



Der Städtebau

Stübben, Josef

Stuttgart, 1907

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

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

II.

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

Artikel 4.

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

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

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

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

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

Artikel 5.

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

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

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

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

Artikel 6.

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

Artikel 7.

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

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

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

Artikel 8.

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

Artikel 9.

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

Artikel 10.

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

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

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

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

Artikel 18.

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

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

Artikel 21.

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

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

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

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

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

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

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

III.

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

Dritter Abschnitt.

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

§ 15.

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

§ 16.

Durch Bebauungspläne werden insbesondere geregelt:

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

§ 17.

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

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

erforderlichen Unterlagen bleibt der Ausführungsverordnung oder ortsgefetzlicher Regelung vorbehalten.

§ 18.

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

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