BIBLIOTHEK
der Landesregierung Nordrhein-Westfalen
eingetragen unter:

FRIEDRICH HALSTENBERG

BAULEXIKON

Fachwörterbuch der Bauverwaltung, der Bauwirtschaft und der Bauleitplanung

VERLAG DIE DEMOKRATISCHE GEMEINDE BAD GODESBERG

683/1963

Druck: Neuer Vorwärts-Verlag Abt. Bonn-Druck

VORWORT

Zum Nachschlagen, nicht zum Lesen ist dieses kleine Buch bestimmt. Es erklärt die meistgebrauchten Fachwörter aus dem Bereich der Bauverwaltung und Bauwirtschaft. Besonders wichtig war dem Verfasser dabei das kommunale Bau- und Planungswesen. Bautechnische Begriffe wurden nur insoweit aufgenommen, als ihnen eine besondere wirtschaftliche oder rechtliche Bedeutung zukommt.

Das Bundesbaugesetz, die Landesbauordnungen und die Landesplanungsgesetze, die in den beiden letzten Jahren erlassen wurden, haben eine nicht geringe Anzahl von Fachbegriffen präzisiert, zum Teil vom bisherigen Sprachgebrauch abweichend. Das begründet die Aktualität der Aufgabe, die sich dieses Buch gestellt hat.

Dem Laien will es — im Bedarfsfalle aufgeschlagen — den Sinn und die Bedeutung eines Fachworts klären, das gerade gebraucht wird, sei es in der Rats- oder Ausschußsitzung sei es in der Literatur, in einer Verhandlung, in einem Bescheid. Dem Fachmann mag dieses Taschenbuch als Erinnerungsstütze und zur Klärung von Zweifelsfragen nützlich sein. Unter Verzicht auf überflüssige Umschweife bevorzugt dieses Buch Kürze und Schärfe des Ausdrucks. So bietet es keine bequeme Lektüre. Anders aber wäre es nicht möglich gewesen, fast eintausend Fachbegriffe zu behandeln, ohne das Taschenbuchformat zu sprengen.

Abbruch. Daß dieses dem Aufbau geltende Wörterbuch mit "Abbruch" beginnen muß, betrübt den Verfasser; aber er kann der Tücke des Alphabets nicht ausweichen, nach dessen Ordnung unter den baurechtlichen und bauwirtschaftlichen Begriffen der Abbruch paradoxerweise an erster Stelle rangiert.

Der Abbruch baulicher Anlagen bedarf der vorher einzuholenden Genehmigung der Bauaufsichtsbehörde ("Abbruchgenehmigung", auch Abbruchschein genannt). Von der Genehmigungspflicht waren nach früherem Recht (VO v. 3. 4. 37 — RGBI I S. 440) der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen von weniger als 500 cbm umbauten Raumes freigestellt. Die geltenden Bauordnungen wie auch die in Vorbereitung befindlichen neuen Landesbauordnungen sehen unterschiedliche Grenzen der Freistellung von der Genehmigung vor. Einige Bauordnungen begnügen sich bei Abbrucharbeiten geringeren Umfanges mit der → Anzeigepflicht.

Die Bauaufsichtsbehörde hat, ggf. durch → Auflagen und → Bedingungen sicherzustellen, daß der Abbruch gefahrlos durchgeführt wird. Regelmäßig werden vor Erteilung der Abbruchgenehmigung die Elektrizitäts-, Gas- und Wasserwerke sowie die Bundespost wegen etwaiger Gefährdungen ihrer Leitungen befragt.

Die Beseitigung oder Veränderung von → Baudenkmälern unterliegt besonderen landesrechtlich unterschiedlich ausgestalteten Bestimmungen. Ihr gemeinsames Ziel ist die Erhaltung und Pflege der unter Denkmalschutz gestellten baulichen Anlagen. Der Abbruch muß nach den Regeln der Baukunst verkehrs- und unfallsicher ausgeführt werden.

Abbruchverfügung (auch Abrifiverfügung). Die Abbruchverfügung ist die Anordnung der Bauaufsichtsbehörde, eine dem Baurecht widersprechende und ohne Baugenehmigung errichtete bauliche Anlage wieder zu beseitigen. Der Abbruch soll nur

angeordnet werden, wenn dies der einzige Weg ist, die mit den Bauvorschriften angestrebte und zu sichernde bauliche Ordnung wiederherzustellen. Daher ist vor dem Erlaß der Abbruchverfügung zu prüfen, ob der Baurechtsverstoß durch Erteilung einer Befreiung oder einer Ausnahme legalisiert werden kann. Das gebietet der das ganze Verwaltungsrecht beherrschende Grundsatz der Verhältnismäßigkeit der Mittel. Er besagt, daß die von der Verwaltung einzusetzenden Zwangsmittel in einem angemessenen Verhältnis zu dem anzustrebenden Zweck stehen müssen.

Kann die nachträgliche Erteilung einer Befreiung oder Ausnahme nicht verantwortet werden, so sollte der Abbruch der baurechtwidrigen Anlagen angeordnet werden. Der leider auch heute noch nicht seltenen Praxis, durch schnell fertiggestellte
Schwarzbauten die Bauaufsicht zu überspielen, muß entschieden entgegengetreten werden.

Der Abbruch kann auch angeordnet werden, wenn ein Gebäude baufällig und damit zu einer Gefahrenquelle geworden ist.

Die Kosten des bauaufsichtlich angeordneten Abbruchs muß der Bauherr selbst tragen. Führt der Bauherr den angeordneten Abbruch trotz Fristsetzung nicht aus, so kann der Verwaltungszwang ausgeübt werden, als dessen schärfstes Mittel die \rightarrow Ersatzvornahme auf Kosten des Bauherrn in Betracht kommt.

Abfälle, Abfallbeseitigung. Abfälle sind solche (festen oder flüssigen) Stoffe, die im Haushalt, in der Landwirtschaft oder bei gewerblichen Betrieben anfallen, dort nicht mehr verwandt werden können und daher zu beseitigen sind.

Nach dem Bauordnungsrecht muß bei allen baulichen Anlagen die einwandfreie Beseitigung der dort anfallenden flüssigen und festen Abfallstoffe dauernd gesichert sein. Die diesen Zwecken dienenden Anlagen müssen dauerhaft und betriebssicher sein und keine Gefahren oder unzumutbaren Belästigungen verursachen.

Der Beseitigung der Haushaltsabfälle dient die öffentliche Müllabfuhr, deren Benutzung durch Ortssatzung angeordnet werden kann (→ Anschlußund Benutzungszwang). Ein Problem der öffentlichen Müllabfuhr liegt in der endgültigen Ablagerung, durch die in der Vergangenheit oft Grundwasserschädigungen verursacht wurden. Derartige grundwassergefährdenden Ablagerungen (Müllkippen) sind heute aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes unzulässig. Gemeinden, in denen die offene Müllablagerung wegen der Grundwasser- und Bodenverhältnisse nicht möglich ist, müssen den Weg der Müllverbrennung oder der Müllkompostierung beschreiten.

Für die schadlose Beseitigung hochgradig gefährlicher Industrieabfälle ist die Gemeinde nicht verantwortlich. Dennoch sollten die Gemeinden und Gemeindeverbände ggf. in überörtlicher Zusammenarbeit Möglichkeiten für die schadlose Ablagerung auch derartiger Industrieabfälle schaffen, deren Kosten die begünstigten Industrieunternehmen zu tragen haben.

Die für die Beseitigung fester Abfallstoffe benötigten Flächen werden im \rightarrow Flächennutzungsplan dargestellt und im Bedarfsfalle im \rightarrow Bebauungsplan förmlich festgesetzt. Eine derartige Festsetzung im Bebauungsplan begründet für den Bedarfsfall die Zulässigkeit der Enteignung, kann aber auch Entschädigungsansprüche (\rightarrow Planungsentschädigung) auslösen.

Abfangstraßen. Meist parallel zu den Hauptverkehrsstraßen verlaufende Straßen, die der Aufgabe dienen, den aus den Anliegerstraßen gesammelten Verkehr abzufangen und an bestimmten Punkten zusammengefaßt der Hauptverkehrsstraße zuzuführen.

Abmorkung. Abmarkung ist die Kennzeichnung von Grundstücksgrenzen durch feste Grenzzeichen. Abmarkung ist nicht die Ermittlung der Grundstücksgrenze, sondern deren Sicherung. Als feste Grenzzeichen kommen in Betracht: Grenzsteine, Grenzbäume, Mauern, Raine. Für das Abmarkungsverfahren sind nach den unterschiedlich landesrechtlichen Regelungen zuständig: Vermessungsbehörden, Katasterämter, öffentlich bestellte Vermessungsingenieure, Feldgeschworene, Amtsgerichte, Notare.

Wenn Grenzzeichen verrückt oder unkenntlich geworden sind, kann jeder der beteiligten Nachbarn die Abmarkung verlangen.

Mit der Abmarkung nicht zu verwechseln ist die \rightarrow Vermessung; vgl. auch \rightarrow Parzellierung und Grundstücksteilung.

Abnahme im privatrechtlichen Sinne: Prüfung und Annahme einer Leistung oder Lieferung. Davon zu unterscheiden: Abnahme im baurechtlichen Sinne → Bauabnahme.

Abnahmeschein. Bauaufsichtsbehördliche Bescheinigung über die erfolgte

Bauabnahme: Rohbauabnahmeschein und Schlußabnahmeschein (auch Gebrauchsabnahmeschein). Mit der Erteilung des Schlußabnahmescheines wird das bauaufsichtliche Verfahren förmlich beendet. Von praktischer Bedeutung sind die Abnahmescheine als Nachweisung für den Baufortschritt bzw. die Baufertigstellung bei der Auszahlung von Baukrediten.

Abnuizung. Durch Gebrauch und durch andere Einwirkungen eintretende Minderung des Wertes einer Sache.

Abschreibung. Abschreibung ist die Verminderung des buchmäßigen Wertansatzes. Mit der Abschreibung soll der Ausgangswert dem Zeitwert angepaßt werden. In der Wohnungswirtschaft herrscht, soweit es sich um die Bewertung von Wohngebäuden handelt, die "lineare Abschreibung" vor. Sie wird nach der mutmaßlichen Nutzungsdauer gleichmäßig auf jedes Jahr verteilt. Die regelmäßige Abschreibung bei Gebäuden beträgt jährlich 1 Prozent. Erhöhte Abschreibungssätze für die ersten zwölf Jahre seit der Bezugsfertigkeit läßt § 7 b des Einkommensteuergesetzes zu. Diese Vorschrift ist in den letzten Jahren mehrfach geändert worden.

Absichten, städtebauliche. Städtebauliche Absichten, die noch nicht zu verbindlichen Festsetzungen in Bebauungsplänen geführt haben, können durch Erlaß einer → Veränderungssperre oder durch die → Zurückstellung von Baugesuchen vor solchen baulichen Maßnahmen oder Grundstücksveränderungen geschützt werden, die mit den in Aussicht genommenen Planungen nicht in Einklang stehen.

Absichten der Landesplanung. Bis zum Erlaß des Bundesbaugesetzes üblicher Begriff; jetzt \rightarrow Ziele der Landesplanung.

Abstandsflächen; Abstandsregeln. Die von den baulichen Anlagen zur Grundstücksgrenze freizuhaltenden Flächen heißen Abstandsflächen, soweit sie vor "notwendigen Fenstern" von Aufenthaltsräumen eingehalten werden müssen. "Notwendige Fenster" sind die nach dem Bauverordnungsrecht vorgeschriebenen, unmittelbar ins Freie führenden Fenster zur Belichtung und Belüftung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. In die Abstandsflächen werden öffentliche Verkehrsflächen eingerechnet; sonst müssen sie auf dem Grundstück selbst liegen. Ausnahmsweise können sie sich auf das Nachbargrundstück erstrecken. Die Größe der Abstandsflächen wird in den Landesbauordnungen festgesetzt. Sonderregelungen können in örtlichen Bauvorschriften und in Bebauungsplänen festgesetzt werden.

Abstandsflächen haben den Sinn, die Belichtung und Belüftung der zum Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume zu sichern. Sie müssen daher ohne Rücksicht darauf eingehalten werden, ob sie vor der Straßenfront, vor der Rückfront oder zur Seite der Gebäude liegen. Die zwischen dem Gebäude seitlich zur Grundstücksgrenze einzuhaltenden Mindestabstände heißen \rightarrow Bauwiche. Sie müssen ohne Rücksicht darauf eingehalten werden, ob in der Seitenwand Fenster zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Räume liegen. Sind solche Fenster vorhanden, so muß über den Bauwich hinaus auch zur Seite die wesentlich größere Abstandsfläche eingehalten werden.

In den Abstandsflächen von Bauwichen können bestimmte in den Bauordnungen aufgeführte Nebengebäude oder bauliche Anlagen von untergeordneter Bedeutung gestattet werden, wenn sie den Bestimmungszweck der baurechtlichen Abstandsflächen und Bauwiche nicht beeinträchtigen.

Abwasser, Abwasserbeseitigung. Abwasser ist das durch häuslichen, gewerblichen und industriellen Gebrauch verunreinigte "Schmutzwasser" und das Niederschlagswasser (Regenwasser).

Bei allen baulichen Anlagen muß die einwandfreie schadlose Beseitigung der Abwässer sichergestellt sein. Die zentrale Abwasserbeseitigung (Kanalisation, Ortsentwässerung) verdient aus hygienischen und wasserwirtschaftlichen Gründen den Vorzug. Anschluß und Benutzung der gemeindlichen Kanalisation können durch Satzung angeordnet und erzwungen werden (→ Anschluß- und Benutzungszwang).

Nur bei der zentralen Wasserversorgung ist eine den wasserwirtschaftlichen Anforderungen genügende Abwasserklärung möglich. Bei der Abwasserklärung werden auf mechanischem, biologischem oder chemischem Wege die Schmutz- und Abfallstoffe in dem Maße ausgeschieden, daß das so gereinigte Wasser dem Oberflächen- oder dem Grundwasser schadlos wieder zugeführt werden kann.

Bei der Kanalisation werden das Misch- oder Trennsystem unterschieden; bei dem Mischsystem werden das Schmutz- und das Niederschlagswasser durch gemeinschaftliche Leitungen, bei dem Trennsystem durch gesonderte Leitungen fortgeleitet.

Kleinkläranlagen, Gruben oder Sickeranlagen für einzelne Gebäude oder für Gebäudegruppen sind nur zulässig, wenn die Abwässer einer Sammelkanalisation nicht zugeführt werden können und wenn die einwandfreie Beseitigung der Abwässer in geeigneter Weise gesichert ist (z. B. durch Abfuhr, zu Düngungszwecken, durch Versickerung etc.).

Abwendungsrecht [Abwendung der Enfeignung]. Das Baulandbeschaffungsgesetz gewährte durch eine ausdrückliche Bestimmung dem Eigentümer das Recht, die von einem anderen beantragte Enteignung durch die alsbaldige eigene Bebauung des Grundstücks abzuwenden. Das Bundesbaugesetz enthält eine ausdrückliche Bestimmung dieses Inhaltes nicht mehr; jedoch ergibt sich das Abwendungsrecht aus allgemeinen enteignungsrechtlichen Grundsätzen. Es kann aber nur dann durchgreifen, wenn der Eigentümer den Enteignungszweck selbst erfüllen kann. Daher besteht das Abwendungsrecht nicht, wenn die Enteignung z.B. zum Straßenbau oder zur Errichtung öffentlicher Bauten betrieben wird.

Ausdrücklich ist das Abwendungsrecht im Bundesbaugesetz für den Bereich des → Vorkaufrechtes geregelt. So darf das Vorkaufsrecht für Baugrundstücke dann nicht ausgeübt werden, wenn anzunehmen ist, daß der Käufer das Grundstück selbst binnen drei Jahren baulich nutzen will (§ 25 Abs. 1 Bundesbaugesetz).

Agglomeration. In der wissenschaftlichen Terminologie häufig verwandte Bezeichnung für → Ballung. Agglomerationsgebiet = Ballungsgebiet.

Agrargebiete. Gebicte, deren Struktur vorwiegend durch die landwirtschaftliche Betätigung gekennzeichnet ist.

Allgemein anerkannte Regeln der Baukunst. Bei der Errichtung baulicher Anlagen, bei ihrer Änderung, Unterhaltung und bei dem Abbruch sind die "Allgemein anerkannten Regeln der Baukunst" zu beachten. Bei diesen Regeln handelt es sich nicht nur um die in Gesetzen oder Verordnungen festgelegten einschlägigen Bestimmungen, sondern darüber hinaus um die in Praxis und Wissenschaft bewährten Techniken und Verfahren. Als allgemein anerkannte Regeln der Baukunst gelten auch die von den obersten Bauaufsichtsbehörden eingeführten technischen Baubestimmungen des Deutschen Normenausschusses (-> DIN-Normen). Die Einhaltung der anerkannten Regeln der Baukunst kann durch Auflagen und selbständige Verfügungen der Bauaufsichtsbehörden angeordnet werden. Wenn Unfälle und Schäden auf die Verletzung anerkannter Regeln der Baukunst zurückzuführen sind, können zivilrechtliche Schadensersatzansprüche und strafrechtliche Folgen eingreifen.

Allgemeiner Wettbewerb → Bauwettbewerb.

Allgemeine Wohngebiete → Wohngebiete.

Altstadtsanierung. Zusammenfassende Bezeichnung der Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Mißstände in älteren städtischen Baugebieten, vergl. \rightarrow Sanierung und \rightarrow Stadterneuerung, \rightarrow Verkehrssanierung, \rightarrow Auskernung.

Altwohnungen. Als Altwohnungen im Sinne der Wohnungsgesetzgebung gelten vor dem 21. 6. 1948 bezugsfertig gewordene Wohnungen. Sie werden stufenweise bis 1965 aus der \rightarrow Mietpreisbindung, dem \rightarrow Mieterschutz und der \rightarrow Wohnraumbewirtschaftung entlassen.

Anbauverbot (anbaufreie Straßen). Zu unterscheiden ist zwischen zum Anbau bestimmten Straßen (Wegen und Plätzen) und den anbaufreien Straßen. An anbaufreien Straßen ist ein Anbau mit unmittelbarem Zugang unzulässig. Dort errichtete Gebäude müssen daher von einem anderen Wege her zugänglich sein.

Für → klassifizierte Straßen bestehen grundsätzliches Anbauverbot. Innerhalb eines Geländestreifens von 40 m Breite beiderseits der Bundesautobahnen und 20 m beiderseits der Bundesstraßen sind bauliche Anlagen überhaupt unzulässig. Im Geländestreifen bis zu 100 m Breite seitlich von Bundesautobahnen und 40 m seitlich von Bundesstraßen darf eine Baugenehmigung nur mit vorheriger Zustimmung der Straßenbaubehörde erteilt werden (§ 9 Bundesfernstraßengesetz). Bei Landstraßen erster und zweiter Ordnung ist der freizuhaltende Geländestreifen landesrechtlich bestimmt.

Auch für Gemeindestraßen kann ein Anbauverbot begründet werden, wenn dies aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erforderlich ist. Als anbaufreie Gemeindestraßen können z. B. geführt werden: Stadtautobahnen, Stadtschnellstraßen, Zubringerstraßen, Umgehungsstraßen. Anbauverbote für Gemeindestraßen dieser Art bedürfen der förmlichen Festsetzung in → Bebauungsplänen oder aufgrund straßenrechtlicher Vorschriften. Vom straßenrechtlichen Anbauverbot war früher das ortsstatutarische Bauverbot aufgrund des preußischen Fluchtliniengesetzes zu unterscheiden. Nach diesem Gesetze konnte die Gemeinde durch Satzung den Anbau an "unfertigen Ortsstraßen" verbieten. Bestehende Bauverbote gelten als baurechtliche Vorschriften einstweilen fort, können aber nicht neu begründet werden. Seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes ist grundsätzlich nur noch die bauliche Nutzung solcher Grundstücke zulässig, deren Erschließung gesichert ist. Das läuft auf ein gesetzliches Anbauverbot an solchen Wegen hinaus, die keinen gesicherten Zugang darstellen.

Anerkannie Regeln der Baukunst → Allgemein anerkannte Regeln der Baukunst.

Ankaufsrecht. Das Ankaufsrecht ist das gesetzlich nicht besonders geregelte Recht, ein Grundstück unter bestimmten Bedingungen erwerben zu können. Die Begründung des Ankaufsrechtes bedarf derselben Form wie ein Kaufvertrag, nämlich notarieller oder gerichtlicher Beurkundung. Von dem Ankaufsrecht ist das -> Vorkaufsrecht zu unterscheiden. Das Vorkaufsrecht kann nur ausgeübt werden, wenn der Eigentümer einen Kaufvertrag mit einem Dritten abgeschlossen hat, in dessen Bedingungen der Vorverkaufsberechtigte dann eintreten kann. Das Ankaufsrecht setzt einen derartigen Vertrag zwischen dem Eigentümer und einem Dritten nicht voraus. Die Bedingungen, unter denen das Ankaufsrecht ausgeübt werden kann, stehen zur Disposition der Vertragsparteien. Das Ankaufsrecht kann z.B. dahingehen, daß der Berechtigte das Grundstück zu einem in sein Belieben gestellten späteren Zeitpunkt erwerben kann. Vom Kaufvertrag unterscheidet sich der Ankaufsvertrag dadurch, daß das Ankaufsrecht sozusagen eine Vorstufe bildet, an die der Eigentümer schon gebunden ist, die dem anderen Partner aber noch die Freiheit der Entscheidung läßt, auch die, von seinem Recht gar keinen Gebrauch zu machen.

Das Ankaufsrecht kann durch die Eintragung einer \rightarrow Vormerkung in das Grundbuch gesichert werden.

Anlieger. Anlieger sind die Eigentümer der Grundstücke, die an einer öffentlichen Straße liegen. Unter bestimmten Voraussetzungen sind die Eigentümer und die Bauberechtigten zur Entrichtung des

Erschließungsbeitrages (früher Anliegerbeitrag) verpflichtet.

Anliegerbeitrag. An die Stelle der früher nach dem preußischen Fluchtliniengesetz zu leistenden Beiträge zu den Straßenbaukosten (Anliegerbeiträge) tritt seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes der → Erschließungsbeitrag.

Anliegersiedlung. Vergrößerung bereits bestehender landwirtschaftlicher Kleinbetriebe bis zur Größe einer selbständigen Ackernahrung.

Anliegersfraße. Dem Zugang der Grundstücke in Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Geschäftsgebieten dienende Straßen. Anliegerstraßen in Wohngebieten heißen → Wohnstraßen.

Anschlußleifungen (Hausanschlußleifungen). Leitungen der Strom-, Gas- und Wasserversorgung von der → Versorgungsleitung bis zum Zähler (auf dem Grundstück des Verbrauchers).

Anschluft- und Benufzungszwang. Anschlußzwang ist die Verpflichtung, Grundstücke oder Gebäude an kommunale Einrichtungen anzuschließen (öffentliche Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, Müllabfuhr, Straßenreinigung). Der Benutzungszwang begründet die Verpflichtung, solche Einrichtungen zu benutzen und sich der Benutzung eigener oder konkurrierender Einrichtungen zu enthalten. Den Anschluß- und Benutzungszwang kann die Gemeinde bei dringendem öffentlichen Interesse durch Satzung für das gesamte Gemeindegebiet oder bestimmte Teile desselben begründen. Das gilt für die in den Gemeindeordnungen ausdrücklich erwähnten Wasserleitungen, Kanalisationseinrichtungen, die Müllabfuhr, die Straßenreinigung, sowie andere, nicht ausdrücklich erwähnte kommunale Einrichtungen, sofern sie der Volksgesundheit dienen. Ob die → Fernheizung bzw. → Städteheizung zu diesen Einrichtungen gehört, für die der Anschluß- und Benutzungszwang begründet werden kann, ist z. Zt. noch umstritten.

Ansichtszeichnung. Ansichtszeichnungen (Aufrisse) stellen die äußere Erscheinung eines Bauwerks dar. Ansichtszeichnungen, in der Regel für die Straßenansicht, die Rückansicht und eine Seitenansicht gehören neben dem \rightarrow Grundriß und dem \rightarrow Querschnitt zu den \rightarrow Bauzeichnungen (vgl. auch \rightarrow Bauvorlage).

Ansiedlungsgesetz. Preußisches Gesetz betr. die Gründung neuer Ansiedlungen vom 10. 8. 1904, welches die Errichtung eines Wohnhauses außerhalb der → in Zusammenhang bekannten Ortsteile besondere Ansiedlungsgenehmigung unterwarf. Insoweit gilt jetzt das Bundesbaugesetz (Nr. 35). Nach dem Ansiedlungsgesetz konnten ferner Ansiedlungsleistungen festgesetzt werden, nämlich zur Mitfinanzierung der durch die Ansiedlung not-

wendig werdenden Gemeinde- und Schuleinrichtun-

Ansiedlungsverfrag (Anbauverfrag). Manchmal verwandte Bezeichnung für einen Vertrag zwischen einer Gemeinde und einem Bauträger (Baugesellschaft, Wohnungsbauunternehmer) über die Errichtung einer neuen Siedlung über die von beiden Beteiligten dabei zu übernehmenden Leistungen, insbesondere über die Erschließungs- und Folgekosten bzw. -Maßnahmen (Straßenbau, Schulbau etc.). Vgl. auch → Aufschließungsvertrag und → Unternehmerstraßenbauvertrag.

Anzeigepflicht. Verpflichtung, bestimmte in den Bauordnungen von der Baugenehmigungspflicht freigestellte Bauarbeiten, nämlich solche von geringerer Bedeutung vor Beginn der Arbeiten der Bauaufsichtsbehörde schriftlich anzuzeigen: Anzeigebedürftige Vorhaben.

Anzeigefreie Vorhaben. Bauarbeiten, die wegen ihrer geringen Bedeutung weder der Baugeneh-

migungspflicht noch der Anzeigepflicht unterliegen. Auch bei der Durchführung anzeigefreier Bauarbeiten muß das geltende Baurecht beachtet werden. Geschieht das nicht, so muß die Baubehörde durch Stillegungsanordnungen eingreifen.

Arbeifersledlung. Früher übliche Bezeichnung für Wohnsiedlungen, die vorzugsweise für Lohnarbeiter bestimmt waren. Die Schaffung derartiger Siedlungen widerspricht heutigen gesellschaftspolitischen Zielsetzungen. Die Schaffung spezieller Wohngebiete für bestimmte Berufs- und Bevölkerungsgruppen wird auch vom modernen sozialverpflichteten Städtebau abgelehnt. Ziel ist die gesunde Durchmischung der Wohngebiete.

Arbeiferwohngemeinde. Eine Gemeinde, deren Bürger zu einem relativ hohen Anteil in anderen Gemeinden beschäftigt sind und täglich dorthin pendeln (→ Auspendler). In der Regel wird darauf abgehoben, ob mehr als 40 v. H. der in der Arbeiterwohngemeinde ansässigen Erwerbspersonen in einer auswärtigen Arbeitsstätte beschäftigt sind.

Zwischen den Wohngemeinden und den Betriebsgemeinden findet der Gewerbesteuerausgleich statt. Das Gewerbesteueraufkommen fließt der Gemeinde zu, in der die Betriebssättte gelegen ist. Soweit aber die Arbeitnehmer ihren Wohnsitz in einer anderen Gemeinde als der Betriebsgemeinde haben, erwächst ein wesentlicher Teil der dadurch verursachten Lasten, z. B. für die Unterhaltung der Schulen, das Gesundheitswesen, die Erschließung, die Wohnungsbauförderung etc., den Wohngemeinden. Zum Ausgleich dieser Lasten entrichtet die Betriebsgemeinde Gewerbesteuerausgleichsbeträge an die Wohngemeinden.

Arbeiterwohnheime. Arbeiterwohnheime gehören mit den Alterswohnheimen, Schwesternwohnheimen, Schüler- und Studentenwohnheimen zu den

gen.

"Wohnheimen", wenn sie "nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung für die Dauer dazu bestimmt und geeignet sind, Wohnbedürfnisse zu befriedigen". Die rechtliche Bedeutung dieses Begriffes liegt darin, daß Wohnheime im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues mit öffentlicher Förderung errichtet werden können (vgl. § 15 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes).

Arbeiterwohnstätten. Heute nicht mehr üblicher und sozialpolitisch unerwünschter Begriff, dessen Bedeutung nur noch in der Fortwirkung bestimmter vor dem Ende des zweiten Weltkrieges eingeleiteter Förderungsmaßnahmen liegt bzw. der an ihre Stelle tretenden Förderungsmaßnahmen auf dem Gebiet der Grundsteuerbefreiung oder Grundsteuerbeihilfe.

Architekt. Architekten entwerfen bauliche Anlagen, bereiten deren Ausführung vor und überwachen sie. Die Berufsbezeichnung als Architekt ist in Bayern, Rheinland-Pfalz, Baden-Württemberg und Saarland an bestimmte gesetzlich festgelegte Qualifikationen geknüpft; in den übrigen Bundesländern könnte die Berufsbezeichnung von jedermann geführt werden.

Auch für die Betätigung von Architekten als freischaffende und beratende Stadtplaner bestehen keine gesetzlich festgelegten Qualifikationsmerkmale oder Zulassungsvorschriften.

Architektenvertrag, Architektenleistungen. Der Architektenvertrag regelt die Rechtsbeziehungen zwischen dem → Bauherrn und dem → Architekten. Der Inhalt des (gesetzlich nicht geregelten) Architektenvertrages ergibt sich aus den im Einzelfalle getroffenen Vereinbarungen, deren schriftliche Festlegung unbedingt zu empfehlen ist. Dabei bedürfen vorgedruckte Formularmuster der kritischen Prüfung.

In der Vereinbarung ist insbesondere zu bestimmen, welche Leistungen der Architekt zu erbringen hat (Architektenleistungen). Bei den Architektenleistungen werden unterschieden, der \rightarrow Vorentwurf, der \rightarrow Entwurf, die \rightarrow Bauvorlagen (Bauzeichnungen), die \rightarrow Massen- und Kostenberechnung, die \rightarrow Ausführungs-, Detail- und Werkzeichnungen, die \rightarrow künstlerische Oberleitung, die \rightarrow technische Oberleitung und die \rightarrow Bauführung.

Die Gebührenordnung für Architekten (GOA) bestimmt die Gebührensätze für diese Architektenleistungen.

Neben den in der GOA erwähnten Architektenleistungen können im Einzelfalle weitere die Betreuung, Verwaltung und Finanzierung betreffenden Leistungen des Architekten und die dafür zu gewährende Vergütung vereinbart werden.

Aufbaudarlehen. Aufbaudarlehen sind aufgrund des Lastenausgleichsgesetzes an natürliche Personen gewährte Leistungen zum Ausgleich erlittener Vertreibungs- und Kriegsschäden. Aufbaudarlehen werden für die gewerbliche Wirtschaft und für den Wohnungsbau gewährt. Aufbaudarlehen für den Wohnungsbau sind keine → öffentlichen Mittel im Sinne des Wohnungsbauförderungsrechtes.

Aufbaugebief als solches aufgrund der → Aufbaugesetze erklärte Gemeindegebiet, in dem Bauleitpläne aufgestellt werden mußten und bestimmte haus- und bodenrechtliche Sonderregelungen gelten. Das neue Baurecht kennt den Begriff nicht mehr.

Aufbaugemeinschaft. Früher gelegentlich gebrauchte Bezeichnung für den freiwilligen Zusammenschluß von Bauherren zur gemeinschaftlichen Bauvorbereitung, → Bodenordnung und Bauaus-

führung, ohne daß dadurch gemeinschaftliches Eigentum begründet wurde.

Aufbaugesefze, die in der Nachkriegszeit von den Ländern erlassenen Gesetze über die Planung, Bodenordnung und Enteignung; jetzt durch das → Bundesbaugesetz abgelöst.

Aufbauplan. Früher gebräuchliche Bezeichnung für Pläne sehr verschiedenen Inhalts. Aufbaupläne nach der Baugestaltungsverordnung konnten als Baumassenpläne, Ansichtspläne auch als Teile verbindlicher städtebaulicher Bebauungs-, Durchführungs- und Fluchtlinienpläne festgesetzt werden. Soweit Pläne dieser Art rechtsverbindlich zustande gekommen sind und Festsetzungen enthalten, die nach dem Bundesbaugesetz in → Bebauungsplänen neuen Rechtes getroffen werden können, gelten sie als planungsrechtliche Vorschriften fort.

Davon zu unterscheiden sind die Aufbaupläne nach einigen Aufbaugesetzen der Länder. Diese Aufbaupläne wie auch der sogenannte Gesamtaufbauplan waren vorbereitende, nicht unmittelbar rechtsverbindliche Bauleitpläne, die dem \rightarrow Flächennutzungsplan nach dem Bundesbaugesetz ähnlich sind. Aufbaupläne und Gesamtaufbaupläne können seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes nicht mehr aufgestellt werden.

Auflage. Die Auflage ist eine Nebenbestimmung eines Verwaltungsaktes. Sie schreibt dem Adressaten des Verwaltungsaktes ein bestimmtes Handeln, Dulden oder Unterlassen vor. Der Verwaltungsakt ist in seinem rechtlichen Bestand von der Erfüllung der Auflage nicht abhängig. Darin liegt die Unterscheidung gegenüber der Bedingung. Von ihrer Erfüllung ist der Bestand des Verwaltungsaktes abhängig.

Auflagen finden in der bauaufsichtlichen Praxis häufig Anwendung. Hier besteht ihr Zweck darin, die Beachtung der baurechtlichen Vorschriften bei der Errichtung bauaufsichtlich genehmigter Vorhaben zu sichern.

Von der Auflage und Bedingung zu unterscheiden ist die Befristung. Sie bestimmt den Gültigkeitszeitpunkt oder -zeitraum. Befristete Baugenehmigungen können für Bauten von kurzer Lebensdauer oder dann — im Dispenswege — erteilt werden, wenn solche Bauten mit den später zu vollziehenden Planungen nicht im Einklang stehen. Solche befristeten oder widerruflichen Baugenehmigungen sind verwaltungsrechtlich bedenklich, da die spätere Beseitigung der nur befristet oder widerruflich zugelassenen Bauten fast immer schwierig ist.

Auflassung. Auflassung ist die Einigung zwischen dem Veräußerer und dem Erwerber eines Grundstückes darüber, daß das Eigentum an dem Grundstück übergehen soll. Die Auflassung ist die Voraussetzung für die Eintragung in das Grundbuch, die den Übergang des Eigentums bewirkt.

Die Auflassung muß bei gleichzeitiger Anwesenheit beider Teile, die sich aber vertreten lassen können, vor dem Notar oder dem Grundbuchamt erklärt und beurkundet werden. Manchmal wird die Auflassung sogleich mit dem Grundstückskaufvertrag erklärt und beurkundet. Oft wird auch ein Notariatsangestellter bevollmächtigt, die Auflassung zu erklären, sobald bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, so z. B. die Erteilung von Genehmigungen (→ Bodenverkehrsgenehmigung), steuerlichen Unbedenklichkeitserklärungen, notwendigen Genehmigungen des Vormundschaftsgerichtes, Zahlung des Kaufpreises etc.).

Auflassungsvormerkung. Die in das Grundbuch einzutragende -> Vormerkung, die den Übereignungsanspruch des Erwerbers sichert. Da das Grundbuch den "Guten Glauben" begründet, könnte sonst ein anderer in der Zwischenzeit das Grund-

stück erwerben, so daß der erste Käufer leer ausginge. Ist eine Auflassungsvormerkung eingetragen, so ist solche Gefahr gebannt. Die Auflassungsvormerkung verursacht aber Kosten.

Aufmaß. Das Aufmaß ist die genaue der Abrechnung zugrundezulegende Feststellung über den Umfang der erbrachten Bauleistungen.

Aufrik → Ansichtszeichnung.

Ausschließung. Vor Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes häufig verwandte Bezeichnung für → Erschließung durch Schaffung der zum Ausbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze. Gelegentlich werden beide Begriffe auch im weiteren Sinne gebraucht und umfassen dann die Herstellung der Versorgungseinrichtungen und -anlagen. Der Sprachgebrauch ist uneinheitlich und gesetzlich nicht fixiert.

Aufschließungsverfrag. Vertrag zwischen der Gemeinde und einem Bauträger (Baugesellschaft, Wohnungsbauunternehmen) über die verkehrsmäßige, manchmal auch die versorgungsmäßige Aufschließung neuer Baugebiete. Der Aufschließungsvertrag enthält meist auch Bestandteile eines — Unternehmerstraßenbauvertrages. Alle diese Verträge unterliegen weitgehender Gestaltungsfreiheit.

Aufstockung. Vergrößerung eines Gebäudes durch spätere Hinzufügung eines oder mehrerer Geschosse.

Ausbau. Schaffung zusätzlichen Wohnraums durch die Nutzbarmachung von Dachgeschossen und anderen bisher nicht Wohnzwecken dienenden Räumen. Zum Begriff des Ausbaus gehört ein nicht unwesentlich baulicher Aufwand. Ausbaugewerbe (Baunebengewerbe) \rightarrow Baugewerbe.

Ausbauorie -> Neue Städte.

Ausführungsanordnung (Ausführung der Enteignung). Der das → Enteignungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz abschließende Verwaltungsakt. Durch ihn wird der Zeitpunkt bestimmt, in dem die Rechtswirkungen der Enteignung eintreten. Die Ausführungsanordnung darf von der Enteignungsbehörde erst erlassen werden, wenn der Enteignungsbeschluß rechtskräftig geworden ist und die festgesetzte → Entschädigung geleistet oder in unzulässiger Weise hinterlegt worden ist.

Als "vorzeitige Ausführungsanordnung" kann dieser Verwaltungsakt erlassen werden, wenn innerhalb des Gerichtsverfahrens nur noch über die Entschädigung gestritten wird. Von der vorzeitigen Ausführungsanordnung zu unterscheiden ist die vorzeitige Besitzeinweisung. Diese verschafft während des noch schwebenden Enteignungsverfahrens lediglich den Besitz und das Nutzungsrecht, während die Ausführungsanordnung, auch die vorzeitige, die gesamten Rechtswirkungen der Enteignung, in Sonderheit also den Übergang des Eigentums eintreten läßt.

Ausführungsgenehmigung → die Baugenehmigung für → fliegende Bauten.

Ausführungszeichnungen. Die einen Teil der → Architektenleistungen bildenden Ausführungszeichnungen umfassen auch die Detail- und Werkzeichnungen. Sie stellen damit den endgültigen Entwurf mit allen Angaben über Maße und Materialien sowie mit allen Anweisungen dar, die für die Ausführung des Baues notwendig sind.

Auskernung. Verminderung der baulichen Ausnutzung im Übermaß bebauter Baublöcke z.B. durch Beschränkung, Beseitigung oder Verbot der Block-

innenbebauung und der Hinterhofbebauung. Die Auskernung ist eine der Maßnahmen der \rightarrow Stadterneuerung und der \rightarrow Sanierung.

Auskunff. Eine von einer Behörde erteilte mündliche Auskunft hat im allgemeinen keine bindende Wirkung für eine später etwa in der gleichen Sache ergehende amtliche Entscheidung. Schriftliche Auskünfte können eine solche Bindung herbeiführen. Eine allgemeine Verpflichtung der Behörden, anfragenden Bürgern Auskünfte zu erteilen, besteht nicht. Zwei bemerkenswerte Sonderregelungen bestehen für den baurechtlichen Bereich: Die Gemeinden und Baubehörden sind verpflichtet, jedermann Auskunft über die → Bauleitpläne (→ Bebauungspläne und → Flächennutzungspläne) zu erteilen und Einblick in diese zu gewähren. Für die Auskunft über die baurechtliche Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist eine besondere Form entwickelt worden, nämlich der → Vorbescheid, der von der Bauaufsichtsbehörde schriftlich erteilt wird, aber nur für eine begrenzte Zeit gilt.

In manchen Städten und Gemeinden werden besondere Stellen unterhalten, denen die → Bauberatung obliegt, durch die die technisch, wirtschaftlich und künstlerisch befriedigende Ausführung von Bauten gefördert werden sollen.

Auslegung von Bauleifplänen. Alle Bauleitpläne, sowohl → Flächennutzungspläne als auch → Bebauungspläne müssen, nachdem sie von der Gemeinde beschlossen sind, auf die Dauer eines Monats zu jedermanns Einsicht offengelegt werden. Die Auslegung muß bekanntgegeben werden. Während der Auslegungsfrist können Anregungen und Bedenken vorgetragen werden, über die die Gemeinde befinden muß.

Ausnahmen. Abweichungen von den Vorschriften einer Bauordnung, von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder von einer Veränderungs-

sperre. Voraussetzung der Zulassung einer Ausnahme ist, daß es sich um nicht zwingende oder um solche Vorschriften handelt, von denen eine Ausnahme ausdrücklich für zulässig erklärt worden ist. Zuständig für die Zulassung von Ausnahmen ist die Baugenehmigungsbehörde. Von der Ausnahme zu unterscheiden ist die → Befreiung, bei der es sich um Abweichungen von zwingenden Vorschriften handelt. Die Befreiung ist nur unter erschwerten Voraussetzungen zulässig.

Ausnutzungsziffer (Ausnutzungsgrad, Ausnutzungszahl, Geschofflächenzahl). Maßstab für die zulässige bauliche Ausnutzung eines Baugrundstücks. Sie ist das Produkt aus der zulässigen Anzahl der Geschosse und dem bebaubaren Flächenanteil. Wenn bei zweigeschossiger Bebauung in einem bestimmten Baugebiet 5/10 der Grundstücksfläche baulich nutzbar sind, so beträgt die Ausnutzungsziffer (2×0,5 =) 1,0.

Die Geschoßflächenzahl bezeichnet begrifflich dasselbe wie die Ausnutzungsziffer. Die Geschoßflächenzahl ist das Produkt aus dem überbaubaren Anteil der Grundstücksfläche in Zehnteln (z. B. 0,5) (→ Grundflächenzahl) und der zulässigen Vollgeschoßzahl. Anders ausgedrückt, die Geschoßflächenzahl gibt an, wieviel m² Geschoßfläche zulässig sind je m² × Baugrundstück. Dabei gilt als Geschoßfläche die Summe der überbauten Grundflächen aller zugelassenen Vollgeschosse.

Wegen der Höhe der Geschoßflächenzahl (Ausnutzungsziffer) vergl. die → Baunutzungstafel. Sie zeigt, daß die dort festgesetzte Geschoßflächenzahl für einzelne Baugebietsarten geringer ist als das Produkt aus der zugelassenen Zahl der Vollgeschosse und der überbaubaren Grundstücksfläche (Grundstücksflächenzahl). In diesen Fällen, so bei mehrgeschossiger Wohnhausbebauung, bei zweigeschossiger Bebauung in Dorfgebieten und bei mehrgeschossiger Bebauung in Kern- und Gewerbe-

gebieten bedeutet die Geschoßflächenzahl eine zusätzliche Begrenzung. Sie läuft darauf hinaus, daß bei voller Ausnutzung der zugelassenen Vollgeschosse nur eine entsprechend geringere Grundrißfläche bebaut werden darf.

Auspendler → Pendler.

Ausschreibung [Submission]. Durch die Ausschreibung fordert der Bauherr interessierte Unternehmen des Baugewerbes auf, Angebote für die Ausführung von Bauleistungen abzugeben. Zur Ausschreibung werden die Ausschreibungsunterlagen (Verdingungsunterlagen) benötigt. Dazu gehören insbesondere die Angaben, die später Bestandteil des zu erteilenden Auftrages sind, in Sonderheit die Leistungsbeschreibungen.

Bei der Ausschreibung wird unterschieden zwischen der öffentlichen und der beschränkten. Die beschränkte Ausschreibung richtet sich an einen ausgewählten Kreis von Unternehmern. Die beschränkte Ausschreibung ist z.B. aus Gründen der Dringlichkeit oder der Geheimhaltung oder dann angezeigt, wenn nur ein beschränkter Kreis von Unternehmern die Bauleistung ausführen kann.

Die öffentliche Ausschreibung richtet sich an eine unbeschränkte Zahl von Unternehmern. Zu ihr wird in Tageszeitungen und Fachzeitschriften öffentlich aufgefordert. Die an der Teilnahme interessierten Unternehmer fordern die Verdingungsunterlagen an. Die auf eine öffentliche Ausschreibung zur rechten Zeit eingegangenen Angebote werden zu dem zuvor bestimmten Zeitpunkt geöffnet (Submissionsverhandlung). Bis zu diesem Zeitpunkt ist der Inhalt der Angebote geheimzuhalten.

Bei der öffentlichen Ausschreibung braucht der Auftrag nicht dem billigsten Angebot erteilt zu werden. Bei der Auswahl der Angebote muß insbesondere auch der Gesichtspunkt berücksichtigt werden, welcher Anbieter die beste Gewähr für die technisch-wirtschaftliche Qualität der Leistung bietet.

Ausstattung. Die Ausstattung — im wohnungswirtschaftlichen Sinne — umfaßt die baulichen Anlagen und Gebäudeteile, die nach Fertigstellung des Rohbaus hergestellt werden und für den Wohnwert von Bedeutung sind. Für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau gelten Vorschriften über die Mindestausstattung von Wohnungen. Damit soll die öffentliche Förderung von "Schlichtwohnungen" und "Notwohnungen" vermieden und eine bestimmte Mindestqualität der öffentlich geförderten Wohnungen sichergestellt werden.

Außenbereich [Außengebief]. Umfaßt die Summe der Flächen, die bau- und planungsrechtlich nicht zur Bebauung vorgesehen sind. Das sind die Flächen, die weder in einem → Bebauungsplan als → Baugebiet festgesetzt sind (Bereich eines → qualifizierten Bebauungsplanes) noch innerhalb der -> im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen. Im Außenbereich ist die Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich unzulässig. Nur ausnahmsweise mit Billigung der Gemeinde, der Bauaufsichtsbehörde und der höheren Verwaltungsbehörde können im Außenbereich Vorhaben zugelassen werden, wenn die Erschließung gesichert ist, wenn das Vorhaben einem landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb, einer Landarbeiterstelle, dem Fernmeldewesen, der öffentlichen Versorgung oder einem ortsgebundenen gewerblichen Betriebe dient oder wenn es sich um ein Vorhaben handelt, daß wegen seiner besonderen Zweckbestimmung gerade im Außenbereich ausgeführt werden soll (Beispiele für das zuletzt Genannte: Mühlen, Sägewerke, Konservenfabriken, Zuckerfabriken, Ziegeleien, Steinbrüche, Gerbereien, Kalkwerke, Atomreaktoren. Kasernen, Erholungsheime). Im Außenbereich sollen Vorhaben insbesondere dann nicht zugelassen werden, wenn dadurch sonst öffentliche Belange beeinträchtigt werden. Solche Beeinträchtigung liegt besonders dann vor, wenn unwirtschaftliche Aufwendungen für Verkehrs- und Versorgungsanlagen nötig würden, die Wasserwirtschaft sowie das Ortsund Landschaftsbild gefährdet, oder wenn dadurch die Entstehung oder Weiterentwicklung von Splittersiedlungen bewirkt wird.

Außenganghaus (Laubenganghaus). Mehrgeschossiges Gebäude, bei dem die einzelnen Wohnungen von einem an allen Wohnungen vorbeiführenden offenen Gang, nämlich dem Außengang (Laubengang) aus erreichbar sind, so daß für viele Wohnungen nur ein Treppenhaus genügt.

Außenwerbung. Alle örtlich gebundenen Einrichtungen, die der Ankündigung oder Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind. Zu den Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) zählen insbesondere Schilder, Bemalungen, Lichtwerbungen, Schaukästen, Anschlagsäulen, -tafeln und -flächen.

Für Werbeanlagen gelten besondere Bestimmungen, die im Laufe der letzten Jahre verschärft worden sind. Diese in den Bauordnungen, teils auch in Ortssatzungen enthaltenen Vorschriften dienen dem Schutze des Orts- und Landschaftsbildes vor unerwünschten Verunstaltungen.

Ballung (Agglomeration). Überdurchschnittliche Häufung von Arbeits- und Wohnstätten auf engem Raum mit der Folge hoher Wohn-, Bau-, Verkehrs- und Industriedichte. Als "Ballungsgebiete" (Agglomerationsgebiete) im wissenschaftlichen Sinne gelten die Räume, in denen mehr als eine halbe Million Menschen mit einer Volksdichte von mindestens 1000 Einwohnern je Quadratkilometer auf eng-

geschlossener Fläche zusammengedrängt wohnen. In der Bundesrepublik gibt es neun Ballungsgebiete, nämlich 1. Rhein-Ruhr mit 10,4 Mio Einw. 2. Rhein-Main mit 2,5 Mio Einw. 3. Hamburg mit 2,3 Mio Einw. 4. Stuttgart mit 1,8 Mio Einw. 5. Rhein-Neckar mit 1,4 Mio Einw. 6. München mit 1,4 Mio Einw. 7. Hannover mit 1,0 Mio Einw. 8. Nürnberg mit 1,0 Mio Einw. 9. Bremen mit 0,8 Mio Einw.

Somit wohnen nach dem Stand von Mitte 1960 22,6 Mio, das sind 43,5 % der Bundesbürger (ohne Berlin) in Ballungsgebieten.

In diesen Ballungsgebieten häufen sich die städtebaulichen und landesplanerischen Probleme. Eine besondere der Raumordnung gestellte Aufgabe ist der Ausgleich zwischen den Ballungsgebieten auf der einen und den → Agrargebieten auf der anderen Seite.



A. DRESSLER O.H.G.

HOCH- UND TIEFBAU, STAHLBETON SPANNBETON

HANAU/M. Rohrstraße 1 Tel. 24247

Ffm.-GRIESHEIM Elektronstraße 62 Tel. 381647 Ballungskern. Das Zentrum eines Ballungsgebietes.

Bandbebauung. Meist dem Zuge von Verkehrsstraßen folgende langgestreckte Erweiterungen des Baubereichs einer Ortschaft. Die Bandbebauung ist grundsätzlich unerwünscht, da sie einerseits den Verkehr behindert und andererseits vom Verkehr Beeinträchtigungen des Wohnwertes ausgehen. Die Vorschriften über den erschwerten Anbau an Verkehrsstraßen (→ Anbaurecht) wirken weiterer Bandbebauung entgegen.

Bandsiadi. Stadtform, deren Rückgrat ein Verkehrsband ist, an das sich hintereinander gestaffelt und durch Grünstreifen voneinander getrennt die verschiedenen Zonen menschlicher Betätigung reihen. Der Begriff der Bandstadt hat mit dem der → Bandbebauung eine nur äußere Verwandtschaft. Während die Bandbebauung eine planlos und meist planwidrig entstehende Siedlungsform ist, kann die Bandstadt nur in äußerster planerischer Konsequenz entwickelt werden. Praktische Anwendungsfälle in Spanien und Rußland.

Bauabnahme. Örtliche Überprüfung durch Beamte (Beauftragte) der Bauaufsichtsbehörde zur Feststellung, ob bei der Errichtung einer baulichen Anlage die baurechtlichen Vorschriften beachtet sind. Durch die Bauabnahme im Verein mit der laufenden bauaufsichtlichen Überwachung soll verhindert werden, daß bei der Errichtung baulicher Anlagen Gefahren für die Öffentlichkeit, für die Bewohner und die Benutzer der Bauten entstehen.

Bauabnahmen sind vorgeschrieben nach Fertigstellung des Rohbaus (Rohbauabnahme) und nach vollständigem Abschluß der Bauarbeiten (Schlußabnahme oder Gebrauchsabnahme). Über die Abnahme wird, wenn kein Anlaß zur Beanstandung besteht, eine Bescheinigung ausgestellt, nämlich der Abnahmeschein.

Bauanfrage [Voranfrage]. Schriftlicher Antrag des Bauherrn an die Bauaufsichtsbehörde, zu einzelnen Fragen der baurechtlichen Zulässigkeit des Bauvorhabens schriftlich Stellung zu nehmen. Die Bauanfrage (Voranfrage) muß mit den notwendigen Angaben (einschließlich einfacher zeichnerischer Darstellungen) versehen sein, um die Bauaufsichtsbehörde zur bauordnungsrechtlichen und städtebaurechtlichen Prüfung in den Stand zu setzen. Die Voranfrage ist noch kein → Bauantrag. Auf die Voranfrage ergeht ein → Vorbescheid, dessen Wirkung geht dahin, daß die Bauaufsichtsbehörde für einen bestimmten Zeitraum bei der -> Baugenehmigung an den Vorbescheid gebunden ist. Diese Bindungsfrist beträgt regelmäßig ein Jahr, kann aber von der Bauaufsichtsbehörde verkürzt und auch später verlängert werden.

Die Bauanfrage (Voranfrage) öffnet dem Bauherrn die Möglichkeit, mit nur geringem Kostenaufwand eine Klärung der grundsätzlichen baurechtlichen Zulässigkeit herbeizuführen, bevor für die planerische Bauvorbereitung erhebliche Kosten aufgewandt werden.

Bauanfrag. Der an die \rightarrow Bauaufsichtsbehörde gerichtete schriftliche Antrag auf Erteilung der \rightarrow Baugenehmigung. Der Bauantrag ist bei der Gemeinde einzureichen, die ihn mit ihrer Stellungnahme an die Bauaufsichtsbehörde weiterleitet. Mit dem Bauantrag sind alle für die Beurteilung des Bauvorhabens und die Bearbeitung des Bauantrages erforderlichen Unterlagen einzureichen (\rightarrow Bauvorlagen).

Nicht nur der Eigentümer des Baugrundstücks, sondern auch andere Personen, die berechtigt sind, auf dem Grundstück ein Bauwerk zu errichten, können einen Bauantrag stellen. Die privatrechtliche Befugnis zur Errichtung eines Bauwerks auf dem Grundstück braucht der Baugenehmigungsbehörde nicht nachgewiesen zu werden. Die Baugenehmi-

gung wird daher "unbeschadet der Rechte Dritter" erteilt.

Die Stellung des Bauantrages berechtigt nicht schon zur Ausführung der Bauarbeiten. Mit diesen darf erst begonnen werden, wenn die Baugenehmigung vorliegt.

Bauanzeige. Bei Bauarbeiten, die zwar nicht genehmigungspflichtig, wohl aber anzeigebedürftig sind, vorgeschriebene schriftliche Mitteilung des Bauherrn an die Bauaufsichtsbehörde. Eine Zweitausfertigung der Bauanzeige ist der Gemeinde einzureichen. Mit der Ausführung der anzeigepflichtigen Vorhaben darf binnen eines Monats nach dem Eingang der Bauanzeige begonnen werden, wenn die Bauaufsichtsbehörde das Vorhaben nicht untersagt oder nicht schon zu einem früheren Baubeginn zugestimmt hat. Ein anzeigebedürftiges Bauvorhaben ist von der Bauaufsichtsbehörde zu untersagen, wenn öffentlich-rechtliche Vorschriften, in Sonderheit solche des Bauordnungsrechtes und des Planungsrechtes dem Vorhaben entgegenstehen.

Bauarbeifen. Die der Errichtung, Änderung oder Unterhaltung einer \rightarrow baulichen Anlage dienenden Arbeiten, wenn sie auf der \rightarrow Baustelle oder an der baulichen Anlage ausgeführt werden. Auch Abbrucharbeiten sind Bauarbeiten.

Mit den Bauarbeiten an genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen darf erst begonnen werden, wenn die → Baugenehmigung vorliegt, bei anzeigepflichtigen Vorhaben erst dann, wenn seit dem Eingang der Anzeige ein Monat vergangen ist und die Bauaufsichtsbehörde die Bauarbeiten nicht untersagt oder deren frühere Ausführung zugelassen hat.

Bauarf. Die Technik, in der \rightarrow Baustoffe und \rightarrow Bauteile zusammengefügt werden z. B. Betonbau, Stahlbetonbau, Holzbau, Fachwerkbau, Montagebau. Von dem technischen Begriff der Bauart ist zu unterscheiden der städtebauliche Begriff der \rightarrow Bauweise (z. B. offene oder geschlossene Bauweise).

Bauaufsichtsbehörden. Behörden, denen die Bauaufsicht obliegt. Zur Bauaufsicht gehören die Erteilung von Baugenehmigungen, die Entgegennahme von Bauanzeigen, die Überwachung der Bautätigkeit. Bauaufsichtsbehörden sind die kreisfreien Städte und Landkreise, sowie nach unterschiedlichen landesrechtlichen Regelungen bestimmte Kategorien größerer und hinreichend verwaltungskräftiger kreisangehöriger Gemeinden und Ämter.

Baubehörden. Behörden, denen Verwaltungsaufgaben auf dem Gebiete des Bauwesens obliegen. Den → Bauaufsichtsbehörden (Bauordnungsbehörden) obliegt die Genehmigung und Überwachung bei der Errichtung privater baulicher Anlagen. Dabei wirken als Aufsichtsbehörden die höheren Baubehörden und obersten Baubehörden (Regierungspräsidenten und zuständige Landesministerien) mit.

Die Organisation der für städtebauliche Aufgaben zuständigen Behörden obliegt den Gemeinden selbst. Bei den größeren Städten und Gemeinden bestehen Planungsämter. Ihnen obliegt die Erarbeitung der Planentwürfe und die städtebauliche Beratung im Einzelfalle.

Manche Landkreise und Regierungsbezirke unterhalten Planungsstellen, die kleinere Gemeinden bei der Bauleitplanung beraten.

Auch bei städtebaulichen Entscheidungen wirken die Regierungspräsidenten und die zuständigen Landesministerien als Genehmigungsbehörden bzw. Aufsichtsbehörden in gesetzlich begrenztem Rahmen mit.

Bei allen öffentlichen Körperschaften, denen Bauaufgaben größeren Umfanges anfallen, bestehen entsprechende Ämter, so die Hochbauämter und Tiefbauämter bei den Städten und größeren Gemeinden; die staatlichen Hochbauämter, Staatsbauämter, Sonderbauämter, Finanzneubauämter, Straßenneubauämter, Autobahnämter, Strombauämter, Wasser- und Schiffahrtsämter, mit ihnen jeweils im Instanzenzug übergeordneten Ämtern wie z.B. Landesbauämter, Landesbauabteilungen, Landesstraßenbauämter, Straßenbaudirektionen, Wasser- und Schiffahrtsdirektionen unter der Fachaufsicht der jeweils zuständigen Landes- und Bundesminister. Die vielgliedrige und in den einzelnen Bundesländern unterschiedliche Darstellung der Baubehördenorganisationen entzieht sich der Darstellung in diesem kleinen Handbuch.

Neben diesen Baubehörden sind für das Bau- und Planungswesen die Liegenschaftsverwaltungen von Bedeutung. Die Verwaltung ihres Grundbesitzes regeln die Gemeinden in eigener Zuständigkeit. Bei entsprechender Größe des Grundbesitzes werden kommunale Liegenschaftsämter errichtet. Die staatlichen Liegenschaften werden von den Finanzbehörden, im Bunde vom Schatzministerium bzw. nach dessen Weisung durch die Oberfinanzdirektionen verwaltet.

Bauberatung. Von den Baubehörden oder mit deren Förderung unterhaltene Stellen, denen die Beratung der Bauherren mit dem Ziele obliegt, die technisch, wirtschaftlich und künstlerisch einwandfreie Ausführung von Bauten zu fördern. Den Bauberatungsstellen obliegt nicht die Befugnis, \Rightarrow Baugenehmigungen und \Rightarrow Vorbescheide zu erteilen oder zu versagen. Ihnen obliegen lediglich beratende Funktionen.

Baubereich. Der Bereich der Gemeinde, der bebaut oder zur Bebauung bestimmt ist. Der \rightarrow Gesamtbaubereich umfaßt die schon im Zusammenhang bebauten Ortsteile und die in Bebauungsplänen zur Bebauung bestimmte Gemeindefläche.

Baubeschränkungen. Umfassender Oberbegriff für alle Beschränkungen, die die bauliche Nutzung eines

Grundstücks in nur begrenztem Maße oder unter bestimmten Voraussetzungen zulassen. Baubeschränkungen können auf öffentlich-rechtlichen Vorschriften und auf privat-rechtlichen Bestimmungen und Titeln beruhen. Öffentlich-rechtliche Baubeschränkungen ergeben sich z. B. aus dem → Bundesbaugesetz, den auf Grund des Bundesbaugesetzes erlassenen → Bebauungsplänen, den spezialgesetzlichen Vorschriften über den Anbau an Verkehrsstraßen, Eisenbahnen, in der Nähe von Luftverkehrsanlagen, in Gebieten, die unter Natur- und Landschaftsschutz stehen etc. Die öffentlich-rechtlichen Baubeschränkungen stellen im allgemeinen Eigentumsbeschränkungen dar, für die Entschädigung nicht gewährt zu werden braucht.

Privat-rechtliche Baubeschränkungen ergeben sich z.B. aus den nachbarrechtlichen Vorschriften, z.T. auch aus Vereinbarungen und beschränkt-dinglichen Rechten (Servituten, Dienstbarkeiten). Privat-recht-

MAIN-ASPHALT GM

Hanau am Main Saarstraße 18 - Tel. 24441

Straßenbau - Mischgutlieferungen Gußasphaltbeläge aller Art moderne Fußböden liche Baubeschränkungen können, wenn das öffentliche Wohl die Bebauung geboten erscheinen läßt, im Wege der \rightarrow Enteignung aufgehoben werden.

Baubeschreibung. Notwendiger Bestandteil des Bauantrages (Bauvorlage) in der das Bauvorhaben und dessen Nutzung zu erläutern sind, soweit dies zur Beurteilung des Bauantrages erforderlich ist und die notwendigen Angaben nicht in den Lageplan und die Bauzeichnungen aufgenommen werden können.

Baublock. Von Straßen umschlossenes bebautes (oder zur Bebauung bestimmtes) Feld, das bei geschlossener Bauweise allseitig von Gebäuden umgeben ist. Bei offener Bauweise stehen die Gebäude einzeln frei auf dem Grundstück. Ist die Längsseite voll bebaut, die Querseite aber unbebaut, so liegt halboffene Bauweise vor, wozu auch die heute vielfach bevorzugte → Zeilenbauweise zählt.

Geschlossen bebaute, auch im Blockinneren übermäßig ausgenützte Baublöcke bilden ein besonderes Problem, dessen Lösung im Wege der \rightarrow Auskernung angestrebt wird.

Baudenkmal. Besonders schutzwürdige bauliche Anlage von hervorragender künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung (z. B. einzelne Gebäude, Gebäudegruppen, Straßenzüge, Plätze). Die Baudenkmäler sind größtenteils nach Landesrecht unter besonderen Schutz (Denkmalschutz) gestellt. Unter Denkmalschutz gestellte Baudenkmäler dürfen ohne Genehmigung der nach Landesrecht zuständigen Stellen nicht verändert oder beseitigt werden.

Die Gemeinden können Baudenkmäler, wie auch → Naturdenkmäler in ihren Bebauungsplänen unter besonderen Schutz stellen und Festsetzungen für die Erhaltung dieser Bau- und Naturdenkmäler treffen. Für diese Festsetzungen in den Bebauungsplänen ist nicht Voraussetzung, daß die Bau- und Naturdenkmäler bereits nach Landesrecht unter Denkmalschutz stehen.

Baudichte → Bebauungs- und Wohndichte.

Bauerlaubnis → Baugenehmigung.

Bauflächen (Baugebiete). Nach dem Sprachgebrauch der → Baunutzungsverordnung soll künftig zwischen Bauflächen und Baugebieten unterschieden werden. Während die Bauflächen nur die allgemeine Art der baulichen Nutzung darstellen, wird bei den Baugebieten darüber hinaus nach der besonderen Art der baulichen Nutzung differenziert. So werden z. B. die Wohnbauflächen in Kleinsiedlungsgebiete, reine Wohngebiete und allgemeine Wohngebiete aufgegliedert.

Die Baunutzungsverordnung sieht die folgenden Bauflächen und deren Untergliederung in Baugebiete vor

- 1. Wohnbauflächen (W)
 - a) Kleinsiedlungsgebiete (WS)
 - b) reine Wohngebiete (WR)
 - c) allgemeine Wohngebiete (WA)
- 2. gemischte Bauflächen (M)
 - a) Dorfgebiete (MD)
 - b) Mischgebiete (MI)
 - c) Kerngebiete (MK)
- 3. gewerbliche Bauflächen (G)
 - a) Gewerbegebiete (GE)
 - b) Industriegebiete (GI)
- 4. Sonderbauflächen (S)
 - a) Wochenendhausgebiete (SW)
 - b) Sondergebiete (SO)

In Flächennutzungsplänen können Bauflächen und Baugebiete dargestellt werden. In Bebauungsplänen können nur Baugebiete festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Baugebietes im Bebauungsplan bewirkt, daß innerhalb solcher Baugebiete die Art der baulichen Nutzung zulässig ist, die im einzelnen für das bestimmte Baugebiet durch die Baunutzungsverordnung bestimmt ist. Im Bebauungsplan kann die Gemeinde in begrenztem Umfange Lockerungen oder Verschärfungen bestimmen, insbesondere durch die Zulassung bzw. Erschwerung von Ausnahmen.

Bauführung. Die Bauführung als → Architektenleistung umfaßt die örtliche Aufsicht über die Ausführung des Bauwerkes, insbesondere die Überwachung, ob die technischen Regeln eingehalten
werden, die Prüfung, ob alle örtlichen bauaufsichtlichen Vorschriften beachtet werden, die ständige
Überwachung der für den Bau verwandten Materialien hinsichtlich der Beschaffenheit, Vollständigkeit
und Güte, die Kontrolle der für die Abrechnung
erforderlichen Aufmaße, die Vorprüfung aller Rechnungen nach den Anweisungen des Bauherrn und
die Führung eines → Bautagebuches.

Baufluchtlinie → Baulinie.

Baugebiete → Bauflächen.

Baugenehmigung. Die auf den → Bauantrag ergehende Entscheidung der Bauaufsichtsbehörde über die baurechtliche Zulässigkeit eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens. Im Interesse der Allgemeinheit und des Bauherrn ist die Bauaufsichtsbehörde bei ihrer Entscheidung nicht allein auf die Wahrnehmung der baurechtlichen und bautechnischen Gesichtspunkte beschränkt. Sie ist vielmehr verpflichtet, auch die ggf. vorgeschriebenen Genehmigungen, Zustimmungen, Bewilligungen

und Erlaubnisse anderer zuständiger Behörden einzuholen und mit der Baugenehmigung gleichzeitig auszuhändigen. Diese Gleichschaltung der Verfahren gilt nicht für sondergesetzlich geregelte Planfeststellungsverfahren (z.B. nach den Straßengesetzen, dem Eisenbahngesetz, den Wassergesetzen und für Betriebsplanverfahren nach dem Bergrecht).

Die Baugenehmigung muß erteilt werden, wenn das Bauvorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Die Baugenehmigung gilt auch gegenüber dem Rechtsnachfolger des Bauherrn jedoch unbeschadet der (privaten) Rechte Dritter. Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb eines Jahres nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht ernsthaft begonnen worden ist; jedoch kann die Bauaufsichtsbehörde die Geltungsdauer der Baugenehmigung um jeweils ein weiteres Jahr verlängern.

Baugenehmigungsbehörde. Die zur Erteilung der Baugenehmigung zuständige Behörde. Kreisfreie Städte (Stadtkreise) sind stets Baugenehmigungsbehörde; für die kreisangehörigen Gemeinden ist grundsätzlich der Landkreis (Landkreisverwaltung) die Baugenehmigungsbehörde. Durch landesrechtliche Vorschriften sind auch bestimmte kreisangehörige Städte, Ämter und Gemeinden bei Erfüllung gewisser Voraussetzungen als Baugenehmigungsbehörden anerkannt (sog. privilegierte Städte und Gemeinden).

Die Baugenehmigungsbehörden unterstehen, auch soweit sie bei Selbstverwaltungskörperschaften bestehen, den Weisungen der höheren (staatlichen) Baubehörden. Die nach den Bauordnungen von den Bauaufsichtsbehörden wahrzunehmenden Aufgaben sind Weisungs- bzw. Auftragsangelegenheiten.

Baugenossenschaften. In der Rechtsform der Genossenschaft betriebener Zusammenschluß zum Zwecke der gemeinsamen Errichtung und Betreuung von Wohnungen. Auch Baugenossenschaften können als → Gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt werden; wenn die Voraussetzungen dafür vorliegen. In der Bundesrepublik gibt es nahezu 1700 gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften.

Baugesellschaft. Gesellschaft, deren satzungsmäßiger oder vertragsmäßiger Zweck in der Errichtung von Bauwerken besteht. Baugesellschaften können als Bauunternehmer oder Bauherren fungieren und sich mit der Errichtung von Bauten aller Art beschäftigen. Von besonderer Bedeutung sind die → Wohnungsbaugesellschaften, deren satzungsmäßiger Zweck in der Errichtung und Verwaltung von Wohnbauten bestehen und die unter den entsprechenden Voraussetzungen als → gemeinnützige Wohnungsunternehmen anerkannt werden können.

Baugesuch → Bauantrag.

Baugesfalfung, Äußere Gestaltung der Bauwerke. Nach dem Bauordnungsrecht sind bauliche Anlagen werkgerecht durchzubilden und nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander. Werkstoff und Farbe einwandfrei zu gestalten und mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, daß sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören und auf vorhandene Bau- und Naturdenkmale und auf erhaltenswürdige Eigenarten der Umgebung Rücksicht nehmen. Die Frage, welcher Maßstab bei der Beurteilung von der Baugestaltung zu Grunde zu legen ist, war umstritten. Das neue bzw. in Vorbereitung befindliche Bauordnungsrecht schreibt vor, daß die Gestaltung nach dem Empfinden des auf diesem Gebiet sachkundigen und erfahrenen Betrachters zu beurteilen ist. Besondere Festsetzungen über die bauliche Gestaltung kann die Gemeinde in ihre → Bebauungspläne aufnehmen (sofern die Landesrechtsverordnung nach § 9 Abs. 2 des BBauG erlassen ist). In den Bebauungsplänen können z.B. Bestimmungen getroffen werden über den Bau von Flachdächern oder Giebelhäusern, die Wahl einer bestimmten Bedachung, eines bestimmten Verputzes und bestimmter Farbgebung.

Baugewerbe. Bauhandwerkliche Berufe, von denen die Bauindustrie unterschieden wird.

Zum Bauhauptgewerbe gehören die Betriebe des Hoch- und Tiefbaus, so die Berufe der Maurer, Zimmerer, Betonbauer, Steinmetze, Dachdecker, Stukkateure. Verputzer, Straßenbauer etc.

Dem Baunebengewerbe (heute meist als Ausbaugewerbe bezeichnet) gehören die Bautischler, Bauschlosser, Klempner, Gas-, Wasser- und Elektroinstallateure sowie die Maler, Tapezierer, Ofensetzer, Glaser und Schornsteinfeger an.

Baugrenze → Baulinie.

Baugrundkarte. Darstellung der Baugrundverhältnisse, d. h. der Eignung des Untergrundes für die Errichtung baulicher Anlagen.

Baugrundstück. Ein Grundstück, das nach den öffentlich-rechtlichen Vorschriften, in Sonderheit denen der Bauordnung und nach den Festsetzungen eines Bebauungsplanes oder wegen seiner Lage im Zusammenhang bebauter Ortsteile oder infolge ausnahmsweiser Zulassung mit einem → Gebäude bebaut oder bebaubar ist.

Bauhauptgewerbe → Baugewerbe.

Bauherr. Die Einzelperson, die Firma, die Gesellschaft, die Behörde etc., in deren Auftrag und für dessen Rechnung ein Bauvorhaben ausgeführt wird.

Dem Bauherrn obliegt die Verpflichtung, zur Vorbereitung, Überwachung und Ausführung eines genehmigungspflichtigen Bauvorhabens einen geeigneten Entwurfsverfasser, den verantwortlichen Bauleiter und geeignete Unternehmer zu bestellen. Dem Bauherrn obliegen die nach den öffentlichrechtlichen Vorschriften, in Sonderheit nach dem Bauordnungsrecht erforderlichen Anträge und Anzeigen an die Baubehörde.

Wechselt der Bauherr während der Durchführung der Bauarbeiten, so hat der neue Bauherr dies der Baubehörde mitzuteilen.

Auch Behörden, die Bauvorhaben in ihrem Auftrag und auf ihre Rechnung errichten lassen, unterliegen den für die Bauherren allgemein geltenden Vorschriften. Behörden des Bundes und der Länder sind aber von der Baugenehmigung, der Bauüberwachung und der Bauabnahme freigestellt, wenn die Leitung der Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einem Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes obliegen. Solche Bauvorhaben des Bundes und der Länder bedürfen aber der Zustimmung der höheren Baubehörde.

Behörden als Bauherren sind schließlich auch den städtebaulichen Festsetzungen unterworfen, die die Gemeinde in Bebauungsplänen festgelegt hat. Unter bestimmten Voraussetzungen können aber Abweichungen zugelassen werden, wenn der besondere Verwendungszweck des Vorhabens das erfordert. Bauvorhaben, die auf Grund bundesgesetzlicher Planfeststellungsverfahren betrieben werden, sind von den gemeindlichen Bebauungsplanfestsetzungen freigestellt.

Bauhöhe. Zulässige Höhe baulicher Anlagen, im allgemeinen bestimmt durch die Festsetzung der zulässigen Anzahl von Geschossen; wenn gestalterische Gründe das erfordern, werden Bauhöhen auch durch die Festsetzung von Firsthöhen oder Traufhöhen bestimmt.

Bauklasse. Früher üblicher Begriff zur Festsetzung der baulichen Ausnutzbarkeit in baupolizeilichen Baustufen- und Bauklassenplänen.

Der Begriff der Bauklasse ist auch heute noch üblich zur Bewertung der Architektenleistungen nach dem Ausbauverhältnis bzw. dem Ausbau- und Schwierigkeitsgrad eines Bauvorhabens, um die damit zusammenhängenden Architektenleistungen zutreffend zu bewerten.

Baukosten. Der in der Berechnungsverordnung gesetzlich definierte Begriff der Baukosten umfaßt

- die Kosten der Gebäude (oft auch als reine Baukosten bezeichnet), das sind sämtliche Bauleistungen, die für die Errichtung der Gebäude erforderlich sind, einschl. der Kosten aller eingebauten und mit den Gebäuden fest verbundenen Sachen;
- 2. die Kosten der Außenanlagen, insbesondere
 - a) Entwässerungs- und Versorgungsanlagen,
 - b) Anlegung von Höfen und Wegen, Einfriedungen, nicht öffentlichen Spielplätzen,
 - c) Gartenanlagen und Pflanzungen, Treppenstützmauern, Wäschepfähle etc.
 - d) Luftschutzanlagen;
- 3. die Baunebenkosten, nämlich
 - a) Architekten- und Ingenieurleistungen für Planung, Ausschreibung, Bauleitung, Bauführung und Abrechnung,
 - b) dem Bauherrn obliegende Verwaltungskosten bei der Vorbereitung und Durchführung des Vorhabens,
 - c) Kosten der Behördenleistungen, Prüfungs-, Genehmigungs- und Abnahmegebühren etc.,
 - d) Finanzierungskosten, Zinsen für Fremdmittel und Steuerbelastungen des Baugrundstücks während der Bauzeit;

- die Kosten der besonderen Betriebseinrichtungen z. B. für Personen- und Lastenaufzüge, Müllbeseitigungsanlagen, Hausfernsprecher, Gemeinschaftswaschanlagen etc.;
- die Kosten des Gerätes und sonstiger Wirtschaftsausstattungen z.B. Müllkästen, Fenster und Türbehänge, Feuerlöschgerät etc.

Von den Baukosten zu unterscheiden sind die Kosten des Baugrundstücks. Zu ihnen gehören

- der Wert bzw. der Kaufpreis des Baugrundstücks;
- 2. die Erwerbskosten, nämlich
 - a) Gerichts- und Notarkosten,
 - b) Maklerprovisionen,
 - c) Grunderwerbssteuern,
 - d) Vermessungskosten,
 - e) Aufwendungen für Umlegungen, Zusammenlegungen, Grenzregelungen etc.;
- 3. die Erschließungskosten, nämlich
 - a) Abfindungen und Entschädigungen an Mieter, Pächter und sonstige Dritter zur Erlangung der freien Verfügung über das Baugrundstück,
 - Kosten für die Herrichtung des Baugrundstücks, z. B. Abräumen, Abholzen, Bodenbewegungen, Abbruch,
 - c) die Kosten der öffentlichen Entwässerungsund Versorgungsanlagen, sowie die Kosten der öffentlichen Flächen für Straßen, Freiflächen, soweit diese Kosten vom Grundstückseigentümer auf Grund gesetzlicher Bestimmungen (Anliegerbeitragsrecht) oder vertraglicher Vereinbarungen (z. B. Unternehmerstraßenbau) zu tragen sind,

- d) Kosten der nicht-öffentlichen Entwässerungsund Versorgungsanlagen wie z. B. Privatstraßen, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge etc.,
- e) andere einmalige Abgaben, die vom Bauherrn nach gesetzlichen Bestimmungen verlangt werden (z. B. Bauabgaben, Ansiedlerleistungen).

Die Kosten des Baugrundstücks und die Baukosten zusammen bilden die Gesamtkosten.

Baukostenindex. Messung der Baukosten eines bestimmten Jahres im Verhältnis zu denen des Ausgangsjahres. Die amtliche Statistik geht (seit 1928) von einem Bauaufwand für ein städtisches Reihenhaus von 1865 cbm umbauten Raum mit sechs Wohnungen je 2½ Zimmern aus und umfaßt die Preise für Mauersteine, Deckensteine, Dachsteine, Kalk, Zement, Gips, Sand, Kies, Holz und Stahl.

Der Gesamtindex der Baupreise im Wohnungsbau bezogen auf das Jahr 1913 beträgt

1913: 100

1928: 175

1938: 176

1948: 281

1954: 300

1957: 350.

Auf das Jahr 1938 bezogen beträgt der Index:

1938: 100

1948: 207

1953: 220

1957: 258.

Baukosfenzuschüsse. Nicht rückzahlbare Finanzierungsbeiträge zu den Baukosten. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau dürfen verlorene Baukostenzuschüsse der Wohnungssuchenden nicht angenommen werden. Dagegen dürfen solche Zuschüsse von dritter Seite, z.B. durch den Arbeitgeber gewährt werden.

Von den Baukostenzuschüssen zu unterscheiden sind die Mietvorauszahlungen und Mieterdarlehen. Bei der Mietvorauszahlung wird die Miete für einen bestimmten Zeitraum ganz oder teilweise im voraus entrichtet, so daß der Bewohner während dieses Zeitraumes entsprechend mietfrei wohnt. Zum Begriff des Mieterdarlehen dagegen gehört nur, daß der Mieter es dem Vermieter (Bauherrn) gewährt. Eine Vereinbarung über die Verrechnung mit der Miete findet meist, aber nicht stets statt. Mietvorauszahlungen oder Mieterdarlehen dürfen im öffentlich geförderten Wohnungsbau nur unter bestimmten Voraussetzungen angenommen werden.

Baukunst → Anerkannte Regeln der Baukunst.

Bauland (Baugelände). Gelände, das in tatsächlicher Hinsicht, so nach Lage und Baugrund zur Bebauung geeignet und in rechtlicher Hinsicht baulich genutzt werden darf. Der Begriff des Baulands deckt sich mit dem des → Baugrundstücks. Als Bauland wird aber meist nur unbebautes Gelände bezeichnet, während als Baugrundstück sowohl bebaute als auch noch nicht bebaute Grundstücke bezeichnet werden.

Baugelände entsteht durch entsprechende Ausweisung in den → Bauleitplänen und durch die → Erschließung sowie ggf. die Bodenordnung. Dabei durchläuft das Gelände von der ursprünglichen Zweckbestimmung als land- und fortwirtschaftlich genutztes Gelände oder Ödland die Stufen als Bauerwartungsland und als Rohbauland. Als Bauerwartungsland wird solches Gelände angesehen, welches entweder nach bekanntgewordenen Planungsabsichten oder im Zuge einer geordneten Ent-

wicklung des Gemeindegebietes voraussichtlich später als Baugebiet festgesetzt wird. Nach dieser Festsetzung wird das Gelände als Rohbauland bezeichnet, solange die Bodenordnung und Erschließung noch nicht stattgefunden haben.

Baulandsachen. Zur Zuständigkeit der Baulandkammern und Baulandsenate gehörende Rechtsstreitigkeiten über die Zulässigkeit der städtebaulichen Enteignung sowie Art und Höhe der dabei zu gewährenden Entschädigung, über die Entscheidungen der Umlegungsstellen (Umlegungsausschüsse) im Umlegungsverfahren und im Grenzregelungsverfahren, über die Entschädigung bei mehr als 4 Jahre dauernder Veränderungssperre. über die Entschädigung älterer Erwerbsrechte nach der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes, über die Entschädigung für Planungsschäden, über die Entschädigung bei der Anbringung von Beleuchtungseinrichtungen und Erschließungskennzeichen und über die Entschädigung von Untersuchungsmaßnahmen und Vorarbeiten auf den Grundstücken. Die Besonderheit der Baulandgerichte, d. h. der Kammern für Baulandsachen bei den Landgerichten und den Senaten für Baulandsachen bei den Oberlandesgerichten besteht darin, daß damit die sogenannte Zweispurigkeit des Rechtsweges vermieden wird. Nach dem Grundgesetz obliegt nämlich den ordentlichen Gerichten (den Zivilgerichten) im Streitfalle die Entscheidung über Art und Höhe der Enteignungsentschädigung, während nach der allgemeinen Zuständigkeitsregelung die Verwaltungsgerichte über die Zulässigkeit der Enteignung entscheiden. Diese beiden Rechtswege, die sonst zu einer Verdoppelung des Zeitaufwandes führen, faßt das Bundesbaugesetz für die obengenannten Baulandsachen zu einem Rechtsweg zusammen.

Baulandsteuer. Erhöhte Grundsteuer für unbebaute baureife Grundstücke. Die Baulandsteuer ist aufgrund des Bundesbaugesetzes seit dem 1. 1. 1961 in Kraft. Ihr unterliegen solche Grundstücke, die entweder in Bebauungsplänen als Bauland festgesetzt sind oder die nach der Verkehrsauffassung Bauland sind und nach der geordneten baulichen Entwicklung der Gemeinde zur Bebauung anstehen. In beiden Fällen muß hinzukommen, daß sie in verkehrs- und versorgungsmäßiger Hinsicht ausreichend erschlossen sind und somit die Bebauung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht möglich ist. Für solche Grundstücke wird die Steuermeßzahl von 5 auf 20 vom Tausend erhöht. Nach Ablauf von 2 Jahren erhöht sich die Steuermeßzahl auf 25 vom Tausend und nach Ablauf von 2 weiteren Jahren auf 30 vom Tausend. Die Entscheidung über die effektive Höhe der Steuerbelastung trifft die Gemeinde, indem sie die Hebesätze beschließt. Beläßt es die Gemeinde bei dem bisherigen Hebesatz, so führt die gesetzliche Erhöhung des Steuermeßbetrages allein zu einer Erhöhung der Grundsteuer für baureife Grundstücke auf das 4- bis 6-fache. Entschließt sich die Gemeinde, die Hebesätze weiter zu erhöhen, so tritt eine entsprechende zusätzliche Anhebung der Baulandsteuer ein.

Das Ziel dieser Regelung besteht darin, die baureifen, aber noch nicht bebauten Grundstücke der Bebauung zuzuführen. Wird das Grundstück durch den Eigentümer bebaut, so wird ihm die Steuermehrbelastung für 2 Jahre, unter bestimmten Voraussetzungen sogar für 4 Jahre zurückerstattet.

Baulasten. Freiwillig übernommene, die Grundstücksnutzung betreffende öffentlich-rechtliche Verpflichtungen des jeweiligen Grundstückseigentümers. Baulasten können nur solche Verpflichtungen sein, die dem Grundstückseigentümer nicht schon ohnehin aufgrund der baurechtlichen Bestimmungen obliegen. Sie bestehen seit Jahrzehnten in

Baden- und Württemberg. Die → Musterbauordnung schlägt die Einführung der Baulasten auch in den übrigen Bundesländern vor. Ihr Zweck besteht darin, die Erteilung baurechtlicher Ausnahmen und Befreiungen zu ermöglichen und auf Dauer die Einhaltung der dabei vom Eigentümer übernommenen Verpflichtungen zu sichern. Der Inhalt einer Baulast kann z.B. dahingehen, einem Grundstücksnachbarn die Zufahrt zuzugestehen; → Bauwiche und → Abstandsflächen, die auf dem Grundstück des Nachbarn nicht mehr in ausreichendem Umfange eingehalten werden können, auf ein anderes Grundstück zu übertragen; die Verpflichtung zur Errichtung oder Duldung von Einstellplätzen und Garagen zu übernehmen etc. Über Vergütungen und Ausgleichszahlungen müssen sich die Beteiligten auf privat-rechtlicher Ebene miteinander einigen. Die Baulast selbst ruht mit dinglicher Wirkung auf dem Grundstück und ist daher vom Wechsel im Eigentum unabhängig. Baulasten werden, um sie offenkundig zu machen, in das Baulastenverzeichnis (Baulastenbuch) eingetragen. Ebenfalls in das Baulastenverzeichnis (Baulastenbuch) eingetragen werden die Bauvermerke. Von den auf freiwilliger Verpflichtung beruhenden Baulasten unterscheiden sich die Bauvermerke dadurch, daß sie solche Verpflichtungen zum Gegenstand haben, die dem Eigentümer (Bauherrn) kraft Gesetzes oder kraft Verwaltungsaktes auferlegt werden, z.B. der Vorbehalt des Widerrufs einer Baugenehmigung, die einzelnen Bedingungen und Auflagen bei einer Befreiung oder Ausnahme. Die Eintragung des Bauvermerks bezweckt, Verpflichtungen von Dauerwirkung offenkundig zu machen, insbesondere auch gegenüber dem etwaigen Rechtsnachfolger.

Bauleisfungen. Der Herstellung oder Instandhaltung eines Bauwerks dienende Bauarbeiten oder Lieferungen von Baustoffen und Bauteilen. **Bauleitplanung.** Im Bundesbaugesetz festgelegter Oberbegriff für die städtebauliche Planung, auch als Ortsplanung, Gemeindeplanung, Städtplanung, Städtebau bezeichnet. Anstelle der verschiedenen Planarten des früheren Planungsrechtes gibt es seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes nur noch den \rightarrow Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und den \rightarrow Bebauungsplan als verbindlichen Baulandplan.

Die Aufstellung dieser Pläne ist eine Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinden, die insoweit nur der Rechtsaufsicht des Staates unterliegen. Bauleitpläne sind aufzustellen, wenn und sobald das erforderlich ist, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Wird diese Verpflichtung nicht erfüllt, so können die Zwangsmittel der Kommunalaufsicht eingesetzt werden. Nicht nur die Gemeinden, in denen sich bauliche Initiative betätigt und daher Räume für die Ortserweiterung sucht, sondern auch die Gemeinden, in denen bauliche und strukturelle Schäden zu beseitigen sind, müssen Flächennutzungspläne und Bebauungspläne aufstellen.

Bei der Bauleitplanung ist die Ausarbeitung der Planentwürfe von der förmlichen Aufstellung zu unterscheiden. Die Ausarbeitung der Planentwürfe ist die technische Vorarbeit für die darauffolgende politische Entscheidung, die allein der Vertretungskörperschaft der Gemeinde vorbehalten bleiben muß. Das → Planungsverfahren ist für beide Planarten gleichartig gesetzlich geregelt. Es schließt mit der → Genehmigung des Bauleitplanes durch die höhere Verwaltungsbehörde.

Als Instrumente zur Sicherung der Bauleitplanung gegen unerwünschte Durchkreuzungen stellt das Bundesbaugesetz den Gemeinden die \rightarrow Veränderungssperre und die \rightarrow Bodenverkehrsgenehmigung zur Verfügung.

Der Durchführung der Bauleitpläne dienen die → Bodenordnung in Gestalt der → Umlegung und \rightarrow Grenzregelung sowie die \rightarrow Erschließung. Bei der Bauleitplanung ist die Gemeinde verpflichtet, sich den \rightarrow Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Bauleitpläne benachbarter Gemeinden sind aufeinander abzustimmen. In engverflochtenen Gemeindenachbarschaften sollen gemeinsame Flächennutzungspläne aufgestellt werden. Auch können sich benachbarte Gemeinden miteinander oder mit anderen \rightarrow öffentlichen Planungsträgern zu \rightarrow Planungsverbänden zusammenschließen.

Bauleitung. Umfaßt als Architektenleistung die künstlerische Oberleitung und die technische und geschäftliche Oberleitung. Dabei bedeutet künstlerische Oberleitung die Überwachung der Herstellung des Bauwerks hinsichtlich der Einzelheiten seiner Gestaltung. Die technische und geschäftliche Oberleitung umfaßt die allgemeine Aufsicht über die technische Ausführung des Baues, die Vorbereitung der erforderlichen Verträge, die Überprüfung der Rechnungen, die Festsetzung der Rechnungsbeträge sowie der endgültigen Höhe der Herstellungskosten und falls erforderlich, auch die Aufstellung eines Zeit- und Zahlungsplanes. Die technische und geschäftliche Oberleitung umfaßt nicht die → Bauführung (örtliche Bauaufsicht).

Baulenkung. Beeinflussung des Baumarktes in besonderen Not- und Krisensituationen. Beispiele: Verordnung über baupolizeiliche Maßnahmen zur Einsparung von Baustoffen vom 30. 6. 1937; landesrechtliche Vorschriften nach 1945. Die nach diesen Vorschriften notwendige Baufreigabe, Baulenkungsgenehmigung oder Bauwirtschaftsgenehmigung ist nach Normalisierung des Baumarktes gegenstandslos geworden. Die danach eingetretene Überhitzung des Baumarktes erfordert neue Maßnahmen, die möglicherweise wieder als solche der Baulenkung ausgestaltet werden könnten.

Bauliche Anlagen [Bauanlagen]. Mit dem Erdboden verbundene aus → Baustoffen und → Bauteilen hergestellte Anlagen. Als bauliche Anlagen gelten auch solche, die mittels ihrer eigenen Schwere auf dem Boden ruhen (fliegende Bauten, Zelte, Tribünen) oder solche, die auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich sind (Krananlagen) oder die dazu bestimmt sind, überwiegend ortsfest genutzt zu werden (ortsfeste Wohnwagen). Zu den baulichen Anlagen gehören schließlich Aufschüttungen (Halden, Ablagerungen) und Abgrabungen (Aussandungen, Auskiesungen etc.) sowie künstliche Hohlräume unterhalb der Erdoberfläche. Der Sinn der weitgefaßten Begriffsbestimmung der baulichen Anlagen liegt darin, diese den bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu unterstellen. Die Errichtung baulicher Anlagen bedarf nach näherer Bestimmung der Bauordnungen entweder der -> Baugenehmigung (genehmigungspflichtige bauliche Anlagen) oder der → Bauanzeige (anzeigepflichtige bauliche Anlagen). Bauarbeiten von untergeordneter Bedeutung sind sowohl von der Genehmigungspflicht als auch von der Anzeigepflicht freigestellt (anzeigefreie Vorhaben).

Bauliche Nufzung (Baunutzbarkeit). Bestimmung der Art und des Maßes, in dem ein Grundstück zur Errichtung von Gebäuden genutzt werden darf.

Die Art der baulichen Nutzung wird nach der Zweckbestimmung der Gebäude festgesetzt (vgl. → Baugebiete und zwar als → Kleinsiedlungs-, Wohn-, Dorf-, Kern-, Gewerbe-, Industrie-, Wochenendhaus- und Sondergebiete). Neben den ausdrücklich festgesetzten Nutzungsarten sind in allen Baugebieten, die der hauptsächlichen Nutzung dienenden Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen zulässig.

Das → Maß der baulichen Nutzung kann festgesetzt werden durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse, durch die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche (→ Grundflächenzahl), durch die Bestimmung der → Bebauungstiefe, durch die Bestimmung der → Geschoßflächenzahl (oder → Ausnutzungsziffer, Ausnützungsgrad, Ausnützungszahl) sowie der → Baumassenzahl.

Bauliche Selbsthilfe → Selbsthilfe.

Baulinie. Früher in Süddeutschland gebräuchliche, vorübergehend auch in Nordrhein-Westfalen eingeführte Bezeichnung für förmlich festgesetzte, rechtsverbindliche Linien, die die baulich nutzbaren Grundstücksflächen begrenzen. Straßenfluchtlinien legen die dem Gemeingebrauch dienenden Verkehrs- und Freiflächen fest. Gebäudefluchtlinien (Baufluchtlinien) bestimmen die auf den Baugrundstücken überbaubaren Flächen. Sie können festgesetzt werden als vordere, seitliche und rückwärtige Bebauungsgrenzen. Als Vorgartenlinien werden manchmal auch die vor den Gebäudefluchtlinien liegenden Straßenfluchtlinien bezeichnet, wenn die Anlegung von Vorgärten vorgesehen oder festgesetzt ist.

Nach der Baunutzungsverordnung soll künftig unterschieden werden zwischen Baulinien und Baugrenzen. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Bauteile diese nicht überschreiten. Ist dagegen eine Baulinie festgesetzt, so muß auf dieser Linie gebaut werden.

Baulos. Aufteilung umfangreicher Bauleistungen zur getrennten Vergabe an verschiedene Unternehmer. Erfolgt die Vergabe nach Fachgebieten oder Gewerbezweigen, so spricht man von Fachlosen.

Baulücke. Zwischen bebauten Grundstücken an einer anbaufähig hergestellten Straße liegendes unbebautes Grundstück. Die Schließung von Baulücken ist nicht nur im Interesse des Ortsund Straßenbildes, sondern vor allem zur wirtschaftlichen Ausnützung der Erschließungs- und Versorgungsanlagen erwünscht. Um die bauliche Nutzung von Baulücken anzuregen, unterwirft das Bundesbaugesetz die Baulücken der \rightarrow Baulandsteuer und dem \rightarrow Erschließungsbeitrag. Auch ist die \rightarrow Enteignung von Baulücken erleichtert, wenn diese dadurch der Bebauung zugeführt werden.

Baumaske. Grundstücke, deren bauliche Nutzung zwar grundsätzlich zulässig ist, aber an der zu geringen Größe scheitert, z.B. weil → Bauwiche und → Abstandsflächen nicht eingehalten werden können. Die Entstehung derartiger bodenwirtschaftlich unökonomischer Grundstücke soll dadurch vermieden werden, daß die Grundstücksteilung innerhalb der Baugebiete der → Bodenverkehrsgenehmigung bedarf. Wo Baumasken bereits entstanden sind und sich freihändig durch Zukauf oder Tausch nicht nutzbar machen lassen, kann die Gemeinde mit bodenordnenden Maßnahmen (→ Umlegung, → Grenzregelung) eingreifen.

Baumassenzahl. Festsetzung für das Maß der \rightarrow baulichen Nutzung in \rightarrow Industriegebieten. Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei ist die Baumasse nach den Außenmaßen des Gebäudes vom Fußboden des untersten Vollgeschosses bis zur Decke des obersten Vollgeschosses zu ermitteln.

Baunebengewerbe → Baugewerbe.

Baunebenkosten → Baukosten.

Bau-Normen → DIN-Normen.

Baunutzbarkeit → Bauliche Nutzbarkeit.

Baunutzungsordnung → Baunutzungsverordnung.

Baunufzungsplan. Früher gebräuchliche Bezeichnung für Pläne zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung. Diese Festsetzungen erfolgen heute durch \rightarrow Bebauungspläne in Verbindung mit den Bestimmungen der \rightarrow Baunutzungsordnung.

Baunutzungstafel gibt das nach der → Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung an:

Art der Baugebiete	Zahl der Voll- geschosse (Z)	Grundriß- flächenzahl (GRZ)	Geschoß- flächenzahl (GFZ)	Baumassen- zahl (BMZ)
Kleinsiedlungs-				
gebiete (WS)	1	0,2	0,2	-
	2	0,2	0,3	
reine Wohn-				
gebiete (WR)	1	0.4	0,4	_
allg. Wohn-		100	0000000	
gebiete (WA)	2	0,4	0,7	_
Mischgebiete				
(MI)	3	0,3	0,9	-
	4 u. m.	0,3	1,0	-
Dorfgebiete				
(MD)	1	0,4	0,4	-
	2 u. m.	0,4	0,6	-
Kerngebiete				
(MK)	1	0,8	0,8	-
Gewerbegebiete				
(GE)	2 3	0,8	1,2	_
		0,6	1,6	-
	4 u. m.	0,6	2,0	_
Industrie-				
gebiete (GI)		0.7		2.0
Stufe I		0,7	-	3,0
Stufe II	_	0,7		6,0
Stufe III	-	0,7	_	9,0
Wochenend-				
hausgebiete (SW)	1	0,1	0,1	31252
(12 (4)	I a	0,1	I Mil	1

Baunutzungsverordnung. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. 6. 1962 (BGBl. I Seite 429). Sie regelt die Rechtsfolgen der Darstellung von → Bauflächen und der Festsetzung von Baugebieten in den Bauleitplänen sowie das Maß der baulichen Nutzung durch die Bestimmung von zulässigen Geschossen, Grundflächenzahlen, Geschoßflächenzahlen und Baumassenzahlen sowie die Bauweise.

Bauordnung (Bauordnungsrecht, Bauaufsichtsrecht). In die Zuständigkeit des Landesrechtes fallende Regelung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen über die Anforderungen an das einzelne Grundstück und die einzelne bauliche Anlage sowie die Aufgaben der Bauaufsicht bei der Errichtung, Änderung, Nutzung und dem Abbruch baulicher Anlagen. Das bislang in eine große Anzahl landesrechtlicher, regionaler und örtlicher Bestimmungen zerfallende Bauordnungsrecht (Baupolizeirecht im früheren Sinne) wird durch den Erlaß von Landesbauordnungen neu geregelt und vereinfacht. Um das Landesrecht in diesem Bereich möglichst zu vereinheitlichen, ist die -> Musterbauordnung von einer Sachverständigen-Kommission erarbeitet worden. Nach der Musterbauordnung sollen die Landesbauordnungen Bestimmungen enthalten über das Grundstück und seine Bebauung, die Baustelle, die Gestaltung der baulichen Anlagen, die Außenwerbung, die allgemeinen Anforderungen an die Bauausführung, Baustoffe, Bauteile und Bauarten, Gemeinschaftsanlagen, die am Bau Beteiligten, die Baubehörden und das Verwaltungsverfahren.

Nach Erlaß der Landesbauordnungen sind weitere Landesdurchführungsverordnungen und Verwaltungsvorschriften zu erwarten. Örtliche Bauschriften können nur noch in bestimmtem Umfange erlassen werden und zwar im wesentlichen nur hinsichtlich der Baugestaltung sowie der Festsetzung besonderer Grundstücksgrößen, Bauwiche, Abstände und Abstandsflächen.

Nicht in den Bereich des Bauordnungsrechtes gehören die planungsrechtlichen Bestimmungen und Festsetzungen. Sie sind im \rightarrow Bundesbaugesetz geregelt.

Baupflicht. Verpflichtung des Grundeigentümers, sein Grundstück zu bebauen. Einige der außer Kraft getretenen Aufbaugesetze gaben den Gemeinden die Befugnis, Baugebote zu erlassen, bei deren Nichtbefolgung die Enteignung zulässig war. Im Bundesbaugesetz ist das Baugebot generell nicht mehr zugelassen. Jedoch kann in Sanierungsgebieten die Zuteilung eines Grundstückes aus der Umlegung mit der Maßgabe erfolgen, daß das Grundstück innerhalb angemessener Frist zu bebauen ist. Erfüllt der Eigentümer diese Verpflichtung nicht, so kann die Gemeinde die Übereignung des Grundstückes verlangen.

Bauplan. Zeichnerische und mit Maßangaben versehene Darstellung einer zu errichtenden baulichen Anlage.

Baupolizei. Bis 1945 übliche Bezeichnung für die mit der Genehmigung und Überwachung baulicher Anlagen befaßten Behörden, die heute als → Bauaufsichtsbehörden oder Bauordnungsbehörden bezeichnet werden.

Baurecht. Summe der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, die bei der baulichen Nutzung von Grundstücken zu beachten sind. Nach der Gesetzgebungskompetenz unterscheidet man innerhalb des Baurechts zwei Hauptgruppen: Das in die Bundesgesetzgebungszuständigkeit fallende Städtebaurecht im weiteren Sinne, das jetzt im → Bundesbaugesetz geregelt ist sowie das der Gesetzgebungskompetenz der Länder unterstehende → Bauordnungsrecht. In grober Vereinfachung liegt die wesentliche Unterscheidung darin, daß das Städtebaurecht sich mit den Bestimmungen über

die Nutzbarkeit des Grund und Bodens befaßt, während das Bauordnungsrecht die Regelungen für die Errichtung des Einzelbauwerks enthält.

Wichtige baurechtliche Bestimmungen befinden sich noch in den Fachplanungsgesetzen, den bestimmten Fachsparten gewidmeten Vorschriften z.B. des Wege-, Wasser-, Eisenbahn- und Naturschutzrechtes.

Durch das \rightarrow Landesplanungsrecht (Raumordnungsrecht) werden die örtlichen und fachlichen Planungen auf überörtliche und übergeordnete Ziele, nämlich die \rightarrow Ziele der Landesplanung und Raumordnung ausgerichtet; daher kommt dem Landesplanungsrecht auch für das Baurecht besondere Bedeutung zu.

Baureifes Gelände [Baureife Grundsfücke] → Bauland, Baugrundstück, Baulandsteuer.

Bauschein. Von der Baugenehmigungsbehörde ausgestellte Urkunde über die \rightarrow Baugenehmigung.

Bauschild. Bei der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben muß der Bauherr an der Baustelle ein Schild anbringen. Es muß enthalten: die Bezeichnung des Bauvorhabens, die Anschriften des Bauherrn, des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und der Bauunternehmer.

Bausparkasse. Kreditinstitut, welches zu günstigem Zinsfuß Darlehen im zweitstelligen Beleihungsraum an solche Sparer (Bausparer) gewährt, die auf Grund eines Vertrages (Bausparvertrag) lange und intensiv genug bis zur Zuteilungsreife gespart haben. Bausparverträge sind vor allem bei der Finanzierung von Eigenheimen von Bedeutung. Für Sparbeiträge kann der Bausparer nach seiner Wahl entweder Prämien (Bausparprämien) oder Steuervergünstigung (Abzugsfähigkeit als Sonderausgaben) in Anspruch nehmen.

Bei 31 Bausparkassen sparen in der Bundesrepublik und in Westberlin rund 3 Millionen Bausparer auf eine Vertragssumme von mehr als 45 Milliarden DM.

Bausperre. Früher übliche Bezeichnung für das befristete Verbot, innerhalb eines bestimmten Gebietes bauliche Anlagen zu errichten oder werterhöhende Veränderungen vorzunehmen. Heute \rightarrow Veränderungssperre.

Baustelle (Baustelleneinrichtung). Die zur Durchführung des Bauvorhabens auf dem Bauplatz eingerichteten Anlagen, wie Zufahrtswege, Lager, Maschinen und Geräte, Gerüste und Schalungen. Sie werden — ohne scharfe Abgrenzung — zum Teil auch als Baustelleneinrichtung bezeichnet. Die Baustellen sind so einzurichten, daß Gefahren und vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. Öffentliche Verkehrsflächen, Versorgungs-, Abwasserbeseitigungs- und Meldeanlagen, sowie Vermessungs- und Grenzzeichen sind bei der Bauausführung zu schützen.

Baustoffe. Zur Herstellung von Bauteilen oder baulichen Anlagen verwandte Stoffe, z.B.: Holz, Zement, Sand, Balken, Ziegel, Stahlträger, Dachpappe.

Baustufe (Bauzone, Bauklasse). Früher übliche Bezeichnung für das zulässige Maß baulicher Nutzung, in Sonderheit die Anzahl der zulässigen Geschosse.

Bautagebuch. Tägliche Niederschrift der mit der Herstellung eines Bauwerks zusammenhängenden Vorgänge auf der → Baustelle. Das Bautagebuch wird vom Bauführer (→ Bauführung, Bauleitung) geführt und soll u. a. enthalten: die am Bau Beschäftigten, Wetterlage, wichtige Besprechungen, wichtige Arbeitsabschnitte, Unterbrechungen und Verzögerungen, etwaige Beanstandungen sowie alle → Bauabnahmen.

Baufeile. Aus \rightarrow Baustoffen hergestellte Teile einer baulichen Anlage, z.B.: Fenster, Türen.

Bauten des Bundes und der Länder bedürfen. wenn die Entwurfsarbeiten und die Bauüberwachung einem Beamten des höheren bautechnischen Verwaltungsdienstes obliegen, nicht der sonst üblichen Baugenehmigung (durch die Baugenehmigungsbehörden bei den Stadt- und Landkreisen etc.), sondern lediglich der Zustimmung in einem vereinfachten Verfahren (Zustimmungsverfahren) durch die höhere Baubehörde (Regierungspräsident). Bauliche Anlagen des Bundes und der Länder unterliegen aber, wie alle anderen Bauvorhaben, den Bestimmungen des materiellen Baurechts. Das gilt auch für die Bindung an gemeindliche Bebauungspläne; jedoch kann die höhere Baubehörde Abweichungen von den Bebauungsplänen zulassen, wenn die besondere öffentliche Zweckbestimmung einer baulichen Anlage des Bundes oder eines Landes das erforderlich macht und das Einvernehmen mit der Gemeinde nicht erzielt werden kann.

Bautiefe → Bebauungstiefe.

Baufräger. Mit unterschiedlicher Bedeutung gebrauchter, gesetzlich nicht festgelegter Begriff zur Bezeichnung des Bauherrn, Betreuers, Vermieters etc. im Zusammenhang mit öffentlich geförderten Baumaßnahmen. Eine spezielle Regelung bestand für die Förderung der Kleinsiedlung in Gestalt der sogenannten "Trägerkleinsiedlung". Die in den früheren Kleinsiedlungsbestimmungen geregelte Trägerschaft ist heute nur noch eine besondere

Form der Bauherrschaft. Doch hat sich auch hier noch der Begriff in dem sog. "Träger-Bewerberverhältnis", den "Träger-Bewerberverträgen" u. a. m. erhalten.

Bauüberwachung. Den Bauaufsichtsbehörden obliegende Überwachung der Ausführung genehmigungsbedürftiger Bauvorhaben. Die Bauüberwachung erstreckt sich insbesondere auf die Brauchbarkeit der verwendeten → Baustoffe und → Bauteile, die Ordnungsmäßigkeit der Bauausführung und die Betriebssicherheit der Baustelleneinrichtung. Für die Überwachung technisch schwieriger Bauausführungen kann die Bauaufsichtsbehörde besondere Sachverständige heranziehen.

Bauverbof. Unzulässigkeit der Errichtung von Gebäuden auf einem Grundstück. Das Bauverbot kann auf zivilrechtlichen Titeln beruhen, z. B. einer Vereinbarung mit dem Nachbarn, die als Dienstbarkeit in das Grundbuch eingetragen ist. Bauverbote können auch auf Grund des Reichsnaturschutzgesetzes begründet werden. Gesetzliche Bauverbote bestehen in unmittelbarer Nähe von Verkehrsstraßen (Anbauverbot, Anbaufreie Verkehrsstraßen), in besonders geschützten Bergbau-, Wald-, Moor-, Heide-, Hochwasser-, Überschwemmungs-, Zollgrenz- und Freihafengebieten sowie in der Nähe von Luftverkehrsanlagen, an bestimmten Wasserläufen und in Schutzgebieten für Trinkwassergewinnungsanlagen. In manchen dieser Bauverbotsgebiete können Ausnahmen gewährt werden, Relatives Bauverbot gilt für den gesamten → Außenbereich. Die früher auf Grund des Preußischen Fluchtliniengesetzes bestehende Möglichkeit, durch Ortsstatut ein Bauverbot an noch nicht fertiggestellten Ortsstraßen anzuordnen, ist seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes entfallen. Jedoch tritt eine weigehend gleichwertige Regelung dadurch ein, daß die Errichtung von Gebäuden grundsätzlich nur dort zugelassen ist, wo eine ausreichende Erschließung gesichert ist.

Bauverein. Heute nicht mehr gebräuchlicher Oberbegriff für gemeinnützige Wohnungsunternehmen verschiedener Rechtsformen. Der rechtlich meist nicht mehr zutreffende Begriff hat sich in der Firmenbezeichnung mancher gemeinnütziger Wohnungsunternehmen bis heute erhalten. Der Bauvereinstag ist die in meist größeren Zeitabständen abgehaltene öffentliche Versammlung der im Gesamtverband vereinigten gemeinnützigen Wohnungsunternehmen.

Bauvermerk → Baulast.

Bauvertrag. Vertrag zwischen dem Bauherrn und dem Bauunternehmer über die Herstellung eines Bauwerks bzw. eines bestimmten Teiles eines Bauwerks. Der Bauvertrag ist ein Werkvertrag nach §§ 631 bis 651 BGB. Die → Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) unterscheidet zwischen Leistungsverträgen, Stundenlohnverträgen und Selbstkostenerstattungsverträgen. Dabei ist grundsätzlich die Form des Leistungsvertrages zu wählen. Leistungsverträge können abgeschlossen werden als Einheitspreisverträge und Pauschalverträge. Bei dem Einheitspreisvertrag werden Einheitspreise für technisch und wirtschaftlich einheitliche Teilleistungen vereinbart. Steht die Leistung genau fest und ist mit Änderungen nicht zu rechnen, so wird ein Pauschalvertrag abgeschlossen.

Die Vergabe im Stundenlohnvertrag soll sich nur auf Bauleistungen geringeren Umfanges mit überwiegenden Lohnkosten beschränken. Der Selbstkostenerstattungsvertrag soll nur in solchen Ausnahmefällen angewandt werden, in denen die Bauleistungen vor der Vergabe nicht eindeutig und erschöpfend bestimmt werden können.

Bauvorfinanzierung. Kurz- oder mittelfristige Gewährung eines Kredites, der demnächst durch bereits verbindlich zugesagte langfristige Kredite abgelöst wird.

Bauvorlagen. Bauvorlagen sind die für die baunufsichtliche Prüfung erforderlichen Unterlagen, die als Antrag auf Baugenehmigung der → Baunufsichtsbehörde vorzulegen sind. Zu den Bauvorlagen gehören: Ansichtszeichnungen (Aufrisse), Grundrisse und Querschnitte der beabsichtigten baulichen Anlagen sowie die Baubeschreibung, die statischen Berechnungen und der Lageplan.

Eine Ausfertigung der Bauvorlagen wird nach Bearbeitung mit dem von der Bauaufsichtsbehörde ausgestellten → Bauschein dem Bauherrn zurückgegeben. Die Bauvorlagen sind ein Teil der Baugenehmigung und damit solange für den Bauherrn bindend, als Änderungen und Abweichungen nicht nusdrücklich von der Bauaufsichtsbehörde genehmigt sind.

Zu jedem Bauantrag gehören vollständige, die bauaufsichtliche Prüfung im ganzen Umfange ermöglichende Bauvorlagen. Unvollständige Bauvorlagen verursachen unerwünschten Verwaltungsaufwand in Gestalt von Rückfragen und Ergänzungsaufforderungen. Offensichtlich unvollständige Bauvorlagen kann die Bauaufsichtsbehörde zurückweisen, ohne in die sachliche Bearbeitung einzutreten.

Bauweise. Städtebaulicher Begriff für die Anordnung der Gebäude auf den Baugrundstücken. In der offenen Bauweise werden die Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet, die voneinander unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes (Bauwich) getrennt sind. Auch die Zusammenfassung von Hausgruppen (z. B. Einfamilienreihenhäuser) kann als offene Bauweise zugelassen werden, wenn die Hausgruppen eine beschränkte Länge haben. Diese Bauweise wird auch als halboffene bezeichnet.

Bei der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar aneinander gereiht und in der Regel nur durch eine Brandmauer von einander getrennt.

FUSSBODENBELÄGE FÜR JEDEN ZWECK

DASAG-Hochdruck-Asphaltplatten DASAG-Homogen-Asphaltplatten DASAG-Säurefeste-Asphaltplatten DASAG-Terrazzo-Asphaltplatten

Kunststoffplatten für Boden und Wand DASAFLOOR DASAFLEX DASALAN

DASAG

DEUTSCHE NATURASPHALT-AG. 3457 Eschershausen Krs. Holzminden

Die Bebauungsweise ist im Bebauungsplan festzusetzen. Erfolgt eine solche Festsetzung nicht, so sind die Vorschriften über die offene Bauweise zu beachten, also seitliche Grenzabstände (Bauwiche) einzuhalten.

Als übergeordneter städtebaulicher Begriff wird gelegentlich noch der der Bebauungsweise verwandt und soll dann die Summe der städtebaulichen Anordnungen über das Maß der baulichen Nutzung umfassen, so z. B. Geschoßzahl der Gebäude, Flachbauten, Hochhäuser etc. Von diesen beiden städtebaulichen Begriffen scharf zu scheiden ist der Begriff der \rightarrow Bauart, nämlich der technischen Methode, nach der Baustoffe und Bauteile miteinander verbunden werden.

Bauwerk. Im Baurecht jetzt durch den gleichbedeutenden Begriff der \rightarrow baulichen Anlage ersetzter.

Im Zivilrecht, so zum Beispiel in der Erbbaurechtsverordnung noch verwandter Begriff.

Bauwettbewerb. Wettbewerb, der für eine bestimmte Aufgabe in städtebaulicher, architektonischer, technischer und wirtschaftlicher Hinsicht die beste Lösung und für die weitere Bearbeitung den am besten geeigneten Architekten ermitteln soll.

Davon zu unterscheiden: Ideenwettbewerb, der nur die grundsätzliche Vorklärung einer Aufgabe in städtebaulicher und programmatischer Hinsicht anstrebt.

Als Stufenwettbewerb kann bei besonderer Eigenart der Aufgabe ein Ideenwettbewerb gemeinsam mit einem Bauwettbewerb ausgeschrieben werden. Die im Ideenwettbewerb mit Preisen oder Ankäufen ausgezeichneten Bewerber haben das Recht, am Bauwettbewerb feilzunehmen.

Hinsichtlich des Kreises der Teilnehmer sind zu unterscheiden allgemeine Wettbewerbe (auf internationaler Ebene, auf Bundes- oder Landesebene oder mit örtlicher Begrenzung) und engere Wettbewerbe, d. h. solche, an denen nur in der Ausschreibung namhaft zu machende Architekten beteiligt werden. Besonders qualifizierte Architekten können eingeladen werden, sich gegen zugesagte Honorierung an einem allgemeinen Wettbewerb zu beteiligen. Der Bundeswettbewerbsausschuß und die Landeswettbewerbsausschüsse beraten die aus-Johanden Gemeinden oder Bauherrn bei der Durchführung von Wettbewerben. Die Bewertung der eingegangenen Wettbewerbsleistungen obliegt dem Preisgericht nach einer Vorbereitung durch die Vorprüfer.

Bauwich. Bei offener → Bauweise vom Gebäude bis zur Grundstücksgrenze einzuhaltender seitlicher Grenzabstand. Der bislang meist ortsrechtlich geregelte Bauwich soll nach der → Musterbauordnung vereinheitlicht werden und zwar auf 3 m bei ein-

geschossigen Gebäuden, auf 4 m bei zweigeschossigen Gebäuden und in allen anderen Fällen auf mindestens 1,50 m je Vollgeschoß.

Im Bauwich sind Einfriedigungen, Stützmauern, Freitreppen, Kellerlichtschächte und Rampen sowie unterirdische Versorgungs-, Fernmelde-, Abwasserbeseitigungs- und Luftschutzanlagen zulässig. Garagen, überdachte Stellplätze, Terrassen, Masten und oberirdische Nebenanlagen für die örtliche Versorgung können — als → Ausnahmen — im Bauwich gestattet werden.

Vom Bauwich zu unterscheiden sind die durchweg erheblich größeren → Abstandsflächen, die vor notwendigen Fenstern bis zur Grundstücksgrenze einzuhalten sind.

Bauwiche und Abstandsflächen können, wenn das eigene Grundstück nicht groß genug ist, mit Zustimmung der Bauaufsichtsbehörde auf das Nachbargrundstück übertragen werden, vorausgesetzt. daß der Nachbar dem zustimmt und eine entsprechende → Baulast übernimmt.

Bauwiche und Abstandsflächen können in Bebauungsplänen abweichend festgesetzt werden, soweit die Landesbauordnung dies zuläßt.

Bauwirtschaft. Oberbegriff für Bauindustrie, Bauhandwerk, Bauhaupt- und Baunebengewerbe, Architekten und Ingenieure.

Bauzeichnung. Die zu den → Bauvorlagen gehörenden, die Entwurfsarbeit abschließenden zeichnerischen Darstellungen, die nach bauaufsichtlicher Genehmigung der Errichtung eines Bauwerks zu Grunde gelegt werden.

Bauzeitplan. Übersicht über Beginn und Ende der bei der Durchführung eines Bauvorhabens notwendigen Bauleistungen. Bauzeitpläne sind vor allem für Großbauvorhaben sinnvoll und notwendig, an denen verschiedene Unternehmer beteiligt sind.

Bauzone [Baustufe, Bauklasse]. Früher übliche Bezeichnung zur Bestimmung von Art und Maß der baulichen Nutzung in sogenannten Bauzonenplänen, Baustufenplänen, Bauklassenplänen. Heute: Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz.

Bebaute Ortsteile -> im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Bebauungs- und Wohndichte. Über die verschiedenen zur Messung der Wohn- und Bebauungsdichte bestimmten Normen und Begriffe besteht trotz mancher darauf gerichteter Bemühungen noch immer verbreitete Unklarheit und Unsicherheit. Die folgende Übersicht gibt die in diesem Zusammenhang verwandten Bezeichnungen wieder:

Einwohnerdichte:

1. Bevölkerungsdichte, Anzahl der Einwohner je gkm, bei kleineren Gebietseinheiten auch gelegentlich Einwohner je

2. Siedlungsdichte, manchmal auch als Bruttosiedlungsdichte bezeichnet:

Einwohner je ha der Gesamtfläche des Gebietes ohne Rücksicht auf die Bebaubarkeit von einzelnen Gebietsteilen.

3. Besiedlungsdichte, manchmal aus als Nettosiedlungsdichte bezeichnet:

Einwohner je ha der tatsächlich zur Besiedlung Gebietsverwendbaren teile einschließlich Gemeingebrauchs-Gemeinbedarfsflächen, jedoch ohne zur Besiedlung ungeeignete Flächen, wie Gebirge, Wasserflächen, Ödland.

4. Wohndichte:

Einwohner je ha des jeweiligen Baugebiets unter Ausschluß der baulich nicht nutzbaren Außengebiete.

 Bruttowohndichte: manchmal auch als Bruttobesiedlungsdichte bezeichnet Einwohner je ha des Bruttobaulandes, d. h. einschl. der Flächen für Gemeingebrauch und Gemeinbedarf.

 Nettowohndichte: manchmal auch als Nettobesiedlungsdichte bezeichnet: Einwohner je ha Nettobauland, d. h. des Baugebiets abzüglich der Flächen für Gemeingebrauch und Gemeinbedarf

7. Behausungsdichte:

Bewohner je Gebäude.

8. Belegungsdichte:

Wohnparteien je Wohnung,

auch

Bewohner je Raum.

9. Industriedichte:

Verhältnis der Industriebeschäftigten zur Gesamtbewohnerzahl des Gebietes.

10. Bebauungsdichte:

Verhältnis der bebauten Fläche zur unbebauten Fläche.

11. Grundflächenzahl:

Verhältnis der bebaubaren Fläche zur Gesamtfläche eines Baugrundstücks.

12. Geschoßflächenzahl: Verhältnis der zulässigen

Summe der Geschoßflächen zur Größe des Grundstücks.

13. Baumassenzahl:

Anzahl der zulässigen cbm Baumasse je qm Grundstücksfläche. Bebauungsplan. Als Ortssatzung von der Gemeinde aufgestellter Bauleitplan. Er enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in seinem, meist auf kleinere Gebietseinheiten beschränkten räumlichen Geltungsbereich. Der Bebauungsplan bildet die Grund-Inge für weitere zum Vollzug des Bundesbaugesetzes erforderliche Maßnahmen. So regelt er die Zu-Hissigkeit der baulichen Nutzung; er ist die grundstitzliche, wenn auch nicht unersetzbare Voraussetzung für die → Umlegung, die → Grenzregelung, die → Enteignung, die → Erschließung, das → Vorkaufsrecht, die Heranziehung zur -> Baulandsteuer und die Entscheidungsgrundlage für die Erteilung der - Bodenverkehrsgenehmigung. Im allgemeinen werden im Zusammenhang bebaute Ortssteile so behandelt, als wären sie in einem Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt.

Der Bebauungsplan setzt, soweit es erforderlich ist, durch Zeichnung, Farbe, Schrift oder Text fest,

das Bauland, Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen, die Stellung der baulichen Anlagen, die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Höhenlage der baulichen Anlagen, die Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihrer Einfahrten auf den Baugrundstücken, die Baugrundstücke für den Gemeinbedarf, die Baugrundstücke für besondere Anlagen,

die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücke,

die Verkehrsflächen und deren Höhenlage,

die Versorgungsflächen und -leitungen,

die Abfall- und Abwasserbeseitigungsflächen,

die Grünflächen,

die Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen, die land- und forstwirtschaftlichen Flächen, die Flä-

chen für Gemeinschaftsanlagen, Bindungen für Bepflanzungen,

die äußere Gestaltung der Bauwerke, der baulichen Anlagen und Maßnahmen zum Schutze von Bau- und Naturdenkmälern.

Der Bebauungsplan kommt in einem förmlich geregelten -> Planaufstellungsverfahren zustande. Nach denselben Vorschriften kann er, wenn die veränderte Sachlage oder geänderten Ziele der Gemeinde es erfordern, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden. Der Katalog zulässiger Festsetzungen des Bebauungsplanes wird nur im seltensten Fale bei einem Bebauungsplan ausgeschöpft werden. Meist wird nur eine beschränkte Anzahl von Festsetzungen in Betracht kommen. Empfehlenswert ist die stufenweise Aufstellung der Bebauungspläne. In der ersten Stufe müßten jedenfalls die Festsetzungen getroffen werden, die die Bebaubarkeit und eine Bindung der Bauaufsicht herbeiführen. Das ist der sogenannte qualifizierte Bebauungsplan. Er muß mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die bebaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthalten. Seine weitere Ergänzung mit anderen angezeigt erscheinenden Festsetzungen sollte erst dann erfolgen, wenn die Bebauungsabsichten und die daraus erwachsenden städtebaulichen Ansprüche klar erkennbar sind. Wird ein Bebauungsplan geändert oder aufgehoben und dadurch der Wert betroffener Grundstücke gemindert, so ist eine -> Planungsentschädigung zu gewähren. Das gilt übrigens auch bei der Festsetzung öffentlicher Flächen, die damit der privaten Nutzbarkeit entzogen werden.

Bebauungsfiefe. Senkrecht zur Straße gemessene Entfernung, innerhalb deren die Bebauung eines Grundstückes zulässig ist. Bedienungsstraßen. An der Hinterfront von Geschäftshäusern angelegte Straßen, die der Bedienung (Belieferung, Warenauslieferung) der Geschäfte dienen.

Bedingung. Die einem privaten Rechtsgeschäft oder einem Verwaltungsakt beigefügte Bestimmung, nach der die Rechtswirkungen von einem künftigen ungewissen Umstand abhängig gemacht werden. Bei Baugenehmigungen sind Bedingungen unerwünscht, bei der Genehmigung von Bauleitplänen unzulässig; denn bei der Bedingung können Zweifel darüber bestehen, ob der Verwaltungsakt wirksam geworden oder geblieben ist; daher ist im Baurecht die Auflage zu empfehlen, wenn einem Antrag nicht ohne Einschränkung stattgegeben werden kann. Die Auflage nämlich steht neben dem im übrigen völlig selbständigen Verwaltungsakt, dessen Bestand von der Erfüllung oder Nichterfüllung der Auflage unberührt bleibt.

Befreiung [Dispens]. Im Einzelfall zugestandene Abweichung von zwingenden baurechtlichen Vorschriften. Zuständig für die Entscheidung über Befreiungen ist die Bauaufsichtsbehörde. Bei der Dispensierung von städtebaulichen Festsetzungen muß das Einvernehmen mit der Gemeinde vorliegen. Bei der Befreiung von zwingenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften und bei der Befreiung von zwingenden städtebaulichen Festsetzungen bedarf die Bauaufsichtsbehörde der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde. Die obersten Baubehörden können bestimmen, daß in genau zu umgrenzenden Fällen die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde als allgemein erteilt gilt. Von dieser Erleichterung ist verbreitet Gebrauch gemacht worden.

Befristung. Die einem privaten Rechtsgeschäft oder einem Verwaltungsakt beigefügte Bestimmung, wonach die Rechtswirkungen zu einem bestimmten Zeitpunkt oder nach einer bestimmten Frist in Kraft treten oder außer Kraft treten. Die Baugenehmigung ist kraft Gesetzes befristet, sie erlischt, wenn innerhalb eines Jahres mit der Ausführung des Bauvorhabens nicht ernsthaft begonnen worden oder die Bauausführung ein Jahr unterbrochen worden ist.

Behelfsheim. Nur auf kurze Lebensdauer berechnetes Gebäude. Die Errichtung von Behelfsheimen ist städtebaulich unerwünscht. Auch die Erteilung einer nur befristeten oder widerruflichen Baugenehmigung sichert nicht ausreichend dagegen, daß solche einer geordneten Bebauung nicht entsprechenden Bauwerke auf Dauer erhalten, ja in oft unästhetischer Weise nach und nach zu Massivbauten umgestaltet werden. Während des Krieges und in der Nachkriegszeit entstandene Behelfsheimund Gartenlaubenkolonien bilden heute in vielen Städten eine schwer zu lösende Sanierungsaufgabe.

Behelfswohnung → Notwohnungen.

Behördenbauten. Bauten des Bundes und der Länder, wie auch der sonstigen Körperschaften und öffentlich-rechtlichen Anstalten unterliegen den Festsetzungen in Bebauungsplänen und den materiellen Vorschriften des Bauordnungsrechtes. Bauten des Bundes und der Länder sind jedoch verfahrensrechtlich privilegiert. Wenn die Planung und Bauleitung einem Beamten des höheren bautechnischen Dienstes obliegt, bedarf es für solche Bauten nicht der Baugenehmigung. Es genügt die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde, die die Gemeinde lediglich anzuhören hat.

Darüber hinaus können Bauten des Bundes und der Länder auch von planungsrechtlichen Festsetzungen der Gemeinden befreit werden, wenn bestimmte Voraussetzungen vorliegen. Besondere Erleichterungen gelten hier für Bauvorhaben, die der Landesverteidigung, dem Bundesgrenzschutz oder dem zivilen Bevölkerungsschutz dienen, oder auf Grundstücken errichtet werden, die nach dem Landbeschaffungsgesetz beschafft worden sind.

Belegungsdichte -> Bebauungs- und Wohndichte.

Beleihungsgrenze (Beleihungswert). Der Beleihungswert ist der auf die Dauer, auch bei stärkeren Konjunkturschwankungen gesichert erscheinende Wert eines zu beleihenden Objektes. Als Beleihungswert wird in der Regel das Mittel aus dem → Ertragswert und dem → Sachwert angenommen.

Ein bestimmter Vom-Hundert-Satz des Beleihungswertes bestimmt die Beleihungsgrenze. Für die Gewährung erster Hypotheken liegt die Beleihungsgrenze der meisten Realkreditinstitute bei 60 v. H. des Beleihungswertes.

Für die Beleihungsgrenzen bei der Gewährung nachstelliger Hypotheken bestehen keine gesetzlichen Bestimmungen. Die Beleihungsgrenzen liegen z. T. bei 75 und 80, vereinzelt bei 90 v. H. des Beleihungswertes, wobei aber meist eine → Bürgschaft gefordert wird. Beamten auf Lebenszeit kann das Beamtenheimstättenwerk auf Grund besonderer gesetzlicher Regelung Darlehen bis zur vollen Höhe der Bauaufwendungen gewähren.

Beleuchtungspflicht der Gemeinde, nicht dem sonstigen Straßenbaulastträger obliegende Verpflichtung, in dem notwendigen Umfang für die Beleuchtung von Straßen in der geschlossenen Ortslage zu sorgen. Eine Beleuchtungspflicht kann darüber hinaus an Baustellen und an solchen Straßen bestehen, die sich in verkehrsgefährlichem Zustande befinden. In diesen Fällen obliegt die Beleuchtungspflicht dem für die Bauausführung Verantwortlichen bzw. dem Straßenbaulastträger.

Benutzungsgenehmigung. Genehmigung der Wohnungsbehörde, der Wohnraumbewirtschaftung unterliegenden freien Wohnraum einem vom Vermieter bestimmten Bewohner zu überlassen.

Benufzungszwang \rightarrow Anschluß- und Benutzungszwang.

Bereitstellungsverfügung. Verfügung der Wohnungsbehörden, den Bezug einer der Wohnraumbewirtschaftung unterliegenden Wohnung vorzubereiten oder zu sichern.

Bergarbeiterwohnungsbau. Nach dem ersten und dem zweiten Weltkrieg mit besonderem Nachdruck geförderte Maßnahme zur Schaffung von Wohnraum für Bergarbeiter. Sondermittel dafür wurden in beiden Perioden durch einen Aufschlag auf den Kohlepreis angesammelt, nach dem zweiten Weltkrieg auf Grund des Bergarbeiterwohnungsbaugesetzes.

Beschränkt dingliche Rechte. Im Gegensatz zum Eigentum, dem grundsätzlich unbeschränkten Recht, diejenigen Rechte an Sachen, die eine begrenzte Sachherrschaft vermitteln, nämlich Erbbaurecht, Grundienstbarkeit, beschränkt persönliche Dienstbarkeit, Nießbrauch, Dauerwohnrecht, Reallast, Hypothek, Grund- und Rentenschulden, Vorkaufsrecht.

Andere als die im Gesetz bestimmten Rechte an Grundstücken können nicht begründet werden. Sie alle bedürfen zu ihrer Entstehung der Eintragung in das Grundbuch.

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit. \rightarrow Dienstbarkeit.

 $\textbf{Besiedlungsdichte} \rightarrow \text{Bebauungs- und Wohndichte}.$

Besitz. Tatsächliche Herrschaft über eine Sache. Zu unterscheiden vom Eigentum, dem vollständigen und ausschließlichen Herrschaftsrecht über eine Sache. Besitz und Eigentum können, müssen aber nicht in einer Hand vereinigt sein. Mieter, Pächter und Verwalter sind Besitzer. Im Enteignungsverfahren beschränkt sich die → Besitzeinweisung auf die Verschaffung des Besitzes. Erst die → Ausführungsanordnung verschafft dem Begünstigten das Eigentum.

Besitzeinweisung (im wohnungsrechtlichen Sinne). Verwaltungsakt der Wohnungsbehörde, durch den einem Mieter der Besitz der Wohnung verschafft wird, wenn über eine der Wohnraumbewirtschaftung unterliegende Wohnung ein Zwangsmietvertrag erlassen worden ist und der Hauseigentümer sich weigert, dem Mieter die Wohnung zu überlassen.

Besitzeinweisung, vorzeitige. Verwaltungsakt im Rahmen eines Enteignungs- oder Umlegungsverfahrens, durch die dem Antragsteller der Besitz des Grundstücks verschafft und damit der Baubeginn schon vor dem Abschluß des meist langwierigen Enteignungsverfahrens verschafft wird, wenn die schnelle Verwirklichung des Enteignungszwekkes dem Wohle der Allgemeinheit dient. Der vorzeitigen Besitzeinweisung kommt besondere Bedeutung zu, z. B. bei der Beschaffung von Straßenland, auch bei der Nutzbarmachung von Schikanierparzellen, wenn allein deren Zurückhaltung einem zusammenhängenden größeren Wohnbauvorhaben entgegensteht.

Von der vorzeitigen Besitzeinweisung zu unterscheiden ist die → vorzeitige Ausführungsanordnung. Während die vorzeitige Besitzeinweisung nur den Besitz und die Nutzungsmöglichkeit verschafft, führt die vorzeitige Ausführungsanordnung die gesamten dinglichen Rechtswirkungen der Enteignung, in Sonderheit den Übergang des Eigentums

herbei. Die vorzeitige Ausführungsanordnung setzt voraus, daß nur noch über die Höhe der Entschädigung gestritten wird.

Besonnung. Einfall der Sonnenstrahlen in die Aufenthaltsräume, abhängig von der Stellung der Gebäude und Anordnung der Fenster zu den Himmelsrichtungen und zu anderen Gebäuden oder Gebäudeteilen, die Schatten spenden.

Bestandsaufnahme. Ermittlung der für die Bauleitplanung und für die Landesplanung bedeutsamen Daten der natürlichen, sozialen und ökonomischen Entwicklung des Planungsgebietes. Die Bestandsaufnahme ist eine unentbehrliche Vorarbeit für die Planung. Sie muß sich auf die Gegenstände und Sachbereiche erstrecken, die für die konkrete Planung von Bedeutung sind oder Bedeutung werden können. Als Gegenstände der Bestandsaufnahme kommen in Betracht 1. die Landschaft (Boden, Wasser, Klima, Vegetation); 2. die Bevölkerung (Existenzgrundlage, Entwicklungsstand, Prognose, soziologische und soziografische Spezialfragen); 3. die Siedlung (überörtliche Gegebenheiten, Merkmale der bisherigen Siedlungsentwicklung, Hinweise für die künftige Siedlungsentwicklung, Grundstücksverkehrsverhältnisse, beachtenswerte Grenzen, anderweitige planerische Festlegungen, vorhandene Bauflächen, Grün- und Freiflächen, Verkehrsflächen, Versorgungsanlagen).

Befreuungsunternehmen. Unternehmen, die im Namen und auf Rechnung von Bauherrn die Planung, Errichtung und Finanzierung von Bauvorhaben gegen Entgelt besorgen. Im öffentlich geförderten Wohnungsbau tätig werdende Betreuungsunternehmen müssen die für diese Aufgabe erforderliche Eignung und Zuverlässigkeit besitzen. Sie müssen gegenüber dem Bauherrn und dem Staate für die ordnungsgemäße Durchführung des Bauvorhabens und die bestimmungsgemäße Verwendung der

öffentlichen Darlehen einstehen. Als Betreuungsunternehmen sind die \rightarrow Organe der staatlichen Wohnungspolitik ohne weiteres zugelassen. Für die Zulassung anderer Betreuungsunternehmen im öffentlich geförderten Wohnungsbau gelten besondere Bestimmungen.

Befriebsgemeinde. Die Gemeinde, in der ein auswertiger Arbeitnehmer zur Berufsausübung fährt.

Befriebswasser [Brauchwasser]. Für den gewerblichen und industriellen Gebrauch bestimmtes Wasser, das nicht, wie → Trinkwasser für den Haushalt geeignet zu sein braucht. Frühere Bezeichnung: Brauchwasser. In bestimmten, z.B. lebensmittelverarbeitenden Betrieben muß auch das dort verwandte Wasser Trinkwasserqualität besitzen. Ist Trinkwasser schwer oder kostspielig zu beschaffen, Betriebswasser aber z.B. aus Wasserläufen leichter zu gewinnen, so kann sich auch in der öffentlichen Wasserversorgung die Trennung der Versorgungssysteme empfehlen.

Bevölkerungsdichte \rightarrow Bebauungs- und Wohndichte.

Bevölkerungsentwicklung. Zu- oder Abnahme der Bevölkerung eines Gebietes in bestimmten Zeiträumen. Die Gegenüberstellung des Bevölkerungswachstums (Geburten und Zuwanderung) einerseits und der Bevölkerungsabnahme (Sterbefälle und Abwanderung) andererseits ergibt die Bevölkerungsbilanz.

Bevölkerungsprognose. Wahrscheinlichkeitsberechnung der biologischen Entwicklungschancen der Bevölkerung eines Gebietes. Dabei sind die besonderen sozialen und ökonomischen Entwicklungstendenzen korrigierend zu berücksichtigen.

Blockbinnenstraßen. Innerhalb der Häuserblöcke liegende Straßen, die der Bedienung der Geschäftsund Wohnhäuser dienen.

Bodenordnung. Maßnahmen zur Regelung der Eigentumsverhältnisse, der Größe und des Zuschnitts der Grundstücke zu dem Zwecke, diese gemäß dem Bebauungsplan zu nutzen. Kann dieses Ziel nicht mit privatrechtlichen Mitteln, durch freihändigen Kauf oder Tausch herbeigeführt werden, so stehen als hoheitliche Bodenordnungsmaßnahmen die \rightarrow Umlegung und die \rightarrow Grenzregelung sowie unter besonders strengen Voraussetzungen die Enteignung nach dem Bundesbaugesetz zur Verfügung.

Bodenpolitik (kommunale). Summe der Maßnahmen zur rechtzeitigen Beschaffung der für öffentliche Aufgaben, für den Wohnungsbau, als Tauschland und als Vorratsgelände benötigten Flächen. Zielbewußte kommunale Bodenpolitik hält auch den wirtschaftlich Schwächeren den Zugang zum Grundeigentum offen; sie dient dem Grundsatz der wirtschaftlichen Verwaltung öffentlicher Mittel, weil rechtzeitiger Geländeerwerb Spekulationspreisen ausweichen kann; sie dient schließlich wirtschaftspolitischen Zielen, weil ausreichend großer kommunaler Grundbesitz bei verantwortungsbewußter Angebotssteuerung und Preisbildung örtlichen Spekulationspreisen entgegenwirken kann. Kommunale Bodenpolitik darf nicht der Versuchung fiskalischer Erwägung erliegen.

Das bei weitem bedeutendste Mittel kommunaler Bodenpolitik ist der freihändige Erwerb. In manchen Fällen kommt auch dem Grundstückstausch Bedeutung zu. Lediglich ergänzend tritt das \rightarrow Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz hinzu. Die städtebauliche \rightarrow Enteignung ist zwar nach ihrer rechtstechnischen Anlage ein geeignetes Mittel kommunaler Bodenpolitik, wird aber, wie die Erfahrung lehrt, wegen der damit verbundenen

Schärfe des hoheitlichen Eingriffs von der Gemeinde nur ungern betätigt. Auch in der Enteignung muß der volle Preis, der \rightarrow Verkehrswert gezahlt werden.

Bodenreform, Änderung der Grundlagen des deutschen Bodenrechtes, angestrebt von der Bodenreformbewegung mit der Begründung, das geltende Bodenrecht sei zu individualistisch und vernachlässige die Sozialgebundenheit des Bodeneigentums. Von der Bodenreformbewegung wird die Trennung der dem gegenwärtigen Recht zu Grunde liegenden rechtlichen Einheit von Bau und Boden gefordert. Andere Bestrebungen sind darauf gerichtet, eine einzige Steuer auf den Bodenwert und den Bodenertrag zu legen, damit den gesamten öffentlichen Finanzbedarf zu decken und die Grundrente wegzusteuern. Ähnliche Ziele verfolgt die beabsichtigte Einführung einer Grundrentenabgabe. Sie soll zugleich unverdiente Wertsteigerungen abschöpfen. Andere Gruppen wollen solche ohne Arbeit und Kapital eingetretene Wertsteigerungen durch den Wertausgleich erfassen. Die Förderung der Kleinsiedlung und die Eigentumsbindungen in Gestalt des Reichsheimstättenrechtes wurden von der Bodenreformbewegung mit Erfolg angestrebt.

Die sogenannten Bodenreformgesetze der Nachkriegsjahre verfolgten den Zweck, landwirtschaftlichen Großbesitz zu verkleinern und das damit frei werdende Gelände auf kleine z. T. neuzuschaffende Hofstellen aufzuteilen. Diese als Besatzungsrecht erlassenen Bodenreformgesetze sind inzwischen ausgelaufen.

Bodenverkehrsgenehmigung. Durch das Bundesbaugesetz vorgeschriebene Genehmigung für bestimmte private Grundstücksgeschäfte. Genehmigungspflichtig ist die Grundstücksteilung im Baubereich schlechthin, dazu im Außenbereich dann, wenn die Teilung zum Zwecke der Bebauung erfolgt. Ferner ist genehmigungspflichtig im Außenbereich die Auflassung eines für die Bebauung vorgesehenen Grundstücks und die Bestellung eines Erbbaurechtes.

Die Bodenverkehrsgenehmigung ist seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes an die Stelle der früheren Wohnsiedlungsgenehmigung getreten. Während die Wohnsiedlungsgenehmigung nur in den dazu erklärten Wohnsiedlungsgebieten notwendig war, ist die Bodenverkehrsgenehmigung für die ihr unterliegenden Tatbestände schlechthin erforderlich, soweit die Landesregierungen nicht Gebiete mit geringer Wohnsiedlungstätigkeit freigestellt haben.

Die Bodenverkehrsgenehmigung dient der vorsorglichen Sicherung städtebaulicher Ziele gegenüber privaten Durchkreuzungen. Daher kann die Bodenverkehrsgenehmigung auch nur aus städtebaulichen Gründen versagt werden.

Ist die Bodenverkehrsgenehmigung erteilt, so kann — im Regelfalle — innerhalb von drei Jahren eine Baugenehmigung nicht versagt werden.

Neben der Genehmigungspflicht für den Bodenverkehr nach dem Bundesbaugesetz (Bodenverkehrsgenehmigung) steht die Genehmigungspflicht für den Verkehr mit landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Grundstücken (Grundstücksverkehrsgenehmigung nach dem Grundstücksverkehrsgesetz). Danach bedarf die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes, die Einräumung und die Veräußerung des Miteigentums an einem Grundstück, die Veräußerung eines Erbteils und die Bestellung des Nießbrauchs an land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken der Genehmigung. Von dieser landwirtschaftsrechtlichen Grundstücksverkehrsgenehmigung sind die Grundstücke freigestellt, die im Geltungsbereich eines → qualifizierten Bebauungsplanes liegen. Zum Beispiel bei der Auflassung zur Bebauung bestimmter Grundstücke im Außenbereich sind danach beide Genehmigungen nebeneinander nötig.

Brandmauer (Brandwand). Mauer in feuerbeständiger Bauart, die die Ausdehnung von Feuer auf benachbarte Gebäude oder Gebäudeabschnitte verhindern soll. Unter welchen Voraussetzungen und in welchen Abständen Brandwände zu errichten sind, regelt die Bauordnung.

Brauchwasser → Betriebswasser.

Briefhypothek, Briefgrundschuld → Grundpfandrechte.

Bruttobauland. Zur Bebauung vorgesehenes Gelände, einschließlich der für die Erschließung, den Gemeingebrauch und den Gemeinbedarf benötigten Flächen. Das nach Abzug dieser Flächen verbleibende, der baulichen Nutzung zugängliche Gelände heißt Nettobauland.

Bruffowohndichte -> Bebauungs- und Wohndichte.

Bürgersteige → Gehwege.

Bürgschaft. Ein Vertrag, durch den sich der Bürge gegenüber dem Gläubiger verpflichtet, für die Erfüllung der Verbindlichkeit einzustehen. Im sozialen Wohnungsbau kommt der öffentlichen Bürgschaft (des Bundes, eines Landes oder einer Gemeinde) besondere Bedeutung zu, um zusätzliche Mittel des Kapitalmarktes zu erschließen.

Bundesbaugesetz. Gesetz vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341). Das Grundgesetz des Städtebaues. Es regelt die Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan), die Sicherung der Bauleitplanung (Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen, Bodenverkehrsgenehmigung, gemeindliches Vorkaufsrecht), die städtebauliche Zulässigkeit der Errichtung baulicher Anlagen, die Entschädigung für Planungsschäden, die Bodenordnung (Umlegung und Grenzregelung), die städtebauliche Enteignung, den Erschließungsbeitrag, die Ermittlung von Grundstückswerten und die Einführung der Baulandsteuer. Das Bundesbaugesetz findet seine Ergänzung durch das in der Zuständigkeit der Länder stehende → Bauordnungsrecht. Auch das Bauordnungsrecht wird modernisiert und vereinfacht. Die Grundlage dazu ist die → Musterbauordnung.

Bundesfernstraßen. Oberbegriff für Bundesautobahnen und Bundesstraßen. Bundesautobahnen sind nur für den Schnellverkehr mit Kraftfahrzeugen bestimmt, frei von höhengleichen Kreuzungen und mit besonderen Anschlußstellen für Zu- und Abfahrten ausgestattet.

Bundesstraßen bilden ein zusammenhängendes Verkehrsnetz innerhalb der Bundesrepublik für den weiträumigen Verkehr. Sie umfassen die bisherigen Reichsstraßen sowie die später neu dazu gewidmeten Bundesstraßen. Ein besonderes planerisches und wirtschaftliches Problem für die Gemeinden bilden die Ortsdurchfahrten und die Ortsumgehungen im Zuge von Bundesstraßen.

Bundeswasserstraßen. Wasserstraßen, insbesondere die großen Ströme und Kanäle, die im Eigentum des Bundes stehen und von ihm unterhalten und (durch Wasser- und Schiffahrtsdirektionen sowie Wasser- und Schiffahrtsämter) verwaltet werden.

Charta von Athen. Im Jahre 1933 auf einem Kongreß der CIAM (einer internationalen Vereinigung führender Architekten moderner Richtung) in Athen beschlossene generelle Forderungen an einen neuzeitlichen Städtebau. Diese Proklamation hat, obgleich weithin recht allgemein gehalten, einen nicht unbedeutenden Einfluß auf die neuere Theorie und Praxis des Städtebaus ausgeübt.

City. Englischem Sprachgebrauch folgende Bezeichnung für das im Inneren einer Großstadt liegende Geschäfts- und Verwaltungsviertel.

Conurbation. Englisches Wort für → Stadtregion.

Darstellung. Inhalt des Flächennutzungsplanes; davon zu unterscheiden der als \rightarrow Festsetzung bezeichnete Inhalt des Bebauungsplanes.

Dauerkleingarten. Kleingarten, dessen langfristige Erhaltung in der Bauleitplanung vorgesehen ist und durch förmliche Festsetzung im Bebauungsplan gesichert werden sollte.

Dauermiefverfrag. Mietvertrag (nach einem behördlich gebilligten Muster des Gesamtverbandes gemeinnütziger Wohnungsunternehmen), dessen Inhalt darauf gerichtet ist, dem Mieter und seiner Familie die Wohnung dauernd als Heim zu sichern.

Dauernufzungsverfrag. Der dem → Dauermietvertrag entsprechende Mustervertrag über die Überlassung von Wohnungen durch gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften an ihre Genossenschaftsmitglieder.

Dauerwohnrecht. Das durch das Wohnungseigentumsgesetz geschaffene Recht an einem Grundstück, eine bestimmte Wohnung zu bewohnen. Das Dauerwohnrecht ist veräußerlich und vererblich. Als beschränkt dingliches Recht bedarf es zu seiner Begründung der Eintragung in das Grundbuch.

Denkmal. Gegenstand, dessen Erhaltung für die Allgemeinheit, für die geschichtliche Forschung sowie zur Erinnerung an Vorgänge von historischer Bedeutung einen besonderen Wert besitzt. Unterschieden werden → Baudenkmale und → Naturdenkmale; neben diesen Erzeugnisse des Handwerks, der Malerei und der Plastik.

Der Denkmalschutz hat die Aufgabe, Baudenkmäler und Bodendenkmäler vor Beschädigung oder Beeinträchtigung zu schützen. Das Denkmalschutzrecht ist in den Bundesländern unterschiedlich geregelt. Soweit spezialgesetzliche Grundlagen fehlen, können die allgemein gesetzlichen Bestimmungen gegen Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes herangezogen werden. Das Bundesbaugesetz öffnet den Gemeinden die Möglichkeit, in Bebauungsplänen besondere Festsetzungen zum Zwecke des Denkmalschutzes zu treffen.

Dingliche Rechte an Grundstücken. Das Vollrecht an Grundstücken ist das Eigentum; ihm entspricht das Wohnungseigentum als Recht an einer Wohnung als Gebäudeteil. Als beschränkt dingliche Rechte an Grundstücken bezeichnet man — im Gegensatz zu diesen Vollrechten — das Erbbaurecht, das Dauerwohnrecht, die Grunddienstbarkeit, die beschränkt persönliche Dienstbarkeit, den Nießbrauch, die Reallast, das Vorkaufsrecht, die Hypothek, die Grundschuld und die Rentenschuld. In anderen als diesen Formen können dingliche Rechte an Grundstücken nicht begründet werden.

Allen dinglichen Rechten an Grundstücken ist gemeinsam, daß es zu ihrer Begründung, Übertragung und Aufhebung der Eintragung in das Grundbuch bedarf. Im Falle der Enteignung und Umlegung ist die Grundbucheintragung aber nicht rechtsbegründeter Natur, sondern dient lediglich der Grundbuchklarheit.

Den dinglichen Rechten stehen die obligatorischen Rechte gegenüber. Während die dinglichen Rechte sich stets unmittelbar auf das Grundstück beziehen, schaffen die obligatorischen Rechte (insbesondere Miete und Pacht) nur Rechtsbeziehungen zwischen den Vertragsparteien.

Dienstburkeit. Dingliches Recht, eine Sache in beschränktem Umfange unmittelbar zu nutzen. Zu unterscheiden sind Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten und Nießbrauch. Die Grunddienstbarkeit hat den Inhalt, daß der jeweilige Eigentümer eines anderen ("herrschenden") Grundstücks berechtigt ist, das "dienende" Grundstück in bestimmter Weise zu nutzen (z. B. eine Zufahrt oder eine Versorgungsleitung zu unterhalten). Die Grunddienstbarkeit kann auch dahin gehen, daß auf dem dienenden Grundstück bestimmte Handlungen unzulässig sind (z. B. das Zubauen einer Aussicht).

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit unterscheidet sich von der Grunddienstbarkeit dadurch, daß sie nicht dem jeweiligen Eigentümer eines Grundstücks, sondern einer bestimmten Person zusteht. Infolgedessen ist die beschränkt persönliche Dienstbarkeit nicht übertragbar und nicht vererblich.

Der Nießbrauch ist das Recht, eine Sache in der Gesamtheit zu nutzen.

Alle Dienstbarkeiten bedürfen zu ihrer Entstehung der Eintragung in das Grundbuch.

Dienstbarkeiten können auch durch Enteignung begründet, übertragen oder aufgehoben werden, wenn städtebauliche Zwecke das erforderlich machen.

Dienstwohnung. Eine Wohnung, die einem Beamten oder Angestellten des öffentlichen Dienstes mit der ausdrücklichen Bezeichnung als Dienstwohnung nach Maßgabe des Haushaltsplanes zugewiesen wird. Neue Dienstwohnungen sollen nur geschaffen, bestehende nur dann zugewiesen werden, wenn dienstliche Belange es notwendig machen,

daß der Inhaber der Dienstwohnung auch außerhalb der Dienststunden am Dienstort erreichbar sein muß.

Dienstwohnungen von Arbeitern im öffentlichen Dienst werden als Werkdienstwohnungen bezeichnet.

DIN-Normen. Ursprüngliche Abkürzung für "Deutsche Industrie-Normen". Seit der Umwandlung des deutschen Normenausschusses (DNA) im Jahre 1926 erstreckt sich die Normung und daher auch die inhaltliche Reichweite dieser Abkürzung auf alle der Normung zugänglichen Gebiete. DIN-Normen werden nach ihrer Beratung in Fachnormenausschüssen und Arbeitsausschüssen zunächst als Normentwurf zur öffentlichen Kritik gestellt und dann als Normblatt eingeführt. Das deutsche Normenwerk umfaßt z. Zt. mehr als 8000 Normblätter, darunter mehr als 800 Baunormen. Das DIN-Zei-

von der bauleistung der gemeinnützigan wohnungswirtschaft in den jahren 1950 bis 1960 – das 'sind 2081 494 wohnungen – kommen 832518 wohnungen der individuellen eigentumsbildung zugute, mit einem anteil von 40% ist sie der größte unternehmerische produzent von eigentum in form von wohnungen.

chen darf nur für die Kennzeichnung solcher Erzeugnisse benutzt werden, die den DIN-Normen in allen Punkten entsprechen.

Es liegt im Wesen der Norm, daß sie allgemeine Gültigkeit anstrebt. Unmittelbare Rechtswirkungen werden aber durch die Aufstellung eines Normblattes nicht begründet. Für den sozialen Wohnungsbau ist eine Reihe von Normen als sogenannte Pflichtnormen (d. h. als Bedingung für die Gewährung öffentlicher Mittel) eingeführt, z. B.

- DIN 4172 Maßordnung im Hochbau
- DIN 4174 Geschoßhöhe und Treppensteigungen
- DIN 18011 Stellflächen für Möbel und Öfen im sozialen Wohnungsbau
- DIN 18050 Fensteröffnungen, Rohbaurichtmaße
- DIN 18100 Türöffnungen, Rohbaurichtmaße
- DIN 105 Mauerziegel, Vollziegel und Lochziegel
- DIN 106 Kalksandsteine, Voll- und Lochhohlblocksteine
- DIN 18151 Hohlblocksteine aus Leichtbeton
- DIN 18152 Vollsteine aus Leichtbeton
- DIN 4158 Deckenhohlkörper aus Leichtbeton
- DIN 5159 Lochziegel für Stahlsteindecken
- DIN 4160 Lochziegel für Stahlbetonrippendecken
- DIN 4233 Balken und Rippendecken aus Stahlbeton-Fertigbalken

Von den Normen zu unterscheiden sind die \rightarrow Typen und \rightarrow Einheitlichen technischen Baubestimmungen (ETB).

Dispens (Befreiung). In den Bauvorschriften, Bauordnungen und Bebauungsplänen ausdrücklich
vorgesehene Abweichungen von den grundsätzlichen Bestimmungen und Festsetzungen werden
als Ausnahmen bezeichnet. In den Bauvorschriften
und Bebauungsplänen nicht ausdrücklich zugelassene Abweichungen können unter erschwerten Voraussetzungen als "Befreiungen" zugelassen werden.
Die Voraussetzungen, unter denen eine Ausnahme
erteilt werden kann, sind in manchen Bestimmungen ausdrücklich geregelt. Auch wenn solche Voraussetzungen gegeben sind, ist ein Rechtsanspruch
auf Erteilung der Ausnahme im allgemeinen nicht
anzunehmen.

Befreiungen dürfen nur erteilt werden, wenn die Einhaltung der Bestimmungen der Bauordnung oder des Bebauungsplanes im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Dominante. Städtebauliche Bezeichnung für Bauwerke, die die übrigen Gebäude ihrer Nachbarschaft erheblich überragen und damit zur Formung des Stadt- und Ortsbildes wesentlich beitragen. Während diese Funktion früher von den Kirchen, Rathäusern und Verteidigungsanlagen wahrgenommen wurden, sind in den letzten Jahrzehnten weithin Verwaltungs- und Wohnhochhäuser in dieser städtebaulichen Funktion stärker hervorgetreten.

Doppelhäuser. Häuser, die jeweils zu zweit aneinander gereiht werden. Doppelhäuser kombinieren die Vorzüge des freistehenden Einfamilienhauses mit denen des Reihenhauses. Dadurch, daß der Bauwich nur zu einer Seite eingehalten werden braucht, ist auch eine günstigere Grundstücksausnutzung in der offenen Bauweise möglich.

Dorfgebiete. Baugebiete, die vorwiegend der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forst-

wirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen dienen. In Dorfgebieten sind auch zulässig: Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Dorfgebiete werden mit den Mischgebieten und Kerngebieten zu den \rightarrow gemischten Bauflächen zusammengefaßt.

Dreispänner. Haustyp, bei dem in jedem Geschoß drei Wohnungen an einer Treppe liegen. Nur für rein städtische Bebauung geignet. Benachteiligt sind die in der Mitte liegenden Wohnungen wegen der dort schwierigen Querlüftung. Dreispänner sind für Kleinwohnungen brauchbar. Bei Eckhausbebauung oder freistehender Bebauung ergeben sich günstigere Lösungsmöglichkeiten als bei geschlossener Randbebauung.

Durchführungsplan. Frühere Bezeichnung für die Planart, die jetzt nach dem Bundesbaugesetz → Bebauungsplan heißt.

Durchgangsstraßen. Allein dem Durchgangsverkehr dienende Straßen, von denen der Anliegerverkehr durch das Verbot von Anbauten und Zufahrten auszuschließen ist.

Durchgangsverkehr. Überörtlicher Verkehr, der durch das Gebiet einer Gemeinde hindurchführt, ohne von dieser auszugehen (Quellverkehr) oder diese zum Ziele zu haben (Zielverkehr). Der Durchgangsverkehr stellt die betroffenen Gemeinden vor erhebliche Probleme. Eine gewisse finanzielle Entlastung ist dadurch herbeigeführt worden, daß die Ortsdurchfahrten im Zuge von Bundesstraßen bei Gemeinden bis zu 50 000 Einwohnern vom Bund unterhalten werden (aber auch in dessen Eigentum übergegangen sind). Für Ortsdurchfahrten im Zuge von Landstraßen sind ähnliche, jedoch unterschiedliche Regelungen von den Ländern eingeführt worden oder in Vorbereitung. Soweit Eigentum und Baulast an Ortsdurchfahrten vom Bund oder vom Land übernommen worden sind, gilt dies nur für die Fahrbahn, nicht aber auch für die Bürgersteige.

Der Durchgangsverkehr sollte von dem innerörtlichen Verkehr möglichst getrennt werden. Geeignete Mittel dazu sind Umgehungsstraßen, Außenringe, anbaufreie Stadtstraßen und Stadtautobahnen.

DVGW-Regelwerk. Technische Vorschriften für die Gas- und Wasserversorgung, die von dem DVGW (Deutscher Verein von Gas- und Wasserfachmännern) unter Beteiligung von Behörden und interessierten Wirtschaftskreisen erarbeitet worden sind und auf dem laufenden gehalten werden.

Eckbebauung. Bebauung eines Eckgrundstücks, d. h. eines an zwei Straßen liegenden Grundstücks. Besondere Probleme: Berechnung des Erschließungsbeitrages, wenn diesem die Straßenfrontlänge zu Grunde gelegt wird; Bemessung der bebaubaren Grundstücksfläche bei geschlossener Bauweise, da für zwei Gebäude in der Front nur eine begrenzte unbebaubare Fläche hinter der Bebauung freibleibt.

Eigenheim. Im Eigentum einer natürlichen Person stehendes Grundstück mit einem Wohngebäude, das nicht mehr als zwei Wohnungen enthält, von denen eine zum Bewohnen durch den Eigentümer oder seine Angehörigen bestimmt ist. Dem Eigentum an dem Grundstück steht das → Erbbaurecht

gleich. Juristische Personen können nicht Eigentümer von Eigenheimen sein. Das Wohngebäude kann ein Einfamilienhaus, aber auch ein Zweifamilienhaus sein, ohne die Eigenschaft als Eigenheim zu verlieren. In begrenztem Umfange darf das Gebäude auch Räume zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken enthalten.

Ein Eigenheim, das nach Größe und Grundriß ganz oder teilweise dazu bestimmt ist, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim zu dienen, ist ein -> Familienheim. Auch Familienheime dürfen eine zweite Wohnung enthalten.

Eigenleistungen umfassen bei der Wohnungsbaufinanzierung das Eigenkapital oder die Eigenmittel, nämlich das vom Bauherrn in Geld oder Sachwerten eingebrachte Kapital, ferner den Wert der Selbsthilfe und unter gewissen Voraussetzungen auch Fremdmittel, nämlich Familienzusatzdarlehen, Aufbaudarlehen, Kriegsgefangenenentschädigungsdarlehen, Baukostenzuschüsse (soweit sie noch zulässig sind) und Personalkredite. Diese Regelungen sind nur für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von Bedeutung.

Eigenfümerwohnung. Die im → Eigenheim vom Eigenfümer genutzte Wohnung. Davon zu unterscheiden die Eigenfumswohnung, nämlich die Wohnung in der Rechtsform des Wohnungseigenfums.

Eigentumsbeschränkungen (Sozialbindungen). Gesetzliche Beschränkungen des Eigentums. Den Eigentumsbeschränkungen kommt im Bereich des Baurechts besondere Bedeutung zu. Eine der wichtigsten Eigentumsbeschränkungen besteht darin, daß auf einem Grundstück nur nach Maßgabe der baurechtlichen Vorschriften gebaut werden darf. Eigentumsbeschränkungen sind von der Enteignung zu unterscheiden. Eigentumsbeschränkungen muß

der davon Betroffene entschädigungslos hinnehmen. Bei Enteignungen dagegen besteht Anspruch auf Entschädigung. Die Entziehung des Eigentums oder eines privaten Rechtes an Grundstücken ist stets eine Enteignung. Auch andere schwerer wiegende Eingriffe in die Nutzbarkeit der Grundstücke können Entschädigung auslösen. In welchen Fällen das zu geschehen hat, ist durch das Bundesbaugesetz geregelt (vgl. → Planungsentschädigung).

Eigentumswohnung. Wohnung in der Rechtsform des → Wohnungseigentums.

Einbahnstraßen. Straßen, in denen der allgemeine Verkehr nur in einer Verkehrsrichtung zugelassen ist.

Einfamilienhaus. Gebäude, das als Wohnung für eine einzelne Familie bestimmt ist. Das vom Eigentümer oder seiner Familie selbst genutzte Einfamilienhaus ist ein → Eigenheim. Das Einfamilienhaus kann auch ein Miethaus sein. Der Begriff des Einfamilienhauses bezeichnet somit nur die Wohnform und sagt nichts über die Rechtsform aus. Von dem freistehenden Einfamilienhaus zu unterscheiden ist das Einfamiliendoppelhaus, bei dem zwei Einfamilienhäuser zu einem meist auch architektonisch einheitlich gestalteten Baukörper zusammengefaßt, aber mit eigenen Eingängen versehen sind. Das Einfamilienreihenhaus ist ein - Reihenhaus, das, abgesehen von der Einfügung in eine Häuserreihe, alle Eigenschaften des Einfamilienhauses besitzt.

Einheitliche fechnische Baubestimmungen (ETB). Regeln für die Bemessung und Ausführung von Bauteilen und Bauwerken und für die Anforderungen, die an Baustoffe im Interesse der Sicherheit und der Gesundheit der Bewohner zu stellen sind. Die ETB werden im Auftrage der obersten Bau-

behörden der Länder von Fachausschüssen bearbeitet, die in dem sogenannten ETB-Ausschuß zusammengefaßt sind und im Rahmen des Deutschen Normen-Ausschusses (> DIN-Normen) arbeiten. Wie die DIN-Normen erlangen auch die ETB mit ihrer Erarbeitung noch nicht unmittelbare Rechtsverbindlichkeit. Die ETB werden aber von den obersten Baubehörden als Richtlinien oder Hinweise für die Baugenehmigungsbehörden eingeführt. In dieser Weise eingeführte ETB gelten als → allgemein anerkannte Regeln der Baukunst. ETB können auch als Ausführungsbestimmungen zu den Bauordnungen eingeführt werden. Wenn sie als Rechtsverordnung ordnungsmäßig veröffentlicht sind, besitzen sie die unmittelbare Kraft bauordnungsrechtlicher Vorschriften.

Den ETB vergleichbar sind die technischen Regelwerke für die Elektrizitätsversorgung, die VDE-Vorschriften und für die Gasversorgung das DVGW-Regelwerk.

Einheitswert. Der nach dem Bewertungsgesetz festgestellte Wert eines Gegenstandes, der die Besteuerung für die Grundsteuer, die Gewerbesteuer und die Vermögenssteuer sowie einige andere öffentliche Abgaben zu Grunde gelegt wird. Der Einheitswert für Grundstücke soll in Zeitabständen von sechs Jahren überprüft werden (Hauptfeststellungszeitraum). Seit dem 1. 1. 1935 hat für den Grundbesitz keine Hauptfeststellung mehr stattgefunden; daher sind die heutigen Einheitswerte verzerrt. Eine Hauptfeststellung, die die Einheitswerte an die heutigen Wertverhältnisse heranführt, wird je nach der Interessenlage von der einen Seite befürwortet, von der anderen bekämpft.

Einliegerwohnung. Die zweite Wohnung in einem Eigenheim, einem Kaufeigenheim oder einer Kleinsiedlung, die gegenüber der Hauptwohnung von untergeordneter Bedeutung ist. Eigenheime und Kaufeigenheime dürfen zwei gleichwertige Woh-

nungen enthalten. In einer Kleinsiedlung darf neben der Hauptwohnung nur eine Einliegerwohnung vorhanden sein.

Zum Begriff der Einliegerwohnung gehört, daß sie von untergeordneter Bedeutung ist. Die untergeordnete Bedeutung kann sich aus der geringeren Wohnfläche oder aus der geringeren Ausstattung ergeben. Zweitwohnungen sind stets als Einliegerwohnungen anzusehen, wenn sie keinen selbständigen Wohnungsabschluß, keine neuzeitlichen sanitären Anlagen, keinen ausreichenden Abstellraum oder kein Bad oder keine Dusche haben.

Einpendler → Pendler.

Einspänner. Eine Hausform, bei der an ein Treppenhaus in jedem Geschoß jeweils nur eine Wohnung angeschlossen ist. Je nach der Anzahl der an ein Treppenhaus angespannten Wohnungen spricht man von → Zweispännern, → Dreispännern und → Vierspännern. Je mehr Wohnungen an ein Treppenhaus anschließen, um so geringer werden die anteiligen Treppenhauskosten. Aber wenn mehr als zwei Wohnungen je Geschoß an einem Treppenhaus liegen, ergeben sich Schwierigkeiten bezüglich der Durchlüftung und Besonnung, besonders bei geschlossener Bauweise.

Einstellplatz. Zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmte private Fläche, die mit einem Schutzdach versehen sein kann. Von den Einstellplätzen und den ebenfalls privaten Garagen sind die Parkplätze und Parknischen zu unterscheiden, die dem öffentlichen ruhenden Verkehr dienen. Private Einstellplätze oder Garagen in dem erforderlichen Umfange auf seine Kosten zu errichten, ist der Bauherr eines jeden Gebäudes verpflichtet, das das Bedürfnis, Kraftfahrzeuge einzustellen, auslöst (Reichsgaragenordnung). Parkplätze und Parknischen im öffentlichen Verkehrsraum dagegen

schafft die Gemeinde. Die damit verbundenen Kosten können in bestimmtem Umfange über den Erschließungsbeitrag den Anliegern auferlegt werden. Eine generelle Abgrenzung zwischen der nach der Reichsgaragenordnung bestehenden Verpflichtung einerseits und der auf Parkplätze bezogenen Erschließungsbeitragspflicht andererseits ist noch nicht gefunden.

Einwohnerdichte -> Bebauungs- und Wohndichte.

 $\textbf{Einzelwasserversorgung} \rightarrow \textbf{Wasserversorgung}.$

Einziehung einer öffentlichen Straße. Entwidmung mit der Wirkung, daß die öffentliche Straße dem öffentlichen Verkehr dauernd entzogen wird.

Einzugsgebief. Bei der Wassergewinnung: Das Gebiet, aus dem das Oberflächen- oder Grundwasser der Wassergewinnungsanlage zufließt. In der Abwasserwirtschaft: Das Gebiet, aus dem die Abwässer durch eine zentrale Kanalisationsanlage gesammelt und fortgeleitet werden.

Endabrechnung → Schlußabrechnung.

Energieversorgung. Öffentliche Versorgung mit Elektrizität und Gas durch Energieversorgungsunternehmen (EVU). Umfassender ist der Begriff der öffentlichen Versorgung; diese umfaßt neben Elektrizität und Gas auch die Wasserversorgung und die Versorgung mit Wärme (Städteheizung, Fernheizung).

Engerer Wettbewerb → Bauwettbewerb.

Enfeignung. Hoheitlicher Eingriff in das Eigentum (oder andere subjektive Rechte), der den Betroffenen im Vergleich zu anderen ungleich trifft und ihn zu einem den übrigen nicht zugemuteten Opfer (Sonderopfer) zu Gunsten der Allgemeinheit zwingt.

Von der stets Entschädigungspflicht auslösenden Enteignung zu unterscheiden ist die Eigentumsbeschränkung. Ihr Wesen liegt darin, daß Inhalt und Schranken des Eigentums mit allgemeiner Wirkung gesetzlich bestimmt werden. Die Enteignung ist nur zulässig durch Gesetz oder auf Grund eines Gesetzes, welches zugleich die Entschädigung regelt.

Die Möglichkeit, für städtebauliche und andere öffentliche Zwecke Grund und Boden im Enteignungswege zu beschaffen, ist alt. Bemerkenswerte Sonderregelungen waren die nach dem ersten Weltkriege erlassene Behebungsverordnung, die nach dem zweiten Weltkriege erlassenen Aufbaugesetze und das Baulandbeschaffungsgesetz von 1953. Seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes sind alle Vorschriften für die städtebauliche Enteignung in diesem Gesetz zusammengefaßt.

Das Enteignungsverfahren wird eingeleitet durch den Enteignungsantrag, über den die Enteignungsbehörde (in den meisten Bundesländern der Regierungspräsident) auf Grund eines förmlichen Verfahrens durch den Enteignungsbeschluß entscheidet.

Mit der städtebaulichen Enteignung können grundsätzlich alle Zwecke verwirklicht werden, die in einem → Bebauungsplan festgesetzt sind. Das gilt nicht nur für die dem Gemeingebrauch dienenden öffentlichen Straßen, Wege und Plätze, sondern auch für die Gemeinbedarfsanlagen, wie Kirchen, Schulen, Kultur- und Verwaltungsbauten, auch für Versorgungsanlagen und -leitungen und nicht zuletzt für den Wohnungsbau. Soll zum Zwecke der Beschaffung von Industriegelände enteignet werden, so bedarf es einer besonderen Zustimmung der obersten Landesbehörde.

Ohne Vorliegen eines Bebauungsplanes kann nur ausnahmsweise enteignet werden und zwar dann, wenn unbebaute oder nur geringfügig bebaute Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile der Bebauung zugeführt werden sollen. Der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf es auch nicht, wenn Grundstücke zum Zwecke der Landentschädigung im Wege der → Ersatzlandenteignung beschafft werden sollen.

In jedem Enteignungsfalle muß geprüft werden, ob das Wohl der Allgemeinheit diesen Zwangseingriff als letzten Ausweg fordert. Dazu muß der Antragsteller nachweisen, daß ernste Versuche, geeignete Grundstücke freihändig unter tragbaren Bedingungen zu erwerben, gescheitert sind.

Der Enteignungsbeschluß kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung angefochten werden, über den die Kammer für Baulandsachen entscheidet.

Wenn die Enteignungsentscheidung in einer Verwaltungs- oder in einer Gerichtsinstanz rechtskräftig geworden und die Entschädigung gezahlt oder zulässigerweise hinterlegt worden ist, wird die Enteignung durch die Ausführungsanordnung in Kraft gesetzt. Diese kann vorzeitig erlassen werden, wenn die Beteiligten nur noch über die Höhe der Entschädigung streiten, dafür aber von dem Enteignungsbegünstigten Sicherheit geleistet worden ist (vorzeitige Ausführungsanordnung).

Schon während des Enteignungsverfahrens kann die — vorzeitige Besitzeinweisung angeordnet werden, wenn aus Gründen des allgemeinen Wohles mit der Durchführung nicht gewartet werden kann, bis das oft langwierige Enteignungsverfahren förmlich abgeschlossen ist.

Entlastungsstädte → Neue Städte.

Entschädigung. Ausgleich für die Vermögensnachteile, die der Betroffene in der → Enteignung oder bei anderen gleichartigen Hoheitseingriffen erleidet. Der Anspruch auf Entschädigung bei Enteignungen ergibt sich unmittelbar aus dem Grundgesetz, welches vorschreibt, daß Enteignungen

überhaupt nur zulässig sind auf Grund solcher Gesetze, die die Entschädigung regeln. Die Entschädigung soll unter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten gerecht sein. Die neuere Rechtsprechung und Gesetzgebung steht auf dem Standpunkt, daß gerechte Entschädigung im allgemeinen nur durch den → gemeinen Wert (Verkehrswert) bewirkt werden kann.

Bei der städtebaulichen Enteignung sieht das Bundesbaugesetz verschiedene Entschädigungsarten vor, nämlich in Kapital, in wiederkehrenden Geldleistungen sowie Naturalentschädigung durch Gewährung von Ersatzland oder gleichwertigen Rechten wie Wohnungseigentum, Teileigentum, Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht und Dienstbarkeiten je nach Lage des Falles.

Rechtsanspruch auf Entschädigung in Ersatzland oder durch Ersatzrechte gewährt das Gesetz in bestimmten Fällen, in denen die Betroffenen auf solche Naturalentschädigung angewiesen sind. Wenn dies der Fall ist, kann das Gelände für die Landentschädigung auch im Wege der → Ersatzlandenteignung beschafft werden.

Entschädigung schreibt das Bundesbaugesetz über die formelle Enteignung hinaus noch in einer Reihe anderer hoheitlicher Eingriffe vor, nämlich z. B. bei mehr als vierjähriger Veränderungssperre, bei der Entziehung älterer Erwerbsrechte nach Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes, bei der Versagung einer Baugenehmigung innerhalb von drei Jahren nach zuvor erteilter Bodenverkehrsgenehmigung, bei der Ausweisung öffentlicher Flächen in Bebauungsplänen, bei der Entziehung von Baunutzbarkeiten sowie für Schäden bei örtlichen Vorbereitungs- und Untersuchungsmaßnahmen.

Entwurf. Der zu den Architektenleistungen gehörende Entwurf ist die endgültige zeichnerische Lösung der Bauaufgabe in einer solchen Durcharbeitung, daß danach die weitere Entwicklung ohne grundsätzliche Änderung erfolgen kann.

Bauleitpläne (Flächennutzungspläne und Bebauungspläne) gelten solange als Planentwurf, bis die Gemeindevertretung nach der Auslegung über Einwendungen und Anregungen beschlossen hat und die Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde vorliegt.

Erbbaurecht. Das Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu errichten und zu behalten. Eigentümer des Bauwerks ist der Erbbauberechtigte. Das Erbbaurecht ist veräußerlich und vererblich. Es steht weitgehend dem Eigentum gleich.

Erbbauzins. Dem Grundeigentümer vom Erbbauberechtigten zu zahlende laufende Vergütung für das Erbbaurecht.

Ergänzungsgebiet → Stadtregion.

Ersatzlandenteignung. Enteignung zur Beschaffung solcher Grundstücke, die in der Hauptenteignung zur Gewährung von Entschädigung in Land für den Betroffenen benötigt werden. Die Ersatzlandenteignung ist nur zulässig, wenn der von der Hauptenteignung Betroffene einen Rechtsanspruch auf Landentschädigung hat. Ein solcher Rechtsanspruch besteht aber nur, wenn der Betroffene, z. B. ein Landwirt, auf Naturalersatz für das ihm enteignete Grundstück angewiesen ist.

Die demokratische Gemeinde

die Monatsschrift tür jeden Kommunalpolitiker

DIE DEMOKRATISCHE GEMEINDE Bad Godesberg – Schließfach 910 Ersafzvornahme. Maßnahme des Verwaltungszwangs, mit der die Behörde die geschuldete Handlung ausführen läßt und die damit entstehenden Kosten dem Pflichtigen auferlegt. Praktische Bedeutung kommt der Ersatzvornahme im Baurecht z. B. bei dem Abriß baurechtwidriger Bauten zu (→ Schwarzbau).

Gegenüber einer Gemeinde, die ihre Verpflichtung zur Bauleitplanung nicht erfüllt, könnte das kommunalaufsichtliche Zwangsmittel der Ersatzvornahme angewandt werden. So könnte die zuständige Kommunalaufsichtsbehörde die Aufstellung (nicht etwa nur die Entwurfserarbeitung) selbst übernehmen und der Gemeinde die damit verbundenen Kosten auferlegen, wenn diese etwa trotz Mahnung nachhaltig säumig bliebe.

Erschließung. Summe der Maßnahmen, die erforderlich sind, um Rohbauland in verkehrsmäßiger und versorgungsmäßiger Hinsicht baureif zu machen. Die Erschließung in verkehrsmäßiger Hinsicht (d. h. die Schaffung der zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze) obliegt grundsätzlich der Gemeinde. Sie kann die Schaffung einzelner Straßen, Wege und Plätze in geschlossenen Baugebieten einem anderen, z.B. einem Wohnungsbauunternehmen, einem Industrieunternehmen durch Vertrag übertragen (→ Erschließungsvertrag, Unternehmerstraßenbauvertrag).

Die versorgungsmäßige Erschließung, d. h. die Heranführung der Versorgungsleitungen für Elektrizität, Gas und Wasser obliegt der Gemeinde nur insoweit, als sie je nach der örtlichen Regelung selbst mit der entsprechenden Versorgungssparte befaßt ist. Die Beseitigung der flüssigen und festen Abfallstoffe und die Schaffung der dafür nötigen Anlagen obliegt grundsätzlich der Gemeinde. In manchen Fällen werden hierfür, wie auch für die versorgungsmäßige Erschließung interkommunale Gemeinschaftseinrichtungen besonders geeignet sein.

Ein engerer Erschließungsbegriff gilt nach dem Bundesbaugesetz für die Heranziehung zum \rightarrow Erschließungsbeitrag.

Erschließungsbeitrag. Von den Anliegern an die Gemeinde zu entrichtender Beitrag zu dem geschließungsanlagen. Solche Erschließungsanlagen sind

- die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze;
- 2. Sammelstraßen innerhalb der Baugebiete;
- Parkflächen und Grünanlagen, soweit sie Bestandteil der zum Anbau bestimmten Straßen und der Sammelstraßen sind oder zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind.

Der beitragsfähige Aufwand für die Herstellung der Erschließungsanlagen kann entweder nach tatsüchlich entstandenen Kosten abgerechnet oder nach Einheitssätzen (Durchschnittssätzen) ermittelt werden. Dieser Aufwand kann auf die durch die Anlage erschlossenen Grundstücke verteilt werden nach folgenden Maßstäben (Verteilungsmaßstäbe):

- 1. die Art und das Maß der baulichen Nutzung;
- 2. die Grundstücksflächen;
- die Grundstücksbreite an der Erschließungsanlage.

Die Art und den Umfang der Erschließungsanlagen sowie die Ermittlung und die Verteilung des Aufwands sowie eine etwaige Kostenspaltung und die Merkmale der endgültigen Herstellung einer Erschließungsanlage muß die Gemeinde durch eine Satzung regeln. Darin kann sie auch Billigkeitsregelungen treffen.

Entgegen dem früheren und insoweit unbefriedigenden Recht kann der Erschließungsbeitrag jetzt bereits erhoben werden, wenn die Erschließungsanlage ganz oder in abrechenbaren Teilen (Kostenspaltung) fertiggestellt ist, ohne Rücksicht darauf, ob das erschlossene Grundstück bereits bebaut ist oder nicht. Durch diese Regelungen sollen die Gemeinden in die Lage versetzt werden, einen entsprechenden Anteil ihrer Erschließungsaufwendungen alsbald wieder hereinzuholen. Zugleich soll die vorverlegte Fälligkeit des Erschließungsbeitrages die Eigentümer un bebauter Grundstücke veranlassen, diese der baulichen Nutzung zuzuführen.

Erschließungskosten. Unterbegriff der → Baukosten, die dem einzelnen Bauherrn entstehen; davon zu unterscheiden Erschließungsaufwand, der der Gemeinde entsteht.

Erschließungsverfrag (Unfernehmersfraßenbauverfrag). Vertrag zwischen einer Gemeinde und einem Unternehmen, durch den dieses die Herstellung, meist auch die befristete Unterhaltung der Erschließungsanlagen eines bestimmten Gebietes, z. B. eines Neubaugebietes im Rahmen der Planungen der Gemeinde übernimmt und in dem die Modalitäten geregelt werden, unter denen die Erschließungsanlage zu einem späteren Zeitpunkt auf die Gemeinde übergeführt werden.

Spezielle gesetzliche Vorschriften über den Inhalt von Erschließungsverträgen bestehen nicht; doch sollten bei der Gestaltung der Erschließungsverträge die Grundsätze zum Tragen kommen, die für die Entrichtung und Bemessung des Erschließungsbeitrages gelten. Die Gemeinde sollte insbesondere auch im Rahmen eines Erschließungsvertrages den mindestens zehnprozentigen Kostenanteil beisteuern, den sie im Rahmen des Erschließungsbeitrages kraft Gesetzes übernehmen muß.

Erfragswert [Erfragswertverfahren]. Wert, den ein Grundstück in Ansehung seines nachhaltig erzielbaren Reinertrages besitzt. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, z.B. den erzielbaren Mieten und Pachten abzüglich der Bewirtschaftungskosten. Das Ertragswertverfahren findet im allgemeinen nur bei bebauten Grundstücken Anwendung.

Von dem Ertragswertverfahren zu unterscheiden ist das → Vergleichswertverfahren und das → Sachwertverfahren. Allen gemeinsam ist ihre Zweckbestimmung, den → Verkehrswert zu ermitteln.

Erwerbspflicht. Verpflichtung der Gemeinde, in Bebauungsplänen ausgewiesene öffentliche Flächen auf Verlangen des Eigentümers (Übernahmeverlangen) zu erwerben. Die Erwerbspflicht gilt für Gemeinbedarfsflächen, Sonderbaugrundstücke, Verkehrsflächen, Versorgungsflächen, Abwasserund Abfallbeseitigungsflächen, Grünflächen, Aufschüttungs- und Abgrabungsflächen sowie für Flächen für Gemeinschaftsanlagen. Die Erwerbspflicht, eine Sonderform der Planungsentschädigung, setzt voraus, daß dem Eigentümer nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten. Die Erwerbspflicht ist nicht stets unmittelbar gegen die Gemeinde gerichtet. Verpflichtet sein kann auch ein anderer Begünstigter, wenn die Fläche für ihn festgesetzt worden ist, so z. B. bei nicht-gemeindlichen Verwaltungsgebäuden und bei den Versorgungsanlagen nicht-gemeindlicher Versorgungsunternehmen (Fremdunternehmen).

Fachlos. Bauleistungen eines bestimmten Fachgebietes (oder Gewerbezweiges), die getrennt von anderen Bauleistungen vergeben werden. Das Fachlos ist ein Unterbegriff des Teilloses. Die Vergabe in Teillosen bedeutet, daß die zur Errichtung eines Bauvorhabens notwendigen Bauleistungen verschiedenen Unternehmern übertragen werden. Nur ausnahmsweise werden sämtliche zu einem Bau gehörende Leistungen an einen Auftraggeber vergeben. Dieser wird dann als Generalunternehmer bezeichnet.

Fachplanungen (Fachplanungsrecht). Die Planung konkreter Einzelvorhaben, die in die Zuständigkeit von Fachressorts, z.B. der Straßen-, Eisenbahn-, Post-, Wasser- und Wehrverwaltung fallen. Mit diesen Fachplanungen muß die Bauleitplanung sorgfältig abgestimmt werden. Daher sind die für Fachplanungen zuständigen Behörden an der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligen.

Zum förmlichen Abschluß gelangte Fachplanungen sind in den Bauleitplänen, d. h. sowohl im Flächennutzungsplan als auch in den Bebauungsplänen, nachrichtlich zu vermerken. Bestimmte staatliche Fachplanungen gehen den gemeindlichen Bebauungsplänen vor. Das sind z.B. die Planungen auf Grund des Bundesfernstraßengesetzes, des Bundesbahngesetzes, des Telegrafenwegegesetzes, des Personenbeförderungsgesetzes.

Zum Fachplanungsrecht gehören außer den genannten Gesetzen u. a. noch die Landesstraßen- und -wegegesetze, das Energiewirtschaftsgesetz, das Schutzbereichsgesetz, das Landbeschaffungsgesetz, das erste Luftschutzgesetz, das Flurbereinigungsgesetz, das Naturschutzgesetz, die Berggesetze und die Verordnungen zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden sowie zur Sicherung von Bodenschätzen, das Wasserstraßenreinhaltegesetz, das Wasserhaushaltsgesetz des Bundes und die dazu erlassenen Landeswassergesetze.

Familienheim → Eigenheime → Kaufeigenheime und → Kleinsiedlungen, die nach Größe und Grundriß ganz oder teilweise dazu bestimmt sind, dem Eigentümer und seiner Familie oder einem Angehörigen und dessen Familie als Heim zu dienen. Eigenheime und Kaufeigenheime dürfen eine zweite Wohnung enthalten, die Kleinsiedlung jedoch nur in der untergeordneten Form der → Einliegerwohnung.

Das Familienheim darf auch gewerblichen und beruflichen Zwecken dienende Räume enthalten, jedoch insgesamt höchstens die Hälfte der Nutzfläche des Gebäudes.

Fensterrecht -> Nachbarrecht.

Fernheizung. Zentrale Versorgung mehrerer Gebäude oder ganzer Baugebiete mit Heizwärme. Die Heizwärme wird in einem Fernheizwerk (auch Blockheizwerk genannt) oder in einem Heizkraftwerk erzeugt. In Heizkraftwerken wird eine wirtschaftliche Kombination durch die Kupplung der Wärmeerzeugung mit der Stromerzeugung angestrebt.

Flächen für die Anlagen und Leitungen der Fernheizung sind in förmlichen Bebauungsplänen festzusetzen. Ob der → Anschluß- und Benutzungszwang auch für die Fernheizung angeordnet werden kann, wird unterschiedlich beurteilt. Die Fernheizung ist förderungswürdig, da sie der Luftverschmutzung entgegenwirkt und durch Konzentration der Brennstoffversorgung zur Entlastung der Straßen beiträgt.

Fertighaus. Gebäude, dessen Bauelemente soweit vorgefertigt sind, daß sie an der Baustelle nur noch miteinander verbunden zu werden brauchen. Bei den meisten Fertighäusern bedarf es aber noch der Fundamentierung nach traditionellem Verfahren. Der Verwendung von Fertighäusern kommt bei ausgeprägtem Baufacharbeitermangel und bei starken Baupreisbewegungen besondere Bedeutung zu.

Festsetzung. Die Bestimmung über Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung eines Grundstücks im Bebauungsplan. Im Interesse der Begriffsklarheit sollte deutlich unterschieden werden zwischen der allein dem Bebauungsplan vorbehaltenen rechtsverbindlichen "Festsetzung" einerseits und der dem Bürger gegenüber lediglich deklaratorischen "Darstellung" im Flächennutzungsplan. Von

den Festsetzungen und den Darstellungen, die den Inhalt der Bauleitpläne betreffen (früher oft als "Ausweisungen" bezeichnet) zu unterscheiden ist die "Aufstellung" von Plänen, die das förmliche Zustandekommen der Pläne bezeichnet.

Die Rechtsvorgänge, die vom Bundesbaugesetz als "Aufstellung" von Leitplänen bezeichnet werden, heißen in manchen anderen insbesondere den Fachplanungsgesetzen: "Feststellung", so z. B. die Planfeststellung nach dem preußischen Enteignungsgesetz, dem Bundesfernstraßengesetz etc.

Finanzierungsplan. Die Zusammenstellung der Finanzierungsmittel zur Deckung der → Gesamtkosten eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit. Im Finanzierungsplan werden die vorgesehenen Auszahlungs-, Zins- und Tilgungsbedingungen für die einzelnen Finanzierungsmittel angegeben. Im Wohnungsbau ist der Finanzierungsplan Bestandteil der → Wirtschaftlichkeitsberechnung.

Vom Finanzierungsplan zu unterscheiden ist der \rightarrow Finanzplan.

Finanzplan. Bestimmung der Grundlinien der Finanzwirtschaftsführung einer Körperschaft oder eines Unternehmens für eine längere noch verläßlich übersehbare Zeit.

Der Finanzplan gemeindlicher Eigenbetriebe muß alle voraussehbaren Einnahmen und Ausgaben des Wirtschaftsjahres enthalten, die sich aus Anlage, Änderungen (Ersatz, Erweiterungen, Neubau, Anlage, Veräußerung) und aus der Kreditwirtschaft des Eigenbetriebes ergeben. Dieser nach der Eigenbetriebsverordnung vorgeschriebene Finanzplan hat eine gewisse Ähnlichkeit mit dem a. o. Haushaltsplan der Gemeinde. Der Finanzplan soll durch eine Planungsübersicht für die Investitionen und deren Deckung in den folgenden Wirtschaftsjahren ergänzt werden.

Firsthöhe. In manchen Bauordnungen verwandter Maßstab zur Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe. Heute wird die zulässige Gebäudehöhe regelmäßig durch die Anzahl zulässiger Vollgeschosse festgesetzt. Nur in Ausnahmefällen, z. B. aus gestalterischen Gründen, kann es sich empfehlen, Firsthöhen festzusetzen.

Flächennutzungsplan. Der vorbereitende das ganze Gemeindegebiet erfassende Bauleitplan, in dem die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen ist. Im Flächennutzungsplan sind, soweit es erforderlich ist, darzustellen

- die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art und dem allgemeinen Maß ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen, Baugebiete);
- die Gemeinbedarfseinrichtungen wie z.B. Kirchen, Schulen, kulturelle und sonstige öffentliche Gebäude und Einrichtungen;
- die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;
- die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Beseitigung von Abwasser und festen Abfallstoffen sowie für Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen;
- die Grünflächen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe;
- die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen;
- die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;
- die Flächen für die Landwirtschaft und Forstwirtschaft.

Ferner sollen im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden

- Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen notwendig sind;
- Gebiete mit städtebaulichen Mißständen (Sanierungsgebiete, Stadterneuerungsgebiete);
- nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Planungen und Nutzungsregelungen.

Der Flächennutzungsplan enthält "Darstellungen". Darin kommt der geringere Grad an Bindungskraft gegenüber den "Festsetzungen" des Bebauungsplanes zum Ausdruck, der aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln und dann rechtsverbindlich ist. Dem Flächennutzungsplan ist ein Erläuterungsbericht beizufügen, dem Bebauungsplan eine Begründung.

Der Flächennutzungsplan wird in einem förmlich geregelten → Planungsverfahren aufgestellt, das mit der aufsichtsbehördlichen Genehmigung endet. An den genehmigten Flächennutzungsplan haben → öffentliche Planungsträger, die nicht widersprochen haben, ihre Planungen anzupassen. Der Flächennutzungsplan kann, wenn die tatsächliche Entwicklung oder Änderung in den Zielvorstellungen der Gemeinde dies erfordern, in dem für die Aufstellung geltenden Verfahren ergänzt, geändert oder auch aufgehoben werden.

Fliegende Baufen. Bauliche Anlagen, die wiederholt aufgestellt und zerlegt werden. Fliegende Bauten bedürfen, bevor sie erstmals aufgestellt werden, einer Ausführungsgenehmigung der Bauaufsichtsbehörde. Die Ausführungsgenehmigung tritt somit an die Stelle der Baugenehmigung. Nach jeweils erfolgter Aufstellung sind die fliegenden Bauten durch die Bauaufsichtsbehörde des Aufstellungsortes abzunehmen (Gebrauchsabnahme). Diese Gebrauchsabnahme ist in das Prüfbuch einzutragen. Den Sonderbestimmungen über fliegende Bauten

unterliegen nicht nur Baustelleneinrichtungen, Baugerüste sowie Buden und ähnliche untergeordnete Bauten, die von Besuchern nicht betreten werden.

Von fliegenden Bauten sind zu unterscheiden die Bautypen. Auf Grund der Typengenehmigung werden mehrere Bauten nach einheitlichem Plan errichtet. Bei fliegenden Bauten handelt es sich um die wiederholte Abstellung derselben baulichen Anlage.

Fluchtlinie -> Baulinie.

Fluchtlinienplan. Frühere Bezeichnung für den rechtsverbindlichen Plan zur Festsetzung von Straßen- und Baufluchtlinien; die Funktion des Fluchtlinienplanes übernimmt heute der \rightarrow Bebauungsplan.

Flurbereinigung. Landwirtschaftliche Umlegung, auch Separation und Verkoppelung genannt. Behördliches Verfahren, zersplitterten oder unwirtschaftlich geformten ländlichen Grundbesitz nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammenzulegen und umzugestalten. Im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens sind auch Wege, Gewässer und andere gemeinschaftlichen Interessen dienende Anlagen zu schaffen. Der Flurbereinigung unterliegen, um eine umfassende Neuordnung zu ermöglichen, nicht nur die Hof- und Gebäudeflächen, sondern auch Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete, Gewässer, Sportanlagen, Gärtnereien, Friedhöfe, Anlagen, die dem öffentlichen Verkehr, dem Hochwasserschutz, der öffentlichen Wasser- und Energieversorgung sowie der Abwasserbeseitigung dienen, Mineralquellen mit den dazugehörigen Grundstücken sowie schließlich auch gewerbliche Anlagen zur Gewinnung von Bodenbestandteilen.

Die den Flurbereinigungsbehörden obliegende landwirtschaftliche Umlegung und Zusammenlegung muß mit der in die Zuständigkeit der Gemeinden fallenden Bauleitplanung abgestimmt werden. Dieser Abstimmung und dem gegenseitig ergänzenden Einsatz der verfahrensrechtlichen Instrumente wird wachsende Bedeutung bei den noch bevorstehenden großen Aufgaben der Dorferneuerung zukommen.

Fördergebiefe. Gebiete, denen zur Beseitigung struktureller Mißverhältnisse oder wegen anhaltender Notstände oder zur Verstärkung positiver, aber nicht ausreichender Entwicklungstendenzen staatliche Hilfe gewährt wird.

Als Maßstäbe für die Abgrenzung von Notstandsgebieten werden angesehen: Hohe Arbeitslosigkeit, geringe Realsteuerkraft, mangelhafte Verkehrsverbindungen, Abwanderung leistungsfähiger Kräfte, hoher Anteil von Fürsorgeempfängern, erschwerte Weiterbildungsmöglichkeiten, unzureichende Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen. Solche Gebiete werden auch, je nach dem Betrachtungsstandpunkt, als Notstands-, Erosions- oder Entwicklungsgebiete bezeichnet.

Zu den Fördergebieten des Bundes gehören neben den Zonenrandgebieten die Orte des sogenannten "Zentral – Punkteprogramms" sowie Teile von Schleswig-Holstein, Niedersachsen, Bayern und Rheinland-Pfalz. Auch die Länder haben ihrerseits für ihre eigene Landesentwicklung Förderungsund Notstandsgebiete festgesetzt, die meist an eigenen Maßstäben orientiert sind.

Folgeeinrichtungen (Gemeinschaftseinrichtungen). Anlagen zur bildungsmäßigen, sozialen, gesundheitlichen und verwaltungsmäßigen Betreuung der Bevölkerung. Der Begriff der Gemeinschaftseinrichtung stellt darauf ab, daß diese Einrichtungen einer Vielzahl von Bewohnern gemeinschaftlich zu dienen haben. Der gleichbedeutende, durch das

Bergarbeiterwohnungsbaugesetz eingeführte Begriff der Folgeeinrichtungen, hebt auf die Erscheinung ab, daß solche Anlagen infolge der Schaffung größerer Wohnsiedlungen erforderlich werden.

Zu den Gemeinschaftseinrichtungen gehören z.B. Schulen, Krankenhäuser, Kirchen, Rathäuser, Sportplätze, Spielplätze, Kindergärten, Kinderhorte, Versammlungsräume, Lese- und Aufenthaltsräume, Grünanlagen.

Die Verantwortlichkeit für die Schaffung und Unterhaltung dieser Anlagen ist nicht eindeutig abgegrenzt. Die Schaffung der Gemeinschaftseinrichtungen dürfte weithin in die Verantwortung der Gemeinden fallen. Bei der Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen haben aber auch die großen Wohnungsunternehmen Bedeutendes geleistet.

Nicht zu den Gemeinschaftseinrichtungen (Folgeeinrichtungen) gehören die Vorgärten, Hausgärten und Trockenplätze, die auf den Wohngrundstücken angelegt werden.

Von den Gemeinschaftseinrichtungen (Folgeeinrichtungen) zu unterscheiden sind die Gemeinschaftsanlagen. Während die Folgeeinrichtungen (Gemeinschaftseinrichtungen) ihrer Natur nach von der Gemeinde oder anderen Kollektiven getragen werden, fallen die Gemeinschaftsanlagen prinzipiell in die private Verantwortlichkeit des einzelnen Bauherrn, z. B. Garagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Plätze für Abfallbehälter. Wenn diese Anlagen als Gemeinschaftsanlagen errichtet werden, so liegt der Grund im konkreten Einzelfalle dafür in lokalen Zweckmäßigkeitserwägungen, nicht aber in der Natur des Zwecks der Anlagen.

Mit dem Begriff der Gemeinschaftseinrichtungen (Folgeeinrichtungen) überschneidet sich der Kreis der Gemeinbedarfsanlagen. Zu den Gemeinbedarfsanlagen rechnet das Bundesbaugesetz Kirchen, Schulen, kirchliche, kulturelle und sonstige öffentliche Gebäude und Einrichtungen. Der hier offensichtliche Mangel an eindeutiger Abgrenzung ist wohl darauf zurückzuführen, daß die planungsrechtliche Terminologie sich selbständig neben der wohnungswirtschaftlichen Begriffsbildung entwikkelt hat.

Eindeutig abgegrenzt gegenüber den Gemeinschaftseinrichtungen (Folgeeinrichtungen) und den Gemeinbedarfsanlagen sind die Anlagen des Gemeingebrauchs. Der Gemeingebrauch umfaßt die jedermann zustehende Freiheit, eine öffentliche Sache ihrer Zweckbestimmung entsprechend zu gebrauchen. So unterliegen dem Gemeingebrauch alle öffentlichen Wege, Straßen und Plätze.

Neben diesen Kategorien von Anlagen, die einem größeren Kreis von Berechtigten dienen, sind schließlich die Versorgungsanlagen zu nennen, deren Träger verpflichtet sind, im Rahmen der satzungsrechtlichen Bestimmungen oder allgemeinen Geschäftsbedingungen jedermann aus dem Versorgungsnetz zu versorgen.

Folgepflicht (Folgekosfen). Verpflichtung des Inhabers einer Sondernutzung, Veränderungen der Straße zu folgen, z.B. die in der Straße verlegten Versorgungsleitungen in den neuen Straßenraum umzulegen. Für Sondernutzungen an Bundesfernstraßen ist die Folgepflicht gesetzlich festgelegt. An anderen Straßen besteht die Folgepflicht nur, wenn sie in Sondergesetzen oder vertraglich begründet ist. Das gilt auch für die Frage, wer die Kosten der Verlegung (Folgekosten) zu tragen hat.

Frei finanzierter Wohnungsbau (Frei finanzierte Wohnungen). Solche Wohnungen, die nach dem 31. 3. 1949 bezugsfertig geworden sind, nicht mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind und für die weder Grundsteuervergünstigung noch Steuervergünstigungen nach § 7 c EStG beansprucht werden. Für den freifinanzierten Wohnungsbau gelten

keine wohnungswirtschaftlichen Sonderregelungen. Sie unterliegen nicht der → Wohnraumbewirtschaftung, nicht dem → Mieterschutz und nicht dem → Mietpreisrecht.

Freiflächen. Früher gebräuchlicher Sammelbegriff für die Flächen, für die eine bauliche oder sonstige spezifische Nutzbarkeit nicht festgesetzt ist. Das Bundesbaugesetz hat den Begriff der Freifläche aufgegeben, weil er als Oberbegriff zu viele in ihrer Motivation und Rechtsfolge unterschiedliche Festsetzungen zusammenfassen würde, z. B. Grünflächen, Parkanlagen, Spielplätze sowie Schutzstreifen und aus besonderen Gründen von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke.

Freihändiger Erwerb. Erwerb durch privates Rechtsgeschäft (Kauf, Tausch), zu unterscheiden vom Erwerb aufgrund eines Hoheitsaktes (Enteignung, Umlegung, Grenzregelung).

Freilegung. Freimachung eines Grundstücks von solchen Anlagen, die der vorgesehenen künftigen Nutzung entgegenstehen. Dazu gehört auch die Beseitigung von Einzäunungen und von Bäumen und Sträuchern. Hohe Kosten sind mit dem Abbruch von Gebäuden verknüpft. Die Kosten der Freilegung von Straßenland gehören zum beitragsfähigen Erschließungsaufwand (→ Erschließungsbeitrag).

Der Begriff der Freilegung wird auch bei der Beseitigung solcher Gebäude verwandt, durch die die künstlerische Wirkung von Baudenkmälern beeinträchtigt wird.

Freischaffender Planer. Freiberuflich tätige Sachverständige, die im Auftrage von Gemeinden Bauleitpläne oder im Auftrage von Landesplanungsbehörden (oder Planungsgemeinschaften und Planungsverbänden) Regionalpläne ausarbeiten. Bei der Entscheidung darüber, durch wen ein Bauleit-

plan ausgearbeitet werden soll, hat die Gemeinde freie Hand. Jedoch muß die Gemeinde sich Gewähr dafür verschaffen, daß der zu beauftragende Planer auf dem Gebiet der Bauleitung sachverständig und erfahren ist.

Frontmetermafisiab. Maßstab für die Berechnung des → Erschließungsbeitrages (Anliegerbeitrages), wobei die Grundstücksbreite berücksichtigt wird, die an die Straße grenzt. Der früher verbreitete Frontmetermaßstab ist auch nach dem Bundesbaugesetz weiter zugelassen. Andere Verteilungsmaßstäbe sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Größe der Grundstücksflächen.

Fußgängerweg (Fußweg). Allein dem Fußgängerverkehr gewidmeter öffentlicher Weg oder deutlich abgetrennter Teil eines solchen. Die Trennung des Fußgängerverkehrs vom Kraftfahrzeugverkehr ist ein wichtiges verkehrsplanerisches Ziel, vor allem für den innerstädtischen Bereich und für die Erholungsbereiche. Davon zu unterscheiden sind die Gehwege (Bürgersteige) als unselbständige für den Fußgängerverkehr bestimmte Straßenteile.

Ganghaus. Hausform, bei der in jedem Geschoß eine größere Anzahl von Wohnungen an einem Gang liegt. Die beiden Hauptformen sind das Innenganghaus und das Außenganghaus. Das Innenganghaus weist im allgemeinen Mängel bezüglich der Besonnung auf, da die Wohnungen beiderseits des Innenganges liegen, eine Hälfte der Wohnungen daher nur Fenster zur ungünstigeren Seite hat. Geeignet ist das Innenhaus für Kleinstwohnungen mit wenig Nebenräumen, besonders für Ledigenund Alterswohnungen. Beim Außenganghaus (Laubenganghaus) bleibt die günstigere Seite den Wohnungsfenstern, die ungünstigere dem Außengang.

Garagen. Bauliche Anlagen oder Räume, die zum Einstellen von Kraftfahrzeugen bestimmt und besonderen bauaufsichtlichen Vorschriften unterworfen sind.

Nach der Reichsgaragenordnung sind bei der Errichtung von Wohnstätten, Betriebs- und Arbeitsstätten Einstellplätze und Garagen in ausreichender Anzahl für die vorhandenen und zu erwartenden Kraftfahrzeuge der Bewohner des Betriebes, der Besucher und Benutzer auf dem Baugrundstück oder in dessen Nähe zu schaffen. Anstelle der im allgemeinen ausreichenden offenen Einstellplätze kann die Errichtung von Garagen angeordnet werden, wenn das aus Gründen der Verkehrs- oder Feuersicherheit oder zur Vermeidung von störendem Lärm oder von störenden Gerüchen notwendig ist.

Gartensfadf. Idealtypische Bezeichnung für aufgelockerte Siedlungsform mit überwiegenden Einfamilienhäusern und großen Gärten. Programmatische Einführung dieser Bezeichnung durch den Engländer Ebenezar Howard. Bekanntes englisches Beispiel: Welwyn Garden City; deutsches Beispiel: Hellerau bei Dresden.

In Deutschland wurde der Gartenstadtgedanke 1902 bis 1937 durch die Deutsche Gartenstadtgesellschaft unter der Leitung von B. Kampffmeyer mit großem Erfolg propagiert. Die Gartenstadtbewegung hat den neuzeitlichen Städtebau maßgeblich beeinflußt. Die heute als Gartenstädte bezeichneten Siedlungen sind oft nur Vorstädte. Belebung findet der Gartenstadtgedanke bei der Planung von → neuen Städten und → Trabantenstädten.

Gebäude. Selbständig benutzbare bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen (Wohngebäude, Betriebsgebäude, Geschäftsgebäude, Stallungen). Die Herausarbeitung eines besonderen Begriffes für Gebäude dient insbesondere der gesetzestechnischen

Klarheit. Während die allgemeinen bauordnungsrechtlichen Vorschriften für bauliche Anlagen schlechthin gelten, sind an "Gebäude" ihrem Benutzungszweck entsprechend höhere Anforderungen zu stellen.

Bei den bauaufsichtlichen Anforderungen an die Gebäude wird unter solchen mit mehr als zwei und mehr als fünf Vollgeschossen sowie → Hochhäusern unterschieden.

Nicht zu den "Gebäuden" gehören Kleinstbauten, z.B. Ställe für Kleintiere oder kleine Umspannschalt- und Regelstationen.

Gebäudeabstand (Mindestabstand). Durch die Bauordnung festgelegte Mindestabstände in Gestalt der → Abstandsflächen und → Bauwiche. Bei baulichen Anlagen von besonderer Gefährlichkeit können aus Sicherheitsgründen darüber hinausgehende Abstände gefordert werden.

Gebäudeunterhaltung. Alle baulichen Anlagen sind so zu unterhalten, daß die öffentliche Sicherheit oder Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit der Bewohner und Passanten, nicht gefährdet werden. Tritt durch den Verfall einer baulichen Anlage eine Gefahr für die Allgemeinheit ein, so kann der Eigentümer aufgefordert werden. das Gebäude innerhalb bestimmter Frist auszubessern oder abzubrechen. Kommt der Eigentümer solcher Aufforderung nicht nach, so können die notwendigen Arbeiten auf seine Kosten durchgeführt werden. Erforderlichenfalls kann das einsturzgefährdete Gebäude abgebrochen werden (-> Ersatzvornahme). Außerdem setzt sich, wer es trotz behördlicher Aufforderung unterläßt, einsturzgefährdete Gebäude auszubessern oder niederzureißen, einer Geldstrafe bis zu 150,- DM oder bis zu sechswöchiger Haftstrafe aus. Treten infolge schuldhaft unterlassener Unterhaltsarbeiten Unfälle durch einen Gebäudeeinsturz oder durch das Herabfallen

von Gebäudeteilen ein, so haftet der Besitzer des Grundstücks auch zivilrechtlich auf Schadensersatz.

Gebrauchsabnahme. Bezeichnung für die → Schlußabnahme genehmigungspflichtiger Bauten; heute nach der Musterbauordnung in diesem Sinne nur noch verwandt für die Abnahme → fliegender Bauten.

Gebühr. Öffentliche Abgabe als Entgelt für die besondere Inanspruchnahme der öffentlichen Verwaltung, als Verwaltungsgebühr für die Vornahme von Amtshandlungen (Gebühren für den Bauschein, Dispensgebühren) und als Benutzungsgebühr für die Benutzung einer öffentlichen Einrichtung (z. B. Wassergeld, Schulgeld). Für die Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden bestehen landesrechtlich verschiedene Gebührenordnungen. Trotz Mahnung nicht entrichtete Gebühren können im Verwaltungszwangsverfahren beigetrieben werden.

Nur die Bezeichnung haben die Architektengebühren mit den Verwaltungsgebühren gemeinsam. Die Architektengebühren sind keine öffentlichen Abgaben, sondern privatrechtliche Entgelte. Geregelt sind sie in der Gebührenordnung für Architekten (GOA).

Gehweg (Bürgersteig). Für den Fußgänger bestimmte Straßenteile. Davon zu unterscheiden sind die Fußwege (Fußgängerwege) als allein für den Fußgängerverkehr bestimmte selbständige Wege.

Geländeabfrefung. Die unentgeltliche Geländeabtretung bis zu bestimmten Vom-Hundertsätzen des Grundstücks waren in früheren Baugesetzen z. B. bei der Erteilung der Wohnsiedlungsgenehmigung und bei der Durchführung von Umlegungen vorgesehen. Seit Inkrafttreten des Bundesbaugesetzes besteht eine solche Möglichkeit nur noch in der Form, daß in der Umlegung bei der Verteilung nach dem Flächenmaßstab ein Flächenbeitrag für die Gemeinde in solchem Umfange abgezogen werden darf, daß die Vorteile ausgeglichen werden, die den Grundeigentümern durch die Umlegung erwachsen. Dieser Flächenbeitrag darf in Gebieten, die erstmalig erschlossen werden, nur bis zu 30 vom Hundert, in anderen Gebieten nur bis 10 vom Hundert der eingeworfenen Fläche betragen.

Allgemein kann die Gemeinde die Abtretung der für Straßen. Wege und Plätze benötigten, in Bebauungsplänen dafür festgesetzten Flächen von den Grundstückseigentümern verlangen. Jedoch besteht kein Anspruch auf "unentgeltliche" Abtretung des Straßenlandes; vielmehr hat der Grundeigentümer Anspruch auf Vergütung nach dem Verkehrswert. Jedoch muß der Eigentümer, soweit es sich um Erschließungsanlagen handelt, den Gegenwert als Bestandteil des → Erschließungsbeitrages wiederum an die Gemeinde abführen. Die zunächst unentgeltliche Abtretung des Straßenlandes und eine entsprechende Minderung des Erschließungsbeitrages bilden die meistgeübte praktische Handhabung. Kommt eine Einigung über die Abtretung und Bewertung oder Verrechnung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer nicht zustande, so ist die → Enteignung durchzuführen.

Gemeinbedarfsanlagen. Der Allgemeinheit dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen wie Kirchen, Schulen, kirchliche und kulturelle sowie sonstige öffentliche Gebäude und Einrichtungen. Wegen der Abgrenzung gegenüber verwandten Begriffen vgl. → Folgeeinrichtungen.

Gemeindewege [Orfsstraßen]. Öffentliche Wege innerhalb eines Gemeindebereiches, die im Eigentum der Gemeinde stehen und von ihr zu unterhalten sind.

Gemeingebrauch. Die jedermann zustehende Freiheit, eine öffentliche Sache ihrer Widmung entsprechend zu gebrauchen. Zu den öffentlichen Sachen im Gemeingebrauch gehören die öffentlichen Wege, Straßen und Plätze mit den dazugehörigen Brücken, der Meeresstrand und die Wasserläufe.

Zur Abgrenzung gegenüber verwandten Begriffen vgl. → Folgeeinrichtungen.

Gemeinnützige Wohnungsunfernehmen. Mit der Wohnversorgung breiter Bevölkerungsschichten befaßte Unternehmen, die verpflichtet sind, ihr Vermögen ausschließlich und dauernd diesem Zweck zu binden. Als gemeinnützige Wohnungsunternehmen können nur Unternehmen in der Rechtsform der Aktiengesellschaft (AG), der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), der eingetragenen Genossenschaft (eG), des eingetragenen Vereins (eV), der rechtsfähigen Stiftung oder der Körperschaft des öffentlichen Rechts anerkannt werden.

Gemeinsamer Flächennutzungsplan. Für benachbarte Gemeinde aufzustellender Flächennutzungsplan, wenn die städtebauliche Entwicklung durch gemeinsame Voraussetzungen und Bedürfnisse bestimmt wird oder wenn ein gemeinsamer Flächennutzungsplan einen Ausgleich der verschiedenen Belange fördert. Gemeinsame Flächennutzungspläne sollen nach dem Bundesbaugesetz insbesondere dann aufgestellt werden, wenn Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Versorgungseinrichtungen) einer Gemeinde auf das Gebiet einer benachbarten Gemeinde übergreifen.

Das Verfahren für die Aufstellung gemeinsamer Flächennutzungspläne ist gesetzlich nicht besonders geregelt. Wenn die beteiligten Gemeinden nicht einen → Planungsverband gründen, auf den dann insoweit das Planbeschlußrecht übergeht, beschließen die Vertretungen der einzelnen Gemeinden über den Plan. Nur bei Zustimmung aller Gemeindevertretungen kommt der gemeinsame Flächennutzungsplan zustande.

Gemeinschaftsanlagen, Anlagen, die der gemeinschaftlichen Benutzung für mehrere benachbarte Wohn- und Betriebsstätten dienen, z.B. Garagen und Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Kinderspielplätze, Mülltonnenstandplätze, Gemeinschaftsanlagen werden von den beteiligten Eigentümern gemeinschaftlich hergestellt, unterhalten und verwaltet. Einigen sich die Beteiligten nicht, so hat die Gemeinde gegen Kostenerstattung einzutreten. In der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft werden als Gemeinschaftsanlagen solche Anlagen bezeichnet, die im Zusammenhang mit Wohnbauten errichtet werden und anstelle der üblicherweise zur Wohnungsbenutzung gehörenden Einzelanlagen den Wohnungsberechtigten zur gemeinsamen Benutzung dienen. Diese Gemeinschaftsanlagen werden in der Regel mit den Wohnanlagen geplant und finanziert. An den Kosten der Bewirtschaftung werden die Benutzer beteiligt. (Beispiele: Zentralwaschanlagen, zentrale Heizanlagen, zentrale Warmwasserversorgung, Mangelstuben, Abstellplätze für Motorräder, Badehäuser, Backhäuser, Einkochküchen.)

Flächen für Gemeinschaftsanlagen können im Bebauungsplan festgesetzt werden. Ist solche Festsetzung getroffen, so dürfen die entsprechenden Anlagen auf dem einzelnen Grundstück nicht genehmigt werden, wenn hierdurch der mit der Festsetzung angestrebte Zweck gefährdet würde.

Zur Abgrenzung gegenüber verwandten Begriffen \rightarrow Folgeeinrichtungen.

Gemeinschaftseinrichtungen \rightarrow Folgeeinrichtungen.

Gemischie Bauflächen. In der Baunutzungsordnung verwandter Oberbegriff für \rightarrow Dorfgebiete, \rightarrow Mischgebiete und \rightarrow Kerngebiete.

Genehmigung (im Städfebau). Obgleich das Bundesbaugesetz den Gemeinden die Planung und Durchführung des Städtebaues als eine Selbstverwaltungsaufgabe übertragen bzw. bestätigt hat, sind für bestimmte städtebauliche Entscheidungen von grundlegender Bedeutung staatliche Mitwirkungshandlungen vorgesehen. So bedürfen der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde:

- 1. der Flächennutzungsplan,
- 2. der Bebauungsplan,
- 3. die Anordnung und Verlängerung einer Veränderungssperre,
- die Einführung besonderer Vorkaufsrechte für unbebaute Grundstücke und in Sanierungsgebieten.

Der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde bedürfen:

- die Befreiung von zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes,
- 2. die Zulassung von Vorhaben während der Planaufstellung,
- die Zulassung nicht privilegierter Bauvorhaben im Außenbereich,
- die Herstellung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn kein Bebauungsplan vorliegt.

Bei diesen Entscheidungen, vor allem bei der Erteilung oder der Versagung der Genehmigungen sind die staatlichen Behörden nach dem Wortlaut des Gesetzes auf die Rechtsaufsicht beschränkt. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn der entsprechende Beschluß der Gemeinde, z. B. wegen Beschlußunfähigkeit, nicht ordnungsgemäß zustande gekommen ist oder dem Bundesbaugesetz, den aufgrund des Bundesbaugesetzes erlassenen oder anderen Rechtsvorschriften widerspricht.

Genehmigungspflichtige bauliche Anlagen. Bauliche Anlagen, die nur nach zuvor erteilter Baugenehmigung (Bauerlaubnis) errichtet werden dürfen. Diese Genehmigungspflicht gilt grundsätzlich für alle Bauvorhaben. Bauvorhaben mit geringerer Bedeutung sind nach Maßgabe der (Landes-) Bauordnungen lediglich anzeigebedürftig (-> anzeigebedürftige Vorhaben). Bauarbeiten von geringer Bedeutung sind sogar anzeigefrei.

Generalbebauungsplan. Früher übliche Bezeichnung der Planart zur zusammenfassenden Darstellung der grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsabsichten größerer Gemeinden. Generalbebauungspläne wurden nicht in einem förmlich geregelten Verfahren aufgestellt, auch nicht ausgelegt oder bekannt gemacht. Sie dienten in der Regel nur als innerdienstliche Entscheidungsgrundlage. Eine vergleichbare Planart kennt das Bundesbaugesetz nicht. Trotzdem könnten Generalbebauungspläne ohne bestimmte Rechtswirkungen auch heute noch als Hilfspläne aufgestellt werden.

Gesamtbaubereich. Gelegentlich verwandte Bezeichnung für die Summe der bereits vorhandenen und festgesetzten Baugebiete einschließlich der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die übrigen Gebiete der Gemeinde sind der → Außenbereich.

Dem Vorschlage der Regierungsvorlage zum Bundesbaugesetz, für die städtebauliche Darstellung des Gesamtbaubereichs den Gesamtbebauungsplan als besondere Planart (zwischen dem \rightarrow Flächennutzungsplan und dem \rightarrow Bebauungsplan) einzuführen, ist der Gesetzgeber nicht gefolgt.

Gesamtherstellungskosten (Gesamtkosten) setzen sich zusammen aus den Kosten des Baugrundstücks (Grund- und Bodenkosten) und den → Baukosten.

Geschäftliche Oberleitung. Umfaßt als Architektenleistung die Vorbereitung der erforderlichen Verträge, die Überprüfung der Rechnungen, die Feststellung der Rechnungsbeträge sowie der endgültigen Höhe der Herstellungskosten und die Aufstellung des Zahlungsplanes.

Geschlossene Bauweise -> Bauweise.

Geschoft → Vollgeschoß.

Geschofflächenzahl. Ziffer zur Bestimmung der baulichen Nutzung von Grundstücken, die angibt, wieviel qm Geschoßfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei ist die Geschoßfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermittteln.

Gestaffungsverfrag. Vertrag, in dem der Träger der Straßenbaulast einem Dritten eine Sondernutzung an einer öffentlichen Straße gestattet, z.B. Vertrag zwischen einer Gemeinde und einem Versorgungsunternehmen über die Verlegung von Leitungen in Gemeindewegen.

Gewässerschutz. Notwendige Maßnahmen zur Reinhaltung des Grundwassers und der oberirdischen Gewässer. Für den Erfolg des Gewässerschutzes ist die Beteiligung der Gemeinden von wesentlicher Bedeutung. Öffentliche Kanalisation und hinreichende Klärung der Abwässer müssen in allen Gemeinden, bei denen die Siedlungsstruktur das gestattet, geschaffen werden. In Gebieten ohne zentrale Abwasserbeseitigung dürfen Bauvorhaben nur noch gestattet werden, wenn die schadlose Samm-

lung und Beseitigung der Haushalts- und Betriebsabwässer gesichert ist.

Die Einleitung ungeklärter oder nicht hinreichend geklärter Abwässer in den Untergrund oder in Oberflächengewässer, erfolge sie nun durch einzelne Bauherrn, durch Industrieunternehmen oder durch Gemeinden, stellt eine schwere Gefährdung des ohnehin gefährdeten Wasserhaushalts dar, die nicht zuletzt zur Erhaltung des Trinkwasserschatzes vermieden werden muß.

Gewerbegebiete. Baugebiete, die vorwiegend der Unterbringung solcher Gewerbebetriebe dienen, von denen keine erheblichen Belästigungen ausgehen. Außer diesen Betrieben sind zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen.

In Gewerbegebieten können ausnahmsweise zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Gewerbegebiete werden mit den \rightarrow Industriegebieten zu den \rightarrow gewerblichen Bauflächen zusammengefaßt.

Gewerbehof. Räumliche Zusammenfassung verschiedener Betriebe des Handwerks und der Kleinund Mittelindustrie in einer baulichen Anlage mit weitgehend gemeinsamen Einrichtungen, jedoch unter Aufrechterhaltung der betrieblichen und geschäftlichen Selbständigkeit des einzelnen beteiligten Unternehmers. Die Schaffung von Gewerbehöfen ist eines der Mittel zur Ersatzraumbeschaffung für Betriebe im Zuge der Bereinigung unerwünschter Mischgebiete, bei einzelnen Sanierungsmaßnahmen, bei Verkehrsdurchbrüchen etc.

Gewerbesteuerausgleich \rightarrow Arbeiterwohngemeinde.

Gewerbliche Bauflächen. In der Baunutzungsverordnung verwandter Oberbegriff für \rightarrow Gewerbegebiete und \rightarrow Industriegebiete.

Giebelstellung. In Bebauungsplänen und örtlichen Bauvorschriften kann zur Wahrung oder Sicherung eines einheitlichen Ortsbildes eine bestimmte Stellung des Giebels oder der Firstrichtung festgesetzt werden. Solche Vorschriften können auch hinsichtlich der Dachneigung und des Bedachungsmaterials getroffen werden.

Grenzabstand → Abstandsflächen und → Bauwich.

Grenzregelung (Grenzausgleich). Gegenseitiger Austausch oder einseitige Zuteilung von Teilen benachbarter Grundstücke zur Herbeiführung eines Grundstückszuschnitts, der eine ordnungsmäßige Bebauung zuläßt oder baurechtswidrige Zustände beseitigt. Bei einseitiger Zuteilung oder Wertunterschieden der ausgetauschten Grundstücksteile ist Geldausgleich zu entrichten. Die neuen Grundstücksgrenzen und die Geldleistungen werden durch Beschluß der Gemeinde festgesetzt.

Grünflächen. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, der städtebaulichen Gestaltung und der Erholung der Bevölkerung dienen wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zeltund Badeplätze, Friedhöfe. Neben diesen Grünflächen mit besonderer Zwecksetzung dienen auch die Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft, soweit sie im städtebaulichen Gestaltungsbereich liegen, weitgehend denselben Zwecken wie die obengenannten Grünflächen. Der Vorzug der Einbeziehung land- und forstwirtschaftlich genutzter Grünflächen in die städtebauliche Konzeption liegt nicht nur darin, daß diese Flächen ihrer ursprünglichen ökonomischen Nutzung erhalten bleiben können, sondern auch darin, daß hier keine

Planungsentschädigungen zu gewähren sind. Grünflächen dagegen, die der ursprünglichen Nutzung entzogen werden, müssen auf Verlangen des Eigentümers von der Gemeinde oder den sonst Begünstigten erworben werden (
Erwerbspflicht).

Grundbuch. Öffentliches Register, das vom Amtsgericht (Grundbuchamt) geführt wird. Die Begründung, Übertragung oder Aufhebung dinglicher Rechte setzt grundsätzlich die Eintragung in das Grundbuch voraus. Baurechtlich bedeutsam ist, daß die in der Umlegung und Enteignung angeordneten Rechtsänderungen nicht von der Eintragung in das Grundbuch abhängig sind.

Das Grundbuch genießt öffentlichen Glauben. Zu Gunsten dessen, der ein Grundstücksrecht erwirbt, gilt der Grundbuchinhalt als richtig, es sei denn, daß ein → Widerspruch oder eine → Vormerkung in das Grundbuch eingetragen sind.

Grunddienstbarkeit -> Dienstbarkeit.

Grunderwerbskosten → Baukosten.

Grunderwerbssteuer. Den Ländern zustehende Verkehrssteuer, die den Umsatz von Grundstücken erfaßt. Hauptanwendungsfall ist die Veräußerung von Grundstücken. Von der Grunderwerbssteuer befreit sind nach unterschiedlichen landesrechtlichen Bestimmungen der Erwerb eines Grundstücks aufgrund behördlicher Anordnungen nach dem Bundesbaugesetz, insbesondere im Rahmen einer Umlegung, einer Enteignung, der Planungsentschädigung, des Vorkaufsrechtes sowie der Erwerb und der Austausch von Grundstücken, die zur Vermeidung oder Abwendung hoheitlicher Maßnahmen aufgrund des Bundesbaugesetzes freiwillig durchgeführt werden.

Grunderwerbssteuerfrei sind weiter Grundstückserwerbsvorgänge unter Beteiligung gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, wenn die Grundstücke mit Kleinwohnungen bebaut sind oder werden, die Erwerbsvorgänge bei Arbeiterwohnstätten nach altem Recht, der Erwerb von Grundstücken zur Schaffung oder Erweiterung von öffentlichen Straßen, Plätzen und Grünanlagen, der Grundstückserwerb mit Hilfe von Kapitalabfindungen für Kriegsbeschädigte, der Erwerb eines unbebauten Trümmergrundstücks zum Zwecke der Bebauung mit steuerbegünstigten Wohnungen sowie der Erwerb von neuerrichteten Eigenheimen und Eigentumswohnungen.

Grundflächenzahl (Grundrißflächenzahl). Ziffer zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzbarkeit, die angibt, wieviel qm Grundfläche je qm Grundstücksfläche zulässig sind. Grundfläche bedeutet hier den Teil des Grundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Grundpfandrechte. Die Pfandrechte an Grundstücken, nämlich die Hypothek, die Grundschuld und die Rentenschuld.

Die Grundschuld ist eine Grundstücksbelastung des Inhaltes, daß eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist. Die Hypothek unterscheidet sich von der Grundschuld dadurch, daß zum Bestand der Hypothek eine persönliche Forderung notwendig ist, für die Grundschuld nicht. Eine Abart der Grundschuld ist die Rentenschuld. Ihr Inhalt geht dahin, daß in regelmäßig wiederkehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist.

Grundschulden, Hypotheken und Rentenschulden bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung in das Grundbuch. Über eingetragene Hypotheken und Grundschulden kann eine Urkunde ausgestellt werden, der Grundschuldbrief und der Hypothekenbrief. Die Briefbildung kann ausgeschlossen werden. Dann spricht man von **Buchhypotheken** und Buchgrundschulden.

Von der Verkehrshypothek, bei der der gute Glaube des → Grundbuchs sich auch auf den Bestand der Forderung erstreckt, ist die Sicherungshypothek zu unterscheiden, die als solche in das Grundbuch einzutragen ist und stets nur in dem Umfange erworben werden kann, als eine Forderung tatsächlich besteht. Sicherungshypotheken können zur Sicherung der Forderungen von Bauhandwerkern auch zwangsweise in das Grundbuch eingetragen werden. Die Bestellung von Sicherungshypotheken war auch üblich zur Sicherung künftiger Anliegerbeiträge bei der ausnahmsweisen Zulassung von Bauten an unfertigen Straßen.

Eine Zwangshypothek kann im Rahmen der Zwangsvollstreckung auf Antrag des Gläubigers eingetragen werden, wenn die Forderung mindestens 300,— DM beträgt.

Grundrente. Preis für die Nutzung des Bodens bzw. das Einkommen, das aus der Bodenverwertung für den Bodeneigentümer entsteht. Wegen der Bestrebungen zur Wegsteuerung oder Erfassung der Grundrente vgl. → Bodenreform.

Grundrift. Waagerechter Schnitt durch die bauliche Anlage und deren maßstabsgerechte zeichnerische Darstellung. Die Grundrißzeichnung gehört zu den → Bauvorlagen. Die Grundrißgestaltung ist ein wesentliches Kriterium für den Wohnund Nutzungswert eines Gebäudes.

Als Grundrißfläche (Grundfläche) wird die überbaute Fläche, also die in der waagerechten Ebene von baulichen Anlagen bedeckte Fläche bezeichnet.

Grundrifflächenzahl → Grundflächenzahl.

Grundsteuer. Den Gemeinden zustehende Steuer, die von landwirtschaftlichen, gewerblichen und Wohngrundstücken erhoben wird. Baurechtlich bedeutsam vor allem ist die Grundsteuer für baureife aber unbebaute Grundstücke, die → Baulandsteuer. Grundsteuervergünstigungen werden zur Förderung des Wohnungsbaues gewährt. Mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen sind stets, andere, die sogenannten steuerbegünstigten Wohnungen, nur unter bestimmten Voraussetzungen in der Weise begünstigt, daß auf die Dauer von zehn Jahren seit der Bezugsfertigkeit der Grundsteuermeßbetrag in der Höhe des unbebauten Grundstücks erstarrt.

Grundstück. Abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch als selbständiges Grundstück eingetragen ist.

Grundstücksbestandteile, wesentliche. Sachen, die mit dem Grund und Boden fest verbunden sind (z. B. bauliche Anlagen) sowie Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen (z. B. Getreide auf dem Halm). Nur zu einem vorübergehenden Zwecke mit dem Grund und Boden verbundene Sachen (z. B. ein Baugerüst) und die auf Grund eines dinglichen Rechtes mit dem Boden verbundene Sachen (aufgrund Erbbaurechts errichtete Gebäude) sind keine Bestandteile des Grundstücks. Die Bedeutung dieser Unterscheidung liegt darin, daß die Rechte am Grundstück sich auf wesentliche Grundstücksbestandteile erstrecken.

Grundsfücksgleiche Rechte. Dingliche Rechte, die kraft gesetzlicher Regelung einem Grundstück gleichgestellt sind, nämlich das → Erbbaurecht und das → Wohnungseigentum.

Grundstückszubehör. Bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck des Grundstückes zu dienen bestimmt sind und zu den Grundstücken in entsprechender räumlicher Beziehung stehen und keine Grundstücksbestandteile sind (z.B. Inventar eines Gebäudes). Das Zubehör teilt zwar nicht grundsätzlich, aber je nach gesetzlicher Regelung manchmal das rechtliche Schicksal des Grundstücks.

Grundstückseinrichtungsgegenstände. Bauteile, an deren Tauglichkeit besondere bauaufsichtliche Anforderungen gestellt werden und die daher nur eingebaut werden dürfen, wenn sie mit einem Prüfzeichen versehen sind. (Beispiel: Benzin- und Fettabscheider; Schornsteinreinigungsverschlüsse; Grundstücksentwässerungsgegenstände.)

Grundstückskosten → Baukosten.

Grundsfücksmakler. Personen, die gewerbsmäßig damit befaßt sind, gegen Entgelt (Maklerprovision) Verträge über die Veräußerung oder die Nutzung von Grundsfücken zu vermitteln.

Grundstücksschätzung \rightarrow Gutachterausschuß und \rightarrow Verkehrswert.

Grundsfücksteilung (Parzellierung). Bildung von zwei oder mehr Grundstücken aus einem im Grundbuch eingetragenen Grundstück. Die Grundstücksteilung bedarf der öffentlich beglaubigten Erklärung des Grundeigentümers und der Abschreibung im Grundbuch. Vor der Abschreibung ist eine Teilungsvermessung oder Sonderung vorzunehmen (
Vermessung). Nach der Abschreibung im Grundbuch werden die neuen Flurstücke in das Liegenschaftskataster aufgenommen.

In bestimmten Fällen unterliegt die Grundstücksteilung der Bodenverkehrsgenehmigung nach dem Bundesbaugesetz: nämlich, wenn das zu teilende Grundstück im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegt. Die Bodenverkehrsgenehmi-

gung ist auch nötig, wenn es sich um die Teilung eines im Außengebiet gelegenen Grundstückes handelt, welches entweder bebaut ist, dessen Bebauung genehmigt ist oder wenn die Teilung zum Zwecke der Bebauung oder der kleingärtnerischen Dauernutzung vorgenommen wird.

Grundsfücksverkehrsgenehmigung → Bodenverkehrsgenehmigung.

Grundwasser. Wasser, das Hohlräume der Erdrinde ausfüllt. Davon zu unterscheiden → Oberflächenwasser.

Grundwasserschutz -> Gewässerschutz.

Gruppenhaus. Aneinanderreihung einer kleineren Anzahl von Gebäuden in der halboffenen → Bauweise. In der Regel wird dieser Begriff für drei bis vier aneinandergebaute Einfamilienhäuser verwandt. Zur Abgrenzung vgl.: → Doppelhäuser.

Kettenhäuser sind Doppel- oder Gruppenhäuser, die nicht unmittelbar aneinandergereiht, sondern nur durch erdgeschossige Bauten miteinander verbunden sind, in denen sich oft Garagen, Abstellund Nebenräume befinden.

Guiachierausschüsse. Bei den kreisfreien Städten und den Landkreisen bestehende Sachverständigengremien, denen die gutachtliche Ermittlung des Wertes unbebauter und bebauter Grundstücke obliegt. Die Gutachten haben keine bindende Wirkung, auch nicht wenn sie von Behörden und Gerichten veranlaßt werden. Die bindende Wirkung der Gutachten kann aber unter den Parteien vereinbart werden. Die Erstattung eines Gutachtens können neben den Gemeinden, Baubehörden und Gerichten die Eigentümer beantragen, sowie solche Kaufbewerber, die mit dem Eigentümer in ernsthaften Grunderwerbsverhandlungen stehen.

Die Gutachterausschüsse haben den gemeinen Wert (→ Verkehrswert) zu ermitteln. Das Verfahren, nach dem diese Wertermittlung zu erfolgen hat, nämlich das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren, ist durch eine Rechtsverordnung des Bundes festgelegt. Um den Gutachterausschüssen die notwendigen Unterlagen für ihre Arbeit an die Hand zu geben, ist ihnen eine Abschrift jedes Grundstückskaufvertrages zu übersenden. Aus diesen Unterlagen werden Kaufpreissammlungen eingerichtet und Richtwerte für durchschnittliche Lagewerte ermittelt.

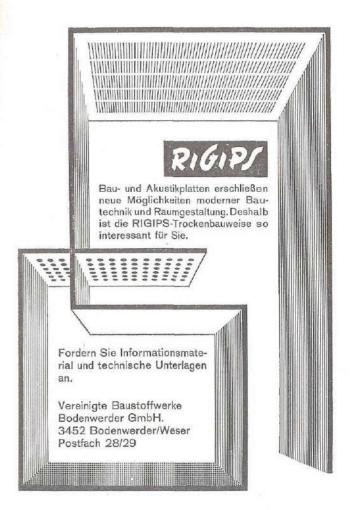
Haupileifungen. Leitungen der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung innerhalb eines Versorgungsgebietes, von denen die \rightarrow Versorgungsleitungen, von diesen wiederum \rightarrow Anschlußleitungen abzweigen.

Haupfverkehrsstrafien. Straßen mit besonders großer Verkehrsmenge, die dem Durchgangsverkehr sowie dem Ziel-, Quell- und Binnenverkehr dienen.

Heimfallrecht. Anspruch auf Übereignung einer Sache nach Ablauf des Vertrages, auf Grund dessen sie mit dem Grund und Boden verbunden wurde, z.B. Heimfall eines Versorgungsnetzes an die Gemeinde nach Ablauf des mit einem Fremdunternehmen abgeschlossenen Konzessionsvertrages. Baurechtlich bemerkenswert das Heimfallrecht bei der → Reichsheimstätte.

Heimsfäffe. Zu unterscheiden Heimstätte im organisatorischen Sinne und als Hausform.

Heimstätten sind in der Rechtsform der Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH) geführte Organe der staatlichen Wohnungspolitik. In Preußen aufgrund des Wohnungsgesetzes von 1918 ins Leben gerufen und zunächst als Wohnungsfürsorgegesellschaften bezeichnet, oblag ihnen die Klein-



wohnungsfürsorge. Den Heimstätten, die in allen Ländern der Bundesrepublik mit Ausnahme der Stadtstaaten bestehen, obliegt nicht die Betätigung als Bauherr, sondern die Betreuung anderer Bauherren und die Übernahme der Trägerschaft bei Eigentumsförderungsmaßnahmen.

Als Heimstätte wird auch das von der Familie des Eigentümers bewohnte Eigenheim bezeichnet. Das Gesetz verwendet dafür den Begriff \rightarrow Familienheim. Der frühere verbreitete Begriff lebt noch fort in der \rightarrow Reichsheimstätte, deren Wesen darin besteht, daß einerseits durch bestimmte Eigentumsbindungen der Spekulation entgegengewirkt werden soll, auf der anderen Seite im Interesse der Familie ein besonderer Vollstreckungsschutz gewährt wird.

Heizkraftwerk → Fernheizung.

Herabzonung. Verminderung der bisher zulässigen baulichen Nutzung, besonders durch Verringerung der Anzahl zulässiger Geschosse. Die Herabzonung kann den Tatbestand eines Planungsschadens erfüllen. Wird durch eine solche Änderung der städtebaulichen Festsetzungen der Wert des Grundstücks vermindert, so ist von der Gemeinde Entschädigung zu leisten.

Hintergebäude (Rückgebäude). Gegenbegriff zu \rightarrow Vordergebäude.

Hochbahn. Schienengebundenes öffentliches Verkehrsmittel, dessen Bahnkörper so hoch geführt ist, daß der Verkehr auf der Erdoberfläche nicht behindert wird. Davon zu unterscheiden andere Arten schienengebundener öffentlicher Verkehrsmittel: Straßenbahn, deren Bahnkörper im Straßenraum verlegt ist; Untergrundbahn (U-Bahn): Schnellbahn, deren Bahnkörper ohne Bindung an die Straßen und Wege tief unter der Erdoberfläche

verlegt ist; Unterpflasterbahn: Schnellbahn, deren Bahnkörper unmittelbar unter dem Straßenraum liegt.

Hochbau. Sammelbegriff für Wohnungs-, Geschäftshaus-, Verwaltungs- und Industriebau. Zu unterscheiden vom Tiefbau, der u. a. den Straßen-, Kanal- und Wasserbau umfaßt. Dieser Unterscheidung folgt auch die Aufgabenabgrenzung zwischen städtischen Hochbauämtern und Tiefbauämtern.

Hochhaus. Ein \rightarrow Gebäude, bei dem der Fußboden eines Aufenthaltsraumes mehr als 22 m über der Geländeoberfläche liegt.

Für Hochhäuser gelten besondere Vorschriften, die die schwierigen Rettungs- und Löscharbeiten im Notfalle sichern sollen.

Für Hochbauten der Industrie, z.B. Lagerhäuser und Kühltürme sind besondere bauaufsichtliche Auflagen zulässig. Das gilt auch für Wohnhochhäuser von besonders großer Ausdehnung.

Hochhauszeilen. Hochhäuser mit langgestrecktem rechteckigem Grundriß. Davon zu unterscheiden → Punkthochhäuser (Punkthäuser) und → Sternhochhäuser (Y-Häuser).

Hochwassergebiet. Von den Wasserbehörden festgestelltes Gebiet, das durch Hochwasser bedroht ist. Hochwassergebiete sind in den Bauleitplänen zu kennzeichnen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Hochwassergebiet nur mit Genehmigung der Wasserbehörden zulässig.

Hypothek. Eines der → Grundpfandrechte.

ideenwettbewerb. Besondere Form des → Bauwettbewerbs.

Immobiliarkredit gleichbedeutend mit \rightarrow Realkredit.

Im Zusammenhang bebaute Ortsteile. Die Teile des Gemeindegebiets, die zusammenhängend bebaut und von anderen Ortsteilen nicht durch unbebaute Zwischenräume getrennt sind. Dabei bleiben geringfügige Zwischenräume (Baulücken) unberücksichtigt.

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile sind in mancher Hinsicht den Gebieten gleichgestellt, für die ein → Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Das innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegende Gelände ist regelmäßig als Bauland anzusehen. Die Teilung eines Grundstücks innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile bedarf der Bodenverkehrsgenehmigung. Baulücken innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile können, ohne daß es der Aufstellung eines Bebauungsplanes bedarf, enteignet werden.

Die im Zusammenhang bebauten Ortsteile bilden mit den Gebieten, für die ein Bebauungsplan aufgestellt ist, den → Baubereich (Gesamtbaubereich), die übrigen nicht zur baulichen Nutzung vorgesehenen Teile des Gemeindegebietes heißen → Außenbereich.

Industrieabwasser. Abwasser aus Industriebetrieben, welches oft intensiv mit schädlichen Stoffen durchsetzt ist und daher einer besonderen Abwasserbehandlung bedarf.

Industriedichte. Anteil der in der Industrie beschäftigten Personen an der Gesamtzahl der Einwohner des betreffenden Gebietes (vgl. wegen verwandter Begriffe → Bebauungs- und Wohndichte).

Industriegebiefe. Baugebiete, die ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, in Sonderheit solcher Betriebe dienen, die in anderen Baugebieten wegen der von ihnen ausgehenden Störungen unzulässig sind. In Industriegebieten sind auch Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Tankstellen zulässig.

In Industriegebieten können ausnahmsweise zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Industriegebiete werden mit den \rightarrow Gewerbegebieten zu den \rightarrow gewerblichen Bauflächen zusammengefaßt.

Industriekreis. Landkreis, dessen Struktur durch einen großen Anteil in der Industrie Beschäftigter gekennzeichnet wird. Der Gegenbegriff sind die Agrarkreise, die überwiegend durch die Landwirtschaft geprägten Landkreise. Den Übergang vom Agrarkreis zum Industriekreis nimmt man an, wenn von 1000 Einwohnern mehr als 150 in der Industrie beschäftigt sind. Zum Verständnis dieses Schwellenwertes ist zu berücksichtigen, daß im allgemeinen ein industrieller Arbeitsplatz zwei Menschen unterhält.

Von dem statistischen Begriff des Industriekreises, (der zur besseren Abgrenzung auch als industrieller oder industrialisierter Landkreis bezeichnet wird) zu unterscheiden ist der Industriekreis im verwaltungsrechtlichen Sinne. Er bezeichnet die vereinzelt vorgeschlagene, aber noch nicht realisierte kommunalrechtliche Zusammenfassung kreisfreier Städte und ihnen benachbarter Landkreise in besonders stark industrialisierten Stadtregionen.

Innenganghaus → Ganghaus.

 $\textbf{Instandsetzung} \rightarrow \textbf{Modernisierung}.$

Interkommunale Planungskoordination. Zusammenarbeit benachbarter Gemeinden und Gemeindeverbände auf dem Gebiete der Bauleitplanung und der Regionalplanung. Daß die auf vielen anderen Gebieten bewährte interkommunale Zusammenarbeit nun auch auf dem Gebiete der Planung an Bedeutung gewinnt, wird zunehmend erkannt. Nach dem Bundesbaugesetz sind benachbarte Gemeinden verpflichtet, ihre Bauleitpläne aufeinander abzustimmen. Bei besonders engen Zusammenhängen sollen → gemeinsame Flächennutzungspläne aufgestellt werden. Ist eine Zusammenarbeit auf längere Dauer erforderlich, so kommt die Gründung eines → Planungsverbandes in Betracht, dem nach Maßgabe der Satzung die Erfüllung der Planungsaufgaben anstelle der beteiligten Gemeinden übertragen wird. In → kommunalen Arbeitsgemeinschaften findet eine Zusammenarbeit ohne rechtliche Bindung statt. Im Rahmen ihrer kommunalverfassungsrechtlichen und tatsächlichen Möglichkeiten wirken die Landkreise auf eine planerische Koordination der ihnen angehörenden Gemeinden hin. Auch die Aufstellung regionaler Entwicklungsund Raumordnungspläne durch die Organe der Landesplanung bzw. Regionalplanung dient der interkommunalen Planungskoordination.

Kanalisation (Ortsentwässerung). System unterirdischer Rohrleitungen zur Fortleitung der Abwässer von Baugebieten.

Anschluß und Benutzung an die gemeindliche Kanalisation können durch den Erlaß einer Ortssatzung angeordnet werden (-> Anschluß- und Benutzungszwang). Die Ortsentwässerung durch Sammelkanalisation mit anschließender Abwasserklärung muß ausgebaut und verbessert werden, nicht nur aus hygienischen Gründen, sondern vor allem im Interesse des → Gewässerschutzes.

Kanalisierung, Schiffbarmachung natürlicher Wasserläufe.

KARL HOFMANN II K.G.



Ausführung aller Tiefbauarbeiten

ORTENBERG/HESSEN FRANKFURT/M.

Telefon: 258, 285

Telefon: 725181



G-LH-BADICKER

TIEF- UND HOCHBAUGESELLSCHAFT

ESCHWEGE-FRANKFURT

GEGRÜNDET 1876

Kapitalmarkimittel. Langfristige Finanzierungsmittel, die von den Kapitalsammelstellen beschafft und als Darlehen gewährt werden.

Die Kapitalbeschaffung erfolgt durch Ausgabe von Schuldverschreibungen (Pfandbriefe, Kommunalobligationen), durch Hereinnahme von Sparbeträgen, durch Abschluß von Bausparverträgen, durch Lebensversicherungsverträge etc. Kapitalsammelstellen sind die Sparkassen, private Hypothekenbanken, öffentlich-rechtliche Kreditanstalten, Lebensversicherungs- und Sozialversicherungsanstalten.

Mit der Eingliederung der Wohnungswirtschaft in die Marktwirtschaft und zur Entlastung der öffentlichen Haushalte wird auch im öffentlich geförderten Wohnungsbau der verstärkte Einsatz von Kapitalmarktmitteln angestrebt. Staatliche Zinszuschüsse (Zinssubventionen) und öffentliche Bürgschaften sollen den verstärkten Einsatz von Kapitalmarktmitteln anregen bzw. ermöglichen.

Kafasier. Amtliches Register, in dem alle Grundstücke nach Lage, Größe und Nutzung erfaßt sind.

Kaufanwartschaftsvertrag. Vorvertrag zum Erwerb eines → Kaufeigenheims.

Kaufeigenheim. Ein Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, welches mit der Bestimmung geschaffen worden ist, es einem Bewerber, der nicht mit dem Bauherrn identisch ist, als Eigenheim zu übertragen.

Der Bauherr eines Kaufeigenheims schließt in vielen Fällen mit dem Bewerber einen Kaufanwartschaftsvertrag ab, der den Übereignungsanspruch an bestimmte Voraussetzungen, z.B. hinsichtlich des Restkaufpreises, knüpft. Bis zum Eigentumsübergang wird dem Bewerber (Kaufanwärter) das Gebäude meist mietweise überlassen. Bei entsprechender Gestaltung des Kaufanwartschaftsvertrages kann der Kaufanwärter als sogenannter "wirtschaftlicher Eigentümer" die Steuervergünstigung nach § 7 b EStG schon vor der Übereignung in Anspruch nehmen.

Kaufpreissammlung. Sammlung der Grundstückskaufpreise, Hilfsmittel der → Gutachterausschüsse für die Ermittlung (Schätzung) von Grundstückswerten.

Kerngebiete im baurechtlichen Sinne: Baugebiete, die vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben und zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung dienen. In Kerngebieten sind zulässig: Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und schließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Kerngebiete werden mit den \rightarrow Mischgebieten und \rightarrow Dorfgebieten zu den \rightarrow gemischten Bauflächen zusammengefaßt.

Kerngebiete im Sinne der Raumforschung: Zentralgebiet einer → Stadtregion.

Kernsfadf zum Kerngebiet einer → Stadtregion gehörende Stadt, in der die zentralen Einrichtungen sich befinden.

Kettenhäuser. Eine Unterart der \rightarrow Gruppenhäuser.

Kindergarten. Einrichtung für ganz- oder halbtägige Betreuung nicht schulpflichtiger Kinder (im Alter von drei bis sechs Jahren). Einrichtungen mit ganztägiger Betreuung von Kleinkindern werden als Kindertagesstätten bezeichnet.

Davon zu unterscheiden Kinderhorte, in denen schulpflichtige Kinder außerhalb ihrer Schulzeit betreut werden.

Klassifizierte Straßen. Oberbegriff für Bundesfernstraßen (Bundesautobahnen, Bundesstraßen) und Landstraßen. Zu den klassifizierten Straßen gehören auch die Ortsdurchfahrten im Zuge der Bundesstraßen und der Landstraßen erster und zweiter Ordnung. Nicht zu den klassifizierten Straßen gehören die Gemeindestraßen und -wege.

Kleingarten. Gärtnerisch genutztes, in der Regel gepachtetes Grundstück zur nicht gewerbsmäßigen Eigennutzung durch den Kleingärtner und seine Familie. Oft auch als Schrebergärten bezeichnet, nach dem Namen eines 1861 gestorbenen Arztes, der das Kleingartenwesen propagierte. Gemeinden und Kleingärtnervereine bemühen sich um die Pflege und ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Kleingärten. Diese sind unter bestimmten Voraussetzungen gegen unbegründete Kündigungen geschützt.

Kleingärten, die auf längere Sicht ihrem Zweck erhalten bleiben sollen, werden als Dauerkleingärten bezeichnet und als solche in den Bauleitplänen ausgewiesen.

Kleinsiedlung. Wohngebäude mit Wirtschaftsteil und einer Landzulage, die durch Gartenbau und Kleintierhaltung eine fühlbare Ergänzung des sonstigen Einkommens bietet. Kleinsiedlungen sollen nach Erfüllung der Voraussetzungen seitens des Kleinsiedlers in sein Eigentum übergehen. Die Landzulage kann bis zur Hälfte Pachtland sein.

Von der Kleinsiedlung zu unterscheiden ist die ländliche Nebenerwerbssiedlung. Nach weitgehender Angleichung der Förderungsvoraussetzungen besteht der Unterschied nur noch in der Grundstücksgröße, die bei der Kleinsiedlung 600 bis 1000 qm, bei der ländlichen Nebenerwerbssiedlung 2000 bis 2500 qm betragen soll.

Kleinsiedlungsgebiet. Baugebiet, das vorwiegend der Unterbringung von → Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen dient. In Kleinsiedlungsgebieten sind außerdem Gartenbaubetriebe und der Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

In Kleinsiedlungsgebieten können ausnahmsweise zugelassen werden: sonstige Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe.

Kleinwohnungen. Nur noch im Zusammenhang mit der Aufgabenstellung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen bedeutsamer Begriff.

Zu den Kleinwohnungen zählen grundsätzlich alle Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 120 qm. Diese Obergrenze kann nach den Maßstäben überschritten werden, die für den öffentlich geförderten und für den steuerbegünstigten Wohnungsbau gelten.

Kommissionsenfwurf. Der von der Kommission für die Baugesetzgebung aufgestellte Entwurf eines Baugesetzes (fertiggestellt im März 1956), der dem Initiativgesetzentwurf zugrunde lag und die Gestaltung des Bundesbaugesetzes wesentlich beeinflußt hat.

Kommunale Arbeitsgemeinschaften. Freiwillige Zusammenschlüsse von Gemeinden oder (und) Gemeindeverbänden, denen die Beratung solcher Angelegenheiten obliegt, von denen die Mitglieder gemeinsam betroffen werden. Für die Mitglieder bindende Beschlüsse können von der Arbeitsgemeinschaft nicht gefaßt werden. Die Befugnisse und Aufgaben der Mitgliedsgemeinden bleiben unberührt. In kommunalen Arbeitsgemeinschaften können auch andere Körperschaften des öffentlichen Rechtes sowie natürliche und juristische Personen des Privatrechts aufgenommen werden.

Die kommunale Arbeitsgemeinschaft wird nicht selten als äußere Form für interkommunale Koordinationsaufgaben gewählt. Sie wird insbesondere von den Gemeinden bevorzugt, die z.B. wegen der Besorgnis der Majorisierung nicht bereit sind, ihre Planungsbefugnisse einem → Planungsverband oder einem → Zweckverband zu übertragen.

$Konzessionsabgabe \rightarrow Konzessionsvertrag.$

Konzessionsverfrag. Vertrag, in dem eine Gemeinde einem Versorgungsunternehmen das in der Regel ausschließliche Recht einräumt, die öffentlichen Gemeindewege zur Verlegung der Leitungen für die öffentliche Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Wärme zu benutzen. Das für das Recht der öffentlichen Versorgung und die Straßenbenutzung gewährte Entgelt wird als Konzessionsabgabe bezeichnet.

Korridorstraße. Auf beiden Seiten geschlossen bebaute Straße.

Kosfenanschlag. Nach genauen und vollständigen Kostenberechnungen aufgrund des endgültigen Bauentwurfs ermittelte Gebäudekosten.

Davon zu unterscheiden ist der Kostenvoranschlag, der die ungefähren Gesamtkosten unter Zugrundelegung des Vorentwurfs nach örtlichen Erfahrungswerten ermittelt. Kostenspaltung. Erhebung des Erschließungsbeitrages in mehreren Teilbeträgen. Solche Teilbeträge könnten erhoben werden, wenn bestimmte Teilmaßnahmen der Erschließung abgeschlossen sind. Die Kostenspaltung ist nur zulässig, wenn sie in der gemeindlichen Satzung über den Erschließungsbeitrag vorgesehen ist. Als Teilbeträge, die im Rahmen der Kostenspaltung gesondert erhoben werden können, kommen in Betracht: die Kosten des Flächenerwerbs, der Freilegung, der Straßenherstellung, ggf. auch im einzelnen die Kosten der Gehwegbefestigung, der Straßenentwässerung, der Straßenbeleuchtung, der Parkflächen und der Grünflächen.

Kraftfahrzeugdichte. Anzahl der Kraftfahrzeuge (Personenkraftwagen, Krafträder, Lastkraftwagen) auf je 1000 Einwohner eines bestimmten Gebietes.

Kraftwagenstraße (Kraftfahrzeugstraße). Ausschließlich dem Verkehr mit Kraftfahrzeugen gewidmete Straße.

Kreisbeschreibung. Darstellung der für Verwaltung und Planung bedeutsamen Gegebenheiten eines Landkreises: Verwaltungsgliederung, naturäumliche Gliederung, Klima, Böden und Vegetation, Bevölkerungsentwicklung und -verteilung, dichte und -prognose; Existenzgrundlagen, Wirtschafts- und Berufsstruktur, Pendelwanderung, Industrie, Handel, Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft; Bebauung, Verkehr, Versorgung und Entwässerung etc.

Kreisraumordnungsplan (Kreisentwicklungsplan). Für den Bereich eines Landkreises aufgestellter → Regionalplan.

Kreisstraße nicht mehr übliche Bezeichnung für → Landstraßen II. Ordnung.

Kulturämter. In einigen Ländern, in Sonderheit im Bereich des früheren preußischen Landesrechtes übliche Bezeichnung für die Behörden, denen die ländliche Umlegung (→ Flurbereinigung), die ländliche Siedlung, die Eingliederung der heimatvertriebenen Landwirte und die Gründung von Landarbeiter- und Nebenerwerbssiedlungen obliegt.

Kulturzenfrum. Räumliche Zusammenfassung der Gebäude, die der Pflege von Kultur und Bildung dienen: Theater, Oper, Konzertsäle, Museen, Universitäten und Hochschulen, Akademien, Kongreßgebäude, Kunstausstellungsgebäude etc.

Ladenstraße. Innerstädtische Straße, an der sich ausschließlich oder überwiegend Ladengeschäfte befinden. Zu unterscheiden sind Fußgänger-Ladenstraßen, die für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt und nur dem Fußgängerverkehr zugänglich sind einerseits und kombinierte Verkehrs- und Ladenstraßen, die aber nur bei ausreichender Dimensionierung der Bürgersteige vertretbar sind. Fußgänger-Ladenstraßen werden oft mit parallel geführten Speditionsstraßen kombiniert, die es ermöglichen, die Läden und Betriebe von der Rückseite her mit Waren zu beliefern. Diese Speditionsstraßen werden gelegentlich auch als Ladestraßen bezeichnet.

Ladenzentrum. Räumliche Zusammenfassung der Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe, meist in der unmittelbaren Nähe anderer zentraler Einrichtungen wie Kirche, Gemeinschaftshaus, Gasthaus, Forst, Kino etc.

Lageplan. Kartenmäßige Darstellung des Geländes mit Eintragung der bestehenden und geplanten Gebäude. Lagepläne als Bestandteile der \rightarrow Bauvorlagen sollen die Grenzen des Baugrundstücks, die benachbarten Baugrundstücke, Verkehrs- und

Freiflächen, die Höhenlage des Baugrundstücks, die festgesetzten Bau- und Fluchtlinien sowie den Anschluß an den Verkehr und an die Versorgungsund Entwässerungsleitungen enthalten.

Landarbeiterwohnungen. Besonders geförderte Wohnungen für Landarbeiter. Landarbeitereigenheim ist ein Einfamilienhaus oder eine landwirtschaftliche Nebenerwerbssiedlung, die im Eigentum eines Landarbeiters stehen. Davon zu unterscheiden ist die Landarbeiterwerkwohnung, die im Eigentum des Arbeitgebers steht.

Landeskultur. Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der Bodengüte (Entwässerung, ländliche Umlegung, Ödlandgewinnung).

Landespflege. Maßnahmen, die in biologischer Hinsicht der Erhaltung und Gesundung der Landschaft, in Sonderheit der Bodenfruchtbarkeit, auch der Klimaverbesserung und der Landschaftsgestaltung dienen.

Landesplanung. Die in der Zuständigkeit der Länder stehende Aufgabe, durch übergeordnete, überfachliche Gesamtplanung auf eine den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen entsprechende Ordnung des Raumes hinzuwirken. Die Landesplanung vollzieht sich im Rahmen der Grundsätze der inneren Politik.

Träger der Landesplanungsarbeit sind die in allen Bundesländern bestehenden Landesplanungsbehörden, denen auf der Bezirksebene Bezirksplanungsbehörden (Bezirksplanungsstellen) nachgeordnet sind.

Im Lande Nordrhein-Westfalen sind die Landesplanungsgemeinschaften Träger der Landesplanungsarbeit für ihre Gebiete. Die Landesplanungsgemeinschaften sind Organe der planerischen Selbstverwaltung, in denen unter der Rechtsaufsicht des Staates die kommunale und wirtschaftliche Selbstverwaltung autonom und verantwortlich miteinander zusammenwirken.

In anderen Ländern bestehen unter ähnlicher Bezeichnung Landesplanungsbeiräte, deren Mitglieder durch die Landesplanungsbehörden berufen werden und diese beraten sollen, ohne eigene Entscheidungsrechte zu besitzen.

Die Ziele der Landesplanung werden in Programmen, Plänen und Richtlinien dargestellt, die je nach ihrer räumlichen Reichweite als Landesentwicklungsprogramme und -pläne sowie als Gebiets- oder regionale Entwicklungs- oder Raumordnungsprogramme und -pläne bezeichnet werden.

Den Zielen der Landesplanung müssen sich die Gemeinden bei der Aufstellung ihrer Bauleitpläne und die staatlichen Behörden bei ihren raumbeanspruchenden und raumbeeinflussenden Maßnahmen anpassen.

Die überörtliche und überfachliche Gesamtplanung für kleinere Raumeinheiten, sozusagen im Raume zwischen der Bauleitplanung und der Landesplanung, wird als Regionalplanung bezeichnet. Als ihre Träger kommen in erster Linie die beteiligten Gemeinden (Städte) und Gemeindeverbände (Landkreise) in Betracht, und zwar entweder in Gestalt formloser Zusammenarbeit oder in Gestalt organisatorischer Zusammenschlüsse, Arbeitsgemeinschaften, Planungsgemeinschaften und Planungsverbände (\rightarrow interkommunale Planungskooperation).

Landesplanungsgemeinschaft. Durch Gesetz (Landesplanungsgesetz) geschaffene Selbstverwaltungskörperschaft, die in ihrem Zuständigkeitsbereich Trägerin der Landesplanungsarbeit ist. In den nordrhein-westfälischen Landesplanungsgemeinschaften sind vertreten: die kommunale Selbstverwaltung, Industrie- und Handels-, Handwerks- und

Landwirtschaftskammern, die Gewerkschaften und Arbeitgeberverbände sowie die auf den Gebieten der Landesplanung tätigen fachlichen Organisationen und wissenschaftlichen Institutionen.

Landschaftsschutzgebief. Unter besonderen Schutz gestellte Landschaftsteile, die zur Zierde und Belebung des Landschaftsbildes beitragen oder im Interesse der Tierwelt Erhaltung verdienen. Solche Schutzanordnungen können sich erstrecken auf Bäume, Baum- und Gebüschgruppen, Raine, Alleen, Wallhecken, Parke, Friedhöfe usw.

Landschaftsschutzanordnungen sind auch bei der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen, wenn nicht durch die Schutzanordnungen eine solche Nutzung überhaupt ausgeschlossen ist.

Festgesetzte Landschaftsschutzgebiete sind nachrichtlich in den Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) zu vermerken. Landschaftsschutzgebiete, die für die Bebauung benötigt werden, können in einem vereinfachten Verfahren von den dem Landschaftsschutz dienenden Bestimmungen befreit werden.

Ländliche Siedlung (ländliche Siedlungspolitik). Maßnahmen zur Schaffung oder Verbesserung von landwirtschaftlichen Vollerwerbsstellen (bäuerliche Siedlung durch Neuerrichtung oder durch Anliegersiedlung) sowie zur Förderung der der Landwirtschaft dienenden Siedlerstellen (Land- und Forstarbeiterstellen, Landarbeiterwohnungsbau, Landarbeitereigenheime, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen).

Landstraßen I. Ordnung. Dem Durchgangsverkehr im Gebiet mehrerer Landkreise dienende Straßen, die mindestens an einem Ende an eine Bundesautobahn, an eine Bundesstraße oder an eine andere Landstraße I. Ordnung anschließen. Die Straßenbaulast für Landstraßen I. Ordnung obliegt den Ländern; für Ortsdurchfahrten gelten landesrechtlich unterschiedliche Regelungen.

Landstraßen II. Ordnung. Dem Verkehr innerhalb eines Landkreises dienende Straßen, in etwa den früheren Kreisstraßen entsprechend; die Straßenbaulast für Landstraßen II. Ordnung obliegt in der Regel den Landkreisen. Für die Ortsdurchfahrten gelten landesrechtlich unterschiedliche Vorschriften.

Längsschniffe [Schniffzeichnungen]. Zeichnerische Darstellung eines senkrecht in der Längsrichtung durch das (geplante) Gebäude gelegten Schnittes. Längsschnitte als Bauvorlagen ergänzen die \rightarrow Querschnitte und \rightarrow Grundrisse. Sie müssen alle Höhenmaße ausweisen und in demselben Maßstab wie der Grundriß ausgeführt werden.

Laubenganghaus gleichbedeutend mit \rightarrow Außenganghaus.

Leistungsbeschreibung (Leistungsverzeichnis). Beschreibung der einzelnen Bauleistungen, für die im Rahmen einer Ausschreibung von den Unternehmern Angebote abgegeben werden sollen.

Leistungsvertrag → Bauvertrag.

Leifplan. Frühere Bezeichnung für den vorbereitenden Bauleitplan, der jetzt nach dem Bundesbaugesetz → Flächennutzungsplan heißt.

Lex Adickes. Auf einen Vorschlag des damaligen Frankfurter Oberbürgermeister Adickes zurückgehendes und in der Fachsprache nach ihm benanntes preußisches Gesetz betreffend die Umlegung von Grundstücken in Frankfurt am Main vom 28.7. 1902. Der rechtshistorisch interessante von Adickes im preußischen Herrenhaus eingebrachte erste Entwurf aus dem Jahre 1893 sollte für ganz Preußen

gelten und auch Vorschriften über die → Zonenenteignung, nämlich die Enteignung geschlossener großer Siedlungsflächen enthalten. Das nach erheblichen Auseinandersetzungen neun Jahre später erlassene Gesetz beschränkte sich sachlich auf die Umlegung und räumlich auf Frankfurt. Bemerkenswert war, daß das Gesetz eine unentgeltliche Geländeabtretung bis zu 30 v.H. der Fläche vorsah; diese Abtretungsquote wurde durch eine Novelle aus dem Jahre 1907 auf 40 v.H. erhöht. Erst durch das preußische Wohnungsgesetz von 1918 wurde die Möglichkeit geschaffen, die Lex Adickes durch Ortsstatut auch in anderen Gemeinden einzuführen.

Lichtrecht. Eines der → Nachbarrechte.

Liegenschaftsamt. Verwaltungsstelle der Stadt bzw. der Gemeinde, der die Verwaltung des kommunalen Grundbesitzes, die Vorbereitung und Durchführung der gemeindlichen Grundstücksanund -verkäufe, meistens auch die federführende Sachbearbeitung in Bodenordnungs- und Enteignungsverfahren sowie die geschäftsstellenmäßige Betreuung der Gutachterausschüsse für die Ermittlung von Grundstückswerten obliegt.

Linienverkehr. Bestimmten Fahrplänen folgende gewerbsmäßige öffentliche Personenbeförderung mit Landfahrzeugen. Der Linienverkehr ist nach dem Personenbeförderungsgesetz genehmigungspflichtig. Der Linienverkehr der Deutschen Bundesbahn und der Deutschen Bundespost ist genehmigungsfrei.

Lokalklima. Gleichbedeutend mit \rightarrow Mikroklima.

Makler → Grundstücksmakler.

Maß der baulichen Nufzung. Das Maß der baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke muß aus hygienischen und anderen städtebaulichen Gründen begrenzt werden. Diese Begrenzungen, früher in baupolizeilichen Bestimmungen und Plänen statuiert, werden auch heute in den Bebauungsplänen festgesetzt. Ergänzend treten die Bestimmungen der Bauordnungen \rightarrow Abstandsflächen und \rightarrow Bauwiche hinzu.

Planungsrechtlich wird das Maß der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen festgesetzt durch

- die Zahl der zulässigen → Vollgeschosse (Geschoßzahl);
- die überbaubare Grundstücksfläche bislang in Zehnteln ausgedrückt, heute als → Grund(riß)flächenzahl bezeichnet und mit einem Dezimalbruch angegeben;
- der zulässigen Bautiefe (Bebauungstiefe) in Metern angegeben;
- der → Geschoßflächenzahl, auch als → Ausnützungsziffer, Ausnützungsgrad, Ausnützungszahl bezeichnet oder
- 5. der → Baumassenzahl.

Das Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen \rightarrow Baugebiete ist in der Baunutzungstafel tabellarisch festgelegt und im einzelnen in der \rightarrow Baunutzungsverordnung geregelt.

Massen- und Kostenberechnung. Durch die Massen- und Kostenberechnungen, die einen Teil der Architektenleistungen darstellen, werden die Herstellungskosten in der Weise ermittelt, daß nach der Aufstellung der Massenberechnungen die für die einzelnen Bauleistungen ortsüblichen Preise eingesetzt, die endgültigen Leistungsbeschreibungen gefertigt und die von Unternehmern eingeholten Angebote zusammengestellt werden.

Metropolitan Area. Aus der nordamerikanischen Planungspraxis bekannter Begriff, ähnlich der → Stadtregion.

Mietbeihlfen. Staatliche Zuschüsse, die mit dem Ziele gewährt werden, wirtschaftlich schwächeren Bevölkerungskreisen die Nutzung einer nach Größe und Ausstattung angemessenen Wohnung zu ermöglichen. Staatliche Mietbeihilfen richten sich nach der Differenz zwischen der tatsächlichen Miete und dem im Verhältnis zum Einkommen tragbaren Mietaufwand.

Mieterdarlehen. Darlehen des Mieters an den Vermieter. Verzinsung und Tilgung richten sich nach der Vereinbarung im Einzelfalle. Soweit der Vertrag das zuläßt, kann der Mieter die Miete jeweils mit einem entsprechenden Darlehensteilbetrag aufrechnen. Geht die Vereinbarung dahin, daß der Mietzins für eine bestimmte Zeit ganz oder zum Teil als geleistet anzusehen ist, so liegt eine Mietvorauszahlung vor. Vom Mieterdarlehen und von der Mietvorauszahlung unterscheidet sich der Baukostenzuschuß dadurch, daß weder eine Tilgung des geleisteten Betrages, noch seine Anrechnung auf den Mietzins vereinbart wird.

Verlorene Baukostenzuschüsse dürfen im sozialen Wohnungsbau nicht (mehr) angenommen werden. Beim Wohnungsbau für Wohnungssuchende mit geringem Einkommen darf die Bewilligung öffentlicher Mittel nicht davon abhängig gemacht werden, daß die Wohnungssuchenden eine Mietvorauszahlung oder ein Mieterdarlehen bereitstellen.

Mieferschufz. Seit 1923 bestehende gesetzliche Regelung, die die Aufhebung eines Mietverhältnisses gegen den Willen des Mieters nur aus bestimmten Gründen (Mietaufhebungsgründe) und nur aufgrund einer Klage (Mietaufhebungsklage) durch richterliches Gestaltungsurteil zuläßt. Dem Mieterschutz unterliegen nur noch bestimmte Kategorien von Wohnungen, in Sonderheit des Altwohnungsbestandes und des sozialen Wohnungsneubaues. Die Überführung des Mieterschutzrechtes in ein für

alle Kategorien von Wohnungen geltendes soziales Mietrecht wird angestrebt.

Miefpreisbindung (Miefpreisrecht). Gesetzliche Beschränkung der freien Mietpreisbildung. Der seit 1936 bestehende Mietpreisstop ist nach dem zweiten Weltkrieg in ein kompliziertes System von Mietpreisbindungen überführt worden. Mit der stufenweise angestrebten Überführung der Wohnungswirtschaft in die Marktwirtschaft sollen auch die Mietpreisbindungen entfallen.

Mielvertrag [Miele]. Vertrag, durch den sich der Vermieter verpflichtet, dem Mieter während der Mietzeit den Gebrauch der Sache zu gewähren, während der Mieter den vereinbarten Mietzins entrichten muß. Das Bürgerliche Gesetzbuch bezeichnet den Vertrag als Miete, das zu zahlende Entgelt als Mietzins.

Mietvorauszahlung. Sonderform des \rightarrow Mieterdarlehens.

Mietwohnung. Auf die Rechtsform der Wohnungsnutzung abgestellter Begriff. Davon zu unterscheiden die Eigentümerwohnung, die im Eigentum oder → Wohnungseigentum der Bewohner steht; ferner die Genossenschaftswohnung, die aufgrund eines Nutzungsvertrages von einem Mitglied der Genossenschaft bewohnt wird, die ihrerseits Eigentümer der Wohnung ist.

Mikroklima (Ortsklima, Lokalklima). Verhalten der bodennahen Luftschichten in kleinsten Räumen: Verlauf der Boden- und Lufttemperaturen, des Wassergehaltes, der Luft, Ein- und Ausstrahlung, Windverhältnisse, Besonnung. Das Mikroklima entscheidet weitgehend über die Eignung und den Wohnwert von Baugebieten. Durch Grünanlagen, durch die Anlage von Waldstreifen, auch durch die Anordnung der Baumassen kann das Mikroklima in gewissem Umfange verbessert werden.

Mindestabstand → Abstandsflächen.

Mindestausstatiung. Wohnungsausstattung, die im nozialen Wohnungsbau mindestens vorhanden sein muß, um die öffentliche Förderung zuzulassen. Das zweite Wohnungsbaugesetz fordert die folgende Mindestausstattung:

- a) Wohnungsabschluß mit Vorraum in der Wohnung;
- b) Kochraum mit ausreichenden Entlüftungsmöglichkeiten, Wasserzapfstelle und Spülbecken, Anschlußmöglichkeit für Kohle-, Gasoder Elektroherd sowie entlüftbare Speisekammer oder entlüftbaren Speiseschrank;
- c) neuzeitliche sanitäre Anlagen innerhalb der Wohnung;
- d) eingerichtetes Bad oder eingerichtete Dusche sowie Waschbecken;
- e) ausreichender Abstellraum auch innerhalb der Wohnung;
- Anschlußmöglichkeit für Ofen oder gleichwertiges Heizgerät für mindestens je einen Wohn- und Schlafraum außer der Küche;
- g) elektrischer Brennstellenanschluß in allen Räumen; in Küche, Wohn- und Schlafräumen, außerdem mindestens je eine Steckdose;
- h) ausreichender Keller oder ausreichender Ersatzraum, Wasch- und Trockenraum sowie Abstellraum für Kinderwagen und Fahrräder zur Mitbenutzung.

Mischgebiete. Baugebiete, die dem Wohnen und der Unterbringung solcher Gewerbebetriebe dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In Mischgebieten sind zulässig: Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Mischgebieten können ausnahmsweise Ställe für Kleintierhaltung zugelassen werden.

Mischgebiete werden mit den \rightarrow Dorfgebieten und \rightarrow Kerngebieten zu den \rightarrow gemischten Bauflächen zusammengefaßt.

Mischverfahren (Mischsystem). Gemeinsame Fortleitung von \rightarrow Schmutzwasser und \rightarrow Regenwasser in eine m Abwasserkanalsystem. Davon zu unterscheiden das Trennverfahren, in dem Schmutzwasser und Regenwasser in verschiedenen Kanälen fortgeleitet werden.

Modernisierung. Bauliche Veränderungen mit dem Ziele, ältere Wohn- und Wirtschaftsgebäude neuzeitlichen Ansprüchen anzupassen. Beispiele: Verbesserung der sanitären Anlagen, Einbau von Heizungsanlagen, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, neuzeitliche Gestaltung des Kochraums, Schaffung von Entlüftungsmöglichkeiten, Wasserschöpfstellen, Spülbecken, Anschlußmöglichkeiten für Kohle-, Gas- oder Elektroherde, entlüftbare Speisekammern oder entlüftbare Speiseschränke, Einrichtung eines Bades oder einer Dusche, Anlage von Handwaschbecken, elektrischen Brennstellenanschlüssen und Steckdosen etc.

Von der Modernisierung zu unterscheiden sind die Unterhaltung und die Instandsetzung, die beide auf die Aufrechterhaltung des ordnungsmäßigen Zustandes der vorhandenen Substanz gerichtet sind, während die Modernisierung Verbesserungen anstrebt.

Als Instandsetzung an Dach und Fach werden solche Reparaturarbeiten bezeichnet, die zur Sicherung der Bausubstanz zwingend notwendig sind. Davon zu unterscheiden sind die Schönheitsreparaturen. Das sind die Instandhaltungsarbeiten innerhalb einer Wohnung, durch die die normalen Abwohnerscheinungen an Anstrichen und Tapeten beseitigt werden.

Musterbauordnung. Von einer Sachverständigen-Kommission des Bundes und der Länder erarbeiteter Gesetzentwurf für die durch die Länder zu erlassenden Landesbauordnungen. Die im Januar 1960 fertiggestellte Musterbauordnung ist im Bd. 16 der Schriftenreihe des Bundesministeriums für Wohnungsbau veröffentlicht.

Nachabnahme, Besondere weitere bauaufsichtliche Abnahme, die bei → fliegenden Bauten von der Bauaufsichtsbehörde angeordnet werden kann, wenn die Bauten von Besuchern betreten und längere Zeit an einem Aufstellungsort betrieben werden und Gründe der Sicherheit eine solche weitere Kontrolle erfordern.

Nachbarrecht. Summe der Rechtsnormen, die die Duldungs- und Unterlassungspflichten der Eigentümer benachbarter Grundstücke im Verhältnis zueinander regeln. Das Fensterrecht regelt, ob und in welchem Umfange ein Eigentümer Fenster zur Nachbargrenze herstellen darf. Das Lichtrecht schafft einen Anspruch gegen den Nachbarn, Fenster und andere Lichtöffnungen nicht zuzubauen. Das Traufrecht verbietet dem Eigentümer, vom Dach abfließendes Regenwasser auf das Nachbargrundstück laufen zu lassen. Das Hammerschlagsund Leiterrecht gestattet das Betreten des Nachbargrundstücks und die Aufstellung von Gerüsten und Leitern, um ein Bauwerk errichten und ausbauen zu können. Diese Nachbarrechte sind landes-

rechtlich mit nicht unerheblichen Unterschieden geregelt.

Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält das Verbot nachbarlicher Beeinträchtigungen durch Immissionen, unzulässige Einwirkungen auf das Nachbargrundstück, gefahrbringende Vertiefungen und Einsturzgefährdungen. Zum Nachbarrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches gehört auch das \rightarrow Notwegrecht und der \rightarrow Überbau.

Von diesen privatrechtlichen Normen des Nachbarrechtes zu unterscheiden ist das damit auch inhaltlich nicht abgestimmte öffentlich-rechtliche Nachbarrecht. Dazu zählen die Bestimmungen des Bauordnungsrechtes über den \rightarrow Bauwich und die \rightarrow Abstandsflächen, wie mittelbar auch die Festsetzungen über die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke.

Privatrechtliche Nachbarrechte können mit der Klage vor dem ordentlichen Gericht geltend gemacht werden, auch wenn eine Bauerlaubnis erteilt worden ist. Öffentlich-rechtliche Nachbarrechte können im Verwaltungsrechtswege nur geltend gemacht werden, soweit den fraglichen Bestimmungen eine "nachbarschützende Wirkung" zugestanden wird.

Nachbarschaft [neighbourhood planning]. Aus der englischen Planungsmethodik übernommener Begriff zur Kennzeichnung eines planmäßig gestalteten Ortsteils, der alle für das nachbarliche Zusammenleben der Bewohner nötigen Gemeinschaftseinrichtungen enthält. Eine Nachbarschaft soll etwa dem Einzugbereich einer Volksschule entsprechen; das Nachbarschaftszentrum soll außer der Schule eine Kirche und Einkaufsmöglichkeiten enthalten. Die der Planung einer Nachbarschaft zugrunde zu legende Einwohnerzahl wird mit 4 000 bis 10 000 angegeben. Der Nachbarschaftsgedanke hat wesentlich zur Ausformung der Grundideen einer aufgelockerten und gegliederten Siedlungsweise beigetragen.

Nachbarwand. Bei in geschlossener Bauweise aneinander gebauten Gebäuden: gemeinsame Wand, bei der die Grenzline durch die Mitte der Wand verläuft.

Naturdenkmal. Schutzwürdige Einzelschöpfungen der Natur, deren Erhaltung wegen ihrer wissenschaftlichen, geschichtlichen, heimat- oder volkskundlichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt, z.B. Felsen, erdgeschichtliche Aufschlüsse, Wanderblöcke, Gletscherspuren, Quellen, Wasserläufe, Wasserfälle, alte und seltene Bäume.

Neben den landesrechtlichen und den Bestimmungen des Reichs-Naturschutzgesetzes besteht aufgrund des Bundesbaugesetzes die Möglichkeit, in Bebauungsplänen besondere Festsetzungen für den Schutz und die Erhaltung von Natur- und Baudenkmälern zu bestimmen.

Naturschutzgebiefe. Durch die Naturschutzbehörden festgesetzte Gebiete, in denen die Natur in ihrer Ganzheit oder in einzelnen Teilen zu erhalten ist. Die für Naturschutzgebiete erlassenen Schutzanordnungen sind bei der baulichen Nutzung der betroffenen Grundstücke zu berücksichtigen, soweit eine bauliche Nutzung nicht überhaupt ausgeschlossen ist. Naturschutzgebiete sind nachrichtlich in den Flächennutzungsplan und in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Nebenanlagen. Anlagen von untergeordneter Bedeutung, die dazu bestimmt sind, anderen selbständigen Anlagen zu dienen. Bauliche Nebenanlagen sind bau- und planungsrechtlich nur insoweit zulässig, als sie der festgesetzten Nutzung der Grundstücke dienen und der Eigenart der festgesetzten Baugebiete nicht widersprechen.

Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung (Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser) dienen, können in allen Baugebieten auch dann zugelassen werden, wenn im Bebauungsplan dafür besondere Flächen nicht festgesetzt sind.

Nebenerwerbssiedlung. Der → Kleinsiedlung verwandte landwirtschaftliche Siedlungsform.

Netfobauland. Näher erläutert bei dem Stichwort → Bruttobauland.

Nettowohndichte. Eine Unterart der \rightarrow Bebauungs- und Wohndichten.

Neue Städte. Planmäßig geschaffene Siedlungen, die hinsichtlich ihrer Größe, Einwohnerzahl, zentralen Funktion, ihrer wirtschaftlichen und kulturellen Bedeutung sowie ihrer kommunalrechtlichen Selbständigkeit als Stadt angesprochen werden können.

Was die Entstehungsweise anlangt, können neue Städte unterschieden werden als Neugründungen — auf grüner Wiese oder ohne bemerkenswerten Siedlungskern einerseits und Ausbauorte andererseits, die in Anlehnung an vorhandene Orts- oder Siedlungskerne auf die gewünschte Größe erweitert werden.

Gebräuchlich ist auch die Unterscheidung zwischen Wohnstädten und Trabantenstädten. Beide Begriffe setzen die neue Stadt in Verbindung zu einer zentralen Stadt höherer Ordnung, der sogenannten Mutterstadt. Wohnstädte beschränken sich im wesentlichen auf Wohnungen mit den für die tägliche Versorgung notwendigen Diensten. Reine Wohnstädte werden oft kritisch beurteilt wegen der einseitigen Struktur, vor allem weil ihnen die gemeindesteuerlich und -wirtschaftlich bedeutsame ökonomische Grundlage fehlt. Diese Problematik beruht aber zum nicht geringen Teil darauf, daß die vom Gewerbesatz abhängige Gewerbesteuer zur Zeit die überwiegende Steuerquelle der Gemeinde ist und daß diese Quelle den reinen Wohngemeinden nur über den → Gewerbesteuerausgleich in beschränktem Maße offensteht. Reine Wohnstädte werden gelegentlich auch als "Schlafstädte" bezeichnet.

Trabantenstädte sollen dem größeren Teil ihrer Wohnbevölkerung auch Arbeitsmöglichkeiten am Orte bieten. Um die relativ vollständige Ausstatung mit örtlichem Gewerbe auszudrücken, werden solche Trabantenstädte gelegentlich auch als Volltrabanten bezeichnet. Identisch damit ist der vor allem aus dem englischen Sprachgebrauch stammende Begriff der Satellitenstadt.

Wohnstädte (Schlafstädte) und Trabantenstädte (Satellitenstädte), seien es nun Neugründungen oder Aufbauorte, werden zusammenfassend als Entlastungsstädte bezeichnet. Darin kommt zum Ausdruck, daß sie durch die Aufnahme von Wohnungen und Betrieben die zentralen Mutterstädte entlasten sollen, die vor allem in den → Ballungsgebieten und in den größeren → Stadtregionen (meist) keine ausreichenden Landreserven mehr besitzen, um die Expansion der Produktions- und Dienstleistungseinrichtungen sowie den anhaltenden Konzentrationsstrom aufzunehmen.

Theorie und Praxis der Gründung neuer Städte sind in England besonders weit entwickelt. Die New Towns rings um London gelten als Prototypen. Neue Städte werden in allen Teilen der Welt geplant und errichtet, auch in Deutschland. Während in den ersten Nachkriegsjahren die Seßhaftmachung von Flüchtlingen, oft unter Verwertung ehemaliger Wehrmachtsanlagen zur Planung neuer Städte führte (Hauptbeispiel: Espelkamp), tritt heute das planerische und ökonomische Prinzip der Entlastung in den Vordergrund (Beispiel: Sennestadt bei Bielefeld).

Neue Städte und Siedlungen werden auch aus anderen besonderen Anlässen gegründet, so zum Beispiel zur Unterbringung von Orten, die durch den Abbau von Naturschätzen, die Anlage von Talsperren und Truppenübungsplätzen verdrängt worden sind. Auch kann die Erschließung ortsgebundener Naturschätze die Gründung neuer Städte veranlassen.

Von den neuen Städten und Gemeinden, zu deren Begriff mindestens kommunal-rechtliche Selbständigkeit zu fordern ist, zu unterscheiden sind die im Zuge von Stadt- und Ortserweiterungen geplanten und errichteten neuen Siedlungen, Stadtteile und Stadtviertel; auch diese werden allerdings oft wegen der Kürze und Werbekraft des Begriffes als neue Städte oder als Gartenstädte bezeichnet.

Neugründungen → Neue Städte.

Nießbrauch. Beschränkt dingliches Recht, einen Gegenstand im Ganzen zu nutzen, zu besitzen und die Früchte und Gebrauchsvorteile aus ihm zu ziehen, ohne jedoch über die Sachsubstanz verfügen zu dürfen. Der Nießbrauch ist nicht übertragbar, er bedarf zu seiner Begründung der Eintragung in das Grundbuch. Der Nießbrauch ist eine Unterart der Dienstbarkeit.

Normen → DIN-Normen.

Nofwegrecht. Nachbarrechtlicher Anspruch auf Duldung des Zugangs zu Grundstücken, die von einem öffentlichen Wege aus nicht unmittelbar zugänglich sind. Das Notwegrecht umfaßt u. U. auch die Verlegung notwendiger Versorgungs- und Entwässerungsleitungen. Für die Duldung des Notwegs ist dem betroffenen Nachbarn eine Geldrente zu gewähren.

Durch entsprechende Bauleitplanung, Erschließung und ggf. Bodenordnung ist sicherzustellen, daß zur Bebauung bestimmte Grundstücke durch öffentliche Wege erschlossen werden. Ist eine derartige Erschließung nicht gesichert und das Notwegrecht nicht eindeutig festgestellt, so darf ein Grundstück nicht bebaut werden.

Notwohnung (Behelfswohnungen). Zur vorläufigen Unterbringung von Wohnungslosen bestimmte Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Aufwand auf das unbedingt Notwendige beschränkt sind.

Nuizwasser. Zusammenfassende Bezeichnung für \rightarrow Trinkwasser und \rightarrow Betriebswasser (früher "Brauchwasser").

Obdachlosenunterbringung. Ordnungsbehördliche Aufgabe, Obdachlose notdürftig und befristet unterzubringen. Die Obdachlosenfürsorge ist nach der Zuständigkeit und dem Einsatz der Mittel von der Wohnungsbaupolitik und der Wohnraumbewirtschaftung streng zu scheiden.

Oberflächenwasser. In natürlichen oder künstlichen oberirdischen Gewässern, z.B. in Flüssen, Seen und Talsperren fließendes oder stehendes oder aus Quellen wild abfließendes Wasser. Davon zu unterscheiden das Grundwasser, welches Hohlräume der Erdrinde zusammenhängend ausfüllt.

O-Bus (Oberleitungs-Omnibus). Auf die Benutzung der Fahrdrahtleitung (Oberleitung) angewiesenes, von einem Elektromotor angetriebenes, dem öffentlichen Nahverkehr dienendes Kraftfahrzeug.

Obligatorische Rechte -> Verpflichtungsgeschäfte.

Observanz. Örtlich begrenztes Gewohnheitsrecht. Eine Observanz kann sich nur auf solchen Rechtsgebieten bilden, die der Ortsgesetzgebung zugänglich sind. Hauptanwendungsgebiete der Observanz finden sich auf dem Gebiete der Verteilung öffentlicher Lasten, im Wegerecht, bei der Wegebau- und Unterhaltungspflicht, Wegereinigungspflicht und dem Wasserrecht.

Öffentliche Bauten → Bauten des Bundes und der Länder.

Öffentliche Grundstücke. Unscharfe Bezeichnung für solche Grundstücke, die aufgrund der Bauleitplanung oder sonstiger öffentlich-rechtlicher Zweckbestimmung öffentlichen Zwecken dienen sollen (Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs-, Grünflächen). Öffentlichen Zwecken gewidmete Grundstücke nehmen im Planungsrecht in mehrfacher Hinsicht eine Sonderstellung ein. Sind sie in Bebauungsplänen förmlich festgesetzt, so müssen sie unter bestimmten Voraussetzungen von der Gemeinde oder dem sonst Begünstigten übernommen werden. Im Wege des Vorkaufsrechtes von der Gemeinde erworbene Grundstücke brauchen nicht reprivatisiert zu werden, wenn sie für öffentliche Zwecke benötigt werden. Dasselbe gilt für solche Grundstücke, die zum Zwecke der Baureifmachung von der Gemeinde durch Enteignung erworben werden.

Öffentliche Mittel \rightarrow Öffentlich geförderter Wohnungsbau.

Offentliche Planungsfräger. Behörden, die für die Durchführung eines gesetzlich geregelten Planungsbzw. Planfeststellungsverfahrens zuständig sind, wenn diese Planung zu verbindlichen Entscheidungen über die Bodennutzung führt. Öffentliche Planungsträger sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beteiligen. Wenn sie nicht widersprochen haben, müssen sie sich dem Flächennutzungsplan anpassen.

Öffentliche Straften, Wege und Plätze. Ihr Wesen liegt darin, daß sie dem öffentlichen Verkehr gewidmet sind (Gemeingebrauch). Öffentliche Plätze dienen meist auch dem örtlichen Wirtschaftsleben, z. B. der Abhaltung von Märkten. Öffentliche Wege und Plätze können auch anderen Zwecken gewidmet sein, so z. B. der Erholung, der Verschönerung und der Unterhaltung (z. B. Grünflächen, Wanderwege, Parkanlagen, Vergnügungsparks).

Von den öffentlichen Straßen und Wegen zu unterscheiden sind die Privatwege (Privatstraßen), die meist im Eigentum von Privatpersonen stehen und deren Benutzung anderen jederzeit untersagt werden kann.

Eine besondere Art der Privatwege sind die Interessentenwege. Sie sind zur Benutzung durch einen begrenzten Personenkreis bestimmt.

Offentliche Wasserversorgung \rightarrow Wasserversorgung.

Offentlich geförderter Wohnungsbau (sozialer Wohnungsbau). Wohnungsbau, der durch den Einsatz öffentlicher Mittel gefördert wird. Öffentliche Mittel können gewährt werden als öffentliche Baudarlehen, als Miet- und Lastenbeihilfen und als Anuitätenbeihilfen, sofern sie aus den Haushalten des Bundes, der Länder, Gemeinden und Gemeindeverbänden zur Förderung des Baues von Wohnungen für die breiten Schichten des Volkes bereitgestellt werden.

Nicht zu den öffentlichen Mitteln gehören Wohnungsbauprämien, Wohnungsbaufürsorgemittel für Angehörige des Bundes und der Länder sowie andere Mittel aus öffentlichen Haushalten für bestimmte Sonderprogramme.

Wohnungen des öffentlich geförderten Wohnungsbaues dürfen nur Mietern (Eigenheimern) mit bestimmten Einkommenshöchstbeträgen überlassen werden und unterliegen der Mietpreisbindung und dem Mieterschutz.

Von dem öffentlich geförderten Wohnungsbau zu unterscheiden ist der freifinanzierte Wohnungsbau und der steuerbegünstigte Wohnungsbau.

Als steuerbegünstigter Wohnungsbau gilt nur derjenige, für den die Grundsteuervergünstigung in Anspruch genommen wird oder für dessen Finanzierung ein steuerbegünstiges Darlehen nach § 7 c des Einkommensteuergesetzes eingesetzt worden ist. Wohnungen, für die die Grundsteuervergünstigung in Anspruch genommen wird, unterliegen dem Mieterschutz. Alle steuerbegünstigten Wohnungen sind aus der gesetzlichen Mietpreisbindung entlassen; jedoch kann sich der Mieter auf die Kostenmiete berufen.

Freifinanzierte und steuerbegünstigte Wohnungen sind von der Wohnraumbewirtschaftung freigestellt.

Organe der staatlichen Wohnungspolitik. Als solche behördlich anerkannte Unternehmen und Organisationen, die auf dem Gebiete des Wohnungsbaues im öffentlichen Interesse des Bundes oder der Länder tätig zu werden verpflichtet sind. Zu den ca. 50 als solchen anerkannten Organen der staatlichen Wohnungspolitik gehören Heimstättengesellschaften, Betreuungsunternehmen, Prüfungsverbände, Bauvereinsbanken, öffentlich-rechtliche Kreditinstitute sowie eine kleine Anzahl überörtlicher gemeinnütziger Wohnungsunternehmen, an denen der Bund oder die Länder maßgeblich beteiligt sind. Organe der staatlichen Wohnungspolitik genießen die gleichen steuerlichen Vergünstigungen wie gemeinnützige Wohnungsunternehmen.

Ortsbild. Bauliche Ansicht eines Ortes bei der Betrachtung von innen, von außen und auch aus der Ferne. Bei der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Bauvorhaben ist auf die Erhaltung eines schutzwürdigen Ortsbildes Rücksicht zu nehmen.

Ortsdurchfahrt. Der Teil einer Bundes- oder Landstraße, der innerhalb der geschlossenen Ortslage liegt. Als Ortsumgehungen (Umgehungsstraßen) bezeichnet man die Teile der Bundes- und Landstraßen, die zur Entlastung des innerörtlichen Verkehrs den Ort umgehen. Ortsumgehungen sollen die geschlossene Ortslage meiden und anbaufrei durchgeführt werden. Innerhalb der geschlossenen Ortslage liegende Ortsumgehungen heißen Teilumgehungen (oder Teilortsumgehungen). Die → Straßen-

baulast für Ortsdurchfahrten und Ortsumgehungen ist für Bundes- und Landstraßen je nach der Größe der betreffenden Gemeinden unterschiedlich geregelt.

Ortsklima. Gleichbedeutend mit → Mikroklima und → Lokalklima.

Ortsteile -> im Zusammenhang bebaute Ortsteile.

Parkplätze (Parkflächen). Öffentliche Anlagen zur Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Die Herstellung und Unterhaltung öffentlicher Parkplätze gehört zur Straßenbaulast, die innerhalb der geschlossenen Ortslage der Gemeinde obliegt. Soweit die Parkflächen Bestandteile der zum Anbaubestimmten Straßen, Wege und Plätze sind, können die Anlieger im Rahmen des Erschließungsbeitrages zu dem Herstellungsaufwand herangezogen werden.

Von den stets zum öffentlichen Verkehrsraum gehörenden Parkplätzen (Parkflächen) zu unterscheiden sind die Einstellplätze (Stellplätze und Garagen) nach der Reichsgaragenordnung. Diese sind ihrer Natur nach private Anlagen. Sie bleiben es auch, wenn sie als Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsgaragen hergestellt werden.

Parzelle gleichbedeutend mit Grundstück.

Parzellierung gleichbedeutend mit Grundstücksteilung.

Pendler. Personen, die täglich aus ihrer Wohngemeinde in eine andere Gemeinde zur Arbeit fahren und täglich in ihre Wohngemeinde zurückkehren (Auspendler). Aus dem Blickwinkel der Gemeinde, in der sich der Arbeitsplatz befindet, heißen sie Einpendler. Kehren sie nur zum Wochenende an ihren Hauptwohnort zurück, so heißen sie Wochenendpendler.

Pflichtnormen. Kraft besonderer Vereinbarung oder Regelung verpflichtende \rightarrow DIN-Normen, z. B. Pflichtnormen im sozialen Wohnungsbau.

Pflichtverband. Zwangsweise gegründeter Zweckverband; gleichbedeutend mit → Zwangsverband.

Planaufstellungsverfahren. Durch das Bundesbaugesetz geregeltes förmliches Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen. Zur terminologischen Unterscheidung: Andere rechtsverbindliche Pläne zum Beispiel des Wege- und Wasserrechtes unterliegen dem Planfest stellungsverfahren.

Zwingende Stationen des Verfahrens zur Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen) sind:

- Entscheidung der Gemeinde, einen Bauleitplan aufzustellen mit dem Auftrag zur Ausarbeitung eines Planentwurfs an das gemeindliche Planungsamt, die Planungsstelle des Landkreises oder Regierung oder an einen freischaffenden Planer;
- Ausarbeitung des Planentwurfs unter Beteiligung der → Träger öffentlicher Belange und Abstimmung des Planentwurfs mit den Bauleitplänen benachbarter Gemeinden;
- Beschluß des Gemeinderats über den Planentwurf mit Erläuterungsbericht (bei Flächennutzungsplänen) bzw. Begründung (bei Bebauungsplänen);
- öffentliche Auslegung der Bauleitpläne auf die Dauer eines Monats mit ortsüblicher Bekanntgabe sowie Benachrichtigung der beteiligten Träger öffentlicher Belange;
- Entgegennahme von Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist;
- Entscheidung über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen, zugleich förmlicher Be-

- schluß als Ortssatzung durch den Gemeinderat;
- Vorlage des Bauleitplanes zur Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde;
- Genehmigung durch die h\u00f6here Verwaltungsbeh\u00f6rde;
- ortsübliche Bekanntgabe der Plangenehmigung, zu der bei dem Bebauungsplan die nochmalige öffentliche Auslegung kommt.

Derselbe Verfahrensgang ist auch bei der Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen zu beachten.

Planfeststellungsverfahren. Förmliches Verfahren bei der Inanspruchnahme von Flächen für die Herstellung von Bundesfernstraßen, von Bundesbahnanlagen, von Straßenbahnanlagen sowie für solche Vorhaben, auf die das Preußische Enteignungsgesetz Anwendung findet. Der im Verwaltungsrechtswege anfechtbare Planfeststellungsbeschlußentscheidet darüber, welche Grundstücksflächen für die konkrete Baumaßnahme in Anspruch zu nehmen ist.

Das sondergesetzlich (durch das Bundesfernstraßengesetz, das Bundesautobahngesetz, das Telegrafenwegegesetz, das Personenbeförderungsgesetz und das Preußische Enteignungsgesetz) geregelte Plan fest stellungsverfahren unterscheidet sich nach Gegenstand und Zweck von dem deshalb auch anders bezeichneten Plan auf stellungsverfahren nach dem Bundesbaugesetz.

Plangebief. Räumlicher Geltungsbereich eines Planes der Landesplanung oder der Bauleitplanung. Der räumliche Geltungsbereich eines Planes ist in dessen Textteil festzusetzen. Dieser Regelung kommt vor allem deshalb Bedeutung zu, weil nicht jeder Plan, z. B. der Bebauungsplan zwingend in einer kartenmäßigen Darstellung bestehen muß.

Ein Bebauungsplan, der nach dem Bundesbaugesetz an die Stelle ortsbaurechtlicher Vorschriften treten kann, besteht u. U. lediglich aus einem Textteil.

Planungsamf. Die bei Städten und Gemeinden mit ausreichender Verwaltungskraft eingerichtete Verwaltungsstelle, der die Erarbeitung der Bauleitpläne und die Wahrnehmung der städtebaulichen Belange in der laufenden Verwaltung obliegt. Das Planungsamt ist meistens dem Baudezernat eingegliedert, manchmal auch dem Hauptgemeindebeamten unmittelbar unterstellt.

Zur Unterscheidung bezeichnet man die Planungsstellen der staatlichen Landesplanung als Planungsbehörden.

Planungsaflas. Zusammenstellung von Karten und statistischen Daten, die für die Planungsarbeit von tragender Bedeutung sind. Planungsatlanten sind für mehrere Bundesländer und für einzelne Großstädte und Planungsregionen geschaffen worden. Sie bieten der Planungspraxis, auch den kleineren Raumeinheiten, wertvolles Material.

Planungsausschuß. Der Ausschuß der Gemeindevertretung, der mit der Vorbereitung der Beschlüsse betraut ist, die die Gemeindevertretung auf dem Gebiete der Bauleitplanung zu fassen hat. Meist obliegt diese Aufgabe dem Bauausschuß. Nur selten besteht ein eigener Planungsausschuß.

Planungsbehörde. Bezeichnung für die mit Planungsaufgaben betrauten Stellen der staatlichen Verwaltung, in Sonderheit: Landesplanungsbehörden. Die Behörden, denen zum Beispiel auf dem Gebiet des Straßen- und Wasserrechtes ein eigenes Planfeststellungsverfahren zusteht, werden als Planfeststellungsbehörden, oft auch als Fachplanungsbehörden bezeichnet.

Planungsentschädigung (Planungsschadensersatz). Entschädigung, die dem Grundeigentümer für solche Vermögensnachteile gewährt werden, die durch die Festsetzung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen verursacht werden. Wenn es sich um die Festsetzung öffentlicher Nutzungszwecke handelt, z.B. bei der Festsetzung bisher privater Grundstücke als Grünflächen, Verkehrs- und Versorgungsflächen, so ist die Verpflichtung zur Übernahme des Grundstücks die regelmäßige Entschädigungsform. Wird der Wert eines Grundstücks durch eine Planaufstellung oder Planänderung beeinträchtigt (z. B. im Falle der Herabzonung), so ist die dadurch eintretende Wertminderung durch die Gemeinde auszugleichen. Ergänzend -> Planungsschäden.

Planungsgemeinschaft. Freiwilliger Zusammenschluß von Gemeinden zur gemeinschaftlichen Wahrnehmung von Planungsaufgaben. Auf dem Gebiete der Bauleitplanung tätige Planungsgemeinschaften haben kein die Mitgliedsgemeinden verpflichtendes Beschlußrecht. Haben planerische Zusammenschlüsse von Gemeinden ein derartiges Planbeschlußrecht, so handelt es sich um Planungsverbände.

Das Recht der regionalen Planungsgemeinschaften ist noch im Fluß. Regionale Planungsgemeinschaften haben nur vereinzelt das Recht, über eine formlose empfehlende Planberatung hinaus Raumordnungs- oder Entwicklungspläne aufzustellen.

In die Planungsgemeinschaften können auch nichtkommunale Mitglieder aufgenommen werden, z.B. Fachplanungsbehörden als öffentliche Planungsträger sowie Träger anderer öffentlicher Belange. Als Rechtsform der Planungsgemeinschaft kommen in Frage: der Zweckverband, die GmbH, der eingetragene wie auch der nicht rechtsfähige Verein, die bürgerlich-rechtliche Gesellschaft.

Planungsschäden. Die Vermögensnachteile, die dem Eigentümer eines Grundstücks durch die Aufstellung, Änderung oder Aufhebung eines Bebauungsplanes entstehen. Welche Maßnahmen als Planungsschäden zu entschädigen sind, ist nach jahrelanger Rechtsunsicherheit durch das Bundesbaugesetz abschließend geregelt: Sind im Bebauungsplan Grundstücke für eine öffentliche Nutzung, z. B. als Gemeinbedarfs-, Verkehrs-, Versorgungs- und Grünflächen festgesetzt, so ist der von solcher Festsetzung Begünstigte zur Übernahme der Flächen, u. U. auch zu vorübergehender Geldentschädigung verpflichtet. Sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bebauungsplan festgesetzt, so muß der Begünstigte für die Begründung beschränkt dinglicher Rechte eine Entschädigung gewähren. Eine Entschädigung muß schließlich gewährt werden, wenn eine bisher zulässige bauliche Nutzung eines bebauten oder unbebauten Grundstückes aufgehoben oder geändert wird und dadurch eine wesentliche Wertminderung des Grundstücks eintritt. Auch wenn eine solche Wertminderung nicht eintritt, ist angemessene Entschädigung für die Kosten der Bauplanung und -vorbereitung zu gewähren.

Planungsfräger. Die Körperschaften und Behörden, denen ein gesetzlich geregeltes Recht zur Aufstellung förmlicher Pläne obliegt: Die Gemeinden als Träger der Bauleitplanung, Bundesbahn und Bundespost als Träger ihrer verkehrsrechtlichen Planfeststellungsverfahren, die Wasserbehörden, die Straßenbaubehörden, die Naturschutzbehörden. Diese Planungsträger sind als öffentliche Planungsträger an aufgestellte Flächennutzungspläne gebunden. Öffentliche Planungsträger können sich auch mit Gemeinden zu → Planungsverbänden im Sinne des Bundesbaugesetzes zusammenschließen.

Planungsverbände. Zusammenschluß von Gemeinden, im Bedarfsfalle auch unter Beteiligung von sonstigen → öffentlichen Planungsträgern zur gemeinschaftlichen Wahrnehmung der Bauleitpla-

nung. Der Planungsverband tritt nach Maßgabe seiner Satzung für die Bauleitplanung und ihre Durchführung an die Stelle der den Planungsverband angehörenden Gemeinden, denen damit ihre Befugnisse insoweit entzogen werden.

Ein Planungsverband kann, wenn dies zum Wohle der Allgemeinheit, insbesondere aus Gründen der Raumordnung dringend geboten ist, auch zwangsweise gegründet werden (Zwangsverband, Pflichtverband).

Planungsverfahren. Verfahren zur Aufstellung von Plänen der Bauleitplanung, der Landesplanung und der Regionalplanung. Hier spricht man von der Aufstellung von Plänen (\rightarrow Planaufstellungsverfahren). Davon zu unterscheiden sind die \rightarrow Planfeststellungsverfahren für die sog. Fachplanungen.

Planungswertausgleich. Die seit Jahrzehnten vor allem von Kommunalpolitikern und Stadtplanern angestrebte Regelung, wonach neben die durch die Gemeinde zu zahlende Entschädigung für → Planungsschäden eine vom Eigentümer zu entrichtende Abgabe für solche ohne eigene Arbeit und ohne eigenen Kapitaleinsatz eintretende Werterhöhung (Wertzuwachs) treten sollte, die dem Grundstück durch kommunale Planungs- und Erschließungsmaßnahmen zuteil wird. Der Planungswertnusgleich, der im → Kommissionsentwurf zum Bundesbaugesetz vorgesehen war, ist in den parlamentarischen Beratungen abgelehnt und daher in das Bundesbaugesetz nicht aufgenommen worden.

Planzeichen. Signaturen für die Darstellungen in Flächennutzungsplänen und für die Festsetzungen in Bebauungsplänen. Die Planzeichen sind noch nicht vereinheitlicht. Zur Vereinheitlichung der Planzeichen soll eine Rechtsverordnung (die Planzeichenverordnung) erlassen werden.

Prefabrikation. Gleichbedeutend mit → Vorfabrikation; vgl. auch → Fertighaus.

Preisgericht wirkt im → Bauwettbewerb.

Privatwege (Privatstraßen). Gegenbegriff zu den → Öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen.

Prüfbuch. Buch zur Überwachung → fliegender Bauten. In das Prüfbuch sind die Ergebnisse der → Gebrauchsabnahmen einzutragen.

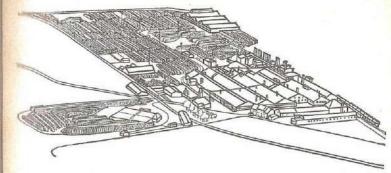
Punkthochhaus (Punkthaus) → Hochhaus mit quadratischem oder annähernd quadratischem Grundriß.

Davon zu unterscheiden → Sternhochhäuser (Y-Hochhäuser) und → Hochhauszeilen.

Qualifizierter Bebauungsplan. Ein Bebauungsplan, der mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, über die bebaubaren Grundstücksflächen und über die örtlichen Verkehrsflächen enthält. Im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes ist die den Festsetzungen entsprechende Nutzung zulässig. Auf die Erteilung einer entsprechenden Baugenehmigung besteht Anspruch.

Querschniffe. Schnittzeichnungen, Bestandteile der → Bauzeichnungen, die einen senkrecht in der Querrichtung durch das Gebäude gelegten Schnitt darstellen.

Radwege (Radiahrwege). Ausschließlich für den Fahrradverkehr bestimmte selbständige öffentliche Wege oder unselbständige Teile öffentlicher Straßen. Sie dürfen von anderen Fahrzeugen oder von Fußgängern nicht benutzt werden.



dieses werk steht
in simbach am inn
es ist das einzige
in deutschland
in dem heraklithplatten
hergestellt werden
verlangen Sie stets
die platte mit
dem schräggestellten
schriftzug - denn
nur



Rahmenplanung. Aufstellung von Plänen, denen keine unmittelbare Verbindlichkeit zukommt, die vielmehr lediglich den Rahmen für nachfolgende Planungsstufen bilden. So kann man den Flächennutzungsplan als Rahmenplan bezeichnen im Verhältnis zu dem ihn konkretisierenden Bebauungsplan. Als Rahmenplan bezeichnet man auch die Raumordnungs- und Entwicklungspläne der Landes- und Regionalplanung im Verhältnis zu den kommunalen Bauleitplänen, die verpflichtet sind, sich den Zielen der Landesplanung (und Regionalplanung) einzufügen.

RAL. Abkürzung für "Richtlinien für den Ausbau von Landstraßen".

Randbebauung. Bebauung, die sich auf den Rand der Grundstücksflächen innerhalb eines Straßengevierts beschränkt. Die Bebauung entlang den Straßen läßt das innere der Grundstücksflächen frei, wo Spielplätze, Gärten etc. angeordnet werden können.

Randzonen. Äußere Bereiche der → Stadtregion. RAST. Abkürzung für "Richtlinien für die Anlagen von Stadtstraßen".

Rasferplan. Städtebaulicher Plan, der dadurch gekennzeichnet wird, daß die in weitgehender Schematisierung gradlinig und parallel geführten Straßen rechtwinklig aufeinanderstoßen. Rasterpläne, die die Besonderheiten der Landschaft und des Verkehrs nicht hinreichend berücksichtigen und räumlich übermäßig weit ausgedehnt werden, sind nicht zu billigen. Für räumlich begrenzte Planungseinheiten können sie bei gehöriger Differenzierung zu brauchbaren Ergebnissen führen.

Raumforschung. Vor allem der Raumordnungspolitik, der Landes- und Regionalplanung dienende

Untersuchungen und Prognosen, an denen verschiedene wissenschaftliche Disziplinen beteiligt sind. Die Raumforschung erstrebt die Aufklärung der naturräumlichen demographischen und klimatischen, bodenkundlichen, hydrologischen, volkswirtschaftlichen, betriebswirtschaftlichen, verkehrswirtschaftlichen, soziologischen, administrativen, kulturpolitischen und geopolitischen Grundlagen, Zusammenhänge und Entwicklungstendenzen.

Raumordnung. Zusammenfassender Oberbegriff für die normativen Vorstellungen zur Herbeiführung einer den wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernissen entsprechenden Ordnung des Raumes. Der Begriff der Raumordnung wird meist nur im Zusammenhang mit der Ordnung größerer Räume verwandt. Gekennzeichnet wird die Raumordnung dadurch, daß in ihr alle fachlichen Gesichtspunkte zu koordinieren und im Sinne einer Gesamtentwicklung des Raumes zusammenzufassen sind. In diesem Sinne dienen der Raumordnung in gleicher Weise die Landesplanung, die Regionalplanung und die Bauleitplanung. Die staatliche Tätigkeit, die insgesamt eine positive Entwicklung des Raumes herbeiführen soll, wird als Raumordnungspolitik bezeichnet.

Raumplanung. Früher häufiger gebrauchte zusammenfassende Bezeichnung für die Planungstätigkeit auf den verschiedenen Verwaltungsebenen, wie Ortsplanung, Landesplanung, Regionalplanung und gesamtstaatliche Planung.

Raumstrukfur. Ein jetzt häufiger gebrauchtes Wort, das die kennzeichnenden Eigenschaften eines räumlich begrenzten Gebietes zum Ausdruck bringen soll. Gemeint ist die Gesamtheit der naturräumlichen, wirtschaftlichen, verkehrswirtschaftlichen, demographischen und administrativen Gegebenheiten.

Realkredit (Immobiliarkredit, Bodenkredit). Durch Verpfändung einer Sache gesichertes Darlehen. Ist eine bewegliche Sache der Sicherungsgegenstand, so spricht man von Mobiliarkredit (z. B. bei der Sicherungsübereignung von Einrichtungsgegenständen). Gewährt ein Grundstück die Sicherheit, so spricht man von Bodenkredit, Immobiliarkredit oder von Hypothekarkredit.

Realiast. Das beschränkt dingliche Recht, aus dem belasteten Grundstück wiederkehrende Leistungen in Form von Geld, Handlungen oder Naturalien verlangen zu können. Die der Eintragung in das Grundbuch bedürftige Reallast kann einer bestimmten Person oder dem jeweiligen Eigentümer eines bestimmten Grundstücks zustehen. Als besondere Form der Reallast, die dem Eigentümer eines Grundstücks zusteht, gilt der → Erbbauzins.

Rechte an Grundstücken sind die beschränkt dinglichen, in das Grundbuch eingetragenen Rechte. Als Rechte an Grundstücken bezeichnet man dagegen nicht die ein Grundstück betreffenden obligatorischen Rechte, wie Miete, Pacht etc.

Regeln der Baukunst → Anerkannte Regeln der Baukunst.

Regenwasser (Niederschlagswasser) (in der Abwasserbeseitigung) Gegenbegriff zu → Schmutzwasser.

Regionalplan. Für eine Region, d. h. einen aus mehreren Gemeinden bestehenden größeren natürlich oder wirtschaftlich zusammenhängenden Raum aufgestellter Entwicklungsplan oder Raumordnungsplan.

Regionalplanung. Ein besonderer Tätigkeitsbereich der \rightarrow Landesplanung.

Reichsgaragenordnung. Reichsgesetz über die Verpflichtung zur Schaffung privater \rightarrow Garagen und Einstellplätze durch den Bauherrn.

Reichsheimstätte. Durch das Reichsheimstättengesetz von 1920 geschaffene besondere Rechtsform für Einfamilienhäuser mit Nutzgarten. Die Reichsheimstätteneigenschaft wird durch den Heimstättenvertrag und die Eintragung in das Grundbuch begründet. Bei einer Veräußerung der Heimstätte (außer an nahe Verwandte) hat der Ausgeber ein Vorkaufsrecht, wobei ein besonders festgelegter gebundener Erwerbspreis zu zahlen ist. Als Ausgeber kommen in Betracht: Bund, Länder, Gemeinden, Gemeindeverbände, Organe der staatlichen Wohnungspolitik, Heimstätten und gemeinnützige Wohnungsunternehmen. Den Ausgebern steht auch der sogenannte Heimfallanspruch zu z.B., wenn der Heimstätteneigentümer die Heimstätte nicht dauernd selbst bewohnt oder wenn er grobe Mißwirtschaft treibt.

Zu jeder Grundstücksbelastung einer Reichsheimstätte ist die Zustimmung des Ausgebers erforderlich. In eine Reichsheimstätte darf wegen einer dinglich nicht gesicherten Schuld nicht vollstreckt werden.

Die Möglichkeit, Einfamilienhäusern die Eigenschaft einer Reichsheimstätte zu verleihen, besteht auch heute noch. Von ihr wird noch immer Gebrauch gemacht. Doch wird das Ausmaß der damit verbundenen Eigentumsbindungen zum Teil kritisch beurteilt.

Mitdenken,

VORWARTS

lesen!

Reichsnaturschutzgesetz. Reichsgesetz vom 26. 6. 1935, das sich erstreckt auf den Schutz von Pflanzen und nicht jagdbaren Tieren, von Naturdenkmalen und ihrer Umgebung, auf die Naturschutzgebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Landschaftsteile in der freien Natur.

Reihenhäuser. Entlang der Straße aneinandergereihte Einfamilienhäuser. An der ursprünglichen Form, bei der alle Häuser unter einem Dach mit zur Straße parallel laufendem First zusammengefaßt waren, hält die heutige Planung nicht mehr stets fest. Je nach den Erfordernissen der Besonnung und der städtebaulichen Gestaltung werden die Einheiten oft gestaffelt und versetzt.

Reine Wohngebiefe. Sonderform der → Wohngebiete.

Renfenschuld. Eines der → Grundpfandrechte.

Restfinanzierung. Im Wohnungsbau: der Teil der Finanzierung, der neben den Kapitalmarktmitteln und den öffentlichen Darlehen noch zur Abdekkung der Gesamtherstellungskosten erforderlich ist. Zur Restfinanzierung gehören die Eigenleistungen (Eigenmittel und Selbsthilfe), vom Bauherrn aufgenommene Personalkredite, Arbeitgeber- und Mieterdarlehen etc.

Rohrnefz. Unterirdisches Leitungssystem von Haupt-, Versorgungs- und Anschlußleitungen der Wasserversorgung und der Gasversorgung, auch der Fernheizung.

Anschlußleitungen (Hausanschlußleitungen) sind Leitungen von der Versorgungsleitung bis zum Zähler. Versorgungsleitungen sind die Leitungen innerhalb des Versorgungsgebietes, von denen die Anschlußleitungen abgehen.

Hauptleitungen sind die Leitungen innerhalb des Versorgungsgebietes, von denen die Versorgungsleitungen abzweigen. Rückenfeignung. Rückübertragung eines enteigneten Grundstücks auf den früheren Eigentümer, die dieser beantragen kann, wenn der von der Enteignung Begünstigte das Grundstück nicht innerhalb der von der Enteignungsbehörde festgesetzten Frist dem Enteignungszweck zugeführt hat.

Sachwerf (Sachwerfverschren). Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken, wobei vom Sachwert ausgegangen wird. Dabei umfaßt der Sachwert den Bodenwert und den Bauwert. Während auch in diesem Verfahren der Bodenwert nach dem Preisvergleich zu ermitteln ist, ergibt sich der Bauwert aus dem Herstellungswert abzüglich der seither eingetretenen Wertminderungen.

Andere Verfahren zur Ermittlung der Verkehrswerte sind das → Vergleichswertverfahren, das im Regelfalle anzuwenden ist und das → Ertragswertverfahren.

Sammeleinstellplätze (Gemeinschaftsstellplätze). Für mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefaßte Einstellplätze für Kraftfahrzeuge. Im Bebauungsplan können Flächen für solche Gemeinschaftsstellplätze festgesetzt werden. In diesem Falle dürfen auf den Einzelgrundstücken Einzelstellplätze nicht hergestellt werden.

Sammelgaragen (Gemeinschaftsgaragen). Für mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefaßte Garagen. Im Bebauungsplan können Flächen für Gemeinschaftsgaragen festgesetzt werden. In diesem Falle sind auf den einzelnen Grundstücken Einzelgaragen nicht zulässig.

Sammelstraßen. Straßen, die den Verkehr aus Wohn-, Gewerbe-, Industrie- und Geschäftsgebieten sammeln und ihn geschlossen den Verkehrsund Hauptverkehrsstraßen zuführen.

Sammelstraßen in Wohngebieten heißen Wohnsammelstraßen. Innerhalb von Baugebieten unterliegen sie dem Erschließungsbeitrag insoweit, als sie zwar selbst nicht zum Anbau bestimmt aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind. Von Wohnsammelstraßen zu unterscheiden sind \rightarrow Wohnstraßen und \rightarrow Wohnwege.

Sanierung. Zusammenfassender Begriff für die Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher und baulicher Mißstände bei solchen Objekten oder Baugebieten, die den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der dort wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entsprechen. Als umfassendere Bezeichnung bürgert sich immer mehr die "Stadtund Dorferneuerung" ein.

Sanierungsgebiet. Gebiet, in dem Sanierungsmaßnahmen notwendig sind. Sanierungsgebiete sind im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen. Für Sanierungsgebiete kann durch Satzung ein besonderes gemeindliches → Vorkaufsrecht eingeführt werden, welches sich auf alle bebauten und unbebauten Grundstücke erstreckt. Weitere sondergesetzliche Bestimmungen für Sanierungsgebiete sind zu erwarten.

Safzung. Rechtsvorschrift, die von einer nichtstaatlichen Körperschaft des öffentlichen Rechtes aufgrund gesetzlicher Ermächtigung erlassen wird. Wichtigste Anwendungsfälle: Die Satzungen der Gemeinden, Gemeindeverbände und Zweckverbände. Im Baurecht werden als Ortssatzung erlassen: der Bebauungsplan, die Veränderungssperre, die Einführung besonderer Vorkaufsrechte, die Regelungen für die Erhebung des Erschließungsbeitrages.

Selbsthilfe, bauliche. Vom Bauherrn selbst geleistete Bauarbeit oder Mitarbeit an der Herstellung von Baustoffen. An der gegenseitigen Selbsthilfe beteiligen sich benachbarte Bauherrn und Freunde. Der Wert der baulichen Selbsthilfe hängt weitgehend von der gründlich durchdachten Organisation und von der Beteiligung von Fachkräften ab. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues wird der Wert der baulichen Selbsthilfe als Finanzierungsbeitrag des Bauherrn (Eigenleistung) anerkannt.

Selbsikosienersiaifungsverirag. Selten angewandte Sonderform des \rightarrow Bauvertrages.

Sicherung der Bauleifplanung. Oberbegriff für die im Bundesbaugesetz geregelten Maßnahmen: → Veränderungssperre, → Zurückstellung von Baugesuchen, → Bodenverkehrsgenehmigung und → Vorkaufsrecht.

Sicherungshypothek. Eines $\operatorname{der} \to \operatorname{Grundpfand}$ rechte.

Siedlung. Im Sprachgebrauch vieldeutig, meist unscharf verwandter Begriff, der manchmal die einzelne Siedlerstelle (so vor allem im Sinne der Kleinsiedlung und der landwirtschaftlichen Siedlung), manchmal auch die Zusammenfassung einer größeren Anzahl von Wohnstätten bezeichnet.

Siedlungsgebiet. Nicht mehr gebräuchlicher unscharfer Begriff, manchmal identisch mit → Baugebiet.

Siedlungsgesellschaft. Gemeinnützige Gesellschaft, die sich auf dem Gebiet der → ländlichen Siedlung betätigt.

Siedlungswasserwirtschaft. Oberbegriff für alle wasserwirtschaftlichen Maßnahmen zur Wasserbeschaffung wie zur Abwasserbeseitigung im Bereich der Wohn- und Arbeitstätten.

Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk. Aus 18 kreisfreien Städten und 9 Landkreisen zusammengesetzte öffentlich-rechtliche Körperschaft zur Planung und Förderung der Siedlungstätigkeit im Verbandsgebiet. Der im Jahre 1920 durch Preußisches Gesetz geschaffene Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk ist Vorbild und Vorläufer der \rightarrow Landesplanungsgemeinschaften \rightarrow Planungsgemeinschaften und \rightarrow Planungsverbände.

Sommerweg. Vorwiegend dem landwirtschaftlichen Verkehr dienende nur leicht befestigte Fahrbahn, die neben der dauerhaft befestigten Fahrbahn einer Straße angelegt ist.

Sondergebiefe. Baugebiete, für die in Bauleitplänen eine besondere Zweckbestimmung festgelegt wird, die sich wesentlich von den allgemeinen Baugebietsarten unterscheiden. Als Sondergebiete werden z.B. festgesetzt Hochschul-, Klinik-, Kur-, Hafen- oder Ladengebiete.

Sondernutzung. Über den Gemeingebrauch hinausgehende Benutzung einer öffentlichen Straße, z. B. zur Verlegung von Straßenbahnschienen, von Leitungen und Kabeln. Die Sondernutzung bedarf besonderer Gestattung. Sie erfolgt durch Sondernutzungserlaubnis, → Gestattungsverträge oder → Konzessionsverträge.

Sozialer Wohnungsbau. Öffentlich geförderter Bau von Wohnungen, die nach Größe, Ausstattung und Miethöhe für breite Schichten des Volkes bestimmt und geeignet sind.

Spedifionsstraße. Straße, die der Bedienung von Geschäften durch Kraftfahrzeuge für den Warenverkehr dient und dort vorzusehen ist, wo für den Publikumsverkehr reine Fuß(gänger)wege geplant sind.

Spielstraßen. Straßen, in denen mangels benachbarter Kinderspielplätze das Spielen der Kinder zugelassen und dadurch geschützt wird, daß durch Beschilderung auf das Vorrecht der Kinder hingewiesen wird und der Durchgangsverkehr verboten wird. Spielstraßen sind kein vollwertiger Ersatz für Kinderspielplätze.

Splittersiedlung gleichbedeutend mit \rightarrow Streusiedlung.

Submission gleichbedeutend mit → Ausschreibung.

Schätzstelle. Verbreitet benutzte Bezeichnung für die → Gutachterausschüsse, denen die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert unbebauter und bebauter Grundstücke obliegt.

Schlafstadf. Meist abwertend verwandter Begriff für reine Wohnstädte; näheres vgl. → Neue Städte.

Schlußabnahme. Die nach Abschluß der Bauarbeiten durch die Bauaufsichtsbehörde durchzuführende Abnahme. Bauliche Anlagen dürfen erst nach der Aushändigung des Schlußabnahmescheins benutzt werden.

Schlußabrechnung (Endabrechnung). Geordnete Zusammenstellung der → Gesamtherstellungskosten. Dabei werden die Über- und Unterschreitungen der Kosten(vor)anschläge festgestellt. Die Schlußabrechnung ist Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung, die der Vermieter unter Umständen zur Ermittlung der Kostenmiete aufstellen muß.

Von der Schlußabrechnung zu unterscheiden ist die Bauabrechnung, die sich in der Regel auf die Kosten der Bauleistungen, also der Gebäudeund der Außenanlagen beschränkt. Schmufzwasser. Durch hauswirtschaftlichen, landwirtschaftlichen oder industriellen Gebrauch verunreinigtes Wasser (Abwasser), das der schadlosen Beseitigung bedarf, in der Regel durch zentrale Kanalisation und Kläranlagen. Davon zu unterscheiden Regenwasser (Niederschlagswasser), das lediglich der Fortleitung bedarf. Werden Schmutzwasser und Regenwasser durch ein Rohrleitungssystem fortgeleitet, spricht man von Mischsystem. Die Fortleitung in getrennte Leitungen nennt man Trennsystem.

Schnellverkehr. Verkehr mit Kraftfahrzeugen, die eine Höchstgeschwindigkeit von mehr als 40 km/h. haben. Bundesautobahnen, Stadtautobahnen und Schnellstraßen sind nur für den Schnellverkehr zugelassen.

Schönheitsreparaturen. Reparaturen zur Beseitigung der Abwohnerscheinungen an Anstrich und Tapeten; näheres vgl. → Modernisierung.

Schulbaulast (Schullast). Die Errichtung und Unterhaltung der Schulgebäude betreffender Teil der Schullast. Träger der Schullast sind die Schulträger. Nach der im einzelnen unterschiedlichen, im ganzen aber weitgehend übereinstimmenden landesrechtlichen Regelung sind Schulträger für die Volksschulen die Gemeinden (oder gemeindliche Schulverbände) für die Mittelschulen die Gemeinden, gemeindliche Schulverbände oder Stadt- und Landkreise, für die Berufsschulen die Stadt- und Landkreise, für die höheren Schulen die Gemeinden oder der Staat. Die Schulträger tragen die sächlichen Schullasten, der Staat die persönlichen Schullasten. Für die sächlichen Schullasten, also auch für die Errichtung der Schulbauten werden staatliche Zuschüsse geleistet.

Schutzflächen (Schutzstreifen). Flächen, die zum Schutze bestimmter Anlagen oder zur Abwendung der von diesen Anlagen ausgehenden Gefährdungen gewissen Bau- und Nutzungsbeschränkungen unterworfen sind, z.B. in der Nähe von Flugplätzen, besonders in den Einflugschneisen, bei Munitionslagern, bei bestimmten störenden Industrieanlagen.

Die Schutzflächen, die aus Gründen der Sicherheit und Gesundheit oder zur Abwehr erheblicher Beeinträchtigungen von der Bebauung freizuhalten sind, werden im Bebauungsplan festgesetzt. Der Bebauungsplan hat auch zu bestimmen, welche nicht-bauliche Nutzung, z.B. etwa eine gärtnerische, zugelassen wird. Derartige Schutzflächen müssen unter bestimmten Voraussetzungen von dem Unternehmen, durch welches sie verursacht sind oder in deren Interesse sie liegen, erworben werden (
Planungsentschädigung).

Von den Schutzflächen zu unterscheiden sind die Schutzstreifen, die z.B. im Zuge von Hochspannungsleitungen der Stromversorgung oder von Hochdruckleitungen der Gasversorgung aus Sicherheitsgründen vorgeschrieben sind. Mit den Schutzflächen haben die Schutzstreifen gemein, daß auch hier die bauliche Nutzung grundsätzlich unzulässig ist. Da die Schutzstreifen aber weithin über Grundstücke führen, die nicht zur Bebauung bestimmt sind oder deren Bebauung durch sie nicht gänzlich ausgeschlossen wird, besteht nicht die bei Schutzflächen gesetzlich vorgeschriebene Erwerbspflicht. In der Regel werden lediglich beschränkt dingliche Duldungsrechte begründet, für die eine angemessene Geldentschädigung gewährt wird.

Auch die beiderseits des Straßenkörpers anzulegenden Sicherheitsstreifen werden oft als Schutzstreifen bezeichnet. Die zu den Straßen gehörenden Sicherheitsstreifen sind jedoch im Gegensatz zu den Schutzstreifen der Versorgungsleitungen (vom Straßenbaulastträger) zu erwerben.

Schutzzonen. Die einzelnen Zonen mit unterschiedlichen Schutzanordnungen innerhalb eines \rightarrow Wasserschutzgebietes.

Schwarzbau. Bauen ohne Baugenehmigung. Gegen Schwarzbauten muß konsequent vorgegangen werden. Werden Schwarzbauten unter Verstoß gegen das materielle Baurecht errichtet, so muß die Beseitigung gefordert und notfalls zwangsweise durchgesetzt werden. Allerdings rechtfertigt die Tatsache, daß eine Genehmigung nicht beantragt ist oder nicht vorliegt, für sich allein noch nicht die Beseitigung eines Schwarzbaues; nur wenn das Bauwerk auch tatsächlich den bauaufsichtlichen und ortsplanerischen Bestimmungen widerspricht, kann die Beseitigung gefordert werden. Aber selbst wer in völliger Übereinstimmung mit dem materiellen Baurecht ohne Bauerlaubnis baut, macht sich strafbar.

Stadt. Geschlossene, meist größere, kommunalrechtlich selbständige, manchmal mit Sonderrechten ausgestattete Gemeinde mit kulturellen, wirtschaftlichen, administrativen, verkehrsmäßigen Funktionen von überörtlicher Bedeutung. Nach ihrer Größe werden unterschieden

Weltstädte über 1 000 000 Einw.,
Großstädte über 100 000 Einw.,
Mittelstädte über 20 000 Einw.,
Kleinstädte über 5 000 Einw.,
Landstädte über 2 000 Einw.,
Zwergstädte unter 2 000 Einw.

Nach ihrem kommunalrechtlichen Status werden je nach ihrer Zugehörigkeit zum Landkreisverband die meist kleineren kreisangehörigen und die meist größeren kreisfreien Städte unterschieden. Im Bereich der Amtsverfassung werden bei den kreisangehörigen Städten weiter amtsfreie und amtsangehörige Städte unterschieden. Eine Sonderstellung nehmen die "großen Kreisstädte" ein, die zwar dem Kreisverband angehören, aber unter der Kommunalaufsicht des Regierungspräsidenten stehen und einen größeren Teil der Sachaufgaben wahrnehmen, die sonst den kreisfreien Städten zustehen.

Stadtbaupläne (Städtebauliche Pläne) werden heute im Gesetz als → Bauleitpläne bezeichnet.

Stadierneuerung (Stadi- und Dorferneuerung). Umfassende Aufgabe, die städtische Siedlung einschließlich der Verkehrs- und Grünanlagen stufenweise den heute an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu stellenden Forderungen anzupas-

W. FRANZ

М.

H

Hoch- und Tiefbau Konstruktiver Ingenieurbau Stahlbeton - Spannbeton Fertigteile

HANAU/MAIN

KINZIGHEIMERWEG 4 TELEFON 20217-20218 sen. Die Stadterneuerung geht über die \rightarrow Sanierung weit hinaus.

Dieselbe Aufgabe besteht auch im ländlichen Bereich. Die Gleichwertigkeit der Aufgaben kommt darin zum Ausdruck, daß heute "Stadt- und Dorferneuerung" in einem Zuge genannt werden.

Stadtklima. Gleichbedeutend mit → Mikroklima.

Stadfplaner (Städfebauer). Hauptberuflich, sei es im öffentlichen Dienst, sei es als freischaffender Architekt mit der Stadtplanung befaßter Sachverständiger. Ein festes Berufsbild und einen geregelten Ausbildungsgang für Stadtplaner gibt es noch nicht. Die meisten Stadtplaner gehen aus dem Architektur- bzw. bautechnischen Studium an den Technischen Hochschulen hervor. Die schon seit Jahrzehnten geführten Diskussionen um die zweckmäßigste Grundausbildung und Fortbildung für Stadtplaner sind noch immer nicht abgeschlossen.

Stadfregion. Im Zusammenhang dicht besiedeltes Gebiet, in dem zwischen einer hochentwickelten Kernstadt von betont zentraler Bedeutung und den ihr benachbarten Gemeinden besonders enge Verflechtungen mit gegenseitiger Ergänzung und Beeinflussung bestehen.

Innerhalb der Stadtregion werden das Kerngebiet und das Ergänzungsgebiet unterschieden. Dabei besteht das Kerngebiet aus der Kernstadt und den der Kernstadt unmittelbar benachbarten Gemeinden, die ihr in struktureller und funktioneller Hinsicht weitgehend ähneln und von ihr nur durch die (oft zufälligen) Verwaltungsgrenzen abgetrennt sind.

Bei dem Ergänzungsgebiet unterscheidet man die verstädterte Zone und die Randzonen. Die Bevölkerung der verstädterten Zone arbeitet zu einem erheblichen Teil im Kerngebiet. Die Randzonen umfassen die übrigen benachbarten Gemeinden, aus denen die Pendelwanderung noch überwiegend in das Kerngebiet zielt und in denen der Anteil der in der Landwirtschaft Beschäftigten nach außen allmählich zunimmt ohne jedoch das Übergewicht zu erlangen.

Nach Boustedt (die Stadtregionen in der Bundesrepublik Deutschland, 1960) zählt die Bundesrepublik 56 Stadtregionen (darin 81 Kernstädte mit ca. 2400 anderen Gemeinden und insgesamt ca. 22 Mill. Einwohnern, also um 45 vom Hundert der Gesamtbevölkerung der Bundesrepublik).

Innerhalb der weithin planlos entstandenen und in der Bau- und Siedlungsstruktur unbefriedigenden Stadtregionen bestehen besondere Probleme auf dem Gebiete des Städtebaus, der Erschlie-Bung, der Versorgung und des Verkehrs, die in kommunalwirtschaftlicher, kommunalpolitischer. kommunalverfassungsrechtlicher und planungsrechtlicher Hinsicht seit langem erkannt, aber über vereinzelte Lösungsversuche nicht hinausgelangt sind. Die Eignung der verschiedenen bislang diskutierten Instrumente wie Eingemeindungen, Bildung neuer Gemeindeverbände, Gründung von Planungs-, Siedlungs- und Arbeitsgemeinschaften oder Zweckverbänden wird je nach Lage des einzelnen Falles und vom Standort der Betrachter unterschiedlich beurteilt. Einhelligkeit besteht allein darin, daß die Planung innerhalb der Gebiete einer Stadtregion besonders eng aufeinander abgestimmt werden muß.

Den Stadtregionen begrifflich verwandt sind die Metropolitan Areas. Zu diesen Hauptstadtarealen zählt man in den USA solche Gebiete im Umland größerer Städte, deren Einwohner überwiegend nicht-landwirtschaftlichen Berufen nachgehen und ihre Existenzgrundlage in der Kernstadt finden.

Als Conurbation faßt man in England solche Raumeinheiten zusammen, in denen zwischen einer Kernstadt und den sie umgebenden Gemeinden ein besonders enger städtebaulicher, wirtschaftlicher, verkehrsmäßiger und versorgungsmäßiger Zusammenhang besteht.

Städfebau. Zusammenfassender Oberbegriff für die Bauleitplanung, ihre Vorbereitung und Sicherung sowie ihren künstlerischen, technischen, wirtschaftlichen und verwaltungsmäßigen Vollzug. Diese im städtischen Bereich entstandene Aufgabe, die aus dieser historischen Entwicklung ihren ersten Wortteil beibehalten hat, gilt, wie immer mehr erkannt wird, in gleicher Weise für Gemeinden aller Größenordnungen. Auch das Dorf bedarf städtebaulicher Planung, die hier oft als Dorfplanung bezeichnet wird.

Städtebauliche Pläne werden heute vom Gesetz als → Bauleitpläne bezeichnet.

Städteheizung. Gleichbedeutend mit \rightarrow Fernheizung.

Statische Berechnungen. Für die Beurteilung der Standsicherheit von baulichen Anlagen und ihren Teilen notwendige rechnerische Nachweisungen.

Sternhochhaus → Hochhaus in der Form eines Y, daher oft Y-Haus genannt.

Davon zu unterscheiden \rightarrow Punkthochhäuser (Punkthäuser) und \rightarrow Hochhauszeilen.

Steuerbegünstigte Wohnungen (Steuerbegünstigter Wohnungsbau). Wohnungen, für die die Grundsteuervergünstigung in Anspruch genommen wird oder bei deren Finanzierung ein nach § 7 c EStG begünstigtes Darlehen eingesetzt wird. Der steuerbegünstigte Wohnungsbau ist zu unterscheiden von dem freifinanzierten Wohnungsbau und dem → öffentlich geförderten (sozialen) Wohnungsbau.

Stockwerk andere Bezeichnung für \rightarrow Vollgeschoß.

Stockwerkseigentum frühere Bezeichnung für das heute als → Wohnungseigentum bezeichnete eigentumsgleiche Recht an einer Wohnung in einem Wohngebäude, das mehrere Wohnungen enthält.

Straßenbahn. Dem öffentlichen Nahverkehr dienende Schienenbahn, deren Schienen im öffentlichen Straßenraum verlegt sind. Zur Abgrenzung vgl. → Hochbahnen, → Untergrundbahnen, → Unterpflasterbahnen.

Straßenbaulast. Verpflichtung zur Anlage, Erweiterung, Verbesserung und Erhaltung einer öffentlichen Straße und der dazu erforderlichen Anlagen und Einrichtungen. Die Straßenbaulast für Bundesautobahnen und Bundesfernstraßen obliegt dem

REH & CO.



STRASSENBAU K. G.

ASPHALT-FABRIK

FRANKFURT/MAIN

FRANZIUSSTRASSE 7 FERNRUF: 4 65 70 Bunde, für Landstraßen I. Ordnung den Ländern, für Landstraßen II. Ordnung den Landkreisen, für Ortsstraßen den Gemeinden. Für die Straßenbaulast an → Ortsdurchfahrten im Zuge von Bundesund Landstraßen gelten besondere Bestimmungen.

Strakenfluchtlinie. Förmlich festgesetzte Linie, die den öffentlichen Straßenraum gegenüber den anliegenden (privaten) Grundstücken abgrenzt. Wegen verwandter Begriffe vgl. → Baulinie.

Strakenfront. Der Straße zugewandte Seite eines Gebäudes; auch die an die Straße grenzende Seite des Grundstücks, deren Länge beim sogenannten Frontmetermaßstab der Berechnung des -> Erschließungsbeitrages (Anliegerbeitrag) zugrundegelegt wird.

Strakenkörper. Sammelbegriff für die zur Straße gehörende Grundstücksfläche, den Straßenunterbau, die Straßendecke, Gräben, Entwässerungsanlagen, Böschungen, Mittelstreifen, Bankette etc. Stellplatz. Standfläche eines einzelnen Kraftfahrzeuges auf einem → Einstellplatz oder in einer → Garage.

Stichstraße (Sackgasse). Nur einseitig an das durchgehende Verkehrsnetz angeschlossene Straße, die ausschließlich dem Anliegerverkehr dient und an deren Ende ein Wendeplatz anzuordnen ist (Wendehammer, Wendekreis).

Streusiedlung (Splitfersiedlung). Vereinzelt und ohne Zusammenhang außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb der Baugebiete errichtete Bauten. Wegen der unwirtschaftlichen Aufwendungen für Verkehrs-, Versorgungs- und Abwasseranlagen, wegen der unzweckmäßigen Geländeausnützung und der meist eintretenden Verunstaltung des Orts- und Landschaftsbildes unerwünschte Siedlungsform, für die die Baugenehmigung grundsätzlich zu versagen ist.

Stundenlohnverfrag. Sonderform $des \rightarrow Bauvertrages$.

Taktverfahren. Der Rationalisierung der Baustellenarbeit dienendes Verfahren, bei dem die Ausführung großer Bauvorhaben in Bauabschnitte gleichen Zeitumfangs eingeteilt wird, so daß die eingesetzten Kolonnen jeweils gleichzeitig die Bauabschnitte wechseln. Dabei soll die einzelne Kolonne in den verschiedenen Bauabschnitten möglichst gleichartige Arbeiten ausführen.

Technische Oberleifung. Die technische Oberleitung umfaßt als Architektenleistung die allgemeine Oberaufsicht über die technische Ausführung des Baues, über die Beachtung und Einhaltung aller technischen Vorschriften, die Aufstellung eines Planes für die Baufristen und für die Zahlungen, die Einreichung von Vorschlägen für die Auswahl der Unternehmer, die Vorbereitung der erforderlichen Verträge und die Erteilung der Aufträge nach den Anweisungen des Bauherrn, die Prüfung sämtlicher Rechnungen und die Feststellung der Rechnungsbeträge, die Abnahme von Bauleistungen, die Prüfung und Feststellung der Schlußabrechnungen aller am Bau beteiligten Unternehmer, die endgültige Feststellung der Herstellungssumme, die Abfassung der Bauberichte sowie die Erteilung aller Auskünfte, die der Bauherr innerhalb des Bauvorhabens fordert und schließlich die Führung von Verhandlungen, soweit sie für die Durchführung des Bauvorhabens notwendig sind.

Teilung eines Grundstücks \rightarrow Grundstücksteilung und \rightarrow Bodenverkehrsgenehmigung.

Trabanienstädte (Satellitenstädte). Städte, die in ihrer Funktion auf die Entlastung überfüllter Großstädte abgestellt sind. Davon zu unterschei-

den sind die Wohnstädte (manchmal auch Schlafstädte genannt), deren Bewohner ganz überwiegend ihre Arbeitsstätten in der Zentralstadt finden. Der mit eigenen Arbeitsstätten hinreichend ausgestattete Trabant wird manchmal auch als "Volltrabant" oder als "Vollstadt" bezeichnet.

Träger öffentlicher Belange. Im Sinne der planungsrechtlichen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes: Die Behörden und Stellen, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beteiligen sind, z. B. die Behörden der Bundesbahn und der Bundespost, Landwirtschaftsbehörden, Forstbehörden, Naturschutzbehörden, Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern, Landwirtschaftskammern u. ä.

Traufhöhe. In manchen Bauordnungen verwandter Maßstab zur Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe. Heute üblicher Maßstab zur Festsetzung der Gebäudehöhe ist die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse. Nur in Ausnahmefällen, z.B. wenn es aus Gründen der Gestaltung notwendig ist, kann es sich empfehlen, Traufhöhen festzusetzen.

Traufrecht → Nachbarrecht.

Trinkwasser. Für den menschlichen Genuß geeignetes Wasser. Davon zu unterscheiden: Betriebswasser (früher als Brauchwasser bezeichnet), welches für gewerbliche, industrielle oder landwirtschaftliche Zwecke verwandt wird, sofern nicht auch dafür Trinkwassereigenschaft verlangt wird.

 $\textbf{Trinkwasserschutzgebiet} \rightarrow \text{Wasserschutzgebiet}.$

Typenpläne. Pläne für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an verschiedenen Stellen mehrfach errichtet werden sollen. Für derartige

Typenpläne kann durch die oberste Baubehörde eine allgemeine Genehmigung (Typen-Genehmigung) erteilt werden. Eine Typen-Genehmigung befreit nicht von der Verpflichtung, bei der örtlich zuständigen Baugenehmigungsbehörde die Baugenehmigung zu beantragen. In diesem Verfahren erstreckt sich die Prüfung aber nicht mehr auf die bei der Typengenehmigung bereits baurechtlich geklärten Fragen. Die örtliche Prüfung bleibt aber notwendig, insbesondere wegen der Anordnung der Bauwerke auf den Grundstücken, wegen der planungsrechtlichen Vorschriften etc.

Von den Typen sind die → Normen zu unterscheiden. Im Bauwesen wird der Begriff des Typs nur für ganze bauliche Anlagen oder selbständige Teile derselben verwandt, während die Normung sich in keinem Falle auf ganze Bauwerke, sondern stets nur auf Baustoffe und Bauteile beschränkt.

Überbau. Überschreitung der Grundstücksgrenze durch ein Gebäude. Fällt dem Bauherrn kein Verschulden zur Last, so muß der Nachbar den Überbau dulden, wenn er nicht vor oder sofort nach der Grenzüberschreitung Widerspruch erhoben hat. Für den Überbau muß eine Geldrente gezahlt werden.

Übernahmeverlangen. Gleichbedeutend mit der \rightarrow Erwerbspflicht im Rahmen der \rightarrow Planungsentschädigung.

Umbaufer Raum. Nach den Rohbaumaßen zu berechnender Raum von Hochbauten, der begrenzt wird durch die bebaute Grundfläche, die Außenflächen der Umfassungen und die Außenflächen des Daches.

Umgehungsstraßen. Straßen, auf denen der Durchgangsverkehr besondere Verkehrsballungen, z.B. die der Innenstädte, umgeht.

Umlegung. Der Erschließung oder Neugestaltung dienende Neuordnung bebauter und (oder) unbebauter Grundstücke mit dem Ziel, nach Lage, Form und Größe für die bauliche Nutzung zweckmäßig gestaltete Grundstücke zu gewinnen.

Die Einleitung des Umlegungsverfahrens wird durch die Gemeinde beschlossen. Die Verfahrensdurchführung obliegt der Umlegungsstelle, in mehreren Ländern den dazu gebildeten unabhängigen Umlegungsausschüssen. Durch den Umlegungsbeschluß wird das Umlegungsgebiet bezeichnet.

Die im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zur Umlegungsmasse vereinigt. Die Verteilung erfolgt entweder nach dem Wertmaßstab oder dem Flächenmaßstab. Der nach Durchführung der Umlegung eintretende Neuzustand wird im Umlegungsplan dargestellt, der aus der Umlegungskarte und dem Umlegungsverzeichnis besteht.

Unternehmerstraße. Zum Anbau bestimmte Straße, die aufgrund eines → Erschließungsvertrages (Unternehmerstraßenbauvertrag) zwischen der Gemeinde und dem Unternehmer, meist dem Siedlungsträger, von diesem errichtet wird. Der Unternehmerstraßenbauvertrag soll auch regeln, wie die Straße herzustellen und wann sie auf die Gemeinde zu übertragen ist.

Unternehmerstraßenbauvertrag. Gleichbedeutend mit → Erschließungsvertrag.

VDE-Vorschriften. Bei elektrischen Anlagen und Geräten zu beachtende Vorschriften, die von dem Verbande deutscher Elektrotechniker (VDE) unter Beteiligung von Behörden und interessierten Wirtschaftskreisen geschaffen und auf dem laufenden gehalten werden.

Veränderungssperre. Von der Gemeinde erlassenes Verbot, innerhalb eines bestimmten Gebietes, für das die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen ist, wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und Bauwerken vorzunehmen und genehmigungspflichtige bauliche Anlagen zu errichten. Die Veränderungssperre entspricht im wesentlichen der früheren Bausperre.

Verbundwasserversorgung -> Wasserversorgung.

Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB). Von einer Sachverständigenkommission, dem Verdingungsausschuß für Bauleistungen, erarbeitete Vorschriften über die Vergabe von Bauleistungen, die Gestaltung von Bauverträgen, die Einholung von Angeboten, die Erteilung des Zuschlages (Teil A Allgemeine Bestimmungen) sowie die allgemeinen Vertragsbedingungen für die Ausführung von Bauleistungen (Teil B) und schließlich die bei der Ausführung von Bauverträgen zu beachtenden technischen Vorschriften (Teil C). Die VOB ist nur dann Vertragsbestandteil, wenn die Vertragsparteien das vereinbaren. Bei Bauvorhaben der öffentlichen Hand ist die Beachtung der VOB durch Dienstvorschriften angeordnet. Auch bei öffentlich geförderten Bauvorhaben, insbesondere im Bereich des sozialen Wohnungsbaus, ist die Gewährung öffentlicher Mittel davon abhängig zu machen, daß die VOB bei der Auftragserteilung zu Grunde gelegt wird.

Vergleichswert (Vergleichswertverfahren). In erster Linie anzuwendendes Verfahren zur Ermittlung des → Verkehrswertes. Dabei ist der Vergleichswert der Wert, den ein Grundstück, gemessen an dem Wert geeigneter Vergleichsgrundstücke, besitzt.

Von dem Vergleichswertverfahren zu unterscheiden ist das \to Ertragswertverfahren und das \to Sach-

wertverfahren, die ebenfalls der Ermittlung des Verkehrswertes dienen.

Verkehrsfläche. Dem überörtlichen und/oder dem örtlichen Verkehr dienenden Flächen wie Straßen, Wege, Plätze, Parkplätze, Arkadenwege, Passagen, Flächen für den Eisenbahn-, Straßenbahn- und Flugverkehr.

In einem Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsflächen müssen im Rahmen der Planungsentschädigungsregelung von der Gemeinde oder dem sonst Begünstigten zu Eigentum übernommen werden.

Verkehrshypothek. Eines der → Grundpfandrechte.

Verkehrssanierung. Städtebauliche Neuordnungsmaßnahme, die durch Mißstände der Straßenführung verursacht ist und in erster Linie der Flüssigkeit und Sicherheit des Verkehrs dient, sich meist aber weitreichend auf die Neuordnung der berührten Wohn-, Geschäfts- und Gewerbegebiete auswirkt.

Verkehrssfraßen verbinden die einzelnen Wirtschafts- und Wohngebiete untereinander und schließen diese an die Hauptverkehrsstraßen an. Verkehrsstraßen dienen in erster Linie dem Ziel-, Quell- und Binnenverkehr. An Verkehrsstraßen ist der Anbau zulässig. Im Gegensatz dazu dienen → Hauptverkehrsstraßen überwiegend dem Durchgangsverkehr; sie sollen möglichst vom Anbau freigehalten werden.

Verkehrswerf. Der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert soll, soweit möglich, in erster Linie durch das → Vergleichswertverfahren ermittelt

werden. Das gilt insbesondere für die Ermittlung des Bodenwertes. Wenn das Vergleichswertverfahren nicht ausreicht oder aus bestimmten Gründen nicht in Betracht kommt, ist der Verkehrswert mit Hilfe des → Ertragswertverfahrens oder des → Sachwertverfahrens zu ermitteln. Bei der Auswahl des Verfahrens sollen die bei der Wertbeurteilung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten berücksichtigt werden. Der Verkehrswert ist der maßgebliche Wert für alle im Bundesbaugesetz geregelten Entschädigungsund Ausgleichsleistungen.

Eine Handhabe, einen in bestimmter Weise ermittelten oder festgesetzten Verkehrswert auch für den freihändigen Grundstücksverkehr vorzuschreiben, bietet das heutige Recht nicht mehr. Der Ermittlung der Grundstückswerte durch die → Gutachterausschüsse kommt eine rechtliche Bindung nicht zu.

Vermessung. Feststellung der Lage und Maße von Geländeformen, Wasserläufen, Grundstücken, Straßen etc.

Die allgemeine Landesvermessung besteht aus der Grundlagenvermessung und der Topographie. Die Grundlagenvermessung legt durch die Haupttriangulationen und Nivellements einzelne Punkte des Landes und ihre Höhen fest. Die Topographie verdichtet dieses Netz von Punkten weiter und legt das Aufnahmeergebnis in topographischen Karten nieder.

Die Grundstücksvermessung stellt die Grundstücksgrenzen und die Lage der Gebäude fest. Ihre Ergebnisse werden in das Liegenschaftskataster übernommen.

Bei der Teilung von Grundstücken (Abschreibung von Grundstücksteilen im Grundbuch) bedarf es einer Teilungsvermessung. Die Teilungsvermessung darf nur von Vermessungsämtern (Katasterämtern, Messungsämtern etc.) oder öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren ausgeführt werden. Im örtlichen Vermessungstermin (Grenztermin) werden die rechtsmäßigen Grenzen der Grundstücksteile festgestellt und die Grenzanerkennung der beteiligten Grundeigentümer in einer Grenzverhandlung beurkundet.

Erleichtert sind die messungstechnischen Voraussetzungen der Grundstücksteilung im Falle der sogenannten Sonderung. Bei der Sonderung werden die Teilungsgrenzen ohne örtliche Vermessung allein nach der Karte gebildet.

Der Veränderungsnachweis stellt den alten und den neuen Grundstückszustand dar und dient mit einer Abzeichnung der Flurkarte als Unterlage für die Abschreibung des Grundstücksteils im Grundbuch. Sobald diese erfolgt ist, erhält das Katasteramt vom Grundbuch durch die Veränderungsliste Mitteilung. Danach wird die Formveränderung in das Kataster übernommen.

Verpflichtungsgeschäft (Obligatorisches Geschäft). Privates Rechtsgeschäft, welches die Verpflichtung begründet, etwas zu tun, zu dulden oder zu unterlassen. Verpflichtungsgeschäfte werden auch als obligatorische Geschäfte, die durch sie gegründeten Rechte und Verpflichtungen als obligatorische Rechte und Pflichten bezeichnet. Sie wirken nur zwischen den Beteiligten. Beispiele: Miete, Pacht, Werkvertrag, Dienstvertrag.

Von den obligatorischen zu unterscheiden sind die dinglichen Rechte. Sie stellen die Rechtsbeziehungen zu Sachen dar und gewähren Schutz- und Abwehrrechte gegenüber jedermann, der unbefugt stört. Das bedeutendste dingliche Recht ist das Eigentum. Daneben gibt es → beschränkt dingliche Rechte.

Im Rahmen der \rightarrow Enteignung und \rightarrow Umlegung können, soweit der anzustrebende städtebauliche Zweck es erfordert, nicht nur das Eigentum son-

dern auch beschränkt dingliche Rechte und neben diesen bestimmte obligatorische Rechte neu geordnet werden.

Versorgungsanlagen. Bauliche und sonstige Anlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Wärme dienen.

Versorgungsflächen. Flächen, die für die Errichtung von Anlagen der öffentlichen Versorgung benötigt werden, wie Elektrizitäts-, Gas- und Wasserwerke, Umspann-, Pump- und Verteilerstationen. Fernheizanlagen u. ä.

Im Bebauungsplan als Versorgungsflächen festgesetzte Grundstücke müssen im Rahmen der \rightarrow Planungsentschädigung von der Gemeinde oder dem sonst Begünstigten zu Eigentum übernommen werden.

Versorgungsleitungen. Leitungen der Strom-, Gas-, Wasser- und Wärmeversorgung innerhalb eines Versorgungsgebietes, die aus den Hauptleitungen gespeist werden und von denen die → Anschlußleitungen abgehen.

Verstädterte Zone. Ein Gebietsteil einer \rightarrow Stadtregion.

Versuchs- und Vergleichsbauten. Von der Bundesregierung durch Gewährung besonderer Mittel geförderte Bauvorhaben, die der Erprobung neuer Baustoffe, Bauarten und damit der Verbreitung der Ergebnisse der Bauforschung und der Rationalisierung dienen sollen. Seit 1956 werden diese Bauten im Rahmen eines Demonstrativprogramms fortgeführt.

Verwaltungsakt. Von einer Verwaltungsbehörde zur Regelung eines Einzelfalles auf dem Gebiete des öffentlichen Rechtes getroffene Entscheidung. Manchmal auch Verfügung oder Anordnung genannt. Beispiele aus dem Baurecht: Baugenehmigung, Bauversagung, Dispensgewährung, Dispensversagung, Erschließungsbeitragsbescheid, Baulandsteuerbescheid.

Je nach ihrer Wirkung werden begünstigende und belastende Verwaltungsakte unterschieden. Belastende Verwaltungsakte, durch die der Betroffene in seinen Rechten verletzt wird, können mit dem Widerspruch und der anschließenden Verwaltungsklage angefochten werden.

Von dem jeweils zur Regelung eines konkreten Einzelfalles getroffenen Verwaltungsakt zu unterscheiden sind die abstrakt generellen Normen, die eine Vielzahl gleichgearteter Fälle regeln: Gesetz, Verordnung und Satzung. Beispiele aus dem Baurecht: Bundesbaugesetz, Landesbauordnung, Durchführungsverordnungen der Länder zum Bundesbaugesetz, der Bebauungsplan und die Anordnung von Veränderungssperren.

Gesetze, Rechtsverordnungen und Satzungen können auch dann nicht gerichtlich angefochten werden, wenn sich jemand in seinen Rechten verletzt fühlt. Jedoch ist unter bestimmten Voraussetzungen ein sogenanntes Normenkontrollverfahren zulässig, mit dem nur geltend gemacht werden kann, daß eine Rechtsnorm einer Norm höheren Ranges widerspricht, etwa die Verfassungswidrigkeit eines Gesetzes.

Vierspänner. Hausform, bei dem in jedem Geschoß vier Wohnungen an einer Treppe liegen. Da immer je zwei Wohnungen hintereinander liegen, ist die Entlüftungsmöglichkeit ungünstig. Ein Nachteil liegt auch darin, daß die Wohnräume der benachteiligten Wohnungen nicht nach der Besonnung orientiert werden können. Im günstigsten Falle wird eine Hälfte aller Wohnungen nur vormittags, die andere nur nachmittags von der Sonne erreicht. Die Nachteile des Vierspänners können

bei einer Kombination mit der Hausform des → Außenganghauses (Laubenganghaus) weitgehend beseitigt werden.

Vollgeschosse. Geschosse, die vollständig über der Geländeoberfläche liegen. Vollgeschosse müssen die für Aufenthaltsräume erforderliche lichte Höhe haben. Als Vollgeschosse gelten auch solche Geschosse, die über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche die für Aufenthaltsräume erforderliche Höhe besitzen. Auf die Zahl der Vollgeschosse sind unter bestimmten Voraussetzungen Dachgeschosse, Kellergeschosse und Garagengeschosse anzurechnen.

Voranfrage. Gleichbedeutend mit der → Bauanfrage, auf die der → Vorbescheid ergeht.

Vorbereitender Bauleitplan → Flächennutzungsplan.

Vorbescheid. Schriftlicher Bescheid der Baugenehmigungsbehörde über einzelne Fragen der Genehmigungsfähigkeit eines Bauvorhabens. Der Vorbescheid ergeht auf schriftlichen Antrag (Voranfrage) des Bauherrn. Der Vorbescheid gilt ein Jahr. Innerhalb dieses Zeitraumes kann eine Baugenehmigung aus solchen Gründen, die bei der Voranfrage geprüft worden sind, nicht abgelehnt werden.

Vordergebäude. An der vorderen Bauflucht (Baulinie) errichtete oder solche Gebäude, bei denen der Abstand zur Straße eine bestimmte Entfernung nicht überschreitet. Von den Vordergebäuden zu unterscheiden sind die Hintergebäude (auch Rückgebäude genannt) die in einem gewissen Abstand hinter der Bauflucht liegen.

Vorentwurf. Der zu den Architektenleistungen gehörende Vorentwurf ist die probeweise zeichnerische Lösung der Bauaufgabe mit einem Kostenvoranschlag und Erläuterungsbericht. Der Vorentwurf umfaßt auch die Verhandlungen mit den zuständigen Behörden über die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Bauaufgabe.

Vorfabrikation (Prefabrikation). Über die traditionelle Bauart hinausgehende Verwendung großer industriell gefertigter Bauelemente (Fertigbauteile) bei der Errichtung baulicher Anlagen.

Vorkaufsrecht. Recht, durch einseitige Erklärung in den Kaufvertrag einzutreten, den der vorkaufspflichtige Grundstückseigentümer mit einem Dritten vereinbart hat.

Ein Vorkaufsrecht kann durch Vertrag begründet und als beschränkt dingliches Recht in das Grundbuch eingetragen werden.

Ein gesetzliches Vorkaufsrecht steht den Gemeinden zu. Es erstreckt sich auf die in Bebauungsplänen für öffentliche Zwecke festgesetzten Grundstücke und auf alle Grundstücke in Umlegungsgebieten. Durch Satzung kann die Gemeinde das Vorkaufsrecht auch auf Umlegungsgebiete und auf solche Gebiete ausdehnen, für die die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen worden ist.

Vormerkung. Eintragung in das Grundbuch, notfalls im Wege der einstweiligen Verfügung erzwingbar, durch die der Anspruch des Berechtigten gesichert wird, ein der Eintragung in das Grundbuch bedürftiges Recht zu erwerben. Dadurch werden Zwischenverfügungen vereitelt, die den Anspruch des Berechtigten gefährden könnten. Beispiel: Der Grundstückskaufvertrag ist abgeschlossen, der Kaufpreis ist aber noch nicht gezahlt, die Eintragung der Auflassung noch nicht erfolgt. In der Zwischenzeit könnte der Eigentümer das Grundstück einem anderen schnell entschlossenen Käufer übereignen. Durch die Eintragung einer Vormerkung zu Gunsten des ersten Käufers würde der gutgläubige Erwerb durch den zweiten Käufer vereitelt.

Von der Vormerkung zu unterscheiden ist der → Widerspruch, der den guten Glauben gegen eine unrichtige Grundbucheintragung zerstört.

Vorprüfer → Bauwettbewerb.

Vorzeitige Ausführungsanordnung. Verwaltungsakt, durch den die Enteignungsbehörde den dinglichen Vollzug der Enteignung, in Sonderheit den Eigentumsübergang anordnet, wenn zwar das Gerichtsverfahren noch nicht rechtskräftig abgeschlossen ist, jedoch nur noch über die Höhe einer Geldentschädigung gestritten wird. Von der vorzeitigen Ausführungsanordnung zu unterscheiden ist die → vorzeitige Besitzeinweisung, die nur den Besitz, nicht aber die dinglichen Rechte verschafft.

Vorzeitige Besitzeinweisung. Verwaltungsakt im Enteignungsverfahren und im Umlegungsverfahren, durch den schon vor förmlichem Abschluß des Verfahrens der Besitz und die Nutzungsmöglichkeit eines bestimmten Grundstücks eingeräumt werden können. Die vorzeitige Besitzeinweisung darf nur dann angeordnet werden, wenn eine im öffentlichen Interesse notwendige Maßnahme nicht bis zum förmlichen Verfahrensabschluß aufgeschoben werden kann, so z. B. bei dem Bau von Straßen, Wegen, Plätzen, öffentlichen Einrichtungen, Versorgungsanlagen etc.

Wasserfassungsanlage

→ Wasserschutzgebiet.

Wasserschutzgebiet (Trinkwasserschutzgebiet). Gebiet, in dem der öffentlichen Wasserversorgung

dienende Gewässer vor nachteiligen Einwirkungen geschützt werden. Wassergebiete werden im wasserrechtlichen Verfahren festgesetzt. Bei den Schutzanordnungen werden regelmäßig verschiedene Zonen unterschieden: der Fassungsbereich, die engere Schutzzone und die weitere Schutzzone. Der Fassungsbereich umfaßt die baulichen Anlagen zur Gewinnung des Wassers, z.B. Brunnen, Quellfassungen, Stollen, Sickerleitungen sowie die unmittelbare Umgebung der Fassungsanlagen (je nach Untergrundbeschaffenheit 10 bis 100 m von der Wasserfassung entfernt). Die engere Schutzzone schließt sich an den Wasserfassungsbereich an und findet je nach Untergrundbeschaffenheit ihre Grenze bei 50 bis 500 m Entfernung von der Wasserfassungsanlage.

Wasserversorgung. Deckung des Wasserbedarfs für Wohn- und Arbeitsstätten. Dabei zu unterscheiden Einzelwasserversorgung und Zentralwasserversorgung.

Einzelwasserversorgung dient nur einem kleinen Wasserverbrauch; sie heißt Eigenwasserversorgung, wenn sie mit eigenen Anlagen des Verbrauchers betrieben wird.

Bei Zentraler Wasserversorgung wird das Wasser durch ein Rohrnetz einem größeren Verbraucherkreis zugeführt. Wird sie als öffentliche Wasserversorgung betrieben, so hat im versorgten Bereich jedermann das Recht des Anschlusses. Durch Ortssatzung kann Anschluß- und Benutzungszwang angeordnet werden.

Bei der Gruppenwasserversorgung werden die zentralen Wasserversorgungen mehrerer Bereiche (z. B. mehrerer Gemeinden) zu einem Versorgungssystem zusammengefaßt.

Von Verbundwasserversorgung spricht man, wenn die technischen Anlagen mehrerer zentraler Wasserversorgungen, z.B. zum Zwecke gegenseitiger Aushilfe in Not- und Krisensituationen, miteinander verbunden sind.

Wegbaulast. Gleichbedeutend mit → Straßenbaulast.

Wendehammer. Am Ende von Stichstraßen (Sackgassen) notwendiger Wendeplatz in der Form eines Hammers.

Werbeanlagen. Anlagen der → Außenwerbung.

Werkswohnungen. Die von Arbeitgebern für ihre eigenen Belegschaftsmitglieder (Arbeiter, Angestellte, Beamte) errichteten und im Eigentum des Arbeitgebers verbleibenden Wohnungen. Arbeitsund Mietverträge sind miteinander in der Weise verknüpft, daß die Beendigung des Arbeitsverhältnisses auch zur Beendigung des Mietverhältnisses führt. Davon zu unterscheiden sind die werkgeförderten Wohnungen; zu ihrer Errichtung gewährt der Arbeitgeber einen Zuschuß oder ein Darlehen. Werkgeförderte Wohnungen verbleiben im Eigentum des Bauherrn. Arbeits- und Mietverträge sind miteinander nicht gekoppelt. Wohl werden dem Arbeitgeber z.B. im Darlehensvertrag Belegungsrechte zugebilligt.

 $\textbf{Wertausgleich} \rightarrow \text{Planungswertausgleich}.$

 $\textbf{Werlzuwachs} \rightarrow \text{Planungswertausgleich}.$

Widerspruch. Eintragung eines Widerspruchs in das Grundbuch macht gutgläubigen Erwerb unmöglich. Voraussetzung der Eintragung eines Widerspruchs ist die Unrichtigkeit der betroffenen Grundbucheintragung. Beispiel: eine durch Rückzahlung der Forderung erloschene Hypothek, die

im Grundbuch noch nicht gelöscht ist, könnte trotzdem gutgläubig erworben werden. Die Eintragung eines Widerspruchs, notfalls im Wege der einstweiligen Verfügung erzwungen, verhindert diese Möglichkeit.

Der Widerspruch im Verwaltungsrecht ist das Rechtsmittel gegen Verwaltungsakte im Vorverfahren vor der Erhebung der verwaltungsgerichtlichen Klage. Der Widerspruch muß innerhalb eines Monats, nachdem der Verwaltungsakt dem Beschwerten bekanntgegeben worden ist, schriftlich oder zur Niederschrift bei der Behörde erhoben werden, die den Verwaltungsakt erlassen hat. Die Behörde, die den Verwaltungsakt erlassen hat. kann dem Widerspruch abhelfen, wenn sie ihn für begründet hält. Anderenfalls entscheidet die zuständige, in der Regel die vorgesetzte Behörde über den Widerspruch.

Die Vorschriften über den Widerspruch im Vorverfahren gelten bei der Anwendung des Bundesbaugesetzes nur, soweit die Länder dies verordnen. Im bauaufsichtlichen Verfahren gelten diese Vorschriften in allen Bundesländern einheitlich.

Wiederkaufsrecht. Vertrag, bei dem sich der Verkäufer das Recht des Rückkaufs vorbehält. Zur Ausübung des Wiederkaufsrechtes genügt die Erklärung des früheren Verkäufers. Als Rückkaufpreis gilt im Zweifel der ursprüngliche Kaufpreis. Bei Grundstücken kann der Wiederkauf, falls nichts anderes vereinbart ist, nur bis zum Ablauf von 30 Jahren ausgeübt werden.

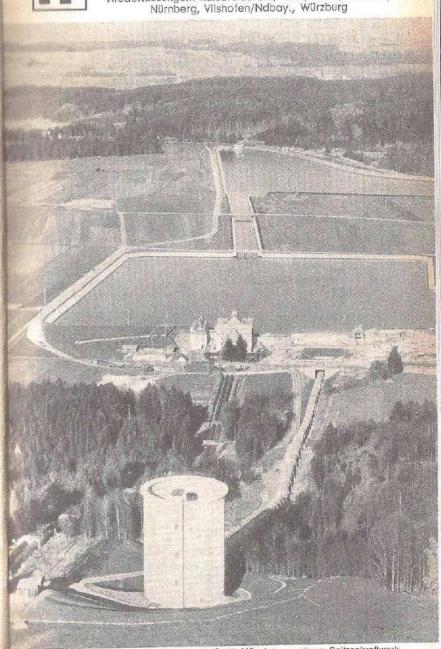
Wilde Siedlung. Unter Nichtbeachtung städtebaulicher Grundsätze, meist ohne Bauerlaubnis planlos entstandene Wohn- und Behelfsbauten in meist technisch und ästhetisch unbefriedigender Ausführung, die zu unwirtschaftlichen Aufwendungen für Verkehr, Erschließung und Versorgung führen.

HELD & FRANCKE BAUAKTIENGESELLSCHAFT

Hoch- und Tiefbau, Straßen-, Wasser- und Brückenbau Spannbetonbau

HAUPTVERWALTUNG: MUNCHEN 9 ASCHAUER STRASSE 17-34

Niederlassungen: Kaiserslautern, Köln, Mainz, München, Nürnberg, Vilshofen/Ndbay., Würzburg



Wilde Siedlungen, z.B. dauernd bewohnte Wohnlauben, Behelfsheime etc. bilden eine der Sanierungs- und Stadterneuerungsaufgaben.

Winterbau. Bauarbeiten während der winterlichen Schlechtwetter- und Frostperioden. Durch die Förderung des Winterbaues werden die Kapazitäten des Baugewerbes stärker ausgenützt, die Bauzeiten verkürzt und unproduktive Sozialaufwendungen eingespart. Der Winterbau bedarf besonderer Schutzvorkehrungen für die am Bau Tätigen und für die verwandten Baustoffe und Bauteile.

Wirtschaftlichkeitsberechnung. Im Wohnungsbau: Gegenüberstellung der Aufwendungen und Erträge. Bestandteil der Wirtschaftlichkeitsberechnung ist eine Aufstellung der Gesamtkosten und der Finanzierungsplan, aus dem sich die Deckung der Gesamtkosten ergibt.

Wirtschaftsplan. Frühere Bezeichnung für den der Entscheidung über Wohnsiedlungsgenehmigungen zugrundezulegenden städtebaulichen Plan. Seinem Inhalt nach entsprach der Wirtschaftsplan etwa dem heutigen → Flächennutzungsplan.

Wochenendhausgebiete (Wochenendgebiete). Gebiete in landschaftlich bevorzugten Erholungsgebieten, in denen ausschließlich Wohnhäuser als Einzelhäuser zulässig sind.

Wochenendpendler → Pendler, die nur am Wochenende zu ihrem ständigen Wohnort oder Familienwohnort zurückkehren.

 $\textbf{Wohndichte} \rightarrow \text{Bebauungs- und Wohndichte}.$

Wohnfläche. Nutzbare Fläche in Wohngebäuden. Nach der Berechnungsverordnung wird die Wohnfläche durch Addition der Grundflächen der einzelnen Räume ermittelt. Dazu gehören Wohn- und Schlafräume, Küchen, Flure, Toiletten, Bäder, Kammern.

Balkone und Loggien sind mit einem Viertel ihrer Grundfläche anzurechnen. Räume oder Raumteile, die eine lichte Höhe von weniger als 2 m haben, werden nur zum Teil oder gar nicht als Wohnfläche angerechnet.

Räume, die außerhalb des Wohnungsabschlusses liegen, werden in die Wohnflächenberechnung nur einbezogen, wenn sie ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Nicht zur Wohnfläche gehören die Treppenhäuser mehrgeschossiger Mietgebäude. Auch die Grundflächen von Zubehörräumen, Dachböden, Kellerräumen, Trockenräumen, Waschküchen gehören nicht zur Wohnfläche.

Wohnform. Auf die tatsächliche Wohnform abgestellte Bezeichnung: Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus, Geschoßhaus, Hochhaus, Flachbau, Geschoßwohnung etc.

Von der Wohnform zu unterscheiden sind die Rechtsformen der Wohnungsnutzung: Eigentum, Wohnungseigentum, Dauerwohnrecht, Miete, Genossenschaftliches Nutzungsrecht.

Wohngebäude (Wohnhaus). Gebäude, die ausschließlich Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind. Als Wohngebäude im Sinne des Wohnungsbauförderungs- und des Steuerrechtes werden auch solche Gebäude angesehen, die in untergeordnetem Umfange Räume für gewerbliche Zwecke enthalten.

Wohngebiet (Wohnbauflächen). Baugebiete, die entweder als reine Wohngebiete oder als allgemeine Wohngebiete festgesetzt sind und mit den → Kleinsiedlungsgebieten als Wohnbauflächen zusammengefaßt werden.

Reine Wohngebiete dienen ausschließlich dem Wohnen. Ausnahmsweise können in reinen Wohngebieten Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Neben Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schankund Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und schließlich Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig.

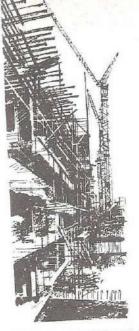
In allgemeinen Wohngebieten können ausnahmsweise zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung.

Sowohl bei den reinen Wohngebieten als auch bei allgemeinen Wohngebieten kann durch Bebauungsplan festgesetzt werden, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Wohngemeinde. Der Ort, in dem jemand wohnt, der an einem anderen Orte, in der "Betriebsgemeinde" beschäftigt ist.

Wohnheime. Als Wohnheime gelten solche Heime, die nach ihrer baulichen Anlage und Ausstattung für die Dauer dazu bestimmt sind, Wohnbedürfnisse zu befriedigen. Sie können mit öffentlichen Mitteln gefördert werden. Zu den Wohnheimen gehören: Schwesternwohnheime, Ledigenwohnheime, Lehrlingswohnheime, Schüler- und Studentenwohnheime, Altersheime.

Nicht zu den Wohnheimen gehören: Säuglings- und Kinderheime, Kindergärten, Kindertagesstätten und Kinderhorte, Fürsorgeerziehungsheime, Freizeitheime, Schulungs- und Bildungsstätten, Jugendfreizeitheime, Landschulheime, Jugendherbergen, Entbindungs- und Mütterheime, Erholungs- und Genesungsheime, Siechenheime, Krankenhäuser,



WIR LIEFERN FÜR BAUWIRTSCHAFT

HOESCH AG WESTFALENHUTTE - DORTMUND

Formstahl: I- und U-Profile - Stahlspundbohlen, System Hoesch - Kanaldielen, Kölner Modell - Betonstähle: Betonstahl I, Betonstahl II, Rippenstahl - Stabstahl -Warmbreitband Grob- und Mittelblech Riffel- und Tränenblech Handelsfeinblech · Draht und Drahterzeugnisse · Schweißelektroden · Zement · Wegebauschlacke · Schlackensand • HOESCH AG WALZWERKE · HOHENLIMBURG Profie und Sonderprofile aus Warm- und Kaltband Bandeisen und Bandstahl warmgewalzt · Kaltgewalzter Bandstahl auch in Qualitäts- und Edelstahlgüten, ungehärtet und gehärtet, in allen vorkommenden Oberflächenausführungen • HOESCH AG ROHRWERKE · HILTRUP I. W. · Elektrisch geschweißte Stahlrohre, längsnahtgeschweißt von 10x1 bis 219x8 mm; Gas- und Wasserleitungsrohre · Siederohre · Kesselrohre · Stahlrohre für Druckbehälter · Flanschenrohre · Stahlmuffenrohre - Ölleitungsrohre - Konstruktionsrohre - Präzisionsstahlrohre -Profilrohre · Geländerrohre · Stahlrohre zur Verlegung elektrischer Leitungen lackiert oder verzinkt, nach deutschen und allen ausländischen Normen, nebst Zubehör · Hoasch Großrohre, innen und außen spiralgeschweißt von 400 bis 2000 mm (16" - 80") Durchmesser als Leitungsrohre, Konstruktionsrohre und Rohre für Gründungen · Stahlrohrkonstruktionen für Hallen und Dächer, Kranbahnen, Kranbrücken, Kranausleger · Sonstige Schweißkonstruktionen • SCHMIEDAG AG · HAGEN I. W. · Planierkleinraupe · Hico-Schalungsträger · Stahlrohrgerüste • BECKE-PRINZ GMBH · DORTMUND · Kessel-, Brückenund Schiffsnieten · Handelsnieten · Metallnieten · Handelsschrauben • DORT-MUNDER DRAHTSEILWERKE GMBH . DORTMUND . Drahtseile für jeden Verwendungszweck aus Eisen- und Gußstahldrähten in blanker und verzinkter Ausführung, nach allen Normen und in jeder Spezialkonstruktion





Vereinshäuser, Gemeindehäuser, Hospize und Herbergen, Obdachlosenunterkünfte, Durchgangslager. Soweit diese zuletztgenannten Heime von den Gemeinden errichtet werden, können dafür keine öffentlichen Wohnungsbaumittel eingesetzt werden. Für mehrere der Heime und Anstalten der letzten Gruppe stehen aber staatliche Sonderförderungsmittel zur Verfügung.

Wohnhochhaus → Hochhaus, das ganz oder überwiegend Wohnungen enthält. Davon zu unterscheiden Geschäftshochhäuser und Bürohochhäuser.

Wohnraumbewirtschaftung. Behördliche Zuteilung von Wohnräumen an Wohnungssuchende. Wohnbehördliche Befugnisse dazu sind: Feststellung des Wohnraumbedarfs und der Wohnungssuchenden, Erteilung von Benutzungsgenehmigungen, Zuweisungen, Mietverfügungen, Besitzeinweisungen, Bereitstellungverfügungen. Von der zunächst ausnahmslos geltenden Wohnraumbewirtschaftung sind nach und nach bestimmte Kategorien von Wohnungen und solche in bestimmten Gebieten ausgenommen worden. Der stufenweise Abbau der Wohnungszwangswirtschaft mit dem Ziele ihrer vollständigen Aufhebung wird fortgesetzt.

Wohnsiedlungsgebief. Früher die durch Rechtsverordnung festgesetzten Gebiete, in denen die Wohnsiedlungsgenehmigung erforderlich war. Nach Aufhebung des Wohnsiedlungsgebietes ist durch das Bundesbaugesetz die Bodenverkehrsgenehmigung an die Stelle der Wohnsiedlungsgenehmigung getreten. Von der Bodenverkehrsgenehmigungspflicht sind (in Umkehrung des vom Wohnsiedlungsgesetz geübten Verfahrens) bestimmte Gebiete mit geringer Siedlungstätigkeit durch Rechtsverordnungen der Länder freigestellt worden.

Wohnstadt. Stadt, deren Bewohner überwiegend außerhalb beschäftigt sind. Näheres beim Stichwort → Neue Städte.

Wohnstraken schließen zur Bebauung vorgesehenes Gelände auf und dienen in erster Linie dem Anliegerverkehr, nicht dem Durchgangsverkehr. Wohnstraßen sind daher in der Regel an das übergeordnete Verkehrsnetz nur einseitig angeschlossen. Von den Wohnstraßen zu unterscheiden sind die Wohnwege und Wohnsammelstraßen. Wohnwege sind Wege begrenzter Länge, die in der Regel nur dem Fußgängerverkehr zu den einzelnen Wohnzeilen oder Reihenhäusern, nicht aber dem Fahrzeugverkehr (außer notfalls für Feuerlöschfahrzeuge) dienen. Wohnsammelstraßen (Sammelstraßen) sind die innerhalb eines Baugebietes gelegenen Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der Baugebiete notwendig sind.

Zum Erschließungsaufwand für die Wohnstraßen, Wohnwege und Sammelstraßen werden die Eigentümer der davon erschlossenen Grundstücke herangezogen.

Wohnungsbaugesellschaften. Gesellschaften, deren satzungsmäßiger Zweck in der Errichtung von Wohnbauten besteht.

Wohnungsbauprämie. Von der Höhe der Bausparers abhängiger staatlicher Zuschuß. Prämienbegünstigt sind die Beiträge an Bausparkassen zur Erlangung von Bauspardarlehen, Aufwendungen für den ersten Erwerb von Geschäftsanteilen an Wohnungsbaugenossenschaften, Beiträge aufgrund von Wohnungsbausparverträgen und Beiträge aufgrund von Kapitalansammlungsverträgen mit Wohnungs- und Siedlungsunternehmen.

Wohnungseigentum. Sondereigentum an einer Wohnung in einem Gebäude, welches mehrere Wohnungen enthält. Das Wohnungseigentum steht dem Grundstückseigentum gleich. Vom Wohnungseigentum zu unterscheiden ist das → Dauerwohn-

recht, welches ein beschränkt dingliches Recht zur Benutzung einer Wohnung gewährt.

Wohnungspflege. Durch das Preußische Wohnungsgesetz geschaffener Begriff, der die gemeindlichen Aufgaben und Befugnisse zur Beaufsichtigung und Verbesserung des Wohnungswesens umfaßt. Die gemeindliche Wohnungsaufsicht und -pflege haben nach Möglichkeit Zwang zu vermeiden und sollen mit Rat und Empfehlung Mißständen entgegentreten.

Wohnungszwangswirtschaft. Lenkung der Wohnungswirtschaft durch → Mietpreisbindung und → Wohnraumbewirtschaftung. Der seit 1949 betriebene stufenweise Abbau der Wohnungszwangswirtschaft erstrebt die Überführung der Wohnungswirtschaft in die freie Marktwirtschaft.

Wohnwege. Nur dem Zugang zu den Grundstücken und Hauseingängen dienende, meist leicht befestigte Wege, die jedoch die Zufahrt für die Sicherheitsdienste (Feuerwehr etc.) zulassen müssen.

Y-Hochhaus. Gleichbedeutend mit → Sternhochhaus.

Zeilenbauweise (Zeilenhäuser). Bauweise, bei der die Häuser senkrecht zur Straße gestellt sind und bei der die einzelnen Hauseingänge in der Regel über einen → Wohnweg erreicht werden. Der Vorteil dieser Hausform liegt in der Einsparung von Erschließungskosten und in der Abkehr von Straßenlärm.

Zenirale Orte. Orte, deren Einrichtungen und Dienste auf dem Gebiete der Verwaltung, der Kultur und Wirtschaft auch den in ihrem Einflußbereich liegenden Orten dienen. Man unterscheidet zentrale Orte verschiedener Ordnung.

Zentrale Wasserversorgung -> Wasserversorgung.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung. In Programmen, Plänen oder Richtlinien aufgrund eines förmlichen Verfahrens festgestellte Sachziele der überörtlichen Planung, an welche die Gemeinden ihre Bauleitpläne und die sonstigen öffentlichen Planungsträger ihre Maßnahmen anzupassen haben.

Zonenenfeignung. Nur noch selten gebrauchte Bezeichnung für die auch heute nach dem Bundesbaugesetz zulässige Enteignung größerer geschlossener Grundstücksflächen zum Zwecke der Erschließung und Baureifmachung.

Zubringer (Zubringerstraße). Vom Anbau freizuhaltende Straße, die den Verkehr eines größeren Einzugsgebietes über die Anschlußstellen den Bundesautobahnen zuführt.

Zurückstellung von Baugesuchen. Kann von der Gemeinde verlangt werden, wenn ein Bauvorhaben in Gebieten, für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, die Durchführung der Planung unmöglich macht oder wesentlich erschweren würde. Die Zurückstellung eines Baugesuches verfolgt daher im Einzelfalle denselben Zweck, wie die für ein größeres Gebiet zu verhängende → Veränderungssperre.

Zusatzland. Der Ergänzung einer Kleinsiedlerstelle dienende, mit ihr aber nicht in unmittelbarer Verbindung stehende Fläche für die gärtnerische oder landwirtschaftliche Nutzung.

Zwangshypothek. Eines der - Grundpfandrechte.

Zwangsverband (Pflichtverband). Zweckverband, der nach dem Scheitern freiwilliger Gründungs-

versuche von der Aufsichtsbehörde angeordnet wird. Demgegenüber wird der freiwillig gebildete Verband als Freiverband bezeichnet. Auch ein → Planungsverband kann als Zwangsverband errichtet werden.

Zweckverband. Öffentlich-rechtlicher Zusammenschluß von Gemeinden und Gemeindeverbänden zur gemeinschaftlichen Erfüllung bestimmter kommunaler Aufgaben. Dem Zweckverband in der bundesbaugesetzlichen Form des \rightarrow Planungsverbandes können neben Gemeinden nur \rightarrow öffentliche Planungsträger beitreten. Anderen Zweckverbänden können auch sonstige öffentliche Körperschaften, wie auch natürliche und juristische Personen des Privatrechts beitreten.

Zweispänner. Hausform, bei der in jedem Geschoß zwei Wohnungen an einer Treppe liegen. Sehr verbreitet bei städtischen und vorstädtischen Miethäusern. Wirtschaftlich besonders für Mietwohnungen für Familien mit Kindern.

Zwerggrundstück. Grundstück, das so klein (schmal) ist, das es baulich nicht genutzt werden kann, z.B. weil der → Bauwich oder die → Abstandsflächen nicht eingehalten werden können oder die → Grundflächenzahl zu einer wirtschaftlich nicht tragbaren geringen Ausnützung führt. Werden Zwerggrundstücke in die Umlegung eingebracht, so besteht kein Anspruch auf Wiederzuteilung; die Grundeigentümer können in Geld abgefunden werden.

Zwischengeschoß, Nicht begehbares Geschoß, das zwischen → Vollgeschossen liegt.

Hessischer Straßenbau

Inh.: W. Merten

Frankfurta, M. - Erntestr. 12 - Telefon 333662



FRANKFURTER AUFBAU

AKTIENGESELLSCHAFT

FRANKFURT-MAIN
Gutleutstraße 40

PLANUNG · FINANZIERUNG · BAUDURCHFÜHRUNG

DIE DEMOKRATSICHE GEMEINDE

Unentbehrlich für jeden Kommunalpolitiker
Fordern Sie unverbindlich Probeexemplare
532 Bad Godesberg, Postfach 910