



Zürcher Gesetzessammlung seit 1803 online

<http://www.staatsarchiv.zh.ch/query>

Signatur **StAZH OS 23 (S. 177-209)**
Titel **Baugesetz für Ortschaften mit städtischen
Verhältnissen.**
Ordnungsnummer
Datum 23.04.1893

[S. 177] **Erster Abschnitt.**

Geltungsgebiet.

§ 1. Das Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen findet Anwendung:

- a. auf die Städte Zürich und Winterthur; durch Gemeindebeschluss kann die Anwendung dieses Gesetzes für abgelegene Theile des Gemeindegebietes ausgeschlossen werden;
- b. auf die übrigen Gemeinden und Gemeindetheile, welche bereits der Bauordnung vom 30. Brachmonat 1863 unterstellt sind, oder welche durch Gemeindebeschluss dem gegenwärtigen Gesetze unterstellt werden;
- c. auf Gemeinden oder Gemeindetheile, welche auf Antrag des Regierungsrathes infolge Beschlusses des Kantonsrathes unter dieses Gesetz gestellt werden;
- d. auf einzelne an Geltungsgebiet sich anschliessende Theile anderer Gemeinden durch Beschluss des Regierungsrathes.

Ausserdem sind die politischen Gemeinden berechtigt, da, wo dieses Gesetz sonst nicht zur Anwendung kommt, für Neubauten an Strassen, öffentlichen Plätzen und in Quartieren, welche voraussichtlich überbaut werden, wenigstens Bau- und Niveaulinien festzustellen. In solchen Fällen haben nur diejenigen Bestimmungen Geltung, welche sich auf die Bau- und Niveaulinien und die Aufstellung von Quartierplänen beziehen.

Ebenso steht jeder politischen Gemeinde das Recht zu, die Anwendbarkeit der Bestimmungen des § 96 betreffend Belästigung der Nachbarschaft auf schon bestehende und auf neue Strassen und Quartiere auszusprechen. // [S. 178]

§ 2. Gemeindebeschlüsse im Sinne des § 1 bedürfen der regierungsräthlichen Genehmigung.

Gesuchen um Ertheilung dieser Genehmigung ist eine Uebersichtskarte beizulegen, auf welcher die Grenzen des unter das Baugesetz zu stellenden Gebietes eingezeichnet sind.

§ 3. Alle Beschlüsse des Regierungsrathes und des Kantonsrathes betreffend die Anwendung dieses Gesetzes nach den Vorschriften des § 1 sind im Amtsblatte zu veröffentlichen. Die Wirksamkeit des Gesetzes beginnt alsdann mit dem auf die Publikation folgenden Tage, sofern nicht ein späterer Tag hiefür bestimmt wird.

§ 4. Soweit dieses Gesetz einmal Geltung erlangt hat, kann dessen Anwendung nur mit Zustimmung des Kantonsrathes ausgeschlossen oder örtlich eingeschränkt werden.



Zweiter Abschnitt.

Eintheilung des Gebietes, Quartiere.

§ 5. Als Grundlage für die Ausführung des Gesetzes hat die Gemeinde einen Grundplan (Katasterplan) und einen Bebauungsplan (Uebersichtsplan) aufzustellen.

Der Bebauungsplan unterliegt der Genehmigung durch den Regierungsrath.

§ 6. Der Grundplan ist im Massstabe von mindestens $\frac{1}{1000}$ der natürlichen Grösse aufzunehmen. In demselben sollen eingezeichnet sein: die bestehenden Strassen, die Grenzen des öffentlichen Grundes und der einzelnen Privatgrundstücke, die Gebäude, Brunnen, Dolen und anderen Leitungen.

Der Grundplan ist fortwährend nachzuführen.

§ 7. Der Bebauungsplan ist in reduziertem Massstabe anzulegen. Durch denselben wird das weiter erforderliche Strassennetz bestimmt. Er soll zunächst die Hauptverkehrslinien nebst den bei fortschreitender Ueberbauung erforderlichen öffentlichen Anlagen und Plätzen enthalten. Die weitere Ausgestaltung hat nach Massgabe der baulichen Entwicklung zu erfolgen.

§ 8. Die Strassen sollen durchgehend angelegt werden; Ausnahmen sind nur aus ganz besonderen Gründen statthaft.

Bei der Anlage des Strassennetzes ist auch auf den Zusammenhang mit anstossenden Gemeinden Rücksicht zu nehmen. // [S. 179]

§ 9. Für die Bauten an bestehenden und zu erstellenden öffentlichen und privaten Strassen (Gassen), öffentlichen Plätzen und Anlagen sind auf Grund des Bebauungsplanes nach Massgabe des Bedürfnisses die Bau- und Niveaulinien zu bezeichnen.

Durch die Baulinien werden die Stellung und die Richtung der Bauten, durch die Niveaulinien die Höhenlage der Bauten und die Basis für deren Höhenmass bestimmt.

§ 10. Wenn an die eine Seite einer Strasse Gebiet stösst, welches nicht als Baugrund benutzt werden kann, z. B. eine öffentliche Anlage oder ein Gewässer, so ist für diese Seite an Stelle der Baulinie eine Linie festzusetzen, deren Abstand von der jenseitigen Baulinie für die Ermittlung der zulässigen Höhe eines zu errichtenden Gebäudes massgebend ist.

Für schon dicht bebaute Strassen oder Gassen darf die Festsetzung von Bau- und Niveaulinien so lange unterbleiben, als die baldige Erstellung von Neubauten nicht zu erwarten ist.

§ 11. Die Baulinie kann mit der Strassengrenze zusammenfallen oder auch hinter derselben zurückliegen.

Bei neu projektirten öffentlichen und privaten Strassen darf der Abstand zwischen den beiden Baulinien nicht kleiner als 12 Meter sein.

Ausnahmen kann der Regierungsrath gestatten, sofern es sich um blosse Quartierstrassen mit beschränktem Verkehr handelt und die Bauhöhe der in Aussicht genommenen beziehungsweise bestehenden Gebäude weniger als 13 Meter beträgt.

§ 12. Bei zurückliegenden Baulinien verbleibt der Landstreifen zwischen Strassengrenze und Baulinie im Privateigenthum. Dafür, dass dieser Streifen nicht überbaut werden darf, ist keine Entschädigung zu leisten.



§ 13. Die Niveaulinie wird bestimmt nach der Höhe der Längsachse der Strasse.

§ 14. Bau- und Niveaulinien können ohne Rücksicht auf schon bestehende Gebäude festgesetzt werden.

§ 15. Die Pläne über die Bau- und Niveaulinien sind mit den nöthigen Erläuterungen öffentlich aufzulegen, unter Ausschreibung einer Rekursfrist von 14 Tagen. // [S. 180]
Nach Ablauf dieser Frist oder, sofern Einsprachen erhoben wurden, nach Beseitigung der letzteren sind die Pläne im Doppel dem Regierungsrathe zur Genehmigung vorzulegen.

§ 16. Der Gemeindrath hat die Genehmigung sowohl des Bebauungsplanes als auch der Pläne über die Bau- und Niveaulinien öffentlich bekannt zu machen.

§ 17. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes und der Pläne über Bau- und Niveaulinien durch den Regierungsrath erhält die Gemeinde ohne weiteres das Recht zur Expropriation.

§ 18. Wenn die Grenze zweier Grundstücke schiefwinklig auf die Strassengrenze trifft, so ist eine neue möglichst senkrecht zur Strassenachse stehende Grenze anzustreben.

Dies soll zunächst auf dem Wege des Abtausches versucht werden. Wenn aber hiedurch die eine Parzelle so verschmälert würde, dass die Erstellung einer ordentlichen Baute nicht mehr möglich wäre, so ist das zur besseren Gestaltung beider Baustellen nöthige Land gegen Ersatz des vollen Verkehrswerthes von dem Eigenthümer der grösseren Parzelle abzutreten, soweit dies ohne Nachtheil für eine richtige Ueberbauung derselben geschehen kann.

Wenn eine an der Strasse liegende Parzelle zu wenig Tiefe hat, um überbaut werden zu können, so kann der Eigenthümer unter den gleichen Voraussetzungen eine Grenzberichtigung mit den rückwärts liegenden Grundstücken verlangen, sofern nicht die Eigenthümer derselben vorziehen, die an der Strasse liegende Parzelle zu erwerben.

§ 19. Für die Eintheilung des zwischen Hauptstrassenzügen liegenden Landes zum Zwecke der Ueberbauung und für die Anlegung von Quartierstrassen, welche das Innere des Geländes mit den Hauptstrassen verbinden, haben die beteiligten Grundeigentümer einen Quartierplan aufzustellen.

Der Gemeindrath hat den Quartierplan zu prüfen; im übrigen kommt das in §§ 15 und 16 vorgeschriebene Verfahren zur Anwendung.

§ 20. Der Gemeindrath ist berechtigt, die Bewilligung zur Erstellung einer Baute so lange zu verweigern, bis ein genehmigter Quartierplan vorliegt. // [S. 181]

§ 21. Bei der Eintheilung eines Quartieres ist darauf zu achten, dass eine den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechende Ueberbauung möglich wird, dass sich die anzulegenden Quartierstrassen den Hauptverkehrsstrassen und den benachbarten Quartierstrassen passend anschliessen und dass die entstehenden Vortheile den verschiedenen Grundeigentümern in billigem Verhältnisse zukommen.

§ 22. Können sich die Grundeigentümer über die Quartiereintheilung nicht einigen, so ist jeder einzelne berechtigt zu verlangen, dass der Gemeindrath den Quartierplan festsetze. In diesem Falle hat der Gemeindrath die sämmtlichen beteiligten Grundeigentümer anzuhören.



§ 23. Um eine Quartiereintheilung im Sinne des § 21 und eine zweckentsprechende Ueberbauung der einzelnen Grundstücke zu ermöglichen, ist der Gemeindrath berechtigt, Grenzveränderungen und nötigenfalls die Zusammenlegung und Neueinteilung sämtlicher Grundstücke vorzunehmen.

Ebenso kann die Mehrheit der Grundeigentümer, insofern sie zugleich über mindestens die Hälfte der Grundfläche verfügen, vom Gemeindrathe die Vornahme solcher Aenderungen verlangen.

§ 24. Bei der Neueintheilung eines ganzen Quartieres werden sämtliche Grundstücke zusammengelegt. Die für Strassen abzugebende Bodenfläche wird von der Gesamtmfläche abgezogen und es werden sodann neue Parzellen so ausgeschieden, dass jeder Betheiligte im Verhältnisse des von ihm eingeworfenen Theiles zum Ganzen einen dem bisherigen gleichwertigen Anteil wieder erhält. Hiebei sind die mit jedem Grundstücke bisher verbunden gewesenen Vorzüge und Nachtheile möglichst zu berücksichtigen.

Die Eintheilung ist Sache der Verwaltungsbehörden. Ueber das Verfahren, soweit dasselbe nicht durch dieses Gesetz geordnet ist, sowie über die Verlegung der allgemeinen Kosten, namentlich derjenigen der Planaufnahme und der Vermarkung, wird der Regierungsrath eine Verordnung erlassen, welche dem Kantonsrathe zur Genehmigung vorzulegen ist.

§ 25. Soweit Ersatz an Land nicht in vollem Umfange möglich ist, findet die Ausgleichung unter den Betheiligten durch Baarzahlung statt. // [S. 182]

Wer ein Grundstück einwirft, auf welchem wegen zu geringer Breite oder wegen anderer Verhältnisse die Erstellung eines Wohnhauses nach den Vorschriften dieses Gesetzes nicht möglich wäre, kann gegen volle Entschädigung ausgekauft werden.

Wer dagegen ein überbaubares Grundstück einwirft, kann einen Baugrund von annähernd gleichem Umfange beanspruchen und darf gegen seinen Willen nicht mit einer blossen Geldentschädigung abgefunden werden.

§ 26. Die Ermittlung der Entschädigungen, insbesondere die Werthung der in Abtretung fallenden Parzellen, sowie die Festsetzung der Ausgleichungs- und Auskaufsummen erfolgt nach dem Gesetze über Abtretung von Privatreehten.

§ 27. Die infolge der Ausführung dieses Gesetzes sich ergebenden Aenderungen in den Eigenthums- und Pfandverhältnissen sind der zuständigen Notariatskanzlei zum Zwecke der Fertigung zur Kenntniss zu bringen.

Die grundversicherten Gläubiger sind verpflichtet, die den Pfandschuldern neu zugetheilten Parzellen an Stelle der abgetretenen als Pfand anzunehmen.

Bei Geldentschädigungen findet das durch das Gesetz betreffend Abtretung von Privatreehten vorgeschriebene Verfahren Anwendung.

Dritter Abschnitt.

Oeffentlicher Grund, Strassen und Plätze.

§ 28. Am öffentlichen Grunde kann von Privaten niemals auf dem Wege der Ersitzung Eigenthum oder ein anderes dingliches Recht erworben werden.

Die Benutzung des öffentlichen Grundes für Privatwecke kann dagegen durch den Gemeindrath bewilligt und hiefür eine Gebühr verlangt werden.



§ 29. Die Gemeinde ist bezüglich des Zeitpunktes, in welchem sie eine Strasse auf Grund des Bebauungsplanes ausführen oder abändern, oder eine Bau- oder Niveaulinie durchführen will, an keine Frist gebunden. // [S. 183]

Wenn indessen die betreffende Strasse innerhalb fünf Jahren, von der Bekanntmachung der Baulinie an gerechnet (§ 16), nicht durchgeführt wird, so hat der Eigenthümer eines Grundstückes, welches entweder ganz zwischen die Baulinien fällt, oder durch dieselben so durchschnitten wird, dass eine Bebauung der frei bleibenden Abschnitte nicht möglich ist, das Recht, dasselbe der Gemeinde heimzuschlagen (§ 34, Absatz 2). Diese Berechtigung besteht jedoch nur so lange, als sich das Grundstück ungetheilt im Eigenthum desjenigen oder im Eigenthum der Erben desjenigen befindet, welcher zur Zeit der Aufstellung der Bau- und Niveaulinien durch den Gemeinrath Eigenthümer der Liegenschaft war.

§ 30. Private, welche Grundeigenthum zu öffentlichen Strassen, Plätzen oder Anlagen abtreten müssen, haben Anspruch auf vollen Ersatz des Werths.

Wo öffentliche Plätze oder Anlagen später als die Strassen zur Ausführung kommen sollen, hat die Gemeinde nach Wahl der abtretungspflichtigen Grundeigenthümer entweder das erforderliche Land gleichzeitig mit demjenigen für die Strassen zu erwerben oder die Eigenthümer für den Entzug der Baufreiheit, welcher im Grundprotokolle vorgemerkt werden soll, zu entschädigen.

§ 31. Die Eigenthümer von Liegenschaften, welchen durch die Ausführung oder Aenderung einer Strasse oder eines Platzes Vortheile erwachsen, insbesondere die Anstösser, haben der Gemeinde Beiträge an die Kosten zu leisten. Der Beitrag des einzelnen Betheiligten soll sich auf die Hälfte der Werthvermehrung seiner Liegenschaft belaufen, mit der Einschränkung, dass die Summe der Beiträge höchstens auf den vollen Betrag der Kosten ansteigen darf.

§ 32. Entschädigung und Beitrag werden beidseitig verrechnet.

Sofern der Betrag des letzteren grösser ist und nicht sofort Zahlung erfolgt, besteht für den Ueberrest an dem betreffenden Grundstück zu Gunsten der Gemeinde ein gesetzliches Pfandrecht, welches den in § 332 a bis e des privatrechtlichen Gesetzbuches erwähnten nachgeht, mit dem Pfandrechte für Dolen- und Trottoirbeiträge (§ 42) dagegen in gleichen Rechten steht. // [S. 184]

Dasselbe erlischt, wenn nicht innerhalb sechs Monaten die Aufprotokollirung vorgenommen wird.

Diese Restforderung wird fällig:

- a) sofern auf der Liegenschaft ein Gebäude errichtet wird, mit dem Zeitpunkte der Eindeckung desselben;
- b) wenn das Grundstück nach Vollendung der Anlage veräussert wird, mit dem Zeitpunkte der Veräusserung;
- c) in jedem Falle vier Jahre nach Vollendung der Anlage.

Für die Forderung bleibt derjenige haftbar, welcher zur Zeit der Vollendung der Anlage Eigenthümer des betreffenden Grundstückes war.

§ 33. Der Gemeinde steht frei, bis spätestens vier Wochen, nachdem der Entscheid über Entschädigung und Beiträge rechtskräftig geworden ist, auf die Ausführung der Anlage zu verzichten.



Erfolgt dieser Verzicht während der Dauer des Prozesses, so hat das Gericht die Kosten des administrativen und gerichtlichen Verfahrens, sowie eine Entschädigung für Umtriebe an die Gegenpartei, der Gemeinde aufzulegen.

Wird vor Einleitung oder nach Beendigung des Prozesses verzichtet, so hat die Gemeinde diese Erklärung dem Abtretungs- oder Beitragspflichtigen abzugeben und ihn in gleicher Weise für Kosten und Umtriebe zu entschädigen.

§ 34. Ein Grundeigentümer kann sich der Bezahlung des von ihm verlangten Beitrages dadurch entziehen, dass er der Gemeinde die Liegenschaft, für welche er beitragspflichtig erklärt worden ist, bis spätestens vier Wochen nach eingetretener Rechtskraft des Entscheides anbietet.

In diesem Falle hat die Gemeinde, wenn sie nicht vorzieht, im Sinne des § 33 auf die Ausführung des Projektes zu verzichten, den bisherigen Werth der Liegenschaft ohne Rücksicht auf die entstehende Werthvermehrung zu vergüten.

§ 35. Die Gemeinde hat nach Bedürfniss in den öffentlichen Strassen geschlossene Abzugsdolen herzustellen.

§ 36. Der Gemeinderath ist berechtigt, schon vor Erstellung der Strassen in das für dieselben bestimmte Gebiet Abzugskanäle und andere Leitungen für öffentliche Unternehmungen gegen blossen Ersatz der verursachten Schädigungen einzulegen.
// [S. 185]

§ 37. Durchzieht das Kanalnetz mehrere Gemeinden oder muss für eine zweckmässige Wasserableitung das Gebiet einer anderen Gemeinde in Anspruch genommen werden, so sind, wenn eine Verständigung über die Anschlussverhältnisse und die Kostenvertheilung nicht stattfindet, Streitigkeiten hierüber auf dem Verwaltungswege auszutragen.

§ 38. An die Kosten der Erstellung von Abzugsdolen im Strassengebiet haben die anstossenden Grundeigentümer Beiträge zu leisten. Massgebend für die Berechnung ist die Ausdehnung des Grundstückes längs der Strasse. Die Beitragseinheit wird an Hand des allgemeinen Entwässerungsplanes durch die Gemeindebehörden festgestellt; dieselbe darf für den einzelnen Anstösser 6 Franken auf den laufenden Meter nicht übersteigen.

Bei Grundstücken, die an mehrere Strassen stossen, ist der Beitrag an eine zweite Dole für Eckplätze bis auf 20 Meter Länge auf die Hälfte zu reduzieren.

§ 39. Das Abwasser der Grundstücke ist den Hauptdolen unterirdisch durch Nebendolen zuzuführen.

Anlage und Unterhalt der Nebendolen erfolgen auf Kosten der Grundeigentümer durch die Gemeinde. Die Sorge für gehörige Reinigung derselben ist Sache der Grundeigentümer; die Gemeinde ist jedoch berechtigt, auch die Reinigung auf Rechnung der Eigenthümer ausführen zu lassen.

§ 40. Wo die Anforderungen des Verkehrs es erheischen, sollen an den Strassen Trottoire angebracht werden.

§ 41. Die Kosten der Anlage von Trottoiren, einschliesslich des Landerwerbes, fallen zur einen Hälfte zu Lasten der Gemeinde; die andere Hälfte ist von den Grundeigentümern im Verhältnisse der längs der Strasse liegenden Grenze ihrer Grundstücke zu tragen.



Wo nur ein Trottoir angelegt wird, haben die Eigenthümer der anstossenden Grundstücke an die Hälfte der Kosten zwei Drittel, diejenigen der gegenüberliegenden Grundstücke einen Drittel beizutragen. Wird später auch das anderseitige Trottoir erstellt, so werden die Kosten in entsprechender Weise vertheilt. // [S. 186]

Der Unterhalt der Trottoire ist Sache der Gemeinde. Die Reinhaltung liegt längs den Häuserreihen den Anstössern, im übrigen der Gemeinde ob. Die Gemeinde kann auch die gesammte Reinigung der Trottoire übernehmen und die Anstösser zu der Tragung der Kosten soweit herbeiziehen, als ihnen die Reinigung zukommen würde.

§ 42. Die Beiträge an Dolen und Trottoire werden fällig mit Vollendung der Strasse.

Für diese Beiträge besteht an dem betreffenden Grundstücke ein gesetzliches Pfandrecht zu Gunsten der Gemeinde im Sinne von § 32 Abs. 2. Dasselbe erlischt, wenn nicht innerhalb sechs Monaten die Aufprotokollirung vorgenommen wird.

Für die Forderung bleibt derjenige haftbar, welcher im Zeitpunkte der Fälligkeit Eigenthümer des betreffenden Grundstückes war.

§ 43. Gegen das Pflanzen von Bäumen auf Strassen und öffentlichen Plätzen kann keine privatrechtliche Einsprache erhoben werden, wenn eine Entfernung von mindestens 5 Meter von der Baulinie beobachtet wird. Auf schon bestehenden Strassen und Anlagen dürfen abgehende Bäume auch bei geringerem Abstände durch neue ersetzt werden.

§ 44. Privatstrassen, welche wenigstens drei Wohnhäusern als Zufahrt dienen, sich an beiden Enden in das öffentliche Strassennetz einfügen, eine Breite von mindestens 6 Meter haben und in ihrer baulichen Anlage den allgemeinen Anforderungen an öffentliche Strassen entsprechen, müssen auf Verlangen sämtlicher Eigenthümer von der Gemeinde übernommen und künftig unterhalten werden. Eine solche Uebernahme erfolgt ohne weitere Leistung der Gemeinde und es fallen mit dem Vollzuge derselben alle Sonderrechte der bisherigen Eigenthümer ohne Entgelt dahin.

Gleichzeitig gehen die in der Strasse befindlichen Leitungen für öffentliche Zwecke irgendwelcher Art unentgeltlich an die Gemeinde über. Müssen dagegen solche erst erstellt werden, so haben die Anstösser nach den Bestimmungen dieses Gesetzes Beiträge zu leisten.

§ 45. Wenn die Gemeinde die Abtretung einer Privatstrasse verlangt, so kommen die Vorschriften der §§ 30 ff. dieses Gesetzes zur Anwendung. // [S. 187]

Vierter Abschnitt.

Anlage der Bauten.

§ 46. Gebäude dürfen nur auf Grundstücken errichtet werden, welche von einer öffentlichen Strasse oder einem öffentlichen Platze eine hinreichende Zufahrt haben. Eine solche Zufahrt darf nicht in einer ihren Zweck beeinträchtigenden Weise benützt werden.

§ 47. Für die Anlage der Bauten sind der Bebauungsplan, die Baulinien und die Niveaulinien auch dann massgebend, wenn die betreffenden Strassen noch nicht ausgeführt sind.

§ 48. Die zu errichtenden Bauten dürfen nicht über die Baulinie hinaus gesetzt werden.



Die Baulinie ist auch für den Sockel des Gebäudes massgebend. Wo indessen das Trottoir mehr als 8 Meter breit ist, sind mit Bewilligung des Gemeindrathes architektonisch gerechtfertigte Vorsprünge, wie Säulen, Pfeiler zulässig; sie dürfen aber in der Profilausladung nicht mehr als einen Zehntel der Trottoirbreite beanspruchen.

§ 49. Rauch- und Dampfrohre dürfen nicht gegen die Strasse ausmünden.

§ 50. Wenn Baulinie und Strassengrenze zusammenfallen, so bedarf es zum Anbringen von Dachgesimsen und Vordächern, welche mehr als 1 Meter über die Baulinie vorragen, der Bewilligung des Gemeindrathes.

Ebenso dürfen andere Gebäudetheile oder Vorrichtungen, welche über die Baulinie vorspringen, wie Balkone, Erker, Auslagekästen, Rollvorhänge nur mit Bewilligung des Gemeindrathes angebracht werden.

Die äusserste Ausladung über die Baulinie darf bei Balkonen und Erkern nicht mehr als 1,5 Meter betragen, und die untersten Theile der Träger derselben müssen mindestens 8 Meter von der Niveaulinie abstehen.

Bei Rollvorhängen und ähnlichen Vorrichtungen muss der Höhenabstand vom Trottoir wenigstens 2,5 Meter betragen. // [S. 188]

Für Ableitung des Regenwassers von Balkonen und Erkern sind Rinnen und Abfallröhren anzubringen.

§ 51. Das Anlegen von Senkgruben im öffentlichen Grunde ist unzulässig. Für Kellerlöcher und Einrichtungen ähnlicher Art im öffentlichen Grunde ist eine besondere Bewilligung des Gemeindrathes erforderlich.

§ 52. Stufen, Wehrsteine, Schuheisen und ähnliche Vorrichtungen dürfen nicht in den öffentlichen Grund vorspringen.

Abfallröhren an der Strassenseite eines Gebäudes sind bis auf 3 Meter Höhe in die Mauerfläche einzulassen.

Thorflügel, Hausthüren u. drgl. sind so anzubringen, dass durch deren Benutzung der Strassenverkehr nicht beeinträchtigt wird.

§ 53. Bei Neubauten an einer von der Strassengrenze zurückstehenden Baulinie sind ausser den in § 50 erwähnten Ausladungen auch kleinere Vorsprünge, welche den Luft- und Lichtzutritt nicht hindern, wie vorliegende Treppen, Veranden, zulässig. Der Eigenthümer hat aber ohne Anspruch auf Entschädigung solche Vorsprünge zu beseitigen und den Anschluss des Hauses an die Strasse zu bewerkstelligen, wenn letztere nachträglich bis auf die Baulinie erweitert wird.

§ 54. Gebäude, welche mit einer oder beiden Seitenfronten an die Eigenthumsgrenze gestellt werden oder zum Anschlüsse an andere Gebäude des gleichen Grundstückes bestimmt sind, sollen mit der der Strasse zugekehrten Front in der Regel an der Baulinie stehen.

Gebäude mit freistehenden Seitenfronten dürfen hinter die Baulinie zurückgesetzt werden. Der Gemeindrath ist befugt, ausnahmsweise auch andere Bauten hinter der Baulinie zu gestatten, insbesondere wenn mehrere unter sich zusammenhängende Gebäude nach einem einheitlichen Plane erstellt werden. Die Gebäudefront muss mit der Baulinie parallel laufen.

§ 55. Der Abstand eines Gebäudes von der nachbarlichen Grenze soll in der Regel wenigstens 3,5 Meter betragen. Derselbe vergrössert sich, wenn die Höhe des

Gebäudes 12 Meter übersteigt, um das Mass der Mehrhöhe. Die Höhe des Gebäudes ist hiebei von der am tiefsten gelegenen Stelle des unüberbaut bleibenden Bodens bis zur Oberkante des Dachgesimses zu messen.

§ 56. Gebäude auf der Baulinie dürfen mit der seitlichen Umfassungsmauer an die Grenze des benachbarten Grundstückes gesetzt werden, sofern sie seitlich an bestehende Gebäude anlehnen oder auf dem Nachbargrundstücke innerhalb eines Abstandes von 7 Meter noch kein Gebäude steht. Im letzteren Falle ist die seitliche Umfassungsmauer zu verputzen und mit einer gefälligen Farbe zu versehen.

§ 57. Längs Strassen und öffentlichen Plätzen müssen Gebäude, welche seitlich nicht auf die Grenze gestellt werden, einen seitlichen Abstand von einem benachbarten Gebäude von wenigstens 7 Meter und von der nachbarlichen Grenze von wenigstens 3,5 Meter haben. Ist das nachbarliche Grundstück nur unter der Voraussetzung als Bauplatz verwendbar, dass auf die Grenze gebaut werden kann, so hat der Eigenthümer das Recht, gegen den Abstand von weniger als 7 Meter von der Grenze Einsprache zu erheben.

§ 58. Im übrigen soll der Abstand zwischen freistehenden Gebäuden in der Regel nach allen Richtungen wenigstens 3,5 Meter und zugleich wenigstens zwei Drittel der grösseren Gebäudehöhe betragen.

§ 59. Ein freistehendes Hintergebäude, dessen grösste Höhe mit Einschluss des Daches 5 Meter nicht übersteigt, darf unter Vorbehalt der Bestimmung des § 60 sowohl seitlich als rückwärts an die Grenze des Grundstückes gesetzt werden, insofern nicht auf dem anstossenden Grundstücke ein Gebäude mit weniger als 3,5 Meter Abstand von der Grenze vorhanden ist.

§ 60. Der Gemeindrath ist berechtigt vorzuschreiben, dass ein Theil des Grundstückes an der rückwärts gelegenen Grenze unüberbaut bleibe, um in Nothfällen den Zutritt zum Nachbargrundstücke zu ermöglichen.

§ 61. Bei Bauten auf der Baulinie dürfen Eingänge, Korridore und Boden des Erdgeschosses nicht unter der Niveaulinie angelegt werden und ist der Sockel mindestens 15 Centimeter unter derselben anzusetzen. // [S. 190]

§ 62. Bei Gebäuden auf der Baulinie darf die Höhe nicht mehr betragen als 20 Meter an den öffentlichen Plätzen und an Strassen von wenigstens 18 Meter Baulinienabstand,

16 Meter	an	Strassen	von	wenigstens	15 Meter	Baulinienabstand,
13	"	"	"	"	12	"
10	"	"	"	"	10	"
9	"	"	"	weniger als	10	"

Unter der Höhe wird verstanden der Abstand von der Niveaulinie, in der Mitte der Fassade gemessen, bis zur Oberkante des Dachgesimses, bei gegen die Strasse gekehrtem Giebel bis zur halben Höhe des letzteren.

Bei Gebäuden hinter der Baulinie wird zum Baulinienabstande die Hälfte der Entfernung von der Baulinie hinzugerechnet, und hienach die zulässige Höhe ermittelt, welche indessen 20 Meter nicht übersteigen darf.

§ 63. Kein Gebäude darf über eine Linie hinausragen, welche von der auf der Maximalhöhe liegenden Gesimskante nach rückwärts unter einem Winkel von 45°



ansteigt. Bei Dachflächen, welche steiler als 45° sind, ist die Gesimshöhe entsprechend zu vermindern.

Immerhin sind Aufbauten, Lucarnen u. drgl. zulässig, sofern sie zusammen nicht mehr als einen Drittel der Fassadenlänge in Anspruch nehmen.

§ 64. Wird ein Bauplatz von Strassen mit verschiedenen Baulinienabständen begrenzt, so ist für die Höhe der Gebäude der grössere Baulinienabstand nur bis 15 Meter hinter der Baulinie dieser Strasse massgebend; weiter rückwärts wird die Höhe durch den Baulinienabstand der Seiten- beziehungsweise Parallelstrasse bestimmt.

Wenn Seitenstrassen von der Hauptstrasse aus mehr als 10 % Gefälle haben, so ist für die Gebäudehöhe der Baulinienabstand der Hauptstrasse nur bis auf 12 Meter hinter der Baulinie massgebend.

§ 65. Höfe, Gärten oder andere Räume zwischen Gebäuden dürfen, auch wenn sie dem nämlichen Eigenthümer gehören, nicht überbaut oder so überlagert werden, dass der Zutritt von // [S. 191] Licht und Luft oder die freie Bewegung der Feuerwehr gehindert wird.

§ 66. Jeder unbebaut bleibende Theil eines Grundstückes muss zum Zwecke der Reinigung mit einem Zugange von mindestens 1 Meter Breite und 2 Meter Höhe versehen sein.

§ 67. Wenn nach Ausführung eines Neubaus zwischen der Strassengrenze und dem Gebäude ein freier Raum verbleibt, so hat der Eigenthümer längs der Strasse Sockel und Geländer zu erstellen.

Bretterwände hinter den Geländern oder geschlossene Mauern dürfen nur da, wo die besonderen Verhältnisse der Liegenschaft dies erheischen, mit Bewilligung des Gemeindrathes erstellt werden.

§ 68. Die Gemeinde ist befugt, für die Anlage neuer und die Umgestaltung bestehender Quartiere besondere Bauordnungen zu erlassen.

Wenn Private über eine Quartieranlage besondere Bauvorschriften aufstellen, so dürfen dieselben mit Bezug auf Gesundheits-, Sicherheits- oder Feuerpolizei nicht hinter den Anforderungen dieses Gesetzes zurückstehen. Solche Vorschriften unterliegen der Genehmigung durch den Gemeindrath, welcher berechtigt ist, die Eintragung in das Grundprotokoll zu Gunsten der Gemeinde anzuordnen (§ 239 Satz 2 des privatrechtlichen Gesetzbuches).

In beiden Fällen ist die Genehmigung durch den Regierungsrath einzuholen.

Fünfter Abschnitt.

Ausführung der Bauten.

§ 69. Ein Privatgebäude darf nicht mehr als fünf bewohnbare Geschosse enthalten. Wohnungen dürfen nicht über die zulässige Bauhöhe (§ 62) hinauftragen.

§ 70. Räume, die in den Erdboden hinabreichen, dürfen nicht zu Wohn- oder Schlafräumen benutzt werden.

Wenn solche Räume dauernd für gewerbliche Zwecke dienen sollen, welche den längeren Aufenthalt von Menschen erfordern, // [S. 192] wie Küchen oder Werkstätten,



so müssen sie gegen das Eindringen von Feuchtigkeit gehörig geschützt und gut ventilirt sein.

§ 71. Wohn- und Schlafzimmer von weniger als 15 Kubikmeter Inhalt und 6 Quadratmeter Bodenfläche sind nicht gestattet.

§ 72. Wohn- und Schlafräume des Erdgeschosses dürfen nur über Kellern oder lüftbaren Hohlräumen von mindestens 30 Centimeter Höhe angebracht werden.

Diese Vorschrift gilt auch für Verkaufsläden, Büreaux, geschlossene Wirthschaftsräume und Küchen, wenn Feuchtigkeit in dieselben eindringen könnte.

§ 73. Dachwohnungen oder einzelne Räume im Dachgeschosse, welche zu bleibendem Aufenthalte von Menschen bestimmt sind, dürfen nur im ersten Dachraume und nicht über dem Kehlgebälke angebracht werden; sie müssen von verputzten Wänden umgeben sein. Ueberdies bleiben vorbehalten die Vorschriften des § 69.

§ 74. Alle zum Aufenthalte von Menschen dienenden Räume müssen wenigstens 2,5 Meter lichte Höhe haben. Eine geringere Höhe ist ausnahmsweise bei Wohnräumen im Dachgeschosse zulässig, insofern die einzelne Räumlichkeit mindestens für die Hälfte der Grundfläche eine Höhe von 2,5 Meter erhält.

§ 75. Der Gemeindrath kann für Lokale, welche zu zeitweiligem Aufenthalte einer grösseren Anzahl von Menschen dienen, besondere Vorschriften über Raum Verhältnisse und Ventilation aufstellen.

§ 76. Zu den Bauten müssen gute und dauerhafte Materialien in angemessener Weise verwendet werden.

Alle Mauern und übrigen Konstruktionstheile sollen die für ihre Bestimmung erforderliche Stärke erhalten.

Dem Gemeindrathe bleibt vorbehalten, über das zulässige Mass der Inanspruchnahme und die Verwendungsweise gewisser Materialien besondere Verordnungen zu erlassen, welche dem Regierungsrathe zur Genehmigung vorzulegen sind.

§ 77. Die Umfassungsmauern der Gebäude und die Hauptscheidewände im Kellergeschosse sind aus feuersicherem Material aufzuführen. // [S. 193]

Der Gemeindrath kann in Ausnahmefällen gestatten, dass bei massiven Umfassungsmauern Verkleidungen in Holzkonstruktion angebracht werden.

§ 78. Für freistehende Gebäude ohne Wohnräume kann der Gemeindrath den Fachwerkriegelbau gestatten, sofern besondere Gründe dies rechtfertigen und die Baute mindestens 6 Meter von den benachbarten Grundstücken entfernt bleibt.

Ebenso kann für Baugebiet mit ländlichem Charakter die Erstellung von Gebäuden in reiner Holzkonstruktion (Chalets, Scheunen, Schuppen u. s. w.) bewilligt werden, sofern dieselben mindestens 10 Meter von der Baulinie zurückstehen und 8 Meter Abstand von den benachbarten Grundstücken haben.

§ 79. Die Bedachung ist in allen Fällen mindestens in ihrer äusseren Schicht aus feuersicherem Material zu erstellen.

§ 80. Für Gartenhäuser, Trinkhallen, Kegelbahnen, welche nicht an die Strasse gestellt werden und keine Feuerungsanlage erhalten, ist die Anwendung von geschlossenen oder durchbrochenen Holzwänden zulässig.



§ 81. Im Innern der Gebäude sind Holz- und Riegelwände gestattet, insofern keine Feuerungsanlage in deren Nähe angebracht wird.

§ 82. Zwischen aneinanderstossenden Gebäuden sind massive Mauern, Brandmauern, zu erstellen.

Dieselben müssen oben noch wenigstens 25 Centimeter dick sein und feuersicher abgedeckt werden. Hölzerne Dachgesimse sind bei den Brandmauern durch Stein- oder Mauerwerk zu unterbrechen.

Die Brandmauern müssen wenigstens 30 Centimeter über die Dachfläche hinausragen. Bei kleineren, nach einheitlichem Plane zusammenhängend erstellten Häusern ist es gestattet, erst in Abständen von höchstens 20 Meter je eine Brandmauer über das Dach hinaufzuführen. Werden später an der einheitlichen Anlage wesentliche Aenderungen vorgenommen, so kann der Gemeindrath auch Aenderungen bezüglich der Brandmauern vorschreiben.

In die Brandmauern dürfen von keiner Seite Balken, Schränke oder andere Einbauten eingelassen werden, die weiter // [S. 194] als bis auf 15 Centimeter an die Mittellinie der Mauer hineinreichen.

Das Durchbrechen der Brandmauer im Dachgeschosse ist unzulässig. Durchgänge in den unteren Geschossen sind vom Gemeindrathe zu gestatten, wenn sie mit feuersicheren, leicht zu handhabenden Verschlüssen versehen werden.

§ 83. Können sich zwei Nachbarn über die Aufführung einer gemeinsamen Brandmauer nicht verständigen, so hat derjenige, welcher zuerst an die Eigenthumsgrenze baut, gleichwohl eine Brandmauer, die den Erfordernissen einer gemeinsamen Brandmauer genügt, auf seinem eigenen Grunde aufzuführen. Diese soll 2,5 Meter unter die Niveaulinie reichen und in ihrem unteren Theile in der Regel mindestens 60 Centimeter dick sein. Dem Gemeindrathe bleibt vorbehalten, eine geringere Dicke zu gestatten, wenn besondere Umstände eine Ausnahme rechtfertigen.

Der Nachbar ist sodann, wenn er an die Brandmauer anbaut, verpflichtet, dem Eigenthümer derselben die Hälfte des Schätzungswerthes der dafür verwendeten Bodenfläche zu bezahlen und die Hälfte der Erstellungskosten der Mauer zu ersetzen, wogegen die Mauer sammt der Bodenfläche in das unausgeschiedene Miteigenthum der beiden Anstösser übergeht. Bevor die Zahlung geleistet ist, hat derjenige, auf dessen Land die Brandmauer erstellt wurde, die Anlehnung eines Gebäudes nicht zu dulden.

§ 84. Bei Erstellung von Gebäuden mit einer Fassadenlänge von mehr als 30 Meter sind in Abständen von höchstens 30 Meter Zwischenbrandmauern nach den Vorschriften des § 82 aufzuführen.

In solchen Mauern ist das Anbringen von Durchgängen zulässig, im Dachgeschosse jedoch nur, wenn feuersichere und leicht zu handhabende Verschlüsse angebracht werden.

Ausnahmen können vom Gemeindrathe für öffentliche Gebäude und unter besonderen Umständen auch für Privatgebäude, namentlich für Fabriken, gestattet werden.

§ 85. Gegen den Willen des Nachbars dürfen an einer auf der Grenze stehenden Umfassungsmauer keine Fenster oder Thüren angebracht oder später ausgebrochen werden. // [S. 195]

Willigt der Nachbar ein, so ist überdies die Bewilligung des Gemeindrathes einzuholen, welcher dieselbe unter schützenden Vorbehalten in gesundheits- und feuerpolizeilicher Hinsicht ertheilen kann.

§ 86. Der Erdboden im Innern der Gebäude ist durch einen die Grundluft abhaltenden Belag zu decken.

§ 87. Zwischen je zwei Geschossen ist eine Pflasterdecke oder bei Anwendung von Holzdecken eine feuersichere Isolirschicht anzubringen.

§ 88. Das Füllmaterial zwischen Fussboden und Schrägboden darf nicht aus organischen Stoffen oder Bauschutt bestehen.

§ 89. In Gebäuden mit mehr als zwei Geschossen müssen mindestens folgende Breitenmasse eingehalten werden: für die Hausthüre im Lichte gemessen 1,2 Meter, für die Zugänge zur Treppe im Erdgeschosse 1,5 Meter, für die Haupttreppe mit Einschluss der Wangen sowie für die Vorplätze und Gänge je 1,2 Meter.

In Gebäuden von nicht mehr als zwei Geschossen dürfen diese Masse bis auf 1 Meter herabgesetzt werden.

§ 90. Die Wände des Treppenhauses müssen feuersicher sein. Hölzerne Haupttreppen sind mit Gyps- oder Pflasterdecken zu versehen.

In Gebäuden, welche über dem Erdgeschosse mehr als drei Stockwerke erhalten, sind wenigstens die Haupttreppen vom Erdgeschosse in den ersten Stock, sowie deren Podeste von Stein oder anderem feuersicheren Material herzustellen.

§ 91. In Gebäuden von mehr als zwei Geschossen darf keine Stelle eines zum Aufenthalte von Menschen dienenden Raumes mehr als 20 Meter von der nächsten Treppe entfernt sein und müssen Gänge von mehr als 20 Meter Länge eine Breite von mindestens 2 Meter haben.

§ 92. In Theatern und Konzertlokalen, sowie in anderen Gebäuden, deren obere Stockwerke zu grösseren Versammlungen bestimmt sind, sollen die Haupttreppen von Stein oder anderem feuersicheren Material ausgeführt werden und Treppen und Gänge eine angemessene Breite erhalten. In Kirchen und Theatern sollen mehrfache Ausgänge angebracht und alle Thüren nach der Aussenseite aufgehend angeschlagen werden. // [S. 196]

Den Gemeindebehörden steht überdies das Recht zu, für derartige Gebäude im einzelnen Falle besondere Vorschriften aufzustellen.

§ 93. Alle Wohn- und Schlafzimmer, Küchen, Arbeitsräume, Büreaux, Verkaufsläden und Wirthschaftsräume müssen mit seitlichen Fenstern versehen sein, welche unmittelbar ins Freie führen und geöffnet werden können. Eine Ausnahme von der Vorschrift seitlicher Beleuchtung kann unter besonderen Umständen gestattet werden, jedoch nicht für Wohn- und Schlafzimmer und Küchen.

Die Fensterfläche eines jeden solchen Raumes muss mindestens $\frac{1}{10}$ der Bodenfläche betragen; nur in Dachkammern, welche bloss zu Schlafräumen für höchstens 2 Personen bestimmt sind, darf die Fensterfläche bis auf $\frac{1}{15}$ der Bodenfläche, jedoch nicht unter 0,8 Quadratmeter verringert werden.

§ 94. Gänge im Innern der Gebäude müssen hell sein und gut gelüftet werden können.



§ 95. Lichthöfe in Gebäuden, d. h. rings von Mauern umschlossene Schächte zur Beleuchtung und Lüftung von Treppen und Korridoren, müssen sowohl oben als unten durch eine genügende Oeffnung mit dem freien Luftraume verbunden sein.

Die Grundfläche von Lichthöfen muss mindestens das Quadrat des Viertels der Schachthöhe betragen und ihre geringste Breite mindestens 2 Meter, bei Bauten von mehr als drei Geschossen für jedes weitere Geschoss $\frac{1}{2}$ Meter mehr messen.

In Abritten mit Fenstern gegen den Lichthof sind die Abfallrohre luftdicht abzuschliessen und besondere vom Lichthofe getrennte Luftabzüge herzustellen.

§ 96. Wenn die Art des Geschäftsbetriebes oder besondere Vorrichtungen in einem Gebäude Erscheinungen zur Folge haben, welche zwar der Gesundheit von Menschen und Thieren nicht direkt schädlich sind, aber doch den Nachbarn in erheblichem Masse lästig fällen, wie üble Ausdünstungen, starke Rauch- oder Staubentwicklung, heftiges Geräusch oder bedeutende Erschütterung des Bodens, so ist der Besitzer verpflichtet, diejenigen Vorkehrungen zu treffen, welche nach dem jeweiligen // [S. 197] Stande der Technik geeignet sind, die Belästigung auf das geringste Mass zurückzuführen.

Ueberdies sind die betreffenden Räume gegen die Umgebung so gut als möglich abzuschliessen.

Für gewerbliche Feuereinrichtungen kann der Gemeindrath die Höhe der Kamine und das Anbringen geeigneter Vorrichtungen zur möglichsten Verminderung der Raucherzeugung vorschreiben.

§ 97. Für Feuereinrichtungen, Rauchfänge, Kochherde u. drgl. sind neben den Vorschriften dieses Gesetzes auch die allgemeinen feuerpolizeilichen Verordnungen massgebend.

§ 98. Für provisorische Bauten kann der Gemeindrath Abweichungen von den Vorschriften dieses Abschnittes gestatten, soweit nicht gesundheits- oder feuerpolizeiliche Rücksichten entgegenstehen.

Die Bewilligung zur Erstellung solcher Bauten ist nur auf bestimmte Zeitdauer zulässig; sie kann indessen auch vor Ablauf der Frist zurückgezogen werden, wenn das öffentliche Wohl dies erheischt. Der Inhalt einer solchen Bewilligung ist am Grundprotokoll vorzumerken.

Sechster Abschnitt.

Gesundheitspolizeiliche Bestimmungen.

§ 99. Die Abfallröhren für das Dachwasser sind direkt mit den Abzugskanälen zu verbinden.

Bei der Ableitung flüssiger Abfallstoffe in die öffentlichen Kanäle sind Schlammssammler anzubringen.

Flüssige Abfallstoffe, welche nicht durch öffentliche Abzugskanäle abgeleitet werden können oder dürfen, sind in wasserdichten Gruben von genügender Grösse zu sammeln.

Diese Sammelgruben sollen ausserhalb der Gebäude im Freien oder, wo dies nicht möglich ist, wenigstens an Stellen angelegt werden, die mit der freien Luft in direkter Verbindung stehen. Unmittelbar über denselben dürfen sich keine bewohnten Räume befinden.



§ 100. Die Gruben und Sammler sind durch Gewölbe oder mit Platten aus Stein oder Eisen zu decken, welche tiefer als der Fussboden der sie umgebenden bewohnten Räume liegen müssen. // [S. 198]

Die Abfall- und Ableitungsrohren dürfen nicht aus Holz hergestellt werden. Sowohl diese Röhren als auch die Ausgüsse aus Küchen oder anderen derartigen Räumlichkeiten sollen von der Strasse aus nicht sichtbar sein.

Wenn die Oeffnung einer Abfallröhre nahe an Fenstern oder im Innern eines Wohnraumes liegt, so ist ein Luftabschluss anzubringen.

Die zur Ventilation von Abzugskanälen und Gruben dienenden Dunströhren sollen bis über die umgebenden Dächer hinaufgeführt werden.

§ 101. Dünger- und Lohgruben, Kloaken in Privathäusern u. drgl. dürfen nur mit Zustimmung des Nachbars und mit Bewilligung der Gesundheitsbehörde in einem Abstände von weniger als 2 Meter von einem benachbarten Gebäude erstellt werden.

§ 102. Die Gemeinden sind berechtigt, über die Abfuhr der menschlichen und thierischen Abfallstoffe, die hiefür erforderlichen baulichen Anlagen und die Beitragspflicht der Grundeigentümer Verordnungen zu erlassen, welche der Genehmigung durch den Regierungsrath unterliegen.

§ 103. Der Regierungsrath wird auf dem Verordnungswege Bestimmungen über die Zulässigkeit des Bezuges neuerstellter Wohnungen treffen.

Siebenter Abschnitt.

Privatrechtliche Bestimmungen.

§ 104. Einsprachen von Grundeigentümern gegen Bauten auf Nachbargrundstücken können nur gestützt werden auf

- a) die Bestimmungen des privatrechtlichen Gesetzbuches, soweit sie neben den Bestimmungen dieses Gesetzes noch Anwendung finden,
- b) die Bestimmungen dieses Abschnittes,
- c) folgende weitere Bestimmungen dieses Gesetzes, welche sich beziehen auf den Abstand von der Grenze (§§ 55 bis 59), auf die an der Grenze stehenden Brandmauern (§ 83), auf das Anbringen von Thüren und Fenstern (§ 85) und auf die gesundheitsschädliche und lästige Benutzung des Eigenthums (§§ 96 und 101).
// [S. 199]

§ 105. Einsprachen gegen eine Baute können sich darauf, dass früher eine gleiche Baute durch gerichtliches Urtheil untersagt worden sei, insofern nicht stützen, als das frühere Urtheil auf Gesetze oder Uebungen gegründet war, die mit dem gegenwärtigen Gesetze in Widerspruch stehen.

§ 106. Auf Verträgen beruhende Beschränkungen der Baufreiheit, wodurch Bauten gehindert werden, welche nach den Vorschriften des gegenwärtigen Gesetzes als zulässig erscheinen würden, können gegen Entschädigung abgelöst werden, wenn ein solcher Vertrag infolge veränderter Verhältnisse seine Bedeutung für den Berechtigten in der Hauptsache verloren hat oder wenn die Nachtheile, welche durch solche Beschränkungen abgewendet werden sollten, auf andere geeignete Weise beseitigt werden können.



§ 107. Wenn ein bestehendes Gebäude durch höhere Gewalt oder durch Zufall zerstört oder in seinem Umfange vermindert wird, so hat der Eigenthümer drei Jahre lang ohne Rücksicht auf die durch Gesetz begründeten privatrechtlichen Baubeschränkungen das Recht, jenes in dem früheren Umfange wieder herzustellen, sowie gegen Neubauten seiner Nachbarn Einsprache zu erheben, wie wenn sein Gebäude noch vorhanden wäre.

Die Frist gilt als eingehalten, wenn innerhalb derselben die Wiederherstellung des Gebäudes begonnen wird.

§ 108. Eine Baute ist nicht zulässig, soweit sie eine Verletzung des nachbarlichen Eigenthums mit sich bringt. Als solche gilt es, wenn ein Theil des Gebäudes, wie Durchgänge, Altanen, Fensterläden u. drgl., in den Luftraum des nachbarlichen Grundstückes hinüberraigt, oder wenn durch die Vorkehrungen des Eigenthümers eine körperliche Einwirkung auf das Eigenthum des Nachbarn begründet wird, z. B. durch Anlegung von Dachtraufen, Dampf- oder Dunstrohren, welche auf das Eigenthum des Nachbarn ausmünden.

In der Anlehnung einer neuen Mauer an die auf der Grenze stehende Mauer des nachbarlichen Gebäudes liegt keine unerlaubte körperliche Einwirkung auf dasselbe.

§ 109. Dachvorsprünge oder Lichtöffnungen in einer auf der Grenze stehenden Wand eines Gebäudes hindern den Nachbar nicht, an dieselbe ein neues Gebäude anzulehnen oder ein bestehendes höher aufzuführen. // [S. 200]

Für Gebäude, welche vor dem 30. Brachmonat 1863 bestanden haben, gilt diese Bestimmung nur, wenn das Dachwasser anderweitig abgeleitet oder die Räumlichkeit, für welche die zu verbauende Oeffnung bestimmt war, anderswoher mit zureichendem Lichte versehen werden kann. Die Kosten der Veränderung sind vorerst sicher zu stellen und gleich den Nachtheilen aus vorübergehender Störung dem Eigenthümer zu ersetzen.

§ 110. Balkone und Erker müssen mindestens 1 Meter seitlichen Abstand von der Grenze des Nachbargrundstückes haben.

§ 111. Daraus, dass ein Gebäude durch Entzug von Sonnenlicht einem anderen Grundstücke landwirtschaftlichen Schaden zufügen werde, kann weder eine Baueinsprache noch ein Anspruch auf Entschädigung abgeleitet werden.

Dagegen kann der Schaden, welcher durch den Entzug von Sonnenlicht für einen mit einem Gebäude verbundenen Garten entsteht, bei der Ermittlung des Minderwerthes des Gebäudes im Sinne des § 171 des privatrechtlichen Gesetzbuches mit in Berechnung gezogen werden.

§ 112. Die Erstellung von Bauten, durch welche einem schon vorhandenen Brunnen die Gefahr droht, verunreinigt oder unbrauchbar zu werden, ist statthaft, sofern der Bauherr vorher dafür sorgt, dass entweder der Brunnen vor Verunreinigung ausreichend geschützt oder dem Eigenthümer auf anderem Wege Wasser von einer der Verwendung entsprechenden Beschaffenheit und in der bisherigen Menge, soweit diese das Bedürfniss nicht übersteigt, zugeleitet wird.

Sind solche Vorkehrungen nicht ausführbar, so ist die Zulässigkeit der Baute dadurch bedingt, dass der Bauherr den Eigenthümer des Brunnens im Voraus für die Beeinträchtigung seines Rechtes entschädigt oder für den Ersatz eines noch ungewissen Schadens Sicherheit leistet.



§ 113. Der Miteigentümer einer gemeinschaftlichen Brandmauer ist berechtigt, diese, jedoch nur in ihrer ganzen Stärke, zu unterfahren oder zu erhöhen, sofern eine Untersuchung durch den Gemeindrath zeigt, dass der bauliche Zustand der Mauer ohne Gefahr für die betreffenden Häuser die Baute gestatte. // [S. 201]

Will sich der andere Miteigentümer an dieser Baute nicht beteiligen, so fallen die Kosten der Erstellung und des Unterhaltes der Neubaute dem Bauenden allein zur Last. Indessen geht auch das neu erstellte Stück Mauer in das Miteigenthum beider über und hat der andere Miteigentümer, wenn er später sein Haus ebenfalls erhöhen oder vertiefen will, dem ersteren einen verhältnissmässigen Anteil der Erstellungskosten der Mauer zu ersetzen.

Auf alte gemeinschaftliche Scheidewauern, welche den Vorschriften dieses Gesetzes über Brandmauern nicht genügen, finden zwar diese Bestimmungen ebenfalls Anwendung, jedoch mit der Beschränkung, dass eine Erhöhung nur mit Zustimmung aller Miteigentümer vorgenommen werden darf.

§ 114. Der Eigenthümer eines schon vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes erstellten Wohnhauses, welches nicht an eine öffentliche Strasse stösst, ist berechtigt, eine für sein Haus notwendige Abzugsdole in das an die Strasse stossende nachbarliche Grundstück einzulegen, immerhin aber in einer möglichst wenig belästigenden Weise und gegen Vergütung des Schadens.

§ 115. Soweit die Erstellung, bauliche Wiederherstellung oder Reinigung eines Gebäudes oder Abzugskanals, die Reinigung oder Wiederherstellung einer bereits bestehenden Abtrittgrube oder eines Brunnens das Betreten oder die vorübergehende Benutzung des nachbarlichen Bodens notwendig macht, muss sich der Nachbar dies gefallen lassen.

Von jedem beabsichtigten Gebrauche dieser Befugniss ist dem Nachbar rechtzeitig Kenntniss zu gehen. Die Ausübung soll in möglichst wenig lästiger Weise geschehen und es ist überdies für jeden Schaden voller Ersatz zu leisten.

Achter Abschnitt.

Aenderungen an bestehenden Gebäuden.

§ 116. Die Vorschriften des dritten bis siebenten, Abschnittes finden auch Anwendung auf schon bestehende Gebäude, sofern dieselben oder einzelne ihrer Theile einem Umbau beziehungsweise einer eingreifenden Veränderung unterliegen oder zu einem wesentlich anderen Zwecke bestimmt werden. // [S. 202]

§ 117. Beim Wiederaufbau eines abgebrochenen Gebäudes und bei solchen Hauptreparaturen, bei welchen zwar die Umfassungswauern beibehalten werden, aber das Innere grösstentheils neu aufgeführt wird, sind insbesondere die Vorschriften der §§ 82 bis 84 über die Brandmauern zu beobachten; dasselbe gilt bei der Erhöhung eines bestehenden Gebäudes mit Bezug auf den neu aufzuführenden Theil.

§ 118. Bestehende Gebäude dürfen nicht erhöht werden, solange die Mauern, auf welchen der Aufbau erstellt werden soll, nicht die erforderliche Stärke besitzen.

§ 119. Die Bestimmungen über die Stellung von Neubauten zur Baulinie finden auch dann Anwendung, wenn ein bestehendes Gebäude in seinem Umfange verändert werden soll.



§ 120. An Gebäuden oder anderen Bauwerken, welche über die Baulinie hinausragen, dürfen ohne Bewilligung der Gemeindebehörde keinerlei Veränderungen oder andere Arbeiten vorgenommen werden, als solche, die zum Unterhalt derselben nothwendig sind.

Weitergehende Veränderungen, wie Umbauten oder Aufbauten, sollen nur ausnahmsweise bewilligt werden, z. B. wenn die Baulinie erheblich hinter der Strassengrenze liegt oder das Gebäude nicht auffallend über die Baulinie hervorragt, oder wenn die Durchführung der Baulinie noch lange Zeit nicht in Aussicht steht. An solche Bewilligungen ist jedoch der notarialisch zu fertigende Vorbehalt zu knüpfen, dass der durch die Veränderung entstehende Mehrwerth bei einer späteren Erwerbung des Gebäudes durch die Gemeinde ausser Betracht fallen müsse.

§ 121. Die Einrichtung von neuen Wohnräumen in bestehenden Gebäuden, deren Stockwerke nicht die in § 75 geforderte Minimalhöhe von 2,₅ Meter haben, ist unstatthaft. Umbauten zu Verkaufsmagazinen in solchen Gebäuden sind nur zulässig, wenn diese Magazine die Höhe von 2,₅ Meter erhalten.

Gebäude, welche nach § 53 der Bauordnung vom 30. Brachmonat 1863 mit einer Stockwerkhöhe von 2,₄ Meter errichtet worden sind, unterliegen dieser Beschränkung nicht.

§ 122. Erheischen Gründe des öffentlichen Wohles, dass ein bestehendes Gebäude gemäss den für Neubauten geltenden // [S. 203] Vorschriften umgestaltet oder abgebrochen werde, so kann die Gemeinde dies verlangen und nöthigenfalls das Gesetz über die Abtretung von Privatrechten in Anwendung bringen.

Neunter Abschnitt.

Unterhalt der Gebäude.

§ 123. Gebäude und Einfriedigungen sind in gehörigem baulichen Zustande zu erhalten.

§ 124. Steht der Einsturz eines Gebäudes zu befürchten oder droht sonst von demselben Gefahr, so hat der Gemeindrath sofort die im Interesse der öffentlichen Sicherheit nöthigen Vorsichtsmassregeln zu treffen und dem Eigenthümer die gründliche Herstellung oder, wenn diese technisch unzulässig ist, den Abbruch des Gebäudes anzubefehlen.

Wird dem Befehle keine Folge gegeben, so kann das Gebäude zum Abbruche versteigert werden, sofern nicht die Pfandgläubiger innerhalb einer ihnen durch den Gemeindrath anzusetzenden Frist die Herstellung oder den Abbruch selbst übernehmen. Aus dem Erlöse werden zunächst die Kosten der von dem Gemeindrathe getroffenen Massregeln bestritten; der Ueberschuss fällt den grundversicherten Gläubigern und ein allfälliger Rest dem Gebäudeeigenthümer zu.

Zehnter Abschnitt.

Baubewilligung und Aufsicht.

§ 125. Wer ein neues Gebäude errichten oder ein bestehendes in seiner äusseren Gestalt verändern will, ist verpflichtet, dem Gemeindrathe die Pläne über den Bau



einzureichen und ein Gespann aufzustellen, durch welches die künftige Gestalt des Gebäudes möglichst genau dargestellt wird.

Diese Vorschriften gelten auch für bloss provisorische Bauten sowie für die nachträgliche Erstellung von Kaminen, welche von aussen sichtbar werden.

Zu Aenderungen der inneren Eintheilung eines bestehenden Gebäudes ist unter Vorlegung der nöthigen Pläne die Bewilligung des Gemeindrathes einzuholen.

// [S. 204]

§ 126. Die vorzulegenden Pläne sind:

- 1) der Situationsplan, d. h. ein genauer Auszug aus dem Grundplan (§ 6), aus welchem die Stellung der Baute zum öffentlichen Grunde und zu den anstossenden Gebäuden und Grundstücken deutlich erkennbar ist;
- 2) die Grundrisse aller Stockwerke, des Keller- und des Dachgeschosses inbegriffen, und die Querschnitte des Gebäudes; aus diesen Plänen sollen genau ersichtlich sein: Mauerstärken, Stockhöhen, Fenstermasse, Dachkonstruktion, Feuereinrichtungen, Treppenbreiten, Abtritt- und Dolenanlagen, sowie alle sonstigen Masse, welche zur Prüfung des Projektes nach den Bestimmungen dieses Gesetzes, namentlich auch hinsichtlich der Solidität der verschiedenen Konstruktionen, nothwendig sind;
- 3) die Fassadezeichnungen mit genauer Angabe der Höhenlage der Fassaden gegenüber der Niveaulinie.

Der Situationsplan ist im Massstabe des Grundplanes in dreifacher Ausfertigung, die übrigen Pläne sind im Doppel im Massstabe von mindestens $\frac{1}{100}$ anzufertigen, je ein Exemplar auf festem Zeichenpapier.

Bei Gebäuden, welche zur Betreibung eines speziellen Gewerbes bestimmt sind, soll eine genaue Angabe dieser Bestimmung beigefügt werden.

Die sämtlichen Vorlagen an den Gemeindrath sind vom Bauherrn zu unterzeichnen und, soweit sie von dem Gemeindrath zurückbehalten werden, in Folioformat einzureichen.

§ 127. Der Gemeindrath prüft zunächst, ob die Vorlagen den gesetzlichen Vorschriften im allgemeinen entsprechen und das Baugespann mit den eingereichten Plänen übereinstimme.

Er ist berechtigt, statische Berechnungen und Pläne über Detailkonstruktionen zu verlangen. Wo es mit Rücksicht auf gesundheitspolizeiliche Anforderungen nothwendig erscheint, hat der Gemeindrath ein Gutachten der Gesundheitsbehörde einzuholen.

§ 128. Entsprechen die eingereichten Pläne den Vorschriften des Gesetzes nicht oder stimmt das Baugespann mit den Plänen nicht überein, so sind die Vorlagen zurückzuweisen. // [S. 205]

§ 129. Wenn sich der Bebauungsplan noch nicht auf die Baustelle und ihre Umgebung erstreckt und aus diesem Grunde die Bewilligung einstweilen verweigert wird, so soll der Gemeindrath beförderlich die Ergänzung desselben vornehmen und diese nebst den aufzustellenden Bau- und Niveaulinien dem Regierungsrathe zur Genehmigung vorlegen.

§ 130. Steht der Ausführung der Baute aus baupolizeilichen Gründen nichts entgegen, so ertheilt der Gemeindrath die Baubewilligung, macht hievon sowie von alltälligen



Vorbehalten Vormerk auf den sämmtlichen Plänen und stellt das Doppel derselben dem Bauherrn zurück. Kann die baupolizeiliche Bewilligung nicht ertheilt werden, so ist die Ausführung der Baute unter Angabe der Gründe zu untersagen.

Der Entscheid des Gemeindrathes soll spätestens binnen vier Wochen, bei blosser Aenderung der inneren Eintheilung binnen zwei Wochen nach Einreichung der Pläne erfolgen.

Vor Ertheilung der Baubewilligung darf mit der Baute nicht begonnen werden.

§ 131. Der Gemeindrath hat das Bauprojekt auszuschreiben und die Pläne zur Einsicht öffentlich aufzulegen. In der Ausschreibung sind der Ort, wo das Baugespann steht, die Zweckbestimmung des Gebäudes (§ 126 Abs. 3) und der Tag, bis zu welchem privatrechtliche Einsprachen erhoben werden können, bekannt zu machen.

§ 132. Privatrechtliche Einsprachen sind innerhalb vierzehn Tagen von der amtlichen Bekanntmachung an nach den Bestimmungen des Gesetzes betreffend die Rechtspflege zu erheben. Spätere Einsprachen sind nur soweit zulässig, als die baulichen Vorrichtungen aus dem Baugespanne oder aus den Plänen nicht deutlich zu ersehen waren.

Einsprachen gegen die Betreibung eines speziellen Gewerbes (§ 126 Abs. 3) können zwar innerhalb der Inhibitionsfrist ebenfalls geltend gemacht werden; die Unterlassung oder Abweisung einer solchen Einsprache schliesst indessen die spätere Geltendmachung nicht aus.

Der Inhibitionsbefehl ist sowohl dem Einsprecher, als dem Bauherrn schriftlich mitzutheilen. // [S. 206]

§ 133. Jede rechtliche Wirkung der Baubewilligung und des Baugespannes hört auf, wenn die Baute nicht binnen einem Jahre vom Tage der endgültigen Bewilligung oder in streitigen Fällen vom Tage der Rechtskraft des gerichtlichen Entscheides an begonnen und sodann ohne erhebliche Unterbrechung durchgeführt wird.

§ 134. Von den gemeindräthlich genehmigten Plänen darf nicht abgewichen werden. Für jede Abänderung derselben ist das in diesem Abschnitte vorgeschriebene Verfahren zu beobachten.

§ 135. Der Bauherr ist verpflichtet, dem Gemeindrathe von der Aufstellung der Schnurgerüste und von der Sockelstellung rechtzeitig Anzeige zu machen und ihm von der Vollendung des Rohbaues Kenntniss zu geben.

§ 136. Bei Ausführung der Baute sind für die Sicherheit der Arbeiter und der Vorübergehenden die nöthigen Massnahmen zu treffen. Der Gemeindrath hat hierüber allgemeine und soweit nothwendig besondere Vorschriften zu erlassen.

§ 137. Der Gemeindrath ist verpflichtet, während der Ausführung der Baute in angemessenen Zwischenräumen zu prüfen und unter Vormerk am Protokoll festzustellen, ob der Bau gemäss den Plänen und den gesetzlichen Vorschriften ausgeführt werde.



Elfter Abschnitt.

Strafbestimmungen.

§ 138. Uebertretungen der Vorschriften dieses Gesetzes werden mit Polizeibusse bis auf 500 Franken geahndet, sofern nicht das Strafgesetzbuch zur Anwendung kommt.

Neben dem Bauherrn können auch die bauleitenden und ausführenden Techniker und Handwerker, für ihre eigenen Uebertretungen sowohl als auch für die ihrer Angestellten, und diese letzteren selbst mit Strafe belegt werden.

§ 139. Die Verpflichtung, gegen die Vorschriften des Baugesetzes ausgeführte Bauarbeiten zu beseitigen, die erforderlichen Aenderungen vorzunehmen oder die zur Beseitigung von Uebelständen nöthigen Vorkehrungen zu treffen, wird durch die Verhängung einer Strafe nicht aufgehoben. // [S. 207]

Zwölfter Abschnitt.

Uebergangs- und Vollziehungsbestimmungen.

§ 140. Dieses Gesetz tritt sofort in Kraft.

Durch dasselbe werden aufgehoben die Bauordnung für die Städte Zürich und Winterthur und für städtische Verhältnisse überhaupt vom 30. Brachmonat 1863, sowie alle damit zusammenhängenden Verordnungen und Reglemente, soweit sie mit dem gegenwärtigen Gesetze in Widerspruch stehen.

§ 141. Soweit dieses Gesetz Anwendung findet, sind die demselben widersprechenden Vorschriften des privatrechtlichen Gesetzbuches ausgeschlossen.

Auf den Bau von Fabriken findet dieses Gesetz nur insofern Anwendung, als nicht die Bundesbehörden abweichende oder weitergehende Vorschriften aufstellen.

§ 142. Die Gemeinden Zürich und Winterthur haben sofort nach Inkrafttreten dieses Gesetzes Beschluss darüber zu fassen, auf welche Theile ihres Gemeindegebietes das gegenwärtige Gesetz nicht Anwendung finden solle, und hiefür die Genehmigung des Regierungsrathes einzuholen.

Bis dahin findet das Gesetz auf diejenigen Gemeindetheile Anwendung, welche der Bauordnung vom 30. Brachmonat 1863 unterstellt waren.

§ 143. Die auf Grund des Gesetzes vom 30. Brachmonat 1863 aufgestellten Bau- und Niveaulinien werden in allen Beziehungen gleich den nach dem gegenwärtigen Gesetze aufzustellenden Bau- und Niveaulinien behandelt.

§ 144. Alle zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes noch unerledigten Gesuche um Baubewilligungen sind nach den Bestimmungen des gegenwärtigen Gesetzes zu behandeln.

§ 145. Die Vorschriften der §§ 96 und 99 bis 102 finden auch Anwendung auf bestehende Gebäude, soweit dies ohne weitgreifende bauliche Aenderungen möglich ist.

Indessen dürfen Dünger- und Lohgruben, Kloaken u. drgl., welche unter der früheren Bauordnung erstellt wurden, auch wenn sie weniger als 2 Meter Abstand von benachbarten Gebäuden haben, fortbestehen, so lange nicht gesundheitspolizeiliche Rücksichten deren Beseitigung dringend erheischen. // [S. 208]

§ 146. Provisorische Bauten, welche vor Inkrafttreten dieses Gesetzes auf unbestimmte Zeitdauer bewilligt worden sind, müssen binnen einem Jahre beseitigt werden, wenn nicht eine neue Bewilligung des Gemeinderathes im Sinne des § 98 ausgewirkt wird.

§ 147. Die Vollziehung des Baugesetzes liegt dem Gemeinderathe und seinen Organen ob.

Die Aufsicht über die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeindebehörden steht dem Statthalteramte und in zweiter Linie der Direktion der öffentlichen Arbeiten zu.

Gegen alle Beschlüsse der Gemeindeversammlung und des Gemeinderathes betreffend Handhabung dieses Gesetzes kann Rekurs an den Bezirksrath, in letzter Instanz an den Regierungsrath erhoben werden.

§ 148. Ausnahmen von den Vorschriften der §§ 62 bis 64 und 69 können von dem Gemeinderathe gestattet werden, wenn dies durch die besondere Art eines Bauwerkes und die Architektur gerechtfertigt erscheint.

§ 149. Der Regierungsrath kann, wo die örtlichen Verhältnisse dies erfordern und keine gesundheits- oder feuerpolizeilichen Hindernisse im Wege stehen, in einzelnen Fällen Abweichungen von den Vorschriften des dritten bis fünften Abschnittes dieses Gesetzes gestatten und andere geeignete Anordnungen treffen.

§ 150. Ueber die Gebühren für die baupolizeilichen Verrichtungen der Gemeindebehörden wird der Regierungsrath auf dem Verordnungswege Bestimmungen treffen.

Der Kantonsrath,

nach Einsicht eines Berichtes seines Bureau betreffend das Ergebniss der Volksabstimmung vom 23. April 1893 über das vorstehende Gesetz, wonach sich ergibt:

Zahl der Stimmberechtigten	83586
Eingegangene Stimmzeddel	63919
Annehmende sind	26366
Verwerfende sind	20497
Ungültige Stimmen	72
Leere Stimmen // [S. 209]	16984

beschliesst:

Die Referendumsvorlage: Baugesetz für Ortschaften mit städtischen Verhältnissen – wird als vom Volke angenommen erklärt.



Zürich, den 15. Mai 1893.

Im Namen des Kantonsrathes:

Der Präsident,

Dr. C. Escher.

Der erste Sekretär:

J. Nussbaumer.

[Transkript: OCR (Überarbeitung: jsn)/07.12.2015]