

Gesetz- und Verordnungsblatt

für das

österreichisch-illirische Küstenland,

bestehend aus der gefürsteten Grafschaft Görz und Gradisca, der Markgrafschaft Istrien
und der reichsunmittelbaren Stadt Triest mit ihrem Gebiete.

Jahrgang 1900.

XXVIII. Stück.

Ausgegeben und versendet am 31. December 1900.

33.

Gesetz vom 16. December 1900,

womit eine Bauordnung für die Stadt Pola erlassen wird.

Mit Zustimmung des Landtages Meiner Markgrafschaft Istrien finde Ich die angeschlossene Bauordnung für die Stadt Pola zu erlassen, und zu verordnen, wie folgt:

I.

Die angeschlossene Bauordnung tritt mit dem Tage ihrer Kundmachung in Kraft, und wird mit diesem Tage für die Stadt Pola die mit dem Gesetze vom 10. März 1874, L.-G.-Bl. Nr. 6, gültig für die Markgrafschaft Istrien, erlassene Bauordnung außer Wirksamkeit gesetzt.

II.

Das Gebiet, welches der Bezeichnung „Stadt Pola“ entspricht und auf welches die angeschlossene Bauordnung Anwendung zu finden hat, wird im Verordnungswege von der politischen Landesstelle im Einvernehmen mit dem Landesauschusse nach Anhörung der Gemeindevertretung von Pola festgestellt werden.

III.

Mit dem Vollzuge dieses Gesetzes ist Mein Minister des Innern beauftragt.

Wien, am 16. December 1900.

Franz Joseph m. p.

Koerber m. p.

Bauordnung für die Stadt Pola.

I. Abschnitt.

Bestimmungen über den Lageplan.

Anfertigung des Lageplanes.

Art. 1.

Über die in der Stadt Pola bestehenden und auszuführenden Bauten ist ein Lageplan anzufertigen, welcher alle bestehenden Plätze, Straßen, Kanäle und Röhrenleitungen mit ihrem Niveau, alle unverbauten Gründe und die Bauplätze mit den auf letzteren befindlichen Gebäuden sowie die künftige Regulirung und Erweiterung der Stadt mit der speciellen Angabe der Stadtgebiete und Straßen, welche für eine besondere Art der Verbaumung (Art. 96, 99) in Aussicht genommen werden, und der zur Führung öffentlicher Bauten, Gärten, Promenaden u. bestimmten Gründe zu enthalten hat.

Straßenregulirung.

Art. 2.

In die Lagepläne sind alle derzeit in Ausführung begriffenen und die für die nächste Zukunft geplanten Regulirungen einzuzeichnen.

Bei Feststellung der Regulirungen ist auf die sanitären Bedürfnisse, auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs, auf die Verschönerung und auf die bauliche Entwicklung Rücksicht zu nehmen.

Bei der Regulirung bestehender Straßen ist womöglich eine Breite von mindestens 8 m vorzusehen.

In neuanzulegenden Stadttheilen haben die Hauptstraßen mindestens 16 m, die Nebenstraßen mindestens 10 m Breite zu erhalten.

Maßstab des Lageplanes.

Art. 3.

Der Lageplan ist im metrischen Maßstabe von 1:1250 anzufertigen. Die Art der Ausarbeitung wird im Verordnungswege festgesetzt werden.

Verpflichtung zur Herstellung des Lageplanes und Verfahren hiebei.

Art. 4.

Die Ausarbeitung des Lageplanes obliegt der Gemeinde.

Längstens binnen drei Jahren vom Tage der Wirksamkeit dieser Bauordnung ist der Lageplan zu vollenden. Derselbe ist, unter gleichzeitiger Kundmachung seiner Auflage durch 4 Wochen öffentlich auszustellen und daraufhin sammt den etwaigen vorgebrachten Einwendungen und dem Ergebnisse der darüber gepflogenen Verhandlungen dem Gemeindeausschusse zur Bestätigung vorzulegen.

Die Genehmigung des Lageplanes steht dem Landesauschusse im Einvernehmen mit der politischen Landesstelle zu, welchen Behörden es vorbehalten bleibt, die etwa nothwendigen Erhebungen an Ort und Stelle zu verfügen.

Zu diesem Behufe ist der Lageplan in doppelter Ausfertigung dem Landesauschusse vorzulegen, welcher die eine, mit der Bestätigungsclausel versehene Ausfertigung der Gemeinde zurückstellt, die zweite Ausfertigung aber im Landesarchive aufbewahrt.

Der genehmigte Lageplan hat stets in der Gemeindefanzlei aufzuliegen und ist die Einsicht- und Abschriftnahme den Betheiligten und Bauberechtigten gestattet.

Änderungen an dem genehmigten Lageplane.

Art. 5.

Der so genehmigte Lageplan ist maßgebend für die Richtung, die Lage und das Niveau der in demselben festgestellten öffentlichen Straßen und Plätze und ist eine Abweichung von demselben in diesen Punkten nicht zulässig.

Sollte im Laufe der Zeit infolge Beschlusses des Gemeindeausschusses eine Änderung oder Erweiterung des Lageplanes sich als nothwendig erweisen, so kann dies nur nach Maßgabe der Bestimmungen des Art. 4 geschehen.

Fallweise Entscheidungen auf Grund des genehmigten Planes.

Art. 6.

Unbeschadet der Bestimmungen des Artikels 5 bleibt die Schlusfassung über die Straßenbreite (Art. 2, 13, 16, 19), die Kanäle und Röhrenleitungen und in Folge dessen auch die

von Fall zu Fall nothwendig werdende Entscheidung über die Feststellung der Baulinie der Gemeindevertretung (Art. 117) vorbehalten.

Gegen einen, die Baulinie in einem besonderen Falle feststellenden Beschluss findet der Rechtsweg nicht statt.

Evidenthaltung des Lageplanes.

Art. 7.

Behufs Evidenthaltung des Lageplanes hat die Baubehörde Sorge zu tragen, dass alle Neu- und Umbauten, sowie Abtragungen und alle sonstigen Veränderungen darin ersichtlich gemacht werden.

II. Abschnitt.

A. Abtheilung der Gründe auf Baugruppen und auf einzelne Bauplätze.

Genehmigung der Abtheilung von Gründen.

Art. 8.

Zur Abtheilung von Gründen auf Baugruppen oder auf einzelne Bauplätze, welche die Regulirung oder Erweiterung bestehender, oder die Anlage neuer Stadttheile bezweckt, muss vor dem Ansuchen um die Baubewilligung für ein einzelnes Gebäude die Bestätigung des Gemeindeausschusses erwirkt werden.

Die Bestätigung der Projecte für die Abtheilung von Gründen auf Baugruppen bedarf, insoweit für diese Gründe ein genehmigter Lageplan nicht vorliegt, auch der oberbehördlichen Genehmigung im Sinne des Art. 4.

Diese Vorschrift bezieht sich jedoch nicht auf Projecte, welche lediglich die Parcellirung einer schon genehmigten Baugruppe auf einzelne Baustellen beinhalten.

Für Grundparcellirungen in Absicht auf die Regulirung oder Erweiterung bestehender und die Anlage neuer Stadttheile ist die aus dem Kataster oder dem Grundbuche ersichtliche Beschaffenheit der Parcellen keineswegs maßgebend.

Ansuchen um die Genehmigung eines Theilungs-Projectes.

Art. 9.

Der Abtheilungserber hat unter Vorlage des sein Eigenthumsrecht nachweisenden Grundbuchsatzuges die beabsichtigte Abtheilung in einem, im metrischen Maßstabe von 1:625 ausgeführten Plane darzustellen.

Dieser in doppelter Ausfertigung vorzulegende Plan hat die genauen Maße des gesammten abzutheilenden Grundes, sowie jene der zu Bauzwecken bestimmten Plätze, die eventuell

bestehenden Gebäude, endlich eine Flächenberechnungstabelle zu enthalten, und zwar über das Ausmaß

1. des gesammten abzutheilenden Grundes,
2. der einzelnen Baustellen, sowie der Straßen.

Augenschein zur Prüfung des Abtheilungsplanes.

Art. 10.

Zur Prüfung des Abtheilungsplanes ist ein commissioneller Augenschein abzuhalten, wobei ein Abgeordneter der Baubehörde als Obmann, ein Gemeindevertreter, ein Amtsarzt und ein Amts-Ingenieur sich zu betheiligen haben.

Zum Augenscheine sind einzuladen:

Der Abtheilungswerker, der Projectsverfasser und alle an der Parcellirung interessirten Anrainer.

Werden beim Augenscheine Einwendungen privatrechtlicher Natur erhoben und Berichtigungen oder Abänderungen verlangt, so ist eine Verständigung anzustreben und sind die erzielte Vereinbarung oder, falls eine solche nicht zustande kommt, die verlangten Berichtigungen oder Abänderungen in dem Plane ersichtlich zu machen und über die ganze Commissionsverhandlung ein Protokoll aufzunehmen und von allen Betheiligten zu fertigen.

Prüfung des Abtheilungsplanes.

Art. 11.

Bei der commissionellen Prüfung des Abtheilungsplanes ist darauf zu sehen:

1. daß die gesammte Anlage mit den bestehenden Bauten und dem Lageplane in Einklang stehe (harmonire);
2. daß die Baublocke thunlichst eine rechtwinklige Gestalt und eine solche Ausdehnung erhalten, um darauf zweckmäßige, den Anforderungen an Licht und Luft entsprechende Gebäude aufführen zu können;
3. daß die projectirten Straßen möglichst geradlinig laufen, sich im rechten Winkel schneiden und ein geringes und gleichmäßiges Gefälle erhalten;
4. daß die Straßen die im Art. 2 vorgesehene Breite erreichen;
5. daß öffentliche Gebäude (Kirchen, Pfarrhäuser, Schulen, Museen, Ämter und dgl.) auf freien und geräumigen Plätzen zu liegen kommen;
6. daß für das nöthige Gefälle zum Abflusse des Wassers und für die Anlage von Kanälen vorbedacht werde;
7. daß das erforderliche Trinkwasser nicht fehle;
8. daß bei der Parcellirung größerer Flächen eine genügende Anzahl öffentlicher Plätze bestimmt werde.

Erledigung des Abtheilungsgesuches.

Art. 12.

Sobald der Abtheilungsplan commissionell geprüft ist und die Bestätigung, bzw. die behördliche Genehmigung (Art. 8) erhalten hat, ist dem Abtheilungswerber binnen 14 Tagen ein mit der Genehmigungsclausel versehenes Pare des Planes zuzustellen. Sollten sich der Genehmigung Hindernisse entgegenstellen, so ist dies der Partei unter Angabe der Gründe bekannt zu geben.

Aussteckung der Baulinien und der Niveaux auf den abgetheilten Gründen.

Art. 13.

Der Inangriffnahme eines jeden Baues auf den abgetheilten Gründen hat die Aussteckung der Linien und des Niveaus der neuen Straßen vorauszugehen. Dies hat durch die Baubehörde binnen 8 Tagen nach Anbringen des bezüglichlichen Gesuches der Partei zu erfolgen.

Giltigkeitsdauer einer Abtheilungsbewilligung.

Art. 14.

Die Wirksamkeit der Bewilligung einer Grundabtheilung erlischt, wenn binnen 5 Jahren nach Zustellung der Bewilligung die Verbauung auf Grund der genehmigten Abtheilung nicht begonnen wird.

Auf Ansuchen der Partei kann die Frist von der Baubehörde auf die Dauer von nicht mehr als weiteren fünf Jahren erstreckt werden.

B. Bauverbot.

Belegung von Gebäuden mit dem Bauverbote.

Art. 15.

Der Gemeindevorstand ist berechtigt, nach Maßgabe des behördlich genehmigten Lageplanes, und bis zur Herstellung desselben, auf Grund einer vom Landesauschusse im Einvernehmen mit der politischen Landesstelle erteilten Genehmigung einzelne bestehende Gebäude, insoweit dieselben die projectirte Regulirung hindern, mit dem Bauverbote zu belegen, sowie den Eigenthümern und deren Rechtsnachfolgern ohne Entschädigungsanspruch alle jene Veränderungen zu untersagen, welche die Einhaltung der Regulirungslinie vereiteln oder gefährden würden.

Das erlassene Bauverbot ist dem Eigenthümer des betreffenden Gebäudes zuzustellen und an der Gemeindetafel öffentlich kundzumachen.

An solchen Gebäuden dürfen die nothwendigen Erhaltungsarbeiten nicht untersagt werden, insoweit diese Ausbesserungen keine Veränderung in der äußeren Gestalt des Gebäudes bewirken. Das Bauverbot verliert seine Wirksamkeit:

1. durch Änderung des Lageplanes an der bezüglichen Baustelle;
2. durch Ablauf der Zeit, wenn die Gemeinde innerhalb 10 Jahren vom Tage der Zustellung des Bauverbotes an, von dem Vorbehalte der Regulirung der Baulinie an der Baustelle nicht Gebrauch macht.

C. Bestimmung der Baulinie und des Niveaus für Bauten an öffentlichen Straßen.

Ansuchen um ämtliche Bekanntgabe der Baulinie und des Niveaus.

Art. 16.

Im Falle eines Baues an einer öffentlichen Straße oder einem Plage, oder eines Zu- oder Umbaues im Erdgeschoße, sowie bei Herstellung einer gegen eine öffentliche Straße oder einen Platz gerichteten Einfriedung hat der Bauherr vor dem Einschreiten um die Baubewilligung zunächst um die Bekanntgabe der Baulinien und des Niveaus bei der Baubehörde unter Anschluss des im Maßstabe des Art. 31 verfassten Lage- und Niveauplanes in zwei Partien schriftlich anzusuchen.

Inhalt des Planes.

Art. 17.

Der Plan hat die beiderseitigen Begrenzungslinien der Straße in einer den besonderen örtlichen Verhältnissen entsprechenden Ausdehnung (bei unverbauten Gründen mindestens bis zu den nächsten Straßen) die Trennungslinien und Längenmaße aller einzelnen Realitäten, die Nummern der bestehenden Häuser, sowie die Angabe der eventuell an verschiedenen Punkten wechselnden Breite der Straße zu enthalten.

Überdies ist im Plane das Niveau obiger Straßenstrecke sowohl im Straßenmittel als auch auf der Seite des auszuführenden Baues ersichtlich zu machen.

Zu diesem Behufe ist ein Längenprofil beizuschließen, welches die wesentlichen Höhenunterschiede, sowie das Niveau der Schwellen aller im Plane eingezeichneten Häuser und der Sohle des Hauptsammelfkanales der Straße darstellt.

Prüfung und Erledigung des Gesuches um Bekanntgabe der Baulinie und des Niveaus.

Art. 18.

Die Prüfung dieser Pläne und des bezüglichen Gesuches hat auf Grund der genehmigten Lage- und Abtheilungspläne (Art. 5 und 12) zu erfolgen. Vor der behördlichen Genehmigung



des Lageplanes sowie wenn eine Abtheilung auf Baugruppen und Bauplätze nicht vorausgegangen ist, hat behufs Ermittlung der Baulinie und des Niveaus eine commissionelle Verhandlung im Sinne des Art. 10 stattzufinden.

Die Erledigung hat binnen 14 Tagen und wenn die Baulinie und das Niveau in einem besonderen Falle erst festgestellt werden müssen, binnen 4 Wochen zu erfolgen.

Können diese Fristen nicht eingehalten werden, so sind die Gründe der Fristüberschreitung dem Gesuchsteller in obigen Fristen schriftlich bekannt zu geben.

Mit der schriftlichen Erledigung ist dem Gesuchsteller ein Pare der eingereichten Pläne mit der eingezeichneten Baulinie und dem richtiggestellten, auf unverrückbare Punkte bezogenen Niveau auszufertigen.

Verpflichtung zur Einhaltung der Baulinie und des Niveaus.

Art. 19.

Die behördlich bestimmte Baulinie und das Niveau, deren Absteckung von der Baubehörde vor Beginn des Baues zu erfolgen hat (Art. 13), sind bei allen Bauten ohne Unterschied einzuhalten.

D. Grundabtretungen und Entschädigungen.

Unentgeltliche Grundabtretungen zur Anlage von Straßen und Plätzen anlässlich von Grundparcellirungen.

Art. 20.

Werden im Sinne der Art. 8—14 Gründe in Bauplätze abgetheilt, so hat der Abtheilungswerber bei Durchführung der Abtheilung die erforderliche Bodenfläche für die durch die parcellirten Gründe führenden Straßen in der Maximalbreite von 20 m an die Gemeinde unentgeltlich und lastenfrei abzutreten.

Unter den gleichen Modalitäten hat der Abtheilungswerber zur Verbreiterung bestehender oder zur Anlage neuer, das Parcellirungsobject begrenzender Plätze, Quais oder sonstiger größerer Straßen (d. h. solcher in einer Breite von mindestens 25 m) den erforderlichen Grund bis zu einer Maximalbreite von 20 m außerhalb der bestimmten Baulinie abzutreten.

Desgleichen hat der Abtheilungswerber den für die Anlage oder die Erweiterung anderer, an die aufzutheilenden Gründe angrenzenden Straßen von geringerer als der vorerwähnten Breite, erforderlichen Grund unentgeltlich und lastenfrei abzutreten; doch beschränkt sich die Verpflichtung zur unentgeltlichen Grundabtretung für solche Straßen in diesem Falle auf die Hälfte der zukünftigen Straßenbreite.

Findet es die Gemeinde im öffentlichen Interesse gelegen, eine solche Straße sogleich oder in weiterer Folge in ihrer ganzen Breite dem Verkehre zu übergeben, so ist sie befugt, die zweite Hälfte der hiezu erforderlichen Grundfläche von den betreffenden Eigenthümern gegen angemessene Schadloshaltung einzulösen. Die Gemeinde kann in diesem Falle von den Bauwerbern auf den Gründen, welche längs der von der Gemeinde angekauften Straßenhälfte liegen, im

Verhältnisse der Länge der Straßenfront ihrer Gründe, die Vergütung obiger Auslage jedoch ohne Zinsen beanspruchen und die Ertheilung der Baubewilligung von der Leistung dieser Vergütung abhängig machen.

Unterabtheilungen bestehender Bauplätze, wodurch keine neuen Straßen entstehen, sind nicht als Parcellirungen im obigen Sinne anzusehen.

Der Gemeinde obliegen nach Maßgabe der fortschreitenden Verbauung an der neuen Straße, von den bereits bestehenden Gebäuden ausgehend, die weiters erforderlichen Straßenherstellungen, Wasserleitungen und eventuellen Kanalleitungen. Unter den Straßenherstellungen sind inbegriffen die Pflasterung oder wenigstens Beschotterung und die Beleuchtung.

Wird bei Parcellirung größerer Flächen im Sinne des Punktes 8 des Art. 11 ein Grund zu einem öffentlichen Platze bestimmt, so ist der hiezu außer den nach Absatz 1 und 2 dieses Artikels unentgeltlich zu überlassenden Flächen noch erforderliche Grund vom Abtheilungswerber der Gemeinde gegen angemessene Entschädigung abzutreten.

Entgeltliche Grundabtretungen bei Rectificirungen bestehender Alignements.

Art. 21.

Wenn anlässlich von Neu-, Zu- oder Umbauten die Grenze eines Grundes infolge der neuen Baulinie zurückverlegt werden muss, so hat der Eigenthümer den dadurch frei werdenden Grund der Gemeinde abzutreten und wird derselbe zur öffentlichen Benützung bestimmt.

Die Gemeinde hat dafür Entschädigung zu leisten.

Wenn infolge der neuen Baulinie ein Gebäude über die Grenze des Privatbesitzes vorgeückt werden muss, so ist der Eigenthümer, wenn er einen Neu-, Zu- oder Umbau führen will, gehalten, den nöthigen Grund zu erwerben und dafür die Gemeinde oder den Privateigenthümer schadlos zu halten.

Entgeltliche Grundabtretungen bei Eröffnung neuer Straßen.

Art. 22.

Wenn im Interesse des Verkehrs oder aus feuer- oder gesundheitspolizeilichen Rücksichten die Eröffnung einer neuen oder die Verbreiterung einer bestehenden Straße oder eines solchen Platzes sich als nothwendig herausstellt, so sind die Eigenthümer der Gründe, worauf diese Straße errichtet werden soll, verhalten, die erforderliche Grundfläche sammt den etwa darauf bestehenden Gebäuden der Gemeinde gegen angemessene Schadloshaltung abzutreten.

Die Gemeinde ist dagegen befugt, von den Bauwerbern für die an der neuen Straße auszuführenden Neu-, Zu- oder Umbauten, dann von den Besitzern bestehender Gebäude, in welchen gegen die Straße Fenster oder Thüren eröffnet werden sollen, den Ersatz eines Theiles der Ankaufskosten des Straßengrundes zu beanspruchen. Dieser Kostentheil ist nach Maßgabe des der Gemeinde und den Anrainern erwachsenden Vortheiles zu bemessen und unter die

letzteren im Verhältnisse der Straßenfront ihrer Gründe aufzuthemen. Die Gemeinde kann die Baubewilligung von der Leistung dieser Vergütung abhängig machen.

Bei der Bemessung des der Gemeinde zu ersetzenden Kostentheiles darf der Werth der angekauften, auf dem neuen Straßengrunde bestehenden Gebäude nicht in Anschlag gebracht werden.

Zur Beurtheilung der in jedem einzelnen Falle, sowohl der Gemeinde als auch den Anrainern aus der neuen Straßeneröffnung erwachsenden Vortheile, sowie zur Bemessung des von den Anrainern an der neuen Straße zu ersetzenden Theiles der Ankaufskosten des Straßengrundes ist der Landesauschuß berufen.

Die Gemeinde muß daher in jedem Falle eines solchen Ersatzanspruches die Genehmigung des Landesauschusses einholen.

Enteignung.

Art. 23.

In allen Fällen, wo auf Grund dieses Gesetzes eine Enteignung platzzugreifen hat, ist vorerst ein gütliches Übereinkommen der Betheiligten über die Art und das Ausmaß der Entschädigung anzustreben.

Läßt sich ein solches nicht erzielen, so entscheidet die politische Landesstelle nach Maßgabe der Bestimmungen dieser Bauordnung und der sonstigen Enteignungsgesetze, ob und inwiefern eine Enteignung des Privateigenthums oder Straßengrundes einzutreten hat. Kommt auch nach gefälligem Enteignungserkenntniße ein gütlicher Ausgleich über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so ist der Werth des abzutretenden Eigenthums durch eine mit Zuziehung der Interessenten vorzunehmende gerichtliche Schätzung zu ermitteln.

Der politischen Landesstelle ist auch die Entscheidung über die Frage der unentgeltlichen Grundabtretung im Streitfalle vorbehalten.

Einweisung in den Besitz der enteigneten Grundfläche.

Art. 24.

Nach Bezahlung oder gerichtlicher Hinterlegung des durch die gerichtliche Schätzung ermittelten Entschädigungsbetrages hat in Vollziehung des Enteignungserkenntnisses die Einweisung in den Besitz der enteigneten Gründe im politisch-administrativen Wege zu erfolgen; eine Anfechtung der Schätzung im gerichtlichen Instanzenzuge oder der Vorbehalt des Civilrechtsweges behufs Geltendmachung des Anspruches auf eine höhere Entschädigung, als durch die gerichtliche Schätzung ermittelt wurde, haben keine aufschiebende Wirkung.

E. Kanalisierung.

Art. 25.

Die Herstellung der Hauptsammelnäle in den neu hergestellten und den bestehenden Straßen obliegt der Gemeinde.

Der von den Privaten hiefür zu leistende Beitrag wird durch ein besonderes Gesetz bestimmt werden.

Bis zur erfolgten Herstellung der öffentlichen Sammelkanäle ist in provisorischer Weise für die Entfernung des Urathes aus den Gebäuden im Sinne des Art. 80 vorzuzuforgen, unbeschadet der Verpflichtung zum Anschlusse an den Hauptkanal nach dessen Herstellung.

III. Abschnitt.

Von der Baubewilligung.

Arbeiten, zu denen die Baubewilligung nöthig ist.

Art. 26.

Zur Führung aller Neubauten, ober oder unter der Erdohle, Zu- und Umbauten wesentlicher Ausbesserungen oder Abänderungen an bestehenden Gebäuden, sowie Einfriedungen gegen öffentliche Wege, Straßen oder Plätze ist die baubehördliche Bewilligung erforderlich.

Ausgenommen hievon sind Ausführungen des allerhöchsten Hofes, des Staates, des Landes oder der unter deren Verwaltung stehenden öffentlichen Fonde, dann Ausführungen der Eisenbahn-Verwaltungen auf Eisenbahngrunde, deren Projecte nach den besonderen Vorschriften für Eisenbahnbauten von der Staatsverwaltung genehmigt sind.

Auch bei den im vorstehenden Abjage angeführten Bauten sind jedoch nebst den bezüglichlichen besonderen Vorschriften die Bestimmungen dieser Bauordnung von der bauführenden Behörde zu beobachten. Es sind im Einvernehmen mit dem Gemeindeamte alle Amtshandlungen zu pflegen, welche sich auf die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus, auf die Anhörung der Anrainer und sonstiger Privatbetheiligten hinsichtlich ihrer allfälligen Einwendungen, auf die Wahrung der localen und öffentlichen Interessen und auf die Handhabung der Sicherheitspolizei während der Ausführung beziehen.

Nähere Angabe der Arbeiten, welche die Baubewilligung erfordern.

Art. 27.

Als Neubau ist jene Bauanlage anzusehen, die in allen Theilen neu ausgeführt wird, selbst wenn die Grund- oder Kellermauern bestehender Gebäude ganz oder theilweise benützt werden.

Zubau ist die Vergrößerung eines Gebäudes in wag- oder lothrechter Richtung.

Umbau ist die Umgestaltung eines Gebäudes oder einzelner Stockwerke desselben.

Als wesentliche Ausbesserungen oder Abänderungen sind anzusehen:

- a) wodurch das Bauobject in seinen äußeren Dimensionen oder in seiner Façade verändert wird;
- b) wodurch auf die Festigkeit, Feuerficherheit, die hygienischen Verhältnisse, die Aesthetik oder auf die Rechte der Nachbarn Einfluss geübt werden kann.

Insbondere ist die Baubewilligung erforderlich für das Ausbrechen von Fenstern oder Thüren gegen die Straßenfront oder nachbarlichen Besitz, für Umgestaltung des Daches, für die Herstellung von Dachwohnungen, für den Bau oder Umbau von Treppen, Kellern, Cisternen, Brunnen, Senkgruben, Aborten, Kanälen, Stallungen, Rauchfängen, Röhrenleitungen für Wasser oder Beleuchtung, Anbringung von Blitzableitern u. s. w.

Arbeiten, welche der Baubewilligung nicht bedürfen.

Art. 28.

Für Ausbesserungen oder Bauänderungen geringerer Art genügt eine schriftliche Anzeige an die Baubehörde, welche vor Beginn der Arbeit zu erstatten ist.

Findet die Behörde, dass solche Arbeiten ihrer Beschaffenheit nach der Bewilligung bedürfen, so fistirt sie deren Ausführung und ordnet die Vorlage von Plänen an.

Für Ausbesserungen, welche nur die Instandhaltung des Objectes zum Zwecke haben und den allgemeinen Bauzustand nicht ändern, ist die Anzeige nicht nothwendig.

Gesuche und Pläne.

Art. 29.

Der Bauwerber hat ein Gesuch bei der Behörde mit den Plänen in doppelter Ausfertigung unter Nachweisung seines Eigenthumsrechtes auf den Baugrund oder der Zustimmung des Eigenthümers einzubringen.

Wer im Namen Dritter die Baubewilligung ansucht, hat eine gesetzliche Vollmacht anzuschließen.

Inhalt der Baupläne.

Art. 30.

Die Pläne müssen enthalten:

- a) die Situation des Bauplatzes in der zu dessen deutlicher Bestimmung nöthigen Ausdehnung unter Angabe der darauf befindlichen Gebäude, der anstoßenden Straßen, der benachbarten Häuser oder Gründe (mit den Namen der Eigenthümer und den Parcellennummern), der Thor- und Fensteröffnungen gegen den Bauplatz, der genehmigten Baulinien und des Niveaus;
- b) die Grundrisse und den Durchschnitt aller neuen und bestehenden Geschosse sammt Keller und Dachboden unter Detailzeichnung der Deckenconstruction aller Geschosse, der Dachstuhlconstruction und Dacheindeckung.

In dem Dachbodenplane sind das ganze Dachboden- und Kaminmauerwerk und die Brandmauern, ferner der Dachwerksatz, sowie das System der Bodenabtheilungen und Dachrinnen darzustellen.

In dem Fundament- und Kellerplane müssen die Hausröhrenleitungen, Kanäle, Senkgruben und außerdem der öffentliche Sammelkanal, in welchen die Hausleitungen einmünden sollen, mit den entsprechenden Profilen ersichtlich gemacht sein;

- c) die Facaden mit dem gewählten Farbanstrich und den geplanten Ausschmückungen, sowie die Höhe der Facaden der Nachbargebäude;
- d) die Eisenconstruktionen gewöhnlicher Art. Besondere Eisenconstruktionen müssen in größerem Maßstabe im Detail genau dargestellt werden; ferner ist die Berechnung über deren Tragfähigkeit beizusetzen;
- e) die Flächenberechnung der gesammten Baustelle, der früher darauf bestandenen Gebäude, des geplanten Neubaus und der Höfe.

Bei Ansuchen um die Bewilligung zur Vornahme von Änderungen an bestehenden Gebäuden (Art. 27) können sich die Pläne auf die Darstellung desjenigen beschränken, was zur Beurtheilung der Zulässigkeit des Ansuchens erforderlich ist. Auf Verlangen der Behörde müssen jedoch auch diese Pläne ergänzt werden.

Maßstab der Pläne.

Art. 31.

Die Pläne sind im Metermaßstabe und zwar bezüglich der Grundrisse, Facaden und Durchschnitte im Verhältnisse von 1:100, die Situationspläne in jenem von 1:1250 anzulegen; die Niveaupläne im Verhältnisse von 1:625 bezüglich der Längen und von 1:100 bezüglich der Höhen. Bei besonderen Construktionen sind die Details in einem größeren, zur nöthigen Deutlichkeit hinreichenden Maßstabe darzustellen.

Form der Pläne und Baubeschreibung.

Art. 32.

Die Pläne müssen auf haltbarem Papier oder Leinwand sauber und genau gezeichnet und im Kanzleiformat (21 cm Breite und 34 cm Höhe) zusammengefaltet sein.

Alle Pläne müssen vollständig und genau cotirt und mit Maßstäben versehen sein. Die Situationspläne müssen orientirt sein. Das projectirte Mauerwerk ist roth, das abzutragende gelb, die verbleibenden Theile sind schwarz, die Holztheile braun zu bezeichnen; das auszuscheidende Holzwerk bleibt farblos.

Den Plänen muß eine Beschreibung der Bodenformation, des Grundwasserstandes und eventuell der besonderen Wasserversorgung des Gebäudes beigelegt werden.

Auf Verlangen der Baubehörde muß eine Baubeschreibung beigelegt werden, welche alles ersichtlich zu machen hat, was aus den Plänen nicht entnommen werden kann.

Fertigung der Baupläne.

Art. 33.

Die Pläne sind vom Gesuchsteller oder dessen gesetzlichem Vertreter, vom Bauführer und vom Verfasser des Projectes (falls dieser nicht mit dem Bauführer identisch ist) zu unterschreiben.

Localaugenschein.

Art. 34.

Die Baubehörde hat längstens binnen 14 Tagen die Vornahme eines Augenscheines zur Prüfung der Localverhältnisse anzuordnen.

Vor Ausschreibung der Commission hat die Baubehörde das Project in technischer, baupolizeilicher und sanitärer Hinsicht zu prüfen. Sie hat darauf zu achten, daß der Platz oder die Straße durch den Bau nicht verunziert werde. Ergeben sich Anstände, so hat sie die Pläne vor Anberaumung der Commission zu deren Behebung zurückzustellen. Über unwesentliche Mängel ist beim Augenscheine selbst zu verhandeln.

Die Baubehörde entsendet zur Commission ein Mitglied des Gemeindevorstandes, einen Amts-Ingenieur und einen Amtsarzt.

Zum Localaugenscheine sind der Gesuchsteller oder sein Vertreter, der Bauführer, die interessirten Anrainer und wenn es sich um einen an eine öffentliche Straße oder Eisenbahn grenzenden Bau handelt, die mit der Verwaltung der Straße oder Eisenbahn berufenen Organe einzuladen.

Die Einladung der interessirten Anrainer zum Localaugenscheine erfolgt zu dem Zwecke, damit sie ihre Einwendungen privatrechtlicher Natur, im Sinne der §§. 340 und folgenden des allg. b. G.-B. und bei sonstigem Verluste dieses Rechtes gemäß Art. XXXVII des Einführungsgesetzes zur Civilproceßordnung vom 1. August 1895, R.-G.-Bl. Nr. 112, vor der Commission geltend machen können.

Vorladung der Interessenten.

Art. 35.

Die Betheiligten sind mittelst besonderer Vorladung zur Theilnahme an der Localverhandlung mit dem Beifügen einzuladen, daß wenn sie nicht persönlich oder durch einen gehörig bevollmächtigten Vertreter erscheinen, die Baubewilligung ohne Rücksicht auf ihre etwaigen Einwendungen ertheilt werden würde, sofern nicht öffentliche Bedenken entgegenstehen.

Kann die Vorladung einem der Betheiligten nicht zu eigenen Händen zugestellt werden, so erfolgt die Zustellung rechtswirksam an jene, welche die Verwaltung oder Aufsicht des betreffenden Besizes führen.

Die zum Ausweise der erfolgten Zustellung von den Interessirten gefertigten Scheine werden dem Commissions-Protokolle (Art. 36) beigelegt.

Verfahren beim Localaugenscheine.

Art. 36.

Die Commission hat dem Gesuchsteller die allenfalls nothwendigen Abänderungen des Projectes bekannt zu geben.

Die von der Commission vorgeschriebenen Änderungen sind durch den Gesuchsteller in den Plänen einzuzichnen.

Über die ganze Verhandlung ist ein Protokoll aufzunehmen, welches die Erklärung der Parteien und die Anträge der Commission zu enthalten hat und von sämmtlichen Erschienenen zu fertigen ist.

Einwendungen dritter Personen.

Art. 37.

Über die beim Localaugenschein vorgebrachten Einwendungen ist ein Vergleich zu versuchen.

Kommt ein solcher nicht zustande, so hat die Baubehörde die Einwendungen privatrechtlicher Natur auf den Civilrechtsweg zu verweisen, zugleich aber über die Zulässigkeit des Baues aus öffentlichen und technischen Rücksichten sich auszusprechen und über alle anderen Einwendungen nicht privatrechtlicher Natur zu entscheiden.

In der Erledigung hat die Baubehörde alle auf den Civilrechtsweg verwiesenen Einwendungen einzeln anzuführen, und steht es sodann nur der Gerichtsbehörde zu, über Verlangen der Parteien zu erkennen, ob die Wirksamkeit der von der Baubehörde etwa ausgesprochenen Zustimmung zum Baue bis zur Austragung des Rechtsstreites aufzuschieben sei, oder ob, in welchem Umfange und unter welchen Bedingungen trotzdem mit dem Baue begonnen werden könne.

Erledigung des Baugesuches.

Art. 38.

Die Baubehörde hat die Entscheidung innerhalb 14 Tagen nach Abhaltung der Localverhandlung allen Betheiligten oder ihren dazu vorgeladenen Vertretern persönlich zuzustellen, dem Gesuchsteller im Falle der Willfährung seines Gesuches unter Rückstellung eines mit der Genehmigungsclausel versehenen Pases der Pläne. Den Betheiligten steht der Recursweg offen.

Localaugenschein bei gewerblichen Betriebsanlagen.

Art. 39.

Die commissionelle Verhandlung bei gewerblichen Betriebsanlagen ist womöglich mit den auf Grund der Gewerbeordnung zu pflegenden Erhebungen über die Zulässigkeit ihrer Inbetriebsetzung zu vereinigen.

Die Baubewilligung darf in keinem Falle erteilt werden, bevor über die Zulässigkeit der Betriebsanlage von der competenten Gewerbebehörde rechtsgiltig entschieden worden ist.

Verbot des Baubeginnes.

Art. 40.

Vor Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung und, wenn durch den projectirten Bau die Straßenlinie berührt wird, vor Absteckung der Baulinien durch die Baubehörde im Sinne der Art. 13 und 19 darf der Bau nicht in Angriff genommen werden.

Vorgängige Gestattung einzelner Bauarbeiten.

Art. 41.

Haben sich bei der Localverhandlung gegen die Ausführung aus öffentlichen oder technischen Rücksichten keine Anstände ergeben und wurden von dritten Personen keine Einwände erhoben, so kann die Baubehörde dem Bauwerber über Ansuchen die Ausführung einzelner, ausdrücklich zu bezeichnender Arbeiten noch vor der Ertheilung der Baubewilligung gestatten, wie z. B. die Abtragung alter Gebäude, Abgrabung und Planirung der Baustelle, Einplantungen, den Aushub für die Fundamente und deren Ausmauerung bis zur Erdoberfläche u. s. w.

Abweichung vom genehmigten Bauplane.

Art. 42.

Änderungen während des Baues unterliegen der baubehördlichen Bewilligung.

Eine Abweichung vom genehmigten Plane ohne besondere Bewilligung ist zulässig, wenn es sich um Änderungen handelt, für welche im Sinne des Art. 28 eine Bewilligung nicht nöthig ist. Aber auch in diesem Falle ist hievon der Behörde Anzeige zu erstatten.

Einsichtnahme in die Baubewilligung und in den genehmigten Plan.

Art. 43.

Die Baubewilligung und die Baupläne müssen stets auf dem Bauplatze aufliegen und sind den mit der Bauaufsicht betrauten öffentlichen Organen auf Verlangen jederzeit vorzuweisen.

Bauten im Festungsrayon.

Art. 44.

Für Bauten im Festungsrayon oder in der Nähe von Pulver- oder Munitionsdepôts gelten die bezüglichlichen Vorschriften. In diesen Fällen hat der Bauwerber die Pläne in triplo vorzulegen und ist zur Ausführung des Baues die Zustimmung der Militärbehörde erforderlich.

Erst nach Erhalt derselben kann auf Grund der baubehördlichen Bewilligung mit der Arbeit begonnen werden.

Bauten auf Eisenbahngrundstücken und an Eisenbahnen.

Art. 45.

Bei Ausführungen auf Eisenbahngrundstücken und in der Nähe von Eisenbahnen sind die bestehenden einschlägigen Vorschriften zu beachten.

Insbesondere ist in den in triplo vorzulegenden Bauplänen für Bauten im Feuerrayon der Eisenbahn die Situation des projectirten Baues gegen die Bahn und das Verhältnis des Bahnniveaus zur Höhe des zu bauenden Hauses darzustellen.

Öffentliche Rücksichten im Allgemeinen.

Bauten bei Friedhöfen.

Art. 46.

Im Allgemeinen ist die Baubewilligung für Wohnhäuser an Straßen oder Straßenstrecken mit dem Ausgange auf dieselben erst dann zu erteilen, wenn diese Straßen oder Straßenstrecken bereits angelegt, dem Verkehre zugänglich und — nach Einführung der Kanalisierung — kanalisiert sind und mit wenigstens einer regelmäßigen Straße in Verbindung stehen. In einzelnen Fällen kann vom Gemeindeausschusse mit Rücksicht auf die Anzahl, die Bestimmung und die Lage der projectirten Gebäude ausnahmsweise hievon abgegangen werden.

Die Baubewilligung kann nur mit der Bedingung erteilt werden, daß der an einer Straße zu errichtende Neubau (Absatz 1 dieses Artikels) sich behufs Wasserversorgung an die städtische Wasserleitung anschließen muß.

Die Umgebung der Friedhöfe darf nicht verbaut werden. Die Baugrenze ist von der Baubehörde zu bestimmen und von der politischen Bezirksbehörde zu bestätigen.

Erlöschen der Baubewilligung.

Art. 47.

Die Baubewilligung erlischt, wenn binnen 2 Jahren nach Ertheilung weder mit dem Baue begonnen, noch eine Fristerstreckung erwirkt worden ist.

IV. Abschnitt.

Vorschriften für den Bau.

Zur Bauführung berechtigte Personen.

Art. 48.

Der Bauherr hat sich für alle der baubehördlichen Bewilligung unterliegenden Bauten befugter Bauführer zu bedienen und die erste Bestellung des Bauführers, sowie jede spätere Änderung der getroffenen Wahl der Baubehörde anzuzeigen. Am Bauplätze ist an augenfälliger Stelle eine Tafel mit dem Namen des Bauführers anzubringen.

Haftung und Baucontrole.

Art. 49.

Für die strenge Einhaltung der Baulinie, des Niveaus und die genaue Bauführung nach dem genehmigten Plane ist sowohl der Bauherr als auch der Bauführer verantwortlich.

Letzterer trägt die Verantwortung für die kunstgerechte und solide Ausführung des Baues, für die Verwendung guter und dauerhafter Materialien, sowie für alle Maßnahmen zum persönlichen Schutze der Arbeiter und des Publicums.

Hiedurch wird die Verantwortlichkeit anderer beim Baue beschäftigter Personen, insoweit ihnen eine Schuld zur Last fällt, nicht ausgeschlossen.

Sobald der Bau das Straßenniveau erreicht, hat der Bauführer unverzüglich der Baubehörde Anzeige zu erstatten, damit diese die Einhaltung der Baulinie und der Niveaus prüfen kann. Ebenso ist Anzeige zu erstatten, sobald das Gebäude unter Dach gebracht ist. Die Baubehörde kann sich jederzeit von der Planmäßigkeit und Solidität des Baues Überzeugung verschaffen.

Sicherheits- und straßenpolizeiliche Vorschriften.

Art. 50.

Der Bauführer hat den Beginn des Baues oder der Abtragung eines bestehenden Gebäudes dem Gemeindeamte rechtzeitig schriftlich anzuzeigen, damit die nöthigen Vorkehrungen für den freien Verkehr und die Sicherheit und Reinhaltung des Platzes getroffen werden.

Bei Bauten oder Demolirungen an öffentlichen Wegen, Straßen oder Plätzen ist die Arbeitsstelle mit einer festen Einplankung zu umgeben, deren Lauf und Art das Gemeindeamt zu bestimmen hat.

Die Einplankung muß zur Nachtzeit mit den nothwendigen Warnungslichtern versehen werden und darf erst nach vollständiger Vollendung der äußeren Arbeiten und nur mit Zustimmung der Behörde entfernt werden.

Jedes Gerüst muß zur Sicherheit der Arbeiter mit einer starken, mindestens 90 cm hohen Brustwehr versehen, solid und vollkommen tragfähig sein. Hängegerüste sind mit einer solid construirten Aufzugsvorrichtung zu versehen, die nur vom Gerüste aus gehandhabt werden kann.

Für Zubauten und Reparaturen können Ausschusgerüste, welche die Sicherheit der Passanten nicht gefährden, zugelassen werden.

Auf einfache Erneuerungen des Anstriches und Reparaturen geringer Bedeutung an Dächern und an den Dachrinnen sind die Passanten mittelst Schranken und Warnungszeichen aufmerksam zu machen.

Grabungen auf öffentlichen Wegen sind durch Barrieren und außerdem nachts durch Laternen kenntlich zu machen.

Das Abschlagen des Verputzes der Hausfacaden hat unter Anwendung aller möglichen Vorsicht zur Vermeidung von Störungen der Nachbarschaft und Passanten zu geschehen und kann an Plätzen oder stark frequentirten Wegen in Fällen eines größeren Menschenzuflusses zeitweilig eingestellt werden. Das Herabwerfen von Schutt ohne Anwendung von Schläuchen, geeigneten Zugmaschinen oder Kübeln kann nur im Falle der unausweichlichen Nothwendigkeit von der Behörde gestattet werden.

Ohne besondere behördliche Erlaubnis darf auf öffentlichen Wegen kein Materiale abgelagert, noch Kalk gelöscht noch Mörtel zubereitet werden. Für die Ablagerung von Materialien außerhalb des Bauplatzes ist von der Behörde die Anweisung eines Platzes zu verlangen, dessen Grenzen bei Vermeidung einer Geldstrafe nicht überschritten werden dürfen.

Bei der Errichtung und Abtragung von Einplankungen und beim Niederreißen von Mauern ist außer für die persönliche Sicherheit auch für die Befeuchtung des Schuttes, der Arbeitsstelle und der nächsten Umgebung zu sorgen, damit das Publicum thunlichst vom Staube verschont bleibe.

Das Gemeindeamt kann überhaupt auch andere Maßregeln zum Schutze des Publicums vor Gefahren und Belästigungen anordnen.

Die mit Reparaturen an Dächern und Dachrinnen beschäftigten Personen müssen mit Sicherheitsgürtel und Seil, die an sicheren Theilen des Daches zu befestigen sind, versehen sein.

Höhe der Gebäude und Wohnungen.

Art. 51.

Für die Höhe der Wohnhäuser ist die Straßenbreite maßgebend.

Mehr als vier bewohnbare Stockwerke außer dem Erdgeschoße dürfen nicht errichtet werden.

Die Höhe neuer oder gänzlich umgebauter Gebäude darf in der Regel nicht mehr als $\frac{2}{3}$ der Straßenbreite betragen und in keinem Falle 25 m übersteigen.

Die Höhe wird vom höchsten Punkte des umliegenden Grundes, bezw. des Trottoirs bis zur Gesimsoberkante gemessen.

Wo die der Hausfront entsprechende Straßenstrecke ungleiche Breite zeigt, entscheidet die mittlere Breite.

Wenn gemäß einer genehmigten Regulierungslinie die Straße verbreitert werden soll, so ist die festgesetzte neue Straßenbreite maßgebend.

Liegt ein Gebäude an mehreren Straßen von verschiedener Breite, so ist die breiteste entscheidend.

Die Straßenbreite wird von der Mauerflucht der gegenüberliegenden Facaden gemessen.

Bei Gebäuden ohne Gassenfront mit Aussicht auf einen Hof ist die Höhe den obigen Bestimmungen analog zu berechnen.

Die Baubehörde kann für Monumentalbauten eine größere Höhe gestatten.

Alle Wohnräume (mit Ausnahme der Vorzimmer, Gänge, Speise- und Vorrathskammern) müssen ausgiebig licht und luftig sein; die lichte Höhe hat mindestens 3 m zu betragen.

Zahl und Raum der Wohnbestandtheile.

Art. 52.

Die Anzahl der Wohnungen und die Vertheilung der Räumlichkeiten bleibt dem Ermessen des Bauherrn überlassen; jedoch müssen die Wohnungen und die einzelnen Räume den Gesundheitsrückichten entsprechend licht, luftig und geräumig sein, widrigens die nöthige Erweiterung und Erhellung zur Bedingung der Baubewilligung zu machen ist.

Materialien.

Art. 53.

Für das Mauerwerk bei Wohnhäusern darf nur widerstandsfähiges Materiale verwendet werden, d. i. Stein, Ziegel, Kalk, Sand, Cement und Beton.

Maß der Ziegel.

Art. 54.

Das Normalmaß für ganze Mauerziegel wird mit 29 cm Länge, 14 cm Breite und 6.5 cm Dicke festgesetzt.

Dach-, Gewölbe-, Plaster-, Verkleidungs-, Hohl- und sonstige Form- und Verzierungsziegel können in beliebiger Dimension verwendet werden.

Mauerstärke.

Art. 55.

Die Stärke der Mauern muß ihrer Belastung, dem Drucke der Gewölbe, dem verwendeten Materiale, der Tiefe der Zimmer, der Anzahl und Höhe der Stockwerke und der Dachconstruction angepaßt werden.

Die nachstehenden Bestimmungen gelten für Wohnhäuser mit der allgemein üblichen Bedachung, von gewöhnlichen lichten Höhen und Längen, mit Mauern aus Stein oder Ziegel und Mörtel, wobei bemerkt wird, daß bei Angabe der Mauerstärke die Stärke des Verputzes nicht inbegriffen ist.

1. Die Stärke der Ziegelmauern wird nach Abstufungen halber Ziegellängen berechnet, es dürfen daher nur Mauern von einer, oder von 2, 3, von 4 halben Ziegellängen u. s. w. ausgeführt werden, so daß die Mauerstärke mit Rücksicht auf die Zwischenlage von Mörtel zu betragen hat:

bei Mauern von 1 halben Ziegellänge	15 cm,
" " " 2 " Ziegellängen	30 cm,
" " " 3 " "	45 cm,
" " " 4 " "	60 cm,
" " " 5 " "	75 cm,

und so fort.

2. Die Hauptmauern des obersten Geschosses müssen wenigstens 50 cm, wenn aus Ziegeln gebaut, wenigstens 45 cm stark sein.

Die Hauptmauern des zweitobersten Geschosses, gleichgiltig ob aus Stein oder Ziegeln, sind um 15 cm zu verstärken. Diese Verstärkung hat sich von oben nach unten jedesmal in

der Höhe von je 2 Geschossen zu wiederholen, so daß die Stärke einer aus Stein gebauten Hauptmauer eines vierstöckigen Hauses im Erdgeschoße bis unter das Gebälke des ersten Stockwerkes 95 cm betragen muß.

Jene Theile der Hauptmauern, welche nicht als Auflager für den Dachstuhl dienen, können ohne Rücksicht auf die Zimmertiefen durch alle Stockwerke einschließlich des Erdgeschoßes eine Stärke von 50 cm, beziehungsweise von 45 cm wenn in Ziegel, erhalten.

3. Die Mittelmauern müssen bei höchstens zweistöckigen Gebäuden wenn in Stein 50 cm, wenn in Ziegel 45 cm stark gehalten werden; in dreistöckigen Häusern muß ihre Stärke in allen Stockwerken 65 cm wenn aus Stein, bezw. 60 cm wenn aus Ziegeln, in vierstöckigen Häusern im Erdgeschoße 80 cm wenn aus Stein, bezw. 75 cm wenn aus Ziegeln und in den übrigen Stockwerken 65 cm bezw. bei Ziegelmauern 60 cm betragen.

4. Die Fundamente sind stets um 15 cm stärker zu halten als die darauffstehende Mauer.

5. Alle Mauern, durch welche Schläuche oder Rauchfänge laufen, müssen von solcher Stärke sein, daß auf beiden Seiten des Schlauches oder Rauchfanges noch 15 cm Mauerwerk bleibt.

6. Mauern, welche ein Gebäude gegen den Nachbargrund abschließen, müssen, sowohl wenn sie ganz freistehen als auch wenn sie sich der Länge nach an bestehende Mauern anlehnen, wenigstens in einer Stärke von 50 cm wenn aus Stein, und von 45 cm wenn aus Ziegeln gebaut ausgeführt werden.

Sind solche Grenzmauern ihrer ganzen Ausdehnung nach an eine bestehende Mauer angebaut, so können sie in den obersten drei Geschossen wenn in Ziegel 30 cm, beziehungsweise 45 cm wenn in Stein, stark hergestellt werden, müssen jedoch weiter nach abwärts mindestens 45 cm wenn in Ziegel, und 50 cm wenn in Stein, Dicke erhalten, wenn nicht der besondere Zweck dieser Mauer eine größere Stärke derselben erheischt.

7. Lichthof- und Gangmauern, welche das Gebäude nicht nach außen abschließen, sowie Mauern von Ausbauten für Abort u. dgl. können, wenn sie nicht dem Dache als Auflager dienen, in den drei obersten Geschossen eine geringste Stärke haben u. zw. von 30 cm wenn aus Ziegeln, bezw. von 45 cm wenn aus Stein; in den unteren Stockwerken müssen sie wenn aus Ziegeln 45 cm, bezw. wenn aus Stein 50 cm stark sein.

8. Die Stiegenmauern können, wenn sie das Gebäude nicht nach außen abschließen, bei nicht freitragenden Stiegen in höchstens zweistöckigen Gebäuden eine geringste Stärke von 45 cm wenn aus Stein, und 30 cm wenn aus Ziegeln erhalten; sonst und in Gebäuden von mehr als zwei Stockwerken muß ihre Stärke mindestens 50 cm wenn aus Stein, und 45 cm wenn aus Ziegeln betragen.

9. Aus Ziegeln erbaute Scheidewauern (Wände) müssen wenigstens 15 cm, wenn sie 2 Wohnungen trennen, wenigstens 30 cm stark sein. In Neubauten und in auf bestehende Gebäude neu aufgebauten Stockwerken sind sie durch gemauerte Bögen (Gurten) oder Eisenconstruktionen zu stützen.

10. Der Vorgrund der Fundamentmauern darf gegen öffentliche Wege und Plätze nicht mehr als 15 cm betragen.

11. Abweichungen von diesen Vorschriften bei Anwendung von gewölbten Decken oder Eisentraversen oder von anderen besonderen Constructionen und Materialien können von der Baubehörde auf Grund der von der Partei zu liefernden Nachweise über die nöthige Festigkeit und Stabilität gestattet werden.

Säulen und Pfeiler.

Art. 56.

Bei vielfach durchbrochenen Mauern, deren Pfeiler, falls sie aus gewöhnlichem Ziegelmauerwerk aufgeführt würden, die gehörige Widerstandsfähigkeit nicht besäßen, sind diese Pfeiler aus vorzüglich gebrannten Ziegeln mit hydraulischem Kalkmörtel oder aus Stein herzustellen, eventuell durch entsprechend starke Eisenconstructionen zu ersetzen, was im Bauplane ersichtlich zu machen ist.

Im vorstehenden Falle, sowie wenn Säulen oder Pfeiler zum Tragen von Mauern oder Gewölben in Anwendung kommen, sind selbe mit einer deren Belastung genügenden Tragfähigkeit und mit entsprechendem Verbande zu construiren und ist über Verlangen der Baubehörde eine ausführliche statistische Berechnung derselben vorzulegen.

Findet die Baubehörde einen weiteren Nachweis hierüber nothwendig oder eine Probe des Materiales oder eine Besichtigung der ausgeführten Constructionen nach deren Verfertigung für erforderlich, so hat sie dies schon bei der Erledigung des Baugesuches vorzuschreiben und zugleich die Art und Zeit der Probe und deren Besichtigung bekanntzugeben.

Über das Resultat ist ein Protokoll aufzunehmen und nach Maßgabe desselben hat die Baubehörde sodann das Erforderliche anzuordnen.

Brandmauern.

Art. 57.

Jedes Gebäude ist im Dachbodenraume gegen die Nachbargründe mit selbstständigen Feuermauern abzuschließen.

Die Feuermauern müssen mindestens 15 cm über die Dachfläche aufgeführt und beiderseits mit Kalkmörtel kunstgerecht verputzt werden.

In denselben dürfen keine Öffnungen angebracht und Holzbestandtheile des Daches nur insoweit eingelassen werden, daß in der Mauer noch ein Mauerkörper von einer Ziegelbreite übrig bleibt.

Feuermauern, welche auf den im Art. 55, Punkt 6, erwähnten Grenzmauern aufliegen, müssen wenigstens bis zu ihrer halben Höhe in der Stärke der Grenzmauern ausgeführt werden. In der weiteren Höhe müssen dieselben mindestens 30 cm stark sein.

Dachböden von mehr als 30 m Länge müssen ihrer ganzen Breite nach durch Brandmauern entsprechend abgetheilt werden.

Diese Mauern müssen bei Verwendung von Ziegeln mindestens 15 cm stark sein und nöthigenfalls durch Pfeiler verstärkt und beiderseits verputzt sein, 15 cm über das Dach hinausragen und das Dachgehölze vollkommen trennen.

Jede dieser Mauern ist mit einer Eisenthür in steinerner oder eiserner Einfassung und mit in Cement vergossenen Thürkegeln herzustellen.

Holz- und Korkwände.

Art. 58.

Zwischenwände aus Holz sind nur in Form von Glas- und Niegelwänden zulässig und können gleichermaßen wie Korkziegelwände, Nabit- und Gyps-Dielen unmittelbar auf dem Fußboden aufrufen.

Räumlichkeiten im Erdgeschoße und im Sou terrain.

Art. 59.

Bei Neubauten müssen die Fußböden der Wohnräume im Erdgeschoße wenigstens 30 cm, jene der Magazine, Gewölbe u. s. w. wenigstens 15 cm über den höchsten Punkt der umliegenden Erdsfläche, bezw. des Trottoirs zu liegen kommen.

Überhaupt ist bei Neubauten auf feuchtem Grunde für die Isolirung der Mauern vom Boden Sorge zu tragen.

Auch bei bestehenden Häusern hat die Baubehörde für die thunlichst rasche Behebung der durch Bodenfeuchtigkeit verursachten Übelstände vorzusorgen.

Räumlichkeiten unter dem Niveau des Trottoirs oder des umliegenden Terrains müssen durchaus überwölbt sein.

Küchen und Waschküchen.

Art. 60.

Küchen und alle Räume, worin sich ein offener Herd befindet, müssen in ihrer ganzen Ausdehnung mit einem Fußboden aus feuersicherem Materiale versehen werden.

In Küchen mit Sparherden oder geschlossenen Herden ist der Boden wenigstens vor dem ganzen Herde durch einen feuersicheren Belag von 1 m Breite zu schützen.

In allen Küchen ist angemessen für den Abzug der Dünste mittelst Ventilatoren vorzusorgen.

Die Küche muß selbst in den kleinsten Wohnungen eine Fläche von wenigstens 6 m² und die gleiche Höhe wie die anderen Wohnräume haben.

Die Waschküchen sind im erforderlichen Gefälle zu pflastern und mit den nöthigen verschließbaren Wasserabläufen zu versehen. Wie die Küchen müssen sie genügend große Dunstabzüge besitzen.

Ausgüsse.

Art. 61.

Die Küchenabwässer sind mittelst wasserdichter Röhren in einem eigenen Kanale direct in die Senkgruben oder in den öffentlichen Kanal, sobald dieser angelegt sein wird, zu leiten.

Die Ausgüsse sind aus Stein, womöglich aus einem einzigen Stücke, oder aus sonstigen wasserdichten Materiale mit gegen die Abflussöffnung geneigtem Boden herzustellen. Sie sind mit einem fortwährend wirkenden Siphon-Wasserverschluss mit trichterförmig erweiterter Einmündung, sowie an der tiefsten Stelle des Siphons mit einem zugänglichen besonderen Bodenverschluss zu versehen.

In den mit der Wasserleitung verbundenen Häusern ist über jedem Ausgusse wenigstens ein Wasserhahn anzubringen.

Magazine.

Art. 62.

Magazine, in welchen leicht entzündbare Stoffe aufbewahrt werden (Pulver, Sprengstoffe, Spiritus, Petroleum, Kohle, Heu u. s. w.), sind mit einer gewölbten Decke und in einer jede Feuersgefahr ausschließenden Weise herzustellen.

Einwölbung ebenerdiger Räume.

Art. 63.

Die Einwölbung der ebenerdigen Räumlichkeiten bleibt außer in Gebäuden, wo sie in Hinblick auf deren Bestimmung und Lage aus Rücksicht auf die Feuersicherheit nothwendig ist, dem Ermessen des Bauherrn überlassen.

Die Hausflure müssen überwölbt sein.

Fenster, Thüren und Verschlüsse im Erdgeschosse.

Art. 64.

In Mauern, welche auf der Grenzlinie eines benachbarten Grundes aufstehen, dürfen dort, wo das System der geschlossenen Bauweise herrscht, Fenster oder Thüren nur mit Zustimmung der Baubehörde und unter Anwendung der Schutzmittel, welche diese eventuell anzuordnen findet, angebracht werden. Durch eine solche behördliche Bewilligung kann das Eigenthumsrecht des Nachbarn keineswegs beschränkt werden, sei es, dass dieser Bauten ausführen oder sonst wie immer das Eigenthumsrecht bethätigen wollte.

Verschlüsse im Erdgeschosse dürfen sich nicht nach außen öffnen, außer in einer Höhe von 2.50 m über dem Trottoir.

An den Hausthoren ist ein Glockenzug anzubringen.

Die Thüren der Ausgänge von Localen, wo zeitweilig große Menschenansammlungen stattfinden, müssen nach außen aufgehen.

Das Gleiche gilt auch für bestehende Locale ähnlicher Art, welche innerhalb eines Jahres vom Tage der Wirksamkeit dieser Bauordnung an der vorstehenden Bestimmung gemäß umzugestalten sind.

Stiegen in Wohnhäusern

Art. 65.

In jedem Wohnhause muß man auf Stiegen vom Dachboden und von jeder Wohnung bis in den Keller, beziehungsweise ins Freie gelangen können. Je nach der Ausdehnung des Gebäudes sind auch mehrere Stiegen anzubringen.

Die Stiegen müssen durchaus aus Stein oder einem sonstigen feuersicheren Materiale mit Ausschluß jeglichen Holzwerkes hergestellt sein, und mit einem ebenfalls feuersicheren, mindestens 90 cm hohen Geländer mit nicht über 14 cm abstehenden Stützen versehen werden.

Die Hauptstiegen müssen in ein- oder zweistöckigen Gebäuden im Lichten wenigstens 1.10 m, in mehrstöckigen Gebäuden wenigstens 1.30 m weit sein.

Für Keller- und Bodestiegen, welche nicht zu Wohnräumen führen, genügt eine Breite von 1 m.

Die Stufen dürfen nicht unter 30 cm breit, nicht über 16 cm hoch sein; Keller- und Bodestiegen, welche nicht zu Wohnräumen führen, können eine Trittbreite von nur 25 cm und eine Höhe bis 20 cm haben.

Von diesen Stufenmaßen darf nur mit Zustimmung der Behörde abgegangen werden.

Bei Wendeltreppen müssen die Stufen eine mittlere Trittbreite von wenigstens 30 cm haben.

Interne Nebestiegen zur Verbindung zweier Stockwerke, zu welchen man auch auf der Hauptstiege gelangen kann, unterliegen nicht den Vorschriften dieses Artikels.

In der Regel sind die Stiegen im Innern des Gebäudes anzubringen; ausnahmsweise kann die Behörde mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse die Herstellung von Außenstiegen gestatten.

Gänge, Treppenabfälle.

Art. 66.

Gänge, welche im Innern des Gebäudes die regelmäßige Verbindung der Wohnungen mit den Hauptstiegen vermitteln, müssen mindestens die Breite der Stiegenarme haben und insoweit sie eine Fortsetzung der Stiegen bilden, eingewölbt oder sonst feuersicher eingedeckt sein.

Offene äußere Gänge müssen, wenn sie zur regelmäßigen Verbindung zwischen den Wohnungen und den Hauptstiegen dienen, die oben angegebene Breite haben.

Selbenfalls sind solche Gänge aus feuersicherem Materiale herzustellen und mit einem Eisengeländer von wenigstens 90 cm Höhe, und wenn sie im letzten Geschoße gelegen sind, mit einer vom Dache des Gebäudes isolirten, feuersicheren Bedachung zu versehen.

Decken.

Art. 67.

Die Wahl des Systems der Deckenconstructionen bleibt dem Bauherrn anheimgestellt. Die Decken müssen jedoch die nöthige Tragfähigkeit und Feuersicherheit besitzen. Aus letzterem

Grunde ist das Holz des Fußbodens von der darunterliegenden Decke durch feuersichere Beschüttung zu isoliren.

Der Fußboden des letzten Stockwerkes und die darunter liegende Decke müssen von genügender Tragfähigkeit sein, um dem Auffallen schwerer Gegenstände zu widerstehen.

Für ungewöhnliche Deckenconstructions ist die Berechnung ihrer Tragfähigkeit vorzulegen, und auf Verlangen der Baubehörde eine Belastungsprobe vorzunehmen.

Für die Beschüttung ist trockenes und in hygienischer Hinsicht geeignetes Materiale zu verwenden.

Schutt alter Häuser ist ausgeschlossen.

Dachstühle und Dacheindeckung.

Art. 68.

Der Dachstuhl ist so zu construiren, daß kein Horizontalschub auf die Mauer geübt wird.

Die unteren Flächen des Dachgehölzes müssen mindestens 8 cm über dem Bodenpflaster des Dachraumes aufliegen, überhaupt darf das Dachgehölze in keinem Zusammenhange mit der Deckenconstruction des obersten Stockwerkes stehen.

Die Dächer sind mit feuersicherem Materiale einzudecken. Hohlziegel sind nicht unmittelbar auf das Gehölze, sondern auf Flach- (Pflaster-) Ziegel, welche auf Latten ruhen, aufzulegen.

Blitzableiter.

Art. 69.

Sollen auf einem Gebäude Blitzableiter angebracht werden, so ist die Anlage durch die Baubehörde zu prüfen.

Die Blitzableiter sind häufig zu untersuchen und etwaige Mängel oder Unterbrechungen der Leitung sogleich zu beheben.

Dachrinnen.

Art. 70.

Jedes Gebäude ist mit metallenen oder sonstigen feuersicheren Dachrinnen von entsprechender Größe zu versehen, aus denen das Wasser mittelst vertical längs der Façade des Gebäudes angebrachten Abfallröhren abfließt, welche letztere in einer Höhe von wenigstens 3 m über dem Trottoir in das Mauerwerk einzulassen sind.

Vom Fuße des Gebäudes ist das Wasser unterirdisch mittelst besonderer Rinnsale in den öffentlichen Straßenkanal zu leiten; wo ein solcher nicht besteht, muß es sich in einer Höhe von höchstens 16 cm auf die Straße ergießen.

Wo ein öffentlicher Kanal angelegt wird, sind die Eigenthümer der anrainenden Gebäude verpflichtet, in denselben die unterirdische Dachtrausenableitung zu bewirken.

Dachgesimse.

Art. 71.

Dachgesimse und überhaupt alle Ausladungen der Gassen- und Hoffronten müssen gegen das Herabstürzen wetter- und sonst unfallsicher hergestellt werden.

Dachboden.

Art. 72.

Der Fußboden der zugänglichen Dachräume, welche nicht zu Wohnungen bestimmt sind, muß mit Ziegeln oder sonstigem feuer sichereren Materiale gepflastert sein.

Die Dachräume sind durch eiserne Thüren in steinerner oder eiserner Einfassung mit in Cement vergossenen Thürkegeln zu verschließen.

Dachwohnungen.

Art. 73.

Die Anbringung von Wohnungen im Dachbodenraume ist nur dann gestattet, wenn derselbe höchstens unmittelbar über dem zweiten Stockwerke liegt, wenn die Wohnräume mit einem feuer sichereren Zugange, einer feuer sichereren Decke und ringsum mit Mauern versehen sind, und wenn sich gegen deren Benützung keine hygienischen Bedenken ergeben.

Höfe und Lichthöfe.

Art. 74.

Die Höfe müssen so geräumig sein, daß sie den Wohnungen möglichst directes Licht und genügenden Luftzutritt gewähren.

Wenigstens 15% der ganzen Baufläche hat unverbaut zu bleiben und der größere Theil hievon auf den Hof zu entfallen.

Die Höfe sind im erforderlichen Gefälle zu pflastern und mit Abflußöffnungen mit Wasserschlufs für die Niederschlagswässer zu versehen.

Lichthöfe sind nur da, wo sie zur Beleuchtung und Durchlüftung von Nebenräumen unvermeidlich sind, zu gestatten; sie müssen jedoch, wenn sie zur Beleuchtung von Wohnräumen oder Küchen dienen, in Gebäuden von nicht mehr als 2 Stockwerken wenigstens 12 m², bzw. in mehrstöckigen Gebäuden je 1 m² Grundfläche pro Currentmeter Höhe des Gebäudes erhalten.

Dienen die Lichthöfe nur zur Beleuchtung von Corridoren, Aborten oder sonstigen unbewohnten Räumen, so genügt eine Fläche von 6 m² in zweistöckigen Gebäuden, bzw. in höheren Gebäuden von je 0.5 m² für jeden Currentmeter Höhe.

Lichthöfe für die Ventilation von Aborten dürfen in höchstens zweistöckigen Gebäuden nicht unter 1 m^2 Durchschnitt haben, müssen aber in höheren Gebäuden eine Grundfläche von mindestens 0.1 m^2 pro Currentmeter der Gebäudehöhe erhalten.

Die Lichthöfe sind zu ventiliren und müssen zu diesem Behufe Luftzuführungskanäle von entsprechendem Querschnitte in der Höhe des Haupthofes oder der Straße angebracht werden.

Bei Baustellen, welche nicht vornehmlich zu Wohnzwecken verbaut werden sollen, sowie dort, wo die Haus- und Lichthöfe mehrerer Gebäude zusammenstoßen, oder wo auf Bauplätzen oder Parcellen, zwischen bestehenden Gebäuden, eine Ausführung ohne Abweichung von obigen Vorschriften unmöglich ist, kann die Baubehörde den örtlichen Verhältnissen angemessene Erleichterungen bezüglich der Größe der Höfe gewähren.

Außere Ausstattung der Gebäude.

Art. 75.

Die Wahl des Baustiles bleibt dem Bauherrn überlassen.

Die Straßenfront des Gebäudes soll nicht gegen den guten Geschmack verstoßen und ihr Anstrich nicht das Auge verletzen.

Façaden, welche von öffentlichen Straßen und Plätzen sichtbar sind, dürfen nicht ohne Mörtelverputz bleiben.

Bilden mehrere Gebäude ein architektonisches Ganzes, so sind sämtliche Besitzer verpflichtet, bei etwaigen Restaurirungen zusammenzuwirken, damit die Gleichförmigkeit der Façade nicht gestört werde.

Vorbauten, Balcone, Vordächer, Gesimse u. dgl.

Art. 76.

Vorsprünge über die Baulinie, welche auf öffentlichen Grund hinausragen, sind nur mit behördlicher Bewilligung zulässig. In der Regel ist daher die Errichtung von Vorbauten mit Säulen oder Pfeilern, Treppen u. s. w. untersagt.

Das Anbringen von Schaufenstern und Auslagen, welche 15 cm vor die Mauerflucht vorspringen, kann auf Straßen von mindestens 12 m Breite gestattet werden.

Offene Balcone auf Consolen sind zulässig, dürfen aber nicht mehr als 1.25 m von der Baulinie bis an die äußere Flucht des Gitters oder Parapets vorspringen.

Geschlossene Balcone oder Erker bedürfen einer besondern Bewilligung. Sie dürfen nur in Straßen von wenigstens 12 m Breite angebracht werden, sollen vom Nachbarhause wenigstens 3 m entfernt sein und dürfen nicht über 1.2 m vor die Baulinie vorspringen.

Vordächer über Eingängen, Balcone, Erker u. dgl. müssen aus feuer sicherem Materiale hergestellt und in einer solchen Höhe angebracht werden, daß der Verkehr auf der Straße oder dem Trottoir nicht behindert werde. Sie sind, wie das Dachgesimse, mit Rinnen zu versehen.

Verzierungen der Gebäude können 15 cm über die Eigenthumsgrenze vorspringen.

A b o r t e.

Art. 77.

Die Aborte müssen im Gebäude angebracht werden und die gleiche Höhe wie die Wohnräume haben, im Lichten wenigstens 90 cm breit und 1.20 m lang sein und mit einer Seite derart an die Außenmauer stoßen, um hinreichend Luft und Licht zu erhalten.

Die Zahl der Aborte in einem Gebäude richtet sich nach der Anzahl und Beschaffenheit der Wohnungen. In Häusern, worin nur kleine Wohnungen bestehen, muß wenigstens für je zwei Wohnungen ein Abort vorhanden sein.

In Neubauten, welche an dem Rohrstrange des Wasserwerkes angeschlossen sind (Absatz 2 des Art. 46) hat die Baubehörde darauf zu bestehen, daß in den Aborten, wo immer möglich (und ohne Ausnahme nach erfolgter Inbetriebsetzung der Stadtkanalisation), die Wasserspülung eingeführt wird. Sämtliche Aborte müssen mindestens mit Siphon mit Wasserspülung versehen sein.

Die Aborte dürfen nicht in directer Verbindung mit Wohnräumen oder Küchen stehen. Die Speisekammern müssen in möglichster Entfernung von den Aborten angebracht oder, wenn sie neben diese zu liegen kommen, durch eine wenigstens 30 cm starke Mauer von ihnen getrennt werden.

Die Abortschläuche sind in der gleichen Richte bis über das Dach fortzuführen, um als Dunstabzüge zu dienen. Jeder Abort hat überdies einen besonderen Lüftungsschlot zu erhalten, welcher vom Fußboden bis über das Dach reicht.

Überhaupt ist für möglichste Ventilation der Aborte Sorge zu tragen. Es ist untersagt, die Aborte an der Straßenseite anzubringen.

Bei Pissoirs in öffentlichen Localen sind die Wände und der Boden aus widerstandsfähigem Materiale, wie Stein, Marmor, Asphalt u. dgl., herzustellen. Ihre Breite hat mindestens 1.30 m zu betragen. Im Übrigen müssen sie den für Aborte gegebenen Bedingungen entsprechen und auf Wasserspülung mittelst Hochdruckes eingerichtet sein.

Bei Reparaturen von Aborten in bestehenden Gebäuden ist sich an obige Vorschriften zu halten.

Falls bestehende Aborte den Bestimmungen dieses Gesetzes nicht entsprechen, kann die Baubehörde aus sanitären Rücksichten deren Entfernung binnen einer angemessenen Frist anordnen.

H a u s k a n ä l e.

Art. 78.

Bei jedem Neu-, Zu- und Umbaue, sowie bei allen Veränderungen in Gebäuden, wodurch die Kanalisation betroffen wird, ist für die Abfuhr der atmosphärischen Niederschläge, der Schmutzwässer und der Abfallstoffe Vorsorge zu treffen.

Dies kann geschehen:

- a) Durch Anlage von Röhrenleitungen und

b) durch Errichtung von Kloaken (Hauskanälen) in Gebäuden, welche mit der erforderlichen Wassermenge zur Abschwenmung der Abfallstoffe versorgt sind oder versorgt werden können.

ad a) Die Röhrenleitung ist aus Eisen, glafirtem Thon oder einem anderen, von der Baubehörde entsprechend befundenen Materiale vollkommen wasserdicht herzustellen.

Die Dimensionen der Röhren müssen den bei der Baubehörde erliegenden Normaltypen entsprechen.

Zur Hintanhaltung von Verstopfungen der Röhren sind geeignete Vorrichtungen anzubringen.

ad b) Die Kanäle müssen aus glafirtem Thon oder einem anderen, von der Baubehörde entsprechend befundenen, sicher wasserdichten Materiale bestehen und unter möglichster Ausnützung des Gefälles ein eiförmiges Profil von mindestens 60 cm lichter Weite und 1.05 m Höhe haben.

Die Kanäle und Röhrenleitungen sind geeigneterweise an die öffentlichen Sammelkanäle anzuschließen.

Weder Röhren noch Kanäle dürfen in der Regel unter bewohnten Localen geleitet werden. Ausnahmen können von der Baubehörde unter besonderen Bedingungen gestattet werden.

Die Kanäle und Rohrleitungen müssen von der nachbarlichen Grenzmauer mindestens 45 cm, die Kanäle von den Brunnen mindestens 6 m weit entfernt sein.

Für gute Ventilation der Kanäle und Röhrenleitungen ist durch Anbringung der entsprechenden Anzahl von Ventilationsröhrchen, die über das Dach ragen, zu sorgen.

Verpflichtung zum Anschlusse der Hauskanäle an die öffentlichen Kanäle.

Art. 79.

Bis zum Baue der öffentlichen Kanäle bleibt die Vorschrift des Art. 25, letzter Absatz, in Geltung.

Sobald der öffentliche Kanal in einer Straße vollendet ist, sind die Eigenthümer aller in derselben gelegenen Häuser verpflichtet, in billiger, von der Baubehörde zu bestimmender Frist die bisher für die Fäcalien bestandenen Senkgruben zu verschütten und die Aborte, Senkgruben und Kloaken mit dem Straßenkanale nach Weisung der Baubehörde zu verbinden.

Hievon sind nur jene Hausbesitzer zu entheben, in deren Häusern der Anschluß an den öffentlichen Kanal wegen unüberwindlicher, in den localen Verhältnissen begründeter Hindernisse nicht ausführbar ist.

Die Kosten für den Anschluß und die Gebühren für die Benützung des öffentlichen Kanales werden durch ein besonderes Gesetz geregelt werden.

Senkgruben.

Art. 80.

Wo kein Straßenkanal besteht oder der Anschluß eines Wohngebäudes an denselben wegen örtlicher Verhältnisse nicht ausführbar ist, muß das Gebäude selbst mit einer entsprechenden Anzahl undurchlässiger Senkgruben versehen werden.

Daselbe gilt für Ställe, gewerbliche Betriebsstätten u. dgl., aus welchen Sauche, Schmutzwasser u. s. w. nicht in die öffentlichen Sammelkanäle geleitet werden können.

Die Senkgruben dürfen nicht in der Nähe der Keller- oder der Wohnunge-mauern liegen, müssen von den Nachbarmauern wenigstens 1 m entfernt, mit Wänden und Böden in Cement hergestellt, undurchlässig und mit doppeltem luftdichtem Verschluss versehen sein und fortwährend undurchlässig erhalten werden. Die Wände der Senkgruben müssen vom Grund-mauerwerke vollkommen isolirt sein.

In öffentlichen Straßen und unter bewohnten Räumen dürfen Senkgruben nicht gebuldet werden.

Die Einleitung des Trausenwassers in die Senkgruben ist untersagt.

Die Entleerung der Senkgruben und die Zufuhr der Fäcalien auf den vom Gemeinde-amte bestimmten Ort sind nur von den öffentlichen, berechtigten Kanalräumern mittelst pneumatischer Kessel unter Überwachung des Gemeindeamtes und nach den Bestimmungen eines besonderen Reglements auszuführen.

Mist- und Düngergruben.

Art. 81.

Die Wände und der Boden der Düngergruben sind, wie bei den Senkgruben, undurchlässig herzustellen. Sie müssen mit einem vollkommen schließenden Deckel versehen sein und sind in thunlichster Entfernung von bewohnten Räumen anzubringen.

Schuppen, Scheunen, Remisen u. s. w.

Art. 82.

Für Schuppen, Scheunen und ähnliche Nebenbauten gilt als Regel, daß sie, wenn sie in der Nähe von Wohngebäuden liegen, mit Ziegeln oder einem anderen feuer sichereren Materiale gedeckt werden müssen; wenn sie an fremdes Eigenthum stoßen, sind sie durch eine Feuermauer davon zu trennen.

Der Bau von Scheunen, die zur Aufbewahrung bedeutender Mengen von Futtermitteln, Holz u. dgl. dienen, ist nur auf von bewohnten Räumen entfernten Plätzen gestattet.

Der Isolirraum, welcher unverbaut zu bleiben hat, ist nach Maßgabe der Bestimmungen des Art. 104 festzusetzen.

Stallungen und Heuböden.

Art. 83.

Stallungen und Heuböden dürfen nicht unter Wohnräumen angelegt werden; wenn sie an eine Mauer mit Thür- und Fensteröffnungen angebaut sind, müssen sie überwölbt werden.

Für die Ventilation der Stallungen ist derart vorzuzorgen, daß die Wohnungen durch deren Ausdünstungen nicht belästigt werden. Die Ställe dürfen nicht Fenster haben, die sich gegen die Straße öffnen. Sie müssen mit festen oder beweglichen Behältern zur Aufnahme des Mistes versehen sein.

Der Boden der Stallungen und die Fauchekanäle sind so einzurichten, daß eine Infiltration des Erdreiches und der Mauern verhütet wird.

Schweineeställe dürfen nur in isolirten Häusern außerhalb des Centrums der Stadt gebaut werden.

Allgemeine Bestimmungen über Rauchfänge.

Art. 84.

Die Rauchfänge in der Nähe des Dachfirstes müssen mindestens 1 m über den Dachfirst, andere mindestens 1.50 m über die Dachfläche, u. zw. auf der kürzeren Seite gemessen, hinausragen und dürfen blos aus festem, auf Kalkmörtel gebautem Materiale hergestellt werden.

Die Anwendung von eisernen Aufsätzen ist nur ausnahmsweise gestattet; in diesem Falle muß das Rauchfangmauerwerk mindestens 15 cm über die Dachfläche emporragen.

Alle Rauchfänge haben einen der Anzahl der Feuerungen und deren Rauch- und Gasentwicklung entsprechenden Querschnitt zu erhalten und müssen nicht nur im Innern dicht und glatt, sondern auch in allen ihren Außenseiten ordentlich verputzt und verbräunt sein. In das Rauchfangmauerwerk dürfen innerhalb des Dachbodenraumes keine Holzbestandtheile eingelassen und darf überhaupt kein Holzwerk eines Gebäudes näher als 15 cm von der Innenseite des Rauchfanges angebracht werden.

Die Ableitung des Rauches durch Rauchrohre gegen die Gasse oder den Hof ist verboten.

Wo derlei aus Wohnungen, Werkstätten oder Verkaufsläden ausmündende Rauchrohre bestehen, sind sie innerhalb einer Frist von drei Jahren, vom Tage der Wirksamkeit dieser Bauordnung an, zu beseitigen.

Öfen und Feuerherde.

Art. 85.

Die Rauchfänge sind in der Regel so anzulegen, daß jeder bewohnbare oder als Werkstätte benüßbare Raum geheizt werden kann.

Die Einmündung von Feuerungen aus verschiedenen Geschossen in einen und denselben Rauchfang ist nicht zulässig.

In der Regel hat jede Heizgruppe einer Wohnung ihren eigenen Rauchfang zu erhalten.

Die Anbringung von Schlußvorrichtungen an Öfenrohren ist untersagt.

Herde und Öfen sind von den hölzernen Fußböden feuersicher abzusondern.

Offene Feuerherde müssen einen aus Ziegeln gewölbten oder einen aus anderem feuer sicherem Materiale hergestellten Rauchmantel haben.

Bei Backöfen ist gegen die Nachbarseite eine Isolirschichte herzustellen.

Enge (russische) Rauchfänge.

Art. 86.

Beim Baue der russischen Rauchfänge sind folgende Bestimmungen zu beobachten:

Die engen Rauchschlote müssen mit rundem Querschnitte u. zw. für eine oder zwei Feuerungen im Durchmesser von 15 cm für drei bis vier Feuerungen von 21 cm hergestellt werden und sind aus dazu passenden Formziegeln (Art. 54) zu erbauen. Mehr als vier geschlossene Feuerungen dürfen in keinem Falle in einen nicht schließbaren Rauchfang geleitet werden. Solche Rauchfänge sind möglichst senkrecht herzustellen; Neigungen unter 60° zur Horizontalen dürfen nicht stattfinden; auch darf bei Neigungen der Bruch mit der Senkrechten nicht eckig sein, sondern muß entsprechend abgerundet werden.

Dieselben können vom Dache oder vom Dachboden aus gereinigt werden.

Im ersteren Falle erfolgt der Zugang zum Rauchfange durch eine mit eisernem Geländer versehene Laufbrücke.

Die zugehörige Aussteigethür zum Dache ist entsprechend groß und feuersicher herzustellen und muß entweder auf dem Vorboden oder auf den Gängen zwischen den Bodenabtheilungen angebracht und mit einer feststehenden Leiter versehen werden.

Wo die Reinigung vom Dachraume aus zu erfolgen hat, sind die Putzthüröffnungen mindestens in der Höhe von 65 cm von der Ebene des Dachbodens anzubringen und müssen mindestens 65 cm von der unteren Kante der Dachsparren abstehen. Sie haben zwei hintereinander stehende, getrennte, eiserne 4 mm starke, auf Rahmen sperrbare Putzthürchen von 40 cm Höhe und von einer Breite gleich der inneren Lichte des Schlotens zu erhalten. Die innere Thür muß mit einem Eisenstifte versehen sein, welcher beim Verschließen der Außenthür die innere Thür zudrückt.

Diese Thürchen dürfen nur auf dem offenen Verbindungsgange des Dachbodens und nie in den versperrten Bodenräumen hergestellt und müssen mit den betreffenden Stockwerks- und Wohnungsnummern bezeichnet werden.

Die Beseitigung des aus den Rauchfängen herabgekehrten Rufes wird in der Regel vom Keller aus bewerkstelligt, zu welchem Behufe für jeden Rauchfang ein eigenes Putzthürchen in den offenen Gängen des Kellers anzulegen ist.

Kann die Beseitigung des Rufes vom Keller aus nicht bewerkstelligt werden, so sind die Putzthürchen von der oben beschriebenen Beschaffenheit in jenem Stockwerke anzulegen, für welches der Rauchfang bestimmt ist, und zwar in feuersicheren Nebenräumen, nie in Wohnräumen.

Insoferne in der Nähe der Putzthürchen Holzwerk nicht vermieden werden kann, muß dasselbe mit Blech beschlagen oder sonst durch ein feuerfestes Materiale geschützt werden.

Zur Erzeugung eines gleichmäßigen Zuges in sämtlichen Rauchfängen, zur Aufsaugung der Luft aus den Ventilationsschläuchen und behufs eines gleichzeitigen Abzuges derselben über das Dach durch gleichmäßige Erwärmung kann zur Vereinerung einer oder mehrerer Heizgruppen und der Ventilation die Anlage von Sammelkammern nebst den hiefür erforderlichen Reinigungsthüren über besonderes Aufsuchen, welchem ausführliche Zeichnungen beigegeben werden müssen, bewilligt werden.

Bei bestehenden Rauchfängen, welche durch ihren Rauch die Umgebung belästigen, ist der Eigenthümer zu verhalten, dieselben entsprechend zu erhöhen oder mit erprobter Vorrichtung zur Abhilfe des Übelstandes zu versehen.

Schließbare Rauchfänge.

Art. 87.

Die viereckigen schließbaren Rauchfänge sind 48 cm lang und 44 cm breit im Lichte herzustellen und an deren unterem Ende mit einer entsprechend großen und gut schließbaren eisernen Einsteigethür zu versehen. Die Zusammenziehung mehrerer schließbaren Rauchfänge in einen Schacht ist nicht gestattet. Auch dürfen nicht eiserne Rauchröhren durch mehrere Wohnräume in entfernte Rauchfänge geführt werden. Endlich ist das Aufsetzen der Rauchfänge auf Balken, das Schleifen derselben auf Hölzern und jedes Einlassen von Holzwerk in das Rauchfang-Gemäuer strengstens untersagt.

Große Schornsteine.

Art. 88.

Schornsteine für große Feuerungen, insbesondere für Dampfkessel, müssen mit wirksamen Rauchverzehrungs-Apparaten versehen und derart eingerichtet werden, daß die Nachbarschaft durch Rauch, Funken oder Ruß nicht belästigt wird.

Derlei Schornsteine sind bei der unteren Einmündung mit einem eisernen, thunlichst vom Stande des Heizers handbaren Schieber oder einer Klappe und in jenen Höhenstrecken, welche mehr als 50 cm weit sind, mit inneren Steigeisen zu versehen. Die Höhe solcher Schornsteine hat die Baubehörde nach den Localverhältnissen zu bestimmen und muß die Anlage stets derartig sein, daß eine eventuelle künftige Erhöhung bis auf 30 m in ganzem möglich wird.

Bezüglich der Stabilität und Wandstärke solcher hohen, freistehenden Schornsteine muß der Baubehörde eine statische Berechnung vorgelegt werden.

Das Material des Schornsteines muß feuerfester sein.

Eiserne Ramine können gestattet werden; solche aus Blech jedoch nur für isolirte Gebäude, und wenn sie inmitten von Wohngebäuden liegen, nur für eine vorübergehende Benützung.

Große Kessel.

Art. 89.

Große Dampfkessel sollen nach Möglichkeit in versenkten Localen und entfernt von Wohnräumen aufgestellt werden.

Von Arbeitsräumen müssen die Localitäten für Dampfkesselanlagen durch eine (mit Ausnahme der unumgänglich nöthigen Öffnungen) volle Mauer von mindestens 60 cm

Stärke getrennt sein, dürfen nur leicht überdeckt und in keinem Falle gewölbt oder überbaut werden. Die Ausgangsthür hat jedenfalls gegen den Hofraum zu gehen und ist nach außen zu öffnen.

Zur Aufstellung von Großkesseln ist die Genehmigung der Baubehörde erforderlich, welche vorher zur Prüfung der projectirten Anlage einen Localaugenschein im Sinne der Art. 34 bis 36 zu veranlassen hat.

Die Einmauerung der Dampfkessel hat nach den vom Dampfkessel-Erzeuger verfaßten und von den betreffenden staatlichen Aufsichtsorganen abjustirten Plänen stattzufinden.

Kleine und Zwergkessel.

Art. 90.

Für die Aufstellung einzelner kleiner Dampfkessel werden Erleichterungen gewährt.

Kleinkessel, das sind solche, deren Rauminhalt bei Vollfüllung bis zur gesetzlichen Wasserstandsmarke 1 m^3 , deren Dampfdruck 6 Atmosphären und deren Heizfläche 10 m^2 nicht übersteigt, dürfen auch in Werkstätten bewohnter Häuser, jedoch immer isolirt, aufgestellt werden, wenn:

1. die unmittelbar darüber befindlichen Räume nicht bewohnt sind und nicht zum beständigen Aufenthalte von Arbeitern dienen;
2. der Schornstein, der auch ein gewöhnlicher Rauchschlot sein kann, mindestens die Höhe des Dachfirstes der unmittelbar benachbarten Wohnhäuser überragt;
3. der Kessel mindestens 3 m von nachbarlichem Eigenthum entfernt bleibt.

Die baubehördliche Genehmigung ist auch zur Aufstellung von Kleinkesseln erforderlich.

Für die Aufstellung von Zwergkesseln, das ist solcher Kessel, deren Rauminhalt bei Vollfüllung bis zur gesetzlichen Wasserstandsmarke 0.5 m^3 , deren Dampfdruck 4 Atmosphären und deren Heizfläche 2.5 m^2 nicht übersteigt, haben die für Anlage von Feuerstellen bestehenden Vorschriften zu gelten.

Zur Aufstellung solcher Kessel ist eine besondere baubehördliche Genehmigung nicht erforderlich; vor deren Inbetriebnahme ist jedoch die Anzeige sowohl der Baubehörde unter Nachweisung der Zustimmung des Hauseigentümers, als auch, wie bei Groß- und Kleinkesseln, dem zuständigen Dampfkessel-Commissär zu erstatten; ferner ist bei der Baubehörde eine Abschrift des Druckproben-Certificates zu erlegen, worüber eine Bestätigung der erfolgten Anzeige ausgestellt wird.

Wasserversorgung.

Art. 91.

Jedes Wohngebäude, wenn auch dem Wasserwerke nicht angeschlossen (Art. 46), muß möglichst mit gutem und gesundem Trinkwasser versorgt sein; die Versorgung mit nicht vollkommen einwandfreiem Trinkwasser oder Kuzwasser ist unbedingt ausgeschlossen.

Die Verpflichtung zur Einleitung des Wassers aus der Gemeindewasserleitung wird durch ein besonderes Gesetz geregelt.

Trinkwasserbrunnen sind dann zu dulden, wenn:

- a) ihr Wasser von einer chemisch-bacteriologischen Anstalt gesund erklärt worden,
- b) ihr Schacht wasserdicht ist,
- c) dieselben gegen das Eindringen des Regenwassers und sonstiger Abflüsse gesichert sind.

Es bleibt der Baubehörde vorbehalten, die Anlage von Brunnen unter der Bedingung zu bewilligen, daß sie mindestens 6 m von Senkgruben und Düngerstätten entfernt liegen, und nach der Bodenbeschaffenheit die Erschließung eines den sanitären Anforderungen entsprechenden Wassers möglich ist. Die Baubehörde bestimmt ferner die Art der Brunnen-Construction.

Aus öffentlichen Rücksichten kann die Sperrung eines bestehenden Brunnens verfügt werden.

Gas- und Electricitäts-Leitungen.

Art. 92.

Die Gasleitungsröhren müssen bis zur Höhe der Straßenlaternen eingemauert, und die Verbindungen der Röhren gut versichert sein; unter dem Fußboden der Wohnungen dürfen Leitungsröhren nicht laufen. Die Gasmesser sind an hellen und luftigen Stellen, nicht in der Nähe von Feuerstätten oder Schlafräumen anzubringen.

Die Anlage der Gas- und der elektrischen Leitungen hat nach den besonders hiefür gültigen Vorschriften stattzufinden.

Trottoirs.

Art. 93.

Jedes Gebäude hat an der Straßenseite ein Trottoir mit der bezüglichlichen Wasserrinne zu erhalten.

Längs Gartenmauern oder anderen Einfriedungen sind gleichfalls Trottoirs mit Rinnen herzustellen.

In rücksichtswürdigen Fällen kann die Baubehörde die Errichtung eines Trottoirs erlassen oder dafür einen Aufschub gewähren.

Die Breite, die Art der Ausführung und das Materiale der Trottoirs bestimmt die Baubehörde.

Bei Neu-, Zu- oder Umbau hat der Bauherr vor Erlangung der Benützungsbewilligung auf der Straßenseite das Trottoir nicht nur längs der Front des Gebäudes, sondern auch längs seines ganzen Grundes herzustellen; die Wasserrinne wird auf Kosten des Eigenthümers der Straße ausgeführt.

Die Instandhaltung des Trottoirs übernimmt die Gemeinde. In bestehenden Straßen, wo bisher keine oder nicht vorschriftsmäßige Trottoirs bestehen, sind solche über Beschluß des Gemeindeausschusses herzustellen. Die Kosten treffen zu einem Drittel die Eigenthümer der an der Straße gelegenen Häuser und zu zwei Dritteln die Gemeinde.

In solchen Fällen haben die Hausbesitzer die der Herstellung des Trottoirs hinderlichen Vorsprünge, Kadabweiser, Außentrepfen u. dgl. soweit möglich, zu beseitigen.

Einfriedung von Gründen an öffentlichen Straßen.

Art. 94.

Einfriedungen gegen Straßen und Plätze müssen aus eisernen Gittern auf gemauertem Sockel oder aus einer vollen, verputzten und gehörig verzierten, mit Steinplatten gedeckten Mauer bestehen.

Die Thüren müssen sich nach Innen öffnen.

Einplanungen, Geländer oder ähnliche Vorrichtungen zur provisorischen Einfriedung unverbauter Gründe dürfen höchstens 2 m hoch sein und in gefälliger Art ausgeführt und erhalten werden.

Diese Vorschriften haben für Einplanungen bei Bauten keine Geltung.

Wenn durch einen offenen Platz in der Nähe von Gebäuden der Schönheitssinn und infolge leichter Ablagerung von Urath die Gesundheitspflege leiden, kann die Baubehörde dessen Einfriedung anordnen.

Auf solchen Plätzen können Kehrichtgruben nicht gehalten werden.

V. Abschnitt.

Besondere Vorschriften.

Erleichterungen bei Bauführungen.

Art. 95.

Die in diesem Abschnitte vorgesehenen Erleichterungen können über ausdrückliches Ansuchen und nur bei Bauten nach dem offenen Bau-system in den hiefür bestimmten Stadttheilen gewährt werden.

Geschlossenes und offenes Bau-system.

Art. 96.

Als geschlossenes Bau-system ist jenes anzusehen, wo die Gebäude aneinander angebaut sind. In Straßen, für welche dieses System gilt, dürfen in der Regel Abstände zwischen den Gebäuden nicht vorkommen. Ausnahmsweise werden Zwischenräume, jedoch nicht unter 6 m vom Nachbarhause, zugelassen.

Als offenes Bau-system ist jenes anzusehen, wo das auf einem Bauplatze errichtete Gebäude oder die auf mehreren Bauplätzen errichtete Gebäudegruppe nicht bis an die Nachbargrenze reicht, sondern zwischen denselben und dem Gebäude oder der Gebäudegruppe ein unverbauter Raum verbleiben muß.

Bei solchen Bauten müssen auch die Seiten-façaden mit der Architektur des ganzen Gebäudes in Einklang stehen.

Welches der beiden Systeme für die einzelnen Straßen oder Stadttheile Anwendung findet, wird durch den Lageplan der Stadt, und vor der Genehmigung desselben durch einen vom Landes-Ausschusse im Einvernehmen mit der politischen Landesbehörde bestätigten Beschluß der Gemeindevertretung bestimmt.

Vorgärten.

Art. 97.

Wenn für einzelne Straßen bei der Bestimmung der Baulinie beziehungsweise der Straßenbreite die Anlage von Vorgärten vorgesehen wird, so müssen diese angelegt, entsprechend in Stand gehalten und eingefriedet werden.

Die Einfriedung hat aus einem Gitter mit Sockel zu bestehen, welch' letzterer die Höhe von 0.80 m nicht überschreiten darf.

Höhe, Länge und Abstand der Gebäude.

Art. 98.

Häuser nach dem offenen Baupsystem dürfen höchstens zwei Stockwerke über dem Erdgeschoße und vom Trottoir bis zum Dachrinnenfauze im Maximum eine Höhe von 17 m erhalten. Diese Höhe wird bei abfallendem Straßen-Terrain vom höchsten Punkte aus gemessen.

Die Länge der einzelnen Gebäude oder Gebäudegruppen wird mit Rücksicht auf den ästhetischen Charakter der betreffenden Gasse geregelt.

Die Breite des freien Raumes zwischen den einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen und der Nachbargrenze muß mindestens 4 m betragen, so daß der Abstand zwischen zwei Gebäuden wenigstens 8 m ausmacht.

Gebäude, welche auf der an einer Straße liegenden Seite des Bauplages nur aus einem Erdgeschoße bestehen sollen, dürfen in der Regel nur dort, wo das offene Baupsystem in Anwendung steht, und nur mit besonderer behördlicher Bewilligung, wenn die Flucht dieser Gebäude 5 m vom Straßenrande zurückgestellt und der Vorraum in einen Vorgarten ausgestaltet wird, errichtet werden.

Abweichungen von dieser Regel werden von der Baubehörde nur in berücksichtigungswürdigen Fällen bewilligt.

Arbeiterhäuser.

Art. 99.

Arbeiterhäuser können dort, wo das offene Baupsystem zur Anwendung kommt, und an den von der Behörde passend befundenen Stellen errichtet werden; außer dem Erdgeschoße dürfen sie nur ein Stockwerk erhalten.

Erleichterungen bezüglich der Mauern.

Art. 100.

Unbeschadet der Verantwortlichkeit des Bauführers für die genügende Festigkeit des Gebäudes gelten für Mauern und Wände folgende Bestimmungen:

Die Anwendung von ausgemauerten Kiegelwänden ist zulässig.

Scheidewände zwischen zwei Wohnungen müssen mindestens 15 cm stark sein.

Grenzmauern zwischen zwei Gebäuden können gemeinschaftlich sein, müssen aber wenn aus Ziegeln eine Stärke von mindestens 30 cm, wenn aus Stein eine solche von 45 cm erhalten.

Dachwohnungen.

Art. 101.

Im Dachboden können einzelne Wohnzimmer untergebracht werden. Dieselben müssen jedoch unter Beobachtung aller sonstigen für Dachwohnungen geltigen Vorschriften eine mittlere Höhe von wenigstens 2.60 m haben.

Balcone, Veranden und andere Vorbauten.

Art. 102.

An isolirten Gebäuden können Vorsprünge innerhalb des frei zu belassenden Raumes (Art. 98, 3. Abs.) an allen Seiten beliebig angebracht werden.

Balcone, Veranden u. dgl. können auch in Holz ausgeführt werden.

Aborte.

Art. 103.

Die Aborte können auch außer dem Gebäude, jedoch innerhalb des im Art. 98, 3. Absatz, vorgesehenen Raumes untergebracht werden.

VI. Abschnitt.

Von den Industriebauten.

Art. 104.

Als isolirt ist eine Betriebsstätte oder Betriebsstätten-Gruppe anzusehen, wenn jeder Punkt derselben wenigstens 25 m von anderen Gebäuden oder von den Grenzen des nachbarlichen Eigenthums absteht. Wenn bei unmittelbar angrenzenden Betriebsstätten derselben Art zwischen den Grenzen des beiderseitigen Eigenthums ein Isolirraum von wenigstens 10 m besteht, so gehören sie in die Kategorie von isolirten Gebäuden.

Soferne sich der erforderliche Isolirraum nicht auf dem eigenen Grunde des Bauwerbers ergibt, ist vor Vertheilung der Bewilligung der Nachweis zu erbringen, daß die Verpflichtung den Isolirraum unverbaut zu erhalten, durch Vereinbarung mit dem beteiligten Anrainer grundbücherlich sichergestellt ist.

Die Isolirräume müssen unverbaut bleiben.

Der Grund der öffentlichen Straßen wird bei Feststellung der erwähnten Entfernung miteingerechnet.

Erleichterungen für isolirte Betriebsstätten.

Art. 105.

Betriebsstätten in isolirter Lage unterliegen hinsichtlich des Systems und des Materiales ihrer Construction nur den folgenden Beschränkungen:

- a) In Abständen von nicht mehr als 40 m ist mittelst Stiegen aus Stein oder sonstigem feuersicherem Materiale ein leicht begehbarer Abstieg von den oberen Sockwerken ins Freie herzustellen; diese Stiegen müssen wenigstens 1·15 m, bezw. 2 m breit sein, je nachdem sie geradarmig oder gebrochen sind. Von diesen Vorschriften sind nur innere und Nebestiegen ausgenommen;
- b) die Feuerstätten und Rauchfänge müssen aus feuersicherem Materiale erbaut und von jeglichem Holzwerke isolirt sein;
- c) durch die Beschaffung und Abfuhr der Abfälle und unreinen Abfallwässer darf die Nachbarschaft nicht belästigt werden;
- d) die Kanäle, Lagerräume, Wasserbehälter und allfälligen Senkgruben müssen undurchlässig, vollkommen verschließbar sein und an den von der Behörde angewiesenen Stellen hergestellt werden;
- e) die Wohngebäude sind von den Werkstätten mittelst einer ununterbrochen bis 1 m über das Dach reichenden, mindestens 60 cm dicken Scheidemauer zu trennen; in dieser Mauer dürfen kein Balkenwerk eingemauert, noch Nischen, Öffnungen, Thüren, Fenster, Rauchfänge, Röhren angebracht werden;
- f) die Werkstätten müssen so angelegt sein, daß für Feuerlöschmaschinen Zutritt und Bewegungsraum vorhanden ist;
- g) für Wasser und Löschgeräthe muß ausreichend gesorgt sein.

Unvollständig isolirte Betriebsanlagen.

Art. 106.

Bei nicht vollständig isolirten Betriebsanlagen bleibt es der Behörde überlassen mit Rücksicht auf die Entfernung der Nachbargebäude und fremden Grundstücke, auf die Beschaffenheit und den Umfang des Betriebes und die anderen örtlichen Verhältnisse zu erkennen, ob und unter welchen Bedingungen von den allgemeinen Vorschriften abgesehen ist.

Weitere Vorschriften für Industriebauten.

Art. 107.

Bei Industriebauten ist darauf zu achten:

- a) daß Werkstätten, in welchen sich Dampf, Rauch, Staub oder lästige Dünste entwickeln, derart eingerichtet werden, daß die Nachbarschaft darunter nicht leidet;

- b) daß die Werkstätten eine gehörige Ventilation und angemessene Höhe nicht unter 3 m erhalten;
- c) daß eine genügende Anzahl gut ventilirter Aborte und Pissoirs hergestellt werde;
- d) daß für gutes Trinkwasser vorgesorgt werde;
- e) daß Betriebe und Werkstätten, welche die Gesundheit oder die persönliche Sicherheit bedrohen, oder die Umgebung belästigen, vor die Stadt verlegt werden.

Ubrigens werden durch die Bestimmungen dieser Bauordnung die besonderen Vorschriften der Gewerbeordnung nicht berührt.

VII. Abschnitt.

Gebäude für öffentliche Versammlungen, Theater, Bazars u. s. w.

Art. 108.

Bei stabilen oder provisorischen Gebäuden für öffentliche Zusammenkünfte, Theater, Turnhallen, Bazars u. s. w., welche für eine große Ansammlung von Menschen bestimmt sind und weder zu den Wohnungen noch zu den Industriebauten gehören, können von der Baubehörde je nach ihrer Lage und Beschaffenheit innerhalb der Grenzen der sicherheits-, sanitäts- und feuerpolizeilichen Rücksichten besondere Ausnahmsbestimmungen getroffen werden.

Bei Errichtung von derartigen Gebäuden sind außer den obigen Vorschriften auch die besonderen Bestimmungen der bestehenden Gesetze und Polizeiverordnungen zu beobachten.

VIII. Abschnitt.

Überwachung und nach Vollendung des Baues zu beobachtende Vorschriften.

Überwachung.

Art. 109.

Die Baubehörde der Gemeinde hat jede Bauführung durch ihre technischen Organe zu überwachen.

Insbefonders hat diese Baubehörde darüber zu wachen:

- a) daß kein Bau ohne Bewilligung oder vor eingetretener Rechtskraft der erteilten Bewilligung begonnen und geführt,
- b) daß jeder Bau bis zur Vollendung ordnungsmäßig fortgesetzt werde,

- c) daß die Bau- und Niveaulinie streng eingehalten werden,
- d) daß vom genehmigten Bauplane nicht abgewichen,
- e) daß der Bau von keiner dazu nicht berechtigten Person geführt werde, endlich
- f) hat die Baubehörde die geeigneten Verfügungen wegen Anweisung des Materiallagersplatzes, sowie wegen aller aus Anlaß der Bauführung erforderlichen Sicherheitsmaßregeln zu treffen.

Finden die Organe der Baubehörde, daß den Vorschriften der lit. a, c oder d zuwidergehandelt wird, so haben sie unter gleichzeitiger Anzeige an die Baubehörde die Fortsetzung der Arbeit zu untersagen; diese kann erst wieder gestattet werden, wenn die erhobenen Mängel beseitigt oder die Abweichungen soweit möglich auf gesetzlichem Wege nachträglich bewilligt worden sind.

Im Falle der Übertretung gemäß lit. e hat das Aufsichtsorgan die Arbeit einzustellen und den Fall der Gewerbebehörde anzuzeigen.

Wer sich durch die Anordnungen der Aufsichtsorgane beschwert erachtet, kann die Entscheidung der Baubehörde einholen.

Wenn in der Baubewilligung zur Prüfung der Tragfähigkeit von Constructionen Belastungsproben vorgeschrieben wurden, so sind dieselben im Beisein eines technischen Organs der Baubehörde oder eines von derselben beigezogenen Sachverständigen vorzunehmen, oder es ist die geschene Erprobung durch Zeugnisse der liefernden Fabrik entsprechend nachzuweisen.

Derlei Proben können aber auch von der Baubehörde angeordnet werden, wenn sich während des Baues oder nach Beendigung desselben die Nothwendigkeit hiezu herausstellt.

Die Kosten für die Vornahme der Belastungsproben, sowie die Kosten für die Zuziehung eines Sachverständigen hat der Bauherr zu bestreiten.

Räumung des öffentlichen Grundes.

Art. 110.

Nach Vollendung des Baues hat der Bauherr unverzüglich den benutzten öffentlichen Grund zu räumen, den Boden zu ebnen, allfällige Beschädigungen des Pflasters oder Trottoirs auszubessern, sowie überhaupt Alles in guten Stand zu setzen, was durch den Bau Änderungen oder Schäden erlitten hatte.

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung.

Art. 111.

Neuhergestellte oder frisch restaurirte Gebäude dürfen erst nach erlangter Bewilligung benützt werden, welche nur über ordentliches Ansuchen von der Baubehörde, nachdem sich dieselbe von der vorschriftsmäßigen Ausführung des Baues, seiner vollständigen Austrocknung

und seinem gesundheitlich einwandfreien Zustande überzeugt hat, erteilt wird. Diese Bewilligung kann jedoch nicht abhängig gemacht werden von der Vollendung innerer Einrichtungen und Decorationen, sondern hat sich lediglich auf den eigentlichen Bauzustand zu beziehen.

Die Besichtigung ist binnen acht Tagen nach Einbringung des Ansuchens unter Zuziehung eines technischen Organs der Baubehörde und eines Amtsarztes vorzunehmen. Dieselbe hat sich mit Rücksicht auf den ursprünglich genehmigten Bauplan, sowie die Pläne etwaiger später bewilligter Änderungen auf die genaueste Prüfung der Übereinstimmung der Ausführung mit allen erwähnten Plänen zu erstrecken.

Über den Befund ist ein Protokoll zu verfassen. Binnen 8 Tagen nach der Besichtigung ist der Partei der Bescheid zuzustellen.

Aufsicht über den Bauzustand bestehender Gebäude.

Demolirung baufälliger oder vorschriftswidrig ausgeführter Gebäude.

Art. 112.

Die Baubehörde führt die Aufsicht über die bestehenden Gebäude, sowie über die genaue Einhaltung der den Hauseigenthümern gesetzlich obliegenden Verpflichtungen; sie verfügt die aus öffentlichen Rücksichten nöthigen Reparaturen, Restaurirungen, die Beseitigung von Übelständen und die eventuelle gänzliche oder theilweise Abtragung von Gebäuden. Insbesondere hat sie bei drohendem Einsturze eines Hauses ohne Verzug alle zur Abwendung der Gefahr nöthigen Maßregeln zu treffen.

Die Baubehörde ist weiters befugt, die Entfernung und gänzliche oder theilweise Abtragung der gegen diese Bauordnung und insbesondere der ohne Baubewilligung, ohne Parcellirungsgenehmigung, ohne Bestimmung der Baulinie und des Niveau ausgeführten Arbeiten anzuordnen, wenn nicht nachträglich die Baubewilligung erteilt, die Parcellirung genehmigt oder die unbefugt eingehaltenen Baulinien oder Niveaux zugestanden werden können.

Bei Anordnung einer Demolirung ist zum Vollzuge eine Fallfrist festzusetzen, nach deren fruchtlosem Verlaufe die Behörde die Demolirung von Amtswegen auf Kosten und Gefahr des Eigenthümers veranlasst.

Ein behängender Rechtsstreit wegen privatrechtlicher Ansprüche steht der von Amtswegen verfügten Abtragung nicht im Wege.

Bei Gebäuden des Staates, des Landes oder der unter deren Verwaltung stehenden Fonde, oder endlich der Eisenbahnen hat die Baubehörde um die in diesem Artikel vorgesehenen Verfügungen die mit der Verwaltung solcher Gebäude betrauten Behörden oder Organe zu ersuchen.

IX. Abschnitt.

Besondere Gebäudedienstbarkeiten.

Art. 113.

Der Gemeinde bleibt in Ausübung des öffentlichen Dienstes das Recht vorbehalten, nach vorgängiger Verständigung der Betheiligten, an den Straßenfronten von Gebäuden oder Bauwerken jeglicher Art anzubringen oder anbringen zu lassen, u. zw.:

- a) die Mauerträger, Mauereisen, Röhren, elektrische Leitungen, die Laternen für die öffentliche Beleuchtung;
- b) die Nischen und Platten für die öffentlichen Pissoirs;
- c) die Namensaufschriften der Straßen, Plätze, Gäßchen, öffentlichen Spazierwege u. s. w.;
- d) die Tafeln für die amtlichen Kundmachungen.

Die Gemeinde lässt an jedem Hause die Hausnummer auf Kosten des Eigenthümers anbringen und ist dieser verpflichtet, dieselbe dauernd an der vom Gemeindeamte bestimmten Stelle und in der festgesetzten Art zu erhalten, ohne sie der allgemeinen Wahrnehmbarkeit zu entziehen.

Die Straßentafeln werden auf Gemeindekosten an den vom Gemeindeamte bestimmten Stellen angebracht und darf der Hauseigenthümer dieselben der allgemeinen Wahrnehmbarkeit nicht entziehen.

Bei Ausübung der obenerwähnten Gebäudedienstbarkeiten hat die Gemeinde die Interessen der Hausbesitzer thunlichst zu wahren, ferner allfällige Herstellungskosten für aus der Ausübung der Dienstbarkeit zugesügte Schäden, sowie die Kosten für die Anbringung, Erhaltung und eventuelle Veretzung (auch wenn letztere in Folge baulicher Veränderungen und Ausbesserungen am bezüglichen Hause nothwendig sind) der elektrischen und Gasleitungen u. s. w. zu tragen.

Die sub lit. b) angeführte Dienstbarkeit kann bei Bauten des Heeres- und der Marine-Verwaltung nicht auferlegt werden.

X. Abschnitt.

Strafbestimmungen und Strafbehörden.

Übertretungen.

Art. 114.

Die Übertretungen der Bestimmungen der Art. 19, 26, 40 und 48 sind, je nach dem Falle an dem Bauherrn, oder dem Bauführer oder an Beiden mit Geldstrafen von 100—600 Kronen und im Falle der Zahlungsunfähigkeit mit Arrest von 10 bis 60 Tagen zu ahnden.

Die Übertretungen der übrigen Vorschriften dieser Bauordnung, insoweit sie nicht unter das allgemeine Strafgesetz fallen, und die Nichtbefolgung der im Sinne dieser Bauordnung

erlassenen Anordnungen, sind mit Geldstrafen von 10—200 Kronen, oder im Falle der Zahlungsunfähigkeit mit Arrest von 1 bis 20 Tagen zu bestrafen.

Die Strafe enthebt nicht von der Verpflichtung, das gegen diese Bauordnung und die besonderen Anordnungen der competenten Behörden ausgeführte Werk zu beseitigen.

In jedem Falle hat der Straffällige die Kosten der nöthigen Erhebungen zu vergüten.

Strafbehörden.

Art. 115.

Die Untersuchung und Bestrafung der im Art. 114 erwähnten Übertretungen steht in I. Instanz dem Gemeindevorsteher im Vereine mit zwei Gemeinderäthen nach Maßgabe der Bestimmungen der Gemeindeordnung zu.

Die Geldstrafen fließen dem Armenfonde zu.

Recurse gegen Straferkenntnisse in Bausachen gehen an die politische Bezirksbehörde. Gegen Entscheidungen der politischen Landesstelle, mit welchen ein Straferkenntnis der I. oder II. Instanz bestätigt oder gemildert wird, ist ein weiterer Recurs nicht zulässig.

XI. Abschnitt.

Die zur Handhabung der Bauordnung berufenen Behörden.

Baubehörde I. Instanz.

Art. 116.

Baubehörde I. Instanz ist der Gemeindevorsteher.

In den Fällen des Art. 117 hat vorerst die Entscheidung des Gemeindeausschusses zu erfolgen.

Art. 117.

Der Beschlussfassung des Gemeindeausschusses bleibt vorbehalten:

- a) die Ertheilung der Baubewilligung für Bauten der Gemeinde und in diesem Falle die Entscheidung über die im gütlichen Wege nicht behobenen Einwendungen der Anrainer und anderen Vetheiligten, insoferne diese Entscheidung nicht auf den Rechtsweg zu verweisen ist;
- b) die Billigung der Lagepläne und der nothwendigen Änderungen und Erweiterungen derselben, sowie die Bestimmung der Baulinie und des Niveaus innerhalb der durch die Vorschriften der Art. 4, 6 gezogenen Grenzen;

- c) die Bewilligung zur Abtheilung eines Grundes auf Baugruppen und Bauplätze, sowie die Belegung von Gebäuden mit dem Bauverbote;
- d) die Ertheilung der Bewilligung zum Baue von Wohnhäusern an noch nicht fertiggestellten Straßen (Art. 46);
- e) die Bezeichnung der Gründe, auf welchen die Sonderbestimmungen des V. Abschnittes Anwendung finden können.

Recurse, Baubehörden II., bezw. III. Instanz.

Art. 118.

Über Recurse gegen Entscheidungen des Gemeindevorstehers entscheidet in II. Instanz der Gemeindeausschuss.

Über Recurse gegen Entscheidungen des Gemeindeausschusses entscheidet der Landesauschuss und zwar in den Fällen des Art. 117 in II., sonst in III. Instanz. Ergibt sich hiebei die Nothwendigkeit eines commissionellen Augenscheines, so hat der Landesauschuss das Erforderliche zu veranlassen. Gegen Entscheidungen des Landesauschusses ist ein weiterer Recurs nicht zulässig.

Alle Recurse sind binnen der Präclusivfrist von 14 Tagen bei der I. Instanz zu überreichen. Außer im Falle der Gefahr im Verzuge hat der Recurs aufschiebende Wirkung. Über die Frage, ob Gefahr im Verzuge sei, entscheidet die Baubehörde I. Instanz ohne weiteren Recurszug.

Baubehörde bei Industrialbauten.

Art. 119.

Auch bezüglich der zu gewerblichen Betrieben bestimmten Gebäude, deren Genehmigung durch das Gesetz der Gewerbebehörde vorbehalten ist, hat in baulicher Hinsicht als Behörde I. Instanz der Gemeindevorsteher das Amt zu handeln, unbeschadet des der k. k. politischen Behörde als Gewerbebehörde obliegenden Verfahrens.

Aufsichtsrecht des Staates.

Art. 120.

Das Aufsichtsrecht der Staatsverwaltung über die Ausübung und Handhabung dieser Bauordnung ist durch die geltende Gemeindeordnung geregelt.

Recurse gegen Entscheidungen der politischen Behörden.

Art. 121.

Gegen die von den politischen Behörden in Sachen dieser Bauordnung gefällten Entscheidungen steht der Recurs im ordentlichen Instanzenzuge offen.

XII. Abschnitt.

Steuern und Gebühren.

Art. 122.

Die durch die bestehenden Vorschriften festgesetzten Steuern und Gebühren für Commissionen in Baufachen fallen der Partei zur Last, welche eine Amtshandlung der Baubehörde verlangt oder durch eigene Schuld oder muthwillige Einwendungen veranlasst hat.

Art. 123.

Für die Einbringung rückständiger Steuern und Gebühren oder der verhängten Geldstrafen gelten die gleichen Executionsnormen, welche für die Eintreibung der Steuern und Zuschläge platzgreifen.



191
XII. Abschnitt
§ 121
§ 122

