

# **Badische Landesbibliothek Karlsruhe**

**Digitale Sammlung der Badischen Landesbibliothek Karlsruhe**

## **Baurechtliche Bestimmungen**

**Baden**

**Karlsruhe, [circa 1940]**

[RdErl. des MdJ. vom 19.6.1937]

[urn:nbn:de:bsz:31-318691](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:bsz:31-318691)

Baupolizeibehörde oder der Gemeindebehörde abgegeben werden. Im übrigen ist die Rechtsgültigkeit der Erklärungen nach den Bestimmungen des bürgerlichen Rechts zu beurteilen.

3. Soll durch Übernahme einer solchen Baulast die zulässige Überbauung eines Grundstücks nach Fläche oder Höhe zugunsten 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 Reich 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 Verordnungsweg erlassen.

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; der Rekurs an das Ministerium des Innern ist ausgeschlossen.

#### 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 *R.M.* oder mit Haft bestraft.

##### 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 Bahnhofes errichtet werden.

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. Entschädigung 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 verweigert 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 Verjagung verursachte Wertminderung des Grundstücks ein Anspruch auf Entschädigung zu. Im Fall der Bauverweigerung (§ 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 ausgegeben oder nach Höhe, Breite oder Richtung abweichend von dem Plan vollzogen, so ist die hierdurch verursachte Wertminderung der vor der Bekanntmachung 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 Wertminderung und gegebenenfalls 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.

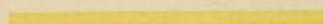
6. Für die Ansprüche aus Absatz 2 bis 5 sind die bürgerlichen Gerichte zuständig.

##### Ortsstraßengesetz.

*AbErl. d. MdZ. v. 19. 6. 1937 Nr. 32 439*  
*Norm. XXXIII<sup>1</sup>, XXII<sup>2</sup>.*

1. Bei der Veröffentlichung des Wortlauts des Ortsstraßengesetzes vom 15. 10. 1908, wie er sich unter Berücksichtigung der seitdem erfolgten Änderungen

## Planzeichen für die Darstellung von Ortsstraßenplänen in Baden.

Bezeichnung der Farben: S = Strich (Tusche) F = Farbband (Wasserfarbe)	Darstellung der Planzeichen	Erläuterung der Planzeichen
F = elfenbeinschwarz Nr. 11 ) S = schwarz )		festgestellte oder bestehende Bauflucht, sowie festgestellte oder bestehende Bau- und Straßenflucht
S = schwarz		festgestellte oder bestehende Straßen- flucht
F = Zinnober Nr. 58 ) S = Zinnober )		neu festzustellende Bauflucht, sowie neu festzustellende Bau- und Straßenflucht
S = Zinnober		neu festzustellende Straßenflucht
F = indanthrengelb Nr. 68 ) S = schwarz )		aufzuhebende Bauflucht bei verblei- bender Straßenflucht
F = indanthrengelb Nr. 68 ) S = blau )		aufzuhebende Bau- und Straßenflucht
S = blau		aufzuhebende Straßenflucht
F = Hookers grün (hell) Nr. 139		Borgärtenflächen und private Grün- anlagen
F = Hookers grün (dunkel) Nr. 140		öffentliche Grünflächen
F = lichter Ocker		Straßenflächen und -plätze

**Planzeichen für die Darstellung von Ortsstraßen-  
plänen.**

**RdErl. d. MdZ. v. 6. 7. 1939 Nr. 56 552 Norm. XXII<sup>6</sup>.**

Die bei der Beratungsstelle für Ortsbaupläne im Ministerium einkommenden Ortsstraßenpläne zeigen keine einheitliche Darstellung der Bau- und Straßenfluchten, der Vorgärten, der Garten- und Straßenflächen und der Plätze.

Da eine einheitliche Regelung der Planzeichen für Ortsstraßenpläne für das Reichsgebiet z. Zt. nicht beabsichtigt ist, besteht Anlaß, die Darstellung der Planzeichen für Ortsstraßenpläne in Baden einheitlich zu regeln. Zu diesem Zweck sind künftig bei der Feststellung von Ortsstraßenplänen Planzeichen zu verwenden, wie sie in der Beilage <sup>1)</sup> dargestellt sind. Diese Beilage geht den Baupolizeibehörden auch gesondert zu. Sonstige Interessenten (Städtebauer, Architekten, Ingenieure) können die Beilage von der Südwestdeutschen Druck- und Verlags-Gesellschaft m. b. H., Karlsruhe, Karl-Friedrich-Strasse 6, zum Preis von 15 *Reichspf.* für das Stück zuzüglich Porto beziehen.

An die Baupolizeibehörden, Gemeinden und Gemeindeverbände.

<sup>1)</sup> Vgl. S. 796 e und f.

dieses Gesetzes ergibt (i. Bekanntmachung vom 30. 10. 1936, GVB. S. 179), wurde versehentlich der § 18 nicht in der Fassung, die dieser Paragraph durch den § 55 des Gesetzes über die Feldbereinigung vom 27. 3. 1931 (GVB. S. 77) erhalten hat, sondern in der alten Fassung abgedruckt. In meiner im Gesetz- und Verordnungsblatt erscheinenden Bekanntmachung von heute ist nunmehr die hiernach z. Zt. geltende Fassung des § 18 veröffentlicht. Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, daß in § 3 Abs. 4 zwischen den Worten „hält“ und „nötigenfalls“ der Beistrich zu streichen ist.

2. Bei der Bekanntmachung des Wortlauts des Ortsstraßengesetzes wurde davon abgesehen, eine Anpassung dieses Gesetzes an die Bestimmungen der DGO. vorzunehmen, weil das Ortsstraßengesetz wie alle übrigen vor Erscheinen der DGO. erlassenen Gesetze ohne weiteres insoweit abgeändert ist, als es mit den Bestimmungen über die Gemeindeverfassung in Widerspruch steht. Da in dieser Beziehung Zweifel laut geworden sind, wird hiermit ausdrücklich festgestellt, daß alle im Ortsstraßengesetz dem „Gemeinderat“ zugewiesenen Aufgaben nunmehr vom Bürgermeister im Rahmen der Bestimmungen der DGO., insbesondere § 55 DGO., wahrzunehmen sind. In gleicher Weise sind auch andere Vorschriften des Ortsstraßengesetzes überholt (z. B. § 29 Abs. 4 durch die Bestimmungen des Reichsarbeitsministers über den Ausbau an Verkehrsstraßen, BaWB. 1936 S. 983).

3. Bei der Vorlage von Anträgen auf Vollzugsreifeerklärung von Bauplanumlegungen wird vielfach versäumt, alle für ein geordnetes Verfahren erforderlichen Unterlagen beizufügen:

a) Es muß jeweils auch der amtlich festgestellte Baufluchtenplan mit vorgelegt werden. Außerdem ist auf dem Umlegungsplan der Übereinstimmung mit dem Baufluchtenplan unter Angabe des Zeitpunkts der Feststellung desselben zu vermerken und durch den Bürgermeister zu unterzeichnen.

b) Vor Einreichung des Antrags auf Vollzugsreifeerklärung haben sich die Bezirksämter jeweils mit dem Grundbuchamt sowohl wegen etwaiger der Grundbucheintragung entgegenstehender Hindernisse als auch wegen des Zeitpunkts des Eigentumsübergangs und des für die Vorbereitungsarbeiten des Antrags erforderlichen Zeitraums ins Benehmen zu setzen. Das Ergebnis der Verhandlungen ist unter Angabe des für den Eigentumsübergang vorgeschlagenen frühesten Zeitpunkts in dem Bericht zu erwähnen.

c) In den Berichten sind die Lagerbuchnummern und Eigentümer der für die Umlegung in Frage kommenden Grundstücke genau anzugeben.

d) In den Berichten ist anzugeben, welche Grundstückseigentümer gegen die Bauplanumlegung Einwendung erhoben haben und aus welchen Gründen. Auch ist zu sämtlichen Einwendungen Stellung zu nehmen.

4. Bei Vorverhandlungen in Kleinsiedlungsverfahren ist die Beobachtung gemacht worden, daß mancherorts die Auffassung vertreten wird, daß der Bebauungsplan für eine Kleinsiedlung, der vom Reichsheimstättenamt bearbeitet und von der Landeskreditanstalt für Wohnungsbau genehmigt worden ist, nicht mehr einer Genehmigung nach den Vorschriften des Ortsstraßengesetzes bedürfe. Diese Auffassung

ist irrig. Es muß also das ordnungsmäßige Feststellungsverfahren gemäß § 3 OStrG. stattfinden. Eine andere Frage ist, ob, wenn die am Kleinsiedlungsverfahren beteiligten zuständigen Behörden und Stellen sich über die Lage und Straßenführung einer bestimmten Kleinsiedlung geeinigt haben, alsdann noch die Durchführung des förmlichen Verfahrens nach § 3 OStrG. abgewartet werden muß, bis die Bauarbeiten für die Kleinsiedlung in Angriff genommen werden dürfen. Wenn in solchen Fällen mit Sicherheit damit gerechnet werden kann, daß die Durchführung des Verfahrens nach dem Ortsstraßengesetz keinerlei Hemmung erfahren wird, also insbesondere, wenn auch von dritter privater Seite keine Einwendungen vorliegen, dann hätte ich nichts dagegen einzuwenden, wenn die Baugenehmigung zur Erstellung der Siedlung sofort erteilt wird. Es ist jedoch notwendig, daß das Baufluchtenfeststellungsverfahren gleichfalls sofort in die Wege geleitet und mit größter Beschleunigung durchgeführt wird.

5. Vielfach hat das Bauplanumlegungsverfahren dadurch eine erhebliche Verzögerung erfahren, daß die Bezirksämter auf der Beibringung des Erbenachweises für solche Personen bestanden, die die Erben einer im Grundbuch als Eigentümer eingetragenen Person sind. Des Erbenachweises bedarf es nur insofern, als die Beteiligten in dem Verfahren Einwendungen erheben wollen. Hierbei ist es jedoch Sache der Erbberechtigten, den Erbenachweis zu erbringen. Dadurch, daß eine Bauplanumlegung zur Voraussetzung hat, daß sie im öffentlichen Interesse liegt und auch die übrigen in § 13 OStrG. erwähnten Voraussetzungen erfüllt sind, ist gewährleistet, daß die Interessen der einzelnen gebührend berücksichtigt werden; hierzu kommt die öffentliche Ladung und die öffentliche Abstimmung. Nachdem die öffentliche Ladung zur Abstimmungstagsfahrt erfolgt ist, ist es Sache der Grundstückseigentümer, ihre Rechte zu wahren. Erbringen sie den Erbenachweis bis zur Abstimmung nicht, dann werden sie, wenn sie bei der Tagfahrt gegen die Bauplanumlegung Einwendungen erheben, mangels ausreichender Legitimation nicht als dagegen stimmend gezählt; sie werden vielmehr in sinngemäßer Anwendung des § 15 Abs. 4 Satz 1 OStrG. als zustimmend gezählt. Ihr Widerspruch kann jedoch noch im Rahmen der Prüfung gemäß § 16 des OStrG., ob die Voraussetzungen nach § 13 Abs. 1 gegeben sind, Berücksichtigung finden. Es dürfte sich empfehlen, daß die Gemeindebehörde unter den mutmaßlichen Erben denjenigen auswählt, der das beteiligte Grundstück bewirtschaftet oder die Grundsteuer dafür entrichtet, und mit ihm die Verhandlungen über die Neueinteilung führt und ihn belehrt, daß er nur dann an der Abstimmung teilnehmen kann, wenn er inzwischen seine Eintragung im Grundbuch erwirkt.

Eine freiwillige Neueinteilung gemäß § 21 OStrG. ist nur möglich, wenn sämtliche beteiligten Grundstückseigentümer im Grundbuch als solche eingetragen sind, bei Vorhandensein von Erben also diese ihre Eintragung erwirkt haben.

An die Bezirksämter, Polizeipräsidien, Polizeidirektionen und die Gemeinden. — BaWB. S. 767.