmäßig zu erläutern.

3. Desgleichen sind für den Fall, daß der Gemeindebeschluss zwar staatlich genehmigt, die entsprechende Straßenherstellung aber noch nicht erfolgt ist, den Beteiligten auf Grund der Gemeindeakten die erforderlichen Aufschlüsse über den mit der Straßenherstellung zur Entstehung gelangenden Ersatzanspruch zu geben.

4. Auch kann hierüber ein besonderes Vormerkungsverzeichnis unter entsprechender Benützung des in § 13 vorgesehenen Formulars von der Gemeinde geführt werden; gegebenenfalls ist die in Absatz 3 vorgesehene Auskunft hieraus zu erteilen.

§ 15. 1. Will eine Gemeinde auf Grund der Bestimmungen des § 3 Ziffer 6 des Gesetzes, die Ausführung des Reichsgesetzes

¹⁾ S. die Bemerkung zu § 3.

Schlusser-Franz, Bau- und feuerpolizeiliche Vorschriften.

über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung und der Zivilprozessordnung betreffend, vorzugsweise Befriedigung ihrer Forderung aus dem Erlös des Grundstücks beanspruchen, so hat sie beim Bezirksamt Antrag auf Ausstellung einer schriftlichen Bestätigung gemäß § 25 Absatz 2 des Ortsstraßengesetzes zu stellen.

2. Dem Antrage sind die zur Ausstellung der Bestätigung nötigen Unterlagen und in jedem Fall ein Auszug aus dem Verzeichnis des § 13 dieser Verordnung anzuschließen.

VI. Übergangsbestimmung.

§ 16. 1. Die bei Verkündung dieser Verordnung bereits erlassenen Gemeindebeschlüsse über Aufstellung allgemeiner Grundsätze nach §§ 3 und 10 dieser Verordnung sind, soweit sie nicht aufgehoben werden, mit dem Ortsstraßengesetze vom 15. Oktober 1908 spätestens bis zum 1. Januar 1910 in Übereinstimmung zu bringen.

2. Auf das Verfahren hierbei finden die Vorschriften des § 3 entsprechende Anwendung.

3. Darlegungen des bautechnischen Referenten des Ministeriums des Innern vom 29. November 1908 über die bei Ausarbeitung von Ortsstraßenplänen vorzugsweise berücksichtigungswerten technischen Gesichtspunkte.

(Zu § 2 des Ortsstraßengesetzes.)

Der § 2 des Ortsstraßengesetzes vom 15. Oktober 1908 gibt die Hauptgesichtspunkte an, welche für die Gemeinde als die Auftraggeberin und den Planfertiger des Ortsbauplanes als den Beauftragten bei der Aufstellung eines Ortsbauplanes maßgebend sein sollen. Das moderne Leben stellt an die Stadtbaukunst und damit an Gemeinden und Bearbeiter der Ortsbaupläne erhöhte und andere Anforderungen als frühere Zeiten. Wenn man sich bis vor wenigen Jahrzehnten noch damit begnügen konnte, den Ausbau größerer und kleinerer Orte nur von Fall zu Fall und in ganz bescheidenem Maße stückweise vorzunehmen, so zwingen heute an denselben Stellen oftmals die Entwicklung der Eisenbahn, des Kleinbahnwesens, des Automobilverkehrs, die erhöhten Anforderungen an die Gesundheit, die Zunahme des Handels und Verkehrs, die Fortschritte auf dem Gebiete der Technik, und der dadurch bedingte Zug der arbeitenden Bevölkerung nach der Stadt, endlich auch der Wunsch des Stadtbewohners, fern von dem Betriebe, Lärm und Staub der Großstadt Erholung zu finden, zu Anlagen nach veränderten Gesichtspunkten.

Dazu kommt als mehr „moderner“ Wunsch die Absicht, Stadt und Dorf nicht allein zweckmäßig, sondern auch schön auf- und auszubauen.

Die Arbeiter und ihre Familien sollen gesund und billig, wenn möglich im eigenen Haus mit Garten wohnen, die Industrie soll in der Nähe der natürlichen oder künstlichen Verkehrswege abseits der Stadt liegen, die Wohlhabenden suchen Wohnungen in freier Lage, zu einer Zeit des Jahres auch Kurorte und Bäder auf. Wirtschaftliche, soziale, gesundheitliche und schönheitliche Forderungen sind es also in der Hauptsache, welche die Aufstellung des Ortsbauplanes beeinflussen. Diese bedingen in Industrie-Orten und größeren Städten eine räumliche strenge Trennung der einzelnen Erwerbs- und Wohnbezirke und schaffen dort Industrie-, Geschäfts- und Wohnviertel; eine weniger strenge in kleineren Städten und Landorten.

Ziffer 1 des § 2 des OstG. weist darauf hin, daß die Pläne neuer Ortsstraßen in einem dem voraussichtlichen Bedürfnisse entsprechenden Umfange festzustellen sind. Das Gesetz verlangt also, daß die Gemeinde bei der Aufstellung des Planes den Blick gleich in die Zukunft richtet und zu übersehen sucht, welche Entwicklung voraussichtlich der Ort in den nächsten Jahrzehnten nehmen wird, daß sie darnach für diejenigen Geländeteile, in denen in absehbarer Zeit eine Bautätigkeit einsetzen wird, die Grundlagen der Art der Bebauung festsetzt, und daß sie einen Übersichtsplan mit Angabe der Hauptstraßenzüge für die Zukunft bei Zeiten vorbereitet. Das ist zunächst bei Großstädten notwendig, dann aber auch bei kleineren Städten und Landorten, denen aus besonderen Gründen eine rasche Entwicklung bevorsteht (Kur- und Badeorte, Orte in der Nähe großer Wasserkraftanlagen, Orte mit stark und rasch zunehmender Industrie u. d. m.). Wird später das Gebiet der Bebauung erschlossen werden, so ist der Plan nach dem auftretenden Bedürfnis amtlich festzustellen und es sind dann auch die maßgebenden baupolizeilichen Vorschriften in Form einer Bauordnung zu erlassen. Auf welche Reihe von Jahren ein neu aufgestellter Ortsbauplan genügen soll, muß dem Einzelfalle vorbehalten bleiben; in großen Städten rechnet man mit 25–35 Jahren, für die das voraussichtliche Bedürfnis zeichnerisch, nicht aber amtlich, festzulegen ist. Veränderungen in der Entwicklung des Ortes, das Eintreten von Naturereignissen, die Anlage einer Bahn, einer Wasserstraße, vermögen zwar manchmal dem geplanten Straßennetz eine veränderte Form und Richtung zu geben, aber auch in diesen Fällen wird der ausgearbeitete Gesamtplan als Programm und Grundlage wesentliche Dienste leisten. Bei diesem planmäßigen Vorgehen hat es die Gemeinde dann auch in der Hand, sofern der ausgearbeitete Plan nicht in seinem ganzen Umfange von vornherein der Allgemeinheit bekannt wird, sich bei Zeiten und mit verhältnismäßig geringen Opfern in den Besitz größerer bebauungsfähiger Flächen zu setzen und diese damit der Spekulation, dem Feinde einer gesunden und künstlerischen Entwicklung zu entreißen, und beim Verkauf der Grund-

stücke auf eine gediegene Bauart hinzuwirken. Sie wird damit im Interesse der allgemeinen Wohlfahrt wirtschaftlich handeln, denn je größer der Gemeindebesitz und je billiger die Abgabe desselben, desto gesünder die Verhältnisse in derselben. Besondere Rücksicht wird die Gemeinde bei der Aufstellung und Bearbeitung des Planes auch auf lokale Verhältnisse, auf die oft außerordentlich schwierigen Rechts- und Besitzverhältnisse der Grundstücke zu nehmen haben; allgemeine Regeln in Form von Leitsätzen lassen sich dafür kaum geben, die Kunst des Städtebaues läßt sich nicht in Formeln zwingen. „Anpassen an die Verhältnisse, nicht Verallgemeinern, nicht Ausschachten bis in den letzten Winkel“, das wird immer der oberste Grundsatz sein müssen. Eine verständige und weitschauende Gemeindeverwaltung und ein durch die Praxis und durch die Empfindung befähigter Techniker werden im Stande sein, Gutes zu schaffen; die erste in Form eines Programms, der zweite durch die Verarbeitung desselben.

Der Kern eines Ortes, die Altstadt, wird in ausgedehntem Maße den Geschäften, Waren-, Kauf- und Miethäusern vorzubehalten sein, der diese umziehende Ring im allgemeinen der mehr offenen landhausmäßigen Bebauung, in dem Außenbezirke, der Windrichtung gegen die Stadt abgewendet, werden am zweckmäßigsten die industriellen Anwesen liegen. Die Wohnungsdichtigkeit wird am stärksten im Mittelpunkt sein, sie wird nach den Außenbezirken abnehmen; im Mittelpunkt am stärksten deshalb, weil da hohe Kauf- oder Etagenhäuser, bedingt durch die hohen Bodenpreise entstehen müssen, weil da auch deshalb die Grundstücke in weitem Maße auszunützen sein werden. Die Altstadt mit den vorhandenen Straßenzügen und den nach den Nachbarorten ziehenden Fuß- und Fahrwegen wird bei jedem neuen Ortsbauplan meist auch die Richtung der neuen Hauptverkehrslinien angeben können, denen sich dann in geeigneter Form, Lage und Linienführung nach dem Bedürfnis die sog. Wohnstraßen, frei vom Verkehr, anschließen sollen.

Die Lage, Breite und die Linienführung der Straßen wird in jedem einzelnen Falle beeinflusst werden durch die Forderung zweckmäßig gestalteter Baublöcke, durch die vielleicht wechselnde Höhenlage des Bodens, die Richtung des Windes, den Stand der Sonne, kleine Bachläufe, vorhandene wertvolle Bauten, Fernblicke u. dergl. mehr. Bestimmte Plätze, gut verteilt, zweckmäßig gelegen und im Gesamtmaß ausgiebig bemessen, sind als Erholungs-, Verkehrs-, Denkmal-, Spiel- und Architekturplätze vorzusehen, das Bedürfnis an öffentlichen Bauten wird rechtzeitig planmäßig festgelegt werden müssen.

Nur allzuwenig Beachtung haben manche Gemeinden in den letzten Jahrzehnten diesen Forderungen geschenkt und allzu planlos sind sie und allzu gefühllos ist der Techniker an die zu lösende Aufgabe herangetreten; hystemlos sind darum auch die Baublöcke in der Form von Rechtecken aneinander gereiht worden, ein rechtwinkeliges Netz von Straßen hat diese umzogen, die Straßen in einer bestimmten Breite, die häufig, besonders in den Wohnbezirken das notwendige und

wünschenswerte Maß wesentlich überschritt, leider hat man gar oft die Breite der Straßen irtümlich als den Gradmesser der Zweckmäßigkeit und Schönheit angesehen, die Forderung der wirtschaftlichen Ausnützung indessen darüber vergessen. Breite Straßen bedingen große Anliegerbeiträge, verkürzen die anliegenden Grundstückstiefen und geben Gelegenheit zu einer unerwünschten Höhenentwicklung der Häuser. Dem sind heute die so manchmal unsagbar öden Orts- und Straßenbilder zuzuschreiben, dem sind so manche reizende Fernblicke aus Straßen, ist dann auch so manche Erholungs- und Grünplatzanlage und so manches alte Gebäude zum Opfer gefallen. In erster Stelle haben ja allerdings die Forderungen des Verkehrs zu stehen, und an zweiter erst die der Schönheit; indessen kann in all' den Fällen, in denen das Auge verletzt wird, nachgewiesen werden, daß es nur des guten Willens und eines guten Beraters der Gemeinde bedurft hätte, beides in geeigneter Form zu einem gesunden und befriedigenden Ganzen zu verarbeiten. Die schönsten Häuser werden unshön da wirken, wo Ortsbauplan und Bauordnung ungenügend sind.

Eine sanfte Krümmung der Straße wird manchmal wohlthuend wirken (Salzstraße Freiburg, Hauptstraße Wolfsach); ein staffelförmiger Hausbau im Grundriß, namentlich in kleineren Orten, ein Vor- und Zurücksetzen der Hausflucht wird reizvolle Bilder abgeben (Ladenburg), ohne die Forderungen des Verkehrs und der Gesundheit zu verletzen. Allzulange Straßen wirken auf das Auge ermüdend, Abwechselungen in der Breite, sei es auch nur in der Form einspringender Ecken, verletzter Hausfluchtlinien an Straßenkreuzungen, geben häufig willkommene Gelegenheit für die Schaffung von Sitzplätzen, Droschkenhaltestellen, Denkmälern u. dergl. mehr.

Die so oft, leider auch oft an unrichtiger Stelle vorgeschriebenen Vorgärten vor den Häusern werden den Zweck nur dann erfüllen, wenn sie eine Tiefe von mindestens 5 m haben, geringere Tiefenmaße hindern eine günstige Gestaltung der Gartenanlagen und geben den Gärten etwas kümmerliches, Krankhaftes. In einzelnen Fällen wird auch zu prüfen sein, ob dem Garten nicht besser die Gestalt und Erscheinungsform eines einfachen grünen Rasenstreifens ohne oder mit leichtem niederem Abschluß zu geben ist, deren beider Unterhaltung den Besitzer recht wenig kostet, der den Staub und Lärm der Straße fernhält, auch die Möglichkeit eines gemüthlichen Sitzplatzes für die Inassen des Hauses abgibt, der Straße das Wesen einer grünen Parkstraße verleiht und der jederzeit die Möglichkeit bietet, bei stark wachsendem Verkehr teilweise oder ganz zur Straße herangezogen zu werden. In vielen Fällen, in denen die Anlage eines Vorgartens von mindestens 5 m nicht möglich ist, wird man besser auf diesen ganz verzichten oder solche grüne Rasenstreifen schaffen. Ein gesunder Garten- und Baumwuchs kann nur da gedeihen, wo ihn die Sonnenstrahlen erreichen, wo das nicht der Fall ist, erstirbt er. Ein einziger Baum im kleinen Orte an der richtigen Stelle wird Wunder wirken, eine kleine Baumgruppe mit Bank,

Denkmal oder Brunnen wird schöne Abwechslung im Ortsbild bieten, eine Baumreihe auf der Sonnenseite, mindestens aber 7 m vom Haus entfernt, als Umrahmung eines Erholungsplatzes wird oft erfreulich aussehen.

Nicht immer hat die Straßenflucht auch Bauflucht zu sein, manchmal wird es sogar erwünscht sein, namentlich auch in kleineren Orten, die eine rege Bautätigkeit nicht aufweisen, lediglich eine äußere Baufluchtlinie festzusetzen, die nicht überschritten werden darf, hinter die die Häuser indessen zurückgestellt werden dürfen. Ob, wann, wo und in welchem Maße dies der Fall sein kann, ist durch den Ortsstraßenplan zu bestimmen, wogegen durch örtliche Bauordnung die Festsetzung einer hinteren Baufluchtlinie im Interesse der Erhaltung einer großen zusammenhängenden unüberbauten inneren Bodenfläche vorgesehen werden kann. Daß bei der Inplanlegung das starre und strenge Einhalten gerader Baufluchtlinien nicht immer notwendig, manchmal sogar nicht einmal wünschenswert sein kann, das zeigt so manche alte staffelförmig gebaute badische Stadt (Ladenburg). Eine „Modernisierung“ solcher Orte durch eine Geradlegung der Straßenlage, der Hausfluchtlinien, also eine „Begradigung“ ist nicht immer nötig und nicht immer geeignet, die Schönheit eines Ortes zu heben, und zeugt oft von wenig Verständnis für die ästhetische Seite der Städtebaukunst.

Die „Sanierung“ der Altstadt, d. i. der bei den gesteigerten Verkehrs- und Gesundheitsansprüchen notwendige Umbau derselben wird mitunter unter voller Verkennung des geschichtlich Gewordenen und in einer über das Bedürfnis hinausgehenden Weise derart vorgenommen, daß die Straßen gerade gerichtet und übermäßig verbreitert werden, interessante Bauwerke, Wahrzeichen des Ortes zum Opfer fallen, auf den platzartigen Erweiterungen Denkmale, Brunnen und Bäume als verkehrshindrend entfernt werden, alte Stadttore, die die Grenze der Altstadt und damit die Geschichte des Ortes deutlich angeben, der Sanierung zum Opfer fallen. In vielen dieser Fälle handelt es sich dabei um eine allzugroße Betonung der Verkehrsrücksichten, manchmal auch um ein zu geringes Verständnis für die Schönheiten des Ortsbildes; ein guter Wille und ein tüchtiger Berater werden auch da immer den goldenen Mittelweg zu finden wissen (Sanierung der Altstadt Stuttgart, Martinstor Freiburg, Storchentor Zell a. S.). Das rechtzeitige Eintragen der wertvollen Bauten eines Ortes und wertvoller Fernblicke in den Ortsbauplan mit deutlich auffälliger Farbe erscheint darum angezeigt, ebenso auch die deutliche Kennzeichnung der solche Gegenstände behandelnden Akten und Umschläge (Nürnberg, Dresden-Stadt und Dresden-Land).

Ob eine Straße nur auf einer Seite oder auf beiden von der Bebauung freibleiben soll, wird wesentlich von dem Zweck und der Lage derselben abhängen. Die einseitige Bebauung wird unter Umständen da am Platze sein, wo Straßen z. B. einem Bergabhang, weithin sichtbar, als Hang- und Panoramastraßen, einem Flußlauf,

dem Seeufer, einer Parkanlage entlang führen. Gänzlich auszuschließen wird die Bebauung da sein, wo z. B. wertvolle Ausblicke nach allen Seiten erhalten bleiben sollen. Im ersten Falle wird meist eine Trennung zwischen der bebauten Fahrstraße und den nicht bebauten Fußsteigen einzutreten haben. Die Fahrstraße wird am Bergfuß, wo die Bodenwerte am höchsten stehen, mit Mietshäusern, weiter oben, wo die Bodenpreise niedriger, mit freistehenden Villen in Gärten besetzt sein und auf der Bergkuppe, wenn möglich, von der Bebauung ganz freizubleiben haben. Diese Fahrstraßen oder Fußwege werden auf der Talseite von der Bebauung meist freizuhalten sein, damit dem Fußgänger und dem Bewohner der Häuser ein möglichst ungehinderter Blick nach dem Tale erhalten bleibt und dem den Berg Beschauenden keine Hinterhausseiten sichtbar werden. Die Führung der Straße wird wesentlich durch die Gestaltung des Bergabhangs und durch die Erhaltung vorhandener Fernblicke gegeben sein. Die Breitenabmessungen können mäßige sein, da ein Durchgangsverkehr und eine starke Entwicklung des Verkehrs an solchen Stellen nicht zu erwarten ist. Die den Flußläufen, dem Hafen, dem See entlang führenden Straßen, die Uferstraßen, dem Zwecke nach Promenaden, Park- oder Lastenstraßen, werden im letzten Falle unmittelbar am Wasser liegen müssen und mit Speichern, Lagerhäusern eng bebaut sein, in den beiden erstgenannten Fällen dagegen vom Ufer entfernt liegen und so einen möglichst breiten, durch die Natur selbstgebildeten grünen natürlichen Uferstreifen frei lassen, der für Erholungsplätze, Promenadenwege und dergl. bestimmt sein kann. Die Häuser werden am besten inmitten großer Gartenanlagen stehen und sollen freien Ausblick auf das Wasser haben.

Der Städtehygieniker fordert heute inmitten der Städte Erholungsplätze und Grünplätze in genügender Zahl, er fordert an Plätzen und Straßen zusammen im ganzen 30–35% des gesamten Baulandes. Die Erholungs- und Grünplätze werden da am besten liegen, wo sie dem Straßenstaub und Straßenlärm entrückt sind; sie bieten damit dem Erholungsuchenden Erfrischung, dem spielenden Kinde Sicherheit, dem Lesenden oder Rehenden die nötige Ruhe. Es wird empfohlen, solche Grünplätze nicht immer von Straßen, sondern auch von Häusern umgeben, im Sinne der englischen und amerikanischen Innen-Squares als Innenplätze oder innere Grünplätze anzulegen; sie bieten dem Besucher die vorerwähnten Vorteile und überdies den Rückseiten der umschließenden Häuser eine ausreichende Zuführung frischer Luft. Vorbilder dieser Art bestehen in Deutschland heute schon.

Berkehrsplätze sollen eine gute und rasche Abwicklung des Verkehrs und dessen Überleitung in andere Straßen, womöglich am Rande des Platzes, ermöglichen. Für die Sicherheit der Fußgänger ist durch Anlage von Fußsteigen in Form von Inseln zu sorgen. Solche Anlagen werden auch manchmal Gelegenheit bieten zur Erstellung eines Denkmals, eines Brunnens oder Verkaufstandes,

eines größeren Gebäudes und dergl. mehr. Die erstgenannten Kleinarchitekturstücke werden am besten nicht immer inmitten der Plätze, sondern etwas zur Seite in einem sog. toten Winkel gerückt stehen, wo sie vom Beschauer in Ruhe beschaut werden können und wo ihre Größenverhältnisse durch die Umrahmung der Häuser gut zur Geltung kommen. Geschlossenheit der Wandungen des Platzes ist meist eine Voraussetzung für eine gute Wirkung.

Ob und inwieweit darum mit versetzten Straßenecken und Fluchten, mit gebrochenen Straßenlinien gearbeitet werden soll, muß dem Einzelfall vorbehalten bleiben. Krumme Straßen und konkave und versetzte Fluchtklinien sind heute zu Schlagworten der modernen Städtebautechnik geworden; man muß ihren guten Kern anerkennen, man darf sie indessen nicht als unabweisbare Notwendigkeit in jedem Einzelfall betrachten; wer nur die krummen Straßen lobt, der besehe sich die schurgeraden schönen Straßen, die um die Wende des 18. Jahrhunderts entstanden, wer nur gerade Straßen entwerfen will, der suche die malerischen Winkel und launischen Ecken und Plätze des Mittelalters auf; sie haben beide recht, das rechte Ding am rechten Platz! — anpassen an die Verhältnisse, nicht generalisieren, Rücksicht nehmen auf die örtlichen Verhältnisse, das allein wird zum Ziel führen.

Die Größe, Tiefe, Breite und Form der Grundstücke, die Art der Bebauung, ob geschlossene, ob halboffene, ob offene oder gemischte Bauweise, der Grad der Ausnützung des Bauplatzes, die Frage, ob Hintergebäude errichtet werden dürfen, und die Höhe der Bauten unterliegen der Regelung durch die örtlichen Bauordnungen, sie beeinflussen indessen von vornherein wesentlich die Fertigung des Ortsbauplanes, wie überhaupt Ortsbauplan und örtliche Bauordnung untrennbare Dinge sind. Häufig werden durch die Ausarbeitung neuer Ortsbaupläne und durch örtliche Bauordnungen in Folge unzweckmäßiger Einteilung und falscher Auffassung der gesundheitlichen Forderungen Bauplätze für das Gebiet der offenen Bauweise geschaffen, bei denen vor, neben und hinter dem Hause nur ein wenige Meter breiter unüberbauter Geländestreifen verbleibt, der eine ausgiebige Lüfterneuerung nicht ermöglicht. In solchen Fällen wird man besser zu einer anderen Baublockeinteilung greifen oder wird eine geschlossene Bebauung an den Längsseiten, eine offene an den Schmalseiten wählen; so verbleibt dann als Hofraum ein meist reichlich groß bemessenes Stück, und die Luft kann in wünschenswertem Maße zu diesem zutreten. Auch dem Kleinwohnungsbau, der Schaffung schöner und gesunder Wohnungen für die weniger und wenig bemittelten Kreise, wird heute ganz besondere Aufmerksamkeit zu widmen sein.

Die Entwicklung der Industrie verlangt eine Vereinigung großer Menschenmassen an einer Stelle. Diesen ein menschenwürdiges Unterkommen zu geben, und ein angemessenes Gartenstück zum Bebauen bereitzustellen, ist eine Hauptaufgabe der heutigen Zeit; die Anlagen sind so zu gestalten, daß sie nicht das öde Bild eines Massenquartiers,

sondern eines behaglichen Dorfes abgeben. Dem Arbeiter wird damit die Liebe zum häuslichen Herd erhalten bleiben und der Kampf ums Dasein wird ihm leichter werden, die Frau findet ihre Arbeit im eigenen Hause durch die Bestellung des Gartens und ist nicht auf auswärtigen Verdienst angewiesen (Geminderdorf bei Reutlingen, Altenhof bei Eßen, Darmstadt Arbeiterwohnungen Gebr. Merck). Das System der Massenquartiere in hohen Gebäuden, in den Mietskasernen, wird in Zukunft zu bekämpfen sein zu Gunsten des Einzelwohnhauses; nicht in der Höhe, sondern in der Breite sollen die Arbeiterwohnhäuser sich entwickeln, in baupolizeilicher Hinsicht sind diesen nach Möglichkeit Erleichterungen zu gewähren.

gez.: Stürzenacker.

4. Erlaß des Arbeitsministers vom 9. März 1923 Nr. 11854, die Veröffentlichung charakteristischer Wohnungsbauten betr.

Ich lasse heute im Anschluß an die bisherigen Veröffentlichungen als Serie III eine Sammlung der Wirklichkeit entnommener Lagepläne von Kleinstwohnungsbauten der letzten Jahre folgen, die nicht vorbildlich, sondern abschreckend wirken sollen infolge von Mängeln, die ihnen anhaften und die im Einzelnen auf jedem Blatte besonders gekennzeichnet sind.

Im Wesentlichen handelt es sich dabei um:

1. wildes planloses Bauen auf freiem Feld ohne organischen Zusammenhang mit dem übrigen Bauorganismus der Gemeinde;
2. unzweckmäßig geformte Baugrundstücke (Vieleck, Dreieck, Feldgrundstück);
3. unzweckmäßig an die Straße anschneidende Baugrundstücke und darum Unmöglichkeit eines vernünftigen und ansprechenden Baues;
4. systemloses Nebeneinandersetzen der Bauten ohne organischen Zusammenhang der Bauten zu einem gemeinsamen Ganzen;
5. ungünstig wirkende Brandmauern, auf welche der Blick lange, vielleicht dauernd, offen bleibt;
6. auf Hintergelände gelegene Bauten, zu denen nur schwer die Zugänglichkeit, zumal im Falle eines Feuers, gesichert ist;
7. unzweckmäßige Gartenform und darum unwirtschaftliche Ausnutzung des Geländes.

In den meisten dieser Fälle wäre es jedenfalls gelungen, bei verständnisvollem Eingehen auf die zu befürchtenden Nachteile, die dem technischen Begutachter schon bei der Beurteilung klar erkennbar sein mußten, diese ganz zu beseitigen oder zu mildern, sei es, daß das Bezirksamt rechtzeitig die Umlegung der Grundstücke in dem betreffenden Bemerkungsteil nach den §§ 13 ff. des Ortsstrafengesetzes oder wenigstens eine zweckentsprechende Grenzregelung mit den Nach-

bargrundstücken in die Wege geleitet hätte, sei es, daß die Behörden rechtzeitig auf andere Weise auf eine besser wirksame Stellung der Bauten hingewirkt hätten. Es bedarf einer weiteren Erläuterung dieser schlechten Beispiele gegenüber der Veröffentlichung ausgesprochen guter nicht, da sie sich von selbst aus den Merkmalen dieser Sammlung ergibt, nichtsdestoweniger verweise ich in diesem Zusammenhange nochmals auf das auch den Bezirksämtern i. Zt. zugegangene Heft „Wohnungsfürsorge und Ansiedelung nach dem Kriege, Der Bebauungsplan der Kleinhausiedlung“,¹⁾ in welchem in Wort und Bild deutlich auf die Merkmale einer in jeder Hinsicht gesunden Bebauung hingewiesen ist.

Ich wünsche durch die Veröffentlichung dieser schlechten Beispiele das Verständnis auch für diese Seite des Bauens zu wecken und erwarte, daß in künftigen Fällen mehr als bisher Beanstandungen in dem Verfahren, wo notwendig, erhoben werden und auf eine Verbesserung rechtzeitig hingewirkt wird.

5. Erlaß des Arbeitsministers vom 13. Februar 1924 Nr. 5766, die Prüfung von Bebauungsplänen betr.

Die Verhältnisse haben bekanntlich zu einer starken Einschränkung, vielerorts sogar zum völligen Stillstand der Wohnungsbautätigkeit geführt. Bei der Bedeutung und Wichtigkeit der Bautätigkeit nicht nur für den Wohnungsmarkt, sondern auch für die Beschaffung von Arbeitsgelegenheit für Bauarbeiter, Handwerk und Industrie werden alle Anstrengungen gemacht werden müssen, um diesem Zustand ein möglichst rasches Ende zu bereiten und die Wiederaufnahme der Bautätigkeit in möglichst großem Umfange durch geeignete Maßnahmen zu fördern. Auf welchem Wege dies geschehen wird, kann z. Zt. leider noch nicht gesagt werden, insbesondere nicht, ob und in welcher Weise dabei eine finanzielle Unterstützung durch den Staat möglich sein wird. Jedenfalls wird aber damit gerechnet werden können, daß in Bälde eine Belebung der Bautätigkeit eintreten wird. Nach den bisher gemachten Erfahrungen erweist es sich als notwendig, rechtzeitig vorher eine Prüfung eintreten zu lassen, ob die bisher geschaffenen örtlichen Grundlagen der baulichen Entwicklung und Gestaltung künftiger Siedlungen den zu stellenden Anforderungen genügen oder einer Anpassung an die durch die Entwicklung der Verhältnisse geschaffene Lage bedürfen. Als Grundlage jeder gesunden Entwicklung wurde schon bisher die Schaffung eines guten Siedlungs- und Bebauungsplanes er-

¹⁾ Die von dem bautechnischen Referenten des Arbeitsministeriums Ministerialrat Stürzenacker, verfaßten Abhandlungen „Wohnungsfürsorge und Ansiedelung nach dem Kriege“ und „Der Bebauungsplan der Kleinhausiedlung“ sind den Bezirksämtern vom Ministerium im Jahr 1918 mitgeteilt worden.

kannt und bezeichnet; u. a. war es der Runderlaß vom 9. März 1923 Nr. 11854, der die Aufmerksamkeit der Bezirksstellen auf die Bekämpfung verschiedener, immer wieder auftretender erheblicher Mängel hinlenkte, die den vorgelegten Projekten häufig anhafteten; erinnert wird hier nur an die zahlreichen Fälle, in denen Gebäude auf un-zweckmäßig eingeteilten Grundstücken, meist mit Brandmauern auf freiem Gelände oder an der Landstraße erstellt worden sind. Es zeigte sich indessen, daß die Anwendung dieser wohlwogenen Gesichtspunkte als Richtschnur in vielen Einzelfällen undurchführbar blieb, weil schon bei der Vorlage der Bauentwürfe die Vorbereitungen zur Ausführung soweit gediehen waren, daß eine Änderung des Entwurfs leider nicht mehr möglich war, oder im Hinblick auf die bei der fortschreitenden Geldentwertung als Folge einer Änderung auftretende Überteuering dem Bauhern nicht zugemutet werden konnte.

Die erste Aufgabe der mit dem Wohnungsbau befaßten Stellen wird es auch für die Zukunft sein, durch unermüdlige Belehrung und tunlichste Verbesserung schlechter Entwürfe erzieherisch zu wirken und im Rahmen ihrer Zuständigkeit gute Vorbilder zu schaffen. Darüber hinaus aber muß es heute als Pflicht der verantwortlichen Behörden bezeichnet werden, nicht nur die Auswüchse einer ungeunden Bauauffassung zu bekämpfen, vielmehr unter gewissen Voraussetzungen und in bestimmtem Rahmen die Grundlagen zu einer gesunden Entwicklung dadurch vorzubereiten, daß sie ihr besonderes Interesse der Gestaltung der Ortsbaupläne, der örtlichen Bauvorschriften und den Gesamtplanungen künftiger Siedlungsgebiete zuwenden.

Ganz besondere Beachtung wird bei dieser Prüfung dem engen Zusammenhang zwischen Bauplan und örtlichen Bauvorschriften zu schenken und darauf hinzuwirken sein, daß diese beiden Teile der Grundlagen der Bebauung in organische Verbindung gebracht werden. Dabei wird — und dies gilt namentlich auch für die größeren Städte — vor allem dem Umstände Rechnung getragen werden müssen, daß bei der bekannten Schwierigkeit der Kapitalbeschaffung mit einer starken Bevorzugung des Flachbaues, namentlich des Einfamilienhauses, zu rechnen sein, der Bau von Miethäusern dagegen zunächst in den Hintergrund treten wird. Dementsprechend wird für die Planung und Bereitstellung ausreichenden Geländes für den Bau von Einfamilienhäusern, überhaupt Flachbauten Sorge zu tragen sein, und die etwa entgegenstehenden örtlichen Bauvorschriften werden dieser Sachlage angepaßt werden müssen. Auf der anderen Seite wird sich unter Umständen die Gefahr entwickeln, daß an hierfür nicht geeigneten, für eine höhere Bebauung bestimmten Stellen Flachbauten zur Errichtung gelangen, die zu der bereits vorhandenen Bebauung im Widerspruch stehen und nicht nur die Einheitlichkeit der Bauweise, sondern in vielen Fällen auch das Straßens- und Ortsbild empfindlich stören werden; dies wird namentlich dort der Fall sein, wo in vollständig bebauten

Straßen anstelle abgebrochener höherer Gebäude Flachbauten zur Errichtung gelangen sollen oder wo in teilweise schon bebauten Straßen, in denen sich bereits höhere Gebäude befinden, noch freie Plätze mit Flachbauten überbaut werden sollen. Die erforderlichen rechtlichen Handhaben gegen eine solche Entwicklung werden in den meisten Orten erst geschaffen werden müssen, da an sich nach den Vorschriften der Landesbauordnung und der meisten örtlichen Bauordnungen nur das Überschreiten einer gewissen Gebäudehöhe und Geschoszahl, nicht dagegen das Zurückbleiben hinter dieser Höhe verboten ist. Die Grundlage für solche örtliche Bauvorschriften bilden die §§ 32 (insbesondere Abs. 1 Buchstabe b), 33 und 34 der Landesbauordnung.

Ich ersuche die Bezirksamter, in Verbindung mit den Bezirksbauämtern und den Wasser- und Straßenbauämtern den dargelegten Gesichtspunkten volle Aufmerksamkeit zuzuwenden und bei den in Betracht kommenden Gemeinden auf entsprechende Gestaltung der Grundlagen der örtlichen Bebauung hinzuwirken und sie, sofern es beantragt wird oder nach Sachlage geboten erscheint, bei der Bearbeitung dieser Fragen in möglichst großem Umfange zu unterstützen.
