

**Ortsbausatzung**  
**für die Stadt Ludwigsburg**

v. 14.09.1922/23.08.1923 mit Änderungen

Vorbemerkung:

Diese Satzung ist teilweise durch neue Gesetze überholt und findet deshalb nicht mehr in vollem Umfang Anwendung.

**Inhaltsverzeichnis**

**1. Teil Allgemeine baupolizeiliche Bestimmungen**

I.	Benützung des Straßenplatzes	§§ 1 - 6
II.	Einteilung in Viertel	§§ 7 - 11a
III.	Bauten an Friedhöfen	§ 12
IV.	Bauten außerhalb Etters	§ 13
V.	Bauverbote	§ 14
VI.	Schutz des Ortsbildes	§§ 15 - 20
VII.	Bauten im Verhältnis zu Baulinie und Verkehrsraum	§§ 21 - 28
VIII.	Stockwerkszahl	§§ 29 - 31
IX.	Offene und geschlossene Bauweise	§§ 32 - 37
X.	Hofraum	§§ 38 + 39
XI.	Hintergebäude	§§ 40 + 41
XII.	Flügelbauten	§ 42
XIII.	Anforderungen an Aufenthaltsräumen	§§ 43 - 45
XIV.	Aborte und Düngerstätten	§§ 46 - 50
XV.	Allgemeine Bestimmungen	§ 51
XVI.	Überwachung der Bauten	§§ 52 - 55

**2. Teil Über die Verpflichtung der Anlieger an öffentlichen Straßen und Plätzen**  
gemäß Art. 24, 20 Abs. 3 - 4 und Art. 40 der B.O. \*)

I.	Herstellung der Straßen und Plätze	§§ 1 - 5
II.	Herstellung und Unterhaltung der Gehwege	§§ 6 - 11
III.	Herstellung der Hauskanäle und Benützung der öffentlichen Dohlen	§§ 12 - 17

**3. Teil Über besondere Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden an noch nicht ausgeführten Ortsstraßen**  
gemäß Art. 22 Abs. 5 B.O.

\*) B.O. = Württ. Bauordnung vom Juli 1910.

**1. Teil**  
**Allgemeine Baupolizeiliche Bestimmungen**  
**I. Benützung des Straßenplatzes**  
Zu Art. 21 Abs. 2 und Art. 32 der B.O.

§ 1  
Erlaubnis zur Benützung von Straßen

- (1) Die Erlaubnis zur Benützung von öffentlichen Straßen und Plätzen für die Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen und für die sonstigen zur Ausführung eines Baues erforderlichen Vorrichtungen, welche den Straßenverkehr beschränken, z.B. Sprießen, Aufreißen des Pflasters, Aufstellung und Niederlegung von Gerüsten und dergl. und für die Zubereitung von Mörtel wird vom Ortsvorsteher erteilt, jedoch nur dann, wenn der Bauende sonst keinen dazu geeigneten Platz besitzt oder auf seinem Grundstück herrichten kann, wenn die beanspruchte Benützung der Straßen und Plätze zur Ausführung des beabsichtigten Baues notwendig ist und den allgemeinen Verkehr nicht unverhältnismäßig hindert.
- (2) Sie wird nur für eine genau bestimmte Fläche erteilt und kann wegen Mißbrauchs oder aus Gründen des öffentlichen Wohls jederzeit zurückgenommen werden.

§ 2  
Schutzvorrichtungen

- (1) Außerhalb des angewiesenen Platzes darf kein Material abgelagert und keine Bauarbeit verrichtet werden. Unter Umständen, insbesondere in belebteren Straßen, können beim Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, bei Neubauten, sowie bei größeren Umbauten zum Schutz der Öffentlichkeit Bauzäune und nach Bedürfnis Schutzdächer, Gehwegverbreiterungen und ähnliche Schutzvorrichtungen angeordnet werden.
- (2) Der zur Benützung überlassene Straßenraum muß vom Eintritt der Dunkelheit bis zum Anbruch des Tages genügend beleuchtet werden.

§ 3  
Räumung des Platzes

Nach Vollendung des Bauwesens oder bei dessen Einstellung ist der Platz binnen 10 Tagen vollständig zu räumen und der Gehweg samt der Kandelpflasterung wieder ordnungsmäßig herzustellen.

§ 4  
Entrichtung eines Platzgeldes

Für die Zeit der Benützung des Straßenraums hat der Baueigentümer ein Platzgeld, dessen Höhe der Gemeinderat bestimmt, zu entrichten und für dessen Berechnung den Beginn und die Beendigung der Benützung anzuzeigen. Unterläßt er die Abmeldung, so ist das Platzgeld solange fort zu entrichten, bis die Freimachung der Straße von der Behörde festgestellt ist.

§ 5  
Reinhaltung der Straße

Während der Bauausführung ist für die Reinhaltung des Gehwegs und des Kandelpflasters, sowie für den ungehinderten Ablauf des Wassers in der Kandelrinne Sorge zu tragen. Das Herabwerfen von Bauschutt, Dachplatten usw. auf Straßen und öffentliche Plätze ist nicht zulässig, vielmehr muß solcher Schutt und dergl. hinabgetragen oder auf andere, die vorübergehenden und die Nachbarn nicht belästigende Weise weggeschafft werden. Auch muß Bauschutt und dergl. beim Aufschütteln und Aufladen zur Vermeidung des Staubs begossen werden. Wagen, mit welchen Schutt bei- und weggeführt wird, sind so einzurichten und zu laden, daß die Straßen nicht durch Herabfallen des Schuttes verunreinigt werden.

§ 6  
Schutz der öffentlichen Einrichtungen

Öffentliche Anlagen und Einrichtungen, wie Brunnen, Wasser-, Gas- und Elektrizitätsleitungen, Laternen, Rinnen, Kanäle und dergl., ebenso die Tafeln der Straßen-, Hydranten- und Schieberbezeichnungen usw. müssen während der Erstellung eines Baus jederzeit nutzbar bleiben und gegen Beschädigungen verwahrt werden.  
Vorkommende Beschädigungen werden auf Kosten des Bauherrn beseitigt.

**II. Einteilung des Baugebiets in Viertel**  
Zu Art. 56 und 59 B.O.

§ 7  
Feststellung von Vierteln

Das Gebiet der Stadt mit den Vororten wird nach seiner Zweckbestimmung eingeteilt in

1. Altstadtviertel,
2. gemischtes Bauviertel (Wohn- und Geschäftsviertel),
3. Wohnviertel,
4. Landhausviertel,
5. Industrieviertel,
6. Inneres der Vororte (ländliche Ortsteile) und
7. ländliche Ortsteile mit weiträumiger Bauweise.

§ 8

Nähere Bezeichnung der Viertel und Ortsteile

- (1) Das **Altstadtviertel** wird begrenzt durch die Mathildenstraße, den Wilhelmsplatz, die Arsenal-, Wilhelm-, Hospital-, Linden-, Obere Reithaus-, Kreuz- und Bogenstraßen, den Schützenplatz, die Bauhof-, Tal-, Untere Kasernen-, vordere Schloß- und Stuttgarter Straße. Von den das Gebiet umgrenzenden Straßen gehört nur die innere Seite zum Altstadtviertel.
- (2) Das **gemischte Bauviertel** wird begrenzt durch die Friedrichstraße, die Eisenbahn, die Asperger-, Abel-, Marien-, Heilbronner-, vordere Schloß-, Schorndorfer Straße und Jägerhofallee. Von der Friedrich-, Vorderen Schloßstraße und Jägerhofallee ist nur die innere Seite, von den übrigen das Gebiet umgrenzenden Straßen sind beide Seiten - die äußere auf eine Tiefe von 25 m - einbezogen.
- (3) Die **Wohn-, Landhaus- und Industrieviertel** werden durch besondere Ortsbausatzung jeweils festgestellt.
- (4) Als Inneres der Vororte (ländliche Ortsteile) gelten:
  - a) in **Obweil**: die Neckarweihinger Straße bis zu Gebäude Nr. 30 dieser Straße, der Häusinger Weg, die Holder- und Lange Straße mit Griesengasse, die Burgstraße von der Lange- bis zur Vorhofstraße, die Kirch-, Schloß-, Brunnen- und Hirschstraße von der Schloß- bis zur Schillerstraße, die Schulgasse und die Ludwigsburger Straße bis zur Einmündung der Umlandstraße.
  - b) in **Eglosheim**: die Hauptstraße bis Gebäude Nr. 73 dieser Straße, der Klosterhof, Beutenmillerhof, die Monreposstraße bis Gebäude Nr. 12 dieser Straße, Waltershalde bis Gebäude Nr. 5 dieser Straße, Kelterstraße bis zur Hahnenstraße, Kelterplatz, Hahnenstraße von der Kelter- bis zur Hauptstraße, Straße "Am Hohlweg" und die Hirschbergstraße bis zum Riedbach.
  - c) in **Pflugfelden**: die Hauptstraße, Kirchgasse, der Drittelshof, Stockheimerhof, die Straße "BEim Rathaus", die Benzengasse, die Möglinger Straße bis zur Benzengasse, die Stammheimer Straße bis Gebäude Nr. 21 dieser Straße.
  - d) in **Hoheneck**: Am Neckar, Untere Gasse, Obere Gasse, Pfarr-, Kelter-, Bäcker- und Brunnengasse, Heimengasse bis zu Gebäude Nr. 29 dieser Gasse und Ludwigsburger Straße bis zu den Gebäuden Nr. 62 und 63 dieser Straße.
- (5) Als ländlicher Ortsteil mit weiträumiger Bauweise im Sinne des Art. 125, Abs. 2 B.O., ist die Teilgemeinde Monrepos anzusehen.

§ 9

Allgemeine Bestimmungen für Altstadt- und Wohnviertel

- (1) Im **Altstadtviertel** und in den **Wohnvierteln** ist die Erstellung und wesentliche Erweiterung von Fabriken und Anlagen mit Kraftbetrieb zu untersagen, wenn nicht durch besondere Vorkehrungen Sicherheit dafür gegeben ist, daß erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen der in Art. 59 Abs. 1 B.O. bezeichneten Art für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für die Öffentlichkeit überhaupt ausgeschlossen sind.
- (2) Anlagen der in § 16 der Reichsgewerbeordnung bezeichneten Art sind unzulässig.

§ 10

Landhausviertel

- (1) Im Landhausviertel dürfen, abgesehen von Nebenanlagen (Stallgebäuden, Waschwäusern und dergl.) und von Bildungs- oder Erholungszwecken dienenden Gebäuden nur Gebäude errichtet werden, die ausschließlich oder zum überwiegenden Teil Wohnzwecken dienen.
- (2) Auf jedem Stockwerk und im Dachstock ist nicht mehr als eine Wohnung zulässig.
- (3) Die Seitenabstände sind, soweit sie nicht zur Einfahrt benötigt werden, als Zier- oder Nutzgärten anzulegen.
- (4) Gewerbliche Anlagen mit Kraftbetrieb, jede Art von Fabriken und sonstige lästige Anlagen im Sinne des Art. 59 B.O. sowie Altwarenhandlungen, Desinfektionsanstalten, gewerbliche Kegelbahnen, Kinos, Lager von leicht entzündlichen Flüssigkeiten, Reinigungsgeschäfte, Röstereien, Sauggasanlagen, Tierzuchtereien und Wirtschaften sind ausgeschlossen. Bäckereien und Metzgereien können mit Genehmigung der Baupolizeibehörde an geeigneten Stellen, besonders an öffentlichen Plätzen, zugelassen werden.

§ 11

Industrieviertel

- (1) Das Industrieviertel ist vorzugsweise für größere gewerbliche Anlagen bestimmt (§§ 16, 24 und 27 der Reichsgewerbeordnung und Art. 59 Abs. 1 der B.O.).
- (2) Im Industrieviertel ist die Zahl der Stockwerke nicht beschränkt und finden die §§ 22, 29 Abs. 1, § 30 und 42 keine Anwendung, soweit es sich nicht um Wohngebäude handelt.

§ 11a

Tankstellen nebst Zubehör dürfen im Altstadt-, Wohn- und Landhausviertel nicht errichtet werden.

**III. Bauten an Friedhöfen**

Zu Art. 63 und 64 B.O.

§ 12

Abstände von Friedhöfen

Von Friedhöfen muß mit Wohngebäuden in der Regel ein Abstand von 20 m eingehalten werden. Fabriken und lärmende Betriebe werden in der Nähe der Friedhöfe, jedenfalls aber in einer geringeren Entfernung als 50 m nicht zugelassen. Die Erstellung und Einrichtung von Läden und ähnlichen Verkaufsräumen an Straßen, die die Friedhöfe umgeben, bedürfen besonderer Genehmigung.

**IV. Bauten außerhalb Eppers**

Zu Art. 39, 62 und 64 B.O.

§ 13

Stockwerkszahl und Grenzabstand

- (1) Außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans dürfen Gebäude nicht mehr als zwei Stockwerke erhalten. Sie müssen von den Eigentumsgrenzen mindestens 3 m entfernt bleiben.

Abstand von Fahrwegen

- (2) Mit Bauten an öffentlichen Fahrwegen muß ein Abstand von wenigstens 6 m vom Rand des Wegs eingehalten werden. Ausnahmen können insoweit zugelassen werden, als Rücksichten auf den Bau und die Unterhaltung des Wegs oder auf den Verkehr nicht entgegenstehen.

## V. Bauverbote

Zu Art. 11 Abs. 4 und 5 B.O.

### § 14

#### Erstellung unbedeutender Gebäude, Nichtzulässigkeit von Garagen und überdeckten Einstellplätzen in Bauverbotsflächen

Auf dem im Ortsbauplan durch Ortsbausatzung mit Bauverbot belegten Flächen können unbedeutende Gebäude, deren Grundfläche nicht mehr als 25 qm und deren Höhe einschließlich des Daches nicht mehr als 4 m beträgt, zugelassen werden, wenn öffentliche oder nachbarliche Interessen nicht verletzt werden. Soweit für einzelne Straßen durch besondere Bauvorschrift keine andere Regelung getroffen ist, ist mit Garagen und Einstellplätzen für Kraftfahrzeuge in Bauverbotsflächen im Falle einer Zulassung ein Abstand von 6 m zu der Straßengrenze einzuhalten. Ausnahmen können in besonderen örtlich begründeten Fällen von der Baupolizeibehörde gestattet werden, jedoch nicht in den nachstehend genannten Straßen:

Aldinger Straße	Heimengasse	Ruhrstraße
Asperger Straße	Hirschbergstraße	Salonallee
August-Bebel-Straße	Königinallee	Schlieffenstraße
Beihinger Straße	Königsallee	Schorndorfer Straße
Bottwartalstraße	Kurfürstenstraße	Schwieberdinger Straße
Comburgstraße	Marbacher Straße	Siegesstraße
Danziger Straße	Markgröninger Straße	Solitudeallee
Eglosheimer Straße	Martin-Luther-Straße	Strombergstraße
Frankfurter Straße	Möglinger Straße	Stuttgarter Straße
Friedrichstraße	Monreposstraße	Talallee
Friesenstraße	Neckarstraße	Waiblinger Straße
Gänsfußallee	Osterholzallee	
Heilbronner Straße	Oststraße	

## VI. Schutz des Ortsbildes

Zu Art. 36, 98 und 101 Abs. 3 B.O.

### § 15

#### Außenseiten der Gebäude

Die Außenseiten der Gebäude, die von öffentlichen Wegen und Anlagen, Eisenbahnen und Friedhöfen sichtbar bleiben, müssen entsprechend der Zweckbestimmung der Gebäude und soweit es ohne namhafte Steigerung der Baukosten möglich ist, ein ihrer Umgebung angemessenes gefälliges Äußeres nach Baustoff, Form und Farbe erhalten. Insbesondere gilt diese Forderung auch für mehrteilige, nach außen als ein Baukörper erscheinende Gebäude. Die Polizeibehörde kann bei neuen und alten Gebäuden eine Verblendung mit Bestimmung der Putzfarbe oder die Ausbesserung einer bestehenden Verblendung verlangen.

§ 16  
Eigenartige Ortsstraßen oder Landschaftsbilder

Neubauten oder bauliche Änderungen im Bereich eigenartiger Orts-, Straßen- oder Landschaftsbilder sollen sich bei Wahrung ihrer künstlerischen Selbständigkeit dem bestehenden Gesamtbild harmonisch einfügen. Als solche Bilder i.S. des Art. 98 Abs. 1 B.O. sind insbesondere anzusehen:

1. Das Altstadtviertel (§ 8 ABs.1),
2. das Schloß mit Schloßgarten und den dazugehörenden Anlagen,
3. Das Favoriteschloß mit Park,
4. die 5 Torhäuser mit Umgebung,
5. das ehemalige Schloß und die Kirche je mit Umgebung in der Vorstadt Oßweil,
6. die Hauptstraße in der Vorstadt Eglosheim von der Monreposstraße bis zum früheren Rathaus und die Katharinenkirche daselbst mit Umgebung.

§ 17  
Besondere Anforderungen an Gebäude

An den nachstehend verzeichneten Straßen müssen noch in weitergehendem Maße, als nach § 16 vorgesehen, Neubauten und Bauveränderungen in Baustoff, Form und Farbe so ausgeführt werden, daß die geschichtliche bauliche Eigenart gewahrt bleibt. Im einzelnen Fall kann die **Anpassung** an ein durch den Gemeinderat festgestelltes Schaubild verlangt werden. Wo geschlossene Bauweise bisher vorgesehen war, kann das Zusammenbauen auch künftig verlangt werden.

Diese Straßen und Plätze sind:

1. der Marktplatz,
2. die Obere und Untere Marktstraße,
3. bei der kath. Kirche,
4. Stadtkirchenplatz,
5. Asperger Straße von der Kirche bis zur Gartenstraße,
6. der Holzmarkt,
7. die Lindenstraße
8. der Kaffeeberg,
9. die Charlottenstraße,
10. die Marstallstraße,
11. die Hirschgasse,
12. die Bärenstraße,
13. die Eberhardstraße,
14. die Kirchstraße,
15. die Körnerstraße,
16. die Vordere Schloßstraße,
17. die Hintere Schloßstraße,
18. die Wilhelmstraße zwischen der Arsenal- und Stuttgarter Straße,
19. die Schorndorfer Straße von der Stuttgarter Straße bis zum Schorndorfer Tor,
20. die Stuttgarter Straße von der Wilhelmstraße bis zum Stuttgarter Tor,

21. die Seestraße zwischen der Wilhelm- und Mathildenstraße,
22. der Karlsplatz,
23. die Leonberger Straße.

#### § 18

##### Führung des Dachgesimses

- (1) Das Dachgesims ist an der Vorder- und Rückseite auf gleiche Höhe zu führen.
- (2) An den in § 17 aufgeführten Straßen und Plätzen kann die Baupolizeibehörde an der Rückseite der Vordergebäude ein Stockwerk mehr als an der Vorderseite zulassen, wenn dem Bauenden aufgrund der Vorschrift des § 17 in Verb. mit § 18 Abs. 1 eine außergewöhnliche Baubeschränkung auferlegt und durch die Höherführung der Gebäuderückseite das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### § 19

##### Empfehlungsschilder und dergleichen

- (1) Die Anbringung neuer und die Belassung vorhandener Empfehlungsschilder, Schaukästen und Aufschriften wird untersagt, wenn dadurch ein Orts-, Straßen- oder Landschaftsbild verunstaltet oder die Erscheinung von Baudenkmalen beeinträchtigt wird.
- (2) Die Untersagung ist ausgeschlossen, wenn 2 Wochen vor Beginn der Ausführung Anzeige an die Baupolizeibehörde erstattet und innerhalb dieser Frist ein Einspruch oder eine Untersagung nicht erfolgt ist.

#### § 20

##### Sachverständigenbeirat

- (1) Zur Beratung der Baupolizeibehörde in Fragen, deren Beurteilung künstlerisches Verständnis erfordert, wird ein Beirat von Sachverständigen bestellt. Er besteht aus 3 Mitgliedern, die vom Gemeinderat auf je 3 Jahre gewählt werden und von denen 2 Baukünstler sein müssen. Er tritt nach Bedarf und unter Leitung des Ortsvorstehers zusammen.

- (2) Der Beirat ist von der Baupolizeibehörde vor der Entscheidung über ein Baugesuch gutachterlich zu hören:
1. wenn aufgrund der §§ 15 und 16 ein Baugesuch abgelehnt werden soll,
  2. in den Fällen des § 17,
  3. wenn von unbedingten Vorschriften abgewichen werden soll, die die Wahrung und Verschönerung des Ortsbildes zum Zweck haben.

## **VII. Bauten im Verhältnis zu Baulinie und Verkehrsraum**

Zu Art. 34 Abs. 2 B.O.

### § 21

#### Zurückstellung von Gebäuden hinter die Baulinie

An Straßen und öffentlichen Plätzen mit geschlossener Bauweise dürfen die Gebäude nur dann hinter die Baulinie zurückgestellt werden, wenn für die sichtbar bleibenden Nebenseiten der Nachbarhäuser eine angemessene architektonische Ausgestaltung gesichert ist und das Straßenbild nicht beeinträchtigt wird.

Zu Art. 36 B.O.

### § 22

#### Stallgebäude und dergl. an Straßen

- (1a) Im Bereich der in § 16 genannten eigenartigen Orts-, Straßen- und Landschaftsbilder und der in § 17 genannten Straßen und Plätze sowie in dem durch besondere Ortsbausatzung jeweils festgestellten Landhausviertel dürfen Verkaufsstände, Verkaufsautomatenhäuschen, Reklamehäuschen, Zeitungskioske, Taxi-Häuschen und ähnliche Gebäude nicht an die Straße gestellt werden.
- (1b) Stallgebäude, Remisen, Scheunen, Waschküchen und ähnliche Gebäude dürfen in der Regel nicht an die Straße gestellt werden.
- (2) Ausnahmen von der Bestimmung (1b) können in ländlichen Ortsteilen oder wegen besonderer Verhältnisse unter der Bedingung zugelassen werden, daß solche Nebengebäude ein gefälliges Äußeres erhalten.
- (3) Schuppen und ähnliche unansehnliche, von der Straße aus sichtbare Bauten werden nur in stets widerruflicher Weise und unter der Voraussetzung zugelassen, daß sie eine gute architektonische Form erhalten.

Zu Art. 11 Abs. 5 und Art. 34 Abs. 2 B.O.

§ 23

Einfriedigung der Vorgärten

- (1) Die Vorgärten sind in der Regel gegen die Straße mit Mauern, Zäunen oder Hecken von gefälligem Aussehen einzufriedigen.
- (2) Die Einfriedigungen sollen in möglichst einheitlicher Form gehalten sein und das Maß von 1,40 m Höhe nicht übersteigen (Stützmauern ausgenommen).

§ 24

Sicherstellung der Vorgärten und Vorplätze

Die Baupolizeibehörde kann vor Erteilung der Bauerlaubnis verlangen, daß die Anlage und Unterhaltung der Vorgärten und Vorplätze in einer der Straßenlänge des Gebäudes zuzüglich des erforderlichen Grenzabstandes entsprechenden Ausdehnung und mit einer Unzutraglichkeiten ausschließenden Abgrenzung gegen die Nachbargrundstücke und die Straße sichergestellt ist.

§ 25

Anlage der Vorgärten und Vorplätze

- (1) Die Vorgärten sind als Ziergärten zweckentsprechend anzulegen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht zu gewerblichen Zwecken benützt werden. Garagen und überdeckte Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Vorgärten nicht zulässig. Ausnahmen können in besonderen, örtlich begründeten Fällen von der Baupolizeibehörde gestattet werden, jedoch nicht in den in § 14 Satz 3 genannten Straßen.
- (2) Lauben, Gartenhäuser, Laubengänge und dergl. werden, soweit sie keine Bauwerke i.S. Art. 29 Abs. 1 B.O. sind, in den Vorgärten zugelassen, wenn sie sich nach Form und Größe dem Vorgarten und seiner Umgebung anpassen.
- (3) Die Vorplätze sind, soweit sie nicht eingefriedigt werden, zu befestigen und mit Gefäll gegen die Straße anzulegen.
- (4) Werden Vordergebäude hinter die Baulinie zurückgestellt, so ist die Fläche zwischen den Gebäuden und der Baulinie als Vorgarten oder Vorplatz i.S. der Abs. 1 - 3 anzulegen und zu unterhalten.

Zu Art. 66 B.O.

§ 26

Einfriedigung unüberbauter Grundstücke

- (19) Unüberbaute Grundstücke an Straßen oder öffentlichen Plätzen in bebauten Stadtteilen müssen in der Regel an der Bau- bzw. Vorgartenlinie mit Mauern, Zäunen oder Hecken von gutem, der Umgebung angepaßtem Aussehen eingefriedigt werden.
- (2) Bei Grundstücken, die Lagerzwecken dienen, oder welche durch die Art ihrer Benützung einen unschönen Anblick bieten, kann ein geschlossener Zaun von mindestens 2 m Höhe verlangt werden.

§ 27

Einfriedigung der Seitenabstände an der Straße

- (1) Die Seitenabstände der Vordergebäude ohne Vorgärten sollen gegen die Straßen abgeschlossen werden.
- (2) Winkel gegen die Straße sind mit undurchbrochenen, mindestens 2,5 m hohen, sauber angestrichenen Türen zu verschließen. Zur Vermeidung eines häßlichen Anblicks von der Straße aus oder zur Verhütung üblen Geruchs kann ein Abschluß bis zur Höhe von 2 Stockwerken verlangt werden.

Zu Art. 56 B.O.

§ 28

Anlegung der Abstandsflächen

Die Flächen der Abstände sind nach Vorschrift der Baupolizeibehörde abzugraben oder aufzufüllen, soweit dies für die Zugänglichkeit der Gebäude notwendig ist. Außerdem sind sie in der Regel zu befestigen oder mindestens zu bekiesen, wenn sie nicht gärtnerisch angelegt werden. Die Benützungsweise der Abstandsräume darf nicht von der Art sein, daß die Zugänglichkeit der Rückseiten der Gebäude für Feuerlösch- und Rettungszwecke beeinträchtigt wird.

## **VIII. Stockwerkszahl**

Zu Art. 39 B.O.

### § 29

#### Stockwerkszahl bei Vordergebäuden

- (1) Die Zahl der Stockwerke für Wohngebäude und andere zu längerem Aufenthalt von Menschen dienende Gebäude ist im allgemeinen auf **drei** beschränkt. Soweit bei einzelnen Straßen 4 Stockwerke zulässig sind, werden diese Straßen durch besondere Ortsbausatzung unter Berücksichtigung des Art. 37 Abs. 9 B.O. festgesetzt.
- (2) An den in § 17 aufgeführten Straßen und Plätzen dürfen die Vorderseiten der 2stockigen Gebäude nur mit dem Einverständnis des Sachverständigenbeirats um höchstens ein weiteres Stockwerk erhöht werden.
- (3) Im Landhausviertel sind nicht mehr als 2 Stockwerke zulässig.

### § 30

#### Stockwerkszahl bei Hintergebäuden

Hintergebäude dürfen im allgemeinen nicht mehr als 2 Stockwerke erhalten. Drei Stockwerke können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn für die dazugehörigen Vordergebäude drei- oder viergeschossige Bauweise gestattet ist, die Hintergebäude überwiegend gewerblichen oder landwirtschaftlichen Zwecken dienen und für eine ausreichende Licht- und Luftzufuhr gesorgt ist.

### § 31

#### Ausnahmen

Ausnahmen von den durch Ortsbausatzung vorgesehenen Beschränkungen der Stockwerkszahl können bei öffentlichen Gebäuden gestattet werden.

## **IX. Offene und geschlossene Bauweise**

Zu Art. 56 und 57 B.O.

### § 32

#### Gebäudeabstände im allgemeinen

- (1) An Straßen, für die besondere Bestimmungen über Grenzabstände nicht getroffen sind, kann auf die Grenze gebaut werden, wenn
  - a) die auf die Grenze gestellte Nebenseite nicht als Brandmauer in Erscheinung tritt oder

- b) Sicherheit dafür besteht, daß das an die Grenzmauer sich späterhin anschließende Gebäude des Nachbarn ebenfalls auf die Grenze gestellt wird.
- (2) Wird ein Gebäude von der seitlichen Grenze abgerückt, so muß der Grenzabstand auf die ganze Gebäudetiefe gleich  $\frac{1}{8}$  der Summe der Höhe und Tiefe der Gebäudenebenseite ( $h + t$ ):8, mindestens 2 m betragen. Er wird senkrecht zu der Grenze gemessen.
- (3) Bei unregelmäßig verlaufenden Grenzen kann die Baupolizeibehörde das Bauen auf die Grenze untersagen, wenn aus der Unregelmäßigkeit der Grenzmauer sich Unzuträglichkeiten ergeben würden, deren Vermeidung im öffentlichen Interesse geboten ist.

### § 33

#### Gebiet für geschlossene und offene Bauweise

Durch besondere Ortsbausatzung kann für einzelne Gebiete oder Straßen die geschlossene oder offene Bauweise **vorgeschrieben** werden.

### § 34

#### Geschlossene Bauweise

- (1) Wo **geschlossene** Bauweise **vorgeschrieben** ist, kann nur dann mit Gebäudeabstand gebaut werden, wenn
  - a) der Nachbar sich verpflichtet, ebenfalls mit Grenzabstand zu bauen, wobei für jeden Beteiligten ein Mindestgrenzabstand von 2 m bei ein- und zweigeschossigen und von 3 m bei drei- und mehrgeschossigen Gebäuden gesichert sein muß, oder
  - b) wenn der Bauende Sicherheit \*) dafür leistet, daß späterhin die auf die Grenze gestellte Nebenseite des Nachbargebäudes nicht als Brandmauer in Erscheinung tritt und der Bauende den bei a) bezeichneten Grenzabstand einhält.
- (2) Gegenüber bestehenden, auf die Grenzen gestellten Gebäuden kann eine Ausnahme von der geschlossenen Bauweise nur dann gemacht werden, wenn die sichtbar bleibende Nebenseite des Nachbargebäudes so umgestaltet wird, daß sie nicht als Brandmauer in Erscheinung tritt.
- (3) Die Bestimmung in § 17 Abs. 1 Satz 3 bleibt unberührt.

---

\*) Die Sicherheit wird in der Regel durch Eintragung einer öffentlich-rechtlichen Baulast im Baulastenbuch gemäß Art. 99 Abs. 3 und 4 B.O. auf den Grundstücken des Bauenden und des Nachbarn beizubringen sein, sofern nicht die Bestellung einer Dienstbarkeit gefordert wird.

§ 35

Offene Bauweise mit Seitenabständen

- (1) Wenn **offene Bauweise vorgeschrieben** ist, so haben die Seitenabstände (Summe der seitlichen Grenzabstände) bei 1- und 2 geschossigen Gebäuden mindestens 4 m, bei 3- und mehrgeschossigen Gebäuden mindestens 6 m zu betragen.
- (2) Für einzelne Straßen können durch besondere Ortsbausatzung größere als in Abs. 1 angegebene Seitenabstandsmaße vorgeschrieben werden.
- (3) Unter Wahrung eines Mindestgrenzabstandes der Gebäude von 2 m ist die Verteilung der nach Abs. 1 und 2 festgesetzten Seitenabstandsmaße auf die Grenzabstände freigestellt.

**Abstände bei Erstellung mehrerer Gebäude auf einem Grundstück**

- (4) Werden auf dem Grundstück **eines** Eigentümers an einer Straßenstrecke mehrere Gebäude erstellt, so muß der Abstand der einzelnen Gebäude unter sich - an der engsten Stelle gemessen - mindestens 4 m betragen. Die Summe der Grenz- und Gebäudeabstände muß soviel mal das Maß des nach Abs. 1 und 2 vorgeschriebenen Seitenabstands betragen, als Gebäude errichtet werden. Für die Einhaltung dieser Vorschrift auch in dem Fall, daß später Teile des Grundstücks veräußert werden, ist Sicherheit zu leisten.

§ 36

Gruppenbau bei offener Bauweise

- (1) Mehrere Gebäude dürfen ohne Abstand aneinander gebaut werden, wenn die Gruppe ein architektonisches Ganzes bildet und auf einmal ausgeführt wird oder Sicherheit für die Ausführung des Restes besteht. Dabei wird die Gruppe bezüglich der Seitenabstände als ein Gebäude angesehen. Bei der Erneuerung eines Teils muß die Einheitlichkeit der Gebäudegruppen gewahrt werden, soweit das Interesse der Beteiligten oder das Straßenbild es erfordern.
- (2) Im Landhausgebiet sind in der Regel nur Gruppen von Einfamilienhäusern bis zu 30 m Länge zulässig.

§ 37

Freilassung von Eckbauplätzen

Bei Überbauung eines an einen Eckbauplatz anstoßenden Grundstücks kann die Baupolizeibehörde verlangen, daß für die Errichtung eines Eckhauses an beiden Straßenstrecken bei offener Bauweise eine Baulinienstrecke von mindestens 10 m und bei geschlossener Bauweise eine solche von mindestens 8 m frei bleibt.

## **X. Hofraum**

Zu Art. 50 und 56 B.O.

### § 38

#### Verringerung der Maße der Hofräume und Abstände

An den in § 17 aufgeführten Straßen und im Innern der Vororte (§ 8) werden die in Art. 46 B.O. festgesetzten Maße der Hofräume unter der Voraussetzung auf 7/10 ermäßigt, daß die Licht- und Luftzufuhr zu den Gebäuden nicht unzulässig beeinträchtigt wird, und daß nicht zugleich auf Grund des Art. 37 Abs. 7 eine Überschreitung der nach Art. 37 Abs. 1 zulässigen Gebäudehöhe gestattet wird.

### § 38a

#### Verringerung der Maße der Hofräume und Abstände

- (1) An der Rückseite der Vordergebäude - Eckgebäude ausgenommen - sowie ihren nach rückwärts gerichteten Flügelbauten ist ein Hofraum unüberbaut zu lassen, dessen Tiefe auf folgende Bruchteile der verglichenen Höhe der Gebäuderückseite festgesetzt wird:
- |   |          |
|---|----------|
| In dem Altstadtviertel und in dem Innern der Vororte auf  | 2/10tel; |
| in dem gemischten Bauviertel und dem Industrieviertel auf | 4/10tel; |
| im Wohn- und Landhausviertel auf                          | 6/10tel; |
- Im Altstadtviertel, gemischten Bauviertel sowie im Innern der Vororte kann die Baupolizeibehörde unbeschadet der Bestimmungen des Art. 53 der B.O. im einzelnen Fall von einem Hofraum an der Rückseite ganz oder teilweise absehen, wenn durch seitliche Hofflächen für ausreichenden Licht- und Luftzutritt für das Gebäude gesorgt ist.
- (2) Die Höfe sind zu befestigen oder zu bekieseln soweit sie nicht gärtnerisch angelegt werden.

Zu Art. 2 Satz 2 und Art. 53 B.O.

### § 39

#### Durchfahrten und Hofräume für Feuerlöschzwecke

In den Fällen des Art. 53 Abs. 1 Nr. 1 B.O. kann die Baupolizeibehörde verlangen, daß die Durchfahrten eine Breite von mindestens 2,65 m und eine Höhe von mindestens 3,25 m, der Hof eine Tiefe von mindestens 11 m erhalten.

## **XI. Hintergebäude**

Zu Art. 56 B.O.

### § 40

#### Abstände im Wohnviertel

- (1) In den Wohnvierteln müssen Hintergebäude von anderen Gebäuden desselben Grundstücks einen Abstand gleich der halben Summe der Höhen der einander zugekehrten Wände erhalten. Werden sie nicht auf die Grenze gestellt, so muß der Abstand von ihr mindestens 3 m betragen.

#### Abstände im Landhausviertel

- (2) In den Landhausvierteln müssen Hintergebäude mit selbständigen Wohnungen mindestens 40 m von den Baulinien der umgebenden Straßen entfernt bleiben und von den Eigentums-  
grenzen einen Abstand gleich der Höhe der Gebäudeseite einhalten. Auf kleinere einstockige Gebäude, die in Verbindung mit dem Hauptgebäude benützt werden, findet diese Bestimmung keine Anwendung.

### § 41

#### Unbedeutende Gebäude

Auf Gebäude, deren Grundfläche nicht mehr als 25 qm und deren Höhe einschließlich des Daches nicht mehr als 4 m beträgt, finden die beschränkten Vorschriften in § 40 keine Anwendungen.

## **XII. Flügelbauten**

Zu Art. 56 B.O.

### § 42

#### Flügelbauten

Werden Flügelbauten nicht auf die Grenze gestellt, so müssen sie bei einer Tiefe von mehr als 16 m von der Baulinie an gemessen, mindestens einen Abstand von 3 m von der Grenze einhalten. Im übrigen gelten für die Flügelbauten bezüglich der Stockwerkszahl und Abstände die Bestimmungen für Hintergebäude.

### **XIII. Anforderungen an Aufenthaltsräume**

Zu Art. 2 Satz 2, Art. 67, 94 und 96 B.O.

#### § 43

##### Höhe der Aufenthaltsräume

Aufenthaltsräume sollen, soweit nicht weitergehende Anforderungen an sie gestellt werden, eine Höhe von wenigstens 2,50 m im Lichten, zwischen Fußbodenoberkante und Deckenunterkante gemessen, haben. Bei Dachwohnungen kann bis auf 2,50 m heruntergegangen werden, wobei dieses Maß aber wenigstens für die halbe Bodenfläche vorhanden sein muß.

#### § 44

##### Dachwohnungen

- (1) Im Dachraum dürfen Wohnungen nur im ersten Dachstock, nicht aber über dem Kehlgebälk eingerichtet werden.
- (2) Über dem Kehlgebälk können einzelne Schlafräume ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Häusern im Altstadtviertel und im Innern der Vororte (§ 8), deren Giebel gegen die Straße gerichtet ist, wenn sie einen geordneten, von dem offenen Bühnenraum abgeschlossenen Zugang und wenigstens ein Fenster haben, dessen geringste Abmessung 0,60 m beträgt.
- (3) Die Zugänge zu allen Aufenthaltsräumen müssen an Decken und Wänden gegipst und durch Tageslicht genügend beleuchtet werden.

#### § 45

##### Zahl der Wohnungen an einer Treppe

Mehr als zwei Wohnungen auf einem Stockwerk sollen auf eine Treppe nicht angewiesen werden.

### **XIV. Aborte und Düngerstätten**

Zu Art. 2 Satz 2 und Art. 41 B.O.

#### § 46

##### Anzahl der Aborte

- (1) Jede für einen selbständigen Haushalt bestimmte Wohnung muß einen besonderen Abort erhalten.

- (2) Für einzelne, von Familienangehörigen benützte Schlafkammern im Dachstock kann von der Anlage eines besonderen Aborts abgesehen werden. Im Fall der Einzelvermietung solcher Kammern kann jedoch die Einrichtung eines Aborts verlangt werden.

§ 47

Erfordernis einer Grube

- (1) Als Sammelbehälter für menschliche Abfallstoffe werden für die Regel nur wasserdichte Gruben zugelassen.
- (2) Die Grube darf nicht in Benützung genommen werden, ehe sie durch eine Wasserfüllung auf ihre Wasserdichtheit geprüft ist. Sie ist in genügender, der Stockwerkszahl des Gebäudes entsprechender Größe herzustellen, wobei die Grube bei Einfamilienhäusern nicht unter 1 cbm, im übrigen nicht unter 2 cbm fassen soll.
- (3) Die Grube ist in gutem Zustand zu erhalten.

§ 48

Untergeschoßaborte

Aborte, deren Sitz unmittelbar auf der Grubenabdeckung angebracht ist, müssen außer einem dichtschießenden Sitzdeckel einen Klappenverschluß erhalten.

§ 49

Reinigungsöffnung

Zur Entleerung der Abortgrube muß in ihrer Überdeckung eine im Licht mindestens 50 cm weite Öffnung so angebracht werden, daß von ihr aus mit den Gerätschaften gut unter dem Abfallrohr gearbeitet werden kann. Sie ist mit einem dichten, doppelt gefalzten Verschluß zu versehen. Unter ihr ist in der Sohle eine schlüsselartige, etwa 50 cm im Durchmesser weite und in der Mitte 20 cm tiefe Versenkung anzubringen, von der aus die Sohle nach allen Richtungen hin nicht weniger als 5 % steigen muß.

Zu Art. 2 Satz 2 und Art. 42 der B.O.

§ 50

Düngerstätten, Jauchebehälter, Lagerplätze für Abfälle und dergl.

- (1) Die Anlegung neuer, sowie die Erneuerung oder Erweiterung bestehender Düngerstätten, Jauchebehälter, Lagerplätze für Abfälle und dergl. an öffentlichen Wegen, sowie im Innern von Gebäuden oder in unmittelbarer Nähe von Fenstern zu Aufenthaltsräumen ist nicht gestattet. Ausnahmen sind im Innern der Vororte (§ 8 Abs. 4) zulässig.

- (2) Bei der Anlegung derartiger Einrichtungen müssen die Seitenwände der Gruben und der Boden durchaus wasserdicht hergestellt werden.
- (3) Soweit die Anlagen über den Boden vorstehen, haben sie eine wasserdichte Einfassung von mindestens 50 cm Höhe zu erhalten. Versenkte Gruben sind stets in verkehrssicherer Weise abzudecken.

## **XV. Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 51**

#### **Ausnahmen von der Ortsbausatzung**

Bei der einheitlichen überbauung eines größeren Teils eines Baublocks kann die Baupolizeibehörde beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen von den Bestimmungen der Ortsbausatzung gewähren, wenn nachbarliche und öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt werden und eine weitergehende Ausnützung des Gesamtgrundstücks, als nach der Ortsbausatzung zulässig, nicht stattfindet.

## **XVI. Überwachung der Bauten**

### **Zu Art. 67 und 96 der B.O.**

### **§ 52**

#### **Bauarbeiten bei Frostwetter**

Bauarbeiten können bei Frostwetter untersagt werden.

### **§ 53**

#### **Anzeigepflichtige Bauten**

- (1) Anzeige im Sinne des Artikels 101 Abs. 3 B.O. ist, soweit nötig unter Beilage von Skizzen, zu erstatten:
  1. von der Herstellung und Veränderung unbedeutender Gebäude i.S. des Art. 81 B.O., von Stützmauern, Einfriedigungsmauern und anderen festen Einfriedigungen auf Steinsockeln;
  2. an den in §§ 16 und 17 aufgeführten Straßen: Von der Auswechslung einzelner Umfassungswände oder Teile derselben, der Anbringung von Gesimsen, Verzierungen und ähnlichen über die Umfassungswände vortretenden Teilen, sowie dem Verblenden und dem Anstrich der Umfassungswände, der Herstellung und Veränderung von Tür-, Licht- und anderen Öffnungen an den von der Straße aus sichtbaren Umfassungswänden, sowie von Aufbauten für stehende Dachfenster;
  3. von der Umwandlung von Räumen zu Gelassen, in denen Anlagen des § 11 Abs. 1 eingerichtet werden sollen, wenn eine solche Zweckbestimmung bei der Anlage der Räume nicht vorgesehen war.

- (2) Mit der Bauausführung darf erst nach Ablauf von 2 Wochen begonnen werden, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist untersagt worden ist.

Zu Art. 118 und 32 B.O.

§ 54

Anzeige von Bauabschnitten

- (1) Anzeige ist außer in den Fällen des § 112 verglichen mit § 110 Vollz.Verf. z. B.O. dem Baukontrolleur zu machen:
1. vom Beginn des Abbruchs eines Gebäudes,
  2. von der Aufstellung und Veränderung von Kranen,
  3. von der Wasserfüllung einer Abortgrube (vergl. § 47 Abs. 2),
  4. bei Kläranlagen:  
vom Beginn der Bauarbeiten,  
von der Fertigstellung vor der Wasserfüllung,  
und von der Füllung mit Wasser.
- (2) Die Fristen des § 109 Vollz.Verf. z. B.O. werden vom Tage der Rohbauabnahme und der Gebrauchsabnahme an berechnet. Werden bei der Besichtigung des Rohbaus behufs Abnahme unbedeutende Mängel gefunden, die für die Austrocknung des Gebäudes ohne Einfluß sind, und werden sie innerhalb einer vom Baukontrolleur bestimmten Frist beseitigt, so soll die Abnahme mit Wirkung vom Tage der ersten Besichtigung an als erfolgt gelten.

§ 55

Baulinien, Höhenlagen, Schnurgerüste

Die Aufsicht über die Einhaltung der genehmigten Baulinien und Höhenlagen, sowie die Prüfung der auf dem Schnurgerüst angegebenen Baulinien, Straßen- und Sockelhöhen übt das städt. Vermessungsamt aus.

**2. Teil**  
**Über die Verpflichtung der Anlieger an öffentlichen Straßen und Plätzen**

**I. Herstellung der Straßen und Plätze**

Zu Art. 24 der B.O.

§ 1

Grunderwerbs- und Straßenbauaufwand

- (1) Der **gesamte Aufwand**, welcher der Stadtgemeinde für die Herstellung neuer oder die Verlängerung 1) bestehender Ortsstraßen durch die Erwerbung 2) und Freilegung 3) der zu der Straße notwendigen Grundfläche erwächst, sowie die  **Hälfte des Aufwands**, welcher ihr für die Herstellung des Straßenkörpers samt erstmaliger Befestigung der Fahrbahn und Anlegung der Kandel entsteht 4), ist von den Eigentümern der an die Straße angrenzenden Grundstücke zu ersetzen.
- (2) Wenn der Betrag der gesamten Ersatzleistung als Härte erscheint, kann er auf Ansuchen des Zahlungspflichtigen von dem Gemeinderat ermächtigt werden.
- (3) Für die Flächen vorhandener öffentlicher Wege, die in die Straße fallen, wird eine Anrechnung nur gemacht, wenn und soweit diese Flächen von der Stadtgemeinde nachweislich gegen Entgelt erworben worden ist.
- (4) Sonstige in die Straße fallenden städt. Grundstücke 5) sind mit dem Wert zu berechnen, den sie zur Zeit der Straßenanlegung als Straßenplatz besitzen. Der zu ersetzende Wert wird jeweils von dem Gemeinderat festgesetzt.
- (5) Wenn die erstmalige Befestigung der Fahrbahn auf andere Weise als mittels Chaussierung 6) erfolgt, ist ein Viertel der Mehrkosten der Stadtgemeinde zu ersetzen.
- (6) Die Kosten der Bepflanzung mit Bäumen und gärtnerischen Anlagen werden nicht in Rechnung gestellt.
- (7) Über die Einzelheiten der Ausführung der Straßen samt Zubehörden befindet ausschließlich der Gemeinderat.
- (8) Die erstmalige Versetzung einer Staatsstraße, einer Nachbarschaftsstraße oder eines Feldwegs in einem dem Ortsbauplan entsprechenden Zustand gilt als Herstellung einer neuen Ortsstraße.

- 1) Also nicht bei der Erbreiterung. Für diese ist der Anlieger nur ersatzpflichtig im Falle des Art. 11 Abs. 2 B.O.
- 2) Der Umfang der für die Anlage einer Straße zu erwerbenden und zu ersetzenden Grundstücksfläche ergibt sich nach § 3.
- 3) Zu den Kosten der Freilegung gehören auch die Aufwendungen für die mit dem Boden fest verbundenen Bestandteile, wie Gebäulichkeiten, Einfriedigungen, Stützmauern, Bäume, Anpflanzungen usw.. Bei Berechnung des der Gemeinde erwachsenden Aufwands ist ein etwaiger Erlös aus solchen Gegenständen oder der Wert der durch ihre Beseitigung gewonnenen Materialien selbstredend in Abzug zu bringen.
- 4) Also für Erdbewegungen, Chaussierungen, Pflasterungen, Anlegung der zur Straßenherstellung notwendigen Stützmauern, usw..
- 5) Hierher gehören auch Allmandgrundstücke, welche der Gemeinde jährlich Pachtzins einbringen. Alle diese Grundstücke werden wie Privatgrundstücke behandelt.
- 5) Also bei Pflasterung, Teerung usw.

## § 2

### Voraussetzungen für die Ersatzpflicht

- (1) Die Ersatzpflicht hat zur Voraussetzung, daß nach dem Inkrafttreten der Ortsbausatzung und nach der Feststellung des Ortsbauplans sowohl die Ortsstraße hergestellt, als ein auf die Dauer bestimmtes, zu dieser Ortsstraße gehöriges Vorder- oder Hintergebäude auf dem Grundstück, sei es vor oder nach Herstellung der Straße, errichtet worden ist oder errichtet wird.
- (2) Die Eigentümer von Grundstücken, die schon vor dem Inkrafttreten der Ortsbausatzung oder vor der Feststellung des Ortsbauplans überbaut worden sind und an die neue Straße angrenzen, sind zu den in § 1 bezeichneten Leistungen insoweit verpflichtet, als sie nicht nachweisen; daß durch die Herstellung der neuen Straße eine Steigerung des Verkaufswertes ihres Grundbesitzes in Höhe jener Leistungen **nicht** bewirkt wird 7).
- (3) Unter der gleichen Voraussetzung sind die Eigentümer nicht überbauter, aber überbaubarer Grundstücke, welche an die neu hergestellte Straße angrenzen, zu den in § 1 bezeichneten Leistungen verpflichtet, wenn die Grundstücke gegen Entgelt veräußert werden. Die Höhe dieser Leistungen wird alsbald nach Herstellung der Straße festgestellt. Die Ersatzpflicht greift auch bei Veräußerungen von Grundstücksteilen Platz.
- (4) Ein Grundstück gilt nur insoweit als unüberbaubar, als es aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausgeschlossen ist, das Grundstück zu überbauen 8).

- (5) Grundstücke, die für sich allein nicht überbaut werden können, gelten als überbaubar, wenn sie zusammen mit anderen Grundstücken desselben oder eines anderen Eigentümers überbaut werden können.

- 
- 7) Wenn nun in gewissen Ausnahmefällen eine Wertsteigerung eines Grundstücks durch die Herstellung eines dieses Grundstück berührenden Straße nicht stattfindet, so wird die Beweisführung dem die Wertsteigerung in Abrede ziehenden Anlieger zur Last gelegt.
- 8) Nicht überbaubar sind also nur solche Grundstücke, die entweder mit Bauverbot belegt sind oder vermöge ihrer natürlichen Gestaltung z.B. zu großer Steilheit, keine Überbauung dulden.

### § 3

#### Berechnung der Ersatzpflicht

- (1) Die Ersatzpflicht der Grundeigentümer erstreckt sich bei beiderseits anbaubaren Straßen je bis zur Mitte der dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßenfläche, jedoch höchstens auf eine Breite von 12 m, bei einseitig anbaubaren Straßen und öffentlichen Plätzen auf eine solche von 12 m von der Straßengrenze. Überdies erstrecken sich die Verpflichtungen der Grundeigentümer jedenfalls auf die zur Herstellung der Straße notwendigen Böschungen und Stützmauern, auch wenn diese nicht in den vorbezeichneten Abstand fallen. Die Beitragsfläche wird in der Richtung quer zur Straße durch gerade Linien abgegrenzt, die von den Enden der Straßengrenze des beitragspflichtigen Grundstücks rechtwinklig und bei gekrümmten Straßen radial zu dieser gezogen werden. Bei Straßenkreuzungen erstreckt sich die Ersatzpflicht auf sämtliche den Eckplatz berührende Straßen bis zum Schnittpunkt der Straßenachsen bzw. der in einem Abstand von 12 m von der Straßengrenze gezogenen Grenzlinien.
- (2) Aufwendungen, für welche die Grundeigentümer nicht aufzukommen haben, fallen der Stadtgemeinde zur Last.
- (3) Bei Feststellung der Ersatzpflicht werden den überbauten Flächen die zu den Gebäuden gehörigen unüberbauten Flächen zugerechnet. Zu einem Gebäude gehören diejenigen Grundflächen, die mit ihm räumlich und wirtschaftlich eine Einheit bilden, insbesondere Hofräume, Winkel, Einfahrten, Vor- und Hausgärten, Arbeits- und Lagerplätze usw..
- (4) Soweit der Aufwand für die Erfüllung der in § 1 auferlegten Verpflichtungen an Straßen oder öffentlichen Plätzen von mehreren angrenzenden Grundeigentümern zu tragen ist, ist er unter denselben gleichmäßig zu verteilen.
- (5) Planierungen, welche einzelne Grundbesitzer vor der ortsbauplanmäßigen Herstellung einer Straße auf eigene Kosten vorgenommen haben, werden bei der Feststellung des zu ersetzenden Aufwands (Abs.1) nur dann berücksichtigt, wenn deren Ausführung zuvor von dem Gemeinderat genehmigt worden ist. Dasselbe gilt für die Ausführung von Chaussierungen, soweit sie anlässlich der ortsbauplanmäßigen Anlegung einer Straßen übernommen werden

können; dagegen bleiben Chaussierungen, welche aufgrund von Art. 22 Abs. 3 Satz 1 der B.O. ausgeführt worden sind, bei der Feststellung des zu ersetzenden Aufwands unter allen Umständen unberücksichtigt. Die Höhe der Vergütung bestimmt endgültig der Gemeinderat.

- (6) Wenn ein beitragspflichtiger Anlieger die Herstellung einer Stütz- oder Futtermauer verlangt, die von dem Gemeinderat als nicht notwendig für die Herstellung der Straße erklärt wird und deren Kosten höher kommen, als die Kosten der Herstellung einer Böschung, so fallen die Mehrkosten dem Anlieger zur Last.
- (7) Für die Herstellung der Fahrbahn und Anlegung der Kandel können vom Gemeinderat Einheitspreise, die dem durchschnittlichen Aufwand für 1 qm Straßenfläche in der betreffenden Ausführung unter Berücksichtigung aller Nebenkosten entsprechen, festgesetzt werden.

#### § 4

##### Zeitpunkt der Herstellung einer Ortsstraße und Errichtung eines Gebäudes

- (1) Eine Ortsstraße gilt als hergestellt, sobald sie dem öffentlichen Verkehr übergeben wird. Sind zu dieser Zeit einzelne Bestandteile der Straße nicht fertiggestellt<sup>9)</sup>, so tritt bezüglich dieser die Fälligkeit der Beitragsleistung frühestens mit der Fertigstellung ein.
- (2) Die Errichtung eines Gebäudes gilt als gegeben, sobald die Anzeige des Baubeginns bei der Baupolizeibehörde geschehen ist und mit der Bauausführung begonnen wird.

#### § 5

##### Sicherheitsleistung

Solange eine Verpflichtung im Sinne der §§ 1 - 4, deren Eintragung in das Baulastenbuch erfolgen kann, in dieses nicht eingetragen ist, kann die Aushändigung der Baugenehmigungsurkunde davon abhängig gemacht werden, daß für die Verpflichtung Sicherheit geleistet wird. Auf die Sicherheitsleistung finden die §§ 232 - 240 des bürgerlichen Gesetzbuches Anwendung.

---

(9) wie z.B. die Pflasterung der Kandel.

## II. Herstellung und Unterhaltung der Gehwege

### § 6

#### Beschaffenheit der Gehwege

- (1) Wenn es das Verkehrsbedürfnis erfordert, sind die Eigentümer der an Ortsstraßen, öffentlichen Plätzen und Verbindungswegen liegenden überbauten oder überbaubaren Grundstücke verpflichtet, längs derselben Gehwege auf ihre Kosten herzustellen und zu unterhalten.
- (2) Als Gehweg gelten auch Staffelaufgänge, gewundene und ähnliche Wege. Der Bauaufwand für die Staffelaufgänge, sowie die Unterhaltungskosten derselben werden zur Hälfte von der Stadtgemeinde übernommen.
- (3) Der Gemeinderat bestimmt die Breite, Höhe und Lage der Gehwege. Soweit die Straßen noch nicht in voller stadtbauplanmäßiger Breite hergestellt, die Randsteine jedoch vorhanden sind, ist der Gehweg vom Anlieger zu unterhalten. Beim endgültigen Ausbau wird durch die Stadt ein gleichwertiger Gehwegbelag in der neuen Lage ausgeführt.
- (4) Die Gehwege sind aus geeignetem Material mit rauher Oberfläche, jedoch nicht als gewöhnliches Straßenpflaster herzustellen. Der Gemeinderat ist berechtigt, dem Verkehrsbedürfnis entsprechend nähere Bestimmungen über das zu wählende Material zu treffen. Im Bedarfsfall kann die Herstellung einer gepflasterten Überfahrt gestattet oder angeordnet werden.
- (5) Abgesehen von den staffelförmigen Gehwegen sind bei der Anlage von Gehwegen stufenförmige Absätze in der Oberfläche und Unterbrechungen im durchlaufenden Längengefälle (Visierbrüche) nicht gestattet. Das Gefälle in der Querrichtung soll in der Regel 3 % nicht übersteigen.
- (6) Die Gehwege müssen dem Gefälle der Straße folgen und sind, sofern nicht unter besonderen Umständen niedere Gehwege vorgeschrieben werden, über die Kandelrinne erhöht anzulegen.
- (7) Wo Randsteine 10) zur Verwendung kommen, werden diese durch die Stadtgemeinde beschafft, gesetzt und unterhalten. Die angrenzenden Grundeigentümer haben die Hälfte des Aufwands für die Beschaffung und Setzung der Randsteine zu ersetzen.

---

10) Ohne Rücksicht auf die Art des Materials und auf die Form, z.B. aufrechtgestellte Pflastersteine.

§ 7

Kandelüberbrückung

Zur Herstellung von Einfahrten über erhöhte Gehwege kann auf Antrag der Anlieger in widerruflicher Weise gestattet werden, die Randsteine zu versenken. Überpflasterungen des Kandels und gußeiserne Überfahrtsplatten sind nicht zulässig. Vorhandene Überfahrtsplatten sind spätestens beim Umbau der Straße oder bei Erneuerung des Randsteins zu beseitigen. Die Versenkung der Randsteine wird auf Antrag der Grundstückseigentümer und auf deren Kosten durch das Tiefbauamt ausgeführt.

§ 8

Vorläufiger Belag der Gehwege

Wird für einen Gehweg eine vorläufige Herstellungsart (Feinbekiesung, Teerung u.ä.) zugelassen, so wird hierdurch die Verpflichtung zu der späteren Herstellung eines festen Belags nicht berührt.

§ 9

Schadhafte Gehwege

Gehwege, deren Oberfläche schadhaft oder ausgetreten ist, müssen von dem Grundeigentümer mit gleichartigem Material wieder in gehörigen Stand gesetzt und erforderlichenfalls neu hergestellt werden.

§ 10

Aufforderung zur Ausführung der Gehwegarbeiten

- (1) Die Frist zur Herstellung bzw. Instandsetzung von Gehwegen wird auf 6 Wochen vom Tag der Auflage an festgesetzt.
- (2) Bei Nichteinhaltung dieser Frist wird eine Nachfrist von 3 Wochen zur Vermeidung der Ersatzvornahme festgesetzt.

§ 11

Veränderungen an Gebäuden und Einfriedungen durch Gehwege

Die Besitzer von Gebäuden haben ferner, unbeschadet der Vorschrift des Art. 18 der B.O. die Kosten der durch die Herstellung einer Gehweganlage notwendig werdenden Veränderungen an Gebäuden und Einfriedungen zu tragen.

**3. Teil**  
**Über besondere Bedingungen für die Errichtung von**  
**Gebäuden an noch nicht ausgeführten Ortsstraßen**

Zu Art. 22 Abs. 5 der B.O.

- (1) An noch nicht ausgeführten Ortsstraßen ist die baupolizeiliche Genehmigung zur Errichtung von Gebäuden davon abhängig, daß unbeschadet der weitergehenden Verpflichtungen der Anlieger aufgrund der §§ 1 - 4 gegenwärtiger Ortsbausatzung der Stadtgemeinde auf Verlangen der Straßenplatz auf die Länge des zu errichtenden Gebäudes und der zu ihm gehörigen Grundfläche, soweit er sich im Eigentum des Baulustigen befindet, kosten- und lastenfrei abgetreten und ihr ferner das Recht eingeräumt wird, bei der Herstellung der Straße die für die Straßenanlage erforderlichen Einschnitts- und Auffüllböschungen in das angrenzende Areal ohne Vergütung einzulegen.
- (2) Dem Abtretenden als Eigentümer der anstoßenden Fläche und im Falle des Eigentumswechsels dem Rechtsnachfolger steht bis zur Straßenanlage die unentgeltliche Benützung des abgetretenen Straßenplatzes zu und zwar bis zum Beginn des Straßenbaus ohne besondere Erlaubnis, von da ab bis zur Fertigstellung der Straße nur insoweit, als seitens des Gemeinderats die Genehmigung erteilt wird. Die Räumung der abgetretenen Straßenfläche ist Sache des Abtretenden. Die auf der Fläche befindlichen nutzbaren Gegenstände bleiben dem Abtretenden vorbehalten. Die Räumung hat ohne Verzug zu erfolgen, sobald die Stadtgemeinde mit den Straßenbauarbeiten beginnen will.

Die vorstehende Ortsbausatzung ist durch die Beschlüsse des Gemeinderats vom 14. September 1922 und 23. August 1923 erlassen und vom Ministerium des Innern, Abteilung für das Hochbauwesen, am 6. Februar 1923 Nr. 39 und 15. Dezember 1923 Nr. 2425 genehmigt worden.

Die Ortsbausatzung ist an Stelle des bisherigen Ludwigsburger Ortsbaustatuts und der Ortsbausatzung von Oßweil und zwar der I. Teil am 12. Januar 1924, der II. und III. Teil am 7. März 1923 in Kraft getreten.