

ORTSBAUSATZUNG
FÜR DIE STADTGEMEINDE
ESSLINGEN

(In Kraft getreten am 23.Mai 1930)

Ungeprüfte Abschrift!

Vorwort

Die Württembergische Bauordnung vom 28. Juli 1910 hat das Bauwesen großzügig neu geregelt und hat den Städten große Selbständigkeit in ihrer Baupolitik gegeben. Die Tatsache, dass trotz der seitherigen Umwälzungen in den wirtschaftlichen Verhältnissen und den städtebaulichen Anschauungen noch keine grundsätzlichen Änderungen nötig wurden, sondern nur einige Erweiterungen, zeugt von ihrem hohen Wert. Sie gibt den Gemeinden die Möglichkeit und den Anreiz, ihre bauliche Entwicklung systematisch zu leiten und abzustufen durch eine die Bauordnung ergänzende Ortsbausatzung, die die örtlichen Bedürfnisse noch mehr berücksichtigt, als das allgemeine Baugesetz es kann. Von der Gelegenheit zur Abstufung der Bauvorschriften haben die Gemeinden bis jetzt nur beschränkten Gebrauch gemacht. Dies ist bei der Schwierigkeit der Durchführung und dem Fehlen von anschaulichen Vorgängen wohl verständlich.

Die vorliegende Ortsbausatzung soll in ihren Teilen 1 und 2 die besonderen städtebaulichen und wirtschaftlichen Bedürfnisse der Stadt Esslingen berücksichtigen unter weitergehender Abstufung der Bauvorschriften. Esslingen hat schon lange eine natürlich gewachsene Gliederung in die historische Altstadt, die neuen mehrstöckigen Miets- und Geschäftsviertel und die ländlichen Filialen. Wie überall, entstanden ferner Ende des letzten Jahrhunderts einige Landhausviertel, die durch entsprechende Anbauvorschriften geschützt wurden. Das Fehlen eines besonderen Industriegebiets hat sich mit dem Anwachsen der Industrie bald störend bemerkbar gemacht. Mit der Einführung eines solchen würden aber die heutigen Bedürfnisse für das Zusammenleben in den größeren Städten noch nicht befriedigt. Auch das mehrstöckige Mietshausgebiet muss heute vor der Großindustrie und dem Großgewerbe geschützt werden. Ferner erfordern die modernen Flachbausiedlungen neue selbständige Vorschriften.

Manche Stadt besitzt schon eine Staffelbauordnung, die nach den äußerlichen Merkmalen der Bauart, Stockwerkszahl, der offenen oder geschlossenen Bauweise und der Weiträumigkeit abstuft. Die vorliegende Ortsbausatzung beschränkt sich nicht auf solche mehr äußerlichen Bauvorschriften, sondern stuft die Bebauung außerdem nach der Benützung der Gebäude in sieben Baustaffeln ab. Die Abstufung ist jedoch elastisch. Die normalen Ladengeschäfte sind zum Beispiel fast überall zulässig; die größeren Geschäfte, die Mittelindustrie und landwirtschaftlichen Betriebe sind unter abgestuften Einschränkungen in mehreren Staffeln zugelassen.

Diese Beschränkungen bedeuten jedoch keine Erschwerung des Bauens oder eine Bodenentwertung, sondern schützen im Gegenteil vor Entwertung durch unerwünschte Nachbarschaft, erfüllen die wahren Bedürfnisse des heutigen Zusammenlebens in den größeren Städten und erleichtern eine Auflockerung und Regelung des Verkehrs.

Bei der im Stadtbereich schon vorhandenen natürlichen Gliederung konnte auch die bestehende Stadt in die einzelnen Baustaffeln eingewiesen werden. Hierdurch ist es möglich, auf die seither üblichen besonderen Anbauvorschriften für einzelne Straßen fast ganz zu verzichten und die Baustaffeln in einem Staffelbauplan darzustellen. Dies ergibt eine große Vereinfachung der gesetzlichen Behandlung und eine Vereinheitlichung des örtlichen Baurechts. In den neuen Baugebieten erfolgt die Einweisung in die Baustaffeln jeweils mit der Feststellung des Stadtbauplans. Die noch nicht ausgeführten Stadtbaupläne müssen sinngemäß neu bearbeitet werden, was durchaus willkommen ist, weil die Pläne aus der Vorkriegszeit veraltet sind. Ein solches System ist nur dann einwand-

frei, wenn Ortsbausatzung, Stadtbauplan und Staffelbauplan bezüglich der Lage und Größe der Staffelgebiete und bezüglich der Form der Baublöcke die als notwendig anerkannten Bedürfnisse restlos erfüllen, und wenn gleichzeitig dafür gesorgt wird, dass in jeder Baustaffel immer genügend baureifes Gelände vorhanden ist. Die Bearbeitung der Stadtbaupläne wird hierdurch bedeutend bedingter; sie werden um so besser, weil der Willkür und Phantasie weniger Spielraum bleibt. Nur durch ein solches System lassen sich die Grundbedingungen einer wirtschaftlichen Stadterweiterung erfüllen.

Nach der Umarbeitung bzw. Neubearbeitung einiger wichtiger Stadtbaupläne wird noch ein Übersichtsplan über die Baustaffeleinteilung als Beilage der Ortsbausatzung herausgegeben.

Esslingen, Juli 1930.

Stadtbaurat Hummel

Abkürzungen:

B.O.	Bauordnung vom 28.Juli 1910
V.V.	Vollzugsverfügung zur Bauordnung vom 10.Mai 1911
Gew.O.	Gewerbeordnung
B.G.B.	Bürgerliches Gesetzbuch
Art.	Artikel
Abs.	Absatz
S.	Satz

Inhaltsverzeichnis

(Alphabetisches Sachverzeichnis siehe Seite 64)

1. Teil

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I. Baustaffeln	§ 1 - 2
II. Vom Äußern der Gebäude	§ 3 - 5
III. Stellung der Gebäude zur Baulinie und zur Straße	§ 6 - 13
IV. Gebäudehöhen und Zahl der Stockwerke	§ 14 - 16
V. Gebäude- und Grenzabstände	§ 17 - 21
VI. Vom Innern der Gebäude (Scheidewände, Treppen, Aborte, Ställe und Dunglegen)	§ 22 - 40
VII. Einfriedigung von Grundstücken und Vorgärten	§ 41
VIII. Überwachung der Bauten	§ 42 - 44

2. Teil

STAFFELBAUORDNUNG

I. Baustaffel: Altstadtgebiet	§ 45 - 51
II. Baustaffel: Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet	§ 52 - 59
III. Baustaffel: Mehrstöckiges Wohngebiet	§ 60 - 67
IV. Baustaffel: Landhausgebiet	§ 68 - 78
V. Baustaffel: Kleinhausgebiet	§ 79 - 84
VI. Baustaffel: Ländliche Ortsteile	§ 85 - 92
VII. Baustaffel: Industriegebiet	§ 93 - 99

3. Teil

VERPFLICHTUNGEN DER ANLIEGER AN ÖFFENTLICHEN STRAßEN UND PLÄTZEN

I. Vorrübergehende Benützung des Straßenplatzes	§ 100 - 102
II. Straßenkostenbeiträge	§ 103 - 112
III. Herstellung und Unterhaltung der Gehwege	§ 113 - 117
IV. Einmalige Dolenanschlussbeiträge	§ 118 - 122
V. Herstellung, Unterhaltung und Benützung von Grundstücksentwässerungen	
1. Abschnitt: Entwässerung in die Straßendolen	
A. Allgemeine Vorschriften	§ 123 - 130
B. Genehmigung und Anzeigepflicht, Ausführung, Prüfung und Abnahme	§ 131 - 136
C. Besondere technische Vorschriften für den Bau	§ 137 - 157
D. Benützung und Unterhaltung der Entwässerungsanlagen	§ 158 - 160
E. Übergangbestimmungen	§ 161
2. Abschnitt: Entwässerung beim Fehlen von Straßendolen	§ 162 - 165
3. Abschnitt: Ausnahme- und Schlussbestimmungen	§ 166 - 167
VI. Besondere Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden an noch nicht ausgeführten Ortsstraßen	§ 168
VII. Schlussbestimmung	

Anhang

1. Teil

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

I. Baustaffeln

§ 1

(B.O. Art. 56 und 59)

1. Das im Stadtbauplan festgelegte Baugebiet von Esslingen und seinen Vororten wird in Baustaffeln eingeteilt.
2. Die Gebiete der einzelnen Staffeln werden jeweils für den bestehenden Stadtbauplan in den einen Bestandteil der Ortsbausatzung bildenden besonderen Plänen festgelegt, die in Ihrer Gesamtheit den „Staffelbauplan“ darstellen.
3. An den Übergangsstellen der Baustaffel gelten bezüglich der Abstände, Bauart und Stockwerkszahl die weitergehenden Beschränkungen. In Zweifelsfällen entscheidet die Baupolizeibehörde.

§ 2

(B.O. Art. 2, S. 2)

Bauten außerhalb des Stadtbauplans und des geschlossenen Wohnbezirks werden, sofern ihrer Genehmigung keine Bedenken nach Art. 65 (Abs.1) B.O. entgegenstehen, nur genehmigt, wenn die Zufahrtswege genügend befestigt sind und das Recht ihrer Benützung als Zufahrt zum Gebäude sichergestellt ist.

II. Vom Äußeren der Gebäude

§ 3

(B.O. Art. 36 und 98)

1. Bauten, die von öffentlichen Wegen, Plätzen, Aussichtspunkten, Eisenbahnen und den Neckararmen dauernd sichtbar sind, müssen in ihrer Umgebung angemessenes Äußere nach Baustoff, Form und Farbe erhalten und sich dem Stadtbild gut einfügen entsprechend der Zweckbestimmung der Gebäude und soweit es ohne namhafte Steigerung der Baukosten möglich ist.
2. In Straßen mit vorwiegenden Giebelhäusern ist diese Gebäudeform in der Regel weiter anzuwenden.
3. Änderungen und Ausbesserungen an architektonisch zusammengehörigen Gebäuden mehrerer Besitzer sind einheitlich durchzuführen.
4. Die Dachgesimse von Gebäuden an derselben Straßenstrecke, besonders bei geschlossener Bauweise, sind in der Regel möglichst einheitlich und gleich hoch durchzuführen.
5. Die Hauptgesimse der Rückseiten sind in der Regel auf gleicher Höhe mit den Vorderseiten zu führen.
6. Bei Erneuerung von Gebäuden, die in geschlossener Reihe stehen, kann die Beibehaltung dieser Bauweise verlangt werden.
7. Küchen und Aborte sollen in der Regel nicht unmittelbar an der Straße liegen.
8. Von der Straße aus sichtbare Waschtrockenplätze auf Gebäuden sind verboten.
9. Nebenseiten von Vordergebäuden, die über die Nachbarhäuser sichtbar hervorragen, müssen eine angemessene Ausbildung erhalten.
10. Die erforderliche Außenverblendung der Neubauten hat innerhalb 2 Jahren nach Fertigstellung zu erfolgen.

§ 4

(B.O. Art. 98 in Verbindung mit Art. 2, S. 2)

1. In den nachstehend bezeichneten Straßen, Plätzen und Neckarmen müssen Neubauten und Bauveränderungen so ausgeführt werden, dass die geschichtliche, bauliche und landschaftliche Eigenart möglichst gewahrt bleibt: Im ganzen Gebiet der 1. Baustaffel (Altstadt), an der Maille, an dem Roßneckarkanal und Wehrneckarkanal, ferner am Schillerplatz, Silberplatz und an den Bahnhofvorplätzen in Esslingen und Mettingen sowie in Gebieten, die im Staffelbauplan besonders abgegrenzt werden.

2. Es können von dem Gemeinderat in einzelnen Fällen besondere Schaubilder festgestellt werden.

§ 5

(B.O. Art. 98 Abs. 3 und Art. 101 Abs. 3)

1. Die Anbringung neuer und die Belassung vorhandener Aufschriften und Schilder mit Aufschriften von mehr als 0,3 m² Fläche, von Vorrichtungen für Lichtreklame und von Schaukästen wird in der Regel nur in den Baustaffeln I, II, VII und nur unter der Voraussetzung von der Baupolizeibehörde gestattet, dass Straßen-, Orts- und Landschaftsbilder nicht verunstaltet werden.

2. Die Anbringung der Abs. 1 genannten Aufschriften, Vorrichtungen und Schaukästen bedarf einer vorherigen Anzeige bei der Baupolizeibehörde und darf erst nach Ablauf von 2 Wochen nach der Anzeige in Angriff genommen werden, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist vorläufig oder endgültig untersagt wird.

III. Stellung der Gebäude zur Baulinie und zur Straße

§ 6

(B.O. Art. 34 und 56)

1. Bei geschlossener Bauweise dürfen die Vordergebäude nur dann hinter die Baulinie zurückgestellt werden, wenn eine angemessene Ausbildung der sichtbar bleibenden Nebenseiten der Nachbarhäuser und eine einwandfreie Abgrenzung, Befestigung und Unterhaltung des sich ergebenden Vorplatzes unter angemessener Rücksichtnahme auf die Nachbargrundstücke und die Anforderungen des Verkehrs gesichert sind. Die Benützung so entstehender Vorplätze zu landwirtschaftlichen oder gewerblichen Zwecken ist in der Regel nicht zulässig.

2. Hinterhäuser, die zeitlich vor dem Vorderhaus gebaut werden, haben die in den einzelnen Baustaffeln maßgebenden Abstände von der Straße einzuhalten und sind im Äußern wie die Vorderhäuser auszubilden.

§ 7

(B.O. Art. 36)

1. Stallgebäude, Remisen, Scheunen, Waschküchen und ähnliche untergeordnete Gebäude dürfen nicht als Vordergebäude gebaut werden, sofern nicht in den Baustaffeln ausdrücklich Ausnahmen aufgeführt sind.

2. An Straßen, die noch nicht regelmäßig angebaut sind und außerhalb des Stadtbauplans können Gebäude der in Ziffer 1 genannten Art als Vordergebäude auf eine bestimmte Zeitdauer zugelassen werden.

§ 8

(B.O. Art. 62, 63 und 64)

1. Von öffentlichen Wegen außerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans ist mit Gebäuden in der Regel ein Abstand von 4 m, von Feldwegen nach Anordnung der Baupolizeibehörde ein solcher bis zu 6 m einzuhalten, soweit nicht nachbarrechtliche größere Abstände erforderlich sind.

2. Von Friedhöfen, die noch regelmäßig benützt werden, ist ein Gebäudeabstand von 20 m einzuhalten. Ausnahmen für untergeordnete Gebäude kann die Baupolizeibehörde zulassen.

§ 9

(B.O. Art. 56, 67 und 96)

Die Erstellung von Bauten, bei deren Benützung mit einem besonders starken Verkehr zu rechnen ist, kann an besondere Bedingungen geknüpft werden.

§ 10

(B.O. Art. 34)

1. Die Sockel unmittelbar an der Straße stehender Gebäude dürfen höchstens 8 cm über die Baulinie oder Straßengrenze vorstehen.

2. Staffeltritte, Pfeiler, Schaukästen, Säulen, Abfallröhren, Geländer und dergleichen dürfen an Straßen mit Gehwegen unter 1,50 m Breite höchstens 10 cm bei breiteren Gehwegen höchstens $\frac{1}{10}$ dieser und an Straßen ohne Gehwege höchstens $\frac{2}{100}$ der Straßenbreite bis zum Höchstbetrag von 30 cm über den Hausgrund vorstehen.

3. Gegen die Straße aufschlagende Fenster und Läden müssen in der Regel mindestens 2,20 m über der Straße liegen und an die Hauswand angelegt werden.

4. In einer Höhe von mehr als 3 m über der Straße können Erker, Balkone, Veranden, Dachvorsprünge und dergleichen bis zu $\frac{6}{100}$ der Straßenbreite, jedoch höchstens 1,3 m über die Baulinie oder Straßengrenze vorstehen.

5. Obere Stockwerke oder Teile davon können um $\frac{2}{100}$ der Straßenbreite über die Baulinie oder Straßengrenze jedoch nur an über 7 m breiten Straßen ausgekragt werden.

6. Freitragende Vordächer können in 2,50 m Höhe über dem Gehweg bis zum Abstand von 50 cm vom Randstein zugelassen werden.

7. Bei öffentlichen Gebäuden, bei Gebäuden mit Versammlungsräumen, bei Kellereingängen, Scheunen und dergleichen sowie bei sehr engen Straßen und bei ungenügend breiten Gehwegen entscheidet die Baupolizeibehörde im einzelnen Fall, ob und wieviel nach außen aufschlagende Torfügel oder Bauteile über die Baulinie oder Straßengrenze vorstehen dürfen.

§ 11

(B.O. Art. 34)

1. In Vorgärten, die ohne den Vorbehalt für spätere Erbreiterung des Verkehrsraums der Straßen festgestellt sind, dürfen Balkone, Veranden und dergleichen auf $\frac{1}{3}$ der Gebäudelänge bis $\frac{1}{3}$ der Vorgartentiefe, höchstens aber 2,5 m über die Baulinie vorstehen.

2. Der seitliche Grenzabstand solcher Vorbauten muss mindestens das $1\frac{1}{2}$ fache ihres Vorsprungs betragen.

3. Vorgartenmauern dürfen nicht über die Vorgartenlinie vorstehen.

§ 12
(B.O. Art. 34)

1. Lichtschächte, Einwurfschächte und dergleichen dürfen höchstens 50 cm über die Baulinie oder die Straßengrenze vorstehen.
2. Solche Schächte sind in der Ebene des Gehwegs mit trag- und gleitsicheren Gittern abzuschließen; ihre aufsteigenden Öffnungen sind bündig mit dem Gebäudesockel mit mindestens 90 cm hohen Sicherheitsgeländern abzuschließen.

§ 13
(B.O. Art. 44 in Verbindung mit Art. 2, S. 2 und Art. 56)

Die Genehmigung von Neubauten ist davon abhängig, dass eine genügende Wegverbindung von der nächsten Straße aus hergestellt wird.

IV. Gebäudehöhen und Zahl der Stockwerke

§ 14
(B.O. Art. 39 und 56)

Soweit die Höhe der Vordergebäude nicht durch das Maß der Straßenbreite beschränkt ist, darf sie nicht mehr als 17 m betragen (nach Art. 37 Abs. 3-5 der B.O. gemessen). Ausnahmen für öffentliche Gebäude und einzelne industrielle Anlagen sind zulässig nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde.

§ 15

1. Soweit die Zahl der Stockwerke in den Baustaffeln beschränkt ist, wird sie nach § 28 der V.V. berechnet.
2. Ein Dachgeschoss ist als weiteres Geschoss im Sinn des § 28 Abs. 2 Ziff. 2 c der V.V. dann zulässig, wenn das Dach mit seinen Ausbauten in befriedigender Form ausgebildet wird.
3. Bei mehrteiligen Gebäuden wird jeder Gebäudeteil getrennt berechnet.
4. An der Rückseite darf die an der Vorderseite zulässige Zahl der Stockwerke nur ausnahmsweise und nur um ein weiteres Stockwerk überschritten werden.
5. Bei Eckgebäuden, an Straßen mit verschiedener Stockwerkzahl, ist auf eine Länge von 12 m von der Ecke die größere Stockwerkzahl auch an der Straße mit geringerer Stockwerkszahl zulässig.
6. Bei Gebäuden an mehreren Straßen verschiedener Höhenlage ist für die zulässige Stockwerkszahl die tiefergelegene Straße maßgebend.

§ 16

1. Auf abfallendem Gelände dürfen Gebäude nur dann erstellt werden, wenn die Höhenunterschiede zweier beliebiger Punkte auf den Schnittlinien der Außenwände mit dem natürlichen Gelände nirgends mehr als 3,5 m betragen. Ausnahmen sind zulässig nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde, wenn durch Böschungen, Terrassen, Vorbauten und Anpflanzungen eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes verhindert wird.
2. Bei ausnahmsweise hoher Lage von Gebäuden in Vorgärten über der Straße und im Vergleich mit Nachbargebäuden, kann Verminderung der Stockwerkszahl oder Abgrabung auf entsprechende Höhe von der Baupolizeibehörde vorgeschrieben werden.

V. Gebäude- und Grenzabstände

§ 17

(B.O. Art. 56)

Soweit nicht baugesetzliche Mindestabstände in Frage kommen, dürfen ortsbausatzungsmäßige Abstände verglichen gemessen werden. Der Grenzabstand muss jedoch an der engsten Stelle mindesten 1 m betragen.

§ 18

(B.O. Art. 56)

Die Seitenabstände zwischen Vordergebäuden desselben Grundstücks müssen den durch die Seitenabstandsvorschriften festgelegten Abständen zwischen Vordergebäuden benachbarter Grundstücke entsprechen.

§ 19

(B.O. Art. 56)

1. Mit Flügelbauten, die nicht auf die Grenze gestellt werden, ist, wenn sich nicht durch die Seitenabstandsvorschriften ein größerer Abstand ergibt, ein Grenzabstand von mindestens $(h+t)/8$ einzuhalten, wobei h die Höhe, t die Tiefe des Flügelbaues vom Hauptbau ab bedeutet.

2. Flügelbauten an Vordergebäuden unterliegen bezüglich ihrer Höhe und Stockwerkszahl den Bestimmungen für Hintergebäude, wenn sie selbständige Wohnungen oder Arbeitsräume enthalten.

§ 20

(B.O. Art. 57)

Ist ein Vordergebäude nach einer Vorschrift erbaut worden, die einen größeren Grenz- oder Gebäudeabstand verlangte als eine spätere Vorschrift, so muss auch der Nachbar nach der früheren Vorschrift bauen, wenn dem bestehenden Gebäude durch ein Bauen nach der späteren Vorschrift ein erheblicher Nachteil erwächst.

§ 21

(B.O. Art. 53 und 56)

1. Erker, Veranden, Hauseingänge und ähnliche Vorbauten dürfen an den Gebäudenebenseiten auf höchstens 3,50 m Tiefe in die nur durch Ortsbausatzung vorgeschriebenen Abstandsflächen und unter Wahrung der nötigen Zugänglichkeit bis zu 1,5 m vorspringen, müssen jedoch mindestens 2 m Grenzabstand einhalten.

2. Die Abstandsflächen sind nach Vorschrift der Baupolizeibehörde aufzufüllen, soweit es für eine gute Zugänglichkeit der Gebäude erforderlich ist.

3. Diese Flächen sind in der Regel zu befestigen oder mindestens zu bekieseln oder vorgartenmäßig anzulegen, soweit es möglich ist.

4. Abstandsflächen von mehr als 5 m Breite sind als Vorgärten anzulegen und einzufriedigen, soweit sie nicht als Zufahrt dienen.

VI. Vom Innern der Gebäude

(B.O. Art. 67, 94 und 96)

§ 22

Die Scheidewände zwischen selbständigen Wohnungen auf demselben Stockwerk sind so auszuführen, dass sie bezüglich Schallsicherheit und Feuersicherheit mindestens einer beiderseits verputzten 12 cm starken Fachwerkwand gleichkommen.

§ 23

1. Die Vollstockwerke von Vordergebäuden mit mehr als 2 vollen Stockwerken sollen in der Regel eine lichte Höhe von mindesten 2,5 m erhalten, sofern nicht in einzelnen Staffeln besondere Vorschriften bestehen.

2. Sonstige Wohnstockwerke und Aufenthaltsräume müssen eine Mindesthöhe von 2,30 m im Licht gemessen erhalten. Bei teilweise schrägen Wänden muss dieses Maß für die halbe Bodenfläche vorhanden sein.

3. Der kleinste zulässige Schlafräum muss mindestens 10 m³ Luftraum, 1,80 m Breite und ein Fenster von 0,5 m² Fläche haben.

§ 24

Räume, deren Fußboden nicht mindestens auf der Höhe des das Gebäude auf 2,50 m Abstand umgebenden Geländes liegt, dürfen als Wohn- oder Schlafräume nicht eingerichtet werden.

Treppen in den Gebäuden

(B.O. Art. 67 und 96)

§ 25

1. Haupttreppen in Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen zwischen den Wangen gemessen mindesten 0,90 m breit sein. Gänge, die zu Haupttreppen führen, müssen eine lichte Breite von mindesten 1 m haben.

2. Treppen in Einfamilienhäusern sind mindesten 0,80 m, Gänge zu solchen mindesten 0,90 m breit auszuführen, je im Licht gemessen.

§ 26

1. In Gebäuden mit mehr als 150 m² Grundfläche und mehr als 2 vollen Stockwerken, ferner in Gebäuden mit weniger als 150 m² Grundfläche, aber mehr als 4 vollen Stockwerken müssen Haupttreppen mindesten 90 cm breit hergestellt werden und von feuersicherer Bauart nach § 56 Abs. 3 der V.V. sein.

2. Die Stufen dürfen in diesem Fall höchstens 18 cm hoch und müssen ohne Vorsprung mindesten 25 cm breit sein

3. Bei gewundenen Treppen wird die Breite in der Laufmitte gemessen.

§ 27

1. Gebäude mit mehr als 150 m² Grundfläche und mehr als 4 vollen Stockwerken müssen feuerfeste Treppenhauswände nach § 56 Abs. 2 der V.V. und einen feuerfesten Abschluss gegen den Dachraum oder 2 feuersichere Treppen gemäß § 26 erhalten.

2. Zwei Treppen sind insbesondere dann erforderlich, wenn in den oberen Geschossen Wohnungen oder Arbeitsräume liegen, deren sämtliche im Brandfall zur Rettung von Menschen geeignete Fenster ausschließlich gegen einen rückseitigen Hof gerichtet sind, dessen Zufahrt nicht mindesten 2,65 m Breite und 3,25 m Höhe und dessen Tiefe nicht mindesten 11 m beträgt.

§ 28

Mehr als 2 Wohnung auf einem Stockwerk sollen nicht auf eine Treppe angewiesen sein.

§ 29

Die Zugänge zu allen Aufenthaltsräumen müssen wenigstens gegipst oder dicht mit Holz verkleidet sein und durch Tageslicht genügend beleuchtet werden.

Aborte

(B.O. Art. 41)

§ 30

Jede selbständige Wohnung muss einen besonderen Abort erhalten. Ebenso muss in Gebäuden mit Stockwerkswohnungen jeder Dachstock, in dem sich Wohn- oder Schlafräume von mehreren Personen befinden, einen Abort erhalten.

Jeder Abort muss ein ins Freie gehendes, leicht zu öffnendes Fenster von mindestens 0,20 m² Fläche haben.

§ 31

1. Die Auswurfstoffe sind, soweit sie nicht in öffentliche Dolen eingeleitet werden dürfen, in wasserdichten Gruben zu sammeln.

2. Die gemeinderätliche Bauabteilung ist ermächtigt, auch andre sich bewährende Systeme zur Beseitigung der menschlichen Auswurfstoffe zuzulassen, sofern keine öffentlich- oder privatrechtlichen Hindernisse bestehen.

§ 32

1. Zu Abfallröhren dürfen nur glasierte Steinzeug- oder gusseiserne Röhren von mindestens 20 cm Weite verwendet werden. Die Rohrfahrten sind durch Dunstrohre von mindestens 15 cm lichter Weite über Dach zu entlüften.

2. Bei Aborten mit Wasserspülung sind Fallrohrleitungen von 100 bis 125 mm Rohrweite zu verwenden.

§ 33

1. Die Einleitung der Abfallstoffe aus den Aborten in das Erdreich oder ohne vorangegangene Reinigung in einer behördliche genehmigten Kläranlage in städtische Dolen ist verboten.

2. Die Sammelgruben müssen den Anfall von 6 Wochen aufnehmen können. Der jährliche Anfall auf den Kopf ist bei Aborten ohne Wasserspülung zu 0,5 m³, bei Aborten mit Wasserkannen zu 1,8 m³ zu berechnen.

3. Spülaborte sind nur bei Errichtung einer Kläranlage oder bei Einleitung in öffentliche Dolen, die für die Abschwemmung von Fäkalien freigegeben sind, gestattet.

§ 34

Die Gruben sind aus genügend starkem, gegen die Gebäudewände isoliertem wasserdichtem, in Zement gemauertem und mit Glattstrich versehenem Mauerwerk oder in Eisenbeton auszuführen. Auf die Tragsicherheit der Grubendecken und –deckel sowie den sicheren Verschluss ist besonders zu achten.

§ 35

Zur Entleerung muss in der Überdeckung der Gruben eine Kreisrunde, mindestens 50 cm weite Öffnung so angebracht werden, dass von ihr aus mit den Gerätschaften auch gut unter dem Abfallrohr gearbeitet werden kann. Sie ist mit einem dichten, doppelt gefalzten Verschluss zu versehen. Unter ihr ist in der Sohle der Grube eine schlüsselartige 50 cm weite und 20 cm tiefe Versenkung anzubringen von der aus die Sohle nach allen Richtungen hin nicht weniger als 5 v. H. steigen muss.

§ 36

Die Grube darf nicht in Benützung genommen werden, ehe sie von der Baupolizeibehörde durch eine Wasserfüllung auf ihre Dichtheit geprüft ist. Sie ist dauernd in gutem Zustand zu erhalten.

§ 37

In Untergeschossen angeordnete Aborte, deren Sitz unmittelbar auf der Grubenabdeckung angebracht ist, müssen außer einem dichtschießenden Sitzdeckel einen Klappverschluss erhalten.

§ 38

1. Verbindungsleitungen von Abortgruben zu städtischen Dolen ohne behördlich genehmigte Kläranlage sind verboten und werden unter strenger Bestrafung auf Kosten der Besitzer entfernt.
2. Die Vorschriften für Schwemmkanalisation sind in Teil 3 enthalten.

§ 39

In ländlichen Ortsteilen der Baustaffel 6 können Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 30, 33 Abs. 2 und 37 im ordentlichen Verfahren zugelassen werden.

Ställe und Dunglegen

§ 40

(B.O. Art. 36 und 42)

1. Ställe für Pferde, Vieh, Schweine, Hafen und dergleichen sind, abgesehen von ländlichen Verhältnissen und kleinen Einfamilienhäusern, in reinen Wohngebäuden verboten. Sie dürfen nur in zweckentsprechenden Anbauten oder Nebengebäuden eingerichtet werden, wenn gegen eine Belästigung der Mitbewohner und der Nachbarschaft genügende Maßnahmen getroffen sind.
2. Soweit in der Staffelbauordnung keine besonderen Bestimmungen gelten, müssen Dunglegen, freistehende und angebaute Ställe für Kleintierzucht Grenzabstände von mindestens 2 m einhalten und sind in den ortsbausatzgemäßen oder baugesetzlichen Abstandsflächen der Vordergebäude verboten.

3. Über die Zulässigkeit von Dunglegen bezüglich ihrer Lage zu öffentlichen Wegen und Wohnräumen sowie über ihre Bauart entscheidet die Baupolizeibehörde im einzelnen Fall.

VII. Einfriedigung von Grundstücken und Vorgärten

§ 41

(B.O. Art. 11, 66 und 101)

1. Unüberbaute Grundstücke oder Grundstücksteile an Straßen und in bebauten Stadtteilen müssen in der Regel mit guten, der Umgebung angepassten durchbrochenen Zäunen oder geschnittenen Hecken eingefriedigt werden. Gewöhnliches Drahtgeflecht ist nicht zulässig.

2. Bei Grundstücken, die zu Lagerzwecken dienen, kann ein geschlossener Zaun von 2 m Höhe verlangt werden.

3. Im ländlichen Baugebiet kann die Baupolizeibehörde auf eine Einfriedigung verzichten, solange eine solche mit sicherheitspolizeilichen Gründen noch nicht geboten erscheint.

4. Aus sicherheitspolizeilichen oder schönheitlichen Gründen kann die Polizeibehörde die Abschließung der Zwischenräume zwischen Gebäuden gegen die Straße durch Tore, Mauern oder vorgartenmäßige Einfriedigungen verlangen.

5. Sogenannte Traufwinkel gegen die Straße sind mit undurchbrochenen, mindestens 2,5 m hohen, sauber angestrichenen Türen zu verschließen. Zur Vermeidung häßlichen Einblicks oder üblen Geruchs kann der Abschluss bis zu 6 m Höhe verlangt werden.

6. Über die Höhe von Grenzzäunen und Grenzmauern entscheidet im Streitfall die Baupolizeibehörde.

7. An Straßenseiten, die zur Erhaltung der Aussicht nicht angebaut werden dürfen, dürfen die Mauern und Zäune nicht höher als 1,35 m werden.

8. Die zur Erhaltung der Aussicht mit Bauverbot belegten Flächen an Straßen dürfen nur so dicht und hoch angepflanzt werden, dass der Durchblick nicht gehindert wird.

9. Zur Einfriedigung von Vorgärten sind im Kleinhausgebiet und im Gebiet der ländlichen Bauweise einfache Holzzäune oder Hecken zulässig; in den übrigen Baustaffeln sind durchbrochene Einfriedigungen auf Steinsockeln erforderlich, die nach Art. 100, Abs. 4 der B.O. einer Genehmigung bedürfen.

10. Im Stadtbauplan festgesetzte Vorgärten sowie Vorplätze, die durch Zurücksetzen von Vordergebäuden entstehen, sind als Ziergärten anzulegen und zu unterhalten, sofern nicht in der Staffelbauordnung Erleichterungen zugelassen sind, und dürfen nicht zu gewerblichen und Reklamezwecken benützt werden.

11. Lauben, Pergolen u. dgl. von angemessener Form können in Vorgärten erstellt werden.

VIII. Überwachung der Bauten

§ 42

(B.O. Art. 67 und 96)

Bauarbeit, die von der Temperatur beeinflusst werden, können bei Frostwetter untersagt werden. Zu ihrer Bornahme bei einer Temperatur von mehr als 3 Kältegraden nach Celsius ist die Zustimmung der Baupolizeibehörde einzuholen.

§ 43

(B.O. Art. 101)

1. Anzeige im Sinn des Art. 101 Abs. 3 der B.O. ist zu erstatten:
 - a) Von der Herstellung oder Veränderung unbedeutender Gebäude im Sinn des Art. 81 der B.O. von Stützmauern, Einfriedigungsmauern und anderen festen Einfriedigungen auf Steinsockeln, soweit sie nicht gemäß Art. 100 Abs. 4 der B.O. einer baupolizeilichen Genehmigung bedürfen.
 - b) Bei den unter § 4 der Ortsbausatzung fallenden Gebäuden von der Auswechslung einzelner Umfassungswände oder Teile derselben, von der Anbringung von Gesimsen, Verzierungen und ähnlichen über die Umfassungswände vortretenden Teilen sowie dem Verblenden und der buntfarbigen Erneuerung der Außenseiten (wobei auf Verlangen Farbmuster anzusetzen sind), von der Herstellung und Veränderung von Tür-, Licht- und anderen Öffnungen an den von der Straße aus sichtbaren Umfassungswänden sowie von Aufbauten für stehende Dachfenster.
 - c) Von der Umwandlung von Räumen zu Gelassen, in denen Anlagen der in Art. 59 der B.O. genannten Art eingerichtet werden sollen, wenn eine solche Zweckbestimmung bei der Anlage der Räume nicht vorgesehen war und eine bau- oder gewerbepolizeiliche Genehmigung nicht erforderlich wird.
2. Mit der Ausführung darf erst nach Ablauf von 2 Wochen begonnen werden, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist untersagt worden ist.

§ 44

(B.O. Art. 118 und 32)

1. Außer in den Fällen des § 112 V.V. ist der Baupolizeibehörde in folgenden Fällen Anzeige zu machen:
 - a) Vom Beginn des Abbruchs eines Gebäudes,
 - b) vom Beginn der Grabarbeiten,
 - c) von der Aufstellung und Veränderung von Bauaufzügen und Kranen zu Bauausführungen,
 - d) von der Wasserfüllung einer Abortgrube.

Die Fristen des § 109 V.V. werden vom Tag der Rohbauabnahme an berechnet. Wenn bei der Besichtigung zur Abnahme des Rohbaues unbedeutende Mängel gefunden werden, die ohne Einfluss auf die Austrocknung sind und wenn diese Mängel innerhalb der vom Baukontrolleur bestimmten Frist beseitigt werden, so zählen die Fristen von der ersten Besichtigung an.

2. Teil

STAFFELBAUORDNUNG

(vgl. § 1 der allgem. Bestimmungen und Übersichtsplan)

I. Baustaffel

(vgl. § 1 der allgem. Bestimmungen und Übersichtsplan)

Altstadtgebiet

§ 45

(B.O. Art. 56 und 59)

1. Die Altstadt ist Wohn- und Geschäftsviertel, durchsetzt von gewerblichen und stellenweise auch landwirtschaftlichen Betrieben, welche auf die Bewohnbarkeit angemessene Rücksicht zu nehmen haben.

2. Ausgeschlossen ist die Neuanlage und wesentliche Erweiterung von Betrieben der in §§ 16, 24 und 27 der Gew.O. erwähnten Art sowie von Farben, Firnis- und Lackfabriken, Ölfabriken, Alteisenhandlungen, Essigfabriken, größeren Gebäuden zur Lagerung von Benzin, Petroleum, Karbid, Zelluloid, Sprengstoff und dergleichen, von Bettfedernfabriken, größeren Bettreinigungsgeschäften, Teppich- und Putztücherreinigungsgeschäften, Geflügelanstalten, Hundezwingern, Haderngeschäften.

3. Die Erstellung und wesentliche Erweiterung von anderen Fabriken, gewerblichen Anlagen mit Kraftbetrieb und dergleichen ist nur zulässig, wenn durch besondere bauliche und betriebstechnische Vorkehrungen nach Vorschrift der Baupolizeibehörde erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen der in Art. 59 der B.O. bezeichneten Art für die Nachbarn oder die Öffentlichkeit ausgeschlossen werden.

§ 46

In der Altstadt ist die geschlossene Bauweise der Vordergebäude und das Bauen der Hinterhäuser auf die Grenze in dem nach der B.O. zulässigen Umfang gestattet.

§ 47

(B.O. Art. 36 und 39)

Neue Vordergebäude sollen in der Regel eine Frontlänge von mindestens 9 m sowie höchstens 3 und mindestens 2 volle Stockwerke erhalten.

§ 48

(B.O. Art. 67 und 96)

Neubauten sind mit massiven Umfassungswänden in den in § 59 der V.V. benannten Mauerstärken auszuführen. Ausnahmen, besonders für kleinere Werkstätten, Scheuern, Schuppen und dergleichen können bei genügender Feuersicherheit und Standsicherheit von der Baupolizei zugelassen werden

§ 49

(B.O. Art. 98)

Gebäude der Altstadt, die von Straßen, Plätzen, den Neckararmen und den umgebenden Höhen sichtbar sind, dürfen in der Regel keine Plattformdächer erhalten.

§ 50
(B.O. Art. 39)

Die Höhe neuer Hintergebäude darf in der Regel höchstens 8 m betragen, gemessen nach Art. 38 Abs. 2. Überschreitungen um 2 m können von der Baupolizeibehörde im einzelnen Fall bei günstiger Licht- und Luftzufuhr und genügender Zugänglichkeit zugelassen werden.

§ 51
(B.O. Art. 37 und 50)

Im Altstadtgebiet ist gemäß Art. 37 Abs. 7 der B.O. eine das Maß der Straßenbreite um 2 m überschreitende Höhe der Vordergebäude zulässig oder kann die nach Art. 46 erforderliche Hoffläche um $\frac{3}{10}$ und der nach Art. 48 erforderliche Abstand für Hauptfensterwände um $\frac{2}{10}$ bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 3 m ermäßigt werden.

II. Baustaffel
(vgl. § 1 der allgem. Bestimmungen und Übersichtsplan)
Gemischtes Wohn- und Geschäftsgebiet

§ 52

1. Die Baustaffel ist hauptsächlich für Geschäfte, gewerbliche Betriebe und Wohnungen bestimmt. Im übrigen gelten auch hier die Bestimmungen von § 45 Abs. 2 und 3.

§ 53

(B.O. Art. 36 und 56)

Landwirtschaftliche Betriebe, Scheuern und Stallungen sind, abgesehen von den bestehenden Betrieben, nur in Hinterhäusern oder nach rückwärts gelegenen Anbauten zulässig.

§ 54

(B.O. Art. 56)

1. Soweit nicht geschlossene Bauweise im Staffelbauplan ausdrücklich vorgeschrieben ist, können nach Maßgabe von Abs. 2 und 3 die Vordergebäude in offener oder geschlossener Bauweise gebaut werden.

2. Wo die geschlossene Bauweise nicht vorgeschrieben ist, ist sie nur zulässig, wenn ein durch Eintrag in das Baulastenbuch gesicherter Vertrag zwischen Grenznachbarn besteht, wonach beide Anlieger auf die Grenze bauen müssen und wenn die nach Art. 53 der B.O. erforderliche Zugänglichkeit für das Blockinnere gewahrt bleibt.

3. Bei offener Bauweise haben die Vordergebäude sowie südwärtige Anbauten oder Flügelbauten auf 12 m Tiefe mindestens 2,30 m Grenzabstand einzuhalten, sofern nicht die B.O. größere Abstände erfordert.

§ 55

(B.O. Art. 39)

Die Vordergebäude müssen 3 volle Stockwerke erhalten, sofern die Rücksicht auf die Straßenbreite dies gestattet oder im Staffelbauplan keine andere Stockwerkszahl festgelegt ist (vgl. 1. Teil § 1 Abs. 2.).

§ 56

Die Höhe der Hintergebäude darf höchstens 10 m betragen, gemessen nach B.O. Art. 38 Abs. 2.

§ 57

(B.O. Art. 56)

Hintergebäude sind in der Regel nur für gewerbliche Zwecke zulässig. Die Baupolizeibehörde kann einzelne Wohnungen für Betriebsangehörige zulassen.

§ 58

(B.O. Art. 67 und 96)

1. Neubauten sind mit massiven Umfassungswänden in den in § 59 der V.V. zur B.O. genannten Mauerstärken auszuführen.

2. Ausnahmen von Absatz 1 kann die Baupolizeibehörde bei genügen der Feuersicherheit und entsprechenden Abständen für landwirtschaftliche Bauten, kleinere Werkstätten, Schuppen und dergleichen zulassen.

§ 59

(B.O. Art. 67 und 96)

Die lichte Stockhöhe in Vordergebäuden muss im Erdgeschoss mindestens 2,70 m, in den oberen Vollstockwerken mindestens 2,50 m betragen.

III. Baustaffel
(vgl. § 1 der allgem. Bestimmungen und Übersichtsplan)
Mehrstockiges Wohngebiet

§ 60
(B.O. Art. 36, 56 und 59)

1. Die Baustaffel ist hauptsächlich für mehrstöckige Wohnhäuser bestimmt, worauf alle sonst zulässigen Betriebe weitgehende Rücksicht zu nehmen haben.
2. Im Gebiet der III. Baustaffel dürfen mit nachstehenden Ausnahmen nur Gebäude erstellt werden, welche Wohn-, Bildungs- und Erziehungszwecken dienen. Zulässig sind Läden und Geschäfte für Nahrungsmittel und das Kleingewerbe ohne lärmenden Betrieb, ferner Erholungs- und Erfrischungsstätten.
3. In Hinterhäusern sind zulässig: Landwirtschaftliche Betriebe, Scheuern und Stallungen bis zu insgesamt 100 m² Grundfläche, ferner Werkstätten für Handwerker und Gewerbetreibende bis zu 100 m² Grundfläche, sofern solche nicht durch Lärm oder Gerüche für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit wesentliche Beeinträchtigungen verursachen. Hochdruckdampfkesselanlagen sind ausgeschlossen; nur Elektromotoren sind zulässig.

§ 61
(B.O. Art. 56)

1. Soweit nicht geschlossene Bauweise im Staffelbauplan vorgeschrieben ist, soll in offener Bauweise gebaut werden.
2. Einheitliche Baukörper in geschlossener Bauweise können von der Baupolizeibehörde zugelassen werden, wenn die Zugänglichkeit und eine genügende Durchlüftung des Blockinnern gesichert ist.
3. An Vordergebäuden in geschlossener Bauweise dürfen keine mehrstöckigen rückwärtigen Flügelbauten unmittelbar anstoßen.

§ 62
(B.O. Art. 39)

Die Vordergebäude müssen 3 volle Stockwerke erhalten, sofern die Rücksicht auf die Straßenbreite dies gestattet oder keine andere Stockwerkszahl im Staffelbauplan festgelegt ist.

§ 63
(B.O. Art. 56)

Vordergebäude in offener Bauweise haben Grenzabstände von $(h+t)/8$, jedoch mindestens 3,00 m einzuhalten, sofern das Baugesetz nicht größere Abstände verlangt, wobei h die Höhe und t die Tiefe der betreffenden Gebäudeseiten bedeuten.

§ 64

Bei geschlossener Bauweise ist Massivbau in den in § 50 der V.V. genannten Mauerstärken vorgeschrieben.

§ 65

Bei offener Bauweise ist bei 2stockigen Gebäuden Fachwerksbau zulässig. Bei mehrstockigen Wohnhäusern dürfen bei offener Bauweise die beiden oberen Vollstockwerke in Fachwerk ausgeführt werden.

§ 66

(B.O. Art. 56)

1. Mehrstockige Hintergebäude müssen von den den Baublock umgebenden Baulinien mindestens 18 m, von den vor ihnen stehenden Vorder- und Hintergebäuden oder der vor ihnen liegenden Eigentumsgrenze mindestens 10 m und von anderen Eigentumsgrenzen mindestens 3 m entfernt sein. Auf gemeinsame Grenzen gebaute Doppelhäuser sind zulässig.
2. Fachwerksbau bei Hintergebäuden ist zulässig, soweit nach der Bauordnung keine Brandmauern erforderlich sind.
3. Die Höhe der Hintergebäude ist auf 8 m beschränkt nach B.O. Art. 38 Abs. 2 gemessen.

§ 67

(B.O. Art 36 und 56)

1. Untergeordnete Hintergebäude, deren Grundfläche nicht mehr als 25 m² und deren Firsthöhe nicht mehr als 4 m beträgt, können auf die Grenze gestellt werden, wenn die der Grenze zugekehrte Wand in massiver Bauart ausgeführt wird.
2. Mit nicht massiven Umfassungswänden haben derartige Gebäude Grenzabstände von mindestens 2 m einzuhalten.
3. Shedbauten und unschöne Schuppen sind verboten.

IV. Baustaffel

(vgl. § 1 der allgemeinen Bestimmungen und Übersichtsplan)
Landhausgebiet

§ 68

Die Baustaffel ist ausschließlich Wohngebiet und für Landhäuser mit reichlichen Zier- und Nutzgärten bestimmt.

§ 69

(B.O. Art. 98)

Sämtliche Gebäude, auch untergeordnete sowie Einfriedigungen, Stützmauern, Tore, Treppenaufgänge, Terrassen und dergleichen, sind in möglichst gleichwertiger Architektur auf allen Seiten auszuführen und in die Ziergärten und die landschaftliche Umgebung gut einzupassen. Auf gute und sachliche Formen wird besonderer Wert gelegt.

§ 70

(B.O. Art. 36, 56 und 59)

1. Ausgeschlossen sind in der Baustaffel alle gewerblichen und landwirtschaftlichen Betriebe, mit Ausnahme von kleinen Läden, Bäckereien und Konditoreien, dagegen sind Metzgereien, Wirtschaften, größere Geschäfte und Büros ausgeschlossen.

2. Zugelassen sind Gebäude für Erholungs-, Erziehungs- und Bildungsstätten.

3. Stallungen, Wirtschaftsgebäude, Kraftwagenhallen und dergleichen, die zu den einzelnen Wohnungen gehören, sind als Hintergebäude zulässig. Als Vordergebäude können solche ausnahmsweise zugelassen werden bei einheitlicher architektonischer Gruppenbildung.

§ 71

(B.O. Art. 56)

1. Wohnhintergebäude müssen von den den Baublock umgebenden Baulinien mindestens 25 m, von den vor ihnen stehenden Vorder- oder Hinterhäusern mindestens 12 m und der vor ihnen liegenden Eigentumsgrenze mindestens 8 m entfernt sein.

2. Ausnahmen von Ziffer 1 sind zulässig für Wohngebäude von Hausangestellten der Bewohner des Vorderhauses.

§ 72

(B.O. Art. 39)

Die Gebäudehöhe wird auf 2 volle Stockwerke beschränkt.

§ 73

(B.O. Art. 2, 39 und 67)

1. Mehrstöckige Neubauten sollen in der Regel massive Umfassungswände erhalten.

2. Fachwerk mit besonderer Verkleidung in Schindeln, Schalung, Schiefer und dergleichen ist zulässig.

§ 74

1. Die größte zulässige Gebäudelänge ist in der Regel 24 m.
2. Doppelhäuser bis zu dieser Gesamtlänge sind zulässig, wenn sie getrennte Zugänge und Treppenhäuser erhalten.
3. Drei- und mehrteilige Häuser sind in der Regel ausgeschlossen.

§ 75

(B.O. Art. 56)

Die Grundfläche eines Baugrundstücks darf nur zu $\frac{1}{3}$, die eines Eckgrundstücks nur zur Hälfte überbaut werden, wobei die stadtbauplanmäßigen Vorgärten nicht eingerechnet werden.

§ 76

(B.O. Art. 11 und 66)

Hausgärten sind auf mindestens 7 m Tiefe von der Straße als Ziergärten oder Baumgärten anzulegen und zu unterhalten, sowie entlang der Straße wie Vorgärten einzufriedigen.

§ 77

(B.O. Art. 56)

1. Vordergebäude und Hintergebäude haben Grenzabstände von $(h+t)/7$ einzuhalten, jedoch mindestens 2,5 m die Abstände nach der LBO.
2. Sind zur Erzielung größerer Weiträumigkeit im Staffelbauplan Seitenabstandssummen von mehr als 6 m vorgeschrieben, so ist unter Wahrung des Mindestabstandes von 2,5 m die Verteilung der Seitenabstandssumme freigestellt.
3. Für Eckgebäude ist das Mittel aus den an beiden Straßen verlangten Abstandssummen maßgebend.

§ 78

(B.O. Art. 56)

Einstockige untergeordnete Bauten bis zu 25 m² Grundfläche, 3 m Trauf- und 6 m Firsthöhe haben 2 m Abstand von der Eigentumsgrenze einzuhalten und sind nur zulässig bei angemessener Ausbildung. Stallungen und dergleichen müssen von Nachbargebäuden Abstände von mindestens 7 m erhalten.

V. Baustaffel
(vgl. § 1 der allgem. Bestimmungen und Übersichtsplan)
Kleinhausgebiet

§ 79

Die Baustaffel ist ausschließlich Wohngebiet und für einfache Wohnungen bestimmt.

§ 80

(B.O. Art. 39 und 98)

1. Die Gebäude sind in schlichter, guter Bauart auszuführen.
2. Die Gebäudehöhe ist auf 2 volle Stockwerke beschränkt.

§ 81

(B.O. Art. 36)

1. Größere gewerbliche Betriebe sind nicht zugelassen. Kleinhandwerke, Nahrungsmittelgeschäfte und dergleichen können nach Ermessen der Baupolizeibehörde unter besonderen Bedingungen zugelassen werden.
2. Kleinlandwirtschaftliche Betriebe sind zulässig, doch sind Ställe und Scheunen als selbständige Vorderhäuser nicht gestattet.

82

(B.O. Art. 56)

1. Soweit nicht im Staffelbauplan anderes bestimmt ist, kann in offener, Gruppenbauweise oder geschlossener Bauweise gebaut werden. Für letztere ist eine rechtlich bindende Zustimmung der Grenznachbarn über gleiche Anschlussbauweise erforderlich. Außerdem muss eine genügende Durchlüftung des Blockinnern sichergestellt sein.
2. Soweit nicht baugesetzliche Abstände für Hauptfensterwände in Betracht kommen, haben Vordergebäude, die mit Abständen gebaut werden, von der Grenze mindestens 2 m und untereinander mindestens 4 m Abstand einzuhalten.
3. Hinterhäuser müssen von den vor ihnen stehenden Gebäuden oder der vor ihnen liegenden Eigentumsgrenze 6 m Abstand einhalten. Mit der Rück- oder Nebenseite können sie mit Zustimmung der Baupolizeibehörde auf die Grenze gestellt werden.
4. Hinterhäuser, die zeitlich vor dem Vorderhaus erstellt werden, haben 15 m Abstand von der Baulinie einzuhalten.

§ 83

(B.O. Art. 11)

Vorgärten dürfen als einfache Hausgärtchen angelegt und mit Naturzäunen eingefriedigt werden (vgl. 1. Teil § 41 Ziffer 9).

§ 84

(B.O. Art. 98)

Die einzelnen Gebäude müssen sich nach Baustoff, Form und Farbe ihrer Umgebung anpassen.

VI. Baustaffel
(vgl. § 1 der allgem. Bestimmungen und Übersichtsplan)
Ländliche Ortsteile
(B.O. Art. 34, 36, 39, 42, 56 und 98)

§ 85

Die Baustaffel ist hauptsächlich für Wohnungen und landwirtschaftliche Betriebe samt dem erforderlichen Kleingewerbe und Handwerk sowie den erforderlichen Geschäften bestimmt.

§ 86

Größere gewerbliche Betriebe sind nicht zulässig, sondern nur kleinere Betriebe, soweit sie keine erheblichen Gefahren oder Belästigungen der in Art. 59 der B.O. bezeichneten Art für Nachbarn oder die Öffentlichkeit verursachen.

§ 87

1. Die Gebäude sind in schlichter bodenständiger Bauweise auszuführen.
2. Die Gebäudehöhe ist in der Regel auf 2 volle Stockwerke beschränkt.

§ 88

1. In der Regel ist für Vordergebäude die offene Bauweise anzuwenden.
2. Soweit nicht baugesetzliche Abstände für Hauptfensterwände in Betracht kommen, haben Vordergebäude in offener Bauweise von der Grenze mindestens 2 m und unter sich mindestens 4 m Abstand verglichen gemessen einzuhalten.

§ 89

Remisen, Werkstätten und ähnliche unansehnliche Gebäude dürfen nur dann unmittelbar an die Straße gestellt werden, wenn sie in sauberer, ihrer Umgebung angemessenen Weise ausgeführt und unterhalten werden.

§ 90

Bei Scheuern und Stallungen kann, wenn die Tore nach der Straße aufschlagen, mit Rücksicht auf den Straßenverkehr die Zurückstellung bis 3 m hinter der Straßenflucht verlangt werden.

§ 91

Vorplätze, die durch Zurückstellen der Vordergebäude sich ergeben und nicht als Gärtchen angelegt werden, sollen in der Regel uneingefriedigt als befestigter Hofraum vor dem Haus liegen bleiben und können zu landwirtschaftlichen und gewerblichen Zwecken für Lagerung von Holz und dergleichen benützt werden.

§ 92

Vorgärten sollen als ländliche Hausgärtchen angelegt und einfach und einheitlich eingefriedigt werden.

VII. Baustaffel
(vgl. § 1 der allgem. Bestimmungen und Übersichtsplan)
Industriegebiet
(B.O. Art.39, 56, 59, 67 und 96)

§ 93

1. Die Baustaffel ist Industriegebiet und besonders für diejenigen Betriebe bestimmt, welche in Wohngebieten nicht zulässig sind.
2. Die Zulässigkeit der Betriebe ist beschränkt. Ausgeschlossen sind solche, die durch besonders große Feuers- oder Explosionsgefahr oder gefährliche Luftverschlechterung die Wohnstadt gefährden könnten, worüber die Baupolizeibehörde entscheidet (nötigenfalls unter Zuziehung besonderer Sachverständiger).
3. Gebäude, die ganz oder vorwiegend zum Wohnen dienen (Wohngebäude), haben von der Grenze und von Werkstätten oder anderen dem Gewerbebetrieb dienenden Gebäuden mindestens 20 m Abstand einzuhalten.
4. In Geschäfts- und Industriebauten können bei genügender Feuersicherheit, Zugänglichkeit und hygienischer Eignung einzelne Wohnungen für Betriebsangehörige als Aufsichtspersonen zugelassen werden.
5. Unter denselben Voraussetzungen können in widerruflicher Weise Wohnungen für Betriebsangehörige in solchen Räumen zugelassen werden, die zur späteren Betriebserweiterung vorgesehen sind.

§ 94

Mit Rücksicht auf ihre Himmelsrichtung zu Wohngebieten können in einzelnen Baublöcken große Feuerungsanlagen verboten werden.

§ 95

Sämtliche größeren Bauten sind in der Regel mit feuerfesten Umfassungswänden auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden für untergeordnete Bauten, wenn keine feuerpolizeilichen Bedenken vorliegen oder wenn durch größere Abstände als die Bauordnung vorschreibt, die Gefahr der Feuerübertragung vermindert wird.

§ 96

1. Vordergebäude können auf 18 m Tiefe auf die Grenze gebaut werden.
2. Von 18 m Tiefe hinter der Straßenflucht ab sind die Vorschriften für Hinterhäuser maßgebend.

§ 97

Die Gebäude sollen nicht mehr als 4 volle Stockwerke und keine größere Höhe als 17 m erhalten, sofern nicht durch das Maß der Straßenbreite eine größere Beschränkung geboten ist.

§ 98

1. Hintergebäude dürfen nur dann auf die Grenze gestellt werden, wenn sie entlang der Grenze eine feuerfeste Wand haben, diese Wand nicht höher als 10 m wird und das Dach über dieser Wand keinen größeren Winkel als 45° gegen die Grenze bildet.

2. Hintergebäude, deren der Eigentumsgrenze zugekehrte Umfassungswand höher als 10 m ist, müssen so weit von der Grenze entfernt bleiben, als ihre Höhe das Maß von 10 m überschreitet, mindestens aber 2 m . Das Dach über dieser Umfassungswand darf gegen die Eigentumsgrenzen keine größere Neigung als 45° haben.

3. Wenn die Umfassungswand eines Vorder- oder Hintergebäudes nicht feuerfest ausgeführt wird, muss ein Grenzabstand von mindestens 3 m eingehalten werden.

§ 99

Von Industriestammgleisen haben Gebäude mindestens 3 m Achsabstand einzuhalten. Dachvorsprünge und andere Bauteile dürfen nicht in die Umgrenzung des lichten Raums für die Industriegleise hereinragen.

3. Teil

VERPFLICHTUNGEN DER ANLIEGER AN ÖFFENTLICHEN STRAßEN UND PLÄTZEN

I. Vorübergehende Benützung des Straßenplatzes

Zu Art. 21, 29 und 32 der B.O.

(vgl. auch die diesbezüglichen ortspolizeil. Vorschriften)

§100

1. Die Erlaubnis zur Benützung von Teilen städt. Straßen und Plätze zur Lagerung und Bearbeitung von Baustoffen und zu den erforderlichen Bauarbeiten (Sprießen, Aufreißen des Pflasters, Aufstellung und Niederlegung von Gerüsten, Mörtelzubereitung und dergleichen) wird von der Polizeidirektion Esslingen im Benehmen mit dem Städt. Tiefbauamt unter besonderen Bedingungen und gegen Entrichtung der vom Gemeinderat bestimmten Platzmiete für einen genau bestimmten in der Regel mit einem Bauzaun zu umschließenden oder abzuschrankenden Raum erteilt, wenn der Bauende keinen geeigneten Platz besitzt und durch die Straßenbenützung der Verkehr nicht unverhältnismäßig gehindert wird.

2. Zwecks Berechnung der Platzmiete ist von dem Gesuchsteller dem Tiefbauamt der Beginn und die Beendigung der Benützung des Straßenraumes anzuzeigen. Unterlässt er die Abmeldung, so ist die Platzmiete so lange fortzuentrichten, bis die Freimachung der Straße von der Behörde festgestellt ist. Für die Entrichtung der Platzmiete haftet der Baueigentümer.

§ 101

1. Bauzäune müssen mindestens 2 m hoch sein, feste Pfosten haben und aus dauerhaften Stoffen bestehen. Nach außen dürfen keine Nägel, Holzstücke und dergleichen vorstehen.

2. Müssen auf Anordnung der Ortspolizeibehörde zur Sicherung des öffentlichen Verkehrs Schutzdächer angebracht werden, so sind diese in einer Höhe von mindestens 3 m vom Boden anzubringen. Sie müssen, soweit erforderlich, mit einer 60 cm hohen geschlossenen Brüstung versehen und mit zwei Lagen Brettern derart abgedeckt werden, dass durch die oberen Bretter die Fugen der unteren gedeckt sind. Entsprechendes gilt, wenn die unterste Gerüstlage als Schutzdach dienen soll.

§ 102

Die Baueigentümer haften für allen Schaden, der aus der Lagerung der Baumaterialien sowie durch mangelhafte Beleuchtung u. a. der Stadtgemeinde und Dritten entsteht.

II. Straßenkostenbeiträge

Zu Art. 24 der B.O.

§ 103

1. Der gesamte Aufwand, welcher der Stadtgemeinde für die Herstellung neuer oder die Verlängerung bestehender Ortsstraßen durch die Erwerbung und Freilegung der zu der Straße notwendigen Grundfläche erwächst, sowie die Hälfte des Aufwands, welcher ihr für die Herstellung des Straßenkörpers samt erstmaliger Befestigung der Fahrbahn und Anlegung der Kandel entsteht, ist von den Eigentümern der an die Straße angrenzenden Grundstücke zu ersetzen.

2. In die Straße fallende Flächen vorhandener Feld- oder Verbindungswege, die im Eigentum der Stadtgemeinde sich befinden und die nachweislich gegen Entgelt erworben wurden, ebenso alle sonstigen Grundstücke der Stadtgemeinde, werden mit dem Wert berechnet, den sie zur Zeit der Anlegung der Straße haben. Der Wert wird im einzelnen Fall vom Gemeinderat festgesetzt. auch der Wert von Bäumen und Pflanzungen auf städtischem Grund und Boden, welche anlässlich der Straßenanlage beseitigt werden müssen, kann seitens der Stadtverwaltung, gemäß obiger Bestimmungen den Anliegern aufgerechnet werden.

3. Wenn die erstmalige Befestigung der Fahrbahn auf andere Weise als durch Chaussierung erfolgt, ist, wie oben Ziffer 1, die Hälfte des Aufwands zu ersetzen, welcher durch die Chaussierung der Straße entstanden wäre.

4. Der ortsbauplanmäßige Ausbau einer Staatsstraße, einer Nachbarschaftsstraße oder eines Feldwegs gilt als Herstellung einer neuen Ortsstraße.

5. Die Kosten gärtnerischer Anlagen, der Bepflanzung mit Bäumen und dergleichen im Zug einer Straße berühren die Grundstückseigentümer nicht. Für den Grunderwerb gelten jedoch die Flächen solcher Anlagen als Teile der Straße.

§ 104

1. Die Ersatzpflicht (§ 103) hat zur Voraussetzung, dass nach dem Inkrafttreten der Ortsbausatzung und nach Feststellung des Ortsbauplans sowohl die Ortsstraße hergestellt, als ein auf Dauer bestimmtes, zu dieser Ortsstraße gehöriges Vorder- oder Hintergebäude auf dem Grundstück sei es vor oder nach Herstellung der Straße, errichtet worden ist oder errichtet wird.

2. Ist die Herstellung der Ortsstraße oder die Gebäudeerrichtung unter der Geltung eines früheren Ortsbaustatus erfolgt, und ist auch auf Grund des § 106 die Anwendung der gegenwärtigen Ortsbausatzung nicht möglich, so kommen an Stelle der §§ 103-112 der gegenwärtigen Ortsbausatzung die maßgebenden Bestimmungen dieses früheren Esslinger, Mettinger, Oberesslinger und Heggensberger Ortsbaustatus zur Anwendung.

§ 105

Ist im Ortsbauplan die Anlegung von Vorgärten oder Vorplätzen vor den Gebäuden mit dem Vorbehalt ihrer späteren Heranziehung zu dem Verkehrsraum der Straße festgesetzt worden, so ist im Falle der Heranziehung der Grunderwerbungsanwendung für die neu herzustellenden Straßenteile von den Eigentümern der an die Straße angrenzenden Grundstücke zu tragen, - bei beiderseits anbaubaren Straßen von den Eigentümern beider Straßenseiten. Nach Art.11

Abs. 2 der B.O. wird dem Eigentümer von der Stadtgemeinde der Aufwand ersetzt, der von ihm auf die entbehrlich gewordenen Einfriedigungen und öffentlichen Gehwege seinerzeit gemacht wurde, insoweit der Wert hierfür noch vorhanden ist. Dagegen ist der Eigentümer verpflichtet, den neuen Gehweg gemäß den Bestimmungen III der Ortsbausatzung herzustellen und zu unterhalten. Weitere Straßenkostenbeiträge kommen nicht in Anrechnung.

§ 106

1. Die Eigentümer von solchen Grundstücken, die schon vor dem Inkrafttreten der gegenwärtigen Ortsbausatzung oder vor der Feststellung des Ortsbauplans überbaut worden sind und an die neue Straße angrenzen, sind zu den in § 103 bezeichneten Leistungen insoweit verpflichtet, als sie nicht nachweisen, dass durch die Herstellung der neuen Straße eine Steigerung des Verkaufswertes ihres Grundbesitzes in Höhe jener Leistungen nicht bewirkt wird (vgl. jedoch § 104 Abs. 2).

2. Die Eigentümer solcher Gebäude, welche vor dem Inkrafttreten der B.O. vom 28. Juli 1910 schon erstellt oder baupolizeilich genehmigt waren, sind von der Pflicht zum Ersatz des hälftigen Aufwands der Straßenherstellung befreit, müssen jedoch den Aufwand für Grunderwerbung ersetzen.

§ 107

1. Unter der gleichen Voraussetzung (§ 106) sind auch die Eigentümer nicht überbauter, aber überbaubarer Grundstücke, die an eine neu hergestellte Straße angrenzen, zu dem in § 103 bezeichneten Leistungen verpflichtet, wenn die Grundstücke gegen Entgelt veräußert werden. Die Höhe dieser Leistungen wird alsbald nach Herstellung der Straße festgestellt.

2. Die Ersatzpflicht greift auch bei Veräußerung von Grundstücksteilen Platz mit der Maßgabe, dass nur der veräußerte Teil der Berechnung zugrunde gelegt wird.

3. Bei der Veräußerung von Bruchteilen (Miteigentumsanteilen) tritt die Ersatzpflicht nur bezüglich des entsprechenden Bruchteils der auf das ganze Grundstück entfallenden Leistungen ein.

§ 108

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

§ 109

1. Der Anteil jedes Grundeigentümers wird nach der Länge des zu errichtenden Gebäudes samt Einfahrt, Hofraum, Garten, Arbeits- und Lagerplatz, soweit diese eine wirtschaftliche Einheit bilden, bemessen.

2. Der Anteil erstreckt sich bei beiderseits anbaubaren Straßen und öffentlichen Plätzen je bis zur Mitte der dem öffentlichen Verkehr dienenden Straßenfläche, jedoch höchstens bis auf einen Abstand von 15 m von der Straßengrenze (Bau- oder Vorgartenlinie). Bei einseitig anbaubaren Straßen und öffentlichen Plätzen erstreckt sich der Anteil auf die ganze Straßenbreite, jedoch höchstens wieder bis auf einen Abstand von 15 m von der Straßengrenze. In der Querrichtung wird die zu ersetzende Straßenfläche durch senkrecht zu den Enden der Straßengrenze des ersatzpflichtigen Grundstücks gezogene Gerade begrenzt.

3. An den Straßenkreuzungen werden zur Trennung der einzelnen Straßen unter sich vor Berechnung des Gesamtaufwands für die einzelnen Straßen Berechnungsgrenzen gezogen, welche von den Straßenachsenschnittpunkten nach den Straßenecken oder nach der Mitte der Abrundung oder Abschrägung verlaufen. Bei Eckabschrägungen von weniger als 4 m ist der Schnittpunkt der verlängerten Straßenlinien maßgebend. Eckabschrägungen von mehr als 4 m Länge gelten als besondere Gebäudefront. Bei letzteren wird das Höchstmaß von 15 m (Abs.2) von der Mitte der Abschrägung oder Abrundung an entlang der Berechnungsgrenze bis zu der rechtwinklig mit dieser verlaufenden Abgrenzungslinie gemessen und der Berechnung zugrunde gelegt.

4. Die Anlieger an Straßen entlang der freien Strecke der Eisenbahn haben nur $\frac{2}{3}$ des normalen Straßenbeitrags zu bezahlen.

5. Im Kleinwohnungsgebiet wird bei Eckgebäuden nur $\frac{2}{3}$ des normalen Straßenbeitrags berechnet.

§ 110

1. Die sämtlichen, von den Grundeigentümern zu ersetzenden Aufwendungen werden für eine vom Gemeinderat zu bestimmende Straßenstrecke zusammengerechnet und alsdann auf die einzelnen Eigentümer nach Verhältnis der Frontlänge ihrer beitragspflichtigen Grundstücke verteilt. Maßgebend für die Berechnung der Grundstückslänge ist der Zeitpunkt, an welchem die Beitragsleistungen fällig werden, bei später hinzutretenden Flächen der Zeitpunkt, von dem an sie mit dem vorhandenen Grundeigentum eine räumliche und wirtschaftliche Einheit bilden.

2. Wenn ein Anlieger anstatt der Straßenböschung die Herstellung einer Stütz- oder Futtermauer verlangt, die vom Gemeinderat als nicht notwendig für den Straßenbau erklärt wird, so fallen die Kosten dem beitragspflichtigen Anlieger zur Last. Die Aufwendungen für notwendige Stützmauern bilden einen Bestandteil der Straßenherstellungskosten.

§ 111

1. Nicht zum Aufwand für die Erwerbung und Freilegung des Straßenplatzes gehören: Anfallende Gebäude und besonders wertvolle Bestandteile, wie hohe Mauern, teure Treppen und dergleichen. Besonders wertvolle Bestandteile bleiben bei der Anrechnung dessen, was der Anlieger für seinen abgetretenen Platz erhalten hat, außer Betracht.

2. Für die Straßenherstellungskosten: Erdarbeiten, Chaussierung und Kandelplaster werden vom Gemeinderat nach Bedarf Einheitspreise festgesetzt, die dem durchschnittlichen Aufwand in der betreffenden Ausführung unter Berücksichtigung aller Nebenkosten entsprechen. Für die Berechnung der Erdarbeiten (Straßenaushub oder Straßenanschüttung) ist das vom Tiefbauamt für die betreffende Straße oder Straßenabschnitt jeweils zugrunde gelegte charakteristische verglichene Straßenprofil maßgebend.

§ 112

1. Für die in § 103 festgesetzten Leistungen haben die Bauenden der Stadtgemeinde vor Aushändigung der Baugenehmigungsurkunde Sicherheit im Sinne der §§ 232 bis 240 des B.G.B. zu leisten, sofern nicht eine Verpflichtung im Sinne des Art. 99 Abs. 2 der B.O. im Baulastenbuch eingetragen ist. Ausnahmen hievon kann der Gemeinderat zulassen. Sämtliche Eigentümer eines Grundstücks haften als Gesamtschuldner.

2. Die Beitragsleistungen sind fällig, sobald sämtliche gesetzliche Voraussetzungen für die Beitragspflicht eingetreten sind. Hierbei gilt eine Ortsstraße als hergestellt, sobald sie dem öffentlichen Verkehr übergeben wird. Der Zeitpunkt der Eröffnung wird jeweils öffentlich bekanntgegeben. Sind zu dieser Zeit einzelne Bestandteile, Arbeiten oder Einrichtungen der Straße nicht fertiggestellt, so tritt bezüglich dieser die Fälligkeit der Beitragsleistung frühestens mit der Fertigstellung ein. Wird eine Straße, sei es in der Längs- oder in der Querrichtung, in einzelnen Teilen ortsbauplanmäßig hergestellt, so tritt die Fälligkeit der Beitragsleistungen für die einzelnen Teile ein, sobald deren Eröffnung öffentlich bekanntgegeben wird.

3. In den Fällen des § 106 sind die Anliegerbeiträge fällig, wenn die Ortsstraße hergestellt und dem öffentlichen Verkehr übergeben ist. In den Fällen des § 107 sind die Anliegerbeiträge am Tage der Auflassung fällig.

III. Herstellung und Unterhaltung der Gehwege

In Art. 24 Abs. 7 der B.O.

§ 113.

1. Die Eigentümer der an Ortsstraßen, öffentlichen Plätzen und Verbindungswegen liegenden überbauten oder überbaubaren Grundstücke sind verpflichtet, längs derselben Gehwege auf ihre Kosten herzustellen und zu unterhalten. Unter die Gehwege fallen auch staffelförmige und serpentin förmige. Das Fehlen einer Fahrbahn entbindet nicht von der Verpflichtung zur Herstellung eines Gehwegs. - Die Randsteine zu den erhöht anzulegenden, bis zur Kandelrinne reichenden Gehwegen werden durch die Stadtgemeinde gesetzt, unterhalten und im Bedarfsfalle erneuert. Die Kosten hierfür sind von den Grundeigentümern zur Hälfte zu bezahlen. Auf Verlangen muss der Kostenanteil zum voraus entrichtet werden.

2. Ein Grundstück gilt nur insoweit als unüberbaubar, als es aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen ausgeschlossen ist, das Grundstück zu überbauen. Grundstücke, die für sich allein nicht überbaut werden können, gelten als überbaubar, wenn sie zusammen mit anderen Grundstücken desselben oder eines anderen Eigentümers überbaut werden können.

3. Die Verpflichtung zur Herstellung der Gehwege auf die ganze Grundstückslänge tritt spätestens mit stadtbauplanmäßiger Herstellung der Straße ein. Die gemeinderätliche Bauabteilung kann jedoch in geeigneten Fällen ganze oder teilweise Herstellung des Gehwegs verlangen, sobald ein Neubau erstellt oder die Randsteine bzw. der Kandel (Hohlkandel) hergestellt ist.

4. Falls die Grundeigentümer bei eingetretener Verpflichtung nach Aufforderung innerhalb einer angemessenen Frist die Gehwege nicht herstellen, ist die Stadtgemeinde hierzu auf Kosten der Grundeigentümer berechtigt. Sie kann in diesem Fall den voraussichtlichen Aufwand vor Beginn der Arbeiten unter Vorbehalt der späteren Abrechnung erheben.

5. Die Verpflichtung bezüglich der Gehwege gilt auch für neuanzulegende Gehwege in alten Straßen, sobald die Bauabteilung des Gemeinderats ihre Herstellung beschließt.

§ 114

1. Breite, Höhe, Lage, Führung, Längs- und Quergefälle, Form und Art des Belages und etwaige sonstige Einrichtungen der Gehwege bestimmt die Bauabteilung des Gemeinderats.

2. In den Stufen der staffelförmigen Gehwege ist Granit oder ähnliches Material zu verwenden. Die Staffelaufgänge, Schlangenwege usw. sind erforderlichenfalls zu entwässern, mit Geländer oder Sicherheitsschranken zu versehen und zu unterhalten.

3. Solange nach dem Ermessen der Bauabteilung von der Herstellung eines festen Belags Abstand genommen werden kann, ist eine Bekiesung oder Teerung der Gehwege vorzunehmen, die von der Stadt gegen eine jährliche, von der gemeinderätlichen Bauabteilung zu bestimmende, dem durchschnittlichen Kostenaufwand entsprechende Gebühr besorgt wird. Die Verpflichtung zur späteren Herstellung eines festen Belags wird hierdurch nicht geändert.

§ 115

1. Die Herstellung von Einfahrten über erhöhte Gehwege können in jederzeit widerruflicher Weise als sogenannte versenkte Überfahrten gestattet werden. Der Gehweg wird in diesem Falle auf Einfahrtsbreite durch die Stadt auf Kosten der Anlieger gepflastert und unterhalten.

2. Statt einer versenkten Überfahrt kann auch eine andere Art der Herstellung von Einfahrten mit Genehmigung der Polizeibehörde auf Kosten des Anliegers ausgeführt werden. Die Entscheidung über die zu wählende Herstellungsart steht der Polizeibehörde zu.

3. Wird eine Kandelüberfahrt entbehrlich, so wird der vorschriftsmäßige Zustand des Kandels und des Gehwegs von der Stadt auf Kosten der Anlieger wiederhergestellt.

§ 116

1. Wo erhöhte Gehwege nicht verlangt bzw. festgestellt sind, kann die Stadt einfache Bekiesung, Chaussierung oder auch Pflasterung der Gehwegfläche zwischen Straßengrenze und Kandel oder Fahrbahngrenze fordern. Etwaige Bekiesung und Teerung führt die Stadt aus gemäß § 114 Abs. 3.

§ 117

1. Sämtliche Verpflichtungen der Anlieger bezüglich der Gehwege aller Art gehen auf die Rechtsnachfolger über. Außerdem haftet jeder Eigentümer persönlich für die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen.

2. Etwa schadhaft gewordene Gehwege müssen mit gleichartigem Material ausgebessert und erforderlichenfalls neu hergestellt werden. Der Unterhaltungspflichtige ist für den ordnungsmäßigen Zustand des Gehwegs allein haftbar.

IV. Einmalige Dolenanschlussbeiträge

Zu Art. 20 der B.O.

§ 118

1. Für die Benützung der öffentlichen Dolen zur Einführung von Hauskanälen hat der Eigentümer der letzteren einen einmaligen Beitrag zu entrichten, welcher vor dem Anschluss der Hausleitung an die öffentliche Dole an die Stadtkasse zu bezahlen ist. Soweit der überwölbte Geiselbach, Hainbach, Zimmerbach, Rennenbach oder ein anderer überdeckter Bach zur Einführung von Tag- und Abwasser aus Grundstücken benützt werden darf, gelten diese Bäche als öffentliche Dolen im Sinne dieser Bestimmungen.

Als öffentliche Straßendolen im Sinne dieser Ortsbausatzung gelten ferner die von Dritten angelegten Entwässerungsstränge in öffentlichen und privaten Straßen, Plätzen, Wegen, die mit dem städtischen Dolennetz in Verbindung stehen und zur Abführung von Niederschlag oder Abwasser geeignet sind.

2. Dieser einmalige Beitrag beträgt:

- a) Bei Vordergebäuden für den laufenden Meter der Frontlänge des Hauses samt Einfahrt, Hofraum, Garten, Arbeits- und Lagerplatz, wenn sie zusammen eine wirtschaftliche Einheit bilden, an beiderseits anbaubaren Straßen 35 von H. des jeweils vom Gemeinderat festzusetzenden Aufwands für einen lfd. Meter einer 3,00 m tiefen und 30 cm weiten Steinzeugröhrendole samt Zubehörden. Die sich hienach ergebende Normalgebühr wird im nachstehenden mit a bezeichnet. An einseitig anbaubaren Straßen wird für den lfd. Meter Frontlänge $1\frac{1}{2}$ a Mark berechnet. Bei Eckgebäuden ist die längste Front zuzüglich der halben Länge sämtlicher übrigen Fronten bzw. Eckabschrägungen maßgebend;
- b) Bei allen bewohnten, sowie den zu gewerblichen Anlagen oder für landwirtschaftliche Zwecke benützten Hintergebäuden und Flügelanbauten an Vordergebäuden für den lfd. Meter a Mark bzw. $1\frac{1}{2}$ a Mark, berechnet nach der Seitenlänge eines Quadrats, das dem $1\frac{1}{2}$ fachen Messgehalt der überbauten Grundfläche gleichkommt.

3. Für nachträglich hinzutretende Grundstücksteile ist, soweit für diese nicht der satzungsmäßige Dolenbeitrag bereits bezahlt ist, der Beitrag zu entrichten, sobald sie mit dem vorhandenen Grundeigentum vereinigt sind.

4. Im Kleinwohnungsgebiet wird bei Eckgebäuden nur die längste Front samt Einfahrt, Hofraum, Garten usw. (vgl. Ziffer 2 a oben) der Berechnung zugrunde gelegt.

§ 119

Zuschläge werden erhoben:

- a) Für mehr als zweistöckige Gebäude für jedes weitere Stockwerk, wozu auch bewohnte oder gewerblich benützte Dachstöcke zu rechnen sind, $\frac{1}{4}$ der in § 118 Ziffer 2 b aufgestellten Beitragssätze;
- b) für solche Gebäude, welche eine ungewöhnliche Menge Abwasser liefern (Fabriken, Brauereien, Wäschereien und dergleichen) 10-50 v. H. des Beitrags, wobei die Höhe im einzelnen Fall vom Gemeinderat festgesetzt wird.

§ 120

In solchen Fällen, in welchen der Ansatz des vollen Beitrags als Härte erscheinen würde, kann derselbe vom Gemeinderat entsprechend ermäßigt werden.

§ 121

Auf Gebäude, die schon früher an die öffentlichen Dolen angeschlossen worden sind, für welche jedoch ein Dolenbeitrag noch nicht bezahlt worden ist, finden die Bestimmungen der §§ 118-120 gleichfalls Anwendung dann, wenn diese Gebäude ein- oder umgebaut werden.

§ 122

1. Der Dolenbeitrag beträgt bei unüberbauten Grundstücken für den laufenden Meter der Eigentumsgrenze entlang der bestehenden oder zukünftigen ortsbauplanmäßigen Straßengrenze und soweit eine Baulinie nicht feststeht, entlang des vorhandenen Ortswegs $\frac{1}{3}$ a Mark.

2. Wird das Grundstück später ganz oder teilweise überbaut, so ist der normale Dolenbeitrag nach §§ 118 bis 120 zu entrichten, wobei der bereits bezahlte Beitrag in Abzug gebracht wird.

V. Herstellung, Unterhaltung und Benützung von Grundstücksentwässerungen

Zu Art. 20 und 40 in Verbindung mit Art. 32, 41, 101 und 118 der B.O.

Erklärungen:

Bei dem Aufstellen der Pläne und bei der Ausführung der Entwässerungsanlagen sind nachstehende Bezeichnungen einheitlich zu wählen:

- a) Grundleitungen für liegende Leitungen;
sie werden eingeteilt in Hauptgrundleitungen, welche mit der Straßendole unmittelbar in Verbindung stehen, und Nebengrundleitungen, welche die einzelnen Fallröhren, Schlammsammler und Sinkkasten mit der Hauptgrundleitung verbinden;
- b) Fallröhren für senkrechte Leitungen;
- c) Schrägleitungen für alle Leitungen, die an der Wand geschleift werden;
- d) Knieröhren für Röhren in Bogenform mit Halbmessern von zwei Rohrdurchmessern;
- e) Bogenröhren für Röhren in Bogenform mit größeren Halbmessern als unter d);
- f) Hilfsluftleitungen für sekundäre Ventilationen;
- g) Fußbögen für Fußkrümmer;
- h) Verbindungen oder Verbindungsröhren für Abzweigungen, bzw. Röhren mit Einlässen;
- i) Bogenverbindungen für Pfeifenköpfe;
- k) Sprungröhren für Etagenboden, S=Stücke usw.;
- l) Übergangsröhren für Reduktionen, Sprung usw.;
- m) Übermuffen für Überschieber.

1. Abschnitt

Entwässerung in die Straßendolen

A. Allgemeine Vorschriften

§ 123

Verpflichtung zum Anschluss

1. Sobald in Straßen, Plätzen, Wegen usw. öffentliche Straßendolen betriebsfertig hergestellt oder vorhandene Dolen durch neue ersetzt worden sind, sind die Eigentümer der angrenzenden bebauten Grundstücke verpflichtet, diese zwecks Entwässerung und, falls der Abfluss der Dolen zur Kläranlage geht, zwecks vorschriftsmäßiger Behandlung der Niederschlag- und Abwasser in der Zentral-Kläranlage an die neuen Dolen anzuschließen. Grundstücke, die eine wirtschaftliche Einheit bilden, gelten als bebaut, wenn auch nur auf einem ihrer Teile ein Gebäude errichtet ist.

Innerhalb des angebauten Ortsgebiets muss der Anschluss solcher Grundstücke an das Dolennetz auch dann erfolgen, wenn die Grundstücke nicht unmittelbar an Straßen, Plätze, Wege grenzen, die mit Dolen versehen sind.

2. Unbebaute Grundstücke an Ortsstraßen müssen angeschlossen werden, wenn die oberirdische Abführung der Niederschlag- oder Abwasser Mißstände für die Gesundheit oder den Verkehr im Gefolge haben würde.

3. Soweit der überwölbte Geisenbach, Hainbach, Zimmerbach, Rennenbach oder ein anderer überdeckter Bach zur Einführung von Niederschlag- und Abwasser aus Grundstücken benützt werden darf, gelten diese Bäche als öffentliche Straßendolen im Sinne dieser Ortsbausatzung.

4. Als öffentliche Straßendolen im Sinne dieser Ortsbausatzung gelten ferner die von Dritten angelegten Entwässerungsstränge in öffentlichen und privaten Straßen, Plätzen, Wegen, die mit dem städtischen Dolennetz in Verbindung stehen und zur Abführung von Niederschlag- oder Abwasser geeignet sind.

§ 124

Herstellung, Unterhaltung und Reinigung der Entwässerungsanlage

1. Die Herstellung der Grundstücksentwässerung einschließlich der Anschlussleitungen sowie ihre Unterhaltung und Reinigung hat durchaus auf Kosten und Gefahr des Eigentümers des anschlusspflichtigen Grundstücks zu geschehen, der auch die Verantwortung für die vorschriftsmäßige Benützung trägt (vgl. §§ 158 und 159).

2. Die Entwässerungsanlage innerhalb des Grundstücks ist vom Eigentümer zu bauen, zu unterhalten und zu reinigen. Die Herstellung, Unterhaltung und Reinigung der Leitungen von der Straßendole bis zur Straßengrenze sowie die Reinigung von Schlammshächten im Grundstück, soweit es sich nicht um kleine Schächte mit Schlammweimern handelt, wird auf Rechnung des Eigentümers durch die Stadtgemeinde besorgt. Vor Beginn der Herstellungsarbeiten durch die Stadt hat der Grundeigentümer einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlich erwachsenden Kosten zu leisten.

3. Sämtliche Verpflichtungen in Ansehung der Entwässerungsanlagen ruhen als öffentlich-rechtliche Lasten auf dem Grundstück der Verpflichteten und gehen auf die Eigentumsnachfolger über; jeder Eigentümer haftet außerdem per-

sönlich dafür die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen.

§ 125

Abwasser

1. In die Straßendolen sind durch die Entwässerungsanlage des Grundstücks einzuleiten:

- a) Die Schmutzwasser (die durch den Gebrauch verunreinigten Wasser und sonstigen Flüssigkeiten), soweit es nach den Bestimmungen dieses Paragraphen nicht unzulässig ist;
- b) die menschlichen Abgänge, soweit die Straßendole nicht als hierzu ungeeignet erklärt wird (§ 132 Ziffer 2 b);
- c) die Niederschlagswasser sowie die von maschinellen oder gewerblichen Betrieben herrührenden reinen Abwasser (Kondensations- und Kühlwasser).

Ist eine zur Abführung von Niederschlagwasser und reinem Abwasser bestimmte Straßendole nicht vorhanden, so ist dieses Wasser in die Straßenrinne, den Straßengraben oder einen geeigneten Vorfilter nach Vorschrift der Polizeibehörde einzuleiten.

2. Die Einleitung tierischer Abgänge ist gestattet, soweit die Straßendolen nicht als hierzu ungeeignet erklärt werden (§ 132 Ziffer 2 b).

3. Folgende Stoffe dürfen weder durch die Entwässerungsanlagen abgeführt noch auf andere Weise in die Straßendolen gebracht werden:

- a) Feste oder schwere Stoffe irgendwelcher Art (z. B. Küchenabfälle, Kehricht, Schutt, Sand, Asche, Lumpen, Mist, Schlachtabfälle);
- b) feuergefährliche oder explosionsfähige Stoffe und Flüssigkeiten;
- c) Gase und Dämpfe.

4. Übelriechende, ekelhafte oder schädliche Abwasser, abgesehen von menschlichen und tierischen Abgängen, dürfen nur mit besonderer, jederzeit widerruflicher Erlaubnis und unter den hierfür allgemein geltenden oder im Einzelfall festzusetzenden Bedingungen eingeleitet werden. Hierzu gehören insbesondere:

- a) Abwasser welche starke oder lästige Ausdünstungen verbreiten (infolge Fäulnis, Verwesung, Gärung usw.);
- b) Abwasser und Stoffe mit ansteckenden oder giftigen Eigenschaften (z. B. Abwasser, welche die Gesundheit der Dolenarbeiter oder den Fischbestand in dem Vorfluter gefährden können);
- c) Abwasser, mit starkem Fett- oder Ölgehalt;
- d) Abwasser, die auf den baulichen Zustand der Dolen oder der Kläranlage schädlich einwirken oder deren Betrieb erschweren (z. B. durch Gehalt an Säuren, Alkalien, Salzen, Teer, Farben, durch Ausfällungen oder Niederschläge);
- e) Abwasser, die eine höhere Wärme als 35° C besitzen.

5. Die nicht bloß vorübergehende Einleitung von Grundwasser in die Dolen des Mischsystems und die Regendolen des Trennsystems sowie jede Einleitung von Grundwasser und von zeitweilig in größeren Mengen abfließendem reinem Wasser (Kondensations- und Kühlwasser) in die Schmutzwasserdolen des Trennsystems bedarf besonderer Genehmigung.

§ 126

Anschlussleitung

1. Der Anschluss hat in der Regel an die Dole derjenigen Straße zu erfolgen, an welcher das Grundstück liegt. Liegt ein Grundstück an mehreren Straßen, so bestimmt die Polizeibehörde, nach welcher Dole es zu entwässern ist.

2. Werden die Schmutzwasser getrennt von den Niederschlagwassern und reinen Abwassern in besonderen Dolen abgeführt (Trennsystem), so darf in die Regenwasserdolen kein Schmutzwasser und in die Schmutzwasserdolen kein Niederschlagwasser oder reines Abwasser eingeleitet werden.

3. In der Regel soll jedes Grundstück beim Mischsystem nur einen Anschluss an die Straßendole erhalten, beim Trennsystem je einen Anschluss für Niederschlag- und für Schmutzwasser. Die Trennung von Niederschlag- und von Schmutzwasser muss beim Trennsystem auch in den übrigen Entwässerungseinrichtungen der Grundstücke durch geführt werden.

§ 127

Anschluss gemeinschaftlicher Anlagen

1. Jedes Grundstück ist für sich und ohne Zusammenhang mit Nachbargrundstücken bis in die Straßendole zu entwässern. Als Grundstück gilt hierbei jeder im Zusammenhang stehende Grundbesitz desselben Eigentümers.

2. Bei Teilung eines Grundstücks sind die Entwässerungsanlagen der Teile sofort gemäß Ziffer 1 herzustellen. Jeder Eigentümer der neugebildeten Grundstücke ist zur Vornahme der auf seinem Grundstück erforderlichen Änderungen und Ergänzungen der Entwässerungsanlage verpflichtet, jedoch dürfen Hinterhäuser den Anschluss ihres Vorderhauses mitbenützen, solange sich hieraus kein Unzutraglichkeiten ergeben.

Auch in anderen geeigneten Fällen können, bei genügender gegenseitiger dringlicher Sicherung, für mehrere Grundstücke gemeinsame Entwässerungsanlagen zugelassen werden.

§ 128

Befestigung älterer Anlagen

Alle bei Änderung oder Erneuerung der Entwässerung entbehrlich werdenden Leitungen, Schächte, Rinnen und Hausdolen müssen innerhalb 4 Wochen nach Inbetriebnahme der neuen Entwässerungsanlagen entweder abgebrochen oder nach Entleerung, Reinigung und Desinfektion mit gutem Boden ausgefüllt oder zugemauert werden, falls ihre Belastung nicht ausdrücklich genehmigt wird.

§ 129

Schutz tiefliegender Räume

1. Bei Spülaborten soll die Wasserspiegelhöhe des Geruchverschlusses stets über Rückstauhöhe des Dolenwassers liegen.

2. Alle der Rückstaugefahr ausgesetzten Räume müssen gegen Eindringen von Dolenwasser durch Rückstauverschlüsse gesichert sein (vgl. § 141 Ziffer 1). Ableitungen von Einläufen, die über der Rückstauhöhe des Dolenwassers liegen, müssen unterhalb des Rückstauverschlusses in den Dolenstrang einmünden, so dass ihr Abfluss durch den Rückstauverschluss nicht behindert werden kann.

3. Für alle durch Rückstau entstehenden Schäden ist der Eigentümer verantwortlich.

4. Liegen Keller oder sonstige Flächen so tief, dass ihre unmittelbare Entwässerung nach der Straßendole nicht möglich ist, so muss die Entwässerung im Bedarfsfalle durch künstliche Hebung des Abwassers bewirkt werden. Sammelbehälter für diesen Zweck dürfen nicht mehr als 2 cbm Flüssigkeit aufnehmen.

§ 130

Verbot der unmittelbaren Verbindung der Wasserleitung mit der Entwässerungsanlage

Jede unmittelbare Verbindung der Wasserleitung mit den Entwässerungseinrichtungen, welche ein Ansaugen des Schmutzwassers oder der Luft aus den Dolen in die Wasserleitung ermöglicht, ist verboten (vgl. § 142 Ziffer 2).

B. Genehmigung und Anzeigepflicht, Ausführung, Prüfung und Abnahme

§ 131

Genehmigung und Anzeigepflicht

Soweit nicht nach Art. 100 B.O.* die baupolizeiliche Genehmigung für die Herstellung und Veränderung von Entwässerungsanlagen vorgeschrieben ist, hat der Eigentümer der Baupolizeibehörde Anzeige zu erstatten und die Pläne für die Entwässerungsanlage vorzulegen. Der gleichen Anzeigepflicht unterliegen die Vorrichtungen zur Hebung des Abwassers (vgl. § 129 Ziffer 4).

Mit der Ausführung darf erst nach Ablauf von 2 Wochen nach Einreichung der Anzeige begonnen werden, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist untersagt wird.

§ 132

Ausführungsweise der Bauanträge und Bauanzeigen

1. Die Anträge auf baupolizeiliche Genehmigung und die Anzeigen gemäß § 131 sind unter gleichzeitiger Vorlage der den Anforderungen der §§ 100-103 V.V. zur B.O. entsprechenden Pläne in doppelter Ausfertigung einzureichen.

2. Den Anträgen müssen folgende beim Städtischen Tiefbauamt einzuholenden Angaben angeschlossen sein:

- a) Ob das Grundstück nach dem Misch- oder Trennsystem zu entwässern ist;
- b) ob die Einleitung von menschlichen oder tierischen Abgängen statthaft ist (vgl. § 125 Ziffer 1 b und 2);
- c) an welche Straßendole das Grundstück anzuschließen ist sowie die Lage, Lichtweite und Sohlenhöhe der Straßendole;
- d) die Lage und Höhe der vorhandenen oder neu einzubauenden Einlassstücke;

* Nach Art. 100 B.O. bedürfen einer baupolizeilichen Genehmigung insbesondere:

„Die Einrichtung oder wesentliche Veränderung von Aborten; die Herstellung und Veränderung von Kellern, Brunnen, Zisternen, Düngerstätten, Jauchen- und ähnliche Gruben außerhalb von Gebäuden ferner der mit Gebäuden in unmittelbarem Zusammenhange stehenden Stege, unterirdischen Weg und der Wasserleitungs Kanäle, soweit sie nicht Bestandteile der Ortsstraßen bilden, innerhalb des geschlossenen Wohnbezirks oder des Ortsbauplans oder in der Nähe von öffentlichen Wegen und Gewässern, Eisenbahnen und militärischen Befestigungen; bei Aushebung von Baugruben.“

- e) soweit erforderlich und ohne Gewähr die auf die Entwässerung bezüglichen Wasserstände (Überschwemmungshöhe, Rückstauhöhe, vgl. § 129);
- f) die Höhe der nächsten Höhenfestpunkte.

Bei Einholung dieser Angaben sind dem Städtischen Tiefbauamt die Arten und bei größerem Anfall die Mengen der abzuführenden Wasser mitzuteilen. Die Angaben verlieren ihre Gültigkeit nach 2 Jahren.

3. Die Planvorlagen müssen enthalten:

- a) Lageplan mindestens im Maßstab 1:500, bei großen Grundstücken ausnahmsweise 1:1000 bis 1:2500;
- b) Grundrisse der in Betracht kommenden Stockwerke der Gebäude, soweit solche zu Klarstellung der Entwässerungsanlage erforderlich sind, im Maßstab 1:100, bei großen Gebäuden ausnahmsweise 1:200, sofern die deutliche Darstellung der einzelnen Einrichtungen nicht darunter leidet;
- c) Schnitte im Zug des Hauptanschlusses im Maßstab wie unter Buchstabe b;
- d) die Darstellung der zur Vorbehandlung der übelriechenden usw. Abwasser geplanten Anlagen im Maßstab 1:50 mit zugehöriger Beschreibung der zur Beseitigung der schädlichen Eigenschaften vorgesehenen Maßnahmen.

Alle Höhenangaben müssen sich auf Normal-Null (N.N.) beziehen.

Auf den Zeichnungen sind bestehende Einrichtungen schwarz zu bezeichnen, wegfallende Leitungen usw. gelb zu durchstreichen. Eisenrohre sind blau, Bleirohre grün, Zinkrohre grau, Steinzeugrohre braun, anlässlich der Entwässerung neu herzustellendes Mauerwerk (Schächte usw.) rot, wegfallendes gelb darzustellen.

Die Leitungen für das Mischsystem und das Schmutzwasser beim Trennsystem sind durch einfache starke Linien, die Leitungen für das Regenwasser beim Trennsystem durch gestrichelte starke Linien darzustellen.

4. Bei unbedeutenden Änderungen genügt Vorlage einfacher Handzeichnungen (§ 102 V.V.) oder der in den Händen des Eigentümers befindlichen geprüften Pläne mit den erforderlichen Ergänzungen.

§ 133

Fristen für Planvorlage und Fertigstellung der Anlagen

1. Soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, sind die Entwässerungspläne innerhalb 4 Wochen nach Eintritt der Pflicht zum Anschluss bzw. zur Vornahme von Änderungen oder Ergänzungen der Entwässerungsanlage vorzulegen. Die Ausführung muss innerhalb 6 Wochen nach Erledigung des Genehmigungs- oder Anzeigeverfahrens (§ 131) vollendet sein.

2. Für die zur Zeit der Herstellung von Straßendolen vorhandenen anschlusspflichtigen Grundstücke beginnt die in Ziffer 1 bestimmte Frist von 4 Wochen mit der öffentlichen Bekanntmachung des voraussichtlichen Zeitpunkts der betriebsfähigen Fertigstellung der Dole.

3. Bei Neu- und Umbauten an einer mit Dole versehenen Straße muss die Vorlage der Entwässerungspläne spätestens bis zur Fertigstellung des Rohbaus erfolgen; die Ausführung der Entwässerungsanlage muss vor der Gebrauchsabnahme des Hochbaus vollendet sein.

§ 134

Verjährung bei anzeigepflichtigen Anlagen

Wird bei anzeigepflichtigen Anlagen (§ 131) nicht innerhalb zwei Jahren nach Erledigung des Anzeigeverfahrens die Ausführung in Angriff genommen oder werden die Arbeiten länger als zwei Jahre eingestellt, so muss wiederholt Anzeige erstattet werden. Die Frist kann auf einen vor Ablauf gestellten Antrag um ein weiteres Jahr verlängert werden, wenn erhebliche Gründe nicht entgegenstehen.

§ 135

Ausführungsweise der Entwässerungen

1. Der Bau der Entwässerungsanlagen hat an der öffentlichen Dole oder an der Einführung in vorhandene Grundleitungen zu beginnen.
2. Spätestens 24 Stunden vor Beginn und bei längerer Unterbrechung vor dem Wiederbeginn der Arbeiten ist vom Grundeigentümer schriftliche Anzeige bei der Baupolizeibehörde zu erstatten und der Bauunternehmer zu benennen.
3. Tritt ein Wechsel in der Person des Bauunternehmers ein, so ist der neue Unternehmer sofort anzuzeigen.
4. Bei Entwässerungsanlagen, für welche ein neuer Anschluss an die Straßendole erforderlich oder eine gemäß § 158 Ziffer 4 erfolgte Verschließung einer bestehenden Anschlussleitung aufzuheben ist, hat der Eigentümer rechtzeitig die Herstellung des in der Straße liegenden Teils des Anschlusses beim Städtischen Tiefbauamt zu beantragen.

§ 136

Prüfung und Abnahme der Leitungen

1. Nach Fertigstellung der Gesamtanlage findet eine Abnahmeprüfung statt, die der Grundeigentümer bei der Baupolizeibehörde zu beantragen hat. Vor erfolgter Abnahme, die innerhalb des Zeitraums von drei Werktagen vorzunehmen ist, darf weder die Gesamtanlage noch ein Teil derselben ohne besondere Erlaubnis in Betrieb genommen werden.
Bei der Abnahme dürfen die Grundleitungen nicht zugefüllt oder verdeckt sein, widrigenfalls Freilegung verlangt werden kann.
2. Hinsichtlich derjenigen Leitungen, die schon vor Fertigstellung der ganzen Entwässerungsanlage zugefüllt werden müssen oder aus anderen Gründen einer späteren Besichtigung und Prüfung entzogen werden, kann schon vorher Prüfung und Teilabnahme beantragt werden. Diese Leitungen müssen mindestens 1½ Werktage nach Eingang des Antrags bei der Baupolizeibehörde sichtbar gelassen werden.
3. Vor der Abnahme sind alle vom Bau herrührenden und in den Röhren befindlichen Stoffe zu entfernen, damit sie nicht in die Straßendole gelangen können.
4. Die Abnahme soll in Gegenwart des Bauunternehmers oder seines Vertreters stattfinden; der Unternehmer wird vom Zeitpunkt der Abnahme benachrichtigt.
5. Bei der Abnahme kann der Nachweis der Dichtheit der Grundleitungen und der anschließenden Teile der Fallröhren durch Wasserdruck bis Straßenhöhe, der Dichtheit der übrigen Anlage einschließlich der Geruchverschlüsse durch die Rauch- oder Geruchprobe verlangt werden.
Der Eigentümer hat die zu solchen Prüfungen erforderlichen Arbeitskräfte, Geräte und Materialien auf seinen Kosten zu stellen.

6. Falls sich bei der Abnahme Mängel ergeben, ist nach ihrer Abstellung der Antrag auf Abnahme zu wiederholen.

7. Weder durch die Beaufsichtigung noch durch die Abnahme übernimmt die Baupolizeibehörde irgendeine Gewähr für Güte und Haltbarkeit der Anlage

C. Besondere technische Vorschriften für den Bau

a) Leitungen

§ 137

Führung und Lage der Leitungen

1. Die Grundleitungen sollen so geführt werden, dass sie möglichst kurz, geradlinig, soweit sie außerhalb der Gebäude liegen, mit Abstand und möglichst parallel mit den naheliegenden Mauern verlaufen.

2. Richtungsänderungen sind bei unterirdischen Leitungen nur mittels Bogenröhren zu bewirken, bei freiliegenden Leitungen dürfen auch Knieröhren verwendet werden.

3. Verbindungen müssen durch besondere Verbindungsrohre seitlich unter einem Winkel von nicht mehr als 60° (in der Abflussrichtung gemessen) hergestellt werden. Ausnahmen sind nur mit besonderer Genehmigung zulässig. Doppelverbindungen dürfen für liegende Leitungen nicht verwendet werden.

4. Die Fallröhren für Schmutzwasser, Spülaborte und dergleichen sind innerhalb der Gebäude möglichst senkrecht zu führen und sollen leicht zugänglich angeordnet und sicher befestigt werden.

5. Die Leitungen sollen frei vor den Wänden oder, wo dies nicht angängig ist, in Nischen geführt werden. Letztere können durch Überdeckungen geschlossen werden, die leicht zu beseitigen sind. Bei Durchführung durch Mauern sind die Röhren wirksam zu entlasten.

6. Verbindungen sind unter einem Winkel von nicht mehr als 60° unter Verwendung besonderer Verbindungsstücke herzustellen. Bei Verschiebung der Rohrachse an Mauerabsätzen sind Sprungröhren zu verwenden.

7. Die Einleitung von Regenwasser in die innerhalb der Gebäude liegenden Fallröhren für Schmutzwasser, abgesehen von den Abflüssen kleiner Balkone, kleiner Dachflächen, ist verboten; ebenso die Einleitung von Schmutzwasser in die Regenfallröhren.

8. Die Regenfallröhren sollen außerhalb der Gebäude senkrecht in der Regel unmittelbar in die Grundleitungen führen.

9. Bei Ableitung von Niederschlagwasser oder reinem Abwasser in die Straßenrinne (vgl. § 125 Ziffer 1 c Abs. 2) hat die Verbindung zwischen Regenrohr und Straßenrinne durch eine gusseiserne, in den Gehweg einzulegende, oben vollständig geschlossene Deckelrinne zu erfolgen.

10. Regenröhren von kleinen Dachflächen, Erkern, Balkonen usw. dürfen nach dem Hof oder nach den an der Straße liegenden Vorgärten frei ausmünden, wenn an den betreffenden Stellen kein Verkehr stattfindet. Regenröhren von unmittelbar an der Straße befindlichen Balkonen und dergleichen sind an die Entwässerung anzuschließen. Die Einläufe an den Balkonen und dergleichen sind mit Sieben oder Kreuzstäben zu versehen.

11. Wenn die Abwasser von einem Dache grobe Sink- oder Schwemmstoffe, Teer oder dergleichen von der Dachbedeckung mit sich führen, so kann die Anbringung einer Fangvorrichtung (Sandfang usw.) vorgeschrieben werden. Diese soll jedoch bei Regenröhren ohne Geruchsverschluss (vgl. § 140 Ziffer 7) die Lüftung der Grundleitung nicht verhindern.

12. Sämtliche Leitungen müssen frostsicher verlegt werden. Außerhalb der Gebäude ist deshalb eine genügende Überdeckung des Scheitels der Grundleitungen (mindestens 1,00 m) erforderlich. Innerhalb der Gebäude in nicht frostfreien Räumen sind die Leitungen in geeigneter Weise gegen Einfrieren zu sichern.

§ 138

Weite der Leitungen

1. Zu den Abflussleitungen sind die Deutschen Normalabflussröhren (DNA) zu verwenden.

Übergänge von einer größeren Rohrweite zu einer kleineren oder Teilung der Röhren in der Richtung des Ablaufs sind nicht gestattet, mit Ausnahme des Übergangs vorhandener Abfallröhren in die Grundleitung (§ 161 Ziffer 6).

Übergänge von einer kleineren Weite in eine größere sind mit Übergangsröhren herzustellen.

2. Die Rohrweite für die Hauptgrundleitungen soll, wenn nicht ein abweichendes Maß besonders zugelassen oder vorgeschrieben ist, 150 mm betragen. Grundstücke, für welche eine Leitung, beim Trennsystem zwei Leitungen von 150 mm Weite nicht genügen, sind in der Regel durch mehrere Hauptgrundleitungen von je 150 mm Weite zu entwässern.

3. Die Nebengrundleitungen müssen mindestens 100 mm weit sein.

4. Die Weite der Fallröhren für Schmutzwasser muss betragen:

Für einzelne Eingüsse, Waschbecken, Pissorte	50 mm,
für mehrere Eingüsse, Waschbecken, Pissorte und für Bäder	70 mm,
für Spülaborte, wenn die Ausmündung des Beckens keine größere Weite als 90 mm aufweist	100 mm,
in allen anderen Fälle	125 mm.

Ist die Zahl der an eine Fallröhre angeschlossenen Einläufe eine verhältnismäßig große, oder handelt es sich um Einläufe, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Wassermengen zum Abfluss bringen, so kann die Versorgung größerer Weiten vorgeschrieben werden.

Für Anschlüsse einzelner Eingüsse sind Röhren von 40 mm bzw. 1½" gestattet, solche von weniger als 1½" nur für Überlaufleitungen.

5. Die Weite der Regenfallröhren soll zwischen 95 und 150 mm liegen; nur bei kleinen Dachflächen (Balkonen, Vordächern usw.) kann sie bis 50 mm heruntergehen.

§ 139

Gefälle der Leitungen

1. Die verfügbaren Gefällshöhen sind so zu verteilen, das die verschiedenen Grundleitungen durchgehende, möglichst günstige und gleichmäßige Gefälle erhalten.

2. Das Gefälle der Leitungen soll nicht weniger als 2 v. H. betragen. Geringere Gefälle (bis 1 v. H.) sind mit Genehmigung der Baupolizeibehörde zulässig, die an die Genehmigung besondere Bedingungen für die Spülung und Zugänglich-

keit der Leitungen knüpfen kann. Der unter der öffentlichen Straße liegende Teil der Hauptleitung muss ein Gefälle von mindestens 2 v. H. erhalten.

3. Wo das durchgehende Gefälle der Hauptleitungen stärker als 5 v. H. wird, ist ein Gefällbruch -Übergang von schwächerem zu stärkerem Gefälle in der Richtung des Ablaufs- zulässig. Der Gefällbruch darf aber nicht unter der öffentlichen Straße liegen und ist mittels Bogenröhren herzustellen.

4. Übergänge von stärkeren in schwächere Gefälle sind innerhalb eines und desselben Stranges einer Grundleitung nur mit besonderer Erlaubnis zulässig; dasselbe gilt für die Anwendung von Gefällen von mehr als 45 Grad in Hauptgrundleitungen.

§ 140

Lüftung der Leitungen

1. Ist am Ende einer Grundleitung keine zur Lüftung dienende Fallröhre vorgesehen, so kann eine besondere Entlüftungsleitung vorgeschrieben werden.

2. Sämtliche Fallröhren für Schmutzwasser, Spülaborte und dgl. sind zum Zwecke der Lüftung in vollem Querschnitte womöglich senkrecht und ohne Krümmung mindestens 0,5 m über Dach und mindestens 1 m über etwaige dort befindliche, weniger als 3 m von der Lüftungsöffnung entfernte Fenster- oder sonstige Öffnungen zu führen, gleichviel ob diese in dem Hause selbst, einem Anbau oder einem Nachbargebäude sich befinden. Bei später hergestellten Fenstern oder sonstigen Öffnungen muss die Hochführung der Fallröhren nachträglich erfolgen.

3. Die Vereinigung mehrerer Lüftungsröhren ist zulässig, wenn die gemeinsame Lüftungsleitung entsprechend erweitert wird und die Vereinigung oberhalb der höchsten Einläufe stattfindet. Der Querschnitt der gemeinschaftlichen Lüftungsleitung soll ungefähr gleich der Summe Querschnitte der einzelnen Lüftungsröhren sein.

4. Der oberste Teil der Lüftungsleitung von 0,5 m unter Dach aufwärts soll einen um 50 mm größeren Durchmesser als die Lüftungsleitung selbst erhalten. Der Übergang ist durch ein gusseisernes Übergangsstück zu bewirken. Die Ausmündungen sind mit festen Schutzhauben zu versehen. Zwischen Haube und Rohrrand muss die freie Öffnung die doppelte Querschnittsfläche des Lüftungsrohres besitzen.

5. Die Einführung von Lüftungsröhren in Kamine für häusliche Feuerungen oder in Hausentlüftungskanäle ist verboten (§ 31 Abs. 3 V.V. z. B.O)

6. Bei kurzen Anschlussleitungen von einem Einguss der dergleichen kann, wenn durch geeignete Vorkehrungen ein Absaugen des Geruchverschlusses ausgeschlossen wird, die Anbringung einer Lüftungsleitung erlassen werden; ihre Herstellung kann jedoch jederzeit nachträglich angeordnet werden.

7. Sämtliche an die Straßendolen angeschlossenen Regenfallröhren sind zur Lüftung der Dolen und Grundleitungen ohne Geruchverschluss bis zum Dach durchzuführen. Nur wenn die Regenröhren in geringerem Abstand als 3 m von Fenstern bewohnter Räume enden, ist ein frostsicherer zugänglicher Geruchverschluss anzubringen, gleichviel ob diese Fenster in dem Hause selbst, einen Anbau oder einem Nachbargebäude sich befinden. Die Anbringung eines Geruchverschlusses kann auch nachträglich angeordnet werden, wenn die spätere Anlage von Fenstern dies bedingt.

§ 141

Rückstauverschlüsse und Putzöffnungen

1. Die Rückstauverschlüsse sollen in der Regel sowohl einen selbsttätig wirkenden, als auch einen von der Hand zu bedienenden, feststellbaren Verschluss haben. Sie sind so anzubringen, dass sie jederzeit, auch bei eintretendem Rückstau, zugänglich und leicht zu handhaben sind. Sie müssen derart gebaut sein, dass an ihnen keine Dolengase austreten können. Der Grundeigentümer hat für den ordnungsmäßigen Zustand und die richtige Handhabung der Verschlüsse Sorge zu tragen (vgl. § 129 Ziffer 3 und § 158 Ziffer 6).

2. Innerhalb des Grundstücks ist höchstens 2 m vom Eintritt der Leitung in das Gebäude entfernt eine luftdicht verschließende Putzöffnung in die Hauptgrundleitung einzubauen. Diese Putzöffnung kann, wenn bei offener Bauweise die Hauptgrundleitung außerhalb des Hauses liegt, in einer Entfernung bis zu 25 m hinter der Straßendole liegen. Dieses Höchstmaß ist auch für hinter die Baulinie zurückgesetzte Gebäude maßgebend. Enthält die Hauptgrundleitung jedoch Gefällbrüche oder Krümmungen, so muss die Putzöffnung an dem der Straße zunächst liegenden Gefällbruch bzw. der Krümmung eingeschaltet werden.

Liegt die Putzöffnung versenkt, so ist sie durch einen mindestens so breiten wie tiefen Schacht zugänglich zu machen. Liegt sie tiefer als 50 cm so muss sie durch einen wasserdichten Schacht von 80 x 80 cm Weite oder 80 cm Durchmesser zugänglich sein, in dem erforderlichenfalls Steigeisen und Steigkästchen anzubringen sind. Der Schacht ist mit einer aus Eisen oder aus Beton und Eisen bestehenden und mit Handring versehenen Abdeckung zu verschließen und muss stets zugänglich sein.

Auch an anderen Stellen können luftdicht verschließbare Putzöffnungen erlaubt oder vorgeschrieben werden. Ausnahmsweise kann die Baupolizeibehörde Reinigungsschächte mit offenem Durchfluss anordnen.

b) Einläufe

§ 142

Wasserhahnen, Schutz der Reinwasserleitung

1. Im Innern der Gebäude soll über allen Eingüssen usw. ein Hahn an der Wasserleitung angebracht werden. Bei Fußbodeneinläufen genügt ein Hahn in dem betreffenden Raum.

2. Die Mündungen der Zuflussröhren bei Badewannen, Waschbecken, Eingüssen usw. müssen mindestens 2 cm über deren Rändern liegen. Ist dies mit Rücksicht auf den Benützungszweck der Einrichtung nicht möglich, z. B. bei Sitzbrausen, Spülaborten mit Spülhahnen, so ist die Reinwasserzuleitung durch einen Rohrunterbrecher gegen Rücksaugen von Schmutzwasser zu sichern.

§ 143

Hofeinläufe

1. Bei Hofeinläufen sind Sinkkasten zu verwenden. Sie sollen einen Abstand von 1 m von der nächsten Kellermauer haben.

Für kleine Hofflächen, auf denen keine groben Sinkstoffe anfallen, und bei denen für Spülung gesorgt ist, können Bodeneinläufe, wie in § 144 beschrieben, zugelassen werden.

2. An Hofeinläufe dürfen mit Ausnahme des Ablaufs von Brunnen, keine anderen Einläufe angeschlossen werden. Beim Trennsystem sind die Hofsinkkasten von Höfen, auf denen regelmäßig Schmutzwasser entsteht, an die Schmutzwasserleitung anzuschließen; größere Regen- oder Reinwassermengen sind jedoch von solchen Einläufen fernzuhalten.

3. Innerhalb von Hof- oder Wegflächen soll die Umgebung des Hofsinkkastens mindestens in einem Umkreise von 1 m mit Pflaster oder in gleichwertiger Weise befestigt und gegebenenfalls mit Rinnen versehen werden.

4. Die Größe der Hofsinkkasten richtet sich nach der Hoffläche. Ein 300 mm weiter Topf genügt bei bekiesten Höfen bis zu 70 m² Hoffläche und bei gepflasterten, betonierten oder ähnlich befestigten Höfen bis zu 150 m² Hoffläche. Für die Entwässerung größerer Flächen ist ein 450 mm weiter Topf zu verwenden.

5. Alle Hofsinkkasten sind mit einem Rost von höchstens 15 mm lichter Weite zwischen den Stäben und mit Geruchverschluss zu versehen. Sie sind weiter mit einem Sandfang auszurüsten, in dem ein mit Bügeln und Haken versehener Schlammeimer eingehängt ist, dessen oberer Kranz sich möglichst dicht an die Wandung des Kastens anlegt.

6. Der Wasserspiegel des Sandfangs muss frostfrei, mindestens 1 m unter der Erdoberfläche, und mindestens 50 cm über Sohle des Sandfangs liegen.

7. Geröllfänge sind anzulegen, wo Gefahr besteht, dass aus steil abfallenden Weinbergen und Gärten Boden in die Straßendolen abgeschwemmt wird. Für die Anlage der Geröllfänge und der Leitung vom Geröllfang zur Straßendole sind im Einzelfalle die Vorschriften des Städt. Tiefbauamts einzuholen.

§ 144

Bodeneinläufe

1. An Bodeneinläufen innerhalb der Gebäude (Keller, Waschküchen, Bäder, Spülräume, Ställe) sind leicht zugängliche Haussinkkasten mit Schlammeimern, Geruchverschluss und Rost mit höchstens 15 mm lichter Weite zwischen den Stäben anzubringen.

2. Für die Entwässerung von Böden in solchen Räumen, in denen sich gröberer Schmutz nicht bilden kann, sind Fußbodeneinläufe ohne Schlammfang, jedoch mit Geruchverschluss und festen Sieben zulässig, deren Löcher höchstens 10 mm Durchmesser haben dürfen.

§145

Spülaborte und Pissorte

1. Aborte oder Pissorte sind mit Wasserspülung auszustatten (vgl. § 125 Ziffer 1 b).

2. Die Räume, in welchen Spülaborte aufgestellt werden, sollen frostfrei sein. Bei Frostgefahr sind Vorkehrungen gegen Einfrieren zu treffen.

3. Die Spülaborte sollen in der Regel aus einem freistehenden Becken mit Geruchsverschluss bestehen. Die Ausmündung des Beckens darf nicht weniger als 70 mm und nicht mehr als 100 mm lichte Weite haben (vgl. § 138 Ziffer 4). Der am Becken angebrachte Sitz soll aufklappbar sein.

4. Der Geruchverschluss soll möglichst unmittelbar an dem Abortbecken sitzen.

5. Die Spülung muss nach jedesmaligem Gebrauch die vollständige Ausspülung des Beckens und Geruchsverschlusses bewirken. Bei Abortfallröhren, welche eine dem § 138 Ziffer 4 entsprechende Lichtweite haben, ist eine Spülwassermenge von mindestens 8 Liter zu verwenden. Bei den bestehenden Fallröh-

ren von größerer Lichtweite (vgl. § 161 Ziffer 6) kann die Baupolizeibehörde größere Spülwassermengen vorschreiben.

6. Spülaborde, in denen die Auswurfstoffe durch mechanisch bewegte Teile gehen, sind verboten: Spülvorrichtungen, die durch Bewegung der Türen oder durch den Sitz in Gang gebracht werden, sind nur mit besonderer Erlaubnis zulässig.

7. Die inneren Einrichtungen von Massenpissorten für größere Anstalten (z. B. Fabriken, Kasernen, Schulen) bedürfen im Einzelfall der Genehmigung der Baupolizeibehörde.

8. Pissbecken sind mit Spülrand und Sicherheitsüberlauf herzustellen. Die Spülung kann entweder durch eine von Hand bewegliche Einrichtung erfolgen, oder selbsttätig in gewissen Zeitabständen. Für Massenpissorte ist während der Benützungszeit Dauerspülung einzurichten mit einer Spülwassermenge von mindestens 30 Liter in jeder Stunde und in jedem Stand. Die Spülung muss insbesondere so eingerichtet sein, dass die zur Aufnahme und Abführung des Urins bestimmten Wandflächen vollständig von dem Spülwasser bestrichen werden. Unter jedem Becken ist ein Geruchverschluss anzuordnen.

9. Massenpissorte können auch als Standpissorte mit wasserdichter Bekleidung und von Zeit zu Zeit selbsttätig erfolgender Spülung ausgeführt werden. Der wasserdicht herzustellende Fußboden in solchen Pissorten muss Gefäll nach einem mit Geruchverschluss versehenen Einlauf haben.

10. Ölpißorte sind nur mit besonderer Erlaubnis der Baupolizeibehörde und unter der Bedingung zulässig, dass eine genügende Reinhaltung der Leitung gewährleistet ist. Sie sind mit Wandflächen zu versehen, die sich für den Auftrag von Öl besonders eignen. Die Ölgeruchverschlüsse sind regelmäßig zu füllen.

§ 146

Stallabgänge

Bei Einleitung von tierischen Abgängen in die Straßendolen muss für reichliche Verdünnung und kräftige Abspülung gesorgt sein.

§ 147

Eingüsse, Wassersteine, Spültische und Waschbecken

1. In jeder Wohnung und in jedem für sich benützten Teil eines Gebäudes ist, abgesehen von dem Abort, mindestens ein Einguss anzubringen. Ausnahmsweise ist, wenn mehrere Wohnungen oder einzeln benützte Räume in ein und demselben Geschoss liegen, für diese ein gemeinsamer Einguss zulässig, wenn derselbe von sämtlichen Wohnungen unmittelbar zugänglich ist.

2. Die Eingüsse, Wassersteine u. dgl. sind mit festen Sieben mit Löchern von höchstens 10 mm Durchmesser, sowie mit Geruchverschluss zu versehen; bei Spültischen und Waschbecken ist die Anwendung von Kreuzstäben mit einer Maschenweite von höchstens 10 mm zulässig (vgl. § 152 Ziffer 5).

3. Die Abflussventile müssen unmittelbar an der Abflussöffnung sitzen. Alle Becken (Wannen, Behälter usw.), deren Ablauf durch ein Ventil verschlossen werden kann, müssen mit Überläufen versehen werden (vgl. § 150 Abs. 2).

§ 148

Bäder und Sitzbrausen

Bäder und Sitzbrausen sind, sofern sie an die Leitungen unmittelbar angeschlossen werden, mit Geruchverschluss zu versehen. Die Abläufe und Über-

läufe erhalten feste Siebe mit höchstens 10 mm Lochweite oder Kreuzstäbe mit höchstens 10 mm Maschenweite (vgl. § 152 Ziffer 5).

§ 149

Eisschränke usw.

Eisschränke und ähnliche Behälter für Nahrungsmittel dürfen nicht unmittelbar an die Hausentwässerungsleitungen angeschlossen werden.

§ 150

Überläufe

Im Innern der Gebäude dürfen Abläufe, die keinen Geruchsverschluss besitzen oder bei denen das im Geruchsverschluss verdunstete Wasser nicht regelmäßig aufgefüllt wird (z. B. beim Fehlen eines Wasserleitungshahnes über dem Einguss), nicht unmittelbar an die Entwässerungsleitung angeschlossen werden, sondern sind oberhalb eines regelrechten Geruchsverschlusses anzuschließen. In gleicher Art sind die Überläufe von Waschbecken, Pissorten, Badewannen usw. anzuschließen.

§ 151

Fett- und Ölfänge

1. Bei der Ableitung aus Räumen, die fettige und seifenartige Abflüsse in größerer Menge liefern (z. B. aus Küchen in Gasthäusern und Wirtschaften, aus Metzgereien, Wäschereien), müssen geeignete, von der Baupolizeibehörde zugelassene Fettfänge mit Geruchsverschluss eingeschaltet werden; außerdem kann die Herstellung einer besonderen Ableitung bis in die Straßendole zugelassen oder verlangt werden.

2. Der Fettfang darf nur die Leitung desjenigen Einlaufs unterbrechen, der die fetthaltigen Abwasser aufnimmt, Abwasser aus anderen Einläufen außer reinem Kühlwasser in kleineren Mengen, dürfen nicht durch ihn fließen.

3. In Räumen, in denen leichtflüssige Öle (Benzin, Gasolin usw.) zur Entleerung und damit zum Eintritt in das Dolennetz kommen können, sind die Bodeneinläufe als Ölabscheider (Benzinabscheider) einzurichten. Letztere müssen so beschaffen sein, dass das Öl über den Einlaufrost austritt, ehe es durch den Geruchsverschluss abfließen kann.

§ 152

Geruchsverschlüsse

1. Abgesehen von solchen Regenröhren, die zur Lüftung verwendet werden (vgl. § 140 Ziffer 7), muss jeder an eine Entwässerungsleitung unmittelbar angeschlossene Einlauf mit einem gegen Einfrieren gesicherten Geruchsverschluss versehen sein. Bei Gruppenanlagen (Massenspülaborten, Gruppenwaschtischen usw.) können mehrere Einführungsstellen in einen Geruchsverschluss eingeleitet werden.

2. Alle Geruchsverschlüsse sind durch glatte U- oder S-förmig gebogene Röhren oder feste Tauchplatten oder Knie, die einen einfachen Wasserabschluss gewährleisten, herzustellen.

3. Der Durchmesser der Geruchsverschlüsse soll betragen:
für kleine Eingüsse, Pissbecken und dergleichen 30 mm,
für Eingüsse, Waschbecken und dergleichen 40 mm,

für KÜcheneingüsse, Wassersteine, Bäder und Massenpissorte 50 mm,
für Spülaborte 70-100 mm,
für Massenspülaborte 100-125 mm,
für Haussinkkasten und Fußbodeneinläufe 50, 70 bis 100 mm,
für Hofsinkkasten 100-150 mm.

4. Die Tiefe des Wasserabschlusses der Geruchverschlüsse soll mindestens betragen:
 - bei Spülaborten 50 mm,
 - bei Waschküchesinkkasten, Hofeinläufen und Regenröhren 100 mm
 - bei Fettfängen 150 mm,
 - bei Benzinnabscheidern 300 mm,
 - bei allen anderen Einläufen, Eingüssen usw. 70 mm.
5. Bei Eingüssen, Waschbecken, Bädern und dergleichen darf die Summe der Querschnitte der Öffnungen in den Sieben oder Kreuzstäben die Hälfte des freien Querschnitts des Geruchverschlusses nicht übersteigen.
6. An den Geruchverschlüssen sind leicht zugängliche, luftdicht verschließbare Putzöffnungen anzubringen.
7. Die Geruchverschlüsse sollen möglichst dicht unter den Eingussöffnungen angebracht und zur Verhütung des Absaugens mit möglichst kurzen Ableitungsschenkel an die Fallröhre oder an die Grundleitung angeschlossen werden.

C) Beschaffenheit der Entwässerungs-Einrichtungen

§ 153

Rohstoffe der Leitungen

1. Die Grundleitungen innerhalb der Gebäude sind in der Regel aus Gusseisenröhren herzustellen. Bei unterirdischen Leitungen mit genügender Deckung ist die Verwendung von Steinzeugröhren zulässig.
2. Außerhalb der Gebäude sollen Steinzeugröhren verwendet werden; zugelassen sind außerdem die in Ziffer 1 erwähnten Gusseisenröhren. Bei Teilen von Grundleitungen, die eine besondere Dichtheit erfordern, kann die Baupolizeibehörde die Verwendung von Gusseisenröhren verlangen.
3. Fallröhren für Schmutzwasser, Spülaborte und dergleichen sind aus Gusseisenröhren herzustellen.
4. Kurze Anschlussverbindungen dürfen aus luftdicht gelöteten Blei-, Messing- oder Kupferrohren, oder aus galvanisierten schmiedeisernen Röhren hergestellt werden. Andere Metalle sind mit besonderer Erlaubnis zulässig.
5. Regenfallröhren sind aus dicht gelötetem Zink-, Kupfer-, oder verzinktem Eisenblech oder aus Gusseisen vollständig dicht herzustellen. Der untere Teil, bis 2 m über dem Erdboden, muss aus einem Gusseisenrohr bestehen; hierbei sind leichte deutsche (L. D.) oder schottische Röhren zugelassen. Werden ausnahmsweise Regenfallröhren im Innern eines Gebäudes zugelassen, so sind sie in ihrer ganzen Länge aus Gusseisen herzustellen.
6. Für die Lüftungsleitungen sind gusseiserne Röhren mit Bleidichtung, dicht gelötete Kupfer- oder Bleiröhren oder gezogene oder geschweißte galvanisierte schmiedeiserne Röhren zu verwenden.

7. Zinkröhren dürfen nur außerhalb der Gebäude von 2 m über dem Erdboden ab, in unbewohnbaren Dachräumen oder über Dach Verwendung finden.

§ 154

Rohstoffe für Einläufe, Geruch- und Rückstauverschlüsse usw.

1. Haussinkkasten müssen aus Gusseisen wasserdicht hergestellt sein (vgl. § 144).
2. Hofsinkkasten sind wasserdicht aus Gusseisen oder Steinzeug herzustellen. In besonderen Fällen kann die Baupolizeibehörde ihre wasserdichte Herstellung aus Mauerwerk oder Beton gestatten. Die Einlaufroste müssen aus Gusseisen, die Schlammeimer aus Gusseisen oder verzinktem Eisenblech angefertigt sein.
3. Die Abort- und Pissbecken bei Wasserspülung müssen aus Porzellan, hellglasiertem Steinzeug oder gut emailliertem Gusseisen bestehen.
4. Für Eingüsse, Wassersteine, Waschbecken usw. sind Porzellan, glasiertes Steinzeug, gut emailliertes Gusseisen oder andere von der Baupolizeibehörde zugelassene Metalle oder glattgeschliffener, nicht poröser Stein zu verwenden.
5. Fettfänge müssen aus Gusseisen oder Steinzeug hergestellt sein. Für große Betriebe können gemauerte Fettfänge zugelassen werden.
6. Rückstauverschlüsse und Putzöffnungen müssen aus Gusseisen bestehen.
7. Geruchverschlüsse, welche nicht mit dem Einlauf ein untrennbares Stück bilden, sind aus Blei, Kupfer, Messing, Gusseisen, Steinzeug oder einem gleich guten Baustoff herzustellen. Geruchverschlüsse aus Zink sind verboten. Sie sollen mindestens die Wandstärke der Röhren gleichen Durchmessers und Baustoffs haben.
8. Zu allen Schraubenverbindungen sollen Messingmuttern verwendet werden. Gleitende und abdichtende Teile der Rückstauverschlüsse und dergleichen sind in Rotguss herzustellen.

§ 155

Beschaffenheit der einzelnen Stücke

1. Die bei den Entwässerungsanlagen zur Verwendung kommenden Gegenstände und Vorrichtungen müssen von guter Bauart und die Baustoffe von bester Beschaffenheit sein; sie sollen den von der Baupolizeibehörde zugelassenen Mustern entsprechen.
Von Gegenständen und Vorrichtungen, die noch nicht allgemein zur Verwendung zugelassen sind, müssen der Baupolizeibehörde vor ihrer Verwendung Zeichnungen und Muster unentgeltlich zu Prüfung übersandt werden.
2. Die Steinzeugröhren und ihre Formstücke müssen aus bestem Steinzeug bestehen, auf ihrer ganzen inneren und äußeren Oberfläche gleichmäßig mit einer während des Brennens aufgetragenen Salzglasur versehen sein und den Namen der Fabrik tragen.
Die Röhren müssen luft- und wasserdicht, genau in Form, frei von Fehlern hergestellt und vollständig durchgebrannt sein, so dass sie beim Anschlagen hell klingen.
Die Muffen müssen gleichzeitig mit dem Rohr in der Röhrenpresse hergestellt werden. Die Stoßflächen der Muffe und des Schwanzendes müssen rechtwinklig zur Längsachse des Rohrs stehen.
3. Die gusseisernen Röhren und ihre Formstücke müssen aus gleichmäßig dichtem Gusseisen hergestellt, luft- und wasserdicht, genau in der Form und

frei von Fehlern sein. Sie müssen in der Fabrik in völlig rostfreiem, heißem Zustande innen und außen mit einem vollkommenen Asphaltüberzug versehen werden.

4. Die Bleiröhren müssen aus reinem Blei, dicht und genau konzentrisch gezogen, hergestellt sein.

5. Röhren aus Zinkblech unter Stärke Nr. 12 dürfen nicht verwendet werden.

6. Mauerwerk muss aus scharfgebrannten Ziegelsteinen mit Portlandzementmörtel oder aus Beton hergestellt werden. Das Mauerwerk ist vollfugig zu mauern, die Fugen sind glattzustreichen. Beton muss aus besten Baustoffen hergestellt und mit wasserdichtem, 2 cm starkem Glattstrich 1:2 versehen werden. Die Wandungen der Schächte müssen mindestens 1 Stein stark, die Sohlen mindestens 25 cm stark und durchaus wasserdicht hergestellt werden.

d) Ausführung der Entwässerungsanlagen

§ 156

Herstellung der Baugruben

1. Bei der Aushebung, Offenhaltung und Wiedereinfüllung der Baugruben sind alle erforderlichen Schutz- und Sicherheitsvorkehrungen zu treffen (Absprießung, Beleuchtung, Abschränkung).

2. Bei nicht tragfähigem Boden ist in die Sohle der Rohrgräben eine besondere Unterbettung aus Sand, Kies, Beton oder dergleichen, je nach Beschaffenheit des Untergrundes, einzubringen.

Bei felsigem Boden oder Kreuzung von Mauerwerk ist mindestens bis 10 cm unter die Unterkante der Muffen und der Rohrwandungen auszubrechen bzw. auszuheben und die Leitung in eine entsprechend starke Schicht von Sand, Kies oder dergleichen einzubetten.

3. Die Baugruben sind nach der Verlegung der Röhren und nach Abnahme der Leitung sorgfältig mit geeignetem Boden in höchsten 30 cm hohen Schichten wieder einzufüllen; jede Schicht ist genügend festzustampfen und bei Trockenheit mit Wasser einzuschlämmen.

4. Bei Kreuzungen mit Kabeln, Gas- und Wasserleitungsröhren und sonstigen Leitungen ist ausreichende Sicherung gegen ihre Beschädigung während des Baus und nach demselben zu treffen. Den beteiligten städtischen Ämtern ist von der Freilegung sofort Mitteilung zu machen und ihren Anordnungen Folge zu leisten.

§ 157

Verlegung und Dichtung der Röhren (vgl. § 137)

1. Die Röhren sind mit der Muffe in der aufsteigenden Richtung - der Richtung des Ablaufs entgegen - zu verlegen. Die freiliegenden oder freistehenden Röhren müssen vor ihrer Dichtung in genau richtiger Lage zusammengebaut, sorgfältig unterstützt und befestigt werden.

Grundleitungen, die oberhalb der Kellersohle längs einer Kellerwand geführt werden, sind auf Rohrträgern oder auf gemauerten Pfeilern zu verlegen, die in Abständen von höchstens 2 m, jedenfalls aber bei jeder Verbindungsstelle, anzubringen sind.

Die übrigen eisernen Leitungen sind mittels kräftiger Rohrschellen an den Wänden zu befestigen. Bei Durchführung durch Mauern und Deckeln sind die Me-

tallrohrleitungen zum Schutze gegen nachteilige Einflüsse des Mörtels und des Füllmaterials mit geeignetem Schutz (Anstrich und dergleichen) zu versehen; insbesondere hat dies bei Bleiröhren zu geschehen.

2. Die Muffendichtung hat bei Steinzugröhren mit geteertem Hanfstrick und Asphaltkitt zu erfolgen. Ton- und Zementdichtungen sind verboten.

3. Die Muffendichtung bei gusseisernen Röhren hat mit geöltem oder geteertem Hanfstrick und weichem Blei zu erfolgen. Das Blei ist in die Muffen, die ganze Bleinute ausfüllend, in einem Gusse einzubringen und dann luft- und wasserdicht zu verstemmen. Bei Fallröhren, welche in Nischen eingebaut werden (vgl. § 137 Ziffer 5), ist auf gutes Verstricken und Verstemmen besonders zu achten. Anstatt des zu vergießenden Blockbleis kann auch Bleiwolle an den Stellen verwendet werden, an welchen ein Vergießen nicht möglich ist. Dabei ist jedoch ganz besonderer Wert auf gutes Verstemmen zu legen.

4. Der Anschluss der gusseisernen Röhren an Steinzeugröhren muss mit besonderen Anschlussstücken und Asphaltichtung geschehen. Der Anschluss der anderen Metallröhren an Gusseisenröhren muss mit besonderen angelöteten und in der Muffe mit Blei zu verstemmenden Anschlussstutzen aus Messing oder mit gusseisernen Flanschenstücken erfolgen. Geruchverschlüsse aus Steingut oder Porzellan müssen beim Anschluss an gusseiserne Leitungen bis dicht an die Stoßfugen im Boden der Muffe geführt werden.

Bei Regenfallröhren hat der Anschluss der Zinkröhren an die eisernen Standröhren (vgl. § 153 Ziffer 5) mittels angelöteter, dicht schließender Zinkstulpen zu erfolgen. Die Zinkröhren müssen dabei 15 cm in die eisernen Röhren eingreifen.

5. Blei- und Kupferröhren müssen an den Stößen sorgfältig dicht verlötet werden.

D. Benützung und Unterhaltung der Entwässerungsanlagen

§ 158

Benützung der Anlagen, Befestigung

1. Die Entwässerungsanlagen sind stets in ordnungsmäßiger Weise zu benützen. Zum Zweck der Nachprüfung kann die Polizeibehörde jederzeit Mitteilung der Arten und bei größerem Anfall der Menge des Abwassers verlangen.

2. Wenn Einläufe längere Zeit nicht benützt werden, so ist darauf zu achten, dass das in den Geruchverschlüssen verdunstete Wasser wieder ersetzt wird, sofern nicht die Öffnungen der Einläufe in geeigneter Weise verschlossen werden.

3. Werden Einläufe dauernd außer Gebrauch gesetzt, so ist deren Anschluss aufzuheben und die Anschlussstelle in dauerhafter Weise luft- und wasserdicht zu verschließen. Sind Abzweige vorhanden, die noch nicht benutzt werden, so sind sie bei Gusseisenrohrleitungen mit Eisenstöpseln zu verschließen und diese mit Blei zu dichten; bei Steinzeugrohrleitungen hat der Verschluss durch einen Steinzeugdeckel zu erfolgen, der mit geteertem Hanfstrick und Asphaltkitt zu dichten ist.

4. Vor Beginn des Abbruchs von Gebäuden sind nach vorausgegangener Anzeige bei der Baupolizeibehörde vom Eigentümer die Hauptgrundleitungen an der Straßengrenze durch Zumauern der Anschlussleitung außer Verbindung mit

der Straßendole zu setzen. Die Verschließung der Einmündung in die Straßendole erfolgt durch das Städtische Tiefbauamt auf Kosten des Grundeigentümers.

5. Die Belassung des Anschlusses während des Abbruchs oder über die Dauer des Neubaus bedarf besonderer Erlaubnis.

6. In der Nähe der Rückstauverschlüsse ist eine Tafel anzubringen, auf welcher die Handhabung derselben erklärt wird.

§ 159

Unterhaltung der Anlagen

1. Die ganze Entwässerungsanlage muss stets in einem guten, den Bestimmungen dieser Satzungen entsprechenden Zustand erhalten, gehörig gereinigt und genügend gespült werden. Etwaige Verstopfungen und Ablagerungen an den Hausanschluss- und Innenleitungen sind von dem Grundeigentümer sofort auf eigene Kosten zu beseitigen.

2. Die Sinkkasten, die Fettfänge und die Geruchverschlüsse sind so häufig zu reinigen, dass die abgelagerten Stoffe nicht in Fäulnis übergehen oder den Abfluss versperren können. Bei der Reinigung ist dafür zu sorgen, dass die abgelagerten Stoffe nicht in die Dole gelangen.

3. Die Rückstauverschlüsse sind vom Grundeigentümer so zu erhalten, dass sie stets beweglich sind und dicht schließen.

§ 160

Überwachung der Anlagen

1. Den Beamten des Baupolizeiamts und des Städtischen Tiefbauamts ist jederzeit der Zutritt zu den Grundstücken und den Entwässerungsanlagen zu gestatten.

2. Das Baupolizeiamt und das Städtische Tiefbauamt sind befugt, die Anlage jederzeit insbesondere auf ihre Übereinstimmung mit den eingereichten Plänen und Angaben zu prüfen, die Leitungen einer Wasserdruck-, Rauch- oder Geruchsprobe zu unterwerfen und Abwasserproben zu entnehmen. Falls festgestellte Mängel es erfordern, kann die Polizeibehörde die Vornahme von Ergänzungen und Abänderungen der Anlage durch den Grundeigentümer innerhalb einer zu bestimmenden Frist anordnen.

E. Übergangsbestimmungen

§ 161

Übergangsbestimmungen

1. Auf die an öffentliche Straßendolen (vgl. § 123) schon angeschlossenen Grundstücke und ihre Entwässerungsanlagen finden die Bestimmungen der vorstehenden Abschnitte dieser Ortsbausatzung entsprechende Anwendung. Es darf jedoch der bisherige Zustand gemäß den bisher geltenden Vorschriften belassen werden, soweit nicht in Ziffer 2-10 abweichende Bestimmungen getroffen sind.

2. Die Vorschriften des § 125 Ziffer 4 gelten ausnahmslos.

3. Durch Beschluss des Gemeinderats kann für sämtliche Grundstücke eines bestimmten Stadtgebiets oder einer bestimmten Straße angeordnet werden, dass nach Ablauf einer vom Gemeinderat festzusetzenden Frist die Einleitung

der menschlichen Abgänge in die Straßendolen durch Aborte bzw. Pissorte mit Wasserspülung zu erfolgen hat (vgl. § 145).

4. Bestehende Grundleitungen dürfen nach Beseitigung der Abortgruben und Schlammsammler zur Abspülung der Unratstoffe nur benützt werden, wenn die Leitungen für diesen Zweck geeignet sind.

5. Spätestens mit der Einleitung der menschlichen Abgänge sind sämtliche Schlammsammler der Grundstücke zu beseitigen. Dagegen bleiben Sandfänge bestehen; sie müssen den Vorschriften des § 143 Ziffer 5 entsprechen.

Die Beseitigung der Schlammsammler kann auch schon vor der Einleitung der menschlichen Abgänge erfolgen.

6. Bestehende Abortfallröhren dürfen zur Abspülung von menschlichen Abgängen benützt werden, wenn sie luft- und wasserdicht sind und keinen größeren lichten Durchmesser als 23 cm haben; jedoch kann die Polizeibehörde Röhren von größerer Lichtweite dulden, solange sich keine Unzuträglichkeiten daraus ergeben. Ist eine bestehende Fallröhre weiter als die Grundleitung, so ist der Übergang am unteren Ende der Fallröhren durch ein besonderes Übergangsstück mit Reinigungsdeckel herzustellen.

7. Verlieren bestehende Fallröhren infolge von Abänderungen gemäß dieser Ortsbausatzung (durch die Beseitigung von Schlammschächten und dergleichen) ihren Geruchverschluss, so ist ein neuer Geruchverschluss entweder am unteren Ende der Fallröhren oder, mit Entlüftung der Falleitung über Dach, an jedem einzelnen Einlauf einzubauen. Bei Fallröhren, die an den Stößen nicht luftdicht verschlossen sind, ist auf alle Fälle an ihrem unteren Ende ein Geruchverschluss anzubringen.

8. Im Falle der Einleitung der menschlichen Abgänge kann der Einbau von Putzöffnungen in bestehende Leitungen, insbesondere bei geringen Gefällen und an starken Knicken, angeordnet werden. Die Einrichtung vorhandener Schächte als Putzöffnungen kann zugelassen werden, wobei die im Einzelfall zu erteilenden Vorschriften einzuhalten sind.

9. Bei Erneuerung oder einer solchen gleichstehenden Veränderung eines Gebäudes sind die Entwässerungsanlagen desselben gemäß den Bestimmungen dieser Ortsbausatzung abzuändern.

Bei allen größeren Änderungen Ausbesserungen der Entwässerungsanlagen selbst müssen die betroffenen Teile in einer diesen Bestimmungen vollständig entsprechenden Weise ersetzt werden.

10. Bestehende Einrichtungen müssen entsprechend den Vorschriften dieser Ortsbausatzung abgeändert werden, soweit dies zur Beseitigung von schweren Mißständen für die Gesundheit oder den Verkehr geboten ist.

2. Abschnitt

Entwässerung bei Fehlen von Straßendolen

§ 162

Entwässerungspflicht

Können Grundstücke nicht in öffentliche Dolen entwässert werden, so finden die Vorschriften dieser Satzung mit den durch die §§ 163 und 164 bewirkten Änderungen Anwendung.

§163

Art der Entwässerung

1. Die Ableitung der reinen Niederschlagswasser und der Brunnenwasser hat in die Straßenrinne, den Straßengraben oder einen geeigneten Vorfluter nach Vorschrift der Polizeibehörde zu erfolgen. Ist diese Art der Ableitung nicht möglich, so sind diese Wasser in Zisternen zu sammeln oder nach Sickergruben zu führen oder durch andere geeignete Einrichtungen unterirdisch zur Versickerung zu bringen.

2. Das Schmutzwasser (§ 125 Ziffer 1a) ist in besondere Gruben nach Vorschrift des § 164 Ziffer 1 zu leiten und dort zur Abfuhr zu sammeln. Doch kann für vereinzelt liegende Gebäude widerruflich die Anlegung von Sickergruben oder anderen geeigneten Einrichtungen für unterirdische Versickerung nach Art. 40 Abs. 3 B.O. gestattet werden.

3. Die in Ziffer 1 und 2 genannten Gruben dürfen weder miteinander, noch mit Abortgruben, Jauchegruben oder Düngerstätten in Verbindung stehen.

§ 164

Ausführung der Entwässerung

1. Die Schmutzwassergruben müssen außerhalb der Gebäude an leicht zugänglicher Stelle so liegen, dass keine Verschmutzung der Brunnen eintreten kann. Sie müssen sicher gegründet sein, eigene, von den anderen Mauern unabhängige Umfassungswände besitzen, in den Wänden und der Sohle massiv und wasserdicht hergestellt, dicht abgedeckt, besteigbar angelegt und mit einer dicht verschließbaren Reinigungsöffnung versehen sein. Der Fassungsraum ist auf mindestens 1000 Liter für den Kopf zu bemessen.

2. Die Außenkante der Gruben muss mindestens 1,5 m von den Eigentumsgrenzen und 2 m von der Straße entfernt sein.

§ 165

Herstellung, Unterhaltung und Reinigung der Entwässerungsanlagen

Die Gruben sind stets in betriebsfähigem Zustande zu erhalten und zu diesem Zweck in angemessenen Zwischenräumen ohne Belästigung Dritter zu entleeren und zu reinigen. In die Straßenrinnen, Straßengräben, die natürlichen oder künstlichen Wasserläufe, Teiche usw. darf die Entleerung nicht erfolgen.

3. Abschnitt

Ausnahme- und Schlussbestimmungen

§ 166

Ausnahmebestimmungen

1. Ausnahmen von den Vorschriften Teil V dieser Ortsbausatzung können aus wichtigen Gründen wirtschaftlicher oder technischer Art zugelassen werden, insbesondere in ländlichen Ortsteilen. Die Zulassung kann von Bedingungen abhängig gemacht werden.

2. Soweit hinsichtlich der Beschaffenheit der Entwässerungsanlagen Bestimmungen nicht getroffen sind und sofern außergewöhnliche Verhältnisse andere Bestimmungen erheischen, bleibt Anordnung im Einzelfall vorbehalten.

§ 167

Zwangsmaßnahmen

Werden die Vorschriften in Teil V dieser Ortsbausatzung nicht befolgt, so werden, abgesehen von einer etwaigen Bestrafung nach Maßgabe des Art. 120 B.O., nach Ablauf einer im Einzelfall für die Herstellung des vorschriftsmäßigen Zustandes zu bestimmenden Frist die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Grundeigentümers zwangsweise vorgenommen.

Vom Ablauf dieser Frist an ist der Grundeigentümer zur Zahlung der voranschlagsmäßigen Kosten für diese Arbeiten an die Stadtkasse verpflichtet. Diese Verpflichtung ruht als öffentlich-rechliche Last auf dem Grundstück und geht auf die Eigentumsnachfolger über; jeder Eigentümer haftet außerdem persönlich für die während der Dauer seines Eigentums fällig gewordenen Leistungen.

VI. Besondere Bedingungen für die Errichtung von Gebäuden an noch nicht ausgeführten Ortsstraßen

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

§ 168

1. An noch nicht ausgeführten Ortsstraßen ist die baupolizeiliche Genehmigung zur Errichtung von Gebäuden davon abhängig, dass - unbeschadet der allgemeinen Verpflichtung zu den ortsbausatzungsmäßigen Anliegerleistungen - der Straßenplatz auf die Länge des Gebäudes und der dazu gehörigen Grundfläche, soweit diese keinen selbständigen Bauplatz darstellt und der Straßenplatz dem Baulustigen gehört, sofort kosten- und lastenfrei an die Stadtgemeinde abgetreten und ihr das Recht eingeräumt wird, die für die Herstellung der Straße erforderlichen Einschnitt- und Auffüllungsböschungen in das angrenzende Gelände ohne Vergütung einzulegen.

2. Dem Abtretenden als Eigentümer der anstoßenden Grundfläche und im Falle des Eigentumswechsels dem Rechtsnachfolger steht bis zur Straßenanlage die unentgeltliche Benützung des abgetretenen Straßenplatzes zu und zwar bis zum Beginn des Straßenbaus ohne besondere Erlaubnis, von da ab bis zur Fertigstellung der Straße nur insoweit, als seitens der gemeinderätlichen Bauabteilung die Genehmigung hierzu erteilt wird. Die Räumung der abgetretenen Straßenfläche ist Sache des Abtretenden. Die auf der Fläche befindlichen nutzbaren Gegenstände bleiben dem Abtretenden vorbehalten. Die Räumung hat ohne Verzug zu erfolgen, sobald die Stadt mit den Straßenbauarbeiten beginnen will. Die Auffüllung der Straßenfläche, wenn und soweit eine solche nach der festgestellten Straßenhöhe zulässig ist, steht dem Abtretenden als Eigentümer der anstoßenden Grundfläche und im Falle eines Eigentumswechsels dem Rechtsnachfolger insoweit zu, als zur Auffüllung Aushub aus dem angrenzenden Grundbesitz des Abtretenden verwendet wird. Mit der Auffüllung darf nur mit Zustimmung der Stadtverwaltung begonnen werden. Sie hat nach deren Anweisung und innerhalb einer festgesetzten Frist zu erfolgen. Zur Auffüllung darf nur ein für den Straßendamm geeignetes Material verwendet werden; auch ist der für Kandel und Straßenbefestigung sowie für Einlegung von Kanal-, Gas- und Wasserleitungen nötige Raum frei zu lassen. Erfolgt die Auffüllung nicht innerhalb der von der Stadtverwaltung gegebenen Frist, so geht das Auffüllrecht an die Stadt über. Falls die Auffüllung zur Zeit der Herstellung der Straßendole und der Gas- und Wasserleitung noch nicht vollzogen ist, steht der Stadt das Recht zu, den bei diesen Bauarbeiten sich ergebenden Erdaushub in der betreffenden Straßenstrecke unentgeltlich zu lagern.

3. Die Baugenehmigung kann ferner durch Beschluss der Bauabteilung des Gemeinderats davon abhängig gemacht werden, dass von der nächsten bestehenden Ortsstraße bis zu dem zu erstellenden Gebäude einschließlich der Länge des letzteren und der zu ihm gehörigen Grundfläche einer ortsbauplanmäßigen Straße, die mit den in B.O. Art. 19 Abs. 2 bezeichneten Einrichtungen versehen wird, auf Kosten des Baulustigen hergestellt wird.

VII Schlussbestimmung

§ 169

Obige Ortsbausatzung tritt mit dem Tage der Veröffentlichung für das Gesamtgebiet von Esslingen (einschließlich Oberesslingen, Hegensberg, Brühl und den Filialen) in Kraft. Mit dem Zeitpunkte der Veröffentlichung kommen alle entgegenstehenden Vorschriften außer Wirksamkeit.

Vorstehende Ortsbausatzung wurde durch die Beschlüsse des Gemeinderats Esslingen vom 05. Oktober 1927, 20. Dezember 1928, 28. September 1929 und 27. März 1930 festgestellt und vom Württ. Innenministerium durch Erlass von 06. Mai 1930 Nr. 1594 genehmigt und ist am 23. Mai 1930 in Kraft getreten.

Z. B.:

Esslingen, den 30. Juli 1930.

Stadtschultheißenamt
Dr. Lang von Langen

Anhang

Gebührenordnung für die Abwasserbeseitigung

Laufende Beiträge

(Für die Reinigung des Abwassers mit und ohne Fäkalien,
für die Reinigung des städt. Dolennetzes
und für die Reinigung der Hausdolen)

§ 1

Der vierteljährliche Grundbetrag in Reichsmark

- a) für die Reinigung der häuslichen und gewerblichen Abwasser und der Fäkalien in der Stuttgarter Zentralkläranlage (gem. V § 123 der Ortsbausatzung über Grundstücksentwässerungen);
- b) für die Reinigung des städtischen Dolennetzes;
- c) für die Reinigung der Hausdolen (gem. V § 124 der Ortsbausatzung über Grundstücksentwässerungen)

beträgt:

- aa. bei Gebäuden ohne Spülaborte 0,0032 v. H. des Gebäudesteuerwerts;
- bb. bei Gebäuden mit Spülaborten, die unmittelbar in die städtischen Dolen abschwemmen, 0,0128 v.H. des Gebäudesteuerwerts;
- cc. bei Gebäuden, bei denen nur die Hausdolenreinigung in Frage kommt, 0,002 v. H. des Gebäudesteuerwerts.

Bei außerordentlichen Reinigungen der Hausdolen, d. h. außerhalb der Reihe, werden in jedem einzelnen Fall die der Stadt entstehenden Selbstkosten in Anrechnung gebracht.

Der Gebührenveranlagung wird stets der Gebäudesteuerwert des ganzen Anwesens mit Haupt- und Nebengebäuden zugrunde gelegt.

Ist nur ein Teil des Gebäudes mit Spülaborten versehen, so kann der Prozentsatz im entsprechenden Verhältnis vermindert werden, wobei Abweichungen von weniger als einem Zehntel des Normalsatzes nicht berücksichtigt werden.

Die Gebühren sind vierteljährlich zu bezahlen, und zwar:

Für die Zeit vom 1. April bis 30. Juni in der Zeit

vom 1. bis 8. Juli,

für die Zeit vom 1. Juli bis 30. September in der Zeit

vom 1. bis 8. Oktober,

für die Zeit vom 1. Oktober bis 31. Dezember in der Zeit

vom 1. bis 8. Januar,

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. März in der Zeit

vom 1. bis 8. April.

Bezüglich des Fälligkeitstermins, des Zuschlags für Gebührenrückstände sowie der Stundung der Gebühren hat die gleiche Behandlungsweise wie bei den Gebäudesteuern einzutreten.

Bei Gebäuden, die zur Gemeindesteuer nicht veranlagt sind, erfolgt die Steuerwertfestsetzung durch die Steuersatzbehörde nach den für die Gebäudesteuer-einschätzung maßgebenden Grundsätzen.

Bei der Berechnung des vierteljährlichen Grundbetrags wird ein angefangenes Hundert des Gebäudesteuerwerts für voll gerechnet, wenn die überschießende Summe 50 RM übersteigt, andernfalls außer Ansatz gelassen.

§ 2

Die Gebührenpflicht besteht für alle bebauten Grundstücke, die an eine nach der Stuttgarter Zentralkläranlage führende Straßendole angeschlossen sind oder für welche die Pflicht zum Anschluss an eine solche Straßendole auf Grund der Ortsbausatzung über die Grundstücksentwässerung besteht, und bezüglich der Hausdolenreinigung allein auch für solche Grundstücke, bei denen eine Reinigung durch das Städtische Tiefbauamt vorgenommen wird.

Die Grundeigentümer sind verpflichtet, Neubauten und bauliche Änderungen an Gebäuden wenigstens zwei Wochen vor dem Zeitpunkt der Bewohnbarkeit oder Benutzbarkeit zwecks Veranlagung zur Abwasserbeseitigungsgebühr beim Städtischen Tiefbauamt anzumelden. Eine sofortige Veränderungsanzeige ist erforderlich bei Einrichtung von Spülaborten.

Beginnt die Inanspruchnahme in der ersten Hälfte eines Kalendervierteljahrs, so wird dieses voll berechnet; bei Beginn der Inanspruchnahme in der zweiten Hälfte eines Kalendervierteljahrs erfolgt die Abrechnung vom Beginn des nächsten Vierteljahrs ab.

In gleiche Weise werden auch beim Aufhören der Inanspruchnahme nur volle Kalendervierteljahre berechnet.

Den Straßendolen stehen überdeckte Bäche sowie die von Dritten angelegten Entwässerungsstränge in öffentlichen und privaten Straßen gleich, sofern diese ihr Wasser der Zentralkläranlage zuführen.

§ 3

Die Verpflichtung der Grundeigentümer zur Zahlung der Gebühren ruht als öffentlich-rechtliche Last auf dem Grundstück und geht auf die Nachfolger im Eigentum über. Außerdem haftet jeder Eigentümer persönlich für die auf die Dauer seines Eigentums entfallenden Leistungen. Mehrere Miteigentümer eines Anwesens haften der Stadtgemeinde gegenüber als Gesamtschuldner.

§ 4

Ergeben sich durch die vorstehende Gebührenordnung auffallende Härten (z. B. beim vollständigen Leerstehen von Wohnungen auf mehr als ein Vierteljahr usw.), so können von der Bauabteilung des Gemeinderats Nachlässe bewilligt werden.

§ 5

Vorstehende Gebührenordnung tritt für diejenigen Ortsteile in Kraft, welche tatsächlich an den Abwassersammelkanal Esslingen-Stuttgart angeschlossen sind.

Die Gebührenordnung wurde vom Gemeinderat am 20. Dezember 1928 beschlossen und von der Ministerialabteilung für Bezirks- und Körperschaftsverwaltung durch Erlass vom 13. März 1929 Nr. 8530 genehmigt.
Esslingen, den 30. Juli 1930

Stadtschultheißenamt:
Dr. Lang von Langen.

Alphabetische Sachverzeichnis

(Die Zahlen bedeuten die Paragraphen der Ortsbausatzung)

A

Abbruch von Gebäuden, Anzeigepflicht	44
Abfallröhren für Schmutz- und Regenwasser	137, 153
Abfallröhren in Aborten	32
Abflussventile in Abwasserleitungen	147
Ableitung von Tag- und Abwässern	123 - 163
Abnahme von Leitungen	136
Aborte	
an der Straße	3
Zahl	30
mit Wasserspülung	33, 145
Gruben	33 - 36, 38, 44
in ländlichen Ortsteilen	39
in Untergeschossen	37
Verpflichtung zu Wasserspülung	161
Abstände	
von öffentlichen Wegen und Friedhöfen	8
in Vorgärten	11
Seitenabstände von Vordergebäuden	17 - 21
Grenzabstände von Ställen und Dunglegen	40
in Baustaffel II gem. Wohn- und Geschäftsgeb.	54
in Baustaffel III mehrstöckiges Wohngebiet	61, 63, 66, 67
in Baustaffel IV: Landhausgebiet	71, 77, 78
in Baustaffel V: Kleinhausgebiet	82
in Baustaffel VI: ländliche Ortsteile	88, 90
in Baustaffel VII: Industriegebiet	93, 96, 98, 99
Abstandflächen	21
Abstufung der Bebauungsvorschriften	
Baustaffeleinteilung	1
Baustaffel I: Altstadtgebiet	45 - 51
Baustaffel II: gem. Wohn- und Geschäftsgebiet	52 - 59
Baustaffel III: mehrstöckiges Wohngebiet	60 - 67
Baustaffel IV: Landhausgebiet	68 - 78
Baustaffel V: Kleinhausgebiet	79 - 84
Baustaffel VI: ländliche Ortsteile	85 - 92
Baustaffel VII: Industriegebiet	93 - 99
Abwasser	125
Abwasserbeseitigung	123 - 165
Änderungen an bestehenden Gebäuden	3, 4
Altstadtgebiet	45 - 51
Anbauten und rückwärtige Flügelbauten	40, 53, 61, 96
Anlage, gewerbliche und lästige	43, 45, 52, 60, 70, 81, 86, 93

Anliegerbeiträge	103,112
Anpflanzungen bezügl Erhaltung der Aussicht	41
Anzeigen von Bauausführungen	5, 43, 44, 131, 132
Aufenthaltsräume	23 - 25, 27
Auffüllung von Abstandsflächen	21
Aufschlagen von Türen, Läden und dgl. gegen die Straße	10, 90
Aufschriften	5
Ausbesserung von Gebäuden	3
Aussicht, Erhaltung der	41
Außenseiten der Gebäude	3, 6, 84
Auskragung von Stockwerken	10
Außenverblendung	3
Auswurfstoffe	31, 40
B	
Bäckereien, Zulässigkeit im Landhausgebiet	70
Bäder und Sitzbrausen	148
Balkone, Erker	10, 11
Bauarbeiten bei Frost	42
Bauart	3, 4, 9, 46 - 49, 54, 58, 61, 64 - 66, 69, 73, 80, 82, 87, 88, 95, 98
Bauaufzüge	44
Baudenkmale	4
Bauteile, Hervortreten über die Baulinie	10, 11, 12
Bauten	
künstlerisch und geschichtlich wertvolle	3, 4
außerhalb des Ortsbauplans	2
Erneuerung und Veränderung	3, 4
in abfallendem Gelände	16
mit starkem Verkehr	9
Entfernung von Wegen und Friedhöfen	8
Zurückstellen hinter die Baulinie	6
Anpflanzung	41
Bauweise, geschlossene und offene und Stockwerkzahl (vgl. Staffelbauordnung)	1, 45 - 99
Beiträge	
einmalige zu Dolen	118 - 122
laufende für Abwasserbeseitigung zu den Straßenkosten	103 - 112
Bodeneinläufe	144

C

Chauffierung der Straße	103 - 112
D	
Dachgeschoss, Zulässigkeit	15
Dachgesimse, Dachvorsprünge	3, 10
Dolenbeiträge	
einmalige	118 - 122
laufende, für Abwasserbeseitigung	
Dunglegen	40
E	
Eckgebäude, Stockwerkzahl	15, 77
Einfahrten	115
Einfriedigungen	41
Einwurfsschächte	12
Eisschränke	149
Entwässerung	
von Grundstücken	123 - 161
bei Fehlen von Straßendolen	162 - 165
Gebührenordnung	
Erker	10, 11, 21
Erneuerung von Gebäuden	3, 4
F	
Fabrikgebäude, Zulässigkeit	45, 52, 60, 70, 81, 93
Fachwekbauten, Zulässigkeit	48, 58, 65, 66, 73, 95
Fallröhren für Schmutz- und Regenwasser	137, 153
Fallröhren in Aborten	32
Farbmuster	3, 43
Fettfänge	151
Feuerungsanlagen, große	45, 52
Flügelbauten	19, 54, 61, 96
Friedhöfe, Abstand von solchen	8
Frontlänge	47
G	
Gase, Belästigung durch solche	45, 52
Gebäude	
Abstände, siehe Abstände Änderungen	3, 4
an noch nicht ausgeführten Ortsstraßen	168
Höhe der Vordergebäude	14, 51, 55, 62, 72, 80, 87, 97
Höhe der Hintergebäude	6, 50, 56, 66, 72, 80, 87, 98
Massivbau	48, 58, 64, 66, 67, 73, 95
Fachwerkbau	48, 58, 65, 66, 73, 95
Stellung	3, 6

Stockwerkzahl, Vordergebäude	14 - 16, 47, 55, 62, 72, 80, 87,97
Stockwerkzahl, Hintergebäude	50, 56, 66, 72, 80, 87, 97
Gebührenordnung für Entwässerung	
Gefälle der Leitungen für Entwässerung	139
Gehwege, Herstellung und Unterhaltung	113 - 117
Geländer	10, 12
Geräusche und Gerüche, Belästigung	41, 45, 52, 60
Geröllfänge	143
Geruchsverschlüsse	152
Geschäftshäuser	45, 52, 60, 70, 81, 85, 86
Geschichtliche Eigenart	4
Giebelhäuser	3
Grabarbeiten, Anzeigepflicht	44
Grenzbau	46, 54, 61, 66, 67, 77, 98
Gruben für Aborte	44
Grundleitungen von Entwässerungen	137
Grundstücke, unüberbaute	41
Grundstücksentwässerungen	123 - 165
H	
Hausgärten, Unterhaltung	76
Hausdolen	123 - 165
Hecken als Einfriedigungen	41
Hintergebäude	
Höhe derselben	6, 50, 56, 66, 71, 72, 80, 87, 97, 98
Massivbau oder Fachwerkbau	48, 58, 66, 67, 82, 98
Hofeinläufe	143
Höhe der Gebäude, siehe Gebäude	
Höhenlage zu Wohnräumen	24
Höhe von Grenzzäunen und Grenzmauern	41
Holzzäune	41
I	
Industriegleis, Abstände der Bauten	99
Industriegebiet	93 - 99
K	
Kandelüberfahrten	115
Kläranlagen	33
Kleinhausgebiet	79-84
Kraftanlagen	45, 52, 60, 70, 81, 86, 93
Kranen, Anzeigepflicht	44
Küchen an der Straße	3

Küchenabwässer, siehe Schmutzwässer

L

Läden

Fensterläden	10
Verkaufsläden	45, 60, 70, 81, 85
Landhausgebiet	68 - 78
Landschaftsbild	4, 5
Ländliche Ortsteile	85 - 92
Landwirtschaftl. Betriebe	45, 53, 60, 70, 81, 85
Lauben	41
Lichtöffnungen in Außenwänden	43
Lichtreklamen	5, 43
Lichtschächte in Gehwegen	12
Lüftung der Dolenleitungen	140
Lüftungsleitungen zu Fallröhren	153

M

Massivbau

der Vordergebäude	48, 58, 64, 65, 73, 93
der Hintergebäude	48, 58, 66, 67, 73, 98
Mehrstockiges Wohngebiet	60 - 67
Mindestabstände (siehe auch Abstände)	17 - 20, 51
Mindesthofraum in der Altstadt	51
Mindesthöhe der Stockwerke	23

N

Nachbarrecht, Beschränkung von

Mauer- und Zaunhöhen	41
Nahrungsmittelgeschäfte	60, 70, 81, 85
Nebenseiten, sichtbare	3, 6

O

Ölfänge	51
Ortsbilder	3, 5

P

Pergolen	41
Pfeiler, Vorsprünge	10
Pissanlagen	145
Planvorlagen für Grundstückentwässerungen	132
Plattfordächer in der Altstadt	49
Privatdolen	131 - 161
Prüfung von Entwässerungsanlagen	136
Putzöffnungen in Entwässerungen	141

Q	
Quergefälle der Gehwege	114
R	
Rauchbelästigung	45, 52, 60, 70, 81, 86, 93
Reklamen	5
Remisen	7, 53, 60, 70, 81, 89
Röhren	
für Grundstücksentwässerungen	137 - 155
für Aborte	32
Rückseiten von Gebäuden	3,15
Rückstauverschlüsse an Entwässerungen	141
S	
Säulen, Vorsprünge	10
Schächte	12
Schaukästen	5, 10
Scheidewände	22
Scheuern	7, 53, 58, 60, 81, 90
Schlafräume	23, 24
Schmutzwasser	123 - 165
Schuppen	7, 48, 58, 67, 78, 81, 89
Schutzdächer	101
Shedbauten im mehrstock. Wohngebiet	67
Sicherheitsgeländer	12
Sinkgruben, Verbot	33
Sitzbrausen	148
Sockelvorsprünge	10
Spülaborte	33, 145
Staffelbauordnung	45 - 99
Staffelbauplan	1
Staffeltritte	10
Ställe, Stallungen	7, 40, 53, 58, 60, 70, 78, 81, 90
Stockwerkhöhe	23, 59
Stockwerkzahl	14, 15, 47, 55, 59, 62, 65, 72, 80, 87, 97
Straßenbild	3, 4, 5, 69, 84
Straßendolen	123 - 125, 128, 130
Straßendolenbeiträge	103 - 112
Straßenplatz, vorübergehende Benützung	100 - 102
Stützmauern	43, 110
T	

Tagwasser	125
Terrassen	16
Tore	10, 9
Treppen in gebäuden	25 - 29
Traufwinkel	41
U	
Überfahrten von Kandeln	115
Übergangsbestimmungen bezüglich	
Abort- und Entwässerungsanlagen	161
Überläufe	38
Überwachung von Bauausführungen und	
Leitungsanlagen	42, 43, 44, 131 - 136, 160
Umfassungswände	48, 58, 64, 65, 68, 73, 95, 98
Umwandlung von Räumen	43
Unüberbaute Grundstücke	41
Untergeordnete Gebäude	7, 67, 69, 78
Untersagung von Veränderungen	
an Gebäuden	43
V	
Veranden	10, 11, 21
Veränderungen an Gebäuden	4, 43
Verjährung von Entwässerungsgenehm.	134
Verkehr, besonders starker	9
Versammlungsräume	9, 10
Vorbauten, Vordächer	10, 11, 21
Vordergebäude	3, 6, 7, 14, 15, 17 - 20, 23, 46, 47, 51, 54, 55, 59 - 65, 69, 70, 72 - 74, 77, 80 - 84, 87 - 91, 99
Vorgärten und Vorgartenmauern	11, 16, 41, 69, 83
Vorplätze	6, 91
W	
Waschküchen	7
Waschtrockenplätze	3
Wasserleitungen, Trennung von	
Entwässerungseinrichtungen	130
Winkelabstände	41
Weite der Entwässerungsleitungen	138
Wohnräume	23, 24
Wohn- und Geschäftsgebiet	52 - 59
Z	

Zäune	41, 83, 92
Ziergarten	41, 76
Zimmerhöhe in Wohngebäuden	23, 59
Zufahrtswege, Benützungsrecht	2, 13
Zugänge zu Aufenthaltsräumen	29
Zugänglichkeit von Gebäuden	13
Zurücksetzen der Gebäude hinter der Straßenflucht	6
Zwangsmaßregeln für unvorschrifts- mäßige Entwässerungen	165