



UNIVERSITÄTS-
BIBLIOTHEK
PADERBORN

Städtebaukunst

Ehlgötz, Hermann

Leipzig, 1921

C. Bauordnung, Bauberatung.

[urn:nbn:de:hbz:466:1-79535](https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:hbz:466:1-79535)

C. Bauordnung, Bauberatung.

I. Bauordnung.

Allgemein.

Zur Regelung der Aufschließungstätigkeit von Bau land dienen die Bauordnungen. Im weitesten Sinne des Wortes bedeutet Bauordnung die Summe der öffentlich-rechtlichen Vorschriften, die die Baufreiheit des Grundeigentümers beschränken. Die Bauordnung hat die Aufgabe, die einzelnen Personen oder die Gesamtheit gegen Gefahren zu beschützen, die sich aus einer schrankenlosen baulichen Ausnützung des Grundstückes ergeben können. Diese Vorschriften sind teils in Reichsgesetzen (Gewerbeordnung), teils in Landesgesetzen (Landesbauordnungen, Baugesetzen, Umlegungsgesetzen, Wohnungsgesetzen) enthalten. Es kann nicht dem Belieben des Einzelnen überlassen werden, wie weitgehend er sein Grundstück ausnützt, welche Art von Gebäuden er errichtet. Es würde sonst eine wilde Bauweise herrschen, die Mißstände der ärgsten Art zur Folge hätte. Im Hinblick auf eine geordnete Verwaltung, vor allem aber auch mit Rücksicht auf die öffentliche Gesundheitspflege, ist es notwendig, für eine Trennung der Wohnungen von den Fabriken, für eine Abstufung der Geschoszhöhe und der erforderlichen Hofflächen zu sorgen.

Schon das Altertum kannte baupolizeiliche Regelungen in großem Umfange, von deren Betrachtung jedoch hier abgesehen werde.

Die Entwicklung des städtischen Bauwesens in Deutschland läßt sich in drei Perioden teilen, deren jede ihr eigenes System des Städtebaues entwickelt hat. Die erste Periode ist die des mittelalterlichen kommunalen Systems (Beginn: 12. bis 13. Jahrhundert); die zweite die des landesfürstlichen Städtebaues (Beginn: 16. bis 17. Jahrhundert); die dritte die der Gegenwart, deren Anfänge wir um das Jahr 1860 annehmen können.

Schon im 13. Jahrhundert ist der Kreis der Vorschriften der Bauordnung ein ausgedehnter. Die baupolizeilichen Bestimmungen betreffen im einzelnen die Straßenbreite, die Gebäudehöhe, die Einbauten, Vorbaue und Überbaue. Nach unserem deutschen Rechtsbuch, dem Sachsenspiegel, war allgemein eine Bauhöhe von drei Geschossen zulässig, nämlich ein Erd- oder

Untergeschoß und zwei Obergeschosse. Baustellen innerhalb der Stadtmauer durften nicht wüste liegen und mußten jedem, der sich zum Bau erbot, zugesprochen werden. Hierbei war es gleichgültig, ob die Baustelle etwa wegen Brand oder infolge mangelnder Kultur wüste lag.

Die landesfürstliche Bautätigkeit hat das Baupolizeirecht noch schärfer ausgebildet und in das Bauwesen nach den verschiedensten Richtungen eingegriffen, wobei insbesondere auch die äußere Erscheinung der Städte „reglementiert“ wurde. Straßenführung, Grundstückseinteilung, Bauformen wurden vorgeschrieben.

Bis in die jüngste seit 1860 einsetzende Periode unseres Städtebaues baute in der Hauptsache der Grundeigentümer sein Haus für den eigenen Gebrauch. Man konnte infolgedessen die bauliche Ausnützung nach innen im wesentlichen dem Bauherrn ganz, nach außen insoweit überlassen, als nicht öffentliche und nachbarliche Interessen berührt wurden. Hier hat die neuere Form der Wohnungsproduktion mit dem Ausgang der sechziger Jahre eine vollständige Wandlung herbeigeführt. Mit dem raschen Wachstum der Städte trat an Stelle des Eigenhauses das Mietshaus. Man suchte sowohl im Stadtkern als auch in den Vorstädten und Vororten jedwedes Stückchen Erde zu bebauen, was beinahe eine gänzliche Ausrottung alles Grünen, besonders der Hausgärten, zur Folge hatte. Das war vom Standpunkte der Bauspekulation sehr einträglich, aber für das Gesamtwohl der Stadt und ihrer Bevölkerung um so verderblicher.

Gegen eine solche Entwicklung mußte die Bauordnung vorbeugende Maßnahmen festsetzen. Es ist gewiß verständlich, daß die Baupolizei zunächst als Hauptziel ansah, die notwendige Standfestigkeit und Feuersicherheit vorzuschreiben. Hierzu kamen dann bestimmte Ansprüche des Verkehrs und der Hygiene, welche sich allerdings ursprünglich in der Hauptsache auf Außerlichkeiten im Städtebau bezogen. Die Steigerung der Mietpreise und die statte Bodenausnützung führten dahin, die Bauweise wie das Maß der Bebauung vorzuschreiben; damit griff die Bauordnung bestimmend in die Verwertung der Grundstücke ein, womit volkswirtschaftliche Ziele durch die Bauordnung ihre Regelung fanden. Schließlich drängten die Auswüchse der Architektur zur Aufnahme ästhetischer Vorschriften in die Bauordnung.

Die Bauordnungsvorschriften haben sich auf diese Weise all-

mählich entwickelt und man ist mit der allgemeinen Entwicklung Schritt haltend stets damit beschäftigt, sie weiter zu differenzieren.

Eine neuzeitliche Bauordnung wird demnach technische (Standfestigkeit, Feuer- und Verkehrssicherheit), hygienische und ästhetische Vorschriften enthalten müssen.

1. Technische Vorschriften.

Die Vorschriften zu Gunsten der Standfestigkeit und Feuer-sicherheit bezwecken, das Menschenleben und die menschliche Habe zu schützen. Während man in älteren Bauordnungen zur Sicherheit der Standfähigkeit Vorschriften über Mauerdicke, Balkenstärke, Widerlager usw. findet, sind die modernen Bauordnungen bestrebt, solche detaillierten Vorschriften möglichst zu vermeiden, um technische Fortschritte nicht zu erschweren. Die Bauordnungen beschränken sich heute vorwiegend auf die Feststellung der Grundlagen für den Nachweis der Standfestigkeit, bestehend in Eigengewichts- und Belastungszahlen, Beanspruchung der Baustoffe und des Baugrundes. Doch verlangt man bei Eisenkonstruktionen, bei außergewöhnlicher Inanspruchnahme der Baustoffe, bei Verwendung neuartiger Baustoffe und Herstellungsweisen besondere rechnerische Nachweise.

Die Sicherung gegen Feuersbrünste bedingt in den Städten im allgemeinen den Massivbau hinsichtlich der Umfassungswände und jener Innenmauern, welche den Deckenbalken als Auflage und dem Treppenhaus zum Abschluß dienen. Umfassungen in Holzfachwerk pflegt man bei offener Bauweise, bei Ein- und Zweifamilienhäusern, Kleinwohnungen zu gestalten.

Der Feuersicherheit dienen auch die Abstände der Gebäude untereinander. Bei einem Abstand bis zu 5 m ist Übertragung des Feuers denkbar und die Rettung stark erschwert, bei einem solchen über 20 m läßt sich in der Regel Isolierung annehmen.

Die Feuerschutzvorschriften für das Innere der Gebäude beziehen sich auf Treppen, welche bei größeren Gebäuden massiv, d. h. unverbrennlich und feuersicher sein sollen, auf Dampfkesselanlagen, Schornsteine, Feuerstätten und Gasleitungen, auf die sichere Herstellung der Durchgänge, Durchfahrten und Ausgänge zur Straße, auf die Anordnung von Brandmauern und

den Schutz eiserner Balken und Stützen. In beiderseits eingebauten Häusern wird gewöhnlich ein von der Straße zum Hofe durchgehender Flur verlangt; für Gebäude, welche nebst Flügel- und Hinterbauten größere Tiefen besitzen, wird in der Regel eine Durchfahrt gefordert. Die Zahl der Treppen hat sich nach der Größe der bebauten Grundfläche, der Zahl der Wohnungen, nach der Entfernung von Treppe und äußerstem Wohnraum zu richten.

2. Hygienische Vorschriften.

Haben die bisher erwähnten Gesichtspunkte baupolizeilicher Tätigkeit auf die eigentlichen Wohnzwecke noch keine Beziehung, so tritt die Bedeutung der Bauordnung für das Wohnwesen deutlich durch die Einführung gesundheitlicher Vorschriften mit der Mitte des vorigen Jahrhunderts hervor. Licht und Luft sind die Hauptschlagworte, Wasserversorgung und gesundheitsgemäße Beseitigung der flüssigen und festen Abfallstoffe, endlich Schutz gegen Belästigung durch gewerbliche Betriebe sind die weiteren Gegenstände der gesundheitspolizeilichen Regelung.

Worauf gründet sich und worin besteht zunächst die Verschiedenheit der Bauvorschriften für die Stadt und ihre Erweiterung?

Die alten Stadtteile zeigen fast durchweg eine enge und hohe Bebauung. Nur ein kleiner Teil ($\frac{1}{4}$ oder $\frac{1}{5}$) des Grundstückes pflegt als Hofraum unbebaut zu bleiben, vier, fünf Geschosse sind bewohnt. Entsprechend einer solchen Ausnützung des Baulandes haben sich die Bodenwerte entwickelt; Kauf und Beleihung erkennen die hohen Bodenwerte an. Auf diese Verhältnisse müssen die Bauvorschriften zugeschnitten werden, wenn nicht wirtschaftliche Schädigungen eintreten sollen.

Anders im Gebiet der Stadterweiterung. Am Rande der bebauten Stadtteile pflegt zwar der Bodenwert ziemlich hoch zu stehen, sinkt aber in der Richtung nach außen bis zum landwirtschaftlichen Bodenwert. Im Stadterweiterungsgelände besteht also kein wirtschaftlicher Zwang, eine hohe und enge Bebauung wie in der Altstadt zuzulassen; hygienische Mehrforderungen lassen sich hier ohne Schwierigkeiten durchführen. Die Höfe können weiträumiger angelegt, die Zahl der Geschosse kann vermindert, den Bewohnern mehr Licht und Luft gesichert werden als in der Altstadt. Daraus folgt, daß für neu anzulegende

Stadtteile aus gesundheitlichen und sozialen Gründen andere Bauvorschriften Platz greifen müssen als für alte Stadtteile, daß also die Bauordnung zu staffeln ist.

Diese Staffellung der Baudichtigkeit in wagerechter und in senkrechter Richtung wird im allgemeinen durch vier Regeln bestimmt, nämlich: 1. Raumregel über die Zahl der Wohnungen pro Haus oder pro Geschos, über eine dem Familienstand entsprechende Anzahl der Räume in jeder Wohnung, über die Mindestbemessung von Zimmerhöhe, Zimmergrundriß, Fensterfläche; 2. Flächenregel über das Mindestmaß des vom Bebauen auszuschließenden Teils eines Grundstückes mit Bedingungen gegen Zersplitterung des Hofraums und über nachbarliche Gemeinschaft; 3. Höhenregel über die Größthöhe des Hauses in Meter und über die zulässige Anzahl der bewohnten Geschosse; 4. Abstandsregel über das Verhältnis von Höhe und Abstand zwischen zwei einander gegenüberstehenden Baulichkeiten.

Diese vier Gruppen von Vorschriften über Baudichte werden planmäßig miteinander verbunden; auf diese Weise werden Bauklassen gebildet und diese auf bestimmt begrenzte Flächen, sog. Zonen, verteilt. Unter Zonen sind nicht bestimmte geometrische Figuren zu verstehen, auch nicht immer zusammenhängende Figuren, sondern Flächenstücke von verschiedenartigen Formen. In kleinen Städten mögen vielleicht zwei Zonen passen: Altstadt und Außengebiet. In vielen Städten findet man drei bis sechs Klassen; dabei wird der Kern eines Vororts, oder eine äußere Geschäftslage einer stärkeren Baudichte zugewiesen, umschlossen von weiträumigem Gebiet oder umgekehrt eine Binnenfläche von geringem Bodenwert für schwächere Baudichtigkeit vorgesehen.

Fabriken sucht man möglichst in einzelnen Gebieten, den Fabrikvierteln, die durch Eisenbahngleise und Wasserwege zugänglich sind, zusammenzufassen. In den übrigen Stadtteilen pflegt man Fabriken und Gewerbe nur in beschränkter Weise zuzulassen, in eigentlichen Wohngebieten ganz zu untersagen. Abgesehen von dieser örtlichen Verteilung verlangen aber Fabrikgebäude besondere Bauvorschriften in bezug auf Konstruktion, Geschoszahl und Freiflächen. Die Bauordnung wird demnach eine besondere „Staffel“ für die örtliche Verteilung der Fabrikbezirke und die Bauart in derselben aufzuweisen haben.

Weiterhin ist eine Unterscheidung für Geschäftshäuser in der Bauordnung zum Ausdruck zu bringen, namentlich wenn sie, wie in Großstädten, auf bestimmte Gebiete, Geschäftsviertel, vereinigt werden. Es handelt sich hier um Großgeschäfte mit Lagerbauten, um Warenhäuser und Ladengeschäfte, um Gasthöfe usw. Eine verhältnismäßig starke Ausnutzung, mehrere Geschosse sind für solche Geschäftsviertel wirtschaftlich notwendig oder erwünscht.

Aber auch die übrigen neuen Stadtteile, die man als „Wohnviertel“ bezeichnet, dienen nicht ausschließlich dem Wohnen. Auch hier sollen nicht allzu weit von den Wohnungen Ladengeschäfte vorhanden sein. Eine gewisse Mischung ist daher erwünscht. Hauptsächlich werden die das Wohnviertel umgrenzenden Verkehrsstraßen für die Niederlassung der Geschäfte geeignet sein, während die Wohnstraßen ausschließlich oder fast ausschließlich zum Wohnen vorzubehalten sind. Die Verkehrsstraßen werden aus diesem Grunde eine besondere Berücksichtigung bei der Staffelung verlangen; man läßt in der Regel bei denselben ein Geschosß mehr zu als in den benachbarten Wohnstraßen.

In den Wohnvierteln wäre es erwünscht, wenn die Bauordnung das Einfamilienhaus vorschreiben könnte. Aber das ist aus zwei Gründen nicht durchzuführen. Erstens sind die Bodenwerte in der alten Stadt oder in besonders guter Verkehrslage unter Hinzurechnung der Erschließungskosten oft so hoch, daß sie nur durch eine intensive Bebauung zur Rente gebracht werden können und zweitens erreichen schon die reinen Baukosten eines kleinen Einfamilienhauses unter großstädtischen Verhältnissen meistens einen Betrag, zu dessen Verzinsung der Mietpreis, den der Minderbemittelte zu zahlen imstande ist, nicht ausreicht. Unter Einfamilienhäusern sind folglich auch Häuser für zwei oder drei Familien und größere Miethäuser eine wirtschaftliche Notwendigkeit, wenn auch eigentliche Mietkasernen, d. h. vier- oder fünfgeschossige Häuser grundsätzlich auf Neuland verboten sein sollten. Es ist hiernach in der Bauordnung je nach der Lage und dem Bodenwert eine Staffelung mit Geschossen vonnöten.

Weiterhin hat aber noch eine Staffelung nach der offenen und geschlossenen Bauweise (Abb. 53, 54) Platz zu greifen. Die Vorzüge der offenen Bauweise liegen auf der Hand. Nichts ist schöner als ein Einfamilienhaus, allseits von Licht und Luft

umspielt, von geräumigem Garten umgeben. Aber diese Art von Wohnhäusern ist, auch bei billigem Boden, nur für Wohl-

Geschlossene Bauweise

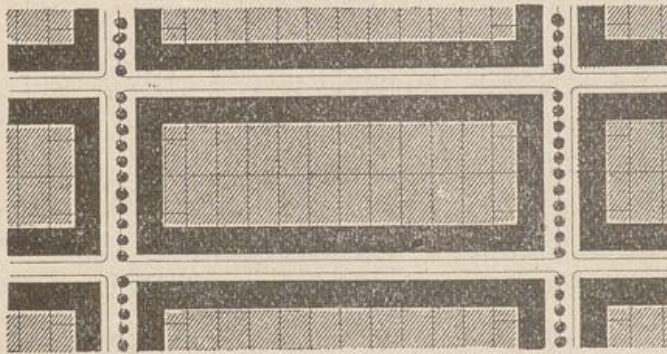


Abb. 53. Baublock in geschlossener Bauweise.

Offene Bauweise

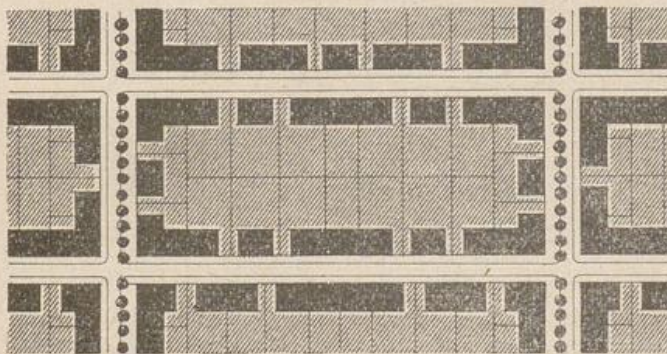


Abb. 54. Baublock in offener Bauweise.

Reihenhausbau.

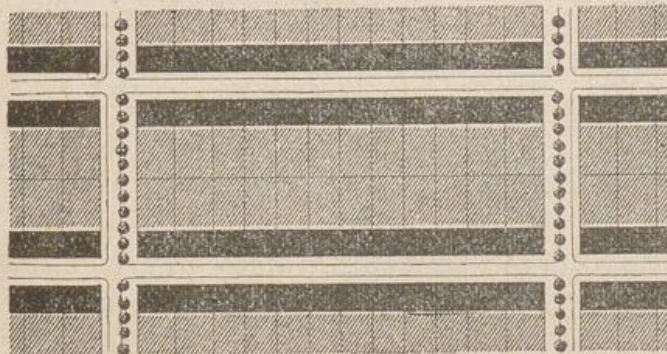


Abb. 55. Baublock im Reihenhausbau.

habende erreichbar, die einen geringen Prozentsatz der Bevölkerung bilden. Bau-, Unterhaltungs-, Heizungskosten sind, abgesehen vom Preise des Bauplatzes, für die übrigen Sterblichen zu hoch. Etwas geringer sind die Kosten, wenn die Häuser in Paaren oder größeren Gruppen aneinander gebaut werden, die offene Bauweise also gemildert wird oder wenn man die eigentliche halboffene Bauweise wählt, die darin besteht, daß die beiden Langseiten eines Baublocks geschlossen bebaut, die Querseiten aber offen gelassen werden. Verwandt damit ist diejenige für kleinere Häuser besonders geeignete Art des Reihenbaues (Abb. 55), bei welcher die aneinander gebauten Häuser nur in längeren Abständen (z. B. 100 m) besonders an den Blockenden von Zwischenräumen un-

terbrochen werden. Der wirtschaftliche und hygienische Vorzug dieses Reihenhausbauens besteht darin, daß die Kosten der einzelnen Häuser herabgemindert werden, trotzdem aber das Innere der Blöcke dem Luftwechsel und den Sonnenstrahlen zugänglich ist. Schließlich kommt die ganz geschlossene Bauweise in Frage,



Abb. 56. Bauklassen- und Bauviertelplan aus Mannheim.

(Verfasser: H. Ehlgöb in Essen.)

bei welcher das Blockinnere von der Außenluft völlig abgetrennt ist und der Besonnung stark entzogen zu sein pflegt; für reine Wohnviertel sollte diese völlige Schließung der Blockränder nicht zulässig sein.

Es ist eine wichtige und schwierige Aufgabe der Bauordnung, diese verschiedenen Bauweisen so zu verteilen und anzuordnen,

wie es der wirtschaftlichen Möglichkeit und den Bedürfnissen der verschiedenen Bevölkerungsschichten entspricht.

Als eine praktische Lösung dieser Aufgabe sei der Bauklassen- und Bauviertelplan von Mannheim aus dem Jahre 1913 (Abb. 56) gezeigt; die Bauklassen und Bauviertel sind organisch über das ganze Baugebiet verteilt; zur Ergänzung sind die geltenden Flächen-, Höhen- und Abstandsregeln noch schematisch gegeben (Abb. 57).

Flächen-, Höhen- u. Abstandsregeln. Zulässige Baudichte, Anzahl der Hauptgeschosse u. Abstand der Fensterwände.

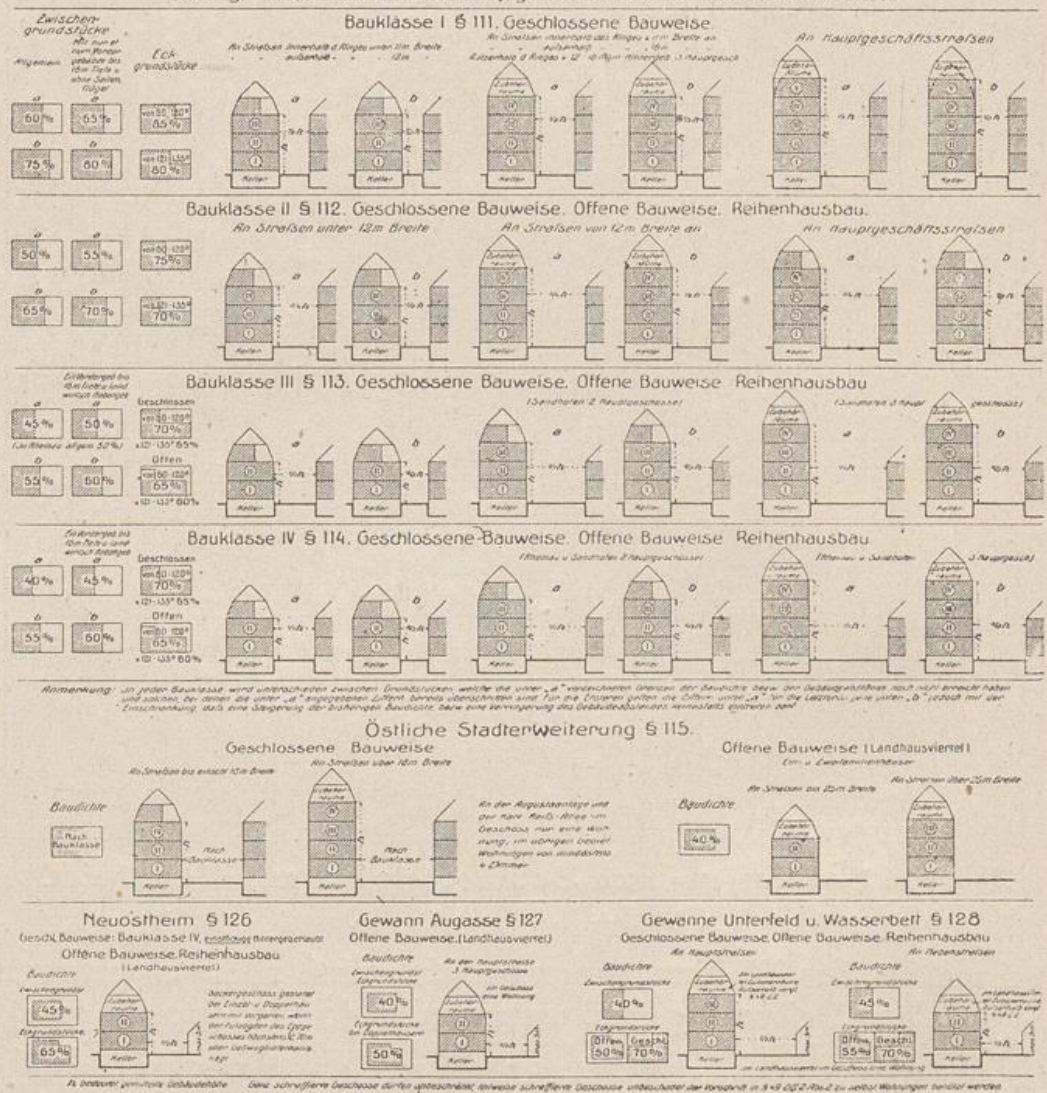


Abb. 57. Flächen-, Höhen- und Abstandsregeln zum Bauklassen- und Bauviertelplan von Mannheim.

Die Wohltat der weiträumigen Bebauung wird oft zunichte gemacht durch die Bebauung des Blockinneren mit Hintergebäuden, Bauten zu wirtschaftlichen und gewerblichen Zwecken (Abb. 58). Um dies zu verhindern, werden innerhalb der Baublöcke „hintere Baulinien“ festgesetzt, über welche hinaus keine Baulichkeiten ausgeführt, sondern nur Gärten angelegt werden dürfen. Diese hinteren Baulinien werden parallel mit der Straßwand in einem Abstand von etwa 10 bis 20 m ange-

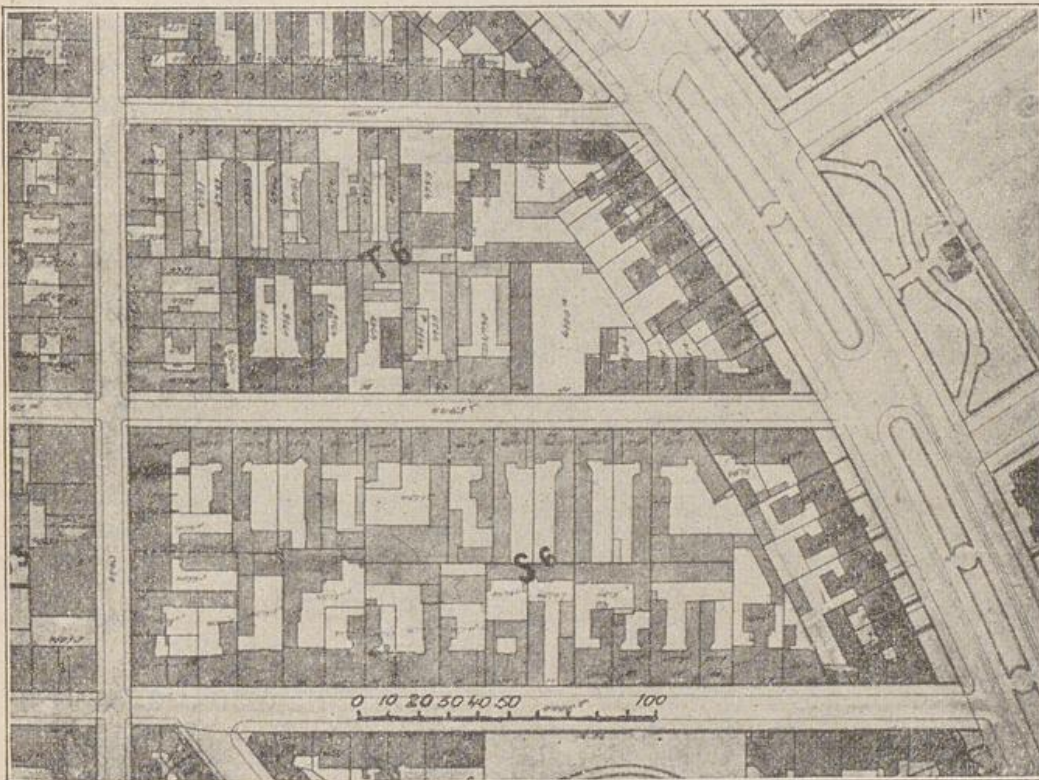


Abb. 58. Baublock mit unhygienischer Bebauung des Blockinneren.

nommen. Durch das Zusammenfassen aller Gärten im Blockinneren entstehen Luftbecken mit Pflanzungen, welche das Bewohnen der anstoßenden Gebäude, insbesondere deren rückseitiger Räume, sehr angenehm und gesund machen.

Soll der Vorteil des freien Blockinneren für die Angrenzer voll zur Geltung kommen, so muß die Innenfläche nach einheitlichen Gesichtspunkten behandelt und für die Anwohner ausnützlich gemacht werden. Es darf demnach nicht dem Ermessen des Einzelnen überlassen bleiben, wie er den rückwärts ge-

liegenden unbebauten Teil der Baustelle verwendet, also je nachdem als Hof, Garten oder Rasenfläche. Unsere Vorschläge seien durch die Blockskizze (Abb. 59) erläutert. Nach diesem Baublocke sind nur Vordergebäude erbaut, zu jedem Hause gehört ein kleiner Wirtschaftshof, gegen die gemeinsame Innenanlage durch eine Mauer mit Tor abgeschlossen. Die Innenfläche ist nach einheitlichem Plane als Schmuckwiese angelegt.

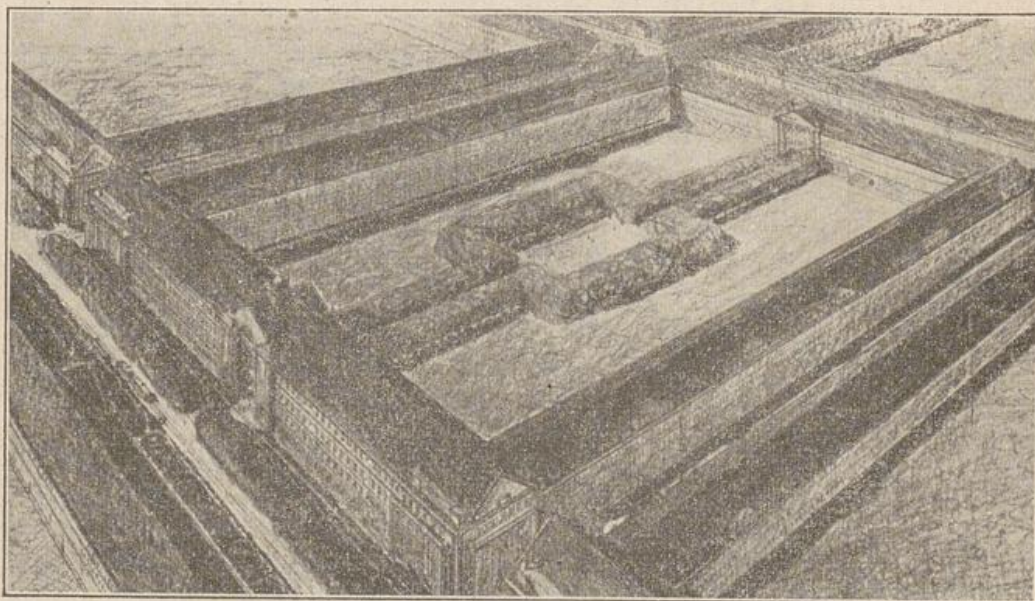


Abb. 59. Baublock mit einheitlicher Innenanlage.

(Verfasser: H. Ehlgöts in Essen.)

Ein ausreichender Vorrat an guter Luft in den Wohnungen ist weiterhin zu sichern durch Bestimmungen über die Zimmerhöhe, Zimmerbreite und Zimmergröße. Als geringste Lichthöhe sind in den verschiedenen Bauordnungen Maße von 2,6 bis 3 m festgesetzt, als Größe der Wohnzimmer 10 bis 15 qm, der Küchen 8 bis 12 qm. Die Beschränkung der Stockwerkhöhe und das Verbot der Einrichtung von Wohnungen über einer gewissen Haushöhe hat, neben der Rücksicht auf die Erhellung der Untergeschosse und neben feuerpolizeilichen sowie sozialen Erwägungen, auch die Verhinderung der Verbreitung von Krankheitsstoffen, also besonders die Reinhaltung der Wohnungsluft zum Zwecke. In derselben Richtung wirken die Vorschriften über die hygienische Herstellung der Zwischendecken und über die Abhaltung der Erdfeuchtigkeit und Bodenluft, sowie das Verbot oder die Beschränkung von Kellerwohnungen und Dachwohnungen.

Die Anlage ganzer Kellerwohnungen sollte überhaupt verboten, die Herrichtung einzelner zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume (ausnahmsweise von Hausmeisterwohnungen) im Kellergeschoß nur zugelassen werden in höchstens 1 m Tiefe unter der anstoßenden Erdoberfläche und unter Sicherung der Erhellung und der Abhaltung der Erdfeuchtigkeit wie der Bodenluft. Ebenso sind Wohn- und Schlafzimmer im Dachgeschoß gegen Witterung und Temperaturwechsel genügend zu schützen, auch mit guten Zugängen zu versehen; die Anlage ganzer Wohnungen im Dachgeschoß ist nur zu gestatten, wenn das Dachgeschoß innerhalb der statthafsten Stockwerkszahl liegt.

Schließlich entspringen der Fürsorge für gute Atnungsluft die Bestimmungen über Lüftung und Austrocknung der Gebäude, bevor sie bezogen werden; zur Durchführung solcher Bestimmungen sind behördliche Abnahmen und Ortsbesichtigungen nötig.

Die Wasserverhältnisse erheischen ebenfalls eine fachgemäße Behandlung in den Bauordnungen. Es handelt sich um die Abhaltung oder Ableitung des Grundwassers, um den Schutz gegen Hochwasser in Überschwemmungsgebieten von Flüssen, sowie um die Ausstattung der Wohnungen mit gutem Leitungswasser bei städtischen, mit gutem Brunnenwasser bei ländlichen Verhältnissen.

Die Anlagen der Hausentwässerungs- und Aborteinrichtungen bedürfen ebenfalls sorgfältiger baupolizeilicher Regelung, verschieden in kanalisierten und unkanalisierten Städten und auf dem Lande. In den Untergrund versickern darf nur Meteorwasser. Dung- und Müllstätten müssen dicht, Dung- und Abortgruben von Brunnen ausreichend entfernt sein. Für höchstens zwei Familien sollte ein Abort vorgesehen werden.

Unter Hygiene sind schließlich noch jene Vorschriften aufzuführen, die von der Beschaffenheit der Baustellen und des Baumaterials handeln. In ungesunden Gegenden und in ihrer Nähe ist die Anlage von Siedelungen zu verbieten. Zur Anschüttung der Baupläze dürfen nur solche Stoffe verwendet werden, welche von faulenden, verwesenden oder anderen verunreinigenden Bestandteilen frei sind. Ebenso müssen die zum Bauen zu verwendenden Stoffe der Gesundheit nicht nachteilig sein; die Verwendung von Bauschutt, Erde und anderen fäulnis-

fähigen Stoffen zur Verfüllung von Hohlräumen in Fußböden, Decken und Wänden ist zu verbieten.

3. Ästhetische Vorschriften.

Als ein Gebiet baupolizeilicher Tätigkeit wird man weiterhin die Ästhetik, die Sorge für das schöne Aussehen der Gebäude, ansehen müssen. Der Einfluß der Baupolizei auf die städtebauliche Wirkung einzelner Bauten und damit ganzer Stadtviertel wird leider heute noch nicht in dem erforderlichen Maße ausgeübt. In früherer Zeit hatte die Baupolizei eine viel größere Macht. Für Dresden gab es z. B. schon im Jahre 1559 ein Bauregulativ, das nicht nur zum Schutze der Nachbarn, sondern vor allem „um der gemeinen Stadt Zier“ willen festgesetzt war. In der vom Grafen Wackerbarth im Anfange des 18. Jahrhunderts ausgearbeiteten Bauordnung dieser Stadt waren Bestimmungen getroffen, die ausschließlich auf die künstlerische Entwicklung des Stadtbildes abzielten. Neben solchen baupolizeilichen Maßnahmen war in der alten Zeit das Zustandekommen eines guten Stadtbildes durch Überlieferung und ein höherstehendes handwerkliches Können gesichert. Sehr oft wurden auch Sonderbestimmungen erlassen, denen nur städtebauliche Absichten zugrunde lagen. Für Dresden ließ König August der Starke nach dem Brande der Neustadt im Jahre 1685 durch seinen Hofarchitekten zahlreiche städtebauliche Pläne für den Wiederaufbau dieses Stadttheiles bearbeiten. Es sind damals die in ihren Fluchtlinien auf perspektivische Wirkung berechnete Hauptstraße mit dem Blockhaus als Abschluß und die Königstraße angelegt worden. Letztere führte auf das frühere Holländische Palais, die heutige Bibliothek, und sollte auf der anderen Seite ein Denkmal als Abschluß erhalten. Die Häuser der Königstraße durften nur zweistöckig und mit schlichtem Hauptgesims errichtet werden, um die Wirkung des Palais verstärken zu helfen. Ähnliche Vorschriften, die sich auf die Gesamtwirkung im Stadtbilde beziehen, hat Friedrich der Große für Berlin und Potsdam erlassen. In München sind ebenfalls mehrere großzügige Stadterweiterungsprojekte unter König Ludwig I. entworfen und durchgeführt. So verdanken viele Städte ihre Schönheit aus früherer Zeit dem künstlerischen Sinne der regierenden Fürsten. Die landesfürstlichen Regierun-

gen im 17. und 18. Jahrhundert gingen planmäßig darauf aus, die Gestaltung des Straßen- und Ortsbildes im Sinne der Schaffung eines einheitlichen Kunstwerkes zu beeinflussen.

Im 19. Jahrhundert hat die Baupolizei von der Verwirklichung derartiger ästhetischer Gesichtspunkte Abstand genommen; es ist aber nicht ausgeblieben, daß trotzdem ihre Vorschriften und ihr Verhalten auf die Gestaltung des Straßenbildes von Einfluß gewesen sind. Allerdings muß dieser Einfluß zum Teil als ungünstig bezeichnet werden.

Zu den unmittelbaren Schönheitsvorschriften gehört die Bestimmung, daß alle Ansichtsflächen der Gebäude ausgefugt oder verputzt oder in übereinstimmenden Farben gestrichen werden müssen, daß auch die von Straßen, Plätzen, Eisenbahnen und anderen Verkehrsflächen sichtbaren Rückfronten oder sogar alle Rückfronten ein gefälliges Aussehen haben müssen. Von großer positiver Bedeutung sind ferner viele im polizeilichen Rahmen gültige Bauvorschriften in der Richtung, daß sie mittelbar die Schönheit der Erscheinung ungünstig oder günstig beeinflussen. So die Bestimmungen über Innehaltung der Fluchtlinie, über zulässige Vorsprünge vor der Baufluchtlinie oder vor der Straßenfluchtlinie, über Balkone und Erker, Gebäudehöhe, Dachgesimse, Dachneigung, Dachfenster, Ziergiebel, Brandmauern, Abstände von der Seiten- und Hintergrenze usw.

Heute hat man eingesehen, daß die Baupolizei an ihrem Teil dahin wirken muß, daß die individualistische Behandlung des einzelnen Hauses verschwindet und daß als Ziel eine einheitliche künstlerische Behandlung des ganzen Straßen- und Platzraumes in den Vordergrund zu stellen ist. Das einzelne eingebaute Haus hat in der künstlerischen Erscheinung als Einzelindividuum keine Existenzberechtigung mehr oder wenigstens nur in besonderem Falle. Die gesamte Straßenfront eines Baublockes in der architektonischen Behandlung als Einheit aufzufassen und unter Verzicht auf die überflüssige Besonderheit jedes einzelnen Hauses ruhig und harmonisch zu gestalten, ist eine der vornehmsten Aufgaben der ästhetischen Vorschriften (Abb. 60, 61).

Diesen Gesichtspunkten tragen die Verunstaltungsgesetze Rechnung. Nach diesen ist die Genehmigung von Bauten und baulichen Änderungen zu versagen, wenn dadurch Straßen, Plätze, Orts- oder Landschaftsbilder verunstaltet würden.

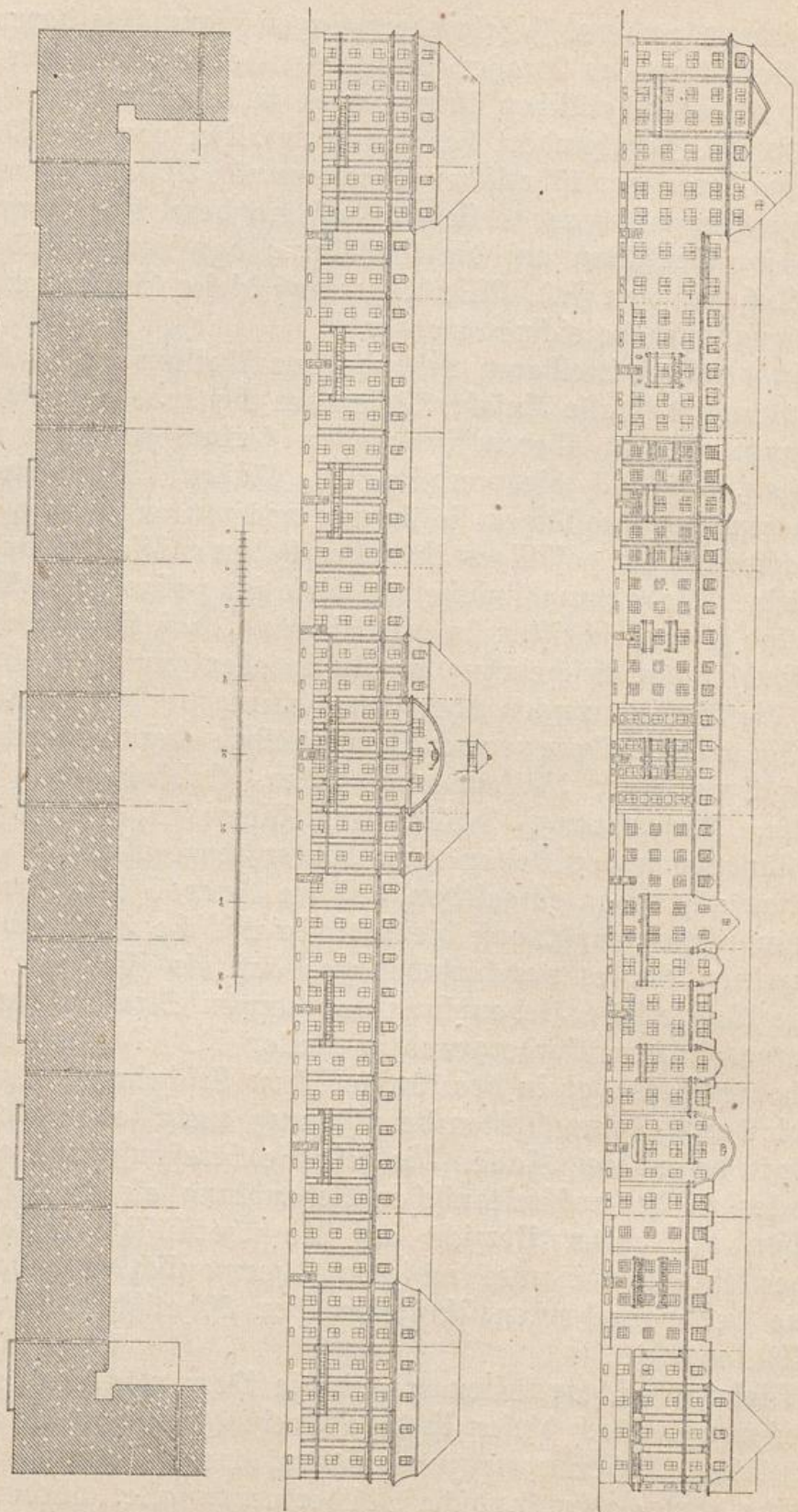


Abb. 60. Baublockfassade mit Betonung des Einzelhauses.

Abb. 61. Baublockfassade in einheitlicher Zusammenfassung des Einzelhauses.
(Verfasser: H. Ehlig in Essen.)

Ein baupolizeiliches Eingreifen muß durch die Bauordnung dann gesichert sein, wenn ein Hauseigentümer aus Geiz oder Böswilligkeit sein Gebäude verkommen läßt; die Baupolizei soll den Hausbesitzer zur Ausbesserung des Putzes, der Fenster, des Daches usw., auch zur Erneuerung des Anstrichs anhalten können.

Endlich kommt die Erhaltung des kunstgeschichtlichen Charakters unserer Städte in Frage. Da hierin ein hohes öffentliches Interesse sowohl in idealer als in materieller Hinsicht (Fremdenverkehr) liegt, sind Schutzmaßregeln in den Bauordnungen wohl am Platze. Allerdings sind diese Vorschriften mehr negativer als positiver Art; denn es handelt sich vor allem darum, alte Kunstwerke vor der unmittelbaren Nachbarschaft ganz andersartiger neuer zu bewahren. Neubauten müssen daher eine solche architektonische Ausbildung erhalten, daß dieselben weder das Straßenbild noch die landschaftliche Umgebung beeinträchtigen. Auch auf die Unterhaltung und Abänderung kunstgeschichtlicher Bauten beziehen sich derartige Bestimmungen, mitunter auch auf die Erzielung harmonischer Gesamtwirkung an neuen Plätzen und Straßen. Die hindernde Tätigkeit der Baupolizei bedarf aber auf diesem Gebiete der Ergänzung durch förderndes Wirken von Staat und Gemeinde, indem die Bautätigkeit durch fachgemäßen Rat, unter gewissen Bedingungen auch durch Geldzuschüsse, endlich durch architektonisch vorbildliche Entwürfe unterstützt werden muß. Eine etwas weitergehende Einwirkung auf die ästhetische Ausbildung der Gebäude als die Baupolizei kann der Eigentümer größerer Grundflächen ausüben, indem er bestimmte Vorschriften zur Bedingung des Verkaufes macht. Sowohl Baugesellschaften als Gemeinden haben diesen Weg mit vielem Erfolge beschritten.

Auf ein nicht unwichtiges Mittel der Bauordnung sei noch hingewiesen, das die Straßenarchitektur unter Umständen wesentlich beeinflussen kann: nämlich die Zulassung von Arkaden, Laubengängen, von torartigen Überbauten an Straßenabzweigungen. Selbstverständlich kann von einer allgemeinen Gestaltung derartiger Überbauten keine Rede sein. Es gibt aber manche Fälle, wo sie unbedenklich sind und malerische Wirkungen hervorzurufen vermögen.

II. Bauberatung.

Die Bauberatung leitet ihren Ursprung von zwei Ideenrichtungen ab, die aber schließlich demselben Ziele zustreben. Auf der einen Seite steht der Heimatschutz, der ursprünglich der Erhaltung der alten Baudenkmäler, der Wahrung der malerischen Erscheinung des Orts- und Landschaftsbildes seine Aufmerksamkeit zuwandte und heute mehr einer Erneuerung der Bauweise in Anknüpfung an das Überlieferte zu dienen bestrebt ist; auf der anderen Seite haben wir die Kräfte, die an einer Reform des Wohn- und Siedelungswesens arbeiten. Überwog auf der einen Seite mehr das rein künstlerische, oder malerische Moment, auf der anderen das wirtschaftliche und soziale Streben, so ist doch auf beiden Seiten eine Erweiterung und Vertiefung des Ideengehalts unverkennbar. Die Aufklärungs- und Propagandatätigkeit, die von diesen Seiten ausgegangen ist, hat dann nicht nur die Bevölkerung für die neuen Ziele gewonnen, sondern auch in den Verwaltungsorganen des Staates und der Gemeinden Helfer gefunden, die bemüht sind oder bestrebt sein wollen, unmittelbar in die Gestaltung der Bauweise einzugreifen. Auf zwei Wegen sucht die Verwaltung Einfluß zu gewinnen, einerseits durch Aufklärung, andererseits durch Machtspruch und Zwang. Der Beratung dienen die Bauberatungsstellen, die Baupflegeämter, dem Zwange die Gesetze und Statuten gegen Verunstaltung und die Befugnisse der Ortsbehörden und der Baupolizei.

Die Bauberatung ist demnach eine Erscheinung der neueren Zeit. Das gewaltige Ausblühen der deutschen Industrie veranlaßte eine Binnenwanderung vom Lande nach den Städten und den Sitzen der Industrie. Diesem Zusammenströmen großer Menschenmassen konnte sich der örtliche Wohnungsmarkt nicht schnell genug anpassen und so entstanden Wohnungsmangel und Wohnungselend in ihrer schärfsten Form. Das Großkapital war industriell in Anspruch genommen und lehnte es ab, sich dem Wohnungsbau zuzuwenden; auf diese Weise blieb die Wohnungsherstellung einem sich schnell durch ungeeignete Elemente vergrößernden Bauunternehmertum überlassen. Dessen Interesse lag beinahe ausschließlich an der schnellen Ausnutzung der günstigen Konjunktur, an der Kapitalisierung der neu entstandenen hohen Bodenwerte. Ein schnelles Bauen begann.

Der Architekt wurde vielfach ausgeschaltet; denn an der technisch, gesundheitlich und wirtschaftlich einwandfreien Beschaffenheit der Bauten hatten solche Bauherren kein Interesse; dem Geschmack des Publikums bei der Außengestaltung Rechnung zu tragen, war nicht erforderlich, da die aus den kleinen Städten und vom Lande hereinströmenden zukünftigen Bewohner keine Ansprüche in dieser Beziehung stellten. Wie das Schöne in ihrer heimatlichen Bauweise unbewußt als selbstverständlich hingenommen wurde, so hatte man für das Dürftige, Enge und Ungesunde der neuen Wohnungen und das in Formen, Verhältnissen und Baustoffen Unschöne der Häuser kein Gefühl. Die hohen Mietskasernen mit den großen Fenstern, den Flurabschlüssen usw. gefielen durch die Neuartigkeit so, daß man gar nicht merkte, in was für unschönen und ungesunden Hauskästen man wohnte. Des Äußeren der Häuser nahmen sich nun bald wieder Architekten an, aber sie schossen mit ihrem Streben nach Schmuck gewaltig über das Ziel hinaus und schufen an Stelle der einfachen und dürftigen Gebäude überladene Prachtmiethäuser. Die Masse des Publikums ließ sich auch diesen Geschmack aufdrängen, denn das Gefühl für das Schöne erstarb in dem Wohnungselend, das in diesen Massenmiethäusern mit seinen überfüllten Wohnungen herrschte. Brach sich auch in der Ausgestaltung der Frontfassaden allmählich eine höhere künstlerische Auffassung Bahn, die rücksichtslose Ausnützung des Grund und Bodens ging dafür, getrieben von der Bodenspekulation, um so unentwegter voran. Ohne Rücksicht auf Leben und Gesundheit der Mieter werden immer häufiger Seitenflügel und Hintergebäude gebaut und Licht- und Luftzutritt zu den Wohnungen über das unentbehrlichste hinaus beschnitten. Dazu kam dann die durch die technisch-industrielle Entwicklung bedingte Überschwemmung mit neuen Surrogatbaustoffen, die unter solchen Umständen besonders gefährlich wirken mußte.

Die Folgen schlechten unwirtschaftlichen Bauens sind eine Vergeudung von Privatkapital einerseits und von sittlichen Werten und Nationalvermögen andererseits. Zu den Mitteln, mit denen man diese Schäden heilen will, gehört auch die Bauberatung. Was die Bauberatungsstellen im wesentlichen zu leisten haben, darüber wird man nach Vorstehendem kaum uneinig sein. Die Bauberatungsstellen wollen die auf die Verbesserung der Ansiedelungsverhältnisse gerichteten Bestrebungen unter-

stützen und zur Pflege einer gesunden, wirtschaftlichen und zugleich schönen Bauweise in Anlehnung an die bewährten Formen ländlicher und bürgerlicher Baukunst anregend, belehrend und, wo nötig, helfend eingreifen. Zu diesem Zwecke befassen sie sich insbesondere mit der Begutachtung und Verbesserung der von Behörden oder Privaten eingereichten Bau- und Bebauungspläne. Neben dieser unmittelbaren und teilweise Hand in Hand mit ihr geht die mittelbare Tätigkeit, die Bauhandwerker durch Abhalten von Fortbildungskursen, Vorträgen, Ausstellungen und Sprechtagen im Sinne der modernen Baukunst erziehllich zu beeinflussen. Es sei hier auf einige der Bestimmungen in den Satzungen verschiedener Bauberatungsstellen hingewiesen.

Württemberg kann den Ruhm beanspruchen, die älteste Bauberatungsstelle im Deutschen Reiche zu besitzen. Die der Zentralstelle für Gewerbe und Handel unterstellte Beratungsstelle für das Baugewerbe trat schon 1905 in Tätigkeit. Ihre Aufgabe besteht darin, sämtlichen Trägern des Baugewerks sowie den Behörden mit sachgemäßem Rat an die Hand zu gehen. Private werden nicht beraten und es wird vermieden, selbständig technische Arbeiten auszuführen. Die Beratung erfolgt mündlich, schriftlich, aber auch zeichnerisch durch Skizzen, Gutachten und Ratschläge. Auch werden Angebote, Abrechnungen und Kostenanschläge geprüft; Gewerbetreibende können unter Aufsicht daselbst Skizzen, Pläne und Kostenanschläge anfertigen. Angegliedert sind eine Modellierwerkstätte sowie eine reiche Vorlagensammlung. Diese Bauberatungsstelle hält sich mit allen Neuheiten technischer Art auf dem Laufenden; in Sachen des Heimatschutzes und der Denkmalspflege wird eine Zeitung „Völkstümliche Kunst in Schwaben“ herausgegeben, der Praxis dient die Zeitung „für Bauplatz und Werkstatt“. Man veranstaltet Wanderausstellungen und Bauhandwerkerkurse, sowie Wettbewerbe für Bauhandwerker. Die Satzung der Bauberatungsstelle des Ausschusses für das Bauwesen in Stadt und Land des Architekten-Vereins zu Berlin, besagt beispielsweise u. a.: „ferner gehört zur Tätigkeit der Bauberatungsstelle die Abhaltung sogenannter Meisterkurse, Unterrichtskurse für Baugewerbetreibende und ihre Hilfskräfte zur Einführung in die Grundlagen guten sachlichen Bauens.“ Nach den Angaben der Bauberatungsstelle des Bundes für Heimatschutz im Regierungsbezirk Erfurt soll deren Aufgabe im wesentlichen die Über-

arbeitung und Umarbeitung von Entwürfen von Bauunternehmern oder Handwerkern in kleinen Städten umfassen. Diese Bauberatungsstelle ist an die örtliche Baugewerkschule angegliedert und daher in der Lage, besonders ersprießlich zu wirken. Die Handwerkskammer in Düsseldorf hat zur Pflege des Baugewerbes eine Bauberatungsstelle für Handwerker gegründet. Die von ihr abgehaltenen Sprechtagge werden von den Handwerkern stark in Anspruch genommen. Aus diesen Bestimmungen ergibt sich, welchen hohen Wert man der Beeinflussung des Bauhandwerks beimißt. Andererseits wird jede Bauberatungsstelle, da sie selbst die Neuanfertigung von Bauzeichnungen fast nie übernehmen darf, in allen Fällen, in denen es sich um größere, kostspielige Bauaufgaben und um leistungsfähige Bauherren handelt, ein Eingreifen ablehnen und die Zuziehung eines tüchtigen Architekten anraten.

Besonders schwierig ist es, in der Großstadt die richtigen Maßnahmen zu treffen, um deren harmonische bauliche Entwicklung zu fördern und die Stadt vor Entstellungen zu schützen. Die Grundsätze, die sich unter dem Begriff des Heimatschutzes gebildet haben, versagen hier vielfach, weil sie an historische Vorbilder anzuknüpfen suchen in Fragen, für die es keine historische Entwicklung, sondern nur ein Erfüllen neuer Forderungen gibt. Es gilt deshalb das Problem „Großstadt und Heimatschutz“ zu erfassen und auszubauen. Vorbildlich in dieser Hinsicht ist das Vorgehen in Hamburg durch das Baupflegegesetz vom Jahre 1912. Als besonderes Arbeitsgebiet ist einer Kommission, der sog. „Fassaden-Kommission“, die Sorge für die künstlerische Ausgestaltung der Neubauten übertragen. Diese Sorge umfaßt die gesamte Bautätigkeit privater und staatlicher Natur in ganz Hamburg. Die Kommission kann Einspruch erheben gegen die Bauabsichten, in denen eine Verunstaltung oder eine Beeinträchtigung eines Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes zu befürchten ist. Verlangt die Kommission dabei Maßnahmen, die den Bauherren in dem ihm gesetzmäßig zustehenden Rechte für die Ausnützung eines Grundstücks bezüglich Grundfläche und Höhe beeinträchtigen, so kann sie eine entsprechende Entschädigung beantragen, welche, falls keine Einigung über ihre Höhe erzielt wird, von einer amtlichen Schätzungskommission zu bestimmen ist. Die Kommission besitzt ein einem befähigten Architekten unterstelltes Büro, in welchem alle Eingänge vorbearbeitet

werden. Die Baupflegetätigkeit erfolgt dabei nach folgenden Gesichtspunkten: Streben nach zweckmäßiger Massenverteilung der Neubauten, folgerichtige Dachausbildung, Vereinheitlichung von Dachausbildungen, Übergänge zwischen verschiedenen Gebäuden, solide Materialbehandlung. Das Ziel, dem unbestimmten Gesamtbilde, welches die moderne Großstadt zur Zeit hat, wieder einen bestimmten Charakter zu erobern, wird dabei dadurch geweckt, daß die gesamte Architektenschaft anknüpfend an einen für die Gegend charakteristischen Baustoff einen Materialstil entwickelt, welcher zu einer für die mannigfaltigen neuen Bedürfnisse der Großstadt geeigneten Alltagssprache wird.

Damit werden sich allgemein die Gesichtspunkte zusammenfassen lassen, nach denen die Bauberatungsstellen ihre Aufgaben zu lösen haben: eine gute und sparsame Ausnützung des Baugrundstückes, eine gesunde Lage des Hauses im Grundstück und der Wohnräume im Hause, eine hygienisch und technisch einwandfreie Bauausführung unter Aufwendung der geringsten Kosten. Dabei muß sowohl bei der inneren wie bei der äußeren Ausgestaltung der Gebäude stets versucht werden, die bewährten Formen alter und neuer heimischer Bauweise mit Wünschen und Bedürfnissen der Bauherren und den Forderungen der modernen Hygiene und Technik in Einklang zu bringen und ohne Mehraufwendungen schöne, ansprechende, in das Ortsbild harmonisch sich einfügende Bauwerke zu schaffen.

Zwei Beispiele im Bilde aus der Bauberatungsstelle des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen in Düsseldorf sollen des Näheren die Tätigkeit der Bauberatung veranschaulichen.

Von einem Unternehmer war als Unterlage für die Verhandlungen mit der Aufsichtsbehörde der erste Plan (siehe Abb. 62) zu der Dorfkirche aufgestellt worden. Die gotische

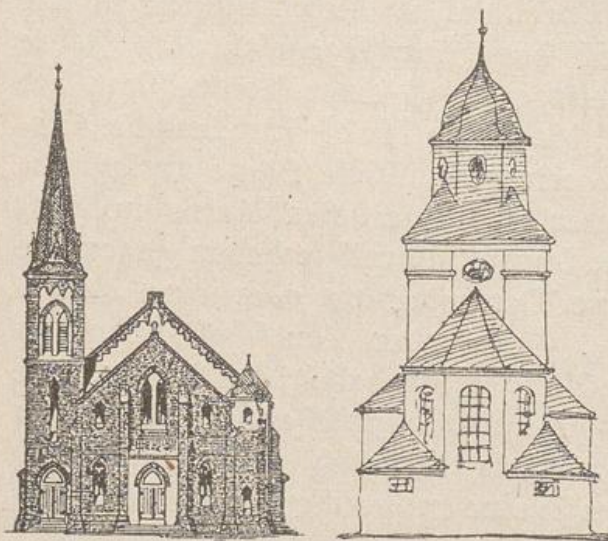
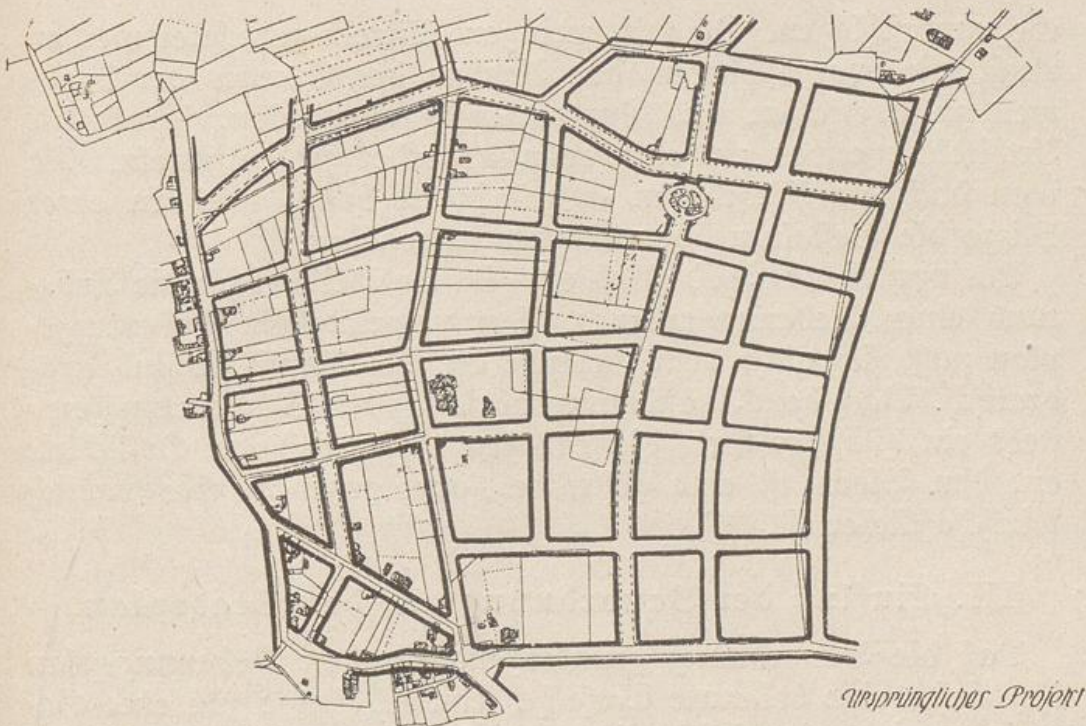


Abb. 62. Bauberatung: Entwurf einer Kirche.

(Bauberatungsstelle des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen in Düsseldorf.)



Abl. 63. Bauberatung: Entwurf eines Bebauungsplanes.
(Bauberatungsstelle des Rheinischen Vereins für Kleinwohnungswesen in Düsseldorf.)

Architektur ist in Anbetracht der geringen Abmessungen viel zu kleinlich. Der Turm sieht aus, „als ob man wollte und nicht kann“. Die Aufsichtsbehörde veranlaßt die Bauberatung zu

Chlgöf, Städtebaukunst.

Gegenvorschlägen. Da mit geringen Mitteln gerechnet werden muß, wird vorgeschlagen, den Ausbau des Turmes der Nachwelt zu überlassen und ihn vorläufig abzudecken, jedoch die Architektur etwas einheitlicher und derber zu entwickeln. Da man doch die Mehrkosten aufzubringen hofft, wird in einer Skizze die Gestaltung des Turmes angegeben.

Das vorstehende Bild (Abb. 63) gibt ein Beispiel für die Änderung eines Bebauungsplanes. Der ursprüngliche Bebauungsplan paßt sich nicht dem Gelände an, die Baublöcke sind quadratisch. Nach dem Abänderungsvorschlag der Bauberatung entsteht ein hübscher Ort; die Straßen passen sich der Örtlichkeit an, den Blocks ist eine gestreckte Form gegeben, was baulich wirtschaftlicher ist.

III. Einfluß der Bauordnung auf den Stadtplan.

Daß die Bauordnung grundlegend für den Bebauungsplan ist, dürfte eine bekannte Tatsache sein. Solange für eine Gemeinde eine einheitliche Bauordnung bestand, entsprach ihr die übliche Bauart der Häuser; diese bedingte die normalen Abmessungen der Baustellen und somit der Baublöcke. Häuser und Baublöcke zeigten trotz mancher Verschiedenheiten im einzelnen eine typische Grundform. Nach Einführung der abgestuften Bauordnung entspricht jeder Staffel eine besondere Grundform. Je mannigfaltiger die Bauordnung, um so mannigfaltiger muß sich hiernach der Bebauungsplan gestalten. Der Bebauungsplan wird der Spiegel der Bauordnung sein müssen.

Betrachten wir zunächst die Fabrikviertel. Hier sind die Straßen nach Richtung, Breite und Ausstattung, die Blöcke nach Lage, Größe und Gestalt den besonderen Anforderungen der Industrie anzupassen. Einzelne Straßen müssen Anschlußgeleise aufnehmen, einzelne Blöcke von Industriegeleisen passend durchschnitten werden; für jedes Fabrikgrundstück muß ein Eisenbahnanschluß erreichbar sein. Die Ausweisung der Baublöcke muß demnach Hand in Hand mit den Baubedürfnissen erfolgen.

Wenden wir den Blick den Hauptverkehrsstraßen zu. An solchen Straßen ist für Landhäuser, Einfamilienhäuser und sonstige Kleinhäuser nicht der geeignete Platz. Denn die Opfer an Straßenaufwendungen erfordern eine höhere Ausnutzung des Baugrundes und durch den Verkehr wird die Hauptverkehrs-

straße zugleich Hauptgeschäftsstraße. Es tritt also eine Rückwirkung des Bebauungsplanes auf die Bauordnung ein, und die Blöcke an den Hauptverkehrsstraßen müssen die Erstellung von Geschäftshäusern begünstigen.

Für Nebenverkehrsstraßen gilt in gemildertem Maße dasselbe. Hier wird eine geringere Ausnutzung des Bauplatzes zulässig sein. Außer Geschäftshäusern werden mittelgroße Gebäude mit Mittel- und Kleinwohnungen, unter Umständen auch Vorgärten in Aussicht zu nehmen sein. Die Baublöcke an solchen Straßen sind demnach diesen in der Staffelung der Bauordnung geltend gemachten Gesichtspunkten anzupassen.

Zwischen den Verkehrsstraßen, von diesen umrahmt, verbleiben Geländeflächen, die für das eigentliche städtische Wohnen bestimmt sind. Hier in den Wohnvierteln tritt die Bauklasseneinteilung in ihr Recht: die Abstufung der Baubeschränkungen nach dem Wohnungsbedürfnisse der verschiedenen Bevölkerungsschichten. Es liegt auf der Hand, daß Blöcke und Straßen in verschiedener Art zu gestalten sind, je nachdem z. B. Vorgärten verlangt werden oder nicht, je nachdem $\frac{2}{3}$ des Grundstückes überbaut werden dürfen oder nur $\frac{1}{3}$, je nachdem offene oder geschlossene Bauweise, je nach der Zahl der Geschosse und der zulässigen Gebäudehöhe, nach dem Bestehen einer rückwärtigen Baulinie, nach der Bestimmung der Bauten für herrschaftliche Landhäuser mit großen Gärten, für Mittelstands- oder Kleinwohnungen.

Wie beim Hause Grundriß und Aufriß unzertrennbar sind, so ist die Bauordnung der Spiegel des Bebauungsplanes zu nennen: sie ordnet baupolizeilich den vertikalen Aufbau des Bebauungsplanes.

Vom Standpunkte des Gesetzgebers entsteht die Frage, was der Inhalt des Bebauungsplanes sein soll. Die badische Gesetzgebung macht nur die Festsetzung der Straßen- und Baufluchtlinien zum Gegenstande des Bebauungsplanes. Auf anderem Boden steht z. B. das Sächsische allgemeine Baugesetz; danach werden im Bebauungsplan nicht nur die Fluchtlinien geordnet, sondern auch 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. Auch die Berichtigung von Wasserläufen, die Entwässerung des Plan-

gebietes sowie Unter- oder Überführungen von Straßen müssen sich aus den Bebauungsplänen ergeben. Es kann nicht verkannt werden, daß im sächsischen Recht unmittelbar eng zusammengehörendes zur einheitlichen Rechtsquelle zusammengezogen ist, während diese eng ineinander greifenden Verhältnisse im badischen Recht in den abstrakten Bebauungsplan und in Baupolizeiverordnungen künstlich auseinandergerissen sind.

D. Bebauungspläne.

I. Grundsätze für die Aufstellung.

Bebauungspläne dienen der Regelung von Stadterweiterungen und Verbesserung bestehender Stadtanlagen. Unter Bebauungsplan versteht man einen zeichnerisch dargestellten Gesamtplan, welcher einerseits die als notwendig erkannten Verbesserungen und Ergänzungen der bestehenden Stadt, andererseits das beabsichtigte Straßennetz für die Erweiterung der Stadt darstellt, zugleich aber bestimmte Vorsorge trifft für die Befriedigung aller gegenwärtigen und zukünftigen Bau- und Verkehrsbedürfnisse. Unter dem geplanten Straßennetz hat man nicht etwa bloß ein Linienschema zur Aufteilung des Stadtgeländes zu verstehen, sondern eine in horizontaler und vertikaler Projektion bearbeitete, nach praktischen und künstlerischen Gesichtspunkten entworfene Darstellung der Zukunftsstraßen, Zukunftsplätze und Baublöcke, ferner der Straßen- und Platzbepflanzungen, der öffentlichen Gärten und Promenaden.

Bevor man an die Erweiterung der Stadt, an die Erschließung neuen Baulandes herantritt, wird man sich die Frage vorzulegen haben, für wen sollen Wohnungen geschaffen werden, für den Arbeiter oder den wohlhabenden Mann, für den Beamten oder Gewerbetreibenden; denn das Wohnbedürfnis, die Größe der Wohnung und damit die Anlage des Hauses, der Höfe usw. sind eben verschieden je nach der Lebenslage. Ebenso wichtig ist es, die Beschäftigungsarten der Bevölkerung festzustellen, welche davon auf Hausgewerbe, welche auf Fabrik- und Speicherbetriebe entfallen; denn letztere erfordern größere, am besten zusammenhängende Bauflächen in der Nähe der Eisenbahnen und Wasserläufe, erstere immerhin größere Hof-