



## **Der Städtebau**

**Stübben, Josef**

**Stuttgart, 1907**

XV. Auszug aus der Wiener Bauordnung vom 17. Jänner 1883

---

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

## § 78.

## Rückwärtige Baulinie.

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

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

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

## § 79.

## Offene und halboffene Bauweise, Bauwich.

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

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

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

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

Abf. 4. Der Bauwich beträgt in den Fällen der Abf. 1 bis 3 in Bauklasse IVa wenigstens  $2m + \frac{1}{15}$  der Gebäudetiefe, in Bauklasse IIIa wenigstens  $3m + \frac{1}{15}$  der Gebäudetiefe. Unter letzterer ist der Abstand der Rückseite des hintersten Gebäudeteiles von der Baufluchtlinie zu verstehen.

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

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

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

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

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

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

## XV.

## Auszug aus der Wiener Bauordnung vom 17. Jänner 1883.

## § 3.

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

Diese Grundabteilung ist entweder:

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



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

## § 5.

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

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

## § 7.

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

## C. Vereinsbeschlüsse.

## XVI.

### Grundzüge für Stadterweiterungen nach technischen, wirtschaftlichen und polizeilichen Beziehungen.

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

## 1.

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

## 2.

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

## 3.

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

## 4.

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

## 5.

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

## 6.

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

## 7.

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

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