

Die Bayerische Bauordnung

vom 17. Februar 1901,
abgeändert durch D. vom 3. August 1910 und 10. Juli 1918.

Mit Erläuterungen und einem Anhang

herausgegeben von

Dr. Georg Heilmann und **Dr. Karl Weinisch**

Bezirksamtmänner
in Schweinfurt.



1924
München, Berlin und Leipzig
J. Schöweizer Verlag (Arthur Sellier)

Vorwort.

Die mehrfachen Abänderungen der Bauordnung, insbesondere durch die Verordnung vom 10. Juli 1918 ließen in der Praxis das Bedürfnis nach einer Ausgabe der Bauordnung nach dem heutigen Stand entstehen. Die vorliegende Bearbeitung der Bauordnung hat es sich deshalb zur Aufgabe gemacht die derzeitige Rechtslage unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse der Praxis nach dem neuesten Stande der Rechtsprechung darzustellen.

Besonderes Gewicht wurde auf die Wiedergabe der sonst nicht allgemein zugänglichen Ministerial-Entschlüssen gelegt. Diese wurden seitens des Staatsministeriums des Innern in entgegenkommender Weise zur Verfügung gestellt. Es sei uns deshalb an dieser Stelle gestattet dem Staatsministerium des Innern unsern ergebenen Dank auszusprechen.

Die Verfasser.

Inhaltsübersicht.

	Seite
Vorwort	3
Abkürzungen	7
Literatur	8
Bauordnung.	
I. Baulinien und Höhenlage (Niveau); Pläne hierüber und Baupläge. §§ 1—5	17
II. Baugenehmigung und Baupläne. §§ 6—11	32
III. Vorschriften für die Ausführung.	
1. Allgemeine Vorschriften. § 12	46
2. Baumaterial. § 13	51
3. Fundierung und Stärke der Mauern. §§ 14—16	56
4. Feuerstätten und Kamine (Schornsteine). §§ 17—24	67
5. Höhe der Gebäude u. deren Abteilung in Stockwerke. §§ 25—28	77
6. Höhe und Fenster der Wohn- und Arbeitsräume. § 29	82
7. Dachungen. §§ 30—32	84
8. Kellerwohnungen. § 33	87
9. Dachwohnungen. § 34	88
10. Äußere Aufgangstiegen, Erker u. Oberlichtschächte. §§ 35—37	90
11. Altanen, Balkone und Gallerien. §§ 38. 39	91
12. Bauten mit Feuerstätten. §§ 40—43	93
13. Bauten ohne Feuerstätten. §§ 44. 45	98
14. Bauten von mehr als gewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr. §§ 46—48	104
15. Winkel, Hofräume und Rückgebäude. §§ 49—51	108
16. Abtritte, Dung- und Versägruben. § 52	115
17. Besondere Bestimmungen	
a) für Städte u. Märkte mit geschlossener Bauweise. §§ 53. 54	116
b) für Märkte mit nicht geschlossener Bauweise und für Bauten auf dem Lande, dann im Hochgebirge usw. §§ 55. 56	119
c) für Villenbauten (Landhäuser). § 57	121
IV. Zuständigkeit und Verfahren. §§ 58—79	122
V. Schlußbestimmungen. §§ 80—82	162
Anhang:	
1. Auszug aus dem Strafgesetzbuch	164
2. " " " Polizeistrafgesetzbuch	169
3. " " der Gewerbeordnung	177
4. " " dem BGB., GG. BGB.; AG. BGB.	178

	Seite
5. Reichsgesetz über die Sicherung der Bauforderungen vom 1. Juni 1909, RGBl. S. 449. § 4	185
6. Gesetz über die Erschließung von Baugelände vom 4. Juli 1923, GBl. S. 273	186
7. Vollzugsbekanntmachung hierzu vom 14. Sept. 1923 (GBl. S. 317)	198
8. Verordnung über die Wohnungsaufsicht vom 10. Febr. 1901 (GBl. S. 73)	224
9. Verordnung betreffend die Errichtung von Denkmälern vom 27. März 1919 (GBl. S. 119)	227
10. Vollzugsbekanntmachung hierzu vom 31. Juli 1920 (RGBl. S. 353)	228
11. Oberpolizeiliche Vorschriften zum Schutze der bei Bauten beschäftigten Personen vom 21. Aug. 1909 (GBl. S. 655)	230
12. Oberpolizeiliche Vorschriften zum Schutze der bei Tiefbauten beschäftigten Personen vom 4. Sept. 1905 (GBl. S. 567)	236
13. Bekanntmachung betr. Fabrikfornsteine und andere Turmfornsteine vom 3. Sept. 1921 (StM. Nr. 207)	245
14. Ministerial-Entschliehung vom 7. Okt. 1903 betr. die Feuer- und Betriebssicherheit in Waren- und Geschäftshäusern (MBl. S. 425)	247
15. Ministerial-Entschliehung vom 1. Jan. 1904 betr. Denkmalspflege (und Pflege der heimischen Bauweise) (MBl. 1)	254
16. Ministerial-Entschliehung vom 18. Juli 1905, die Herstellung von Baulinien betr. (MBl. S. 317)	256
17. Ministerial-Entschliehung vom 27. März 1907, Heimatschutz betreffend, Nr. 5876	260
18. Ministerial-Entschliehung vom 3. Aug. 1910, Vollzug der Bauordnung betreffend (MBl. S. 477)	262

Abkürzungen.

AG.	= Ausführungsgeſetz zum
BGB.	= Bürgerliches Geſetzbuch.
B.O. (MB.O.)	= Bauordnung. (Münchener Bauordnung)
EG.	= Einführungsgeſetz zum
Gem.O.	= Gemeindeordnung.
Gew.O.	= Gewerbeordnung.
GVBl.	= Geſetz- und Verordnungsblatt.
JMBl.	= Juſtizminiſterialamtsblatt.
KMBl.	= Kultusminiſterialamtsblatt.
KoſtG.	= Koſtengeſetz.
MMBl.	= Amtsblatt des Miniſteriums des Innern.
MB.	= Miniſterialbekanntmachung.
ME.	= Miniſterialentſchließung.
PolſtGB.	= Polizeiſtrafgeſetzbuch.
RGBl.	= Reichsgeſetzblatt.
RſtGB.	= Reichsſtrafgeſetzbuch.
StAnz.	= Staatsanzeiger.
B.	= Verordnung.
VGW.	= Verwaltungsgerichtſgeſetz.
WG.	= Waſſergeſetz.
OLG.	= Sammlung von Entſcheidungen des Oberlandesgerichtes München in Straſſachen.
OblſLG.	= Sammlung von Entſcheidungen des oberſten Landesgerichtes.
RG.	= Entſcheidungen des Reichsgerichtes.
WGh.	= Sammlung von Entſcheidungen des bayeriſchen Verwaltungsgerichtshofes.
Bl. f. a. Pr.	= Blätter für adminiſtrative Praxis.
Bl. f. RV.	= Blätter für Rechtsanwendung.
BayZ.	= Zeiſchrift für Rechtſpflege in Bayern.
Reger	= Entſcheidungen der Gerichte und Verwaltungsbehörden.
Sörgel	= Jahrbuch der Rechtſprechung zum Verwaltungsrecht von 1906 ab. Stuttgart, Deutſche Verlagsanſtalt.

Literatur.

- Borcht, W. v., Münchener Bauordnung. C. F. Beck, München 1896.
- Braunwart=Stöbel, Die neue bay. Gemeindegesetzgebung, Bay. Kommunal-
schriften=Verlag München 1920.
- Dyhoff, Bayerisches Verwaltungsgerichtsgesetz, 5. Aufl. Brügel & Sohn,
Ansbach 1917.
- Englert, F. v., Bauordnung, 4. Aufl. C. F. Beck, München 1911.
- Bauordnung, kleine Ausgabe, mitbesorgt von G. Köhler. C. F. Beck,
München 1923.
- Handausgabe der Münchener Bauordnung, ergänzt bis zum Jahre 1910,
mit einem Anhang herausgegeben von Max Schneider. Lindauersche
Universitätsbuchhandlung, München 1911.
- Fleiner, Fr., Institutionen des Deutschen Verwaltungsrechts. 3. Aufl.
Tübingen 1913.
- Frank, Kommentar z. RStGB. 11.—14. Aufl. Tübingen 1919.
- Ganghofer=Weber, Kommentar zum Forstgesetz. 4. Aufl. Beck. 1904.
- Helmreich=Rod, Bay. Gemeindeordnung, 3. Aufl. Ansbach 1920.
- Henle, W. v., Die Zwangseinteilung von Grundeigentum in Bayern, 2. Aufl.
Beck, München 1911.
- Henle=Schmitt, Grundbuchordnung. Beck, München 1911.
- Henle=Schneider, Die bay. Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch,
2. Aufl. C. F. Beck, München 1909.
- Herrmann, v., Die Bauordnung, 4. Aufl. München 1894.
- Kahr, G. v., Bayerische Gemeindeordnung. München 1896/1898.
- Kraiß=Brettreich=Henle, Handbuch der inneren Verwaltung für Bayern
rechts des Rheins unter Zugrundelegung der Werke von Kraiß, Beck-
mann und Brettreich herausgegeben von Julius Henle.
- Landmann, v., Kommentar z. Gewerbeordnung, 6. Aufl. Beck, München 1912.
- Loefst, Zum Vollzug der Bauordnung (Sammlung der M.E. seit 1916).
München 1923.
- Maurer, Bayerisches Kirchenvermögensrecht, Bd. III. Enke, Stuttgart 1919.
- Meißner, Nachbarrecht, 2. Aufl. Schweizer Verlag, München 1910.
- Nertmann, Bayerisches Landesprivatrecht. Halle a. S. 1903.
- Olschhausen, Kommentar zum RStGB., 10. Aufl. Berlin 1916.
- Reger=Stöbel, Gewerbeordnung, 6. Aufl. Ansbach 1916.
- Reger=Dames, Polizeistrafgesetzgebung, 3. Aufl. Ansbach.
- Riedel=Stutner, Bay. Polizeistrafgesetzbuch, 6. Aufl. Beck, München 1903.
- Roersch, Bay. Selbstverwaltungsgesetz, 2. Aufl. Schweizer, München 1920.
- Schiedermaier, Polizeistrafgesetzbuch. Schweizer, München 1923.
- Seydel, W. v., Bayerisches Staatsrecht, bearbeitet von Garßmann=Piloth,
Tübingen 1913.
- Staudinger, Kommentar zum BGB. Schweizer, München.
- Stenger, Bau- und Wohnungsrecht, Kommunalchriften=Verlag, München.
- Verhandlungen der Kammer der Abgeordneten 1877—1881, Beilagenband 12
Abt. I S. 303; 1889—1890, Beilagenband 8 S. 647.
- Weinisch, Polizeistrafgesetzbuch. Kommunalchriften=Verlag, München 1923.

Einleitung.

1. Geschichte.

In der Geschichte des bayerischen Baupolizeirechts sind 2 Hauptabschnitte zu unterscheiden: die Zeit vor der Erlassung der ersten allgemeinen Bauordnung vom 30. Juni 1864 und die Zeit des Ausbaues dieser B.O. bis in die jüngste Zeit.

a) Die Zeit vor 1864 ist durch das Fehlen einer einheitlichen Kodifizierung des damals geltenden Baupolizeirechts gekennzeichnet. Wie bereits im Mittelalter eine große Anzahl, zum Teil sehr ausgebildeter Statutarrechte baupolizeilicher Natur bestand, so finden wir vor 1864, in der Zeit des Königtums, in unübersichtlicher Zersplitterung eine Reihe baupolizeilicher Vorschriften, die in zahlreichen Verordnungen, landesherrlichen Reskripten und Regierungsentscheidungen, provinzialen und lokalen Anordnungen enthalten sind. Der große Teil dieser Vorschriften war inhaltlich durchaus brauchbar, zum Teil besser als später erlassene Vorschriften. Eine Zusammenstellung der hauptsächlichsten dieser Bestimmungen findet sich in Döllingers *Verordnungssammlung* Bb. 13 S. 993; Bb. 16 S. 1106; Bb. 29 S. 489; Bb. 31 S. 407. Eine umfassende systematische Darstellung enthält Max von Schmädels „*Handbuch der im Gebiete der Baupolizeiverwaltung und des Baurechts bestehenden Gesetze und Verordnungen*“, Augsburg 1846. —

b) Das PStGB. v. 10. Nov. 1861 gab den Anstoß zu einer einheitlichen Regelung des bayr. Baupolizeirechts; seine Art. 180 ff. die Rechtsgrundlage für die „Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München“ v. 2. Okt. 1863 (RegBl. S. 1697) und die „Allgemeine Bauordnung“ v. 30. Juni 1864 (RegBl. S. 817; Änderungen 1866 S. 393; 1872 S. 385). Letztere hat in der Folge mehrfache Änderungen erfahren, bildet aber in der Hauptsache nach Einteilung und Wortlaut Vorbild und Fundament aller folgenden und auch der heutigen B.O.

Die Einführung des RStGB. v. 15. Mai 1871 und die Erlassung des bayr. PStGB. v. 26. Dez. 1871 stellten die B.O. auf eine neue Rechtsgrundlage (Art. 101). Am 16. Mai 1876 erging die K. B. betr. die Ausführung von Gebäuden im offenen Bauystem (GVB. S. 347; wieder aufgehoben durch Ziff. III der B. v. 3. Aug. 1910; f. § 11 B.O.); am 30. Aug. 1877 eine neue „allgemeine Bauordnung“ (GVB. S. 461). Deren strenge Vorschriften wurden für Bauten auf dem Lande gemildert in der K. B. v. 19. Sept. 1881, die allgem. B.O. betr. (GVB. S. 1241). Nach einer Änderung des Art. 101 PStGB. durch Art. 8 der Novelle zum Brandversicherungsgesetz v. 5. Mai 1890 (GVB. S. 223) folgte die K. B. v. 31. Juli 1890 die B.O. betr. (GVB. S. 331) und die B.O. für die Pfalz v. 30. Aug. 1890 (GVB. S. 563). Für beide brachte die K. B. v. 21. März 1900 (GVB. S. 217) einige Änderungen. Am 10. Febr. 1901

erging auf Grund des Art. 73 II und III PStGB. die R. B. die Wohnungsaufsicht betr. (GWB. S. 73).

Die R. B. v. 17. Febr. 1901, die B. D. betr. (GWB. S. 87), schuf endlich ein einheitliches Baupolizeirecht für Bayern rechts des Rheins (mit Ausnahme von München) und für die Pfalz. — Auf Grund des geänderten Art. 101 PStGB. wurde durch das Gesetz v. 6. Juli 1908 (GWB. S. 353) der Art. 22 b in das PStGB. eingefügt. Durch die R. v. 1. Dez. 1902 wurde die Dispensbefugnis des Staatsministeriums des Innern nach § 65 Abs. II den Kreisregierungen übertragen. Die R. v. 3. Aug. 1910, die B. D. betr. (GWB. S. 403), und endlich die R. v. 10. Juli 1918 (GWB. S. 359) brachten wesentliche Änderungen, insbes. zur Begünstigung und Erleichterung des Kleinwohnungsbaues. —

Die heute geltende B. D. ist zu bezeichnen als die bayr. Bauordnung v. 17. Febr. 1901
3. Aug. 1910 in der Fassung vom 10. Juli 1918.

2. Geltendes Baupolizeirecht; seine Rechtsgrundlage und sein Geltungsbereich.

Die Freiheit des Grundeigentümers, auf seinem Grund und Boden zu bauen, kann durch Normen des Privatrechts beschränkt sein. Das BGB. hat — hauptsächlich in seinen nachbarrechtlichen Bestimmungen — ein gemeinsames deutsches Privatrecht geschaffen. Dieses scheidet hier aus der Betrachtung aus. Soweit Eigentumsbeschränkungen im öffentlichen Interesse notwendig werden, gelten die Normen des Baupolizeirechts. Unter diesem versteht man den Inbegriff der Sätze des öffentlichen Rechts, durch welche die Baufreiheit des Grundeigentümers zur Verhütung oder Beseitigung der Gefahren, die durch die Ausführung oder den baulichen Zustand von Bauwerken für einzelne Personen oder für das Gemeinwesen entstehen können, beschränkt wird (Obstlth. 12, 346).

Die bayr. B. D. v. 17. Febr. 1901
3. Aug. 1910 in der Fassung v. 10. Juli 1918 ist eine

baupolizeiliche B. Sie ist erlassen auf Grund des Art. 2 Ziff. 11 und 14, Art. 73 Abs. I und Art. 101 PStGB. und enthält nur öffentliches Recht, nur die materiellen und formellen Bau- und Verfahrensvorschriften, keine Strafbestimmungen. Diese sind im PStGB. bezw. im RStGB. enthalten.

Die B. D. ist nicht etwa eine Kodifikation des gesamten in Bayern geltenden Baupolizeirechts; sie ist nur die Säule, die umrankt wird von einer Anzahl von Polizeivorschriften, die wie sie aus den einschlägigen Bestimmungen des PStGB. abzweigen. Aber die B. D. statuiert die baupolizeilichen Mindestforderungen; die zur B. D. auf Grund des PStGB. ergehenden ober-, bezirks- oder ortspolizeilichen Vorschriften können weitergehende Bestimmungen als die B. D. treffen, nicht aber die Vorschriften der B. D. aufheben, einschränken oder mildern.

Die gesetzliche Gültigkeit der B. D. und aller baupolizeilichen Vorschriften (Verordnungen, ober-, bezirks- oder ortspolizeiliche Vorschriften) unterliegt dem Prüfungsrecht der Gerichte; ebenso die Gültigkeit der besonderen Anordnungen der Behörden, zu denen diese für einzelne Fälle durch die baupolizeilichen Vorschriften ermächtigt sind.

Die räumliche Geltung der B. D. erstreckt sich über das rechtsrheinische Bayern mit Ausnahme von München und über die Pfalz.

Das Baupolizeirecht ist in der Hauptsache Landesrecht. Das Reichsrecht enthält nur einzelne Bestimmungen baupolizeilicher Art; so die GemO. über lästige und gefährliche gewerbliche Anlagen, das Festungsrayongesetz v. 21. Dez. 1871 gewisse Baubeschränkungen, das RStGB. in den §§ 330, 367 Ziff. 13—15; 368 Ziff. 3 und 8, 369 Ziff. 3 Strafbestimmungen über die Verletzung baupolizeilicher Vorschriften. —

In den sachlichen Geltungsbereich der BO. fallen Hochbauten, deren bauliche Zugehörungen und Hilfsbauten. Bei den Hochbauten sind zu unterscheiden: Gebäude und bauliche Anlagen (deren Begriffsbestimmung s. § 1 Anm. 6).

Subjekt der baupolizeilichen Vorschriften sind in erster Linie die Bauherren, dann aber auch die Bauleiter, Baumeister, Bauunternehmer, Bauhandwerker (deren Begriff s. § 72 Anm. 6). —

3. Gliederung und kurzer Inhalt der BO.

Die §§ 1—5 enthalten die Bestimmungen über die Baulinien, Höhenlagen und Baubeschränkungen, die §§ 6—11 die über Baugenehmigung und Baupläne, die §§ 12—57 geben die technischen Vorschriften über die Ausführung und in den §§ 58—79 ist die Zuständigkeit und das Verfahren behandelt.

a) Zu §§ 1—5: Erste Aufgabe der Baupolizei ist die Bestimmung des Geländes, auf dem gebaut werden und der Bedingungen, unter denen die Bebauung stattfinden darf. Alle die in dieser Hinsicht von den Behörden zu treffenden Vorkehrungen schließt der Begriff der „Erschließung des Baugeländes“ in sich. Sie erfordert insbesondere die Sicherstellung der für den Gemeinbedarf (d. i. der Bedarf für den notwendigen öffentlichen Verkehrsraum und für die sonstigen aus Gründen des Gemeinwohls von der Bebauung freizuhaltenen Flächen) erforderlichen Flächen und die Gewährung zweckmäßiger Baupläne. Die Frage der Erschließung des Baugeländes wurde außerhalb der BO. in sehr zweckmäßiger Weise durch das Gesetz über die Erschließung von Baugelände v. 4. Juli 1923 (s. im Anhang: dort auch hierzu die Vollzugsbestm. v. 19. Sept. 1923) gelöst. Innerhalb der BO. wird sie in §§ 1—5 und in dem hierher gehörigen § 62 behandelt. Das System der Baulinien dient sowohl der Regelung einer zweckmäßigen Bebauung der Grundstücke nach neuzeitlichen, städtebaulichen Grundsätzen als auch der Schaffung der erforderlichen Verkehrswege. Baulinien sind wirtschaftlich Grenzlinien für die bauliche Grundstücksausnützung und zugleich Straßenlinien. Sie sind dort zu ziehen, wo ein öffentliches Bedürfnis für sie, insbes. bei gesteigerter Bautätigkeit, besteht, ohne Unterschied, ob es sich um Städte, Märkte oder ländliche Siedlungen handelt. Erforderlichenfalls ist die Festsetzung der Baulinien durch Generalbaulinienpläne vorzubereiten. Letztere stellen in der Regel nur die Hauptgrundzüge für die Bebauung eines größeren Komplexes dar. Für alle öffentlichen Plätze, Straßen oder Wege, an denen Gebäude oder bauliche Anlagen des § 8 errichtet werden sollen, müssen Baulinien bestehen. Solange sie fehlen, dürfen — von Ausnahmen abgesehen; § 1, Abs. II und IV — Gebäude an diesen Verkehrswegen nicht errichtet oder gewisse Änderungen an ihnen vorgenommen werden (§ 1). Ist eine Baulinie noch nicht gegeben, oder soll von ihr abgewichen werden, so ist vor Erteilung der Baugenehmigung die Baulinie durch die Regierung (bei unmittelbaren Städten) bezw. durch den Bezirksausschuß festzusetzen (§ 1, 58). Bei der Bestimmung der Baulinien ist auch — jedoch nur im Bedürfnisfalle —

Rücksicht auf die Höhenlage (das Niveau) und allenfallsige Baubeschränkungen zu nehmen. Hierbei ist den Forderungen des Verkehrs, der Gesundheit, Feuer-sicherheit und Schönheit Rechnung zu tragen.

Durch die Baubeschränkungen (§ 2) kann insbes. angeordnet werden, ob für ein zu bebauendes Gelände das offene oder geschlossene Bau-system zu gelten hat (s. § 2 Anm. 3).

In neuen Bauanlagen dürfen Ausführungen erst genehmigt werden, wenn die Herstellung des Straßenkörpers für den entsprechenden Teil der Straße gesichert ist (§ 62). Die Erledigung von Grundabtretungen für öffentliche Verkehrswege ist dem Uebereinkommen zwischen der Gemeinde und den Beteiligten überlassen; nur für gewisse Fälle besteht ein Zwangsenteignungsrecht (§ 62). —

b) Zu §§ 6—11: Für gewisse, jedoch nicht alle Ausführungen besteht die Verpflichtung zur vorherigen Einholung der baupolizeilichen Genehmigung, um der Baupolizeibehörde die Kontrolle der Einhaltung der baupolizeilichen und sonst etwa einschlägigen Vorschriften zu ermöglichen.

Welche Ausführungen (Neubauten und Veränderungen) genehmigungspflichtig sind, bestimmen die §§ 6—8. Es sind dies: die Herstellung von neuen Haupt- und Nebengebäuden (Ausnahmen: § 6 Abs. II), deren Verlegung an einen anderen Ort, die Vornahme von Hauptänderungen und Hauptreparaturen an ihnen (§§ 6, 7). Für bestimmte bauliche Anlagen kann durch ortspolizeiliche Vorschrift eine Genehmigungs- oder auch nur eine Anzeigepflicht angeordnet werden (§ 8). Eine baupolizeiliche Genehmigung ist ferner nach der B. v. 27. März 1919 (GBl. S. 119) für die Errichtung, Abänderung usw. von Denkmälern einzuholen (s. Anhang und § 6 B.D. Anm. 4). Keine Genehmigungspflicht besteht für Ausführungen auf Kosten des Staates usw. (§ 10); hier ist lediglich Mitteilung an die Baupolizeibehörde zwecks Erinnerungsabgabe erforderlich. Der Genehmigung bedürfen auch beabsichtigte Abänderungen eines bereits genehmigten Bauplanes (§ 75). Zum Zwecke der Genehmigungserteilung sind die Baupläne der Baupolizeibehörde vorzulegen (§ 9).

c) Zu §§ 12—57: In 17 Unterabteilungen enthält der Abschnitt III der B.D. die näheren Vorschriften über die Ausführung.

Allen diesen Vorschriften liegt der Gedanke zugrunde, daß alle Bauarbeiten bei Ausführungen jeder Art (insbesondere auch an Gerüsten und anderen provisorischen Bauvorrichtungen, die nur vorübergehend während und zum Zweck der Ausführung angewendet werden), fest und sicher und den Rücksichten auf Leben und Gesundheit entsprechen müssen. Diese Bauarbeiten müssen nach Maßgabe des genehmigten Planes und der etwaigen besonderen Anordnungen, sowie unter Einhaltung sämtlicher baupolizeilicher Vorschriften ausgeführt werden. Wer bei der Leitung oder Ausführung eines Baues wider die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst handelt, daß hieraus für andere Gefahr entsteht, macht sich strafbar (§ 330 RStGB.). Es handelt sich hierbei um den Schutz des öffentlichen Verkehrs und um die Verhütung von Bauunfällen, ferner soll den Bewohnern ein gesunder und sicherer Aufenthalt gewährleistet werden. Daher wird verlangt, daß das Baumaterial, dessen Wahl übrigens dem Bauherrn anheim gegeben ist, diejenigen Dimensionen und jene Beschaffenheit haben muß, welche eine feste und feuer-sichere, sowie den gesundheitspolizeilichen Anforderungen entsprechende Ausführung, insbesondere die Herstellung trockener Wände ermöglichen. Zu beachten ist, daß für Baumaterialien und Baukonstruktionen zunächst die Vorschriften der B.D. selbst maßgebend sind. Wo z. B. Backsteinbrandmauern in der B.D. verlangt sind, ist die Verwendung anderen Materiales als Backstein

(z. B. Bruchstein etc.) unzulässig. Doch kann durch die BD. selbst ein Ersatz durch anderes Material zugelassen werden und zudem kann durch Ministerialvorschrift bestimmt werden, welche weiteren Materialien und Konstruktionen als den in der Bestimmung der BD. genannten gleichwertig, zum Ersatz derselben verwendet werden dürfen. Von dieser Befugnis hat das Ministerium des Innern auch in zahlreichen Fällen Gebrauch gemacht. Bei Verwendung eines durch das Ministerium zugelassenen Ersatzes ist im Einzelfalle eine baupolizeiliche Genehmigung nicht mehr nötig; doch hat die Baupolizeibehörde darüber zu wachen, daß die betreffenden Materialien und Konstruktionen die vorgeschriebenen Eigenschaften besitzen.

Alle massiven Mauern eines Gebäudes, diejenigen Hofmauern und sonstigen Schutz- und Einriedigungsmauern, welche den Boden um mehr als 2 Meter überragen, ferner alle Stützmauern, Tragspfeiler und Säulen müssen auf festem natürlichen oder künstlich befestigtem Grund unter Frosttiefe fundiert werden. Bezüglich der Stärke der Umfassungs- und Tragmauern der Gebäude vgl. § 15.

Besonders wichtig sind die Vorschriften über die Brandmauern, das sind Mauern, die zugleich die massive Umfassungsmauer zwischen 2 zusammenhängend zu bauenden Gebäuden mit Feuerstätten bilden und bei einem entstehenden Brande das Uebergreifen des Feuers abhalten sollen. Sie sind stets in ordnungsmäßigem Zustande zu unterhalten. Eine vorschriftsmäßig hergestellte Brandmauer darf nicht in einer Weise abgeändert werden, daß sie den Vorschriften der BD. nicht mehr entspricht. Zur Neuherstellung und Veränderung von Brandmauern ist baupolizeiliche Genehmigung nicht erforderlich. Brandmauern werden verlangt in §§ 16, 40, 41, 44, 45, 47 und 48.

Die Vorschriften über die Kamin- und Feuerstätten haben eine besondere Bedeutung für eine möglichst wirtschaftliche Ausnützung der Brennstoffe durch zweckmäßige Anwendung. Es werden bestiegbare (deutsche) und unbestiegbare Kamine unterschieden (s. §§ 17, 18). Offene Feuerstätten dürfen nur an massiven Mauern angebaut werden; sie sind unzulässig in Räumen, in welchen leicht entzündliche Stoffe lagern. Bezüglich der Zimmeröfen und geschlossenen Herde, Räucherlammern, Backöfen und Malzdörren vgl. §§ 21—24.

Ein Gebäude darf nicht willkürlich hoch gebaut werden. Die Gebäude an den Baulinien sowohl wie abseits von denselben dürfen nur eine solche Höhe erhalten, daß mit Rücksicht auf die anliegenden Straßen, freien Plätze, Hofräume und dergl. keine Gefährdung der Gesundheit zu befürchten ist und die Anwendung der Feuerlöschgerätschaften gesichert erscheint. Die Höhe der Privatgebäude an einer Straße darf die Breite der Straße mit Einschluß der Trottoire und etwaiger Vorgärten nicht überschreiten. Die für Kirchen, Staatsgebäude usw. zulässige Höhe und der zu fordernde Abstand von anderen Gebäuden wird von den zur Würdigung der Pläne berufenen Behörden festgestellt. Im übrigen vgl. §§ 25 ff.

Neben den gesundheitspolizeilichen Vorschriften des § 29 über die Höhe und über die Fenster von Wohn- und Arbeitsräumen können weitergehende Vorschriften über die Beschaffenheit von Wohnungen und Wohnräumen sowie über die Belegung von solchen auf Grund des Art. 73 Abs. II RStGB. durch B., ober- oder ortspolizeilichen Vorschrift geschaffen werden. Zu beachten ist, daß bei Neubauten, bei neuen An- oder Ausbauten sowie beim Umbau bestehender Gebäude jeder Wohnraum, jedes Schlafgemach, jede Küche und jeder Abtritt mindestens ein unmittelbar ins Freie gehendes Fenster von ausreichender Größe und entsprechender Lage erhalten muß.

Die Stärke des Dachstuhlgebälkes, die Form und Höhe der Dächer muß u. a. so bemessen werden, daß nicht eine übermäßige Höhe bei entstehendem

Feuer die Gefahr vermehrt. Über der zulässigen Fronthöhe der Gebäude dürfen die Dächer nicht steiler als 60° sein. Zur Eindeckung darf im allgemeinen nur feuerfesteres Material verwendet werden, worüber die Baupolizeibehörde entscheidet. Ausnahmen sind zugelassen. Vgl. § 31, § 56.

Neue Kellerwohnungen dürfen nur bei günstigen Bodenverhältnissen und in der Regel nur in solchen Straßen, in denen die Höhe der Gebäude die Straßenbreite nicht überschreitet, unter bestimmten Voraussetzungen hergestellt werden (s. § 33).

Hinsichtlich der Dachwohnungen oder einzelner heizbarer Lokale im Dachraum, die nur in Gebäuden von nicht mehr als drei Stockwerken über dem Erdgeschosß und unter bestimmten Bedingungen zulässig sind, vgl. § 34.

Für äußere Aufgangsstiegen, Erker und Oberlichtschächte ist nähere Bestimmung in den §§ 35—37 getroffen, für Altanen, Balkone und Galerien in den §§ 38, 39.

Eingehend geregelt sind Bauten mit Feuerstätten (§§ 40 mit 43) und Bauten ohne Feuerstätten (§§ 44, 45).

Grundsätzlich gilt die Regel, daß Bauten mit Feuerstätten mit massiven Umfassungen von Stein oder Eisen auszuführen sind und, wenn sie mit anderen Gebäuden zusammenhängend gebaut werden sollen, von diesen durch Brandmauern zu trennen sind. Stallungen oder Lagerplätze für Futter und dergl., welche in Gebäuden mit Feuerstätten angebracht werden, müssen von den daneben befindlichen Wohnräumen durch Mauern getrennt sein. In diesem Falle genügen statt Brandmauern einfache Mauern, die bis zur Höhe der zu trennenden Räume reichen. Von dem Grundsatz des Massivbaues sind Ausnahmen zugelassen für bestimmte Gebäude, § 41; desgleichen für Bauten in Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande. Hier genügt es, wenn die Umfassungswände des Erdgeschosses der Wohngebäude massiv hergestellt werden, während die oberen Stockwerke auch mit Umfassungswänden von ausgemauertem Fachwerk oder Riegelwerk ausgeführt werden. Im übrigen vgl. § 42, ferner § 43. Für Bauten ohne Feuerstätten im allgemeinen und für solche in Märkten mit nicht geschlossener Bauweise und auf dem Lande sind wesentliche Erleichterungen vorgesehen.

Bei Bauten von mehr als gewöhnlicher Ausdehnung und Brandgefahr, also bei Neubauten, deren obere Stockwerke zu größeren Versammlungen oder öffentlichen Lustbarkeiten bestimmt sind, wird verlangt, daß die Zugänge zu den Versammlungs- oder Gesellschaftsräumen mit unverbrennlichen Treppen versehen werden. Soweit Gebäude zur Herstellung, Bearbeitung oder Lagerung größerer Quantitäten leicht entzündlichen oder schwer zu löschenden Materials bestimmt sind, müssen sie mit massiven Mauern umgeben und wenn sie mit anderen Gebäuden zusammenhängend gebaut werden sollen, von diesen durch Backsteinbrandmauern getrennt werden. Besondere Regelung ist vorgesehen bei Theatern mit Schnürboden und Versenkungen. Im übrigen vgl. §§ 46, 47, 48.

Nach § 49 sind Winkel und Reihen, sog. „enge Reihen“ zwischen den einzelnen Bauten, wo nur immer möglich, zu vermeiden, unter allen Umständen aber sind diese so zu pflastern, daß ein entsprechender Wasserablauf ermöglicht ist. Zweck der Vermeidung von Winkeln und engen Reihen sind von bestehenden Bauten entsprechende Abstände einzuhalten. Es darf auch von der Amtseinsgrenze nicht in einem Abstand gebaut werden, daß dadurch die Entstehung einer engen Reihe vorbereitet wird. Vgl. im übrigen die Ausführungen zu § 49. Die privatrechtlichen Verhältnisse an engen Reihen bestimmen sich nach den Vorschriften des BGB. Vgl. § 921, 922. —

Bei alten Bohnhausneubauten müssen Hofräume vorhanden sein, die in einer den Anforderungen der Feuersicherheit und Gesundheitspflege entsprechenden Größe, die nicht auf weniger als ein Viertel der zur Überbauung bestimmten Fläche zu bemessen ist, nicht überbaut werden dürfen. Vgl. § 50, 51.

Sinsichtlich der Abtritte, Dung- und Versäpgruben vgl. § 52.

Die 17. Unterabteilung des III. Abschnittes enthält besondere Bestimmungen:

- a) für Städte und Märkte mit geschlossener Bauweise §§ 53, 54;
- b) für Märkte mit nicht geschlossener Bauweise und für Bauten auf dem Lande, dann im Hochgebirge usw. §§ 55, 56;
- c) für Willenbauten, Landhäuser § 57.

Bezüglich dieser besonderen Bestimmungen wird auf die bei den einschlägigen Paragraphen gemachten Anmerkungen verwiesen.

d) Zu §§ 58—79: Die §§ 58—64 behandeln die Zuständigkeit und das Verfahren bei Festsetzung der Baulinien, Höhenlagen und Baubeschränkungen. Danach sind Beschlußbehörde bei Festsetzungen in unmittelbaren Städten die Regierungen in erster, das Staatsministerium des Innern in 2. Instanz, in den übrigen Gemeinden die Bezirksausschüsse in erster, die Regierungen in 2. Instanz. Die Beteiligten sind zu hören; sie haben ein Einspruchsrecht. Die Verbescheidung über Baulinien usw. erfolgt im Beschlußwege. In § 62 ist (wie bereits oben erwähnt) die wichtige Frage der Grundabtretungen für öffentliche Verkehrswege und der Ausführungen in neuen Bauanlagen behandelt.

Zuständigkeit und Verfahren bei Baugenehmigungsgesuchen regeln §§ 65—76. Zuständig zur Genehmigung sind die Bezirksverwaltungsbehörden in erster, die Kreisregierungen in 2. Instanz. Außer der Vorbehandlung und Verbescheidung der Baugesuche obliegt den Baupolizeibehörden erster Instanz aber auch die Überwachung der plangemäßen Ausführung genehmigter Bauvorhaben, zu diesem Zwecke haben sie geeignete Sachverständige (Amtstechniker) aufzustellen.

Wer um Baugenehmigung nachsucht, muß die erforderlichen Pläne einreichen (§ 67). Bauherr, Planfertiger und die beteiligten Nachbarn müssen, letztere zum Zeichen der Anerkennung, die Pläne unterschreiben.

Wird die Unterschrift durch die Nachbarn verweigert, so hat die Baupolizeibehörde zu prüfen, ob das Baugesuch trotz des Einspruchs genehmigt werden kann. Grundsätzlich sind hierbei privatrechtliche Verhältnisse unberücksichtigt zu lassen; die Beteiligten sind zur Austragung der Einsprüche auf den Zivilrechtsweg zu verweisen. Nur unter gewissen Voraussetzungen können auch privatrechtliche Einsprüche im Genehmigungsverfahren gewürdigt und berücksichtigt werden (§ 69 Anm. 1). Bei gewissen Ausführungen (des Staates usw. s. § 68) sind die betreffenden Behörden mit ihren Erinnerungen zu hören; werden solche erhoben und von der Baupolizeibehörde nicht berücksichtigt, so steht den betr. Behörden das Recht der Beschwerde (gleich sonstigen Nachbarn) zu. Bei Fragen gesundheitspolizeilicher Natur sind auch die Medizinalbehörden gutachtlich zu hören (§ 70).

Nach erledigter Vorbehandlung ist das Baugesuch beschlußmäßig zu be scheiden. Hierbei getroffene besondere Anordnungen sind in den Genehmigungsbeschluß aufzunehmen und geeignetenfalls in die Pläne einzuzichnen.

Vor Rechtskraft der Baugenehmigung darf mit den Bauarbeiten (auch der Herstellung der Baugrube) nicht begonnen werden. Der Baubeginn ist der Orts- und der Bezirkspolizeibehörde anzuzeigen. Vor Baubeginn hat auch die Bezirkspolizeibehörde für Aussteckung der Baulinie Sorge zu tragen.

Ebenso ist bei Bauvollendung Anzeige zu erstatten (§ 73); der Amtstechniker hat hierauf die Schlußkontrolle über die plan- und vorschriftsgemäße Bauführung vorzunehmen. Das Beziehen neuer Wohnungen ist nur nach polizeilicher Genehmigung statthaft (§ 74 B.D. und § 9 der B. v. 10. Febr. 1901 betr. die Wohnungsaufsicht).

Eine genehmigte Baubewilligung wird unwirksam, wenn nicht binnen 2 Jahren seit Rechtskraft des Genehmigungsbeschlusses mit dem Bau begonnen wird; ausnahmsweise kann die Genehmigung um ein weiteres Jahr verlängert werden (§ 76).

Bei Vorliegen besonderer Verhältnisse kann die Regierung gem. § 65 II von den materiellen Vorschriften der B.D. dispensieren; es dürfen hierbei aber weder öffentliche Interessen noch Rechte Dritter verletzt werden. —

In allen Bau Sachen steht das Recht der Beschwerdeführung binnen einer Frist von 14 Tagen zu (§ 77); daneben läuft noch das — von keiner Frist abhängige — Recht der Aufsichtsbeschwerde. —

§§ 78 und 79 behandeln die Gebühren der Sachverständigen und Bauaufseher und die Kosten des Verfahrens. —

4. Das Baupolizeistrafrecht.

Strafrechtliches Einschreiten in Bau Sachen kann veranlaßt sein entweder bei Bauen ohne Genehmigung (= eigenmächtiges Bauen) oder bei Bauen unter Verletzung baupolizeilicher Vorschriften (= fehlerhaftes Bauen). Hier einschlägig sind insbesondere die §§ 330; 367 Ziff. 12—15; 368 Ziff. 3, 4, 8; 369 Ziff. 3 RStGB. und Art. 22 b, 73, 101, 103, 104 PStGB. (s. Anhang).

In den Fällen des § 367 Ziff. 13—15 und § 368 Ziff. 3 und 4 RStGB. und des Art. 101 PStGB. ist der Richter verpflichtet im Urteil auszusprechen, daß die Polizeibehörde berechtigt ist, die Beseitigung des ordnungswidrigen Zustandes anzuordnen und zu diesem Zwecke die Sicherstellung, Abänderung, den gänzlichen oder teilweisen Abbruch des betr. Bauwerks oder der betr. Vorrichtung zu verfügen (s. Art. 101 im Anhang und auch Art. 16, 18 PStGB.). Entsprechendes gilt für die Fälle des Art. 73 PStGB. Der Ausspruch der Beseitigungsbefugnis ist keine Nebenstrafe.

Nach § 73 Abs. II B.D. ist in den Fällen der dort angeführten Strafbestimmungen die Baupolizeibehörde, soweit nötig, insbesondere bei Gefahr im Verzuge, zur vorläufigen Einschreitung berechtigt (s. die Anm. zu § 73 II B.D.; Art. 20 und 105 PStGB.), dies aber nur unter dem Vorbehalt der nachträglichen Strafverfolgung.

(Im übrigen s. die Anm. zu § 73 B.D. und Art. 105 PStGB.) —

Königlich Allerhöchste Verordnung, die Bauordnung betreffend.

Im Namen seiner Majestät des Königs.

Luitpold,

von Gottes Gnaden Königlicher Prinz von Bayern, Regent.

Zum Zwecke der einheitlichen Gestaltung der baupolizeilichen Vorschriften für die Landesteile rechts des Rheins und die Pfalz finden Wir Uns bewogen, im Hinblick auf § 367 Ziff. 15 und § 368 Ziff. 3 und 8 des Strafgesetzbuches für das Deutsche Reich, auf Grund des Art. 2 Ziff. 11 und 14, des Art. 73 Abs. I und des Art. 101 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. Dezember 1871 in der Fassung des Gesetzes vom 22. Juni 1900 (Gesetz- und Verordnungsblatt S. 484), dann auf Grund des § 4 des letzteren Gesetzes für den Umfang des Königreiches mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München zu verordnen, was folgt:

I. Baulinien und Höhenlage (Niveau); Pläne hierüber und Baupläge.

§ 1.

I ¹⁾ Wer an ²⁾ bestehenden oder neu anzulegenden ³⁾ öffentlichen ⁴⁾ Plätzen, Straßen oder Wegen ⁵⁾ ein Gebäude ⁶⁾ oder eine bauliche Anlage ⁷⁾ der im § 8 bezeichneten Art neu aufführen oder an der Umfassung ⁸⁾ bestehender Gebäude oder baulicher Anlagen gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur ⁹⁾ oder Hauptänderung vornehmen will ⁹⁾, hat die Baulinie (§ 4 Abs. II) einzuhalten ¹⁰⁾. Als öffentlich gelten die Plätze, Straßen und Wege, die dem allgemeinen Verkehre dienen oder zu dienen bestimmt sind.

II Von Einhaltung der Baulinie kann bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen, welche sich nicht auf die ganze Umfassung gegen die Straßenseite erstrecken ¹¹⁾, Umgang genommen werden ¹²⁾, wenn das Fundament der Umfassung noch tragfähig ist, und nicht die ganze Umfassung der betreffenden Gebäudeseite nach ihrer bau-

lichen Beschaffenheit derselben Hauptreparatur oder Hauptänderung bedarf.

^{III} Wenn eine Baulinie noch nicht gegeben ist oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, so ist vor Erteilung einer Baugenehmigung die Baulinie festzusetzen¹³⁾.

^{IV} Von der Festsetzung von Baulinien kann Umgang genommen werden, wenn für eine hinreichende Zufahrt gesorgt ist und die Festsetzung weder von den Beteiligten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten ist¹⁴⁾.

^V ¹⁵⁾ In den Fällen des Abs. IV müssen die Gebäude und die baulichen Anlagen von den öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen so weit abgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf diese und auf den Verkehr erfordert. Die Bestimmung des hienach einzuhaltenden Abstandes¹⁶⁾ und der Stellung der Gebäude und der baulichen Anlagen obliegt der Baupolizeibehörde. Diese hat hiebei auf eine später etwa in Betracht kommende Baulinienziehung Bedacht zu nehmen und auf bestehende Gebäude angemessene Rücksicht zu üben¹⁷⁾.

1. Baulinien: § 1 enthält eine der wichtigsten Beschränkungen des aus dem Eigentum entspringenden Verfügungsrechtes des Grundeigentümers (§ 903 BGB.) im öffentlichen Interesse. Die Forderungen des Städtebaues und der Ästhetik (vgl. § 53 Abs. II und IV), der Gesundheitspflege, der Wohnungsfürsorge, der Feuerficherheit, des Heimats- und Naturschutzes, der wirtschaftlichen Entwicklung, insbesondere aber des Verkehrs verlangen hinsichtlich der Bebauung der Grundstücke zum Teil tiefe Eingriffe in die Privatrechte.

Die Baulinien dienen der flächenmäßigen Abgrenzung der Bebauungsfähigkeit der Baustelle und der Erschließung des Baugeländes. Erschließung des Baugeländes ist jede Maßnahme, die den Zweck hat, bisher unbebaute, unvollständig oder unzuweckmäßig bebaute Bodenflächen so einzuteilen, daß sie nach neuzeitlichen städtebaulichen Grundsätzen baulich zweckmäßig verwendet werden können. Die Baulinienfestsetzung ist die erste und wichtigste Grundlage für eine den wirtschaftlichen und öffentlichen Interessen gleichmäßig Rechnung tragende Bebauung. Die BO. geht allgemein von dem Grundsatz aus, daß die im öffentlichen Interesse hier gebotenen Anforderungen berücksichtigt werden müssen, überläßt es aber im übrigen durch gegen früher wesentliche Erweiterung der Ermessensfreiheit dem Vollzuge, die Aufgabe jeweils aus den örtlichen Bedürfnissen und den gegebenen Verhältnissen zu lösen. — § 1 ist eine rein baupolizeiliche Vorschrift; weitergehende straßenpolizeiliche Vorschriften können auf Grund des § 366 Ziff. 10 RStGB. und Art. 90 BVerfGG. erlassen werden. —

§ 1 bestimmt:

1. daß die Baulinie unter bestimmten Voraussetzungen einzuhalten ist (Abs. I);
2. wann nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde von der Einhaltung der Baulinie Umgang genommen werden kann (Abs. II);
3. wann eine Baulinie festzusetzen ist (Abs. III);
4. wann und unter welchen Bedingungen von deren Festsetzung abgesehen werden kann (Abs. IV und V). —

I. Baulinien u. Höhenlage (Niveau); Pläne hierüber u. Baupläze. § 1. 19

Die Novelle vom 3. Aug. 1910 brachte bezüglich der Baulinien tiefgreifende Änderungen. Von der bisherigen Forderung einer möglichst Geradeleitung der Straßen (wie die früheren BD. v. 30. Juni 1864, 30. Dez. 1877, 19. Sept. 1881 und 31. Juli 1890) geht die Novelle v. 3. Aug. 1910 ab und beschränkt sich lediglich auf Aufstellung der im § 3 enthaltenen Grundsätze. Schon vorher wies die ME. v. 22. Sept. 1895 Nr. 17 134 auf die Berücksichtigung ästhetischer Forderungen hin und die ME. v. 1. Jan. 1904 (MABl. S. 1) betr. Denkmalspflege und Pflege der heimischen Bauweise (i. Anhang) verlangt Festsetzung von Baulinien unter Vermeidung endloser Geradenlinie und unter tunlichster Schonung aller den Plätzen und Straßen zum Schmucke gereichenden Gebäude, Anlagen, Bäume¹⁾ und dergl. und unter Rücksichtnahme auf die umgebende Landschaft.

Die grundlegende ME. v. 18. Juli 1905 (MABl. S. 317) betr. die Herstellung von Baulinienplänen (i. Anhang) weist nachdrücklich darauf hin, daß das bisher geübte Verfahren der tunlichsten Geradeleitung der Straßen nicht den Absichten der BD. entspreche, unwirtschaftlich sei und zu unnötigen und unverantwortlichen Eingriffen in das fremde Eigentum führe. Sie verwirft die schablonenhafte Anlage schnurgerader, gleichbreiter Normalstraßen mit dem ausnahmslosen Rechteckschema und betont die hervorragende schönheitliche Bedeutung der Baulinienführung. Sie empfiehlt für Orte mit starker baulicher Entwicklung die Anlage von Generalbaulinienplänen, jedoch nur da, wo wirklich Anlaß und Bedürfnis besteht. — Die gleichen Ziele hinsichtlich des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes verfolgt der durch Gesetz v. 6. Juli 1908 geschaffene Art. 22 b PStGB. — Eingehend behandelt die Baulinien die ME. v. 3. Aug. 1910 (MABl. S. 477) betr. Vollzug der Bauordnungen (i. Anhang) in Ziff. 1—4. — Endlich s. auch MB. v. 14. Sept. 1923 zum Vollzug des Gesetzes über die Erschließung von Baugebieten: Ziff. 11 zu Art. 1. Ziff. 5, 6 zu Art. 2 (GStBl. S. 317, — i. Anhang). —

Die BD. (§ 4 Abs. II) unterscheidet folgende Arten von Baulinien:

1. **Straßenbegrenzungslinien:** sie bestimmen, ohne im Zusammenhang mit einer anderen Baulinie zu stehen, die mit Rücksicht auf den Verkehr nötige Straßenbreite; grenzen also die Straße gegen ein baulich nicht weiter auszunützendes Gelände ab. Wird eine Einzäunung hergestellt, wozu keine Verpflichtung besteht, so ist sie unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie zu errichten;
2. **Vorgartenlinien:** sie sind ebenfalls Straßenbegrenzungslinien, stehen aber im Gegensatz zu diesen in notwendigem Zusammenhang mit hinter ihnen verlaufenden Gebäudefluchtlinien (s. Ziff. 3). Eine Bebauung der zwischen der Vorgartenlinie und der dahinter verlaufenden Gebäudefluchtlinie liegenden Fläche mit Gebäuden oder baulichen Anlagen der im § 8 bezeichneten Art ist ausgeschlossen. Wird eine Einzäunung hergestellt, so ist sie unmittelbar an der Vorgartenlinie zu errichten. Eine Verpflichtung zur Errichtung besteht ebenso wenig wie eine solche zur Verwendung der Vorgartenfläche in einer bestimmten Richtung;
3. **Gebäudefluchtlinien:** sie haben die rechtliche Wirkung, daß die vordere Gebäudeflucht unmittelbar an diese Linie herangerückt werden muß;
4. **vordere, seitliche und rückwärtige Bebauungsgrenzen:** sie haben die rechtliche Wirkung, daß Gebäude entweder

¹⁾ MB. v. 30. Aug. 1909 betr. Schutz der Alleen (MABl. S. 714).

an diese Baulinien gestellt oder in einem beliebigen Abstand hinter ihnen errichtet werden dürfen. Innerhalb dieser Grenzen ist die Ausnützung des Baugeländes frei, sofern nicht anderweitige polizeiliche Anordnungen entgegenstehen.

(Zu Ziff. 1—4 f. ME. v. 3. Aug. 1910 im Anhang).

Die Straßenbegrenzungs- und die Vorgartenlinien werden unter der Bezeichnung Einfriedigungslinien, die Gebäudeschuchlinien und die Bebauungsgrenzen unter der Bezeichnung Gebäudelini en zusammengefaßt.

Unter Baulinien im engeren Sinne werden die Gebäudeschuchlinien verstanden. —

2. Für die Entscheidung der Frage, ob ein Bauwerk „an“ einer Straße usw. liegt, kann lediglich das Merkmal der Entfernung von der Straße von Bedeutung sein. Andere Gesichtspunkte (z. B. Lage des Bauwerks „im Wirkungsbereich der Baulinie“) sind praktisch nicht verwertbar. — An der Straße liegt ein Bauwerk, wenn es unmittelbar an der Straßengrenze errichtet wird; weiter aber auch dann, wenn es zwar in einer Entfernung von der Straße errichtet wird, diese Entfernung aber nicht so groß ist, daß die Errichtung eines Vorbergebäudes mit einem dem § 50 entsprechenden Hofraum zwischen Straße und Bauwerk möglich ist. Ist das Bauwerk noch weiter von der Straße entfernt, so lassen sich bestimmte allgemeine Anhaltspunkte nicht mehr geben; die Entscheidung liegt hier im Ermessen der Behörde. —

3. Die Gegenüberstellung von „bestehenden“ und „neu anzulegenden“ Plätzen usw. zeigt, daß hier „neu anzulegende“ nichts anderes als „künftige“ bedeuten soll. Es soll nicht etwa zum Ausdruck gebracht werden, daß Staat oder Gemeinde bereits Schritte unternommen haben, um den Platz usw. als öffentlichen zu übernehmen.

4. Abs. 1 Satz 2 gibt eine Legaldefinition: „Als öffentlich gelten die Plätze, Straßen und Wege, die dem allgemeinen Verkehr dienen oder zu dienen bestimmt sind.“ Dieser Begriff des öffentlichen Weges des § 1 B.D. deckt sich nicht mit dem verwaltungsrechtlichen Begriff des öffentlichen Weges.

Öffentliche (öffentlich-rechtliche) Wege, Straßen und Plätze im Verwaltungsrechtssinne sind Einrichtungen, die der Staat oder die Gemeinde dem öffentlichen Verkehr darbieten, die dem allgemeinen Gebrauch offen stehen und dienen, weil sie durch einen ausdrücklichen oder stillschweigenden Akt der zuständigen Verwaltungsbehörde hiezu bestimmt, „gewidmet“ worden sind. Die Schaffung und der Bestand der öffentlich-rechtlichen Eigenschaft einer Straße usw. hat zur unerläßlichen Voraussetzung, daß die öffentliche Gewalt, die eine solche Verwaltungseinrichtung ins Leben ruft, nach dem bürgerlichen Rechte ein unbestrittenes Verfügungsrecht über den hiezu dienenden Grund und Boden hat. Nicht die Tatsache, daß die Straße von der Gemeinde dem öffentlichen Verkehr freigegeben ist, ist für das Vorhandensein einer öffentlich-rechtlichen Straße maßgebend, sondern ausschließlich der Umstand, daß die Gemeinde kraft eines im bürgerlichen Rechte begründeten Titels über den Grundstreifen verfügen und deswegen diesen dem öffentlichen Verkehr übergeben konnte (Obstl. Bd. 13 S. 427).

Dagegen hängt nach § 1 B.D. die Eigenschaft der Öffentlichkeit nicht davon ab, daß eine öffentliche Korporation, Gemeinde usw. oder eine Privatperson eine Straße, einen Weg oder Platz dem allgemeinen Verkehr gewidmet hat; entscheidend ist vielmehr der Umstand, daß die Straße, der Weg oder Platz tatsächlich öffentlich sind. Öffentliche Straße usw. im Sinne des § 1 B.D. ist sohin jede Straßen- usw. Fläche, die für jeder-

I. Baulinien u. Höhenlage (Niveau); Pläne hierüber u. Baupläne. § 1. 21

mann frei zugänglich ist und tatsächlich dem öffentlichen Verkehr dient (oder zu dienen bestimmt ist), ohne daß es darauf ankommt, in wessen Eigentum der Straßenkörper steht und ob diesem die Eigenschaft einer öffentlichen Straße durch den Eigentümer der Grundfläche jederzeit wieder entzogen werden kann oder nicht (vgl. auch ObStLG. Bd. 6 S. 179).

Es fallen also unter die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze im Sinne des § 1 sowohl die öffentlich-rechtlichen als auch die im Privateigentum stehenden tatsächlich öffentlichen Straßen usw. —

Ein öffentlicher Weg verliert seine Eigenschaft nicht dadurch, daß er nur von wenigen Personen benutzt wird oder den Interessen von nur wenigen Personen dient oder zu dienen bestimmt ist. Solange er von der Allgemeinheit ohne weiteres benutzt werden darf, tritt eine Änderung seiner rechtlichen Eigenschaft nicht ein. Eine solche Änderung kann vielmehr nur dadurch herbeigeführt werden, daß der öffentliche Weg der Benützung durch die Allgemeinheit entzogen wird und sodann den einzelnen etwa an ihm Interessierten besondere privatrechtliche Befugnisse hiezu eingeräumt werden (ObStLG. Urtr. v. 28. April 1908 MWSt. S. 266). —

Öffentlicher Weg kann auch ein Fußsteig sein (OLG. München Bd. 6 S. 119). —

Privatwege scheiden bei der Frage der Verpflichtung zur Baulinieneinhaltung aus; sie sind nach Maßgabe der zivilrechtlichen Verhältnisse entweder als selbstständige Grundstücke oder als Teile von solchen zu betrachten.

Für die Frage des Baulinienzwanges ist nur zu prüfen, ob die Wegfläche oder die Fläche des zugehörigen Gesamtgrundstückes in Beziehung zu einer öffentlichen Straße usw. steht. —

Grundsätzlich werden alle Gebäude, welche nicht an einer öffentlichen Straße liegen, im allgemeinen als Rückgebäude zu betrachten sein; die Errichtung von Rückgebäuden setzt aber das Vorhandensein eines dem § 50 B.D. entsprechenden Hofraumes voraus (vgl. § 25 Abs. 1). Solche den Anforderungen der Feuericherheit und Gesundheit entsprechende und in ihrem Bestand gesicherte Hofräume müssen vor allem in denjenigen Umfassungsmauern des Rückgebäudes sich befinden, welche mit Fenstern versehen sind. Daher ist ein Umbauen an eine schmale Privatstraße nur dann zulässig, wenn dieselbe auf eine der Höhe des Baues entsprechende Breite durch Zurückrücken von der Weggrenze gebracht ist (M.E. v. 19. Okt. 1904 Nr. 21 393). —

Wenn zwischen einer Gemeinde und einem Privaten Streit darüber entsteht, ob die im Eigentum des Privaten stehende, vor der festgesetzten Baulinie an einer öffentlichen Straße liegende Grundfläche wie diese Straße dem öffentlichen Verkehr zu dienen hat, so ist eine Streitfrage nach Art. 8 Ziff. 34 BGG. gegeben (BGG. 22, 85). —

5. Durch die B. v. 3. Aug. 1910 kamen hier die folgenden Worte: „in Städten, Märkten oder zusammenhängend gebauten Dörfern, dann an einer Staats- oder Distriktsstraße oder an einem Gemeindeverbindungswege“ in Wegfall; die M.E. v. 3. Aug. 1910 (s. Anhang) bemerkt hiezu: „Diese Änderung soll im Zusammenhalte mit den Bestimmungen in den §§ 2 und 3 für alle Fälle außer Zweifel stellen, daß durch die Festsetzung von Baulinien- und Generalbaulinienplänen auch abseits geschlossener Ortschaften in freiem Gelände, namentlich in Gegenden, die wegen ihrer landschaftlichen Schönheit für Ansiedelungen gesucht sind und des Schutzes bedürfen, ein mildes, rücksichtsloses Bauen hintangehalten werden kann und so beliebte, seit Menschen-gedenken der Allgemeinheit offenstehende Höhen- und Uferwege, Aussichtspunkte und dergl. der Allgemeinheit erhalten werden können.“

6. Weber § 1 nach § 6 B.D. geben eine Begriffsbestimmung; auch die Bestimmungen des RStGB. (§§ 330, 367 Ziff. 13, 14, 15) enthalten eine solche nicht. Es ist deshalb der Begriff nach seiner landläufigen und rein sprachlichen Bedeutung, sowie im Einklang mit der Rechtsprechung zu bestimmen (ObstLG. 2, 122).

„Bauwerk“ im Sinne der baupolizeilichen Vorschriften ist nach der Rechtsprechung des RG. und des ObstLG. eine unbewegliche, von Menschenhand hergestellte Sache, die sich als ein selbständiges, in sich abgeschlossenes und für eine gewisse Dauer bestimmtes Ganze darstellt; so RG. Rechtspr. Bd. 6 S. 477; RG. Bd. 15 S. 263; Bd. 30 S. 246; RG. Civ. Bd. 56, S. 41; ObstLG. Bd. 2 S. 122 und Bd. 10, S. 289: Unter Bauwerk ist zu verstehen „eine unbewegliche, durch Verbindung von Arbeit und Material in dauernder Verbindung mit dem Erdboden hergestellte Sache, die sich als selbständiges, in sich abgeschlossenes Ganze darstellt“. —

„Gebäude“ im Sinne der B.D. sind Hochbauten aus beweglichen Baustoffen, die entweder im Erdboden befestigt oder so mit ihm verbunden sind, daß sich die Unbeweglichkeit von Grund und Boden naturgemäß darauf überträgt, oder ihnen doch, wenn sie auch nicht mit dem Boden fest zusammenhängen, nach ihrer ganzen Anlage, nach ihrer Länge, Höhe und Tiefe die Eigenschaft der Unbeweglichkeit innewohnt (so die ständige Rechtsprechung: Urt. des bayr. Oberst. Gerichtshofs Sammlung 5, 26; 6, 281; ObstLG. München Sammlung 5, 140; 9, 52; ObstLG. 2, 122, 245, 289; 6, 208; 12, 358).

Ein „Gebäude“ setzt eine Fundierung nicht voraus; vielmehr kommt es darauf an, daß das Bauwerk nicht ohne Zerlegung von der Stelle gebracht werden kann (ObstLG. 12, 358). Die durch die Schwere des Bauwerks hergestellte Verbindung mit dem Boden ist für genügend anzusehen (so RG. Straff. 10, 103). — Einem Gebäude kann dadurch, daß es zur Umgehung baupolizeilicher Bestimmungen auf Räder gesetzt wird, nicht die Eigenschaft eines Gebäudes genommen werden. Das preuß. Oberverwaltungsgericht hat in solchen Fällen entschieden (Sammlung Bd. 4 S. 392; Bd. 4 S. 538), daß diese baulichen Anlagen, wenn aus den gesamten Umständen die Absicht der dauernden Belassung auf dem gewählten Standorte hervorgehe, als Gebäude zu betrachten seien; die Räder seien hier nur an Stelle einer als Fundament dienenden Unterlage. — Eine dauernde Verbindung mit dem Boden erscheint für den Begriff des Gebäudes und Bauwerkes (im Gegensatz zu der oben zitierten Entscheidung ObstLG. Bd. 10 S. 289) nicht erforderlich, da der Sprachgebrauch auch Bauwerke, die wie z. B. Ausstellungsgebäude, nur vorübergehenden Zwecken dienen, als Gebäude bezeichnet¹⁾.

7. D. i. alle im § 8 aufgezählten Anlagen, soweit sie nicht unter den Begriff des „Gebäudes“ fallen; die Aufzählung im § 8 ist eine erschöpfende.

8. Als Hauptreparatur oder Hauptänderung der Umfassungsmauer an der Straßenseite ist nicht nur nach § 7 Ziff. 2 die Schwächung, Verletzung, Beseitigung oder Erneuerung der Umfassung, sondern auch die Veränderung

¹⁾ (v. Vorsicht M.D. § 10 Anm. 1 bezeichnet die Begriffsbestimmung der Rechtsprechung als zu eng. Ausschlaggebend soll sein, ob nach Art und Weise der Verbindung die Annahme gerechtfertigt erscheint, daß es sich um eine provisorische Aufstellung auf einem bestimmten Platz handelt, der je nach Umständen verlassen wird. Eine Marktbude, die ihren Standplatz stets wechsle, sei kein Gebäude; dieselbe Bude sei aber Gebäude, sobald sie an einem Platze dauernd Aufstellung finde. — Diese Ansicht dürfte dem Sprachgebrauch nicht entsprechen.)

ihrer Höhe oder Länge unter den dort aufgeführten Voraussetzungen zu betrachten, da eine Hauptreparatur nach § 7 Ziff. 1 auch in einer Veränderung der Umfassungsmauer nach Höhe oder Länge bestehen kann. — Im übrigen i. § 7. —

9. Eine Verpflichtung zur Vorlage von Plänen oder zur Anzeigerstattung an die Baupolizeibehörde begründet § 1 bei Bestehen von Baulinien nicht. Eine solche kann jedoch aus anderen Gründen (z. B. § 9) nötig sein. Soweit es sich um genehmigungspflichtige Ausführungen handelt, wird die Baupolizeibehörde die Einhaltung der Baulinie anlässlich der Einreichung der Pläne prüfen. Dagegen ist ihr Tätigwerden bei Ausführungen nach § 1 Abs. I, die jedoch nicht genehmigungspflichtig sind, nicht erforderlich; dem Gesetz wird hier durch tatsächliches Einhalten der Baulinie genügt. Ist bei letzteren Ausführungen eine Abweichung von der Baulinie beabsichtigt, so ist vorher deren Abänderung zu beantragen oder um Befreiung nach Abs. II nachzusuchen (vgl. ME. v. 13. März 1897 Nr. 4883). —

10. Was unter „Einhaltung“ der Baulinie zu verstehen ist, ergibt sich aus der Art der in Frage stehenden Baulinie und aus § 53 Abs. I; j. auch Ziff. 4 der ME. v. 3. Aug. 1910 (i. Anhang). Danach sollen in Städten und Märkten mit geschlossener Bauweise an die Baulinien nur Hauptgebäude gestellt werden; sonstige Bauwerke sollen für die Regel nur auf den rückwärtigen Teilen der Baugrundstücke errichtet werden. Bei vorderen, seitlichen und rückwärtigen Bebauungsgrenzen müssen sich die Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb dieser Grenzen halten; dagegen dürfen sie bei Vorgartenslinien und Gebäudeschuldklinien diese weder überschreiten noch hinter ihnen zurückbleiben (vgl. ObStLG. 5, 210). Bei Einfriedigungslinien müssen die Einfriedigungen auf den Baulinien errichtet werden.

Eine Verpflichtung zur Errichtung von Einfriedigungen ergibt sich aus § 1 nicht; eine solche kann aber auch nicht auf Grund des Art. 101 Abs. III StGB. festgesetzt werden (unzutreffend Englert, BD. § 1 Anm. 10a); denn unter baupolizeilichen Vorschriften im Sinne des Art. 101 Abs. III sind nur solche polizeiliche Verordnungen zu verstehen, welche die äußere Gestaltung eines Bauwerks zum Gegenstand haben; weder Bauungsgebote noch Verbote können auf Art. 101 Abs. III gegründet werden. Dies ergibt der Wortlaut des Gesetzes und auch seine Entstehungsgeschichte (s. Verhandlg. des gesetzgebenden Ausschusses der Kammer der Abgeordneten 1871/72 Bd. II, S. 52/53; ObStLG. 11, 340; 13, 7; 14, 70; 15, 188). Unter Umständen wird jedoch eine Verpflichtung zur Herstellung von Einfriedigungen gem. Art. 2 Ziff. 6 StGB. aus § 306 Ziff. 10 StGB., Art. 90 StGB. hergeleitet werden können.

Die Baulinie hat in der Gebäudeschuldt über dem Sockel (d. i. im sog. Mauerleib) zu verlaufen. Bei bestehenden Straßen kann die Häuserflucht nicht ohne weiteres als Baulinie betrachtet werden; es obliegt vielmehr der Baupolizeibehörde zu bestimmen, ob die Häuserflucht als Baulinie anzuerkennen oder beizubehalten ist oder ob die Festsetzung einer neuen Baulinie angezeigt erscheint.

Für die Fälle, in denen ein Vortreten (Vorspringen, Ausladen) einzelner Gebäudeteile über die Baulinie oder das Zurückdrücken von solchen hinter die Baulinie beabsichtigt ist, bestimmt die generalisierte ME. v. 14. Juli 1902 Nr. 11 966:

„1. Für Vorsprünge, welche bis zum Erdboden reichen, wie Sockel, Risalite, Erker, Lisenen und dergl. kann eine Ausladung bis zu 15 cm über die Baulinie von der Baupolizeibehörde gestattet werden. Bei größeren Ausladungen ist die Mauerflucht entsprechend hinter die Baulinie zurückzurücken,

sofern nicht im einzelnen Fall durch das K. Staatsministerium des Innern [nunmehr Regierung, R. d. J.] auf Grund des § 65 Abs. II der BO. Dispensation von § 1 Abs. I erteilt wird.

2. Bei vorspringenden Gebäudeteilen, welche nicht bis zum Erdboden reichen, wie Altanen, Balkonen, Galerien, Gesimse, Verdachungen, Fensterbänke, Tür- und Fenstergewänden und dergl. kommt weniger die Einhaltung der Baulinie als die Rücksichtnahme auf die Sicherheit des Verkehrs, auf den erforderlichen Lichtzutritt und auf die ästhetische Erscheinung in Betracht.

Hinsichtlich der Altanen, Balkone und Galerien ist im § 38 der BO. eine allgemeine Regelung erfolgt, von welcher Abweichungen selbstverständlich nur im Wege der Dispensation stattfinden können.

In Ansehung der übrigen Ausladungen dieser Art steht der Baupolizeibehörde zu, im einzelnen Fall nach eigenem Ermessen unter Beachtung der vorbezeichneten Rücksichten zu entscheiden. Auch bleibt unbenommen, hierüber durch ober- und ortspolizeiliche Vorschriften nähere Regelung zu treffen.

3. Das Zurücktreten einzelner Bauteile hinter die Baulinie ist seitens der Baupolizeibehörden nicht zu beanstanden; jedoch ist bei Bauten im geschlossenen Bauwesen darauf zu bestehen, daß im Anschluß an die Nachbargebäude die Baulinie wieder eingehalten wird. Auch in Bezug auf das Zurücktreten von Bauteilen hinter die Baulinie bleibt indessen die Erlassung ober- oder ortspolizeilicher Vorschriften unbenommen.“ —

Ein Zurückbleiben hinter der Baulinie ist dann nicht gegeben, wenn das Bauwerk überhaupt nicht als an der Straße errichtet anzusehen ist. Ist aber ein Bauwerk als an der Straße errichtet zu betrachten (s. oben Anm. 2), dann muß es entweder die Baulinie einhalten oder soweit zurückbleiben, daß zwischen ihm und der Baulinie noch ein den örtlichen Verhältnissen entsprechendes Hauptgebäude hergestellt werden kann; zwischen diesen beiden Grenzlinien kann ohne Dispens ein Gebäude nicht errichtet werden. Stößt ein Baugrundstück nicht an die Baulinie, so ist entweder Erwerbung des vorliegenden Grundstücks oder entsprechendes Zurückbleiben von der Baulinie nötig. —

Aussetzung der Baulinie: s. § 72 Abs. 4. — Die Einhaltung der Baulinie ist auch bei ärarialischen usw. Bauführungen zu beachten; für diese ist lediglich die Ausnahmebestimmung des § 10 geschaffen; hievon abgesehen unterliegen sie aber den materiell-rechtlichen Bestimmungen der BO. ebenso wie private Bauführungen. —

Eine Verpflichtung zur Abtretung der außerhalb der Baulinie liegenden, zur Straße fallenden Fläche kann aus § 1 nicht hergeleitet werden (so auch Englerl BO. § 1 Anm. 10 a; a. M. vorsch. MBO. § 5 Anm. 3 S. 33 ff.); s. § 62 BO.; und auch Art. 46 d. Gef. über die Erschließung von Baugelände (GVBl. 1923 S. 280).

Nur die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen der im § 8 bezeichneten Art (— gleichgültig ob eine ortspolizeiliche Vorschrift nach § 8 ergangen ist oder nicht —) oder die Vornahme einer Hauptreparatur oder Hauptänderung an deren Umfassung unterliegt dem Baulinienzwang. Die Vorschrift des § 1 Abs. I Satz 1 schließt jeden Zweifel aus; ausschlaggebend sind für die Frage des Baulinienzwanges die Begriffe „Gebäude“ und „bauliche Anlage des § 8“; das Merkmal der Genehmigungspflicht hat hier völlig auszuscheiden. Die in der ME. v. 3. Aug. 1910 Ziff. 1 letzter Absatz (s. Anhang) vertretene Ansicht, daß § 1 Abs. I nur genehmigungspflichtige Bauten treffe und somit auf die baulichen Anlagen des § 8 nur anwendbar sei, wenn hierfür die Genehmigungspflicht durch ortspolizeiliche Vorschrift angeordnet ist, hat im Wortlaut des § 1 keine Stütze; vgl. auch ME.

v. 29. Dez. 1910 Nr. 4050 d 23 Vollzug der WD. betr. („Bereits festgesetzte Baulinien sind deshalb nach wie vor nicht nur bei allen genehmigungspflichtigen Bauten, sondern auch bei allen nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen (§ 8 der WD.) einzuhalten).

Die WD. unterscheidet zwischen Baulinienzwang und Genehmigungspflicht. Welche Bauwerke dem Baulinienzwang unterliegen, ist ausschließlich in § 1 Abs. I und II bestimmt; die Genehmigungspflicht behandeln die §§ 6, 7, 8. § 1 schließt die Annahme (wie bei Englert-Röhler WD. § 1 Anm. 4) aus, daß auch die in § 6 Abs. II genannten baulichen Anlagen die Baulinie einzuhalten haben. Letztere Ansicht ist nur soweit richtig, als die in § 6 Abs. II bezeichneten Bauten sich als „Gebäude“ darstellen. — Denkbar sind Bauwerke, die zwar die Baulinie einzuhalten haben, aber nicht genehmigungspflichtig sind (z. B. in Märkten und auf dem Lande die in § 6 Abs. II b 1 genannten Bauwerke, soweit sie Gebäude sind), ebenso wie solche, die zwar genehmigungspflichtig sind, dagegen nicht dem Baulinienzwang unterliegen (z. B. in Städten die in § 6 Abs. II b 1 genannten Bauwerke, soweit sie nicht Gebäude sind). —

Wie alle Bestimmungen der WD., so beziehen sich diejenigen hinsichtlich der Baulinien regelmäßig, soweit nicht ausdrücklich ein anderes vorgeschrieben ist, im wesentlichen nur auf die bebauten Teile der Städte und Ortschaften und diejenigen Gebiete, deren Bebauung in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Bauvorhaben auf Grundstücken außerhalb der Ortschaften und ihres voraussichtlichen Bebauungsgebietes sind in der Regel den Vorschriften der WD. nicht unterstellt. Nun wird allerdings in der Regel ein Gebiet, für das ein Baulinienplan besteht, zum voraussichtlichen Bebauungsgebiet der Ortschaft gehören; es ist aber immerhin der Fall denkbar, daß ein Gebiet, ohne daß letzteres der Fall ist, überflüssigerweise mit Baulinien überzogen ist. In solchen Fällen wäre § 1 WD. wie alle anderen Vorschriften der WD. nicht anwendbar (ObstzG. Bd. 11 S. 167). —

Wer, — abgesehen von den Fällen des Abs. II —, von der Baulinie abweichen will, hat entweder deren Abänderung zu beantragen oder Dispens gem. § 65 (die im Gegensatz zu den Fällen des Abs. II möglich ist) nachzusuchen.

11. Als solche sind auch Stodwerksaufbauten, die sich nicht auf die ganze Umfangung gegen die Straßenseite erstrecken, anzusehen (ME. v. 10. April 1891 Nr. 5665; ME. v. 29. Juli 1903 Nr. 17 233).

12. Die Entscheidung hat nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde im geordneten Instanzenweg zu erfolgen; Dispens nach § 65 kommt daher nicht in Frage (ME. v. 2. März 1901 Nr. 4236). Unter Ermessen ist das pflichtgemäße Ermessen unter Berücksichtigung aller einschlägigen Verhältnisse zu verstehen. —

13. Die Festsetzung erfolgt nach Maßgabe des Bedürfnisses und des öffentlichen Interesses von Amtswegen. Dritte Personen können Anträge auf Festsetzung stellen; diese Anträge Beteiligter (Grundbesitzer, Bauherren usw.) können im administrativen Beschwerdeweg verfolgt werden; ein Rechtsanspruch auf Festsetzung steht den Beteiligten jedoch nicht zu (VGS. 32, 29). Trotzdem erscheint es als eine Pflicht der nach § 58 zuständigen Stelle, die Baulinie festzusetzen, es sei denn, daß sie von § 1 Abs. 4 Gebrauch machen oder daß die Bebauung des Platzes überhaupt aus wichtigen Gründen verhindert werden will.

Abs. III gilt nur für genehmigungspflichtige Bauten, also auch nicht für solche, deren Pläne nach § 10 zur Erinnerung vorzulegen sind. Unter

Abweichung von der gegebenen Baulinie ist nicht nur deren Abänderung, sondern auch deren Aufhebung verbunden mit Festsetzung einer neuen Linie zu verstehen.

Sobald die Baulinie festgesetzt und damit den künftigen Bauprojekten und Baugesuchen für eine Straße oder einen Platz eine bestimmte Richtung gegeben ist, haben die beteiligten Grundbesitzer Anspruch darauf, daß bei Neuaufführung von Bauwerken die Baulinie eingehalten wird und daß eine Abweichung von ihr nur mit beschlußmäßiger Genehmigung der nach § 58 zuständigen Stelle nach Durchführung des vorgeschriebenen Verfahrens, bei dem alle Beteiligten zu hören sind, stattfindet. —

über das Verfahren s. §§ 58 ff.

14. Abs. IV gilt ebenfalls nur für genehmigungspflichtige Bauten. Dispens kommt nicht in Frage; da die Umgangnahme ins pflichtgemäße Ermessen der genehmigenden Stelle gestellt ist, hat diese nur in den Fällen von der Festsetzung Abstand zu nehmen, in denen die Voraussetzungen des Abs. IV erfüllt sind. Die Bestimmung der Art und Weise der Ermittlung der Voraussetzungen ist der zuständigen Stelle überlassen; Verfahrensvorschriften bestehen nicht.

In allen Fällen muß für eine den Verhältnissen entsprechende Zufahrt gesorgt sein; insbesondere muß sie die Anwendung von Feuerlöschgeräten ermöglichen. Dazu ist weiter erforderlich, daß entweder die Beteiligten die Festsetzung nicht anstreben oder ein öffentliches Interesse an ihr nicht vorliegt. Den Beteiligten wird Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben sein. Als beteiligt sind die Grundeigentümer, etwaige dinglich Berechtigte, die Gemeinde, an Staatsstraßen auch der Fiskus (Straßen- und Flußbauamt) zu betrachten. Der Kreis der Beteiligten läßt sich nicht fest umschreiben; ihre Ermittlung ist Sache der Behörde. Sie wird auch zu entscheiden haben, ob die Festsetzung „von den Beteiligten“ angestrebt ist oder nicht. An sich müßte nach dem Wortlaut der Vorschrift die Festsetzung von allen Beteiligten angestrebt sein; dies dürfte jedoch, gerade im Hinblick auf die Unbestimmtheit des Kreises der Beteiligten, nicht der Sinn des Gesetzes sein. Es wird genügen, wenn die Hauptbeteiligten, ja selbst nur einer von diesen, die Festsetzung anstreben, es sei denn, daß dessen Rechtsausübung offenbar als Schikane zu betrachten sei. —

15. Auch Abs. V findet nur auf genehmigungspflichtige Bauwerke Anwendung. Es muß bei Verzicht auf Festsetzung von Baulinien die gleichordnungsgemäße Bebauung des Geländes erfolgen wie bei deren Festsetzung.

16. Als Anhalt können allenfalls auch die Bestimmungen des § 25 dienen. — Die Bestimmungen über Abstand, Stellung der Gebäude usw. werden am besten als Bedingungen in die zu erteilende Baugenehmigung aufgenommen.

17. Die an die Baugenehmigung zu knüpfenden Bedingungen müssen die spätere Durchführung von Baulinien nach Möglichkeit sichern. Eine wesentliche Erleichterung werden hier schon bestehende Generalbaulinienpläne oder auch nur allgemeine Richtlinien für die Bebauung gewähren. —

§ 2.

¹ Bei der Bestimmung der Baulinie ist auch auf die Höhenlage¹) und auf etwaige Baubeschränkungen²) (offene Bauweise³), Gebäudeabstand⁴), Gebäudehöhe⁵), Hofraumgröße⁶), Ausschluß lästiger Anlagen⁷) und dergl.) Rücksicht zu nehmen.

¹¹ Die Höhenlage und die Baubeschränkungen sind im Falle des Bedürfnisses festzusetzen⁸⁾; weitergehende Baubeschränkungen durch distrikts- oder ortspolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten⁹⁾.

1. Vor Bestimmung der Baulinie ist, soweit hiezu überhaupt im einzelnen Fall ein Bedürfnis besteht, die Höhenlage (das Niveau) zu bestimmen. Durch vertikale Messung werden die Punkte festgelegt, die die bebauungsfähige Fläche bestimmen.

2. Baubeschränkungen sind nicht nur Beschränkungen hinsichtlich der Bauungsdichtigkeit, sondern solche jeder Art, insbesondere hinsichtlich der Art der Bebauung und der Verwendung der Bauwerke. Weiter sind hier nur Baubeschränkungen öffentlich-rechtlicher Natur, nicht privatrechtliche, zu verstehen (obwohl nichts im Wege steht, auch auf letztere Rücksicht zu nehmen; vgl. z. B. Vollz.Vorschr. zur MBO v. 29. Mai 1896 § 3 Abs. III). — Durch Bauungsvorschriften können u. a. aus Gründen der Gesundheit und des Städtebaues getrennte Viertel für reine Wohnzwecke und andererseits für Zwecke der Industrie und des Gewerbes geschaffen werden.

Bis zur Novelle von 1910 konnten Baubeschränkungen nur nach Art. 101 Abs. II und III PStGB. durch Verordnung, ober- und ortspolizeiliche Vorschrift angeordnet werden. Seit der Novelle von 1910 besteht neben der bisherigen Möglichkeit noch die der b e s c h l u s s i g e n Festsetzung der Baubeschränkungen nach §§ 2, 58 ff. BO.

Die BO. selbst enthält eine Anzahl von Einschränkungen hinsichtlich der Bebauung; so in §§ 14 (Kleinhausbauten), 25 (Gebäudehöhe), 49 (Winkel und Reihen), 50 (Hofraumgröße), 53 (Bauten an der Baulinie). Diese Beschränkungen sind jedoch nicht „Baubeschränkungen“ im Sinne des § 2; unter letzteren versteht man vielmehr nur solche Vorschriften, die über die Forderungen der BO. hinausgehen.

Die vorstehenden Vorschriften der BO. sind Mindestforderungen; sie können durch weitergehende Vorschriften ergänzt werden. — Die Aufzählung in Abs. I ist nicht erschöpfend. —

3 Hinsichtlich des Bauungssystems unterscheidet die BO. zwischen offener und geschlossener Bauweise. Das offene (Pavillon-)Bausystem war bisher durch § 11 BO. geregelt. Nunmehr können diesbezügliche Vorschriften auf Grund des § 2 beschlußmäßig oder durch bezirks- oder ortspolizeiliche Vorschriften gegeben werden.

Bei der offenen Bauweise müssen die einzelnen Gebäude voneinander einen durch die diesbezüglichen Anordnungen, die den Forderungen der Gesundheit, Ästhetik und Feuerlicherheit Rechnung tragen, bestimmten Mindestabstand einhalten, im Gegensatz zur geschlossenen Bauweise, bei der die einzelnen Gebäude aneinander gebaut werden dürfen oder nur durch enge Reihen voneinander getrennt sind. Im einzelnen läßt der Begriff der offenen Bauweise den weitesten Spielraum; er schließt z. B. die Anlage von Doppelhäusern, ja ganzen Gebäudegruppen nicht aus (vgl. Vollz.Vorschr. zur MBO v. 29. Mai 1896 § 3).

In einem Orte oder einem Stadtteil können offene und geschlossene Bauweise nebeneinander vorkommen (gemischte Bauweise). Für die Frage, ob der Ort oder Stadtteil als im offenen oder geschlossenen Bausystem gebaut zu betrachten ist, ist das Vorwiegen der einen oder anderen Bauweise entscheidend; im Einzelfall unterliegt sie der Würdigung durch die Baupolizeibehörde.

Die offene Bauweise kann nicht nur kraft ausdrücklicher ortspolizeilicher Vorschrift, sondern auch kraft örtlicher Übung als Baunorm gelten. Dabei kann als offene Bauweise auch die Bauweise erachtet werden, jeweils die eine Grenze zu bebauen und den ganzen Gebäudeabstand auf die andere Gebäude-seite zu nehmen und so Gebäude—Hof, Gebäude—Hof usw. durch die Zeile sich folgen zu lassen (ME. v. 13. Dez. 1912 Nr. 4064 a 9).

Für das offene Bauystem sind nicht nachbarrechtliche, sondern gesundheitspolizeiliche Gesichtspunkte maßgebend. Es erscheint deshalb bei bestehendem Verbot des Überbauens des Zwischenraumes dessen Überbauung auch dann unzulässig, wenn die beiden Grundstücke dem gleichen Eigentümer gehören. —

4. Unter Gebäudeabstand ist die Entfernung zu verstehen, die ein Gebäude von einem andern oder unter Umständen von der Nachbargrenze einzuhalten hat. Die Vorschrift über den Gebäudeabstand regelt an sich noch nicht die Frage der Überbauungsfähigkeit des Zwischenraumes. — Im übrigen f. § 49.

5. S. § 25.

6. S. § 50.

7. Hierunter sind nicht nur Anlagen nach §§ 16 und 17 GewD. zu verstehen, sondern alle gesundheitschädlichen, lärmenden usw. Anlagen. Durch Baubeschränkungen kann nur die Errichtung, nicht etwa auch der Weiterbetrieb schon bestehender Anlagen verboten werden. Die Baubeschränkungen müssen sich im Rahmen des Art. 101 PStGB. halten; da Art. 101 PStGB. sich nur auf die äußere Gestaltung des Bauvorhabens bezieht, kann ein Ausschluß lästiger Anlagen, der sich nicht auf eine Bauvornahme bezieht, nicht auf Art. 101 PStGB. gegründet werden (vgl. ObStG. 9, 121).

8. Über das Verfahren f. §§ 58 ff.

9. Eine Ergänzung des § 2 Abs. II stellt der § 1 Abs. III des Gesetzes über die Erschließung von Baugebieten v. 4. Juli 1923 (f. Anhang) dar: „Die Bebauungsweise des zu erschließenden Baugebietes ist nach Bedarf durch Bebauungsvorschriften zu regeln.“ —

§ 3.

I Bei der Festsetzung der Baulinien und der Höhenlagen sowie der Baubeschränkungen muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs¹⁾ gesehen sowie den Wohnungsverhältnissen²⁾, den Anforderungen der Gesundheit³⁾, der Feuerficherheit und Schönheit⁴⁾ tunlichst Rechnung getragen werden⁵⁾. Insbesondere ist darauf zu achten, daß die neuen Bauanlagen mit den schon bestehenden gut verbunden werden und daß die Grundstücke zweckmäßig bebaut werden können.

II Bei der Festsetzung der Höhenlagen ist außerdem besonders auf Schutz gegen Ueberschwemmungen⁶⁾, auf den höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen sowie auf zweckmäßigste Entwässerung⁷⁾ der Gebäude und des sie umgebenden Bodens (rasche Abführung in Gassen, Abzugskanälen oder Sielen und möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke) Bedacht zu nehmen.

I. Baulinien u. Höhenlage (Niveau); Pläne hierüber u. Baupläge. §§ 3, 4. 29

1. Aus diesem Grunde ist auch die Entstehung von Sadgassen zu vermeiden; s. § 62 Abs. III und M.E. v. 20. Jan. 1898 Nr. 430 und v. 28. April 1904 Nr. 9917. —

über die Beschaffung des notwendigen öffentlichen Verkehrsraums (öffentlicher Straßen, Wege, Fußwege, Radfahrwege, Promenadenwege, Verkehrsplätze einschl. der sog. Inseln und etwaiger Fahrzeughalteplätze) s. § 62 und die Anm. hierzu und weiter das Gesetz über die Erschließung von Bauland v. 4. Juli 1923 und die Vollzugsbefm. hierzu v. 14. Sept. 1923 (beide f. Anhang).

2. S. M.E. v. 18. Juli 1905 die Herstellung von Baulinienplänen betr. (f. Anhang).

3. In Orten mit starker Bautätigkeit ist genügend Platz für Anlagen und freie Plätze zu lassen (M.E. v. 26. Nov. 1898 Nr. 21 837 und v. 13. Juli 1900 Nr. 11 107). Die Freihaltung von Grünplätzen im Baublockinnern kann durch Festsetzung von Begrenzungsgrenzen errichtet werden (M.E. v. 3. Aug. 1910 Ziff. 3; f. Anhang).

über den Gemeinbedarf an aus Gründen des Gemeinwohls von der Bebauung freizuhaltenden Flächen s. das Gesetz über die Erschließung von Bauland v. 4. Juli 1923 und die Vollzugsbefm. hierzu v. 14. Sept. 1923 (f. Anhang).

Danach gehören hierher: Grünplätze, Baum- und gärtnerische Anlagen, Parkanlagen, Sport- und Spielplätze mit ihren notwendigen Anlagen, öffentliche Brunnenanlagen, Schutzgebiete für Naturschönheiten und hervorragende Naturgebilde, Aussichtspunkte, Uferstreifen an Seen und Flüssen, allenfalls auch Flächen für öffentliche Bedürfnisanstalten. —

4. S. Anm. 3 und im Anhang: M.E. v. 18. Juli 1905 und 3. Aug. 1910.

5. Die Aufzählung der zu beachtenden Gesichtspunkte ist keine erschöpfende.

6. Nach Art. 76 W.G. hat die Verwaltungsbehörde für alle öffentlichen Flüsse und für die Privatflüsse und -Bäche mit erheblicher Hochwassergefahr die Grenzen des Überschwemmungsgebietes festzusetzen. Innerhalb dieser Grenzen dürfen ohne Erlaubnis der Verwaltungsbehörde weder Anlagen und Bauten errichtet, noch Änderungen daran vorgenommen werden, die auf den Lauf des Wassers oder auf die Höhe des Wasserstandes Einfluß haben können. Nach Art. 85 W.G. ist das Überschwemmungsgebiet auch von anderen Hindernissen, Zäunen, Einfriedigungen usw. freizuhalten. —

Voraussetzung ist, daß das Überschwemmungsgebiet schon festgelegt ist (Urt. des ObStG. in Bl. f. N.N. Jahrg. 75 S. 577); wenn nicht, ist das wasserrechtliche Verfahren vor der Baulinienfestsetzung durchzuführen.

Im nach Art. 76 W.G. festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist eine Baulinienfestsetzung nicht möglich. —

7. Ein Verbot von Sammel- und Vertiefgruben für Entwässerungszwecke enthält Abs. II nicht (M.E. v. 2. Febr. 1886 Nr. 885). — S. auch Art. 19 und 37 ff. W.G. —

§ 4.

¹ Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen sind Pläne vorzulegen¹⁾, welche in den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten nach dem Maßstabe von 1 : 1000, in den übrigen Städten, dann