architekten|kammer
der freien hansestadt bremen

Leitfaden BremLBO09
Teil 4

Regelungen nach altem Recht

4.1 Bauordnung Bremen von 1906
4.2 Staffelbauordnung von 1917 (Auszug)
4.3 Staffelbauordnung von 1940
4.4 Bauordnung Bremerhaven von 1955 (Hinweis auf das Außerkrafttreten)
4.5 Reichsgaragenordnung (Auszug)

Vorbemerkungen zu den Regelungen nach altem Recht (Teil 4)

Die „Regelungen nach altem Recht" sind insbesondere im Bereich der Stadtgemeinde Bremen noch von erheblicher praktischer Bedeutung. Viele Bestimmungen der Bauordnung (BauO) von 1906, der Staffelbauordnung (StBO) von 1917 bzw. 1940 und der Reichsgaragenordnung (RGaO) von 1939 sind heute noch maßgebend für alle Vorhaben im Geltungsbereich der Staffelbau- und Gewerbepläne.

Mit Einführung des neueren Planungsrechts durch Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung Anfang der 60er Jahre wurden vorher entstandene Pläne „übergeleitet", sie gelten also weiter, bis sie ausdrücklich aufgehoben werden (vgl. § 173 Abs. 3 BBauG 1960). Weil diese Pläne nur in Verbindung mit den Regelungen der BO und der StBO ihren vollständigen Inhalt erhalten, gelten auch die Gesetzesbestimmungen in diesem Umfang weiter; sie sind insoweit Bestandteil der fortgeltenden Bebauungspläne.

Die Weitergeltung der BO und StBO ist allerdings begrenzt auf die **Bestimmungen mit planungsrechtlichem Charakter**, weil nur sie für das Verständnis der „alten" Bebauungspläne erforderlich sind. Daneben enthielten die genannten Vorschriften auch Regelungen mit baupolizeilichem (bauordnungsrechtlichem) Inhalt. Diese sind durch die Bestimmungen der BremLBO ersetzt und damit außer Kraft getreten. Ihr Inhalt ist daher in den nachfolgenden Auszügen überwiegend nicht mehr abgedruckt. In Einzelfällen ist die Einordnung als planungsrechtliche oder als bauordnungsrechtliche Bestimmung jedoch schwierig und zweifelhaft, so daß diese Frage mehrfach Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen gewesen ist.

Wegen der auf das Planungsrecht beschränkten Weitergeltung der BO und StBO sind, soweit es um bauordnungsrechtliche Fragen geht, für alle Vorhaben im Bereich alter Staffelbau- und Gewerbepläne **die aktuellen Bestimmungen der BremLBO anzuwenden**. Dies führt gelegentlich zu sehr unübersichtlichen Anforderungen, z. B. für die Frage des Grenzabstandes: Während § 6 BremLBO die notwendige Abstandsfläche in Abhängigkeit von der Wandhöhe des Gebäudes bestimmt, enthält die StBO in den Bestimmungen über Baustaffeln (§§ 23ff StBO) eigene Bauwichregelungen (abhängig von der Geschoßzahl und gelegentlich von der Gebäudelänge), die planungsrechtlicher Natur sind und daher weiter berücksichtigt werden müssen. Weil beide Anforderungen erfüllt sein müssen, bestimmt sich der Grenzabstand letztlich nach der strengeren Regelung. Entsprechendes gilt für die unterschiedlichen Bestimmungen über die im Bauwich bzw. in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen.

Zu den beiden Staffelbauordnungen von 1917 und 1940 ist noch darauf hinzuweisen, daß die ältere Fassung (von 1917) für alle übergeleiteten Pläne maßgebend ist, die unter deren Geltung entstanden, also vor 1940 in Kraft getreten sind. Das ist vor allem bedeutsam für solche Pläne, die u.a. die Festsetzung einer „Baustaffel 3b" enthalten (vgl. § 23 b StBO 1917), weil diese Festsetzung in der späteren Fassung von 1940 nicht mehr vorgesehen war.

Zum Geltungsbereich der Reichsgaragenordnung vgl. die Vorbemerkung dort (4.5).

Bauordnung

für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 21. Oktober 1906

–Auszug–

I. Begriffsbestimmungen

§ 1 (Begriffsbestimmungen)

Im Sinne dieses Gesetzes bedeutet:

a) der Ausdruck „Bauwerk" jede bauliche Anlage, einschließlich Einfriedigungen auf, über oder unter dem Erdboden, ohne Rücksicht auf das verwendete Material;

b) der Ausdruck „Geschoß" jede waagerechte abgesonderte Abteilung eines Gebäudes, mit Ausnahme der Dachböden, und zwar

„Kellergeschoß" jede Abteilung unter dem Erdgeschoß, „Erdgeschoß" die mit dem Fußboden zunächst über der Straßenoberfläche, auf gleicher Höhe mit dieser oder doch nicht mehr als 30 cm unter der Straßenoberfläche belegene Hauptabteilung;

„Obergeschoß" jede über dem Erdgeschoß belegene Abteilung,

„Dachgeschoß" die in das Dach hineinragende Abteilung,

(Kellergeschoß und Dachgeschoß werden nicht mitgezählt, wenn es darauf ankommt, zu bestimmen, ob ein Gebäude eingeschossig oder mehrgeschossig ist);

c) der Ausdruck „Lichthof" einen rings umbauten Hof, dessen kleinster Durchmesser weniger als ein Fünftel der Höhe des höchsten anstoßenden Gebäudes beträgt;

d) der Ausdruck „Brandwand" jede aus unverbrennlichem Material hergestellte, zur Verhütung der Fortpflanzung des Feuers bestimmte Wand,

e) der Ausdruck „Umfassungswand" eine Wand, welche ein Gebäude umschließt;

f) der Ausdruck „Trennungswand" eine Wand, welche selbständige Gebäude voneinander trennt,

g) der Ausdruck „Scheidewand" eine Wand, welche Räume desselben Gebäudes voneinander trennt;

h) der Ausdruck „Zwischenwand" eine Scheidewand, welche sich durch die ganze Höhe und Breite (oder Länge) eines Gebäudes erstreckt.

i) der Ausdruck „Auslucht" jeden aus der Hauslinie hervortretenden bewohnbaren geschlossenen Teil eines Bauwerks, der unter der Straßenoberfläche Grundmauern besitzt und mindestens um ein Geschoß niedriger ist als das Hauptgesims des Gebäudes. Wird dieser Teil höher geführt, so wird er als „Vorbau" bezeichnet;

k) der Ausdruck „Erker" jeden aus der Häuserlinie hervortretenden geschlossenen Teil eines Bauwerks, der keine Grundmauern besitzt;

l) der Ausdruck „Vorhalle" jeden aus der Häuserlinie hervortretenden überdachten, durch Säulen oder Pfeiler gebildeten, sonst offenen Teil, welcher Grundmauern hat;

m) der Ausdruck „Lagerhaus" ein Gebäude, welches ausschließlich oder in erheblichem Maße zur Lagerung von Waren oder Vorräten bestimmt ist;

n) der Ausdruck „Straße" jede Weganlage, welche tatsächlich dem öffentlichen Verkehr dient und demselben nicht kraft Privatrechts entzogen werden kann, mit Einschluß der Plätze, Heerstraßen, Gänge und Brücken;

o) der Ausdruck „Fußweg" jeden für die Benutzung der Fußgänger abgesonderten Teil einer Straße, oder jede ausschließlich für dieselben bestimmten Weganlage;

p) der Ausdruck „Neulegung" jede Pflasterung, bei welcher nur neues, d. h. auf der betreffenden Straßenstrecke noch nicht gebrauchtes Material verwendet wird, mag die Straßenstrecke gepflastert gewesen sein oder nicht;

q) der Ausdruck „Umlegung" jede Pflasterung einer bereits gepflasterten Straße, bei welcher das vorhandene Material ausschließlich oder teilweise verwendet wird;

r) der Ausdruck „Straßenlinie" die seitliche Begrenzungslinie der Straße;

s) der Ausdruck „Häuserlinie" die mit der Straßenfront der Gebäude einzuhaltende Linie.

III. Vorschriften mit Rücksicht auf den öffentlichen Verkehr

§ 14 (Straßenlinien und deren Feststellung)

In der Regel müssen die an eine Straße stoßenden Grenzen von Grundstücken eine fortlaufende Straßenlinie bilden. Die Feststellung derselben liegt vorbehaltlich der §§ 22 ff. der Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Deputation für die Stadterweiterung ob. Bei Landstraßen ist der Kreisausschuß, bei Gemeindestraßen die Gemeindebehörde vorab zu hören.

§ 18 (Häuserlinie, deren Feststellung und Regulierung)

Zu errichtende Bauwerke – abgesehen von Einfriedigungen – dürfen in der Regel aus der vorhandenen Häuserlinie nicht vortreten, auch ohne Genehmigung der Baupolizeibehörde nicht hinter die vorhandene Häuserlinie zurücktreten oder mit der Hausfront anders als parallel zur Häuserlinie errichtet werden.

Tritt ein Bauwerk, abgesehen von Befriedigungen, aus der Häuserlinie heraus, so ist die Baupolizeibehörde befugt, wenn auch nur die straßenwärts belegene Umfassungsmauer ganz oder zum Teil abgebrochen oder erneuert werden soll, die Bauerlaubnis nur unter der Bedingung zu erteilen, daß bei dem Bau die vorhandene oder die für die Straße festgestellte Häuserlinie nicht überschritten werde.

§ 19

Darüber, welches die vorhandene Häuserlinie sei, entscheidet, sofern nicht ein Beschluß des Senats und der Bürgerschaft vorliegt (§ 22) die Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Deputation für die Stadt-

erweiterung – im Landgebiet nach Vernehmung der Gemeindebehörde.

Bei unbebauten Grundstücken kann, wenn die Verhältnisse der Straße es zweckmäßig erscheinen lassen und kein Beschluß des Senats und der Bürgerschaft entgegensteht, die Anlage angemessener Vorhöfe verlangt werden. Die Tiefe der Vorhöfe soll in der Regel mindestens einem Fünftel der Straßenbreite gleichkommen; sofern nicht die vorhandene Häuserlinie weiter als 6 m hinter die Straßenlinie zurückspringt, bedarf es zur Festsetzung einer größeren Tiefe der Vorhöfe als 6 m eines Beschlusses von Senat und Bürgerschaft.

§ 21 (Etwaige Bebauung der Vorhöfe)

Der zwischen der Häuser- und Straßenlinie befindliche Raum und die nach Maßgabe der vorstehenden Bestimmungen anzulegenden Vorhöfe dürfen, abgesehen von den nachstehend angegebenen Anlagen, in der Regel mit Bauwerken nicht besetzt werden.

Auf dem zwischen Häuser- und Straßenlinie befindlichen Raum können folgende Bauwerke errichtet werden:

1. Einfriedigungen,

2. Vorbauten vor einem Teil eines Bauwerks, falls ein anderer Teil des Bauwerks soweit zurückspringt, daß die Vorhoffläche dieselbe bleibt. Der vortretende Teil darf ein Drittel der ursprünglichen oder der für die Straße vorgeschriebenen Vorhoftiefe nicht überschreiten.

Bei Eckhäusern mit Vorhöfen von mindestens 3 m Tiefe sind auf der Längsseite des Hauses Vorbauten zulässig, die aber nicht breiter als höchstens ein Drittel der Längsseite des Hauses, nicht tiefer als höchstens ein Viertel der Vorhoftiefe sein dürfen und von den Nachbargrenzen mindestens soweit entfernt bleiben müssen, als ihr Vorsprung beträgt,

3. Erker im Erdgeschoß, deren Unterkante mindestens 1,30 m über der Oberfläche des Vorhofes und über der Straßenoberfläche liegen muß, sowie Ausluchten, falls beide nicht weiter als ein Viertel der Vorhoftiefe bis höchstens 1,20 m vorspringen und mindestens dem Vorsprunge gleich von den Nachbargrenzen entfernt bleiben. Ihre gesamte Grundfläche darf jedoch, soweit der nutzbare Raum des Gebäudes durch sie vergrößert wird, nicht mehr als 0,4 qm für jedes lfd. m der Hausbreite, und die Gesamtbreite an einer Front nicht mehr als die Hälfte der Hausbreite, höchstens jedoch 6 m, betragen,

4. Terrassen und durchsichtige, an der Straßenseite höchstens bis zu zwei Dritteln der Breite geschlossene Veranden, sowie offene Portale und Säulenhallen. Sie dürfen nur bis zu zwei Drittel der Vorhoftiefe und nur bis zur Höhe des Erdgeschosses errichtet werden. Bei Veranden dürfen die Seitenwände bis auf 1,70 m Höhe vom Fußboden der Veranda ab mit weißem Glase oder undurchsichtigem Rohglas versehen werden. Im übrigen darf an den Seitenwänden nur durchsichtiges Glas, an der Bedachung statt dessen auch undurchsichtiges Rohglas zur Verwendung kommen. Nach der Straßenseite hin geschlossene Veranden können gegen eine Rekognitionsgebühr widerruflich gestattet werden,

5. Gartenlauben aus Holz oder Eisen ohne geschlossene Wände und ohne Dach,

6. Eingangstreppen, die bis zur Straßenlinie vortreten können,

7. geschlossene Vorbauten bis zur halben Breite des Bauwerks und bis zu einem Zehntel der Vorhoftiefe, ohne daß ein anderer Bauteil zurückzuspringen braucht,

8. an Obergeschossen sind Erker, Balkone, Altane und Galerien und ähnliche Ausbauten bis zu einem Drittel der Vorhoftiefe zulässig. Die Entfernung dieser Ausbauten von der nachbarlichen Grenze muß ihrer Ausladung mindestens gleich sein, sofern nicht der Eigentümer des benachbarten Grundstücks seine Genehmigung zu einer geringeren Entfernung erteilt. Der Vorsprung dieser Baulichkeiten darf höchstens 1,50 m betragen. Die gesamte Grundfläche von Erkern darf jedoch, soweit der nutzbare Raum des Gebäudes durch sie vergrößert wird, nicht mehr als 0,4 qm für jedes lfd. m der Hausbreite, und die Gesamtbreite an einer Front nicht mehr als die Hälfte der Hausbreite, höchstens jedoch 6 m, betragen.

Die unter 2, 4, 6 und 7 benannten Bauwerke, sowie die unter 3 benannten Ausluchten können unterkellert werden.

Für die nach Nr. 4 und 5 zulässigen Bauwerke kann von der Baupolizeibehörde jede Art der Benutzung untersagt werden, die für die Nachbarn lästig ist oder das Ansehen der Straße beeinträchtigt. Dies gilt namentlich für die Errichtung von Läden und Wirtschaftsräumen.

§ 22 (Festsetzung von Straßenlinien durch Senat und Bürgerschaft)

Durch Beschluß von Senat und Bürgerschaft kann für vorhandene Straßen (§ 1 unter n) eine neue Straßenlinie oder eine hinter die Straßenlinie zurückweichende neue Häuserlinie festgesetzt werden.

§ 23 (Verfahren wegen Feststellung der Straßen- und Häuserlinien)*

Bevor der Antrag auf Festsetzung einer neuen Straßen- oder Häuserlinie der Bürgerschaft zur Beschlußfassung vorgelegt wird, hat das in § 8 des Gesetzes vom 18. Juli 1899 über die Enteignung von Grundeigentum vorgeschriebene Verfahren stattzufinden.

§ 24 (Bekanntmachung festgesetzter Häuserlinien)*

Nachdem der Beschluß des Senats und der Bürgerschaft erfolgt ist, ist dies durch das für amtliche Bekanntmachungen bestimmte Blatt bekanntzumachen und der Lageplan an einer in der Bekanntmachung zu bezeichnenden Stelle aufzubewahren und dauernd zu jedermanns Einsicht offenzuhalten.

§ 25 (Beschränkung des Eigentums infolge Festsetzung von Straßen- und Häuserlinien)*

Mit dem Tage der nach § 23 erforderlichen Bekanntmachung tritt eine Beschränkung des Grundeigentümers dahin ein, daß Neubauten, Um- und Ausbauten über die festgesetzte Häuserlinie hinaus untersagt werden können. Ferner kann verboten werden, Kraftwagenhallen zu errichten auf Grundstücken, die eine neue Straßen- oder Häuserlinie trifft. Durch die Ablehnung des Planes seitens des Senats oder der Bürgerschaft erlöschen diese Beschränkungen.

Mit dem Tag der nach § 24 erforderlichen Bekanntmachung tritt die Verpflichtung des Grundeigentümers ein, die durch die festgesetzte Straßenlinie für die Straße bestimmte Grundfläche auf Beschluß des Senats und der Bürgerschaft für den öffentlichen Verkehr abzutreten.

§ 34 (Einfriedigungen)

I. *Unbebaute Grundstücke* sind auf Verlangen der Baupolizeibehörde an der Grenze des öffentlichen Grundes angemessen einzufriedigen, wenn es wegen des Verkehrs oder der Bebauung zweckmäßig ist.

II. *Bebaute Grundstücke* sind an der Grenze des öffentlichen Grundes einzufriedigen.

Einfriedigungen müssen der einheitlichen Gestaltung des Straßenbildes, bei Eckgrundstücken auch den Bedürfnissen des Verkehrs gerecht werden. Die Baupolizeibehörde kann Baustoff, Form, Farbe und Höhe der Einfriedigungen bestimmen und zwar einheitlich auch für ganze Straßen oder Straßenteile. Sie kann auch lebende Hecken oder anstatt Einfriedigungen auf den Vorhöfen einfache Grünstreifen oder andere Ausbildungen verlangen oder widerruflich zulassen.

Einfriedigungen müssen, mit Ausnahme der Einfahrten, in der Regel einen massiven Sockel von mindestens 10 cm Höhe über der Straße erhalten. Die Baupolizeibehörde ent-

---

* Gesetz wegen Anwendung der §§ 23 bis 25 der Bauordnung auf die Festsetzung von Bebauungsplänen und Planstraßen, vom 13. November 1935 (Seite 241 und 242 des Gesetzbl.)

Der Senat hat das folgende Gesetz beschlossen:

§ 1

1. Die Vorschriften der §§ 23 bis 25 der Bauordnung vom 21. Oktober 1906, die für die Festsetzung neuer Straßen- oder Häuserlinien erlassen sind, werden auch auf die Feststellung von Bebauungsplänen (Gesetz vom 29. April 1908, Gesetzbl. S. 53) und von Planstraßen (§ 68 der Bauordnung) entsprechend angewendet.

2. Die Baupolizeibehörde kann mit Zustimmung des Senators für Arbeit, Technik und Wohlfahrt[1] vor der Bekanntmachung nach § 23 der Bauordnung Neubauten, Umbauten und Ausbauten sowie die Errichtung von Kraftwagenhallen untersagen, wenn anzunehmen ist, daß sie in Widerspruch zu den zu entwerfenden oder festzustellenden Bebauungsplänen oder Planstraßen oder mit festzusetzenden neuen Straßen- oder Häuserlinien stehen würden.

§ 2

Das Gesetz über denselben Gegenstand vom 14. Juli 1908 (Gesetzbl. S. 89) mit den Nachträgen vom 30. Mai 1917 (Gesetzbl. S. 138) vom 6. Dezember 1933 (Gesetzbl. S. 433) wird aufgehoben.

scheidet nach ihrem Ermessen, ob ein solcher Sockel verlangt werden muß oder insbesondere wegen der Abwässerung der Straße nicht zugelassen werden kann.

Die Baupolizeibehörde kann die Beseitigung von Einfriedigungen als jederzeit widerrufliche Vergünstigung unter besonderen Bedingungen gestatten, die der Grundstückseigentümer schriftlich anzuerkennen hat.

III. Für Einfriedigungen *unbebauter und bebauter Grundstücke* gelten folgende Vorschriften:

1. Einfriedigungen dürfen den Verkehr nicht behindern, belästigen oder gefährden. Türen dürfen nicht nach außen schlagen.

2. Stacheldraht, scharfe Spitzen und andere gefährliche Gegenstände dürfen an der Grenze des öffentlichen Grundes nur so angebracht werden, daß nach Ermessen der Baupolizeibehörde Menschen, Tiere oder Sachen nicht beschädigt oder gefährdet werden können.

IV. Für *seitliche Einfriedigungen der Vorhöfe* gelten die Vorschriften unter II. und III. Solche Einfriedigungen dürfen nicht höher sein als die Einfriedigung an der Grenze des öffentlichen Grundes.

V. *Einfriedigungen der Hinterhöfe.* Einfriedigungen der Hinterhöfe dürfen nicht höher als 1 m sein. Die Baupolizeibehörde kann eine größere Höhe zulassen, falls hierfür ein Bedürfnis vorliegt und Nachbarn nicht erheblich geschädigt werden. Die Höhe der Einfriedigung ist von dem Boden des einzufriedigenden Grundstücks aus zu messen.

Für Einfriedigungen in der Grenze des öffentlichen Grundes gelten die Vorschriften unter I–III.

§ 34a (Vorhöfe)

1. Vorhöfe sind in der Regel in annähernd gleicher Höhenlage mit dem Fußweg der Straße anzulegen.

2. Für Einsenkungen von Zufahrten kann die Baupolizeibehörde besondere Auflagen, insbesondere wegen des Gefälles, machen.

3. Vorhöfe sind angemessen zu bepflanzen und zu unterhalten. (Vgl. im übrigen auch § 6 der Straßenordnung vom 15. Oktober 1934, Gesetzbl. S. 313 ff.). Zu gewerblichen Zwecken dürfen sie nicht benutzt werden.

4. Wegen Bebauung der Vorhöfe vgl. § 21.

§ 67 (Bauwerke im Landgebiet)

Im Landgebiet dürfen an einer Straße Bauwerke, abgesehen von Einfriedigungen, auch an Stelle bereits vorhandener nur dann errichtet, erweitert oder höher gebaut werden, wenn zuvor längs des zu bebauenden Grundstücks die Straßenlinie so geregelt worden ist, daß die Straße eine Breite von mindestens 10 m erhalten kann, auch die Anlegung eines ordnungsmäßigen Fußweges, sowie die für eine bewohnbare Straße erforderliche Unterhaltung und Abwässerung des Weges und die Abwässerung des Gebäudes in einer den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege und des Verkehrs entsprechenden Weise gesichert sind.

Auf die Entschädigung für die Abtretung des zur Regelung der Straßenlinie erforderlichen Grundes finden die Vorschriften der §§ 14 bis 17 Anwendung.

Vergrößert der Eigentümer nachträglich die Straßenanschlußlänge des Baugrundstücks, so gelten die vorstehenden Bestimmungen für die ganze Anschlußlänge des vergrößerten Grundstücks, insbesondere ist der Eigentümer oder sein Rechtsnachfolger verpflichtet, den zur Regelung der Straßenlinie erforderlichen Grund in der ganzen Ausdehnung seines Grundstücks abzutreten.

Die Baupolizeibehörde kann die Aufstellung einer Einfriedigung und die Anlegung eines Gartens auf dem infolge der Regelung der Straßenlinie für die Verbreiterung der Straße abzutretenden oder bereits abgetretenen Grund gestatten, bis die Straße verbreitert werden soll. Doch hat der Eigentümer auf seine Kosten die Einfriedigung in die Straßenlinie zurückzuversetzen und die Gartenanlagen zu entfernen, sobald die Baupolizeibehörde dies verlangt. Ein Anspruch auf Auszahlung der nach §§ 14 bis 17 festgesetzten Entschädigung steht ihm erst zu, wenn der Grund für die Straßenverbreiterung freigelegt ist.

§ 68 (Bauwerke und Planstraßengrund)

Auf dem Grunde der von Senat und Bürgerschaft festgestellten Straßen und Plätze (Planstraßen) und den dafür vorgesehenen Vorgärten dürfen Bauwerke, abgesehen von Einfriedigungen, nicht hergestellt, erhöht oder erweitert werden.

Dasselbe gilt von Bauwerken in der Nähe einer Planstraße, soweit sie die Ausführung oder die angemessene Bebauung der Planstraßen behindert oder beeinträchtigt werden wird.

Ausnahmen können vergünstigungsweise stattfinden; jedoch ist der jeweilige Eigentümer des Grundstücks verpflichtet, bei Ausführung der Planstraße die Bauwerke ohne Entschädigung zu beseitigen.

Zur Anlegung einer Planstraße oder der Durchführung der planmäßigen Breite einer Planstraße haben die Eigentümer des Straßengrundes diesen, sobald die Planstraße gemäß dem Gesetz festgelegt ist, auf Aufforderung der zuständigen Behörde jederzeit gegen die gesetzliche Entschädigung an den Staat oder denjenigen öffentlich-rechtlichen Verband abzutreten, der Eigentümer der Straße werden soll.

Für die Entschädigung gelten sinngemäß die Vorschriften der §§ 16 und 17 mit Ausnahme des § 16 Abs. 8 Satz 1. Soweit Grundabtretungen jedoch eine Breite von 20 m übersteigen oder auf dem Grundstück sich Bauwerke befinden, für die Entschädigung zu gewähren ist, besteht die Entschädigung insoweit, in dem gemeinen Werte des abzutretenden Grundes mit den darauf befindlichen Anlagen. Bauwerke, die gemäß Abs. 3 ohne Entschädigung zu beseitigen sind, bleiben bei der Festsetzung der Entschädigung in jedem Falle außer Ansatz.

Die zuständige Behörde kann mit Zustimmung des Finanzkommissars die Entschädigung anders regeln, wenn im Hinblick auf die besonderen Verhältnisse des Falles die Gewährung der gesetzlichen Entschädigung eine offenbare Härte enthalten würde.

Diese Bestimmungen finden auch auf die durch Bebauungspläne (Gesetz vom 29. April 1908, betreffend Feststellung von Bebauungsplänen – Gesetzbl. S. 53 –) festgestellten Straßen und Plätze Anwendung.

Die Vorschriften der Abs. 4 bis 7 finden auch auf solche Grundflächen Anwendung, die zur Herstellung oder planmäßigen Verbreiterung einer vor dem 23. Oktober 1909 festgestellten Planstraße oder einer in einem Bebauungsplan festgestellten Straße oder Platzanlage für den öffentlichen Verkehr abzutreten sind, es sei denn, daß das Enteignungsverfahren nach Maßgabe der §§ 18 ff. des Enteignungsgesetzes schon vor dem obengenannten Tage eingeleitet war.

§ 69 (Wohngebäude, Errichtung an anbaufertigen Straßen)

Wohngebäude, worunter im Sinne dieses Paragraphen und der §§ 70 und 71 jedes mit Wohn- oder Schlafräumen versehene Bauwerk zu verstehen ist, dürfen, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist, nur auf Grundstücken errichtet werden, die an anbaufertigen Straßen oder Straßenteilen (§§ 70, 71) gelegen sind. Die nicht auf solchen Grundstücken errichteten Wohngebäude dürfen auch im Falle des Neubaues weder erhöht noch erweitert werden. Die Baupolizeibehörde kann, wie im Landgebiet (§ 67, Abs. 1), auch im Stadtgebiet verlangen, daß die vorstehenden Vorschriften nicht für Wohngebäude, sondern auch für sonstige Bauwerke zu beachten sind.

Ein Grundstück, auf dem ein Wohngebäude errichtet, erhöht oder erweitert werden soll, muß unmittelbar oder durch einen dazugehörigen Vorhof an eine anbaufertige Straße grenzen. Die Baupolizeibehörde kann jedoch die Errichtung, Erhöhung oder Erweiterung gestatten, wenn ein freier, wenigstens 4 m breiter Zugang nach der Straße, der zu dem Baugrundstück gehören muß, hergestellt wird, der nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde mit Beleuchtung, Pflasterung und Kanalisierung zu versehen ist. Bei mehreren Wohngebäuden auf einem Grundstück ist ein solcher Zugang für jedes von ihnen herzustellen.

Die vorstehenden Vorschriften finden auch Anwendung, wenn in bisher zum Bewohnen nicht eingerichteten Gebäuden, in Hintergebäuden oder sonstigen Bauwerken, die an Höfen oder Gängen gelegen sind, Wohnräume hergestellt, höher gebaut oder erweitert werden sollen. Doch kann die Baupolizeibehörde, wenn gesundheitliche oder feuerpolizeiliche Bedenken nicht entgegenstehen, die Herstellung, Erweiterung oder den Höherbau von Wohnräumen in Hintergebäuden ohne gleichzeitige Herstellung von Zugängen gestatten, solange die Wohnräume nur von Personen benutzt werden, die zu der Familie des Bewohners des Hauptgebäudes gehören oder in dessen Dienste stehen.

§ 70 (Anbaufertige Straßen in der Stadt)

In der Stadt ist eine Straße oder ein Straßenteil als anbaufertig anzusehen, wenn

1. die Straßenfluchtlinien festgestellt sind,

2. die innerhalb der Straßenfluchtlinie belegenen Grundflächen dem Staate übereignet sind,

3. die Fahrbahn im Anschluß an eine gepflasterte öffentliche Straße mit einer für den städtischen Verkehr geeigneten festen Dekke versehen ist, und an derjenigen Straßenseite, welche dem Anbau dienen soll, ein genügend befestigter, mit Saumsteinen eingefaßter Fußsteig im Anschluß an eine gepflasterte öffentliche Straße hergestellt ist,

4. ein zum Anschluß der Hausentwässerung geeigneter, mit einer öffentlichen Entwässerungsanlage in Verbindung stehender Kanal eingerichtet ist.

Ausnahmsweise kann die Baupolizeibehörde in den Vorstädten (vgl. Vorbemerkung in Bauordnung § 119) von den Anforderungen unter Ziffer 3 und 4 absehen, wenn keine gesundheitlichen, feuerpolizeilichen oder städtebaulichen Bedenken bestehen, wenn die Straße breit genug ist, wenn ausreichende Sicherheit für die Erstattung der Beiträge zu den Straßenbaukosten geleistet und wenn nach Ermessen der Baupolizeibehörde gesichert ist, daß die Straße demnächst gepflastert und ein Kanal hergestellt wird, der der Vorschrift der Ziffer 4 in Absatz 1 entspricht.

§ 71 (Anbaufertige Straßen im Landgebiet)

I. Im Landgebiet gelten Straßen und Straßenteile als *anbaufertig*, an denen nach § 67 Absatz 1 Bauwerke errichtet werden dürfen.

II. *Grundstücksgröße*

1. Von jedem Grundstück muß eine Fläche von mindestens 500 qm unbebaut bleiben.

2. In besonderen Fällen, namentlich bei Eckgrundstücken und in bereits eng bebauten Ortsteilen, kann eine geringere Grundstücksgröße zugelassen werden, wenn keine gesundheitlichen, abwassertechnischen oder städtebaulichen Bedenken bestehen. Andererseits kann eine Grundstücksgröße von über 500 qm verlangt werden, wenn dies nach Ermessen der Baupolizeibehörde aus gesundheitlichen, abwassertechnischen oder städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

3. Vorgeschriebene Vorgärten und die nach IV. seitlich des Gebäudes freizulassenden Flächen werden bei der Berechnung der unbebaut zu lassenden Fläche nicht berücksichtigt.

4. Die Anordnung der unbebaut zu lassenden Fläche badarf der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

5. Hinter dem Hauptgebäude muß ein mindestens 5 m tiefer Hofraum liegenbleiben.

6. § 119 Ziffer 4 und 6 gelten entsprechend.

III. *Bauweise*

1. Zulässig sind in der Regel nur freistehende Einzel- und Doppelhäuser mit höchstens zwei Geschossen.

2. Drempel und Dachgeschoßaufbauten müssen nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde in einem guten Verhältnis zu dem gesamten Baukörper stehen.

3. Über dem zweiten Geschoß sind Drempel und selbständige Wohnungen unzulässig. Zubehörräume zu den Wohnungen in den unteren Geschossen und untergeordnete Aufbauten für solche Räume können zugelassen werden.

4. Aufgehoben lt. Gesetz vom 23. Februar 1965 (Brem. GBl. S. 49 vom 2. März 1965).

5. Zur Erzielung eines einheitlichen Straßen- oder Landschaftsbildes können nur eingeschossige Bauweise sowie die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens, die Gebäudehöhe, die Dachgestaltung, die Baustoffe oder dergleichen vorgeschrieben werden.

IV. *Grenzabstände*

1. Wohngebäude müssen von allen Nachbargrenzen einen Grenzabstand einhalten. Dieser muß bei Gebäuden mit einem Geschoß mindestens 3 m, bei Gebäuden mit zwei Geschossen mindestens 4 m betragen. In Gebieten mit landhausartiger Bebauung, die in den Bebauungsplänen besonders ausgewiesen sind, kann ein Grenzabstand von mindestens 5 m gefordert werden.

2. Ist ein Nachbargebäude mit zu geringem Grenzabstand vorhanden, so kann für das zu errichtende Wohngebäude ein größerer Grenzabstand vorgeschrieben werden. Ist ein Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze errichtet, so kann unmittelbares Anbauen gefordert werden.

3. Auf den seitlich freizulassenden Flächen sind im Erdgeschoß kleine Eingangsvorbauten, Ausluchten und dgl. und im Obergeschoß Balkone zulässig, sie müssen nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde in einem guten Verhältnis zu dem gesamten Baukörper stehen.

4. Bei einheitlicher Bebauung mehrerer Grundstücke können auf den seitlich freizulassenden Flächen einstöckige Zwischenbauten, Windwände und dgl. zugelassen werden (sogenannte Kettenbauweise).

5. Die seitlich freizulassenden Flächen sind angemessen zu bepflanzen und zu unterhalten.

V. *Neben- und Hintergebäude*

1. Die Grenzabstände gelten auch für Neben- und Hintergebäude. Diese Gebäude können jedoch unmittelbar an den Grundstücksgrenzen errichtet werden, falls zwischen ihnen und der Rückseite des Vordergebäudes das Grundstück in einer vom Hauptgebäude aus zu messenden Tiefe von mindestens 5 m unbebaut bleibt. Es kann jedoch eine hiervon abweichende Stellung und Ausbildung zugelassen oder vorgeschrieben werden.

2. § 119 Ziffer 5 gilt entsprechend.

3. Die Baupolizeibehörde kann Neben- und Hintergebäude auch zulassen, falls ein Vordergebäude nicht vorhanden ist.

VI. *Entwässerung*

1. § 67 Absatz 1 ist zu beachten. Vergleiche auch § 5 Absatz 3.

2. Bei Grundstücken, die nach Ermessen der Baupolizeibehörde durchschnittlich einen hohen Grundwasserstand haben, kann die Baupolizeibehörde besondere Forderungen für die Beseitigung der Abwässer stellen.

3 Hausabwässer und Fäkalien dürfen weder unmittelbar noch mittelbar in Gräben geleitet werden. Sie sind, falls keine öffentliche Entwässerungsanlage vorhanden ist, in wasserdichte Gruben zu leiten, die den Vorschriften des § 130 und folgenden weiteren Vorschriften entsprechen müssen:

a) Sind Spülaborte oder Badeeinrichtungen nicht vorhanden, müssen die Gruben mindestens 3 cbm groß sein und je eine Kammer für die Hausabwässer und die Fäkalien haben.

   Sind Spülaborte oder Badeeinrichtungen vorhanden, müssen die Gruben mindestens 8 cbm groß sein. Eine Unterteilung der Gruben ist nicht erforderlich.

b) In der Regel sind Entlüftungsvorrichtungen anzubringen.

4. Frischwasserkläranlagen können nach Ermessen der Baupolizeibehörde in geeigneten Fällen zugelassen werden. Für Siedlungen mit Spülaborten oder Badeeinrichtungen können gemeinschaftliche Frischwasserkläranlagen zugelassen oder vorgeschrieben werden. Die Baupolizeibehörde bestimmt, welche Arten von Frischwasserkläranlagen zulässig sind.

5. Sickergruben und sonstige Versickerungsanlagen sind unzulässig. Versickerungsanlagen können ausnahmsweise gestattet werden, wenn nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde der Boden gut durchlässig ist und der Grundwasserstand dauernd niedrig ist.

6. Brunnen müssen einen Abstand von mindestens 10 m von Gruben aller Art und Versickerungsanlagen haben.

7. In Teilen des Landgebiets, mit deren künftiger Kanalisation zu rechnen ist (vergleiche § 158 a), ist hinsichtlich der Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens hierauf Rücksicht zu nehmen.

VII. Falls den Vorschriften des § 70 entsprechende Voraussetzungen vorliegen, kann eine dichtere Bebauung zugelassen werden.

§ 71a (Anbaufertige Straßen im eingemeindeten Landgebiet)

Wegen Bebauung in den mit der Stadt vereinigten Teilen des Landgebiets vergleiche §§ 4* und 5 I Ziffer 6** des Eingemeindungsgesetzes vom 19. März 1921 (Gesetzblatt S. 95 ff.).

* § 4 lautet: „Auf die durch dieses Gesetz mit der Stadt vereinigten Teile des Landgebiets finden, soweit nicht dieses Gesetz Ausnahmen bestimmt, alle für die Stadt geltenden Gesetze und alle hinsichtlich der Zuständigkeit der Behörden für die Stadt geltenden Vorschriften ausschließlich Anwendung."

** § 5 I Ziffer 6 lautet: „In den durch dieses Gesetz mit der Stadt vereinigten Teilen des Landgebiets bleiben in Kraft: 6. der § 66, soweit er sich auf Stallgebäude, Scheunen, Schuppen und Aborte bezieht, und die §§ 67, 71 (und 119 a – aufgehoben durch Gesetz vom 29. 1. 1936 –) der Bauordnung vom 1. Oktober 1906."

V. Vorschriften hinsichtlich der Gesundheit

§ 119 (Zulässige Bebauung der Grundstücke in den Vorstädten)

„Vorstädte" sind diejenigen Teile der Stadt Bremen, die am rechten Weserufer außerhalb der Stadtgräben, beziehungsweise am Stephanitor außerhalb des Oldenburger Bahndammes, am linken Weserufer außerhalb einer von der Eisenbahnbrücke über den Neustadtsbahnhof nach der Seumestraße zu, durch die Mitte dieser Straße und der Neustadts-Contrescarpe zum Holzhafen führenden Linie und außerhalb der letzteren belegen sind.

Für die Größe der bei Bebauung eines Grundstücks freizulassenden Grundfläche gelten für die Vorstädte die folgenden Vorschriften:

1. Von einem Grundstück dürfen höchstens zwei Drittel, wenn aber das zu errichtende Haus nicht mehr als zwei Obergeschosse enthält,höchstens drei Viertel seiner Grundfläche bebaut werden. Bei Eckgrundstücken und solchen Grundstücken, die an zwei oder mehr Straßen grenzen, kann die Bebauung bis zu sieben Achteln der Grundfläche zugelassen werden, wenn nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde die Zuführung von Licht und Luft in ausreichendem Maße gesichert ist;

2. die Anordnung der unbebaut zu lassenden Fläche bedarf der Genehmigung der Baupolizeibehörde;

3. Vorgärten, auf welche die Vorschrift des § 21 Anwendung findet, werden bei Feststellung der unbebaut zu lassenden Grundfläche nicht berücksichtigt,

4. Anbauten, Schuppen, Ställe und sonstige niedrige Bauten, sowie der unter Veranden und ähnlichen Ausbauten des Erdgeschosses belegene Raum werden in die bebaute Grundfläche eingerechnet. Das gleiche gilt von überbauten Zufuhrwegen, soweit sie über bebaute Grundstücke führen, und von Lichthöfen. Bei Eckgrundstücken gelten Lichthöfe als unbebauter Raum,

5. auf dem für die Bebauung freibleibenden Raume des Hinterhofes darf ein Hintergebäude, dessen Traufhöhe 4 m und dessen Firsthöhe 6 m vom Erdboden gemessen übersteigt, nur errichtet werden, wenn es mit einem Zufuhrweg von mindestens 2,20 m Breite nach der Straße versehen ist und von dem Vorderhause, zu dem es gehört, durch einen unbebauten Zwischenraum von einem Drittel der Traufhöhe des höchsten der beiden Gebäude getrennt bleibt. Ein unbebauter Zwischenraum von einem Viertel der Traufhöhe der Rückwand des Hintergebäudes muß auch zwischen diesem und der hinteren Grenze des Grundstücks liegenbleiben, wenn der Eigentümer des Nachbargrundstücks nicht auf die Einhaltung des Zwischenraums verzichtet. Befindet sich auf dem Nachbargrundstück ein Gebäude, dessen Rückwand an der Grenze steht, so kann das Hintergebäude, sofern es die Höhe der Rückwand nicht übersteigt, unmittelbar an dieser errichtet werden;

6 werden zu einem Baugrundstück unbebaute Teile eines benachbarten bebauten Grundstücks hinzugezogen, so wird dadurch der für die Bebauung freibleibende Raum nur insoweit vergrößert, als durch die Abtretung die Hoffläche des benachbarten Restgrundstücks nicht unter die vorgeschriebene Größe verringert wird,

7. die Hoffläche eines Geschäftshauses kann in Höhe des Erdgeschosses überdacht werden, wenn gesundheitliche und feuerpolizeiliche Bedenken nicht vorliegen und das Erdgeschoß nur zu Geschäfts- oder Lagerzwekken benutzt wird. Die Bedachung muß Oberlicht mit Lüftung gewähren;

8. die vorstehenden Bestimmungen gelten auch für Umbauten oder Neubauten auf bereits bebaut gewesenen Grundstücken.

§ 119a Aufgehoben durch Gesetz vom 29. Januar 1936. (Zulässige Bebauung der Grundstücke im Landgebiet)

§ 120 (Höhe der Gebäude an der Straßenfront)

Die Höhe zu errichtender Gebäude darf an der Staßenfront nicht mehr als 19 m, im Landgebiet nicht mehr als 15 m betragen. Im übrigen gelten für die zulässige Gebäudehöhe folgende Vorschriften:

1. An Straßen von nicht mehr als 11 m Breite ist die Erbauung eines Gebäudes nur bis zur Höhe von 11 m gestattet;

2. an Straßen von mehr als 11 m Breite darf die Höhe zu errichtender Gebäude die Straßenbreite nicht übersteigen. Wenn aber die Straße nur einseitig bebaut werden darf oder kann, so darf die Gebäudehöhe 2 m mehr betragen als die Straßenbreite,

3. auf die Altstadt und Neustadt finden die Vorschriften unter 1 und 2 mit der Abweichung Anwendung, daß an Straßen von mehr als 6 m Breite die Höhe zu errichtender Gebäude die Straßenbreite um nicht mehr als 6 m, in den Fällen der Ziffer 2 Satz 2 aber um nicht mehr als 8 m übersteigen darf,

4. wenn ein Gebäude an zwei Straßen grenzt, so ist für die zulässige Höhe die jeweilige Straße und bei Straßen von verschiedener Höhenlage die höhergelegene Straße maßgebend. Die Baupolizeibehörde kann, namentlich bei Eckhäusern, den Übergang von der einen zur anderen Gebäudehöhe festsetzen,

5. für die Anwendung der Vorschriften unter 1 bis 4 gilt als Straßenbreite die Entfernung zwischen den beiderseitigen bestehenden oder festzusetzenden Häuserlinien. Tritt ein Gebäude hinter die Häuserlinie zurück, so kann die Gebäudehöhe um das Maß, um welches es zurücktritt, vermehrt werden,

6. für Häuser, welche unmittelbar an freien Plätzen oder Wasserflächen oder an sonstigen nicht zu bebauenden Flächen liegen oder nur durch eine einseitig zu bebauende Straße davon getrennt sind, ist die Breite der ganzen vor den Häusern liegenden freien Fläche maßgebend.

Die Höhe des Gebäudes wird in der Mitte der Vorderwand von der Fußweghöhe bis zur Oberkante des Hauptgesimses gemessen. Oberhalb der zulässigen Höhe darf die Dachneigung nicht steiler sein als 60 Grad

Die Firsthöhe eines Giebels soll in der Regel nicht mehr betragen als das 1½fache seiner Basis, sie darf aber die zulässige Gebäudehöhe nicht um mehr als 10 m überragen.

Geländer, Dacherker, Aufbauten für Dach-, Giebel- und Mansardenfenster und dergleichen sind auch über die sonst maßgebenden Höhen hinaus zulässig. Dasselbe gilt nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde für kleinere Giebel und turmartige Aufbauten.

§ 121 (Höhe der Gebäude an der Hofseite)

Die Bestimmungen des § 120 gelten auch für die Hofseite der Gebäude mit der Maßgabe, daß

a) die Gebäudehöhe an der Hofseite gleichfalls von der Straßenhöhe gemessen wird,

b) die Gebäudehöhe an der Hofseite nicht mehr als das 2½fache des zugehörigen Hofes betragen darf,

c) bei Eckhäusern das größte Maß des Hofes als Tiefe desselben gilt.

In der Altstadt und Neustadt kann die Baupolizeibehörde die Anwendung der Vorschrift unter c) auch bei anderen Häusern als Eckhäusern zulassen, wenn gesundheitliche und feuerpolizeiliche Bedenken nicht entgegenstehen.

§ 122 (Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 120 und 121)

Für monumentale Bauwerke können Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 120 und 121 zugelassen werden, wenn davon eine wesentliche Schädigung nachbarlicher Interessen nicht zu befürchten ist.

Desgleichen kann die Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Deputation für die Stadterweiterung für Fabriken und ähnliche gewerbliche Anlagen Ausnahmen zulassen, soweit sie im Hinblick auf den Bebauungsplan unbedenklich sind und gesundheitliche und feuerpolizeiliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Die Vorschriften der §§ 120 und 121 gelten auch für Um- und Aufbauten.

Dienstanweisung des Senators für das Bauwesen vom 18. Mai 1992
(Auszug)

Anwendung der Staffelbauordnung 1917

Auf Staffel- und Gewerbeklassenpläne, die auf der Grundlage der Staffelbauordnung 1917 aufgestellt worden sind, findet die Staffelbauordnung in der Fassung vom 6. 12. 1917 (siehe Anlage) Anwendung. Soweit die Vorschriften der Staffelbauordnung 1917 planungsrechtlichen Charakter haben, gelten sie nach § 173 Bundesbaugesetz als Bestandteile der o.g. Pläne weiter.

Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917
(Auszug)

Der Senat verordnet im Einverständnis mit der Bürgerschaft für die Stadt Bremen und das Landgebiet:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1
Staffelbauplan und Gewerbeplan

Die Art und Dichtigkeit der Bebauung ist nach Baustaffeln abzustufen und durch einen Plan zu regeln (Staffelbauplan).
Außerdem ist ein Plan aufzustellen, durch den nach Maßgabe der in diesem Gesetz bestimmten Gewerbeklassen die Zulassung, Beschränkung und Untersagung gewerblicher und wirtschaftlicher Anlagen und Betriebe geregelt wird (Gewerbeplan).
Die Einreihung in die Baustaffeln und die Gewerbeklassen hat in der Weise zu geschehen, daß die Herbeiführung und Aufrechterhaltung gesunder Wohnverhältnisse möglichst gesichert, eine der Bedeutung der Straße entsprechende Bebauung gefördert, zugleich aber ein für die wirtschaftliche Entwicklung genügender Teil der Stadt und des Landgebiets der Errichtung und Ausdehnung gewerblicher Anlagen freigegeben wird.
Die Aufstellung des Staffelbauplans und des Gewerbeplans kann in Abschnitten erfolgen.

§ 23
Staffel 3

Die Zahl der Geschosse darf drei nicht übersteigen.

§ 23a
Staffel 3a

1) Die Zahl der Geschosse darf drei nicht übersteigen.

2) Auf jeder Seite des Hauses ist ein Bauwich von mindestens 3 m, bei Gebäudegruppen auf jeder Seite der Gruppe von mindestens 4 m freizulassen. Aus besonderen Gründen kann der Bauwich auf einer Seite des Hauses oder der Gruppe um höchstens 1 m schmaler angelegt werden, wenn dafür auf der anderen Seite ein entsprechend breiterer Bauwich freigelassen wird. Eine Gebäudegruppe soll in der Regel, in der Baulinie gemessen, eine Länge von 40 m nicht übersteigen. Ihre Genehmigung ist davon abhängig, daß die zu ihr gehörenden Häuser eine angemessene baukünstlerische Ausbildung erhalten; eine Änderung der Häuser der Gebäudegruppe darf nur in der Weise erfolgen, daß ihr Gesamtbild nicht gestört wird.

3) Die Hofgröße muß mindestens die Hälfte der Grundfläche betragen.

§ 23b
Staffel 3b

1) Die Zahl der Geschosse darf drei, bei Nebengebäuden zwei, nicht überschreiten.

2) Die Bebauung des Grundstückes darf nur landhausartig und nur in einer solchen Weise erfolgen, daß das Gesamtbild der Straße nicht beeinträchtigt wird.

3) Eine Gebäudegruppe soll in der Regel aus nicht mehr als drei Häusern bestehen. Ihre Genehmigung ist davon abhängig, daß die zu ihr gehörenden Häuser eine angemessene baukünstlerische Ausbildung erhalten; eine Änderung der Häuser der Gebäudegruppe darf nur in der Weise erfolgen, daß ihr Gesamtbild nicht gestört wird.

4) Auf dem Grundstücke dürfen nur Wohnhäuser und zu Wohnhäusern gehörende Nebengebäude errichtet werden.

5) Die Tiefe des Vorgartens muß mindestens 8 m betragen. Wenn es mit Rücksicht auf vorhandene Bauten notwendig oder im Hinblick auf das Straßenbild zweckmäßig erscheint, kann die Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Deputation für die Stadterweiterung eine größere Tiefe des Vorgartens bis zu 10 m, in besonderen Ausnahmefällen bis zu 20 m vorschreiben oder eine geringere Tiefe bis zum Mindestmaß von 6 m zulassen.

6) Jeder einzelne Bauplatz und jeder Bauplatz für eine Gebäudegruppe darf nur bis zu zwei Dritteln seiner Breite bebaut werden. Bei Eckgrundstücken werden die seitlichen Vorgärten in das freizuhaltende Drittel der Grundstücksbreite mit eingerechnet. Sind die seitlichen Vorgärten weniger als 8 m tief, so sind sie ohne Rücksicht auf ihre wirkliche Tiefe mit ein Sechstel der Grundstücksbreite anzurechnen.
Wenn der nach den vorstehenden Bestimmungen freizulassende Raum nicht breiter ist, muß auf jeder Seite des Hauses ein Bauwich von mindestens 3 m, bei Gebäudegruppen auf jeder Seite der Gruppe ein Bauwich von mindestens 6 m freigelassen werden. Mit Zustimmung der Deputation für die Stadtwerweiterung kann dieses Maß für einzelne Straßen und zwar bei den Bauplätzen für Einzelhäuser auf 4 m, bei den Bauplätzen für Gebäudegruppen auf 8 m erhöht werden.
Aus besonderen Gründen kann der Bauwich auf einer Seite des Hauses oder der Gruppe um höchstens 1 m schmaler angelegt werden, wenn dafür auf der anderen Seite ein entsprechend breiterer Bauwich freigelassen wird.

7) Die Hofgröße muß mindestens die Hälfte der Grundfläche betragen.

8) Nebengebäude müssen, wenn sie nicht hinter dem Wohnhause errichtet werden, mindestens 30 m von der Straße entfernt bleiben und eine solche Lage und Beschaffenheit haben, daß das Straßen- und Gartenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie dürfen keine Mietwohnungen, sondern nur Stallungen, Unterstände, Schuppen, Waschküchen, Dienerwohnungen und dergleichen enthalten.

§ 24
Staffel 4

Die Zahl der Geschosse darf vier nicht übersteigen.

§ 24a
Staffel 4a

1) Die Zahl der Geschosse darf vier nicht übersteigen.

2) Die Hofgröße muß mindestens ein Drittel der Grundfläche betragen.

§ 25
Staffel 5

Die Zahl der Geschosse darf fünf nicht übersteigen.

§ 25a
Staffel 5a

1) Die Zahl der Geschosse darf fünf nicht übersteigen.

2) Die Hofgröße muß mindestens ein Drittel der Grundfläche betragen.

Staffelbauordnung

für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 23. März 1940

Mit Berücksichtigung der bis 31. Dezember 1965 ergangenen Abänderungen

Soweit in den Vorschriften der Senator für Arbeit und Technik genannt wird, ist an seine Stelle der Senator für das Bauwesen getreten. Statt des Regierenden Bürgermeisters ist die Zuständigkeit des Präsidenten des Senats gegeben.

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1 (Staffelbauplan und Gewerbeplan)

Die Art und Dichtigkeit der Bebauung ist nach Baustaffeln abzustufen und durch einen Plan zu regeln (Staffelbauplan).

Außerdem ist ein Plan aufzustellen, durch den nach Maßgabe der in diesem Gesetze bestimmten Gewerbeklassen die Zulassung, Beschränkung und Untersagung gewerblicher und wirtschaftlicher Anlagen und Betriebe geregelt wird (Gewerbeplan).

Die Einreihung in die Baustaffeln und die Gewerbeklassen hat in der Weise zu geschehen, daß die Herbeiführung und Aufrechterhaltung gesunder Wohnverhältnisse möglichst gesichert, eine der Bedeutung der Straße entsprechende Bebauung gefördert, zugleich aber ein für die wirtschaftliche Entwicklung genügender Teil der Stadt und des Landgebiets der Errichtung und Ausdehnung gewerblicher Anlagen und Betriebe freigegeben wird.

Die Aufstellung des Staffelbauplans und des Gewerbeplans kann in Abschnitten erfolgen.

§ 2 (Feststellung des Staffelbauplans und des Gewerbeplans)

Der Staffelbauplan und der Gewerbeplan sind von dem Senator für Arbeit und Technik tunlichst gleichzeitig mit dem Bebauungsplan (Gesetz vom 29. April 1908, betreffend Feststellung von Bebauungsplänen, Gesetzbl. S. 53) zu entwerfen. Zum Entwurf des Gewerbeplanes ist die Gewerbeaufsichtsbehörde zu hören.

Der Senator für Arbeit und Technik hat den Entwurf während zweier Wochen zu jedermanns Einsicht auszulegen und die Auslegung in dem für öffentliche Bekanntmachungen bestimmten Blatte bekanntzumachen. In der Bekanntmachung sind alle Beteiligten aufzufordern, ihre Einwendungen gegen den Entwurf innerhalb der Frist schriftlich bei dem Senator für Arbeit und Technik einzureichen.

Nach Ablauf der Frist hat der Senator für Arbeit und Technik über die erhobenen Einwendungen zu beschließen und den Plan festzustellen. Wird dadurch der Entwurf abgeändert, so kann er die Wiederholung des Auslegungsverfahrens anordnen unter Bestimmung der Auslegungsfrist nach seinem Ermessen.

Der festgestellte Plan unterliegt der Bestätigung durch den Regierenden Bürgermeister, dem es freisteht, ihn zu ändern, zu ergänzen oder nur zu einem Teil zu bestätigen. Werden Änderungen beschlossen, so kann der Regierende Bürgermeister eine Wiederholung des Auslegungsverfahrens beschließen.

Wird der Bebauungsplan mit dem Staffelbauplan und dem Gewerbeplan oder einem dieser Pläne verbunden, so gelten die vorstehenden Vorschriften auch für den Bebauungsplan mit der Maßgabe, daß entgegenstehende gesetzliche Vorschriften außer Kraft treten.

§ 3* (Untersagung von Bauten und gewerblichen Anlagen vor dem Inkrafttreten des Staffelbauplans, Gewerbeplans und Bebauungsplans)

Mit dem Tage der nach § 2 erforderlichen Bekanntmachung tritt bis zur Beschlußfassung durch den Regierenden Bürgermeister eine Beschränkung der Beteiligten dahin ein, daß

1. genehmigungspflichtige Bauvorhaben,
2. die Errichtung, wesentliche Erweiterung und Umgestaltung gewerblicher Anlagen und Betriebe

insoweit untersagt werden können, als sie mit dem Entwurfe des Staffelbauplans, Gewerbeplans oder Bebauungsplans in Widerspruch stehen.

Der Senator für Arbeit und Technik kann die Ausführung der in Abs. 1 unter Nr. 1 und 2 bezeichneten Bauten und Anlagen vor der nach § 2 erforderlichen Bekanntmachung untersagen, wenn anzunehmen ist, daß sie mit dem auf Beschluß der Deputation für das Bauwesen zu entwerfenden, festzustellenden oder zu ändernden Staffelbauplan, Gewerbeplan oder Bebauungsplan in Widerspruch stehen wird. Der Beschluß der Deputation gilt für die Dauer von fünf Jahren, er kann erneuert werden.

Das gleiche gilt, wenn der Senator für Arbeit und Technik die Ausdehnung der Vorschriften der §§ 34 bis 39 auf solche gewerblichen Anlagen beantragt, die ihnen nach diesem Gesetz bisher nicht unterworfen waren. In diesem Fall kann jedoch aufgrund dieses Gesetzes die Genehmigung nicht mehr versagt werden, wenn die beantragte Gesetzesänderung nicht spätestens bis zum Ablauf von drei Monaten nach Einreichung des Bauantrages von dem Regierenden Bürgermeister beschlossen ist.

§ 4 (Bekanntmachung des Staffelbauplans und des Gewerbeplans)

Sobald ein Plan ganz oder teilweise bestätigt ist, hat der Senator für Arbeit und Technik ein Verzeichnis, aus dem die einzelnen Straßen und die für sie maßgebenden Baustaffeln und Gewerbeklassen ersichtlich sind, aufzustellen und bekanntzumachen.

Dem von dem Senator für Arbeit und Technik geführten Verzeichnis sind Karten beizugeben, durch die die Einreihung in die Baustaffeln und die Gewerbeklassen veranschaulicht wird.

Die Einsicht des Verzeichnisses und der Karten ist jedermann zu gestatten.

§ 5 (Nachträgliche Änderungen der Pläne)

Für nachträgliche Änderungen des Staffelbauplans und des Gewerbeplans gelten sinngemäß die Vorschriften der §§ 2 bis 4. Die nach § 4 vorzunehmende Bekanntmachung kann auf die Änderung des Plans beschränkt werden.

---

* Unter Berücksichtigung des Gesetzes zur Änderung der Staffelbauordnung vom 12. Mai 1949.

§ 6 (Ausnahme für öffentliche Grundstücke)

Die Vorschriften dieses Gesetzes gelten auch für öffentliche Grundstücke, soweit nicht von dem Regierenden Bürgermeister etwas anderes beschlossen wird.

Vor der Beschlußfassung durch den Regierenden Bürgermeister über einen Bauplan oder eine gewerbliche Anlage, die den Bestimmungen dieses Gesetzes oder einem festgestellten oder festzustellenden Bebauungsplan nicht entsprechen, soll der Senator für Arbeit und Technik zu einer gutachterlichen Äußerung veranlaßt werden.

Ist für die Beschlußfassung über den Bauplan oder die gewerbliche Anlage eine andere Behörde zuständig, so bedarf es zu einer Abweichung von den Vorschriften der für das Grundstück maßgebenden Baustaffel oder Gewerbeklasse der Zustimmung des Senators für Arbeit und Technik und der Genehmigung des Regierenden Bürgermeisters.

§ 7 (Geltungsbereich der einzelnen Baustaffeln und Gewerbeklassen)

Die für eine Straße oder einen Straßenteil festgesetzte Baustaffel oder Gewerbeklasse gilt, vorbehaltlich anderer, von dem Senator für Arbeit und Technik zu treffender Feststellung, für das ganze an die Straße grenzende Grundstück und, wenn dieses von einem oder mehreren Grundstücken begrenzt wird, die nicht an einer Straße liegen, auch für die sich daran anschließenden, nicht an einer Straße liegenden Grundstücke. Eine nachträgliche Veränderung der Grenzen der Grundstücke ist für die Anwendung dieses Gesetzes ohne Wirkung, wenn ihr nicht von dem Senator für Arbeit und Technik zugestimmt wird.

Grenzt das Grundstück an mehrere Straßen oder Straßenteile, für die verschiedene Baustaffeln oder Gewerbeklassen maßgebend sind, so wird der Geltungsbereich der einzelnen Baustaffeln oder Gewerbeklassen oder ein Übergang von einer Baustaffel oder Gewerbeklasse zur anderen von Amts wegen oder auf Antrag durch den Senator für Arbeit und Technik festgestellt. Das gleiche gilt, wenn das Grundstück nicht unmittelbar an einer Straße liegt und für die angrenzenden Grundstücke verschiedene Baustaffeln oder Gewerbeklassen bestehen.

Solange diese Feststellung nicht erfolgt ist, gilt für das ganze Grundstück von den verschiedenen Baustaffeln oder Gewerbeklassen diejenige, durch die der Eigentümer in der baulichen oder gewerblichen Ausnutzung seines Grundstücks am meisten beschränkt wird. In Zweifelsfällen wird diese Baustaffel oder Gewerbeklasse von dem Senator für Arbeit und Technik festgestellt.

Anträge auf Feststellung sind schriftlich dem Senator für Arbeit und Technik einzureichen. Die Feststellung kann für größere Grundflächen davon abhängig gemacht werden, daß zuvor ein Bebauungsplan eingereicht wird, in dem eine angemessene Verteilung der verschiedenen Baustaffeln oder Gewerbeklassen auf die zu bildenden kleineren Grundstücke vorgesehen ist.

Auf das Verfahren sind die Vorschriften des § 2 sinngemäß anzuwenden, jedoch beträgt die Auslegungsfrist eine Woche. Einer Bestätigung der Feststellung durch den Regierenden Bürgermeister bedarf es nicht.

§ 8 (Offene und geschlossene Bauweise)

I. Offene Bauweise

1. Bei offener Bauweise muß in der vollen Tiefe des Grundstücks von den Nachbargrenzen ein seitlicher unbebauter Abstand „Bauwich" (siehe § 9) eingehalten werden.

Es können Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Gebäudegruppen können zugelassen werden, wenn ein einheitlicher Bebauungsplan vorliegt und nach Ermessen der Baupolizeibehörde die Eigenart der offenen Bauweise gewahrt bleibt.

2. Aufgehoben lt. Gesetz vom 23. Februar 1965 (BremGBl. S. 49 v. 2. März 1965).

3. Die Baupolizeibehörde kann eine bestimmte Anordnung der Einzel- und Doppelhäuser vorschreiben.

II. Geschlossene Bauweise

1. Bei geschlossener Bauweise müssen die Vordergebäude von Nachbargrenze zu Nachbargrenze unmittelbar nebeneinander gebaut werden. Die Enden der Hausreihe müssen nach Anordnung der Baupolizeibehörde entweder durch Herumführen der Straßenfront um die Ecke oder nach Art der offenen Bauweise gebildet werden.

2. Bauwiche können nach Anhören der Eigentümer der Nachbargrundstücke zugelassen werden, wenn nach Ermessen der Baupolizeibehörde die einheitliche Gestaltung des Straßenbildes gewährleistet ist und keine sonstigen Bedenken vorliegen. Ist ein Nachbargrundstück bereits nach der offenen Bauweise bebaut, so soll nach dieser Seite hin ebenfalls ein Bauwich eingehalten werden.

Es gelten dann sinngemäß die Bauwichbestimmungen der offenen Bauweise.

§ 9 (Bauwich. Nähere Vorschriften)

I. Breite und Unterhaltung der Bauwiche

1. Die Breite der Bauwiche ist nach den Vorschriften der Baustaffeln zu bemessen (§§ 23, 25, 26, 28).

2. Ist ein Nachbargebäude an der Grundstücksgrenze errichtet, so kann unmittelbares Anbauen verlangt werden.

Ist ein Nachbargebäude mit zu geringem Bauwich vorhanden, so kann für das zu errichtende Gebäude ein größerer Bauwich verlangt werden.

3. Der Bauwich ist im Zusammenhang mit dem Vorgarten angemessen zu bepflanzen und zu unterhalten.

II. Bebauung des Bauwichs

1. Auf dem Bauwichteil neben dem Hauptgebäude sind kleine Eingangsvorbauten, Ausluchten und dergleichen zulässig. Sie müssen nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde in einem guten Verhältnis zu dem gesamten Baukörper stehen.

Bei einheitlicher Bebauung mehrerer Grundstücke können einstöckige Zwischenbauten, Windwände und dergleichen verlangt oder zugelassen werden (sogenannte Kettenbauweise).

2. Auf dem Bauwichteil *hinter* dem Hauptgebäude sind eingeschossige Nebengebäude ohne ausgebautes Dach zulässig. Die Baupolizeibehörde kann eine bestimmte Stellung und Ausbildung der Nebengebäude vorschreiben.

§ 10 (Hof)

Unter Hof ist die bei der Bebauung eines Grundstücks mindestens freizulassende Grundfläche zu verstehen.

Bei der Feststellung der Hofgröße gelten die Bauwiche bis zu ihrer vorgeschriebenen Breite, jedoch nur in der Tiefe des Hauptgebäudes als bebaute Fläche. Im übrigen richtet sich die Berechnung der Hofgröße nach der Bauordnung.

Bei Eckgrundstücken kann, soweit nach diesem Gesetz eine größere Hoffläche als nach der Bauordnung freizulasen ist, mit Genehmigung der Baupolizeibehörde die Bebauung bis auf die nach der Bauordnung vorgeschriebene Hofgröße zugelassen werden.

Unter Eckgrundstücken sind solche Grundstücke zu verstehen, die an der Kreuzung zweier sich in einem Winkel von nicht mehr als 135 Grad schneidender Straßen liegen. Die für Eckgrundstücke gewährte Vergünstigung gilt nur insoweit, als das Grundstück nach Abzug des vorgeschriebenen Vorgartens innerhalb einer Fläche von 400 m² bleibt und die Summe der Anschlußlängen an den Straßen

bei einem Winkel von 45 Grad 60 m
bei einem Winkel von 45 – 135 Grad 40 m

nicht überschreitet.

§ 11 (Berechnung der Geschoßzahl. Räume im Keller- und Dachgeschoß)

I. Berechnung der Geschoßzahl

Das Kellergeschoß und das Dachgeschoß werden in die nach der Staffel zulässige Geschoßzahl nicht eingerechnet.

II. Räume im Kellergeschoß

1. Im Kellergeschoß dürfen selbständige Wohnungen nicht hergestellt werden. Ausnahmsweise kann die Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit dem Senator für Arbeit und Technik eine Hausmeisterwohnung oder dergleichen genehmigen, wenn der Zweck des Hauses oder seine Benutzung es erfordern.

2. Als Zubehör zu den in den oberen Geschossen befindlichen Wohnungen können Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume sowie sonstige zum längeren Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume (§ 124 der Bauordnung) zugelassen werden. Die Zahl, Lage und nähere Anordnung dieser Räume bedürfen der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

III. Räume im Dachgeschoß

1. Bei *eingeschossiger* Bebauung ist der volle Ausbau des Dachgeschosses zulässig.

Dachgeschoßaufbauten müssen nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde in einem guten Verhältnis zu dem gesamten Baukörper stehen. Der Eindruck eines Dachgeschosses muß an allen Seiten des Gebäudes gewahrt bleiben.

2. Bei *zweigeschossiger* Bebauung ist der Ausbau des Dachgeschosses unter folgenden Bedingungen zulässig:

a) Dachgeschoßaufbauten müssen nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde in einem guten Verhältnis zu dem gesamten Baukörper stehen. Der Eindruck eines Dachgeschosses muß an allen Seiten des Gebäudes gewahrt bleiben.

b) Bei Gebäuden mit mehr als zwei selbständigen Wohnungen müssen nach Ermessen der Baupolizeibehörde für sämtliche Wohnungen genügend Abstell- und Trockenräume im Dach- oder Kellergeschoß vorhanden sein.

   Die Baupolizeibehörde kann je nach Lage des Falles, insbesondere je nach Anzahl der selbständigen Wohnungen, den Ausbau bis zur Hälfte der Fläche des Dachgeschosses beschränken.

c) Im Dachraum über dem Kehlgebälk sind nur Abstell- und Trockenräume zulässig.

3. Bei *drei- und mehrgeschossiger* Bebauung sind selbständige Wohnungen im Dachgeschoß unzulässig. Ziffer 2 b) ist zu beachten. Zubehörräume zu den in den unteren Geschossen befindlichen Wohnungen und untergeordneten Dachaufbauten können zugelassen werden.

§ 12 (Teilweise Zulassung einer höheren Geschoßzahl)

Die Baupolizeibehörde kann für einzelne Bauteile eine höhere Geschoßzahl zugunsten einer zweckmäßigen Ausgestaltung des Gebäudes oder aus baukünstlerischen Gründen zulassen, falls gesundheitliche und feuerpolizeiliche Bedenken nicht entgegenstehen.

§ 13 (Anwendung der Baustaffeln und Verbotsklassen auf bestehende Gebäude)

Die Bestimmungen der Baustaffeln gelten auch für bestehende Gebäude, wenn sie einen Anbau, Aufbau oder Umbau erfahren.

Im Falle des Umbaues sind für das Gebäude die gleiche Geschoßzahl und der gleiche Umfang wie bisher zugelassen, soweit erhebliche gesundheitliche, feuerpolizeiliche und baukünstlerische Bedenken nicht entgegenstehen. Das gleiche gilt für Neubauten, die an Stelle vorhandener Gebäude errichtet werden. Ausnahmsweise kann die Baupolizeibehörde in diesen Fällen eine Überschreitung der bisherigen Geschoßzahl für einzelne Bauteile sowie eine geringe Überschreitung des bisherigen Umfanges des Gebäudes im Interesse seiner zweckmäßigen Ausgestaltung oder aus baukünstlerischen Gründen zulassen, soweit gesundheitliche und feuerpolizeiliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Die Bestimmungen der Gewerbeklassen gelten für bestehende gewerbliche Anlagen und Betriebe nur insoweit, als durch ihre Erweiterung oder Umgestaltung nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde eine wesentlich erhöhte Belästigung oder Gefährdung der Umgebung hervorgerufen wird. Eine Änderung der Betriebsart solcher Anlagen und Betriebe ist zulässig, wenn nach Ermessen der Baupolizeibehörde die Belästigung oder Gefährdung der Umgebung nicht größer wird.

§ 14 (Anzeigepflicht für gewerbliche Anlagen und Betriebe)

Vor der Errichtung, Erweiterung oder Umgestaltung gewerblicher und wirtschaftlicher Anlagen oder Betriebe ist, wenn sie nicht nach dem Gewerbeplan unbeschränkt zugelassen sind, die Erlaubnis dazu bei der Baupolizeibehörde schriftlich zu erwirken.

In dem Antrage ist die Art des geplanten Betriebes und der beabsichtigten Benutzung der herzustellenden Räume oder Anlagen genau anzugeben. Soweit es eines Bauantrages bedarf, kann der Antrag mit dem Bauantrage verbunden werden.

Ist nach der für das Grundstück maßgebenden Gewerbeklasse der beabsichtigte Betrieb nur unter bestimmten Voraussetzungen untersagt, so tritt die Pflicht zur Erwirkung der Erlaubnis ohne Rücksicht auf das Vorhandensein dieser Voraussetzungen ein, sofern nur der Betrieb nach seiner Art zu den in der Gewerbeklasse aufgeführten Betrieben gehört.

§ 15 (Bewilligung von Ausnahmen)

Die Baupolizeibehörde kann, wenn sie nicht allein oder mit Zustimmung einer anderen Behörde nach diesem Gesetze, der Bauordnung oder anderen Gesetzen zur Bewilligung von Ausnahmen ermächtigt ist, Ausnahmen von den bestehenden Bauvorschriften zulassen, wenn es nach ihrem Ermessen durch wirtschaftliche oder baukünstlerische Rücksichten oder Billigkeitsgründe gerechtfertigt ist. Das gilt namentlich für einzelne Straßen oder Straßenteile, an denen nur Einfamilienhäuser errichtet werden sollen.

Die Zulassung darf nur erfolgen, wenn nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde keine überwiegenden Interessen anderer entgegenstehen.

Wird eine Ausnahme von den bestehenden Bauvorschriften beantragt, so hat die Baupolizeibehörde den Antrag zur Einsicht der Beteiligten auszulegen und diese durch öffentliche Bekanntmachung aufzufordern, ihre Einwendungen gegen die Genehmigung bei Meidung des Ausschlusses bis zum Ablauf einer von der Baupolizeibehörde zu bestimmenden Frist bei dieser zu erheben. Die Frist soll mindestens eine Woche betragen. Die zunächst Beteiligten sind tunlichst schriftlich durch die Baupolizeibehörde von dem Bauantrag in Kenntnis zu setzen. Die Kosten der Bekanntmachung und der Benachrichtigungen hat der Bauantragsteller zu tragen und auf Verlangen der Baupolizeibehörde sicherzustellen.

Werden die Einwendungen für unbegründet erachtet und soll eine Ausnahme von den bestehenden Bauvorschriften gewährt werden, so hat die Baupolizeibehörde über die Einwendungen durch schriftlichen Bescheid zu erkennen. Gegen den Bescheid, durch den die Einwendungen für unbegründet erklärt sind, steht den Beteiligten die Beschwerde an den Regierenden Bürgermeister frei, die bei Meidung des Ausschlusses spätestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Zustellung schriftlich oder zu Protokoll bei der Baupolizeibehörde einzulegen und zu begründen ist.

Von der Auslegung kann abgesehen werden, wenn nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde offenbar keine überwiegende Interessen anderer in Frage kommen.

Die Vorschriften der Abs. 2 bis 5 finden entsprechende Anwendung auf die Fälle, in denen die Baupolizeibehörde mit Zustimmung einer anderen Behörde zur Bewilligung von Ausnahmen ermächtigt ist.

Die Baupolizeibehörde kann die Auslegung des Bauantrages und die Anwendung der Vorschriften in Abs. 3 und 4 auch anordnen, wenn es nach den maßgebenden Bauvorschriften der Zustimmung oder des Verzichtes des Eigentümers eines Nachbargrundstückes bedarf oder wenn die Anwendung dieser Vorschriften in das Ermessen der Baupolizeibehörde gestellt ist oder wenn die Auslegung des Gesetzes zu Zweifeln Anlaß gibt und eine Beeinträchtigung anderer durch die Erteilung der Genehmigung zu besorgen ist.

§ 16 (Inkraftbleiben strengerer Vorschriften der Bauordnung und anderer Gesetze)

Soweit dieses Gesetz nicht etwas anderes vorschreibt, bleiben alle Bestimmungen der Bauordnung und anderer Gesetze unberührt, die die Zulässigkeit der Bebauung eines Grundstückes oder der Errichtung, Erweiterung und Umgestaltung gewerblicher Anlagen in größerem Maße einschränken, als dieses Gesetz.

II. Staffelbauplan

§ 17 (Einreihung der Straßen in die Baustaffeln)

Bei der Aufstellung des Staffelbauplans sind die einzelnen Straßen oder Teile von Straßen in eine der in den §§ 22 bis 31 aufgeführten Staffeln einzureihen.

Im Interesse eines einheitlichen, der Bedeutung der Straße entsprechenden Straßenbildes kann die Baupolizeibehörde vorschreiben,

1. daß die nach der betreffenden Staffel zulässige Geschoßzahl ganz oder teilweise innegehalten wird,

2. daß eine bestimmte Hauptgesimshöhe und eine bestimmte Dachneigung, insbesondere die der Nachbarhäuser, innegehalten werden.

§ 18 (Gemischte Baustaffeln und Gewerbeklassen)

Ausnahmsweise kann bestimmt werden, daß für eine Straße oder einen Straßenteil nur einzelne Vorschriften einer oder mehrerer Baustaffeln oder Gewerbeklassen, im übri-

gen dagegen die Vorschriften einer anderen Baustaffel oder einer anderen Gewerbeklasse maßgebend sind.

§ 19 (Flughafenstaffel)

(Fortgefallen. Vgl. jetzt Gesetz zur Änderung und Ergänzung des Luftverkehrsgesetzes vom 27. September 1938, Reichsgesetzblatt I, S. 1246 ff.)

§ 20 (Verschärfung, Milderung oder Aufhebung gesetzlicher Vorschriften für einzelne Straßen oder Straßenteile)

Durch Beschluß des Regierenden Bürgermeisters können bei der Aufstellung des Staffelbauplans wie auch zwecks Änderung des Staffelbauplans für einzelne Straßen oder Straßenteile oder auch für bestimmte Stadtviertel Vorschriften der Bauordnung oder anderer Gesetze verschärft, gemildert oder außer Kraft gesetzt, insbesondere auch die Beiträge der Anlieger zu den Straßenkosten abweichend von den geltenden Vorschriften festgesetzt werden. Eine Milderung der bestehenden Vorschriften ist namentlich für solche Straßen und Straßenteile zulässig, an denen nur Einfamilienhäuser errichtet werden sollen.

Bevor ein solcher Antrag dem Regierenden Bürgermeister zur Beschlußfassung vorgelegt wird, ist er während einer von der Baupolizeibehörde zu bestimmenden Frist zu jedermanns Einsicht auszulegen und die Auslegung in dem für öffentliche Bekanntmachungen bestimmten Blatte bekanntzumachen. In der Bekanntmachung sind alle Beteiligten aufzufordern, ihre Einwendungen gegen den Antrag innerhalb der Auslegungsfrist bei der Baupolizeibehörde einzureichen.

Werden Einwendungen erhoben, so sind sie zugleich mit dem Antrag dem Regierenden Bürgermeister vorzulegen.

Der Beschluß des Regierenden Bürgermeisters ist durch das für öffentliche Bekanntmachungen bestimmte Blatt und in dem Gesetzblatt bekanntzumachen. Gehört zu dem Beschluß ein Plan, so ist er an einer in der Bekanntmachung zu bezeichnenden Stelle aufzubewahren und dauernd zu jedermanns Einsicht offenzuhalten.

Mit dem Tage der nach Abs. 2 erforderlichen Bekanntmachung können, wenn es sich um eine die bisherigen Bestimmungen verschärfende Vorschrift handelt, Anträge und dergleichen, die mit den verschärften Vorschriften in Widerspruch stehen, abgelehnt werden. Durch die Ablehnung des Antrages seitens des Regierenden Bürgermeisters erlischt diese Beschränkung.

§ 21 (Festsetzung hinterer Baulinien)

Durch Beschluß des Regierenden Bürgermeisters können für einzelne Straßen oder Straßenteile oder einzelne Grundstücke eine oder zwei hintere Baulinien festgesetzt werden, über die hinaus nach der Hofseite nicht oder nur in näher zu bestimmendem Umfange gebaut werden darf. Die hinteren Baulinien sind in den Bebauungsplan einzutragen. Die für die Bebauungspläne geltenden Vorschiften gelten sinngemäß.

§ 22 (Staffel 1)

1. Ein Geschoß.

2. Geschlossene Bauweise nach § 8,II.

3. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III Ziffer 1.

§ 23 (Staffel 1 a)

1. Ein Geschoß.

2. Offene Bauweise nach § 8, I. Gebäudegruppen bis zu 50 m Länge.

3. Bauwiche (§ 9): mindestens 3 m, in Gebieten, die im Bebauungsplan besonders ausgewiesen sind, mindestens 5 m.

4. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III Ziffer 1.

5. Hofgröße (§ 10): 5/10 der Grundfläche (betr. Landgebiet vergl. Bauordnung § 71, II).

§ 24 (Staffel 2)

1. Zwei Geschosse.

2. Geschlossene Bauweise nach § 8, II.

3. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III Ziffer 2.

§ 25 (Staffel 2 a)

1. Zwei Geschosse.

2. Offene Bauweise nach § 8. I. Gebäudegruppen bis zu 50 m Länge.

3. Bauwiche (§ 9): mindestens 3 m, bei 15 m und mehr Gebäudelänge mindestens 4 m (betr. Landgebiet vergl. Bauordnung § 71, IV).

4. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III Ziffer 2.

5. Hofgröße (§ 10): 6/10 der Grundfläche (betr. Landgebiet vergl. Bauordnung § 71, II).

§ 26 (Staffel 2 b)

1. Zwei Geschosse.

2. Offene Bauweise nach § 8, I. Gebäudegruppen bis zu 25 m Länge.

3. Bauwiche (§ 9): mindestens 5 m, bei 15 m und mehr Gebäudelänge mindestens 6 m (betr. Landgebiet vergl. Bauordnung § 71, IV).

4. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III Ziffer 2.

5. Hofgröße (§ 10): 7/10 der Grundfläche (betr. Landgebiet vergl. Bauordnung § 71, II).

§ 27 (Staffel 3)

1. Drei Geschosse.

2. Geschlossene Bauweise nach § 8, II.

3. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III Ziffer 3.

§ 28 (Staffel 3 a)

1. Drei Geschosse.

2. Offene Bauweise nach § 8, I. Mindestlänge jedes Gebäudes 15 m, Höchstlänge 50 m.

3. Bauwiche (§ 9): mindestens 5 m.

4. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III Ziffer 3.

5. Hofgröße (§ 10): 7/10 der Grundfläche.

§ 29 (Staffel 4)

1. Vier Geschosse.

2. Geschlossene Bauweise nach § 8, II.

3. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III Ziffer 3.

§ 30 (Staffel 5)

1. Fünf Geschosse.

2. Geschlossene Bauweise nach § 8, II.

3. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III Ziffer 3.

§ 31 (Staffel 6 – Industriestaffel)

1. Die Zahl der Geschosse ist in der Regel nicht beschränkt.

a) Fabrikgebäude dürfen nicht höher sein als der Abstand zwischen ihnen und der gegenüberliegenden Häuserlinie.

b) Sind die Nachbargrundstücke keine Fabrikgrundstücke, so kann die Baupolizeibehörde festsetzen, daß die Gebäude an den Grenzen der Grundstücke in bestimmter Tiefe nicht höher sein dürfen, als es nach der für die Nachbargrundstücke geltenden Staffel zulässig ist.

2. Bauweise:

Falls Bauwerke nicht unmittelbar aneinander grenzen, kann die Baupolizeibehörde festsetzen, daß zwischen den Bauwerken eine Fläche von bestimmter Breite völlig unbebaut bleiben muß.

Weitere Freiflächen sind in dem Umfang zu schaffen und zu erhalten, wie sie für den Feuer- und Luftschutz, die Gesundheit der Belegschaft und die Schönheit der Arbeitsstätte nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde erforderlich sind.

3. Räume im Dachgeschoß nach § 11, III, Ziffer 3.

§ 32 (Fortgefallen)

III. Gewerbeplan

§ 33 (Einreihung von Straßen in die Gewerbeklassen)

Bei Aufstellung des Gewerbeplanes sind die einzelnen Straßen oder Teile von Straßen in eine der in den §§ 34 bis 38 bezeichneten Gewerbeklassen einzureihen.

Wird eine Ausnahme von der festgesetzten Gewerbeklasse beantragt, so gelten sinngemäß die Vorschriften des § 15.

§ 34 (Gewerbeklasse I – Industriegebiet)

Für die in die Gewerbeklasse I eingereihten Straßen und Straßenteile bestehen, unbeschadet der Vorschriften der §§ 16 bis 25 und 27 der Gewerbeordnung, keine Beschränkungen.

Wohnungen dürfen jedoch nur als Zubehör für Betriebsleiter, Hausmeister, Pförtner und dergl. hergestellt werden.

§ 35 (Gewerbeklasse II)

Für die in die Gewerbeklasse II eingereihten Straßen und Straßenteile sind gewerbliche und wirtschaftliche Anlagen jeder Art, mit denen für die Nachbarschaft eine erhebliche Belästigung, insbesondere durch Staub, Rauch, Qualm, üble Gerüche, Geräusche oder Erschütterungen oder eine erhebliche Steigerung der Feuersgefahr verbunden ist, untersagt. Dahin gehören insbesondere, soweit nicht nach Ermessen der Baupolizeibehörde nach der Art oder dem Umfange des Betriebes oder durch geeignete Vorkehrungen eine erhebliche Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft ausgeschlossen ist:

1. Mechanische Schuhbesohlanstalten und mit größerem Geräusch verbundene Betriebe von Tischlern, Kistenmachern, Tonnenmachern, Stellmachern, Wagenbauern, Klempnern, Mechanikern, Schlossern Schmieden, Kupferschmieden und sonstigen Metallarbeitern;

2. durch motorische Kraft betriebene Mörserwerke;

3. Betriebe, mit denen die Lagerung von organischem oder künstlichem Dünger, Fleisch- oder Fischfuttermehl, Häuten, Fellen, Knochen, ungereinigten Tierhaaren, Därmen, Lumpen oder anderen übelriechenden Gegenständen verbunden ist;

4. Webereien, Maschinenstrickereien und Teppichklopfereien;

5. Ätzereien und Glasschleifereien mit Sandstrahlgebläse;

6. Anlagen zur Herstellung von Kunststeinen sowie Töpfereien mit Maschinenbetrieb (Kollergänge);

7. Polier- und Schleifanstalten;

8. Steinbrechereien, Marmor- und Steinsägereien;

9. Schlagmühlen (Gewürzmühlen usw.), Krafthammer, Schlagpressen, Stampfwerke, Nagelfabriken, Feilenhauereien;

10. Betriebe von Karussellen und Schaukeln und ähnliche auf Jahrmärkten übliche Betriebe;

11. Getreide-, Öl- und Reismühlen;

12. Betriebe mit Sauggasanlagen und Dampfkesselanlagen;

13. Bierbrauereien;

14. Branntweinbrennereien;

15. Tiegelgießereien;

16. Mörtelbereitungsanlagen;

17. Holzbearbeitungsanstalten;

18. Konservenfabriken, Essigfabriken, Kaffeeröstereien, Fleischräuchereien, Fischräuchereien und Anlagen zur Verarbeitung und zum Haltbarmachen von Fischen, Krusten- und Schalentieren;

19. Vulkanisieranstalten und Emaillieranstalten;

20. Tabaksoßereien;

21. Anlagen zur Unterbringung, Verpflegung oder Behandlung von Hunden.

Zugelassen sind Kraftwagenreparaturanstalten jeder Art und Größe.

Für bestimmte Straßen oder Straßenteile kann im Gewerbeplan die Errichtung von Wohngebäuden untersagt oder beschränkt werden.

§ 36 (Gewerbeklasse III)

Für die in Gewerbeklasse III eingereihten Straßen und Straßenteile sind außer den nach der Gewerbeklasse II verbotenen Anlagen und Betrieben untersagt, soweit nicht nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde nach der Art oder dem Umfange des Betriebes oder durch geeignete Vorkehrungen die Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft nicht erheblich ist:

1. die im § 35 aufgeführten Betriebe, soweit sie nicht schon nach den Bestimmungen dieses Paragraphen untersagt sind;

2. Bäckereien sowie Werkstätten von Tischlern, Kistenmachern, Tonnenmachern, Drechslern, Stellmachern, Wagenbauern, Klempnern, Mechanikern, Schlossern, Schmieden, Kupferschmieden und sonstigen Metallarbeitern, desgleichen motorisch betriebene Anlagen und Betriebe zum Lagern von Metallen und Altmaterial;

3. Milchwirtschaften mit Viehhaltung,

4. Käsereien und Molkereien,

5. Wurstmachereien und sonstige Betriebe zur Verarbeitung oder zum Haltbarmachen von Fleischwaren, wenn sie nicht Nebenbetriebe von unerheblichem Umfange sind;

6. Fischhandlungen und ähnliche Betriebe. wenn es sich nicht um Nebenbetriebe von unerheblichem Umfange handelt;

7. Käsehandlungen, wenn sie nicht Nebenbetriebe von unerheblichem Umfange sind;

8. Tabakschneidereien;

9. Speiseeisfabriken;

10. Desinfektionseinrichtungen;

11. Sackverleihanstalten;

12. Kraftwagenreparaturanstalten;

13. größere Fuhrwerkgeschäfte und Lohnkutschereien, Geschäfte, mit denen ein größerer Fuhrwerksbetrieb verbunden ist;

14. Reitanstalten;

15. Ausspannwirtschaften und Wirtschaften mit Kegelbahnen, Tanzsälen und größeren Vergnügungssälen;

16. Wäschereien, Klandereien, Färbereien und Anstalten für chemische Reinigung;

17. Bootsbauereien;

18. Bauhöfe, Zimmerplätze, Baumaterialienlager, Steinmetzbetriebe und Holzlager;

19. Lager von Kohlen und anderem Feuerungsmaterial,

20. Buch- und Steindruckereien, die durch motorische Kraft (Dampf, Elektrizität, Gas usw.) getrieben werden, es sei denn, daß der Betrieb in umbauten und genügend isolierten Räumen ausgeübt wird, sowie solche Buch- und Steindruckereien, in denen ein Nachtbetrieb stattfindet,

21. chemische Laboratorien;

22. Pferdehandlungen;

23. Tierhaltungen, Anlagen zur Unterbringung, Verpflegung oder Behandlung sonstiger Tiere (Wegen Hunde vgl. § 35, Ziffer 21);

24. Betriebe zur vorübergehenden Gewährung von Obdach, Beköstigung oder Arbeit an Unbemittelte sowie Besserungsanstalten.

§ 37 (Gewerbeklasse IV)

Für die in Gewerbeklasse IV eingereihten Straßen und Straßenteile sind gewerbliche Anlagen und Betriebe jeder Art untersagt mit Ausnahme der Apotheken und solcher Betriebe, die nur eine beschränkte Anzahl von Kontor- und Büroräumen erfordern und eine Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft nicht mit sich bringen. Den gewerblichen Anlagen stehen alle anderen Anlagen gleich, mit denen eine Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft verbunden ist. Anlagen für Heilgymnastik, Krankenhäuser und Kliniken sind zugelassen, wenn die Belästigung oder Gefährdung der Nachbarschaft unerheblich ist.

Auf einzelnen Grundstücken, insbesondere Eckgrundstücken, kann auch die Errichtung von Schlachter-, (Fleischer-), Bäcker-, Krämer und ähnlichen zur Befriedigung des regelmäßigen Bedarfs der Anwohner bestimmten Verkaufsläden zugelassen werden, wenn eine Schädigung der Wohnverhältnisse und des Straßenbildes ausgeschlossen ist.

§ 38 (Gewerbeklasse V)

Für die in die Gewerbeklasse V eingereihten Straßen und Straßenteile sind gewerbliche und wirtschaftliche Anlagen und Betriebe jeder Art untersagt.

§ 38a (Garagen usw.)

Wegen der Zulässigkeit von Einstellplätzen, Garagen und ihren Nebenanlagen vergl. § 11 der Reichsgaragenordnung vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I S. 219 ff.).

§ 39 (Tankstellen)

Tankstellen können auch in Gewerbeklasse IV und V zugelassen werden, wenn und soweit nach Ermessen der Baupolizeibehörde ein Verkehrsbedürfnis dafür vorliegt.

Tankstellen sind in allen Fällen untersagt, wenn nach Ermessen der Baupolizeibehörde verkehrspolizeiliche Bedenken vorliegen.

Die Baupolizeibehörde hat vor ihrer Entscheidung die Verkehrspolizei zu hören.

§§ 40–44 gegenstandslos

Bauordnung für die Stadt Bremerhaven vom 21. September 1955 (BremGBl. S. 127)

Hinweis auf das Außerkrafttreten

Die Bauordnung für die Stadt Bremerhaven vom 21. 9. 1955 (BremGBl. S. 127) ist durch Ablauf der Gültigkeitsdauer am 8. 12. 1985 außer Kraft getreten. Damit sind die nach § 173 Abs. 3 BBauG übergeleiteten baurechtlichen Vorschriften über Art und Maß der baulichen Nutzung für die Gebiete Bremerhavens entfallen, für die keine Bebauungspläne nach dem Bundesbaugesetz oder dem Baugesetzbuch bestehen.

Unberührt von dem Außerkrafttreten der Bremerhavener Bauordnung bleiben die aufgrund des preußischen Gesetzes, betreffend die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 2. 7. 1975 (GS. S. 561) festgesetzten Fluchtlinien. Diese Bau- und Straßenfluchtlinien sind nach wie vor zu beachten und einzuhalten.

Die Baufluchtlinie entspricht der Baugrenze nach § 23 Abs. 3 BauNVO.

Für die Teile der Stadt Bremerhaven, für die nunmehr kein Bebauungsplan nach dem BauGB besteht, sind nunmehr zu beachten:

- für im Zusammenhang bebaute Ortsteile der § 34 BauGB und
- für den Außenbereich : 35 BauGB

Über die Fluchtlinienpläne gibt Auskunft:

das Vermessungs- und Katasteramt der Stadt Bremerhaven, Stadthaus 6, Hinrich-Schmalfeldt-Straße, 2850 Bremerhaven,

und soweit planungsrechtliche Probleme durch die genannten Vorschriften des BBauG in Frage kommen:

das Stadtplanungsamt der Stadt Bremerhaven, Stadthaus 2, Hinrich-Schmalfeldt-Straße, 2850 Bremerhaven

Vorbemerkung

Die Reichsgaragenordnung von 1939 regelte die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in Wohngebieten. Sie enthielt einerseits Regelungen mit bauordnungsrechtlichem Charakter, andererseits aber auch Bestimmungen, die bauplanungsrechtlicher Natur waren.
Die bauordnungsrechtlichen Regelungen wurden vom bremischen Landesgesetzgeber bereits 1971 aufgehoben (§ 116 Abs. 1 Nr. 4 BremLBO, BremGBl. 1971 S. 207).
Die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen sind im Jahre 1986 vom Bundesgesetzgeber aufgehoben worden (Art. 2 Nr. 27 des Gesetzes über das Baugesetzbuch, BGBl. I 1986 S. 191). Bis dahin galten sie als Bundesrecht für diejenigen Gebiete des Stadtbereichs, in denen kein Bebauungsplan aufgrund des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung vorhanden war.
Durch die Aufhebung im Jahre 1986 hat die Reichsgaragenordnung ihre Bedeutung weitgehend verloren. Ihre bauplanungsrechtlichen Bestimmungen können allerdings dann relevant werden, wenn übergeleitete alte Bebauungspläne (vgl. § 173 Abs. 3 BBauG 1960), sie in ihren Inhalt aufgenommen haben. Nach der Praxis in der Stadtgemeinde Bremen wird die Reichsgaragenordnung bei der Auslegung der übergeleiteten Staffelbaupläne zugrunde gelegt.

Bauplanungsrechtlichen Charakter besaßen:
§ 9,
§ 10 Satz 1,
§ 11 (soweit nicht Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. und Satz 2 Anforderungen an die Ausführung der Anlagen stellen),
§ 12,
§ 13 Abs. 1 Satz 2, Abs. 4 Buchst. a (mit Ausnahme des letzten Halbsatzes), Abs. 5.

Im folgenden sind – zum besseren Verständnis – die Vorschriften der §§ 9 bis 13 Reichsgaragenordnung im vollen Wortlaut abgedruckt:

Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung - RGaO)
vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (RArbBl. I S. 325)

Abschnitt III:
Städtebauliche Vorschriften

§ 9

Einstellplätze und Garagen in den Bebauungsplänen

In den für die Bebauung maßgebenden Plänen kann für den jetzigen und den künftigen Bedarf die Anordnung von Einstellplätzen und Garagen sowie ihrer Einfahrten einheitlich geregelt werden.

§ 10
Gemeinschaftsanlagen

Zur Schaffung von Gemeinschaftseinstellplätzen oder Gemeinschaftsgaragen für mehrere Grundstücke kann in den dafür in Betracht kommenden Plänen eine gemeinsame Einstell- oder Garagenfläche ausgewiesen werden. Die Schaffung von Einstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken ist dann in der Regel nicht zuzulassen.

§ 11
Zulässigkeit in den Baugebieten

(1) Einstellplätze, Garagen und ihre Nebenanlagen sind als Zubehör zur Wohnung, zum Arbeitsplatz und zum Betrieb grundsätzlich in allen für die Bebauung bestimmten Gebieten zulässig; sie müssen jedoch so angeordnet und ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Verkehrs- und Feuersicherheit nicht gefährdet, die Gesundheit nicht schädigt sowie das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht erheblich stört. Zu diesem Zweck kann die baupolizeiliche Genehmigung für solche Anlagen namentlich in der Nähe von Erholungsstätten, Krankenhäusern, Heilanstalten, öffentlichen Gebäuden, Schulen und Kirchen u. dgl. versagt oder von besonderen Auflagen abhängig gemacht werden.

(2) In den Gebieten, die nach den bestehenden Bauvorschriften einen besonderen Schutz gegen Störungen genießen, wie z.B. reine Wohngebiete, sind Einstellplätze und Garagen nur für Kraftfahrzeuge mit weniger als 3,5 Tonnen Eigengewicht zulässig, und nur soweit sie dem Bedürfnis der Bevölkerung in diesen Gebieten dienen. Mittel- und Großanlagen sollen von Wohngebäuden einen angemessenen Abstand haben.

§ 12
Ausnutzung der Grundstücke

(1) Einstellplätze ohne Schutzdach gelten als unbebaute Flächen im Sinne der bestehenden Bauvorschriften; die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sollen jedoch nur so weit für Einstellplätze benutzt werden, daß sie ihrem eigentlichen Bestimmungszweck, der Belichtung, der Belüftung und dem Feuerschutz der Gebäude sowie der Erholung der Bewohner zu dienen, in der Hauptsache erhalten bleiben.

(2) Im Gebiet der offenen Bauweise wird die Grundfläche von nicht gewerblichen Garagen und Schutzdächern nicht als bebaute Fläche angerechnet, wenn
a) die Traufe nicht höher als 2,50 Meter über dem Gelände liegt,
b) bei der Schaffung von mehr als zwei Stellplätzen die Zahl der Stellplätze die Zahl der Vollgeschoßwohnungen auf dem Grundstuck nicht übersteigt,
c) die in den bestehenden Bauvorschriften geforderte Zuführung von Licht und Luft zu Wohnungen und Arbeitsräumen nicht gemindert wird und
d) die hiernach entstehende Gesamtbebauung des Grundstücks. das nach den bestehenden Bauvorschriften zulässige Maß um nicht mehr als 80 Quadratmeter überschreitet.

(3) In ausgebauten Gebietsteilen der halboffenen und der geschlossenen, höchstens dreigeschossigen Bauweise kann die Baugenehmigungsbehörde für die nachträgliche Errichtung von nichtgewerblichen Garagen und Schutzdächern für Kraftfahrzeuge eine größere Flächenausnutzung zulassen, als in den bestehenden Bauvorschriften vorgesehen ist.

(4) Bei Grundstücken und Gebäuden, die ausschließlich für Einstellplätze oder Garagen und deren Zubehöranlagen bestimmt sind, kann die Baugenehmigungsbehörde eine größere bauliche Ausnutzung des Grundstücks zulassen, als in den bestehenden Bauvorschriften vorgesehen ist.

§ 13
Anordnung der Einstellplätze und Garagen auf den Grundstücken

(1) Einstellplätze und Garagen sollen möglichst nahe an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen und von dort auf möglichst kurzem und geradem Wege zu erreichen sein. In den Gebieten, die nach den bestehenden Bauvorschriften einen besonderen Schutz gegen Störung genießen, wie z.B. in reinen Wohngebieten, sollen Einstellplätze und Garagen möglichst nicht im Innern der Baublöcke liegen. Bei geschlossener Bauweise und bei Zeilenbauweise sollen in solchen Gebieten Einstellplätze und Garagen im Innern der Baublöcke und zwischen den Zeilen nur zugelassen werden, wenn und soweit dies in den für die Bebauung maßgebenden Plänen vorgesehen oder sonst einheitlich geregelt ist.

(2) Die Einstellplätze und Garagen benachbarter Grundstücke sollen möglichst zusammengefaßt und einheitlich gestaltet werden.

(3) Die Baugenehmigungsbehörde kann Kleineinstellplätze ohne Schutzdächer auch zwischen der seitlichen Nachbargrenze und vorhandenen oder nach den bestehenden Bauvorschriften noch zulässigen Gebäuden zulassen, wenn der erforderliche Zugang zu den baulichen Anlagen nicht erschwert und die Benutzung der Lösch- und Rettungsgeräte der Feuerschutzpolizei und der Feuerwehren nicht gehindert wird.

(4) Die Baugenehmigungsbehörde kann die Errichtung von Kleingaragen und von Schutzdächern über Kleineinstellplätzen auch in folgenden Fällen zulassen:
a) an der Nachbargrenze. Sollen die Anlagen zwischen der seitlichen Nachbargrenze und vorhandenen oder nach den bestehenden Bauvorschriften noch zulässigen Gebäuden errichtet werden, so ist der Zwischenraum entweder in voller Breite

zu überbauen oder es ist ausreichender Seitenabstand zu halten; die Baugenehmigungsbehörde kann in jedem einzelnen Baufall oder allgemein das Höchstmaß für die Höhe der Garage oder des Schutzdaches festsetzen,

b) in Vorgärten, wenn sie für spätere Straßenverbreiterung nicht in Betracht kommen und die Errichtung von Schutzdächern oder Garagen aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist oder durch sonstige besondere Umstände gerechtfertigt wird.

(5) Die Baugenehmigungsbehörde kann die Baugenehmigung nach Abs. 4 auch gegen den Einspruch des Nachbarn oder trotz Verweigerung seiner Zustimmung erteilen.