

Beilage zu Nr. 34 des „Enzthälers.“

Donnerstag, den 20. März 1873.

Neuenbürg.

Die neue Bau-Ordnung vom 6. Oktober 1872.

Oberamtliche Bekanntmachung und Erlaß.

(Fortsetzung und Schluß von Beil. Nr. 32.)

IV. Vorschriften für die Baulustigen.

In allen Bau-Fällen, in welchen eine Anzeige oder ein Erkenntniß (Genehmigung) s. oben II A und B vorgeschrieben ist, hat der Baulustige dem Ortsvorsteher von seinem Vorhaben schriftlich oder mündlich zu Protokoll Anzeige zu machen und insoweit als zur Beurtheilung des Bauvorhabens, Bauzeichnungen und Situationspläne notwendig sind, solche in doppelter Ausfertigung zu übergeben, auch da wo derselbe einen Neubau in der Nähe seiner Eigenthums-grenze beabsichtigt, die Grundform desselben durch ausgesteckte Pfähle oder Bretter an Ort und Stelle darzustellen.

Bezüglich der Vorlegung von Zeichnungen ist folgendes näher vorgeschrieben: Baurisse und Situationszeichnungen sind bei allen Bauten erforderlich, über welche eine Regie-rungsbehörde zu erkennen hat. Baurisse sind fer-ner zu übergeben über Bauten, über welche der Gemeinderath Neuenbürg aus dem oben angegebenen Grund zu erkennen be-rechtigt ist und in sämtlichen Gemeinden des Bezirks dann, wenn die Verhältnisse der Bau-schau nicht durch Augenschein zc. genügend bekannt sind, letztere also Risse verlangt. Besondere Situationspläne dagegen sind in den von den Gemein-debehörden zu erledigenden Fällen überhaupt nur da vorzulegen, wo nach dem Ermessen der erkennenden Behörde die Ortskar-ten nicht genügen.

Bezüglich der Anfertigung der Bauzeichnungen ist so-bald folgendes vorgeschrieben:

1) im Allgemeinen:

a) Dieselben sind auf dauerhaftes, festes Material ge-zeichnet, in Kanzleiformat (32 cm Länge und 20,5 cm Breite) zu übergeben.

b) Der Maßstab muß auf denselben eingetragen sein, wo-bei folgendes Maß einzuhalten ist:

bei den Grundriß-, Durchschnitts- und Fagade-Plänen 1: 100.

bei den Detailplänen 1: 50, und

bei den Situationsplänen 1: 500.

Auch sind die wesentlichen Raumverhältnisse in Zahlen auszudrücken.

c) Neue Bauten sind mit rother, bestehende Bauten, so-weit sie keine Aenderung erfahren, mit schwarzer, und soweit sie beseitigt werden, mit gelber Farbe zu bezeichnen.

d) Bei der Aufzählung der Stockwerke ist das Erdgeschob als solches, das Geschob über 1 Treppe als erster Stock u. s. f. zu benennen.

e) Die sämtlichen Zeichnungen sind unter Angabe des Datums von dem Techniker, welcher sie gefertigt hat, die Bau-risse überdies auch noch von dem Bauenden zu unterzeichnen, und sind die Unterzeichner für die Richtigkeit der Pläne und der eingetragenen Maßverhältnisse verantwortlich. Hierbei ist zu bemerken, daß Situationspläne nur von Technikern, welche eine höhere Staatsprüfung im Bau-fach (K. Verordn. v. 4 Novbr. 1872) oder die besondere Prüfung im Wasserbau-fach (K. Verordn. v. 28. Nov. 1856) mit Erfolg erstanden haben, sowie von beeidigten Feldmessern und anderen hiezu besonders ermächtigten Personen gefertigt, alle übrigen Zeichnungen aber von beliebigen Bauverständigen aufgenommen werden können.

2) Die Baurisse, welche wenigstens deutliche und ge-neue Linearzeichnungen sein müssen, haben zu enthalten:

I. bei Neubauten:

a) den Grundriß und Durchschnitt aller Stockwerke des betreffenden Gebäudes vom Keller bis Dachraum mit Darle-gung der Eintheilung, Bestimmung und Höhe der Räume, der Dimensionen der Wände, der Stellung der Feuerungs-einrich-tungen und Ränne und der Form und Weite der letzteren, sowie deren Höhe über dem Dach;

b) die Angabe des für die Außenseiten zu verwenden-den Bau- und des Eindeckungsmaterials und

c) die Fagade des Baues, und soweit vermöge seiner Stellung noch andere Seiten desselben besonders in die Augen fallen, auch Ansichten dieser Seiten;

II. bei Reparaturen oder Veränderungen an bestehenden Bauten:

die Detailzeichnung des betreffenden Baubestandtheils (und zwar wie solcher zur Zeit ist und wie er werden soll), sowie dieje-nigen der vorbezeichneten Vorlagen, welche zur Beurtheilung des Unternehmens erforderlich sind.

Für Eisenkonstruktionen, für ungewöhnliche Bauten oder sonst auf Erfordern sind auch bei Neubauten Detailzeich-nungen und ein Nachweis ausreichender Sicherheit beizufügen.

3) Die Situationszeichnungen haben die be-stimmte Baulinie und das Straßensivir, die auf dem Bauplatz befindlichen alten Bauwesen und die benachbarten Gebäude sammt Dachvorsprüngen und anderen Vorbauten gegen das be-abstimmte Bauwesen, die nachbarlichen Grundstücke, Brunnen-schächte, gemauerten Gruben und Kanäle mit den Eigenthums-grenzen, den Hausnummern und den Namen der Eigenthümer, sowie die gegenüberliegenden Straßenlinien mit Breite und Na-men der Straße zu umfassen und auch ein Orientirungszeichen (Himmelsgegenden) zu enthalten. — Wo amtliche Karten in dem vorgeschriebenen oder einem größeren Maßstab gefertigt sind, genügt die Vorlegung von Abdrücken derselben, welche auf den neuesten Stand richtig gestellt werden müssen.

Den Baubehörden ist es zur besonderen Pflicht gemacht, die Erledigung von Bau-Angelegenheiten möglichst zu beschleu-nigen. Andererseits haben aber auch die Baulustigen ihre Vorlagen nicht, wie so vielfach geschieht, unmittelbar vor Be-ginn des Bauens, sondern so zeitig und so vollständig zu ma-chen, daß die obrigkeitliche Verfügung noch vor dem beabsich-tigten Beginn erfolgen kann.

Ueber die Verpflichtung des Baulustigen zur Anzeige der einzelnen Stadien eines Bauwesens an den Bau-Controleur s. unter VI.

V. Verfahren der Gemeinde-Behörden in Bau-sachen.

In jeder Gemeinde ist für sämtliche Bau-Anzeigen ein fortlaufendes Protokoll oder ein tabellarisches Verzeichniß *) anzulegen und zu führen. Letzteres enthält zweckmäßiger Weise folgende Rubriken:

a) Fortlaufende Nummer.

b) Tag der Anzeige von dem Bauvorhaben bezw. der Uebergabe der Bauzeichnungen.

c) Namen des Bau-Unternehmers.

d) Bezeichnung der Bau-Stelle und Straße.

e) Art des Bauwesens.

f) Ende der Stägigen Anzeigefrist.

g) Tag und Art der Erledigung.

(Zeit der Bescheinigung für die Anzeige, der vorläufigen Einstellung oder der Beschlußfassung in den Fällen des Art. 78 d. V.D. — Erkenntniß des Gemeinderaths oder der Regierungs-Behörde. — Benachrichtigung des Baukontrolleurs.)

h) Gebühren der Bau-schau und Bau-Controle.

1) der Ortsvorsteher hat jede Bau-Anzeige, wenn Zeichnungen vorgelegt werden, nach vorgängiger Prüfung und erforderlichenfalls Rückgabe derselben zur Ergänzung, sofort genau in das oben erwähnte Protokoll oder Verzeichniß einzu-

*) Die Formulare können bezogen werden von Jaf. Meeb.



tragen, in den oben unter II B erwähnten Fällen dem Bau-Unternehmer eine Bescheinigung für seine Anzeige auszustellen und ohne Verzug die letztere nebst den etwaigen Zeichnungen der Bauschau zu übergeben.

2) Die Bauschau hat nöthigenfalls die Baustelle zu besichtigen, sämtliche betheiligte Nachbarn und Behörden (s. § 62 der Vollzugs-Vers. v. 26. Dbr. 1872) zu vernehmen, auch die gegen das Bauwesen etwa vorgebrachten oder von Amtswegen zu machenden Einwendungen und Erinnerungen zu erörtern, wobei eine Verständigung der Betheiligten zu versuchen ist und hierauf sofort ihr Gutachten abzugeben. Dieses hat sich ganz auf die neue Bau-Ordnung und ihre Vollzugs-Befehle sowie auf die etwa vorhandenen Ortsbaupläne und Ortsbaustatuten zu gründen.

Ueber diese ihre Verhandlungen und Anträge hat die Bau-schau ein Protokoll anzunehmen, welches von dem hiezu bestellten Bau-schau-Mitglied zu führen und von sämtlichen Betheiligten zu unterzeichnen ist.

3) Bezüglich der weiteren Verhandlung gilt folgendes:

a) in Baufällen welche bloß anzuzeigen sind (oben II B) ist, aa) wenn der Ortsvorsteher und die Bau-schau keinen Anstand haben, einzig und allein nur hierüber ein Eintrag in das oben erwähnte Protokoll oder Verzeichniß zu machen, ohne daß es einer Eröffnung an den Bau-lustigen bedarf;

bb) wenn dagegen ein Anstand vorliegt, dem Bau-lustigen die Ausführung vorläufig zu unterjagen, was derselbe natürlich zu unterschreiben hat.

b) in Baufällen, in welchen der Gemeinderath zu erkennen hat, wie bei Neuenbürg zutrifft (s. oben III 1) hat dieser sofort zu erkennen.

c) in Baufällen, welche dem Oberamt vorzulegen sind (s. oben II C) hat der Gemeinderath sich zu äußern und sämtliche Akten mit dem Gutachten der Bau-schau und seiner Aeußerung ohne Verzug einzusenden.

Einwendungen nicht privatrechtlicher Natur von Seiten der betheiligten Nachbarn und Behörden, sind, wenn diesen ordnungsmäßig (Ziffer 2) Gelegenheit zur Wahrung ihrer Rechte und Interessen gegeben war, ausgeschlossen, sobald das betreffende Bauwesen endgültig gestattet worden ist.

Privatrechtliche Einwendungen insbesondere auch solche, welche sich auf die nachbarrechtlichen Bestimmungen im vierten Abschnitte der neuen Bauordnung gründen, hemmen die baupolizeiliche Behandlung nicht; sie sind dann, wenn nicht eine Verständigung der Betheiligten erfolgt, zur civilrechtlichen Entscheidung zu verweisen, welcher die Einstellung des polizeilich zugelassenen Bauwesens vorbehalten bleibt.

4) Alle baupolizeilichen Entscheidungen sind dem Bauunternehmer und denjenigen Betheiligten, welche Einwendungen gegen das Bauwesen erhoben haben, urkundlich zu eröffnen, und zwar unter Belehrung über den Refus nach Maßgabe des Gesetzes vom 13. Nov. 1855 (Reg. Bl. S. 291 ff.), Art. 2—17, beziehungsweise Art. 7—10, jedoch mit der Modifikation, daß die Frist für die Anmeldung des Refus auf fünf Tage, die Frist für die Ausführung desselben auf fünfzehn Tage herabgesetzt ist.

Im Fall der Genehmigung eines Bauwesens ist zugleich dem Bauunternehmer eine Urkunde hierüber, welche auch die etwa erteilten besonderen Vorschriften zu enthalten hat, sowie eine amtlich beglaubigte Ausfertigung des Bauplans zu übergeben.

Von der Einlegung eines Rechtsmittels sind die sonst Betheiligten unverweilt in Kenntniß zu setzen.

VI. Bau-Controle.

1) Die Beaufsichtigung der vorschriftsmäßigen Ausführung der Bauwesen liegt unter der Oberaufsicht des Oberamts-Bau-technikers zunächst dem damit betrauten Mitglied der Bau-schau, dem Bau-Controleur ob. Dieser sowie die übrigen

Die Ortsbehörden erhalten den Auftrag, die Bau-Anzeigen in das oben V angeführte Protokoll oder tabellarische Verzeichniß stets genau einzutragen, die Bau-schau nach Vorstehendem zu instruiren und dafür zu sorgen, daß dieselbe das vorgeschriebene Protokoll, der Baucontroleur die angeordnete Controle-Uebersicht (VI 4) gehörig führen und endlich das Polizeipersonal mit den Vorschriften über die Controlirung der Bau-Ausführung bekannt zu machen.

Den 18. Februar 1873.

Organe der Ortspolizei haben genau darüber zu wachen, daß Bauten, die dem obrigkeitlichen Erkenntniße unterliegen, ohne die erforderliche Anzeige beziehungsweise Genehmigung nicht in Angriff genommen werden. Die betreffenden Bediensteten sind daher entsprechend zu instruiren und zu sofortiger Anzeige etwaiger Uebertretungen anzuweisen.

Sodann hat der Baucontroleur die genaue Einhaltung der allgemeinen und besonderen Bauvorschriften und Baurisse zc. bei allen zu seiner Kenntniß kommenden Bauwesen sorgfältig zu überwachen.

2) Um diese Controle gehörig üben zu können, hat

a) der Ortsvorsteher ihm von allen Neubauten oder Bau-Veränderungen, welche bei der Behörde zur Anzeige kommen, bezw. genehmigt werden, rechtzeitig Kenntniß zu geben;

b) der Bauende von nachstehenden Stadien, soweit solche im einzelnen Bau-fall vorkommen, Anzeige zu machen, nämlich

aa) von der Ausstreckung des Baues;

bb) von der Verlegung der ersten Sockelschichte, wobei mindestens diejenigen Sockelsteine verlegt sein müssen, aus welchen die vollständige Gebäudeanlage ersichtlich ist (die ersten Sockelsteine sämtlicher Ecken des Gebäudes und etwaiger Vorsprünge);

cc) von der Beendigung des Rohbaues und der dazu gehörigen Feuerungsanlagen, aber noch vor Beginn der Gypserarbeiten;

dd) von der Fertigstellung des Baues.

3) Sofort nach erhaltener Anzeige, also bei Neubauten 4mal, hat der Baucontroleur die Besichtigung des Bauwesens vorzunehmen, nach welchen erst wieder, soweit dies noch erforderlich ist, mit dem Bau fortgefahren werden darf.

4) Ueber den Vollzug aller erforderlichen Bau-Visitationen hat der Baucontroleur eine kurze tabellarische Uebersicht zu führen und dem Ortsvorsteher durch zeitweise Vorlegung derselben Nachweis zu liefern.

5) Etwaige Mängel, die bei den Visitationen des Baucontroleurs zu Tag kommen, sind zur Kenntniß des betreffenden Ortsvorstehers zu bringen, welcher sofort zu deren Beseitigung beziehungsweise zur Abrückung etwaiger Uebertretungen die erforderliche Einleitung zu treffen hat.

6) Der Oberamtsbautechniker kann von dem Oberamte im einzelnen Fall zur Visitation eines Bauwesens an Ort und Stelle gesandt werden und hat im übrigen die Thätigkeit der örtlichen Baucontrole nach allen Theilen zu überwachen.

VII. Strafen.

Verfehlungen gegen die Bestimmungen unter II B und C und gegen die baupolizeilichen Vorschriften (Bau-D. Art. 20) ziehen für die Bauherren, Baumeister und Handwerker, soweit nicht die einschlägigen Bestimmungen des deutschen Strafgesetzbuches Anwendung finden, Geldstrafe bis zu fünfzig Thalern oder Haft bis zu sechs Wochen nach sich. Die zuständige Polizeibehörde hat überdies die erforderlichen Zwangsmassregeln zur Umgestaltung oder Beseitigung vorschriftswidrig begonnener oder ausgeführter Bauwesen anzuordnen.

VIII. Verjährung.

Wird ein für zulässig erkanntes Bauwesen binnen zwei Jahren von Ablauf der zu B bestimmten Frist, beziehungsweise von dem Eintritt der Endgültigkeit des bezüglichen polizeilichen Erkenntnisses an gerechnet, nicht in Angriff genommen, so tritt die Anzeige von dem Bauvorhaben, beziehungsweise das betreffende polizeiliche Erkenntniß außer Wirkung.

IX. Die Kosten

der erforderlichen Bauzeichnungen und Situationspläne, Augenscheine, Gutachten und der örtlichen Controle in Bau-sachen hat der Bau-Unternehmer zu tragen, soweit nicht ein Dritter aus besonderem Rechtsgrunde verpflichtet ist.

R. Oberamt. Gaupp.

