

Gesellschaften lähmend. Hoffentlich wird das von *Miquel* angeregte Reichsgesetz über den Schutz des gefunden Wohnens zu Stande kommen und Wandel schaffen ⁶⁷⁾.

2. Kapitel.

Die Beschränkung der Baufreiheit.

407.
Bau-
beschränkungen
und
Bauverbote.

Es mag dahin gestellt bleiben, ob das Baurecht ein natürlicher Ausfluß des Eigenthumsrechtes ist, wie die Einen sagen, oder ob das Anbaurecht dem Eigenthümer des Bodens erst verliehen werden muß, wie die Andern lehren — für den planmäßigen Vollzug einer Stadterweiterung, für den Städtebau, ist die Beschränkung des Baurechtes als eine unbedingte Nothwendigkeit gesetzgeberisch fest zu stellen. Eine volle Baufreiheit besteht in den Culturstaaten überhaupt nicht; gewissen Beschränkungen in der Bebauungsart seines eigenen Grundstückes ist Jedermann durch Baupolizei-Vorschriften unterworfen; man hält dies allgemein für selbstverständlich. Für den Vollzug des Städtebaues ist es aber nöthig, nicht bloß hinsichtlich des »wie« die Bebauung eines Grundstückes zu beschränken, sondern auch die Fragen, »ob« und »wann« ein Grundstück bebaut werden darf, zu regeln.

Durch Gesetzgebung sind von der Bebauung ausgeschlossen oder in der Bebauung wesentlich beschränkt die im ersten, zweiten und dritten Festungs-Rayon liegenden Grundstücke; hier hat der Militär-Fiscus bei Neuanlage von Festungswerken, welche diese Beschränkungen im Gefolge hat, den Eigenthümern eine billige Entschädigung zu gewähren. Gesetzgeberisch geordnet oder zu ordnen sind die nothwendigen Beschränkungen des Bauens im Ueberschwemmungsgebiete der Flüsse, da es offenbar im allgemeinen Interesse unzulässig ist, Bauten zu errichten, welche den Hochwasserabfluß in nachtheiliger Weise verhindern. Die gleiche Nothwendigkeit liegt für die Freihaltung der durch den gesetzlich fest gestellten Stadtbauplan zu Straßen und freien Plätzen bestimmten Flächen vor, einschließlic der zu etwaigen Vorgärten bestimmten Grundflächen.

In dieser Beziehung lautet die Stadterweiterungs-These des »Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieur-Vereine« (siehe Anhang): »Die Eigenthumsverhältnisse, welche mit Festsetzung eines Stadterweiterungsplanes sich bilden, so wie die Verpflichtungen der Anstößer einerseits und der Gemeinde andererseits bedürfen der gesetzlichen Regelung. Auf Flächen, welche zu künftigen Straßen und Plätzen bestimmt sind, darf nach gesetzlicher Feststellung des Planes nicht mehr oder nur gegen Revers gebaut werden. Dem Eigenthümer gebührt wegen dieser Beschränkung keine Entschädigung, dagegen das Recht, zu verlangen, daß Grundstücke in künftigen Plätzen angekauft werden, sobald die umliegenden Straßen hergestellt sind. Für Zugänglichkeit und Entwässerung von vereinzelter Neubauten muß zunächst durch die Eigenthümer geforgt werden. Doch sollte die Gemeinde sich allgemein zur vollständigen Herstellung und Unterhaltung einer neuen Straße verbindlich machen,

⁶⁷⁾ Siehe auch:

BAUMEISTER, a. a. O., Kap. 4.

Ueber Städteerweiterung, insbesondere in hygienischer Beziehung. Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspfl. 1886, S. 9.

Maafsregeln zur Erreichung gefunden Wohnens. Deutsche Viert. f. öff. Gesundheitspfl. 1889, S. 9; 1890, S. 23.