

**Entwicklung des Bauplanungsrechts in Bayern
1863 – 1933
mit
Beispielen aus München, Nürnberg und Regensburg**

**Dissertation zur Erlangung der Doktorwürde
der Rechtswissenschaften**

**an der Universität Regensburg
Juristische Fakultät
Prof. Dr. Hans-Jürgen Becker
Lehrstuhl für Bürgerliches Recht, Europäische Rechtsgeschichte und
Kirchenrecht**

**vorgelegt von
Andreas Stangl
Pfarrer-Lukas-Str. 38
93413 Cham**

Regensburg 2001

Inhaltsverzeichnis

	Literaturverzeichnis	VI
	Abkürzungsverzeichnis	XV
1.	Einleitung	1
2.	Gegenstand der Untersuchung	2
2.1.	Inhaltliche Grenzen	2
2.1.1.	Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern	2
2.1.2.	Funktion des „Bauplanungsrechts“	4
2.1.3.	Mehrstufigkeit der Planung	4
2.1.4.	Größe des Plangebiets	5
2.1.5.	Vermehrung der Planungsziele	5
2.1.6.	Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“	5
2.1.7.	Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente	6
2.2.	Räumliche Grenzen	6
2.3.	Zeitliche Grenzen	7
2.4.	Begriffsklärung	7
3.	Baurechtliche Ausgangssituation in Deutschland	10
3.1.	Baurecht im Mittelalter	10
3.2.	Baurecht im Absolutismus	13
3.3.	Baurecht im Liberalismus	17
3.4.	Zusammenfassung	18
4.	Entwicklung des Bauplanungsrechts in Bayern	19
4.1.	Königreich Bayern bis zur Reichsgründung 1871	19
4.1.1.	Hintergründe für Bayern	19
4.1.1.1.	Politische Rahmenbedingungen	19
4.1.1.2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	20
4.1.1.2.1.	Verfassung Bayerns	20
4.1.1.2.2.	Die innere Verwaltung in Bayern	21
4.1.1.2.3.	Die gemeindliche Selbstverwaltung in Bayern	22
4.1.1.2.4.	Die Bauernbefreiung und Gewerbefreiheit in Bayern	23
4.1.1.3.	Demographische Rahmenbedingungen	24
4.1.1.4.	Bautheoretische Rahmenbedingungen	26
4.1.1.5.	Zusammenfassung	27
4.1.2.	Rechtliche Entwicklung des Planungsrechts	27
4.1.2.1.	Bauordnungen vor 1863	27
4.1.2.1.1.	Bauvorschriften vor 1800	27
4.1.2.1.2.	Instruktionen von 1805, Bauordnungen betreffend	28
4.1.2.1.3.	Kritik an Baurechtsvorschriften	34
4.1.2.1.4.	Polizeistrafgesetzbuch (PStGB 1861)	36

4.1.2.2.	Bauordnungen im Zeitraum 1863 bis 1871	38
4.1.2.2.1.	Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1863)	39
4.1.2.2.1.1.	Inhaltliche Darstellung der MBO/1863	39
4.1.2.2.1.1.1.	Materielle Vorschriften	40
4.1.2.2.1.1.2.	Formelle Vorschriften	43
4.1.2.2.1.1.3.	Zusammenfassung	44
4.1.2.2.1.2.	Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1863	45
4.1.2.2.2.	Allgemeine Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1864)	48
4.1.2.2.2.1.	Inhaltliche Darstellung der ABO/1864	49
4.1.2.2.2.1.1.	Materielle Vorschriften	49
4.1.2.2.2.1.2.	Formelle Vorschriften	50
4.1.2.2.2.1.3.	Zusammenfassung	52
4.1.2.2.2.2.	Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1864	52
4.1.3.	Zusammenfassung und Bewertung des Zeitraums bis 1871	56
4.1.3.1.	Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern	56
4.1.3.2.	Funktion des „Bauplanungsrechts“	60
4.1.3.3.	Mehrstufigkeit der Planung	61
4.1.3.4.	Größe des Plangebiets	61
4.1.3.5.	Vermehrung der Planungsziele	62
4.1.3.6.	Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“	63
4.1.3.7.	Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente	68
4.2.	Königreich Bayern bis zum Ende des Kaiserreichs 1918	69
4.2.1.	Hintergründe für Bayern	69
4.2.1.1.	Politische Rahmenbedingungen	69
4.2.1.2.	Rechtliche Rahmenbedingungen	71
4.2.1.3.	Demographische Rahmenbedingungen	72
4.2.1.4.	Bautheoretische Rahmenbedingungen	75
4.2.1.5.	Zusammenfassung	80
4.2.2.	Rechtliche Entwicklung des Planungsrechts	80
4.2.2.1.	„Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=)Bausysteme betreffend“; (VO/1876)	80
4.2.2.1.1.	Inhalt der Verordnung vom 16.05.1876	82
4.2.2.1.2.	Beispiele für ortspolizeiliche Vorschriften auf Basis der Verordnung vom 16.05.1876	83
4.2.2.1.2.1.	Beispiel aus München	83
4.2.2.1.2.2.	Beispiel aus Nürnberg	84
4.2.2.1.2.3.	Beispiel aus Regensburg	85
4.2.2.1.3.	Zusammenfassung	86
4.2.2.2.	Bauordnungen im Zeitraum 1871-1893	87
4.2.2.2.1.	Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1879)	87
4.2.2.2.1.1.	Inhaltliche Darstellung der MBO/1879	87
4.2.2.2.1.1.1.	Materielle Vorschriften	88
4.2.2.2.1.1.2.	Formelle Vorschriften	89
4.2.2.2.1.1.3.	Zusammenfassung	90

4.2.2.2.1.2.	<i>Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1879</i>	91
4.2.2.2.2.	<i>Allgemeine Bauordnungen für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1877; ABO/1881; ABO/1890)</i>	93
4.2.2.2.2.1.	<i>Allgemeine Bauordnung (ABO/1877)</i>	93
4.2.2.2.2.1.1.	<i>Inhaltliche Darstellung der ABO/1877</i>	94
4.2.2.2.2.1.1.1.	<i>Materielle Vorschriften</i>	94
4.2.2.2.2.1.1.2.	<i>Formelle Vorschriften</i>	96
4.2.2.2.2.1.2.	<i>Zusammenfassung</i>	97
4.2.2.2.2.2.	<i>Allgemeine Bauordnung (ABO/1881)</i>	98
4.2.2.2.2.2.1.	<i>Inhaltliche Darstellung der ABO/1881</i>	98
4.2.2.2.2.2.1.1.	<i>Materielle Vorschriften</i>	98
4.2.2.2.2.2.1.2.	<i>Formelle Vorschriften</i>	99
4.2.2.2.2.2.2.	<i>Zusammenfassung</i>	99
4.2.2.2.2.3.	<i>Allgemeine Bauordnung (ABO/1890)</i>	100
4.2.2.2.2.3.1.	<i>Inhaltliche Darstellung der ABO/1890</i>	100
4.2.2.2.2.3.1.1.	<i>Materielle Vorschriften</i>	100
4.2.2.2.2.3.1.2.	<i>Formelle Vorschriften</i>	102
4.2.2.2.2.3.2.	<i>Zusammenfassung</i>	102
4.2.2.2.2.4.	<i>Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1877; ABO/1881 und ABO/1890</i>	102
4.2.2.3.	<i>Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893</i>	106
4.2.2.4.	<i>Bauordnungen im Zeitraum 1894 bis 1901</i>	111
4.2.2.4.1.	<i>Allgemeine Bauordnungen für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1894 und MBO/1895)</i>	112
4.2.2.4.1.1.	<i>Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1894)</i>	112
4.2.2.4.1.2.	<i>Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1895)</i>	113
4.2.2.4.1.2.1.	<i>Inhaltliche Darstellung der MBO/1895</i>	113
4.2.2.4.1.2.1.1.	<i>Materielle Vorschriften</i>	113
4.2.2.4.1.2.1.2.	<i>Formelle Vorschriften</i>	115
4.2.2.4.1.2.2.	<i>Zusammenfassung</i>	116
4.2.2.4.1.3.	<i>Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1894 und MBO/1895</i>	117
4.2.2.4.2.	<i>Allgemeine Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1901)</i>	120
4.2.2.4.2.1.	<i>Inhaltliche Darstellung der ABO/1901</i>	121
4.2.2.4.2.1.1.	<i>Materielle Vorschriften</i>	121
4.2.2.4.2.1.2.	<i>Formelle Vorschriften</i>	121
4.2.2.4.2.1.3.	<i>Zusammenfassung</i>	123
4.2.2.4.2.2.	<i>Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1901</i>	123
4.2.2.5.	<i>ME des Staatsministerium des Innern vom 26.11.1898</i>	126
4.2.2.6.	<i>Staffelbauordnung in München 1904</i>	127
4.2.2.6.1.	<i>Kritik an bestehenden Bauvorschriften</i>	128
4.2.2.6.2.	<i>Entstehung der Staffelbauordnung</i>	129
4.2.2.6.3.	<i>Inhalt der Staffelbauordnung</i>	131
4.2.2.6.4.	<i>Zusammenfassung</i>	136
4.2.2.7.	<i>ME des Staatsministerium des Innern vom 01.01.1904 und 18.07.1905</i>	136

4.2.2.8.	<i>Bauordnungen im Zeitraum 1902 bis 1918</i>	138
4.2.2.8.1.	<i>Allgemeine Bauordnungen für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1910 und MBO/1918)</i>	139
4.2.2.8.1.1.	<i>Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1910)</i>	139
4.2.2.8.1.1.1.	<i>Inhaltliche Darstellung der MBO/1910</i>	139
4.2.2.8.1.1.2.	<i>Zusammenfassung</i>	141
4.2.2.8.1.2.	<i>Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1918)</i>	141
4.2.2.8.1.3.	<i>Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1910 und MBO/1918</i>	142
4.2.2.8.2.	<i>Allgemeine Bauordnungen für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1910 und ABO/1918)</i>	145
4.2.2.8.2.1.	<i>Allgemeine Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1910)</i>	145
4.2.2.8.2.1.1.	<i>Inhaltliche Darstellung der ABO/1910</i>	145
4.2.2.8.2.1.1.1.	<i>Materielle Vorschriften</i>	145
4.2.2.8.2.1.1.2.	<i>Formelle Vorschriften</i>	147
4.2.2.8.2.1.2.	<i>Zusammenfassung</i>	150
4.2.2.8.2.2.	<i>Allgemeine Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1918)</i>	151
4.2.2.8.2.3.	<i>Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1910 und ABO/1918</i>	152
4.2.2.9.	<i>Beispiel eines Generalbaulinienplans, der Lasne-Plan in Regensburg, 1917</i>	154
4.2.2.9.1.	<i>Entstehung des Lasne-Plans</i>	155
4.2.2.9.2.	<i>Inhalt des Lasne-Plans nebst Erläuterungsbericht</i>	156
4.2.2.9.3.	<i>Zusammenfassung und Bewertung</i>	161
4.2.2.10	<i>ME des Staatsministerium des Innern vom 07.05.1914</i>	163
4.2.3.	<i>Zusammenfassung und Bewertung des Zeitraums bis 1918</i>	164
4.2.3.1.	<i>Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern</i>	164
4.2.3.2.	<i>Funktion des „Bauplanungsrechts“</i>	170
4.2.3.3.	<i>Mehrstufigkeit der Planung</i>	170
4.2.3.4.	<i>Größe des Plangebiets</i>	172
4.2.3.5.	<i>Vermehrung der Planungsziele</i>	173
4.2.3.6.	<i>Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“</i>	174
4.2.3.7.	<i>Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente</i>	177
4.3.	<i>Freistaat Bayern bis zum Ende der Weimarer Republik 1933</i>	178
4.3.1.	<i>Hintergründe für Bayern</i>	178
4.3.1.1.	<i>Politische Rahmenbedingungen</i>	178
4.3.1.2.	<i>Rechtliche Rahmenbedingungen</i>	179
4.3.1.2.1.	<i>Reichsrecht</i>	179
4.3.1.2.1.1.	<i>Weimarer Verfassung</i>	179
4.3.1.2.1.2.	<i>Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot</i>	180
4.3.1.2.1.3.	<i>Reichssiedlungsgesetz</i>	181
4.3.1.2.1.4.	<i>Reichsheimstättengesetz</i>	181
4.3.1.2.1.5.	<i>Festungsenteignungsgesetz</i>	182
4.3.1.2.1.6.	<i>Beamtsiedlungsverordnung</i>	183

4.3.1.2.1.7.	<i>Referentenentwurf für „Reichsstädtebaugesetz“</i>	183
4.3.1.2.2.	<i>Landesrecht</i>	184
4.3.1.2.2.1.	<i>Verfassung Bayerns</i>	184
4.3.1.2.2.2.	<i>Sonstiges Landesrecht</i>	185
4.3.1.2.2.2.1.	<i>Gesetz über die Selbstverwaltung</i>	185
4.3.1.2.2.2.2.	<i>Gesetz über die Erschließung von Baugelände</i>	186
4.3.1.2.3.	<i>Zusammenfassung</i>	188
4.3.1.3.	<i>Demographische Rahmenbedingungen</i>	188
4.3.1.4.	<i>Bautheoretische Rahmenbedingungen</i>	190
4.3.1.5.	<i>Zusammenfassung</i>	192
4.3.2.	<i>Rechtliche Entwicklung des Planungsrechts</i>	193
4.3.2.1.	<i>Bauordnungen im Zeitraum 1918 bis 1933</i>	193
4.3.2.1.1.	<i>Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1910 in den 1920er Jahren</i>	194
4.3.2.1.2.	<i>Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1910 in den 1920er Jahren</i>	196
4.3.2.2.	<i>Generalbaulinienpläne „im engeren und weiteren Sinn“</i>	198
4.3.2.3.	<i>Beispiele für Generalbaulinienpläne</i>	201
4.3.2.3.1.	<i>Der Generalbaulinienplan für Gross-München</i>	206
4.3.2.3.2.	<i>Der Generalbebauungsplan für Nürnberg; der Jansen-Plan</i>	209
4.3.2.3.3.	<i>Der Generalbebauungsplan Regensburgs</i>	211
4.3.2.3.4.	<i>Zusammenfassung</i>	214
4.3.3.	<i>Zusammenfassung und Bewertung des Zeitraums bis 1933</i>	215
4.3.3.1.	<i>Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern</i>	215
4.3.3.2.	<i>Funktion des „Bauplanungsrechts“</i>	216
4.3.3.3.	<i>Mehrstufigkeit der Planung</i>	216
4.3.3.4.	<i>Größe des Plangebiets</i>	217
4.3.3.5.	<i>Vermehrung der Planungsziele</i>	218
4.3.3.6.	<i>Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“</i>	218
4.3.3.7.	<i>Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente</i>	219
5.	<i>Zusammenfassung und Schlußbetrachtung</i>	220
 Anhänge		
Anhang 1	<i>Polizeistrafgesetzbuch</i>	
Anhang 2	<i>Text/MBO</i>	
Anhang 3	<i>Text/ABO</i>	
Anhang 4	<i>VO/1876</i>	
Anhang 5	<i>Ortspolizeiliche Vorschrift München</i>	
Anhang 6	<i>Ortspolizeiliche Vorschrift Nürnberg</i>	
Anhang 7	<i>Ortspolizeiliche Vorschrift Regensburg</i>	
Anhang 8	<i>Staffelbauordnung</i>	
Anhang 9	<i>Übersicht Zeichenanweisungen</i>	

Literaturverzeichnis

- Adickes, Franz** Art. „Stadterweiterungen“, in: Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Bd. 6, 2. Auflage, Jena 1901, S. 968 ff.
- Albers, Gerd** Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, Bd. I, München 1957, S. 180 ff.
- Albers, Gerd** Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff.
- Albers, Gerd** Entwicklungslinien im Städtebau. Ideen, Thesen, Aussagen 1875 – 1945: Texte und Interpretationen, Düsseldorf 1975 (Bauwelt Fundamente 46)
- Albers, Gerd** Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff.
- Albers, Gerd** Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996
- Arminius (= Adelheid Gräfin Dohna-Poninski)** Die Großstädte in ihrer Wohnungsnot und die Grundlagen einer durchgreifenden Abhilfe, Leipzig 1874
- Baumeister, Reinhard** Stadt-Erweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung, Berlin 1876
- Baumeister, Reinhard** Thesen über die Stadterweiterungen, Deutsche Bauzeitung, 1874, S. 155
- Baumeister, Reinhard** Normale Bauordnung nebst Erläuterungen, auf Veranlassung und unter Mitwirkung des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieur –Vereine, Wiesbaden 1880
- Bayer. Architekten- u. Ingenieur-Verband e.V. (Hrsg.)** München und seine Bauten nach 1912, München 1984
- Bayer. Verein für Volkskunst und Volkkunde in München (Hrsg.)** Recht und Verwaltung des Heimatschutzes in Bayern, München 1912
- Bechtel, Heinrich** Art. „Städtebau“, in: Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Bd. 2, 2. Auflage, Jena 1926, S. 830 ff.
- Blössner, August** 25 Jahre Münchner Stadterweiterung, München 1918
- Blössner, August** Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949

- Böhm, Hans** Rechtsordnungen und Bodenpreise als Faktoren städtischer Entwicklung im Deutschen Reich zwischen 1870 und 1937 in: Teuteberg, Hans Jürgen (Hrsg.), Urbanisierung im 19. und 20. Jahrhundert. Historische und geographische Aspekte (= Städteforschung A 16), Köln/Wien 1983, S. 214 ff.
- Borgmeyer, Anke** Veränderung von Stadtgestalt und Stadtbegriff im 19. Jahrhundert, in: Peter Schmid (Hrsg.), Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 2, Regensburg 2000, S. 1204 ff.
- Borgmeyer, Anke,
Hubel, Achim,
Tillmann, Andreas,
Wellnhofer, Angelika** Stadt Regensburg. Denkmäler in Bayern, Bd. III.37, Regensburg 1997
- Borgmeyer, Anke,
Morsbach, Peter** Die Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert, in: Peter Schmid (Hrsg.), Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 2, Regensburg 2000, S. 1221 ff.
- Borscht von, Wilhelm** Bauordnung für die k. Haupt = und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, München 1896
- Bosl, Karl** Bayerische Geschichte, 2. Auflage, München 1980
- Bosl, Karl** Die mitteleuropäische Stadt des 19. Jahrhunderts im Wandel von Wirtschaft, Gesellschaft, Staat, Kultur, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 1 ff.
- Bosl, Karl** Bosls Bayerische Biographie, Regensburg 1983
- Bott, Gerhard (Hrsg.)** Leben und Arbeiten im Industriezeitalter, Nürnberg 1985
- Breitling, Peter** Die großstädtische Entwicklung Münchens im 19. Jahrhundert, in: Jäger, Helmut (Hrsg.) Probleme des Städtewesens im Industriellen Zeitalter, Köln u. a. 1978, S. 178 ff.
- Breuer, Rüdiger** Expansion der Städte, Stadtplanung und Veränderung des Baurechts im Kaiserreich, in: Mai, Ekkhard, Pohl, Hans und Waitzoldt Stephan, Bd. 2, Berlin 1982, S. 225 – 243
- Breuer, Rüdiger** Zur Entstehungsgeschichte eines modernen Städtebaurechts in Deutschland, Die Verwaltung 1986, S. 305 ff.
- Brohm, Winfried** Entwicklungen im Raum- und Stadtplanungsrecht, Konstanz 1979
- Brohm, Winfried** Art. „Baurecht“ in: Staatslexikon, Bd. 1, 7. Auflage, Freiburg u. a. 1985, Sp. 550 ff.
- Brohm, Winfried** Öffentliches Baurecht, 2. Auflage, München 1999
- Bruch, Ernst** Berlins bauliche Zukunft und der Bebauungsplan, Berlin 1870
- Brügelmann, Hermann** Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung, Stuttgart u. a. Stand: Oktober 1983
(Zitiert als: *Brügelmann – Bearbeiter*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983)

- Bundesministerium für
Wohnungsbau (Hrsg.)** Gutachten über die Erfordernisse der Bau- und Bodengesetzgebung (Weinheimer Gutachten), Schriftenreihe des Bundesministers für Wohnungsbau Heft 1, Hamburg 1952
- Deneke, Bernward (Hrsg.)** Geschichte Bayerns im Industriezeitalter in Texten und Bildern, Stuttgart 1987
- Dirr, Pius** Stadtfinanzen und Stadtbau im Zeitalter Ludwigs I, in: Münchner Wirtschafts- und Verwaltungsblatt 1 1925/1926, S. 19 f. und 31 ff.
- Döllinger, Georg** Sammlung der im Gebiete der inneren Staatsverwaltung des Königreichs Bayern bestehenden Verordnungen. 20 Bände, München 1835/1839
- Dürr, Hansjochen,
König, Helmut
Edel, Carl** Baurecht für Bayern, 4. Auflage, Baden-Baden 2000
Polizeistrafgesetzbuch für das Königreich Bayern vom 10 November 1861, Erlangen 1862
- Englert, Ferdinand** Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1898
- Englert, Ferdinand** Die bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901/3. August 1910, Mit Erläuterungen und einem Anhang, 4. Auflage, München 1911
- Englert, Ferdinand** Die bayerische Bauordnung, Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 5. Auflage, München 1928
- Englert, Ferdinand** Die Bayerische Bauordnung Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 6. Auflage, München 1929
- Englert, Ferdinand** Die Bayerische Bauordnung, nebst den einschlägigen Bestimmungen, Handausgabe mit Erläuterungen, 7. Auflage, München 1935
- Englert, Ferdinand** Die Bayerische Bauordnung, nebst den einschlägigen Bestimmungen, Handausgabe mit Erläuterungen, 8. Auflage, München 1938
- Engli, Christian** Stadterweiterung in Deutschland im 19. Jahrhundert, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 47 ff.
- Enßling, Ludwig** Die Baulinie nach pfälzischem Rechte, Blätter für administrative Praxis 1897, S. 161 ff.
- Erbguth, Wilfried
Ernst, Werner/
Zinkahn, Willy/
Bielenberg, Walter/
Krautzberger, Michael** Bauplanungsrecht, München 1989
BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, München, Stand: April 2000
(Zitiert als: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Bearbeiter*, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand: April 2000)

- Fehl, Gerhardt** Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff.
- Fehl, Gerhard,
Rodriguez-Lores, Juan** Aufstieg und Fall der Zonenplanung, Stadtbauwelt 1973, S. 443 ff.
- Fehl, Gerhard,
Rodriguez-Lores, Juan
Feldhaus, Gerhard** Die gemischte Bauweise, Bauwelt 1981, S. 1577 ff.
Konturen eines modernen Umweltschutzrechts, DÖV 1974, S. 613 ff.
- Finkelnburg, Klaus,
Ortloff, Karsten-Michael
Fisch, Stefan** Öffentliches Baurecht, Bd. I, 5. Auflage, München 1998
Zur Entwicklung des städtischen Grüns in München seit 1789, IMS 1995, S. 22 ff.
- Fisch, Stefan** Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988
- Fritsch, Thomas
Friese, [Hans]** Die Stadt der Zukunft, Leipzig 1896
Zum Entwurf eines Bundesbaugesetzes, NJW 1956, S. 613 ff.
- Gallwas, Hans-Ulrich/
Möble, Wilhelm** Bayerisches Polizei- und Sicherheitsrecht, 2. Auflage, Stuttgart u. a. 1996
- Gebhard, Ludwig** Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25. Januar 1952, in: Verfassung und Verwaltung in Theorie und Wirklichkeit, Festschrift für Laforet, S. 377 ff.
- G. K.** Die neue Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1890, S. 364 ff.
- Grimm, Jacob,
Grimm, Wilhelm
Gronemeyer, Steffen
(Hrsg.)** Deutsches Wörterbuch, 16. Bände, Leipzig 1854-1961
Baugesetzbuch, Praxiskommentar, Berlin 1999
(Zitiert als: *Gronemeyer, Steffen, (Hrsg.) – Bearbeiter*, Baugesetzbuch, Praxiskommentar, Berlin 1999)
- Gönnewein, Otto** „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd. 1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff.
- Hanffstengel von, Hans** Der Jansenplan. Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921-1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg 1983
- Hansen, Andreas** Praktische Winke zur Frage der Generalbaulinienpläne, BayBgm 1934, S. 319 f.
- Hartog, Rudolf** Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert, Schriftenreihe des Vereins zur Pflege kommunalwissenschaftlicher Aufgaben e.V. Berlin, Bd. 6, Stuttgart 1962
- Hederer, Oswald** Leo von Klenze. Persönlichkeit und Werk, München 1964
- Heiligenthal, Roman** Städtebaurecht und Städtebau, Bd. 1, Die Grundlagen des Städtebaus und die Probleme des Städtebaurechtes, Städtebaurecht und Städtebau im deutschen und ausserdeutschen Sprachgebiet, Berlin 1929

- Heilmann, Georg,
Weinisch, Karl** Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931
- Heitzer, Sebastian** Die Baulinienfestsetzung nach bayerischem Recht, BayVBl 1955, S. 170 ff.
- Helmreich, K.,
Schels, F.,
Steinhauser, A.** Das Münchner Baupolizeirecht, Die Münchner Bauordnung und die Münchner Staffelbauordnung mit Erläuterungen sowie mit Abdruck der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften, München, Berlin u. a. 1927
- Henrici, Karl** Beiträge zur praktischen Ästhetik im Städtebau, München circa 1905
- Herrmann von, J.** Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1890
- Hörmann, Hans** Wie können Stadtgemeinden zur rechtzeitigen Beschaffung von Generalbaulinienplänen veranlaßt werden?, BayBgm 1923, S. 90 f. u. 105 f.
- Hofmann, Wolfgang** Aufgaben und Struktur der kommunalen Selbstverwaltung in der Zeit der Hochindustrialisierung, in: Pohl/v. Unruh (Hrsg.), Deutsche Verwaltungsgeschichte, Bd. 3, Stuttgart 1984, S. 578 ff.
- Holtschmidt, A.** Der Generalbebauungsplan von Regensburg, in: Deutschlands Städtebau, Stadtrat Regensburg (Hrsg.), Berlin 1927, S. 96 ff.
- Hoppe, Werner,
Ernst, Werner** Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981
- Hoppe, Werner** Die Bedeutung von Optimierungsgeboten im Planungsrecht, DVBl. 1992, S. 853 ff.
- Howard, Ebenezer
H. S.** Tomorrow, 1. Auflage, London 1898
Die allgemeine Bauordnung vom 30. August 1877 im Unterschied von der vom 30. Juni 1864, Blätter für administrative Praxis 1878, S. 1 ff. und 17 ff. und 33 ff.
- Jäde, Henning,
Dirnberger, Franz,
Weiß, Josef** Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 2. Auflage, Stuttgart u. a. 1999
(Zitiert als: *Jäde/Dirnberger/Weiß – Bearbeiter*, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 2. Auflage, Stuttgart u. a. 1999)
- Jobst, Gerhard** Art. „Gartenstadt“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 2, F - P, Stuttgart 1959, S. 673 f.
- Kabel, Erich** Baufreiheit und Raumordnung, Die Verflechtung von Baurecht und Bauentwicklung im deutschen Städtebau, Ravensburg 1949

- Kaiser, Joseph, H.** Der Plan als ein Institut des Rechtsstaats und der Marktwirtschaft, in: Kaiser, Joseph, H., Planung II, Baden-Baden 1966, S. 11 ff.
- Kalusche, Bernd** Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss. Heidelberg 1976
- Kantzow, Wolfgang T.** Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980
- Kemnitzer, Artur** Wichtige Vorarbeiten zum Bundesbaugesetz, BayBgm 1961, S. 99 ff.
- Knemeyer, Franz-Ludwig** Regierungs- und Verwaltungsformen in Deutschland zu Beginn des 19. Jahrhunderts, Köln und Berlin 1970
- Knemeyer, Franz-Ludwig** Polizei- und Ordnungsrecht, 4. Auflage, München 1991
- Knemeyer, Franz-Ludwig** Bayerisches Kommunalrecht, 7. Auflage, Stuttgart 1991
- Koch von, Heinrich** Die Abänderung der Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1910, S. 413 ff.
- Koch, Hans** Art. „Planung, städtebauliche“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 2, F - P, Stuttgart 1959, S. 1198 ff.
- Krengel, Rolf** Die Stadt Nürnberg als Industriestandraum, Diss., München 1948
- Kreuzer, Gustav** 2000 Jahre Regensburger Stadtentwicklung, Regensburg 1972
- Kunze, Ronald** Wohnen mit sozialer Bindung. Aufstieg und Niedergang des Reichsheimstättenrechts, IMS 1993, S. 24 ff.
- Ladd, Brian** Urban Planning and Civic Order in Germany, 1860-1914, Cambridge, Massachusetts u. a. 1990
- Lippmann, Karl** Der Generalbaulinienplan, BayBgm 1934, S. 196 f.
- Lotz, Heinrich** Ein Bebauungsplan für Groß-Nürnberg. Eine Preisaufgabe?, Neudeutsche Bauzeitung, Bd. 10, 1914, S. 449 ff.
- Ma.** Zur Baupolizei, Blätter für administrative Praxis 1865, S. 312 ff.
- Karl Mair** Zwischen Aufbruch und Tradition, Architektur in Rosenheim um 1900, 2. Auflage, Rosenheim 2000
- Mang, Johann** Aktuelle Fragen der Bayerischen Bauordnung im Lichte der Rechtsprechung, BayBgm 1954, S. 124 ff.
- Mang, Johann** Die neue Bayerische Bauordnung, BayVBl 1962, S. 263 ff.
- Martius, Theodor** Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff.
- Maunz, Theodor, Dürig, Günter** Kommentar zum Grundgesetz, Bd. II, 30. Lieferung, München, Stand: Dezember 1992, (Zitiert als: *Maunz, Dürig – Bearbeiter*, Grundgesetz, Kommentar, Bd. II, 30. Lieferung, Stand: Dezember 1992)
- Maurer, Hartmut** Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, München 1990

- Ernst, May**
Mazerath, Horst Grundstrukturen städtischer Bevölkerungsentwicklung in Mitteleuropa im 19. Jahrhundert, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 25 ff.
- Mazerath, Horst**
Thienel, Ingrid Stadtentwicklung, Stadtplanung, Stadtentwicklungsplanung, Die Verwaltung 1977, S. 173 ff.
- Meitinger, Karl** Das neue München, Vorschläge zum Wiederaufbau, Nachdruck einer Broschüre aus dem Jahre 1946, München, 1982
- Mörtel, Georg** Grenzfälle des Verwaltungsaktes, BayVBl 1956, S. 321 ff. und BayVBl. 1957, S. 10 f. und 45 ff.
- Mußgnug, Reinhard** Die rechtlichen und pragmatischen Beziehungen zwischen Regierung, Parlament und Verwaltung, in: Jeserich/Pohl/v. Unruh (Hrsg.), Deutsche Verwaltungsgeschichte, Bd. II, Stuttgart 1983, S. 95 ff.
- Nerdinger, Winfried** Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988
- Oldiges, Martin** Baurecht, in: Steiner, Udo (Hrsg.), Besonderes Verwaltungsrecht, 5. Auflage, Heidelberg 1995, S. 475 ff.
- Oswald von Nell – Breuning, S. J.** Art. „Bodenreform“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 1, A - E, Stuttgart 1959, S. 405 ff.
- Otremba, Erich** Nürnberg, Die alte Reichsstadt in Franken auf dem Wege zur Industriestadt. Forschungen zur Landeskunde, Landshut 1950
- Pankraz, Fried** Die Situation auf dem Lande in: Claus Grimm (Hrsg.), Aufbruch ins Industriezeitalter, München 1985
- Pergande, Hans-Günther, Pergande Jürgen** Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923 - 1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft, Frankfurt 1973, S. 11 ff.
- Rasp, Carl** Münchner Bauvorschriften mit den auf das Bauwesen bezüglichen feuer- und reinlichkeitspolizeilichen Vorschriften und den Instruktionen für die technischen Organe der Baupolizeibehörde, München 1880
- Reiner, Hans** Zur bayerischen Bauordnung, Blätter zur administrativen Praxis 1919, S. 227 ff. und 249 ff.
- Rodriguez-Lores, Juan** Stadthygiene und Städtebau, in: Städtebaureform 1865 - 1900 (Teil I), Hamburg, 1983, S. 19 ff.
- Rodriguez-Lores, Juan** Gerade oder krumme Straßen?, in: Städtebaureform 1865 - 1900 (Teil II), Hamburg, 1983, S. 101 ff.
- Schanz, Heinrich** Die neue Bauordnung vom 17. Februar 1901, Blätter für administrative Praxis 1901, S. 161 ff.
- Schels, Ferdinand** Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915

- Schiedermaier, Rudolf** Dem Polizeistrafgesetzbuch zum 100. Geburtstag, BayVBl 1962, S. 200 ff.
- Schlez, Georg** Die Entwicklung des Baurechts und die Eigentumsordnung, VerwArch 65, 1974, S. 361 ff.
- Schlichter, Otto/
Stich, Rudolf** Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 2. Auflage, Köln, Berlin u. a. 1995
(Zitiert als: *Schlichter/Stich - Bearbeiter*, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 2. Auflage, Köln, Berlin u. a. 1995)
- Schmädel, Max (Hrsg.)** Handbuch der im Gebiete der Baupolizei=Verwaltung und des Bau- resp. Nachbarn-Rechts bestehenden Gesetze und Verordnungen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bau=Ordnungen der ehemaligen freien Reichs= und der größeren Städte Bayerns diesseits des Rheins, Augsburg 1846
- Schmid, Hubert** Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995
- Schmidt-Assmann,
Eberhard
Schmidt-Assmann,
Eberhard** Grundfragen des Städtebaurechts, Göttingen 1972

Planung als administrative Handlungsform und Rechtsinstitut in: Bechemann, Jörg / Gaentsch, Günter / Halama, Günter / Heeren, Helga / Hien, Eckhart / Lemmel, Hans-Peter (Hrsg.) Planung und Plankontrolle. Entwicklungen im Bau- und Fachplanungsrecht, Festschrift für Otto Schlichter zum 65. Geburtstag, Köln 1995, S. 3 ff.
- Schmidt, Hans-Ulrich** Städtebau in Bayern- Aufgabe der Obersten Baubehörde gestern, heute und morgen, in: 150 Jahre Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München 1980, S. 37 ff.
- Schmidt-Eichstaedt, Gerd
Schneider, Max (Hrsg.)** Städtebaurecht, 3. Auflage, Stuttgart u. a. 1998
Münchener Bauvorschriften I, Dr. Englert`s Handausgabe der Münchener Bauordnung vom Jahre 1895 ergänzt bis zum Jahre 1910 mit einem Anhang enthaltend auf das Baupolizeiwesen bezügliche Vorschriften, die zumeist für das ganze Königreich Bayern Geltung haben, München 1911
- Schott, Heinz
Schwarzer, Herbert** Chronik der Medizin, Gütersloh und München 2000
Handbuch des Baurechts in Bayern, 1. Auflage, München 1990
- Selig, Heinz** Stadtgestalt und Stadtbaukunst in München, 1860 bis 1910, München 1983
- Seubelt, Georg** Bebauungsvorschriften, Blätter für administrative Praxis 1916, S. 333 ff.
- Seydel, Max
Seydel, Max** Bayerisches Staatsrecht, 5. Band, Freiburg i. B. 1891
Bayerisches Staatsrecht, 5. Band, 2. Auflage, Tübingen, 1913

- Simon, Heinz** Art. „Reichheimstättenrecht“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 3, R-Z, Stuttgart 1959, S. 1244 ff.
- Sitte, Camillo** Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, Wien 1889
- Stadelmann, Wilhelm** Bauführung im Königreiche Bayern diesseits des Rheins, Bamberg 1864
- Stadler, Klemens** Der Weg zur Selbstverwaltung der bayerischen Landkreise, Festschrift des Landkreisverbandes Bayern, München 1962
- Steinhauser, August** Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904
- Steinsdorf von, Kasper** Darstellung der Baupolizeivorschriften für Hochbauten in der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1845/46
- Stübben, Joseph** Städtebau, Darmstadt 1890
- Stüer, Bernhard** Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2. Auflage, München 1998
- Stüer, Bernhard** Der Bebauungsplan, München 2000
- Sutner von, Carl August** Das Staats- und Verwaltungsrecht des Königreichs Bayern, Nachtrag bis Oktober 1911, Leipzig 1912
- Urschlechter, Andreas** Das Baurecht der Stadt Nürnberg, Eine rechtsgeschichtliche Betrachtung des Nürnberger Baurechts von den ersten Anfängen bis in die neueste Zeit, Diss., Erlangen 1940
- Veit, Otto** Baulinienbuch des städtischen Vermessungsamtes München, - Alte Baulinienpläne -, Einführung, München 1975
- Volkert, Wilhelm** Bayern, in: Jeserich/Pohl/v. Unruh (Hrsg.), Deutsche Verwaltungsgeschichte Bd. 2, Stuttgart 1983, S. 503 ff.
- Volkert, Wilhelm** Bayern, in: Jeserich/Pohl/v. Unruh (Hrsg.), Deutsche Verwaltungsgeschichte Bd. 3, Stuttgart 1984, S. 714 ff.
- Wambsganz, Ludwig
Weber, Carl** München und seine Stadterweiterung in: Bayerischer Baugewerbeanzeiger 3, 1893, Nr. 36-50
- Wiedenhofer, Joseph
Wolf, Friedrich** Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916
Neuordnung der Baugesetzgebung in: Dittus, Wilhelm (Hrsg.), Baurecht im Werden, München und Berlin 1951, S. 16 ff.
- Wurmb von, Dietrich** Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1904, Diss. München, Erlangen 1969
- Zeitler, Herbert** Staat und Selbstverwaltung im Städtebaurecht, BayVBl 1987, S. 682 ff.

Abkürzungsverzeichnis

A

a. A.	: anderer Ansicht
a. a. O.	: am angegebenen Ort
Abb.	: Abbildung
ABO	: Allgemeine Bauordnung ; verbunden mit Jahreszahl der jeweiligen Fassung; z. B. ABO/1864
Abs.	: Absatz
a. E.	: am Ende
a. F.	: alte Fassung
ALR	: Allgemeines Landrecht für die preußischen Staaten, 1794
Alt.	: Alternative
Anm.	: Anmerkung
Art.	: Artikel
Aufl.	: Auflage
Az.	: Aktenzeichen

B

BauGB	: Baugesetzbuch; verbunden mit Jahreszahl der jeweiligen Fassung; z.B. BauGB/1998
BauNVO	: Baunutzungsverordnung; verbunden mit Jahreszahl der jeweiligen Fassung; z. B. BauNVO/1990
BayBO	: Bayerische Bauordnung; verbunden mit Jahreszahl der jeweiligen Fassung; z. B. BayBO/1998
BayBgm	: Bayerischer Bürgermeister
BayBS	: Bereinigte Sammlung des Bayerischen Landesrechtes
BayGO	: Bayerische Gemeindeordnung verbunden mit Jahreszahl der jeweiligen Fassung; z. B. BayGO/1869
BayOblG	: Bayerisches Oberstes Landesgericht
BayStB	: Bayerische Staatsbibliothek
BayVBl	: Bayerische Verwaltungsblätter
BayVerfGH	: Bayerischer Verfassungsgerichtshof
BayVGH	: Bayerischer Verwaltungsgerichtshof
BayZwAbtrG	: Bayerisches Zwangsabtretungsgesetz
BBauG	: Bundesbaugesetz
Bd.	: Band
BehVO	: Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot
BezO	: Bezirksordnung
BGB	: Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	: Bundesgesetzblatt
BHStA	: Bayerisches Hauptstaatsarchiv
BImSchG	: Bundesimmissionsschutzgesetz
BlfadmPr	: Blätter für administrative Praxis
BR	: Baurat
BR-Drucks.	: Bundesrats-Drucksache
BSVO	: Beamtsiedlungsverordnung
BT-Drucks.	: Bundestags-Drucksache
BV	: Bayerische Verfassung

B (Fortsetzung)

BVerfG	: Bundesverfassungsgericht
BVerwG	: Bundesverwaltungsgericht
bzgl.	: bezüglich
bzw.	: beziehungsweise

C

ca.	: circa
CIAM	: Congrès Internationaux d' Architecture Moderne

D

DBZ	: Deutsche Bauzeitung
d. h.	: das heißt
Diss.	: Dissertation
D�V	: Die öffentliche Verwaltung
DVBl	: Deutsches Verwaltungsblatt

E

EG	: Erdgeschoß
EG + Zahl	: Erdgeschoß + „n“ Stockwerke als maximale erlaubte Höhe eines Gebäudes
Einl.	: Einleitung
etc.	: et cetera
e. V.	: eingetragener Verein

F

f.	: folgende
ff.	: fortfolgende
FN.	: Fußnote
FS	: Festschrift

G

GB	: Gemeindebevollm�chtigter
GBI.	: Gesetzblatt für das Königreich Bayern 1818-1873
gem.	: gemäß
GewO	: Reichsgewerbeordnung
GG	: Grundgesetz
ggf.	: gegebenenfalls
GmbH	: Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GVBl.	: Unter folgenden Titeln erschienen: <ul style="list-style-type: none"> - Gesetz- und Verordnungsblatt für das Königreich Bayern 1874-1918 - Gesetz- und Verordnungsblatt für den Freistaat Bayern 1918-1932

H

Hdb.	: Handbuch
Hrsg.	: Herausgeber

I

i. e. S.	: im engeren Sinne
IMS	: Informationen zur Modernen Stadtgeschichte
i. S. d.	: im Sinne (des, der)
i. V. m.	: in Verbindung mit

I (Fortsetzung)

i. w. S. : im weiteren Sinne

J

Jg. : Jahrgang

K

k. : königlich

M

MABl. : Ministerialamtsblatt

MBO : Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München verbunden mit der Jahreszahl der jeweiligen Fassung; z. B. MBO/1863

ME : Ministerialentschließung

MGZ : Münchner Gemeindezeitung

m. w. N. : mit weiteren Nachweisen

N

n. F. : neue Fassung

NJW : Neue Juristische Wochenschrift

Nr. : Nummer

NVwZ : Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht

O

o. : oder

OBR : Oberbaurat

OG : Obergeschoß

OLG : Oberlandesgericht

P

PBO : Bauordnung für die Pfalz; verbunden mit Jahreszahl der jeweiligen Fassung; z. B. PBO/1890

PlanzV : Planzeichenverordnung

PrFluchtIG : Preußisches Fluchtliniengesetz

PStGB : Polizeistrafgesetzbuch; verbunden mit Jahreszahl der jeweiligen Fassung; z. B. PStGB/1861

R

RArbBl. : Reichsarbeitsblatt

RE : Regierungsentschließung

RegBl. : Unter folgenden Titeln erschienen:

- Münchner Intelligenzblatt 1799
- Kurpfalzbaierisches Regierungs- und Intelligenzblatt 1800/1801
- Kurpfalzbaierisches Regierungsblatt 1802
- Kurbaierisches Regierungsblatt 1803
- Kurpfalzbaierisches Regierungsblatt 1804–1805
- Königlich baierisches Regierungsblatt 1806–1817
- Allgemeines Intelligenzblatt für das Königreich Baiern 1818–1820
- Regierungs- und Intelligenzblatt für das Königreich Baiern 1821–1825
- Regierungsblatt für das Königreich Bayern 1826–1873

RG : Reichsheimstättengesetz

R (Fortsetzung)

RGBl.	: Reichsgesetzblatt
RGZ	: Entscheidungen des Reichsgerichts in Zivilsachen
Rn.	: Randnummer
RR	: Rechtsrat, rechtskundiges Magistratsmitglied
Rspr.	: Rechtsprechung
RSiedlG	: Reichssiedlungsgesetz
RStGB	: Reichsstrafgesetzbuch
RV	: Reichsverfassung
RWB1	: Regensburger Wochenblatt

S

S.	: Seite
SAL	: Stadtarchiv Ludwigshafen am Rhein
SAM	: Stadtarchiv München
Samml.	: Sammlung
SAN	: Stadtarchiv Nürnberg
SAR	: Stadtarchiv Regensburg
SBN	: Stadtbibliothek Nürnberg
Sp.	: Spalte
StAA	: Staatsarchiv Amberg
StAM	: Staatsarchiv München
StBO	: Staffelbauordnung
StPO	: Strafprozeßordnung
SplAN	: Stadtplanungsamt Nürnberg
SplAR	: Stadtplanungsamt Regensburg
SVAM	: Städtisches Vermessungsamt München

U

u.	: und
u. a.	: unter anderem
usw.	: und so weiter

V

VerwArch	: Verwaltungsarchiv
VB	: Verwaltungsbericht
vgl.	: vergleiche
VO	: Verordnung; verbunden mit Jahreszahl der jeweiligen Fassung; z. B. VO/1876

W

WRV	: Weimarer Reichsverfassung
-----	-----------------------------

Z

z. B.	: zum Beispiel
Ziff.	: Ziffer
ZPO	: Zivilprozeßordnung
ZustVBau	: Zuständigkeitsverordnung im Bauwesen

(n)	: Hinweiszeichen in den Abbildungen zum besseren Auffinden von Angaben im Text
-----	--

1. Einleitung

Gegenstand der nachfolgenden Untersuchung ist die rechtsgeschichtliche Entwicklung des Bauplanungsrechts im Zeitraum von 1863 bis 1933 bezogen auf Bayern. Die Wurzeln unserer heutigen Bauleitplanung liegen in Bayern, wie auch im übrigen Deutschland, überwiegend in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.¹

Das beginnende 19. Jahrhundert bildet in den deutschen Staaten in staatsrechtlicher Hinsicht das Übergangsstadium vom landesfürstlichen Absolutismus zur konstitutionellen Monarchie, vom monarchischen Polizeistaat zum liberalen Rechtsstaat sowie von der Allgewalt zur Gesetzmäßigkeit der monarchischen Verwaltung. Diese elementaren staatsrechtlichen Veränderungen wurden begleitet mit einem zum Ende des 19. Jahrhunderts hin zunehmenden drastischen Wandel von Wirtschaft, Technik, Verkehr, Gesellschaft und Kultur. Das beginnende „Industrielle Zeitalter“ lässt die Entwicklung der Städte in eine Phase treten, die die oft jahrhundertlang gültigen Stadtgrenzen sprengte. Dies kann man ganz wörtlich nehmen, da gerade am Anfang des 19. Jahrhunderts eine Entfestigungswelle² durch Deutschland rollte, welche auch rein optisch die Trennungslinie zwischen Stadt und Land aufhob. Diesem Korsett entschlüpft, konnte sich die Stadt nun ins bisherige Umland ausbreiten. Auch wenn sich in Bayern die Physiognomie der Städte nicht annähernd so extrem veränderte wie in den Zentren der Industrialisierung an Rhein und Ruhr oder in Sachsen, so wurde diese Entwicklung auch in Bayern von erheblichen planungsrechtlichen Problemen begleitet.

Es galt geeignete rechtliche „Instrumente“ zu entwickeln, die es im Spannungsfeld zwischen privaten und öffentlichen Interessen ermöglichten, die bayerischen Gemeinden in baulicher Hinsicht einer geordneten städtebaulichen Planung zuzuführen. Hierbei musste man sich mit dem liberalen, auf das frei verfügende Individuum bezogenen Eigentumsbegriff auseinandersetzen.

Diese grundsätzliche Dispositionsbefugnis des Eigentümers, über die bauliche Nutzbarkeit seines Grund und Bodens frei zu bestimmen (Baufreiheit), ist durch das heutige öffentliche Baurecht im Verhältnis zu dieser Zeit erheblich eingeschränkt, wenn nicht selten sogar fast gänzlich ausgeschlossen.³

Pointiert formuliert, reduziert sich die Dispositionsbefugnis des Grundeigentümers heutzutage letztlich nur noch auf das „Ob“ und das „Wann“ des Bauens, nicht mehr aber auf das „Wie“.⁴

Diese Kritik an der derzeitigen Planungsdichte mag in vielerlei Hinsicht begründet sein, die Vergangenheit zeigt jedoch auch, welche Schwierigkeiten für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung eintreten, wenn uneingeschränkt das Schlagwort

¹ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B I 1 a); *Finkelburg, Klaus, Orloff, Karsten-Michael*, Öffentliches Baurecht, Bd. I, 5. Auflage, München 1998, S. 5; *Hartog, Rudolf*, Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert, Schriftenreihe des Vereins zur Pflege kommunal-wissenschaftlicher Aufgaben e.V. Berlin, Bd. 6, Stuttgart 1962, S. 2; *Koch, Hans*, Art. „Planung, städtebauliche“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 2, F - P, Stuttgart 1959, S. 1198 ff., S. 1198; *Stüer, Bernhard*, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2. Auflage, München 1998, Rn. 14

² *Bosl, Karl*, Die mitteleuropäische Stadt des 19. Jahrhunderts im Wandel von Wirtschaft, Gesellschaft, Staat, Kultur, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 1 ff., S. 4; *Engli, Christian*, Stadterweiterung in Deutschland im 19. Jahrhundert, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 47 ff., S. 48

³ Man denke nur an den Außenbereich; vgl. § 35 BauGB/1998.

⁴ So eine Formulierung von *Maunz, Dürig - Papier, Hans-Jürgen*, Grundgesetz, Kommentar, Bd. II, 30. Lieferung, Stand: Dezember 1992, Art. 14 GG, Rn. 60

des wirtschaftlichen Liberalismus des 19. Jahrhunderts „laissez faire, laissez aller“ gilt.

Die Thematik, mag der Ausgangspunkt der Untersuchung auch bald 150 Jahre zurückliegen, ist auch nicht, wie man bei einer rechtshistorischen Arbeit vielleicht vermuten möchte, ohne Relevanz für die Gegenwart. Trotz teilweise hohen Alters der damaligen festgestellten städtebaulichen Pläne und baurechtlichen Vorschriften können diese kraft Überleitung gemäß § 173 III 1 BBauG/1960⁵ heute als Bebauungspläne geltendes Recht sein. In einigen Städten Bayerns machen diese Pläne große Teile der Fläche aus.⁶

Die vorliegende Arbeit schließt deshalb eine Lücke, da eine zusammenfassende Darstellung dieser Materie fehlt.⁷

2. Gegenstand der Untersuchung

Der Gegenstand der Untersuchung ist entsprechend des gewählten Titels der Arbeit sowohl inhaltlich, zeitlich als auch räumlich eingegrenzt.

2.1. Inhaltliche Grenzen

Inhaltlich beschränkt sich die Darstellung insbesondere auf die Vorläufer der heutigen Bauleitplanung, also Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Die noch jüngere Materie des Raumordnungsrechts und der Landesplanung bleibt unberücksichtigt. Innerhalb dieses Rahmens lassen sich im Vergleich zwischen den damaligen Rechtsvorschriften und dem heutigen öffentlichen Baurecht einige Fragestellungen ableiten, denen im Folgenden besonders nachgegangen werden soll.

2.1.1. Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern

Das „Bauplanungsrecht“, soweit sich sein Gegenstand mit wenigen Worten beschreiben lässt, regelt die bauliche und sonstige Nutzung des Bodens und die zu ihrer

⁵ BGBl. 1960 I, S. 341

⁶ In München und in Nürnberg sind in vielen Bereichen, insbesondere in der Innenstadt diese alten übergeleiteten Pläne unter Geltung der MBO bzw. ABO noch zu beachten. Die in knapp 100 Jahren entstandenen städtebaulichen Pläne konnten nicht „über Nacht“ durch Bebauungspläne nach dem BBauG/1960 abgelöst werden.

⁷ Sofern Literatur existiert, beschränkt sich diese meist auf bestimmte Städte (für München erwähnenswert: *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988; *Selig, Heinz*, Stadtgestalt und Stadtbaukunst in München, 1860 bis 1910, München 1983; für Nürnberg wäre anzuführen: *Wurmb von, Dietrich*, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969 und für Regensburg kann genannt werden: *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995). All diesen Werken ist gemeinsam, dass diese aus der Perspektive des Historikers, Technikers oder Denkmalschützers geschrieben wurden, eine rechtshistorische Betrachtung aber vermissen lassen. Außerdem enden all diese Arbeiten noch vor dem I. Weltkrieg und beschäftigen sich nicht mit der Stadtplanung in den 1920er Jahren. Sofern juristische Ausarbeitungen vorhanden sind, sind dieses selbst Rechtsgeschichte, behandeln nur das öffentliche Baurecht insgesamt und beziehen sich auf eine einzelne Stadt. Hier wären zu nennen: *Schels, Ferdinand*, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915 und *Urschlechter, Andreas*, Das Baurecht der Stadt Nürnberg, Eine rechtsgeschichtliche Betrachtung des Nürnberger Baurechts von den ersten Anfängen bis in die neueste Zeit, Diss. Erlangen 1940 und *Wiedenhofer, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916). Ein Vergleich zum Bauplanungsrecht unserer Tage fehlt gänzlich.

Sicherung und Durchführung erforderlichen Maßnahmen.⁸ In diesem Zusammenhang werden auch die Begriffe „Städtebaurecht“ und „städtebauliche Planung“ synonym für den Terminus „Bauplanungsrecht“ genannt.⁹ Einen gesetzlichen oder gesetzlich definierten Begriff „Bauplanungsrecht“ gibt es nicht. Die Bezeichnung „Städtebaurecht“ wird, allerdings ohne Definition durch den Gesetzgeber, im BauGB/1998 zumindest erwähnt, wobei zwischen allgemeinem und besonderem Städtebaurecht differenziert wird.¹⁰

Bauplanungsrecht kann aber auch in einem engeren Sinn verstanden werden, und zwar bezogen lediglich auf die Pläne, die die rechtliche Qualität des Bodens bestimmen, also insbesondere dem Recht der Bauleitplanung.¹¹

Meist wird aber, wenn man die Teilbereiche des öffentlichen Baurechts gegenüberstellt, vom Bauplanungsrecht einerseits und dem Bauordnungsrecht andererseits gesprochen, weshalb der herkömmliche Terminus für diese Untersuchung beibehalten werden soll.

Gleichwohl welchen Begriff man nun vorziehen mag, so ist das wichtigste Instrument des Bauplanungsrechts innerhalb des BauGB/1998 die Bauleitplanung.¹² Nach der Konzeption des Gesetzgebers kommt heute primär den Bauleitplänen, also Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, die Aufgabe zu, eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorzubereiten und zu leiten. Diese Entwicklung wird bestimmt durch die Darstellungsmöglichkeiten des § 5 II BauGB/1998 für den Flächennutzungsplan bzw. Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 I BauGB/1998 für den Bebauungsplan.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes lassen sich gliedern in Flächen für die eine Bebauung vorgesehen ist, Flächen für Infrastruktureinrichtungen und Flächen für sonstige Nutzungen. Für die Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen kann die Art¹³ und das Maß¹⁴ der baulichen Nutzung vorgegeben werden. Aus dem *numerus clausus* der Festsetzungen des § 9 I BauGB/1998 für den Bebauungsplan sollen hier nur die wichtigsten hervorgehoben werden, entsprechend ihrer Reihenfolge im Gesetz. Demzufolge sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche zu nennen. Diese Festsetzungen können etwa wie folgt charakterisiert werden:

Die Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 Alt. 1 BauGB/1998), die sich nach den Baugebieten des § 1 II BauNVO/1990 richtet, gibt den Charakter und die Zweckbestimmung eines Gebietes vor, wobei - vorbehaltlich zusätzlicher Regelungen¹⁵ - auch eine Aussage über die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Anlagen getroffen wird.¹⁶

⁸ *Brohm, Winfried*, Art. „Baurecht“ in: *Staatslexikon*, Bd. 1, 7. Auflage, Freiburg u. a. 1985, Sp. 550-563, Sp. 550

⁹ *Battis, Ulrich*, *Öffentliches Baurecht und Raumordnungsrecht*, 4. Auflage, Stuttgart u. a. 1999, S. 1; *Brohm, Winfried*, *Öffentliches Baurecht*, 2. Auflage, München 1999, § 1 Rn. 16; *Erbguth, Wilfried*, *Bauplanungsrecht*, München 1989, Rn. 2; *Oldiges, Martin*, *Baurecht*, in: *Steiner, Udo* (Hrsg.), *Besonderes Verwaltungsrecht*, 5. Auflage, Heidelberg 1995, S. 475 ff., Rn. 4; *Stüer, Bernhard*, *Der Bebauungsplan*, München 2000, Rn. 1

¹⁰ Vgl. Überschrift des ersten und zweiten Kapitels des BauGB/1998.

¹¹ Bei den §§ 34, 35 BauGB/1998 handelt es sich nicht um städtebauliche Pläne, sondern um einen durch den Gesetzgeber vorgenommenen Planersatz.

¹² *Gronemeyer, Steffen*, (Hrsg.) – *Friege, Arne*, *Baugesetzbuch, Praxiskommentar*, Berlin 1999, § 1 BauGB, Rn. 1

¹³ Vgl. § 5 II Nr. 1 BauGB/1998 allgemeine Art (Bauflächen), besondere Art (Baugebiete)

¹⁴ Vgl. § 5 II Nr. 1 BauGB/1998 allgemeines Maß

¹⁵ Vgl. § 1 IV bis X BauNVO/1990

¹⁶ Vgl. in den §§ 2 ff. BauNVO/1990 die jeweiligen Absätze II und III

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 Alt. 2 BauGB/1998) trifft Aussagen über die „Größe“ baulicher Anlagen.¹⁷

Die Bauweise (§ 9 I Nr. 2 Alt. 1 BauGB/1998) regelt die Anordnung der Gebäude in Bezug auf die angrenzenden Grundstücke.¹⁸

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 I Nr. 2 Alt. 2 BauGB/1998) regelt die Lage der Gebäude, sogenannte „Situierung“, auf den einzelnen Baugrundstücken.¹⁹ Hilfsmittel der Bestimmung ist die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen oder von Bebauungstiefen.

In diesem Zusammenhang soll der Frage nachgegangen werden, ab welchen Zeitpunkt man in Bayern vom Entstehen eines Bauplanungsrechts sprechen kann, welche städtebaulichen Pläne es gab und welche Darstellungen oder Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf die vorstehend genannte Art und Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche möglich waren.

2.1.2. Funktion des „Bauplanungsrechts“

Sofern von einer Entstehung eines bayerischen Bauplanungsrechts gesprochen werden kann, stellt sich die Frage nach dessen Funktion, dem Selbstverständnis dieses Planungsrechts. Dies betrifft insbesondere den Wandel des Bauplanungsrechts von einer „Reaktionsplanung“ zu einer „Auffangplanung“.

Unter „Reaktionsplanung“ wird hier ein Bauplanungsrecht verstanden, das sich lediglich den Auswüchsen der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere den Folgen der liberalistischen Anschauung „des freien Spiels der Kräfte“, anpasst.²⁰ Die Funktion dieses Bauplanungsrechts erschöpft sich in der bloßen Reaktion auf gesellschaftliche Fehlentwicklungen.²¹

Mit dem Ausdruck „Auffangplanung“ wird hier ein Bauplanungsrecht bezeichnet, welches nicht nur die Folgen einer Fehlentwicklung reparieren will, sondern versucht, die freie Entwicklung vorausschauend zu begrenzen und in geordnete Bahnen zu lenken.²² Die Funktion dieses Bauplanungsrechts soll quasi eine „Auffanglinie“ bilden, innerhalb der sich der Eigentümer frei entfalten darf.²³

Es ist daher Frage nachzugehen, ob das bayerische Baurecht eine derartige qualitative Wandlung der Funktion vollzogen hat.

2.1.3. Mehrstufigkeit der Planung

Dieser Punkt betrifft die Erkenntnis, dass ein modernes Bauplanungsrecht eine mehrstufige Planung erfordert: einerseits eine unverbindliche, grobe Gesamtplanung, andererseits eine verbindliche, detaillierte Teilplanung. Nach dem Leitbild des BauGB/1998 wird die städtebauliche Ordnung durch Bauleitpläne bestimmt. In unserer heutigen Terminologie des Bauplanungsrechts spricht man vom „Flächennutzungsplan“ und dem „Bebauungsplan“, vgl. §§ 1 II, 5 ff., 8 ff. BauGB/1998. Die Bauleitplanung ist grundsätzlich²⁴ zweistufig aufgebaut und besteht aus dem Flächennutzungsplan als erste Stufe (vorbereitender Bauleitplan) und dem

¹⁷ Vgl. §§ 16 ff. BauNVO/1998 (z. B. Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl, Höhe der baulichen Anlage etc.)

¹⁸ Vgl. § 22 BauNVO/1998 (z. B. offene Bauweise, geschlossene Bauweise etc.)

¹⁹ Vgl. § 23 BauNVO/1998

²⁰ Vgl. Brohm, Winfried, Entwicklungen im Raum- und Stadtplanungsrecht, Konstanz 1979, S. 26

²¹ Brohm, Winfried, Öffentliches Baurecht, 2. Auflage, München 1999, § 1 Rn. 14

²² Vgl. Brohm, Winfried, Entwicklungen im Raum- und Stadtplanungsrecht, Konstanz 1979, S. 26 f.

²³ Brohm, Winfried, Öffentliches Baurecht, 2. Auflage, München 1999, § 1 Rn. 14

²⁴ Ausnahme beim isolierten Bebauungsplan nach § 8 II 2 BauGB/1998

Bebauungsplan als zweite Stufe (rechtsverbindlicher Bauleitplan). Der Flächennutzungsplan bildet dabei bereits die Schnittstelle zur Regional- und Landesplanung, die außerhalb des Untersuchungsgegenstandes bleibt. Dieses gesetzliche Leitbild schließt die Existenz von zusätzlichen Arbeitsplänen als informelle Pläne nicht aus.²⁵ In Bezug auf die Mehrstufigkeit ist der Frage nachzugehen, ob, ggf. wann und wie eine sinnngemäße Differenzierung im bayerischen Baurecht vorgenommen wurde.

2.1.4. Größe des Plangebiets

Hierunter wird die Größe des Plangebietes verstanden, wobei im Hinblick auf die Begrenzung des Untersuchungsgegenstandes die Raumplanung außer Betracht bleibt. Heute wird das Plangebiet für den Flächennutzungsplan durch § 5 I 1 BauGB/1998 ausdrücklich bestimmt als „*ganzes Gemeindegebiet*“, währenddessen für den Bebauungsplan die Größe des Plangebiets durch die Anforderlichkeit i. S. des § 1 III BauGB/1998 bestimmt wird.

Es ist daher darzulegen, wann man in Bayern bauplanungsrechtlich begonnen hat, nicht nur Teilräume wie einzelne Straßen, Stadtviertel und dergleichen zu planen, sondern die Stadt als Gesamtraum als Planungsgegenstand zu erkennen.

2.1.5. Vermehrung der Planungsziele

Das BauGB/1998 enthält in § 1 V BauGB/1998 die bei der Bauleitplanung zu berücksichtigenden wichtigen Grundsätze. Man bezeichnet diese als Planungsgrundsätze oder Planungsleitlinien,²⁶ da es sich hierbei nicht nur um strikte Vorgaben, sondern um „offen formulierte Berücksichtigungsgebote“ handelt.²⁷ Dabei werden diese Planungsgrundsätze in § 1 V 1 und 3 BauGB/1998 (ergänzt um § 1 a I, II BauGB/1998) allgemein vorgegeben und in einer nicht abschließenden Aufzählung in § 1 V 2 BauGB/1998 diejenigen Belange aufgezählt, die im Einzelfall in die Abwägung selbst einbezogen werden können. § 1 VI BauGB/1998 verlangt bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Es ist daher der Frage nachzugehen, welche Planungsziele das bayerische öffentliche Baurecht in etwaigen städtebaulichen Plänen zu berücksichtigen hatte.

2.1.6. Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“

Das BauGB/1998 selbst stellt formelle Anforderungen an das Zustandekommen von Bauleitplänen. Heute ist die Bauleitplanung den Gemeinden verfassungsrechtlich garantiert. Die gemeindliche Planungshoheit ist Bestandteil des Art. 28 II 1 GG und wichtiger Teil der kommunalen Selbstverwaltung.

Es wird deshalb der Frage nachgegangen, welche Verfahrensvorschriften die damaligen Rechtsvorschriften für die Vorläufer der heutigen Bauleitplanung vorsahen, insbesondere in wessen Zuständigkeit diese Aufgabe fiel.

Im Rahmen dieser Untersuchung soll auch ein Vergleich gezogen werden zwischen dem Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen heute und deren Vorläufer damals.

²⁵ Dürr, Hansjochen, König, Helmut, Baurecht für Bayern, 4. Auflage, Baden-Baden 2000, Rn. 20

²⁶ Der Begriff „Planungsleitsatz“ sollte vermieden werden, da diese Bezeichnung nach der fachplanerischen Terminologie zwingende, d. h. nicht durch Abwägung überwindbare Vorgaben kennzeichnet, was für die Planungsgrundsätze des § 1 V BauGB gerade nicht gilt. Hoppe, Werner, Die Bedeutung von Optimierungsgebieten im Planungsrecht, DVBl 1992, S. 853 ff., S. 853

²⁷ Dürr, Hansjochen, König, Helmut, Baurecht für Bayern, 4. Auflage, Baden-Baden 2000, Rn. 28

Hierbei ist von Interesse, inwieweit damals die Bürger bzw. Behörden an der Planung beteiligt wurden. Dieser Fragenkomplex ist heute in den §§ 2- 4 b BauGB/1998 geregelt.

2.1.7. Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente

Die Bauleitplanung wird im BauGB/1998 durch Instrumente der Planungssicherung (Veränderungssperre, §§ 14, 16 bis 18 BauGB/1998; Zurückstellung von Baugesuchen, § 15 BauGB/1998; Teilungsgenehmigung²⁸, §§19, 20, 22 BauGB/1998) als auch der Planverwirklichung, insbesondere bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung §§ 45 ff. BauGB/1998, Grenzregelung §§ 80 ff. BauGB/1998 und Enteignung, §§ 55 ff. BauGB/1998) flankiert.

Es ist deshalb zu erörtern, ob auch die damaligen städtebaulichen Pläne mittels derartiger Instrumente gesichert, bzw. verwirklicht wurden.

2.2. Räumliche Grenzen

Räumlich wird die Untersuchung auf das heutige Staatsgebiet Bayerns eingeschränkt, so dass die damals noch zu Bayern gehörige Pfalz unberücksichtigt bleibt.²⁹

Es wird auch keine vergleichende Betrachtung des bayerischen Planungsrechts mit dem anderer deutscher Staaten angestrebt.³⁰ Die Entwicklung dieser Rechtsmaterie war ohnehin in Deutschland nicht geradlinig und einheitlich verlaufen. Die Zersplitterung Deutschlands in einzelne Staaten führte zu einer Vielzahl von verschiedenen baurechtlichen Instrumentarien. Selbst nach der Reichsgründung gehörte gemäß Art. 4 der Verfassung des Deutschen Reichs vom 16.04.1871³¹ die Materie „Baurecht“ in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz der Gliedstaaten. Nicht einmal in Bayern selbst gab es für alle Landesteile eine einheitliche Bauordnung. Die Haupt- und Residenzstadt München, das rechtsrheinische Bayern und die Pfalz unterlagen eigenständigen Regelungen.

Sofern in der nachfolgenden Untersuchung die Auswirkungen der einzelnen Bauordnung in der Praxis anhand von Beispielen erläutert werden, erfolgt hauptsächlich eine Beschränkung auf die Städte München, Nürnberg und Regensburg. Diese Eingrenzung ist unumgänglich, wenn man bedenkt, dass allein die Bauliniensammlung des Vermessungsamtes München 8437 Pläne³² zählt. Diese Untersuchung vermag daher nicht eine rechtshistorische Untersuchung der Bauplanungsgeschichte dieser Städte zu ersetzen, da nur exemplarisch Einzelbeispiele herausgegriffen werden, um einen Eindruck der damaligen Planung zu vermitteln.

Die Auswahl der genannten Städte ist nicht zufällig. München als Haupt- und Residenzstadt und gleichzeitig größter Stadt Bayerns mit eigener Bauordnung ist zwangsläufig von der Thematik vorgegeben. Aufgrund dieser Sonderrolle und der

²⁸ Nun gilt § 19 I BauGB/1998 in Bayern wieder uneingeschränkt. In Bayern konnten Teilungsgenehmigungssatzungen gem. § 19 V BauGB/1998 nach Maßgabe von § 4a BayZustVBau nur befristet bis zum 31.12.2000 erlassen werden. § 4a BayZustVBau trat aber zum 01.01.2001 wieder außer Kraft.

²⁹ Das pfälzische Baurecht wird in die Betrachtung nicht mit einbezogen, da dieses aufgrund des starken französischen Einflusses rechtlich eine Sonderstellung einnahm, kurzzeitig eine rudimentäre eigene Bauordnung erhielt (GVBl. 1890, S. 583) und schließlich in die Bauordnung des rechtsrheinischen Bayerns integriert wurde (GVBl. 1901, S. 18).

³⁰ Lediglich sofern es angebracht erscheint, wird auf andere Bauordnungen hingewiesen.

³¹ RGBl. 1871, S. 64

³² Veit, Otto, Baulinienbuch des städtischen Vermessungsamtes München, - Alte Baulinienpläne -, Einführung, München 1975

zunächst noch fehlenden Industrie unterschied sich die Hauptstadt von allen anderen bayerischen Städten. Nürnberg als zweitgrößte Stadt ist aufgrund seiner Eigenschaft als derjenigen Stadt Bayerns, welche am deutlichsten die Anzeichen einer industriellen Agglomeration trug, zu berücksichtigen. Obwohl ähnlich wie Regensburg eine bedeutende mittelalterliche Stadt, entwickelte sich diese fränkische Gemeinde trotz des Verlustes ihrer Selbstständigkeit im Jahre 1806 schnell zu der wichtigsten Industriestadt Bayerns.

Regensburg als dritte Stadt ist interessant, weil sich diese Stadt durch die Eingliederung in das Königreich Bayern 1810 mit dem einhergehenden Verlust der reichsstädtischen Selbstbestimmung im Gegensatz zu Nürnberg nur schwer erholte und Mühe hatte, sich der allgemeinen Entwicklung wieder anzuschließen. Die mittelalterliche Altstadt, gekennzeichnet durch eine Vielzahl von Plätzen, baurechtlich neu zu ordnen, stieß hier auf besondere Probleme.

2.3. Zeitliche Grenzen

Zeitlich wird die Untersuchung auf die Jahre zwischen 1863 bis 1933 beschränkt. Zu Beginn dieser Periode war die Konsolidierungsphase des Staates Bayern abgeschlossen, der Anfang des 19. Jahrhunderts eine Reihe neuer Territorien und Reichsstädte seinem Staatsgebiet hinzufügte.

Gleichzeitig gilt die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts als die Geburtsstunde des Bauplanungsrechts,³³ was in Bezug auf Bayern eine nähere Überprüfung erfordert. 1863/1864 wurde erstmals eine umfassende Kodifizierung des öffentlichen Baurechts in Bayern vorgenommen, weshalb 1863 als Ausgangspunkt der Darstellung geeignet erscheint.³⁴ Den Endpunkt der Betrachtung stellt das Jahr 1933 mit der nationalsozialistischen Machtergreifung dar. Die Entwicklung eines eigenen bayerischen Bauplanungsrechtes fand damit einen gewissen Abschluss. Bereits zum Ende der Weimarer Republik nahmen die Bestrebungen zu, eine über die deutschen Länder hinausgreifende Regelung der Materie zu erreichen. Das „Reichsstädtebaugesetz“ gelangte jedoch über einen Entwurf nicht hinaus. In der Nachfolgezeit kam es zwar noch nicht zu einer Vereinheitlichung des landesrechtlich zersplitterten Baurechts, allerdings wurden bereits Teilgesetzgebungen vorgenommen, die nun in das Bauplanungsrecht der Länder eingriffen. Der zwischen diesen Eckpunkten 1863 und 1933 liegende Zeitabschnitt von 70 Jahren bildet somit den zeitlichen Rahmen der Untersuchung.

2.4. Begriffsklärung

Da es sich bei dieser Untersuchung um ein rechtshistorisches Thema handelt und die heutige Terminologie nicht ohne weiteres mit der damaligen übereinstimmt, gilt es vorab eine Begriffsklärung vorzunehmen, wobei entsprechend dem Titel dieser Arbeit dem Begriff „Bauplanungsrecht“ besondere Bedeutung zukommt.

Das öffentliche Baurecht lässt sich heute in zwei große Teilbereiche unterteilen, nämlich in das „Bauplanungsrecht“ einerseits und in das „Bauordnungsrecht“ andererseits.

³³ Siehe FN. 1

³⁴ Was aber nicht bedeutet, dass die Entwicklung zu diesen ersten Kodifizierungen gänzlich ausgeblendet wird, siehe Kapitel 4.1.2.1. Bauordnungen vor 1863

Das Bauplanungsrecht ist „flächenbezogen“, es regelt die bauliche und sonstige Nutzung des Bodens und die zu ihrer Sicherung und Durchführung erforderlichen Maßnahmen.³⁵

Das Bauordnungsrecht ist „objektbezogen“ und dient primär der Gefahrenabwehr bei der Errichtung und Erhaltung von Bauwerken.³⁶

Diese Differenzierung zwischen Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht als auch die verwandte Terminologie selbst ist modern.

Das Wort „Planung“, wie es in diesem Fachbegriff enthalten ist, wurde im 19. Jahrhundert noch nicht verwendet, schon gar nicht im heutigen Sinne.

Unter „Planung“ wird heute die analysierende Erfassung gegenwärtiger Lagen, die Prognose zukünftiger Entwicklungen und der Vorentwurf einer normativen Ordnung verstanden.³⁷ Man könnte beim Plan von einem „flexiblen Aktionsmodell“ sprechen.³⁸

Demgegenüber war zur damaligen Zeit „Planung“ im Städtebau als Prozess unbekannt. Der Terminus „Plan“ wurde zwar auch verwendet, hierbei aber mehr im Sinne von „grundrisz“ bzw. als „entwurf oder Anschlag zu einer Arbeit oder Unternehmung der verschiedensten Art“.³⁹ „Plan“ wurde mehr statisch aufgefasst. Eine präventive, flexible Planung fehlte.

Der Begriff „Planung“ ist daher nicht sehr alt, er taucht um 1900 im deutschen Sprachraum auf und wurde erstmalig im Jahre 1910 in einem deutschen Fachbuch als Buchtitel verwendet.⁴⁰ Parallel hierzu hat im angelsächsischen Sprachraum das Wort „planning“ den früher üblichen Begriff „improvement“ ersetzt.⁴¹

Auch in Bayern sprach man bis zu diesem Zeitpunkt nicht von „Planung“, sondern vielmehr von „Projekten“, „Projektierungen“ und „planvoller Stadterweiterung“.⁴²

Der Begriff der „Stadterweiterung“ war dabei lange Zeit im deutschen Sprachraum derjenige Fachbegriff, unter dem die Thematik der baulichen Erweiterung des Stadtkörpers abgehandelt wurde.⁴³

³⁵ *Brohm, Winfried*, Art. „Baurecht“ in: Staatslexikon, Bd.1, 7. Auflage, Freiburg u. a. 1985, Sp. 550-563, Sp. 550

³⁶ *Brohm, Winfried*, Art. „Baurecht“ in: Staatslexikon, Bd.1, 7. Auflage, Freiburg u. a. 1985, Sp. 550-563, Sp. 550

³⁷ Vgl. *Schmidt-Assmann, Eberhard*, Planung als administrative Handlungsform und Rechtsinstitut in: Bechemann, Jörg/Gaentsch, Günter/Halama, Günter/Heeren, Helga/Hien, Eckhart/Lemmel, Hans-Peter (Hrsg.) Planung und Plankontrolle. Entwicklungen im Bau- und Fachplanungsrecht, Festschrift für Otto Schlichter zum 65. Geburtstag, Köln 1995, S. 3 ff., S. 4; *Hoppe, Werner, Ernst Werner*, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 179

³⁸ *Kaiser Joseph, H.*, Der Plan als ein Institut des Rechtsstaats und der Marktwirtschaft, in: Kaiser, Joseph, H., Planung II, Baden-Baden 1966, S. 11 ff., S. 25

³⁹ *Grimm, Jacob und Wilhelm*, Deutsches Wörterbuch, Bd. 7, Leipzig 1889, Sp. 1885

⁴⁰ *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 198; *derselbe*, Entwicklungslinien im Städtebau. Ideen, Thesen, Aussagen 1875 – 1945: Texte und Interpretationen, Düsseldorf 1975 (Bauwelt Fundamente 46), S. 22 mit Hinweis auf Eberstadt, R., Möhring, B., Petersen, R., „Groß-Berlin, ein Programm für die Planung der modernen Großstadt“, Berlin 1910, *Hoppe, Werner, Ernst, Werner*, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 135

⁴¹ *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 198 f.

⁴² *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 99; vgl. auch *Hoppe, Werner, Ernst, Werner*, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 135

⁴³ Vgl. *Adickes, Franz*, Art. „Stadterweiterungen“, in Handwörterbuch der Staatswissenschaften, Bd. 6, 2. Auflage, Jena 1901, S. 968 ff., S. 979; *Grimm, Jacob, Grimm, Wilhelm*, Deutsches Wörterbuch,

Bezeichnenderweise wählte Reinhard Baumeister 1876 diesen Terminus für den Titel seines wegweisenden Werkes über die Stadtplanung.⁴⁴ „Stadterweiterung“ wurde dabei nicht nur als räumliches Ausgreifen des Stadtgebietes aufgrund der Bevölkerungszunahme verstanden, sondern auch als die Eingliederung der Vororte durch Eingemeindung.⁴⁵ Eine etwas weiter reichende Umschreibung, die schon mehr die Stadt in seiner Gesamtheit in das Blickfeld der Thematik rückt, ist der Begriff „Städtebau“. Dieser löste allmählich den Terminus „Stadterweiterung“ ab. Damit vollzog sich langsam auch sprachlich eine Erweiterung des Horizonts. Man erkannte langsam gegen Ende des 19. Jahrhunderts und zu Beginn des 20. Jahrhunderts, dass baulich nicht nur die Außenbezirke, sondern auch das Stadttinnere einer Konzeption unterworfen werden mussten. Eine juristische Definition „Stadterweiterung“ oder „Städtebau“ war mit keinem dieser Begriffe verbunden. Vielmehr handelte es sich um Termini, unter welchen die Zeitgenossen einer nie zuvor dagewesenen städtebaulichen Aufgabe eine Umschreibung gaben, die unter anderem, aber eben nicht ausschließlich, verwaltungsrechtliche Aspekte beinhaltete.⁴⁶

Es verwundert daher nicht, wenn auch die Trennung zwischen „Bauplanungsrecht“ und „Bauordnungsrecht“ noch unbekannt war.

Das „Bauplanungsrecht“ entwickelte sich in Deutschland in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erst langsam aus dem „Bauordnungsrecht“ bzw. aus dem „Baupolizeirecht“,⁴⁷ um die damalige Terminologie zu verwenden.

Beim Bauplanungsrecht handelt es sich folglich um eine noch junge Rechtsmaterie, deren Bedeutung gegenüber dem Bauordnungsrecht stetig zunahm.

Als „Eckdaten“ der Trennung zwischen beiden Materien werden meist das badische Ortsstraßengesetz von 1868⁴⁸ und das preußische Fluchtliniengesetz von 1875 genannt,⁴⁹ weil mit den genannten Vorschriften die Festsetzung von Baulinien⁵⁰ bzw. Fluchtlinien⁵¹ von dem daneben bestehenden Baupolizeirecht abgetrennt und der Gemeinde als Aufgabe übertragen wurde.

Bd. 10, Leipzig 1919, Sp. 455; *Hofmann, Wolfgang*, in: Pohl/von Unruh (Hrsg.) Deutsche Verwaltungsgeschichte, Bd. III, 1984, S. 578 ff., S. 596

⁴⁴ *Baumeister, Reinhard*, Stadt-Erweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung, Berlin 1876

⁴⁵ *Böhm, Hans*, Rechtsordnungen und Bodenpreise als Faktoren städtischer Entwicklung im Deutschen Reich zwischen 1870 und 1937 in: Teuteberg, Hans Jürgen (Hrsg.), Urbanisierung im 19. und 20. Jahrhundert. Historische und geographische Aspekte (= Städteforschung A 16), Köln/Wien 1983, S. 214 ff., S. 214; *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 99

⁴⁶ Vgl. nur den Titel des Standardwerkes von *Reinhard Baumeister* „Stadt-Erweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung“, Berlin 1876

⁴⁷ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B I 1 a); *Koch, Hans*, Art. „Planung, städtebauliche“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 2, F - P, Stuttgart 1959, S. 1198 ff.; *Stüier, Bernhard*, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2. Auflage, München, 1998, Rn. 14

⁴⁸ *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 192; *Schmidt-Eichstaedt, Gerd*, Städtebaurecht, 3. Auflage, Stuttgart u. a. 1998, S. 83

⁴⁹ *Brohm, Winfried*, Art. „Baurecht“ in: Staatslexikon, Bd.1, 7. Auflage, Freiburg u. a. 1985, Sp. 550-563, Sp. 551; *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 150; *Schmidt-Eichstaedt, Gerd*, Städtebaurecht, 3. Auflage, Stuttgart u. a. 1998, S. 83; *Stüier, Bernhard*, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2. Auflage, München, 1998, Rn. 14

⁵⁰ Begriff, der überwiegend in Süddeutschland, auch in Bayern, verwandt wurde.

⁵¹ Begriff, der überwiegend in den anderen Teilen Deutschlands verwandt wurde.

Diese strikte Differenzierung blieb dem bayerischen Baurecht stets fremd. Das heutige Bauplanungsrecht und Bauordnungsrecht wurden in den bayerischen Bauordnungen nicht durch eine eigene Kodifizierung voneinander getrennt. Dies entsprach dem im süddeutschen Raum vorherrschenden Versuch, in einer Bauordnung einheitlich nicht nur das Bauordnungsrecht, sondern auch die städtebauliche Planung zu erfassen.⁵² Bis zum Erlass des BBauG im Jahre 1960 wurden diese beiden Teilbereiche des öffentlichen Baurechts in Bayern gemeinsam geregelt.

3. Baurechtliche Ausgangssituation in Deutschland

Für das Verständnis der bayerischen Ausgangssituation in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ist es notwendig, einen kurzen Rückblick auf die Entwicklung des öffentlichen Baurechts in Deutschland zu nehmen.

Erstaunlich ist, dass nicht bereits in früheren Zeiten in Deutschland bzw. Bayern ein städtebauliches Planungsrecht entstanden ist, obwohl auch schon vor dem 19. Jahrhundert, auch auf dem Territorium Bayerns, größere Städte bestanden haben.

3.1. Baurecht im Mittelalter

Das Mittelalter ist geprägt von der „Fußgängerstadt“. Stadt und Land sind voneinander, meist auch optisch durch die Stadtmauer, getrennt. Die bebaute Fläche hält sich im Vergleich zu späteren Epochen noch im engen Rahmen. Ein zu großes Stadtgebiet hätte sowohl in verkehrs- als auch in wehrtechnischer Hinsicht einen Nachteil dargestellt. Außerdem bestand kein Bevölkerungsdruck, der zu einer Überpopulation innerhalb der Stadtmauern geführt hätte. Die mittelalterliche Gesellschaft ließ kaum Platz für eine horizontale oder vertikale Mobilität der Bevölkerung, so dass erhebliche Veränderungen nicht zu erwarten waren, sofern nicht Katastrophen (Brand, Krieg, Seuchen etc.) die Städte heimsuchten. Folge all dieser Faktoren war, dass die Bevölkerungszahlen der Städte, bis auf die vorgeannten Ausnahmen, relativ stabil blieben. Das Stadtwachstum hielt sich somit in „natürlichen“ Grenzen.

Das „freie Eigentum“ am Grundstück begann sich erst allmählich aus dem Recht des Beliehenen auf Nutzung des Grundstücks zu entwickeln.⁵³ Der Bodeneigentümer hatte eine Art „Obereigentum“, während der Beliehene lediglich Eigentümer des Bauwerks war.⁵⁴ In der weiteren Entwicklung trat das Eigentum des Beliehenen am Bauwerk immer mehr in den Vordergrund, so dass das „Obereigentum“ des

⁵² *Schlichter/Stich-Schlichter, Otto*, Berliner Kommentar zum Baugesetzbuch, 2. Auflage, Köln, Berlin u. a. 1995, Einführung, Rn. 5

⁵³ Der Bauwillige konnte sich ein Grundstück zum Hausbau im Wege der Bodenleihe gegen eine geringe Anerkennungsgebühr zuteilen lassen. Aus dieser Leihe entstand langsam das freie Eigentum; vgl. *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B I 2 a); *Hoppe, Werner, Ernst, Werner*, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 143; *Pergande, Hans-Günther, Pergande, Jürgen*; Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 21

⁵⁴ *Pergande, Hans-Günther, Pergande, Jürgen*; Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 20

Bodeneigentümers schließlich nur noch das Zinsrecht und gewisse Aufsichtsrechte über die Nutzung beinhaltete.⁵⁵

Korrespondierend zu der noch schwachen Stellung des Grundstückbesitzers bestand ein sehr entwickeltes Enteignungsrecht, welches insbesondere im Hinblick auf die Befestigung der Städte und den Bau von Straßen angewandt wurde.⁵⁶

Auf Grund dieser Gegebenheiten bestand kein Bedarf an einer eingehenden Erfassung des öffentlichen Baurechts.

Im Mittelalter enthielten die Rechtsbücher eine eher zufällige Sammlung baurechtlicher Vorschriften.⁵⁷ Der Versuch einer vollständigen Aufzeichnung der Rechtsmaterie wurde nicht unternommen.⁵⁸ Dieses frühe Baurecht war meistens nicht von oben her gesetzt, sondern beruhte nach damaliger Rechtsauffassung auf einer Art der Vereinbarung (Einung) der Bürger und bezog hieraus seine Geltungs- und Überzeugungskraft.⁵⁹ Erst mit dem ausgehenden 15. und beginnenden 16. Jahrhundert brach die Zeit an, in der die ersten ausführlicheren Kodifikationen des Baurechts erfolgen. Freilich sind diese Bauvorschriften noch unsystematisch und unvollständig.⁶⁰

Für den bayerischen Raum wären hier z. B. Nürnberg und München zu nennen. In Nürnberg wurden im Jahre 1484 die „*Gesetze der Newen Reformacion der Stadt Nürnberg, 1479 furgenommen*“, veröffentlicht. In 35 Titeln war unter anderem auch eine Bauordnung enthalten.⁶¹ Im Jahre 1489 erließ der Rat von München „*der stat München pau-sätz und ordnung*“ eine erste, bereits stoffreiche, wenn auch noch sehr kasuistisch wirkende, Vorschrift.⁶²

Diese Kodifikationen behandelten die hier maßgebende Materie, das heutige Bauplanungsrecht, nicht. Schwerpunkt und Zweck der getroffenen Regelungen lagen primär im sicherheitsrechtlichen Bereich, somit im Bauordnungsrecht bzw. Baupolizeirecht, wobei dem Aspekt der Feuersicherheit die entscheidende Rolle zugebilligt wurde. Das mittelalterliche Baurecht kannte bereits geschriebene „Bauordnungen“, aber auch „bodenrechtliche Instrumentarien“, wie z. B. Baugebote, -verbote und ein Enteignungsrecht.

⁵⁵ Pergande, Hans-Günther, Pergande Jürgen; Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 21

⁵⁶ Hoppe, Werner, Ernst, Werner, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 143

⁵⁷ Brügelmann - Brügelmann, Hermann, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B I 1 b); vgl. Gönnwein, Otto, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 74 mit Hinweis auf den Sachsenspiegel, welcher allerdings schon zwei Kardinalprobleme des Baurechts: Baufreiheit und Baukonsens regelt

⁵⁸ Gönnwein, Otto, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S.74

⁵⁹ Brügelmann - Brügelmann, Hermann, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B I 1 b)

⁶⁰ Gönnwein, Otto, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 84; Kantzow, Wolfgang T., Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 56

⁶¹ Urschlechter, Andreas, Das Baurecht der Stadt Nürnberg, Eine rechtsgeschichtliche Betrachtung des Nürnberger Baurechts von den ersten Anfängen bis in die neueste Zeit, Diss., Erlangen 1940, S. 8 ff.; Wurmb von, Dietrich, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 16

⁶² Gönnwein, Otto, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 84

Auch eine Art „Bauplan“ bzw. „Siedlungsstruktur“ war nicht unbekannt. Vorläufer der heutigen Bebauungspläne oder Flächennutzungspläne können hierin auch im späten Mittelalter nicht gesehen werden.⁶³

Hinsichtlich der Siedlungsstruktur lassen sich mittelalterliche Städte grundsätzlich in zwei Kategorien unterteilen, nämlich in „gewachsene“ und „gegründete“ Städte.

Die „gewachsenen Städte“, meist ältere Städte, lehnten sich an Kirchen, Burgen, Märkten und Fernstraßen an.⁶⁴ Mit ihrer unregelmäßigen Straßenführung lassen sie keine Gesamtplanung erkennen. Die Topographie bildet oft den einzigen Maßstab für die bauliche Ausgestaltung.⁶⁵ Bei der Bebauung orientierte man sich häufig danach, dass man ungefähr die begonnenen Straßen fortführte.⁶⁶ In alten Römerstädten wie z. B. Regensburg hat vermutlich das castrum den Gassen der Stadt die lange beibehaltene Richtung gegeben.⁶⁷

Die „gegründeten“ Städte, insbesondere die Städte der deutschen Ostkolonisation, hatten dagegen eine rationale Grundstückseinteilung und ein festgelegtes Straßengerüst.⁶⁸ Diese noch nicht exakten, Straßengerippe bedeuteten zwar eine rechtliche Bindung der Bürger, wurden aber schriftlich nicht fixiert.⁶⁹ Man kann insoweit eine feste Bautradition, Baugesinnung und Bauzucht der Bürger annehmen, ein Gewohnheitsrecht, das eine Niederlegung der leitenden Grundgedanken entbehrlich machte.⁷⁰

⁶³ *Breuer, Rüdiger*, Zur Entstehungsgeschichte eines modernen Städtebaurechts in Deutschland, Die Verwaltung, 1986, S. 305 ff.; S. 307; *derselbe*, Expansion der Städte, Stadtplanung und Veränderung des Baurechts im Kaiserreich, in: Mai, Ekkhard, Pohl, Hans und Waitzoldt Stephan, Bd. 2, Berlin 1982, S. 225 ff., S. 230; *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B I 1; *Gönnewein, Otto*, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S.88

⁶⁴ *Gönnewein, Otto*, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S.74; *Pergande, Hans-Günther, Pergande Jürgen*; Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 20

⁶⁵ *Engli, Christian*, Stadterweiterung in Deutschland im 19. Jahrhundert, in : Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 48; *Gönnewein, Otto*, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd. 1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 88; *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 57

⁶⁶ *Gönnewein, Otto*, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 95; *Kalusche, Bernd*, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss., Heidelberg 1976, S. 131

⁶⁷ *Gönnewein, Otto*, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 95; ; *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 57; *Kreuzer, Gustav*, 2000 Jahre Regensburger Stadtentwicklung, Regensburg 1972, S. 23

⁶⁸ *Gönnewein, Otto*, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 88 f.; *Kalusche, Bernd*, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss., Heidelberg 1976, S. 131; *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 57

⁶⁹ *Gönnewein, Otto*, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 90; *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 58

⁷⁰ *Gönnewein, Otto*, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff. S. 90

Als Ergebnis für das mittelalterliche öffentliche Baurecht ist festzuhalten, dass von einem Bauplanungsrecht nicht gesprochen werden kann.⁷¹

Eine Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung des Bodens fehlte. Ein größerer städtebaulicher Zusammenhang, die „Flächenbezogenheit“, wurde noch nicht erkannt. Anknüpfungspunkt des Baurechts, sofern es überhaupt niedergelegt wurde, war grundsätzlich das einzelne Bauvorhaben, nicht die Stadt in ihrer Gesamtheit.⁷²

Es mangelte an einer Koordination der Gebäude. Das Einzelhaus als Teil des größeren Ganzen wurde ignoriert.⁷³ Selbst Bau- und Fluchtlinien als geometrisch festgelegte, rechtsverbindliche Grenzen, die durch die Bebauung nicht überschritten werden durften, waren noch nicht existent.⁷⁴ Eine vorherige großflächige Festlegung überbaubarer und nicht überbaubarer Flächen gab es nicht. Bei Erstellung neuer Anwesen lehnte man sich im Einzelfall an die bereits vorhandenen Straßen an.⁷⁵

Lediglich die zahlreichen Verbote, die städtische Allmende⁷⁶ zu überbauen, können als Ursprünge des Fluchtlinienrechts aufgefasst werden.⁷⁷

3.2. Baurecht im Absolutismus

Das nun folgende Zeitalter des Absolutismus stellt städtebaulich eine völlig neue Periode dar. Ausgehend von der Zentralgewalt, dem Landesfürsten, entstand die Idee der „Stadt als Kunstwerk“.⁷⁸

Die Stadt, insbesondere die Residenzstadt, sollte nach vernunftmäßigen Grundsätzen durchdacht und als planmäßiges Objekt ideelles Gegenstück zur ungebändigten Natur sein. Regelmäßigkeit, Proportion und Ordnung waren die Maßstäbe.⁷⁹

Beispielhaft seien hier nur die Stadtbilder der Städte Mannheim und Karlsruhe genannt, die diese Vorstellungen trefflich widerspiegeln.⁸⁰ Um diesen Vorstellungen gerecht werden zu können, waren Neugründungen keine Seltenheit. Trotz dieser

⁷¹ Breuer, Rüdiger, Zur Entstehungsgeschichte eines modernen Städtebaurechts in Deutschland, Die Verwaltung, 1986, S. 305 ff.; S. 307; derselbe, Expansion der Städte, Stadtplanung und Veränderung des Baurechts im Kaiserreich, in: Mai, Ekkhard, Pohl, Hans und Waitzoldt Stephan, Bd. 2, Berlin 1982, S. 225 ff., S. 230; Brügelmann - Brügelmann, Hermann, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B I 2 a); Gönnwein, Otto, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 95

⁷² Kalusche, Bernd, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss., Heidelberg 1976, S. 119 und 122

⁷³ Kalusche, Bernd, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss. Heidelberg 1976, S. 122

⁷⁴ Gönnwein, Otto, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 71 ff., S. 95; Kalusche, Bernd, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss., Heidelberg 1976, S. 131; Kantzow, Wolfgang T., Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 59

⁷⁵ Kantzow, Wolfgang T., Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 59

⁷⁶ Die öffentlichen Straßen und Gassen befanden sich im Eigentum der Stadt; ihre Flächen wurden häufig „Allmende“ genannt.

⁷⁷ Gönnwein, Otto, „Die Anfänge des kommunalen Baurechts“ in: Festgabe für Hans Fehr, Kunst und Recht, Bd.1, Karlsruhe 1948, S. 95

⁷⁸ Fehl, Gerhard, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., 137

⁷⁹ Fehl, Gerhard, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., 137

⁸⁰ Fehl, Gerhard, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., 137; Schmidt-Eichstaedt, Gerd; Städtebaurecht, 3. Auflage, Stuttgart u. a. 1998, S. 83

bautheoretisch neuen Ideen blieben Stadt und Land auch äußerlich durch die Stadtmauern getrennt.

Im Gegensatz zur nachfolgenden Periode, war auch in diesem Zeitraum zwar eine ständige Bevölkerungszunahme, aber noch kein erheblicher Anstieg der Bevölkerungszahlen innerhalb kurzer Zeitabstände wie im 19. Jahrhundert zu verzeichnen. Es bestand in der Regel keine Überpopulation, welche die Obrigkeit dazu genötigt hätte, eine Bautätigkeit zu fördern.

Vielmehr war es genau umgekehrt. Im Zeitalter des Absolutismus wurde im Sinne des Merkantilismus zur Vergrößerung des Reichtums und der Macht des Staates die Wirtschaft gefördert. Mit der diesem Ziel einher gehenden forcierten Siedlungs- und Bevölkerungspolitik kam es zu einer kräftigen Förderung des Baugeschehens, zugleich aber auch zu einer nachhaltigen Einflussnahme.⁸¹ Zur Verstärkung der Zuwanderung neuer Staatsbürger erteilten die Landesfürsten in ihren eigenen Städten den bauwilligen Neubürgern zahlreiche Vergünstigungen. (unentgeltliche Überlassung von Bauplätzen und Baustoffen und die Gewährung von Baudarlehen sowie sonstige steuerliche Erleichterungen und gewerberechtliche Vorteile)⁸²

Die Freiheit des Grundstückinhabers mit seinem eigenen Grundstück nach Belieben zu verfahren, war auch zu diesem Zeitpunkt noch nicht gegeben.

Zwar sind die mittelalterlichen Wurzeln der Beleihung im Laufe der Zeit abgestreift worden,⁸³ von einer Baufreiheit als Ausfluss eines „freien“ Eigentumbegriffs kann jedoch im Bezug auf die massive Einflussnahme des Staates nicht gesprochen werden.

Entsprechend der Staatsphilosophie, die Wirtschaft einschließlich der Bautätigkeit zu fördern bzw. zu beeinflussen, blieb es nicht aus, dass man sich im Absolutismus der baurechtlichen Regelungen annahm.

Mit der vorangegangenen Epoche hatte das absolutistische Zeitalter gemein, dass auch in dieser Periode kein systematisch geordnetes oder gar kodifiziertes Bau- und Bodenrecht entstand.⁸⁴ Entsprechend dem Charakter der Gesetzgebung dieses Zeitabschnittes wurde jedes Detail durch Befehle, Verordnungen, Erlasse, oder wie immer man diese Akte auch bezeichnete, des Landesherrn geregelt und bei gegebenen Anlass wieder neu geregelt.⁸⁵ Der Landesherr behielt sich vor, jederzeit in

⁸¹ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B II 1; *Pergande, Hans-Günther, Pergande Jürgen*; Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 22

⁸² *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 86

⁸³ Vgl. *Pergande, Hans-Günther, Pergande Jürgen*, Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 21: Vom ursprünglichen Obereigentum des Bodeneigentümers waren nur noch das Zinsrecht und gewisse Aufsichtsrechte über die Nutzung verblieben. Selbst diese Belastung der Grundstücke mit dem an die Stadt zu entrichtenden Zins verlor mit fortschreitender Geldentwertung immer mehr an Bedeutung. Diese Abgabe sank allmählich bis zu einer bescheidenen Annerkennungsgebühr. Außerdem wurde diese Zinsverpflichtung teilweise durch eine Kapitalabfindung abgelöst. Diese Entwicklung begann schon im 14. Jahrhundert und war etwa Mitte des 19. Jahrhunderts abgeschlossen.

⁸⁴ *Fehl, Gerhard*, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., S. 140

⁸⁵ *Fehl, Gerhard*, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., 140; *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 92

Einzelheiten vor Ort einzugreifen,⁸⁶ was dem Modell des Absolutismus immanent war. Die „Baureglements“, die „bodenrechtlichen Instrumentarien“ und „Baupläne“ wurden aus dem Mittelalter übernommen und in der Hand des Landesherren vereint.

Das Bauordnungsrecht bzw. Baupolizeirecht dieser Zeit enthielt noch kein Bauplanungsrecht im heutigen Sinne.⁸⁷ Dennoch kam es in planungsrechtlicher Hinsicht durch das Wunschbild der „Stadt als Kunstwerk“ notwendigerweise zu einigen elementaren Veränderungen auch im planerischen Bereich. Die fürstlichen Zentralbehörden begannen die Stadtplanung als Aufgabe der Verwaltung zu erkennen und systematisch zu betreiben.⁸⁸ Getragen von den Leitbildern der „Regularität“, „Symmetrie“ und „des guten Prospekts“ wurde der Plan zum wesentlichen Instrument des Baurechts gemacht.⁸⁹

Es entstanden bereits rechtsverbindliche Fluchtlinien- oder Baupläne, nach denen die Neugründung oder Stadterweiterung vorgenommen werden sollte.⁹⁰ Die Verwendung schriftlich fixierter Baupläne war, insbesondere in den Residenzstädten, seit der Mitte des 17. Jahrhunderts üblich.⁹¹ Dem Postulat der „Symmetrie“ und „Regularität“ entsprechend, gingen diese Pläne ins Detail, um das „Kunstwerk Stadt“ in jeder Hinsicht zu konzipieren.

Diese Vereinheitlichung betraf nicht nur die Horizontale, sondern auch die Vertikale.⁹² Oft war das einzelne Haus durch sogenannte „Hausmodelle“ samt Hausfarbe, Fassadenmuster, Dachziegeln und Geschossezahlen, um nur einige Beispiele zu nennen, vorgeschrieben.⁹³

Diese Vorschriften waren oftmals eine erhebliche, auch wirtschaftlich schwer zu tragende Last für den bauwilligen Untertan. Die Geschossezahl, später notwendig um die Ausnutzung des Bodens zu beschränken, war in dieser Zeit oft eine harte Forderung, da ein Markt für Wohnungen noch gar nicht existierte. Folge war, dass Ausnahmen gewährt werden mussten, da die Vorgaben teils unerfüllbar waren.⁹⁴

Einer positivrechtlichen Grundlage entbehrten diese Pläne jedoch. Ihre Rechtsverbindlichkeit erlangten sie durch die bloße Tatsache, dass diese von der Obrigkeit ausgingen.⁹⁵ Sofern derartige Pläne nicht existierten, wurde die

⁸⁶ *Fehl, Gerhard*, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., S. 140

⁸⁷ *Breuer, Rüdiger*, Zur Entstehungsgeschichte eines modernen Städtebaurechts in Deutschland, Die Verwaltung, 1986, S. 305 ff.; S. 307; *derselbe*, Expansion der Städte, Stadtplanung und Veränderung des Baurechts im Kaiserreich, in: Mai, Ekkhard, Pohl, Hans und Waitzoldt Stephan, Bd. 2, Berlin 1982, S. 225 ff., S. 230

⁸⁸ *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 93

⁸⁹ *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 93

⁹⁰ *Kalusche, Bernd*, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss., Heidelberg 1976, S. 136

⁹¹ *Kalusche, Bernd*, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss., Heidelberg 1976, S. 136; *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 93

⁹² *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B II 2 b)

⁹³ Vgl. *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B II 2 b); *Fehl, Gerhard*, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., S. 144

⁹⁴ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B I 1

⁹⁵ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B II 2 a)

Verpflichtung zum Bauen in Linie als allgemein verbindlich anerkannt.⁹⁶ In diesem Falle behalf man sich wiederum mit der gedachten Fortsetzung der bereits vorhandenen Bebauung.⁹⁷

Ein weiterer elementarer Unterschied zur heutigen Bauleitplanung ist die fehlende Flexibilität dieser Pläne. Nach damaliger Auffassung waren die erstellten Pläne endgültig.⁹⁸ Der vor der Verwirklichung aufgestellte statische Plan sollte ein für allemal den Endzustand für Grundriss und Aufriss der Stadt bilden.⁹⁹

Man ging davon aus, dass man bereits bei der Erstellung des Planes sämtliche Bedürfnisse berücksichtigen konnte.¹⁰⁰ Es widersprach dem Gedanken des „Kunstwerkes“, dass das Objekt sich gegen den Willen des Schöpfers verändern könnte. In dieser eng mit dem Absolutismus verbundenen zum Ausdruck kommenden Geisteshaltung lag zugleich die Grenze dieser städtebaulichen Epoche, die daran scheiterte, dass die Schere zwischen Konzept und Realisierung immer weiter auseinanderging.

Die Vorbedingungen einer derartigen Planung waren die vollkommene Kontrolle über den Zuzug der Bauwilligen, weitgehende Kontrolle der Bodenpreise und Kontrolle über den Grund und Boden durch den Landesherren.¹⁰¹ Mit dem langsamen Entfallen dieser Voraussetzungen schwand auch der absolutistische Städtebau,¹⁰² um einem völlig neuen Zeitalter mit umwälzenden Veränderungen zu weichen.

Als Ergebnis ist für diesen Zeitraum festzuhalten, dass von einem Bauplanungsrecht nicht gesprochen werden kann.¹⁰³ Gegenüber dem vorherigen Zeitabschnitt wurden keine grundsätzlich neuen Instrumente entwickelt,¹⁰⁴ vielmehr kam es lediglich zu einer Konzentration und Präzisierung der vorhandenen Mittel in der Hand des Landesfürsten.

Zwar waren bereits verbindliche Baupläne oder Bebauungspläne vorhanden, diese Pläne sind jedoch mit den heutigen Plänen hinsichtlich ihrer rechtlichen Grundlage nicht vergleichbar.¹⁰⁵

⁹⁶ *Kalusche, Bernd*, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss., Heidelberg 1976, S. 136 und 138

⁹⁷ *Kalusche, Bernd*, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss., Heidelberg 1976, S. 138

⁹⁸ *Fehl, Gerhard*, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., S. 144

⁹⁹ *Fehl, Gerhard*, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., S. 144

¹⁰⁰ *Fehl, Gerhard*, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., S. 140

¹⁰¹ *Fehl, Gerhard*, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff., S. 144

¹⁰² Dieser Prozeß des allmählichen Schwindens des absolutistischen Städtebaus wird eingehend von *Fehl, Gerhard*, Stadt als Kunstwerk, Stadt als Geschäft, in: Stadterweiterungen 1800-1875, Hamburg 1983, S. 135 ff. beschrieben.

¹⁰³ *Breuer, Rüdiger*, Zur Entstehungsgeschichte eines modernen Städtebaurechts in Deutschland, Die Verwaltung, 1986, S. 305 ff., S. 307; *derselbe*, Expansion der Städte, Stadtplanung und Veränderung des Baurechts im Kaiserreich, in: Mai, Ekkhard, Pohl, Hans und Waitzoldt Stephan, Bd. 2, Berlin 1982, S. 225 ff., S. 230

¹⁰⁴ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B II 1; *Hoppe, Werner, Ernst, Werner*, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 145

¹⁰⁵ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B II 2 a); *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 92

Der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit galt für die landesfürstliche Verwaltung nicht. Eine streng terminologische Unterscheidung zwischen Bauplan oder Bebauungsplan ist nicht ersichtlich.¹⁰⁶ Die Rechtsqualität wurde auch zu dieser Zeit grundsätzlich nicht in Frage gestellt, da diese Pläne wie andere Rechtsgebote auch von der Obrigkeit ausgingen, die ihre Vorstellungen in beliebige Formen kleiden konnte.¹⁰⁷ Es fehlte diesen Plänen die positiv rechtliche Grundlage,¹⁰⁸ es fehlte noch das Verständnis von Gesetz und gesetzmäßiger Verwaltung.¹⁰⁹ Auch inhaltlich, trotz der imponierenden Stadtschöpfungen der absolutistischen Zeit, blieb das einzelne Gebäude Anknüpfungspunkt, was einem Bauplanungsrecht gemäß heutiger Definition widerspricht. Die Stadt, meistens die Residenzstadt, sollte nach den Vorstellungen des Landesfürsten ein abgeschlossenes, fertiges Kunstwerk darstellen.¹¹⁰ Diese Betrachtungsweise der Stadt als Komposition hat wenig gemein mit dem heutige wachsenden, sich ständig veränderten Gebilde Stadt.

3.3. Baurecht im Liberalismus

Im Zuge der französischen Revolution im Jahre 1789 setzte sich mit dem Liberalismus zu Beginn des 19. Jahrhunderts auch in Deutschland eine freiheitliche Staats-, Gesellschafts- und Wirtschaftsauffassung durch, die eine möglichst weitgehende Freiheit des Individuums vom Staat und den sonstigen gesellschaftlichen Verbänden erstrebte. Begleitet wurde diese staatsrechtliche Wende von einem festen Glauben an eine Harmonietendenz der gesellschaftlichen und individuellen Entwicklung. Der Fortschritt schien den Dingen immanent.

Die Stadt begann zunächst noch langsam zu expandieren. Die nahezu gleichbleibenden Rahmenbedingungen der Vergangenheit änderten sich aber allmählich. Die Stadt stellte kein geschlossenes, sondern nun offenes und dynamisches Gebilde dar.

Das Ende des „geschlossenen“ Modells Stadt zeigte sich im Stadtbild in der nun einsetzenden Entfestigungswelle.¹¹¹ Die sichtbaren Zeichen der befestigten Stadt, Mauer, Graben und Wall, verschwanden allmählich. Die Hauptentfestigungswelle zu Ende des 18. bzw. Anfang des 19. Jahrhunderts verlief hierbei meist in der Reihenfolge, dass die platzverbrauchenden Wälle, Gräben und Bastionen zuerst entfernt, dann die dem Verkehr hinderlichen Tore abgebrochen wurden.¹¹² Die Stadtmauern wurden häufig dem Verfall preisgegeben, da diese am wenigsten Platz verbrauchten.¹¹³

¹⁰⁶ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B II 2 a)

¹⁰⁷ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B II 2 a)

¹⁰⁸ *Breuer, Rüdiger*; Zur Entstehungsgeschichte eines modernen Städtebaurechts in Deutschland, Die Verwaltung 1986, S. 305 ff., S. 307

¹⁰⁹ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B II 2 a)

¹¹⁰ *Kalusche, Bernd*, Baurecht und Bauästhetik seit dem 15. Jahrhundert unter besonderer Berücksichtigung süddeutscher Städte, Diss., Heidelberg 1976, S. 120

¹¹¹ Eine Sonderrolle spielten lediglich die Festungsstädte, die ihre Stadtmauern noch länger behielten.

¹¹² *Engli, Christian*, Stadterweiterung in Deutschland im 19. Jahrhundert, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 47 ff., S. 50 f. mit dem Hinweis, dass viele Tore erst in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entfernt wurden, da sie zunächst noch eine gewisse polizeiliche Kontrollfunktion hatten.

¹¹³ *Engli, Christian*, Stadterweiterung in Deutschland im 19. Jahrhundert, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 47 ff., S. 50 f.

Im Gegensatz zu allen vorangegangenen Perioden kam es zu einer immer stärker werdenden Bevölkerungszunahme.¹¹⁴ Die durch Stadtmauern begrenzte Stadt konnte in der Regel diesen Bevölkerungsdruck nicht mehr auffangen, so dass eine Ausdehnung ins Umland unumgänglich wurde.

Der Städtebau und dessen rechtliche Grundlagen wurden hierdurch erheblich tangiert. Die Eigentumsauffassung und das Bodenrecht wurden auf eine betont individualistisch - liberalistischen Basis gestellt.¹¹⁵ Der Grundsatz der Baufreiheit galt nahezu uneingeschränkt. Die Begriffe Gesetz und gesetzmäßige Verwaltung wurden definiert und damit die Grundlage für ein Baurecht im modernen Sinne geschaffen.¹¹⁶

Aufgrund dieser liberalen Staatsauffassung vollzog sich auch ein Wandel des Polizeibegriffs. Ursprünglich verstand man unter „Gute Policey“ die Kennzeichnung obrigkeitlicher Regelung aller Bereiche des öffentlichen Wohls, die unter den Begriffen Frieden und Recht nicht oder nur unzulänglich zu erfassen waren.¹¹⁷ Die liberale Staatsidee führte zur Reduzierung der Polizeiaufgaben. Aufgabe der Polizei war nicht mehr die Förderung des allgemeinen Wohls, sogenannte „Wohlfahrtspolizei“, sondern nur noch die Gefahrenabwehr.¹¹⁸

Gemäß dem Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung wurde nun auch die Baupolizei an gesetzliche Maßstäbe gebunden.¹¹⁹ Es galt nun entsprechend den geänderten Rahmenbedingungen zukünftig das Baurecht systematisch zu kodifizieren, um den Städtebau auch rechtlich zu ordnen.

3.4. Zusammenfassung

Festgehalten werden kann, dass in den vorangegangenen Perioden keine umfassende Kodifizierung des Baurechts, geschweige denn des Bauplanungsrechts vorgenommen wurde. Bauleitpläne im heutigen Sinn waren nicht vorhanden trotz der detaillierten Pläne in der absolutistischen Phase. Deren Pläne waren nicht an den Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung gebunden. In die Rechtssphäre des Bürgers, insbesondere in das Eigentum, konnte auch ohne formelles Gesetz bzw. einer hierauf beruhenden sonstigen Rechtsnorm eingegriffen werden. Der Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung ist aber ein tragender Grundsatz des Rechtsstaates, bei dessen Fehlen von einem Bauplanungsrecht im modernen Sinne nicht gesprochen werden kann.

Es mussten nun geeignete städtebauliche Instrumente entwickelt und der staatsrechtlichen Wende entsprechend formell- und materielrechtlich institutionalisiert werden. Diese Institutionalisierung im Spannungsfeld zwischen privaten und öffentlichen Interessen stellte eine Jahrhundertaufgabe dar, die bezogen auf Bayern, nun untersucht werden soll.

¹¹⁴ Siehe später Kapitel 4.1.1.3. Demographische Rahmenbedingungen

¹¹⁵ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B III 1

¹¹⁶ *Brügelmann - Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung Stand: Oktober 1983, Einl. B III 1

¹¹⁷ *Knemeyer, Franz-Ludwig*, Polizei- und Ordnungsrecht, 4. Auflage, München 1991, Rn. 2

¹¹⁸ *Gallwas, Hans-Ullrich/ Mößle, Wilhelm*, Bayerisches Polizei- und Sicherheitsrecht, 2. Auflage, Stuttgart u. a. 1996; *Knemeyer, Franz-Ludwig*, Polizei- und Ordnungsrecht, 4. Auflage, München 1991, Rn. 6

¹¹⁹ *Knemeyer, Franz-Ludwig*, Polizei- und Ordnungsrecht, 4. Auflage, München 1991, Rn. 2

4. Entwicklung des Bauplanungsrechts in Bayern

Der Zeitraum zwischen 1863 und 1933 wird in Anlehnung an den historischen Hintergrund in drei Abschnitten dargestellt. Der erste Abschnitt widmet sich dem Zeitraum von 1863 bis zur Reichsgründung 1871 (4.1.), der zweite Abschnitt reicht bis einschließlich 1918 (4.2.) und der letzte Abschnitt endet 1933 mit dem Ende der Weimarer Republik (4.3.). Jeder dieser Abschnitte ist wiederum untergliedert in ein Kapitel „Hintergründe für Bayern“ und ein anschließendes Kapitel „Rechtliche Entwicklung des Planungsrechts“.

Diese Daten stellen zwar keine bauplanungsrechtlichen Zäsuren dar, sie haben jedoch indirekt aufgrund ihrer politischen und sozialen Folgen auch Auswirkungen auf das Planungsrecht.

4.1. Königreich Bayern bis zur Reichsgründung 1871

4.1.1. Hintergründe für Bayern

Dieser Abschnitt stellt die das Planungsrecht beeinflussenden Faktoren der politischen, rechtlichen, demographischen und bauteoretischen Rahmenbedingungen dar.

4.1.1.1. Politische Rahmenbedingungen

Das Staatsgebiet des Königreichs bestand aus zwei Teilen, die sehr verschiedene Ausdehnung besaßen. Der Größere umfasste sieben Regierungsbezirke (Kreise)¹²⁰ und wurde auch „Bayern rechts des Rheins“ genannt; der Kleinere ist der Regierungsbezirk der Pfalz, das „linksrheinische Bayern“. Diese Form erhielt das Königreich Bayern¹²¹ erst am Anfang des 19. Jahrhunderts, so dass erst zu Beginn unseres Untersuchungszeitraums eine gewisse Konsolidierung eingetreten ist. Es mag an dieser Stelle genügen darauf hinzuweisen, dass Bayern aus diesen zu Anfang

¹²⁰ Durch Verordnung vom 21.06.1808 (RegBl. 1808, S. 1481) war Bayern ohne viel Rücksicht auf historische Entwicklungen unter der Aufgabe der bisherigen Gliederung in *Provinzen* nach geographischen Erwägungen in 15 etwa gleich große *Kreise* eingeteilt worden. Jeder dieser Kreise erhielt dem französischen Vorbild folgend einen Flußnamen (z. B. Altmühl-; Isar-; Naabkreis); diese Einteilung wurde bereits am 23.09.1810 (RegBl. 1810, S. 809) unter Beibehaltung der Flußnamen dahingehend verändert, dass die Anzahl der Kreise auf 9 reduziert wurde. Bereits am 20.02.1817 (RegBl. 1817, S. 113) wurde die Anzahl der Kreise auf insgesamt 8 verringert. Damit war eine bis in die heutige Zeit bleibende Einteilung des rechtsrheinischen Bayern in 7 Regierungsbezirke gefunden. Mit Verordnung vom 29.11.1837 (RegBl. 1837, S. 793) wurden die noch an die napoleonische Ära erinnernden Flußnamen der Kreise umbenannt. Aus dem Isarkreis wurde Oberbayern, der Regenkreis die Oberpfalz etc., so daß auch in der Benennung eine nachhaltige Lösung gefunden wurde. Nach der Verordnung Ludwigs I vom 17.01.1838 sollte die Bezeichnung „Kreis“ vermieden werden, sie sollte nur dort verwendet werden, wo gesetzlich vorgeschrieben. Die Verordnung über die Distriktsverwaltungsbehörden von 1862 (RegBl. 1862, S. 409) griff die Bezeichnung Regierungsbezirk auf. Daneben wurden jedoch die Bezeichnungen „Kreis, Kreisstelle, Kreisgemeinde“ weiter benutzt. Vertiefend hierzu: *Knemeyer, Franz-Ludwig*, Regierungs- und Verwaltungsformen in Deutschland zu Beginn des 19. Jahrhunderts, Köln und Berlin 1970 und *Volkert, Wilhelm*, Bayern, in: Jeserich/Pohl/v. Unruh (Hrsg.), Deutsche Verwaltungsgeschichte Bd. 2, Stuttgart 1983, S. 503 ff.

¹²¹ Der Preßburger Friede vom 26.12.1805 brachte die Erhebung Bayerns zum Königreiche und den Erwerb der Souveränität, allerdings noch ohne Ausscheiden aus dem Heiligen Römischen Reich Deutscher Nation. Am 01.01.1806 wurde durch Proklamation die Annahme des Königstitels verkündet, am 12.06.1806 trat Bayern dem Rheinbund bei und trat am 01.08.1806 vom Reich aus, das nunmehr aufhörte zu existieren.

des Jahrhunderts sehr kriegerischen Zeiten vergrößert und gestärkt hervorging und dieses Staatsgebiet im Großen und Ganzen, von der Pfalz abgesehen, bis in die heutige Zeit behielt.¹²² Konsequenz der Einverleibung war, dass in rechtlicher Hinsicht verschiedene Rechtstraditionen, man denke nur an die Reichsstädte und die französisch beeinflusste Pfalz, zu vereinen waren. Die Hoffnung, im gesamten Staatsgebiet in allen Bereichen schnell eine moderne, einheitliche Gesetzgebung einzuführen, erfüllte sich nicht.

4.1.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Rechtlich kam es entsprechend der staatsrechtlichen Wende zu erheblichen Veränderungen. In Bayern waren die in diese Zeit fallenden Reformen untrennbar mit dem Namen Maximilian Graf Montgelas verbunden, dem seit 1799 „dirigierenden Minister“ Bayerns, der als „Vater des modernen Bayerischen Staates“ gilt.¹²³ Er schuf die Grundlage für eine Vielzahl von Reformen, die Bayern in einen modernen Staat verwandelten. Diese Veränderungen betrafen, soweit sie Auswirkungen auf die hier vorliegende Thematik haben, insbesondere die Einführung einer Verfassung, die Neuorganisation der inneren Verwaltung, die Kommunalebene, die Bauernbefreiung und die Gewerbefreiheit.

4.1.1.2.1. Verfassung Bayerns

Verfassungsrechtlich bildete der 26.05.1818 für die Entwicklung Bayerns einen bedeutsamen Zeitpunkt. Die zuvor am 01.05.1808 gegebene Konstitution¹²⁴ für das Königreich Bayern war bereits fortschrittlich, vermochte aber nicht auf Dauer zu überzeugen. Die Neubearbeitung der Verfassung dauerte in dieser kriegerischen Zeit länger, so dass erst am 26.05.1818 die neue Verfassung für das Königreich Bayern¹²⁵ in Kraft trat, welche für die Folgezeit die Grundlage für die Entwicklung des bayerischen Staatsrechts bildete.

Im Titel IV § 8 der Verfassungsurkunde wurde dem bayerischen Bürger das Eigentum garantiert, mithin auch die Baufreiheit als Teil des Eigentums:

„Der Staat gewährt jedem Einwohner Sicherheit seiner Person, seines Eigenthums und seiner Rechte. (...)“

Niemand darf gezwungen werden, sein Privat-Eigenthum, selbst für öffentliche Zwecke abzutreten, als nach einer förmlichen Entscheidung des versammelten Staatsraths, und nach vorgängiger Entschädigung (...)“

An anderer Stelle der Verfassung unter Titel VII § 2 war bestimmt:

¹²² 1803 werden durch den Reichs-Deputationshauptausschuß säkularisierte Klöster und Stifte und mediatisierte Reichsstädte hinzugefügt; am 26.12.1805 werden durch die Rheinbundakte reichsritterschaftliche Enklaven und mehrere ehemals reichsständige Gebiete sowie die Reichsstadt Nürnberg einverleibt; bedeutender noch war der Gebietszuwachs durch den Wiener Frieden vom 28.02.1810. Im Vertrag fielen die Fürstentümer Regensburg, Bayreuth, Berchtesgaden sowie einige später wieder verlorene Gebiete an Bayern; am 03.06.1814 kam durch Vertrag mit Österreich das Großherzogtum Würzburg und das Fürstentum Aschaffenburg und durch Vertrag vom 14.04. 1816 die Pfalz, sowie einige fuldaische und darmstädtische Ämter an Bayern.; im Gegenzug erhielt Österreich das Hausruck- und Innviertel sowie den größeren Teil Salzburgs.

¹²³ *Bosl, Karl*, Bosls Bayerische Biographie, Regenbun 1983, S. 531

¹²⁴ RegBl. 1808, S. 985; Das wesentlich Neue dieser Konstitution war die Regelung der Gesetzgebung, an der eine Nationalrepräsentation allerdings nur gutachterlich mitwirken sollte. Diese Verfassung trat am 01.10.1808 in Kraft. Zu einer Einsetzung und Einberufung der Nationalrepräsentation kam es jedoch nie. Nach dieser Verfassung war das Königreich Bayern noch eine absolute Monarchie.

¹²⁵ GVBl. 1818, S. 101 ff.

„Ohne den Beyrath und die Zustimmung der Stände des Königreichs kann kein allgemeines neues Gesetz, welches die Freiheit der Personen oder das Eigenthum der Staats-Angehörigen betrifft, erlassen, noch ein schon bestehendes abgeändert, authentisch erläutert oder aufgehoben werden.“

Diese seitens des Königs „oktroierte Verfassung“ führte zu einer Selbstbindung und Beschränkung der monarchischen Gewalt. Im Gegensatz zur vorangegangenen Periode hatte sich somit ein staatsrechtlicher Wandel von der absoluten Monarchie zur konstitutionellen Monarchie vollzogen. Entscheidend für das Baurecht war jedoch, dass von nun an Eingriffe in das Eigentum dem Vorbehalt der gesetzlichen Ermächtigung unterlagen. Auch wenn dieser Gesetzesvorbehalt zunächst bewusst restriktiv interpretiert wurde und nur pro futuro galt,¹²⁶ das heißt altes Recht galt unabhängig von der Mitwirkung der Ständeversammlung (Landtag) fort, so war doch ein erheblicher Wandel eingetreten.

4.1.1.2. Die innere Verwaltung in Bayern

Die Verwaltungsorganisation (innere Verwaltung) im Königreich Bayern wurde dreistufig gegliedert. Diese Gliederung war bis zur Verordnung vom 24.02.1862¹²⁷ dadurch gekennzeichnet, dass die Oberstufe die Staatsministerien mit dem Minister, die Mittelstufe durch die „Kreisregierungen“ mit dem Regierungspräsidenten¹²⁸ und die Unterstufe durch die Landgerichte mit dem Landrichter an der Spitze gebildet wurde. Die den Regierungen unmittelbar unterstellten Städte¹²⁹ waren mit dem Magistrat den Landgerichten gleichgestellt.

Mit dem vorgenannten Datum wurde auch auf unterster Verwaltungsebene die Gewaltenteilung vollzogen, so dass die Landgerichte, die nach heutigem Sprachgebrauch zugleich Amtsgerichte und Landratsämter waren, durch die Bezirksämter, die reine Verwaltungsbehörden waren, mit dem Bezirksamtmann als Leiter abgelöst wurden. Daneben bestanden in den unmittelbaren Städten in gleicher Funktion die Stadtmagistrate.¹³⁰

Ergebnis der Verwaltungsreformen war eine hierarchische, leistungsfähige innere Verwaltung, die vom Ballast verwaltungsfremder Aufgaben entlastet war.

¹²⁶ Vgl. *Breuer, Rüdiger*, Zur Entstehungsgeschichte eines modernen Städtebaurechts in Deutschland, Die Verwaltung 1986, S. 305 ff., S. 309; *Mußnug, Reinhard*, in: Jeserich/Pohl/v. Unruh (Hrsg.), Deutsche Verwaltungsgeschichte Bd. 2, 1983, S. 95 ff., S. 98, 99 f. und 117 ff.. Somit wurde zunächst nur ein unerlässliches Minimum an legislativen Mitspracherechten eingeräumt. Das Initiativrecht lag ausschließlich bei der Krone. Der Gesetzesvorbehalt galt nur für Einschränkungen der Freiheit und des Eigentums. Rechtsnormen, die diese Rechte unberührt ließen, konnte der König im Verordnungswege ohne Mitwirkung des Landtages erlassen. Vorkonstitutionelles Recht galt ohnehin unverändert weiter.

¹²⁷ RegBl. 1862, S. 409

¹²⁸ Die Vorstände der Kreisregierungen trugen bis zum Jahre 1837 den Titel Generalkreiskommissär, seitdem heißen sie Regierungspräsidenten; vgl. Art. 12 der Verordnung vom 29.11.1837 RegBl. 1837, S. 793

¹²⁹ Bei den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten handelt es sich um Städte I. Klasse (Einwohnerzahl über 2000 Familien) und Städte und Märkte II. Klasse (Einwohnerzahl zwischen 500 und 2000 Familien), sofern für letztere ein eigener k. Kommissär bestellt war; vgl. Gemeindeedikt vom 17.05.1818 § 122 und § 126 BayGO/1818; GVBl. 1818, S. 49

¹³⁰ Siehe dazu näher *Sutner von, Carl August*, Das Staats- und Verwaltungsrecht des Königreichs Bayern, Nachtrag bis Oktober 1911, Leipzig 1912, S. 51

4.1.1.2.3. Die gemeindliche Selbstverwaltung in Bayern

Neben der Neugliederung der inneren Verwaltung wurden auch auf Kommunalebene die Stellung und die Kompetenzen der Gemeinde mehrfach neu geregelt.

Art. 28 II 1 GG gewährleistet heute den Gemeinden das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Die Bauleitplanung wird als Aufgabe der Gemeinde gemäß § 2 I 1 BauGB/1998 in eigener Verantwortung wahrgenommen (Planungshoheit) und dem Bereich der Selbstverwaltung zugeordnet.

Die Selbstverwaltung der Gemeinden war in dem zu betrachtenden Zeitabschnitt unterschiedlich stark ausgeprägt. Diese wurde zunächst nach französischem Muster im Zeitraum 1808 bis 1818 vollständig beseitigt und durch eine staatlich geleitete Verwaltung ersetzt.¹³¹ Die Gemeinden wurden seitens Montgelas im Gemeindeedikt von 1808¹³² zwar als öffentliche Körperschaft anerkannt, genossen aber nur die Rechte Minderjähriger und wurden unter „staatliche Kuratel“ gestellt.¹³³ Nach einer ersten Milderung vom 17.05.1818¹³⁴ wurde erst im Jahre 1869 die Selbstverwaltung der Gemeinden ausdrücklich garantiert.

Durch die Gemeindegesetzgebung vom 29.04.1869¹³⁵ für das rechtsrheinische Bayern und vom 29.04.1869¹³⁶ für die Pfalz erlangten die Gemeinden eine gewisse Selbstständigkeit auf dem Gebiete des öffentlichen Rechts, insbesondere auch die selbstständige Verwaltung der Gemeindeangelegenheiten unter Staatsaufsicht.¹³⁷ Die Gemeinden wurden in Art. 1 GO/1869 ausdrücklich zu „*öffentlichen Körperschaften mit dem Recht der Selbstverwaltung nach Maßgabe der Gesetze*“ erklärt und die Staatsaufsicht, die anstelle der „Staatskuratel“ trat, fest umschrieben.

Dabei wurde sowohl bei den Gemeinden mit Stadtverfassung als auch bei den Gemeinden mit Landgemeindeverfassung zwischen einem eigenen und übertragenen Wirkungskreis differenziert.¹³⁸ Diese Differenzierung, die in Bayern noch heute vorhanden ist,¹³⁹ ist geboren aus dem Verständnis der Kommunen zum Staat im 19. Jahrhundert. Die Notwendigkeit, staatliche Aufgaben ohne Einrichtung eigener staatlichen Behörden auch auf kommunaler Ebene zu erledigen, machte es erforderlich, diese auf die Gemeinde zu delegieren. Da die Gemeinden nicht als Teil der

¹³¹ Vgl. *Dirr, Pius*; Stadtfinanzen und Stadtbau im Zeitalter Ludwigs I, in: Münchner Wirtschafts- und Verwaltungsblatt 1 1925/1926, S. 19 f. und 31 ff., S. 19; *Volkert, Wilhelm*, Bayern, in: Jeserich/Pohl/v. Unruh (Hrsg.), Deutsche Verwaltungsgeschichte Bd. 2, Stuttgart 1983, S. 503 ff., S. 543; In allen Bereichen der Kommunalverfassung dominierte das Aufsichtsrecht der staatlichen Behörden

¹³² Edikt vom 24.09.1808; RegBl. 1808, S. 2405 und S. 2789

¹³³ *Gebhard, Ludwig*, Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25. Januar 1952, in : Verfassung und Verwaltung in Theorie und Wirklichkeit, Festschrift für Laforet, S. 377 ff., S. 377. Die Zentralisation folgte dem französischen Vorbild während das Reformwerk des Freiherrn von Stein für Preußen im Jahre 1808 gedanklich dem englischen selfgovernment nahestand.

¹³⁴ GVBl. 1818, S. 49 ; kurz vor dem Erlass der Verfassung wurde damit den Gemeinden wieder Selbstverwaltungsrechte eingeräumt. Die Verfassungsurkunde vom 26.05.1818 greift dies in der Präambel auf. Die „Staatskuratel“ wird im Gemeindeedikt von 1818 beibehalten, aber gleichzeitig bestimmt, dass die „eigentlichen Gemeindeangelegenheiten“ von gewählten Organen besorgt werden.

¹³⁵ GVBl. 1863 – 1869, S. 865

¹³⁶ GVBl. 1863 – 1869, S. 1009

¹³⁷ *Gebhard, Ludwig*, Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25. Januar 1952, in : Verfassung und Verwaltung in Theorie und Wirklichkeit, Festschrift für Laforet, S. 377 ff., S. 379

¹³⁸ Vgl. für die Gemeinden mit städtischer Verfassung Art. 84 ff. BayGO/1869 („eigentliche Gemeindeangelegenheiten“) und Art. 92 ff. BayGO/1869 („Polizei- und Distriktsverwaltung“) und für Gemeinden mit Landgemeindeverfassung Art. 130 ff. BayGO/1869 bzw. Art. 138 ff. BayGO/1869

¹³⁹ Vgl. Art. 7, 8 BayGO/1996. Andere Bundesländer haben den Aufgabendualismus zugunsten eines einheitlichen Bereichs gemeindlicher Aufgaben nach dem 2. Weltkrieg aufgegeben, wie z. B. Baden-Württemberg, Hessen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein.

Staatsorganisation gesehen wurden, sondern als staatsfreie Sphäre, wurde eine scharfe Abgrenzung zwischen eigenen und übertragenen Angelegenheiten vorgenommen.¹⁴⁰ Entsprechend diesem Aufgabendualismus wurde auch getrennt zwischen dem Recht zum Erlass von Ortsstatuten,¹⁴¹ die später Satzung genannt wurden, und dem Recht zum Erlass ortspolizeilicher Vorschriften,¹⁴² heute als Verordnungen bezeichnet.

Auch wenn diese begriffliche, scharfe Abgrenzung heute überholt ist und der Erlass einer Rechtsnorm als Satzung oder Verordnung durch die Rechtsgrundlage bestimmt wird, so kann für den Untersuchungszeitraum durch den Erlass einer baurechtlichen Vorschrift als Ortsstatut oder ortspolizeiliche Vorschrift auf den Wirkungskreis und damit deren Qualifizierung als staatliche Aufgabe geschlossen werden.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass in Bayern die Gemeinden ab diesem Zeitpunkt als potentielle Träger eines örtlichen Bauplanungsrechtes zur Verfügung standen.

4.1.1.2.4. Die Bauernbefreiung und Gewerbefreiheit in Bayern

Ein weiterer wichtiger Faktor der in diesem Zeitraum beginnenden rasanten Ausdehnung der Städte war die zunehmende beruflich - soziale und räumliche Bewegungsfreiheit der Bevölkerung (vertikale und horizontale Mobilität).

Die vorindustrielle Gesellschaft im agrarisch geprägten Bayern war hauptsächlich noch statisch angelegt. Der einzelne wurde geboren und lebte in einer bestimmten Sozialschicht und an einem bestimmten Ort, ohne beides wechseln zu können.¹⁴³

Die „Bauernbefreiung“ schaffte nun mit eine Voraussetzung für den in Bayern nur langsam und verzögert einsetzenden Industrialisierungsprozess.¹⁴⁴

Ziel der Bauernbefreiung war es, den Landwirt von der persönlichen Untertänigkeit (Leibherrschaft), vom herrschaftlichen Eigentum über Grund und Boden (Grundherrschaft), von der Zahlungsverpflichtung des Zehnten, und von der adligen Gerichtsherrschaft zu lösen.

Seit dem Ende des 18. Jahrhunderts bis spätestens 1848 wurden auch in Bayern im Wege schrittweiser Reformen die Bauern aus ihrer grundherrschaftlichen Abhängigkeit sowie ihrem Ausschluss von jeglicher politischer Betätigung befreit.

Die Landwirtschaft wurde somit in die liberale Staats- und Wirtschaftsordnung integriert.

Parallel hierzu wurde für Bayern mit Gesetz vom 30.01.1868¹⁴⁵ das Gewerberecht dahingehend geändert, dass anstelle der staatlichen Konzessionierung, die auf die montgelassenen Reformen zurückgeht, der Grundsatz der „Gewerbefreiheit“ trat. Somit hat auch die bayerische Gewerbegesetzgebung nach langen Diskussionen dieses Freiheitsrecht gewährt, auch wenn diese Gewerbeordnung schon bald danach durch die Reichsgewerbeordnung vom 12.06.1872¹⁴⁶ abgelöst werden sollte.¹⁴⁷

¹⁴⁰ Knemeyer, Franz-Ludwig, Bayerisches Kommunalrecht, 7. Auflage, Stuttgart 1991, Rn. 120

¹⁴¹ Vgl. Art 84 BayGO/1869 (Gemeinden städtischer Verfassung) bzw. Art. 130 BayGO/1869 (Gemeinden mit Landgemeindeverfassung)

¹⁴² Vgl. Art 92 BayGO/1869 (Gemeinden städtischer Verfassung) bzw. Art. 140 BayGO/1869 (Gemeinden mit Landgemeindeverfassung)

¹⁴³ Deneke, Bernward (Hrsg.), Geschichte Bayerns im Industriezeitalter in Texten und Bildern, Stuttgart 1987, S. 53

¹⁴⁴ Dazu näher Pankraz, Fried, Die Situation auf dem Lande in: Claus Grimm (Hrsg.), Aufbruch ins Industriezeitalter, München 1985

¹⁴⁵ GVBl. 1863 – 1869, S. 309

¹⁴⁶ RGBl. 1872, S. 170

¹⁴⁷ Seydel, Max, Bayerisches Staatsrecht, 5. Band, 2. Auflage, Tübingen 1913, S. 433; Volkert, Wilhelm, Bayern, in: Jeserich/Pohl/v. Unruh (Hrsg.), Deutsche Verwaltungsgeschichte, Bd. 3, Stuttgart 1984, S. 714 ff., S. 718

Damit war auch auf diesem Sektor eine Liberalisierung eingetreten, die die Wirtschaft ankurbelte.

4.1.1.3. Demographische Rahmenbedingungen

Die demographische Entwicklung Bayerns gibt indirekt Aufschluss darüber, wie drängend die städtebauliche Problematik war. Eine erhebliche Bevölkerungszunahme innerhalb kurzer Zeitabschnitte bei gleichbleibender Fläche ist regelmäßig Indikator für eine Verstädterung. Daraus ergibt sich zwangsläufig eine planerische Aufgabensstellung, die auch rechtliche Aspekte beinhaltet.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen für Bayern auf, wie sich die Gesamtbevölkerung Bayerns (Tabelle 1), sowie die der wichtigsten Städte Bayerns (Tabelle 2) entwickelt hat und geben die Anzahl der Gemeinden in bestimmten Größenklassen wieder. (Tabelle 3)

Tabelle 1: Entwicklung des Bevölkerungsstandes in Bayern basierend auf den Volkszählungen.

Jahr der Zählung	Gesamtbevölkerung Bayerns ¹⁴⁸	Zunahme (+) bzw. Abnahme (-) gegenüber der letzten Zählung	
		Grundzahl	jährlich % ¹⁴⁹
1818	3 680 671	-	-
1827	4 012 045	+ 331 374	+ 0,96
1830	4 102 029	+ 89 984	+ 0,74
1834	4 215 074	+ 113 045	+ 0,68
1837	4 283 486	+ 68 412	+ 0,54
1840	4 339 210	+ 55 724	+ 0,48
1843	4 408 293	+ 69 083	+ 0,53
1846	4 473 219	+ 64 926	+ 0,49
1849	4 484 996	+ 11 777	+ 0,09
1852	4 522 393	+ 37 397	+ 0,28
1855	4 514 900	- 7 493	- 0,06
1858	4 588 048	+ 73 148	+ 0,54
1861	4 662 039	+ 73 991	+ 0,53
1864	4 778 646	+ 116 607	+ 0,82
1867	4 828 372	+ 49 726	+ 0,35
1871	4 880 266	+ 51 894	+ 0,28
		+ 1 199 595 ¹⁵⁰	

Quelle: Statistisches Jahrbuch für Bayern, Hrsg. Bay. Statistisches Landesamt, München 1934

¹⁴⁸ Die Bevölkerungszahlen errechnen sich nach dem Gebietsstand von 1933, wobei für die Jahre 1818 bis einschließlich 1852 der Gebietsstand von 1900 zu Grunde gelegt wurde; bis 1830 ist die Wohnbevölkerung, 1834 mit 1867 die Zollabrechnungsbevölkerung, 1871 die dieser fast gleichkommenden Wohnbevölkerung gezählt.

¹⁴⁹ Berechnet für die mittlere Bevölkerung jeder Zählungsperiode

¹⁵⁰ Gesamtzuwachs von 1818 bis 1871.

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der 10 größten¹⁵¹ Gemeinden in Bayern

Gemeinde	Einwohnerzahl nach dem jeweiligen Gebietsumfang		Zunahme (+) Abnahme (-)	Zuwachs in %
	1840	1871		
München	95 531	169 693	+ 74 162	+ 77,63 %
Nürnberg	46 824	83 214	+ 36 390	+ 77,72 %
Augsburg	36 869	51 014	+ 14 145	+ 38,37 %
Ludwigshafen a. Rhein	1 511	7 874	+ 6 363	+ 421,11 %
Würzburg	26 814	40 005	+ 13 191	+ 49,19 %
Regensburg	21 942	29 185	+ 7 243	+ 33,01 %
Fürth	14 989	24 577	+ 9 588	+ 63,97 %
Kaiserslautern	8 250	17 896	+ 9 646	+ 116,92 %
Bamberg	20 863	25 738	+ 4 875	+ 23,37 %
Pirmasens	6 410	8 563	+ 2 153	+ 33,59 %

Quelle: Statistisches Jahrbuch für Bayern, Hrsg. Bay. Statistisches Landesamt, München 1934

Tabelle 3: Anzahl der Gemeinden in bestimmten Größenklassen

Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von	Zahl der Gemeinden	
	1855	1871
unter 200	1 310	1 289
200 bis unter 500	4 125	3 956
500 bis unter 1 000	1 924	2 003
1 000 bis unter 2 000	536	607
2 000 bis unter 5 000	115	141
5 000 bis unter 10 000	23	26
10 000 bis unter 20 000	12	13
20 000 bis unter 50 000	5	4
50 000 bis unter 100 000	1	2
100 000 und mehr	1	1
500 000 und mehr	-	-
Insgesamt	8 052	8 042

Quelle: Bayern und seine Gemeinden unter dem Einfluss der Wanderungen während der letzten 50 Jahre, Hrsg. K. Statistisches Landesamt, München 1912

Den vorstehenden Tabellen ist zu entnehmen, dass bereits bezogen auf den Anfang des 19. Jahrhunderts bis in die 60er und 70er Jahre des 19. Jahrhunderts ein starker Bevölkerungsanstieg zu verzeichnen war.

Der Gesamtbevölkerungszuwachs Bayerns wird durch Tabelle 1 belegt. Gegenüber dem Ausgangsjahr 1818 erhöhte sich die Bevölkerung bis 1871 um 1 199 595 Einwohner, dies bedeutet einen prozentualen Zuwachs von 32,59 %.

Dieser Bevölkerungszuwachs schlug sich überproportional in den Städten nieder, wie sich Tabelle 2 entnehmen lässt. Für den vergleichsweise kurzen Zeitraum von 1840 bis 1871 lassen die größeren Städte Bayerns einen teilweise erheblichen Bevölkerungssprung erkennen, wie z. B. Kaiserslautern und Ludwigshafen. Selbst bereits große Städte wie München oder Nürnberg haben überdurchschnittliche Zuwachsraten von 77 %.

Tabelle 3 zeigt auf, dass dieser Zuwachs nicht nur den Großstädten Bayerns zu Gute kam, sondern dass allgemein die größeren Gemeinden Bayerns vom Bevölkerungszuwachs profitierten, was sich bei nahezu gleichbleibender Gesamtzahl der Gemeinden in einer Reduzierung der Anzahl der kleineren Gemeinden niederschlug. Es kann daher vom Beginn eines Verstärkerprozesses gesprochen werden.

¹⁵¹ Reihenfolge bestimmt durch die Einwohnerzahl 1933.

Selbst wenn man berücksichtigt, dass die vorgenannten Statistiken auf der Basis des rechtlichen Stadtbegriffs erhoben wurden, d. h. die Einwohner innerhalb des Gemeindeterritoriums werden gezählt, wobei sich mit jeder Gebietsveränderung auch die Grundlage der Berechnung verändert (man denke nur an Eingemeindungen), so lässt sich dennoch festhalten, dass in diesem Zeitabschnitt auf die Städte bereits ein Bevölkerungsdruck lastete, der nicht ohne Auswirkungen auf das Städtebaurecht bleiben konnte.

4.1.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

Die Entwicklung des Bauplanungsrechts kann nicht losgelöst von der geistigen Einstellung zu den städtebaulichen Aufgaben, von den Wertsetzungen, kurz ohne die bautheoretischen Rahmenbedingungen gesehen werden.

Das Entstehen einer eigenständigen Literatur zur Problematik des Städtebaus setzte voraus, dass die Probleme drängend und komplex genug sein mussten, um eine fachliche Auseinandersetzung zu provozieren.

Die Konsequenzen der Industrialisierung für die Städte mit dem damit verbundenen Wandel in deren Struktur und Gestalt waren für Deutschland erst um 1860 sichtbar.¹⁵²

In dieser Frühphase gab es nur wenige Veröffentlichungen, die sich mit städtebaulichen Zusammenhängen auseinandersetzten.¹⁵³ Allenfalls Teilaspekte wurden erörtert.¹⁵⁴

Bemerkenswert für diese frühe Phase war der Vorschlag des Statistikers Ernst Bruch aus dem Jahre 1870. Bruch kritisierte den Berliner Hobrecht-Plan¹⁵⁵ von 1862 scharf.¹⁵⁶ Bei diesem Fluchtlinienplan wurde, wie zu dieser Zeit häufig, ohne jegliche Berücksichtigung späterer Nutzungen über das Plangebiet ein gleichförmiges detailliertes Netz von Fluchtlinien gespannt. Diese Minimalplanung hatte nur das Ziel, den Zugang zu den Baugrundstücken zu sichern.

Bruch machte gegenüber diesem Vorgehen einen revolutionären Vorschlag, indem er eine zweistufige Planung empfahl, wobei ein Plan lediglich die Hauptlinien des Verkehrs festlegen sollte, ein nachfolgender Plan sollte dagegen ins Detail gehen.¹⁵⁷

Diesem Konzept lag der Gedanke zu Grunde, dass man unmöglich in der Gegenwart alle Bedürfnisse der Zukunft ermessen kann.¹⁵⁸

Diese kritischen Stimmen waren eher selten, überwiegend hielt man an geometrischen, aus dem Barock und dem Klassizismus überkommenen

¹⁵² Das Jahr 1860 mag hier nur als Orientierungspunkt dienen, da sich ein genaues Datum aus der Natur der Sache heraus verbietet; in England und Frankreich trat diese Entwicklung früher ein; vgl. *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: *Archiv für Kommunalwissenschaften*, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 193; *Hartog, Rudolf*, Stadterweiterungen im 19. Jahrhundert, Schriftenreihe des Vereins zur Pflege kommunalwissenschaftlicher Aufgaben e. V. Berlin; Bd. 6, Stuttgart 1962, S. 1 f.; vgl. auch den vorhergehenden Abschnitt der demographischen Entwicklung, woraus sich eine Verschärfung der Problematik ab der Mitte des 19. Jahrhunderts ableiten lässt.

¹⁵³ *Albers, Gerd*, Entwicklungslinien im Städtebau. Ideen, Thesen, Aussagen 1875 – 1945: Texte und Interpretationen, Düsseldorf 1975 (Bauwelt Fundamente 46), S. 15

¹⁵⁴ *Albers, Gerd*, Entwicklungslinien im Städtebau. Ideen, Thesen, Aussagen 1875 – 1945: Texte und Interpretationen, Düsseldorf 1975 (Bauwelt Fundamente 46), S. 15

¹⁵⁵ Im Jahre 1861 wurde in Berlin ein junger englischer Baubeamter, James Hobrecht, angestellt mit dem Auftrag, einen Bebauungsplan zu erstellen, was dieser auch tat und zwar auf ein Jahrhundert berechnet.

¹⁵⁶ *Bruch, Ernst*, Berlins bauliche Zukunft und der Bebauungsplan, Berlin 1870, S. 53 f.

¹⁵⁷ *Bruch, Ernst*, Berlins bauliche Zukunft und der Bebauungsplan, Berlin 1870, S. 24 ff.

¹⁵⁸ *Bruch, Ernst*, Berlins bauliche Zukunft und der Bebauungsplan, Berlin 1870, S. 24

Ordnungsmustern fest, meistens fixiert auf bestimmte Monumentalbauten und ohne Weitblick auf die stadtplanerische, funktionale und künstlerische Gesamtgestaltung.¹⁵⁹

Festzuhalten ist, dass in bautheoretischer Hinsicht Mitte des 19. Jahrhunderts die Erkenntnis gereift ist, dass die räumliche Entwicklung der Städte nicht im Sinne des „laissez faire, laissez aller“ sich selbst überlassen werden darf.

Eine Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Problematik fehlte jedoch. Wie der damals verwandte Begriff „Stadterweiterung“ bereits sprachlich nahelegt, wurde hierin nur ein partikulares Problem gesehen, ohne auch nur annähernd das gesamte Stadtgebiet in die Betrachtung mit einzubeziehen.

Eine nennenswerte städtebauliche Literatur fehlte noch. Allerdings werden Teilprobleme von einzelnen bereits gedanklich erfasst und mit zukunftsweisenden Lösungsansätzen versehen.

4.1.1.5. Zusammenfassung

Für den Zeitabschnitt vor 1871 haben sich die das Planungsrecht beeinflussenden Faktoren der politischen, rechtlichen, demographischen und bautheoretischen Rahmenbedingungen gegenüber den vorangegangenen Zeiträumen verändert.

Es hat auch in Bayern¹⁶⁰ ein Verstädterungsprozess begonnen, der die überlieferten verschiedenen örtlichen Bauvorschriften, die teils schon seit Jahrhunderten galten, vor neue Aufgaben stellte.

Die Problematik eines gänzlich ungesteuerten Städtewachstums, die nun beginnende auch bautheoretische Auseinandersetzung mit dieser Thematik, schufen den Nährboden für eine umfassende Regelung des öffentlichen Baurechts.

Entsprechend der staatsrechtlichen Wende wurde dem Bürger verfassungsrechtlich die Freiheit des Eigentums garantiert. Eingriffe in dieses Eigentum standen nun unter dem Gesetzesvorbehalt. Eine Neuregelung der baurechtlichen Materie bedurfte nun, anders als zuvor, einer gesetzlichen Ermächtigung. Es galt infolgedessen geeignete städtebauliche Instrumente zu entwickeln und formell- und materiellrechtlich zu institutionalisieren.

4.1.2. Rechtliche Entwicklung des Planungsrechts

4.1.2.1. Bauordnungen vor 1863

4.1.2.1.1. Bauvorschriften vor 1800

Das bayerische Baurecht beruhte bis Mitte des 19. Jahrhunderts auf einer Vielzahl von örtlichen Bauvorschriften, die häufig aus Anlass einzelner Bauvorhaben, durch Erlasse der Landesherren, Ministerial- und Regierungsentschließungen entwickelt worden waren.¹⁶¹

Es existierten eine Reihe lokaler Bauordnungen für einzelne Städte, wobei hier nur beispielhaft die wichtigsten angeführt werden, so z. B. die Bau- und Kundschaftsord-

¹⁵⁹ Breuer, Rüdiger, Expansion der Städte, Stadtplanung und Veränderung des Baurechts im Kaiserreich, in: Mai, Ekkhard, Pohl, Hans und Waitzholdt, Stephan, Bd. 2, Berlin 1982, S. 228

¹⁶⁰ Andere Nationen wie England und Frankreich waren der Entwicklung weit voraus, aber auch innerhalb Deutschlands waren z. B. Preußen und Sachsen bereits stärker betroffen als Bayern.

¹⁶¹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl. 18; Schwarzer, Herbert, Handbuch des Baurechts in Bayern, 1. Auflage, München 1990, Rn. 16

nung der königlichen Haupt- und Residenzstadt München von 1489, die Bauordnung der ehemaligen freien Reichsstadt Nürnberg von 1564, die Wachtgerichts- und Bauordnung der vormaligen freien Reichsstadt Regensburg in der Fassung von 1657, die Bauordnung der vormaligen freien Reichsstadt Augsburg in der Fassung von 1740 und die Bauschau-Ordnung der ehemaligen freien Reichsstadt Memmingen in der Fassung von 1747.¹⁶²

Diese hier nur stellvertretend für die Vielzahl sonstiger lokaler Bauvorschriften genannten Normen gründeten sich auf altes Herkommen, Gewohnheiten und Präjudizien, teils auch auf das bayerische Landrecht oder auch auf das gemeine Recht.¹⁶³ Dementsprechend unterschiedlich war auch deren Inhalt.¹⁶⁴

Daneben bestanden zwar auch überregionale, teils für das ganze Staatsgebiet geltende Vorschriften, wie z. B. die allgemeine Feuerordnung vom 31.03.1791 für das damalige Kurfürstentum Bayern, diese Vorschriften regelten aber nur Teilaspekte des öffentlichen Baurechts.

In der Pfalz galt das liberalere französische Recht, das keine tiefgehenden polizeilichen Eingriffe in das Bauwesen kannte.¹⁶⁵

Bauplanungsrechtliche Inhalte entbehrten diese Vorschriften, sie waren überwiegend bauordnungsrechtlichen Charakters und enthielten daneben auch viele nachbarrechtliche Regelungen, die zivilrechtlicher Natur waren.

4.1.2.1.2. Instruktionen von 1805, Bauordnungen betreffend

Noch vor dem Inkrafttreten der Bayerischen Verfassung im Jahre 1818 wurde entsprechend der Neuorganisation des Staatswesens durch zwei Entschlüsse des Churfürstlichen Bayerischen General-Landes Kommissariats der Provinz Baiern versucht, auch die Baurechtsmaterie näher zu regeln.

Mit Verfügung vom 28.01.1805 wurde für das rechtsrheinische Bayern „*Die neue Bauordnung für die Städte, Märkte und Dörfer betreffend*“¹⁶⁶ erlassen. Ähnlich dem Vorbild Münchens sollte für alle Gemeinden Bayerns eine Baukommission eingerichtet werden. Neben meist organisatorischen Bestimmungen wurden Aufgaben und Befugnisse geregelt und unter anderem auch neue Vorschriften erlassen.

Am 09.03.1805¹⁶⁷ erhielt die mit Reskript vom 14.12.1804 bereits für München ins Leben gerufene Baukommission¹⁶⁸ eine Instruktion, nämlich die „*Instruktion für die*

¹⁶² Eine umfassende systematische Darstellung dieses mangels einheitlicher Kodifizierung zersplitterten Baurechtsmaterie gibt *Schmädel, Max (Hrsg.)*, Handbuch der im Gebiete der Baupolizei=Verwaltung und des Bau- resp. Nachbarn-Rechts bestehenden Gesetze und Verordnungen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bau=Ordnungen der ehemaligen freien Reichs= und der größeren Städte Bayerns diesseits des Rheins, Augsburg 1846; in Bezug auf lokale Bauvorschriften sei hier auf S. 432 ff. verwiesen.

¹⁶³ *Schmädel, Max (Hrsg.)*, Handbuch der im Gebiete der Baupolizei=Verwaltung und des Bau- resp. Nachbarn-Rechts bestehenden Gesetze und Verordnungen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bau=Ordnungen der ehemaligen freien Reichs= und der größeren Städte Bayerns diesseits des Rheins, Augsburg 1846, S. 433

¹⁶⁴ *Schmädel, Max (Hrsg.)*, Handbuch der im Gebiete der Baupolizei=Verwaltung und des Bau- resp. Nachbarn-Rechts bestehenden Gesetze und Verordnungen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bau=Ordnungen der ehemaligen freien Reichs= und der größeren Städte Bayerns diesseits des Rheins, Augsburg 1846, S. 433

¹⁶⁵ *Seydel, Max*, Bayerisches Staatsrecht, 5. Band, Freiburg i. B. 1891, S. 393

¹⁶⁶ RegBl. 1805, S. 322

¹⁶⁷ RegBl. 1805, S. 320

¹⁶⁸ Nach der Bau- und Kundschaftsordnung von 1489 oblag den „geschworenen Baumeistern“ die Baupolizei. Bis 1805 blieb deren Zuständigkeit unberührt. Ab diesem Zeitpunkt wurde die besagte kurfürstliche Baukommission als selbständige Behörde gebildet. Mangels Effizienz wurde diese

*Bau=Kommission der Residenzstadt München*¹⁶⁹, die ebenso wie die Entschließung vom Januar für das restliche Bayern die Befugnisse und Aufgaben dieser Kommission regelte und zugleich eine Reihe von Bauvorschriften enthielt.

Diese Instruktionen stellten aber keine umfassende Kodifikation des öffentlichen Baurechts dar. Sie hoben auch die bestehenden Vorschriften nicht auf, sondern hatten lediglich vorläufigen und ergänzenden Charakter, auch wenn letztlich knapp 60 Jahre vergingen bis es zu einer eingehenden Neuregelung kam.¹⁷⁰

Im Unterschied zu den vorangegangenen Bauvorschriften wird in diesen Instruktionen nun die Notwendigkeit einer Baulinienfestsetzung und Erstellung von Plänen für zukünftige Baulinien erstmalig ausdrücklich erwähnt.¹⁷¹

Gemäß der Instruktion „*neue Bauordnung für die Städte, Märkte und Dörfer betreffend*“ vom 28.01.1805 in Ziff. 2. a) haben die Baupolizeikommissionen den Plan¹⁷² im Hinblick auf „*die Baustellung oder Richtung des Gebäudes zu untersuchen, - sie darf die öffentliche Passage nicht schmälern;*“ und in Ziff. 4. „*für jede Stadt oder Markt insbesondere einen Hauptplan zu entwerfen, welcher auf das Lokale der Stadt sich einschränkt, die ganze Baustellung umfassen, und nach und nach eine ordentliche und bequeme Eintheilung der Quartiere und Strassen erzwecken soll.*“

Ähnlich war auch die Instruktion für München am 09.03.1805. Nach § 10 a) hat die Baukommission zu beachten, „... *daß die Gebäude in der bestimmten Linie bleiben*“. Ferner erhielt die Kommission in § 13 die Aufgabe „*(...) wird sich selbst eine legale Kopie des jüngst vermessenen Planes von München, dann des Burgfriedens verschaffen, durch die Berathung mit sachkundigen Männern aus diesem Plane Baulinien für die Zukunft entwerfen, diese zur Genehmigung einsenden, und dadurch für die Zukunft einen als Gesetz obliegenden pragmatischen Baulinienplan für die hiesige Stadt aufstellen, wornach den Wiederaufbauung der eingerissen werdenden, und den Herstellung ganz neuer Häuser sich gehalten werden muss.*“

bereits am 19.12.1806 der Polizeidirektion untergeordnet. Diese Unterordnung wurde bereits am 20.09.1809 wieder aufgehoben und die Lokalbaukommission direkt dem Ministerium unterstellt. Ohne Änderung ihres durch die Instruktion von 1805 zugewiesenen Aufgabenkreises wurde die Behörde mehrfach umgestaltet, so am 15.12.1818, am 29.03.1829 und schließlich am 30.03.1852. Vgl. dazu näher *Schels, Ferdinand*, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915, S. 81 ff.

¹⁶⁹ RegBl. 1805, S. 376

¹⁷⁰ Der vorläufige Charakter kommt in dieser „Bauordnung“ vom 28.01.1805 selbst zum Ausdruck. Bereits einleitend wird darauf hingewiesen: „*Wie nun hier in München eine eigene permanente Bau=Polizei= Kommission bereits in Aktivität ist, welche außer den allgemeinen Funktionen auch die besondere Obliegenheit hat, die alte Bauordnung zu revidieren, und eine neue zu entwerfen, welche nach erfolgter Ratifikation zur Grundlage der Bauordnung für die übrigen Städte dienen, und auf ihre Lokalverhältnisse wird anwendbar seyn; ...*“. Am Schluss steht: „*Man verspricht sich von diesen vorläufigen Verfügungen, und dem Eifer aller Stellen, bis die übrigen Anstalten zur Wirklichkeit kommen, die beste Wirkung, und erwartet von Zeit zu Zeit Berichte über den Fortgang der Sache.*“

¹⁷¹ Ebenso *Schels, Ferdinand*, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915, S. 20 f., wonach über Baulinien oder Baufluchten in der Bau- und Kundschaftsordnung vom Jahre 1489 nichts zu finden ist, vielmehr das Gegenteil in deren Art. 28, wonach jedem gestattet sei „*seinen Grund und Boden voll nach seiner Notdurft baulich auszunützen*“. Außerhalb der Stadtmauern gab es keine Vorschriften, was insbesondere die Herbergsviertel Au, Giesing, Haidhausen widerspiegeln. Erst die für das Kurfürstentum Bayern geltende Feuerordnung bestimmt in § 1, dass neue Häuser nicht gar zu eng zusammengesetzt werden, um eine Straßenweite zu gewährleisten, die Löschgeräte nicht behinderten. Damit ist ein erster Hinweis für das Bauen in Flucht gegeben, auch wenn die genannte Vorschrift wegen der Feuersicherheit getroffen wurde. Um diese Zeit wird auch die Notwendigkeit erkannt, Baulinien festzusetzen.

¹⁷² Gemeint ist der Bauplan.

Bemerkenswert ist, dass nicht nur das einzelne Bauwerk hinsichtlich seiner Stellung zur Umgebung seitens der Kommission geprüft werden soll, sondern auch, dass ein verbindlicher „Hauptplan“ bzw. „pragmatischer Baulinienplan“ für die zukünftige Bebauung entworfen werden soll.

Allerdings sind diese „Bauordnungen“ in den meisten Teilen Bayerns nie entsprechend veröffentlicht und in ihrer Anwendung sehr leicht genommen worden.¹⁷³ Selbst in der Residenzstadt München musste die dort geschaffene Baukommission mit Entschließung vom 19.12.1806¹⁷⁴ unter Ziff. 5) an ihre Pflicht in der Instruktion vom Vorjahr unter Ziff. 13 erinnert werden, entsprechende Baulinien zu ziehen. Mit Regierungsentschließung vom 30.04.1807¹⁷⁵ wurde die dortige Kommission gerügt, dass „*sie gesetzten Erwartungen noch nicht entspricht*“ und „*wenigen Anlässe eine größtentheils unvollständige oder unbefriedigende Erledigung gibt*“. Unter anderem wurde angeordnet, dass sie die zukünftige Erweiterung der Stadt überlegen soll. Das Ministerium, welches nach wie vor unzufrieden mit der Leistung der Münchner Baukommission war, zog die Zuständigkeit für die Planung wieder an sich und gab am 25.10.1810 einen „Generalplan“ in Auftrag. Die bislang seitens dieser Baukommission vorgelegten und genehmigten „Generalpläne“ erstreckten sich immer nur über Teilbereiche der Stadt.¹⁷⁶ Der jetzt beauftragte „Generalplan“ sollte alle neuen Bauanlagen umfassen und entsprechend dem Gedanken von 1805 die städtebauliche Entwicklung vorbereiten, wobei auf die bereits außerhalb der Stadt stehenden planlos errichteten Gebäude nicht Rücksicht genommen werden musste.¹⁷⁷ Die Durchführung dieses Auftrages wurde sogleich wieder aufgeteilt und damit das Ziel einer einheitlichen Planung somit von vornherein wieder in Frage gestellt. Klenze, äußerte sich im Bezug auf die praktische Handhabung des „Generalplan“ kritisch, da dessen Bearbeitung unter verschiedene Mitwirkende aufgeteilt war, und „*jeder machte nun für seinen Teil ... einen Plan ohne allen Zusammenhang, und es war eine Verwirrung, welche ohnegleichen war*“.¹⁷⁸ Im Jahre 1812 wurden die Teilpläne¹⁷⁹ für die Maxvorstadt, die vom Hofgartenintendant von Sckell und Professor Karl von Fischer entworfen waren, genehmigt. Die östlichen Teile des Planes wurden von Vorherr erst im Jahre 1816 vorgelegt, aber wegen nun fehlenden Interesses des Königs, mangelnden Finanzen und Eigentumsfragen mit privaten Grundeignern nie ausgeführt.¹⁸⁰

Das Ergebnis aus stadtplanerischer Sicht war eher ernüchternd. Insbesondere die Maxvorstadt (1), wie ein Stadtplan aus dem Jahre 1812 (Abb. 1)¹⁸¹ mit seinen regelmäßigen, räumlich viel zu groß bemessenen Baublöcken, ohne jede radiale

¹⁷³ Edel, Carl, Polizeistrafgesetzbuch für das Königreich Bayern vom 10 November 1861, Erlangen 1862, S. 412

¹⁷⁴ Döllinger, Georg, Sammlung der im Gebiete der inneren Staatsverwaltung des Königreichs Bayern bestehenden Verordnungen, 20 Bände, München 1835/1839, Bd. 16, S. 1148

¹⁷⁵ Döllinger, Georg, Sammlung der im Gebiete der inneren Staatsverwaltung des Königreichs Bayern bestehenden Verordnungen, 20 Bände, München 1835/1839, Bd. 16, S. 1149

¹⁷⁶ Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 55

¹⁷⁷ Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 55

¹⁷⁸ Hederer, Oswald, Leo von Klenze. Persönlichkeit und Werk, München 1964, S. 34

¹⁷⁹ Entwurf des Generalplans im Maßstab 1 : 1.000 und in zwei Teilen. Der erste Teil reicht vom Schwabinger- bis zum Karlstor, der zweite Teil umfaßt das Gebiet vom Karls- bis zum Sendlingertor. Eingehend zu diesen Plänen Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 56 ff.

¹⁸⁰ Fisch, Stefan, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 154

¹⁸¹ Abbildungstafel 1

Verbindungsstraße mit der Münchner Altstadt (2) zeigt, bildet ein abschreckendes Beispiel früher Stadtplanung.¹⁸² Entsprechend dem im Jahre 1812 genehmigten Plan für die Maxvorstadt wurde bei einem weiter zunehmenden Wachstum der Stadt durch gerade Verlängerung der Straßen und durch Herstellung neuer Parallelstraßen schachbrettartig in nordwestliche Richtung die „Quadrate“ weitergeführt.

Die Münchner selbst standen den Stadterweiterungen Anfang des 19. Jahrhunderts, skeptisch gegenüber. Man glaubte, allenfalls in vielen Jahrzehnten den geplanten neuen Stadtraum einer zusammenhängenden Bebauung zuführen zu können.¹⁸³ Es ging der Spruch um, dass auch den Nachkommen etwas zu tun übrig bleiben müsse.¹⁸⁴ Der Kunstschriftsteller Friedrich Pecht schildert das Bild Münchens in den 30er Jahren des 19. Jahrhunderts plastisch. Nach seinen Erzählungen herrschte am Maximiliansplatz eine „*trostlose Oede*“, die Glyptothek stand weit draußen „*in einer Art Wüstenei*“, und der Obelisk nahm sich in diesen Weiten aus „*wie ein Wegzeiger*“.¹⁸⁵ Die Menschen liefen in den neuen Stadtgebieten gleichsam noch als Fremdlinge herum.¹⁸⁶ Es gelang trotz Bevölkerungszuwachses in München bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts nicht, die großen, durch die königliche Baupolitik geschaffenen Stadtviertel auszufüllen.

Trotz des Geistes der Verfassung von 1818 behielt sich der König in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts den Einfluss, gerade im Bezug auf München, vor. Deutlich wird dies auch an der Lokalbaukommission, die bis 1818 eine rein königliche und von da ab eine aus königlichen und städtischen Beamten zusammengesetzte gemischte Behörde war. Erst seit dem 30.03.1852 wurde die Lokalbaukommission eine reine Gemeindebehörde.¹⁸⁷ Damit zeigt sich gleichzeitig an der Behördenorganisation der sinkende Einfluss des Königtums auf die städtische Baupolitik. Einen Höhepunkt gezielter landesfürstlicher Eingriffe in die Stadtentwicklung bildete die Regierungszeit Ludwigs I. (1825-1848), der bereits als Kronprinz versuchte, München nach seinen Wünschen zu gestalten.¹⁸⁸ Dessen ehrgeizigen Projekte waren kostenintensiv und brachten die Stadt München dem Bankrott nahe.¹⁸⁹

¹⁸² Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 162

¹⁸³ Zitiert nach Dirr, Pius, Stadtfinanzen und Stadtbau im Zeitalter Ludwigs I, in: Münchner Wirtschafts- und Verwaltungsblatt 1 1925/1926, S. 19 f. und 31 ff., S. 31

¹⁸⁴ Zitiert nach Dirr, Pius, Stadtfinanzen und Stadtbau im Zeitalter Ludwigs I, in: Münchner Wirtschafts- und Verwaltungsblatt 1 1925/1926, S. 19 f. und 31 ff., S. 31

¹⁸⁵ Zitiert nach Dirr, Pius, Stadtfinanzen und Stadtbau im Zeitalter Ludwigs I, in: Münchner Wirtschafts- und Verwaltungsblatt 1 1925/1926, S. 19 f. und 31 ff., S. 31

¹⁸⁶ Dirr, Pius, Stadtfinanzen und Stadtbau im Zeitalter Ludwigs I, in: Münchner Wirtschafts- und Verwaltungsblatt 1 1925/1926, S. 19 f. und 31 ff., S. 31

¹⁸⁷ Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 100

¹⁸⁸ Breitling, Peter, Die großstädtische Entwicklung Münchens im 19. Jahrhundert, in: Jäger, Helmut (Hrsg.) Probleme des Städtewesens im Industriellen Zeitalter, Köln u. a. 1978, S. 178 ff., S. 182; zitiert einen Satz Ludwigs I: „*Ich will aus München eine Stadt machen, die Deutschland so zur Ehre gereichen soll, dass keiner Deutschland kennt, wenn er München nicht gesehen hat.*“

¹⁸⁹ Dazu Breitling, Peter, Die großstädtische Entwicklung Münchens im 19. Jahrhundert, in: Jäger, Helmut (Hrsg.) Probleme des Städtewesens im Industriellen Zeitalter, Köln u. a. 1978, S. 178 ff., S. 184, FN. 16, wonach allein am Bau der Ludwigskirche die Stadt 35 Jahre lang Schulden abzahlte. Die gemeindliche Selbstverwaltung war noch jung und gegenüber der Krone schwach. Für das Verhalten gegenüber der Gemeinde siehe die plastischen Schilderungen bei Fisch, Stefan, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 155 f.: Die Bürgermeister der Stadt München erfuhren am 10.04.1826, dass sie binnen 14 Tagen (!) allen Grund in einer Tiefe von 100m beiderseits der damals bis zur Löwen-, heute Schellingstraße projektierten Ludwigstraße erwerben „solle“ bzw. besser „müsse“. Ähnlich beim Bau der Ludwigskirche: Am 13.09.1828 erfuhren die überraschten Bürgermeister aus einem Handschreiben des Königs, wie sehr er

Während München aufgrund seiner Repräsentationspflicht als Haupt- und Residenzstadt bereits zur Wende des 19. Jahrhunderts die ersten „geplanten“ neuen Stadtanlagen vor den Toren der Stadt errichtete, war die Situation im restlichen Bayern anders. Selbst in Nürnberg war erst Ende der 50er Jahre des 19. Jahrhunderts die Zeit für Bauanlagen vor den Stadtmauern gekommen.

Nürnberg als die aufkeimende Industriestadt Bayerns war bis zum Jahr 1866 aufgrund der Festungseigenschaft der Stadt behindert. Die Bevölkerungszunahme zur Jahrhundertmitte hin machte es dennoch im Jahre 1859 möglich, ein neues Baugebiet zu erschließen, die sogenannte „Marienvorstadt“. Im Jahr 1859 wurden durch den Stadtmagistrat der Regierung von Mittelfranken die ersten Entwürfe überlassen.¹⁹⁰ Die Aufforderung der Kreisregierung für sämtliche neue Bauanlagen um die Stadt herum, Pläne vorzulegen, kam die Stadt Nürnberg nicht nach mit der Begründung, dass hierzu kein Bedürfnis bestände.¹⁹¹ Schließlich genehmigte die Kreisregierung, ohne auf ihr Verlangen zu beharren, den dritten Entwurf der Stadt.¹⁹²

Der Plan III (Abb. 2)¹⁹³ aus dem Jahre 1859 mit der Einteilung der Bauplätze von 1860 zeigt die Marienstraße (1) als geradlinige, breite Verlängerung der aus der Altstadt kommenden Lorenzstraße (2). Die restlichen Straßen hatten sich dieser Magistrale unterzuordnen. Hierbei wurde aus dem Barock das Rechtecksystem übernommen. In den Erläuterungen zum Plan war ein „pavillonartiges“ System und die Stockwerkshöhe vorgeschrieben. Diese „Vorschriften“ waren nur auf privatrechtlichem Weg durchsetzbar, indem die Stadt Nürnberg als Grundeigentümerin des Geländes beim Weiterverkauf der Bauplätze entsprechende Verkaufsbedingungen zu Grunde legte.

Der privatrechtliche Weg der Durchsetzung eines Bausystems hatte seine Grenzen und war hier erfolgreich, da dieses Gebiet lediglich 20 ha betrug und von der Stadt erworben werden konnte. Die Vorgehensweise war problematisch, sobald die Planung großräumiger und über fremdes Eigentum führte.

Ähnlich war die Situation in der Stadt Regensburg, die zu Anfang des 19. Jahrhunderts zunächst stagnierte und sich erst zu Mitte des Jahrhunderts wieder langsam erholte.¹⁹⁴ Außerhalb der Stadtmauer standen lediglich ein paar vereinzelt „Sommerhäuser“.¹⁹⁵ Trotzdem wurde am 22.09.1844 die Stadt durch die Regierung der Oberpfalz und Regensburg aufgefordert, binnen 8 Wochen einen „Hauptplan“

sich freue, „daß die Stadtgemeinde München eine Pfarrkirche in der Ludwigstraße zu erbauen wünsche“ was nicht stimmte.

¹⁹⁰ Wurbm von, Dietrich, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 20

¹⁹¹ Wurbm von, Dietrich, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 32

¹⁹² Wurbm von, Dietrich, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 32

¹⁹³ Abbildungstafel 2

¹⁹⁴ Erschwerend kam hinzu, dass Regensburg am 23.04.1809 durch Beschießung durch die Truppen Napoleons schwer beschädigt wurde, der ganze Stadtteil um die heutige Maximilianstraße in der Pauluserwacht brannte, ebenso wie große Teile Stadtamhofs; erst ab 1859, damit spät, wurde Regensburg ans Eisenbahnnetz angeschlossen, was zur Belebung der Wirtschaft führte.

¹⁹⁵ Borgmeyer, Anke, Veränderung von Stadtgestalt und Stadtbegriff im 19. Jahrhundert, in: Schmid, Peter (Hrsg.) Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 2, Regensburg 2000, S. 1204 ff., S. 1205; Schmid, Hubert, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 135 ff., S. 135

gemäß der Instruktion vom 28.01.1805 zu erstellen.¹⁹⁶ Am 02.03.1845 legte die Stadt Regensburg der Regierung Pläne im Maßstab 1 : 2.500 vor, fügte jedoch gleich an, dass „*dieser Entwurf auch nur als solcher dienen soll*“ und zukünftig Abänderung zu erwarten sind, welche die gelben Linien, die die Stellung der Gebäude wiedergeben sollten, wieder ändern werden.¹⁹⁷ Diese späteren Modifikationen sollten mit roter oder blauer Farbe eingetragen werden.¹⁹⁸ Der Entwurf habe, so die Stadt, um gebrochene Linien zu vermeiden, auf bestehende Gebäude keine Rücksicht nehmen können.¹⁹⁹ Diese Pläne sind nicht mehr auffindbar.²⁰⁰ Eine Genehmigung ist nicht überliefert, auch die späteren Pläne nehmen keinen Bezug auf etwaige Vorgänger, so dass zu vermuten ist, dass diese der Intension entsprechend lediglich Entwürfe blieben.

Vor den Toren der Stadt Regensburg blieb es auch in der Folgezeit ruhig. Der Bevölkerungszuwachs konnte durch dünn besiedelte, lang gärtnerisch genutzte Innenstadtfelder im Bereich Ostner- und der Westnerwacht aufgefangen werden.²⁰¹

Mit dem Entschluss des Stadtmagistrats im Jahre 1856, die Stadtmauer niederzulegen,²⁰² war die Vorentscheidung gefallen, mit der Stadterweiterung außerhalb der Stadtmauer zu beginnen.

Um 1860 entstand bereits ein kleineres Baugebiet zwischen dem Jakobstor und der Kumpfmühler Straße.²⁰³ Hierbei handelte es sich um erstklassige Wohnlagen und Pavillons, die von Gärten umgeben waren. Die Stadterweiterung im größeren Stil sollte zunächst durch eine Alignements=Commission vorbereitet werden.²⁰⁴

Geographisch war Regensburg im Norden ohnehin von der Donau in seiner Ausdehnung begrenzt, wobei die Fläche nördlich davon bereits zu Stadthof²⁰⁵ gehörte. Im Süden verlief die neue Eisenbahnstrecke (1), so dass ohne kostenintensive Maßnahmen eine Stadterweiterung vorwiegend in südwestlicher/südöstlicher Richtung betrieben werden konnte.

In der Folgezeit wurde das Stadterweiterungsgebiet unterteilt in einen südwestlichen und einen südöstlichen Plan. Für den Ostteil wurde 1861 zunächst ein Entwurf erarbeitet, der nach Modifikationen als erstes großes Alignement mit ME vom 18.10.1863 No. 511 im Jahre 1863 genehmigt wurde. Der genehmigte Plan ist als Abb. 3²⁰⁶ wiedergegeben.

Ebenso wie bereits im Entwurf von 1861 wurden in die Steuerkartenblätter die Baulinien in Rot eingezeichnet. Dieser Plan zeigt einen nahezu rasterförmigen Grundriss unter teilweiser Einbeziehung alter Verkehrs- und Feldwege (alte

¹⁹⁶ SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 84, Schreiben Ad.Nr. 33.292

¹⁹⁷ SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 84, Schreiben Ad.Nr. 33.292

¹⁹⁸ SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 84, Bericht vom 02.03.1845

¹⁹⁹ SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 84, Bericht vom 02.03.1845

²⁰⁰ SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 84, Dort ist ein Fehlblatt, dass der Originalplan am 26.04.1888 entnommen wurde für Zwecke der Kanalisation; wo dieser verblieben ist, ist nicht mehr nachvollziehbar.

²⁰¹ *Borgmeyer, Anke*, Veränderung von Stadtgestalt und Stadtbegriff im 19. Jahrhundert, in: Schmid, Peter (Hrsg.) Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 2, Regensburg 2000, S. 1204 ff., S. 1205

²⁰² Zunächst begann man mit der Niederlegung der Befestigung an der Donauseite; die Beseitigung der Stadtmauer landeinwärts wurde erst 1863 fortgesetzt, nachdem militärische Bedenken geäußert wurden; vgl. *Borgmeyer, Anke*, Veränderung von Stadtgestalt und Stadtbegriff im 19. Jahrhundert, in: Schmid, Peter (Hrsg.) Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 2, Regensburg 2000, S. 1204 ff., S. 1207

²⁰³ *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 135

²⁰⁴ SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 84, Einladung zur ersten Versammlung am 09.01.1860, dort auch weiterer Schriftverkehr.

²⁰⁵ Damals noch nicht eingemeindet.

²⁰⁶ Abbildungstafel 3

Handelsstraße nach Landshut (2) (heute Landshuter Straße) und nach Straubing (3) (heute Adolf-Schmetzer Straße)).

Zum Entwurf von 1861 (keine Abb.), der der Endfassung ähnelt, hatte sich die Regierung der Oberpfalz und Regensburg kritisch geäußert, weil die Stadt aus Kostengründen (notwendiger Grunderwerb) die Regelmäßigkeit der Straßenzüge und die quadratische Form geopfert habe.²⁰⁷ Es ist zu vermuten, dass die Regierung einen streng geometrischen Plan wünschte. Hiergegen wehrte sich die Stadt Regensburg, die auf die tatsächlichen Schwierigkeiten hinwies (Ankauf größerer Flächen, Abbruch Gebäude, Niveau differiert).²⁰⁸ Letztlich stellt aber auch der genehmigte Baulinienplan der Stadt Regensburg aus heutiger Sicht eine schematische Lösung dar.

Die Beispiele zeigen, dass spätestens 1850/1860 sowohl in Nürnberg als auch in Regensburg die ersten „Planungen“ für Erweiterungen über die bestehende Stadt hinaus vorgenommen wurden. Ähnlich waren die Verhältnisse auch in anderen bayerischen Städten.

Im Gegensatz zu den restlichen Gemeinden Bayerns nahm München aufgrund seiner Funktion als Haupt- und Residenzstadt eine Sonderrolle ein. Dort begannen diese Planungen etwa 60 Jahre früher. Trotz der seitens des Königs forcierten Baupolitik blieb aber die Münchner „Stadtplanung“ bis zur Mitte des 19. Jahrhunderts eine Geschichte des großstädtischen Anspruchs, ohne diese Dimensionen zunächst ausfüllen zu können.

Die anderen Gemeinden Bayerns, selbst wenn sie größere Städte waren, kamen mangels größerer Bautätigkeit Anfang des 19. Jahrhunderts ohne mit den Repräsentationspflichten der Hauptstadt belastet zu sein mit ihren mittelalterlichen Bauvorschriften und den nachfolgenden Regierungs- und Ministerialentschließungen aus.²⁰⁹ Aber selbst diese ersten Ansätze in Bayern für die Entwicklung eines Bauplanungsrechts sind mit dem heutigen Planungsrecht nur insofern verwandt, als technisch zur Erstellung zukünftiger Baugebiete auf das Hilfsmittel einer zeichnerischen Darstellung, nämlich den Plan, zurückgegriffen wird.

Es handelt sich hier um eine Spätform der obrigkeitlichen Planung.²¹⁰ Die Instruktionen von 1805 sind noch Ausfluss spätabolutistischer Staatsauffassung.

4.1.2.1.3. Kritik an Baurechtsvorschriften

Trotz dieser ersten Ansätze, insbesondere die Instruktionen von 1805, kann von einer umfassenden Kodifizierung des Baurechts vor 1863/1864 in Bayern nicht gesprochen werden. Dieses vorkonstitutionelle Recht, soweit es noch Gültigkeit hatte, entbehrte einer gesetzlichen Grundlage, entsprach somit nicht mehr dem Geiste der Verfassung, die in Titel VII § 2 der Verfassungsurkunde Eingriffe in das Eigentum unter den Vorbehalt des Gesetzes stellte.

Das vorkonstitutionelle Recht wurde seitens der Baupolizeibehörden zudem noch extensiv interpretiert, so dass sich die kritischen Stimmen mehrten. Diese Problematik wurde in den Sitzungen des Gesetzgebungsausschusses der Kammer der

²⁰⁷ SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 84, Schreiben vom 08.06.1860

²⁰⁸ SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 84, Schreiben vom 20.08.1861

²⁰⁹ Ebenso für Nürnberg *Wurmb von, Dietrich*, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 20

²¹⁰ Dies wird schon in § 1 der „Instruktion für die Bau-Kommission der Residenzstadt München“ deutlich, der wie folgt beginnt: „Seine Churfürstliche Durchlaut haben unterm 14ten Dezember 1804 gnädigst befohlen,“

Abgeordneten über den Entwurf des Polizeistrafgesetzbuches deutlich angesprochen. Nahezu übereinstimmend wurde die Ansicht vertreten, dass die bestehenden baurechtlichen Vorschriften „in neuerer Zeit viel Nachtheil gebracht“ bzw. „eine wahre Landplage“ geworden seien.²¹¹ Die Baupolizeibehörden hatten in der Vergangenheit nach Auffassung der Abgeordneten ihre Kompetenzen überschritten. Folge dieser Entwicklung war es, dass das Bauen für den Bauherrn trotz hoher Mieten unrentabel war.²¹² Dies musste sich bei steigenden Bevölkerungszahlen und dem Trend zur Stadt negativ auf die Wohnsituation niederschlagen.

Die Kritik gegen die Verwaltung richtete sich insbesondere darauf, dass „Die neue Bauordnung für die Städte, Märkte und Dörfer“ vom 28.01.1805 in Ziff. 2 a)²¹³ über den Wortlaut hinaus angewendet wurde.

Nach dieser Bestimmung war der Plan²¹⁴ seitens der Baupolizeibehörde im Hinblick auf den „äußerlichen Anstand“ zu überprüfen und diese ermächtigt „alles zu entfernen, was ihn beleidigen könnte“. Dieser „äußere Anstand“ wurde vielfach mit der „architektonischen Schönheit“ gleichgesetzt und die Pläne entsprechend revidiert. Unter Berufung auf einen „geläuterten Kunstgeschmack“ griff die Behörde häufig in die Entwürfe ein.²¹⁵ Verbreitet war das Bestreben die Dächer möglichst flach zu konstruieren, Mansardenwohnungen zu verbieten und bestimmte Fassaden und Dekorationen anzuordnen.²¹⁶ Diese strenge Handhabung zwang Bauherren dazu, wenn sie bauen wollten, Baubeschränkungen hinzunehmen, die unwirtschaftlich und entgegen ihren eigenen Geschmacksvorstellungen waren.

Ein weiterer Kritikpunkt war, dass aufgrund der Vielzahl der Normen, die teilweise Jahrhunderte zurückreichten, im öffentlichen Baurecht Unsicherheit und Unklarheit herrschte. Allein die unzähligen Ministerial- und Regierungsentschießungen beinhalteten so viele Auslegungen und Anordnungen, dass sich selbst Bauunternehmer, geschweige denn der Bürger, sich diese zu eigen machen konnten.²¹⁷ Selbst der Baupolizeibehörde war es zunehmend schwerer geworden, einzelne Vorschriften aufzufinden, da diese in den einzelnen Bauakten verstreut waren.²¹⁸ Die systematischen Zusammenstellungen des zweiten Bürgermeisters und Vorstands der Baukommission, von Steinsdorf, aus dem Jahre 1845 für München²¹⁹ und das im Folgejahr von Max von Schmädell, rechtskundiger Magistrat a. D., erschienene

²¹¹ BayHStA, AB 4°Z896 – 578 -, S. 168, nach den Formulierungen der Ausschußmitglieder Dr. Weis und Freiherr von Lerchenfeld

²¹² BayHStA, AB 4°Z896 – 578 -, S. 168

²¹³ RegBl. 1805, S. 322

²¹⁴ Nach heutiger Terminologie würde man vom Bauantrag sprechen.

²¹⁵ BayHStA, AB 4°Z896 – 578 -, S. 499 ff., Wortführer der Kritik waren vor allem die Abgeordneten Dr. Edel und Dr. Weis, a. A. im Ausschuß Staatsminister v. Neumayr, ebenso Kritik seitens der Kommentarliteratur *Edel, Carl*, Polizeistrafgesetzbuch für das Königreich Bayern vom 10 November 1861, Erlangen 1862, S. 411 f.

²¹⁶ *Edel, Carl*, Polizeistrafgesetzbuch für das Königreich Bayern vom 10 November 1861, Erlangen 1862, S. 411

²¹⁷ *Schels, Ferdinand*, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915, S. 11

²¹⁸ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 164; *Schels, Ferdinand*, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915, S. 11; *Steinsdorf von, Kasper*, Darstellung der Baupolizeivorschriften für Hochbauten in der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1845/46 im Vorwort

²¹⁹ Siehe *Steinsdorf von, Kasper*, Darstellung der Baupolizeivorschriften für Hochbauten in der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1845/46

Handbuch für das rechtsrheinische Bayern,²²⁰ brachten Erleichterung, änderten aber an der Grundproblematik nichts. Diese mühevollen Privatsammlungen vermochten nicht eine umfassende Bauordnung zu ersetzen.²²¹

Im Ergebnis war die Situation des öffentlichen Baurechts durch Rechtsunsicherheit geprägt,²²² die ihre Ursache einerseits in einer fehlenden umfassenden Kodifizierung, andererseits in veralteten Bauvorschriften, die durch Regierungs- und Ministerialentschließungen auf zweifelhafter verfassungsrechtlicher Grundlage interpretiert wurden, hatten.

4.1.2.1.4. Polizeistrafgesetzbuch (PStGB/1861)

Die Grundlage für den Erlass neuer Bauordnungen schuf das am 01.07.1862 in Kraft getretene Polizeistrafgesetzbuch.²²³ Dieses Polizeistrafgesetzbuch vom 10.11.1861 stellte eine Zäsur, eine Umwälzung von größerem Ausmaß dar, denn durch dieses Gesetz vollzog sich die Umformung der Polizei, damit auch der Baupolizei, im rechtsstaatlichen Sinn.

Der in der bayerischen Verfassung von 1818 niedergelegte Grundsatz der Gesetzmäßigkeit der Verwaltung war nicht nur im Baupolizeibereich, sondern allgemein im Polizeirecht nur verfassungsrechtliches Programm geblieben.

Da dieser oktroyierten Verfassung von 1818 nicht ein Geist des Umsturzes und des Radikalismus, sondern des allmählichen Fortschrittes und des geordneten Übergangs anhaftete, verstrich längere Zeit bis das Polizeistrafgesetzbuch verabschiedet wurde und in Kraft trat.²²⁴

Vor Erlass des Polizeistrafgesetzbuches war die Tätigkeit der Polizei hauptsächlich durch königliche Edikte geregelt, die die Bezeichnung „Polizeiinstruktionen“ trugen.²²⁵ Adressat dieser Instruktionen war nicht der Bürger sondern die Polizei

²²⁰ *Schmädel, Max*, Handbuch der im Gebiete der Baupolizei=Verwaltung und des Bau- resp. Nachbarn-Rechts bestehenden Gesetze und Verordnungen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bau=Ordnungen der ehemaligen freien Reichs= und der größeren Städte Bayerns diesseits des Rheins, Augsburg 1846

²²¹ Ebenso einer der Verfasser selbst *Schmädel, Max*, Handbuch der im Gebiete der Baupolizei=Verwaltung und des Bau- resp. Nachbarn-Rechts bestehenden Gesetze und Verordnungen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bau=Ordnungen der ehemaligen freien Reichs= und der größeren Städte Bayerns diesseits des Rheins, Augsburg 1846, S. 92

²²² So für Nürnberg, das im regen Schriftverkehr mit anderen Städten war, um Erfahrungen auszutauschen; *Wurmb von, Dietrich*, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 89

²²³ GVBl. 1861/1862 S. 322. Seinen Namen erhielt das Gesetz durch die in ihm aufgeführten Übertretungen, die unter Polizeistrafe gesetzt waren.

²²⁴ Bereits 1819 wurde ein Polizeigesetz, verbunden mit einer Reform des Strafrechts, zugesichert. 1827 wurde ein erster Entwurf im Landtag eingebracht, die Beratungen zogen sich jedoch ohne ein konkretes Ergebnis hin. Nach dem Revolutionsjahr 1848 wurden ein Polizeistrafgesetzbuch in das Gesetzgebungsprogramm aufgenommen und in der Folgezeit die Arbeiten voran getrieben. Ein von der Regierung im Jahre 1856 vorgelegter Entwurf, wurde vom Landtag abgelehnt, da dieser Entwurf das Ziel verfolgte, die bisherige Ordnungspraxis zu legalisieren. Damit wäre nach *Edel, Carl*, Polizeistrafgesetzbuch für das Königreich Bayern vom 10 November 1861, Erlangen 1862, S. 172 Bayern „wirklich das Gelobte Land der Bureaukratie und des Polizeidespotismus geworden“. Das angestrebte Ziel des Landtages, das Polizeistrafrecht selbst und definitiv gesetzlich zu regeln wurde erst 1861 erreicht. Ende 1861 wurde schließlich über den Entwurf in allen Kammern Einigung erzielt.

²²⁵ *Schiedermaier, Rudolf*, Dem Polizeistrafgesetzbuch zum 100. Geburtstag, BayVBl 1962, S. 200 ff., S. 200

selbst. Dem Charakter nach handelte es sich somit um innerdienstliche Anweisungen, die im Ergebnis lediglich eine polizeiliche Selbstbeschränkung darstellten.²²⁶ Durch das Polizeistrafgesetzbuch konnten Polizeiverordnungen nicht mehr, wie bis dahin, ohne weiteres aus dem polizeilichen Aufgabenbereich abgeleitet werden, sondern bedurften nun einer spezialgesetzlichen Ermächtigung.²²⁷ Derartige Ermächtigungen enthielt das Polizeistrafgesetzbuch selbst in großer Zahl, unter anderem auch in baupolizeilicher Beziehung.

Art. 180 PStGB/1861²²⁸ schuf die Rechtsgrundlage für eine erste Zusammenfassung des bayerischen Baurechts. Gemäß dieser gesetzlichen Bestimmung konnten zukünftig neue baupolizeiliche Anordnungen nur zum Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift erlassen werden; vgl. Art. 180 II PStGB/1861.

Für die Städte I. Klasse²²⁹ konnten darüber hinaus Vorschriften auch im Interesse der Verschönerung erlassen werden, sofern hierdurch keine Kostensteigerung bei Abänderung der Baupläne die Folge war; vgl. Art. 180 III PStGB/1861.

Die Fassung dieses Artikels stellte eine der schwierigsten Aufgaben²³⁰ in den Beratungen dar, insbesondere Art. 180 III PStGB/1861 war bis zum Schluss heftig umstritten und in seiner endgültigen Fassung letztlich ein Kompromiss.²³¹

Vor dem Hintergrund der Kompetenzüberschreitungen bzw. extensiven Auslegung seitens der Baupolizeibehörden unter Berufung auf die architektonische Schönheit war es in der Vergangenheit zu massiver Kritik gekommen,²³² weshalb gerade im Bezug auf diesen Punkt durch den Landtag dem polizeilichen Handeln Schranken gesetzt werden sollten. Bestimmungen im Interesse der öffentlichen Verschönerung konnten, sofern die Ausnahme des Art. 180 III PStGB/1861 nicht eingriff, nur noch durch Gesetz erlassen werden.

Mag man die Debatte über die Frage der Ästhetik aus heutiger Sicht noch nachvollziehen können, so ist dennoch auffällig, dass aus Gründen der Gesundheit keine Eingriffe ins Eigentum erlaubt waren.

Vergleicht man diese verbliebenen Beschränkungsmöglichkeiten mit anderen in Deutschland getroffenen Bestimmungen, so zeigt sich das bayerische Recht äußerst liberal, wie eine Untersuchung Ladds feststellt:

²²⁶ *Schiedermair, Rudolf*, Dem Polizeistrafgesetzbuch zum 100. Geburtstag, BayVBl 1962, S. 200 ff., S. 200

²²⁷ Es gab somit Mitte des 19. Jahrhunderts in Deutschland zwei unterschiedliche Polizeirechtssysteme. Im norddeutschen Raum dominierte die „Generalklausel“, im süddeutschen Raum das Prinzip der „spezialgesetzlichen Ermächtigung“

²²⁸ Siehe zum Wortlaut: Anhang 1

²²⁹ Städte I. Klasse waren Städte, deren Einwohnerzahl über 2000 Familien oder mehr betrug; vgl. Gemeindeedikt vom 17.05.1818 § 9 BayGO; GBl. 1818, S. 49

²³⁰ So auch der Abgeordnete Dr. Edel, Referent bei den Verhandlungen des Gesetzgebungsausschusses, BayHStA, AB 4°Z896 – 578 -, S. 498; *Edel, Carl*, Polizeistrafgesetzbuch für das Königreich Bayern vom 10. November 1861, Erlangen 1862, S. 410

²³¹ Vgl. die verschiedenen Positionen zwischen Staatsminister des Innern, von Neumayr, und den Ausschußmitgliedern der Kammer der Abgeordneten, insbesondere Dr. Edel, als Referent, und Dr. Weis. Das Protokoll vom 11.06.1861 spiegelt die verfassungsrechtliche Problematik wieder und setzt sich argumentativ von verschiedenen Standpunkten aus mit den bestehenden Bauvorschriften, deren Rechtmäßigkeit und praktischen Handhabung durch die Baupolizeibehörden auseinander, BayHStA, AB 4°Z896 – 578 -, S. 498 ff.

²³² Siehe oben Kapitel 4.1.2.1.3. Kritik an Baurechtvorschriften

„The high point of laissez-faire building regulations ist represented by the Bavarian penal code of 1861, wich limited the scope of building regulations to matter of fire prevention, soundness of construction, and aesthetics.“²³³

Trotz unterschiedlicher Auffassung bezüglich der Möglichkeit von Eingriffen und der letztlich liberalen Fassung des Art. 180 PStGB/1861 war man sich aber darin einig, dass die bestehenden Bauvorschriften ungenügend und veraltet waren, so dass eine Neufassung der baurechtlichen Materie unumgänglich wurde.²³⁴

4.1.2.2. Bauordnungen im Zeitraum 1863 bis 1871

Infolgedessen erging am 02.10.1863 die „Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München“²³⁵, kurze Zeit später wurde am 30.06.1864 die „Allgemeine Bauordnung“²³⁶ für das übrige rechtsrheinische Bayern erlassen. Lediglich die Pfalz erhielt keine eigene Bauordnung. Diese Bauordnungen sollten nach Wortlaut und Einteilung Vorbild und Fundament für alle nachfolgenden bayerischen Bauordnungen werden.²³⁷

Die MBO/1863 und die ABO/1864 waren keine Gesetze sondern Verordnungen. Im Gegensatz zu den anderen süddeutschen Ländern, die das gesamte Baurecht durch ein Gesetz regelten²³⁸ (so Württemberg) oder die Materie auf ein Gesetz²³⁹ (Ortsstraßen, Baulinien) und eine Verordnung²⁴⁰ (sonstiges Baurecht) aufteilten, (so Baden), wählte Bayern damit ein „drittes System“.²⁴¹

Grund hierfür dürfte gewesen sein, dass man in Bayern die Auffassung vertrat, dass Verordnungen gegenüber Gesetzen deshalb vorzugswürdig seien, weil diese flexibler auf sich ändernde Erkenntnisse und Bedürfnisse angepasst werden können, als ein Gesetz.²⁴² Auch dürfte man sich eine bessere Berücksichtigung der oft örtlich sehr unterschiedlichen Verhältnisse versprochen haben.

Aufgrund des Polizeistrafgesetzbuches und den darin enthaltenen Beschränkungen war einer extensiven Anwendung des Baurechts durch die Baupolizeibehörden wie in der Vergangenheit auf dem Wege der Verordnung, ober-, distrikts- oder ortspolizeilichen Vorschrift enge Grenzen gesetzt. Jede erlassene Vorschrift musste sich an Art. 180 II, III PStGB/1861 messen lassen können.²⁴³

²³³ Ladd, Brian, Urban Planning and Civic Order in Germany, 1860-1914, Cambridge, Massachusetts, u. a. 1990, S. 93

²³⁴ BayHStA, AB 4°Z896 – 578 -, S. 498 ff.

²³⁵ RegBl. 1863, S. 1697

²³⁶ RegBl. 1864, S. 817

²³⁷ Heilmann, Georg, Weinisch, Karl, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, S. 1; Schlez, Georg, Die Entwicklung des Baurechts und die Eigentumsordnung, VerwArch 65, 1974, S. 361 ff., S. 375

²³⁸ Neue allgemeine Bauordnung vom 06.10.1872, WürtRegBl. 1872, S. 305

²³⁹ Gesetz, die Anlage der Ortsstraßen und die Feststellung der Baufluchten, sowie das bauen längs der Landstraßen und Eisenbahnen betreffend vom 20.02.1868, BadRegBl 1868 S. 286

²⁴⁰ Verordnung, die Handhabung der Baupolizei betreffend, vom 5.5.1869, BGVBl. 1869 S. 125

²⁴¹ So die Bezeichnung bei Schlez, Georg, Die Entwicklung des Baurechts und die Eigentumsordnung, VerwArch 65, 1974, S. 361 ff., S. 376

²⁴² Ebenso die Begründung in Helmreich, K., Schels, F., Steinhauser, A., Das Münchner Baupolizeirecht, Die Münchner Bauordnung und die Münchner Staffelbauordnung mit Erläuterungen sowie mit Abdruck der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften, München, Berlin u. a., 1927, S. 1

²⁴³ Eingriffe in das Eigentum zugunsten der Gesundheit waren damit ausgeschlossen, vgl. auch Ladd, Brian, Urban Planning and Civic Order in Germany, 1860-1914, Cambridge, Massachusetts u. a. 1990, S. 93 f. „The Munich building ordinance of 1863 and that of 1864 for the rest of Bavaria thus contained no provisions intende to protect public health.“

Im nachfolgenden werden die vorgenannten Bauordnungen, die erstmalig eine vollständige Kodifikation des öffentlichen Baurechts enthielten, inhaltlich dargestellt und im Hinblick auf die unter Kapitel 2.1. aufgeworfenen Fragestellungen erörtert, wobei die Bauordnungen in der chronologischen Reihenfolge untersucht werden.

4.1.2.2.1. Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1863)

Entsprechend der besonderen Stellung Münchens als Haupt- und Residenzstadt des Königreichs erhielt die Stadt auf Grundlage des Art 180 PStGB/1861 am 02.10.1863 vor allen anderen Gemeinden Bayerns eine eigene Bauordnung, nämlich „*Die Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München*“.²⁴⁴

Damit wurde der Sonderrolle Münchens entsprochen, die sich schon in den beiden Instruktionen von 1805 abgezeichnet hatte, als bereits hier zwischen München und dem restlichen Bayern differenziert wurde.

Systematisch untergliederte sich die MBO/1863 in insgesamt acht Kapitel, die von I. bis VIII. nummeriert sind und 78 Paragraphen enthielt.²⁴⁵ Diese grundsätzliche Systematik wurde beibehalten, auch wenn im Laufe der Zeit Bestimmungen hinzugefügt wurden oder verschwanden. Die Anzahl der Kapitel reduzierte sich schon bald auf 4,²⁴⁶ da die ursprünglich weiteren vorhandenen Kapitel unter dem Kapitel „Bauführung“ ohne größere Umstrukturierung zusammengefasst werden konnten. Die Bauordnung begann stets mit dem Kapitel über Baulinien/Niveau, setzte sich dann mit dem Kapitel Baugenehmigung/Bauplan auseinander, worauf schließlich das Kapitel über die Bauführung folgte. Am Schluss befanden sich die Regelungen über Zuständigkeit und Verfahren. Die für den Untersuchungsgegenstand maßgeblichen Kapitel befanden sich daher am Anfang und am Ende der jeweiligen Bauordnung.²⁴⁷

4.1.2.2.1.1. Inhaltliche Darstellung der MBO/1863

Nur wenige Bestimmungen der MBO/1863, sofern man die verfahrensrechtlichen Gesichtspunkte außer acht lässt, hatten ortsplannerische, städtebauliche Bezüge. Insbesondere die Vorschriften über die Baulinien zählten hierzu, da durch die Festlegung von Baulinien eine bauplanerische Aussage über die nutzbare Fläche getroffen wurde. Diese Linie grenzte öffentliche von privater Fläche ab und entzog daher Flächen der Bebaubarkeit. Im Gegensatz zu anderen Bestimmungen der Bauordnung war mit der Festlegung der Baulinie eine planerische Aussage, die über die reine Gefahrenabwehr hinausgeht, getroffen. Die Baulinie war ein Gestaltungsmittel, keine feste Größe wie z.B. ein Abstandflächenmaß oder eine Maximalhöhe. Auch unsere heutiges BauGB kennt Baulinien. § 2 V BauGB/1998 enthält die Ermächtigung zum Erlass über Vorschriften für Bauleitpläne. Die hierauf basierende BauNVO/1990 erlaubt in § 23 BauNVO/1990 unter anderem die Festsetzung derartiger Linien, um die überbaubare Grundstücksfläche zu bestimmen.

Insofern handelte und handelt es sich bei der Festsetzung von Baulinien um eine bauplanungsrechtliche Materie, auch wenn die Rechtsgrundlage, das PStGB, formal auf den sicherheitsrechtlichen Ursprung hinweist.

²⁴⁴ RegBl. 1863, S. 1697

²⁴⁵ Siehe Anhang 2

²⁴⁶ Wenn man das Kapitel „V. Schlußbestimmungen“ außer acht lässt.

²⁴⁷ Siehe zum Wortlaut: Anhang 2

Bei der inhaltlichen Darstellung, die sich zwangsläufig auf diese Thematik der Baulinienfestsetzung reduziert, wird nachfolgend zunächst auf die materiellrechtlichen Vorschriften, dann auf die formellrechtlichen Vorschriften eingegangen.

4.1.2.2.1.1.1. Materielle Vorschriften

Der Abschnitt I der Bauordnung für München, der sich mit dieser Thematik auseinandersetzte, beschäftigte sich materiellrechtlich in § 1 MBO/1863 mit der Wirkung und Notwendigkeit von Baulinien, in § 2 MBO/1863 mit den Anforderungen an die Planunterlagen, in § 3 MBO/1863 mit den hierbei zu berücksichtigenden Gesichtspunkten und in § 4 MBO/1863 mit der Anwendbarkeit der §§ 2, 3 MBO/1863 bei Abänderungen.

Gemäß § 1 MBO/1863 wurde für Bayern erstmals der Baulinienzwang eingeführt. Nach § 1 I MBO/1863 hatte der Bauherr bei der Neuerrichtung eines Gebäudes bzw. bei einer Hauptreparatur²⁴⁸ an der der Straße zugewandten Seite gegenüber öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen die Baulinie einzuhalten. Soweit diese fehlte oder von dieser abgewichen werden musste, war diese vor Erteilung einer Baugenehmigung²⁴⁹ festzusetzen oder abzuändern.

§ 2 I MBO/1863 verlangte bei noch fehlender Festsetzung der Baulinie und der Höhenlage, dass bei der Lokalbaukommission nach Maßgabe des § 2 II MBO/1863 Pläne eingereicht wurden. Dieser Plan hatte das Terrain, einschließlich der benachbarten Grundstücke samt Bauwerken, Bächen etc., kurz die Situation darzustellen. Darüber hinaus waren die Straßen, die Eigentumsgrenzen, das Niveau des Terrains, die beabsichtigten Bauparzellen und schließlich die Baulinie selbst bzw. das Niveau einzuzeichnen. Maßstab des Plans sollte 1 : 1.000 sein, vgl. § 2 III MBO/1863.

§ 3 MBO/1863 gab bei der Prüfung und Genehmigung die Beurteilungskriterien in einer nicht abschließenden Aufzählung²⁵⁰ vor, wobei augenscheinlich Verkehrsgesichtspunkte als öffentliches Interesse dominierten. Bereits in dieser Ursprungsversion aller nachfolgenden Bauordnungen wurde im Hinblick auf die Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs eine „möglichste Geradeleitung der Straßen“ gefordert, was gegen Ende des Jahrhunderts zu kontroversen bautheoretischen Auseinandersetzungen führen sollte.²⁵¹

§ 4 MBO/1863 erklärte schließlich die beiden vorangegangenen Paragraphen für den Fall der Abänderung bereits bestehender Baulinien oder des Niveaus für anwendbar.

Der Begriff der Baulinie war in der MBO/1863 nicht näher definiert. Nach dieser Bauordnung gab es nur einen einheitlichen Typus Baulinie. Eine Vorgartenlinie war unbekannt. Es war daher nach dieser Bauordnung nicht möglich, vor einer festgesetzten Baulinie eine entsprechende Fläche von der Bebauung freizuhalten, ohne dass diese Fläche dem Verkehr bestimmt war. Eine rückwärtige oder seitliche Linienziehung war gleichfalls durch die MBO/1863 nicht erlaubt. Ebenso fehlte eine Definition, was unter „öffentlichen“ Plätzen, Straßen und Wegen zu verstehen war. Es blieb unklar, ob „öffentlich“ i. S. von der Allgemeinheit zugänglich, also unabhängig von der Eigentumssituation, oder nicht im Privateigentum befindlich bedeutete.

²⁴⁸ In § 6 MBO/1863 wird die Hauptreparatur näher definiert; im Anhang nicht abgedruckt.

²⁴⁹ In § 5 MBO/1863 werden die genehmigungspflichtigen Bauwerke aufgezählt, wobei geringfügige Bauwerke, z. B. Sommerhäuschen, Hühnerställe ausgenommen sind, sofern diese nicht an die Baulinie gestellt werden, im Anhang nicht abgedruckt.

²⁵⁰ Siehe zum Wortlaut des § 3 MBO/1863 „insbesondere“: Anhang 2

²⁵¹ Siehe dazu später Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

Die MBO/1863 forderte in § 1 II MBO/1863 ohne Ausnahme bei fehlender Baulinie oder beabsichtigter Abweichung deren vorherige Festsetzung. Ohne Festsetzung war der Bauherr gehindert, mit der Bebauung oder der Reparatur zu beginnen.²⁵²

„Einhalten“ der Baulinie im Sinne des § 1 I MBO/1863 bedeutete, dass das Gebäude genau auf die Linie gestellt werden musste.²⁵³ Der Baukörper wurde somit an die Straßenfront gezogen, ohne dass dieser hätte zurückbleiben dürfen. Eine flexiblere Lösung, etwa dass die Baulinie durch ein Gebäude nicht überschritten werden darf, was gleichfalls als „Einhalten“ verstanden werden könnte und noch vom Wortlaut gedeckt wäre, war nicht möglich.²⁵⁴

Die Art der Gebäude, welche die festgesetzte Baulinie einzuhalten hatten, wurde über § 8 MBO/1863²⁵⁵ bestimmt, wonach die Hauptgebäude an die Baulinie zu stellen waren, Nebengebäude dagegen nur im Ausnahmefall. Darüber hinaus hatten sich die Gebäude in die Umgebung einzufügen.

Die Festsetzung der Baulinie war daher Voraussetzung für die Zulässigkeit der Bebauung eines Grundstückes und zugleich Begrenzung für die überbaubare Grundstücksfläche eines Grundstückes gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche.

Bei den Belangen, die bei der Prüfung und Genehmigung im Instruktionsverfahren²⁵⁶ zu berücksichtigen waren, wurde in § 3 MBO/1863 zwar nur eine nicht abschließende Aufzählung²⁵⁷ der Belange vorgenommen, bei den in der Aufzählung angeführten Punkten standen aber an erster Stelle die Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs. Auch die nachfolgenden Glieder der Aufzählung hängen zumindest indirekt mit Verkehr bzw. Straßenanlegung zusammen, so dass Verkehrsbelange deutlich bei der Baulinienfestsetzung dominierten. Die klassischen Bereiche der Gefahrenabwehr, wie Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung nach Art. 180 II PStG/1861 blieben unerwähnt, obwohl das Bauen in Flucht ursprünglich feuerpolizeiliche Hintergründe hatte.²⁵⁸

Der Verordnungstext lässt bereits erahnen, dass die Baulinien im Stadterweiterungsgebiet nach der Vorstellung der Bauordnung mit Schiene und Lineal ohne Einschränkung zu ziehen waren.

Es war auf „möglichste Geradleitung der Straßen“ gemäß § 3 MBO/1863 zu achten; eine Bestimmung, die dem später so beklagten Schematismus Vorschub leistete.

Diese strenge Handhabung der Baulinienziehung entwickelte sich erst im Laufe der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Während noch eine Regierungsentschließung vom

²⁵² Dies kann auch § 7 I MBO/1863 entnommen werden, wonach zur Erlangung der baupolizeilichen Genehmigung „nach“ erfolgter Bestimmung der Baulinie und des Niveaus die Vorlage von Plänen notwendig war; nicht im Anhang abgedruckt.

²⁵³ Schels, Ferdinand, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915, S. 24

²⁵⁴ Diese enge Auslegung basiert auf früheren Bestimmungen zur Einhaltung von Baulinien, so nach einem Beschluss der Baukommission vom 27.04.1840 über die Aufgaben der Inspektoren der Baukommission. Danach war bei einem Neubau darauf zu achten, dass die Baulinie und das festgesetzte Niveau „strenge“ eingehalten werde, abgedruckt in: Schmädell, Max, Handbuch der im Gebiete der Baupolizei=Verwaltung und des Bau- resp. Nachbarn-Rechts bestehenden Gesetze und Verordnungen in Verbindung mit den Bestimmungen der Bau=Ordnungen der ehemaligen freien Reichs- und der größeren Städte Bayerns diesseits des Rheins, Augsburg 1846, S. 99 ff.

²⁵⁵ Nicht im Anhang abgedruckt.

²⁵⁶ Zum Verfahren näher unten Kapitel 4.1.2.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

²⁵⁷ Siehe „insbesondere“ in § 3 MBO/1863 im Anhang 2

²⁵⁸ Vgl. Kapitel 4.1.2.1.2. Instruktionen von 1805, Bauordnungen betreffend unter Hinweis auf § 1 Feuerordnung.

30.04.1807²⁵⁹ allgemeine Grundsätze für die Erweiterung der Straßen und Tore, für Geraderichtung der Straßen und Kanäle unter der Einschränkung „*wo sie möglich und zweckmäßig sind*“ vorgab, wird bereits in der Vorschriftensammlung von Steinsdorf aus dem Jahre 1845 gefordert, dass „*keine Gelegenheit versäumt werden solle, enge Straßen, die bereits mit Gebäuden besetzt sind zu erweitern und krumme Straßen gerade zu strecken*“.

In diesen Bestimmungen von § 1 bis § 4 MBO/1863 erschöpfte sich die Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde seitens der MBO/1863 allenfalls indirekt auch durch Bestimmungen über die Gebäudehöhe und die Hofraumgröße beeinflusst.

§ 23 MBO/1863²⁶⁰ richtete die zulässige Gebäudehöhe an der Breite der Straße einschließlich der Trottoire aus. Bei günstigen Licht- und Luftverhältnissen waren ausnahmsweise noch 10 Fuß mehr erlaubt.

Die Höhe der Hintergebäude wurde dem Ermessen der Baupolizeibehörde überlassen, wobei die Höhe zum unüberbauten Raum zwischen Vorder- und dem zu errichtenden Rückgebäude in einem Verhältnis standen, die die Anwendung der Feuerlöschgeräte für beide Gebäude sicherte.²⁶¹

Vorschriften über die Hofraumgröße enthielt diese Bauordnung noch nicht. Lediglich in § 8 Ziff. 3 MBO/1863 war der Hinweis enthalten, dass „*die Hofräume in einer der Feuersicherheit entsprechenden Größe erhalten werden*“. Näheres über Höhe und Breite der Zufahrten bei bewohnten Rückgebäuden waren in § 9 MBO/1863 geregelt.

Diese Vorschriften waren, auch wenn sie auf das Maß der baulichen Nutzung Auswirkung hatten, rein bauordnungsrechtlicher Natur. Primär die Feuersicherheit, sekundär die Festigkeit der Bauausführung waren Motiv dieser Regelungen. Zudem galten sie einheitlich ohne jede Differenzierung für jedes einzelne Gebäude des Stadtgebiets.

Weitere materiellrechtliche Bestimmungen außer der Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche mit ortsplanerischem, städtebaulichem Bezug lässt die MBO/1863 nicht erkennen. Bestimmungen über die Art der baulichen Nutzung fehlten gänzlich. Es gab keine Festsetzungen von Wohn- und Industriegebiet. Der heutige „elementare Grundsatz städtebaulicher Planung“²⁶², miteinander nicht verträgliche Nutzungen räumlich zu trennen, war in der MBO/1863 nicht erkennbar. Die Problematik „lästiger Anlagen“ wurde nicht als Aufgabe der Baupolizei angesehen, sondern der Gesundheits-, bzw. Gewerbepolizei zugeordnet. Die Aufgabe vorausschauend unter dem Blickwinkel des Baurechts, eben planend, Gemengelagen im Vorfeld zu vermeiden, wurde nicht erkannt. Bestimmungen, die das Maß der baulichen Nutzung beeinflussten, waren gleichfalls nicht vorhanden bzw. hatten bauordnungsrechtliche Hintergründe (z. B. Maximalhöhe des Gebäudes). Auch eine Regelung über die Möglichkeit einer Festsetzung des Bausystems (offene bzw. geschlossene Bauweise) fand keinen Eingang in die MBO/1863, da Art. 180 PStGB/1861 hierfür noch keine Rechtsgrundlage bot .

²⁵⁹ *Döllinger, Georg*, Sammlung der im Gebiete der inneren Staatsverwaltung des Königreichs Bayern bestehenden Verordnungen, 20 Bände, München 1835/1839, Bd. 16, S. 1149

²⁶⁰ Nicht im Anhang abgedruckt.

²⁶¹ Bestimmungen einer ME vom 14.04.1857 waren hier aus Gründen der öffentlichen Gesundheitspflege noch strenger, mussten aber aufgrund des engeren Art. 180 PStGB/1861 fallen gelassen werden.

²⁶² So das BVerwG DVBl. 1974, S. 767

4.1.2.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

Verfahrensrechtlich wurde das Baulinienfestsetzungsverfahren im Abschnitt VII. „Von der Zuständigkeit und dem Verfahren in Bausachen“ geregelt, wobei auf Vorschriften in diesem Kapitel, die dieses Verfahren nicht betrafen, wie z. B. das Baugenehmigungsverfahren, hier nicht eingegangen wird.

§ 57 MBO/1863 bestimmte, dass die Lokalbaukommission für die Instruktion der Baulinien zuständig war, im Falle der Festsetzung der Höhenlage nur in Benehmen mit dem Stadtmagistrat.

In § 59 MBO/1863 wurde die Frage der Grundabtretungen zu Straßen und Plätzen, sowie deren Verhältnis zur Baulinienfestsetzung behandelt.

§ 62 MBO/1863 ergänzte § 2 MBO/1863 bezüglich den Anforderungen an die einzureichenden Pläne. Im nachfolgenden Paragraphen wird die Verfahrensweise bei Nichteinhaltung der Anforderungen an den Plan bzw. den gesetzlichen Bestimmungen behandelt.

§ 64 MBO/1863 regelt die „Sachinstruktion“, die im umgekehrten Fall stattfand, das heißt, wenn die eingereichten Unterlagen den Anforderungen genügten.

Nach ergangener Entscheidung wurde die weitere Verfahrensweise in § 65 MBO/1863 dargestellt.

Den Verfahrensablauf unter Geltung der vorgenannten Bestimmungen der MBO/1863 stellte sich deshalb wie folgt dar:

Anträge auf Festsetzung einer Baulinie waren zunächst bei der Lokalbaukommission einzureichen.²⁶³ Antragsberechtigt war jeder, der an der Festsetzung ein öffentliches Interesse hatte, also jeder beteiligte Grundbesitzer, aber auch die Stadtgemeinde bzw. in deren Vertretung der Magistrat und die Lokalbaukommission selbst. Die Anforderungen an die inhaltliche Darstellung dieser Pläne ergaben sich aus § 2 MBO/1863, wobei § 62 MBO/1863 vorschrieb, dass die Pläne in doppelter Ausfertigung einzureichen, sämtliche betroffene Grundbesitzer zu benennen und vom Antragsteller diese zu unterzeichnen waren. Die Lokalbaukommission hatte sodann diese Pläne auf Vollständigkeit und Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Falle von Defiziten waren diese unter Angabe der Mängel an den Antragsteller zur Behebung zurückzugeben, vgl. § 63 MBO/1863. Sofern die eingereichten Pläne den Vorschriften entsprachen, trat das Verfahren gemäß § 64 I MBO/1863 in das Stadium der „Sachinstruktion“, was nach der MBO/1863 bedeutete, dass eine Anhörung der Beteiligten erfolgte.²⁶⁴

Anschließend gab die Kommission die Unterlagen und ein von ihr erstelltes Gutachten dem Stadtmagistrat zur Stellungnahme ab und zur Mitteilung an die Polizeidirektion. Nach Beendigung dieses Verfahrensabschnittes gab die Lokalbaukommission die Akten samt Plänen mit einem Gutachten versehen, die eine Stellungnahme zur Befür- oder Nichtbefürwortung enthielt, an die Kreisregierung von Oberbayern weiter, die diese an das Innenministerium weiterleitete, die diese zu genehmigen hatte, vgl. §§ 57 II, 64 II MBO/1863. Gemäß § 65 MBO/1863 war den Beteiligten einschließlich dem Stadtmagistrat über die Entscheidung Kenntnis zu geben. Die Lokalbaukommission hatte den genehmigten Plan aufzubewahren und den Generalstadtplan fortlaufend zu aktualisieren, vgl. § 65 MBO/1863.

²⁶³ Siehe § 2 I MBO/1863 im Anhang 2

²⁶⁴ Die Sitzungen der Lokalbaukommission fanden hierbei regelmäßig am Samstag statt und waren seit dem 05.07.1870 öffentlich. Vor der Kommission konnten die Pläne mündlich erörtert und beraten werden.

Das Verfahren zeigt, dass es sich bei der Festsetzung der Baulinien um keine Selbstverwaltungsaufgabe im eigenen Wirkungskreis handelte. Die Stadtgemeinde München wurde grundsätzlich wie jeder andere Antragsteller behandelt. Das Instruktionsverfahren war Aufgabe der Lokalbaukommission, die seit dem 30.03.1852 als dem Stadtmagistrat Münchens gleichgeordnete, von ihm unabhängige, selbständige städtische Behörde mit übertragenem Wirkungskreis fungierte. Ihr oblag die Durchführung des Instruktionsverfahrens und die Begutachtung der durchinstruierten Pläne. Die Bescheidung dieser Anträge war dem königlichen Staatsministerium des Innern vorbehalten. Es handelt sich somit um eine staatliche Aufgabe, bei der die Gemeinde München lediglich mitwirkte, sofern sie nicht selbst als Antragstellerin in Erscheinung trat.

§ 59 MBO/1863 schließlich regelte das Verhältnis des Baulinienfestsetzungsverfahrens zur Erschließung. Mangels privatrechtsgestaltender Wirkung der Baulinienfestsetzung blieben die Eigentumsverhältnisse unberührt. In § 59 MBO/1863 war bestimmt, dass Fragen der Grundabtretung zu Straßen und öffentlichen Plätzen, das Baulinienfestsetzungsverfahren nicht hinderten. Dieses wurde „dem Übereinkommen des Stadtmagistrats mit den Beteiligten anheim gestellt“. Das bedeutete, dass die Grundabtretung zu Erschließungszwecken durch privatrechtlichen Vertrag zu regeln war. Die Möglichkeit der Zwangsenteignung war der Stadt München verwehrt. Das bayerische Expropriationsgesetz vom 17.11.1837²⁶⁵ gewährte den Gemeinden für Ortsstraßen kein Enteignungsrecht, so dass man auf eine Einigung mit den Grundstücksbesitzern angewiesen war.²⁶⁶ Eine Baugenehmigung konnte aber nur erteilt werden, wenn Herstellung und Unterhalt des Straßenkörpers gesichert waren, was letztlich an die Grundabtretung gekoppelt war, so dass insofern auf diesem Wege der Bauinteressent zumindest an einer Kooperation hinsichtlich der Grundabtretung gelegen war.

4.1.2.2.1.1.3. Zusammenfassung

Im Ergebnis zeigte die MBO/1863 in bauplanungsrechtlicher Hinsicht - gemessen an unseren heutigen Normen - noch erhebliche Lücken und Schwächen. Diese Bauordnung gab der Stadt München zwar die Möglichkeit, mittels Baulinien die überbaubare Grundstücksfläche zu bestimmen, mehr aber auch nicht. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit waren daher durch öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht bzw. unzureichend geregelt. Gewisse Beschränkungen der Bebauungsdichte, die sich aus sonstigen Vorschriften der MBO/1863 ergaben, waren bauordnungsrechtlicher Natur (z. B. maximale Höhe der Gebäude) und erlaubten keine Differenzierung im Stadtgebiet. Sie galten einheitlich. Die Baulinienpläne waren rechtsverbindliche städtebauliche Pläne, allerdings inhaltlich beschränkt auf die Trennung von öffentlichem und privatem Grund. Aufgrund dieser Wirkung und ihrer Funktion die überbaubare Grundstücksfläche zu regeln, können diese Baulinienpläne mit den

²⁶⁵ Döllinger, Georg, Sammlung der im Gebiete der inneren Staatsverwaltung des Königreichs Bayern bestehenden Verordnungen. 20 Bände, München 1835/1839, Bd. 16, S. 1227, ME vom 11.10.1837

²⁶⁶ Zur Geschichte der Grundabtretung zu öffentlichen Straßen und Plätzen vor der MBO/1863 siehe insbesondere Borscht von, Wilhelm, Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, München 1896, S. 35 ff., wonach nicht immer der Erwerb des Eigentums notwendig war, sondern wie sich aus einer Entschließung der Lokalbaukommission vom 24.09.1841 ergibt, es genügte, wenn ein Wegeservitut eingeräumt wurde. Diese Dienstbarkeit konnte vor Erlass des Notariatsgesetzes sogar stillschweigend entstehen, indem der Grundstückseigentümer diese Wegenutzung anbot und der Magistrat durch Herstellung und Unterhalt der Straße die Annahme erklärte.

heutigen Bebauungsplänen verglichen werden, auch wenn die Festsetzungsmöglichkeiten im Vergleich zu § 9 I BauGB/1998 minimal waren. Bemerkenswert war das in der MBO/1863 vorgesehene Instruktionsverfahren. Es bestand die Möglichkeit, auch von Privaten das Festsetzungsverfahren in Gang zu bringen und nicht nur seitens der Verwaltung. Die Anhörung der Beteiligten wirkt bereits sehr modern, auch wenn der Kreis der beteiligten Bürger auf die dinglich Berechtigten beschränkt war.

Nachteilig dagegen war das Fehlen jeglicher Regelung zur Sicherung und Durchsetzung der Planung. Letztlich war man nach der MBO/1863 auf eine Einigung mit den Beteiligten angewiesen. Der Baulinienplan unterlag keiner richterlichen Kontrolle.

4.1.2.2.1.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1863

Die Baulinienpläne auf der Basis der MBO/1863 enthielten, entsprechend der Vorgabe des Ordnungsgebers, im Grunde nur eine bauplanungsrechtliche Festsetzung, nämlich die Baulinie selbst, die privaten von öffentlichem Grund trennte. Die sonstigen zeichnerischen Darstellungen gaben entsprechend dem § 2 II MBO/1863 hauptsächlich die Situation wieder, um den Prüfungsinstanzen einen Eindruck der Gegebenheiten zu vermitteln.

Die Pläne selbst wurden mangels gesetzlicher Vorgabe, die MBO/1863 sprach neutral von „Plänen“, meist gar nicht als „Baulinienpläne“ bezeichnet, sondern trugen, sofern eine Überschrift überhaupt vorhanden war, Bezeichnungen wie z. B. Alignementsplan, Generalplan, Situationsplan. Mit letzterem Begriff wurde gemäß § 7 MBO/1863 eigentlich einer der einzureichenden Baupläne für die Baugenehmigung bezeichnet. Die hier zusammenfassend als „Baulinienpläne“ bezeichneten Pläne erstreckten sich räumlich auf unterschiedlich große Gebiete. Die Pläne befassten sich mit einzelnen Grundstücken bis hin zu ganzen Stadtteilen. Mangels Existenz einer Zeichenanweisung im Sinne der heutigen PlanzV/1990²⁶⁷ sind die Darstellungsformen sehr unterschiedlich. Die Baulinien waren meist mit roter Farbe gekennzeichnet. Vereinzelt wurden diese mit Erläuterungen versehen, meist handelte es sich hierbei um Buchstaben, z. B. a, b, c, die dann entweder auf dem Plan selbst oder der dazu ergangenen Ministerialentschließung erklärt wurden. Korrekturen am Verlauf der Baulinien wurden manchmal von den Prüfungsinstanzen in blauer Farbe eingezeichnet. Die Ministerialentschließungen, die die instruierten Baulinien genehmigten, nahmen in der Regel bei Vorhandensein von Erläuterungen bzw. unterschiedlichen Farben auf die maßgebliche Linie im Text Bezug.

Trotz der Bestimmung des § 2 III MBO/1863 wurden die Münchner Baulinienpläne in den verschiedensten Maßstäben von 1 : 100 bis 1 : 5.000 erstellt, obwohl eigentlich 1 : 1.000 vorgeschrieben war. Diese fehlende Einheitlichkeit der Darstellung und Benennung der Pläne, hauptsächlich mangels diesbezüglicher Vorschriften verursacht, wurde auch noch dadurch gefördert, dass nicht nur die Gemeinde München, sondern jeder, der ein öffentliches Interesse an der Baulinienfestsetzung hatte, Baulinienpläne einreichen durfte.

Der Baulinienplan (Abb. 4 und 5)²⁶⁸ zeigt eine Festsetzung von Baulinien zwischen der Milchstraße (1) und der Leonhardstraße (2) in Haidhausen. Die Baulinien wurden durch das Staatsministerium des Innern mit ME vom 17.07.1866 und 15.02.1867 festgesetzt, wobei die vom Ministerium befürworteten Baulinien zunächst in Blau

²⁶⁷ Basiert auf § 2 V Nr.4 BauGB/1998

²⁶⁸ Abbildungstafel 4

schräffiert und für die Wolfgangstraße später nochmals geänderten Linien in Rot auf den Steuerkartenplänen eingezeichnet wurden; farblich umgekehrt als der Regelfall. In den ME wurden die mit Ziffern und Buchstaben versehenen zeichnerischen Darstellungen näher erläutert. Die blauen Zahlen (Abb. 5) gaben die Breite der Straße in bay. Fuß wieder. Bei Ziff. I und II im Plan handelte es sich noch um unbenannte Straßen, die deshalb nummeriert wurden.

Der MBO/1863 entsprechend beschränkten sich die Festsetzungen auf die Baulinien selbst. Ergebnis der Festsetzung ist eine Trennung zwischen öffentlicher und privater Fläche. Die öffentliche Fläche, die die beabsichtigte Straßenführung wiedergibt, erschließt die für die Bebauung vorgesehenen Baublöcke, innerhalb derer keine zeichnerische Festsetzung vorgenommen wurde. Dort waren lediglich die bauordnungsrechtlichen Vorschriften der MBO/1863 zu beachten,²⁶⁹ sofern nicht über Servitutverträge im Einzelfall zivilrechtlich Beschränkungen übernommen wurden. Was innerhalb der Baublöcke geschah, war dem Einfluss der städtebaulichen Planung entzogen.

Ein Ausschnitt des Plans (Abb. 5) zeigt die eigentumsrechtliche Problematik, die durch die Festsetzung ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse entstand. Diese Abbildung veranschaulicht, dass über bereits bestehende Häuser (1) hinweg Baulinien festgesetzt wurden bzw. Häuser weit in die geplante Straße hineinragten. Die eigentumsrechtliche Problematik der notwendigen Grundabtretungen zur Realisierung der Baulinienpläne war nur dem „Übereinkommen“ des Stadtmagistrats mit den Beteiligten überlassen. Auch wenn eine einvernehmliche Lösung nicht realisierbar war, wurde die Baulinienfestsetzung hierdurch nicht aufgehalten; vgl. § 59 II MBO/1863.

Ein weiteres Beispiel einer Baulinienfestsetzung (Abb. 6)²⁷⁰ ist die Baaderstraße in der Nähe des Gärtnerplatzes (1), dessen Baulinien durch ME vom 13.03.1830 und Änderung vom 26.04.1861, also noch vor Erlass der MBO/1863, festgesetzt wurden. In der Münchner Stadtbaugeschichte stellt das Gärtnerplatzviertel den Übergang von klassizistischen Stadterweiterungsplänen des Königtums zum kommunalen, gründerzeitlichen Städtebau dar.²⁷¹ Die Baaderstraße gehört zum Gärtnerplatzviertel im Südosten Münchens, dessen Gelände im Besitz der Bankiersfamilie Eichthal war. Obwohl bereits seit den 30er Jahren Pläne existierten, verzögerte Baron von Eichthal die Projekte, um bei steigendem Bevölkerungsdruck in der Innenstadt zu einem späterem Zeitpunkt bessere Grundstückspreise erzielen zu können.²⁷² Damals waren in der Max- und Ludwigs-Vorstadt noch genügend Baugrundstücke frei, so dass dieses Areal noch nicht attraktiv genug war, zumal die Gegend durch die Nähe zur Au mit seinen Tagelöhnern nicht im besten Ruf stand.²⁷³ 1860 hatte sich nach Auffassung Eichthals diese Lage geändert, die Vororte Au, Haidhausen und Giesing waren eingemeindet, der Baudruck größer. Nach der Genehmigung der detaillierten Projekte des Baron Eichthal und seiner Partner geriet die Stadt unter Druck, auch den Rest des Bereichs zu projektieren.

Gemäß ME vom 10.03.1865 wurden die Baulinien für die Baaderstraße durch die blau eingezeichnete Linie (2) festgesetzt und die Straßenkreuzungen (3) abgeschrägt. Der bereits im Jahre 1830 festgesetzte Teil der Corneliusstraße wurde gleichzeitig von der Baaderstraße in südlicher Richtung bis zur Wasserstraße verlängert, wobei

²⁶⁹ Indirekt nahm die MBO unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten Einfluss auf die Grundrisse der Häuser wie *Wiedenhofers, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 125 ff. anhand zahlreicher Grundrißabbildungen nachweist.

²⁷⁰ Abbildungstafel 5

²⁷¹ *Selig, Heinz*, Stadtgestalt und Stadtbaukunst in München, 1860 bis 1910, München 1983, S. 46

²⁷² *Selig, Heinz*, Stadtgestalt und Stadtbaukunst in München, 1860 bis 1910, München 1983, S. 54

²⁷³ *Selig, Heinz*, Stadtgestalt und Stadtbaukunst in München, 1860 bis 1910, München 1983, S. 52

wegen der Militärbaracken VI und VII (4) bis zu einer Verständigung mit dem königlichen Militär die Ausführung dieses Teils ausgesetzt werden sollte. Dieser Teil der Linien wurde im Gegensatz zur Baaderstraße in Rot eingezeichnet. Neben den im Steuerkartenblatt enthaltenen Darstellungen der Gebäude und Eigentumsgrenzen wurde mit Rot die Höhenlage und die Straßenbreite angegeben.

Entsprechend dem Pariser Vorbild, dessen Stadtplanung durch Haussmann mit seinen Stern-, Kreuz- und Rundplätzen und ihrer Fixierung auf den Straßenbau großen Einfluss auf die Planung anderer europäischer Städte gewann, planten nicht nur die Lokalbaukommission sondern auch Private. Ein Beispiel für eine derartige Planung auf der Basis der MBO/1863 bietet das „Franzosenviertel“²⁷⁴ in Haidhausen, das ein großes privates Objekt des Bankiers von Eichthal war.

Mit ME vom 09.07.1871 wurde dieses größere Privatobjekt, eine „klassische“ Stadterweiterung der Gründerzeit, das dem neu angelegten Ostbahnhof vorgelagert war, genehmigt. Der Plan (Abb. 7)²⁷⁵ zeigt nach wie vor eine strenge Geometrie. Eine breite, bepflanzte Straße (1) (heutige Wörthstraße mit Bordeauxplatz als Erweiterung) führt zu dem dem Bahnhof (2) vorgelagerten Orleansplatz (3). Der Plan sieht zudem zwei Diagonalstraßen (heutige Weißenburger Str. (4) und Belfortstr.(5)) vor, die von zwei quadratischen Plätzen (6) (7) (der südliche Platz ist der heutige Pariser Platz (6)) aus gleichfalls auf den Bahnhofsvorplatz führen. Die Baulinien wurden in Rot eingezeichnet. In Blau wurden, wie zumeist²⁷⁶, die Abänderungen eingezeichnet. Die Aufhebung der roten Baulinien wurde durch ein blaues Kreuz markiert.²⁷⁷

Gegenüber den früheren Planungen fällt positiv auf, dass die Grundstruktur des Quadrat- und Rechtecksystems durch Diagonalstraßen ergänzt wurde. Neben dem „modischen“ Pariser Vorbild dürften hier auch finanzielle Interessen eine erhebliche Rolle gespielt haben. Die Mehrung der Eckbauplätze ermöglichte auf zwei Seiten die Eröffnung von Geschäften, was für diese Plätze wertsteigernd war. Im Gegensatz zur Maxvorstadt (Abb. 1) und zum Gärtnerplatzviertel (Abb. 6) haben die Straßen erstmals unterschiedliche Breite, wobei weniger die Funktion als ästhetische Gesichtspunkte eine Rolle spielten.²⁷⁸

Da der größte Teil des Geländes Eigentum des Bankiers Baron von Eichthal²⁷⁹ war, standen Grundabtretungsprobleme, die unvermeidbare Folge einer Planung von Sternplätzen und breiten Boulevards waren, derartigen Planungen nicht entgegen. In der Münchner Situation, die jeden kommunalen Enteignungsrechtes entbehrte, war dies ein unschätzbare Vorteil. Dies zeigte sich an der Verwirklichung der Planung im nördlichen Teil, der nicht im Eigentum des Barons von Eichthal stand. Dieser Teil, der auf Klostergrund geplant war, konnte nicht verwirklicht werden (insbesondere der quadratische Platz (7)), weil die Klosterverwaltung nicht bereit war, Grund

²⁷⁴ So benannt, weil die Straßennamen an die Schlachten der bayerischen Armee im Deutsch-Französischen Krieg von 1870/1871 erinnern.

²⁷⁵ Abbildungstafel 5

²⁷⁶ Mangels Zeichenanweisung gab es keine feste Regel. Eine Ausnahme zu diesem Grundsatz ist beispielsweise Abb. 4 und 5.

²⁷⁷ Allerdings ist bei diesem Plan zu berücksichtigen, dass es sich hier um eine Kopie des Originals handelt, die später durch das Vermessungsamt farblich überarbeitet wurde. Dabei hielt sich das Amt regelmäßig an die farblichen Vorgaben des ursprünglichen Plans, so dass Abweichungen ggü. dem Original ausschließbar sind. Die nachträglich handschriftlich eingefügten Straßennamen stammen wohl gleichfalls vom Vermessungsamt.

²⁷⁸ Selig, Heinz, Stadtgestalt und Stadtbaukunst in München, 1860 bis 1910, München 1983, S. 77

²⁷⁹ Dieses „Franzosenviertel“ verdankt seine Entstehung dem Bankier Baron von Eichthal. Dieser war Teilhaber der Ostbahngesellschaft und hatte daher Kenntnis von den Plänen der Errichtung des Bahnhofes. Vor Erstellung des Bahnhofes erwarb er spekulativ das dem Bahnhof vorgelagerte Gelände.

abzutreten. Diese Problematik wurde in den 1890er Jahren durch Krümmung der Elsässer- und Breisacherstraße gelöst. Das Fehlen von Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumenten bei fehlender Kongruenz zwischen Planung und Eigentumsverhältnissen machte sich hier negativ bemerkbar.

Infolge der dürftigen Bestimmungen der MBO/1863 auf bauplanerischem Gebiet zeigte auch die Umsetzung der Bauordnung in die Planungspraxis lediglich eine Minimalplanung, wie die hier gezeigten Beispiele bestätigen. Die Baulinienpläne trafen nur eine Aussage in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche. Die städtebauliche Ordnung und Planung reduzierte sich auf die Straßenplanung. Selbst diese Minimalplanung zeigte aus heutiger städtebaulicher Perspektive Defizite auf. Im Ergebnis hatten alle diese Baulinienpläne einen gemeinsamen Mangel, nämlich dass diese Pläne isoliert für sich alleine standen, ohne einen organischen Zusammenschluss mit Nachbargebieten aufzuweisen. Ein Gesamtkonzept der Stadtplanung ist nicht erkennbar. Obwohl § 3 MBO/1863 eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit schon bestehenden Anlagen als zu berücksichtigenden Punkt erwähnte, wurde hierunter lediglich die unmittelbare Anbindung an die nächstgelegene Straße verstanden, ohne den Gesamtorganismus, das Stadtgebiet München, zu strukturieren.

Die Baulinienpläne dieser Periode wurden schablonenhaft mit Schiene und Lineal gezogen. Das bislang unbebaute Gelände wurde mit „Quadraten“ überspannt, die Straßen endlos lang und geradlinig gezogen und gelegentlich bei Straßenkreuzungen platzartige Erweiterungen in Kreis-, quadratischer oder länglicher Form angeordnet. Eine Differenzierung zwischen Haupt- und Nebenstraßen fehlte. Auf radiale Verbindungsstraßen wurde fast keine Rücksicht genommen.

4.1.2.2.2. Allgemeine Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1864)

Kurz nach Erlass der MBO/1863 wurde auch für das rechtsrheinische Bayern ohne München auf der Grundlage des Art. 180 PStGB/1861 am 30.06.1864 eine eigene Bauordnung erlassen, die sog. „Allgemeine Bauordnung“.²⁸⁰

Infolgedessen existierten in Bayern nun zwei umfassende Bauordnungen nebeneinander. Lediglich die Pfalz hatte keine eigene Bauordnung. Entsprechend der Sonderrolle dieses Regierungsbezirkes mit seinen französischen Einflüssen blieb es dort bei den bisherigen Bauvorschriften.

Systematisch war die ABO/1864 in fünf Abschnitte alphabetisch von A. bis E. unterteilt. Abschnitt A. enthielt die allgemeinen Bestimmungen und gliederte sich wiederum in acht Unterabschnitte von I. bis VIII., wobei ähnlich der MBO/1863 die Eingangsparagraphen (§§ 1 – 3 ABO/1864) den Baulinien und dem Niveau gewidmet wurden. Die nachfolgenden Unterabschnitte befassten sich beginnend mit Vorschriften über Baugenehmigung und Bauplänen mit der Bauausführung. Die Abschnitte B. und C. enthielten besondere Bestimmungen, wobei zwischen der Bauführung in den Städten und auf dem Lande differenziert wurde. Abschnitt D. enthielt die Vorschriften über die Zuständigkeit und das Verfahren, während der letzte Abschnitt lediglich die Schlussbestimmungen enthielt.

Verglichen mit der MBO/1863 zeigte die ABO/1864 die gleiche Systematik auf, wobei letztere lediglich hinsichtlich der Bauführung zwischen Stadt und Land unterschied, was für München überflüssig war.

²⁸⁰ RegBl. 1863, S. 817

4.1.2.2.1. Inhaltliche Darstellung der ABO/1864

Ortsplanerische, städtebauliche Bezüge wies auch die ABO/1864 nur wenige auf. Letztlich beschränkte sich die Materie des Bauplanungsrechts auf die Festsetzung von Baulinien. Entsprechend der MBO/1863 soll auch bei der ABO/1864 zwischen materiellrechtlichen Vorschriften und den verfahrensrechtlichen Vorschriften differenziert werden.

4.1.2.2.1.1. Materielle Vorschriften

Der Unterabschnitt I des Abschnittes A befasste sich mit Baulinien in drei Paragraphen.²⁸¹ § 1 ABO/1864 setzte sich mit der Wirkung und der Notwendigkeit der Baulinien auseinander, § 2 ABO/1864 verlangte, dass bei deren Festsetzung auf das Niveau Rücksicht genommen wurde und § 3 ABO/1864 nannte die zu berücksichtigenden Belange.

Gemäß § 1 ABO/1864 wurde nun auch für das rechtsrheinische Bayern der Baulinienzwang eingeführt. § 1 I ABO/1864 verlangte, dass bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. deren Hauptreparatur²⁸² in Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern die Baulinie gegenüber öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen einzuhalten war.²⁸³ Auf eine Definition der Baulinie oder was nach der Bauordnung unter „öffentliche“ Straße zu verstehen war, wurde, ebenso wie bei der MBO/1863, verzichtet. „Einhalten“ war im Sinne von „auf die Linie stellen“ des Gebäudes zu verstehen ohne Möglichkeit der Abweichung.²⁸⁴ Bei Fehlen der Baulinie war diese vorrangig festzusetzen, vgl. § 1 II ABO/1864.²⁸⁵

§ 2 ABO/1864 beschäftigte sich nicht wie die MBO/1863 mit Planunterlagen, sondern verlangte die Berücksichtigung des Niveaus bei einer beabsichtigten Baulinienfestsetzung.

Weitere bei der Festsetzung oder Abänderung zu berücksichtigende Belange wurden in § 3 ABO/1864 vorgegeben, wobei ähnlich der MBO/1863 die Verkehrsgesichtspunkte dominierten.²⁸⁶ Auch hier war auf die „breite und möglichste Geradleitung der Straßen“ zu achten.

Im Gegensatz zur MBO/1863 sah die ABO/1864 keinerlei Bestimmungen über Straßenbreiten, Gebäudehöhen, Hofgrößen oder zulässige Überbauung der Grundstücke vor, die als Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung im Sinne der §§ 16 ff. BauNVO/1990 aufgefasst werden konnten. Lediglich in § 14 ABO/1864²⁸⁷ wurde bestimmt, dass hinsichtlich der Höhe „die Anwendung der Feuerlöschgeräthschaften gesichert“ erscheinen muss. Dies verdeutlicht, dass der Verordnungsgeber in diesem Zusammenhang keine städtebaulichen Zwecke verfolgte, sondern vielmehr an Art. 180 II PStG/1861 gebunden, lediglich den Aspekt

²⁸¹ Siehe zum Wortlaut: Anhang 3

²⁸² In § 5 ABO/1864 wird die Hauptreparatur näher definiert; im Anhang nicht abgedruckt.

²⁸³ *Stadelmann, Wilhelm*, *Bauführung im Königreiche Bayern diesseits des Rheins*, Bamberg 1864, S. 15

²⁸⁴ Dagegen aber *Ma.*, *Zur Baupolizei*, *Blätter für administrative Praxis* 1865, S. 312 ff., S. 322, weil die Baulinie maßgebend die Sicherheit des Verkehrs sichern will, sei es ausreichend, eine Überschreitung der Baulinie zu vermeiden. Das Bauen in Flucht sei dafür nicht notwendig.

²⁸⁵ *Stadelmann, Wilhelm*, *Bauführung im Königreiche Bayern diesseits des Rheins*, Bamberg 1864, S. 15

²⁸⁶ *Stadelmann, Wilhelm*, *Bauführung im Königreiche Bayern diesseits des Rheins*, Bamberg 1864, S. 133

²⁸⁷ Im Anhang nicht abgedruckt.

der Feuersicherheit im Auge hatte. Insofern handelte es sich hier um eine rein bauordnungsrechtliche Materie.

Weitere materiellrechtliche Bestimmungen mit ortsplanerischem, städtebaulichem Bezug können der ABO/1864 nicht entnommen werden. Ebenso wie die MBO/1863 wurden die Art und das Maß der baulichen Nutzung nicht geregelt. Auch eine Festsetzung des Bausystems (offene bzw. geschlossene Bauweise) war auf Basis der ABO/1864 nicht möglich.

4.1.2.2.1.2. Formelle Vorschriften

Verfahrensrechtlich wurde das Baulinienfestsetzungsverfahren im Abschnitt D. in den §§ 70 ff. ABO/1864 geregelt.

In § 70 ABO/1864 wurde bestimmt, dass für die Städte I. Klasse und einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städte II. Klasse die Stadtmagistrate, in den sonstigen Orten die Bezirksämter die Aufgabe der Durchführung des Instruktionsverfahrens zufiel. Die Festsetzung der Baulinien erfolgte bei Ersteren durch die Kreisregierung, Kammern des Innern, bei den Letzteren durch die Bezirksämter selbst. In zweiter Instanz, im Falle der Beschwerdelegung nach § 87 ABO/1864, waren gemäß § 70 II ABO/1864 das Staatsministerium des Innern bzw. die Kreisregierungen zuständig.²⁸⁸

§ 71 ABO/1864 bestimmte, dass, „soweit möglich“, das Instruktionsverfahren von Amts wegen durch die Gemeinden einzuleiten war, wobei diese die Unterlagen zu beschaffen hatte.

Gemäß § 72 ABO/1864 waren die Unterlagen im Falle der Abänderung bestehender Linien vom Antragsteller beizubringen.

Die Anforderungen an den Inhalt und den Maßstab der einzureichenden Pläne wurden in § 73 ABO/1864 geregelt, wobei nach der Vorstellung der ABO/1864 je nach der Klasse der Städte der Maßstab von 1 : 1.000 oder 1 : 2.500 vorgeschrieben war. Diese Pläne waren in doppelter Ausfertigung²⁸⁹ einzureichen und hatten die Situation (Grundstücksgrenzen, Eigentümer, Bauwerke etc.) wiederzugeben, in den Städten und Märkten darüber hinaus auch das Niveau. Sofern dem Maßstab entsprechend, konnten die Steuerkatasterblätter²⁹⁰ verwendet werden.

§ 74 ABO/1864 regelte das Verhältnis der Eigentumsfragen zum Instruktionsverfahren, ohne die Frage öffentlich-rechtlich zu klären.

Gemäß § 75 ABO/1864 wurden die Unterlagen, falls diese den Anforderungen nicht entsprachen, dem Antragsteller unter Hinweis auf die Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückgegeben.

Die erlassenen Bescheide waren der Gemeinde und sämtlichen Beteiligten nach § 76 ABO/1864 bekanntzugeben. Eines der genehmigten Baulinienplanexemplare war von der Gemeindeverwaltung aufzubewahren.

²⁸⁸ Stadelmann, Wilhelm, Bauführung im Königreiche Bayern diesseits des Rheins, Bamberg 1864, S. 145

²⁸⁹ Hier hatte man aus der Vergangenheit gelernt, da die Instruktion vom 28.01.1805 für das rechtsrheinische Bayern vergessen hatte, dass Baupläne (= Bauantrag) in duplo einzureichen waren, was zur Folge hatte, dass der Verwaltungsbehörde nach der Baugenehmigung kein Exemplar des Planes in den Akten verblieb; dieses Versäumnis wurde nun auch für Baulinienpläne korrigiert.

²⁹⁰ Seit 1808 wurden von der Steuerkatasterkommission für Bayern bis 1853 ca. 22.000 Katasterkarten in den Maßstäben 1 : 2.500 bzw. 1 : 5.000 aufgenommen.

Daraus ergibt sich für den Ablauf des Baulinienfestsetzungsverfahrens eine Unterteilung in das Instruktionsverfahren, das heißt das Verfahren zur Vorbereitung der Entscheidung, und dem Festsetzungsverfahren, also der Entscheidung selbst. Das Baulinienfestsetzungsverfahren konnte auf zweierlei Weise eingeleitet werden. Entweder geschah dies von Amts wegen, dann musste die Gemeinde die Pläne und sonstigen Unterlagen liefern, oder auf Antrag, dann musste der Antragsteller diese einreichen. Der Inhalt der Pläne und deren Maßstab waren vorgegeben. Für die Instruktion und die Bescheidung der Anträge und Projekte waren verschiedene Behörden zuständig, sofern es sich um Städte I. Klasse bzw. einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städte handelte. Bei diesen größeren Städten waren die Stadtmagistrate für das Instruktionsverfahren zuständig. Die Bescheidung war Aufgabe der Kreisregierung, Kammer des Innern. Bei den anderen Gemeinden war sowohl für die Instruktion als auch für die Festsetzung das Bezirksamt zuständig. Eine nähere positivrechtliche Ausgestaltung des Instruktionsverfahrens fehlte. Die MBO/1863 bestimmte in § 64 MBO/1863 zumindest, dass die Lokalbaukommission unter Zuziehung der Beteiligten die Sachinstruktion zu pflegen hatte. Obwohl auch dort die Zuziehung der Beteiligten nicht näher geregelt wurde, schwieg sich die ABO/1864 hierzu gänzlich aus. Mangels eingehender Regelung blieb es so dem jeweiligen Stadtmagistrat bzw. Bezirksamt überlassen, wie das Instruktionsverfahren im einzelnen durchgeführt wurde. Sofern die eingereichten Unterlagen unzureichend waren, wurden sie von der instruierenden Behörde unter Angabe der Mängel zurückgegeben. Die Entscheidung, also die Festsetzung, oblag nach Abschluss des vorbereitenden Verfahrens je nach Städteklasse der Kreisregierung oder dem Bezirksamt. Der Bescheid wurde der Gemeinde und sämtlichen Beteiligten bekanntgegeben. Die Gemeinde hatte einen der genehmigten Pläne in der Registratur aufzubewahren.

Hinsichtlich der Grundabtretungsfrage bestimmte § 74 ABO/1864 wie die MBO/1863, dass die Grundabtretung zu öffentlichen Plätzen, Straßen etc. dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Beteiligten anheimfiel. Die Festsetzung der Baulinie wurde durch diese Frage nicht aufgehalten, weshalb diese Bestimmung wohl im Zusammenhang mit dem Instruktionsverfahren in die §§ 70 ff. ABO/1864 eingestellt wurde. Mit der Festsetzung der Baulinie trat keine privatrechtsgestaltende Wirkung ein, so dass das Verhältnis zwischen Baulinienfestsetzung und Grundabtretung einer Regulierung bedurfte. Nach der Idealvorstellung der Bauordnung sollte die Grundabtretung vorher geregelt sein, vgl. § 74 I 2 ABO/1864. Die Baugenehmigung durfte nach Absatz II dieser Vorschrift erst erteilt werden, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers für die ganze Bauanlage gesichert war. Durch letzteres entstand für den privaten Bauherrn ein Verbot, an unfertigen Straßen zu bauen.²⁹¹ Der Bauherr konnte dem nur entgehen, wenn er selbst für Straßenbau und Unterhalt aufkam. Dies war nicht Angelegenheit der Gemeinde. Sofern ein Interesse seitens des Grundeigentümers an einer Bebauung seines Geländes bestand, war ein Übereinkommen realistisch. Die Ausformung dieses Übereinkommens war dann letztlich Verhandlungssache zwischen den Beteiligten. Schwierig wurde die Situation, wenn der Eigentümer keine Bauabsichten hegte oder nicht zum Verkauf bereit war und dennoch Baulinien festgesetzt werden sollten. Aufgrund § 74 I 2 ABO/1864 wurde das Baulinienverfahren zwar nicht behindert, die Realisierung der Festsetzungen blieb aber offen.

²⁹¹ *Wurmb von, Dietrich*, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 90

Hier zeichnete sich bereits eine Lücke der ABO/1864 ab. Mangels der Möglichkeit einer Zwangsabtretung oder eines Umlegungsverfahrens war die getroffene Regelung unzulänglich.

4.1.2.2.1.3. Zusammenfassung

Die ABO/1864 zeigte einen ähnlichen Entwicklungsstand auf wie die MBO/1863. Als städtebauliches Instrumentarium gab es nur die Baulinie. Die Baulinie war reine Gebäudelinie, wobei auch hier „*einhalten*“ restriktiv verstanden wurde. Dies bedeutet, die Baulinie war starr und das Gebäude musste direkt an die Baulinie gesetzt werden. Die auf Basis der ABO/1864 erstellten Baulinienpläne konnten daher nur den öffentlichen vom privaten Grund trennen. Die „Baulinienpläne“ mit „Bebauungsplänen“ gleichzusetzen, ist inhaltlich nur im begrenzten Umfang möglich, da allenfalls die vorgenannte Minimalaussage getroffen wurde.

Verfahrensrechtlich gab es hier ebenso die Möglichkeit, dass das Baulinienverfahren nicht nur von Amts wegen, sondern auch von Privatpersonen eingeleitet werden konnte. Die Einzelheiten des Verfahrens wurden nicht im Detail geregelt, sondern weitgehend den Behörden überlassen.

Nachteilig war das Defizit an „Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumenten“. Ohne gesetzliche Regelung war man auf das „Übereinkommen“ der Beteiligten angewiesen. Eine gerichtliche Kontrolle der Pläne fand nicht statt.

4.1.2.2.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1864

Die Baulinienpläne auf Grundlage der ABO/1864 enthielten entsprechend den Vorgaben der Verordnung nur die Festsetzung der Baulinie. Die sonstigen Darstellungen dienten der Beurteilung der Sachlage, weshalb die Gesamtsituation gemäß § 73 ABO/1864 wiederzugeben war.

Die Pläne waren in ihrer Benennung²⁹² als auch in ihrer Darstellung ähnlich wie in München verschieden. Grund hierfür war das Fehlen einer Zeichenanweisung, deren Nichtvorhandensein sich über die Gesamtfläche des rechtsrheinischen Bayerns noch stärker auswirkte als innerhalb des Stadtgebietes München. Gefördert wurde diese Entwicklung noch zusätzlich dadurch, dass jeder, der ein öffentliches Interesse an einer Baulinienfestsetzung hatte, als Antragsteller auftreten konnte.

Auch für das rechtsrheinische Bayern schwankten trotz Vorgabe des § 73 ABO/1864 die Maßstäbe von 1 : 100 bis 1 : 5.000. Eine gewisse Vereinheitlichung war nur insofern gegeben, dass häufig die Steuerkartenpläne als Grundlage des Baulinienplanes benutzt wurden.

Räumlich behandelten die Baulinienpläne unterschiedlich große Gebiete. Angefangen von Teilbereichen einzelner Grundstücke bis hin zu ganzen Stadtvierteln konnten Gegenstand des Planes sein. In der zeichnerischen Darstellung wurde die Baulinie meist in Rot eingezeichnet. Zur Erläuterung, die oft auf dem Plan selbst angebracht war, wurde im Genehmigungstext meist auf Buchstaben im Plan Bezug genommen, mit der die Linien gekennzeichnet waren. Vereinzelt wurden die Baulinien auch beschriftet „alte Baulinie“ bzw. „neue Baulinie“ oder mit einem Genehmigungsvermerk versehen „genehmigt am 23.01.1866“. Die vorstehenden Zusätze sind Konsequenz einer fehlenden Zeichenanweisung bzw. entsprechender differenzierter Regelungen in der Bauordnung. Ähnlich wie in München wurden

²⁹² Auch Stadelmann bezeichnet diese Pläne als Baulinienpläne. *Stadelmann, Wilhelm*, *Bauführung im Königreiche Bayern diesseits des Rheins, Bamberg 1864*, S. 17

Korrekturen oft in blauer Farbe eingetragen. Insofern bestand kaum ein Unterschied zu den Verhältnissen in München.

Im Nachfolgenden sind einige Beispiele von Baulinienplänen für die Städte Nürnberg und Regensburg wiedergegeben.

Ein Beispiel aus Nürnberg ist die Pirkheimerstraße, die 1872/1873 als Nordtangente geplant war.²⁹³ Dieses Projekt ist in mehrfacher Hinsicht exemplarisch. Einerseits weist das Instruktionsverfahren mangels näherer Ausgestaltung in der ABO/1864 noch Mängel auf, andererseits deckt es eklatant die Defizite im Bereich „Plan-sicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente“ auf.

Der Ausschnitt (Abb. 8)²⁹⁴ aus dem Baulinienplan zeigt die Pirkheimer Straße als eine West-Ostverbindung (unterteilt in untere, mittlere und obere Pirkheimstraße; heute einheitlich nur noch Pirkheimerstraße genannt), die an der Stelle Aa von einer Nebenstraße (1) (jetzt Pilotystraße) gekreuzt wird. Der Baulinienplan wurde am 10.02.1873 seitens der Regierung von Mittelfranken genehmigt. Dabei brachte diese zum Ausdruck, dass künftig die Pläne zumindest Buchstaben oder Zahlen und alle Straßennamen enthalten sollten, um diese besser beurteilen zu können. Die auf dem Plan ersichtlichen Bezeichnungen stammen daher nicht vom Stadtmagistrat. Die Realisierung gestaltete sich jedoch äußerst schwierig, weil die Eigentümer der Fl.Nr. 83, Wilhelm und Eugen Mayer (2) (Carl Mayer'sche Kunstanstalt) sich gegen die geradlinige Festsetzung der Baulinien über ihr Grundstück wehrten und am 15.04.1873 Einwendungen erhoben. Sie vertraten die Auffassung, dass an dieser Straße kein öffentliches Interesse bestehe und die beabsichtigte Querverbindung zwischen Erlanger und Bayreuther Straße überflüssig wäre. Rein formal brachten sie vor, dass sie von der Regierungsentschließung keine Kenntnis erlangt hatten, obwohl sie seit dem Erwerb des Grundstücks nun Beteiligte seien. Der Stadtmagistrat nahm am 14.06.1873 zur Beschwerde eingehend Stellung und vertrat die Ansicht, dass das Projekt der Stadterweiterung im Norden ausreichend publik gemacht worden sei und der Beschwerde rein formal nicht gefolgt werden könne, weil sowohl der Vorbesitzer als auch die Beschwerdeführer im Stadium der Instruktion stillschweigend durch Unterlassung einer Erinnerung das Baulinienprojekt genehmigt hätten, obwohl dies die ABO/1864 nicht ausdrücklich regelte. Durch die öffentliche Bekanntmachung des Projekts hätten sowohl der Voreigentümer als auch die Beschwerdeführer Kenntnis haben müssen, letztere hätten sie zumindest im Rahmen der Bescheidung ihres Baugesuchs aus dem Vorjahr gewinnen können. Die Beschwerde wurde am 07.07.1873 abgewiesen. Trotz dieses Erfolgs der Stadt Nürnberg blieb die Angelegenheit in der Schwebe, da die Grundeigentümer nicht zum „Übereinkommen“ im Sinne des § 74 ABO/1864 bereit waren. Sie traten keinerlei Grund ab und konnten mangels gesetzlicher Regelung, das Expropriationsgesetz vom 17.11.1837 galt nicht für Kommunalstraßen, hierzu nicht gezwungen werden. Dies war die Konsequenz mangelnder „Planverwirklichungsinstrumente“.

Ein Folgeplan (Abb. 9)²⁹⁵ zeigt die Situation im Jahre 1896 anlässlich einer Baulinienfestsetzung für die in Rot eingezeichnete Querstraße (1). Die Mittlere Pirkheimerstraße ist lediglich als Projekt über das Grundstück sichtbar. Die Grundstücksgrenze des Mayerschen Anwesens (3) kreuzte die Straße und verhinderte die Ausführung. Knapp 25 Jahre bestand diese „Pattsituation“. Die Mayers nahmen

²⁹³ Zum gesamten Baulinienprojekt SPLAN, Akt Nr. 2

²⁹⁴ Abbildungstafel 6

²⁹⁵ Abbildungstafel 6

keinen Neubau bzw. Hauptreparatur vor, die Stadtverwaltung hatte keine rechtliche Handhabe. Erst 1897 änderte man die Baulinie von 1873 ab und macht auf einer Länge von 150 m mit der Pirkheimerstraße eine Schwenkung nach Süden unter Umgehung des Mayer'schen Grundstücks. Es entstand eine verkehrstechnisch ungünstige, versetzte Kreuzung.

Die neue Situation wird durch einen Baulinienplan aus dem Jahre 1899 (Abb. 10)²⁹⁶ wiedergegeben, der die südliche Umgehung zeigte (3), die noch heute existiert. Die Straße wurde nun doch durchgeführt, allerdings nicht wie ursprünglich geplant.

Dieses Beispiel bestätigt ein Defizit der bayerischen Bauordnungen. Sofern eine Kompromissbereitschaft bestand, bot die Lösung durch ein „Übereinkommen“ eine ausreichende Regelung. War der Grundeigentümer mit dem status quo zufrieden und ließ er sich auch nicht durch finanzielles Entgegenkommen umstimmen, wurde der Baulinienplan zur Makulatur. Die finanzielle Lösung war ohnehin nur mit Zurückhaltung anwendbar, da zum einen der Kommunalhaushalt begrenzt war und zum anderen die Gewährung einer Entschädigung nur Nachahmung provoziert hätte.

Zudem wird durch die Pirkheimer Straße deutlich, dass die ABO/1864 das Instruktionsverfahren nicht eingehend geregelt hat, so dass Probleme entstanden, wenn ein Beteiligter behauptete, nicht beachtet worden zu sein. Außerdem waren die zur Festsetzung vorgelegten Pläne nicht vollständig, die Prüfinstanz musste die Beschriftung ergänzen. Derartige Versäumnisse bei einer Stadt der Größenordnung Nürnbergs lassen erahnen, welche Schwierigkeiten kleinere Gemeinden mit der Durchführung des Instruktionsverfahrens gehabt hätten, wenn nicht dem staatlichen Bezirksamt diese Aufgabe zugefallen wäre.

Ähnlich wie das Beispiel Pirkheimerstraße zeigt auch das nachfolgende Beispiel Jagdstraße, dass die Baupolizeibehörde zwar aufgrund der ABO/1864 -auch gegen Widerstände-, die Baulinienfestsetzung betreiben konnte, Instrumente zu deren Realisierung jedoch nicht hatte, so dass die ursprüngliche Planung abgeändert oder Jahrzehnte aufgeschoben wurde.

Der in Abb. 11²⁹⁷ dargestellte Baulinienplan zeigt die westliche Verlängerung der Pirkheimerstraße zwischen Zeile (1) und Bucherstraße (2), die Jagdstraße (3).²⁹⁸ Dieses Baulinienprojekt sollte die West – Ost Verbindung weiterführen. Der Plan zeigt die Straße, die das alte Jagdgäßchen (4) ersetzte. Darunter ist als Parallelstraße ein weiteres Baulinienprojekt in West-Ostrichtung sichtbar (5), dass durch blaue Kreuze als ungültig gekennzeichnet wurde.

Die projektierten Straßen/Baulinien sind im rötlichen Ton hervorgehoben, die bestehenden im bräunlichen Ton. Die Beschriftungen sind nun vorhanden. Ansonsten wird gemäß § 73 ABO/1864 die Situation wiedergegeben. Dieses Projekt, das durch RE vom 21.12.1874 genehmigt wurde, wurde erst nach dem II. Weltkrieg in den 1960er Jahren gemäß den alten Baulinien von 1874 vollendet.²⁹⁹ Die Beteiligten waren hier, sofern sie sich einen Vorteil versprachen, zu unentgeltlicher Grundabtretung bereit. Diejenigen, die Nachteile zu befürchten hatten, sperrten sich nicht gegen das Projekt, verlangten aber entsprechende Entschädigungsleistungen. Da diese kein Bedürfnis an der Durchführung der Jagdstraße hatten, „verwässerte“ die ursprünglich großzügige Planung aus den Jahren 1872/1873. Die Funktion der Jagdstraße musste der weiter nördlich verlaufende Kirchenweg (6) übernehmen. Ein

²⁹⁶ Abbildungstafel 6

²⁹⁷ Abbildungstafel 7

²⁹⁸ Splan Akt Nr. 83

²⁹⁹ Wurb von, Dietrich, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 107

weiteres Beispiel für die Schwäche im Bereich Plansicherung und Planverwirklichung.

Ähnlich waren die Verhältnisse in Regensburg, wobei, sofern es die Stadterweiterungsgebiete betraf, versucht wurde, die tatsächlichen Gegebenheiten zu nutzen und die alten Handelswege in das projektierte Bauliniennetz mit einzubeziehen.

Im Kapitel 4.1.2.1.2 Instruktionen von 1805, Bauordnungen betreffend wurde für Regensburg bereits einer der frühen Pläne der Stadterweiterung für das östliche Gebiet aus dem Jahre 1863 dargestellt (Abb. 3).

Nach Erlass der ABO/1864 wurde dieses Gebiet nochmals überplant (Abb. 12)³⁰⁰. Mit RE vom 24.06.1865 Nr. 19338 wurde für das Gebiet nach Festsetzung des Abzweigs der Donauländebahn die Abänderung des Alignements genehmigt. Die Genehmigung dieser Änderung des Ursprungsplanes erfolgte durch die Regierung mit nur kleinen Modifikationen (Verbreiterung einer der Hauptverbindungsstraßen auf nicht unter 50 bay. Fuß und Vermeidung einer gebrochenen Straße durch geradlinige Führung). Diese durch die Genehmigung hervorgerufenen Veränderungen wurden am 05.05.1866 mittels Anstückelung des betreffenden Teils zeichnerisch ergänzt (1).

Der geänderte Baulinienplan unter Einwirkung der ABO/1864 für den östlichen Teil zeigte nach wie vor einen schematischen Grundriss, so dass sich weitgehend quadratische Baublöcke ergaben, wobei darauf geachtet wurde, dass die alten Handelsstraßen nach Straubing (2) und Landshut (3) erhalten blieben. Etwas anders zeigte sich die Planung im Westteil Regensburgs.

Der Ausschnitt aus dem Baulinienplan (Abb. 13)³⁰¹ gibt die westliche Stadterweiterung Regensburgs wieder. Dieser Alignementplan vom 04.01.1866 wurde mit RE vom 29.08.1866 Nr. 25 331 genehmigt. Die Festsetzungen beschränkten sich auf die überbaubare Grundstücksfläche. Mit der Baulinie wurde gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche durch rote Farbbänder die Grenze markiert. Im Gegensatz zum Baulinienplan für den Osten Regensburgs zeigt die Planung im Westen ein gänzlich anderes Bild. Statt eines schematischen Grundrisses im Sinne einer schachbrettartigen Anordnung der Baublöcke lehnt sich diese Baulinienfestsetzung stärker an die bestehenden Straßen und Wege an. Die alten Verkehrswege nach Dechbetten (1) und Prüfening (2) wurden beispielsweise beibehalten, die Straßenränder nun als Baulinien bestätigt. Durch die roten Farbbänder entlang den Straßen entstanden große unregelmäßige Baublöcke. Ein weiterer elementarer Unterschied waren die großen Grünflächen, die in diesem Bereich entstanden, ohne dass diese allerdings seitens der Baupolizeibehörde bewusst festgesetzt wurden. Es handelt sich hierbei u. a. um den 1864-67 von Carl Effner angelegten Dörnbergpark (3), eine große private Anlage, des weiteren um die Grünanlage „Unter den Linden“ sowie den protestantischen und katholischen Friedhof. Eine bewusste Abweichung vom geometrischen System lässt sich daher nicht annehmen. Eher wurde diese abweichende Baulinienführung durch die Rahmenbedingungen vorgegeben, die ein strenges Raster nicht ermöglichen bzw. sinnvoll erscheinen ließen.

Damit waren bereits die Wurzeln für eine unterschiedliche Entwicklung zwischen dem Westen und dem Osten Regensburgs gelegt, ohne dass dies jedoch seitens der Stadt aktiv gesteuert worden wäre. Im Laufe der Zeit wurde der östliche Stadterweiterungsteil vermehrt als Standort von Fabrikanlagen gewählt, der Westen

³⁰⁰ Abbildungstafel 8

³⁰¹ Abbildungstafel 9

wurde zu einem Wohngebiet. Sowohl dem westlichen als auch dem östlichen Baulinienplan lag kein erkennbares Gesamtkonzept für Regensburg zu Grunde.

Entsprechend den unzureichenden Regelungen in der ABO/1864 zeigen auch die vorstehenden Beispiele aus der Planungspraxis, dass es sich in diesem Stadium des Bauplanungsrechts mehr um eine Straßenplanung gehandelt hat. Es galt die öffentliche Verkehrsfläche zu sichern. Mittels Baulinien wurden die nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt und dadurch mittelbar Baublöcke gebildet, auf deren bauliche Ausnutzung lediglich über das Bauordnungsrecht eingewirkt werden konnte. Gesichtspunkte der Gefahrenabwehr spielten keine Rolle. Diese Minimalplanung entbehrte einer übergeordneten Planstufe, aus der heraus detaillierte Pläne hätten entwickelt werden können. Lediglich das Prinzip möglichst breiter und geradliniger Straßen in einem Rechteckssystem ist den Baulinienplänen gemeinsam, sofern nicht natürliche Gegebenheiten Grenzen setzten.

Das bereits bei der Textanalyse der ABO/1864 festgestellte Fehlen geeigneter Instrumente zur Sicherung und Durchsetzung der festgesetzten Baulinien spiegelte sich in der Praxis wieder, wie die Beispiele aus Nürnberg zeigen.

Fazit ist, dass die Praxis des Baulinienfestsetzungsverfahrens den Möglichkeiten der ABO/1864, damit auch deren Schwächen, entspricht.

4.1.3. Zusammenfassung und Bewertung des Zeitraums bis 1871

Als Ergebnis dieser ersten Periode bis zur Reichsgründung 1871 ist unter Berücksichtigung der unter Kapitel 2.1. aufgeworfenen Fragen Folgendes festzuhalten:

4.1.3.1. Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern

Mit der MBO/1863 und der ABO/1864 wurden für Bayern erstmals flächendeckende Kodifizierungen des öffentlichen Baurechts vorgenommen. Die Trennung zwischen München und dem restlichen rechtsrheinischen Bayern wirkte dabei kaum störend, da sowohl im Aufbau als auch im Inhalt - abgesehen von einigen Besonderheiten - eine Ähnlichkeit bestand.³⁰²

Auch wenn im Vergleich zu Baden oder Preußen eine eigenständige Regelung der Fluchtlinien-/Baulinienfestsetzung in einer von den reinen bauordnungsrechtlichen Vorschriften getrennten Kodifikation nicht vorgenommen wurde, so muss doch festgehalten werden, dass Bayern innerhalb der MBO/1863 und ABO/1864 der Thematik „Baulinien“ eigene Kapitel widmete. Insofern wurde - anders als in den genannten Ländern - eine Trennung innerhalb der Kodifikation vorgenommen.

Die häufig genannten Eckdaten³⁰³ für die „Geburtsstunde“ eines eigenständigen deutschen Bauplanungsrechts mit der Angabe des Jahres 1868 (badisches Ortsstraßengesetz)³⁰⁴ und 1875 (preußisches „Fluchtliniengesetz“)³⁰⁵ sind daher

³⁰² Es wäre wohl auch eine einheitliche Bauordnung für ganz Bayern möglich gewesen unter Berücksichtigung der Besonderheiten für München. Die Tradition und die Sonderrolle als Residenzstadt waren aber stärker als derartige Vereinheitlichungstendenzen.

³⁰³ *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: *Archiv für Kommunalwissenschaften*, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 192; *Brohm, Winfried*, Art. „Baurecht“ in: *Staatslexikon*, Bd.1, 7. Auflage, Freiburg u. a. 1985, Sp. 550 ff., Sp. 551; *Kantzow, Wolfgang T.*, Sozialgeschichte der deutschen Städte und ihres Boden- und Baurechts bis 1918, Frankfurt, New York 1980, S. 150; *Schmidt-Eichstaedt, Gerd*, Städtebaurecht, 3. Auflage, Stuttgart u. a. 1998, S. 83; *Stüer, Bernhard*, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 2. Auflage, München 1998, Rn. 14

³⁰⁴ BadRegBl. 1868, S. 286, das Gesetz die Anlage der Ortsstraßen und die Festsetzung der Baufluchten sowie das Bauen längs der Landstraßen und Eisenbahnen betreffend vom 20.02.1868

symbolisch aufzufassen. Den genannten beiden Gesetzen kommt allenfalls insofern Bedeutung zu, als gleichzeitig die Fluchtlinienfestsetzung von den Baupolizeibehörden auf die Gemeinden übertragen wurde,³⁰⁶ also keine staatliche Aufgabe mehr war. Dies mag für die Geschichte des kommunalen Städtebaus relevant sein, da erstmalig das Bauplanungsrecht als Selbstverwaltungsaufgabe der Gemeinde betrachtet wurde, ist aber für die Entstehung dieser Materie nicht wesensnotwendig.

Würde man auf diesem formalen Kriterium einer eigenständigen Kodifikation bzw. Planung als Selbstverwaltungsangelegenheit beharren, müsste man für Bayern konsequenterweise das Vorliegen eines Bauplanungsrechts bis 1933 verneinen. Entscheidendes Kriterium für die „Geburtsstunde“ eines eigenständigen Bauplanungsrechts ist deshalb die erfolgte inhaltliche Regelung, wobei es genügt, wenn diese Materie gesondert behandelt wird, und sei es innerhalb einer Bauordnung. Durch die systematische Trennung wird nämlich erkennbar, dass eine bestimmte Materie inhaltliche Geschlossenheit und Selbstständigkeit erreicht hat. Dies war sowohl in der MBO/1863 als auch in der ABO/1864 der Fall, wie sich aus der Gliederung der einschlägigen Bauordnungen ergibt.

Bayern wählte insofern ein „drittes System“,³⁰⁷ indem es auf Verordnungswege das gesamte öffentliche Baurecht regelte, was gegenüber Baden und Preußen den Vorteil hatte, in einer Vorschrift nahezu vollständig die Materie zu regeln. Sinn und Zweck dieser Kodifikationen war es unter anderem, die Rechtsunsicherheit durch die Zersplitterung in zahlreiche Vorschriften in der Vergangenheit zu beheben.³⁰⁸ Diesem Ziel hätte eine Trennung in verschiedene Vorschriften ohne Notwendigkeit hierzu entgegengestanden. Die heutige Trennung zwischen BauGB/1998 (Bauplanungsrecht) und BayBO/1998 (Bauordnungsrecht) ist eine Folge des föderativen Staatsaufbaues in Deutschland und Konsequenz des Art. 74 Nr. 18 GG. Dementsprechend ist es für die Entstehung einer eigenständigen Rechtsmaterie „Bauplanungsrecht“ nicht notwendig, diesen Bereich eigens einer Kodifikation zuzuführen oder den Gemeinden zu übertragen. Vielmehr ist es ausreichend, wenn eine Differenzierung zumindest innerhalb der Bauordnung erfolgte und inhaltlich eine Regelung der baulichen Nutzung des Bodens vorgenommen wurde.

Vergleicht man das heutige Bauplanungsrecht inhaltlich in den Punkten Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche mit dem damaligen bayerischen Baurecht bis 1871, so lassen sich einige Feststellungen treffen, die zumindest teilweise eine Regelung der baulichen Nutzung bestätigen:

Das Hilfsmittel zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche, die Baulinie, kannten bereits die MBO/1863 und ABO/1864. Mit der Möglichkeit der Festsetzung der Baulinie und der Einführung des Baulinienzwangs in den beiden genannten Bauordnungen wurde eine Regelung der baulichen Nutzung des Bodens getroffen. Die Baulinie trennte private von öffentlichen Flächen und entzog im Falle des Neubaus oder der Hauptreparatur Flächen der Bebauung, da Gebäude die Baulinie einhalten mussten. Damit konnte mit Hilfe dieser Bestimmungen zumindest der Raum zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mehr baulich genutzt werden. So erlaubten MBO/1863 und ABO/1864 eine Festsetzung aus städtebaulichen Gründen, die sich nicht mehr allein auf die Gefahrenabwehr (Festigkeit der Bauführung und

³⁰⁵ GS S. 561, Gesetz betr. die Anlegung und Veränderung von Straßen und Plätzen in Städten und ländlichen Ortschaften vom 02.07.1875

³⁰⁶ Allerdings aus rein fiskalischen Gründen

³⁰⁷ Vgl. 4.1.2.2. Bauordnungen im Zeitraum 1863 bis 1871

³⁰⁸ Vgl. 4.1.2.1.3. Kritik an Baurechtvorschriften

Feuersicherheit) stützte. In der Genehmigungspraxis der baupolizeibehörden spielten diese Gesichtspunkte der klassischen Gefahrenabwehr keine Rolle. Die Festsetzung von Baulinien dient auch heute noch der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche; vgl. § 23 BauNVO/1990. Die Baulinie gehört daher zum Bauplanungsrecht.

Das Produkt aus der Festsetzung einer Baulinie für ein bzw. meist mehrere Grundstücke war der von der verkehrstechnischen Seite her beeinflusste Baulinienplan. Entsprechend der zeitgenössischen Bautheorie, die eingangs der hier behandelten Periode noch am Anfang stand,³⁰⁹ wurde nur vom Straßenbau aus gedacht. Dies fand seinen Niederschlag in § 3 MBO/1863 und § 3 ABO/1864 und den auf diesen Bauordnungen beruhenden Plänen. Die Schaffung eines mehr oder minder systematischen Straßennetzes stand für die Baupolizeibehörden im Vordergrund. Die Ausgestaltung der in dieses Gerippe eingelagerten Baublöcke sollte der Privatinitiative überlassen bleiben entsprechend der liberalistischen Eigentumsauffassung,³¹⁰ die lediglich Eingriffe zur Gefahrenabwehr zuließ.³¹¹ Es erschien genügend, durch die Baulinie Verkehrsfläche und Baufläche zu trennen. Was hinter der Baulinie geschah, war dem Stadtplaner entzogen. Daher konnte der Grundstückseigentümer, sein Grundstück ohne Rücksicht auf die Umgebung nach seinen eigenen Wünschen und wirtschaftlichen Absichten baulich auszunutzen, lediglich begrenzt durch die Vorschriften über die „Bauführung“³¹² der MBO/1863 bzw. ABO/1864 oder durch im Einvernehmen mit der Gemeinde geschlossenen privatrechtlichen Verträgen, sogenannten Servituten.

Es ist daher bei dieser liberalistischen Eigentumsauffassung kaum verwunderlich, wenn die Art und das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise seitens der neuen Bauordnungen nicht geregelt wurden, wenn selbst die überbaubare Grundstücksfläche nur rudimentär festsetzbar war.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung wurde noch nicht erkannt, dass entsprechend den Bedürfnissen der Menschen für das Wohnen und Arbeiten sowie für die Erholung die Gliederung des Gemeindegörpers zweckmäßig ist. Es wurde keine Vorsorge dafür getroffen, die verschiedenen Nutzungen zu trennen. In einem Baugebiet nur solche Nutzungen zuzulassen, die nach Art, Umfang, Zweck und Benutzung der Eigenart des Umfeldes entsprechen, war unbekannt, geschweige denn bestimmte Gebiete als „Wohn- oder Industrieviertel“ auszuweisen. Es wäre aber eine unzulässige Verkürzung diesen Mangel der MBO/ABO aus der Retrospektive allein auf die starke liberalistische Grundtendenz dieser Periode zurückzuführen. Neben der Eigentumsauffassung müssen auch die tatsächlichen Verhältnisse des Zeitabschnittes berücksichtigt werden. Ein wesentlicher Gesichtspunkt ist hierbei die noch fehlende Infrastruktur. Wohnen und Arbeiten konnten solange nicht getrennt werden, als entsprechende Verkehrsmittel nicht vorhanden waren.³¹³

³⁰⁹ Vgl. 4.1.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

³¹⁰ Vgl. 3.3. Baurecht im Liberalismus

³¹¹ Vgl. 4.1.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen; dort Titel VII § 2 der Verfassungsurkunde und 4.1.2.1.4. Polizeistrafgesetzbuch (PStGB 1861)

³¹² Anforderungen an das einzelne Gebäude, somit Bauordnungsrecht.

³¹³ Die Verhältnisse waren in den bayerischen Städten nahezu gleich, wobei in Bezug auf diese städtebauliche Problematik insbesondere Nürnberg als aufkeimende Industriestadt interessant ist. Andere Untersuchungen zur Industrialisierung Nürnbergs haben festgestellt, dass es für die Fabrikbesitzer nahezu keine besondere Standortwahl gab, die die Bildung eines Industrieviertels gefördert hätte (*Krengel, Rolf*, Die Stadt Nürnberg als Industriestandraum, Diss., München 1948, S. 50 ff., *Otremba, Erich*, Nürnberg, Die alte Reichsstadt in Franken auf dem Wege zur Industriestadt.

Die fehlende Technik/Infrastruktur dieser Periode indizierte zwangsweise eine Konzentration der Menschen auf einen bestimmten Raum. Hierdurch wurden der Expansion statt durch eine Stadtmauer zunächst noch durch die technische Entwicklung Einhalt geboten. Aufgrund des rasanten Fortschritts stellte dies lediglich ein kurzes Hemmnis dar. An dieser Stelle genügt es festzustellen, dass zu diesem Zeitpunkt die Art der baulichen Nutzung keiner Regelung zugeführt wurde, die auch nur annähernd §§ 1 V BauNVO/1990 entsprochen hätte.

Das Maß der baulichen Nutzung, heute in §§ 16 ff BauNVO/1990 geregelt, trifft eine Aussage über die „Größe“ baulicher Anlagen in Bauleitplänen. Beide Bauordnungen enthielten im Bezug auf diesen Punkt einige Bestimmungen, die sich auch auf das Maß der baulichen Nutzung beziehen. Die MBO/1863 traf hierüber im Gegensatz zur ABO/1864 mehr Regelungen. Diesen Bestimmungen war jedoch gemeinsam, dass sie ohne jegliche Differenzierung für alle Bauanlagen galten, meist feuerpolizeiliche Hintergründe hatten und im Zusammenhang mit dem Kapitel „Bauführung“ abgehandelt wurden. Im Gegensatz zur Festsetzung der Baulinien waren diese Bestimmungen nicht nur bauordnungsrechtlich motiviert, sondern auch in das, was man heute Bauordnungsrecht nennt, eingebettet.

Die MBO/1863 bzw. die ABO/1864 erlaubten es auch nicht, die Bauweise zu bestimmen. Obwohl die „Pavillon-Bauweise“³¹⁴ nicht unbekannt war³¹⁵, war deren Festsetzung öffentlichrechtlich nicht möglich. Das offene Bausystem diente nach damaliger Auffassung nur der Gesundheitspflege (Zugang von Licht und Luft), eine Beschränkung des Eigentums zum Zwecke der Gesundheit war aber durch diese Bauordnungen nicht möglich. Art. 180 PStGB/1861 bot hierfür keine Rechtsgrundlage. Konsequenz hieraus war, dass sowohl die MBO/1863 als auch die ABO/1864 keinen Hinweis auf die Bauweise enthielten und ortspolizeiliche Vorschriften hierzu nicht erlassen wurden.

Im Ergebnis zeigten diese bayerischen Bauordnungen qualitative Defizite gegenüber dem BauGB/1998. Lediglich die überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO/1990 war festsetzbar. Festsetzungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung oder der Bauweise fanden keinen Eingang innerhalb der MBO/1863 bzw. ABO/1864.

Forschungen zur Landeskunde, Landshut 1950, S. 70; *Wurmb von, Dietrich*, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 25). Obwohl Nürnberg gegenüber anderen bayerischen Städten die deutlichsten Merkmale einer industriellen Agglomeration trug, waren die Betriebe weit über das Stadtgebiet verstreut. Ursachen hierfür waren die bereits ursprünglich aus dem Mittelalter überkommene Streuung der Gewerbe, das Grundstücksangebot und Bodenpreise in den Vorstädten, das anfängliche Fehlen von Verkehrsmitteln und die Standorttreue (*Wurmb von, Dietrich*, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 25). Typisch für Nürnberg ist das Beispiel MAN (Maschinenfabrik Augsburg-Nürnberg (MAN)). Gründer war Johann Friedrich Klett, 1778-1847). Ein in seinem Eigentum befindliches Gartengrundstück vor der Stadt veranlasste den Unternehmer, an dieser Stelle eine kleine Fertigungsstelle zu errichten (*Wurmb von, Dietrich*, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 25). Der Standort eines der führenden Industrieunternehmen Bayerns war somit ein Zufallsprodukt. Mangels öffentlicher Verkehrsmittel (erst 1881 erste Pferde-Straßenbahn in Nürnberg und 1896 Elektrifizierung der Straßenbahn) mussten die Arbeiter, teils auch gefördert von den Unternehmern, in der Nähe der Fabrik siedeln. Der Weg von der Wohn- zur Arbeitsstätte musste zu Fuß bewältigt werden. Eine etwaige Trennung wäre von vorneherein begrenzt gewesen durch die maximal per pedes zurücklegbaren Entfernungen.

³¹⁴ Frühere Bezeichnung der offenen Bauweise

³¹⁵ Vgl. *Steinsdorf von, Kasper*, Darstellung der Baupolizeivorschriften für Hochbauten in der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1845/46, S. 3 f.

Aber auch eine derartige Minimalplanung ist Bauplanungsrecht. Die Mängel dürfen nicht darüber hinweg täuschen, dass sich mit der MBO/1863 und der ABO/1864 eine eigenständige Rechtsmaterie herausgebildet hat. Die Lösung vom Bauordnungsrecht, der „Bauführung“, zeigte sich in der Widmung eines eigenen Abschnittes innerhalb der jeweiligen Bauordnung, der jeweils das Anfangskapitel bildete. Inhaltlich war die Festsetzung einer Baulinie keine Anforderung nur an des einzelne Bauwerk, war also nicht rein objektbezogen, sondern flächenbezogen. Die Baulinie an sich war zwar seit Beginn des 19. Jahrhunderts kein Novum mehr, kein neues unbekanntes Instrument, was auch die vereinzelt frühen Pläne für Stadterweiterungen zeigten. Im Gegensatz zum vorangegangenen Zeitraum wurden aber die einzelnen verstreuten Bestimmungen, die allenfalls in den Privatsammlungen von Schmädell und von Steinsdorf erfasst waren, in Kodifikationen eingestellt, welche ganz Bayern mit Ausnahme der Pfalz erfassten. Gefahrenabwehrspezifische Gesichtspunkte, die noch im ausgehenden 18. Jahrhundert das „Bauen in Flucht“ regelten, spielten trotz des PStGB in der Praxis keine Rolle. Die Festsetzung der Baulinie erfolgte unter städtebaulichen Gesichtspunkten, was indirekt auch durch die geometrischen Stadtgrundrisse belegt werden kann, die unter dem Aspekt der Gefahrenabwehr nicht notwendig gewesen wären, sondern rein gestalterischen Ursprungs waren.

Die durch den Erlass der bayerischen Verfassung von 1818 entstandene zweifelhafte verfassungsrechtliche Situation³¹⁶ wurde durch die auf der Grundlage des Art 180 PStGB/1861 ergangene MBO/1863 und ABO/1864 geklärt. Die Geburtsstunde eines eigenständigen Bauplanungsrechts in Bayern ist deshalb in diesen beiden Bauordnungen zu erblicken. Die Bestimmungen über die Baulinienfestsetzung können deshalb als Vorläufer der heutigen Bauleitplanung betrachtet werden.

Entsprechend der staatsrechtlichen Wende wurde das Verfahren der Baulinienfestsetzung formell- und materiellrechtlich institutionalisiert.

4.1.3.2. Funktion des „Bauplanungsrechts“

Das so entstandene Bauplanungsrecht ist entsprechend der Definition in Kapitel 2.1.2 qualitativ als Reaktionsplanung zu betrachten.

Die Bauordnungen entwickelten sich erst als eine Reaktion auf die vorhandenen Mißstände.³¹⁷ Die MBO/1863 und die ABO/1864 hatten rein passiven Charakter. Sie wandten sich lediglich gegen die Auswüchse der städtebaulichen Planung, den Folgen „des freien Spiels der Kräfte“, ohne die städtebauliche Entwicklung zu hinterfragen. Beide Bauordnungen verzichteten im Sinne des Liberalismus auf jegliche Steuerung der Entwicklung. Vielmehr wurde versucht, „neutrale Verhältnisse“ zu schaffen, indem nur dort die Baufreiheit beschränkt wurde, wo das allgemeine Interesse es unbedingt erforderte. Gleichförmig wurde im gesamten Gemeindegebiet jeder Grundeigentümer den gleichen Anforderungen an Feuersicherheit und konstruktiver Sicherheit unterworfen. Damit wurden überall nahezu gleiche Erschließungsbedingungen für alle im Plangebiet gelegenen Grundstücke geschaffen. Die Aussage der Baulinienpläne war ohnehin begrenzt. Diese Minimalplanung beschränkte sich auf die Festlegung des Straßengerippes. Eine Differenzierung der Straßen nach ihrer Funktion sowie der Baublöcke, im Hinblick auf den Zuschnitt für die spätere Nutzung, wurde nicht vorgenommen.

Die Baulinienpläne hatten daher eine rein negative Bedeutung. Sie stellten quasi eine aufgezeichnete Bauordnung dar, die lediglich feststellte, an welchen Stellen nicht

³¹⁶ Vgl. 4.1.2.1.3. Kritik an Bauvorschriften

³¹⁷ So auch Engli, Christian, Stadterweiterung in Deutschland im 19. Jahrhundert, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 57

gebaut werden durfte bzw. welche für den Verkehr offenzuhalten waren. Die sonstige Nutzung des Bodens, insbesondere außerhalb des zu bebauenden Geländes wurde nicht geregelt. Eine städtebauliche Grundkonzeption lässt sich nicht erkennen, so dass von einer Reaktionsplanung gesprochen werden muss.

Charakteristisch für Bayern zum Ende dieser Periode war somit die stadträumlich undifferenzierte Bauordnung, die gleiche Rahmenbedingungen für alle Grundstückseigentümer schaffte, ohne die städtebauliche Entwicklung aktiv zu steuern.

4.1.3.3. Mehrstufigkeit der Planung

Die MBO/1863 und die ABO/1864 ließen keine Mehrstufigkeit der Planung erkennen. Eine Vorbereitung der Baulinienfestsetzungen durch Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes, aus dem heraus diese Pläne abgeleitet hätten werden können - im Sinne einer Zweistufigkeit - war auf Basis dieser Bauordnungen nicht möglich. Eine dem heutigen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan entsprechende Differenzierung war unbekannt.

Obwohl bereits erste kritische Stimmen, wie die des Statistikers Ernst Bruch,³¹⁸ Vorschläge einer zweistufigen Handhabung der Planung unter dem Hinweis machten, dass man unmöglich in der Gegenwart alle Bedürfnisse der Zukunft ermessen kann, fanden diese Ideen keinen Eingang in die Rechtsordnung. Entgegen diesem Vorschlag legte man sogleich für das betreffende Gebiet im Detail verbindlich die Baulinien fest. Es liegt die Vermutung nahe, dass man nicht nur die streng geometrischen Muster, den Gedanken der „Symmetrie“, aus dem Zeitalter des Absolutismus übernahm, sondern auch die zugrundeliegende städtebauliche Philosophie ein für allemal den Endzustand durch den erstellten Plan festlegen zu können.³¹⁹

Mangels zeitlich-räumlicher Differenzierung durch Mehrstufigkeit der Planung vergab man sich die Chance durch zeitlich nachgeordnete, detaillierte Baulinienpläne entsprechend dem später auftretenden Bedarf zu reagieren. Der sich rasant verändernden Physiognomie der Städte setzte man eine unflexible Detailplanung entgegen, die mit dieser Aufgabe überfordert war. Die Konsequenz dieser einstufigen Detailplanung war absehbar, so dass die Baulinienpläne durch die Realität überholt wurden. Sofern lediglich abschnittsweise dem augenblicklichen Bedarf entsprechend im Stadterweiterungsgebiet neue Baulinienpläne aufgestellt wurden, war die Gefahr gegeben, dass die Städte sich konzeptionslos ausdehnten. Wurde dagegen auf Vorrat das Gebiet übervorsorglich mit einem Netz detaillierter Baulinien überzogen, waren die Baulinien schnell durch die Wirklichkeit überholt, so daß sie aufgehoben oder geändert werden mussten.

Die bereits damals vereinzelt vorgetragene Idee einer mehrstufigen Planung fand folglich weder in der MBO noch in der ABO Eingang. Dies betraf sowohl die Rechtsordnung selbst als auch die Planungspraxis, die nicht erkennen ließ, dass zumindest aus informellen Plänen heraus, Baulinienpläne für Teilbereiche des Gemeindegebiets abgeleitet worden sind.³²⁰

4.1.3.4. Größe des Plangebiets

Städtebauliche Pläne auf der Ebene des heutigen Flächennutzungsplans, die das gesamte Gemeindegebiet überplanten, sah man in den Bauordnungen nicht vor.

³¹⁸ Vgl. 4.1.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

³¹⁹ Vgl. zur Bautheorie 3.2. Baurecht im Absolutismus

³²⁰ In den Beispielstädten München, Nürnberg und Regensburg waren für derartige Ausnahmen keine Anhaltspunkte zu entdecken.

Die einzigen Pläne dieser Phase, die Baulinienpläne, waren hinsichtlich der Größe des Planungsgebietes höchst unterschiedlich. Die MBO/1863 und die ABO/1864 trafen diesbezüglich keinerlei Aussage. Die Baulinienpläne konnten nur Teile von Grundstücken betreffen, aber auch ganze Stadtviertel. Die räumlich ausgreifenderen Baulinienpläne stammten in der Regel von der Gemeinde.³²¹ Gemäß § 1 III BauGB/1998 wird die Größe des Plangebiets heute von dem Gebot abhängig gemacht, dass die Aufstellung nur sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist erfolgt.

Das Gemeindegebiet in seiner Gesamtheit zu erfassen, im Sinne der Entwicklung einer Gesamtkonzeption, ist nicht erkennbar. Sämtliche Baulinienpläne, ob groß oder klein, beschäftigten sich lediglich mit der Frage der baulichen Nutzung, setzten sich mit Teilräumen des Gemeindegebiets auseinander.

Die sonstige Nutzung, d. h. die Nutzung der Gebiete außerhalb der bebauten bzw. zu bebauenden Stadt, wurden keiner Planung unterworfen. Dies war Konsequenz aus der rudimentären Regelung des Bauplanungsrechts bezogen nur auf Baulinien. Mangels näherer Bestimmung in den beiden Bauordnungen wurden lediglich nach erwartetem Bedarf Baulinienpläne aufgestellt. Dies entspricht der Konzeption des heutigen Bebauungsplanes.

4.1.3.5. Vermehrung der Planungsziele

Eine nur annähernd vergleichbare Aufzählung von Planungszielen gemäß § 1 V 2 BauGB/1998 wies weder die MBO/1863 noch die ABO/1864 auf. Das Wachstum der Städte wurde in diesem Zeitpunkt als Tatsache hingenommen. Eine Diskussion über Vor- und Nachteile für die Stadt wurde nicht geführt. Stadtwachstum wurde nicht negativ in Frage gestellt. Entsprechend dem liberalen Staatsverständnis sollte die Baupolizei auf die Gefahrenabwehr beschränkt werden. Diese Einschränkung war erst kurz zuvor durch Art. 180 PStGB/1861 erkämpft worden. Infolgedessen enthielt die Aufzählung der zu berücksichtigenden Gesichtspunkte bei der Festsetzung und der Abänderung der Baulinien lediglich sicherheitsrechtliche Aspekte. Sowohl in § 3 MBO/1863 als auch in § 3 ABO/1864 wurde als „städtebauliche Aufgabe“ dem Verkehr der Vorrang eingeräumt. Auf die „Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs“ war zu achten. Dies war nach Auffassung des Verordnungsgebers nur durch „entsprechend breite und möglichste Geradleitung der Straßen“ zu erreichen. Daneben war noch – eher beiläufig – auf einen geregelten Wasserablauf, eine Anbindung der neuen an die alten Bauanlagen und eine Bebaubarkeit der Bauplätze zu achten.

Diese Minimalplanung in ihrer Beschränkung auf die Vorgabe der Straßen unter Auslassung der verbleibenden Baublöcke hatte auch eine gegenüber heute reduzierte Zahl von Planungszielen zur Folge. Diese starke Betonung und Ausrichtung der Planung auf den Verkehr erstaunt, wenn man bedenkt, dass das Verkehrsproblem dieser Zeit kein Problem des Autoverkehrs sondern ein Fuhrwerksproblem war.³²² Diesem aus heutiger Sicht gesehene „Straßenfetischismus“ lag ein geometrisches Ordnungssystem zugrunde, das die Funktion außer Acht ließ. Der Aspekt der Breite

³²¹ Privatprojekte größeren Stils, wie z. B. die des Bankiers Eichthal in München, waren eher die Ausnahme. Vgl. Kapitel 4.1.2.2.1.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1863

³²² So Fischer, Stefan, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 120 f.; in München hat man 1900 die ersten „Führerscheine“ für Autofahrer herausgegeben, und die Höchstgeschwindigkeit auf 12 km/h beschränkt, damit den Fußgängern nicht „das Gefühl der Sicherheit“ durch „unsinnig rasches Fahren“ abhanden komme.

und der Führung der Straße wurde nicht anhand der Funktion der Straße bestimmt. Eine Straßenverkehrszählung zur Ermittlung statistischer Daten unterblieb ohnehin. Wie bereits festgestellt,³²³ hat sich mit der Baulinienfestsetzung innerhalb der MBO/1863 und ABO/1864 bereits eine eigenständige Rechtsmaterie herausgebildet, die es ermöglicht von einem „Bauplanungsrecht“ zu sprechen.

4.1.3.6. *Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“*

Sofern man, wie hier, die Baulinienfestsetzung als Vorläufer der Bauleitplanung begreift, drängt sich auch die Frage des Vergleichs zwischen MBO/1863 und ABO/1864 und dem BauGB/1998 auf.

Nach dem derzeit gültigen BauGB/1998 sind die Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen (§§ 1 III, 2 I 1 BauGB/1998). Eingeleitet wird das Verfahren durch einen Planaufstellungsbeschluss, der aber keine zwingende Voraussetzung ist; vgl. § 2 I BauGB/1998. Auf Basis eines Planentwurfs erfolgt die Abstimmung mit den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, wozu auch die Nachbargemeinden zählen können (formelles interkommunales Abstimmungsgebot). Diese Anhörung dient hauptsächlich dazu, die wesentlichen Informationen über die öffentlichen Interessen zu erhalten. Nach § 3 I BauGB/1998 folgt die frühzeitige Bürgerbeteiligung, wobei die Öffentlichkeit über die Planung zu informieren ist und dieser Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wird. Dadurch sollen die abwägungserheblichen privaten Belange in Erfahrung gebracht werden. Sodann erfolgt der Planentwurfsbeschluss über den konkret ausgearbeiteten Planentwurf.

Der fertige Planentwurf mit Erläuterungsbericht (§ 5 V BauGB/1998) oder Begründung (§ 9 VIII BauGB/1998) ist gemäß § 3 II BauGB/1998 auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen, wobei Ort und Dauer der Auslegung mindestens eine Woche vorher ortsüblich bekanntzumachen sind.

Wenn der Bauleitplan die vorgeschriebenen Verfahrensschritte absolviert hat, beschließt die Gemeinde den Bauleitplan in der (vorbehaltlich eines Anzeige- oder eines Genehmigungsverfahrens) endgültigen Fassung. Nach Ausfertigung schließt das Verfahren mit der ortsüblichen Bekanntmachung; §§ 6 V, 10 III BauGB/1998. Soweit sei in Kürze das heutige Bauleitplanverfahren dargestellt, ohne ins Detail gehen zu wollen.

Stellt man diesem Verfahrensablauf das damalige Verfahren zur Baulinienfestsetzung gegenüber, so ergeben sich bereits bei der Zuständigkeit die ersten Unterschiede zwischen BauGB und MBO/ABO.

Art. 28 II 1 GG gewährleistet heute verfassungsrechtlich den Gemeinden das Recht, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln. Art. 83 I BV „*Ortsplanung*“ weist die Materie auch landesverfassungsrechtlich dem eigenen Wirkungskreis der Gemeinden zu. Das BauGB/1998 bestimmt in § 2 I 1 und in § 1 III die Bauleitplanung als Aufgabe der Gemeinden, die diese in eigener Verantwortung wahrzunehmen hat (Planungshoheit). Inwieweit diese Planungshoheit zum unantastbaren Kernbereich der kommunalen Selbstverwaltung gehört, hat das BVerfG bislang offengelassen.³²⁴ Letztere

³²³ Vgl. 4.1.3.1. Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern

³²⁴ *Jäde/Dirnberger/Weiß – Jäde, Henning*, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 2. Auflage, Stuttgart u. a. 1999, § 1 BauGB, Rn. 1 unter Hinweis auf BVerfG, Urt. vom 09.12.1987, Az. 2 BvL 16/84

Einordnung kann hier dahingestellt bleiben, da nach heutigem Recht die Bauleitplanung nach den vorgenannten Bestimmungen keine staatliche Aufgabe ist.³²⁵

Das Baulinienfestsetzungsverfahren, auf das sich das damalige Bauplanungsrecht dieser Periode beschränkte, gliederte sich in zwei Abschnitte, wobei der erste Abschnitt, die Instruktion, die Festsetzung der Baulinien lediglich vorbereitete, während der zweite Abschnitt, die Verbescheidung, die Entscheidung über die Festsetzung selbst enthielt. Letztere Phase oblag, selbst in erster Instanz, stets staatlichen Behörden, sei es dem Staatsministerium des Innern selbst, den Regierungen, Kammern des Innern oder den Bezirksämtern.³²⁶ Dies allein genügt zwar nicht, das Baulinienfestsetzungsverfahren als staatliche Aufgabe zu qualifizieren, denn auch das BBauG/1960 enthielt im Gegensatz zum BauGB/1998 noch zahlreiche Genehmigungsvorbehalte für städtebauliche Satzungen, ist aber bereits ein erstes Indiz für eine stärkere Stellung der staatlichen Behörden.

Man mag für die größeren Städte Bayerns, denen zumindest die Instruktion oblag, noch die Ansicht vertreten, dass das Baulinienfestsetzungsverfahren eine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinden war und die Bescheidung lediglich als Akt der staatlichen Aufsicht interpretieren, bei den restlichen nicht zu dieser Kategorie gehörenden Gemeinden ist dies nicht haltbar. Gemäß § 70 I ABO/1864 war sowohl die Instruktion als auch die Festsetzung Aufgabe des Bezirksamts.

In den meisten Gemeinden Bayerns war die Baulinienfestsetzung von Anfang bis Ende ein Verfahren der staatlichen Behörde, wobei der Gemeinde nach § 71 ABO/1864 lediglich eine Mitwirkungsfunktion zukam, weil sie bei Einleitung des Verfahrens von Amts wegen, Pläne und sonstige Instruktionsbehelfe beizubringen hatte. Die Stellung dieser Gemeinden unterschied sich kaum von der Situation eines privaten Antragstellers nach § 72 ABO/1864.

Aber auch, wenn man die größeren Städte wie München, Nürnberg oder Regensburg berücksichtigt, bei denen die Lokalbaukommission bzw. der Stadtmagistrat für die Durchführung des Instruktionsverfahrens zuständig war, handelte es sich dennoch um eine staatliche Aufgabe, die den größeren bayerischen Gemeinden nur zur Erledigung übertragen worden war.

Traditionell wurde und wird³²⁷ zwischen Selbstverwaltungs- und Auftragsangelegenheiten, bzw. – nahezu gleichbedeutend – zwischen eigenem und übertragenem Wirkungskreis unterschieden.³²⁸ Dieser Dualismus entstand aus dem Verständnis vom Verhältnis der Kommunen zum Staat zu Beginn des 19. Jahrhunderts, das es aus Zweckmäßigkeitsgründen notwendig machte, Aufgaben, die an sich der größeren Gemeinschaft obliegen, auf die Gemeinden zu übertragen.³²⁹ Da man den eigenen Wirkungskreis als Teil der staatsfreien Sphäre der Gesellschaft verstand und die Gemeinden nicht als Teil des Staates begriff, wurde zwischen diesen beiden Wirkungskreisen scharf getrennt.³³⁰

³²⁵ Vgl. ausführlich BVerwG, Beschluss vom 14.08.1995 Az. 4 N 1/95 = NVwZ 1996, S. 265. Das BVerwG setzte sich u. a. mit der Frage auseinander, inwieweit das BauGB eine Bauleitplanung im gemeindefreien Gebiet zulässt bzw. ob das Landesrecht gehindert ist, für gemeindefreies Gebiet die Bauleitplanung i. S. des BauGB für anwendbar zu bestimmen. Hierbei stellte das BVerwG fest, dass das BauGB den Landesgesetzgeber hindert, in gemeindefreien Gebieten die bundesrechtlichen Vorschriften über die Bauleitplanung für anwendbar zu erklären oder eine abweichende eigene landesrechtliche (z. B. staatliche) Bauleitplanung einzuführen (Bayern hatte dies in Art. 10 a V BayGO ermöglicht) a. A. noch BayVGH, BayVBl 1986, S. 432

³²⁶ Vgl. § 64 II, § 57 II MBO/1863 bzw. § 70 II ABO/1864

³²⁷ Auch in Bayern; allerdings nicht in allen Bundesländern.

³²⁸ Maurer, Hartmut, Allgemeines Verwaltungsrecht, 7. Auflage, München 1990, § 23, Rn. 12

³²⁹ Die Einrichtung eigener staatlichen Behörden auf Ortsebene wäre die kaum realisierbare Alternative

³³⁰ Knemeyer, Franz-Ludwig, Bayerisches Kommunalrecht, 7. Auflage, Stuttgart 1991, Rn. 120

Bezogen auf Bayern wurde erstmals durch das Gemeindeedikt vom 20.04.1869 den bayerischen Gemeinden das Selbstverwaltungsrecht garantiert.³³¹ Das neue Recht machte es nun zur Regel, dass die Gemeinde ihre Angelegenheiten durch frei gewählte Vertreter selbst besorgen konnte, mit Ausnahme der Fälle, die das Gesetz ausdrücklich als genehmigungsbedürftig feststellte. Vorher verhielt es sich gerade umgekehrt; nur dort, wo ausdrücklich eine Materie zugewiesen wurde, bestand Autonomie. Für den Zeitraum vor 1869 scheidet ein Bauplanungsrecht als Selbstverwaltungsangelegenheit damit ohnehin aus. Aber auch für den Zeitraum nach 1869 gilt nichts anderes. Erst seit Geltung der Bayerischen Verfassung vom 02.12.1946 fallen Ortsplanung, Wohnungsbau und Wohnungsaufsicht gemäß Art. 83 BV in den eigenen Wirkungskreis der Gemeinde. Gemäß Art. 92 BayGO/1869 gehörten der Erlass ortspolizeilicher Vorschriften, deren Handhabung und deren Vollzug der die Polizeiverwaltung betreffenden Gesetze, gesetzlich erlassene Verordnungen und polizeiliche Vorschriften dem übertragenen Wirkungskreis an. Die Bauordnungen selbst sowie sonstige ortspolizeiliche Vorschriften ergingen auf Basis des PStGB/1861 und gehörten damit in den letzteren Bereich. Die Instruktionsbehörde, sofern sie nicht selbst staatliche Behörde war, hatte lediglich die Aufgabe, die Entscheidung vorzubereiten. Die Entscheidung selbst wurde aber durch staatliche Behörden, sei es das Ministerium, die Regierung oder das Bezirksamt getroffen. Wie die obigen Beispiele zeigen, konnte die festsetzende Behörde die Linien abändern, indem diese sogleich die nach ihrer Auffassung maßgebliche Linie im Plan eintrug und genehmigte. Es fand nicht nur eine Rechts- sondern auch eine Zweckmäßigkeitskontrolle statt. Diese Festsetzung machte die Baulinie für den Bürger verbindlich. Vom Bescheid war den Gemeinden und sämtlichen Beteiligten Kenntnis zu geben.

Letztlich darf nicht übersehen werden, dass die Baulinienfestsetzung eine noch junge Materie war, die dem staatlichen Baupolizeirecht entsprang und ihre Grundlage in Art. 180 PStGB/1861 hatte. Gemäß Art 180 II PStGB/1861 konnten neue baupolizeiliche Anordnungen nur durch Verordnung bzw. auf Gemeindeebene durch ortspolizeiliche Vorschrift erlassen werden. Auch daraus ergibt sich die Zuordnung zum übertragenen Wirkungskreis, denn ortspolizeiliche Vorschriften konnten nur im übertragenen Wirkungskreis erlassen werden im Gegensatz zu Ortsstatuten, die in den eigenen Wirkungskreis fielen.

Zusammengefasst handelte es sich bei der Baulinienfestsetzung, soweit die Instruktion überhaupt den Gemeinden zufiel, allenfalls um eine im übertragenen Wirkungskreis vorgenommene Tätigkeit. Den Gemeinden als solchen waren jedenfalls in dem Recht bis 1871 keinerlei Aufgaben und Zuständigkeiten auf dem Gebiet der Baulinienfestsetzung eingeräumt, soweit die größeren Städte Bayerns hier tätig wurden, geschah dies im Auftrag des Staates. Dies korrespondiert auch mit den Randbemerkungen bei den Vorarbeiten zum BBauG, bei denen allgemein festgestellt wurde, dass die Aufstellung von Plänen nicht in allen Bundesländern den Gemeinden oblag, sondern auch den Landkreisen als Selbstverwaltungskörperschaften oder den Kreisverwaltungsbehörden als untere staatliche Verwaltungsbehörde.³³²

Vergleicht man das Instruktionsverfahren mit den Verfahrensschritten zur Aufstellung eines Bauleitplanes unabhängig von den unterschiedlichen Zuständigkeiten und

³³¹ Vgl. Kapitel 4.1.1.2.3. Die gemeindliche Selbstverwaltung in Bayern

³³² BT-Drs. III/336, S. 55 ff., S. 61; so auch *Zeitler, Herbert*, Staat und Selbstverwaltung im Städtebaurecht, BayVBl 1987, S. 682 ff., S. 682 unter ausdrücklicher Erwähnung Bayerns ohne nähere Begründung.

ihre Qualifizierung hinsichtlich des Wirkungskreises, so zeigen sich aber noch weitere Unterschiede.

Das Baulinienfestsetzungsverfahren konnte von Amts wegen oder auf Antrag eingeleitet werden. Antragsberechtigt war jeder, der ein Interesse an der Festsetzung hatte, also in erster Linie die dinglich Berechtigten, insbesondere die Grundeigentümer. Damit zeigte bereits die Einleitung des Verfahrens eine Besonderheit auf, da die bayerischen Bauordnungen es ermöglichten, dass Private begrenzt in die Rolle des Stadtplaners schlüpfen, indem diese ihre Pläne dem Instruktionsverfahren unterstellten.

Demgegenüber verdeutlicht das BauGB/1998, dass kein Anspruch auf Bauleitplanung besteht, § 2 III BauGB/1998. Erst in letzter Zeit hat sich auch im Bereich des Städtebaues die Auffassung durchgesetzt, dass Gemeinde und Bürger ein Bedürfnis nach einvernehmlichen Regelungen haben, das gesamte Bauleitplanverfahren nicht strikt allein in den Händen der Gemeinde zu belassen ist. Die mit der Planungshoheit einher gehende Planungspflicht der Gemeinden wurde und wird im BauGB zusehends durch Verträge im Umfeld der Bauleitplanung „aufgeweicht“, indem Teile des Verfahrens durch Dritte ausgeführt werden können.

Die Gemeinde kann sich ihrer Planungshoheit zwar nicht begeben, sie kann aber z. B. die Ausarbeitung von städtebaulichen Planungen gemäß § 11 BauGB/1998 („Städtebaulicher Vertrag“) übertragen. Der damaligen Regelung in MBO/1863 bzw. ABO/1864 noch ähnlicher ist § 12 BauGB/1998 mit dem „Vorhaben- und Erschließungsplan“. Während nach § 11 BauGB/1998 die Gemeinde plant und nur zur Umsetzung ihrer Vorstellungen die konkrete Planung Dritten überträgt, geht beim Vorhaben- und Erschließungsplan die Initiative vom Vorhabenträger selbst aus, der den Antrag auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens stellt. Insofern könnte man, vorbehaltlich der sonstigen Unterschiede, von einer modernen Regelung in der MBO/1863 und ABO/1864 sprechen.

Das Instruktionsverfahren setzte nach diesen beiden Bauordnungen voraus, dass für das Baulinienprojekt Pläne eingereicht wurden, deren Gestaltung teilweise durch die MBO und die ABO selbst vorgegeben waren. Eine unserer heutigen PlanzV/1990 entsprechende Zeichenanweisung fehlte, so dass die zu instruierenden Pläne in der Praxis, wie auch die wiedergegebenen Beispiele zeigen, höchst unterschiedlich waren. Allgemein herrschte für die Baulinie die Farbe Rot vor, Korrekturen wurden meist in Blau eingezeichnet. Eine Beurteilung der Pläne dieser Phase ist im höheren Maße als die später folgenden Baulinienpläne an den Akt und die genehmigende EntschlieÙung gebunden, da die Einzeichnungen oft nicht aus sich heraus verständlich sind. Dies war auch damals ein Problem für die Prüfungsinstanzen, die in Einzelfällen Hinweise gaben, wie zukünftig die einzureichenden Pläne zu gestalten seien. Allerdings wurden auch die Vorgaben der Bauordnungen nicht allzu streng gehandhabt, da selbst die eigentlich dort vorgeschriebenen Maßstäbe nicht eingehalten wurden.

Die Durchführung des Instruktionsverfahrens selbst wurde lediglich in der MBO/1863 in § 64 näher bestimmt. Die ABO/1864, obwohl später als die MBO erlassen, verzichtete auf eine nähere Ausgestaltung, ohne dass hierfür Gründe ersichtlich sind. Es kann lediglich vermutet werden, dass man im sonstigen rechtsrheinischen Bayern nicht mit einer Vielzahl von Verfahren rechnete, zumal selbst große bayerische Städte wie Nürnberg und Regensburg erst Mitte des 19. Jahrhunderts, damit etwa 50 Jahre später als München, mit der Stadterweiterung begannen. Denkbar ist auch, dass

die Verteilung der Aufgaben in München zwischen Stadtmagistrat und Lokalbaukommission als gleichgeordnete, von einander unabhängigen, selbstständigen Behörden einer näheren Ausgestaltung bedurfte. Konsequenz der fehlenden näheren Ausgestaltung in der ABO/1864 war, dass die Verfahren im restlichen rechtsrheinischen Bayern nicht einheitlich gehandhabt wurden.

Trotz der fehlenden eingehenden Regelungen zeigen im Vergleich zum heutigen Verfahren der Bauleitplanung diese ersten bayerischen Bauordnungen bereits Elemente der Beteiligung der Bürger als auch der Träger öffentlicher Belange.

Nach § 64 I MBO/1863 sollte die Instruktion unter Zuziehung der Beteiligten gepflegt werden, was nichts anderes bedeutete, als dass die betroffenen Bürger im Verfahren angehört wurden und dort ihre Belange vorbringen konnten. Obwohl in der ABO/1864 nicht ausdrücklich vorgeschrieben, wurde dies jedenfalls in Nürnberg und Regensburg meist genauso gehandhabt. Im Rahmen der Instruktion wurde ein Namensverzeichnis erstellt, in dem die Grundstückseigner festgehalten wurden, die als Beteiligte des Verfahrens zu betrachten waren. Zumindest diesem Personenkreis wurde ausdrücklich mitgeteilt, dass die Baulinienpläne zur Einsicht ausliegen und hierzu Stellung genommen werden konnte.³³³

Trotz dieses Elements der Öffentlichkeitsbeteiligung sind zwei wesentliche Unterschiede zwischen dem heutigen BauGB/1998 und der MBO/1863 bzw. ABO/1864 feststellbar.

Dies betrifft zum einen den Kreis der Öffentlichkeit und zum anderen den Zeitpunkt der Beteiligung.

Während „Bürger“ in § 3 BauGB/1998 als Synonym für die Öffentlichkeit in seiner Gesamtheit steht, zog die MBO und die ABO den Kreis der Beteiligten enger. Die verfahrensmäßige Beteiligung beschränkte sich auf die dinglich Betroffenen. Nur dieser Personenkreis sollte seine privaten Belange im Instruktionsverfahren vorbringen können, nicht aber jedermann.

Außerdem lag der Zeitpunkt der Beteiligung später. Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach dem BauGB/1998 in zwei Schritten, einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 I BauGB/1998 und einer förmlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 II BauGB/1998. Bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung hat sich die seitens der Gemeinde präsentierte Planung noch nicht zu einem bestimmten Plan verfestigt. Bei der Beteiligung nach der MBO/1863 bzw. ABO/1864 dagegen wurde der fertige Baulinienentwurf der Instruktion unterstellt, was zwar Änderungen nicht ausschloß, aber doch eine gewisse „Vorentscheidung“ darstellte. Die MBO bzw. ABO sahen im Gegensatz zu heute somit nur eine spätere förmliche Beteiligung vor. Ein Unterschied mit durchaus praktischer Relevanz. Die Neigung, einen bereits detailliert ausgearbeiteten Plan aufgrund der Einwendungen nachträglich zu ändern, ist erfahrungsgemäß geringer, als derartige Belange von vornherein zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Instruktionsverfahrens wurden auch sonstige Behörden gehört, heute spricht man von Trägern öffentlicher Belange, auch wenn dies ausdrücklich nicht in den Bauordnungen aufgenommen wurde. Sofern z. B. Wasserstraßen oder Eisenbahnlinien tangiert wurden, wurden die hiermit befassten Behörden zur Stellungnahme aufgefordert. Sofern das Bezirksamt instruierende Behörde war, musste die Gemeinde beteiligt werden. Die Beurteilung der Projekte aus Sicht der öffentlichen Hand war daher unter Wahrung der gemeindlichen und sonstigen öffentlichen Interessen gegeben. Lediglich in München schrieb die MBO/1863 vor, dass der

³³³ So z. B. Baulinienfestsetzung für die Jagdstraße. Siehe dazu Kapitel 4.1.2.2.2.2. Die Beteiligten Eigentümer mussten unterzeichnen, dass sie von der Auslegung Kenntnis hatten.

Stadtmagistrat, dem ansonsten in größeren Städten Bayerns das Instruktionsverfahren oblag, eingeschaltet und der Polizeidirektion Mitteilung gemacht wurde.

Zusammengefasst war das Instruktionsverfahren zur Vorbereitung der Entscheidung über die Festsetzung der Baulinien geeignet, das notwendige Abwägungsmaterial, um es in unserer heutigen Terminologie auszusprechen, zu sammeln und das Baulinienprojekt insoweit aufzubereiten, dass die festsetzende Behörde sich selbst ein Bild über den Sachverhalt machen konnte. Allerdings fehlte insbesondere in der ABO/1864 eine nähere Ausgestaltung des Verfahrens, so dass eine bayernweit einheitliche Behandlung nicht gewährleistet war.

Die Festsetzung selbst erfolgte, wie bereits eingangs erwähnt, stets durch eine staatliche Behörde. Da die Baulinienfestsetzung eine staatliche Angelegenheit war, war der Ermessensspielraum der entscheidenden Behörde weit. Sie konnte die beantragte Festsetzung vornehmen, ablehnen, ändern oder die Angelegenheit zurückgeben. Die Festsetzung lag allein im pflichtgemäßen Ermessen des Staatsministeriums des Innern, der Regierung, bzw. dem Bezirksamt. Dies räumte den staatlichen Stellen eine weit stärkere Stellung ein, als dies nach dem heutigen BauGB/1998 der Fall ist, wonach ohnehin nur noch rudimentär Genehmigungsvorbehalte als präventive staatliche Kontrolle der Rechtmäßigkeit gemeindlichen Handelns vorhanden sind.³³⁴

Vom Genehmigungsbescheid war den Beteiligten und dem Stadtmagistrat bzw. der Gemeinde Kenntnis zu geben. Der Bescheid lief regelmäßig über die instruierende Behörde zurück und wurde den bereits durch das Instruktionsverfahren bekannten Beteiligten zugestellt. Ein Exemplar der genehmigten Pläne war jeweils aufzubewahren. Entsprechende Übersichtspläne (Generalstadtplan) übernahmen die Festsetzungen für die Verwaltungspraxis. Eine öffentliche Bekanntmachung der Festsetzung war nach den Bauordnungen im Gegensatz zu BauGB/1998 weder vorgesehen noch wurde diese durchgeführt.

Im Ergebnis war das Baulinienfestsetzungsverfahren als Vorläufer unserer heutigen Bauleitplanung geeignet, die maßgeblichen Belange zu ermitteln, die für die Festsetzung erforderlich waren. Obwohl ein staatliches Verfahren, wurden bereits in den ersten Bauordnungen Elemente geschaffen, die privaten und öffentlichen Belange zum Ausgleich zu bringen. Schlüsselfunktion hierfür hatte das Instruktionsverfahren, das Beteiligungsmöglichkeiten für alle Betroffenen, seien es Behörden oder Bürger, enthielt. Modern erscheint die Einleitung des Verfahrens durch Private mit der damit verbundenen Möglichkeit, eigene Pläne einzureichen.

4.1.3.7. Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente

Im Bereich der Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente zeigte sich das größte Defizit gegenüber unserem heutigen Bauplanungsrecht. Instrumente der Plansicherung bzw. der Planverwirklichung kannten weder die MBO/1863 noch die ABO/1864. Eine quasi Sicherung der Planung wurde allenfalls durch den Baulinienzwang selbst erreicht, da gemäß § 1 II MBO/1863 bzw. ABO/1864 bei fehlender Baulinie oder beabsichtigter Abweichung zunächst eine Festsetzung der Baulinie beantragt werden musste. Einen Anspruch auf Festsetzung der Baulinie bzw. auf die Erteilung einer Baugenehmigung kannte das bayerische Recht nicht.

³³⁴ Flächennutzungspläne bedürfen stets der Genehmigung, § 6 I BauGB/1998. Bebauungspläne dagegen nur noch ausnahmsweise. § 10 II 1 BauGB/1998, das Anzeigeverfahren, ist in Bayern ersatzlos entfallen, da von der Ermächtigung des § 246 I a BauGB/1998 kein Gebrauch gemacht wurde.

Darin erschöpfte sich gleichsam das Instrumentarium der Baupolizeibehörden, die aufgestellten Baulinienpläne zu sichern und zu realisieren. Ein besonderes Defizit bestand im Bereich der bodenordnenden Maßnahmen. Umlegung, Grenzregelung und Enteignung waren weder innerhalb noch außerhalb der Bauordnung für die Verwirklichung städtebaulicher Pläne vorgesehen. Die Schwäche der MBO/1863 und der ABO/1864 werden am angeführten Beispiel „Pirkheimerstraße“ in Nürnberg deutlich.³³⁵ Ein einziger Grundeigentümer konnte eine Generation lang die Durchführung einer wichtigen Verbindungsstraße verhindern. Wenn das sowohl in der MBO als auch in der ABO verlangte „Übereinkommen“ nicht erzielbar war, blieb der Baulinienplan Makulatur. Die Enteignung für kommunale Straßen gab es im bayerischen Recht nicht, so dass ohne ein Eigeninteresse des Grundeigentümers an der Verwertung seiner Fläche, städtebaulich wichtige Vorhaben, wenn schon nicht verhindert, zumindest verzögert wurden. Aus der Retrospektive ist diese Regelung unzulänglich.

4.2. Königreich Bayern bis zum Ende des Kaiserreichs 1918

4.2.1. Hintergründe für Bayern

Dieser Abschnitt befasst sich mit den das Bauplanungsrecht mitbestimmenden politischen, rechtlichen, demographischen und bauteoretischen Rahmenbedingungen, die Bayern während der Zeitspanne 1871 bis 1918 beeinflussten.

4.2.1.1. Politische Rahmenbedingungen

Maßgebliches politisches Ereignis zu Beginn der Periode war für das Königreich Bayern die Gründung des deutschen Kaiserreichs als Ergebnis des deutsch-französischen Krieges 1870/71. Am 18.01.1871 fand die Kaiserproklamation im Spiegelsaal zu Versailles statt. Abgeschlossen wurde der Eintritt Bayerns ins Deutsche Reich durch die von König Ludwig II abgegebene Deklaration über die deutschen Bündnisverträge vom 30.01.1871, nachdem beide Kammern des Landtages zugestimmt hatten.³³⁶ Damit hatte Bayern seine Souveränität verloren und wurde einer unter vielen Bundesstaaten unter der Hegemonie Preußens. Die Verfassung des Deutschen Reichs vom 16.04.1871³³⁷ beließ Bayern lediglich einige Reservatrechte (Post-, Eisenbahnhoheit, Militärhoheit im Frieden u. a.). Die Rechtsvereinheitlichung in den wichtigsten Rechtsgebieten,³³⁸ für die sich das Reich die Gesetzgebungskompetenz vorbehalten hatte,³³⁹ trug nicht unwesentlich zur Integration der Länder, u. a. auch Bayerns, bei.³⁴⁰

Die industrielle Entwicklung Bayerns hatte bereits durch die 1868 eingeführte Gewerbefreiheit wesentliche Impulse erfahren.³⁴¹ Nun profitierte sie auch von den Gründerjahren kurz nach Ende des Krieges 1870/1871. Hauptstandorte der baye-

³³⁵ Vgl. 4.1.2.2.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1864. Dort Abb. 7 und 8

³³⁶ GVBl. 1870/1871, S. 149

³³⁷ RGBl. 1871, S. 64

³³⁸ Einheitliches Strafrecht seit 1871, Zivilprozeß- und Strafprozeßordnung seit 1877/79, einheitliche Gerichtsverfassung seit 1879 und das 1900 in Kraft getretene BGB.

³³⁹ Vgl. Art. 4 RV

³⁴⁰ Volkert, Wilhelm, Bayern, in: Jeserich/Pohl/v. Unruh (Hrsg.), Deutsche Verwaltungsgeschichte Bd. 3, Stuttgart 1984, S. 714 ff., S. 717

³⁴¹ Vgl. Kapitel 4.1.1.2.4.

rischen Industrie waren die Städte Nürnberg, Schweinfurt, Würzburg und Augsburg.³⁴²

Allerdings blieb Bayern in seiner industriellen Entwicklung im Vergleich zu anderen Bundesstaaten zurück. Hier wirkten sich fehlende Rohstofflager, die Binnenlage und das Fehlen bequemer Zufuhr- und Absatzmöglichkeiten nachteilig auf die Entwicklung einer Großindustrie aus.³⁴³ Die natürliche Großhandelsstraße, die Donau, konnte nicht voll genutzt werden, da die Reichsgrenze den deutschen Markt vom österreichisch-ungarischen Markt zolltechnisch trennte. Auch wenn Bayern keinen im Vergleich zu Preußen oder Sachsen erreichten Stand der Industrialisierung aufwies, so bedeutete dies nicht, dass die bayerischen Städte ohne Änderung ihrer städtischen Physiognomie in das neue Zeitalter schritten.³⁴⁴ Das Bild der Stadt war auch in Bayern, wo sich Industrie im größeren Umfang niederließ, durch die Schornsteine bestimmt, die das äußere Zeichen der dampfgetriebenen Produktion waren.³⁴⁵ Mit der fortschreitenden Industrialisierung ging auch eine Urbanisierung des Landes einher, die sich in steigenden Bevölkerungszahlen niederschlug.³⁴⁶ Damit verbunden war die Bildung einer neuen Schicht, der „Arbeiterklasse“, die sich aufgrund gleicher Interessenlage allmählich auch politisch organisierte. Deren soziale Frage führte zum Aufkeimen neuer Gruppierungen, die eine Veränderung der bestehenden Verhältnisse forderten.

Bezogen auf die politischen Grundströmungen bis zum Ende des ersten Weltkrieges in Deutschland, die auch das Bau- und Bodenrecht des Liberalismus verändern wollten, wären insbesondere die Sozialisten, die Bodenreformer und die Wohnreformer zu nennen. Trotz unterschiedlicher Ansätze waren deren Vertreter sich einig, dass die unbeschränkte Baufreiheit ein Übel für die Menschen insbesondere in den Großstädten war. Die Sozialisten³⁴⁷ beabsichtigten eine radikale Veränderung der bürgerlichen Gesellschafts- und Wirtschaftsordnung unter Abschaffung des Eigentums.³⁴⁸ Die Bodenreformer³⁴⁹ lehnten die Sozialisierung/Kommunalisierung des Bodens ab und wollten eine breite Streuung des Grundbesitzes vor allem durch Einführung von Sondersteuern auf Grund und Boden.³⁵⁰ Grundgedanke war, dass der durch Menschenarbeit nicht vermehrbare Boden einen Ertrag hergibt, sogenannte „Bodenrente“ bzw. „Grundrente“, der ohne eigene Arbeitsleistung und ohne Kapitalaufwendung entsteht und zugunsten der Allgemeinheit abzuschöpfen war. Daneben sollte der Gesetzgeber u. a. die gemeindliche Bodenvorratspolitik fördern, Vorkaufsrechte der Gemeinden vorsehen und ein Heimstättenrecht und Erbbaurecht schaffen. Parallel zur Bodenreformbewegung entwickelte sich in Deutschland die

³⁴² *Bosl, Karl*, Bayerische Geschichte, 2. Auflage, München 1980, S. 178

³⁴³ *Bosl, Karl*, Bayerische Geschichte, 2. Auflage, München 1980, S. 178

³⁴⁴ *Deneke, Bernward (Hrsg.)*, Geschichte Bayerns im Industriezeitalter in Texten und Bildern, Stuttgart 1987, S. 79

³⁴⁵ *Deneke, Bernward (Hrsg.)*, Geschichte Bayerns im Industriezeitalter in Texten und Bildern, Stuttgart 1987, S. 79

³⁴⁶ Vgl. nachfolgendes Kapitel 4.2.1.3. Demographische Rahmenbedingungen

³⁴⁷ Wichtigste Vertreter waren Karl Marx und Friedrich Engels.

³⁴⁸ *Pergande, Hans-Günther, Pergande Jürgen*, Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 27 f.

³⁴⁹ Wichtigster Vertreter Adolf Damaschke.

³⁵⁰ *Oswald von Nell – Breuning, S. J.*, Art. „Bodenreform“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 1, A - E, Stuttgart 1959, S. 405 ff., S. 405 ff., *Pergande, Hans-Günther, Pergande Jürgen*, Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 28 f.

Wohnungsreformbewegung, die teilweise mit den Zielen der ersteren übereinstimmte.³⁵¹ Die Wohnungsreformer³⁵² wollten eine Verbesserung der Wohnungs- und Siedlungsverhältnisse in Stadt und Land. Dieses Ziel sollte durch ein Ineinandergreifen von Boden- und Baupolitik, Verkehrswesen, Realkredit und Mietrecht erreicht werden.³⁵³

Diese Gruppierungen und von ihnen vertretenen Forderungen lassen erkennen, dass zunehmend auch soziale Fragen im politischen Leben eine Rolle spielten. Diese ab der Schwelle zum 20. Jahrhundert immer stärker werdende Problematik wurde durch den Ausbruch des ersten Weltkriegs am 28.07.1914 zunächst durch nationale Gefühle überlagert. Nach dieser Begeisterung kehrte bald große Ernüchterung und Enttäuschung ein, besonders auch in Bayern.³⁵⁴ Gerade Bayern fühlte sich durch die auf Preußen konzentrierte Kriegs- und Zwangswirtschaft benachteiligt.³⁵⁵ Das Volk hungerte bei fortdauerndem Krieg, ohne dass greifbare militärische Erfolge eintraten. Die Situation schuf sozialen Sprengstoff, der sich im November 1918 gegen die Monarchie entlud. Noch vor dem Abschluss des Waffenstillstandes am 11.11.1918 in Compiègne, kam es in Bayern am 07.11.1918 zur Revolution. Kurt Eisner proklamierte den „Freien Volksstaat Bayern“, König Ludwig III. musste fliehen. Das Ende des Königreich Bayerns und die Geburt der Republik wurde begleitet durch eine unruhige politische Lage und wirtschaftlich katastrophalen Verhältnissen, insbesondere auch auf dem Wohnungssektor, da während des Krieges völliger Stillstand in der Bauwirtschaft eingetreten war.

Die Periode von 1871 bis 1918 war daher zunächst durch einen rasanten wirtschaftlichen Aufschwung gekennzeichnet, der zunehmend mit sozialen Problemen begleitet wurde. Erst die sich 1918 abzeichnende militärische Niederlage führte zum politischen Umbruch von der Monarchie zur Republik, der die sozialen Notstände, auch im Wohn- und Bausektor, offen zu Tage treten ließ.

4.2.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Das maßgebende politische Ereignis der Reichsgründung 1871 wirkte sich auch verfassungsrechtlich aus, da Bayern nun kein souveräner Staat mehr war.

Nach der Verfassung des Deutschen Reichs vom 16.04.1871³⁵⁶ war die Gesetzgebung in den wichtigsten Bereichen Sache des Reichs und seiner Organe geworden. Der Vollzug der Reichsgesetze und -verordnungen sowie der landesrechtlichen Vorschriften verblieb der bayerischen Verwaltungsorganisation. Die von der Verfassung dem Reich vorbehaltenen Gesetzgebungskompetenz in Art. 4 RV umfassten zwar die wichtigsten Rechtsbereiche, ließ aber die hier darzustellende baurechtliche Materie unerwähnt, so dass dieser Bereich den Bundesstaaten blieb.

³⁵¹ Pergande, Hans-Günther, Pergande Jürgen, Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 34

³⁵² Vertreter Dr. K. v. Mangoldt.

³⁵³ Pergande, Hans-Günther, Pergande Jürgen, Die Gesetzgebung auf dem Gebiet des Wohnungswesens und des Städtebaus, in: Deutsche Bau- und Bodenbank Aktiengesellschaft 1923-1973. 50 Jahre im Dienste der Wohnungswirtschaft. Frankfurt 1973, S. 11 ff., S. 34

³⁵⁴ Bosl, Karl, Bayerische Geschichte, 2. Auflage, München 1980, S. 186

³⁵⁵ Bosl, Karl, Bayerische Geschichte, 2. Auflage, München 1980, S. 186

³⁵⁶ RGBI. 1871, S. 64

Das Reichsrecht beeinflusste daher das bayerische Baurecht nur gering. Lediglich einzelne Bestimmungen, wie z. B. §§ 16, 23 III, 27 GewO³⁵⁷ für lästige oder gefährliche Gewerbeanlagen, Baubeschränkungen im Rahmen des Festungsrayongesetzes vom 21.12.1871³⁵⁸ und §§ 367 Ziff. 13-15, 368 Ziff. 3 und 8 sowie § 369 Ziff. 3 des Reichsstrafgesetzbuches,³⁵⁹ welche die Verletzung baupolizeilicher Vorschriften ahndeten, berührten das öffentlich-rechtliche Baurecht. Im einzelnen ist zu diesen Bestimmungen auszuführen:

Lediglich gewerberechtlich wurde in § 16 GewO ein Katalog von Gewerbeanlagen als lästig bzw. gefährlich eingestuft mit der Konsequenz, dass diese genehmigungsbedürftig waren. Der GewO lag der Gedanke der Gefahrenabwehr zu Grunde, die einzelne störende Anlage zu vermeiden, den durch sie gestörten Nachbarn zu schützen und schließlich die durch sie hervorgerufene Störung zu unterbinden.³⁶⁰ Ziel war es aber nicht unterschiedliche Baugebiete auszuweisen und dort die baulichen bzw. sonstige Nutzung des Bodens generell zu bestimmen.

Nach dem Festungsrayongesetz war das Gebiet in der Umgebung von Festungen je nach Entfernung von der äußeren Befestigungslinie in bestimmten Streifen (Rayons) unterteilt, innerhalb deren die bauliche Nutzung des Bodens unterschiedlichen Beschränkungen unterlag.

Die zitierten Bestimmungen des Strafgesetzbuches enthielten keinerlei Baubeschränkungen sondern nur Strafbestimmungen für das Übertreten baupolizeilicher Vorschriften. All diese vorgenannten Bestimmungen können jedoch nicht zum Bauplanungsrecht gezählt werden, da sie nicht die Regelung der baulichen oder sonstigen Nutzung des Bodens beabsichtigten. Lediglich mittelbar führten sie im Einzelfall zu Beschränkungen des Eigentums aus immisionsschutzrechtlichen bzw. militärischen Gesichtspunkten heraus.

Im Ergebnis engte die Reichsverfassung den bayerischen Gesetzgeber auf dem Gebiete des öffentlichen Baurechts nicht ein. Die maßgeblichen Reformen im Bezug auf Verfassung, innere Verwaltung, Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden, Bauernbefreiung und Gewerbefreiheit, die auch das Baurecht zumindest indirekt beeinflussten, waren bereits vor 1871 abgeschlossen³⁶¹ und änderten sich im wesentlichen bis 1918 nicht mehr.

4.2.1.3. Demographische Rahmenbedingungen

Die wirtschaftlichen Veränderungen, insbesondere die auch in Bayern beginnende Industrialisierung, und die Fortschritte der Medizin schlugen sich auch demographisch in den Statistiken nieder. Die nachfolgenden Tabellen zeigen für Bayern auf, wie sich die Gesamtbevölkerung Bayerns (Tabelle 1), sowie die der wichtigsten Städte Bayerns (Tabelle 2) weiter entwickelt hat. Die nachfolgende Tabelle stellt die Verteilung der Bevölkerung auf die unterschiedlichen Gemeindegrößen dar. (Tabelle 3)

³⁵⁷ Die Gewerbeordnung für den norddeutschen Bund vom 21.06.1869 (BGBl 1869 S. 245) trat in Bayern im Hinblick auf diese Bestimmungen am 01.01.1873 als Reichsgesetz in Kraft, RGBl. 1872, S. 170

³⁵⁸ RGBl. 1871, S. 459

³⁵⁹ RGBl. 1871, S. 128

³⁶⁰ *Feldhaus, Gerhard*, Konturen eines modernen Umweltschutzrechts, DÖV 1974, S. 613 ff., S. 614

³⁶¹ Vgl. Kapitel 4.1.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Tabelle 1: Entwicklung des Bevölkerungsstandes in Bayern basierend auf den Volkszählungen

Jahr der Zählung	Gesamtbevölkerung Bayerns ³⁶²	Zunahme (+) bzw. Abnahme (-) gegenüber der letzten Zählung	
		Grundzahl	jährlich % ³⁶³
1871	4 880 266	+ 51 894	+ 0,28
1875	5 029 133	+ 159 745	+ 0,81
1880	5 290 820	+ 261 687	+ 1,01
1885	5 426 202	+ 135 382	+ 0,51
1890	5 600 226	+ 174 024	+ 0,63
1895	5 822 296	+ 222 070	+ 0,78
1900	6 177 677	+ 355 381	+ 1,18
1905	6 523 973	+ 346 296	+ 1,09
1910	6 882 237	+ 358 264	+ 1,07
		+ 2 001 971 ³⁶⁴	

Quelle: Statistisches Jahrbuch für Bayern, Hrsg. Bay. Statistisches Landesamt, München 1934

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der 10 größten³⁶⁵ Gemeinden in Bayern

Gemeinde	Einwohnerzahl nach dem jeweiligen Gebietsumfang			Zunahme (+) Abnahme (-)	Zuwachs in %
	1871	1890	1910		
München	169 693	350 594	596 467	+ 426 774	+ 251,50 %
Nürnberg	83 214	142 590	333 142	+ 249 928	+ 300,34 %
Augsburg	51 014	75 629	123 015	+ 72 001	+ 141,14 %
Ludwigshafen a. Rhein	7 874	33 216	83 301	+ 75 427	+ 957,92 %
Würzburg	40 005	61 039	84 496	+ 44 491	+ 111,21 %
Regensburg	29 185	37 934	52 624	+ 23 439	+ 80,31 %
Fürth	24 577	43 206	66 553	+ 41 976	+ 170,79 %
Kaiserslautern	17 896	37 047	54 659	+ 36 763	+ 205,43 %
Bamberg	25 738	35 815	48 063	+ 22 325	+ 86,74 %
Pirmasens	8 563	21 041	38 463	+ 29 900	+ 349,18 %

Quelle: Statistisches Jahrbuch für Bayern, Hrsg. Bay. Statistisches Landesamt, München 1934

³⁶² Die Bevölkerungszahlen errechnen sich nach dem Gebietsstand von 1933, wobei für die Jahre 1818 bis einschließlich 1852 der Gebietsstand von 1900 zu Grunde gelegt wurde; bis 1830 ist die Wohnbevölkerung, 1834 mit 1867 die Zollabrechnungsbevölkerung, 1871 die dieser fast gleichkommenden Wohnbevölkerung gezählt.

³⁶³ Berechnet für die mittlere Bevölkerung jeder Zählungsperiode.

³⁶⁴ Gesamtzuwachs von 1871 – 1910.

³⁶⁵ Reihenfolge bestimmt durch die Einwohnerzahl 1933.

Tabelle 3: Anzahl der Gemeinden in bestimmten Größenklassen

Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von	Zahl der Gemeinden		
	1875	1895	1910
unter 200	1 297	1 260	1 218
200 bis unter 500	3 886	3 759	3 616
500 bis unter 1 000	2 035	2 095	2 089
1 000 bis unter 2 000	608	654	727
2 000 bis unter 5 000	159	186	243
5 000 bis unter 10 000	27	35	54
10 000 bis unter 20 000	15	14	15
20 000 bis unter 50 000	5	12	14
50 000 bis unter 100 000	2	2	5
100 000 und mehr	1	2	2
500 000 und mehr	-	-	1
Insgesamt	8 035	8 019	7 984

Quelle: Bayern und seine Gemeinden unter dem Einfluss der Wanderungen während der letzten 50 Jahre, Hrsg. K. Statistisches Landesamt, München 1912 und Statistisches Jahrbuch für Bayern, Hrsg. Bay. Statistisches Landesamt, München 1969

Tabelle 1 ist zu entnehmen, dass die Gesamtbevölkerung Bayerns zwischen 1871 und 1910, in einem Zeitraum von knapp 40 Jahren, um über 2 Millionen gestiegen ist, während in der vorangegangenen Periode von 1818 bis 1871, also 53 Jahre, die Bevölkerung nur um etwas über 1 Million gewachsen war.³⁶⁶ Die durchschnittlichen jährlichen Zuwachsraten lagen fast immer über einem Prozent im Gegensatz zu zuvor.³⁶⁷ Im Verhältnis zum Ausgangsjahr 1871 führte dies zu einem Anstieg der Bevölkerung um 41,02 %, obwohl der Zeitraum kürzer gewählt ist als im vorangegangenen Abschnitt.

Dieser Anstieg der Bevölkerung kam hauptsächlich den größeren Städten Bayerns zugute, wie Tabelle 2 beweist. Selbst die eher langsam wachsenden Städte Regensburg und Bamberg liegen noch weit über dem Landesdurchschnitt.

Dementsprechend nehmen in Tabelle 3 die Anzahl der Städte im Bereich von über 50.000 Einwohnern von drei auf acht zu, wobei München bereits über eine halbe Million Einwohner hat. Dagegen stagnierten die Zahl der Gemeinden unter 2.000 Einwohnern leicht (von 7828 auf 7650 Gemeinden) bzw. nahm im Bereich zwischen 2.000 und 50.000 Einwohnern zu (206 Gemeinden auf 326 Gemeinden). Legt man diese Daten zu Grunde, so belegt dies, dass sich der Wachstumsprozess in Bayern gegenüber dem Zeitraum von vor 1871 noch beschleunigt hat und wiederum überproportional den größeren Gemeinden zugute kam. Bereits die bloßen Zahlen lassen erkennen, dass bauplanungsrechtliche Probleme für diese Gruppe von Gemeinden vorprogrammiert waren.³⁶⁸

Im Gesamtvergleich lag Bayern allerdings trotz dieses Wachstums im Bezug auf die Verstädterung innerhalb des deutschen Reichs weit hinten. Legt man als Kriterium fest, dass Gemeinden mit mehr als 2.000 Einwohnern als städtische Bevölkerung

³⁶⁶ Vgl. Kapitel 4.1.1.3. Demographische Rahmenbedingungen. Dortige Tabelle 1

³⁶⁷ Vgl. Kapitel 4.1.1.3. Demographische Rahmenbedingungen. Dortige Tabelle 1

³⁶⁸ Auch wenn die Verkehrsverhältnisse zu Beginn der Periode selbst in München noch nicht angespannt waren. 1873 wurden in München noch Pferderennen in der Ludwig- und Leopoldstraße behördlich zugelassen. 1878 waren überall noch Sesselträger als Verkehrsmittel vorhanden. Vgl. Blössner, August, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 16

gelten, so lag Bayern unter den deutschen Staaten auf einem der letzten Ränge vor Schwarzburg-Rudolstadt, Schaumburg-Lippe, Lippe und Waldeck.³⁶⁹

Auch innerhalb der bayerischen Städte ergaben sich wegen unterschiedlicher Stärke des Wachstums Rangverschiebungen.³⁷⁰ Zwar wuchsen die größten Städte Bayerns allesamt, dennoch blieben einige hinter der Entwicklung zurück. Regensburg und Bamberg, obwohl noch über Landesdurchschnitt, waren im Zeitraum 1871 bis 1910 mit Wachstumsraten von etwa 80 % Nachzügler, ihnen gelang es nicht einmal ihre Bevölkerung zu verdoppeln.³⁷¹ Ludwigshafen dagegen verzehnfachte im gleichen Zeitraum seine Bevölkerung und die Großstädte München und Nürnberg hatten immerhin das zwei- bis dreifache an Zuwachs zu verzeichnen.³⁷²

Selbst wenn Bayern im Verhältnis langsamer urbanisiert wurde, so verzeichneten die größeren Städte Bayerns dennoch einen extremen Wachstumsschub, der im bisherigen Stadtgebiet nicht mehr auffangbar war.

4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

Mit Beginn der 70er Jahre des 19. Jahrhunderts war deshalb, selbst wenn man nur die Daten des „Nachzüglers“ Bayern berücksichtigt, die städtebauliche Problematik drängend und komplex genug geworden, so dass in Deutschland ab dieser Zeit eine bautheoretische Auseinandersetzung mit der Materie unumgänglich wurde.³⁷³ Erst die Folgen der Industrialisierung schufen die Aufgabenstellungen, die heute an das Bauplanungsrecht gestellt werden.³⁷⁴ Drastisches Städtewachstum, Trennung von Wohn- und Arbeitsstätte, Strukturwandel von der Bürger- zur Arbeiterstadt sind Konsequenz der Entwicklung.³⁷⁵ Während die vorangegangene Periode versuchte, die Probleme nach den überkommenen Ordnungsmustern zu lösen, ohne eine Gesamtbetrachtung der städtebaulichen Problematik vorzunehmen,³⁷⁶ so war dies nun anders. Es setzte eine lebhafte Diskussion zu städtebaulichen Fragen ein, die versuchte, neue Lösungen zu erarbeiten.

Kritik provozierte zunächst der nach wie vor umstrittene Bebauungsplan für Berlin, der dem Bau von Mietskasernen Vorschub leistete.³⁷⁷ Dagegen richtete sich neben Bruch³⁷⁸ unter sozialen Gesichtspunkten sehr früh die Gräfin Adelheit Dohna-Poninski, die sich unter dem Pseudonym „Arminius“ mit der aufkeimenden

³⁶⁹ Mazerath, Horst, Grundstrukturen städtischer Bevölkerungsentwicklung in Mitteleuropa im 19. Jahrhundert, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 30

³⁷⁰ Mazerath, Horst, Grundstrukturen städtischer Bevölkerungsentwicklung in Mitteleuropa im 19. Jahrhundert, in: Rausch, Wilhelm (Hrsg.), Die Städte Mitteleuropas im 19. Jahrhundert, Linz 1983, S. 30

³⁷¹ Vgl. Tabelle 2

³⁷² Vgl. Tabelle 2. Allerdings spielen hier auch Eingemeindungen eine Rolle, die diese Zahlen nicht berücksichtigen. Die Grundtendenz wird dadurch aber nicht geändert.

³⁷³ Albers, Gerd, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 180

³⁷⁴ Einschränkung für München, dass keine nennenswerte Industrie besaß, wegen seiner Stellung als Haupt- und Residenzstadt jedoch gleichfalls wuchs.

³⁷⁵ Albers, Gerd, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 180

³⁷⁶ Vgl. Kapitel 4.1.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

³⁷⁷ Vgl. Kapitel 4.1.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen. Dort auch bereits die vorausschauende Kritik des Statistikers Bruch.

³⁷⁸ Bruch allerdings schon vor 1871.

Wohnungsnot befasste und städtebaulich eine „gesunde Theorie über die Architektur der Großstädte sowie der Städte überhaupt“³⁷⁹ forderte.

Im gleichen Jahr, 1874, tagte erstmalig der Verband Deutscher Architekten- und Ingenieurvereine, um die Problematik der Stadterweiterung³⁸⁰ zu erörtern. Wichtigster Referent war Reinhard Baumeister, Professor der Ingenieurwissenschaft am Polytechnikum in Karlsruhe, der bereits vorab seine Thesen in der Deutschen Bauzeitung³⁸¹ veröffentlichte, die weithin Beachtung fanden. Er forderte u. a. Entwürfe für eine „beträchtliche“ Ausdehnung, wobei „bestimmte Bedürfnisse: Großindustrie, Geschäftsleben, stille Wohnungen“ zu sondern seien, die Unterteilung des Straßennetzes in Hauptlinien und Nebenlinien unter „thunlichster“ Berücksichtigung der vorhandenen Wege, sowie Beschränkung der Baupolizei auf Feuersicherheit, Verkehrsfreiheit und Gesundheit unter Außerachtlassung aller ästhetischen Vorschriften und darüber hinaus gesetzliche Vorschriften zur Enteignung und Umlegung. Forderungen, die in vielen Punkten über den Stand der damaligen Bauordnungen, einschließlich der bayerischen Bauordnungen, hinausgingen.

Das erste umfassende Fachbuch deutscher Sprache veröffentlichte Baumeister zwei Jahre später im Jahre 1876.³⁸² Dieses Werk „*Stadterweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung*“ setzte sich mit der Frage der Stadterweiterung eingehend auseinander. Der Schwerpunkt der Arbeit lag allerdings auf technisch-hygienischem Gebiet. Soziale Aspekte wurden nur gestreift, Fragen der Ästhetik dagegen ausgeklammert, da diese als unnötiger Kostenfaktor betrachtet wurden. Bis zum Ende der 80er Jahre des 19. Jahrhunderts wurde die städtebauliche Problematik allein unter diesem Gesichtspunkt behandelt. Insbesondere die Frage der Hygiene dominierte die Diskussion. Bezeichnenderweise nahmen die Empfehlungen und Resolutionen des „Deutschen Vereins für Gesundheitspflege“ eine wichtige Rolle ein.³⁸³ Die „Hygieniker“ arbeiteten besonders in den 80er und 90er eng mit Städtebauern, Verwaltungsbeamten und Politikern am gemeinsamen Projekt für eine neue Stadt zusammen.³⁸⁴ Dabei fand im Laufe der Zeit eine Schwerpunktverlagerung von Fragen der Wasserversorgung und der Entwässerung hin zu Fragen der Gebäudeabstände und Grünflächen, Licht, Luft und Sonne statt.³⁸⁵

Baumeister folgend und ähnlich umfassend war Joseph Stübbens Werk „*Städtebau*“ aus dem Jahre 1890.³⁸⁶ Im Gegensatz zu Baumeister erkannte er bereits die Vielfalt

³⁷⁹ Arminius, Die Großstädte in ihrer Wohnungsnot und die Grundlagen einer durchgreifenden Abhilfe, Leipzig 1874, S. 145 und S. 10

³⁸⁰ Unter diesem Terminus wurde die Gesamthematik gesehen, der Begriff Planung war noch unbekannt, vgl. bereits Kapitel 2.4.

³⁸¹ Baumeister, Reinhard, Thesen über die Stadterweiterungen, DBZ 1874, S. 155

³⁸² Baumeister, Reinhard, Stadt-Erweiterungen in technischer, baupolizeilicher und wirtschaftlicher Beziehung, Berlin 1876; Baumeister war auch einer der Vorkämpfer für eine reichseinheitliche Regelung. Er wollte mit seiner „Normalbauordnung“ das Material für eine zu erstrebende Reichsbauordnung sammeln, vgl. Baumeister, Reinhard: Normale Bauordnung nebst Erläuterungen, auf Veranlassung und unter Mitwirkung des Verbandes deutscher Architekten- und Ingenieur – Vereine, Wiesbaden, 1880

³⁸³ Albers, Gerd, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 182. In Auszügen sind die wichtigsten Ergebnisse der Versammlungen in: Rodriguez-Lores, Juan, Stadthygiene und Städtebau, in: Städtebaureform 1865-1900 (Teil I), Hamburg, 1983, S. 19 ff., S. 40 wiedergegeben.

³⁸⁴ Rodriguez-Lores, Juan, Stadthygiene und Städtebau, in: Städtebaureform 1865-1900 (Teil I), Hamburg, 1983, S. 19 ff., S. 40

³⁸⁵ Albers, Gerd, Entwicklungslinien im Städtebau. Ideen, Thesen, Aussagen 1875 – 1945: Texte und Interpretationen, Düsseldorf 1975 (Bauwelt Fundamente 46), S. 42

³⁸⁶ Stübben, Joseph, Städtebau, Darmstadt 1890

der beim Stadtbau zu berücksichtigenden Interessen. In der ersten Auflage³⁸⁷ seiner Schrift versuchte er noch eine Gewichtung der Interessen vorzunehmen, wobei dem Verkehr der Vorrang eingeräumt wurde. In der zweiten Auflage³⁸⁸ ist diese Hierarchie bereits abgebaut.

Gemeinsam war den Anhängern dieser Richtung ihr nüchterner, technischer Stil. Nach dieser Auffassung galt es, die Kausalzusammenhänge zu erforschen und ohne kostspielige „ästhetische Schnörkel“ umzusetzen. Symmetrie und Geometrie waren dieser rein technischen Perspektive des Städtebaus immanent. Man kann daher vom „geometrischen“ Städtebau sprechen.

Ein Jahr zuvor, 1889, veröffentlichte Camillo Sitte sein Buch über den „*Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen*“.³⁸⁹ Absicht des Autors war es, den bislang unterbewerteten künstlerischen Aspekt wieder zur Geltung zu bringen. Entgegen dem herrschenden Trend der technisch-hygienischen Dominanz betonte Sitte, an mittelalterliche Vorbilder anknüpfend, das „malerische Prinzip“. Das Werk Sittes sollte den Städtebau nachhaltig beeinflussen und entwickelte eine Eigendynamik, die sicherlich auch durch die Empfänglichkeit der damaligen Zeit für Kunst und Künstler gefördert wurde.³⁹⁰ Enthusiastisch wurde das Buch Sittes begrüßt. Er selbst wurde als „Wiederbegründer der Stadtbaukunst“ gefeiert.³⁹¹ Sein Modell der Rückbesinnung auf die Formen der Vergangenheit unter Abkehr vom Schematismus der gründerzeitlichen Stadtplanung wurde bei grober Betrachtung aber oft fehlinterpretiert.³⁹² Die Berücksichtigung des malerischen Prinzips sollte nicht zu einer Zurücksetzung anderer zwingender Belange, z. B. Hygiene, führen. Sitte ging es hauptsächlich darum, eine Lücke zu schließen, was häufig verkannt wurde. Die Geschlossenheit alter Städtebilder waren Ausgangspunkt und Vorbild für die Thesen der Anhänger dieser Richtung, dem „romantischen“ Städtebau.

Diese beiden kontroversen städtebaulichen Richtungen, einerseits der „geometrische“,³⁹³ andererseits der „romantische“³⁹⁴ Städtebau, reduzierten sich gegen Ende des 19. Jahrhunderts auf die oberflächliche Streitfrage „gerader“ oder „gekrümmter“ Straßen.³⁹⁵ In den Stadtplänen vieler deutscher Städte lässt sich dieser Übergang

³⁸⁷ *Stübben, Joseph*, Städtebau, Darmstadt 1890

³⁸⁸ *Stübben, Joseph* Städtebau, 2. Auflage Stuttgart 1907

³⁸⁹ *Sitte, Camillo*, Städtebau nach seinen künstlerischen Grundsätzen, Wien 1889

³⁹⁰ *Albers, Gerd*, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 189

³⁹¹ So die Bezeichnung bei *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 124

³⁹² *Albers, Gerd*, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 182; *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 124

³⁹³ So die treffende Bezeichnung bei *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 123

³⁹⁴ So bei *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 124

³⁹⁵ Sitte selbst hielt sich in diesem Punkt im Gegensatz zu Carl Henrici, einer der Teilnehmer des Münchner Städtebauwettbewerbs (vgl. Kapitel 4.2.2.3. Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893), eher zurück; vgl. dazu *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 124 und dortige FN. 148

nachvollziehen.³⁹⁶ Abkehr vom schematischen Rechteckraster Hinwendung zu gebogenen Straßenläufen, um die Unregelmäßigkeit historischer Stadtbilder nachzuempfinden. Der Grundsatz „Die gerade Linie gibt die kürzeste Verbindung“ wurde nun als monoton und trostlos empfunden. Das Auge des Betrachters fand in diesen sich schachbrettartig wiederholenden Straßen und Fassaden keinen Halt. Dagegen sollte in gekrümmten Straßen jedes Haus von selbst in Erscheinung treten. Einer der Vertreter dieser neuen Städtebauphilosophie, Henrici, beteiligte sich im Jahre 1892/93 auch am Münchner städtebaulichen Wettbewerb, in welchem diese beiden divergierenden Richtungen sowohl in der Jury als auch unter den Teilnehmern vertreten waren.³⁹⁷

Im letzten Jahrzehnt des 19. Jahrhunderts zeichneten sich in bautheoretischer Hinsicht wiederum neue Entwicklungen ab.³⁹⁸ Die nächsten Jahrzehnte waren geprägt von einem stärkeren Bewusstsein für die städtebaulichen Probleme und einer damit verbundenen Entwicklung einer städtebaulichen Disziplin.³⁹⁹ Städtebauliche Wettbewerbe, wie z. B. in München 1892/93, Städtebauausstellungen, so erstmals in Dresden 1903,⁴⁰⁰ Einrichtung von Lehrstühlen an den Hochschulen⁴⁰¹ und erstmalige Verwendung des Begriffes „Planung“⁴⁰² im deutschen Sprachraum sind dafür ein äußeres Indiz. Während der geometrische Städtebau und der romantische Städtebau das Stadtwachstum als Tatsache hinnahmen und es nur um dessen konkrete Ausführung ging, begann man nun auch die Stadt selbst als Modell in Zweifel zu ziehen. Soziale Aspekte, Fragen der Wirtschaftlichkeit führten zu einer kritischen Auseinandersetzung mit der bisherigen Entwicklung.

Der vorgenannte Teilnehmer des Münchner Wettbewerbs, Karl Henrici, stellte als Vertreter des romantischen Städtebaues die „*praktische Ästhetik im Städtebau*“⁴⁰³ in den Vordergrund. Sein Verdienst war es, dass er bereits sehr früh den Gedanken der Dezentralisation in die städtebauliche Theorie einführte.⁴⁰⁴ Die Gliederung der Stadt in selbständige Bezirke war fortschrittlich, wurde aber noch unter ästhetischem Blickwinkel vorgenommen, anstatt unter soziologischer Perspektive.⁴⁰⁵ Daneben erkannte Henrici bereits, dass volkswirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigten

³⁹⁶ *Rodriguez-Lores, Juan*, Gerade oder krumme Straßen?, in: Städtebaureform 1865-1900 (Teil II), Hamburg 1983, S. 101 ff.

³⁹⁷ Vgl. eingehend zum Wettbewerb nachfolgendes Kapitel 4.2.2.3. Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893

³⁹⁸ *Albers, Gerd*, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 32

³⁹⁹ *Albers, Gerd*, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 32

⁴⁰⁰ *Albers, Gerd*, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 33

⁴⁰¹ *Albers, Gerd*, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 36

⁴⁰² So *Albers, Gerd*, in: Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 198 unter FN. 13 mit Hinweis auf den Buchtitel *Rudolf Eberstadt, Bruno Möhring und Richard Petersen*, Groß-Berlin, ein Programm für die Planung der neuzeitlichen Großstadt, Berlin 1910

⁴⁰³ *Henrici, Karl*, Beiträge zur praktischen Ästhetik im Städtebau, München ohne Jahresangabe

⁴⁰⁴ *Albers, Gerd*, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 182; *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, Seite 127 ff., S. 131

⁴⁰⁵ *Albers, Gerd*, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 182

waren. Dieser wirtschaftliche Ansatz des Städtebaus gewann besonders nach dem I. Weltkrieg an Bedeutung.⁴⁰⁶

Angesichts der immensen Expansion der Großstädte und den damit einhergehenden, auch sozialen Problemen, wuchs allmählich das Unbehagen an der Großstadt. Städtebaulich schlug sich dies in der „Gartenstadtbewegung“ nieder, die in Deutschland durch die im Jahre 1896 erschienene Schrift von Theodor Fritsch „*Die Stadt der Zukunft*“⁴⁰⁷ genährt wurde. Wichtigster weltweit beachteter Vertreter der Gartenstadtthese war der Engländer Ebenezer Howard. Dieser forderte mit seinem Buch „*Tomorrow*“⁴⁰⁸ nicht nur eine Auflockerung der Städte, sondern auch eine neue und bessere Gesellschaft. Grundgedanke im Gegensatz zu allen vorhergegangenen Städtebauthesen war, dass die zunehmende Verstädterung durch die Gründung neuer „ländlicher“ Städte aufgefangen werden sollte. Eine Vergrößerung der bestehenden Städte sollte somit verhindert werden. Diese Städte sollten eigenständig sein, Arbeit und Wohnen in ländlicher Umgebung verbinden, dabei aber überschaubar bleiben. Zur Verhinderung der Spekulation sollte Grund und Boden der Stadt in genossenschaftlichem Eigentum sein.

Im Gegensatz zu England⁴⁰⁹ blieben die Ergebnisse dieser Bewegung in Deutschland eher bescheiden. Zwar wurde im Jahre 1902 eine „Deutsche Gartenstadtgesellschaft“ gegründet, die diese sozialromantische Grundströmung propagierte, die deutschen „Gartenstädte“ bzw. das was unter diesem Titel firmierte, kamen aber über den Status vorstädtischer Siedlungen nicht hinaus.⁴¹⁰ Es mangelte meist schon an den Wohnstätten zugeordneten Arbeitsstätten, von der Selbstverwaltung dieser „Gartenstädte“ ganz zu schweigen.⁴¹¹ Bleibendes Verdienst der Gartenstadtbewegung war, dass dadurch Impulse für das aufgelockerte Wohnen im Grünen ausgingen, die zu einer Förderung der Begrünung in den Städten führten.

Parallel dazu äußerte sich um die Jahrhundertwende die Kritik aus dem Bereich der Sozialpolitik. Es wurde ein Vorgehen gegen Wohnungselend und Bodenspekulation gefordert. Diese auch mit politischen Zielsetzungen verbundenen Forderungen der Sozialisten, Bodenreformer und Wohnungsreformer⁴¹² beeinflussten auch die Bautheorie. Obwohl schon früher der soziale Aspekt nicht unbekannt war,⁴¹³ so lag der Schwerpunkt meist immer in anderen Bereichen. Der Städtebau sollte im Sinne einer sozialen Neuordnung dem Individuum zu Gute kommen. Auch dieser Gedanke setzte sich, gefördert durch den politischen Umbruch, erst nach dem verlorenen Weltkrieg durch.

⁴⁰⁶ Albers, Gerd, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 190

⁴⁰⁷ Fritsch, Theodor, Die Stadt der Zukunft, Leipzig 1896

⁴⁰⁸ Howard, Ebenezer, Tomorrow, 1. Auflage, London 1898

⁴⁰⁹ Gründung von Letchworth 1904 und Welwyn 1919 und der britische „New Towns Act“ von 1946 sind Folge dieser Bewegung.

⁴¹⁰ Albers, Gerd, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 33, Gartenstädte in Deutschland u. a.: Hellerau bei Dresden, Margarethenhöhe in Essen, und andere Gartenstädte/Gartenstadtteile in Berlin, Frankfurt, Nürnberg usw.; ebenso Jobst, Gerhard, Art. „Gartenstadt“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 2, F - P, Stuttgart 1959, S. 673 f.

⁴¹¹ Albers, Gerd, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 33

⁴¹² Siehe Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

⁴¹³ So auch Äußerungen bei Baumeister und Stübgen, vgl. die Zitate bei Albers, Gerd, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 191

Im Ergebnis muss festgestellt werden, dass seit den 70er Jahren des 19. Jahrhunderts mit der einsetzenden Diskussion zu städtebaulichen Fragen ein trag- und konsensfähiges Konzept des Städtebaues nicht mehr erkennbar war.⁴¹⁴ Reduziert man die verschiedenen Auffassungen auf den kleinsten gemeinsamen Nenner, so bestand Einigkeit insofern, dass die bisherigen städtebaulichen Vorstellungen abzulehnen waren und daß die Stadtplanung vielfältige Aufgaben wahrzunehmen hatte, die über die Aspekte Sicherheit und Ordnung hinausgingen. Eine Hierarchie dieser Aspekte trat zunehmend in den Hintergrund. Die Aussagen, was der Städtebau zu leisten hatte, wurden generalklauselartig.

Gleichzeitig kam ein neues Verständnis dafür auf, was Stadtplanung zu leisten hatte. Zunächst wurde das Wachsen der Städte als gegeben hingenommen, die Stadt ohne Kritik akzeptiert, wobei es lediglich darum ging, die auftretenden Probleme technisch-hygienisch zu meistern. Mit der Jahrhundertwende erkannte man, dass die Entwicklung der Städte nicht vorgezeichnet war, sondern daß es Aufgabe des Planers war, hier zumindest koordinierend einzugreifen. Fragen der Ästhetik, der Wirtschaftlichkeit und Sozialpolitik nahmen zunehmend Einfluss auf den Städtebau.

4.2.1.5. Zusammenfassung

Der Zeitabschnitt zwischen 1871 und 1918 gab dem noch jungen bayerischen Anfängen eines Bauplanungsrechts veränderte politische, rechtliche, demographische und bauteoretische Rahmenbedingungen vor. Der Verlust der Souveränität Bayerns und die Eingliederung ins deutsche Reich sind Faktoren, die das bayerische Recht von nun an zu beachten hatte, selbst wenn die Gesetzgebungskompetenz bezüglich der baurechtlichen Materie in keinster Weise beschnitten wurde. Die Koppelung ans Deutsche Reich ließ Bayern zugleich an dessen Schicksal teilhaben. Dies galt im positiven wie im negativen Sinne. Mit dem verlorenen Krieg verschärften sich die sozialen Fragen, es herrschte auch in Bayern akuter Wohnungsmangel. Während dieses Zeitraums stieg die Bevölkerungszahl in den größeren Städten Bayerns immens, auch wenn der Grad der Verstädterung in Bayern nicht so hoch war wie in anderen Staaten des Deutschen Reichs. Diese dramatischen Veränderung der Städte löst eine bauteoretische Auseinandersetzung aus, an deren Ende eine städtebauliche Disziplin entstand. Auch wenn kein tragfähiges einheitliches Konzept mehr entwickelt werden konnte, war man sich einig, dass die Stadtplanung vielfältige Aspekte zu berücksichtigen hatte, die zumindest koordiniert werden mussten.

4.2.2. Rechtliche Entwicklung des Planungsrechts

4.2.2.1. „Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=) Bausysteme betreffend“; (VO/1876)

Mit der Reichsgründung wurde das PStGB/1861 einschließlich des Art. 180 PStGB/1861 einer Revision unterzogen. Mit dieser Novellierung des PStGB durch Ersatz des Art. 180 PStGB durch die Bestimmung des Art. 101 II PStGB/1871⁴¹⁵ wurde nun als Zweck baupolizeilicher Vorschriften auch die Gesundheitspflege anerkannt. Diese Änderung war Konsequenz aus der einsetzenden Diskussion über Hygiene in den Städten, die unter anderem auch das öffentliche Baurecht beein-

⁴¹⁴ Breuer, Rüdiger, Expansion der Städte, Stadtplanung und Veränderung des Baurechts im Kaiserreich, in: Mai, Ekkhard, Pohl, Hans und Waitzoldt Stephan, Bd. 2, Berlin 1982, S. 225 ff., S. 228

⁴¹⁵ GVBl. 1871, S. 10, Art. 101PStG/1871 ist der Nachfolger des Art. 180 PStG/1861 vgl. Anhang 1

flusste. Das äußerst liberale bayerische Baurecht konnte in diesem Punkt nun korrigiert werden.

Auf dieser Rechtsgrundlage erging am 16.05.1876 die „*Verordnung, die Ausführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausysteme betreffend*“.⁴¹⁶

Mit dieser Vorschrift kam eine neben den §§ 1 – 4 MBO/1863 und §§ 1 – 3 ABO/1864 weitere wichtige ortsplannerische, städtebaulich wirksame Komponente in Bayern hinzu. Im Mittelpunkt der Verordnung stand die Festlegung des „*offenen (Pavillon-) Bausystems*“. Es war nun zwischen geschlossener, das heißt, wenn an beide seitlichen Grundstücksgrenzen angebaut wurde, und der offenen Bauweise, das heißt, wenn von diesen Grenzen bestimmte vorgeschriebene Seitenabstände eingehalten wurden, zu differenzieren. Daneben konnten weitere Baubeschränkungen, die die bauliche Nutzung beschnitten, festgelegt werden. Obwohl mit dieser Verordnung primär gesundheitspolitische Ziele, damit sicherheitsrechtliche Aspekte, verfolgt wurden, so wurden doch die Weichen für die Auflösung geschlossener Baublöcke und Stadtgrundrisse gestellt.⁴¹⁷ Im Gegensatz zu den anderen, das Maß der baulichen Nutzung mittelbar regelnden Vorschriften in der MBO/ABO (gemeint sind Gebäudehöhe, Hofraumgröße etc.), galten die im Wege der ortspolizeilichen Vorschrift⁴¹⁸ getroffenen Beschränkungen nicht einheitlich für das gesamte Gemeindegebiet als Mindeststandart, sondern erlaubten eine individuelle Regelung der einzelnen neuen Straßenzüge. Bauplanungsrechtlich betrachtet ist dies ein Meilenstein in der Entwicklung.

Dieser Meilenstein durch Wiedereinführung der offenen Bauweise im Jahre 1876 war lediglich der gesundheitlichen Prophylaxe gegen die Cholera zu verdanken.⁴¹⁹ In diesem Zusammenhang ist der Name Pettenkofers, der in München wirkte, und dessen sozialhygienische Ratschläge zu nennen. In München brachen mehrfach im 19. Jahrhundert Typhus- bzw. Choleraepidemien aus. Zuletzt war 1872 Typhus aufgetreten mit 407 Opfern in München.⁴²⁰ Diese Gefährdung der Haupt- und Residenzstadt schlug sich auch sprachlich nieder. „*Nach München reisen*“ hatte aufgrund der ungesunden Lebensverhältnisse seinerzeit im bayerischen Volksmund die Bedeutung sein Testament zu machen.⁴²¹ Als bereits im Folgejahr 1873 in Wien und Dresden eine Choleraepidemie ausbrach, fürchtete man sich auch in München vor einer erneuten Heimsuchung. Professor Max von Pettenkofer forderte in München grundlegende Maßnahmen zur Prophylaxe. Auf der Basis seiner „*Miasmatheorie*“, wonach die Krankheitskeime als Ausdünstungen aus der Erde übertragen werden, wurden Verbesserungen der öffentlichen Gesundheit diskutiert.⁴²² Obwohl

⁴¹⁶ GVBl. 1876, S. 347; abgedruckt im Anhang 4

⁴¹⁷ So auch *Schmidt, Hans-Ulrich*, Städtebau in Bayern- Aufgabe der Obersten Baubehörde gestern, heute und morgen, in: 150 Jahre Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München 1980, S. 37 ff., S. 37

⁴¹⁸ Die ortspolizeiliche Vorschrift wurde im übertragenen Wirkungskreis der Gemeinde erlassen, vgl. Kapitel 4.1.1.2.3. Die gemeindliche Selbstverwaltung in Bayern.

⁴¹⁹ *Schels, Ferdinand*, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915, S. 30; *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 172

⁴²⁰ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 168

⁴²¹ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 168 unter Berufung auf Jakob Heilmann, Lebenserinnerungen, 1921, S. 21 und 5

⁴²² *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 22

diese Theorie falsch war,⁴²³ führte sie dennoch dazu, dass in ganz Bayern, und gerade in München, in der Folgezeit verstärktes Augenmerk auf den Bau einer neuen Wasserversorgung und einer Stadtkanalisation gelegt wurde. Hierbei wurde auch die offene Bauweise propagiert. Die Verordnung vom 16.05.1876 verdankt dieser Angst vor Epidemien ihre Existenz.

Quasi als Nebenprodukt zur Durchsetzung der gesundheitspolitischen Ziele war nun im öffentlichen Baurecht wieder die Festsetzung der Bauweise ermöglicht worden. Man erkannte nun, dass die zuvor vorgenommene „Bereinigung“ des Baurechts, aufgrund der „Übergriffe in der Vergangenheit“,⁴²⁴ zu weit ging. Die Reduzierung des Baupolizeirechts auf Verkehr, Feuersicherheit und Festigkeit musste korrigiert werden. Auch der Schutz der Gesundheit wurde als Ziel des öffentlichen Baurechts nun berücksichtigt.

4.2.2.1.1. Inhalt der Verordnung vom 16.05.1876

Die Verordnung erlaubte gemäß § 1 VO/1876 durch Erlass einer ortspolizeilicher Vorschrift im Interesse der Gesundheit das offene Bausystem festzusetzen. Hierbei wurde zwischen bereits bebauten und zu bebauenden Gebieten differenziert.

In neuen Straßen konnte die offene Bauweise zusammen mit den Maß der baulichen Nutzung regelnden Baubeschränkungen (Hofraumgröße, Pavillonzwischenräume, Höhen und Gruppenlängen von Gebäuden) festgesetzt werden.

Nach § 3 VO/1876 war eine derartige Auflockerung in bereits angelegten Straßen dagegen nicht möglich. Lediglich bei bereits vorhandener offener Bauweise konnte diese durch Erlass einer ortspolizeilichen Vorschrift beibehalten werden.

Aus letzterem wird deutlich, dass das offene Bausystem nicht unbekannt war und in der Vergangenheit bereits angewandt wurde. Die Ursprünge des offenen Bausystems waren allerdings reine Abstandsvorschriften, die feuerpolizeilicher Natur waren. Die MBO/1863 und die ABO/1864 mussten mangels Rechtsgrundlage in Art. 180 PStGB/1861 auf diese Festsetzungsmöglichkeit verzichten und sich durch Servitute notgedrungen behelfen.

Verfahrensrechtlich war zum Erlass derartiger Vorschriften eine Begutachtung durch das technische Organ notwendig, welches in München der Gesundheitsrat, in den übrigen Gemeinden der amtliche Arzt in Benehmen mit einer etwaigen bestehenden Gesundheitskommission war, vgl. § 2 VO/1876. Auch bei der Vollziehbarkeitserklärung der ortspolizeilichen Vorschrift wurden medizinische Fachgremien hinzugezogen, entweder der „*Kreismedicinal-Ausschuß*“ bzw. der „*Obermedicinalausschuß*“, vgl. § 4 VO/1876.

Trotz dieses Fortschritts konnten nach wie vor in Bereichen in denen das geschlossene Bausystem galt, keine individuellen Baubeschränkungen vorgenommen werden.

Die Bestimmung der Bauweise im Bebauungsplan ist heute gemäß § 22 I BauNVO/1990 dergestalt möglich, dass wahlweise die geschlossene, offene oder eine hiervon abweichende Bauweise festgesetzt werden kann.

Mit der VO/1876 war, wenn auch nur im begrenzten Umfang, beschränkt auf die Neuanlage von Straßen, die Option der Baupolizeibehörden hinzugekommen, neben der Festsetzung der Baulinie auch die Bestimmung der Bauweise vorzunehmen.

⁴²³ Robert Koch entdeckte etwa 1880 das übertragene Bakterium, *Schott, Heinz*, Chronik der Medizin, Gütersloh und München 2000, S. 155

⁴²⁴ Kapitel 4.1.2.1.3. Kritik an Bauvorschriften

Erstmals konnten nun, gedeckt durch Art. 101 II PStGB/1871, die „neutralen“ Verhältnisse der Bauordnungen, das bedeutet im Sinne des Liberalismus bewusst auf jegliche Steuerung der Entwicklung zu verzichten und überall die gleichen Forderungen an Feuersicherheit, konstruktive Sicherheit und Hygiene zu stellen, durchbrochen werden.

Die stadträumlich undifferenzierte MBO/1863 und ABO/1864 erfuhren hier ihre erste Modifizierung. Es wurde nun im Gegensatz zu früher direkt auf das Innere der Baublöcke Einfluss genommen, das zuvor noch als „unberührbar“ behandelt wurde. Die Bauweise und daran gekoppelt das Maß der baulichen Nutzung konnten nun bestimmt werden.

4.2.2.1.2. Beispiele für ortspolizeiliche Vorschriften auf Basis der Verordnung vom 16.05.1876

Die Gemeinden Bayerns haben von der Rechtsgrundlage der VO/1876 reichlich Gebrauch gemacht. Auch in den in dieser Untersuchung näher als Beispiel erläuterten Städten wurden auf Basis dieser Verordnung ortspolizeiliche Vorschriften erlassen. Die VO/1876 bot mit den auf ihr basierenden ortspolizeilichen Vorschriften den Baupolizeibehörden die Möglichkeit mit dem Gesundheitsvorsorgeargument städtebauliche Ziele durchzusetzen. Unter Hinweis auf die Gesundheitsvorsorge konnte eine aufgelockerte Bebauungsstruktur und eine Höhenreduktion erreicht werden. Der beschränkte Anwendungsbereich der VO/1876 allein auf die Stadterweiterungsgebiete war allerdings nachteilig, da in älteren Gemeindeteilen eine Regelung der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung nicht möglich war. Um die städtebauliche Zielvorstellung zu erreichen, war man selbst in den Stadterweiterungsgebieten gezwungen, die offene Bauweise über ihren sinnvollen Anwendungsbereich auszudehnen. In Bereichen in denen unter dem Gesichtspunkt des Gesundheitsschutzes die geschlossene Bauweise mit Beschränkungen sinnvoll gewesen wäre, diese aber auf den Verhandlungswege nicht erreichbar waren, musste trotzdem das offene Bausystem festgesetzt werden, obwohl dies aus wirtschaftlichen und klimatischen Verhältnissen an sich nicht zu empfehlen gewesen wäre. Teils in zähen Verhandlungen konnten so Zugeständnisse der Grundstückseigentümer zu „freiwilligen“ Beschränkungen erreicht werden, um dann im Dispenswege wieder die offene Bauweise in eine geschlossene zurück zu wandeln. Diese Durchsetzung von Baubeschränkungen auf dem Verhandlungswege war nicht nur zeitraubend, sondern führte auch zu unterschiedlichsten Bautypen. Die Folge war Rechtsunsicherheit, da jeweils ein Vorstudium für das einzelnen Grundstück notwendig war, um genau festzustellen, welche Vorschriften hier letztlich anzuwenden waren. In Bezug auf die Städte München, Nürnberg und Regensburg würde eine eingehende Darstellung sämtlicher ortspolizeilicher Vorschriften zu weit führen, so daß lediglich die wichtigsten angeführt und kurz erläutert werden.

4.2.2.1.2.1. Beispiel aus München

In München erließ am 28.04.1877 die Lokalbaukommission einen Entwurf zur Einführung der offenen Bauweise. Der Entwurf sah vor, dass die Maximalbauhöhe von 22 m nach der MBO/1863 unangetastet bleiben sollte. Hiergegen wandte sich die Regierung von Oberbayern die maximal 20 m und ein Erdgeschoß zuzüglich dreier Stockwerke akzeptieren wollte. Die Regierung setzte sich mit ihrer Auffassung durch und am 03.05.1879 wurde eine ortspolizeiliche Vorschrift über das offene Bausystem veröffentlicht als Vollzugsvorschrift zur MBO/1879 „*Vollzugsvorschriften zur*

Bauordnung für die kgl. Haupt- und Residenzstadt München vom 03. April 1879“.⁴²⁵ Einleitend wurde aufgezählt, in welchen Straßen das offene Bausystem galt.⁴²⁶ Dabei wurde bestimmt, dass vor Errichtung von Gebäuden an den genannten Straßen sogenannte „*Bauplatzabtheilungspläne*“ im Maßstab 1 : 1000 zur Genehmigung einzureichen waren, aus denen die projektierte Bauplatzeinteilung ersichtlich sein sollte.⁴²⁷ Die Genehmigung der Pläne hing von der Einhaltung bestimmter Grundsätze ab, die einzeln aufgezählt wurden.⁴²⁸ Danach waren neben Einzelpavillons auch Gebäudegruppen mit einer maximalen Länge von 45 m zulässig. Der Mindestabstand zwischen den Gebäuden sollte 7 m sein und auch für Rückgebäude gelten.⁴²⁹ Bei der Berechnung der freizulassenden Hofraumgröße nach der MBO wurde bestimmt, dass die Pavillonzwischenräume nicht einzurechnen waren.⁴³⁰ Die in den Aligement vorgesehenen Vorgärten durften weder bebaut noch als Lagerplatz benutzt werden.⁴³¹

4.2.2.1.2.2. Beispiel aus Nürnberg

Auch in Nürnberg wurde am 07.12.1883 (bzw. 22.05.1885) eine „*ortspolizeiliche Vorschrift über die Errichtung neuer Gebäude im offenen Bausystem*“ erlassen.⁴³² Nach dieser Vorschrift galt die offene Bauweise hauptsächlich außerhalb der Ringmauern.⁴³³ Grundsätzlich durfte der Zwischenraum nicht weniger als 6 m betragen, bei kleineren Häusern nicht weniger als 5 m und bei größeren Häusern nicht weniger als 7 m.⁴³⁴ Die Gesamtlänge der Gebäudegruppe durfte 50 m nicht überschreiten.⁴³⁵ Die Entfernung von gegenüberstehenden Gebäuden richtete sich nach dem Lichteinfallswinkel von 45°. In jedes Fenster der Wohn-, Arbeits- und Schlafräume, welche nicht von der anderen Seite entsprechend Licht erhielten, musste das Licht dicht über der Fensterbank unter einem Winkel von 45° mit der betreffenden Mauerflucht eintreten können.⁴³⁶ Hinsichtlich der Hofraumgröße wurde keine ausdrückliche Bestimmung aufgenommen, so daß es bei der dem baupolizeilichen Ermessen überlassenen Bestimmung der ABO blieb, wonach lediglich die Anforderungen an die Feuersicherheit und Gesundheit gesichert sein sollten. Die Vorgärten, die durch Baulinienpläne festgesetzt werden konnten, waren als Gartenanlage zu unterhalten und durften nur nach baupolizeilicher Genehmigung gewerblich genutzt werden.⁴³⁷

⁴²⁵ Siehe *Rasp, Carl*, Münchner Bauvorschriften mit den auf das Bauwesen bezüglichen feuer- und reinlichkeitspolizeilichen Vorschriften und den Instruktionen für die technischen Organe der Baupolizeibehörde, München 1880, S. 64 ff. und Anhang 5

⁴²⁶ Vgl. § 1

⁴²⁷ Vgl. § 2 ; Diese Pläne wurden auch Bebauungspläne genannt. Es handelte sich aber nicht um städtebauliche Pläne im Sinne des BauGB/1998.

⁴²⁸ Vgl. § 3

⁴²⁹ Vgl. § 5 I

⁴³⁰ Vgl. § 5 III

⁴³¹ Vgl. § 9

⁴³² Ortspolizeiliche Vorschriften der Stadt Nürnberg, S. 142 ff. , Nürnberg 1887, abgedruckt in Anhang 6

⁴³³ Vgl. Ziff. 1, was sich aus dem in Absatz III aufgeführten Straßenverzeichnis ergibt; sofern dort jedoch bereits geschlossene Bauweise bestand, hatte diese Bestandsschutz.

⁴³⁴ Vgl. Ziff. 2

⁴³⁵ Vgl. Ziff. 3

⁴³⁶ Vgl. Ziff. 4

⁴³⁷ Vgl. Ziff. 6

Diese Vorschrift wurde durch die ortspolizeiliche Vorschrift vom 28.05.1903 abgelöst.⁴³⁸ An diesem Tag erließ Nürnberg die Regelung „*Bauen außerhalb der Ringmauer*“.⁴³⁹ Danach wurde bestimmt, dass alle Bauanlagen außerhalb der Ringmauer in der offenen Bauweise zu errichten sind, soweit nicht die geschlossene Bauweise vorgeschrieben ist oder bereits besteht.⁴⁴⁰ Die Gebäudeabstände wurden gegenüber der vorhergehenden Regelung je nach Größe des Bauwerks auf mindestens 7 m bzw. auf 9 m erhöht. In Straßen in denen die offene Bauweise galt, waren Gebäudegruppen bis zu einer Gesamtstraßenlänge von 60 m zulässig. Es musste mindestens eine zusammenhängende Fläche von 1/3 bzw. bei Eckgebäuden von 1/5 frei bleiben. Die Höhe der Gebäude richtete sich nach der ABO und durfte maximal 20 m betragen. Die Anzahl der zulässigen Stockwerke wurde von der Breite der Straße bestimmt, so durfte z. B. in unter 15 m breiten Straßen ein Gebäude höchstens aus dem Erdgeschoß und zwei Obergeschossen bestehen.⁴⁴¹ Rückgebäude hatten ein Geschoß niedriger zu sein als die maximal zulässige Geschosse der Vordergebäude. Ansonsten kann im großen und ganzen auf die Verordnung von 1883 Bezug genommen werden.

Die nachfolgenden zahlreichen Änderungen ließen die allgemeinen Grundsätze unberührt. Erwähnenswert sind noch die Modifikation vom 28.02.1908⁴⁴² und vom 10.12.1925,⁴⁴³ wobei nun die Gesamtstraßenlänge bei Herstellung von Gebäudegruppen auf 100 m erhöht wurde. Bei jedem Anwesen hatte nun mindestens 1/2 bei Eckhäusern 1/4 der zur Überbauung bestimmten Fläche frei zu bleiben.

4.2.2.1.2.3. Beispiel aus Regensburg

In Regensburg wurde auf der Grundlage der VO/1876 bereits am 19.10.1877⁴⁴⁴ die ortspolizeiliche Vorschrift „*über die Aufführung von Gebäuden im offenen Bausystem*“ erlassen. Als Grundsatz galt, dass die Gebiete außerhalb des Stadtgrabens in offener Bauweise, die innerhalb desselben in geschlossener Bauweise auszuführen waren.⁴⁴⁵ Die Gebäudeabstände sollten 6 m betragen, wobei bei unbebauten Nachbargrundstücken 3 m zur Grundstücksgrenze einzuhalten waren.⁴⁴⁶

Die Anlage von Vorgärten ergab sich aus den Alignementsplänen.⁴⁴⁷ Diese waren bei Vorgärten durch zwei Fluchtlinien, die „*Bauflucht*“ und „*Straßenflucht*“,

⁴³⁸ Zwischenzeitlich wurden weitere die offene Bauweise betreffende Vorschriften erlassen, so die ortspolizeiliche Vorschrift „*Aufführung von Gebäuden in der offenen (Pavillon) Bauweise*“ vom 13.12.1893, welche die dargestellten Vorgänger ablöste, inhaltlich aber ähnlich blieb; oder Vorschriften, die nur einzelne Straßen betrafen wie, z. B. die Vorschriften „*Bauweise in der Stabiusstraße*“ vom 20.06.1889 oder „*Bauweise in der Wendlerstraße*“ vom 12.09.1889; abgedruckt in: Ortspolizeiliche Vorschriften und damit zusammenhängende Ortsstatuten der Stadt Nürnberg, S. 205 ff.

⁴³⁹ Ortspolizeiliche Vorschriften und örtliche Satzungen der Stadt Nürnberg, S. 232 ff., Nürnberg 1904, nicht abgedruckt im Anhang.

⁴⁴⁰ § 2

⁴⁴¹ § 5

⁴⁴² Amtsblatt 1908 S. 229; nicht im Anhang abgedruckt

⁴⁴³ Amtsblatt 1925, S. 429; nicht im Anhang abgedruckt; diese ortspolizeiliche Vorschrift stellte eine Weiterentwicklung der vorstehend angeführten ortspolizeilichen Vorschriften dar. Diese wurde aber direkt auf Art. 101 II, III PStGB gestützt, da die VO/1876 im rechtsrheinischen Bayern mit der ABO/1910 außer Kraft trat.

⁴⁴⁴ RWBl. 1877, S. 347, siehe im Anhang 7

⁴⁴⁵ § 1

⁴⁴⁶ § 2

⁴⁴⁷ die in Regensburg vorwiegend benutzte Bezeichnung für Baulinienpläne.

darzustellen.⁴⁴⁸ Diese durften auch nur als Vorgarten angelegt werden.⁴⁴⁹ Daneben wurde geregelt, dass ein Zurückweichen von der Baulinie nur in Betracht kam, wenn das Gebäude mindestens 20 m zurückgesetzt wurde. Dadurch sollte Raum für ein Hauptgebäude belassen werden. Die zurückgesetzte bauliche Anlage wurde als Rückgebäude behandelt. Die Regensburger Regelung sah außerdem vor, dass zumindest $\frac{1}{2}$ des zu bebauenden Grundstücks als Hofraum freizuhalten waren.⁴⁵⁰

Diese Bestimmungen wurden durch die ortspolizeiliche Vorschrift über *die „Aufführung von Gebäuden in den äußeren Stadtteilen“* vom 06.12.1901 abgelöst.⁴⁵¹ Dort wurde die offene Bauweise beibehalten. Ausnahmsweise sollte aber auch die geschlossene Bauweise möglich sein, namentlich für Industrie-, Geschäfts- und Arbeiterwohnviertel.⁴⁵² Neu aufgenommen wurden Bestimmungen zur Regelung der Gebäudehöhe und der Länge der Einzelhäuser bzw. von Gebäudegruppen. Die Gebäudehöhe richtete sich primär nach der ABO, wobei bei Abständen zwischen beiderseitigen Gebäudereihen von mehr als 30 m, die Höhe der Vordergebäude auf maximal 18 m bzw. einem Erdgeschoß zuzüglich dreier Stockwerke beschränkt war.⁴⁵³ Ansonsten galten 14 m Höhe bzw. mehr als zwei Geschosse über dem Erdgeschoß als Obergrenze.⁴⁵⁴ Die Rückgebäude mussten mindestens um ein Geschöß niedriger sein als es für die Vordergebäude zulässig war.⁴⁵⁵ Die Länge der Einzelhäuser durfte längs der Baulinie höchstens 45 m und senkrecht zur Baulinie höchstens 30 m betragen. Die Gesamtlänge der Straßenseiten durfte bei Eckhäusern 90 m, sonst bei Gebäudegruppen an mehr als zwei Straßen und bei Doppelreihenhäusern 100 m nicht übersteigen.⁴⁵⁶ Ergänzt wurden die Abstandsregelungen mit einer detaillierten Regelung für unregelmäßige Grundstücksgrenzen.⁴⁵⁷ Nachfolgende Änderungen hielten an den skizzierten Grundsätzen fest.

4.2.2.1.3. Zusammenfassung

Diese Beispiele zeigen, dass von der VO/1876 in der Praxis im vollen Umfang Gebrauch gemacht wurde. Kraft Natur der Sache⁴⁵⁸ wurde die offene Bauweise in den Erweiterungsgebieten, also außerhalb der ehemaligen Stadtmauern vorgesehen. Dabei wurde deutlich, dass dort diese Bauweise die Regel darstellen sollte, was in diesem Umfang von der ursprünglich gesundheitspolitischen Zielsetzung nur schwerlich gedeckt wurde. Die Vorgärten sollten in den Baulinienplänen eingezeichnet werden und auch nur als Gärten genutzt werden. Die Abstände der Gebäude voneinander sollten meist mindestens 6 m betragen, die Höhe der Gebäude nie über 20 m hinausgehen. Gemeinsam ist den Vorschriften auch, dass die Hofraumgröße in der Regel zwischen $\frac{1}{2}$ und $\frac{1}{4}$ lag.

Im Ergebnis war die VO/1876 eine wichtige städtebauliche Vorschrift, die in Bayern die Weichen stellte für eine Auflösung der geschlossenen Baublöcke und Stadtgrundrisse. Gegenüber den bestehenden Vorschriften stellte dies eine erhebliche

⁴⁴⁸ § 3 II

⁴⁴⁹ § 8

⁴⁵⁰ § 6

⁴⁵¹ RWBl. 1901, S. 261, nicht im Anhang

⁴⁵² § 1 III; damit war aber keine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verbunden.

⁴⁵³ § 8

⁴⁵⁴ § 8

⁴⁵⁵ § 8

⁴⁵⁶ § 2

⁴⁵⁷ Vgl. §§ 4 ff.

⁴⁵⁸ Nur dort war das Gelände in der Regel unbebaut.

Verbesserung dar, selbst wenn der räumliche Anwendungsbereich und die Kopplung an die Festsetzung der offenen Bauweise ein Hemmnis war. In Verbindung mit den Baulinienplänen konnte die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung geregelt werden. Nachteilig war, dass in den bereits bebauten Gebieten keine Baubeschränkungen erlassen werden konnten. Entweder wurde die offene Bauweise über ihren sinnvollen Anwendungsbereich hinaus ausgedehnt oder es mussten nach wie vor Servituten bestellt werden. Ersteres war rechtlich und volkswirtschaftlich bedenklich und konnte bei einer zu starken Anwendung wieder zur Schablone werden. Letzteres war ein mühsames Unterfangen und führte zu Rechtsunsicherheit, da eine Vereinheitlichung der Baubeschränkungen bei Verhandlungen mit verschiedensten Grundstückseigentümern nicht erreichbar war. Die VO/1876 blieb außerhalb Münchens bis zur Novelle der ABO/1910 in Kraft. Die auf ihr basierenden Vorschriften waren sogar noch darüber hinaus gültig.⁴⁵⁹

4.2.2.2. Bauordnungen im Zeitraum 1871 – 1893

Neben dieser städtebaulich relevanten Verordnung aus dem Jahre 1876 unterlagen die bayerischen Bauordnungen im Zeitabschnitt bis 1893, dem Jahr des Münchner Städtebauwettbewerbs, mehrfach Veränderungen, die im nachfolgenden dargestellt werden sollen.

4.2.2.2.1. Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1879)

Die neue Bauordnung für München, MBO/1879,⁴⁶⁰ wurde durch königliche Verordnung vom 03.04.1879 auf Grund des Art. 101 PStGB/1871 erlassen.⁴⁶¹ Mit ihrem Inkrafttreten am 20.05.1879 traten die bisherigen Bauordnungen MBO/1863 und MBO/1872⁴⁶² außer Wirksamkeit. Die MBO/1879 stellte eine Verschärfung der Vorschriften in Festigkeit und Feuersicherheit der Ausführung dar und nutzte die Möglichkeit zum Erlass neuer Bestimmungen zum Zwecke des Gesundheitsschutzes. Es liegt die Vermutung nahe, dass die Verhandlungen der III. Versammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege beeinflussend waren, welcher im September 1875 in München tagte. Auffällig ist zumindest, dass kurz danach in Bayern die VO/1876 erlassen wurde und beide Bauordnungen diesbezüglich einer Revision unterzogen wurden, obwohl bereits seit 1871 das PStGB eine Rechtsgrundlage bot.

Systematisch blieb es, obwohl die Anzahl der Kapitel von acht auf fünf reduziert wurde, bei der Einteilung der MBO/1863, so daß die für die Untersuchung maßgeblichen Abschnitte (I und IV) zu Beginn und gegen Ende der Bauordnung waren.

4.2.2.2.1.1. Inhaltliche Darstellung der MBO/1879

Gegenüber der MBO/1864 werden nur die wesentlichen Änderungen hervorgehoben und auf eine Erläuterung der nach wie vor geltenden Bestimmungen zu Vermeidung von Wiederholungen verzichtet.⁴⁶³

⁴⁵⁹ Vgl. später Kapitel 4.2.2.8.2.1.1.1. Materielle Vorschriften

⁴⁶⁰ In den relevanten Teilen im Anhang 2 abgedruckt.

⁴⁶¹ GVBl. 1879, S. 447

⁴⁶² Die MBO/1872 vom 23.01.1872 hatte lediglich die Anpassung an die neue Maß- und Gewichtsordnung zum Ziel, nicht abgedruckt im Anhang.

⁴⁶³ Insofern ist auf das Kapitel 4.1.2.2.1. Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1863) zu verweisen bzw. auf den Anhang 2

4.2.2.2.1.1.1. *Materielle Vorschriften*

Kapitel I der MBO/1879 „*Von den Baulinien und dem Niveau, den Plänen hierüber und von den Bauplätzen*“ umfaßt statt vier nun sechs Paragraphen.

§ 1 MBO/1879 verschärfte die Wirkung des Baulinienzwanges, indem nicht nur Gebäude erfaßt wurden, sondern jede genehmigungspflichtige bauliche Anlage. Als Gebäude im Sinne der Bauordnung wurden Hochbauten betrachtet, die mit der Erde derart in Verbindung gebracht waren, dass sie mit dem Grundstück die Eigenschaft einer unbeweglichen Sache teilen, ausgenommen einfache Mauern, Zäune und Einfriedungen.⁴⁶⁴ Diese wurden vom Begriff der baulichen Anlage umfaßt, erweitert um Tiefbauten. Auch galt § 1 MBO/1879 nicht nur bei Reparaturen, sondern auch bei Umbauten, was durch die Einfügung „*oder Hauptänderung*“ klargestellt werden sollte. Der Anwendungsbereich des Baulinienzwanges wurde folglich erheblich erweitert.

Bei der Festsetzung der Baulinie war gemäß § 2 I MBO/1879 nun auch auf das Niveau Rücksicht zu nehmen, was vorher nicht absolut geboten war. Die Fixpunkte sollten nun genau bezeichnet werden und auf die Entwässerung sollte geachtet werden.⁴⁶⁵

§ 2 III MBO/1879 ersetzte § 4 MBO/1863, wobei die vorstehenden Bestimmungen mit der Maßgabe anzuwenden waren, dass in den Plänen auch die schon bestehenden Baulinien und Höhenpunkte darzustellen waren, um der Prüfungsinstanz die Kontrolle zu erleichtern.

§ 3 MBO/1879, der die zu berücksichtigenden Belange regelte, wurde modifiziert, indem man die Aufforderung auf „*möglichste Geradleitung*“ strich und lediglich auf eine entsprechende Breite der Straße beharrte. Damit war jedenfalls das Dogma des Lineals im Verordnungstext verschwunden. Ergänzt wurde § 3 I MBO/1879 zum Schutz der Gesundheit um den Gesichtspunkt der geregelten Entwässerung. Außerdem wurde § 3 MBO/1879 um zwei Absätze im Interesse der Gesundheitspflege erweitert, die der Lokalbaukommission aufgaben, verstärkt das Niveau zur Schaffung geeigneter Bauplätze zu beachten.

§ 4 MBO/1879 postulierte, dass alle Bauplätze, welche für Wohngebäude bestimmt waren, den gesundheitlichen Anforderungen genügen mussten. Diese Bestimmung, die völlig neu war, verdeutlicht am stärksten die gesundheitspolitische Zielsetzung der MBO/1879.

Nebengebäude sollten nur ausnahmsweise an den Straßenfronten errichtet werden. Dieser seit 1837 geltende Grundsatz⁴⁶⁶ wurde nun auch in die MBO/1879 als § 5 MBO/1879 übernommen, wobei das Nebengebäude sich der Bauweise der Umgebung einfügen musste.

Die MBO/1879 erhielt erstmalig eine Bestimmung zur Bauweise. Zum Zeitpunkt der Erlassung der MBO/1863 war eine gesetzliche Grundlage zur Einführung des offenen Bausystems noch nicht vorhanden, so daß es selbstverständlich war, dass dies Bauweise keinen Niederschlag in der MBO fand. Nun verwies § 6 MBO/1879 auf die Verordnung vom 16.05.1876 hinsichtlich der Verpflichtung zur Einhaltung des offenen Bausystems.⁴⁶⁷ Gleichzeitig wurde von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht, indem parallel dazu für München eine ortspolizeiliche Vorschrift erging.⁴⁶⁸

⁴⁶⁴ Urteil des Bay. Oberst. Gerichtshofs vom 23.01.1875, Samml. Bd. 5, S. 26

⁴⁶⁵ Vgl. § 2 I Nr. 4 MBO/1879

⁴⁶⁶ *Döllinger, Georg*, Sammlung der im Gebiete der inneren Staatsverwaltung des Königreichs Bayern bestehenden Verordnungen. 20 Bände, München 1835/1839, Bd. 16, S. 1227, ME vom 11.10.1837

⁴⁶⁷ Siehe Kapitel 4.2.2.1. „Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=) Bausysteme betreffend“; (VO/1876)

⁴⁶⁸ Siehe Kapitel 4.2.2.1.2.1. Beispiel aus München

Neben diesen Bestimmungen des Kapitel I der MBO/1879, die eine bauplanungsrechtliche Materie behandelten, wurden auch weitere Paragraphen der MBO einer Revision unterzogen, wobei diese, soweit sie auf das Maß der baulichen Nutzung mittelbar Auswirkungen hatten, nicht näher dargestellt werden, da es sich dabei um für das ganze Gemeindegebiet geltende rein bauordnungsrechtliche Inhalte handelte.⁴⁶⁹

Zusammengefaßt wurde die ortsplanerischen, städtebaulichen Vorschriften gegenüber der MBO/1863 materiellrechtlich kaum erweitert. Bestimmungen der Art der baulichen Nutzung fehlten gänzlich. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Gebiet der offenen Bauweise durch ortspolizeiliche Vorschriften auf Grundlage der VO/1876 geregelt, somit außerhalb der eigentlichen Bauordnung, welche lediglich eine Verweisung auf diese Bestimmung enthielt. Das gleiche galt für die offene Bauweise selbst.

4.2.2.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

Das Baulinienfestsetzungsverfahren wurde aufgrund der Reduzierung der Kapitel statt in Abschnitt VII. nun in Abschnitt IV. geregelt, der nun mit § 76 MBO/1879 eingeleitet wurde.

Das Verfahren der Baulinienfestsetzung bzw. deren Änderung wurde durch die Revision mit der MBO/1879 in seinen Grundzügen unverändert gelassen. Allerdings wurde, um einen einheitlichen Verfahrensgang zu gewährleisten, das Verfahren der Sachinstruktion detailliert geregelt. Die Zweiteilung in ein vorbereitendes Verfahren (Instruktion) und der Entscheidung selbst (Verbescheidung) wurde beibehalten.

Die Aufgabe der Instruktion kam gemäß § 76 MBO/1879 nach wie vor der Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrat zu. Die Baulinienpläne, die den Anforderungen des § 2 MBO/1879 zu genügen hatten, mussten nach § 77 MBO/1879 von den Antragstellern unterzeichnet und die beteiligten Grundeigentümer auf den Plänen oder zu Protokoll genannt werden. Die Änderung des § 77 MBO/1879 stellte nur eine redaktionelle Anpassung aufgrund des Wegfalls des § 4 MBO/1863 und dessen Integrierung in § 2 MBO/1879 dar.

Sofern die der Instruktion zu unterstellenden Vorlagen nicht den Bestimmungen der MBO entsprachen oder fehlerhaft waren, mussten diese unter Angabe der Fehler an die Antragsteller zurückgegeben werden; vgl. § 78 MBO/1879.

⁴⁶⁹ Diese Vorschriften galten ohne jegliche Differenzierung im gesamten Stadtgebiet und waren teils feuer- bzw. gesundheitspolizeilicher Natur. Die Vorschriften über die Gebäudehöhen, § 35 MBO/1879 wurden verschärft. Fortan durfte die Höhe der Vordergebäude die Straßenbreite nicht mehr überschreiten. Als Höchstmaß für die Höhe der Gebäude wird 22 m bestimmt und daß diese nicht mehr als 5 Geschosse als einschließlich des Erdgeschosses haben dürfen. Die Höhe der Rückgebäude wurde gemäß § 35 IX MBO/1879 in Bezug gesetzt zur Entfernung von Vorder- und anderen Rückgebäuden. Diese durften nicht höher als 4 Stockwerke einschließlich Erdgeschoß und nicht höher als die Vordergebäude sein. Diese Neuregelungen hatte die Einhaltung des Lichteinfallwinkels von 45 Grad zum Hintergrund. Im Gegensatz zur MBO/1863 enthält § 73 MBO/1879 erstmalig eine fest bestimmte Verhältniszahl der Freifläche zur Gesamtgrundstücksfläche. Neben der allgemeinen Grundregel, dass jeweils eine entsprechende Fläche als Hofraum unüberbaut bleiben soll, verlangte § 73 II MBO/1879, dass mindestens $\frac{1}{4}$ der Grundfläche frei bleiben sollte, und zwar ohne Berücksichtigung der Lichthöfe, die eine Mindestfläche von 8 m² haben mussten. Es war nun nicht mehr allein im Ermessen der Behörde die Freifläche zu bestimmen. Dies hatte den Nebeneffekt, dass ein Bauherr frühzeitig wußte, ob ein Objekt bei einer $\frac{3}{4}$ Überbauung noch rentabel war. Die Unsicherheit, wie die Behörde ihr Einzelfallermessen ausüben würde, blieb ihm durch diese Ergänzung der MBO erspart.

Waren die Vorlagen entsprechend, trat die Lokalbaukommission in das Stadium der Instruktion. Im Gegensatz zu § 64 MBO/1863 wurde dieser Verfahrensabschnitt in § 79 MBO/1879 nun eingehend geregelt. Alle Beteiligten waren anzuhören. Deshalb wurden die der Instruktion unterliegenden Baulinienpläne zur Einsichtnahme aufgelegt. Die Dauer der Auslegung wurde nicht ausdrücklich vorgegeben, sie sollten aber eine „*angemessene Frist*“ ausliegen. In der Praxis meist in einem Zeitraum von 8 bis 14 Tagen. Zuvor waren die Beteiligten auf die Möglichkeit der Einsichtnahme hinzuweisen. Die bereits bekannten Beteiligten⁴⁷⁰ erlangten durch besondere Zustellung Kenntnis, andere eventuelle Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung. Die Beteiligten wurden darauf hingewiesen, dass diejenigen, die keine Erinnerung eingelegt hatten, durch Fiktion als zustimmend angesehen wurden.

Gegenüber der lapidaren Formulierung der MBO/1863, die nur von „*Zuziehung aller Betheiligten*“ sprach, wurde nun erstmals eine detaillierte Regelung getroffen. Nachdem diese Beteiligung erfolgt war, wurden der Stadtmagistrat und die Polizeidirektion über die Verhandlungen nebst Plänen und Gutachten informiert, was nun in § 79 II MBO/1879 niedergelegt wurde.

Die Lokalbaukommission nahm nach Abschluss des Instruktionsverfahrens gutachterlich Stellung zur Baulinienfestsetzung und leitete die Akten samt Plänen über die Regierung von Oberbayern dem Staatsministerium des Innern zu, das die Verbescheidung vornahm. Dieser Weg war zuvor bereits in § 57 II MBO/1863 niedergelegt und wurde nun in den § 79 III MBO/1879 verschoben.

Nach Verbescheidung durch das Ministerium, war den Beteiligten einschließlich Magistrat Kenntnis zu geben. Die Originalpläne waren von der Lokalbaukommission zu verwahren und in den Generalstadtplan einzuzeichnen. § 81 MBO/1879 entsprach somit dem alten § 65 MBO/1863.

Unberührt blieb auch § 59 MBO/1863, der unverändert als § 80 MBO/1879 weiter existierte. Nach wie vor war die Stadt München auf das „*Übereinkommen*“ mit den Beteiligten angewiesen, ohne eine Zwangsenteignung durchführen zu können.

§ 59 III MBO/1863, der vor Erteilung einer Baugenehmigung eine Sicherung der Herstellung und Unterhaltung des Baukörpers verlangte, wurde als eigenständiger § 88 MBO/1879 in die MBO übernommen.

4.2.2.2.1.1.3. Zusammenfassung

Die MBO/1879 ist gegenüber der MBO/1863 in bauplanungsrechtlicher Sicht kaum ein Fortschritt. Das Instrumentarium der Bauordnung, ihre Beschränkung auf Regelungen der überbaubaren Grundstücksfläche, wurde nicht erweitert. Lediglich der Baulinienzwang selbst wurde verschärft, indem nun nicht nur Gebäude sondern alle genehmigungspflichtiger baulichen Anlagen diesem Zwang unterworfen waren. Art und Maß der baulichen Nutzung blieben nicht bzw. unzureichend in der MBO/1879 geregelt. In Kombination mit ortspolizeilichen Vorschriften nach der VO/1876 konnte aber die Bauweise zusammen mit dem Maß der baulichen Nutzung festgesetzt werden, so daß im Verhältnis zur Situation von 1863 zumindest teilweise eine Fortentwicklung zu verzeichnen ist. Auch wenn die MBO/1879 diese Möglichkeiten der Festsetzung nicht selbst einräumte, so verwies sie zumindest in § 6 MBO/1879 auf die VO/1876. Die Stadt München war daher nicht mehr allein auf die bauordnungsrechtlichen Beschränkungen der Bebauungsdichtigkeit angewiesen, die lediglich auf den unzureichenden sicherheitsrechtlichen Mindeststandard ausgelegt

⁴⁷⁰ Es wurde meist ein Namenverzeichnis seitens der Lokalbaukommission angelegt.

waren, sondern konnte über ortspolizeiliche Vorschriften in Verbindung mit der offenen Bauweise das Maß der baulichen Nutzung regeln.

Die verfahrensrechtliche Seite der Baulinienfestsetzung wurde nun detailliert geregelt, wobei durch nun ausdrücklich vorgeschriebener Auslegung der Pläne, die Kenntnisnahme der Beteiligten von Projekten gesichert wurde. Diese konnten auf Erinnerungswege ihre Belange vorbringen, was gleichfalls eine Verbesserung der Situation gegenüber der MBO/1863 darstellte.

Nachteilig blieb jedoch, dass jegliche Regelung zur Durchsetzung der Planung fehlte. Ähnlich wie bei der MBO/1863 blieb man auf das Übereinkommen mit den Beteiligten angewiesen.

4.2.2.2.1.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1879

Die Baulinienpläne unter Geltung der MBO/1879 enthielten entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung lediglich die Möglichkeit, die überbaubare Grundstücksfläche mittels der Baulinie festzusetzen. Obwohl in der Bauordnung selbst nicht erwähnt, konnte nun neben der Baulinie im Bereich der offenen Bauweise eine Vorgartenlinie bestimmt werden, weil die VO/1876 in § 1 VO/1876 die Festsetzung mit oder ohne Vorgarten erlaubte. Damit konnte die MBO/1879 gegenüber der MBO/1863 nun zwei Linien.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde, z. B. hinsichtlich der Stockwerkszahl außerhalb des Baulinienplanes durch ortspolizeiliche Vorschrift geregelt. Zeichnerisch schlugen sich diese Beschränkungen im Baulinienplan selbst nicht nieder, da die Einschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung textlich in der ortspolizeilichen Vorschrift niedergelegt waren. Grundriss und Aufriss der Stadt waren getrennt geregelt.

Nach wie vor hatte sich in München kein einheitlicher Terminus für die einzureichenden Pläne durchgesetzt. Man sprach, ähnlich wie in Regensburg, noch häufig vom Aligmentplan, ohne daß dies rechtlich einen Unterschied gemacht hätte. Unverändert blieb auch, dass die Baulinienpläne sich auf unterschiedlich große Gebiete erstrecken konnten. Die Größe des Plangebiets war lediglich abhängig von dem der Instruktion zu unterwerfenden Gebiet.

Die Darstellungsformen der Baulinienpläne waren gleichfalls noch uneinheitlich. Das Fehlen einer Zeichenanweisung machte sich hier bemerkbar. Nun gab es nicht nur die Baulinie, sondern auch die Vorgartenlinie. Ältere Baulinien, welche geändert wurden, mussten von den neuen Baulinien unterscheidbar sein. Mangels derartiger einheitlicher Vorgaben, waren die Linien näher zu erläutern, was entweder im Genehmigungstext oder direkt im Plan durch Bemerkungen geschah.

Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass in den Plänen unter Geltung der MBO/1863 und MBO/1879 neben neu festgesetzten auch früher genehmigte bzw. zukünftig vorgesehene Baulinien in gleicher Form dargestellt worden sind.

Auch die sich in der Praxis herausbildende Gewohnheit, die festzusetzende Baulinie in Rot, die Korrekturen in Blau⁴⁷¹ und Vorgärten in Grün darzustellen, kann allenfalls als Orientierung benutzt werden, empfiehlt sich aber nicht zur exakten Bestimmung der geltenden Baulinie zu einem bestimmten Zeitpunkt. Ein Vergleich der vorhergehenden und nachfolgenden Pläne, eventuell unter Beiziehung der Akten, kann nur angeraten werden.

Entgegen § 2 MBO/1863 und MBO/1879, die den Maßstab bei den Plänen 1 : 1.000 vorschrieben, blieb dieser bis etwa Anfang der 1880er uneinheitlich. Meist wurde 1 : 1.000 und 1 : 2.500 verwendet. Erst ab diesem Zeitpunkt wurde überwiegend der

⁴⁷¹ Vgl. dazu bereits Kapitel 4.1.2.2.1.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1863

Maßstab 1 : 1.000 benutzt, was mit der Neuvermessung Münchens, etwa ab 1882, zusammenhängen dürfte.

Als Beispiele für Baulinienpläne aus dieser Phase der MBO dienen die Baulinienfestsetzungen für die Maximilianstraße und die Thalkirchnerstraße.

Bei diesem „Alignementplan“ (Abb. 14)⁴⁷², wie die Lokalbaukommission den Baulinienplan in diesem Fall bezeichnete, handelte es sich um eine Abänderung einer bereits bestehenden Baulinie. Die Maximilianstraße wurde in den Jahren 1852 bis 1859 angelegt und ausgebaut. Festsetzungen erfolgten bereits mit ME vom 18.09.1864, 28.02.1878 und 23.03.1879. Die nun vorgeschlagene Abänderung betraf die Nordseite der Maximilianstraße No. 19, 1, 1 ½ und 2 (schwarze Nummern mit Namen der Grundstückseigentümer) (1) zwischen der Sternstraße (2) und der Isar (3). Mangels Zeichenanweisung musste der Plan näher erläutert werden, so daß in die Linien selbst ihre Bedeutung eingetragen wurde. Die nördlichste braune Linie war die bereits genehmigte Baulinie. Die projektierte rote Linie ist direkt darunter und orientiert sich an der Flucht des Wilhelm Gymnasiums. Die blaue Linie wurde seitens der Lokalbaukommission vorgeschlagen. Diese Baulinie stellte die gedachte Verlängerung des vordersten Gebäudeteils des Gymnasiums dar. Welche Baulinie rechtskräftig festgesetzt wurde, lässt sich nur dem Genehmigungsvermerk entnehmen. Danach wurde mit ME vom 11.04.1883 die im Plan mit blauer Farbe eingezeichnete Linie genehmigt, die der Stadt München durch die RE vom 21.04.1883 mitgeteilt wurde. Die sonstigen zeichnerischen Darstellungen betrafen nur die Situation (in Grau waren die vorhandenen Gebäude, in Grün die Grünflächen, in Braun die Straßen und in Blau die Isar wiedergegeben). Die Straßennamen⁴⁷³, der Maßstab, die Antragsteller und der Planfertiger sind angegeben. Die Geltung der geschlossene Bauweise ergab sich nicht aus dem Plan sondern aus der fehlenden Erwähnung der Maximilianstraße in der als Vollzugsvorschrift zur MBO/1879 erlassenen ortspolizeilichen Vorschrift unter § 1.⁴⁷⁴

Ein weiteres Beispiel für eine punktuelle Abänderung bestehender Baulinien bietet die Thalkirchner Straße (Abb. 15)⁴⁷⁵. Auch diese Straße war bereits mehrfach Gegenstand einer Baulinienfestsetzung gewesen. Für dies Straße galt teils die geschlossene teils die offene Bauweise.⁴⁷⁶ Im instruierten Bereich beim Anwesen des Fabrikanten Wildberger (1) galt die offene Bauweise, so daß die Festsetzung einer Vorgartenlinie möglich war. Für die Baulinien wählte der Plan drei Farben: Braun, Rot und Grün. Gemäß der auf dem Plan befindlichen Legende stand Braun für die bereits genehmigte Baulinie, Rot für die projektierte Baulinie und Grün für die Vorgartenlinie. Das Staatsministerium setzte schließlich mit ME vom 06.11.1888 die Baulinie und Vorgartenlinie mit dunkelroter bzw. dunkelgrüner Farbe fest. Ansonsten weist der Plan gegenüber der Abb. 14 keine Besonderheiten auf.

Beide Beispiele verdeutlichen, dass die Darstellung der Baulinien sich zunehmend schwieriger gestaltete, da bei Abänderungen die bestehenden Linien zu berücksichtigen waren und aufgrund verschiedener Vorschläge im Instruktions-

⁴⁷² Abbildungstafel 10

⁴⁷³ Mit spätererem unbekanntem Nachtrag der Widenmayerstr.

⁴⁷⁴ Rasp, Carl, Münchner Bauvorschriften mit den auf das Bauwesen bezüglichen feuer- und reinlichkeitspolizeilichen Vorschriften und den Instruktionen für die technischen Organe der Baupolizeibehörde, München 1880, S. 64 ff., siehe auch Anhang 5

⁴⁷⁵ Abbildungstafel 10

⁴⁷⁶ Rasp, Carl, Münchner Bauvorschriften mit den auf das Bauwesen bezüglichen feuer- und reinlichkeitspolizeilichen Vorschriften und den Instruktionen für die technischen Organe der Baupolizeibehörde, München 1880, S. 64 ff.; für die Thalkirchnerstraße galt die offene Bauweise an der Westseite, außerhalb des Bahnübergangs auch an der Ostseite.

verfahren noch zusätzlich Vorschläge im Plan eingezeichnet wurden. Diese Pläne waren ohne Erläuterungen bzw. Studium der Genehmigung nicht aus sich heraus verständlich.

Neben diesem Darstellungsproblem, gab es ein praktisches Defizit der Bauordnung, das bereits seit ihrer Einführung bestand, nämlich die Problematik der Sicherung und Verwirklichung der Planung. Dies versuchte der Stadtmagistrat und die Lokalbaukommission dadurch zu verbessern, dass sie § 88 MBO/1879 sehr weit interpretierten. Man verweigerte die Baugenehmigung wenn nicht der Grund für die öffentliche Verkehrsfläche abgetreten wurde, da ansonsten die Herstellung der Straße nicht gesichert sei. Dieses Verfahren war an sich zulässig, allerdings dehnte man die Anwendung über die Anlage neuer Straßen auch auf Straßen aus, die bereits bestanden. Dieser Praxis wurde seitens der Regierung von Oberbayern und dem Staatsministerium ein Riegel vorgeschoben, die diese Vorgehensweise als nicht gedeckt durch die MBO/1879 ansahen.⁴⁷⁷

Infolgedessen konnte, mangels Enteignungsvorschriften, nicht einmal indirekt eine Änderung der Eigentumsverhältnisse erreicht werden, wenn es sich um bestehende Bauanlagen handelte. Lediglich in neuen Straßen war dies anders, wobei, wie bereits bei der ABO/1864 geschildert,⁴⁷⁸ der „indirekte Zwang“ zum Übereinkommen aufgrund des Eigeninteresses an einer Baugenehmigung dort scheiterte, wo ein derartiges Interesse nicht bestand.

4.2.2.2. Allgemeine Bauordnungen für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1877; ABO/1881; ABO/1890)

Für den Zeitraum zwischen 1871 und 1893 sind, im Zusammenhang mit dem Thema Bauplanungsrecht, lediglich die Allgemeinen Bauordnungen für das rechtsrheinische Bayern aus den Jahren 1877, 1881 und 1890 erwähnenswert.⁴⁷⁹

4.2.2.2.1. Allgemeine Bauordnung (ABO/1877)

Auf der Grundlage des Art. 101 II PStG/1871, der eine wesentliche Ergänzung erfahren hatte, wurde die ABO/1864 geändert.⁴⁸⁰ Zwischenzeitliche Änderungen der ABO/1864, so bereits unter dem 15.03.1866⁴⁸¹ und 23.01.1872⁴⁸², betrafen die hier

⁴⁷⁷ Im Jahr 1882 reichte ein Grundstückseigentümer an der Tegernseer Landstraße einen Bauplan zwecks Änderung der Fassade ein (Sitzungsberichte des Magistrats vom 23.02. und 08.06.1882 in MGZ 1882, S. 223 f. und S. 646). Der Magistrat verlangte für die Zustimmung zum Projekt die Abtretung eines Grundstückstreifens zur Straße hin, die der Eigentümer nicht abgab. Die Lokalbaukommission lehnte mit Beschluss vom 28.10.1882 das Baugesuch unter Hinweis auf § 88 MBO/1879 ab, wogegen sich der Grundstückseigentümer mit Erfolg wandte. Die Beschwerde des Stadtmagistrats gegen die Entschließung der Regierung führte nur zur Bestätigung der Auffassung der Regierung. § 88 MBO/1879 gelte nur bei Bauführungen in neuen Bauanlagen, nicht aber in bereits bestehenden Straßen, so daß die Erteilung der Baugenehmigung nicht an eine nachträgliche Grundabtretung geknüpft werden dürfe.

⁴⁷⁸ Vgl. Kapitel 4.1.2.2.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1864. Dort das Beispiel Pirkheimerstraße

⁴⁷⁹ Nicht erläutert werden die ABO vom 15.03.1866 (RegBl. 1866, S. 817), die diese die Thematik nicht berührt, und die ABO vom 23.01.1872 (RegBl. 1872, S. 393), die hauptsächlich Abänderungen mit Rücksicht auf die Einführung der Maß- und Gewichtsordnung für den Norddeutschen Bund vom 17. August 1868 enthielt. Die in bay. Fuß und Zoll ausgedrückten Maßvorschriften wurden auf das neue Metermaß umgestellt.

⁴⁸⁰ GVBl. 1877, S. 461

⁴⁸¹ RegBl. 1866, S. 817, Abänderungen, welche Thematik nicht maßgeblich berührten.

maßgebliche Thematik nicht bzw. hingen mit der Einführung der neuen Maß- und Gewichtsordnung zusammen, weshalb diese nicht erörtert werden.

Systematisch untergliederte sich die ABO/1877 in nunmehr vier Abschnitte, die alphabetisch von A bis D eingeteilt waren und insgesamt 100 Paragraphen enthielten. Die grundsätzliche Abfolge der Abschnitte wurde beibehalten. Die neue Einteilung sollte für den praktischen Gebrauch vorteilhafter und übersichtlicher sein.⁴⁸³ Es wurden die eigenen Hauptabschnitte B. und C. der ABO/1864 aufgelöst und zu einem neuen Abschnitt B. „Besondere Bestimmungen“ zusammengefaßt, wobei in dessen Unterabschnitten die Märkte mit geschlossener Bauweise den Städten in baulicher Beziehung gleichgestellt wurden.⁴⁸⁴

4.2.2.2.1.1. Inhaltliche Darstellung der ABO/1877

Inhaltlich lag der ABO/1877, ebenso wie bei der MBO/1879, eine Verschärfung der bau- und feuerpolizeilichen Vorschriften zu Grunde, wobei von der Ermächtigung des Art. 101 II PStGB/1871 im Hinblick auf die Gesundheit reger Gebrauch gemacht wurde. Einige Paragraphen wurden neu eingefügt bzw. bestehende, um gesundheitliche Aspekte erweitert. Es liegt die Vermutung nahe, dass ebenso wie bei der MBO/1879 die Verhandlungen der III. Versammlung des deutschen Vereins für öffentliche Gesundheitspflege beeinflussend waren, der im September 1875 in München getagt hatte.⁴⁸⁵

4.2.2.2.1.1.1. Materielle Vorschriften

Gegenüber der ABO/1864 wurde § 1 ABO/1877 strenger gefaßt. In der ursprünglichen Fassung war zur Einhaltung der Baulinie nur derjenige verpflichtet, welcher an öffentlichen Plätzen, Straßen etc. ein Gebäude errichten oder gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur⁴⁸⁶ vornehmen wollte. Die Neufassung der ABO/1877 führt den Baulinienzwang für jede genehmigungsbedürftige⁴⁸⁷ bauliche Anlage ein, nicht bloß für Gebäude. Ähnlich wurde später auch die Bestimmung der MBO/1879 gefaßt.⁴⁸⁸ Somit wurde die ohnehin schon strenge Regelung noch verschärft, um dem damaligen Ziel und Zweck der Baulinienfestsetzung, breite Straßen und gerade Straßenfluchten zu erhalten, durch Ausweitung des Anwendungsbereichs noch näher zu kommen. Eine Definition der Baulinie selbst, bzw. was unter „öffentlichen“ Straßen, Wegen und Plätzen zu verstehen war, erfolgte nach wie vor nicht.

⁴⁸² RegBl. 1872, S. 393, Abänderung mit Rücksicht auf die Einführung der Maß- und Gewichtsordnung für den Norddeutschen Bund vom 17. August 1868 die in bay. Fuß und Zoll ausgedrückten Maßvorschriften neue auf das Metermaß bezogene Maßbestimmungen erhielten.

⁴⁸³ H.S., Die allgemeine Bauordnung vom 30. August 1877 im Unterschied von der vom 30. Juni 1864, Blätter für administrative Praxis 1878, S. 1 ff., 17 ff. und 33 ff., S. 4

⁴⁸⁴ Diese systematischen Veränderungen hatten jedoch keine Auswirkung auf die hier zu untersuchende Thematik.

⁴⁸⁵ H.S., Die allgemeine Bauordnung vom 30. August 1877 im Unterschied von der vom 30. Juni 1864, Blätter für administrative Praxis 1878, S. 1 ff., 17 ff. und 33 ff., S. 4

⁴⁸⁶ Definition der Hauptreparatur nun in § 7 ABO/1877 statt in § 5 ABO/1864 geregelt, vom Abdruck wurde abgesehen.

⁴⁸⁷ In § 6 ABO/1877 werden die genehmigungspflichtigen Bauwerke aufgezählt, im Anhang nicht abgedruckt.

⁴⁸⁸ Vgl. Kapitel 4.2.2.2.1. Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1879)

Die frühere Regel, dass nur in Städten I. und II. Klasse die Hauptgebäude an die Baulinie gestellt werden sollten, galt gemäß § 61 ABO/1877⁴⁸⁹ nunmehr für alle Städte und alle Märkte mit geschlossener Bauweise.

§ 2 ABO/1877 wurde gleichfalls verschärft und erweitert. Aus der Rücksichtnahme auf das Niveau wurde im Vergleich zur vorherigen Fassung eine zwingende Regelung (statt „soll“ nun „muss“) eingeführt.⁴⁹⁰

Neu aufgenommen im Interesse der öffentlichen Gesundheitspflege wurden bei der Festsetzung von Baulinien weitere zu berücksichtigende Gesichtspunkte wie Schutz gegen Überschwemmung, Grundwasserstand, geringe Steigung und Entwässerungsmöglichkeit.⁴⁹¹ Diese Änderungen waren notwendig geworden, weil aufgrund der bisherigen Sollvorschrift bei der Festsetzung der Höhenlage sehr oberflächlich und ohne gehörige Rücksicht auf den Zweck der Vorschrift, geeignete Bauplätze zu schaffen, vorgegangen wurde.⁴⁹²

In § 3 ABO/1877 war bei der Festsetzung der Baulinie und des Niveaus nun auch darauf zu achten, dass soweit „*nur immer thunlich*“ die neuen Gebäude und baulichen Anlagen rechtwinklig zur Baulinie errichtet werden.⁴⁹³ Im Gegensatz zur MBO/1879 wurde im Text an der „*möglichsten Geradleitung*“ der Straßen festgehalten.

§ 4 ABO/1877 wurde in diesen Unterabschnitt neu eingefügt und war vorher im § 73 ABO/1864 im Abschnitt D. über Zuständigkeit und Verfahren geregelt. Damit wurde die Frage des Maßstabs und des Planinhalts ähnlich der MBO/1863 im Zusammenhang mit dem materiellen Teil erörtert.

Nach der Neufassung war es für den Antragsteller nicht mehr möglich, Pläne für die Baulinien- und Niveaufestsetzung auf dem Lande in einem Maßstab 1 : 5.000 einzureichen, sondern nur noch im Maßstab 1 : 2.500.⁴⁹⁴ Im rechtsrheinischen Bayern sollten daher nur noch die Maßstäbe 1 : 1.000 und 1 : 2.500 Anwendung finden. Früher war es auch nicht notwendig das Niveau des Terrains auf dem Lande festzulegen. § 73 ABO/1864 verlangte dies nur in Städten und Märkten.⁴⁹⁵

Der nachfolgende § 5 ABO/1877 war ohne Vorgänger und im Interesse der öffentlichen Gesundheit eingeführt worden.⁴⁹⁶ Die Bauplätze mussten allen hygienischen Anforderungen genügen, bevor eine Bebauung möglich war.

§ 10 ABO/1877 war gleichfalls neu.⁴⁹⁷ Diese Vorschrift enthielt, obwohl sie nicht im ersten Unterabschnitt⁴⁹⁸ geregelt war, einen bauplanerischen Inhalt.⁴⁹⁹ Danach richtete sich die Verpflichtung zur Einhaltung des offenen (Pavillon-) Bausystems nach den auf Grund der Verordnung vom 16.05.1876 erlassenen oder künftig

⁴⁸⁹ Im Anhang nicht abgedruckt.

⁴⁹⁰ Siehe zum Wortlaut: Anhang 3

⁴⁹¹ Siehe zum Wortlaut: Anhang 3

⁴⁹² H.S., Die allgemeine Bauordnung vom 30. August 1877 im Unterschied von der vom 30. Juni 1864, Blätter für administrative Praxis 1878, S. 1 ff., 17 ff. und 33 ff., S. 5 dortige Fn. 2

⁴⁹³ Siehe zum Wortlaut: Anhang 3

⁴⁹⁴ Siehe zum Wortlaut: Anhang 3

⁴⁹⁵ Siehe zum Wortlaut: Anhang 3

⁴⁹⁶ H.S., Die allgemeine Bauordnung vom 30. August 1877 im Unterschied von der vom 30. Juni 1864, Blätter für administrative Praxis 1878, S. 1 ff., 17 ff. und 33 ff., S. 6

⁴⁹⁷ Vom Abdruck im Anhang 3 wurde abgesehen, da bloße Verweisungsvorschrift.

⁴⁹⁸ Anders dagegen die später erlassene MBO/1879, die diese Verweisungsnorm in den „planungsrechtlichen“ Teil übernahm. Ein Grund für diese unterschiedliche Einordnung ist nicht erkennbar.

⁴⁹⁹ Vgl. dazu bereits Kapitel 4.2.2.1. „Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon-) Bausysteme betreffend“; (VO/1876)

ergehenden Vorschriften. Ebenso wie in der MBO/1879 wurde zur Vervollständigung der Bauordnung eine Verweisung aufgenommen.⁵⁰⁰

Daneben wurden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an die einzelnen Gebäude verschärft, was sich zumindest mittelbar auch auf das Maß der baulichen Nutzung auswirkte.⁵⁰¹

Im Ergebnis fand außer einer Verschärfung der Bestimmungen zur überbaubaren Grundstücksfläche keine Erweiterung der ortsplannerischen, städtebaulichen Vorschriften gegenüber der ABO/1864 statt. Bestimmungen der Art der baulichen Nutzung fehlten gänzlich. Das Maß der baulichen Nutzung wurde im Bereich, in dem die offene Bauweise galt, durch ortspolizeiliche Vorschriften auf Grundlage der VO/1876 geregelt, somit außerhalb der eigentlichen Bauordnung, die lediglich eine Verweisung auf diese Bestimmung enthielt. Das gleiche galt für die offene Bauweise.

4.2.2.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

Verfahrensrechtlich kam es gegenüber der ABO/1864 gleichfalls zu einigen kleineren Änderungen. Der Abschnitt C „*Von der Zuständigkeit und dem Verfahren in Bausachen*“ begann nun mit § 79 ABO/1877, der bis auf redaktionelle Streichungen (Städte I. und II. Klasse)⁵⁰² unverändert blieb.⁵⁰³

§ 80 ABO/1877 verpflichtete die Gemeinden zur Baulinienfestsetzung von Amts wegen nur noch, wenn hierzu überhaupt ein Bedürfnis bestand. Gegenüber § 71 ABO/1864 trat insofern eine zweckmäßige Milderung ein, da eine Festsetzung ohne Notwendigkeit vermieden wurde.

Ohne Vorgänger war § 82 ABO/1877. Der systematisch zuvor an dieser Stelle stehende § 73 der ABO/1864 war als § 4 der ABO/1877 in den materiellen Teil verschoben worden.

Gegenüber der MBO/1863 hatte die ABO/1864 noch auf eine positive Bestimmung der verfahrensrechtlichen Ausgestaltung des Verfahrens verzichtet. Folge hiervon war, dass im rechtsrheinischen Bayern das Instruktionsverfahren unterschiedlich ablief.⁵⁰⁴

Um dies zu unterbinden, wurde in § 82 ABO/1877 bestimmt, wie vor der Verbescheidung das Instruktionsverfahren durchzuführen war.⁵⁰⁵

⁵⁰⁰ H.S., Die allgemeine Bauordnung vom 30. August 1877 im Unterschied von der vom 30. Juni 1864, Blätter für administrative Praxis 1878, S. 1 ff., 17 ff. und 33 ff., S. 10 dortige FN. 9

⁵⁰¹ § 34 ABO/1877 (§ 34 ABO/1877 verlangte, dass die Höhe der Gebäude an einer Straße die Breite der Straße unter Einschluss der Trottoire nicht überschreiten und nicht höher als 4. Stockwerke über dem Erdgeschoß sein darf). Nicht im Anhang abgedruckt. Vor dieser Regelung kam es trotz der feuerpolizeilichen Einschränkung zu „turmähnlichen“ Gebäuden mit 6 bis 7 Stockwerken, was hygienisch und feuerpolizeilich nicht tragbar war, vgl. dazu H.S., Die allgemeine Bauordnung vom 30. August 1877 im Unterschied von der vom 30. Juni 1864, Blätter für administrative Praxis 1878, S. 1 ff., 17 ff. und 33 ff., S. 22 dortige FN. 19) sah nun anders als § 14 ABO/1864 erstmalig für das rechtsrheinische Bayern eine Begrenzung der Gebäudehöhe vor, wobei neben der Feuersicherheit auch unter Gesundheitsaspekten, eine Beschränkung erfolgte. Es handelte sich hierbei aber um eine bauordnungsrechtliche Materie, die zwar die Wirkung einer Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung zeigte, aber keine bauplanerischen Zielsetzungen verfolgte. Diese Bestimmung galt ohne jegliche Differenzierung landesweit. Ähnlich verhielt es sich mit § 58 ABO/1877 der nun vorschrieb, dass bei allen Wohnhausneubauten ein Hofraum vorhanden sein musste, wobei die Größe im Einzelfall nach dem Ermessen der Baupolizeibehörde festzusetzen war. Zuvor fehlte jegliche positivrechtliche Bestimmung, so daß eine Überbauung stattfand, die weder Luft noch Licht zuließ.

⁵⁰² Änderung durch Gemeindegesetzgebung vom 29.04.1869 bedingt, GVBl. 1863 - 1869 S. 865

⁵⁰³ Siehe zum Wortlaut: Anhang 3

⁵⁰⁴ H.S., Die allgemeine Bauordnung vom 30. August 1877 im Unterschied von der vom 30. Juni 1864, Blätter für administrative Praxis 1878, S. 1 ff., 17 ff. und 33 ff., S. 37 dortige Fußnote 32

⁵⁰⁵ Siehe zum Wortlaut: Anhang 3

Ansonsten blieb die ABO/1877 im Bezug auf das Verfahren der Baulinienfestsetzung unverändert. Auch die eigentumsrechtliche Frage der Grundabtretungen wurde wortgleich als § 83 in die ABO/1877 übernommen.

Als Folge ergab sich nun für das rechtsrheinische Bayern einheitlich, dass das Verfahren zur Festsetzung der Baulinien von Amts wegen nach § 80 ABO/1877, sofern ein Bedürfnis bestand, bzw. auf Antrag nach § 81 ABO/1877 eingeleitet werden konnte.

Die Anforderungen an die inhaltliche Darstellung der zu instruierenden Pläne, die vom jeweiligen Antragsteller im Falle des § 81 ABO/1877 bzw. der Gemeinde im Falle des § 80 ABO/1877 beizubringen waren, ergaben sich dabei aus § 4 ABO/1877. Danach mussten die Pläne in den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten im Maßstab 1 : 1.000, in Märkten und auf dem Lande im Maßstab 1 : 2.500 in doppelter Ausfertigung hergestellt werden. Aus den Plänen sollte neben der beantragten Festsetzung soweit erforderlich auch die Situation (Grundstück, Bauwerke, Straßen, Nachbargrundstücke, Namen der Eigentümer etc.) hervorgehen. Die Instruktion der Anträge wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen stand für die einer Kreisregierung unmittelbar untergeordnete Städte, den Stadtmagistraten, für alle übrigen Gemeinden den Bezirksämtern zu, vgl. § 79 I ABO/1877.

Damit kam die vorbereitende Verhandlung unverändert den Distriktsverwaltungsbehörden zu.

Die Beteiligten waren anzuhören. Das Verfahren der Instruktion wurde nun in § 82 ABO/1877 eingehend geregelt. Die Pläne der Antragsteller mussten während einer angemessenen Frist, die nicht näher bestimmt wurde,⁵⁰⁶ zur Einsichtnahme ausgelegt werden, wobei auch hier die Bauordnung offen ließ, an welcher Stelle dies zu geschehen hatte.⁵⁰⁷ Damit die Beteiligten ihre Erinnerung abgeben konnten, waren die aktenmäßig bekannten Beteiligten durch Zustellung und die anderen Beteiligten durch öffentliche Bekanntmachung von der Auslegung in Kenntnis zu setzen. Hierbei waren die Beteiligten darauf hinzuweisen, dass bei nicht fristgerechter Abgabe einer Erinnerung die Zustimmung zum Plan fingiert wird. Das Verfahren entsprach somit der später folgenden MBO/1879 und unterschied sich hauptsächlich dadurch, dass dort die Stellung der Lokalbaukommission als federführende Behörde zu berücksichtigen war.

Die Bescheidung der Anträge erfolgte für die kreisunmittelbaren Städte durch die Kreisregierung in erster und durch das Innenministerium in zweiter Instanz; für die übrigen Gemeinden geschah dies durch die Bezirksämter in erster und der Kreisregierung in zweiter Instanz, vgl. § 79 II ABO/1877. Es verblieb bei diesen dabei, dass sowohl das Verfahren zur Vorbereitung der Festsetzung als auch diese selbst in einer Hand, dem Bezirksamt, verblieben.

4.2.2.2.1.2. Zusammenfassung

Im Ergebnis war auch die ABO/1877 in bauplanungsrechtlicher Hinsicht verglichen mit unserem heutigen BauGB/1998 noch lückenhaft. Diese Bauordnung selbst stellte gleichfalls nur das Instrument der Baulinie zur Verfügung, wodurch nur die

⁵⁰⁶ In der Praxis lagen die Plänen meist 8 bzw. 14 Tage aus, was sich über die handschriftlichen Vermerke bzw. meist eingehafteten Ausschnitten aus der Bekanntmachung in der Presse in den jeweiligen Baulinienakten entnehmen lässt.

⁵⁰⁷ Zweckmäßigerweise geschah dies dort, wo die meisten Beteiligten waren, in der Regel in der betreffenden Gemeinde im Rathaus.

überbaubare Grundstücksfläche zur Straße, Platz etc. eingeschränkt werden konnte. Die Festsetzung der offenen Bauweise wurde bereits durch die Verordnung vom 16.05.1876 parallel zur Bauordnung ermöglicht. Hierauf wurde in der ABO/1877 auch verwiesen. Die Möglichkeit, das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen, blieb an die Festsetzung der offenen Bauweise gekoppelt, ohne daß dies auch für andere Bereiche möglich gewesen wäre. Die Art der baulichen Nutzung planungsrechtlich zu steuern, sah die ABO/1877 nicht vor. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit konnten folglich durch öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht bzw. unzureichend geregelt werden.

4.2.2.2.2. Allgemeine Bauordnung (ABO/1881)

Bereits vier Jahre nach der ABO/1877 kam es zu einer erneuten Revision der Bauordnung. Der Anstoß zur Änderung lag außerhalb der planungsrechtlichen Materie. Besonders in den ländlichen Gebieten kam Kritik an der strengen⁵⁰⁸ ABO/1877 auf.⁵⁰⁹ Deren verschärfte Vorschriften wurden durch eine verstärkte Bauüberwachung durch befähigte Sachverständige begleitet, so daß sich schnell Widerstand regte. Der Landtag beauftragte deshalb mit Gesamtbeschluss vom 19.05.1881 das Staatsministerium des Innern mit der Revision der ABO/1877 als deren Ergebnis die ABO/1881⁵¹⁰ am 19.05.1881 erlassen wurde. Die Gliederung der ABO/1877 blieb dabei unangetastet, so daß auf die ABO/1877 verwiesen werden kann.

4.2.2.2.2.1. Inhaltliche Darstellung der ABO/1881

Entsprechend der Kritik gewährte die ABO/1881 durch Änderung zahlreicher Bestimmungen namentlich für das Bauen auf dem Lande weitgehende Erleichterungen.

4.2.2.2.2.1.1. Materielle Vorschriften

Entsprechend dieser Zielsetzung wurden auch einige Änderungen im Bereich des Baulinienzwangs vorgenommen.

§ 1 ABO/1881 sah einen neuen Absatz II vor, der entsprechend der Absicht, Erleichterungen zu gewähren, teilweise die Verschärfung des § 1 I ABO/1877 wieder zurücknahm.

Es lag im Ermessen der Baupolizeibehörde, inwieweit bei Hauptreparaturen bzw. Hauptänderungen, die sich nicht auf die ganze Umfassung zur Straßenseite hin bezogen, eine Ausnahme vom Baulinienzwang gewährt werden konnte. Hierbei war zu berücksichtigen, inwieweit die Baumaßnahmen für das Fortbestehen des baulinienwidrigen Zustandes Bedeutung hatte und wie schwer der finanzielle Eingriff bei Verlangen auf Einhaltung der Baulinie für den Betroffenen war.⁵¹¹

Eine weitere Ausnahme räumte § 1 IV ABO/1881 ein. Bei noch nicht bestehender Baulinie konnte gemäß § 1 IV ABO/1881 außerhalb der Ortschaften bei fehlendem öffentlichen bzw. privaten Interesse auf die Festsetzung der Baulinie verzichtet werden. In diesem Falle musste das Bauwerk parallel mit den Richtungslinien der

⁵⁰⁸ Vgl. Kapitel 4.2.2.2.1.1. Inhaltliche Darstellung der ABO/1877

⁵⁰⁹ Englert, Ferdinand, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1898, Einl. S. 2

⁵¹⁰ GVBl. 1881, S. 1241

⁵¹¹ Englert, Ferdinand, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1898, § 1, Anm. 11 dort zum gleichlautenden § 1 II ABO/1890

Straße und im verkehrstechnisch angemessenen Abstand ausgeführt werden; § 1 V, VI ABO/1881.

Außer diesen Milderungen blieb die Bauordnung in den hier zu untersuchenden Abschnitten unverändert. Bauplanungsrechtlich erschöpfte sich die Revision deshalb in Ausnahmen zum Baulinienzwang.

4.2.2.2.2.1.2. *Formelle Vorschriften*

Die verfahrensrechtlichen Vorschriften der Baulinienfestsetzung der ABO/1877 blieben unangetastet, so daß auf die Darstellung des Verfahrens unter der ABO/1877 verwiesen werden kann.⁵¹²

Lediglich der die Baulinienfestsetzung selbst nicht betreffende § 83 ABO/1877 wurde als neuer § 81 ABO/1881 übernommen und abgeändert. Dieser Paragraph regelte die Frage der Sicherheitsleistung. § 81 ABO/1881 sah eine doppelte Erleichterung vor.⁵¹³ Der Umfang der Sicherheitsleistung sollte genauer begrenzt werden auf die nächste Querstraße und die Hälfte der Herstellungskosten für die betreffende Straßenstrecke. Zudem sollte der nachfolgende Bauherr angemessen herangezogen werden können. Gemäß § 81 IV ABO/1881 stand nun demjenigen der die Straße herstellte gegen die an der Straße später Bauenden Entschädigung zu.⁵¹⁴ Gleichzeitig wurde im Hinblick auf Art. 38 BayGO/1869 auf die Sicherung des Unterhalts der Straßen verzichtet. Durch die gesetzliche Verpflichtung der Gemeinden für den Unterhalt der Straßen zu sorgen, war ausreichende Sicherheit geboten, so daß man das bisherige Verlangen auf Sicherheit diesbezüglich als unbillig erachtete.⁵¹⁵ Ausreichend als Sicherheit zur Herstellung wurde angesehen, wenn die Gemeinde erklärte, dass die Straße von ihr in angemessener Zeit selbst hergestellt wird.⁵¹⁶ Die Art und Weise der Sicherheitsleistung bei fehlender Erklärung durch die Gemeinde lag im Ermessen der Baupolizeibehörde.⁵¹⁷ Mit dieser Veränderung wurde eine gegenüber der früheren Regelung erhebliche wirtschaftliche Erleichterung für Bauwillige geschaffen.

4.2.2.2.2.2. *Zusammenfassung*

Gegenüber der ABO/1877 stellte die ABO/1881 bauplanungsrechtlich keinerlei Fortschritt dar. Diesbezüglich wurde das bestehende System lediglich in praxistauglicher Weise gemildert.

Wie die Vorgänger kannten die ABO/MBO gleichfalls nur das Mittel der Baulinie, wodurch nur die überbaubare Grundstücksfläche zur Straße, Platz etc. eingeschränkt werden konnte. Die Festsetzung der offenen Bauweise wurde bereits durch die Verordnung vom 16.05.1876 ermöglicht. Die damit eingeräumten möglichen Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung waren in geschlossener Bauweise nicht erlaubt. Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung waren ohnehin nicht in

⁵¹² Vgl. Kapitel 4.2.2.2.2.1.2. Formelle Vorschriften

⁵¹³ Dazu *Herrmann von, J.*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1890, § 62, Anm. 1

⁵¹⁴ *Englert, Ferdinand*, Die bayerische Bauordnung, 7. Auflage, München 1935, § 62, Anm. 1 c)

⁵¹⁵ *Herrmann von, J.*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1890, § 62, Anm. 3

⁵¹⁶ *Herrmann von, J.*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1890, § 62, Anm. 5

⁵¹⁷ *Herrmann von, J.*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1890, § 62, Anm. 5

der VO/1876 vorgesehen. Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit blieben nach wie vor durch öffentlich-rechtliche Vorschriften nicht bzw. unzureichend regelbar.

4.2.2.2.3. Allgemeine Bauordnung (ABO/1890)

Anstoß zu einer erneuten Revision der Bauordnung gaben die Gesetzgebungsverhandlungen wegen Vereinigung der Pfälzer Brandversicherungsanstalt mit der rechtsrheinischen Anstalt.⁵¹⁸ Als ein Entwurf einer Bauordnung für die Pfalz⁵¹⁹ dem Landtag mitgeteilt worden war, regte sich wieder Kritik an den bestehenden Verhältnissen.⁵²⁰ Seitens des Landtags wurde angeregt, viele Bauten von der Baugenehmigungspflicht zu befreien.⁵²¹ Als Art. 101 PStGB/1871 dahingehend geändert wurde, dass jede Übertretung baupolizeilicher Vorschriften unabhängig von einer baupolizeilichen Genehmigung der Strafe unterlag⁵²², konnte an eine Einschränkung der Genehmigungspflicht gegangen werden. In Fortsetzung der ABO/1881 wurden weitere Erleichterung, vor allem in bauordnungsrechtlichen Bereich, gewährt, dabei aber auch bauplanungsrechtliche Materien geändert. Am 31.07.1890 wurde die revidierte ABO/1890⁵²³ neben der ersten Bauordnung für die Pfalz⁵²⁴ erlassen.

Die ABO/1890 wurde gestrafft; sie besaß lediglich noch fünf Kapitel (I bis V) mit insgesamt 80 Paragraphen, wobei an der bewährten Grundeinteilung festgehalten wurde. Die bauplanungsrechtlich relevanten Abschnitte befanden sich nach wie vor am Anfang (I.) bzw. gegen Ende der Bauordnung (IV.).

4.2.2.2.3.1. Inhaltliche Darstellung der ABO/1890

Auch der Abschnitt I der revidierten Bauordnung wurde in einigen Passagen geändert. Die verfahrensrechtlichen Vorschriften in Abschnitt IV. dagegen kaum.

4.2.2.2.3.1.1. Materielle Vorschriften

Ungeachtet der Änderung in § 1 I ABO/1890 mit der Formulierung „*der in § 8 bezeichneten Art*“ statt bisher „*der baupolizeilichen Genehmigung bedürftig*“ wurde der Anwendungsbereich des Baulinienzwanges nicht reduziert/ausgedehnt, da es sich in § 8 um dieselben baulichen Anlagen handelte wie zuvor.⁵²⁵ Die Befreiung einzelner baulichen Anlagen von der Genehmigungspflicht sollte nicht zum Dispens

⁵¹⁸ *Englert, Ferdinand*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1898, Einl. S. 2

⁵¹⁹ Erstmals wurde für die Pfalz eine Bauordnung erlassen, die bislang baurechtlich eine Sonderrolle einnahm. Die Pfälzer Bauordnung vom 30.08.1890 (GVBl. 1890, S. 583) stellte aber nur eine Zusammenfassung der wichtigsten feuerpolizeilichen Vorschriften der ABO dar. Diese Anpassung war nötig geworden, da bei Zusammenlegung der Brandversicherungsanstalten ein Ausgleich der Brandgefahr zwischen dem rechts- und linksrheinischen Gebiet erfolgen musste.

⁵²⁰ *Englert, Ferdinand*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1898, S. 3

⁵²¹ *Englert, Ferdinand*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1898, S. 3

⁵²² GVBl. 1890, S. 223

⁵²³ GVBl. 1890, S. 531. Dazu allgemein *G. K.*, Die neue Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1890, S. 364 ff.

⁵²⁴ GVBl. 1890, S. 583. Zur Baulinie in der Pfalz *Enßling, Ludwig*, Die Baulinie nach pfälzischem Rechte, Blätter für administrative Praxis 1897, S. 161 ff.

⁵²⁵ *Herrmann von, J.*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1890, § 1, Anm. 1

vom Baulinienzwang führen. Auch bei § 1 II ABO/1890 handelte es sich um eine sprachliche Verbesserung und Klarstellung.

§ 1 V und VI ABO/1890 wurden nochmals gemildert, indem die Parallelausrichtung der Bauwerke an den Richtungslinien der Straßen kein Muss sondern nur noch die Regel bilden sollte. Eine Definition des öffentlichen Wegs, ebenso wie die Baulinie selbst, wurde nach wie vor nicht in die Bauordnung aufgenommen. Das Problem an welchen Wegen der Baulinienzwang galt, wurde durch die Rechtsprechung jedoch zwischenzeitlich geklärt.⁵²⁶ Öffentlicher Weg im Sinne der MBO und ABO war danach jeder tatsächlich dem allgemeinen Verkehr gewidmete Weg unabhängig von den Eigentumsverhältnissen.⁵²⁷

In § 2 ABO/1890 wurde der zwischenzeitliche Praxis, das Niveau nur noch bei Bedürfnis mit der Baulinie festzusetzen, entsprochen.⁵²⁸ Die bautheoretischen Gedanken, den starren Schematismus zu brechen⁵²⁹, fanden ihren ersten Ausdruck darin, dass auf die bisherige Formulierung des § 3 ABO/1881 „möglichste“ Geradleitung der Straßen verzichtet wurde und die abgeschwächtere Form „thunlichste“ Geradleitung verwandt wurde.⁵³⁰ Auch hinsichtlich der geradlinigen Abteilung der einzelnen Bauplätze wurde eine sprachliche Abschwächung vorgenommen „soweit möglich“ statt „möglichst“. Inwieweit diese graduellen Änderungen geeignet waren, auf die Praxis der Baulinienfestsetzung Einfluss zu nehmen, erscheint bereits an dieser Stelle fraglich.

§ 4 II ABO/1890 wurde erheblich verkürzt. Der Inhalt der Pläne wurde insbesondere um die Höhenlageangaben bereinigt. Erstmals neben der Baulinie wurde die Vorgartenlinie in der ABO erwähnt. Seit der VO/1876 war die Vorgartenlinie im öffentliche Baurecht bekannt, allerdings nur in Gebieten in welchen, die offene Bauweise festgesetzt wurde.⁵³¹ Es war daher nun auch im Bereich der geschlossenen Bauweise zulässig eine doppelte Baulinie festzusetzen. Die äußere Baulinie als Vorgartenlinie, an der nur eine Einfriedung vorgenommen werden durfte, und einer inneren Baulinie als Gebäudefluchtlinie, an der die volle bauliche Ausnutzung im Rahmen der Bestimmungen zulässig war.⁵³²

Ein neu eingefügter Absatz II in § 5 ABO/1890 stellte klar, dass die Landesgrenze bei Neubauten nicht überbaut werden durfte, um Grenzregulierungsverträge zu vermeiden.

Im Ergebnis wurden die Instrumentarien des Planungsrechtes wiederum kaum erweitert. Lediglich der Anwendungsbereich der Vorgartenlinie wurde ausgedehnt.

⁵²⁶ Urteil des OLG München vom 21.05.1884, Samml. Bd. 3, S. 84; Urteil des OLG München vom 31.05.1890, Samml. Bd. 6, S. 119. Für die Ahndung der Verstöße gegen Art. 101 PStGB war der Strafrichter zuständig.

⁵²⁷ Urteil des OLG München vom 21.05.1884, Samml. Bd. 3, S. 84; Urteil des OLG München vom 31.05.1890, Samml. Bd. 6, S. 119

⁵²⁸ *Englert, Ferdinand*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1898, § 2, Anm. 1; *Herrmann von, J.*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1890, § 2, Anm. 1

⁵²⁹ Vgl. Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

⁵³⁰ *Englert, Ferdinand*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1898, § 3, Anm. 2; *Herrmann von, J.*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1890, § 3, dort FN.*

⁵³¹ Vgl. Kapitel 4.2.2.1. Verordnung vom 16.05.1876, „die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=) Bausysteme betreffend“; (VO/1876)

⁵³² *Englert, Ferdinand*, Die Bauordnung vom 31. Juli 1890 für die Landesteile rechts des Rheins mit Ausnahme der Haupt- und Residenzstadt München, München 1898, Einl. S. 3

Damit zeichnete sich zumindest eine Beschränkung der überbaubaren Grundstücksfläche durch verschiedene Baulinien auch im Bereich der geschlossenen Bauweise ab. Die Möglichkeit zur Festsetzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, sowie zur Bestimmung der Bauweise wurden nicht ausgebaut.

4.2.2.2.3.1.2. Formelle Vorschriften

Aufgrund der Reduzierung der Paragraphen begannen die verfahrensrechtlichen Vorschriften nun mit den §§ 58 ff. ABO/1890. Die damit verbunden Verschiebungen führten jedoch zu keinen inhaltlichen Änderungen.

Lediglich ein neuer § 61 II ABO/1890 wurde eingeführt. Danach war nun die Nachbargemeinde zu hören, nicht bloß dann, wenn eine Baulinie sich über die Gemeindegrenze fortsetzte, oder die beiden Seiten einer Straße verschiedenen Gemeindebezirken angehörten⁵³³, sondern auch dann, wenn das Interesse der Nachbargemeinde durch eine Festsetzung in der Nähe der Grenze berührt wurde.

Somit wurde in der ABO/1890 ein „interkommunales Abstimmungsgebot“, welches vergleichbar mit dem heutigen §§ 2 II, 4 BauGB/1998 ist, aufgenommen. Ein ausdrückliches „materielles Abstimmungsgebot“, wie es § 2 II BauGB/1998 vorsieht, resultierte hieraus nicht.

4.2.2.2.3.2. Zusammenfassung

Die vorstehend skizzierten Änderungen waren keine elementaren Fortschritte. Positiv war aber, dass die ABO/1890 nun auch die Vorgartenlinie bei der geschlossenen Bauweise erlaubte und das Postulat der Geradlinigkeit abgeschwächt wurde. Es zeichnete sich damit materiellrechtlich eine Entwicklung ab, auch im Bereich der geschlossenen Bauweise die Bebauungsdichtigkeit einzuschränken und mit dem Schematismus zu brechen.

Verglichen mit dem heutigen Bauplanungsrecht mangelte es aber nach wie vor an Regelungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung. Lediglich die VO/1876 und die auf ihr beruhenden ortspolizeilichen Vorschriften füllten, wenn auch unzureichend, diese Lücke.

Das Verfahren zur Festsetzung der Baulinien blieb nahezu unverändert. Lediglich durch die Einfügung des § 61 II ABO/1890 wurde ein interkommunales Abstimmungsgebot ausdrücklich erwähnt.

Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente fehlten gänzlich.

4.2.2.2.4. Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1877, ABO/1881 und ABO/1890

Während bei Erlass der ABO/1864 sich die Aufstellung von Baulinienplänen noch in Grenzen hielt, nahm aufgrund der steigenden Bautätigkeit im Laufe der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts in Bayern die Zahl der Baulinienpläne zu. Nahezu flächendeckend wurden diese für die bebauten bzw. zu bebauenden Ortsteile ausgewiesen. Innerhalb der bereits bebauten Stadtviertel, insbesondere in der Altstadt, ging es primär darum, wichtige Straßenzüge zu begradigen und Engstellen zu beseitigen.

Benennung, Maßstab, Inhalt und Darstellung der Baulinienplänen zeigte sich gegenüber der ABO/1864 unverändert. Nach wie vor mangelte es an Vorschriften, die

⁵³³ Dies wurde bereits ohne ausdrückliche Erwähnung in der ABO in der Praxis so gehandhabt.

eine gewisse Vereinheitlichung hätten bewirken können.⁵³⁴ Diesbezüglich kann daher vollumfänglich auf die Ausführungen im Kapitel 4.1.2.2.2. „Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1864“ verwiesen werden.

Entsprechend dem Dogma des § 3 ABO/1864/1877/1881 „breite und möglichste Geradleitung“ bzw. „thunlichste Geradleitung“ nach § 3 ABO/1890 wurde, ohne daß den Plänen eine Gesamtkonzeption zugrunde gelegen hätte, nach diesem Prinzip verfahren, sofern sich im Einzelfall eine Möglichkeit bot. Die Abschwächung der Formulierung anlässlich der Revision der ABO im Jahre 1890 schlug sich in der Praxis, jedenfalls für die hier als Beispiel herangezogenen Städte, nicht erkennbar nieder.

Die Realisierung der Pläne selbst stieß aufgrund der oben skizzierten Defizite in „Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumenten“ oft an ihre Grenzen. Bereits im Instruktionsverfahren regte sich heftiger Widerstand. Dagegen war die Realisierung der Projekte dort unproblematisch, wo ein einzelner Grundstückseigentümer auf seinem Grund und Boden eine städtebauliche Planung realisierte.

Ein derartiges Beispiel bildet die Hoppertstraße in Nürnberg (Abb. 16).⁵³⁵ Am 21.01.1887 stellte die Zimmermeisterswitwe Schumacher dem Antrag auf Anlage einer neuen Querstraße (1) zwischen der Veillodter- (2) und Oberen Pirkheimerstraße (3) unter Vorlage eines Planes, in dem die beabsichtigte Parzellierung und Bebbauung in offener Bauweise bereits eingezeichnet war (siehe rötlich eingezeichnete Straße (1) und Bauwerke (4)). Ansonsten gab der Plan lediglich die bestehende Situation wieder (realisierte Straßen im Braunton, vorhandene Gebäude und Anlagen in Schwarz bzw. Gelb). Mit Beschluss vom 28.01.1887 billigte der Stadtmagistrat das Vorhaben und legte den Plan nach vorheriger Bekanntmachung und Mitteilung mittels Currende an die aktenmäßig bekannten Beteiligten vom 07.02. bis 16.02.1887 auf. Nachdem keine Erinnerung erhoben wurde, gab der Stadtmagistrat mit Beschluss vom 25.02.1887 die Akten an die Regierung ab. Mit Datum vom 18.04.1887 genehmigte die Regierung von Mittelfranken den Baulinienplan mit der Maßgabe, dass bei Realisierung des Projekts der Hofraum zwischen den Vorder- und Rückgebäuden noch mindestens 8 m beträgt. Am 22.04.1887 liefen die Akten wieder an den Stadtmagistrat zurück, der beschloß die RE den Beteiligten zu eröffnen. Gegen diese Entscheidung wurde keine Beschwerde eingelegt.

Das geschilderte Beispiel zeigt den normalen Geschehensablauf ohne Widerstände. Die Grundstückseigentümerin nahm hier durch Einleitung des Instruktionsverfahrens und Vorlage der Unterlagen die Rolle des Städteplaners wahr und schuf so eine Querstraße (1) (heutige Hoppertstraße, früher Richard-Wagner-Straße), die von der Stadt ursprünglich nicht geplant war. Erleichtert wurde dies dadurch, dass die Antragstellerin Grundeigentümerin für die gesamte Anlage war.⁵³⁶ Bedenklich ist aus der Retrospektive, dass diese „städtebauliche Privatplanung“ mangels einer übergeordneten Planstufe, sich nicht in eine Gesamtplanung integrieren musste.

Die nachfolgenden Beispiele aus Regensburg zeigen, dass man selbst im sensiblen Altstadtbereich bereit war, Bausubstanz zu opfern. Im Innenstadtbereich versuchte

⁵³⁴ Vgl. auch die nun folgenden Abb. 16, 17 und 18

⁵³⁵ Vgl. SplAN Akt Nr. 119, Abbildungstafel 11

⁵³⁶ Vgl. dazu bereits das Baulinienprojekt (Abb. 8) des Barons von Eichthal für die Umgebung des Ostbahnhofs in München. Sofern Eichthal Grundstückseigentümer war, gelang die Realisierung des Projekts. Im nördlichen Teil, wo die Eigentümerstellung fehlte, gelang dies nicht.

man, selbst schmale Gäßchen für ein nicht näher untersuchten potentiellen Verkehr aufzuweiten. Im Gegensatz zu dem oben geschilderten Beispiel aus Nürnberg, in dem der Antragsteller Eigentümer des Plangebiets war, stammen die beiden nachfolgenden Baulinienprojekte nicht vom Grundstückseigentümer. Das erste Beispiel, die Fidelgasse, zeigt eine derartige punktuelle Planung, die noch ohne nennenswerten Widerstand, erfolgte. Das zweite Beispiel behandelt ein Projekt am Rathausplatz, bei dem sich die Grundstückseigentümer wehrten.

Baugesuche waren nicht selten Anlaß eines Baulinienprojekts, wie das erste Beispiel zeigt. Bei einer Versammlung des Regensburger Bauausschusses am 01.02.1887 zur Beurteilung des Vorhabens des Lederfabrikanten Pauer zur Errichtung einer Waschküche und des Ausbaus eines Hintergebäudes auf dem Anwesen A 97 in der Fidelgasse wurde festgestellt, dass die Vorhaben nicht genehmigungsfähig seien, da zuvor die Fidelgasse zu erweitern sei.⁵³⁷ Infolgedessen wurde von der Stadt ein Baulinienprojekt aufgestellt. Das Projekt Fidelgasse wurde im Regensburger Wochenblatt bekanntgemacht und den aktenmäßig bekannten Beteiligten durch Circular zugestellt. Der Plan wurde im Rathaus 14 Tage lang zur Einsicht ausgelegt. Mit Beschluss vom 11.03.1887 wurde der städtische Plan vom Magistrat zur Genehmigung empfohlen und an die Regierung weitergeleitet. Lediglich eine Erinnerung wurde eingereicht, die aber keinen Erfolg hatte. Der Baulinienplan (Abb. 17)⁵³⁸ Maßstab 1 : 500 zeigt den Plan vom 25.02.1887. Die Baulinien waren gemäß der allgemeinen Praxis in Rot eingezeichnet (1). Mit RE vom 15.04.1887 Nr. 5171 wurde der Baulinienplan für die Fidelgasse auf Basis des obertechnischen Gutachtens unter Modifikationen (blaue Linien) (2) genehmigt. Die Aufweitung entsprach § 3 ABO/1881, wonach zur Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs die Straßen zu verbreitern waren. Das der Kreisregierung vorliegende Gutachten des Kreisbaureferats verlangte dementsprechend eine Breite von 4,00 – 4,50 m, damit zwei Wagen nebeneinander die Straße passieren konnten. Allerdings sollte das Anwesen A 86 (3) verschont werden, da dieses Haus erst 12 Jahre alt und ein „*sehr stattlicher Neubau*“ war, so daß eine Korrektur entsprechend der blauen Linie als notwendig erachtet wurde, obwohl der Eigentümer keine Erinnerung eingelegt hatte. Dies belegt, wie weit der Ermessensspielraum der staatlichen Behörden war. Ohne Rücksprache mit dem Stadtmagistrat konnte die vorgeschlagene Linienführung geändert werden. Auch ist dem gesamten Akt nicht entnehmbar, dass zuvor überprüft worden wäre, ob diese Verbreiterung der Fidelgasse notwendig war. Eine Gesamtkonzeption ist nicht erkennbar, lediglich eine einzelfallbezogene Planung. Die Vorgaben des § 3 ABO/1881 für entsprechende Breite und möglichste Geradleitung zu sorgen, waren die tragenden Leitgedanken, ohne daß die Einzelprojekte an verschiedenen Stellen der Stadt miteinander abgestimmt worden wären.

Auch das zweite Beispiel aus Regensburg bestätigt, wie wichtig die Belange des Verkehrs genommen wurden. Nicht nur Straßen sondern auch Plätze sollten ausgeweitet werden für einen fiktiv angenommenen Verkehr.

Ein Neubau am Rathausplatz in Regensburg erregte Ende der 1880er die Gemüter in der Stadt. Der Eigentümer des „Dollingerhauses“ (B 73), der Kaufmann Kempff,

⁵³⁷ Siehe dazu SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 151

⁵³⁸ Abbildungstafel 12

beabsichtigte den Abriß eines der bedeutendsten Wohnbauten „Alt-Regensburgs“. Trotz der Initiative einiger denkmalbewusster Bürger war das Haus nicht zu retten.⁵³⁹

Im Rahmen des beabsichtigten Neubaues des Herrn Kempff wurde ein Baulinienprojekt am Rathausplatz für die Anwesen B 73 und B 74 aufgestellt.⁵⁴⁰ Nachfolgender Baulinienplan, (Abb. 18)⁵⁴¹ gefertigt am 17.11.1888 vom Stadtbauamt zeigt eine Reihe von möglichen Baulinien, die mit Buchstaben als Legende versehen wurden.⁵⁴² Entsprechend der näheren Ausgestaltung des Instruktionsverfahrens seit der ABO/1881 wurde der Plan 8 Tage zur Einsichtnahme ausgelegt. Gegen diese erhoben die betroffenen Kaufmänner Fischer (B 74) und Kempff (B 73) „Protest“⁵⁴³. Insbesondere Fischer wehrte sich vehement und drohte „bis zur höchsten Stelle zu gehen“.⁵⁴⁴ Dieser besaß nur ein kleines Grundstück und hatte keinen Hofraum. Die hinter der projektierten Linie verbleibende Restfläche, war kaum mehr bebaubar. Der Stadtmagistrat hatte primär der Kreisregierung den Vorschlag gemacht, die Linie A´-B´-C´ festzusetzen, sekundär, da die Erinnerung Fischers nicht von der Hand zu weisen war, die Baulinie A-B. Das Kreisbaureferat, welches zur Entscheidung seitens der Kreisregierung eingeschaltet worden war, nahm im Obergutachten vom 22.01.1889 ausführlich Stellung zu den Alternativen. Die wünschenswerteste Lösung wäre nach deren Auffassung die Baulinie A´-B´-D´-E´ gewesen, sahen aber die Einwendungen des Kaufmanns Fischers als berechtigt an, so daß man A-B favorisierte. Die Kreisregierung schloß sich dem an, und lehnte die Ursprungsvariante der Stadt ab. Gemäß RE vom 11.02.1889 Nr. 21 805 wurde die Linie A-B genehmigt, wobei weiter für den Erhalt des Dollingersaales verhandelt werden sollte, dem wie eingangs erwähnt, kein Erfolg beschieden war.

Die vorstehend angeführten Beispiele unter Geltung der ABO/1881⁵⁴⁵ aus Nürnberg und Regensburg bestätigen, dass sich die Darstellung der Baulinienpläne kaum gegenüber dem Zeitraum zuvor verbessert hatte. Sie waren immer noch uneinheitlich. Verglichen mit heutigen Bebauungsplänen sind die Festsetzungen minimal. Außer der überbaubaren Grundstücksfläche wurden keine verbindlichen Festsetzungen vorgenommen. Lediglich der Plan aus Nürnberg zeigte die beabsichtigte zukünftige Bebauung näher. Dieses Defizit entspricht den Vorgaben der ABO in diesem Zeitraum. Art und Maß der baulichen Nutzung waren danach nicht regelbar. Lediglich über ortspolizeiliche Vorschrift auf Grundlage der VO/1876

⁵³⁹ Vgl. zum ganzen eingehend *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 378 ff.; dort auch: Es wurde eine heftige Debatte geführt, Bürgermeister von Stobäus vertrat die Meinung, dass dieser Saal „nach der Behauptung der Historiker als eines der bedeutendsten historischen Denkmäler gelte“. Magistratsrat Pauer meinte hierauf hin, dass „Historiker“ „bekanntlich oft gegentheilige Ansicht anderer Menschenkinder“ hätten.

⁵⁴⁰ SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 110

⁵⁴¹ Abbildungstafel 12

⁵⁴² Inwieweit einzelne alternative Linien erst im Rahmen des Obergutachtens in den Plan eingezeichnet wurden, ist nicht mehr nachvollziehbar; sicher ist nur das die Linien A-B und A´-B´-C´ bereits eingezeichnet waren, da dies Vorschläge des Stadtmagistrates waren.

⁵⁴³ Es kam nicht auf den Wortlaut an, maßgeblich war nur, dass erkennbar war, dass man sich gegen das Projekt wendete, gleichgültig, ob man dies unter der Bezeichnung Protest, Widerspruch, Einspruch oder korrekt nach ABO als Erinnerung erhob.

⁵⁴⁴ SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 110, Schreiben vom 29.11.1888

⁵⁴⁵ Die Pläne unter Geltung der ABO/1877 und ABO/1890 sind entsprechend der geringfügigen materiellen Änderungen nicht unterschiedlich zu den Plänen nach der ABO/1881, so daß auf eigene Beispiele zu diesen Bauordnungen verzichtet wurde.

konnten mit der offenen Bauweise auch andere Baubeschränkungen getroffen werden, die sich im städtebaulichen Plan nicht niederschlugen.

Die verfahrensmäßige Ausgestaltung der Baulinienfestsetzung wurde in der Praxis umgesetzt. Die seit der ABO/1877 näher vorgeschriebene Ablauf des Instruktionsverfahrens mit der damit verbundenen Auslegung der Pläne wurde, soweit ersichtlich, eingehalten. Das zuletzt genannte Beispiele aus Regensburg zeigt auch, dass die Eigentümer unter Berufung auf ihre Eigentümerstellung auch im Baulinienfestsetzungsverfahren durchaus ihre privaten Interessen erfolgreich verfolgen konnten. Öffentliche und private Interessen wurden im Einzelfall abgewogen, wobei die staatlichen Stellen wie im Beispiel Fidelgasse auch Rücksicht auf die privaten Belange nahm, obwohl diese nicht durch Erinnerung des Beteiligten im Instruktionsverfahren vorgebracht wurden. Das Instruktionsverfahren zeigt sich selbst aus heutiger Sicht als geeignetes Verfahrensinstrument, um zu einem rechtsstaatlich vertretbaren Abwägungsergebnis zu gelangen.

4.2.2.3. Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893

Die Probleme der Städte, insbesondere Münchens, verschärfen sich aufgrund des immensen Bevölkerungswachstums⁵⁴⁶, das von zunehmender Bautätigkeit begleitet wurde. Die Bauordnungen, sei es MBO oder ABO, vermochten keine Impulse für ein geordnetes Städtewachstum zu geben,⁵⁴⁷ so daß außerhalb dieser Lösungen entwickelt wurden.

Im Jahre 1892 schrieb die Stadtverwaltung Münchens unter Bürgermeister Wiedenmeyer einen groß angelegten städtebaulichen Wettbewerb aus, um unabhängig von der Rechtsordnung Planentwürfe als Grundlage für eine geordnete Stadtentwicklung zu gewinnen.⁵⁴⁸

Wiedenmeyer erkannte das Problem der unkontrollierten Stadtentwicklung und sprach im Zusammenhang mit der bisherigen Praxis von „großen Übelständen“, da man über Detailfragen „leicht den Blick auf das Ganze, auf die Entwicklung der Stadt (...) verliert (...) und oft über dem Interesse des Einzelnen das Interesse der Stadt außer Augen lässt“.⁵⁴⁹

Städtebauliche Wettbewerbe waren in Deutschland nicht unbekannt. Die Besonderheit des Münchner Ausschreibung war aber, dass erstmalig für das ganze Stadtgebiet unter Einschluss auch der noch selbständigen Nachbargemeinden Pläne zu fertigen waren.⁵⁵⁰ Zuvor gab es lediglich Wettbewerbe, die auf einzelne Gebiete beschränkt waren.⁵⁵¹

⁵⁴⁶ Vgl. Kapitel 4.2.1.3. Demographische Rahmenbedingungen

⁵⁴⁷ Vgl. nur die hier jeweils angeführten Beispiele aus München, Nürnberg und Regensburg die Baulinienpläne zeigen, denen kein geordnetes städtebauliches Gesamtkonzept zu Grunde lag. Die städtebauliche Entwicklung blieb letztlich dem Zufall überlassen.

⁵⁴⁸ Albers, Gerd, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 127; Breitling, Peter, Die großstädtische Entwicklung Münchens im 19. Jahrhundert, in: Jäger, Helmut (Hrsg.) Probleme des Städtewesens im Industriellen Zeitalter, Köln u. a. 1978, S. 178 ff., S. 190; Heiligenthal, Roman, Städtebaurecht und Städtebau, Bd. 1, Die Grundlagen des Städtebaus und die Probleme des Städtebaurechtes, Städtebaurecht und Städtebau im deutschen und ausserdeutschen Sprachgebiet, Berlin 1929, S. 122

⁵⁴⁹ MGZ 1891, S. 392

⁵⁵⁰ Albers, Gerd, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 127

⁵⁵¹ Andere Wettbewerbe, wie z. B. in Wien, Köln, Mainz, Straßburg, Hannover und Dessau waren nicht vergleichbar, da es hierbei entweder um Teilaufgaben ging oder durch das Programm derart beschränkt waren, dass eine städtebauliche Bearbeitung des Gesamtgebiets nicht in Betracht kam.

Insofern zeigte sich hier eine neue Perspektive der Planung, die im Gegensatz zur bisherigen einstufigen Detailplanung auf der Ebene der Baulinienplan auf einen größeren Maßstab ausgerichtet war und deshalb einer näheren Betrachtung bedarf.

In der Fassung⁵⁵² der Ausschreibung vom 28.05.1892 hieß es einleitend:

*„Die Gemeindeverwaltung Münchens wünscht einen Stadterweiterungsplan zu erlangen und ladet hiewegen deutsche Architekten und Ingenieure zur Lieferung von Plänen ein.“*⁵⁵³

Der Ausschreibungstext war in zehn Paragraphen untergliedert, deren erster Paragraph die Aufgabenstellung präziserte. Danach war der Stadterweiterungsplan im Maßstab 1 : 5.000 bzw. 1 : 10.000 zu fertigen, wobei den Teilnehmern stichpunktartig die zu berücksichtigenden Punkte aufgezählt wurden.⁵⁵⁴ Hierunter war auch die bereits bebaute Innenstadt genannt, wobei Straßenerweiterungen und Durchbrüche zu erörtern waren. Radialstraßenzüge zu den Außenorten, Gürtelstraßenzüge in größerer und geringerer Entfernung zum Stadttinnern unter Berücksichtigung der Bahnhöfe, aber auch bei projektierten Straßen die Bestimmung und die Bedeutung der Straßen, sowie das Bausystem mit oder ohne Vorgärten – hierzu etwaige besondere Baubeschränkungen – sollten genannt werden. Freie Plätze, Gartenanlagen, auch Kinderspielplätze, sowie öffentliche Bauwerke sowie besondere Quartiere für die Industrie, für Landhäuser, für Arbeitshäuser waren gleichfalls zu berücksichtigen.⁵⁵⁵

Die Wettbewerbsunterlagen waren bis spätestens 01.01.1893, unter der Aufforderung ein Motto zu wählen, einzureichen. Als Preise wurden für die vier besten Entwürfe Geldbeträge in Höhe von 6.000, 4.000, 3.000 und 2.000 Mark ausgeschrieben.⁵⁵⁶

Als Preisrichter war die deutsch-österreichische Prominenz des Städtebaus in der Jury vertreten. Baumeister, Sitte und Stübben, die die ersten und bedeutendsten deutschsprachigen Fachbücher zur städtebaulichen Thematik schrieben, gehörten ihr an. Als weiterer Fachgutachter kam der Reichstagsbauarchitekt Paul Wallot hinzu. Der Magistrat war mit sechs, das Kollegium der Gemeindebevollmächtigten mit vier Mitgliedern vertreten. Hinzu kamen noch weitere Vertreter der Münchner Gesellschaft, Künstler, Fabrikbesitzer, Baubeamte und auch Max v. Pettenkofer als Präsident der königl. Akademie der Wissenschaften. Insgesamt bestand die hochkarätige Jury aus 18 Mitgliedern.⁵⁵⁷

Letztlich gingen nur 13 Entwürfe ein, die entsprechend der Ausschreibung mit einem Motto gekennzeichnet waren. Die Titel hießen Parzifal, Bayerns Hauptstadt, Endlich, Muniha, Bavaria, 1253 bis 1893, Ländlich sittlich, Licht und Luft, München im 20. Jahrhundert, Meinem lieben München, Nicht für heute.⁵⁵⁸

⁵⁵² Es wurde bereits eine erste Ausschreibung am 30.06.1891 veröffentlicht, die aber keine Resonanz hinterließ.

⁵⁵³ SAM, Bestand HBA Nr.174, Bekanntmachung. Stadterweiterung Münchens betreffend: Magistrat der k. Haupt- und Residenzstadt München. 28. Mai 1892

⁵⁵⁴ SAM, Bestand HBA Nr. 174, Bekanntmachung. Stadterweiterung Münchens betr.: Magistrat der k. Haupt- und Residenzstadt München. 28. Mai 1892

⁵⁵⁵ SAM, Bestand HBA Nr. 174, Bekanntmachung. Stadterweiterung Münchens betr.: Magistrat der k. Haupt- und Residenzstadt München. 28. Mai 1892

⁵⁵⁶ SAM, Bestand HBA Nr. 174, Bekanntmachung. Stadterweiterung Münchens betr.: Magistrat der k. Haupt- und Residenzstadt München. 28. Mai 1892

⁵⁵⁷ Näheres bei *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 – 156, S. 129; *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 206

⁵⁵⁸ Näheres bei *Weber, Carl*, München und seine Stadterweiterung in: Bayerischer Baugewerbeanzeiger 3, 1893, Nr. 36-50

Das Preisgericht war nicht in der Lage entsprechend der Ausschreibung eine abgestufte Reihenfolge festzulegen, weshalb es vier Preise ex aequo vergab. Daneben fanden noch zwei weitere Pläne lobenswerte Erwähnung.

Ohne hier näher auf die Inhalte dieser Pläne eingehen zu wollen,⁵⁵⁹ können die prämierten Pläne von Aengeneydt („Bayerns Hauptstadt“), Frühwirth („Munihha“) und Lehnert („Bavaria“) aus heutiger Perspektive nicht als wesentliche Neuerung betrachtet werden, da diese noch sehr den herkömmlichen Plänen glichen.⁵⁶⁰ Allein der Entwurf Henricis („Realist“) zeigt eine neuartige Konzeption. Es handelt sich bei seinem Entwurf um einen frühen Beitrag zum Dezentralisationsgedanken.⁵⁶¹ Henrici sah 15 Märkte – Stadtteilzentren – vor, denen aber im Entwurf aus heutiger Sicht keine entsprechenden sinnvollen Einzugsgebiete zugeordnet waren.⁵⁶²

Es ist aber nicht richtig, wenn vereinzelt behauptet wird, dass Henrici der Sieger des Wettbewerbs gewesen sei bzw. dessen Plan allein Grundlage der künftigen Stadtentwicklung gebildet hat.⁵⁶³

Auch wenn der Wettbewerb zur Enttäuschung vieler Zeitgenossen keinen klaren Sieger hervorgebracht hatte, so daß auf Grundlage eines einzigen Wettbewerbsentwurfes München hätte entwickelt werden können, desto wichtiger waren die praktischen Erkenntnisse, die hierbei beiläufig gewonnen wurden.

Es stellte sich nun die Frage, wie aus dem nicht eindeutigen Ergebnis des Wettbewerbs ein einziger praktikabler Plan zusammengestellt werden sollte. Diese Aufgabe war um so schwerer zu bewältigen als die prämierten Pläne gegensätzliche Konzepte verfolgten. Besonders unterschiedlich waren die traditionellen Pläne von Aengeneydt, Frühwirth und Lehnert, die noch den regelmäßig-schematischen Grundgedanken folgten, und dem moderneren Konzept Henrici, welches eine dezentrale Stadtentwicklung und künstlerische Gesichtspunkte bevorzugte.⁵⁶⁴

Der Stadtbauamtsleiter Rettig empfahl am 02.05.1893 auf Basis der Ergebnisse ein „*neues Stadterweiterungsprojekt*“ zu erstellen, „*welches den berufenen Faktoren zugänglich gemacht, für dieselben die Grundlagen gibt, nach der die Einzelprojekte für Alignements anzulegen sind*“.⁵⁶⁵ Das war es!⁵⁶⁶ Schon jahrelang wurde von Seiten

⁵⁵⁹ Eingehend zu den Inhalten der Pläne *Weber, Carl*, München und seine Stadterweiterung in: Bayerischer Baugewerbeanzeiger 3, 1893, Nr. 36-50; moderne Beurteilung der preisgekrönten Pläne bei *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 129

⁵⁶⁰ Näheres bei *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 134 f.; *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 211

⁵⁶¹ *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 131

⁵⁶² *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127ff., S. 132

⁵⁶³ Näheres bei *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 141; *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 211; a.A. *Heiligenthal, Roman*, Städtebaurecht und Städtebau, Bd. 1, Die Grundlagen des Städtebaus und die Probleme des Städtebaurechtes, Städtebaurecht und Städtebau im deutschen und ausserdeutschen Sprachgebiet, Berlin 1929, S. 122

⁵⁶⁴ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 207

⁵⁶⁵ SAM, LBK 216/I Alignement nördlich der Arnulfstraße, Gutachten Rettigs vom 02.05.1893

der Städtebauteorie eine Zweistufigkeit der Planung gefordert. Bislang ohne Erfolg in der Verwaltungspraxis. Rettig kam das Verdienst zu als erster überhaupt die Zweistufigkeit der städtebaulichen Planung in die Praxis übernommen zu haben. Dabei sollte zwischen einem unverbindlichen, nur die Verwaltung bindenden „Stadterweiterungsprojekt“, „Stadterweiterungsplan“, „Gesamtplan“ oder „Generalbaulinienplan“ und einem verbindlichen endgültig-detaillierten „Einzelprojekt“ in Form eines „Alignement- oder Baulinienplanes“ unterschieden werden.⁵⁶⁷ Auch wenn der Sprachgebrauch noch uneinheitlich war,⁵⁶⁸ was insbesondere für das „Stadterweiterungsprojekt“ galt, so ist hier in der Praxis bereits die uns heute bekannte Zweistufigkeit des BauGB in der Differenzierung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan erkennbar.

Am 23.07.1893 beantragte Rettig ein dem Magistrat unterstelltes „Stadterweiterungsreferat“, das den Generalbaulinienplan für München entwerfen sollte.⁵⁶⁹ Am 26.07.1893 wurde dieser Antrag Rettigs vom Magistrat am 17.08.1893 von den Gemeindebevollmächtigten angenommen.⁵⁷⁰ Im selben Jahr noch wurde beim Münchner Stadtbauamt ein eigenes Stadterweiterungsbüro eingerichtet, mit dessen Leitung statt eines Ingenieurs ein Architekt, nämlich Theodor Fischer, beauftragt wurde.⁵⁷¹ Ein aufsehenerregende Änderung, die sogleich Kritik hervorrief.⁵⁷² Damit war München die erste Stadt Deutschlands, die zur systematischen Bearbeitung eines übergeordneten Planes eine amtliche Stelle einrichtete.⁵⁷³

Auch dieses Beispiel sollte schnell Schule machen. Nürnberg erhielt 1898 ein eigenes Stadterweiterungsbüro nach Münchner Vorbild.⁵⁷⁴ Verantwortlich für dessen Einrichtung war der damalige Bezirksingenieur der Münchner Lokalbaukommission Carl Weber, der bereits 1894 zur Stadt Nürnberg gewechselt war und dort Leiter des Stadtbauamtes wurde.⁵⁷⁵ Regensburg folgte erst 1925.⁵⁷⁶

⁵⁶⁶ *Kabel, Erich*, Baufreiheit und Raumordnung, Die Verflechtung von Baurecht und Bauentwicklung im deutschen Städtebau, Ravensburg 1949. Er spricht vom „*goldenen Schnitt*“ für die Planungsarbeit und, dass durch die Zweistufigkeit „*der Gesundheit des Städtebaues ein neues Tor weit aufgetan*“ wurde.

⁵⁶⁷ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 215

⁵⁶⁸ Teilweise wurde auch der Begriff *Alignement* für die Gesamtplanung verwendet. Letztlich setzten sich die Begriffe „Generalbaulinienplan“ bzw. „Stadterweiterungsplan“ durch. Siehe dazu nur MGZ 1898, S. 327 mit Vortrag des R.R. Wolfram der vom „Generalbaulinienplan“ spricht. Eine einheitliche Terminologie war selbst in den 1920ern noch nicht gegeben wie die Sitzung des Hauptausschusses vom 09.04.1925 in MGZ 1925, S. 507 zeigt, wo beide Begriffe für den gleichen Plan verwendet wurden. Auch *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 62 ff. benutzt diese Begriffe synonym.

⁵⁶⁹ SAM, HBA 175, Antrag Rettigs

⁵⁷⁰ SAM RP 509/3 Mag. Sitzung vom 26.07.1893 und MGZ 1893, S. 1076-1078 GB-Sitzung

⁵⁷¹ Zur Person Th. Fischer und seinem Werk *Nerdinger, Winfried*, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988

⁵⁷² *Breitling, Peter*, Die großstädtische Entwicklung Münchens im 19. Jahrhundert, in: Jäger, Helmut (Hrsg.) Probleme des Städtewesens im Industriellen Zeitalter, Köln u. a. 1978, S. 178 ff., S. 191

⁵⁷³ So später OBR Beblo in der Sitzung des Hauptausschusses vom 09.04.1925 zur Überarbeitung des Münchner Stadterweiterungsplanes in: MGZ 1925, S. 509

⁵⁷⁴ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 207

⁵⁷⁵ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 207

⁵⁷⁶ VB der Stadt Regensburg 1924/1925, S. 210

Das Stadterweiterungsbüro hatte nun die gesamten Baulinienpläne zu erstellen, soweit nicht die Festsetzungsanträge von privater Seite stammten, die aber auch von diesem neuen Büro zu überprüfen und wenn nötig dem „Generalbaulinienplan“ einzupassen waren.⁵⁷⁷ Zunächst beschränkte sich diese Arbeit des Stadterweiterungsbüros auf die Überprüfung und Umgestaltung der bisher hergestellten Baulinienpläne.⁵⁷⁸ Als exemplarisches Beispiel dieser Arbeiten, die mehrere Jahre andauerten, dienen die Abbildungen 21 und 22, die im Zusammenhang mit der später ergangenen MBO/1895 erläutert sind.⁵⁷⁹ Die dortigen Beispiele aus Schwabing zeigen in anschaulicher Weise die neuen bautheoretischen Ideen und deren konkrete Umsetzung in München.

Bald erstreckten sich die Arbeiten auf die eigentliche Arbeit des Büros für das gesamte Burgfriedensgebiet Münchens unter Einschluss der Nachbargemeinden⁵⁸⁰ die Baulinien und die Vorschläge für das Bausystem zu planen.⁵⁸¹ Das Resultat der Bemühung war der „Generalbaulinienplan“⁵⁸² des Stadterweiterungsbüros. Dieser Plan sollte kein unabänderliches Gebilde sein und wurde in den folgenden Jahren ständig und stetig geändert und ergänzt.⁵⁸³ Um die gewünschte Flexibilität zu erreichen, wurde dieser Plan im Gegensatz zu den Detailplänen (Baulinienpläne) nicht dem Instruktionsverfahren unterstellt. Ein rechtsverbindliche Wirkung gegenüber dem Bürger hatte dieser Generalbaulinienplan, wie der heutige Flächennutzungsplan, nicht. Der Stadterweiterungsplan war eine rein interne Selbstbindung der Verwaltung.⁵⁸⁴ Antizipation zukünftiger Entscheidungen mit dem Ziel, ihre innere Kohärenz zu steigern, war Sinn und Zweck dieses Plans.⁵⁸⁵ Für mehr bot die MBO auch keinerlei Rechtsgrundlage. Sie ließ diese Form des

⁵⁷⁷ *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 65

⁵⁷⁸ *Helmreich, K., Schels, F., Steinhauser, A.*, Das Münchner Baupolizeirecht, Die Münchner Bauordnung und die Münchner Staffelbauordnung mit Erläuterungen sowie mit Abdruck der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften, München, Berlin u. a. 1927, S. 14

⁵⁷⁹ Vgl. Kapitel 4.2.2.4.1.3. Beispiele nach der MBO/1894 und MBO/1895

⁵⁸⁰ Die meisten wurden in der Folgezeit eingemeindet

⁵⁸¹ *Helmreich, K., Schels, F., Steinhauser, A.*, Das Münchner Baupolizeirecht, Die Münchner Bauordnung und die Münchner Staffelbauordnung mit Erläuterungen sowie mit Abdruck der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften, München, Berlin u. a., 1927, S. 14; *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 15

⁵⁸² So vom Stadterweiterungsbüro in MGZ 1898, S. 327 bezeichnet. Ebenso *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 65; *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 241; *Selig, Heinz*, Stadtgestalt und Stadtbaukunst in München, 1860 bis 1910, München 1983, S. 130 ff., S. 159. Daneben war auch die Bezeichnung Stadterweiterungsplan üblich, vgl. *Helmreich, K., Schels, F., Steinhauser, A.*, Das Münchner Baupolizeirecht, Die Münchner Bauordnung und die Münchner Staffelbauordnung mit Erläuterungen sowie mit Abdruck der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften, München, Berlin u. a. 1927, S. 14; *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 15

⁵⁸³ So später OBR Beblo in der Sitzung des Hauptausschusses vom 09.04.1925 zur Überarbeitung des Münchner Stadterweiterungsplanes in: MGZ 1925, S. 509. Aber so schon Th. Fischer selbst nach *Nerdinger, Winfried*, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988, S. 34: „*Er empfahl deshalb, größere Planungen nicht der Öffentlichkeit oder einer „Oberbehörde“ vorzulegen, sondern nur kleine Stücke, die in den nächsten 5-6 Jahren zur Bebauung anstanden, herauszunehmen und in größerem Maßstab zu bearbeiten, um zu vermeiden, daß im Wechsel der Anschauungen der Plan zur starren Fessel werden kann, daß die Spekulation nicht mit der selben Ungeniertheit arbeiten kann, (und) daß doch eine organische Idee allen Ausführungen zugrunde liegt.*“

⁵⁸⁴ Ebenso *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 267

⁵⁸⁵ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 267

städtebaulichen Plans im Gegensatz zur ABO auch in der Folgezeit unerwähnt. Generell scheint es in München so gewesen zu sein, dass die übergeordneten Pläne also der Generalbaulinienplan bzw. Stadterweiterungsplan nicht für die Öffentlichkeit bestimmt waren.⁵⁸⁶

Die nachfolgenden Baulinienpläne hatten sich, ohne dass dies ausdrücklich erwähnt worden wäre, an dem vom Stadterweiterungsbüro aufgestellten Generalbaulinienplan einzugliedern.⁵⁸⁷ Die festgesetzten Baulinien der Detailpläne waren wiederum, wie bereits seit der MBO/1863 üblich, im „Generalstadtplan“ einzuzeichnen, der kein städtebaulicher Plan war, sondern nur den aktuellen Bestand der Münchener Baulinien wiedergab.

Fazit des Münchner städtebaulichen Wettbewerbs war, dass ein alle Baugebiete umfassender großmaßstäblicher „Generalbaulinienplan“ als Grundlage für die Ausarbeitung von Teilplänen, den Baulinienplänen, eingeführt wurde. Der Münchner Wettbewerb demonstrierte daher in eindringlicher, beispielhafter Weise die Notwendigkeit einer vorausschauenden Gesamtplanung.⁵⁸⁸ Die Zweistufigkeit der Planung wurde infolge dieses Wettbewerbs in der Praxis erkannt und eingeführt, auch wenn die MBO/1879 hierfür noch keine rechtliche Grundlage bot.

Daneben wurde deutlich, dass auch die Baulinienpläne, eine größere Flexibilität aufweisen mussten, da es unmöglich war, jedes kleine Detail, jedes Kleine vor und zurück der Baulinie im Voraus festzulegen.⁵⁸⁹

Die Erfahrungen des Münchner Wettbewerbs sollten in der Folgezeit das deutsche Städtebaurecht stark beeinflussen.⁵⁹⁰ Inwieweit diese praktischen Erfahrungen des Wettbewerbs allerdings in den nachfolgenden bayerischen Bauordnungen Eingang gefunden haben, soll im Folgenden näher betrachtet werden.

4.2.2.4. *Bauordnungen im Zeitraum 1894 bis 1901*

Aufgrund der verschiedenen Bauordnungen für München und dem rechtsrheinischen Bayern gilt es auch hier wieder, die Entwicklung getrennt zu verfolgen.

⁵⁸⁶ Dies lässt sich aus mehreren Bemerkungen entnehmen: so z. B. StR Steinhauser in der Sitzung des Hauptausschusses vom 09.04.1925 zur Überarbeitung des Münchner Stadterweiterungsplanes durch das Stadterweiterungsbüro in: MGZ 1925, S. 515 „Die Arbeiten dieses Bureaus..... sind zum ersten Male in großen Plänen auf der Ausstellung München 1908 der breiten Oeffentlichkeit zugänglich geworden.“ und zur gleichen Ausstellung Blössner, August, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 159: „In der Ausstellungsabteilung des Stadtbauamtes zeigte das Stadterweiterungsbüro den Gesamtbaulinienplan von München, der der großen Öffentlichkeit und der Bevölkerung den Umfang der städtebaulichen Arbeit offenbarte.“, ebenso Meitinger, Karl, Das neue München, Vorschläge zum Wiederaufbau, Nachdruck einer Broschüre aus dem Jahre 1946, München 1982, S. 12 allerdings zum nachfolgenden Wirtschaftsplan: „Aus ganz bestimmten Gründen ist er nicht für die Öffentlichkeit bestimmt.“

⁵⁸⁷ Helmreich, K., Schels, F., Steinhauser, A., Das Münchner Baupolizeirecht, Die Münchner Bauordnung und die Münchner Staffelbauordnung mit Erläuterungen sowie mit Abdruck der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften, München, Berlin u. a. 1927, S. 17; Steinhauser, August, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 19

⁵⁸⁸ Weinheimer Gutachten, S. 12; Heiligenthal, Roman, Städtebaurecht und Städtebau, Bd. 1, Die Grundlagen des Städtebaus und die Probleme des Städtebaurechtes, Städtebaurecht und Städtebau im deutschen und ausserdeutschen Sprachgebiet, Berlin 1929, S. 122

⁵⁸⁹ Heiligenthal, Roman, Städtebaurecht und Städtebau, Bd. 1, Die Grundlagen des Städtebaus und die Probleme des Städtebaurechtes, Städtebaurecht und Städtebau im deutschen und ausserdeutschen Sprachgebiet, Berlin 1929, S. 122

⁵⁹⁰ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl., Rn. 20; Heiligenthal, Roman, Städtebaurecht und Städtebau, Bd. 1, Die Grundlagen des Städtebaus und die Probleme des Städtebaurechtes, Städtebaurecht und Städtebau im deutschen und ausserdeutschen Sprachgebiet, Berlin 1929, S. 122

4.2.2.4.1. Allgemeine Bauordnungen für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1894 und MBO/1895)

In diesem Zeitraum kurz nach Abschluss des städtebaulichen Wettbewerbs fallen bereits zwei Änderungen der MBO aus dem Jahre 1894 und 1895.

4.2.2.4.1.1. Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1894)

Die praktischen Erfahrungen aus dem Münchner Wettbewerb schlugen sich in der ein Jahr später erlassenen MBO/1894⁵⁹¹ nicht nieder, da sich diese auf eine Änderung des § 88 MBO/1879 beschränkte. Diese gegenüber der MBO/1895 vorgezogene punktuelle Änderung der Regelung war als Reaktion auf die Kritik zu verstehen, dass die Sicherung der ganzen Anlage für Bauwillige eine zu hohe finanzielle Belastung darstellte. Seitens der Stadt München war, teils schon vor Durchführung des Städtebauwettbewerbs, angestrebt worden, eine Neufassung der Bauordnung vorzunehmen, die sich nicht nur in kleineren Änderungen erschöpfen sollte. Im Vordergrund der Diskussion stand die Bestrebung, auch Baubeschränkungen im Geltungsbereich der geschlossenen Bauordnung vorzunehmen.⁵⁹² Dies wurde aber seitens des Staatsministeriums abgelehnt. Ebenso unberücksichtigt blieb ein Vorschlag Rettigs, dem Leiter des Stadtbauamtes, aus dem Jahre 1894 eine „kubische Bauordnung“ einzuführen. Danach sollte ein bestimmtes Bauvolumen je Quadratmeter Grundstücksfläche festgesetzt werden. Eine Idee welche mit der heutigen Geschossflächenzahl und der Baumassenzahl in §§ 19 und 20 BauNVO/1990 vergleichbar ist. Ein längere Verzögerung der Angelegenheit war jedoch nicht mehr tragbar, da in den Jahren 1886 bis 1890 die Bautätigkeit einen gewaltigen Aufschwung nahm und sich zeigte, dass einige Bestimmungen der MBO/1879 wenig praxistauglich waren.⁵⁹³ Notgedrungen zog man die Frage der Sicherheitsleistung aus dem Gesamtkomplex der Bauordnung vor.

Die §§ 80 und 88 MBO/1879 betrafen die Ausführung der Baulinienpläne. Um unbebautes Gelände in Bauland umzuwandeln, war die Grundabtretung zu den öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen und die Herstellung des Straßenkörpers einschließlich der Pflasterung und Randsteinsetzung notwendig.

§ 80 MBO/1879 blieb unverändert, so dass die Grundabtretungen für öffentliche Verkehrsflächen nach wie vor dem Übereinkommen der Beteiligten überlassen blieb.

§ 88 MBO/1894 dagegen wurde modifiziert, um die Erschließung des Baugeländes zu erleichtern.

Während die MBO/1879 noch vorschrieb, dass die ganze Herstellung der Bauanlage⁵⁹⁴ zu sichern sei, verlangte § 88 I MBO/1894, dass nur noch der betreffende Straßenteil von einer Querstraße zur nächsten davon betroffen sein sollte. Über das Vorliegen der Voraussetzungen des § 88 MBO/1894, also insbesondere die Art und Weise der Sicherheitsleistung, vgl. Absätze I und II, sowie das Maß der Ersatzleistung, vgl. Abs. III und IV, wurde im Baugenehmigungsverfahren entschieden, denn ohne Sicherheit konnte keine „*Bewilligung*“ erteilt werden. Als Sicherheit für die Herstellung genügte es aber auch, wenn der Stadtmagistrat erklärte, dass die Straße von der Stadt übernommen bzw. alsbald hergestellt werde.

⁵⁹¹ GVBl. 1894, S. 545

⁵⁹² Vgl. dazu das nachfolgende Kapitel 4.2.2.6 Staffelbauordnung in München 1904

⁵⁹³ *Wiedenhofer, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 145

⁵⁹⁴ Gemeint war die Anlage neuer Bauquartiere

Diese punktuelle Änderung der MBO verringerte zumindest die Last, indem die Begrenzung auf die nächste Querstraße eingeführt wurde. Die Regelung der Kostenfrage bei Herstellung von Straßen in neuen Bauanlagen war so dringend, dass dieser Punkt noch vor Abschluss der Reformarbeiten zu einer neuen Bauordnung einer gesonderten Revision unterzogen wurde.⁵⁹⁵ Da die sonstigen Bestimmungen unverändert blieben, kann im übrigen inhaltlich im vollen Umfang auf die MBO/1879 verwiesen werden.⁵⁹⁶

4.2.2.4.1.2. Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1895)

Bereits ein Jahr später trat die MBO/1895⁵⁹⁷ in Kraft, die aber hinter den Erwartungen und den Vorschlägen zurückblieb. Ohne die Gliederung der Bauordnung zu ändern, wurden an verschiedenen Stellen Modifizierungen der MBO/1879 vorgenommen.

4.2.2.4.1.2.1. Inhaltliche Darstellung der MBO/1895

Die Einführung der Vorgartenlinie, die Neuregelung der Baulinienwirkung, der Gebäudehöhe, der Abstände und des freizulassenden Hofraumteils waren die wesentlichen Modifizierungen gegenüber der MBO/1879 bzw. /1894.

4.2.2.4.1.2.1.1. Materielle Vorschriften

§ 1 MBO/1895 handelte nun von Baulinien und Vorgartenlinien. Der Zusatz „*Mit der Festsetzung von Baulinien kann die von Vorgartenlinien verbunden werden*“ war neu. Die MBO/1879 bzw. /1894 kannte nur Baulinien. Die Vorgartenlinie war zwar nicht unbekannt, diese konnte aber bislang nur im Geltungsbereich des offenen Bausystems auf Grundlage der VO/1876 festgesetzt werden. Durch diese Ergänzung war dies nun erstmals in München auch im Bereich der geschlossenen Bauweise möglich.⁵⁹⁸ Eine Vorgartenlinie ohne Baulinie war jedoch nicht erlaubt, vgl. § 1 I 2 MBO/1895.

Im § 1 I 1 MBO/1895 wurde der bisherige Baulinienzwang gelockert, wonach ohne Baulinie eine Bebauung unzulässig war, indem Ausnahmen im neuen § 1 III MBO/1895 aufgeführt wurden. Allerdings wurde gleichzeitig das Bauverbot des § 1 I MBO/1895 verschärft, das zuvor nur für genehmigungspflichtige bauliche Anlagen galt. Nun war jede bauliche Maßnahme, selbst Tiefbauobjekte, ohne Baulinie verboten, da man befürchtete das diese mit späteren Baulinien kollidieren könnten.⁵⁹⁹ Diese Befürchtung galt für die in § 1 III MBO/1895 aufgeführten Bauten nicht. Der zugrundeliegende Gedanke war, dass interimistische oder andere Bauten, bei denen die künftige Durchführung von Baulinien nicht notwendig oder gewährleistet war,

⁵⁹⁵ *Schneider, Max (Hrsg.)*, Münchner Bauvorschriften I, Dr. Englert`s Handausgabe der Münchner Bauordnung vom Jahre 1895 ergänzt bis zum Jahre 1910 mit einem Anhang enthaltend auf das Baupolizeiwesen bezügliche Vorschriften, die zumeist für das ganze Königreich Bayern Geltung haben, München 1911, Einl. S. 2

⁵⁹⁶ Vgl. Kapitel 4.2.2.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

⁵⁹⁷ GVBl. 1895, S. 333

⁵⁹⁸ *Borscht von, Wilhelm*, Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, München 189, § 1, Anm. 3 a.; *Schels, Ferdinand*, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915, S. 22; *Wiedenhofer, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 147. Die ABO hatte dies bereits 1890 für das restliche Bayern ermöglicht.; vgl. Kapitel 4.2.2.2.3.1.1. Materielle Vorschriften.

⁵⁹⁹ *Borscht von, Wilhelm*, Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, München 1896, § 1, Anm. 4 c.

keinem Bauverbot unterliegen sollten. Allerdings mussten Entwässerung und Zufahrt gesichert sein und weder das private noch das öffentliche Interesse eine Festsetzung fordern bzw. gebieten. Die Baugenehmigung musste außerdem entsprechende Bedingungen enthalten, die die zukünftige Baulinienfestsetzung sicherten. Die Entscheidung über das Vorliegen der Voraussetzungen von § 1 III MBO/1895 lag im Ermessen der Lokalbaukommission, welche die Polizeidirektion und den Stadtmagistrat anzuhören hatte, was auch hinsichtlich des einzuhaltenden Abstandes zu öffentlichen Straßen und Wegen galt, vgl. § 5 VIII MBO/1895.

Der ursprüngliche § 2 MBO/1879 wurde in geänderter Form als § 3 MBO/1895 in die Bauordnung aufgenommen. Der neue § 2 MBO/1895 befaßte sich mit den Niveau. Er verlangte zwingend die Höhenlage der Straße festzusetzen und wenn die Baugrundstücke von dieser erheblich abwichen auch deren Niveau zu bestimmen.⁶⁰⁰

§ 3 MBO/1895 forderte nach wie vor die Einreichung von Plänen in zweifacher Ausfertigung bei der Lokalbaukommission, wobei nach Nr.1 die Situation, nach Nr. 2 sowohl die beantragten als auch die bestehenden Linien, nach Nr. 3 das Niveau der Straßen in unebenen Terrain, sowie nach Nr. 4 die Einteilung der Bauplätze, sofern dies im öffentlichen Interesse⁶⁰¹ war, abgebildet werden musste. Bei den Plänen sollten die Katasterblätter im Maßstab 1:1000 verwendet werden, wobei das Vermessungsamt bestätigten musste, dass diese mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmten.

Bei den bei der Festsetzung zu beachtenden Aspekten, die nun in § 4 MBO/1895 geregelt wurden, blieb es bis auf einige kleinere Änderungen bei der Formulierung des § 3 MBO/1879, ergänzt allerdings um die neu eingeführte Vorgartenlinie und Beachtung eines geregelten Wasserablaufes. Innerhalb des Paragraphen wurde in den beiden Absätzen nun klarer zwischen Baulinien- und Höhenfestsetzung differenziert, so daß zur Bestimmung des Niveaus nicht mehr die Gesichtspunkte des Absatzes I, also die für die Baulinienfestsetzung, gleichfalls berücksichtigt werden mussten.

§ 5 MBO/1895, ehemals § 1 I MBO/1879, wurde am stärksten verändert. Nach § 5 MBO/1895 verschärfte sich die Baulinienwirkung, da nun die Einhaltung der Baulinie nicht nur bei Hauptänderungen/Hauptreparaturen an der Umfassung gegen die Straßenseite, sondern auch im Innern, ja selbst bei Herstellungen von größeren Rückgebäuden und Flügelbauten an Vordergebäuden gefordert wurde. Dadurch sollte verhindert werden, dass der status quo beibehalten wurde, indem man dem Baulinienzwang dadurch zu umgehen versuchte, dass man Vordergebäude im Grunde völlig umbaute, die Straßenfront aber beibehielt, oder das auffällige Gebäude beließ und ein verkapptes Vordergebäude als Rückgebäude errichtete oder die geringeren Anforderungen der MBO/1879 an Flügelbauten nutzte. Man versprach sich durch diese Revision die älteren Straßen schneller den Verkehrsbedürfnissen anpassen zu können.⁶⁰² Daneben wurde zur Zulassung von Einfriedungen, Vorbauten und Unterhaltung von Vorgärten neue Absätze angefügt.⁶⁰³

In § 5 VI und VII MBO/1895 wurde das Vorrücken und Zurückweichen an die Baulinie geregelt. Da § 5 I MBO/1895 hinsichtlich seiner Baulinienwirkung verschärft wurde, musste man, um Härten zu vermeiden, bei fehlendem öffentlichen Interesse an der strengen Forderung des Bauens genau auf der Baulinie abweichen. Beim Vorrücken auf die Baulinie war ein öffentliches Interesse, dann anzunehmen,

⁶⁰⁰ *Borscht von, Wilhelm*, Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, München 1896, § 2, Anm. 2

⁶⁰¹ Sofern Zweifel über die ordnungsgemäße Bebaubarkeit bestanden, z. B. Hanglage, oder in der Nähe von Monumentalbauten.

⁶⁰² *Wiedenhofer, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 147

⁶⁰³ Hinsichtlich der Details, vgl. Anhang 2

wenn ansonsten Schmutzwinkel und verkehrstechnisch ungünstige Ecken entstanden.⁶⁰⁴ Bei unbedeutenden Baumaßnahmen im Sinne des Absatzes I das Gebäude abzureißen und an der Baulinie neu zu erstellen, wäre nicht tragbar gewesen. Umgekehrt war das Zurückbleiben hinter der Baulinie unter der Bedingung zulässig, dass das öffentliche Interesse nicht entgegenstand und der Anschluss an die Nachbargebäude wieder eingehalten wurde. Dies sollte gegliederte Fassaden erleichtern.⁶⁰⁵ Korrespondierend mit der Ausweitung des Anwendungsbereichs des Baulinienzwangs wurde dessen Wirkung gelockert, da bislang grundsätzlich kein Vor- oder Zurückweichen von der Baulinie erlaubt war.

Nach § 6 MBO/1895 waren im Regelfall nur Hauptgebäude an die Baulinie zu stellen. Nebengebäude hatten sich in der Bauweise der Umgebung anzupassen, sofern sie an der Baulinie erlaubt wurden.

In § 7 MBO/1895 wurde eine Regelung eingefügt, dass eine Anpassung an das festgesetzte Niveau zur erfolgen hatte. Unter „*Einrichtungen*“ waren insbesondere Stufen bzw. Hebung/Senkung des Fußbodens zu verstehen.⁶⁰⁶

§ 8 und § 9 MBO/1895 beschäftigten sich mit dem Gesundheitsschutz und führten die Gedanken der MBO/1879 weiter, wobei die Anforderungen an gesundes Bauen in § 8 MBO/1895 näher beschrieben wurden.

§ 9 MBO/1895, ehemals § 6 MBO/1879, verwies lediglich wiederum auf die VO/1876. Im Vorfeld der Revision hatte es Kritik an der zwischenzeitlich weiten Ausdehnung des offenen Bausystems im Stadtgebiet gegeben. Es sollten in der Bauordnung selbst unabhängig vom Bausystem Beschränkungen der Bebauungsdichte möglich sein.⁶⁰⁷ Diese Anregungen fanden indes keinen Eingang in die MBO/1895.

Im Ergebnis beschränkten sich die Änderungen im Bezug auf das materielle Recht auf Einzelheiten, ohne daß die teils innovativen Vorschläge und Erfahrungen im Vorfeld berücksichtigt worden wären. Allerdings war bemerkbar, dass das Maß der baulichen Nutzung immer stärker eingeschränkt wurde, sei es unter bauplanungsrechtlichen oder bauordnungsrechtlichen⁶⁰⁸ Gesichtspunkten.

4.2.2.4.1.2.1.2. Formelle Vorschriften

Verfahrensrechtlich zeigte die MBO/1895 ebenfalls keine tiefgreifenden Änderungen. Man behielt die Vorschriften der MBO/1879 bei und nahm hauptsächlich

⁶⁰⁴ Borscht von, Wilhelm, Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, München 1896, § 5, Anm. 16 a.

⁶⁰⁵ Borscht von, Wilhelm, Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, München 1896, § 5, Anm. 17

⁶⁰⁶ Borscht von, Wilhelm, Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, München 1896; § 5, Anm. 17

⁶⁰⁷ Schels, Ferdinand, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915, S. 31

⁶⁰⁸ Neben diesen bauplanungsrechtlichen Bestimmungen, wurden auch die Anforderungen an das einzelne Gebäude modifiziert. Wie bereits in den Bauordnungen zuvor gab es im Bezug auf Höhe, Hofraumgrößen etc. Bestimmungen, die indirekt Einfluss auf das Maß der baulichen Nutzung nahmen, allerdings bauordnungsrechtlicher Natur waren. Die Maximalhöhe der Gebäude blieb gemäß § 31 MBO/1895 aus feuerpolizeilichen Gründen auf 22m beschränkt. Die Höhe wurde wie zuvor an die Straßenbreite gekoppelt, wobei nun nicht mehr die mittlere Straßenbreite ausschlaggebend war, sondern die mittlere Breite des vor dem Gebäude gelegenen Straßenteils. Ergänzt wurde die Regelung durch § 30 MBO/1895, welcher die Messung der Höhe festlegte. Das Mindestmaß der nicht zu überbauenden Fläche wurde in § 72 MBO/1895 nochmals verschärft auf 1/3 ohne Einrechnung der Lichtschächte und Vorgärten.

redaktionelle Änderungen vor, die durch die Aufnahme der Vorgartenlinie bzw. Änderung des Paragraphen der Bauordnung bedingt waren.

Gemäß § 76 MBO/1895 war nach wie vor für das Instruktionsverfahren die Lokalbaukommission zuständig, der nun aber ausdrücklich ein Ablehnungsrecht eingeräumt wurde, falls die beabsichtigte Baulinienfestsetzung mit den öffentlichen Interessen unvereinbar war. Zuvor war es nur möglich gewesen bei mangelhaften bzw. fehlenden Unterlagen die Vorlagen zurückzugeben. Nun konnte nach § 76 I 2 MBO/1895 vorbehaltlich der Beschwerdeführung die Einleitung der Instruktion ganz abgelehnt werden.

Neben der Einbeziehung des Vermessungsamtes, das die eingereichten Pläne nach § 3 III MBO/1895 vorab auf ihre Übereinstimmung mit den tatsächlichen Verhältnissen überprüfen musste, wurde § 79 II MBO/1895 eingefügt, der verlangte, dass im Rahmen der Instruktion bei Festsetzungen an der Gemeindegrenze die Nachbargemeinde anzuhören war. Die hierzu korrespondierende Vorschrift war der neue § 99 MBO/1895. Durch die Bauordnung wurde gewährleistet, dass die Baulinienfestsetzung nicht ohne gegenseitige Beteiligung erfolgte. Dem lag die Erkenntnis zu Grunde, dass die Baulinienfestsetzung auch auf benachbarte Gebiete von Einfluss war. Die Planungspraxis überschritt manchmal ohnehin die Gemeindegrenzen, was schon der Münchner Wettbewerb zeigte, der die Vorortgemeinden gleichfalls einbezog. Sonstige zu beteiligende öffentliche Stellen wurden nicht ausdrücklich genannt, man wandte aber § 86 Ziff. 1 – 8 MBO/1895 an, da es sinnvoll war die später bei der Erteilung der Baugenehmigung erinnerungsberechtigten Behörden bereits bei der die Bebauung vorbereitenden Baulinienfestsetzung mit einzubeziehen.⁶⁰⁹

Im übrigen verblieb es beim herkömmlichen Baulinienfestsetzungsverfahren, so daß auf die Ausführungen zur MBO/1879 verwiesen werden kann.

4.2.2.4.1.2.2. Zusammenfassung

Gemessen an den Erfahrungen die auf Grund des Münchner Wettbewerbs gemacht wurden und im Hinblick auf die eingangs geschilderten Überlegungen zur Neufassung der MBO/1879 blieb die überarbeitete MBO hinter den Erwartungen zurück. Auch der vom Stadterweiterungsbüro erarbeitete Generalbaulinienplan, also

⁶⁰⁹ So ausdrücklich später *Helmreich, K., Schels, F. Steinhauser, A.*, Das Münchner Baupolizeirecht, Die Münchner Bauordnung und die Münchner Staffelbauordnung mit Erläuterungen sowie mit Abdruck der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften, München, Berlin u. a. 1927, § 86, Anm 1 und § 77 Anm. 4. Gleiches galt auch für die ABO/1901.

Bei den in § 86 Ziff. 1-8 MBO/1895 aufgezählten Behörden handelte es sich um folgende Stellen:

- Nr. 1: Bei Bauten in der Umgebung von Besitzungen der Zivilliste der k. Obersthofmeisterstab;
- Nr. 2: Bei Bauten in der Umgebung von Privatbesitzungen des Königs die einschlägige Hofstelle;
- Nr. 3: Bei Bauten in der Umgebung von Militäreigentum die betreffende Militärbehörde;
- Nr. 4: Bei Bauführungen an Staatsstraßen, öffentlichen Flüssen, Kanälen, oder in der Nähe von Staatsgebäuden das betreffende Bauamt; an anderweitem zivilärarischen Eigentum die betreffende Aufsichtsbehörde;
- Nr. 5: Bei Bauten an Eisenbahneigentum oder in einer Entfernung von weniger als 60 m vom nächstgelegenen Schienengeleise die einschlägige Eisenbahnbehörde;
- Nr. 6: Bei Bauten in der Umgebung von Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst und von monumentalen Bauwerken die Aufsichtsbehörde;
- Nr. 7: bei Bauführungen an Stadtbächen und stätischen Kanälen der Stadtmagistrat München;
- Nr. 8: bei Bauten in Waldungen oder weniger als 437,8 m (1500 Fuß) von solchen entfernt, das einschlägiger k. Forstamt

das Prinzip der Mehrstufigkeit, wurde an keiner Stelle erwähnt. In materiellrechtlicher Hinsicht fanden die Erkenntnisse des Münchner Städtebauwettbewerbs kaum Eingang. Die MBO/1895 änderte lediglich in Einzelheiten die bisherigen Regelungen. Die Aufnahme der Vorgartenlinie, daneben bestimmte Lockerungen und gleichzeitige Verschärfungen des Baulinienzwangs wären hier zu nennen. Das Erfordernis einer vorausschauenden Gesamtplanung, das Prinzip der Zweistufigkeit, die Notwendigkeit das starre Bauliniensystem zu durchbrechen und nicht nur den Verkehr bei der Festsetzung von Baulinien zu berücksichtigen, fanden keine Berücksichtigung in der MBO/1895. Diese knapp zwei Jahre zuvor gewonnenen Erkenntnisse⁶¹⁰ der Praxis wurden durch die Bauordnung nahezu ignoriert, so daß man sich gerade im Bezug auf Generalbaulinienpläne mit „informellen Plänen“ begnügen musste.

Verglichen mit dem heutigen Bauplanungsrecht ließ auch die MBO/1895 die Art der baulichen Nutzung völlig offen und regelte lediglich die überbaubare Grundstücksfläche. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in der MBO/1895 nur unter bauordnungsrechtlichen Gesichtspunkten eingehend geregelt und erschöpfte sich ansonsten in einem Hinweis auf die VO/1876. Auf Basis dieser Verordnung allein konnte die Bauweise und das Maß der baulichen Nutzung reglementiert werden.

Verfahrensrechtlich war die nun vorgeschriebene Beteiligung der Nachbargemeinden am Instruktionsverfahren positiv zu bewerten und mit dem interkommunalen Abstimmungsgebot des BauGB/1998 vergleichbar, das in § 2 II BauGB/1998 das materielle Abstimmungsgebot enthält und über § 4 BauGB/1998 die Nachbargemeinde als Träger öffentlicher Belange auch formell beteiligt. Die analoge Anwendung des § 86 Ziff. 1 – 8 MBO/1895 führte zu einer klaren Regelung der zu beteiligenden Behörden. Das Baulinienfestsetzungsverfahren, das für die Abwägung verschiedener öffentlicher und privater Belange geeignet war, hatte sich seit der Einführung der MBO bewährt, so daß es ohne gravierende Änderungen lediglich im Einzelfall ergänzt wurde.

Nachteilig ist nach wie vor das Fehlen jeglicher Bestimmung zur Durchsetzung der Planung zu werten. Im Gegensatz zu anderen Gliedstaaten des Deutschen Reichs räumte Bayern seinen Gemeinden keinerlei rechtlichen Handhaben ein.

4.2.2.4.1.3. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1894 und MBO/1895

Die Baulinienpläne unter Geltung der MBO/1895 fallen gegenüber den vorangegangenen Perioden durch eine einheitlichere Gestaltung auf, auch wenn die inhaltlichen Festsetzungen begrenzt waren. Eine gewisse Systematisierung ist feststellbar. Benennung und Maßstab der Pläne wichen eher selten von den Bestimmungen der MBO/1895 ab.

Bei Erlass der beiden Bauordnungen existierte zwar noch keine Zeichenanweisung für die Baulinienpläne, so daß die Problematik zunächst unverändert weiter bestand. Bei steigender Bautätigkeit verschärfte sich die Situation, die Abänderungen der alten Baulinienpläne wurde häufiger,⁶¹¹ so daß sich allmählich seit dem Bestehen der Bauordnung eine Praxis herausbildete, die neu festzusetzende Baulinien in roter, aufzuhebende Baulinien in gelber und die Vorgärten in grüner Farbe darzustellen.⁶¹²

⁶¹⁰ Vgl. Kapitel 4.2.2.3. Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893

⁶¹¹ Das Stadterweiterungsbüro selbst änderte nach dem Münchner Wettbewerb eine Vielzahl von Plänen, welche noch dem Schematismus, den geometrischen Figuren unterlagen.

⁶¹² So auch zur Übung der Farbgebung, *Borscht von, Wilhelm*, Bauordnung für die k. Haupt- und Residenzstadt München vom 29. Juli 1895, München 1896; S. 14

Die Korrekturen erfolgten in Blau. Dem Handlungsbedarf Rechnung tragend wurde durch ME 11343 vom 31. 05.1899 eine Zeichenanweisung eingeführt.⁶¹³

Danach waren unverändert bleibende Baulinien in brauner Farbe und Vorgartenlinien in hellgrüner Farbe darzustellen. Die Maßangaben erfolgten in Schwarz. Neu festzusetzende Baulinien mussten in Rot, die Vorgartenlinien in Dunkelgrün eingezeichnet werden. Vorgesehene Linien die nicht zur Genehmigung vorgelegt werden sollten, waren in roten unterbrochenen Farbbändern darzustellen. Aufzuhebende Linien mussten in gelber Linie dargestellt werden, wobei die Vorgartenlinie durch unterbrochene gelbe Farbbänder gekennzeichnet war. Eigentumsgrenzen waren in dünner grüner Linie in den Plänen zu vermerken. Entsprechend diesen Vorgaben wurden die Baulinienpläne nun auch in München einheitlicher, Rechtsunsicherheiten wurde vorgebeugt.

Betrachtet man die Baulinienpläne nach Durchführung des städtebaulichen Wettbewerbs, so ist auffällig, dass die Kritik Sittes am geometrischen Städtebau umgesetzt wurde. Bereits im Zusammenhang mit den Ausführungen zum Münchner Wettbewerb von 1892/1893 wurde auf die Gründung des Stadterweiterungsbüros unter der Leitung Theodor Fischers hingewiesen. Diesem Büro oblag zunächst die Überarbeitung der alten, undurchführbaren Baulinienpläne.

Als anschauliches Beispiel für diese überarbeitungsbedürftigen Pläne sollen hier der „Baulinien Generalplan für Laim“⁶¹⁴ (Abb. 19)⁶¹⁵ und der „Baulinien Generalplan“⁶¹⁶ bzw. „Alignements-Plan von Schwabing“ (Abb. 20)⁶¹⁷ stellvertretend dienen.

Der Plan für Laim trägt den Genehmigungsvermerk des Bezirksamts München⁶¹⁸ vom 24.11.1876 und der Schwabinger Plan vom 21.06.1877. Bei diesen Plänen handelt es sich nicht um im einzelnen noch unverbindliche „Generalbaulinienpläne“, die die Baulinien erst vorbereiteten, wie sie später auch die ABO vorsah, sondern bereits um rechtsverbindliche Festsetzungen. Das Instruktionsverfahren nach §§ 70 ff. ABO/1864 wies keine Besonderheiten gegenüber anderen Plänen auf. Derartige Planungen waren im Raum München kein Einzelfall. Es entstanden eine Reihe ähnlicher Pläne für andere Vororte, die seitens Mitarbeitern der Stadt München, insbesondere dem Stadtbaurat Zenetti, gegen Entgelt für die umliegenden Gemeinden gefertigt wurden.⁶¹⁹

Beide hier angeführte Beispiele demonstrieren beispielhaft die bis zum Werk Sittes geltenden städtebaulichen Grundsätze der Geometrie und Symetrie.⁶²⁰ Die Pläne zeigen gewaltige Projekte für die damals noch nicht eingemeindeten Vororte Laim und Schwabing, die damals noch kleine Dörfer waren. Mit Lineal und Zirkel wurden auf diesen von Stadtbaurat Zenetti (Abb. 20) und wahrscheinlich von Ingenieur

⁶¹³ Siehe Anhang 9

⁶¹⁴ Es handelt sich hierbei nicht um Generalbaulinienpläne im Sinne des ME vom 18.07.1905 bzw. des § 59 ABO/1910, die als übergeordnete Planung die Festsetzung von Baulinien vorbereiten sollte. Vielmehr handelt es sich um großräumige rechtsverbindliche Baulinienfestsetzungen, wie sich dem Genehmigungsvermerk des Bezirksamts (Laim gehörte noch nicht zu München) entnehmen lässt.

⁶¹⁵ Abbildungstafel 13

⁶¹⁶ Für diesen Plan gilt das gleiche, wie für den Plan aus Laim. Es waren rechtsverbindliche Pläne.

⁶¹⁷ Abbildungstafel 13

⁶¹⁸ Laim und Schwabing waren noch nicht nach München eingemeindet, so dass das Bezirksamt zuständig war.

⁶¹⁹ So z. B. Bauliniengeneralpläne für Thalkirchen (genehmigt 04.01.1877); Nymphenburg (genehmigt 06.08.1877), Milbertshofen (genehmigt 05.09.1877)

⁶²⁰ Zu den bautheoretischen Rahmenbedingungen vgl. Kapitel 4.2.1.4 Bautheoretische Rahmenbedingungen

Härtinger (Abb. 19)⁶²¹ stammenden Plänen⁶²² in geradezu verspielter Weise geometrische Muster entworfen. Dabei wurde gänzlich die Eigentumsverhältnisse ignoriert, wie man an den dünnen schwarzen Linien erkennen kann, die die Grundstücksgrenzen markieren. Diese fehlende Anpassung an die Eigentumsverhältnisse allein genügte bereits die Planung zur Utopie werden zu lassen, da wie bereits mehrfach erwähnt, jegliches „Plansicherungs- bzw. Planverwirklichungsinstrumentarium“ fehlte, um die von diesen Verhältnissen abweichenden Pläne realisieren zu können. Den neuen städtebaulichen Erkenntnissen entsprach diese Planung ohnehin nicht mehr,⁶²³ so daß diese Pläne, soweit sie bereits rechtsverbindlich festgesetzt worden waren, wieder aufgehoben werden mussten. Dies war Aufgabe des nach dem Münchner Wettbewerb gebildeten Stadterweiterungsbüros.

Die beiden Baulinienpläne für Schwabing (Abb. 21 und 22)⁶²⁴ geben die Situation nach dem städtebaulichen Wettbewerb wieder und zeigen die Neubearbeitung des Alignementsplans von Schwabing (Abb. 20) nach den neuen städtebaulichen Grundsätzen. Gemäß der eingangs erwähnten ME 11343 vom 31.05.1899 erfolgte auch die Darstellung den Baulinien. Nach der Zeichenanweisung waren die aufzuhebenden Baulinien mit gelbem Farbband und die aufzuhebenden Vorgartenlinien in unterbrochenem gelben Farbband einzuzichnen. Der mit ME vom 10.05.1905 genehmigte Baulinienplan für „die Umgebung des Areals für das III. Krankenhaus (1) (heutiges Schwabinger Krankenhaus) in Abbildung 21 nördlich der Hörwarth-Straße hob den Baulinien-Generalplan für Schwabing (Abb. 20) im Mittelbereich der geplanten ovalen Figur auf. Der innerhalb des ovalen Gebildes befindliche zentrale Grünplatz (2) (Abb. 20) wird durch das mit gelben unterbrochenen Farbändern eingezeichnete Quadrat (3) (Abb. 21) als aufgehobene Vorgartenlinie wiedergegeben.⁶²⁵ Die diesen Grünplatz umgebenden schachbrettartigen Baublöcke wurden ebenfalls mit gelben nicht unterbrochenen Farbändern aufgehoben. Auch der mit ME vom 11.11.1909 genehmigte Baulinienplan (Abb. 22) zeigt die Aufhebung des südlichen Teils der ursprünglich geplanten ovalen Gebildes (4) aus dem Baulinien-Generalplan (Abb. 20) mittels gelber Markierungen. Dieser Baulinienplan aus dem Jahre 1909 gab das Areal südlich der Hörwarth-Straße wieder. Aus diesem südlichen Anschlussplan zum Plan aus dem Jahre 1905 wird indirekt deutlich, dass man in München mit übergeordneten Plänen arbeitete. Bereits in Abb. 21 ist gemäß der Zeichenanweisung von 1899 in dünnen gestrichelten Linien (5) die geplante südliche Fortsetzung eingezeichnet. Diese wird schließlich mit dem in Abb. 22 wiedergegebenen Baulinienplan 4 Jahre später auch festgesetzt. Schritt für Schritt verwirklichte die Stadt München unter Aufhebung der alten Pläne auf diese Weise ihren internen Generalbaulinien- bzw. Stadterweiterungsplan. Anstelle der aufgehobenen Planung trat eine neue Gliederung

⁶²¹ Wer hier den Namen „Härtinger?“ in Rot nachträglich in den Plan eingefügt hat, ist nicht mehr nachvollziehbar.

⁶²² Es war nicht ungewöhnlich, dass das fachkundige Personal der Stadt München für die Vorortgemeinden ohne verwaltungsrechtliche Zuständigkeit die Baulinienpläne entwarf. Die Genehmigung dieser Pläne sowie das gesamte Instruktionsverfahren oblag aber dem Bezirksamt München.

⁶²³ Vgl. Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

⁶²⁴ Abbildungstafel 14

⁶²⁵ Dadurch wird deutlich, dass diese Pläne keine unverbindlichen Übersichtspläne bzw. Münchner Generalbaulinienpläne waren, sondern großflächige verbindliche Baulinienpläne, die man deshalb als Baulinien-Generalpläne bezeichnete. Wären diese Pläne nur eine rein interne Planung gewesen, hätte es nicht der Aufhebung der Linien bedurft.

des Gebiets, die nicht sklavisch der Symetrie und Geometrie verpflichtet war. Der Baulinienplan von 1905 (Abb. 21) sah für das Areal des Krankenhauses einen großen Grünbereich vor, weshalb dort nur die dunkelgrüne Vorgartenlinie (6) eingezeichnet wurde. Südöstlich davon wurden zwei unregelmäßige Baublöcke mit roter Baulinie und vorgelagerten Vorgärten mit grüner Vorgartenlinie zur heutigen Parzivalstraße (7) (8) hin festgesetzt. Die südliche Fortsetzung aus dem Jahre 1909 (Abb. 22) sah mit roter Baulinienfestsetzung und grüner Vorgartenfestsetzung wiederum unregelmäßige Baublöcke vor, die durch kleinere Grünflächen⁶²⁶ aufgelockert werden sollten. Die Straßen waren im Gegensatz zu der alten Planung unterschiedlich breit und teilweise leicht gekrümmt. Sie führten auch nicht ins „Endlose“, sondern endeten in kleinen Plätzen oder anderen Straßenfronten, um den Betrachter durch abwechslungsreiche Straßenbilder nicht zu ermüden. Die Einflüsse des romantischen Städtebaus sind deutlich erkennbar. Die Pläne vermitteln so anschaulich den Wechsel, der mit dem Münchner Wettbewerb in der städtebaulichen Planung vollzogen wurde. Aus diesen Plänen wird auch die Notwendigkeit einer Zeichenanweisung zumindest in überplanten Gebieten ersichtlich. Ohne klare Regelung wären die Pläne mit ihrem Nebeneinander von aufzuhebenden, festzusetzenden und geplanten Linien unverständlich. Eine Beschriftung im Plan oder bloße Erläuterung im Genehmigungsvermerk waren nicht mehr ausreichend.

Fazit ist, dass diese Baulinienpläne, obwohl das Instrumentarium zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht wesentlich gegenüber zuvor erweitert worden war,⁶²⁷ auch für einen gänzlich anderen Grundriss städtebaulicher Planung geeignet waren. Zwar war bereits mit der MBO/1879 das Dogma der „möglichsten Geradleitung“ gefallen, es bedurfte aber noch des Impulses des Münchner Wettbewerbs von 1892/1893 und des zunächst von Theodor Fischer geleiteten Stadterweiterungsbüros, um eine neue Konzeption umzusetzen. Die Möglichkeiten, die die MBO/1895 und die ME vom 31.05.1899 boten, wurden konsequent genutzt. Den beiden hier dargestellten Baulinienplänen lässt sich eine Bestimmung der Bauweise, des Maßes und der Art der baulichen Nutzung zwar nicht entnehmen, dies steht aber im Zusammenhang mit der im Jahre 1904 geschaffenen Münchner Staffelbauordnung, die als ortspolizeiliche Vorschrift diese Materien regelte.⁶²⁸ Grundriss und Aufriss der Stadt wurden somit getrennt geregelt. Staffelbauordnung und Baulinienplan zusammen enthielten Festsetzungen, die ein heutiger Bebauungsplan in der Regel enthält.

4.2.2.4.2. Allgemeine Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1901)

Bislang gab es im Königreich Bayern eine baurechtliche Dreiteilung. München und das rechtsrheinische Bayern besaßen eine eigene Bauordnung, die Pfalz seit 1890 gleichfalls eine an das rechtsrheinische Bayern angelehnte rudimentäre Bauordnung.⁶²⁹ Das Baurecht der bayerischen Rheinpfalz beruhte bis dato auf französischem Recht, das im Vergleich zum restlichen Bayern sehr liberal war.⁶³⁰ Mit dem Inkrafttreten der pfälzischen Bauordnung 1890 wurde bald deutlich, dass

⁶²⁶ Vgl. ME vom 26.11.1898, wonach 5 % des Plangebiets zugunsten staubfreier Flächen und für Erholungsplätze freigehalten werden sollten; siehe Kapitel 4.2.2.5. ME des Staatsministeriums des Innern vom 26.11.1898

⁶²⁷ Die Vorgartenlinie in geschlossener Bauweise war nun im Gegensatz zu früher möglich, vgl. § 1 II MBO/1895

⁶²⁸ Näheres zur Münchner Staffelbauordnung später im Kapitel 4.2.2.6.

⁶²⁹ Vgl. Kapitel 4.2.2.2.3. Allgemeine Bauordnung (ABO/1890)

⁶³⁰ Eine Baugenehmigung war in der Pfalz unbekannt.

die alten französischen Verordnungen, die noch auf die napoleonische Zeit zurück reichten, nicht mehr ausreichend waren und den städtebaulichen Anforderungen nicht genügten.⁶³¹ Infolgedessen wurde das Bauwesen in Bayern weiter zentralisiert und die ABO/1901⁶³² erlassen, die sowohl für das rechtsrheinische als auch das linksrheinische Bayern galt. Lediglich München behielt seine Sonderrolle bei.⁶³³ Damit existierte von nun an nur noch eine baurechtliche Zweiteilung Bayerns.

Die Gliederung der ABO/1901 blieb unverändert. Es ist erkennbar, dass man in Bayern seit der ABO/1864 an der grundsätzlichen Einteilung festhielt. Jede Bauordnung fußte auf der vorhergehenden Verordnung. Auch bei der Ausdehnung auf die Pfalz begnügte man sich mit Ergänzung für die Pfalz, ohne eine Neukonzeption vorzunehmen.

4.2.2.4.2.1. Inhaltliche Darstellung der ABO/1901

Die Veränderungen gegenüber der ABO/1890 waren trotz des aus dem Münchner städtebaulichen Wettbewerbs für die Praxis gezogenen Erkenntnisse ähnlich wie bei der MBO/1895 spärlich.

4.2.2.4.2.1.1. Materielle Vorschriften

Dem entsprechend gering vielen die materiellen Veränderungen aus. Im Bezug auf die Baulinien kam es lediglich gegenüber der ABO/1890 in § 1 I ABO/1901 zu einer Klarstellung.

Was öffentliche Plätze, Straßen oder Wege waren, wurde in der Bauordnung bislang nicht definiert. Lange Zeit bestand in der Praxis Streit darüber, was „*öffentliche*“ im Zusammenhang mit dem Baulinienzwang bedeutete. Bereits 1884 und 1890 hatte sich das OLG München⁶³⁴ als strafprozessuale Revisionsinstanz⁶³⁵ mit der Problematik befasst und entschieden, dass öffentlicher Weg, jeder tatsächlich dem allgemeinen Verkehr dienende Weg sei, ohne Rücksicht auf die Eigentumsverhältnisse. Der Judikatur folgend wurde in § 1 I 2 ABO/1901 der Streitpunkt klargestellt.

Außer dieser Definition blieb es bei der alten Regelung mit ihren Schwächen. Die „Besonderheit“ des materiellen Rechts lag lediglich darin, dass nun das Baulinienwesen samt der VO/1876⁶³⁶ auch in der Pfalz galt.

4.2.2.4.2.1.2. Formelle Vorschriften

Der Abschnitt über die Zuständigkeit und das Verfahren wies gegenüber der ABO/1890 lediglich in Fragen der Erschließung und der Einbindung der Pfalz in das rechtsrheinische System Änderungen auf.⁶³⁷

⁶³¹ Schanz, Heinrich, Die neue Bauordnung vom 17. Februar 1901, Blätter für administrative Praxis 1901, S. 161 ff., S. 163

⁶³² GVBl. 1901, S. 87

⁶³³ Dies wurde teilweise bedauert. Nach deren Auffassung sollte für ganz Bayern eine einheitliche Bauordnung eingeführt werden. So auch die Auffassung von Schanz, Heinrich, Die neue Bauordnung vom 17. Februar 1901, Blätter für administrative Praxis 1901, S. 161 ff., S. 170

⁶³⁴ Urteile vom 21.05.1884 und 31.05.1890, Sammlung Bd. 3, S. 84 und Sammlung Bd. 4, S. 119

⁶³⁵ Das PStGB übertrug – entsprechend seiner streng rechtsstaatlichen Gesamtkonzeption – die gesamten strafrichterlichen Funktionen einschließlich der Ahndung der Polizeiübertretungen des Art. 101 PStGB der Justiz.

⁶³⁶ § 11 ABO/1901, welcher die Verweisung auf die VO/1876 enthielt, wurde um einen Satz 2 ergänzt der lautete: „Die Bestimmungen der genannten Verordnung treten auch für die Pfalz in Kraft.“; nicht abgedruckt im Anhang.

Daneben erhielt lediglich § 62 ABO/1890 zwei Ergänzungen. Den Absätzen III und IV wurde je ein Satz zugefügt. Nach Absatz III 2 ABO/1901 wurde die Stellung von Sicherheiten nochmals für den Fall reduziert, dass eine noch im Bezug auf die Herstellung ungesicherte Straße bereits teilweise bebaut war. In dieser Situation musste nur Sicherheit für das eigene und die unbebauten fremden Grundstücke geleistet werden. In Absatz IV wurde klargestellt, dass es gleichgültig war, von wem der Straßenkörper hergestellt wurde.

Das Baulinienfestsetzungsverfahren wurde somit durch die ABO/1901 selbst nicht verändert. In diesem Zusammenhang ist aber auf die ME vom 06.03.1898 Nr. 4639 hinzuweisen, wonach die Vorschrift des § 68 ABO/1890 bzw. ABO/1901 entsprechend auf die Baulinienfestsetzung und -änderung anzuwenden waren.⁶³⁷ Dies bedeutete, wie bei der MBO/1895, dass die zu beteiligenden Behörden, heute würde man von den Trägern öffentlicher Belange sprechen, nun näher bestimmt waren. § 68 I Nr. 1-7 ABO/1901 zählte die im Baugenehmigungsverfahren anzuhörenden Stellen im Einzelnen auf. Da die Baulinien den Zweck hatten, die Bauausführung zu ermöglichen, sollten auch die später zu beteiligenden Behörden bereits im Vorfeld der Baulinienfestsetzung die Möglichkeit zur Erinnerungsabgabe erhalten.⁶³⁹ Sofern ihren Erinnerungen nicht entsprochen wurde, so war ihnen von der betreffenden Entscheidung Kenntnis zu geben, damit diese gegebenenfalls Beschwerde einlegen konnten.

⁶³⁷ § 58 III ABO/1901 regelte die Zuständigkeit beim Baulinienfestsetzungsverfahren in der Pfalz. Nach dieser Regelung waren wie im rechtsrheinischen Bayern auch verschiedene Behörden für die Instruktion und Bescheidung der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen zuständig, je nachdem ob es sich um Ortschaften über oder unter 10.000 Einwohnern handelte. Für Städte mit mehr als 10.000 Einwohnern stand die Instruktion der bezeichneten Anträge und Projekte den Gemeindebehörden, die Bescheidung der Kreisregierung zu. Für alle übrigen Orte analog dem rechtsrheinischen Gebiet einheitlich dem Bezirksamt. Bemerkenswerter Weise wurde neben den sonstigen Ergänzungen in § 62 ABO/1901 in § 62 I 1 ABO/1901 bestimmt, dass die Bestimmungen der ABO/1901 über Grundabtretungen in der Pfalz nicht gelten sollten. Grund hierfür war, dass nun nach fast einem halben Jahrhundert beabsichtigt wurde, das Expropriationsgesetz von 1837 zu Gunsten der Gemeinden zu verändern. Damit wäre eines der größten in der Praxis spürbaren Defizite der Bauordnungen beseitigt. Da man glaubte dies bald regeln zu können, verzichtete man in diesem Punkt auf eine Interimslösung durch einfache Übertragung der ohnehin ungenügenden rechtsrheinischen Bestimmungen. Verfahrenstechnisch verblieb es deshalb bei den bisherigen Regelungen.

⁶³⁸ *Englert, Ferdinand*, Die bayerische Bauordnung, 7. Auflage, München 1935; § 61, Anm. 3, § 68, Anm. 1. a); *Heilmann, Georg, Weinisch, Karl*, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 61, Anm. 4, § 68, Anm. 1

⁶³⁹ Es handelte sich hierbei gemäß § 68 I Nr.1-7 ABO/1901 um folgende Stellen:

- Nr. 1: Bei Bauten in der Umgebung von Besitzungen der Zivilliste der k. Obersthofmeisterstab, Bauabteilung;
- Nr. 2: Bei Bauten in der Umgebung von Privatbesitzungen des Königs das Hofsekretariat;
- Nr. 3: Bei Bauten in der Umgebung von Militäreigentum und innerhalb eines Festungs-Rayons-Bezirktes die betreffende Kommandantur;
- Nr. 4: Bei Bauführungen an Staatsstraßen, öffentlichen Flüssen, Kanälen, oder in der Nähe von Staatsgebäuden das betreffende Bauamt; an anderweitem zivilärarialischem Eigentum die betreffende Aufsichtsbehörde;
- Nr. 5: Bei Bauten an Eisenbahneigentum oder in einer Entfernung von weniger als 60 m vom nächstgelegenen Schienengeleise die einschlägige Eisenbahnbehörde;
- Nr. 6: Bei Bauten in der Umgebung von Gebäuden für Zwecke der Wissenschaft oder Kunst und von monumentalen Bauwerken die Aufsichtsbehörde;
- Nr. 7: In den Landesteilen rechts des Rheins bei Bauten in Waldungen oder weniger als 437,8 m (1500 Fuß bayerisch) von solchen entfernt, das einschlägiger k. Forstamt (...).

4.2.2.4.2.1.3. Zusammenfassung

Trotz der zwischenzeitlich gewonnen Erkenntnisse durch den Münchner Wettbewerb war eine Berücksichtigung dieser Punkte in der neuen Bauordnung, ebenso wie in der MBO selbst, nicht erkennbar. Bauplanungsrechtlich lag die Bedeutung der ABO/1901 darin, dass die ABO/1901 auf die Pfalz übertragen wurde. Ein qualitativer Fortschritt war damit nicht verbunden. Die Art der baulichen Nutzung blieb unregelt. Das Maß der baulichen Nutzung musste außerhalb der Bauordnung mit Hilfe ortspolizeilicher Vorschriften auf Basis der VO/1876 bestimmt werden, ohne dass dies jedoch durch die der VO/1876 immanenten Beschränkung auf Bereiche der geschlossenen Bauweise übertragbar war. Auch die durch die ABO mit seinem Baulinienzwang primär geregelte überbaubare Grundstücksfläche blieb auf ihrem Entwicklungsstand. Die Schwäche der Umsetzung der Planung durch fehlende Instrumente, wie z. B. einem Enteignungsrecht, blieb erhalten.

4.2.2.4.2.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1901

Mangels gravierender Veränderungen in der ABO/1901 zeigen die Baulinienpläne auf Basis dieser Bauordnung keine Neuerungen. Lediglich die mit dem ME 3143 vom 12.02.1897⁶⁴⁰ verbundene Vereinheitlichung trug Früchte. Die Pläne wichen kaum noch von dieser Zeichenanweisung ab.

Aufgrund steigender Bautätigkeit hatte sich seit den 1890er Jahren die Situation verschärft, die Abänderungen älterer Baulinienpläne wurde häufiger, so dass es notwendig wurde, zur Vereinheitlichung und besseren Übersicht entsprechende Vorschriften zu erlassen. Dem Handlungsbedarf Rechnung tragend führte das Staatsministerium des Innern durch ME 3143 vom 12.02.1897⁶⁴¹ eine Zeichenanweisung ein.⁶⁴² Danach waren unverändert bleibende Baulinien in brauner Farbe und Vorgartenlinien in grüner Farbe darzustellen. Neu festzusetzende Baulinien mussten im roten Ton eingezeichnet werden. Aufzuhebende Linien mussten in gelber Farbe dargestellt werden. Sämtliche Linien waren in der jeweiligen Farbe zu hinterlegen oder zu schraffieren. Eigentumsgrenzen, sofern sie nicht aus dem Katasterblatt deutlich hervorgingen, waren in dunkelgrüner Linie ohne Hinterlegung bzw. Schraffierung in den Plänen zu vermerken.

Entsprechend diesen Vorgaben, die denen für München ähnelten, wurden die Baulinienpläne nun einheitlicher, Rechtsunsicherheiten wurde vorgebeugt.

Während in München bereits mit übergeordneten Plänen gearbeitet wurde, zeigte sich die Situation in Nürnberg und Regensburg unverändert. Trotz der vorhandenen Beispiele in München wurden in diesen Städten kein städtebaulicher Wettbewerb oder zumindest ein übergeordneter „Generalbaulinienplan“ bzw. „Stadterweiterungsplan“ in Auftrag gegeben oder selbst erarbeitet. Zwar gab es für derartige städtebauliche Pläne noch keine Rechtsgrundlage und das Bevölkerungswachstum war in diesen beiden Städten mit München nicht vergleichbar, dennoch verwundert es, dass man das Stadtgebiet mit Baulinien überzog, die überbaubare Grundstücksfläche regelte, und daneben allenfalls von der VO/1876 durch ortspolizeiliche Vorschrift Gebrauch machte. Statt übergreifende Lösungen zu erarbeiten, verlor man sich in eine Vielzahl von Einzelproblemen. Typische Beispiele für diese Vorgehensweise liefert die Stadt Regensburg. Wie

⁶⁴⁰ MABl. 1897, S. 53

⁶⁴¹ MABl. 1897, S. 53

⁶⁴² Siehe Anhang 9

bereits unter Geltung der ABO/1877 und der nachfolgenden Bauordnungen beschäftigte man sich insbesondere im Bereich der Altstadt mit punktuellen Aufweitungen unübersichtlicher Engstellen und Ecksituationen.⁶⁴³ Aber selbst dabei waren die neuen bautheoretischen Einflüsse, die insbesondere vom Werk Camillo Sittes ausgingen, erkennbar.

Das Beispiel Rote Hahnengasse (1) (Abb. 23)⁶⁴⁴ zeigt einen Baulinienplan aus dem Jahre 1906, der die Rote Hahnengasse als Verbindung zwischen Haidplatz (2) und Gesandtenstraße (3) verbreitern sollte. Die mittelalterliche trichterförmige Öffnung der Gasse zum Haidplatz hin sollte dabei vergrößert werden, was besonders die Anwesen B 57 und B 64 betraf. Schwer beeinträchtigt waren auch die Anwesen B 66 und 85. Im Gegensatz zu früheren Planungen wurde zwar nicht schnurgerade eine Ausweitung der öffentlichen Verkehrsfläche vorgenommen, sondern treppenförmig gerade im Bereich zum Haidplatz die Bebauung zurückgenommen, im Ergebnis wurde dabei aber auf die bestehenden Eigentumsverhältnisse genausowenig Rücksicht genommen wie zuvor. Diese „abgetreppte“ Baulinienführung (rotes Farbband) stellte eine Auswirkung der Lehren Sittes⁶⁴⁵ in Regensburg dar.⁶⁴⁶ Dadurch sollte ähnlich wie bei den gekrümmten Straßen die drohende „Langweile“ für den Betrachter verhindert werden.⁶⁴⁷ Das Beispiel Rote Hahnengasse stellte einen Versuch dar, die Prinzipien des „romantischen Städtebaus“, die eigentlich für die Neubaugebiete konzipiert waren, auf die Regensburger Altstadt anzuwenden.⁶⁴⁸ Das paradoxe an diesem Versuch war, dass diese Form des Städtebaus gerade die malerischen Städtebilder mittelalterlicher Städte zum Vorbild nahm und man nun in Regensburg versuchte, die historischen schmalen, krummen bewegten Straßenführungen zugunsten künstlicher historisierter Straßenbilder zu ersetzen. Letztlich ging es dem Stadtmagistrat um die Verbreiterung der Altstadtgassen, die den Widerstand der Hauseigentümer herausforderte, die gemäß § 61 I ABO/1901 von ihren Erinnerungsrecht Gebrauch machten. Mit Datum vom 15.12.1906 legten die Eigentümer des Anwesens B 57, Johann Keils Erben, und mit Datum vom 18.12.1906 auch die Eigentümer der Anwesen B 66 und 85, Robert u. Anna Albrecht, sowie die Eigentümerin des Anwesens B 64, Ida Wiener, Erinnerung ein.⁶⁴⁹ Sie argumentierten, dass diese Baulinienfestsetzung eine erhebliche Vermögensschädigung darstellte.⁶⁵⁰ Die Eigentümerin des Anwesens B 64, Frau Ida Wiener, wies zudem darauf hin, dass sie ihr Haus erst kürzlich unter hohem Aufwand saniert habe und durch diese Maßnahme ein „Zierde des Haidplatzes“ verloren gehen würde.⁶⁵¹

Mit Datum vom 26.12.1906 wurden zu den Erinnerungen durch den Stadtbaurat Schmetzer gutachterlich Stellung genommen, wobei diese als unbegründet angesehen wurden, da der starke Verkehr eine Verbreiterung unumgänglich machte und diese

⁶⁴³ Dazu insbesondere und im Zusammenhang mit Denkmalschutzaspekten *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 154 ff.

⁶⁴⁴ Vgl. SAR, Bestand Stadtplanungsamt Nr. 113, Abbildungstafel 15

⁶⁴⁵ Vgl. Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

⁶⁴⁶ *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 157

⁶⁴⁷ *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 157

⁶⁴⁸ *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 216 dort FN. 262

⁶⁴⁹ SAR, Bestand Stadtplanungsamt Nr. 113

⁶⁵⁰ SAR, Bestand Stadtplanungsamt Nr. 113

⁶⁵¹ SAR, Bestand Stadtplanungsamt Nr. 113

nicht nur zu Lasten einer Straßenseite zu erfolgen hätte.⁶⁵² Mit Datum vom 14.02.1907 wurde der Baulinienplan unter Verwerfung der erhobenen Einsprüche seitens der Regierung genehmigt.⁶⁵³ Auch hier wurde argumentiert, dass Nachteile möglichst auf alle verteilt werden sollten. Außerdem steige durch die Straßenverbreiterung der Wert der Anwesen, was den Verlust an überbaubarer Grundstücksfläche wieder aufwiege. Mit Schreiben vom 02.03.1907 legten die Erben Keils (B 57) nach § 77 ABO/1901 Beschwerde ein. Das Staatsministerium des Innern gab unter dem 28.05.1907 dem Beschwerdeführer Recht, da das ohnehin nur 400 qm große Anwesen B 57 dadurch 50 qm einbüßen würde.⁶⁵⁴ Dieser gravierende Eingriff war nicht durch andere Vorteile der Baulinienfestsetzung aufzuwiegen, weshalb die RE vom 14.02.1907 bei dem Anwesen der Beschwerdeführer abgeändert wurde.⁶⁵⁵ Die endgültige Genehmigung wurde von der Einigung zwischen Eigentümern und der Stadt innerhalb einer Jahresfrist abhängig gemacht. Diese Einigung wurde aber nie erzielt, so daß keine abschließende Festsetzung für B 57 erfolgte.

Außer diesem Beispiel aus der Altstadt Regensburgs, das mit der „abgetreppten Baulinie“ im kleinen Maßstab Einflüsse des durch Sitte propagierten „romantischen“ Städtebaus⁶⁵⁶ zeigt, ist unter Geltung der ABO/1901 noch ein Baulinienprojekt aus Nürnberg erwähnenswert, das diese Form des Städtebaus im größeren Maßstab exemplarisch repräsentiert und gleichzeitig ein Beispiel für den auch in Deutschland diskutierten Gartenstadtdenken darstellt.

Im Jahre 1908 wurde die „Gartenstadt Nürnberg e.G.m.b.H.“ gegründet, die bereits 1909 mit der Planung einer Gartenstadt auf einem 61 ha großen Gebiet im Süden Nürnbergs begann.⁶⁵⁷ Die Vorverhandlungen wurden seitens der Gesellschaft mit dem Stadtmagistrat Nürnberg geführt. Am 23.09.1909 wurden ein Übersichtsplan M 1 : 5.000 und ein Lageplan M 1 : 1.000 in Vorlage gebracht. Der Übersichtsplan (Abb. 24)⁶⁵⁸ zeigt das Gelände zwischen dem Rangierbahnhof Nürnberg/Südfriedhof (1) und dem Ludwigs-Main-Donau-Kanal (2). Die Gartenstadt ist im „romantischen“ System entworfen. Der Einfluss Sittes lässt sich an den gebogenen Straßen, platzartigen Erweiterungen, den Einschnürungen und dem Vor- und Rückspringen der Bebauung ablesen. Vor Festsetzung der Baulinien der Gartenstadt galt es ein verwaltungsrechtliches Problem zu lösen. Die Gartenstadt befand sich nicht im Gemeindegebiet Nürnbergs und lag im Bereich zweier nach §§ 58 ff. ABO/1901 eigentlich zuständiger Bezirksämter, nämlich Nürnberg und Schwabach. Das Bezirksamt Schwabach schlug daher mit Schreiben vom 11.12.1909 vor, dass die Stadt Nürnberg sich das Gelände einverleiben soll, da ohnehin sämtliche Verhandlungen durch den Stadtmagistrat Nürnberg geführt worden waren. Nach längerem Schriftwechsel zwischen den Bezirksämtern, dem Stadtmagistrat und der Regierung von Mittelfranken übertrug die Regierung mit Entschließung vom 17.01.1910 entgegen § 58 ABO/1901 die Zuständigkeit zur Durchführung des Instruktionsverfahrens dem Stadtmagistrat Nürnberg, nachdem beide Bezirksämter ihre Zustimmung erteilt hatten. Die übergeordnete Regierung konnte somit die Aufgabe auf eine andere Behörde delegieren. Das nachfolgende Instruktionsverfahren wies keine Besonderheiten auf. Aufgrund der Nähe des

⁶⁵² SAR, Bestand Stadtplanungsamt Nr. 113

⁶⁵³ SAR, Bestand Stadtplanungsamt Nr. 113

⁶⁵⁴ SAR, Bestand Stadtplanungsamt Nr. 113

⁶⁵⁵ SAR, Bestand Stadtplanungsamt Nr. 113

⁶⁵⁶ Zum Begriff siehe Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

⁶⁵⁷ Vgl. dazu Splan Akt Nr. 651

⁶⁵⁸ Abbildungstafel 16

Projekts zur Eisenbahn, dem Militärschießplatz (3) und Ludwigs-Donau-Main-Kanal war nach § 68 I Nr. 3, 4, 5 und 7 ABO/1901, der entsprechend anzuwenden war,⁶⁵⁹ sowohl die kgl. Garnisationsverwaltung, die kgl. Eisenbahndirektion Nürnberg, das kgl. Forstamt Nürnberg-Süd und kgl. Kanalamt zu beteiligen. Am 03.06.1910, also noch kurz vor Erlass der ABO/1910 wurden die Baulinien im grün umrandeten Teil (Abb. 25)⁶⁶⁰ seitens der Regierung von Mittelfranken genehmigt. Dieses Gartenstadtprojekt wurde schließlich in Reihenhausbebauung mit Hausgärten in 1 ½ bis 2 ½ geschossiger Weise realisiert. Mit dem Grundgedanken Howards, eine neue Form urbanen Lebens mit selbständigen Siedlungseinheiten zu schaffen, hatte auch diese Gartenstadt in Nürnberg wenig gemein. Letztlich handelte es sich bei diesem Projekt um eine Vorstadt Nürnbergs, die die Idee des Wohnens im Grünen verwirklichte, die über den Status einer vorstädtischen Siedlung jedoch nicht hinausgelangte.⁶⁶¹

Die vorgenannten Beispiele bestätigen, dass sich am rechtlichen Instrumentarium unter Geltung der ABO/1901 nichts geändert hatte. Allerdings wurden die Baulinienpläne dieses Zeitraums durch die neuen städtebaulichen Ideen, wie das romantische System und den Gartenstadtgedanken beeinflusst. Eine Weiterentwicklung des bayerischen Bauplanungsrechts erfolgte in diesem Zeitabschnitt nicht. Die städtebaulich „neutralen“ Hilfsmittel des Bauplanungsrechts, zu denen die Baulinien zählte, wurden lediglich im Dienste einer neuen Städtebauphilosophie gestellt. Ähnlich wie in München enthielten die Baulinienpläne keine Festsetzungen zur Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung, da diese Punkte, wenn überhaupt, durch ortspolizeiliche Vorschrift geregelt wurden. Sowohl in Nürnberg als auch in Regensburg wurden Grundriss und Aufriss der Stadt getrennt bestimmt. Eine mit der Münchner Staffelbauordnung⁶⁶² von 1904 vergleichbare Vorschrift konnten die Städte Nürnberg und Regensburg aber nicht aufweisen, da deren Vorschriften „*Bauen außerhalb der Ringmauern*“ und „*Aufführung von Gebäuden in den äußeren Stadtteilen*“ noch die Defizite ihrer Rechtsgrundlage der VO/1876 teilten.⁶⁶³

4.2.2.5. ME des Staatsministeriums des Innern vom 26.11.1898

Noch vor Erlass der ABO/1901 erließ das Staatsministerium des Innern anlässlich einer Bauliniengenehmigung für Laim⁶⁶⁴ eine ME, datiert vom 26.11.1898⁶⁶⁵, mit sozialpolitischen und umweltpolitischen Grundgedanken für München und deren Vororte. Zukünftig sollte in allen Neuplanungsgebieten 5 % der Flächen „für die Schaffung von staubfreien Anlagen und Erholungsplätzen“ bereitgestellt werden.

⁶⁵⁹ Siehe dazu Kapitel 4.2.2.4.2.1.2. Formelle Vorschriften

⁶⁶⁰ Abbildungstafel 16

⁶⁶¹ Ähnlich das Ergebnis auch in anderen deutschen Gartenstadtprojekten, siehe dazu bereits Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

⁶⁶² Siehe dazu nachfolgendes Kapitel 4.2.2.6. Staffelbauordnung in München 1904

⁶⁶³ Dies betrifft insbesondere die zwingende Kopplung von Baubeschränkungen an die Festsetzung der offenen Bauweise und die fehlende Einbindung der Altstadt. Siehe dazu bereits die Ausführungen in Kapitel 4.2.2.1. „Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=) Bausysteme betreffend“; (VO/1876)

⁶⁶⁴ *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 82 f.

⁶⁶⁵ *Fisch, Stefan*, Zur Entwicklung des städtischen Grüns in München seit 1789, IMS 1995, S. 22 ff., S. 24

Um die Auslegung dieser EntschlieÙung gab es lange Auseinandersetzung.⁶⁶⁶ Die Münchner Stadtverwaltung verstand die ME dahingehend, dass „überall da, wo sich große Grundkomplexe in den Händen weniger Grundbesitzer befinden, Baulinien nur dann genehmigt werden sollen, wenn für die Freilassung und unentgeltliche Abtretung von angemessenen Grünflächen an die Stadtgemeinde Sorge getragen wird.“⁶⁶⁷ Bei dieser Vorgehensweise wären die kleineren Grundeigentümer nicht betroffen gewesen. Unter Gleichbehandlungsgesichtspunkten verbot sich diese Auslegung, so dass Überlegungen entstanden, wie eine gerechte Belastung aller Beteiligten erreicht werden konnte. Der Architekt Lasne schlug 1899 vor, die 5 % analog zum Flurbereinigungsgesetz von 1886 gleichmäßig auf die betroffenen Grundeigentümer umzulegen.⁶⁶⁸ Dieser Vorschlag einer Umlegung blieb erfolglos.⁶⁶⁹ Das Ministerium beharrte auf seiner Forderung. Aus den Grundstücken waren 5 % herauszuschneiden und diese so anzuordnen, dass zumindest halbwegs zusammenhängende Grünstreifen entstanden. Diese „Puzzle“ war um so schwieriger je kleiner die Grundstücke waren.⁶⁷⁰

Diese Behandlung der Angelegenheit war bezeichnend für die Haltung Bayerns. Einerseits richtungsweisende Ideen, neben der öffentlichen Verkehrsfläche auch öffentliche Grünflächen vorzusehen, andererseits die Ablehnung eines an sich notwendigen Umlegungsverfahrens. Im Ergebnis führte dies zu „Insellösungen“ statt zu einer zusammenhängenden Durchgrünung der Stadt.⁶⁷¹ Trotz dieses Defizits bezüglich der praktischen Durchführung der Ministerialentschließung zeigte sich eine Ausweitung der engen Zwecksetzung der Baulinienfestsetzung mit ihrer Bevorzugung der Verkehrsbelange auf soziale Aspekte bzw. Umweltgesichtspunkte.

4.2.2.6. Staffebauordnung in München 1904

Die vorstehenden Ausführungen der bayerischen Bauordnungen belegen, dass die aus dem Münchner Wettbewerb⁶⁷² gezogenen Erkenntnisse noch keinen bzw. kaum Eingang in die Bauordnungen, sei es die MBO oder ABO, gefunden hatten.⁶⁷³

Die Stadt München musste mit den bestehenden Regelungen, das heißt der MBO/1895 und der durch die VO/1876 ermöglichten ortspolizeilichen Vorschriften

⁶⁶⁶ *Breitling, Peter*, Die großstädtische Entwicklung Münchens im 19. Jahrhundert, in: Jäger, Helmut (Hrsg.) Probleme des Städtewesens im Industriellen Zeitalter, Köln u. a. 1978, S. 178 ff., S. 193

⁶⁶⁷ *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 83

⁶⁶⁸ *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, Seite 127 ff., S. 147; *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 82; *Breitling, Peter*, Die großstädtische Entwicklung Münchens im 19. Jahrhundert, in: Jäger, Helmut (Hrsg.) Probleme des Städtewesens im Industriellen Zeitalter, Köln u. a. 1978, S. 178 ff., S. 193

⁶⁶⁹ *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, Seite 127 ff., S. 147; *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 82

⁶⁷⁰ *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, Seite 127 ff., S. 147; *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 83

⁶⁷¹ *Fisch, Stefan*, Zur Entwicklung des städtischen Grüns in München seit 1789, IMS 1995, S. 22 ff., S. 24

⁶⁷² Vgl. Kapitel 4.2.2.3. Städttebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893

⁶⁷³ *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael*, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl. 20

auskommen. In langwierigen Verhandlungen war die Stadt München gezwungen, im Einzelfall mittels Servitutvertrag Baubeschränkungen durchzusetzen.

4.2.2.6.1. Kritik an bestehenden Bauvorschriften

Dieser Zustand wurde allmählich, und gerade in München, untragbar, die Bevölkerung wuchs zusehends⁶⁷⁴ und damit auch die städtebaulichen Anforderungen. Schmerzlich vermisst wurden Rechtsvorschriften, die erlaubt hätten, auch im Bereich des geschlossenen Bausystems, nähere Bestimmungen zu treffen, wie dies schon seit 1876 für den Bereich der offenen Bauweise galt.

Lokalbaukommission und Stadtmagistrat umgingen diese „Lücke“ dadurch, dass sie das offene Bausystem über die eigentliche Zweckbestimmung des Gesundheitsschutzes hinaus als Druckmittel gegenüber den Grundstückseigentümern benutzten, um entsprechende Beschränkungen auf privatrechtlichen Wege durchsetzen zu können.⁶⁷⁵ Im Wege der Drohung mit der Festsetzung der offenen Bauweise versuchte die Stadt, die Grundstückseigentümer einzuschüchtern, so dass der Abschluss von Dienstbarkeitsverträgen diesen als „kleineres Übel“ erschien. Ein Vertrag erfordert jedoch eine Einigung zwischen den Parteien, die oftmals nicht möglich bzw. unter städtebaulichen Gesichtspunkten unzureichend war, so dass letztlich doch das offene Bausystem gewählt wurde.

Folge dieser Vorgehensweise war, dass bereits zu Anfang der 1880er Jahre die offene Bauweise in München dominierte, obwohl dies vom gesundheitlichen Standpunkte nicht gerechtfertigt und sogar unwirtschaftlich war.⁶⁷⁶

Die klimatischen Verhältnisse Münchens sprachen gegen eine weitere Ausdehnung und man sah ein, dass die offene Bauweise wegen des größeren Bedarfs an Grund und Boden bei gleicher Überbauungsfläche und wegen höherer Baukosten (die Häuser waren stärker der Witterung ausgesetzt) volkswirtschaftlich unrentabel war.⁶⁷⁷ Selbst ästhetisch wurde die endlose Ausdehnung der offenen Bauweise nun in Zweifel gezogen. Es entstand der langweilige Eindruck von „Kaffeemühlhäusern“. Gebäude mit meist annähernd quadratischem Grundriss, eingebettet in die sie umgebenden Gärten, vermittelten letztlich ein ähnlich eintöniges Bild wie zuvor die geschlossene Bauweise. Außerdem war der Blick freigegeben auf die Hinterhöfe, die oftmals keinen schönen Anblick boten. Zudem konnte auch bei geschlossener Bauweise Langweile vermieden werden, sofern man die neuen Erkenntnisse seitens der Bautheorie (gekrümmte Straßen, gegliederte Fassadenwände) bewusst anwendete.

Letztlich führte diese Praxis neben diesen Nachteilen auch zu erheblichen Verzögerungen und machte damit § 83 MBO/1895⁶⁷⁸ zur Makulatur, der sowohl von der Lokalbaukommission als auch von dem Stadtmagistrat verlangte, dass die Instruktion und Bescheidung der Baugesuche im Interesse der Beteiligten „*thunlichst zu beschleunigen sei*“.

⁶⁷⁴ Vgl. Kapitel 4.2.1.3. Demographische Rahmenbedingungen

⁶⁷⁵ So ausdrücklich GB. Stiersdorfer in MGZ 1903, S. 462: „*Mangels anderer Anhaltspunkte half sich der Magistrat damit, dass er speziell in Neuanlagen einfach unter allen Verhältnissen prinzipiell das offene Bausystem festsetzte. Damit war ihm die Anwendung der ortspolizeilichen Vorschriften möglich und von Fall zu Fall wurde diese Vorschrift durch den Magistrat unter Würdigung der jeweils vorliegenden Verhältnisse im Wege persönlicher Vereinbarung dem betreffenden Grundbesitzer und der Aufstellung von Servitutverträgen wieder beseitigt. Es war das die einzige Möglichkeit ...*“

⁶⁷⁶ Steinhauser, August, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 60; Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 176

⁶⁷⁷ Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 176

⁶⁷⁸ Nicht abgedruckt im Anhang.

Neben dieser Verzögerung hatte die „Verhandlungslösung“ den Nachteil, dass unterschiedlichste Anforderungen an die Bebaubarkeit der einzelnen Grundstücke gestellt wurden. Es fehlte an einer einheitlichen Regelung.

Da die Servituten nicht zur Veröffentlichung gelangten, war es oft für die Baupolizeibehörden selbst schwierig, geschweige denn für Dritte, ohne eingehendes Vorstudium festzustellen, welche Bebauungsvorschrift eigentlich für ein Grundstück Geltung hatte.⁶⁷⁹ Letztlich waren in München bei Inkrafttreten der Staffelbauordnung etwa 40 ortspolizeiliche Vorschriften und ca. 100 verschiedene Bautypen durch Servitutverträge eingeführt.⁶⁸⁰

Konsequenz der bisherigen Vorgehensweise war, dass durch Rechtszersplitterung Rechtsunsicherheit eintrat. Diese Situation erinnert an den Beginn des Untersuchungszeitraums, als um die Jahrhundertmitte aufgrund dieses Missstandes die MBO/1863 und die ABO/1864 entstanden.⁶⁸¹

4.2.2.6.2. Entstehung der Staffelbauordnung

Diese die Lokalbaukommission und den Stadtmagistrat lähmende Situation verlangte nach einer Veränderung der bestehenden Verhältnisse.

Die ersten Ansätze zu einer Staffelbauordnung gab es bereits vor dem Münchner Wettbewerb. 1891 schlug Münchens Bürgermeister Bortsch vor, die MBO/1879 einer Revision zu unterziehen, wobei der Geltungsbereich der offenen Bauweise eingeschränkt und Beschränkungen unabhängig von gesundheitlichen Gesichtspunkten auch im Bereich der geschlossenen Bauweise zulässig sein sollten.⁶⁸² Der Münchner Kommunalreferent Kutzer griff 1893 den Gedanken der „Zonung“ anlässlich der Festsetzung von Baulinien in den Vororten auf und wollte dort die Baumassen mindern und eine weiträumigere Bebauung vorsehen.⁶⁸³ Dieser Vorschlag entsprach der weit verbreiteten Auffassung, die Stadt allmählich zum Land übergehen zu lassen. Dieses „natürliche“ Konzept sollte durch eine mehr oder weniger kreisförmige Abstufung, den „Zonen“ um einen einzigen Mittelpunkt herum erreicht werden.⁶⁸⁴ Diesem „Glockenmodell“ trat Oberbaurat Rettig entgegen und sprach erstmalig den Grundgedanken der späteren Staffelbauordnung aus, dass dieses in Deutschland weit verbreitete Schema zu starr sei und konzentrische Ringe den modernen städtebaulichen Verhältnissen nicht entsprächen.⁶⁸⁵ Es sei auch weiter

⁶⁷⁹ *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 62

⁶⁸⁰ *Helmreich, K., Schels, F., Steinhauser, A.*, Das Münchner Baupolizeirecht, Die Münchner Bauordnung und die Münchner Staffelbauordnung mit Erläuterungen sowie mit Abdruck der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften, München, Berlin u. a. 1927, S. 21; *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 62; *Wiedenhofer, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 177

⁶⁸¹ Vgl. Kapitel 4.1.2.1.3. Kritik an Baurechtsvorschriften

⁶⁸² *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 256; *Helmreich, K., Schels, F., Steinhauser, A.*, Das Münchner Baupolizeirecht, Die Münchner Bauordnung und die Münchner Staffelbauordnung mit Erläuterungen sowie mit Abdruck der einschlägigen Gesetze, Verordnungen und sonstigen Vorschriften, München, Berlin u. a., 1927, S. , *Wiedenhofer, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 177

⁶⁸³ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 256; *Fehl, Gerhard, Rodriguez-Lores, Juan*, Aufstieg und Fall der Zonenplanung, Stadtbauwelt 1973, S. 443 ff., S. 445

⁶⁸⁴ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 256

⁶⁸⁵ *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 257

draußen vor der Stadt an Verkehrsstraßen möglich, eine dichtere Bebauung zuzulassen. Nach der Funktion der Straße sollte die Bebauung gewählt werden, nicht nach einem mehr oder minder zufällig gewählten Radius von Stadtmittelpunkt aus. Dieses Modell Rettigs spiegelte den Entwurf Henricis im Wettbewerb von 1893 wieder, wonach „Bezirkszentren“ anzulegen seien. Derartige Verdichtungen/Differenzierungen waren nach dem bisherigen Stand der Zonenplanung in Deutschland nicht möglich.

Da diese Vorschläge in der neuen MBO/1895 unberücksichtigt blieben, entstanden 1898 Überlegungen, ob nicht diese Vorstellungen neben der MBO im Wege der ortspolizeilichen Vorschrift realisierbar wären.⁶⁸⁶

Die Auffassung der Lokalbaukommission, die dies ohne eine Abänderung der MBO/1895 für rechtlich bedenklich hielt, teilte der Stadtmagistrat nicht.⁶⁸⁷ Dieser favorisierte die Lösung, eine ortspolizeiliche Vorschrift zu erlassen, welche Baubeschränkungen in den Gebieten der geschlossenen Bauweise einführen sollten. Trotz dieser verschiedenen Auffassungen über die rechtliche Durchsetzbarkeit dieser Idee war man sich in Lokalbaukommission, Stadtmagistrat und Kollegium der Gemeindebevollmächtigten einig, dass etwas geschehen müsse.⁶⁸⁸

Sowohl die Regierung von Oberbayern als auch das Staatsministerium des Innern wurden mit dieser Problematik in der Folgezeit befasst. Am 03.02.1899 fragte die Regierung beim Ministerium an, wie diese zur Angelegenheit stehe.⁶⁸⁹ Mit Entschließung vom 25.02.1899 wurden die Bedenken der Lokalbaukommission nicht geteilt und es als zulässig erachtet, dass ohne Änderung der MBO/1895 auch für die Bereiche der geschlossenen Bauweise durch ortspolizeiliche Vorschrift die Höhe der Gebäude und die Überbauung der Hofräume aus Gründen der Gesundheit über die MBO hinaus beschränkt werden konnte.⁶⁹⁰ Bereits mit Schreiben vom 04.03.1899 wurde die Lokalbaukommission hiervon unterrichtet.⁶⁹¹

Nachdem die übergeordneten Instanzen ihre Zustimmung signalisierten hatten, konnte an die Ausarbeitung herangetreten werden. Diese schwierige und umfangreiche Aufgabe wurde von dem erst im Zuge des Münchner Wettbewerbs im Jahre 1893 gegründeten Stadterweiterungsbüro⁶⁹² unter Führung Theodor Fischers bewältigt. Theodor Fischer nannte diese von ihm entworfene Vorschrift „*Staffelbauordnung*“, indem er ein Dialektwort „Staffel“, das gleichbedeutend mit „Stufe“ ist, einführte.⁶⁹³ Der Entwurf, der acht Baustaffeln beinhaltete, wurde samt einem Übersichtsplan über die Verteilung dieser Staffeln über das ganze Stadtgebiet nach längeren Vorberatungen durch eine „Kumulativ-Kommission“⁶⁹⁴ vom Magistrat

⁶⁸⁶ *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 62

⁶⁸⁷ *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 63

⁶⁸⁸ *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 63

⁶⁸⁹ MGZ 1903, S. 463 Vortrag GB Stiersdorfer

⁶⁹⁰ *Breitling, Peter*, Die großstädtische Entwicklung Münchens im 19. Jahrhundert, in: Jäger, Helmut (Hrsg.) Probleme des Städtewesens im Industriellen Zeitalter, Köln u. a. 1978, S. 178 ff., S. 193; *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 63; *Wiedenhofer, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 177

⁶⁹¹ MGZ 1903, S. 463 Vortrag GB Stiersdorfer

⁶⁹² Vgl. Kapitel 4.2.2.3. Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893

⁶⁹³ *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 113

⁶⁹⁴ Diese Kommission wurde hauptsächlich aus Mitgliedern der Lokalbaukommission und des Stadtmagistrats gebildet.

am 13.07.1900 und von der Lokalbaukommission am 28.07.1900 grundsätzlich gebilligt.⁶⁹⁵

Der Kommissionentwurf, der kaum vom Entwurf Fischers abwich, wurde in der Folgezeit eingehend von verschiedenster Seite beraten und ausgearbeitet. Die Vorstellungen Fischers mussten unter Mithilfe der Verwaltungsjuristen in eine ortspolizeiliche Vorschrift gefasst werden, da entgegen der bisherigen Handhabung diese Baubeschränkungen ohne Servitut und unabhängig von der Bestimmung der offenen Bauweise rechtlich bindend sein sollte. Letzteres dauerte einige Monate, so dass die Lokalbaukommission erst am 18.06.1901 dem Magistrat ein 297 seitiges Buch überreichen konnte, in dem deren Ergebnisse zusammengefasst waren.⁶⁹⁶ Nach weiteren Beratungen und nachdem ein Gutachten der Obersten Baubehörde dem Staatsministerium des Innern bestätigt hatte, dass die entwickelten Vorschriften „wohldurchdacht und angemessen“ seien, wurde die Staffelbauordnung am 17.04.1904 für vollziehbar erklärt.

Sie trat am 20.04.1904, dem Tag der Veröffentlichung in der MGZ,⁶⁹⁷ in Kraft und hob alle bisher in München zur Regelung des Bausystems erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften auf. Die durch Servitutverträge auferlegten Baubeschränkungen blieben dagegen wirksam. Dies hatte zum einen formale Gründe, weil nicht ersichtlich war, weshalb auf Rechte, die die Stadt als Privatrechtssubjekt erworben hatte, verzichtet werden sollte und zugleich materielle Gründe, da der Inhalt dieser Verträge so verschiedenartig war, dass nicht ohne Einzelfallprüfung gesagt werden konnte, ob durch die Staffelbauordnung die jeweilige Dienstbarkeit überflüssig war.⁶⁹⁸ Die Stadt München erklärte sich jedoch bereit auf Antrag des Interessenten in eine Aufhebung einzuwilligen, wenn der Servitutvertrag lediglich Ersatzfunktion für fehlende Vorschriften hatte.⁶⁹⁹

Zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hatte Theodor Fischer bereits München verlassen, der am 23.08.1901 an den Lehrstuhl für Architektur an der Technischen Hochschule in Stuttgart wechselte.⁷⁰⁰

4.2.2.6.3. Inhalt der Staffelbauordnung

Die Staffelbauordnung gliederte sich in eine Einleitung (A./ §§ 1-2 StBO⁷⁰¹), in eine Erläuterung des geschlossenen Bausystems (B./ §§ 3 – 7 StBO), des offenen Bausystems (C./ §§ 8 – 15 StBO), gemeinsame Bestimmungen (D./ §§ 16 – 23 StBO) und besondere Bestimmungen (E./ §§ 24 – 34 StBO). An diese Vorschriften schloß sich ein Straßenverzeichnis an, in dem jeweils die Straßenbreite, das bisherige Bausystem und die neu festgesetzte Staffel angegeben waren, gegebenenfalls für einzelne Straßenabschnitte unterschiedlich.

Die Staffelbauordnung war auf das gesamte Stadtgebiet Münchens anwendbar, mit Ausnahme der Grundstücke, welche zur Zivilliste oder zum Privatbesitz des Königs

⁶⁹⁵ Steinhauser, August, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 64 ; Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 177; bis auf eine Gegenstimme wurde der Entwurf vom Magistrat gebilligt, vgl. MGZ 1900, S. 889 ff.

⁶⁹⁶ MGZ 1901, S. 813 ff. und MGZ 1902, S. 1264

⁶⁹⁷ MGZ 1904, S. 609

⁶⁹⁸ Steinhauser, August, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 67

⁶⁹⁹ Steinhauser, August, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 67

⁷⁰⁰ Fisch, Stefan, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 268

⁷⁰¹ Siehe Anhang 8

gehörten. Gleichfalls ausgenommen waren Grundstücke des Staates, der Kreis- und Stadtgemeinde, soweit sie öffentlichen Zwecken dienen, vgl. § 2 II StBO.

Die Bebauungsdichte wurde durch insgesamt 9 Baustaffeln geregelt. Dabei wurde zunächst gemäß § 1 StBO zwischen dem geschlossenen und dem offenen Bausystem unterschieden. Für das geschlossene Bausystem wurden 5 Staffeln festgelegt, für das offene Bausystem 4 Staffeln. Diese Baustaffeln stellten gewissermaßen den Extrakt aus der Vielzahl der bisher in München teils im Wege der ortspolizeilichen Vorschrift, teils im Wege der Servitutbestellung entstandenen Bautypen dar.⁷⁰² Der nachfolgenden Tabelle kann die durch die Staffelbauordnung vorgenommene Differenzierung der Bebauungsdichtigkeit entnommen werden:

Übersicht der Baustaffeln

Staffel	Bauweise	Vordergebäude	Rückgebäude	Hofraum	Gruppenlänge (max.)	Pavillonzwischenraum (mind.)
1	geschlossen	EG + 4 Stockwerke nach der MBO	EG + 3 Stockwerke nach der MBO	nach der MBO		
2	geschlossen	EG + 3 Stockwerke höchstens 18 m Höhe	EG + 3 Stockwerke höchstens 18 m Höhe	1/3 Hofffläche		
3	geschlossen	EG + 3 Stockwerke höchstens 18 m Höhe	EG + 1 Stockwerk höchstens 12 m Höhe	1/3 Hofffläche		
4	geschlossen	EG + 2 Stockwerke höchstens 15 m Höhe	EG + 1 Stockwerk höchstens 12 m Höhe	1/3 Hofffläche		
5		EG + 1 Stockwerk höchstens 12 m Höhe	EG höchstens 9 m Höhe und ohne selbständige Mietwohnungen	1/3 Hofffläche		
6	offen	EG + 3 Stockwerke höchstens 20 m Höhe	EG + 3 Stockwerke höchstens 20 m Höhe	1/3 Hofffläche Lichthöfe sind nicht gestattet	45 m	7 m
7	offen	EG + 3 Stockwerke höchstens 18 m Höhe	EG + 1 Stockwerk höchstens 12 m Höhe	1/3 Hofffläche Lichthöfe sind nicht gestattet	45 m	9 m
8	offen	EG + 2 Stockwerke höchstens 15 m Höhe	EG + 1 Stockwerk höchstens 12 m Höhe	1/3 Hofffläche	36 m	10 m

⁷⁰² Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 179

Staffel	Bauweise	Vordergebäude	Rückgebäude	Hofraum	Gruppenlänge (max.)	Pavillonzwischenraum (mind.)
9	offen	EG + 1 Stockwerk höchstens 12 m Höhe	EG höchstens 18m Höhe ohne selbständige Mietwohnung	1/2 Hoffläche	36 m	10 m
<p>Außer in Staffel 1 werden Vordergebäude und Flügelbauten, soweit sie eine Tiefe von 22m von der Baulinie überschreiten, in jeder Beziehung als Rückgebäude behandelt.</p> <p>Über der nach der Staffel zulässigen Stockwerkszahl darf – außer in Staffel 1 – das Dachgeschoß nur zur Hälfte der Dachbodenfläche ausgebaut werden. Das Stiegenhaus wird hierbei nicht in Rechnung gezogen.</p> <p>In Baublöcken in welchen 5, 8 oder 9 vertreten sind, ist die Errichtung von Anlagen nach § 16 und 27 der RGewO und anderer belästigender Betriebe verboten.</p> <p>In jenen Gebieten, welche als Industrieviertel eigens bezeichnet sind, können für die gewerblichen Zwecke dienenden Gebäude, nicht aber für Wohnhäuser, besondere Erleichterungen gewährt werden.</p>						

Quelle: nach Steinhauser, August, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 65 und Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 181

Gegenüber dem Entwurf Fischers war es in dieser Endfassung nur zu kleineren Änderungen gekommen. Dieser hatte lediglich 8 Baustaffeln vorgesehen und die Hofraumfläche sollte zusammenhängend sein. In der geschlossenen Bauweise kam jedoch in der Endfassung eine Staffel hinzu, um zu gewährleisten, dass an Verkehrsstraßen in den Randbezirken die Rücklandbebauung gleich niedrig aber zugleich drei Stockwerke möglich waren, und die Forderung nach zusammenhängenden Hofräumen wurde wegen Gefahr der unerwünschten Flügelbauten aufgegeben.⁷⁰³

Maßgebend für die rechtliche Bindung war der Text der Staffelbauordnung nebst ihrem Straßenverzeichnis. Zu Übersichtszwecken und für die bauliche Praxis erschienen eine Reihe von Staffelbauplänen für München. Ein offizieller Plan wurde seitens der Behörden nicht herausgegeben. Nachfolgend ist ein Staffelbauplan (Abb. 26 und 27), herausgegeben vom Bayerischen Architekten- und Ingenieurverein Stand 1912, wiedergegeben, der aufgrund seiner farblichen Darstellung ein anschauliches Bild von der Verteilung der Baustaffeln gibt. Bereits ein erster Blick genügt, um zu erkennen, dass hier nicht streng schematisch, z. B. durch konzentrische Ringe, vorgegangen wurde.

Dem Staffelbauplan kann entnommen werden, dass die Bebauungsdichtigkeit gemäß dem Gedanken der Zonung vom Stadtkern gegen die Außenbezirke hin stufenweise abnimmt (Farbton wird nach außen hin heller; von Schwarz über Braun, Blau, Rot bis hin zu Gelb)

Dabei wurde dieses Prinzip der Verminderung der Bebauungsdichtigkeit zur Peripherie hin nicht schablonenhaft angewandt (etwa durch eine Art Zirkelschlag), es wurden auch nicht weiträumig Baugelände der gleichen Staffel zugewiesen, sondern es ist augenscheinlich individualisiert worden. Selbst einzelne Straßenseiten einer Straße konnten unterschiedlichen Baustaffeln angehören.

Dies zeigt, dass das Stadterweiterungsbüro hier im Detail plante, und hierbei Bedeutung und Charakter einzelner Straßen berücksichtigte.

⁷⁰³ Wiedenhofer, Joseph, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 179

Soweit möglich wurden im bereits bebauten Gebiet die bestehenden Bautypen in den Baustaffeln integriert, wobei für eine Reihe von Bauanlagen, wie z. B. an der Theresienwiese, am Karolinenplatz etc., Sonderbestimmungen galten, welche in den §§ 24 ff. StBO niedergelegt wurden.⁷⁰⁴

Der geschlossenen Bauweise (schräg schraffierte Flächen) wurde, entsprechend der vorherigen Überbetonung der offenen Bauweise, der Vorzug gegeben. Allgemein ist festzustellen, dass dieser Bauweise an Verkehrsstraßen, an Zugluft ausgesetzten Stadtanlagen, bei Straßenzügen an Eisenbahnstrecken etc. der Vorzug gegeben wurde.⁷⁰⁵

Die offene Bauweise ist meist in den Bereichen erhalten geblieben, in denen sie bereits galt. Sie sollte zukünftig hauptsächlich in landschaftlich bevorzugten Stadtteilen in Waldnähe und aus hygienischen Gründen neben Friedhöfen gelten. Sie galt für Wohnstraßen und Landhausvierteln. Ihr Geltungsbereich wäre noch weiter eingeschränkt worden, wenn nicht hiergegen seitens der Ärzteschaft interveniert worden wäre.⁷⁰⁶

Die Baustaffel 1 (schwarz) galt in der Altstadt und in den unmittelbar angrenzenden älteren Stadtvierteln, zudem in einigen Gebieten der Vorstädte Au und Haidhausen.

Die Staffel 2 (braun) (3 Stockwerke) war für Verkehrsstraßen etwa bis Kilometer 4 vorgesehen; die Staffel 3 und 7 (blau)(ebenfalls 3 Stockwerke) für die sich an bereits bebauten Teilen anschließenden Gebiete, sowie für Radial- und Verkehrsstraßen von Kilometer 4 ab nach außen hin. In noch größerer Entfernung liegenden Gebieten wurde in der Regel die zweistöckige Bauweise nach der Staffel 4 und 8 (rot) angewendet. Die Baustaffeln 5 und 9 (gelb) galten in ausgesprochenen Landhausvierteln.

Die Staffelbauordnung sah auch erstmalig Industrieviertel vor (in Abb. 26 und 27)⁷⁰⁷ mit senkrechter roter Schraffierung versehen), ohne dass damit eine Ansiedlung dort zwingend vorgeschrieben wurde. Es handelte sich hierbei um Bereiche in Schwabing, Giesing, an der Landsbergerstraße und im Sendlinger Oberfeld. Diese überwiegende Konzentration im Norden und Osten der Stadt hatte in meteorologischen Gegebenheiten (meist West- bzw. Südwestwinde) ihre Ursache.⁷⁰⁸ Aber auch die Nähe zum Bahnhof spielte eine Rolle.⁷⁰⁹

Inhaltlich stellten diese Vorschriften eine Regelung der Bauweise im Sinne des heutigen § 22 BauNVO/1990 dar, wobei die Beschränkung auf neu anzulegende Straßen und ihrer allein gesundheitlichen Ausrichtung, wie sie noch die VO/1876 verlangte, entfiel.

Die Beschränkung der Dichte der Bebauung, das Maß der baulichen Nutzung, konnte nun auch im Bereich der geschlossenen Bauweise eingeführt werden, was eine gravierende Lücke der bisherigen Bestimmungen schloss. Auch wenn die Art der

⁷⁰⁴ Nicht im Anhang abgedruckt.

⁷⁰⁵ *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 67; *Wiedenhofer, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 179

⁷⁰⁶ *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 114

⁷⁰⁷ Abbildungstafel 17 und 18

⁷⁰⁸ *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 113; *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 96

⁷⁰⁹ *Blössner, August*, 25 Jahre Münchner Stadterweiterung, München 1918, S. 14; *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 96; *Wiedenhofer, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 180

baulichen Nutzung in der Staffelbauordnung noch nicht eingehend geregelt wurde, so wurde zumindest das Maß der baulichen Nutzung detailliert geregelt. Während anfangs für alle Bereiche des Münchner Stadtgebietes nur die „neutrale“ MBO galt, die lediglich unter sicherheitsrechtlichen Aspekten gleichmäßige Anforderungen im Inneren der Baublöcke stellte, wurde mit der Staffelbauordnung über die sicherheitsrechtliche Zweckrichtung hinaus das Innere der Baublöcke differenzierten Beschränkungen unterworfen.

Diese Beschränkungen sind mit den §§ 16 ff. BauNVO/1990 vergleichbar. Es fehlte zwar die Möglichkeit, eine Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl oder Baumassenzahl festzulegen, die getroffene Regelung erzeugte aber über die Bestimmung der Stockwerkszahl, der Maximalhöhe und der freizuhaltenden Mindesthofraumgröße eine vergleichbare Wirkung.

Die Art der baulichen Nutzung konnte dagegen noch nicht in vergleichbarer Weise zur BauNVO/1990 bestimmt werden. Die Staffelbauordnung sah nicht vor, dass Teile der Stadt als Wohngebiet, Mischgebiet oder Industriegebiet ausgewiesen wurden, mit der Folge, dass in diesen Bereichen ein Katalog der jeweils regelmäßig und ausnahmsweise zulässigen baulichen Anlagen Bestandteil wurde; vgl. heute jeweils Abs. II und III der §§ 2 – 9 BauNVO/1990. Allerdings wurde zumindest mittelbar die Art der baulichen Nutzung beeinflusst, was sich aus den §§ 21 und 22 StBO ergab.

Nach § 21 StBO waren in Gebieten der Baustaffeln 5, 8 und 9 lästige Gewerbe ausgeschlossen, wobei man auf die Aufzählungen in den reichsgesetzlichen Regelungen der §§ 16 und 27 GewO zurückgriff.⁷¹⁰ Es handelt sich bei diesen Staffeln um die bevorzugten Wohngegenden der Stadt, ohne dass diese jedoch ausdrücklich als Wohnviertel bestimmt worden wären.⁷¹¹

Dagegen sah § 22 StBO bereits Industrieviertel vor. Dadurch wurden Gewerbebetriebe aber nicht auf bestimmte Gebiete der Stadt beschränkt, sondern diese nur gegenüber Wohnhäusern privilegiert.⁷¹² Der Lokalbaukommission wurde in dieser Gegend die Möglichkeit eingeräumt, Erleichterungen zu gewähren. Eine Einschränkung auf bestimmte bestehende Viertel empfahl sich nicht, da die bisherige „industrielle“ Entwicklung keine bestimmten Teil der Stadt bevorzugt hatte.

Folglich war es im gesamten Stadtgebiet Münchens trotzdem möglich, sofern nicht § 21 StBO einschlägig war, dass sich Industrie niederließ.

Dennoch wurden erstmalig auch Aussagen über die Art der baulichen Nutzung getroffen, auch wenn diese unzulänglich waren und nur „mittelbar“ wirkten. Die Staffelbauordnung differenzierte zwischen verschiedenen Arten der Nutzung, so dass auch in dieser Hinsicht eine Lücke geschlossen wurde. Zwar darf nicht übersehen werden, dass diese Bestimmungen verglichen mit der BauNVO/1990 rudimentär waren. Dies ist jedoch eine Frage der Qualität der getroffenen Regelung, ändert aber nichts daran, dass erstmalig auch die Art der baulichen Nutzung einer Reglementierung zugeführt wurde.⁷¹³

⁷¹⁰ Eine Aufzählung findet sich in: *Steinhauser, August*, Münchner Staffelbauordnung vom 20. April 1904, München 1904, S. 92

⁷¹¹ Später (19.06.1913) wurde in einem eigenen § 22a StBO eigene Wohnviertel bestimmt; unabhängig von der Staffeleinteilung war in diesen Vierteln gewerbliche und industrielle Anlagen verboten. Ebenso Fabrikamine und hohe Blechkamine für Dampfkraft und Dampfheizung waren ausgeschlossen.

⁷¹² Die Erleichterungen bezogen sich auf Höhe, Gruppenlänge, Stockwerkszahl und Entbindung von Vorschriften sonstiger Art innerhalb der der Lokalbaukommission vorbehaltenen Dispensationsbefugnisse.

⁷¹³ Zur Vorbeugung von Verwechslungen ist noch erwähnenswert, dass die Staffelbauordnung begrifflich in den §§ 8, 16 StBO sog. „Bebauungspläne“ bzw. „Bauplatzabteilungspläne“ kannte. Der Bebauungsplan der StBO ist nicht zu verwechseln mit dem Bebauungsplan i. S. des BauGB/1998. Es handelt sich bei diesen Plänen um keine städtebaulichen Pläne. Der Bebauungsplan nach § 8 StBO

4.2.2.6.4. Zusammenfassung

Die Staffelbauordnung war in ihrem Entwicklungsstand fortschrittlich. Sie beseitigte die entstandene Rechtsunsicherheit, indem im Wege der ortspolizeilichen Vorschrift ein differenziertes System von Baustaffeln eingeführt wurde.

Obwohl in Deutschland allgemein in den 1890er Jahren die Erkenntnis gereift war, dass die für das ganze Stadtgebiet geltenden einheitlichen Bauordnungen ungenügend waren und es einer Differenzierung bedurfte, so war die auf die örtlichen Verhältnisse zugeschnittene Staffelbauordnung anderen städtebaulichen Lösungen der Zeit voraus, die oftmals noch am „Glockenmodell“ orientiert waren. Es verwundert daher nicht, wenn die in Ausstellungen – München 1908, Dresden 1909, Berlin 1910 – vorgestellte Staffelbauordnung in der Fachwelt für beträchtliche Resonanz sorgte.⁷¹⁴ In vielen Städten hat sie Nachahmung gefunden.⁷¹⁵ Auch die Stadt Regensburg erwog unter Berücksichtigung dieses Beispiels eine eigene Regensburger Staffelbauordnung zu erlassen.⁷¹⁶ Der Baulinienplan ergänzt um die Staffelbauordnung stellte für München eine sinnvolle baurechtliche Lösung dar. Im Ergebnis wurde zusammen mit den Baulinienplänen eine Rechtswirkung erzeugt, welche nach dem heutigen Bauplanungsrecht in der Regel von einem Bebauungsplan ausgeht.⁷¹⁷

Ihre Praxistauglichkeit zeigt sich auch daran, dass die Staffelbauordnung als übergeleitetes Recht nach dem Bundesbaugesetz unter Modifizierungen noch bis 1980 weiter galt.

4.2.2.7. ME des Staatsministeriums des Innern vom 01.01.1904 und 18.07.1905

Trotz dieser innovativen Erkenntnisse, welche aufgrund des Münchner Wettbewerbs gewonnen wurden, und deren Verwertung in der Münchner Staffelbauordnung, blieben sowohl die MBO/1895 und die ABO/1910 unangetastet. Nach wie vor sprach die MBO/1895 in § 4 I von „.. möglichst geradlinige und mit den Straßenlinien einen rechten Winkel bildende Abtheilung der einzelnen Bauplätze...“ und § 3 ABO/1901 von „.. entsprechend breite und thunlichste Geradleitung der Straßen und Wege ...“. Diese Formulierungen, die dem Schematismus Vorschub leisteten und die städtebauliche Planung „.. auf die Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs ..“ reduzierten, waren so bzw. so ähnlich bereits in der MBO/1863 und ABO/1864 enthalten. Dem Wortlaut der Bauordnungen entsprechend handelten viele Bezirksämter und Regierungen Bayerns. Soweit möglich wurde vom Lineal Gebrauch gemacht, die Straßen für einen fiktiv prognostizierten Verkehr ohne zugrundeliegende Gesamtkonzeption ausgeweitet. Allerdings fanden die aus den Münchner Wettbewerb gezogenen Erfahrungen, als diese Fehlentwicklung deutlich wurden, einige Jahre später zumindest ihren ersten Niederschlag in den innerdienstlichen Weisungen des Staatsministeriums des Innern.

bildete im offenen Bausystem die Grundlage für die Pavillonfestsetzung und für die Bestimmung der Länge und Stellung der Gebäude im Baugenehmigungsverfahren. Der Bauplatzabteilungsplan nach § 16 StBO diente dazu, den Geltungsbereich verschiedener Staffeln innerhalb eines Baublocks zu bestimmen.

⁷¹⁴ Albers, Gerd, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 148

⁷¹⁵ Selig, Heinz, Stadtgestalt und Stadtbaukunst in München, 1860 bis 1910, München 1983, S. 32

⁷¹⁶ Siehe dazu später. Kapitel 4.2.2.9.1. Entstehung des Lasne-Plans

⁷¹⁷ Albers, Gerd, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 148

Bereits die ME vom 01.01.1904 „*die Denkmalpflege und die Pflege der heimischen Bauweise betreffend*“⁷¹⁸ gab Richtpunkte für den Erlass örtlicher Bauvorschriften auf Grund der Bestimmung des Art. 101 III PStGB vor. Von städtebaulicher Bedeutung war dabei, aus der Vergangenheit erhalten gebliebene Baudenkmäler, Befestigungsanlagen, Straßen-, Platz-, Orts- und Landschaftsbilder, Alleen, Bäume und dergleichen bei der Festsetzung der Baulinien zu berücksichtigen. Letztere sollten möglichst geschont werden und endlose Geradlinigkeit vermieden werden. Es sei zur Erhaltung schöner Ortsstraßen und Platzbilder darauf zu achten, dass dabei „*natürlich auf die Herrschaft des Lineals verzichtet werden muß*“.

Eingehend behandelte die ME vom 18.07.1905⁷¹⁹ die mangelhafte Baulinienziehung der Vergangenheit. Diese EntschlieÙung setzte sich sehr ausführlich mit der Problematik auseinander und wandte sich gegen die weitere Zerstörung schöner Orts- und Landschaftsbilder und das „*öde Gepräge*“ der Stadterweiterungen. Das Ministerium formulierte wie folgt:

„Die Erfahrung zeigt aber, daß bei dem Vollzuge dieser Vorschriften der Schwerpunkt regelmäßig auf die „thunlichste Geradeleitung“ der Straßen gelegt und diese vielfach ohne Rücksichtnahme auf die bestehenden Verhältnisse überall da gefordert wird, wo nicht die Natur der Herrschaft des Lineals ein Ende setzt. ... Der schablonenhaften Anlage schnurgerader, gleich breiter Normalstraßen mit dem ausnahmslosen Rechteckschema und den zur Mode gewordenen langweiligen Abschrägungen der StraÙenecken wird häufig ganz zwecklos fremder Grund und Boden unter unnötiger, manchmal nur geringfügiger Anschneidung gutgebauter Häuser geopfert.“

Die Besonderheit dieser MinisterialentschlieÙung lag darin, das neben auch heute noch gültigen Hinweisen für das Bauplanungsrecht erstmals eine zusammenfassende Aufzählung des Bedeutungsgehalts städtebaulicher Pläne allgemein geliefert wurde.⁷²⁰ Diese Ausführungen verdienen es im Auszug wiedergegeben zu werden, weil diese für die Praxis richtungsweisend waren:

„Es ist daher geboten, die Gemeinden und diejenigen Behörden, welche mit der Instruktion und Genehmigung von Baulinienplänen betraut sind, nachdrücklichst darauf hinzuweisen, welch hervorragende wirtschaftliche und auch schönheitliche Bedeutung der Baulinienführung zukommt und wie an einer wohlbedachten und weitschauenden Anlage dieser Pläne die öffentliche Wohlfahrt in hohen Maße interessiert ist. Hierbei ist auf die unendliche Vielgestaltigkeit der Bedürfnisse hinzuweisen, welche unbedingt fordert, dass mit dem hergebrachten geometrischen Schematismus der StraÙenanlegung gründlich gebrochen wird und möglichste Freiheit im einzelnen waltet, dass gebührende Rücksicht genommen wird auf die Grundbesitz- und Grenzverhältnisse, die Gestaltung und Verwertung der Baublöcke, auf die wachsenden Bedürfnisse gesunden Wohnens, die Erleichterung des Erwerbslebens, die Entwicklung der Industrie, auf den Verkehr und dessen voraussichtliche künftige Gestaltung namentlich bei StraÙenkreuzungen, Brückenköpfen, Bahnhofsplätzen und dergleichen. Es ist weiter zu achten auf die natürliche Beschaffenheit des Geländes, die umgebende Landschaft, charakteristische Höhenunterschiede, Wasserläufe, Baumbestände, auf Klima, Winde, Besonnung, Fernblicke, Perspektiven, auf Schonung reizvoller StraÙenzüge

⁷¹⁸ ME vom 01.01.1904, MABl. 1904, S. 123

⁷¹⁹ ME vom 18.07.1905, MABl. 1905, S. 317

⁷²⁰ So auch Schmidt, Hans-Ulrich, Städtebau in Bayern - Aufgabe der Obersten Baubehörde gestern, heute und morgen, in: 150 Jahre Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, München 1980, S. 37 ff., S. 38

und Plätze, die Geschlossenheit der Straßen- und Platzbilder, auf ortsübliche Bau- und Wohnweise, monumentale oder sonst interessante Gebäude, auf künftige Bedürfnisse an öffentlichen Gebäuden, Anlagen, grünen Erholungsstätten, Kinderspielplätzen mit Ruhebänken, Brunnen u. dgl..“

Dabei legte man, ohne dass dies bereits in den Bauordnungen verankert gewesen wäre, den Gemeinden nahe, zur Vorbereitung der Baulinienpläne eine unverbindliche Gesamtplanung, sog. „Generalbaulinienpläne“, vorzunehmen und, sofern angebracht, bei der Baulinienfestsetzung zugleich das „einschlägige Bebauungssystem“ festzulegen. Hierzu führte das Ministerium aus:

Bei wohlüberlegter, richtiger Anwendung der heute in maßgebenden Kreisen anerkannten Grundsätze des Städtebaus und bei entsprechender Vorarbeit für die Zukunft durch im einzelnen noch unverbindliche und nur in großen Zügen angelegte Generalbaulinienpläne kann rechtzeitig dafür Sorge getragen werden, dass im gleichen Schritte mit der Entwicklung der Verhältnisse die Geschäftswelt entsprechend breite Verkehrsstraßen, die Industrie ein besonderes den Wohnstätten tunlichst entrücktes Gebiet mit dem nötigen Anschlusse an Bahnen und Transportstraßen, die Einwohner aber vom Verkehr möglichst abgeschlossene, daher auch stille, mehr staubfreie und daher auch gesündere Wohnviertel erhalten. Dies namentlich dann, wenn gleichzeitig mit der Baulinienfestsetzung, wo nötig, auch das einschlägige Bebauungssystem festgestellt, eine entsprechende Verschiedenheit in Gebäudehöhe und Gebäudeabstand vorgesehen und im Gebiete der offenen Bauweise das zurückrücken der Gebäude in Gartenanlagen dispensweise da gestattet wird, wo dies gesundheitlichen Rücksichten oder zur Belebung des Straßenbildes dienlich ist.“

Das Ministerium riet auch davon ab, „überfürsorglich“ kleine Orte und Ortsteile mit Baulinien zu überziehen, obwohl kein Bedürfnis hierfür bestand.

Sofern jedoch ein Bedürfnis bestand, empfahl die ME vom 18.07.1905 den Gemeinden dringend, die Erstellung der Planung in sachverständige Hände zu geben, so wurde u. a. weiter ausgeführt:

„Angesichts der Bedeutung der Sache ist daher den Gemeinden, größeren wie kleineren, dringendst zu empfehlen, bei der Anlage von umfangreichen oder sonst wegen der in Betracht kommenden wirtschaftlichen und schönheitlichen Interessen wichtigen Fluchtlinienfestsetzungen und Generalplänen stets einen in Fragen des Städtebaues geschulten Architekten, wo nötig auch Ingenieur zu ziehen.“

Im Gegensatz zur früheren Praxis der bayerischen städtebaulichen Planung, brachte das Ministerium die Problematik auf den Punkt, indem dieses formulierte : „ ... die Kunst des Städtebaues lässt sich nicht in Formen zwingen, es muss das natürliche Empfinden entscheiden.“

4.2.2.8. Bauordnungen im Zeitraum 1902 bis 1918

Inwieweit diese richtungsweisende ME auf die nachfolgenden Bauordnungen Einfluss nahmen, bedarf einer näheren Betrachtung.

4.2.2.8.1. Allgemeine Bauordnungen für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1910 und MBO/1918)

In die Periode bis zum Ende des Kaiserreiches fielen lediglich zwei Änderungen der MBO und zwar im Jahre 1910 und 1918.⁷²¹

4.2.2.8.1.1. Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1910)

Nachdem die MBO/1895 die Erwartungen vieler Münchner enttäuschte und sich die Erkenntnisse des Münchner Wettbewerbs zunächst nur außerhalb der Bauordnung in innerdienstlichen Weisungen niederschlugen, befaßte sich nun wieder mit einer Revision der MBO.⁷²² Am 03.08.1910 wurde die MBO/1910 erlassen.⁷²³ Die Gliederung wurde dabei nicht verändert, es kann insoweit auf die MBO/1879 bzw. /1895 verwiesen werden.

4.2.2.8.1.1.1. Inhaltliche Darstellung der MBO/1910

Die inhaltlichen Änderungen der MBO/1910 beschränkten sich auf eine flexiblere Regelung der Baulinien und Erleichterungen des Kleinwohnhausbaues, um insbesondere gemeinnützige, der Wohnungsfürsorge dienenden Projekte zu fördern.⁷²⁴ Letzteres betraf bauordnungsrechtliche Erleichterung, die außerhalb der hier zu untersuchenden Thematik liegen.

Materiellrechtlich wurde lediglich § 3 I MBO/1895 geändert. Dieser wurde um eine Nr. 5 ergänzt, welche vorschrieb, dass die Pläne ersehen lassen mussten, um welche Art von Linien es sich handelte.

Entgegen den bisherigen Bauordnungen, welche lediglich zwischen Bau- und Vorgartenlinien differenzierte, wurde nun das Spektrum der Linien erweitert. Es gab nun Straßenbegrenzungslinien, Vorgartenlinien, Gebäudefluchtlinien und vordere, seitliche und rückwärtige Bebauungsgrenzen. Die neue Bestimmung sollte entsprechend den Erkenntnissen der Praxis und der ME vom 18.07.1905 eine flexiblere Handhabung des Bauliniensystems ermöglichen, das bisher meist starr die Einhaltung der Bau- bzw. Vorgartenlinie forderte.⁷²⁵ Neben diesen beiden Linien gab es nun auch Straßenbegrenzungslinien und Bebauungsgrenzen. Die bisherige Baulinie wurde zur Gebäudefluchtlinie.

Die MBO/1910 definierte diese Baulinientypen selbst nicht näher. Ihre Wirkungsweise ergab sich aber aus der diese Bauordnung begleitenden ME vom

⁷²¹ Vorab ist, um Verwechslungen vorzubeugen, auf einen Beschluss der Lokalbaukommission vom 02.04.1910 hinzuweisen, der bei spitz zulaufender Baulinie vor Genehmigung der Bauanträge verlangte, dass ein „Bebauungsplan“ einzureichen war. Auch bei diesem Bebauungsplan handelte es sich ähnlich wie beim Bebauungsplan nach der Staffelbauordnung um keinen städtebaulichen Plan.

⁷²² Eine zwischenzeitliche Änderung der MBO am 21.03.1900 (GVBl. 1900, S. 222) und am 01.12.1902 (GVBl. 1902, S. 729) betraf die hier relevante Materie nicht, von einer Wiedergabe wird abgesehen

⁷²³ GVBl. 1910, S. 411

⁷²⁴ *Englert, Ferdinand*, Münchner Bauordnung vom Jahre 1895 ergänzt bis zum Jahre 1910, 2. Auflage, München 1911, S. 5

⁷²⁵ *Englert, Ferdinand*, Münchner Bauordnung vom Jahre 1895 ergänzt bis zum Jahre 1910, 2. Auflage, München 1911, S. 5; *Schels, Ferdinand*, Die Entwicklung des öffentlichen Baurechts der K. Haupt- und Residenzstadt München, München 1915, S. 24; *Wiedenhof, Joseph*, Die bauliche Entwicklung Münchens, München 1916, S. 154

03.08.1910.⁷²⁶ Danach sollten die Straßenbegrenzungslinien die Straßenbreite bestimmen. Sofern eine Einzäunung errichtet wurde, war sie unmittelbar an dieser Linie zu errichten. Sie schloß eine Bebauung aus.

Die Vorgartenlinie war eine Straßenbegrenzungslinie, die im Zusammenhang mit einer dahinter liegenden Gebäudefluchtlinie festgesetzt wurde. Bei Einzäunungen waren diese an der Linie zu errichten.

Die Gebäudefluchtlinie hatte die rechtliche Wirkung, dass die baulichen Anlagen unmittelbar an die Linie gestellt werden mussten.

Die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Bebauungsgrenzen hatten die Funktion, dass die baulichen Anlagen entweder an diese Linie gestellt oder an in einem beliebigen Abstand dahinter errichtet werden durften.

Durch diese Bestimmung wurde erreicht, dass das starre Bauliniensystem durch ein flexibles System unterschiedlicher Baulinienformen ersetzt wurde, das es ermöglichte die überbaubare Grundstücksfläche genauer (seitliche und rückwärtige Linien) und gleichzeitig anpassungsfähiger (Bebauungsgrenzen) zu bestimmen. Das genaue Einhalten der Baulinien, das zuvor die Regel war, galt nur noch, wenn entsprechende zwingende Gebäudefluchtlinien eingezeichnet wurden. Die formalen Schranken, welche den bautheoretischen Rahmenbedingungen entgegenstanden, die ein freieres künstlerisches Schaffen postulierten und nun auch soziale Gesichtspunkte als berücksichtigungsfähig erkannten, wurden somit abgebaut.

Eine weitere Änderung bezog sich auf § 6 MBO/1895, der aber ohne nennenswerte inhaltliche Umgestaltung die Regel wiederholte, dass das Hauptgebäude an der öffentlichen Fläche stehen sollte, und wenn dies nicht der Fall war, dass sich das Bauwerk in die Umgebung einfügte. Diese Neufassung war Folge davon, dass aufgrund der Einführung von Bebauungsgrenzen, die Stellung direkt an die Baulinie nicht mehr automatisch galt.

§ 9 MBO/1895 wurde nicht geändert, blieb somit in der allgemeinen Fassung erhalten, ohne dass ausdrücklich auf die Staffelbauordnung als „*künftig ergehender Vorschrift*“ Bezug genommen worden wäre. Im Gegensatz zur ABO, die durch eine Novelle des § 2 ABO/1901 die VO/1876 entbehrlich machte, blieb für München diese Verordnung in Kraft. Praktisch war aber auch für München die VO/1876 nicht mehr von Bedeutung, da die gesamte Materie durch die Staffelbauordnung geregelt war. Aufgrund der dortigen eingehenden Regelungen von Baubeschränkungen war auch die beschlussmäßige Festsetzung parallel zur Baulinienfestsetzung nicht notwendig, wie es die ABO/1910 vorsah.⁷²⁷ Auch ein Generalbaulinienplan, obwohl er in der Münchner Praxis existierte, wurde an keiner Stelle erwähnt. Verfahrensrechtliche Änderungen der MBO erfolgten nicht.

Ansonsten wurde lediglich § 81 II MBO/1895 modifiziert und ein neuer Absatz VI angefügt. Der neue § 81 II MBO/1910 machte die Erteilung der Baugenehmigung bei Eröffnung neuer Straßenzüge für Nachfolgende davon abhängig, dass diese ihrerseits Sicherheit leisteten, selbst dann, wenn die Straße noch nicht hergestellt war. Es genügte im Gegensatz zu § 81 MBO/1895, dass durch den Vorgänger bereits eine Sicherheit geleistet wurde.

Die Einfügung des § 81 VI MBO/1910 sollte es insbesondere ermöglichen, dem Kleinwohnungsbau von gemeindlichen Forderungen der Straßenherstellung zu entlasten. Die nähere Beschreibung der Gebäude in § 81 IV Nr. 2 MBO/1910 sollte das Kleinwohnhaus näher umschreiben. Es handelt sich somit um eine Förderung der

⁷²⁶ MABl. 1910, S. 477

⁷²⁷ Vgl. späteres Kapitel 4.2.2.8.2.1.1.1. Materielle Vorschriften

gemeinnützigen, der Wohnungsfürsorge, dienenden Gesellschaften.⁷²⁸ Bei späterer Änderung des Bauobjekts konnte die Gemeinde im vollen Umfang die Kosten nachfordern.⁷²⁹

4.2.2.8.1.1.2. Zusammenfassung

Die MBO/1910 ließ das Verfahren der Baulinienfestsetzung unangetastet und beschränkte sich auf die Förderung des Kleinwohnungsbaues. Die Einbeziehung sozialer Gesichtspunkte ist nicht nur im Bauordnungsrecht, sondern auch dem dem Bauplanungsrecht zuzuordnenden Teil der MBO/1910 entnehmbar. Die Beseitigung des starren Bauliniensystems durch Einführung gerade auch der Bebauungsgrenze lässt erkennen, dass nun im Gegensatz zur MBO/1895 die Erfahrungen des Münchner Wettbewerbs im Bezug auf eine flexiblere Handhabung der Baulinien direkt in der Bauordnung ihren Niederschlag fanden und nicht nur im Rahmen der baupolizeilichen Ermessensausübung.

Die MBO/1910 selbst enthielt im Vergleich zum BauGB/1998 nur schwache Regelung des heutigen Bauplanungsrechts. Abgesehen von Hinweisen auf die VO/1876 und die Staffelbauordnung und bauordnungsrechtliche Beschränkungen des Maßes der baulichen Nutzung besaß die MBO/1910 nach wie vor lediglich Bestimmungen zur überbaubaren Grundstücksfläche. Vergleichend mit der MBO/1863 wurde das System der Baulinie zunehmend differenzierter und flexibler. Die sonstigen Festsetzungen, wie Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung etc., wurden außerhalb der Bauordnung einer Regelung durch Erlass ortspolizeilicher Vorschriften (Staffelbauordnung) zugeführt. Weder innerhalb noch außerhalb der Bauordnung gab es allerdings Instrumente zur Umsetzung der Planung, sofern die Eigentumsverhältnisse nicht den Plänen entsprachen.

4.2.2.8.1.2. Allgemeine Bauordnung für die Haupt- und Residenzstadt München (MBO/1918)

Obwohl mit Ausbruch des Ersten Weltkriegs die Stadtentwicklung Münchens zu einem gewissen Stillstand kam (die städtischen Kollegien beschlossen am 04.08.1914, alle bereits begonnenen Bauten und Unternehmungen noch fortzusetzen; dagegen keine Neuen zu beginnen) zeigte sich aufgrund der Stagnation sehr bald, dass dringender Wohnungsbedarf herrschte.

Aufgrund dieses Hintergrundes und der Zwangsenteignungsnovelle vom 09.05.1918⁷³⁰ wurde neben einigen anderen Änderungen in § 80 MBO/1910 am 10.07.1918⁷³¹ ein neuer Absatz II angefügt.

Erstmals wurde der Stadt München bei Nichterreichung eines Übereinkommens die Möglichkeit eingeräumt, im Wege der Zwangsenteignung unter Anwendung des im Mai geänderten Zwangsabtretungsgesetzes einer etwaig fehlenden Fläche auch gegen den Widerstand der Grundeigentümer zu erwerben.

⁷²⁸ Englert, Ferdinand, Münchner Bauordnung vom Jahre 1895 ergänzt bis zum Jahre 1910, 2. Auflage, München 1911, § 81, Anm. 3

⁷²⁹ Englert, Ferdinand, Münchner Bauordnung vom Jahre 1895 ergänzt bis zum Jahre 1910, 2. Auflage, München 1911, § 81, Anm. 3

⁷³⁰ BayBS Bd. I, S. 203

⁷³¹ GVBl. 1918, S. 359

Die bisherige Situation seit Bestehen der MBO war dadurch gekennzeichnet, dass man auf ein Übereinkommen mit dem Grundstückseigentümer angewiesen war. Die Erzwingung eines solchen Übereinkommens war nicht möglich, allenfalls indirekt konnte Druck ausgeübt werden, indem man z. B. die Baugenehmigung verweigerte, bis die Herstellung des Straßenkörpers gesichert war, wozu auch die Grundabtretung zählte, vgl. § 81 MBO/1910. Dieser Rechtszustand war unbefriedigend.

Anlass zur Änderung bot der Entwurf des Gesetzes vom 09.05.1918 über die Abänderung des Zwangsenteignungsgesetzes von 1837.

Dieses Gesetz gewährte Ortschaften⁷³² mit über 5.000 Einwohnern ein Enteignungsrecht für Ortsstraßen. War der normale Weg über § 80 I MBO/1910 nicht möglich, so konnte die Stadt München über § 80 II MBO/1910 vorgehen.

Voraussetzung, neben der Unmöglichkeit der Erzielung eines Übereinkommens, war es, dass die zu enteignende Grundstücksfläche zu einer öffentlichen Straße etc. benötigt wurde, die Straßenanlage sich als notwendiges und gemeinnütziges Vorhaben darstellte, das Staatsministerium des Innern die Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens erteilte, vorherige verwaltungsgerichtliche Entscheidung erging und volle Entschädigung gewährt wurde.⁷³³ Die Entschädigung musste nicht geleistet werden, wenn Grund in neuen Bauanlagen abgetreten werden sollte für die ein Baulinienplan und die Bebauungsweise bereits festgesetzt waren und wenn der verbleibende Teil noch bebaubar war und die Abtretungsfläche nicht mehr als 25 % des Gesamtgrundstückes ausmachte.⁷³⁴ Dieser Prozentsatz durfte durch örtliche Satzung der Gemeinde auf bis zu 40 % der Gesamtgrundfläche erhöht werden. Unberührt von der Enteignung blieb die notwendige Sicherheit nach § 81 MBO/1910.

Durch diese Änderung wurde das Fehlen gesetzlicher Handhaben, den bodenrechtlichen Vollzug der Planung zu ermöglichen mit dem Gesetz zur Änderung des Zwangsabtretungsgesetzes vom 09.05.1918, wenigstens teilweise behoben.

4.2.2.8.1.3. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1910 und MBO/1918

Die Praxis setzte die Vorgaben der MBO/1910 um, indem von dem neuen flexiblen Bauliniensystem Gebrauch gemacht wurde.

Die Differenzierung der Baulinien zog eine Anpassung der Zeichenanweisungen nach sich, so dass mit den ME 4035/8 vom 03.08.1910 hinsichtlich der Art der Darstellung eine neue Verfügung getroffen wurde.⁷³⁵

Die Baulinie war durch schwarze, mit Farbe hinterlegter Linie darzustellen. Für die Gebäudefluchtlinie war die rote, für die Straßenbegrenzungslinie- und Vorgartenlinie grüne, für die vorderen Bebauungsgrenzen blaue, für die seitlichen und rückwärtigen Bebauungsgrenzen die violette Farbe anzuwenden und zwar in der Weise, dass die neuen Baulinien durch ununterbrochene Farbbänder, die unverändert bleibenden mit durch Punkte unterbrochene Farbbänder gekennzeichnet wurden. Aufzuhebende Baulinien wurden durch unterbrochene Farbbänder dargestellt.

Baulinien, die zwar in Aussicht genommen, aber meist noch nicht festgesetzt werden sollten, waren durch hinterlegte Strichlinien von entsprechender Farbe zu kennzeichnen. Fielen aufzuhebende und beantragte Baulinien zusammen, indem z. B.

⁷³² Ortschaft wurde nicht im Sinne von Ortsgemeinde verstanden, sondern nur der zusammenhängend bebaute Teil der Gemeinde, vgl. *Heilmann, Georg, Weinisch, Karl*, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 62, Anm. 7

⁷³³ Vgl. zum Ganzen: *Heilmann, Georg, Weinisch, Karl*, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 62, Anm. 7

⁷³⁴ So Art. I A b des Zwangsabtretungsgesetzes.

⁷³⁵ Siehe Anhang 9

eine vordere Bebauungsgrenze in eine Gebäudefluchtlinie oder eine Gebäudefluchtlinie in eine Vorgartenlinie umgewandelt werden sollte, so konnte dies in der Weise dargestellt werden, dass die schwarze Linie mit entsprechendem Farbband hinterlegt und zugleich ein entsprechendes, unterbrochenes Farbband vorgelegt wurde.

Maße für die bestehenden Straßen- und Vorgartenbreite waren in Schwarz, bei Veränderungen der Breiten in Rot einzuzeichnen. Die Eigentumsgrenzen waren durch schwarze Linie mit grüner Linie nebenan zu kennzeichnen.

In der Regel wurde diese Zeichenanweisung beachtet, ebenso der Maßstab der Pläne in 1 : 1000. Die zu Beginn der bayerischen Bauordnung bestehenden häufigen Abweichungen waren nun eher selten.

Ein praktisches Beispiel für eine Gartenstadt, die damals in der städtebaulichen Diskussion stand,⁷³⁶ kann München nicht liefern, da dort der Gartenstadtgedanke keinen nennenswerten Einfluss gewann. Ein Großprojekt für eine sogenannte „Gartenstadt“, die vom „Verein für Verbesserung der Wohnungsverhältnisse“ getragen wurde, kam nicht zur Realisierung.⁷³⁷ Der von den Architekten Berlepesch-Valendas und Hansen ausgearbeiteten Plan, der zunächst auch die Unterstützung des Finanzministers erhielt, scheiterte schließlich an den Bedenken 900 ha Wald zu opfern. Allerdings ist zu bemerken, dass dieses Projekt mit dem Grundgedanken der Gartenstadt eher wenig gemein hatte. Im Grunde sollte lediglich eine „Gartenvorstadt“, wie in Nürnberg, entstehen ohne Arbeitsstätten und kommunaler Eigenständigkeit“.⁷³⁸

Stellvertretend für diesen Zeitabschnitt bis zum Ende des I. Weltkriegs wären für München die Planungen für das Sendlinger Oberfeld und die Alte Haide zu nennen.

Ein Beispiel eines Baulinienplans, der unter Geltung der MBO/1910 entstanden war, ist das von Architekt Otto Lasne im April 1911 gezeichnete „Alignement Sendlinger Oberfeld“ (Ausschnitt in Abb. 28)⁷³⁹. Dieser Plan kennzeichnet in hellblauer Umrandung das der Instruktion zu unterstellende Gebiet. Die Vorgaben der MBO/1910 und der neuen Zeichenanweisung durch ME vom 03.08.1910 sind beachtet. Der Plan zeigt in entsprechender Farbe⁷⁴⁰ Gebäudefluchtlinien, Vorgartenlinien und erstmals rückwärtige Bebauungsgrenzen. Im Gegensatz zu allen früheren Baulinienplänen konnte nun die überbaubare Grundstücksfläche nicht nur gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche bestimmt werden, sondern auch im Inneren der verbleibenden Baublöcke. In diesem Bereich vermochte das Bauplanungsrecht bislang nur über die Staffelbauordnung einzuwirken. Mit der rückwärtigen Bebauungsgrenze konnte nun auch auf die Situierung der Baukörper auf dem Grundstück Einfluss genommen werden. Der Baulinienplan von 1911, der mit ME vom 10.02.1912 genehmigt wurde, zeigt neben einigen „herkömmlichen“ Baublöcken (nur Bestimmung Gebäudeflucht mit teilweise vorgelagerter Vorgartenlinie) auch drei Baublöcke (1) (2) (3), die in ihrem Innern die neu eingeführte violette Bebauungsgrenze aufweisen. Dadurch blieb dort Raum für Gärten, die die zukünftigen Bewohner nutzen sollten. Diese gegenüber zuvor großen

⁷³⁶ Vgl. Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

⁷³⁷ *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 146

⁷³⁸ *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 148

⁷³⁹ Abbildungstafel 19

⁷⁴⁰ Siehe Anhang 9

Innenhöfe sorgten für Zutritt von Luft und Licht. Die Bebauung selbst sollte diese Flächen umrahmen. Die zukünftige Bebauung musste zwar mit der Vorderfront zur Straße hin rücken, die Rückfront und deren Lage war dagegen flexibel. Diese durfte lediglich die violette Bebauungsgrenze nicht überschreiten. Eingelagert in den Baulinienplan befinden sich Grünflächen (4), die nach der ME vom 26.11.1898 mindestens 5 % betragen mussten.⁷⁴¹ Ansonsten weist dieser Plan die üblichen Einzeichnungen auf, wie z. B. Grundstückseigentümer, Grundstücksgrenzen, Straßenbreiten etc..

Das nächste Beispiel „Alte Haide“ (Abb. 29)⁷⁴² ist als Baulinienplan unter Geltung der MBO/1918 entstanden. Dieser Baulinienplan stammte vom ehemaligen Leiter des Stadterweiterungsbüros Theodor Fischer. Trotz des Krieges, wurde diese bemerkenswerte Planung noch vor Ende des I. Weltkrieges mit ME vom 30.09.1918 genehmigt. Die Besonderheit der geplanten Arbeiterwohnanlage war, dass dieses Projekt bereits die ganze „Moderne“ der 1920er und frühen 1930er Jahre vorwegnahm.⁷⁴³ Diese Siedlung sollte in städtebaulicher Hinsicht wegweisend sein, da mit ihr erstmals in Deutschland eine reine Zeilenbebauung verwirklicht wurde.⁷⁴⁴

Der Baulinienplan, der diese Wohnanlage vorbereiten sollte, ist durch langgestreckte Gebäudezeilen, deren Länge durch Festsetzung der roten Gebäudefluchtlinie zu den Fahrstraßen (Dietersheimer Str., Echinger Str., Alte Heide und Fröttmanninger Str.) vorgegeben ist, gekennzeichnet. Die „Breite“ der Häuserzeilen ist durch violette seitliche Bebauungsgrenzen (1) flexibel gestaltet. Diese Gebäudezeilen, zwischen denen jeweils mittels grüner Straßenbegrenzungslinie Grünflächen (2) vorgesehen sind, wurden streng parallel zueinander angeordnet. Zur Kostenersparnis wurde die Wohnanlage durch senkrecht zur Fahrstraße verlaufende schmale Wohnwege (3) erschlossen. Der zunehmende Einfluss auch sozialer Fragen im Bauplanungsrecht und die Orientierung der Stadtplanung an der gedachten Funktion des zu beplanenden Bereichs wird darin erkennbar.

Dieser Baulinienplan wurde schließlich nach dem I. Weltkrieg in den Jahren von 1919 bis 1929 durch die Baugenossenschaft Alte Haide als Arbeitersiedlung entsprechend dem Plan verwirklicht.⁷⁴⁵ Es entstanden 700 Kleinwohnungen mit Wohnflächen von 48 bis 60 qm.⁷⁴⁶ Daneben wurden auch Gemeinschaftseinrichtungen wie Lebensmittelhandlungen, Kindergarten etc. vorgesehen.⁷⁴⁷ Die Freiflächen zwischen den Wohnzeilen dienten neben der Erschließung auch als Kleingärten für die Mieter.⁷⁴⁸

Die beiden genannten Beispiele (Abb. 28 und 29) zeigen, dass mit dem damaligen Instrumentarium auf Grundlage der MBO/1910 und MBO/1918 und in Verbindung mit

⁷⁴¹ Vgl. Kapitel 4.2.2.5. ME des Staatsministerium des Innern vom 26.11.1898

⁷⁴² Abbildungstafel 19

⁷⁴³ *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 151

⁷⁴⁴ *Bayer. Architekten- u. Ingenieur-Verband e.V. (Hrsg.)*, München und seine Bauten nach 1912, München 1984, S. 269. Zum Zeilenbau näheres erst in Kapitel 4.3.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

⁷⁴⁵ *Bayer. Architekten- u. Ingenieur-Verband e.V. (Hrsg.)*, München und seine Bauten nach 1912, München 1984, S. 269

⁷⁴⁶ *Bayer. Architekten- u. Ingenieur-Verband e.V. (Hrsg.)*, München und seine Bauten nach 1912, München 1984, S. 269

⁷⁴⁷ *Bayer. Architekten- u. Ingenieur-Verband e.V. (Hrsg.)*, München und seine Bauten nach 1912, München 1984, S. 269

⁷⁴⁸ *Bayer. Architekten- u. Ingenieur-Verband e.V. (Hrsg.)*, München und seine Bauten nach 1912, München 1984, S. 269

der Staffelbauordnung eine städtebaulichen Planung möglich war, die den Vergleich mit unserem heutigen Recht nicht scheuen muss. Der Baulinienplan, der den Grundriss der Stadt lieferte, wurde ergänzt durch die Staffelbauordnung, die den Aufriss regelte.

4.2.2.8.2. Allgemeine Bauordnungen für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1910 und ABO/1918)

Parallel zu den Änderungen der MBO wurde auch die ABO im Jahre 1910 und 1918 geändert.

4.2.2.8.2.1. Allgemeine Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1910)

Die ABO/1910 vom 03.08.1910⁷⁴⁹ war in bauplanungsrechtlicher Hinsicht eine wesentliche Änderung gegenüber den vorangegangenen Bauordnungen. Diese Veränderung drückte sich allerdings nicht in der Gliederung der ABO/1901 aus, da seit der Einführung der ABO die äußere Einteilung nahezu unverändert blieb.

4.2.2.8.2.1.1. Inhaltliche Darstellung der ABO/1910

Dagegen kam es sowohl materiell als auch formellrechtlich durch die ABO/1910 zu einigen maßgeblichen Änderungen.

4.2.2.8.2.1.1.1. Materielle Vorschriften

Inhaltlich wurde die ABO/1910 in den hier relevanten Bereichen überarbeitet. Mehrfach wurde bereits erwähnt, dass die Erfahrungen des städtebaulichen Wettbewerbs in München nicht ihren Niederschlag in den Bauordnungen fanden.

Dies änderte sich mit der Revision der ABO/1901. Die bisherigen Bauordnungen versuchten den Baupolizeibehörden Regeln vorzugeben, wie die Baulinien festzusetzen waren und wie die Bebauungen an neuen Straßen zu erfolgen hat. Diese Regeln wurden häufig Selbstzweck und schablonenhaft angewandt. Bereits die ME vom 18.07.1905 hatte dies erkannt und bemängelt. Die ABO/1910 griff schließlich diese Vorgaben, wenn auch verspätet, auf.

Formulierungen, die sich seit dem Erlass der ersten ABO in der Bauordnung fanden, wurden gestrichen, da sie in der Praxis den Blick auf die städtebaulichen Notwendigkeiten verstellten. In § 1 V ABO/1910 wurde die parallele Ausrichtung an den Richtungslinien der Straßen nicht mehr aufrecht erhalten. Es musste nur noch ein ausreichender Abstand eingehalten werden. In § 3 ABO/1910 verschwand die Bestimmung der „*thunlichsten Geradeleitung*“, die in der ABO/1864, /1877 und /1881 in der noch schärferen Form „*möglichste Geradeleitung*“ enthalten war. Gestrichen wurde außerdem: „*es sei soweit möglich auf geradlinige Abteilung der einzelnen Bauplätze zu achten*“ oder wie es zuvor noch bis zur ABO/1881 hieß: „*soweit immer thunlich*“ rechtwinklig zur Baulinie zu stehen kommen. Stattdessen sollte nicht nur die Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sondern darüber hinaus den Wohnverhältnissen, Gesundheit, Feuersicherheit und Schönheit Rechnung getragen werden. Diese Aufzählung sollte zudem nicht abschließend sein, sondern nur die

⁷⁴⁹ GVBl. 1910, S. 403

wichtigsten Punkte anführen.⁷⁵⁰ Richtungsweisend für die Auslegung waren die ME vom 18.07.1905 und 03.08.1910.⁷⁵¹

Nicht die Einhaltung starrer Regeln, sondern die Verhältnisse des Einzelfalls sollten entsprechend dem Grundsatz „*Die Kunst des Städtebaues lässt sich nicht in Formen zwingen, es muss vielmehr das natürliche Empfinden entscheiden*“⁷⁵² maßgeblich sein.

Die Streichungen und Umformulierungen in § 1 I, III und IV ABO/1910 dienten dagegen lediglich der sprachlichen Verbesserung, ohne dass damit eine materielle Änderungen verbunden war.⁷⁵³

Die Novelle vom 03.08.1910 brachte auch bezüglich der Baulinien, wie die MBO/1910, tiefgreifende Veränderungen. § 4 II ABO/1910 erfuhr deshalb eine wesentliche Ergänzung, indem aus den Plänen nun hervorgehen musste, ob es sich um aufzuhebende, neu beantragte oder unverändert bleibende Baulinien handelte. Ebenso wie die MBO/1910 erweiterte die ABO/1910 ihr Spektrum an Baulinien und verfeinerte das Instrumentarium zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche. Es war nun möglich zwischen Straßenbegrenzungs-, Vorgarten-, Gebäudefluchtlinien und vorderen, seitlichen oder rückwärtigen Bebauungsgrenzen zu differenzieren. Die ABO/1910 äußerte sich zur Wirkungsweise dieser Baulinien selbst nicht, dies ergab sich aus der die ABO/1910 begleitenden ME vom 03.08.1910.⁷⁵⁴ Zur Bedeutung und Wirkungsweise dieser neuen Linien kann auf die Ausführungen zur MBO/1910 verwiesen werden.⁷⁵⁵ Durch diese verschiedenartigen Linien war das starre System zugunsten einer flexibleren Handhabung gewichen. Wie in München selbst konnte nun im restlichen Bayern die überbaubare Grundstücksfläche einerseits genauer (seitliche und rückwärtige Bebauungsgrenzen) und andererseits anpassungsfähiger (Möglichkeit der Setzung von Bebauungsgrenzen) bestimmt werden. Mit dem Verzicht auf die streng geometrischen Vorgaben unter Betonung des Einzelfalls wurden so die Erfahrungen des Münchner Wettbewerbs und insbesondere der ME vom 18.07.1905 in der ABO/1910 umgesetzt.

Die Betonung der Erfordernisse des Einzelfalles wird auch darin deutlich, dass den Baupolizeibehörden ein größerer Spielraum bei der Einführung von Baubeschränkungen gewährt wurde. Hierunter wurden Beschränkungen, die über den Mindeststandard der Vorschriften der ABO hinausgingen, verstanden.⁷⁵⁶ Der neue § 2 ABO/1910 begnügte sich mit einer beispielhaften Aufzählung von Baubeschränkungen „*(offene Bauweise, ..., und dergl.)*“. Damit konnte die Baupolizeibehörde u. a. die Gruppenbauweise, halboffene Bauweise, Abstand von Vorder- und Rückgebäuden, Beschränkungen der Gebäudetiefe, Höchstfluchtlänge, Höchstgrenze der Überbaufläche, Höchstzahl der Wohnung im Gebäude und die Höchstzahl der Obergeschosse vorschreiben.⁷⁵⁷

⁷⁵⁰ Heilmann, Georg, Weinisch, Karl, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 1, Anm. 1

⁷⁵¹ Vgl. Kapitel 4.2.2.7. ME des Staatsministerium des Innern vom 01.01.1904 und 18.07.1905

⁷⁵² Dazu Koch von, Heinrich, Die Abänderung der Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1910, S. 413 ff., S. 425 f.

⁷⁵³ Dazu Koch von, Heinrich, Die Abänderung der Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1910, S. 413 ff., S. 435

⁷⁵⁴ MABl. 1910, S. 477

⁷⁵⁵ Vgl. dort Kapitel 4.2.2.8.1.1.1. Inhaltliche Darstellung der MBO/1910

⁷⁵⁶ Heilmann, Georg, Weinisch, Karl, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 2, Anm. 2

⁷⁵⁷ So ausdrücklich bei Koch von, Heinrich, Die Abänderung der Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1910, S. 413 ff., S. 435

Auch die Art der baulichen Nutzung war damit regelbar, so konnte u. a. aus Gründen der Gesundheit und des Städtebaues getrennte Gebiete z. B. für Wohnungszwecke und für Zwecke der Industrie und des Gewerbes geschaffen werden.⁷⁵⁸ Mit dieser weitgehenden Befugnis war die VO/1876 mit ihren Einschränkungen überflüssig geworden.⁷⁵⁹ Infolgedessen wurde gleichzeitig bestimmt, dass außerhalb Münchens diese Verordnung außer Kraft tritt.⁷⁶⁰

Die ABO/1910 räumte zudem ein, dass die vorgenannten Baubeschränkungen nicht mehr nur im Wege von orts-, distrikts- oder oberpolizeilichen Vorschriften über Art. 101 II PStGB/1908 erlassen werden konnten, sondern gemäß § 2 II ABO/1910 im Einzelfall durch die Baupolizeibehörde im Beschlussweg. Damit konnte gleichzeitig mit der Baulinienfestsetzung auch die Baubeschränkungen bestimmt werden. Bereits die ME vom 18.07.1905 hatte empfohlen, dass mit der Baulinienfestsetzung gleichzeitig das Bebauungssystem etc. bestimmt werden sollte. Diese Empfehlung griff die ABO/1910 auf.

4.2.2.8.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

In verfahrensrechtlicher Hinsicht wurde die ABO/1910 einigen Änderungen unterzogen. Dabei soll zunächst auf die Festsetzung der Baulinien bzw. Baubeschränkungen eingegangen werden, dann erst auf den Generalbaulinienplan, der als unverbindlicher städtebaulicher Plan erstmalig in einer bayerischen Bauordnung erwähnt wurde.

Die Zuständigkeit und das Verfahren zur Festsetzung der verschiedenen Baulinien blieb unverändert. § 58 ABO/1910 wurde lediglich neu formuliert, der Paragraph sprachlich besser und übersichtlicher gefasst. Für den Stadtmagistrat einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Stadt und dem Bezirksamt wurde der Oberbegriff „*Distriktsverwaltungsbehörde*“ in § 58 I ABO/1910 verwendet. Statt von „Instruktion“ und „Projekt“ wurde von „*Vorbehandlung*“ und „*Entwurf*“ gesprochen. Dies änderte, ebenso wie die Untergliederung des Absatzes II in zwei Unterpunkte, nichts am Verfahrensablauf. Die Zweiteilung des Verfahrens in Vorbehandlung (Instruktion) und Entscheidung (Bescheidung) wurde beibehalten. Bei den kreisunmittelbaren Städten waren diese Verfahrensabschnitte aufgrund unterschiedlicher Zuständigkeit am deutlichsten getrennt, während in den übrigen Orten beide Verfahrensabschnitte nach außen hin allein durch das Bezirksamt wahrgenommen wurden.

Ein Novum war, dass in dieses Baulinienfestsetzungsverfahren auch die in § 2 ABO/1910 erwähnten Baubeschränkungen einbezogen werden konnten. Mit der ABO/1910 wurde gemäß §§ 2, 58 ff. ABO/1910 die Möglichkeit eingeräumt, Baubeschränkungen beschlussmäßig neben oder zusammen mit den Baulinien festzusetzen.⁷⁶¹ Art und Maß der baulichen Nutzung konnten nun in einem einheitlichen Verfahren nach den gleichen Grundsätzen behandelt werden. Die §§ 2,

⁷⁵⁸ Heilmann, Georg, Weinisch, Karl, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 2, Anm. 2

⁷⁵⁹ Zur VO/1876 siehe Kapitel 4.2.2.1. „Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=) Bausysteme betreffend“; (VO/1876)

⁷⁶⁰ Siehe GVBl. 1910, S. 403 unter III. Die ortspolizeilichen Vorschriften auf der Grundlage der VO/1876 blieben aber ausdrücklich bis zu ihrer Änderung in Kraft.

⁷⁶¹ Englert, Ferdinand, Die bayerische Bauordnung, 7. Auflage, München 1935, Vorbemerkung D., Koch von, Heinrich, Die Abänderung der Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1910, S. 413 ff., S. 432

58 ff. ABO/1910 galten aber nicht für Baubeschränkungen, die über Art. 101 II, III PStGB/1908 als ortspolizeiliche Vorschrift erlassen wurden. Diese konnten von den Gemeinden im übertragenen Wirkungskreis nach den Vorschriften des PStGB aufgestellt werden. Da diese beiden Vorgehensweisen über Beschluss nach ABO/1910 oder PStGB/1908 nicht einfach waren, war die Gefahr der Überforderung gerade kleiner Gemeinden leicht gegeben. Das Ministerium gab deshalb Hilfestellung zur Formulierung in Form von Musterentwürfen. Ein derartiges Beispiel ist die ME vom 29.07.1918⁷⁶², die zwei exemplarische Entwürfe für mögliche Baubeschränkungen lieferte.⁷⁶³ Diese Entwürfe konnten als Bestandteil der Baulinienfestsetzung nach § 2 ABO/1910 oder als Grundlage für distriktpolizeiliche oder ortspolizeiliche Vorschrift dienen.

Gleichgültig ob die Baulinienfestsetzung mit oder ohne Baubeschränkungen erfolgte, kann diese wie folgt dargestellt werden:

Zuständig für die vorbereitende Verhandlung (Instruktion) der Anträge und Entwürfe wegen Festsetzung der neuen und Abänderung bestehender Baulinien, Höhenlagen oder Baubeschränkungen waren, wie vorhin erwähnt, die Distriktsverwaltungsbehörden, § 58 ABO/1910.

Ein derartiges Verfahren konnte auf Antrag oder von Amts wegen eingeleitet werden, wobei bei im öffentlichen Interesse gebotener Änderung der Baulinien nun, im Gegensatz zur ABO/1901, die Gemeinde die Pläne und sonstigen Unterlagen beizubringen hatte; § 59 II ABO/1910. Beteiligte des Verfahrens waren alle dinglich Berechtigten, die durch die Rechtswirkungen der Baulinien und Baubeschränkungen in irgendeiner Beziehung berührt wurden. Sowohl in den Fällen des § 59 ABO/1910 als auch in den Fällen der ABO/1910 war die Gemeinde als Beteiligte anzusehen. Seit der ME vom 06.03.1898 Nr. 4639 waren auch die in § 68 ABO/1910 genannten Behörden hinzuzuziehen, um die öffentlichen Interessen wahrzunehmen.

Die Pläne waren innerhalb angemessener Frist aufzulegen, um den Beteiligten die Möglichkeit des Einspruchs, früher Erinnerung genannt, zu geben. In der öffentlichen Bekanntgabe und der Zuschrift war neben der eintretenden Fiktionswirkung bei Versäumung der Einspruchsfrist nun auch auf die Abänderungen der Baubeschränkungen hinzuweisen; vgl. § 61 ABO/1910.

Bei Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze war die betreffende Nachbargemeinde zu hören.

Die Entscheidung stand den in § 58 II ABO/1910 bezeichneten staatlichen Instanzen zu, also der Regierung bei unmittelbaren Städten, ansonsten dem Bezirksamt in erster Instanz, bzw. nach Beschwerde dem Staatsministerium des Innern und der Regierung in zweiter Instanz.

⁷⁶² MABl. 1918, S. 259

⁷⁶³ Entwurf I „von Baubeschränkungen für einfache ländliche Verhältnisse“ und Entwurf II „von Baubeschränkungen für den Umkreis der Städte und Industrieorte sowie für ländliche Orte, wo lebhaftere Bautätigkeit zu erwarten ist“. Die beiden Entwürfe selbst setzten sich hauptsächlich mit dem Maß der baulichen Nutzung auseinander und der Bauweise. Auch die Art der Baulichen Nutzung (Ausschluss belästigender Anlagen in Entwurf II, § 8) wurde geregelt. Auch hier wieder taucht der Begriff „Bebauungsplan“ bzw. „Bauschema“ auf, vgl. Entwurf II, § 2 Ziff. 5 für Gruppenbauweise zwischen den Querstraßen; § 4 Ziff. 2 i.V.m. § 9 Ziff. 6 forderte an bedeutungsvollen Stellen ein „Bauschema“, das von dem Bauwilligen vorzulegen war. Es konnten nach dem Entwurf auch weitere Teilpläne, selbst photographische Darstellungen, mit Einzeichnung der Neubauten verlangt werden. Diese Pläne/Unterlagen stellen jedoch keine städtebaulichen Pläne dar, da sie an das konkrete Einzelvorhaben gekoppelt waren. Ein weiteren nicht amtlichen Entwurf als Hilfestellung lieferten die BdfAdmP für eine fiktive Stadt A; siehe dazu *Seubelt, Georg*, Bebauungsvorschriften, Blätter für administrative Praxis 1916, S. 333 ff.

Die Zustellung der Entscheidung erfolgte an die Gemeinde und die Beteiligten nach § 64 ABO/1910.

Erstmalig erwähnt wurden innerhalb einer bayerischen Bauordnung in § 59 ABO/1910 die Generalbaulinienpläne, somit diesem Planotyp eine Rechtsgrundlage verschafft. Eine Definition dieses Planotyps wurde nicht gegeben. Der Begriff des Generalbaulinienplanes ergab sich aus der ME vom 18.07.1905, wonach hierunter ein im Einzelnen noch „*unverbindlicher*“ Baulinienplan zu verstehen war.⁷⁶⁴ Er sollte auf die Grundzüge beschränkt sein. Seine Aufgabe war es, die Baulinienfestsetzung vorzubereiten; vgl. § 59 I ABO/1910. Als informelle Pläne waren die Generalbaulinienpläne in der städtebaulichen Praxis Bayerns nicht unbekannt. Seit dem Münchner Städtebaulichen Wettbewerb war auch außerhalb der Hauptstadt in der Verwaltungspraxis deutlich geworden, dass es einer vorbereitenden, unverbindlichen Übersichtsplanung und einer nachfolgenden Detailplanung bedarf.⁷⁶⁵ Die Lokalbaukommission Münchens arbeitete bereits seit längerem mit dem vom Stadterweiterungsbüro ausgearbeiteten „Generalbaulinienplan bzw. Stadterweiterungsplan“. Erst die ME vom 18.07.1905 empfahl den Gemeinden die Aufstellung von derartigen Plänen, ohne dass dies sogleich Eingang in die Bauordnung gefunden hätte. Das Prinzip der Zweistufigkeit der Planung selbst wurde erstmals mit der ABO/1910 in der Bauordnung verankert. Zweifelhaft war, welche Rechtswirkung dem Generalbaulinienplan zukam.⁷⁶⁶

Üblicherweise unterstellte man bis zur ABO/1910 derartige Pläne, sofern sie überhaupt erlassen wurden, keinem Instruktionsverfahren nach den §§ 58 ff. ABO/1901. Man sah von der Einvernahme der Beteiligten ab und hörte lediglich die Gemeinde an, die meist als Antragstellerin in Erscheinung trat.⁷⁶⁷ Die Formulierung des § 61 I ABO/1910, der das Instruktionsverfahren näher regelte, sprach ganz allgemein von den in §§ 59, 60 ABO/1910 bezeichneten Anträgen und Entwürfen, legte also die zwingende Aufstellung der Generalbaulinienpläne nach dem Verfahren für Baulinienpläne nahe.⁷⁶⁸ Dies betraf insbesondere die öffentliche Auflegung des Generalbaulinienplanes. Eine derartige Vorgehensweise widersprach nach damaliger Auffassung dem Grundgedanken eines unverbindlichen Planes. Dieser sollte nicht parzellenscharf eine endgültige Lösung schaffen, sondern ein Arbeitsprogramm vorgeben, ohne die gebotene Flexibilität zu gefährden. Auch die Befürchtung der Bodenspekulation Vorschub zu leisten und voreilige Hoffnungen zu wecken, spielte eine Rolle, weswegen ein Instruktionsverfahren oft als nicht geeignet erschien.⁷⁶⁹

⁷⁶⁴ MABl. 1905, S. 317

⁷⁶⁵ Als Beispiel für derartige Generalbaulinienpläne kann Rosenheim genannt werden, wo bereits 1897/1898 ein Generalbaulinienplan erarbeitet wurde.

⁷⁶⁶ So Koch von, *Heinrich*, Die Abänderung der Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1910, S. 413 ff., S. 430

⁷⁶⁷ Diese Vorgehensweise war auch mit der Rechtsordnung vereinbar. Da es sich nur um „Schubladenpläne“ handelte, die nicht in das Eigentum der Bürger eingriffen, weil diese unverbindlich waren, konnte auch auf eine Anhörung verzichtet werden. Es bedurfte deshalb auch nach der Verfassung keiner Rechtsgrundlage für diese Pläne.

⁷⁶⁸ So ausdrücklich Koch von, *Heinrich*., Die Abänderung der Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1910, S. 413 ff., S. 430

⁷⁶⁹ Vgl. dazu auch ein Beispiel aus der Pfalz SAL Bestand LUA 1027. Dort wird die Problematik in einem Schriftwechsel des Bürgermeistersamtes der Kreishauptstadt Speyer an das Bürgermeistersamt Ludwigshafen am Rhein erörtert. Am 10.06.1912 wollte die Stadt Speyer wissen, wie die öffentliche Auslegung gehandhabt werden bzw. vermieden werden kann. Mit Schreiben vom 24.06.1912 teilte die Stadt Ludwigshafen ihre Vorgehensweise mit, dass eine öffentliche Auslegung des Generalbaulinienplans gem. § 61 ABO/1910 nicht erfolgt ist. Dies würde den Sinn als Entwurf, der lediglich Richtpunkte liefert widersprechen. Die Vorlage zur Regierung und dem Staatsministerium erfolgte nur zur Begutachtung nicht zur Genehmigung. Es hieß: „*Ausdrücklich wird bemerkt, daß die*

Sofern eine Auslegung erfolgt ist, musste der Kreis der Beteiligten enger gezogen werden.⁷⁷⁰ Nicht jeder Eigentümer, der durch eine zeichnerische Darstellung berührt wurde, kam als Beteiligter in Betracht. Ansonsten wäre nahezu jeder Eigentümer der Stadt Beteiligter gewesen. Die damit verbundene Gefahr der Potenzierung der Einsprüche und Beschwerden hätte das Verfahren überlastet. Als Beteiligte wurden deshalb nur diejenigen betrachtet, die bereits durch die Grundzüge des Generalbaulinienplan Beschränkungen unterlagen, wie z. B. Eigentümer von Grundstücken, die im Interesse der Erhaltung der landschaftlichen Schönheit nicht bebaut werden sollten.⁷⁷¹ Einsprüche bzw. Beschwerden gegen Generalbaulinienpläne waren infolgedessen nur zulässig, sofern sie sich gegen die Grundzüge des Plans richteten. Sofern derartige Beschwerden sich gegen die Baulinienfestsetzung für ein einzelnes Grundstück wandten, wurden diese als verfrüht abgewiesen.⁷⁷² Letztlich war es deshalb verfahrensrechtlich möglich die Generalbaulinienpläne wie die Bauliniepläne zu behandeln, oder hiervon abzusehen und auf die öffentliche Auslegung zu verzichten.⁷⁷³ Gleichgültig welche Vorgehensweise gewählt wurde, waren die Generalbaulinienpläne unverbindlich.

Neben diesen Änderungen des Verfahrensrechts und Eingliederung des Generalbaulinienplanes in die ABO/1910 wurde auch die Materie der Grundabtretungen überarbeitet.

§ 62 ABO/1910 wurde geändert. Der Passus über die Pfalz wurde in Absatz I gestrichen, die Abänderung des Zwangsenteignungsgesetzes von 1837 ließ auf sich warten. Neben einigen sprachlichen Verbesserungen und den durch § 1 I ABO/1910 bedingten Streichungen in Absatz III wurde durch Einfügung des Absatzes IV die Ersatzpflicht des später Bauenden gegenüber dem zuerst Bauenden erweitert.

In § 62 V ABO/1910 wurde die Frage der Ersatzpflicht bei nur einseitig bebaubaren Straßen geregelt; gleichzeitig wurden im neuen Absatz VI Erleichterungen der Straßenherstellungspflicht, gerade im Hinblick auf den Kleinwohnungsbau, getroffen.

4.2.2.8.2.1.2. Zusammenfassung

Die Novelle durch die ABO/1910 brachte tiefgreifende Veränderungen des Baulinienwesens mit sich. Die Erfahrungen des Münchner städtebaulichen Wettbewerbs und die Vorgaben der ME vom 18.07.1905, wurden umgesetzt. Das Baulinienwesen wurde den städtebaulichen Erkenntnissen angepasst, ein flexibles System verschiedenartiger Linien geschaffen. Die Einführung von

dortseits geplante endgültige Festlegung der Baulinien durch einen Generalbaulinienplan und öffentliche Auslegung desselben nicht empfohlen werden kann (...). Grund hierfür war die Furcht vor Förderung der Geländespekulation und Mißverständnisse bei den beteiligten Kreisen. Später ausdrücklich eine Auslegung ablehnend *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., 118

⁷⁷⁰ *Englert, Ferdinand*, Münchner Bauordnung vom Jahre 1895 ergänzt bis zum Jahre 1910, 2. Auflage, München 1911, § 61 ABO, S. 122

⁷⁷¹ *Englert, Ferdinand*, Münchner Bauordnung vom Jahre 1895 ergänzt bis zum Jahre 1910, 2. Auflage, München 1911, § 61 ABO, S. 122

⁷⁷² *Heilmann, Georg, Weinisch, Karl*, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 59 ABO, S. 273 unter Hinweis auf ME vom 07.05.1908 Nr. 21731

⁷⁷³ Weiteres Indiz hierfür ist der Aufsatz von *Hansen, Andreas*, Praktische Winke zur Frage der Generalbaulinienpläne, Der bayerische Bürgermeister 1934, S. 319 f.. Dort wird unter dem Blickwinkel des Architekten die Aufstellung von Generalbaulinienplänen behandelt. Auch dort kein Anhaltspunkt für eine Auslegung.

Bebauungsgrenzen, insbesondere auch seitliche und rückwärtige Grenzen, die Straßenbegrenzungslinie, mit ihrem die Bebauung ausschließenden Charakter sind hier primär zu nennen. Die Beseitigung des starren Systems wurde auch dadurch sichtbar, dass die Formulierungen, welche dem Schematismus seit der ABO/1864 Vorschub leisteten, ersatzlos gestrichen wurden. Zudem wurde die Möglichkeiten zur Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche erweitert. Auch im Inneren der Blöcke konnte die Baupolizeibehörde nun individuell Grenzen der Bebauung festlegen.

Begleitet wurde dieses Instrumentarium durch die zusätzliche Möglichkeit verschiedenste Baubeschränkungen beschlussmäßig zu erlassen. Das Maß der baulichen Nutzung konnte dadurch eingehend geregelt werden, ohne an die VO/1876 gebunden zu sein.

Eine weitere Neuerung war die Verankerung der Regelung des Generalbaulinienplanes in der ABO/1910. Damit wurde das Prinzip der Zweistufigkeit der Planung nicht nur in der Praxis, sondern auch in der ABO/1910 realisiert. Damit erstmals eine Rechtsgrundlage für diese Planform geschaffen. Dieser Generalbaulinienplan setzte lediglich die Grundzüge der Planung fest und überließ die Details den nachfolgenden Baulinienplänen.

Verfahrensrechtlich ließ die ABO/1910 den grundsätzlichen Ablauf des Baulinienfestsetzungsverfahrens unangetastet. Durch die Möglichkeit der beschlussmäßigen Festsetzung der Baubeschränkungen nach §§ 2, 58 ff. ABO/1910 kam eine weitere Option hinzu. Bis zu dieser Novelle konnte nur über Art. 101 II und III PStGB/1908 im Wege der ober-, bezirks- oder ortspolizeilichen Vorschrift Beschränkungen erlassen werden. Mit der ABO/1910 war nun eine zweckmäßige Verbindung von Festsetzung der Baulinien und Baubeschränkungen möglich geworden.

Die ABO/1910 stellte gegenüber den vorangegangenen Bauordnungen einen erheblichen Fortschritt dar, auch wenn nach wie vor geeignete Instrumente zur Sicherung oder gar Verwirklichung der Pläne, wie z. B. ein Umlegungsverfahren oder eine Zwangseignungsbefugnis, fehlten.

4.2.2.8.2.2. Allgemeine Bauordnung für das rechtsrheinische Bayern (ABO/1918)

Die Revision der ABO/1918 am 10.07.1918⁷⁷⁴ beschränkte sich, wie bei der MBO/1918, auf die punktuelle Änderung der Bauordnung.

Der bisherige Absatz II des § 62 ABO/1901 wurde im Hinblick auf die Novelle des Zwangsabtretungsgesetzes vom 17.11.1837 durch das Abänderungsgesetz vom 09.05.1918 gestrichen. Dieses Gesetz gewährte Ortschaften mit über 5.000 Einwohnern ein Enteignungsrecht für Ortsstraßen.

Voraussetzung neben der Unmöglichkeit der Erzielung eines Übereinkommens war es, dass die zu enteignende Grundstücksfläche zu einer öffentlichen Straße etc. benötigt wurde, die Straßenanlage sich als notwendiges und gemeinnütziges Vorhaben darstellte, das Staatsministerium des Innern die Zustimmung zur Einleitung des Verfahrens erteilte, vorherige verwaltungsgerichtliche Entscheidung erging und volle Entschädigung gewährt wurde.⁷⁷⁵ Die Entschädigung musste nicht geleistet werden, wenn Grund in neuen Bauanlagen abgetreten werden sollte für die ein Baulinienplan und die Bebauungsweise bereits festgesetzt waren und wenn der

⁷⁷⁴ GVBl. 1918, S. 359

⁷⁷⁵ Vgl. zum Ganzen: *Heilmann, Georg, Weinisch, Karl*, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 62, Anm. 9

verbleibende Teil noch bebaubar war und die Abtretungsfläche nicht mehr als 25 % des Gesamtgrundstückes ausmachte.⁷⁷⁶ Dieser Prozentsatz durfte durch örtliche Satzung der Gemeinde auf bis zu 40 % der Gesamtgrundfläche erhöht werden.

Mit dieser Regelung wurde ein seit Bestehen der Bauordnung bestehendes Defizit zumindest teilweise behoben, in dem erstmalig eine zwangsweise Enteignung möglich wurde.

4.2.2.8.2.3. Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1910 und ABO/1918

Die Praxis setzte die neuen Möglichkeiten der ABO/1910 um, indem von dem neuen flexiblen Bauliniensystem Gebrauch gemacht wurde.

Die Differenzierung der Baulinien zog eine Anpassung der Zeichenanweisungen nach sich, so dass mit ME vom 03.08.1910 hinsichtlich der Art der Darstellung eine neue Verfügung getroffen wurde.⁷⁷⁷ Inhaltlich kann vollumfänglich auf die Ausführungen zur MBO/1910 verwiesen werden.⁷⁷⁸ Ebenso wie in München wurde diese Zeichenanweisung in der Regel beachtet. Die zu Beginn der bayerischen Bauordnung bestehenden häufigen Abweichungen waren selten geworden. Dies lässt sich sowohl für Nürnberg als auch für Regensburg nachweisen.

Ein Beispiel aus Nürnberg (Abb. 30)⁷⁷⁹ gibt einen Baulinienplan wieder, der unter Geltung der ABO/1910 und der neuen Zeichenanweisung zustande gekommen ist. Der Aufstellung dieses Plans lagen Bauabsichten der Firma Meier, Metallwarenfabrik, zugrunde. Der Instruktion wurde das Gebiet zwischen Wetzendorfer-Straße (1) und Schieglinger-Straße (2) und zwischen Bienweg (3) und Straße Nr. 5 (4) unterstellt. Gemäß der neuen Zeichenanweisung wurden die dabei aufzuhebenden Gebäudefluchtlinien nicht mehr in gelben sondern in roten unterbrochenen Farbbändern dargestellt. Bei diesen aufzuhebenden Linien handelte es sich um die typischen Festsetzungen aus der Periode des „geometrischen Städtebaus“, wie sie in vielen deutschen Städten vorhanden waren. Diese mit Lineal gezogenen Baublöcke wurden auch in Nürnberg Schritt für Schritt durch neue Baulinienpläne ersetzt. Die Baulinienfestsetzung, die mit RE vom 27.02.1912 erfolgte, sah rote Gebäudefluchtlinien, violette rückwärtige und seitliche Bebauungsgrenzen und grüne Vorgarten- und Straßenbegrenzungslinien vor. Die Baublöcke wurden sämtlichst im „romantischen“ System angelegt. Der Einfluss der Lehren Sittes ist auch hier an den gekrümmten Straßen ablesbar. Entsprechend der beabsichtigten Funktion der Blöcke lassen sich Wohnquartiere und Industriequartiere schon am Baulinienplan unterscheiden. Die Wohnquartiere (5) fallen durch Festsetzung der seitlichen und rückwärtigen Bebauungsgrenzen und den im Innern befindlichen Hausgärten (im blassen Grünton eingezeichnet) auf. Dadurch wurden Innenbereichsflächen freigehalten, die über die Vorschriften der ABO/1910, hinausgingen. Licht und Luft sollten Zutritt erhalten können. Anders dagegen die Industriequartiere (6), die lediglich die Festsetzung der Gebäudefluchtlinie aufweisen. Daneben sah der Baulinienplan noch Freiflächen vor, die in Dunkelgrün eingezeichnet waren. Dieses Projekt wurde aber mit Ausbruch des I. Weltkrieges

⁷⁷⁶ So Art. I A b des Zwangsabtretungsgesetzes

⁷⁷⁷ Siehe Anhang 9

⁷⁷⁸ Siehe dazu Kapitel 4.2.2.7.1.3. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1910 und MBO/1918

⁷⁷⁹ SPLAN Akte Nr. 654, Abbildungstafel 20

nicht mehr weiterverfolgt und nie realisiert. Der vorliegende Baulinienplan wurde 1936 wieder aufgehoben,⁷⁸⁰ das Gelände ist heute noch nicht bebaut.

Ein Beispiel aus Regensburg (Abb. 31)⁷⁸¹ und ein Ausschnitt hieraus (Abb. 32)⁷⁸² behandelt das zu instruierende Gebiet zwischen der Straubingerstraße und der Donaulände. Hintergrund dieses Baulinienentwurfes vom 09.09.1911⁷⁸³ war das Projekt für einen Donauübergang als neue Nord-Südverbindung. Die Steinernen Brücke genügte den modernen Verkehrsbedürfnissen nicht mehr, weshalb Standorte für neue Brücken gesucht wurden.⁷⁸⁴ Als besonders geeignet für einen Brückenübergang wurde die Verlängerung der Weißenburgerstraße (1) angesehen, da diese geradlinig nach Norden führt und über Weichs auf dem nächsten Weg den Anschluss an die Distriktsstraße Reinhausen – Wörth – Straubing schaffen würde. Zur Durchführung des Projekts war eine Abänderung der bestehenden Baulinien zwischen Orleansstraße (2) und dem Schlachthof (3) und das Projekt der Straßenführung nördlich davon (4) (geplante östliche Verlängerung der Bruderwöhrdstraße) vorgesehen. Diese Straße sollte zwischen Donau und Schlachthof in geschwungener Linienführung von Osten auf die Brücke hinführen (vgl. Abb. 31). Die Regierung gab der beantragten Baulinienänderung, nachdem sie bereits 1910 den ersten Baulinienentwurf an den Stadtmagistrat zur Ergänzung zurückgegeben hatte,⁷⁸⁵ nicht im vollen Umfange statt, da noch immer nicht alle Punkte zur Zufriedenheit der Regierung geklärt werden konnten. Da zunächst eine Lösung der Auffahrtsverhältnisse zur geplanten Brücke gefunden werden musste, die mit Auffüllung der Weißenburgerstraße und den zu ihr führenden Straßen verbunden war,⁷⁸⁶ genehmigte die Regierung mit RE vom 04.01.1912 Nr. 38399 nur die mit blauer Farbe (vordere Bebauungsgrenze) eingezeichneten Straßenzüge R T N und M R O westlich des Schlachthofs (Abb. 31 und 32). Diese Linien sollten als vordere Bebauungsgrenzen (ununterbrochenes blau hinterlegtes Farbband) bzw. als Vorgartenlinien (ununterbrochenes grün hinterlegtes Farbband) gelten. Die restlichen Linien gaben die bereits genehmigten Gebäudefluchtlinien bzw. Vorgartenlinien entsprechend der Zeichenanweisung vom 03.08.1910⁷⁸⁷ (durch Punkte unterbrochene rote und grüne Farbänder) wieder. Dies betraf die Gebiete im südwestlichen Bereich des Plans und östlich des Schlachthofes, die unverändert bestehen bleiben sollten. Soweit durch die neu festgesetzten Baulinien die älteren Festsetzungen aufgehoben werden mussten, geschah dies durch rote bzw. grün unterbrochene Farbänder. Ansonsten gab der Plan die bestehenden Verhältnisse wieder. Auf Abb. 31 ist die Genehmigungstext der RE vom 04.01.1912 zu sehen.

Da damit das Baulinienprojekt nur teilweise genehmigt war, wurden in der Folgezeit weitere Pläne nachgereicht (nicht abgebildet), wobei inzwischen auch Professor

⁷⁸⁰ *Wurmb von, Dietrich*, Die städtebauliche Entwicklung Nürnbergs von 1806-1914, Diss. München, Erlangen 1969, S. 114

⁷⁸¹ Abbildungstafel 21

⁷⁸² Abbildungstafel 21

⁷⁸³ SAR Nr. 100

⁷⁸⁴ Lange Zeit wurde sogar der Abbruch der Steinernen Brücke diskutiert. Dazu näher Kapitel 4.2.2.9.2. im Zusammenhang mit dem Lasne-Plan.

⁷⁸⁵ Es hatte einige Einsprüche gegen die Festsetzung gegeben, wegen der notwendigen Niveaueinhebung. Siehe nachfolgende FN.

⁷⁸⁶ Bei Wohnhausneubauten musste auf die zukünftige Höhenlage bedacht genommen werden. Teilweise wurde der Erdgeschoßfußboden höher gelegt oder es wurde ein Stockwerk mehr genehmigt unter der Bedingung, dass bei Einfüllung der Erdgeschoße diese als Kellergeschosse weiter verwendet werden. Die Kosten für neue Hauseingänge, Hofeinfahrten sollten die Bauherren tragen, was zu Widerständen und Einsprüchen bereits gegen den Baulinienplan von 1910 geführt hatte.

⁷⁸⁷ Siehe Übersicht in Anhang 9

Lasne involviert wurde, der den Generalbaulinienplan für Regensburg erarbeiten sollte.⁷⁸⁸ Das hier dargestellte Projekt eines neuen Donauübergangs sollte schließlich verwirklicht werden. Es handelt sich um die heutige Nibelungenbrücke. Die sonstigen geplanten Straßen wurden dagegen nicht realisiert. Östlich der heutigen Babostraße (5) in Richtung Schlachthof wurde die Straße R T, ebenso wie N T nicht durchgeführt. Das gleiche Schicksal traf die nördlich des Schlachthofs in Richtung Bruderwöhrdstraße und Brückenauffahrt verlaufende geplante geschwungene Straße (4), die nie festgesetzt wurde.

Die Beispiele belegen, dass von den Möglichkeiten der ABO/1910 Gebrauch gemacht wurde. Das System der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist mit unserem heutigen Instrumentarium zu deren Bestimmung vergleichbar. Im Gegensatz zu München besaßen weder Nürnberg noch Regensburg eine der Staffelbauordnung ebenbürtige ortspolizeiliche Vorschrift. Insofern waren Art und Maß der baulichen Nutzung noch unzureichend geregelt. Die ortspolizeilichen Vorschriften dieser Städte blieben auf dem bisherigen Niveau, und waren Fortschreibungen der auf Basis der VO/1876 erlassenen Verordnungen. Von der Möglichkeit der parallelen Festsetzung von Baulinien und Baubeschränkungen wurde soweit ersichtlich kein Gebrauch gemacht. In diesen beiden Städten wurde das einheitliche Vorgehen über die ortspolizeiliche Vorschrift bevorzugt, zumal diese bereits existierten und nur auf die neuen Gebiete ausgedehnt werden mussten. Allerdings, was das nächste Kapitel zeigen wird, versuchte man zumindest in Regensburg, eine eigene Staffelbauordnung zu erarbeiten und einen Generalbaulinienplan aufzustellen.

4.2.2.9. Beispiel eines Generalbaulinienplans, der Lasne-Plan in Regensburg, 1917

Seit dem Ende des Münchner städtebaulichen Wettbewerbs 1892/1893 erkannte man die Notwendigkeit einer Zweistufigkeit der Planung.⁷⁸⁹ Obwohl in München in der Verwaltungspraxis diese Mehrstufigkeit realisiert wurde,⁷⁹⁰ dauerte es dennoch bis zur ABO/1910 bis der fakultative Generalbaulinienplan, wenn auch nur rudimentär, Eingang in die Bauordnung fand.⁷⁹¹ Die maßgebenden Gesichtspunkte für diese Planform lieferten die ME vom 18.07.1905 und die ME vom 03.08.1910.⁷⁹² Danach handelte es sich beim Generalbaulinienplan um einen vorbereitenden Plan, der im einzelnen noch unverbindlich nur in den Grundzügen die städtebauliche Entwicklung vorgeben sollte.⁷⁹³ Der Verlauf der zukünftigen Straßen, insbesondere der Hauptverkehrsstraßen, die „Art der baulichen Nutzung“ (Wohn-, Geschäfts-, Industrieviertel) und das „Maß der baulichen Nutzung“ und die Bauweise konnten somit bestimmt werden. Dabei wurde empfohlen mit der Bestimmung der Baulinien derartige Baubeschränkungen zu verbinden.⁷⁹⁴ Während die ME vom 18.07.1905 noch Regelungen über das Verfahren vermissen ließ, änderte sich dies mit der

⁷⁸⁸ So trägt der Baulinienentwurf vom 01.12.1914 einen Vermerk Lasnes vom 04.12.1914, dass er die dortigen Baulinien anerkennt. Zum Generalbaulinienplan siehe nächstes Kapitel 4.2.2.9.

⁷⁸⁹ Kapitel 4.2.2.3. Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893

⁷⁹⁰ Kapitel 4.2.2.3. Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893

⁷⁹¹ Vgl. Kapitel 4.2.2.8.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

⁷⁹² Dazu Kapitel 4.2.2.7. ME des Staatsministerium des Innern vom 01.01.1904 und 18.07.1905, sowie Kapitel 4.2.2.8.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

⁷⁹³ Vgl. MABl. 1905, S. 317 und dazu näheres in Kapitel 4.2.2.8.2.1.1.2. Formelle Vorschriften, sowie MABl. 1910, S. 477

⁷⁹⁴ ME vom 18.07.1905, vgl. Kapitel 4.2.2.7. ME des Staatsministerium des Innern vom 01.01.1904 und 18.07.1905

ABO/1910, die in § 59 ABO/1910 den Generalbaulinienplan erwähnte, ohne das Verfahren allerdings konkret auszugestalten.⁷⁹⁵ Die Vorschriften über die Festsetzung der Baulinienpläne sollten entsprechend angewendet werden.⁷⁹⁶ Die die Bauordnung begleitende ME vom 03.08.1910 erklärte zudem auch die Zeichenanweisung für die Baulinienpläne auf die Generalbaulinienpläne anwendbar.⁷⁹⁷

Die Möglichkeit zur Aufstellung derartiger Generalbaulinienpläne wurde unterschiedlich genutzt. Selbst Nürnberg als die zweitgrößte Stadt Bayerns stellte vor Ende des ersten Weltkrieges trotz erster Ansätze keinen derartigen Plan auf.⁷⁹⁸

In Regensburg dagegen wurde die Erstellung eines Generalbaulinienplanes konsequent verfolgt und noch 1917 trotz des Krieges zum Abschluss gebracht. Auf diesem Plan wird hier als Beispiel eines Generalbaulinienplans vor Ende des Krieges näher eingegangen.

4.2.2.9.1. Entstehung des Lasne-Plans

Regensburg hatte zuvor, wie es typisch für diese Zeit war, zwar nahezu flächendeckend das Stadtgebiet mit Baulinien überzogen, hierbei aber kein übergeordnetes Konzept, eine Art „Generalplanung“ zu Grunde gelegt.⁷⁹⁹ Das Wachstum der Stadt mit zunehmender Bevölkerung und Industrialisierung schuf städtebauliche Probleme, die der Lösung bedurften. Da diese Entwicklung nicht auf Regensburg beschränkt blieb, konnte sich die Stadt an anderen Städten, wie z. B. München, orientieren. Die auf Basis des Münchner Wettbewerbs gewonnenen Erkenntnisse flossen dort in die Staffelbauordnung von 1904 ein, die die Bauweise, die Art und Maß der baulichen Nutzung für die damalige Zeit vorbildlich regelte.⁸⁰⁰ Auch Regensburg versuchte zunächst durch eine eigene Regensburger Staffelbauordnung eine Lösung zu finden.⁸⁰¹ Im Zeitraum vom 04.06.1907 bis zum 25.11.1911 wurde an der Ausarbeitung gearbeitet, als deren Ergebnis bereits am 12.01.1909 der Entwurf einer Regensburger Staffelbauordnung stand.⁸⁰² Dieser

⁷⁹⁵ Englert, Ferdinand, Die bayerische Bauordnung, 4. Auflage, München 1911, § 59, Anm. 1

⁷⁹⁶ Vgl. Kapitel 4.2.2.8.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

⁷⁹⁷ Vgl. nochmals Kapitel 4.2.2.8.2.1.1.2. Formelle Vorschriften

⁷⁹⁸ Die Verwaltungsberichte der Stadt Nürnberg erwähnen in den Berichtsjahren ab 1913 Arbeiten an einem Generalbaulinienplan, der aber über das Anfangsstadium (Feststellung gemeindlicher Besitzstand, Ermittlung der Steuergrenzen und Eintragung in Übersichtspläne) wegen Kriegszeit und Personalmangel nicht hinauskam. Die Verwaltungsberichte 1917 und 1918 erwähnen den Plan bereits nicht mehr. Allerdings wurden gegen Kriegsende unverbindliche Gespräche mit Prof. Lasne geführt, der den Regensburger Generalbaulinienplan erstellt hatte, vgl. dazu *Hanffstengel von, Hans*, Der Jansenplan, Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921-1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg 1983, S. 4 ff.. Kritische Anmerkungen zu einem Generalbaulinienplan machte der Architekt *Lotz, Heinrich*, Ein Bebauungsplan für Groß-Nürnberg. Eine Preisaufgabe? in: Neudeutsche Bauzeitung, Bd. 10, 1914, S. 449 ff., der 1914 einen Wettbewerb für Groß-Nürnberg, den die Ortsgruppe Nürnberg des Bundes Deutscher Bodenreformer gefordert hatte, skeptisch gegenüberstand, weil zunächst das Gebiet des Planes bestimmt werden sollte, bevor ein Wettbewerb in Betracht käme.

⁷⁹⁹ *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 168

⁸⁰⁰ Dazu Kapitel 4.2.2.6. Staffelbauordnung in München 1904

⁸⁰¹ SAR, Bestand Stadtplanungsamt, Nr. 268

⁸⁰² Der Entwurf orientierte sich an den Vorbildern München, Dresden und Berlin (diese Städte sind in der Einleitung zum Entwurf genannt, SAR, Bestand Stadtplanungsamt, Nr. 268 und Nr. 267 kann entnommen werden, dass man auch aus anderen Städten, wie z. B. Ulm, Zürich, Material sammelte). Man versuchte aber eine für die Verhältnisse Regensburgs zugeschnittene Lösung zu finden. Es waren 7 Baustaffeln vorgesehen, wobei, ähnlich wie in München und Dresden, die Altstadt in die Neuregelung einbezogen werden sollte. Die Regensburger Staffelbauordnung enthielt aber

Entwurf wurde ergänzt durch einen Baustaffelplan im Maßstab 1 : 5.000, in dem handschriftlich eine Verteilung der Staffeln über das Stadtgebiet vorgenommen wurde. Diese Arbeiten wurden jedoch durch die Novelle der ABO/1910 überholt, so dass eine nochmalige Überarbeitung notwendig wurde. Es setzte sich jedoch bald die Erkenntnis durch, dass zunächst ein Generalbaulinienplan erarbeitet werden müsse, der dann Grundlage für eine Staffelbauordnung sein sollte.⁸⁰³ Deshalb wurden zunächst die Arbeiten eingestellt und ein Generalbaulinienplan in Auftrag gegeben. Der Verwaltungsbericht der Stadt Regensburg wies deshalb bereits für das Berichtsjahr 1912 aus:

*„Zur Herstellung eines Hauptlinienplanes für die innere Stadt und das Erweiterungsgebiet der Stadt Regensburg wurde nach Erledigung der Vorverhandlungen, Herr Prof. Otto Lasne unterm 10. Mai 1912 vertraglich verpflichtet.“*⁸⁰⁴

Für die Anfertigung der Pläne schätzte man einen Zeitraum von ca. 3 Jahren.⁸⁰⁵ Tatsächlich dauerte die Anfertigung sämtlicher Pläne 5 Jahre und wurde erst 1917 abgeschlossen.

4.2.2.9.2. Inhalt des Lasne-Plans nebst Erläuterungsbericht

Lasne lieferte der Stadt Regensburg einen Übersichtsplan im Maßstab 1 : 25.000 sowie einen Erläuterungsbericht⁸⁰⁶ zum Generalbaulinienplan für Regensburg und seine Umgebung, worin wiederum ein Übersichtsplan im Maßstab 1 : 12.500 enthalten war.⁸⁰⁷ Außerdem wurden 28 Katasterblätter im Buntdruck (Maßstab = 1 : 2.000) mit Übersichtsplan (Maßstab = 1 : 40.000), 27 Katasterblätter im Buntdruck (Maßstab = 1 : 2.500) und 28 Katasterblätter (Maßstab = 1 : 1.000) mit Übersichtsplan (Maßstab = 1 : 12.500) gefertigt.⁸⁰⁸ Daraus wird bereits ersichtlich, dass es sich nicht um einen einzigen Plan gehandelt hat, sondern um eine Vielzahl von Plänen.

Der Übersichtsplan (Maßstab = 1 : 12.500) in Abb. 33⁸⁰⁹ bearbeitete das ganze Regensburger Stadtgebiet sowie seine nächste Umgebung: die Stadt Stadtamhof, die Marktgemeinde Steinweg, die Landgemeinden Reinhausen, Winzer, Sallern, Weichs,

umfangreiche Bestimmungen zur Baulinie, Baugenehmigung und Baupläne, Vorschriften über die Bauführung, Baustaffeln, Einfamilien- und Kleinhäuser, Industrieviertel, ländliche Bauweise und besondere Vorschriften für einzelne Bezirke. Der Entwurf enthielt somit Bestimmungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie der Bauweise und überbaubaren Grundstücksfläche. Ähnlich wie in München war im gesamten Stadtgebiet industrielle Anlagen grundsätzlich zugelassen, nur in bevorzugten Wohngebieten konnten diese verboten werden und in besonders umgrenzten Gebieten privilegiert werden. Dazu wurde in den Erläuterungen bemerkt: *„Man kann also nicht wohl behaupten, dass die St.B.O. (gemeint ist die Regensburger Staffelbauordnung) ein industriefeindlicher Geist durchwehe.“* Dieser Entwurf war so umfassend, dass man bereits in den Erläuterungen erwog, nicht von Staffelbauordnung zu sprechen, sondern von einer Regensburger Bauordnung.

⁸⁰³ SAR, Bestand Stadtplanungsamt, Nr. 246 so die Begründung in der Einleitung zum Entwurf einer Regensburger Bauordnung

⁸⁰⁴ VB der Stadt Regensburg 1912/13 S. 7

⁸⁰⁵ VB der Stadt Regensburg 1912/13 S. 7

⁸⁰⁶ Ein derartiger Erläuterungsbericht war zweckmäßig. Eine den § 5 V BauGB/1998 (Erläuterungsbericht) oder § 9 VIII BauGB/1998 (Begründung) vergleichbare Vorgabe sah das damalige Recht jedoch nicht vor.

⁸⁰⁷ SAR, Bestand Stadtplanungsamt, Nr. 269 und Nr. 270. Die Lasne-Pläne lagern allerdings nicht im Stadtarchiv sondern unsortiert im Keller des Stadtplanungsamts Regensburg. Ein Exemplar des Erläuterungsberichts befindet sich auch in der Bayerischen Staatsbibliothek.

⁸⁰⁸ SAR, Bestand Stadtplanungsamt, Nr. 269

⁸⁰⁹ Abbildungstafel 22

Schwabelweis, Dechbetten, Ziegetsdorf und kleinere Teile benachbarter Gemeinden, somit lauter Bestandteile des Bezirksamtes Stadtamhof, das die Stadt Regensburg umgab.⁸¹⁰ Nahezu vollständig wurde das damalige Stadtgebiet Regensburg durch den Generalbaulinienplan bearbeitet, wobei die Flächen fast komplett der baulichen Nutzung zugeführt werden sollten.⁸¹¹ Dem Übersichtsplan kann die Ausdehnung Regensburgs im Jahre 1917 entnommen werden (Gebäudebestand in Schwarz eingezeichnet), die erkennen lässt, dass Regensburg sich etwa bis zur Bahnlinie im Süden (1) ausgedehnt hatte.⁸¹² Der Generalbaulinienplan greift weit darüber hinaus (rotbraune Bauquartiere und grüne Freiflächen) und wird von einem Netz von Verkehrsstraßen (in Weiß dargestellt) durchzogen, die je nach ihrer Bedeutung unterschiedlich breit ausfallen. Flächen, die keinerlei Darstellung aufweisen, sind selten. Einige Teile der zu bebauenden Fläche zeigen lediglich an der Grenze der Baublöcke ein braunrötliches Farbband, ohne das Innere farblich zu gestalten (2). An diesen Stellen wurde, im Sinne einer nur vorbereitenden groben Planung, auf die Darstellung der Details verzichtet. Unterteilungs- und Wohnstraßen wurden durch Lasne in diesen Bereichen häufig nur angedeutet. Auffällig war das Netz der Verkehrsstraßen, das, entsprechend der neuen städtebaulichen Philosophie, gerade Straßen vermied und die gekrümmte Straßenführung bevorzugte.⁸¹³ Dieser Wechsel wird im Plan besonders deutlich, wenn man den bereits bebauten der Altstadt östlich vorgelagerten Bereich der Stadt (3) mit den noch unbebauten neuen geplanten Stadterweiterungsgebieten (4) vergleicht.

Nähere Angaben zur Art der baulichen Nutzung (Einzeichnung bestimmter Viertel) oder dem Maß der baulichen Nutzung (Höhe der Gebäude, etc.) oder der Bauweise (offenes oder geschlossenes Bausystem) lässt der Übersichtsplan nicht erkennen. Der Lasne-Plan war in seinem zeichnerischen Teil im Wortsinne ein Generalbaulinienplan, der hauptsächlich die überbaubare Grundstücksfläche regelte.

Lasne setzte sich bei seiner Arbeit eingehend mit der Verkehrsproblematik auseinander. Besonders schwierig war es ein städtebauliches Gesamtkonzept zu entwickeln und dabei die modernen Anforderungen des Verkehrs mit dem mittelalterlichen Charakter der Stadt, insbesondere der Altstadt, zu vereinen. Allerdings sah Lasne hier letztlich Grenzen der Realisierbarkeit:

„Gewiss soll die allerbeste Absicht des Bestrebens, all das ehrwürdige Alte zu erhalten, nicht verkannt werden, und gewiss will auch mein Plan schonen wo immer nur geschont und erhalten was immer nur erhalten werden kann – das muss aber seine Grenzen haben, sollen der Stadt und ihrer Zukunft nicht die schwersten Schäden erwachsen.“⁸¹⁴

Besonders gefährdet war zum Zeitpunkt der Beauftragung Lasnes das Wahrzeichen Regensburgs, die Steinere Brücke.⁸¹⁵ Häufig als „Weltwunder“⁸¹⁶ gerühmt und lange Zeit der einzige Donauübergang zwischen Wien und Ulm stellte die Steinere

⁸¹⁰ Vgl. Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 1

⁸¹¹ Dies war letztlich Konsequenz der „unnatürlichen“ Gemeindegrenzen, die Regensburg nicht nur geographisch (Donau), sondern auch rechtlich einschnürten. Die Eingemeindung wurde lange diskutiert, aber erst 1924 verwirklicht.

⁸¹² Vgl. dazu die abgebildeten frühen Baulinienpläne Regensburgs, die nun nahezu mit Bebauung ausgefüllt wurden, Abb. 3, 4 und 13

⁸¹³ Vgl. Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

⁸¹⁴ Vgl. Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 25

⁸¹⁵ Eingehend zur damaligen Diskussion Schmid, Hubert, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 195 ff.

⁸¹⁶ Schmid, Hubert, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 196

Brücke damals in den Augen vieler ein Verkehrshindernis⁸¹⁷ dar. Es wurde daher der Abbruch erwogen und ein Neubau favorisiert.⁸¹⁸ Erst mit dem Ausbruch des I. Weltkriegs wurde es still um diese Projekte und die Angelegenheit nicht mehr weiter verfolgt.⁸¹⁹ Allein dieses Beispiel zeigt, wie schwierig die Situation für Lasne im Spannungsfeld zwischen Stadtplanung einerseits und Eigentümerinteressen und Denkmalschutz andererseits war.

Um diese Aufgabe zu erleichtern, sah Lasne zur Entspannung der Verkehrssituation acht Umgehungsstraßen⁸²⁰ vor, damit der Durchgangsverkehr nicht noch zusätzlich die Innenstadt belastete.⁸²¹

Trotz dieser innovativen Maßnahmen betrachtete Lasne es dennoch als unumgänglich auch die Altstadt durch Straßenzüge in Nord-Süd-Richtung und West-Ost-Richtung zu erschließen. Dabei sollten nicht nur bestehende Straßen erweitert werden, was an sich schon erheblichen Verlust alter Bausubstanz bedeutet hätte, sondern zudem mussten Straßendurchbrüche vorgenommen werden. Die neuen Straßen sollten durchschnittlich eine Breite von 15-16 m haben. Neben den Nord-Süd-Verbindungen (Steinerne Brücke zum Krauterermarkt und Klarenanger zur Eisernen Brücke) ist besonders die West-Ost-Erschließung, die sog. „Domstraße“ zu erwähnen. Diese sollte quer durch die Altstadt eine Verbindung zwischen der Prüfeninger Straße über den Domplatz hin zur Straubinger Straße schaffen. Die Realisierung dieser Projekte hätte schwerste Eingriffe in die Denkmalsubstanz Regensburgs gebracht. Zur Verdeutlichung ist nachfolgend ein Teilplan der Altstadt als Abb. 34 zu sehen, aus dem ersichtlich wird, dass die vorgeschlagenen Baulinien erhebliche Eingriffe in das Stadtgefüge bedeutet hätten.

Der gesamten Verkehrsproblematik Regensburgs wurde im Erläuterungsbericht durch Umgehungsstraßen und Straßendurchbrüchen breiter Raum eingeräumt. Auch in den noch un bebauten Gebieten, die für die Stadterweiterung vorgesehen waren, wurde durch Lasne versucht, das Netz der Verkehrsstraßen durch Baulinien vorzubereiten.

Obwohl der Generalbaulinienplan lediglich vorbereitende Funktion haben sollte, zeigen die nachfolgenden Beispiele aus der Altstadt und den Stadterweiterungsgebieten, dass man in Regensburg durch die Ausarbeitung von Teilplänen doch sehr ins Detail ging.

⁸¹⁷ Vgl. *Lasne, Otto*, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 28, die Steinerne Brücke behinderte insbesondere die Schifffahrt, die Straßenbahn und den Automobilverkehr. näher dazu *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 202 ff.. Eine gewisse Entspannung der Situation gelang Stadtbaurat Schmetzer mit seinem 1902 durchgeführten Kompromissvorschlag eines Umbaus. Durch Abbruch eines Eckgebäudes an der Goldenen-Bären-Straße konnte die Auffahrt zur Steinernen Brücke verbreitert werden, so daß auch die Straßenbahn die Brücke befahren konnte.

⁸¹⁸ Es gab sogar bereits Postkarten mit dem Bild der neuen Brücke; *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 210 mit Abb. 220

⁸¹⁹ *Schmid, Hubert*, Stadtbild- und Denkmalpflege in Regensburg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts (1848-1914), München 1995, S. 213

⁸²⁰ Vgl. *Lasne, Otto*, Erläuterungsbericht, München 1917, S.27 dort Abb. 2. Umgehungsstraßen von I. – VIII.

⁸²¹ Dieser innovative Ansatz der Berücksichtigung von Umgehungsstraßen wurde nicht nur positiv bewertet. So wies Stadtbaurat Schmetzer in einem Vortrag zur Würdigung der Arbeit Lasnes darauf hin, dass durch die Umlenkung des Automobilverkehrs auch Gäste der Stadt verloren gehen könnten. *Regensburger Anzeiger*, 11.04.1918 unter Lokales „Der Generalbaulinienplan“

Als Beispiel für die Innenstadt sollen die Teilpläne der westlichen Altstadt (Abb. 34)⁸²² und des Bereichs Dörnbergpark/Bismarckplatz (Abb. 35)⁸²³ dienen. Bei den durch Lasne eingezeichneten Baulinien in die Generalbaulinienpläne wurde abweichend von der ME vom 03.08.1910 folgende Farben verwendet:⁸²⁴

braune Farbbänder	=	unveränderte Gebäudefluchtlinien,
rote Farbbänder	=	neuvorgeslagene Gebäudefluchtlinien,
grüne Farbbänder	=	Straßenbegrenzungs- und Vorgartenlinien,
blaue Farbbänder	=	vordere Bebauungsgrenzen,
violette Farbbänder	=	seitliche und rückwärtige Bebauungsgrenzen

Der Detailplan des Generalbaulinienplans für die westliche Altstadt (Abb. 34) sah lediglich die Festsetzung der roten Gebäudefluchtlinien vor. Betrachtet man die Abb. 34 so wird deutlich, wieviel vom „alten“ Regensburg für die Belange des Verkehrs verloren gegangen wäre. Der Plan zeigt auch die von Lasne vorgesehene Führung der Domstraße (1), die bei ihrer Durchführung eine breite Bresche in die Altstadt geschlagen hätte. Wie so viele der Vorschläge Lasnes wurde auch dieses Projekt nicht realisiert.

Ein anderer Teilplan (Abb. 35), der gleichfalls nicht verwirklicht wurde, zeigt den Dörnberggarten (1). Wie dieser Plan des Generalbaulinienplanes erkennen lässt, sollte durch den heutigen öffentlichen Park eine dieser durchschneidende West-Ost-Straße (2) geführt werden (geplante Verbindung Liskircher Straße – Emmeramsplatz - Obermünster Straße - Landshuter Straße). Die bestehenden Bauten wurden von Lasne meist zur Straße hin mit einer roten Gebäudefluchtlinie versehen, wobei im Bereich vor der Altstadt (3) (heutige Wittelsbacher- und Kumpfmühler Straße) meist mit der grünen Vorgartenlinie und der grünen Straßenbegrenzungslinie gearbeitet wurde. Dadurch wurden Gebiete von der Bebauung freigehalten und an Straßen Vorgärten als Reserven für spätere Verbreiterungen vorgesehen.

Die Abbildungen 36⁸²⁵ und 37⁸²⁶ zeigen Planungen Lasnes außerhalb der Altstadt in den vorgesehenen Stadterweiterungsgebieten. In diesen Bereichen war Lasne nicht an die vorhandene Bebauung gebunden und konnte, entsprechend dem vorherrschenden romantischen Städtebau⁸²⁷ mit gekrümmten Straßen und unregelmäßigen Baublöcken planen. Dies wird sowohl in Abb. 36 als auch Abb. 37 deutlich. Abb. 36 war ein Vorschlag zur Detailplanung im Maßstab 1 : 1.000, wobei in diesem Beispiel nahezu vollständig nur mit Gebäudefluchtlinie und Vorgartenlinie gearbeitet wurde. Dieser Bereich, die heutige Westumgehung / Krankenhaus der Barmherzigen Brüder, wurde gänzlich anders bebaut. In Abb. 37, westlicher Teil der Prüfeningerstraße, ist einer der Teilpläne des Generalbaulinienplans im Maßstab 1 : 2.500 zu sehen, bei denen Lasne bewusst auf die Details verzichtete. Die Straßen, die die großen Blöcke näher unterteilen sollten, wurden oft nur angedeutet (1), indem die Baulinien unterbrochen oder kurz nach der Andeutung einer Einmündung aufhörten. Die nähere Ausgestaltung sollte den nachfolgenden verbindlichen Baulinienplänen überlassen bleiben. Auch dieser Plan wurde nicht wie von Lasne vorgeschlagen verwirklicht. Die in diesem Plan zu erkennende häufige Verwendung von grünen

⁸²² Abbildungstafel 23

⁸²³ Abbildungstafel 23

⁸²⁴ Vgl. *Lasne, Otto*, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 103

⁸²⁵ Abbildungstafel 24

⁸²⁶ Abbildungstafel 24

⁸²⁷ Siehe dazu Kapitel 4.2.1.4. Bautheoretische Rahmenbedingungen

Vorgartenlinien war von Lasne gewollt. Lasne vertrat die Auffassung, dass in deutschen Städten zu oft allzugroße Straßenbreiten angewendet worden seien, was unwirtschaftlich gewesen sei.⁸²⁸ Die Kosten für Grunderwerb, Straßenherstellung und Unterhalt würden den Nutzen übersteigen.⁸²⁹ Bei späterem Bedarf konnten durch Beseitigung der Vorgärten die Straßen immer noch verbreitert werden.⁸³⁰ In den kleineren Unterteilungsstraßen dagegen wurden von Lasne Vorgärtenlinien nicht nur als Reserve für späteren Verkehr, sondern primär zur Luft- und Lichtzufuhr vorgesehen.⁸³¹

Neben der Verkehrsplanung und Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im zeichnerischen Teil seiner Arbeit äußerte sich Lasne im Erläuterungsbericht zum Generalbaulinienplan auch zu Fragen der Bauweise, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung. Lasne empfahl, der offene Bauweise nicht wie bisher uneingeschränkt den Vorzug zu geben. Vielmehr sollten auch an den Verkehrsstraßen zum Schutz vor Straßelärm die geschlossene Bauweise gelten.⁸³² Im übrigen empfahl er eine halboffenen Bebauung als Bauweise.⁸³³

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollte keine stärkere Höhenentwicklung eintreten. Die in Regensburg bereits vorhandenen Bauwerke mit EG und drei Stockwerken sollten das Maximum darstellen.⁸³⁴

Zur Art der baulichen Nutzung bescheinigte Lasne Regensburg eine bislang günstige Entwicklung, die eine „*Scheidung in Wohn- und Industriegebiete ermöglicht und für immer einer ihrer grossen Vorzüge bleiben wird.*“⁸³⁵ Die Industrie sollte sich im Osten längs des nach Ansicht Lasnes stark erweiterungsfähigen Hafengebietes ausbreiten und zwar flußabwärts.⁸³⁶ Die Schwabelweiser Seite könnte notfalls gleichfalls als Industriegebiet dienen.⁸³⁷ Insbesondere der Westen Regensburgs sollte dagegen strikt von Industrie freigehalten werden.⁸³⁸ Durch diese Konzentration im Osten blieb Regensburg durch den Westwind und die Fließrichtung der Donau von Gerüchen und Abwässern verschont, gleichzeitig bot sich durch den Hafen eine gute Infrastruktur an.

Daneben empfahl Lasne die Einführung einer Staffelbauordnung für Regensburg, die die vorstehend genannten Gesichtspunkte berücksichtigen sollte.⁸³⁹ Ein Entwurf einer Regensburger Staffelbauordnung war bereits vorhanden.⁸⁴⁰ Trotz dieser Vorarbeiten wurde aber eine Regensburger Staffelbauordnung letztlich nie realisiert.

⁸²⁸ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 104

⁸²⁹ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 104

⁸³⁰ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 104

⁸³¹ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 104

⁸³² Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 111

⁸³³ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 111

⁸³⁴ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 107

⁸³⁵ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 107

⁸³⁶ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 108

⁸³⁷ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 108

⁸³⁸ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 108

⁸³⁹ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 112

⁸⁴⁰ Siehe dazu bereits eingangs in Kapitel 4.2.2.9.1. Entstehung des Lasne-Plans. Diese Arbeiten sollten nie zum Abschluss gebracht werden. Nach dem I. Weltkrieg ging man sogar an die Erarbeitung einer Regensburger Bauordnung, die aufgrund ihres weiten Anwendungsbereichs, der sich nicht nur mit Baustaffeln befaßte, mehr als eine Staffelbauordnung war. Im SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 246 befindet sich sogar ein Entwurf einer ortspolizeilichen Vorschrift für eine Regensburger Bauordnung (R.B.O) mit 107 Paragraphen.

Entsprechend der Funktion des Generalbaulinienplans lediglich ein vorbereitender unverbindlicher Plan zu sein, wollte sowohl die Stadt Regensburg als auch Lasne selbst, die Pläne lediglich als Programm verstehen. So meint Lasne schon im Erläuterungsbericht zurückhaltend: „Bei vielen meiner Vorschläge sind natürlich Abweichungen von ihnen möglich und keinesfalls ist gemeint, dass jede Linie verwirklicht werden könne, die der Plan enthält. Von Fall zu Fall wird die endgültige Festsetzung, wie das ja unsere Bauordnung bestimmt, erst nach Durchführung von Verhandlungen mit den Beteiligten erfolgen,...“⁸⁴¹. Auch Stadtbaurat Schmetzer erklärte in einem Vortrag vor den Mitgliedern der beiden städtischen Kollegien, dass die Lasnesche Arbeit ein „schätzenswerten Leitfaden“ für die Bebauung des Stadtgebietes liefert.⁸⁴² Nach seiner Auffassung ist der Generalbaulinienplan „das sorgsam und kunstreich gewebte Gewand, in das dieses Groß-Regensburg hineinwachsen soll“.⁸⁴³ Dies verband Schmetzer sogleich mit der Forderung mit der Schaffung eines besonderen Stadterweiterungsbüros.⁸⁴⁴

Der Regensburger Generalbaulinienplan war, ähnlich wie in München, nie mehr als eine interne Planung. Neben den vorstehend von Lasne und Schmetzer zitierten Äußerungen, die in diese Richtung deuten, findet sich in den Akten kein Hinweis, dass dieser Plan einem Instruktionsverfahren nach der ABO/1910 unterstellt worden ist.⁸⁴⁵ Selbst eine Genehmigung durch das Staatsministerium ist nicht bekannt.⁸⁴⁶

4.2.2.9.3. Zusammenfassung und Bewertung

Im Ergebnis stellte der Lasneplan für Regensburg ein nicht nur auf die Grundzüge beschränkter Generalbaulinienplan dar. Verglichen mit heutigen Flächennutzungs-

⁸⁴¹ Lasne, Otto, Erläuterungsbericht, München 1917, S. 62

⁸⁴² Regensburger Anzeiger, 11.04.1918 unter Lokales „Der Generalbaulinienplan“

⁸⁴³ Regensburger Anzeiger, 11.04.1918 unter Lokales „Der Generalbaulinienplan“

⁸⁴⁴ Regensburger Anzeiger, 11.04.1918 unter Lokales „Der Generalbaulinienplan“. Die Forderung Schmetzers wurde erst 1925 realisiert.

⁸⁴⁵ Andere Generalbaulinienpläne wurden dem Verfahren unterstellt, wie z. B. Neunburg v. W., siehe StAA Bestand: Bezirksamt Neunburg Nr. 7870, der mit Beschluss des Bezirksamts Neunburg v. W. vom 16.06.1930 festgesetzt wurde. Schon 1913 hatte der Stadtmagistrat in Neunburg v. W. im Gegensatz zum Kollegium der Gemeindebevollmächtigten die Aufstellung beschlossen. Nachdem zwischenzeitlich sogar die Einleitung des staatsaufsichtlichen Verfahrens erwogen worden war, wurde erst 1921 die Angelegenheit weiter betrieben. Der Plan wurde der Instruktion unterstellt und war zahlreichen Einsprüchen und Beschwerden ausgesetzt, so daß sich die Angelegenheit erheblich verzögerte. Selbst der ausdrückliche Hinweis in der Bekanntmachung, dass Einsprüche und Beschwerden nur insoweit zulässig sind, als sie sich gegen die Grundsätze des Generalbaulinienplans wenden, weil die Art und Weise der Baulinienführung noch unverbindlich ist, half wenig. Dies zeigt, dass durch die Durchführung des Instruktionsverfahren eine erhebliche Erschwerung für die Behörden verbunden sein konnte. Auch wenn Einsprüche und Beschwerden nur gegen die Grundzüge gerichtet werden durften, so waren die zahlreichen Rechtsbehelfe, auch wenn sie sachlich unbegründet waren, zumindest formal zu behandeln. Regensburg, ähnlich wie München und später Nürnberg, setzten sich diesen Problemen erst gar nicht aus. So empfahl später Ministerialrat Martius, Theodor, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 118, dass regelmäßig von einer „Bescheidung“ i.S.d. § 61 ABO/1910 und dem dort vorgeschriebenen Verfahren abgesehen werden sollte, da dies eine „schädliche Belastung der Behörden“ sei.

⁸⁴⁶ Vgl. SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 269 und 270, sowie den Plänen selbst (Keller SplAR) kann keine Genehmigung (bei Baulinienplänen häufig Genehmigungsvermerk auf Rück- bzw. Vorderseite des Plans) entnommen werden. Gleiches gilt für die VB der Stadt Regensburg, die im SAR für den Zeitraum 1916 bis 1923 eine Lücke aufweisen. Auch die Magistratsprotokolle geben keinerlei Hinweis auf eine Vorlage des Plans beim Staatsministerium des Innern. Auch bei anderen Stellen verlief die Suche negativ. Weder im BayHStA, StAA und dem SplAR konnte ein Hinweis endtdeckt werden. Allerdings ist der Aktenbestand des SAR derzeit noch nicht voll zugänglich, so dass eine Genehmigung nicht gänzlich ausschliessbar ist.

plänen ging dieser Generalbaulinienplan mit seiner Vielzahl von Einzelplänen sehr ins Detail. Letztlich wurde in der von Lasne vorgeschlagenen städtebaulichen Planung in dieser Art und Weise kaum etwas umgesetzt. Ursache hierfür dürfte einerseits die Detailplanung selbst, die nicht flexibel genug für spätere Entwicklungen war, und andererseits die mangelnden Instrumente im Bereich der Plansicherung und Planverwirklichung sein.

Der Lasneplan in Regensburg, auch wenn er in vielen Bereichen nicht verwirklicht wurde, zeigt, dass auch außerhalb Münchens nach der ME vom 18.07.1905 und der ABO/1910 an die Erarbeitung von übergeordneten Plänen gegangen wurde, die die späteren Baulinienpläne vorbereiten sollten. Die Mehrstufigkeit der städtebaulichen Planung wurde Realität. Vergleicht man die damalige mehrstufige Planung, für die Regensburg hier nur ein stellvertretendes Beispiel ist, mit unserem heutigen zweistufigen System von Bauleitplänen, den Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan, so ist der Generalbaulinienplan am ehesten mit dem Flächennutzungsplan vergleichbar.

Mit dem Flächennutzungsplan teilte der Generalbaulinienplan eines der wesentlichen Merkmale, die den Flächennutzungsplan vom Bebauungsplan trennt, nämlich die Unverbindlichkeit seiner Darstellungen. Neben dieser fehlenden rechtlichen Bindungswirkung nach außen ist auch die Funktion der beiden Pläne vergleichbar. Sowohl Flächennutzungsplan als auch Generalbaulinienplan sollen eine Entwicklungskonzeption liefern und Grundlage für nachfolgende städtebauliche Pläne sein, nämlich einerseits den Bebauungsplan und andererseits der Baulinienplan. Diese elementaren Gemeinsamkeiten lassen eine Zuordnung des Generalbaulinienplans zum Flächennutzungsplan zu, auch wenn die inhaltlichen Darstellungen und der räumliche Geltungsbereich nicht übereinstimmen.

Im Bezug auf den Inhalt gleicht der Generalbaulinienplan noch sehr stark dem Baulinienplan. Gerade der Lasneplan, insbesondere seine Teilpläne, lassen eine „flächenmäßige“ Darstellung der Bodennutzung, insbesondere der sonstigen Nutzung, noch vermissen. Es herrscht die Linie in der Darstellung vor nicht die Fläche. Der Lasneplan geht vielfach noch ins Detail und regelt im Grunde primär das öffentliche Verkehrsnetz und, bezogen auf die bauliche Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche. Dieses Defizit teilte der Generalbaulinienplan mit dem Baulinienplan, da aufgrund des damaligen Systems, viele Materien, wie die Bauweise, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, meist in ortspolizeilichen Vorschriften geregelt wurden. Diese Darstellungen und Festsetzungen wurden meist textlich und nicht zeichnerisch geregelt. Grundriss und Aufriss der Stadt waren so getrennt.

Der räumliche Geltungsbereich lässt den Lasneplan aufgrund der Einbindung der Gemeinden außerhalb Regensburgs schon in die Nähe der Raumordnung (Landesplanung) rücken. Generalbaulinienpläne konnten aber ebenso auf Teilbereiche des Gemeindegebiets beschränkt werden. Diese Unterschiede ändern jedoch nichts an der engen „Verwandtschaft“ des Generalbaulinienplans zum Flächennutzungsplan aufgrund seiner Rechtsqualität und Funktion.

Sofern man sich von der heutigen Zweistufigkeit als Vergleichsmaßstab löst, wäre der Generalbaulinienplan wegen der inhaltlichen und räumlichen Abweichungen zum heutigen Flächennutzungsplan und der Übereinstimmung mit dem Baulinienplan, der auf der Ebene des Bebauungsplans anzusiedeln ist, als eine Art Zwischenstufe zwischen diesen beiden heutigen Bauleitplänen zu betrachten. Man könnte den Generalbaulinienplan in etwa mit dem fakultativen „Gesamtaufbauplan“,

der im Entwurf des Bundesbaugesetzes noch vorgesehen war,⁸⁴⁷ gleichsetzen.⁸⁴⁸ Der Entwurf zum BBauG sah noch ein dreistufiges System städtebaulicher Pläne vor. Den Flächennutzungsplan, den Gesamtaufbauplan und den Bebauungsplan. Der Gesamtaufbauplan beschränkte sich auf die Grundzüge der baulichen Ordnung und Gestaltung und legte eine städtebauliche Generalidee fest.⁸⁴⁹ Er beschäftigte sich insbesondere mit der Nutzung der Bauflächen, während der Flächennutzungsplan das gesamte Gemeindegebiet nach der Art der Bodennutzung darstellen sollte. Beide Pläne sollten nach Vorstellung des BBauG lediglich vorbereitenden Charakter haben.⁸⁵⁰ Aus dem Flächennutzungsplan bzw. dem Gesamtaufbauplan, sofern dieser aufgestellt wurde, war als verbindlicher Plan der Bebauungsplan zu entwickeln. Dieser lediglich im Entwurf zum Bundesbaugesetz vorgesehene Gesamtaufbauplan entspricht am ehesten dem Generalbaulinienplan, der wie das Beispiel Regensburg zeigte, sich auf die bauliche Nutzung beschränkte. Sofern man nur eine Zuordnung zum heutigen reinen zweistufigen Planungssystem des BauGB/1998 vornimmt, ist der Generalbaulinienplan dem Flächennutzungsplan näher als dem Bebauungsplan.

4.2.2.10. ME des Staatsministerium des Innern vom 07.05.1914

Noch kurz vor Ausbruch des I. Weltkriegs erließ das Staatsministerium des Innern eine weitere Ministerialentschließung in Bezug auf städtebauliche Pläne. Nach dieser ME vom 07.05.1914 Nr. 4078 a 39 konnte der Generalbaulinienplan auch in der Form eines vom Ministerium so genannten „Siedlungs- und Wegeplans“ hergestellt werden.⁸⁵¹ Diese sollten im größeren Rahmen als der „übliche Generalbaulinienplan“, der nur die Baulinienfestsetzung vorbereiten sollte, Flächen als Verkehrsräume, für Parkanlagen, Spiel- und Erholungsplätze, für Industriesiedlungen, für Wohnzwecke, für landwirtschaftliche Nutzung usw. freihalten.⁸⁵² Im Gegensatz zum herkömmlichen Generalbaulinienplan sollte diese Art von Plänen in der Regel billiger und anpassungsfähiger sein, da diese kraft Natur der Sache einfacher in der Darstellung waren als Generalbaulinienpläne. Dem „Siedlungs- und Wegeplan“ als Sonderform des Generalbaulinienplans, sofern er aufgestellt wurde, kam gleichfalls lediglich vorbereitende Wirkung zu. Er konnte Grundlage für die Ausarbeitung eines Generalbaulinienplans sein, aber ebenso sofort der Aufstellung eines Baulinienplanes dienen.⁸⁵³

⁸⁴⁷ Siehe §§ 9 – 12 der Entwurfes zum Bundesbaugesetz BT-Drs. II/1813 und §§ 8 – 10 des Entwurfs BT-Drs. III/336

⁸⁴⁸ So ausdrücklich sogar *Friese, Hans*, Zum Entwurf eines Bundesbaugesetzes, NJW 1956, S. 613 ff., S. 614 dort FN. 4

⁸⁴⁹ Siehe sogar *Friese, Hans*, Zum Entwurf eines Bundesbaugesetzes, NJW 1956, S. 613 ff., S. 614

⁸⁵⁰ Siehe sogar *Friese, Hans*, Zum Entwurf eines Bundesbaugesetzes, NJW 1956, S. 613 ff., S. 614

⁸⁵¹ Dazu ohne Wiedergabe der ME vom 07.05.1914 in *Englert, Ferdinand*, Die bayerische Bauordnung, Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 5. Auflage, München 1928, § 59, Anm. 3; *derselbe*, Die Bayerische Bauordnung Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 6. Auflage, München 1929, § 59, Anm. 3; ebenso *Lippmann, Karl*, Der Generalbaulinienplan, BayBgm 1934, S. 196 f., S. 197. Die ME selbst ist nicht mehr auffindbar. Derartige ME, die nicht veröffentlicht wurden, befinden sich nur in den Akten, so daß es Zufall ist diese aufzufinden. Eine Recherche bei allen bayerischen Staatsarchiven blieb erfolglos.

⁸⁵² *Englert, Ferdinand*, Die bayerische Bauordnung, Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 5. Auflage, München 1928, § 59, Anm. 3; *derselbe*, Die Bayerische Bauordnung Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 6. Auflage, München 1929, § 59, Anm. 3; *Lippmann, Karl*, Der Generalbaulinienplan, BayBgm 1934, S. 196 f., S. 197

⁸⁵³ So ausdrücklich zur Dreistufigkeit Siehe *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 115

Gemäß der ME vom 07.05.1914 sollte der „Siedlungs- und Wegeplan“ dort Anwendung finden, wo der Fortgang der Besiedlung nach Art, Umfang und Zeit im einzelnen noch zu ungewiss war, als dass sich der höhere Aufwand für den detaillierteren Generalbaulinienplan gelohnt hätte.⁸⁵⁴

Mit dem „Siedlungs- und Wegeplan“, als Sonderform des Generalbaulinienplans, dem Generalbaulinienplan und dem Baulinienplan hatte Bayern ein dreistufiges System städtebaulicher Planung entwickelt.⁸⁵⁵ Eine nähere Ausgestaltung dieses Systems in der MBO oder ABO fand nicht statt. Im Gegensatz zur ABO/1910 erwähnte die MBO/1918 noch nicht einmal den Generalbaulinienplan geschweige denn einen Siedlungs- oder Wegeplan.

Praktisch wirkte sich die ME vom 07.05.1914 vor und während des Krieges ohnehin nicht mehr aus, da der gesamte Bausektor durch die Auswirkungen des I. Weltkrieges zum Erliegen kam.⁸⁵⁶

4.2.3. Zusammenfassung und Bewertung des Zeitraums bis 1918

Als Ergebnis dieser zweiten Periode bis zum Ende des I. Weltkrieges ist gemessen an den eingangs dieser Untersuchung aufgeworfenen Fragestellungen Folgendes festzuhalten:

4.2.3.1. Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern

Mit der Möglichkeit der Festsetzung der Baulinie und Einführung des Baulinienzwangs in der MBO/1863 und der ABO/1864 wurde bereits in Kapitel 4.1.3.1. als erstes Zwischenergebnis festgehalten, dass mit diesen Bestimmungen zumindest die überbaubare Grundstücksfläche geregelt wurde, mithin von der Entstehung eines Bauplanungsrechtes in Bayern gesprochen werden muss. Seit diesem Zeitpunkt durchlief diese Materie einen Entwicklungsprozess, der zu einer Ausweitung und Verfeinerung des bodenrechtlichen Instrumentariums führte. Betrachtet man die wichtigsten Festsetzungen heutiger Bauleitpläne, die Regelung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche, so weist das bayerische Recht in all diesen Punkten Lösungsansätze auf, die für die städtebauliche Planung der damaligen Zeit ausreichend waren.

Bezogen auf die überbaubare Grundstücksfläche gab es bereits seit den ersten bayerischen Bauordnungen von 1863 und 1864 die „Baulinie“. Die „Baulinie“ war, streng betrachtet, eigentlich die einzige städtebauliche Bestimmung, die innerhalb der bayerischen Bauordnungen selbst geregelt wurde.⁸⁵⁷

Gerade diese älteste Festsetzungsmöglichkeit, die mit dem heutigen § 23 BauNVO/1990 zu vergleichen ist, wurde bis zum Ende des I. Weltkrieges entsprechend den Bedürfnissen der Praxis weiterentwickelt und vervollständigt.

⁸⁵⁴ So nach *Englert, Ferdinand*, Die bayerische Bauordnung, Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 5. Auflage, München 1928, § 59, Anm. 3; *derselbe*, Die Bayerische Bauordnung Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 6. Auflage, München 1929; § 59, Anm. 3

⁸⁵⁵ So ausdrücklich *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger - Krautzberger, Michael*, BauGB, Kommentar, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl., Rn. 21 allerdings ohne nähere Begründung.

⁸⁵⁶ Die konsequente Ausarbeitung des Generalbaulinienplans für Regensburg ist eher als Ausnahme zu betrachten.

⁸⁵⁷ So auch 10 Jahre später *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 116

Noch bis zum Ausgang des 19. Jahrhunderts glaubte man in Bayern einer städtebaulichen Planung in der Hauptsache dadurch genügen zu können, dass man an bestehenden oder auf natürliche Weise sich entwickelnden Straßen Bau- und Vorgartenlinien zog, um aus verkehrspolizeilichen Gründen ein zu nahes Aneinanderrücken der gegenüberliegenden Gebäudefronten zu vermeiden. Hierbei betonte man einseitig die Verkehrsbedürfnisse und legte das Schwergewicht der Baulinienziehung auf mögliche Breite und Geradeleitung der Straßen. Die städtebauliche Ordnung überließ man ohne übergeordnete Konzepte der Zufallsentwicklung.

Die Baulinienfestsetzung unter dem Formenzwang der MBO und ABO, welche lange Zeit an Formulierungen wie „entsprechende und thunlichste Geradeleitung der Straßen und Wege“, „geradlinige Abtheilung der Bauplätze“ und an bauliche Anlagen, die „so weit nur immer thunlich rechtwinkelig zur Baulinie zu stehen kommen“ festhielt, entartete mangels planvollen Zusammenhangs mit der Gesamtentwicklung allmählich zur Schablone.

Dieser „Geburtszustand“ des Bauplanungsrechts wurde um so unhaltbarer, je rascher in den Perioden des wirtschaftlichen Aufschwunges die Bevölkerungszunahme und Bebauung des Landes fortschritten. Dieser Bevölkerungszuwachs war, wenn auch nicht so extrem wie in anderen Ländern Deutschlands, zumindest in den größeren Städten Bayerns stark.⁸⁵⁸

Erst als sich zum ausgehenden 19. Jahrhundert die bautheoretische Situation änderte, es sei nur nochmals auf das Werk Sittes hingewiesen, begann auch ein Umschwung in der Gestaltung des öffentlichen Baurechts. Hierbei kam dem Münchner Städtebauwettbewerb 1892/1893 eine Schlüsselrolle zu, der maßgeblichen Einfluss auf das Bauplanungsrecht hatte.⁸⁵⁹ Die Münchner Staffelbauordnung von 1904 war eine Konsequenz aus den Ergebnissen des Wettbewerbs. Eine weitere wichtige Station stellte die ME vom 18.07.1905 dar, die mit den in der baupolizeilichen Praxis herrschenden Vorstellungen brach, und eine Abkehr vom althergebrachten Schematismus postulierte.

Diese Rahmenbedingungen führten noch vor Beginn des I. Weltkrieges zu einer Neuordnung des Baulinienwesens mit der Neufassung der MBO/1910 und ABO/1910, die mit dem überkommenen starren System brachen, die für die Praxis so verhängnisvollen Formulierungen strichen und an dessen Stelle eine flexiblere Handhabung der Baulinien vorsahen. Dieses anpassungsfähigere System zeichnete sich dadurch aus, dass die lediglich die Abgrenzung zwischen privaten und öffentlichen Grund dienende rote Baulinie und die grüne Vorgartenlinie durch verschiedenartige Baulinienformen ergänzt wurde. Die mit diesen Revisionen von 1910 neu eingeführten blauen vorderen Bebauungsgrenzen schafften eine größere Flexibilität der Linienführung, die violetten seitlichen und rückwärtigen Bebauungsgrenzen gestatteten erstmals auch die notwendige Einwirkung auf eine Gestaltung des Innern der Baublöcke. Ein weiteres Novum war die Einführung der grünen Straßenbegrenzungslinien, welche die Wirkung hatten, dass gewisse Gebiete von einer Bebauung freigehalten werden konnten. Bislang kam der Baulinie lediglich die Bedeutung zu, Richtschnur für die Bebauung zu sein, nun konnte sie auch für die Festsetzung von Anlagen, Grünplätzen und Grünstreifen Anwendung finden. Mit welcher Wirkung im Einzelfall die Baulinie festgesetzt wurde, d.h. als Baulinie, Bebauungsgrenze, Vorgartenlinie etc. – war eine Frage des pflichtgemäßen Ermessens der staatlichen Behörden, Bezirksamt, Regierung und Staatsministerium des Innern.

⁸⁵⁸ Vgl. 4. 2.1.3. Demographische Rahmenbedingungen

⁸⁵⁹ Dazu näher 4.2.2.3. Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893

Somit wurde der räumliche Geltungsbereich des Bauliniensystems nicht nur in der Gestalt ausgeweitet, dass nun auch das bauplanerische „terra incognita“ des Baublockinnern einer Regelung zugänglich war (seitliche und rückwärtige Bebauungsgrenze), sondern auch, indem sich seine Rechtswirkungen nicht nur auf die bebauten Teile der Stadt auswirkten sondern auf jedes, insbesondere auch freies Gelände (Straßenbegrenzungslinie).

Das Bauliniensystem seit 1910 erlaubte, selbst wenn man es vom heutigen Standpunkte aus würdigt, eine Anpassung des Baulinienzwanges an die tatsächlichen Bedürfnisse. Es entsprach den notwendigen Erfordernissen der Praxis und bot der Baupolizeibehörde ein geeignetes Instrumentarium zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche, die mit dem heutigen § 23 BauNVO/1990 (Baulinie, Baugrenze)⁸⁶⁰ vergleichbar ist. Durch die Festsetzung von Gebäudefluchtlinien und Bebauungsgrenzen konnte relativ konkrete Bauräume determiniert werden, wodurch der Situierung der baulichen Anlage enge Grenzen auferlegt wurden.

Positiv zu bewerten ist auch, dass die divergierenden Darstellungen auf den Baulinienplänen Einhalt geboten wurde. Erstmals wurde eine einheitliche Regelung mit der ME vom 12.02.1897⁸⁶¹ getroffen. Aufgrund der Einführung eines differenzierten Systems von Baulinien unterschiedlichster Wirkung im Jahre 1910 folgte sogleich die ME vom 03.08.1910⁸⁶², die eingehend die Gestaltung der Linien reglementierte. Diese der heutigen PlanzV/1990 vergleichbare Ministerialentschließung erlaubte es nun, auf umfangreiche Erläuterungen im Genehmigungstext bzw. auf dem Plan zu verzichten, nur um auszuführen, welche Linie von welchem Punkt an bis zu einem bestimmten Endpunkt, welche Wirkung zukam. Auch für die Bürger, Bauunternehmer und Prüfungsinstanzen, einschließlich dem Staatsministerium des Innern selbst, trat damit eine Erleichterung ein. Ohne umfangreiche Recherche konnte anhand des Planes, diese bayernweit einheitliche Darstellung ohne weitere Hilfsmittel verstanden werden. Diese einfache Regelung war damit äußerst praxistauglich.

Die Art der baulichen Nutzung, die den Charakter und die Zweckbestimmung eines Baugebiets vorgibt, wurde erstmalig im bayerischen Baurecht ansatzweise geregelt. Nach der heutigen Rechtsordnung erlaubt § 5 II BauGB/1998 im Flächennutzungsplan die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) gemäß der BauNVO/1990 darzustellen.⁸⁶³ Man spricht dann von einem „ungegliederten“ Flächennutzungsplan. Wird dagegen bereits die besondere Art der baulichen Nutzung (Baugebiete)⁸⁶⁴ dargestellt, nennt man den Plan „gegliederten“ bzw. „teilgegliederten“ Flächennutzungsplan. Beim Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung (§ 9 I Nr. 1 Alt. 1 BauGB/1998) durch Festsetzung eines Baugebietes gemäß § 1 II BauNVO/1990 realisiert. Die BauNVO/1990 kennt dabei 11 Baugebietstypen. Mit der Festsetzung eines bestimmten Baugebietstyps wird gleichzeitig darüber bestimmt, welche Bauvorhaben allgemein zulässige Nutzungen bzw. welche Vorhaben nur ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind.⁸⁶⁵

⁸⁶⁰ Die Festsetzung der Bebauungstiefe nach § 23 IV BauNVO/1990 kann außer Betracht bleiben, da es sich dabei quasi um eine hintere Baugrenze i. S. v. § 23 III BauNVO/1990 handelt.

⁸⁶¹ ME vom 12.02.1897, MABl. 1897, S. 53

⁸⁶² ME vom 03.08.1910, MABl. 1910, S. 477

⁸⁶³ Vgl. § 1 BauNVO/1990

⁸⁶⁴ Vgl. §§ 2 ff. BauNVO/1990

⁸⁶⁵ Auf Grundlage der §§ 1 IV-X BauNVO/1990 können aber abweichende Regelungen getroffen werden.

Die bayerischen Ansätze der Regelung der Art der baulichen Nutzung fanden sich überwiegend in ortspolizeilichen Vorschriften, also außerhalb der MBO und ABO. In München wurde erstmals durch die Staffelbauordnung in den §§ 21, 22 StBO der Versuch unternommen, eine Gliederung der Stadt im Hinblick auf die Art der Nutzung vorzunehmen. In Wohngebieten, die Staffeln 5, 8 und 9, waren Anlagen gemäß den §§ 16, 27 GewO ausgeschlossen. Umgekehrt wurden in eigens ausgewiesenen Industrievierteln Gewerbebetriebe privilegiert. Hand in Hand mit dem Ausschluss lästiger Anlagen aus den Wohnbereichen ging die Schaffung von Industrievierteln, in welchen diese Nutzung bevorzugt wurden, einher. Qualitativ blieben diese Bestimmungen hinter dem BauGB/1998 bzw. BauNVO/1990 zurück (Vergleiche nur den Differenzierungsgrad von 11 Baugebietstypen; detaillierte Aufzählung der zulässigen Nutzungen im jeweiligen Gebiet). Dennoch stellen die getroffenen Bestimmungen eine für die damaligen Verhältnisse ausreichende Regelung dar, zumal München keine ausgesprochene Industriestadt war. Auch die ortspolizeiliche Vorschrift in Nürnberg „*Bauen außerhalb der Ringmauer*“ sah in bestimmten Gebieten⁸⁶⁶ (z. B. Bebauung des Geländes beim Rechenberg, bei der Steinplatte und bei Mögeldorf in § 20 Ziff. 6, Bebauung des Geländes Platnersberg und bei Erlenstegen, § 21 Ziff. 6, Bebauung Umgegend Dutzendteich, § 24) vor, dass Fabrikbetriebe und Anlagen nach § 16 GewO nicht zulässig waren.

Neben diesem Weg über die ortspolizeiliche Vorschrift (Art. 101 II, III PStGB) erlaubte die ABO/1910 auch die Festsetzung von Baubeschränkungen im Beschlussweg (§§ 2, 3, 58 ff. ABO/1910). Baubeschränkungen konnten nun zusammen mit der Baulinienfestsetzung erfolgen. Somit wurde stärker als mit der Münchner Staffelbauordnung eine Koppelung zwischen Grundriss und Aufriss der Stadt erreicht. Das unter Baubeschränkungen nicht nur das Maß sondern auch die Art der baulichen Nutzung verstanden wurde, ergibt sich bereits aus § 2 I ABO/1910 selbst, der in seiner nicht abschließenden Aufzählung auch den Ausschluss bestimmter Vorhaben, nämlich lästiger Anlagen, erwähnte. Durch die Möglichkeit, solche Arten von Nutzung auszuschließen, konnte der Charakter und die Zwecksetzung eines Gebietes bestimmt werden. So war es möglich, bestimmte Baugebiete festzusetzen (z. B. Kleinwohnungsgebiet, Villen- und Fabrikviertel etc.) und dort belästigende Gewerbe- und Fabrikbetriebe gänzlich oder teilweise auszuschließen bzw. zu privilegieren. Ein Ausschluss war zwar bereits zuvor im Einzelfall aufgrund § 16 ff. GewO möglich, nun wurde aber der dortige Katalog für die städtebauliche Planung nutzbar gemacht und für ein bestimmtes Areal (Baugebiet) diese Nutzungsformen untersagt. Allerdings wurde nicht wie heute in der BauNVO/1990 positiv die allgemein zulässigen Nutzungen bestimmt, sondern umgekehrt negativ die unzulässigen Nutzungen aufgezählt.

Im Gegensatz zum heutigen Bauplanungsrecht, bei dem mit der Festsetzung eines konkreten Baugebiets automatisch auf einen Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Vorhaben verwiesen wird, konnten die bayerischen Gemeinden nicht auf ein derartiges Hilfsmittel zurückgreifen. Es blieb den Gemeinden bzw. den festsetzenden Distriktsverwaltungsbehörden überlassen, inwieweit sie von Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung Gebrauch machten.

Damit war eines der Defizite der MBO/1863 und der ABO/1864 beseitigt, wobei diese Trennung der Nutzung sicherlich auch durch die fortschreitende Verbesserung der Infrastruktur begünstigt wurde.⁸⁶⁷

⁸⁶⁶ Vgl. Fassung vom 23.06.1911 in: Baupolizeivorschriften der Stadt Nürnberg 1913.

⁸⁶⁷ Im Rahmen der vorangegangenen Periode wurde unter 4.1.3.1. festgehalten, dass das Fehlen von Bestimmungen zur Art der baulichen Nutzung auch auf die noch fehlende Infrastruktur, insbesondere

Ähnlich wie die Art der baulichen Nutzung, war das Maß der baulichen Nutzung in MBO/1863 und ABO/1864 noch nicht geregelt worden. Zwar gab es einzelne Bestimmungen, die „die Größe“ baulicher Anlagen bestimmten. Diese Vorschriften waren jedoch rein sicherheitsrechtlich motiviert und galten einheitlich für München bzw. das rechtsrheinische Bayern. Man könnte von Mindeststandards für bauliche Anlagen sprechen. Dies widerspricht dem Gedanken der städtebaulichen Planung, die entsprechend den Planungsabsichten innerhalb der Gemeinde differenziert. Eine derartige Differenzierung des Maßes der baulichen Nutzung wurde erstmals mit der VO/1876 vorgenommen, die es erlaubte, in Gebieten der offenen Bauweise durch ortspolizeiliche Vorschriften Anordnungen über Höhe und Länge der Gebäude, die Größe der Zwischenräume und Überbauung der Hofräume zu treffen. Sämtlichst Faktoren, die das Maß der baulichen Nutzung bestimmen.

Das BauGB/1998 ermöglicht heute nach § 5 II Nr. 1 BauGB/1998 für den Flächennutzungsplan das allgemeine Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen. Dabei kann die Gemeinde sich grundsätzlich allen Optionen nach §§ 16 ff. BauNVO/1990 für die Darstellung bedienen, sofern dies nicht der Funktion als vorbereitenden Bauleitplan widerspricht. Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung werden heute gemäß § 9 I Nr. 1 BauGB/1998 hauptsächlich im Bebauungsplan getroffen, wobei § 16 II BauNVO/1998 die festsetzbaren Parameter im Einzelnen aufzählt (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, Baumassenzahl, Gebäudehöhe, Zahl der Vollgeschoße u. a.).

Ebenso wie bei der Bestimmung der Art der baulichen Nutzung wurde auch beim Maß der baulichen Nutzung bis auf die „Mindeststandards“ die Materie außerhalb der MBO/ABO geregelt. Allerdings wurden Beschränkungen der Größe baulicher Anlagen bereits mit Erlass der VO/1876 baurechtlich zugelassen, wogegen Beschränkungen der Art der baulichen Nutzung erst ab der Jahrhundertwende in Erscheinung treten. Dies dürfte zum einen daran liegen, dass Beschränkungen der Größe baulicher Anlagen weniger stark in das Eigentum eingreifen, als Vorgaben zur zulässigen Nutzung baulicher Anlagen, die sogar den Gebrauch einschränkten. Da Eigentumsbeschränkungen gemäß der Verfassung einer Rechtsgrundlage bedurften und die Baupolizei nach dem Verständnis des Liberalismus auf die Gefahrenabwehr beschränkt war, war es unter diesem Gesichtspunkt schwieriger die Art der baulichen Nutzung zu reglementieren als deren Maß. Zudem hatten Beschränkungen der „Größe“ eine längere Tradition, wenn man nur an die Vorgaben der Maximalhöhe aus feuerpolizeilichen Gründen denkt. Daneben darf auch nicht übersehen werden, dass das Bedürfnis einer Gliederung der Stadt nach Art der Nutzung eine

Straßenbahn, zurückzuführen ist, die der Expansion der großen Städte Bayerns, hier gerade München und Nürnberg gewisse Grenzen, auferlegte. Wohn- und Arbeitsstätte zu trennen, war dort neben der Eigentumsauffassung auch rein tatsächlich kaum möglich. In der nachfolgenden Periode wurde dieses technische Hindernis zusehends beseitigt. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass die bloße Einführung dieser Verkehrsmittel allein nicht genügte, um den Arbeitsverkehr zu erleichtern und eine Trennung der Bereiche zu fördern. Dem standen Tarife, Betriebszeitregelungen der Verkehrsmittel und tradierte Arbeitszeitregelungen entgegen. Zunächst war die Straßenbahn ein „Luxusverkehrsmittel“. In München war der Sonntag der Hauptbetriebstag, welcher die meisten Einnahmen brachte. Die Arbeitszeit für die Bevölkerung begann meist gegen 6.00 Uhr, die Straßenbahn fuhr im Jahre 1876 zu ihrer Einführung aber erst ab 7.30 Uhr, im Winter gar erst ab 8.00 Uhr. Eine zu Fuß erreichbare Wohnung war auch deshalb von Vorteil, weil viele Behörden und Institutionen ihren Beschäftigten eine lange Mittagspause von drei Stunden und mehr gewährten. Diese Gesichtspunkte am Beispiel Münchens verdeutlichen, dass bei der Bewertung der MBO/ABO aus der Retrospektive die tatsächlichen Lebensverhältnisse nicht unberücksichtigt gelassen werden dürfen. Siehe dazu *Fisch, Stefan*, Stadtplanung im 19. Jahrhundert. Das Beispiel München bis zur Ära Theodor Fischer, München 1988, S. 118 f.

entsprechenden Infrastruktur voraussetzte (Überbrückung der Entfernung Wohnung/Arbeitsstätte), die meist erst gegen Ende des 19. Jahrhunderts geschaffen wurde. Diese technischen Hemmnisse waren beim Maß der baulichen Nutzung nicht gegeben, so dass diese Festsetzungsmöglichkeit früher getroffen werden konnte. Diese ersten ortspolizeilichen Vorschriften auf Grundlage der VO/1876, die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung enthielten, blieben noch an die Festsetzung der offenen Bauweise gebunden.⁸⁶⁸ Erst durch die Staffelbauordnung gelang eine Entkoppelung von Bauweise und Maß der baulichen Nutzung. In zunächst 9 Staffeln wurde eine differenzierte Regelung von Stockwerkszahlen und Hofraumgrößen getroffen, die über das Stadtgebiet verteilt wurde.⁸⁶⁹ Mit der Neufassung der ABO/1910 wurde in § 2 ABO/1910 die Möglichkeit eingeräumt, Baubeschränkungen außer durch ortspolizeiliche Vorschrift auch im Beschlussweg vorzunehmen. Gleichgültig in welcher Form die Beschränkungen erfolgten, konnten nun unabhängig von der Bauweise Bestimmungen über Gebäudehöhe, Geschoßzahl und über die von der Bebauung freizulassende Hofraumfläche getroffen werden. Diese Einschränkungen sind mit den Festsetzungen der BauNVO/1990 wie Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße (§ 20 I BauNVO/1990), die Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO/1990) und der Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO/1990) vergleichbar. Bei Erlass der MBO/1895 dachte man zwar auch an die Einführung einer „kubischen“ Bauordnung, was gedanklich der Baumassenzahl (§ 21 BauNVO/1990) gleich gekommen wäre, eingeführt wurde sie jedoch nicht. Auch in Beziehung auf das Maß der baulichen Nutzung wurde das bayerische Bauplanungsrecht erweitert, die Baufreiheit eingeschränkt.

Gleiches galt für die Festsetzung der Bauweise. Nach der MBO/1863 und ABO/1864 war diese Beschränkung nicht möglich. Erst durch die Änderung des PStGB/1861 und Erlass der VO/1876 konnte durch ortspolizeiliche Vorschrift die Anordnung der Gebäude in Bezug auf die angrenzenden Grundstücke geregelt werden.⁸⁷⁰ Von dieser Regelung wurde in der Praxis häufig Gebrauch gemacht.⁸⁷¹ Diese Festsetzung konnte mit weiteren, das Maß der baulichen Nutzung begrenzenden Regelungen kombiniert werden. Die VO/1876 trug so wesentlich zur Auflösung geschlossener Baublöcke und Stadtgrundrisse bei. Tatsächlich wurde die Ausweitung der offenen Bauweise über die Vernunft angewandt, teilweise auch um so anderweitige Beschränkungen durchsetzen zu können.⁸⁷² Den nächsten Entwicklungssprung brachte die Münchner Staffelbauordnung, die eine flexiblere Handhabung der Bauweise ermöglichte.⁸⁷³ Die Neufassung der ABO/1910 erlaubte auch diese Festsetzung in § 2 II ABO/1910 im Beschlusswege und in Verbindung mit dem Baulinienplan zu treffen. Im Ergebnis wurde damit eine mit § 9 I Nr. 2 BauGB/1998 und § 22 BauNVO/1990 vergleichbare Regelung getroffen.

Bereits vor Ausbruch des I. Weltkrieges hat sich demzufolge das bayerische Bauplanungsrecht erheblich weiterentwickelt. Kombiniert man die Festsetzungsmöglichkeiten der MBO/ABO mit den daneben bestehenden ortspolizeilichen

⁸⁶⁸ Vgl. Kapitel 4.2.2.1. „Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=) Bausysteme betreffend“; (VO/1876)

⁸⁶⁹ Dazu Kapitel 4.2.2.6. Staffelbauordnung in München 1904

⁸⁷⁰ Vgl. Kapitel 4.2.2.1. „Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=) Bausysteme betreffend“; (VO/1876)

⁸⁷¹ Vgl. Kapitel 4.2.2.1. „Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=) Bausysteme betreffend“; (VO/1876)

⁸⁷² Diese waren nach der VO/1876 an die Festsetzung der offenen Bauweise gekoppelt.

⁸⁷³ Vgl. Kapitel 4.2.2.6. Staffelbauordnung in München 1904

Vorschriften auf Grundlage des PStGB, dann ist dieses Instrumentarium mit den Optionen der Bauleitpläne nach § 5 II bzw. § 9 I Nr. 1, 2 BauGB/1990 vergleichbar. Neben der überbaubaren Grundstücksfläche konnten nun Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise bestimmt werden.

4.2.3.2. Funktion des „Bauplanungsrechts“

Im Gegensatz zur vorangegangenen Periode hatte sich die Qualität des Bauplanungsrechts geändert. Zuvor fand lediglich eine Anpassung an die unausweichlichen Verhältnisse statt. Mittels der Baulinie wurde lediglich privater von öffentlichem Verkehrsraum getrennt,⁸⁷⁴ ohne dass auf das Innere der Baublöcke planerisch eingewirkt wurde. Eine Gesamtkonzeption des Gemeindegebiets, auf dessen Basis vorausschauend eine Detailplanung hätte entwickelt werden können, fehlte. Diese Art der Planung wurde als Reaktionsplanung bezeichnet. Nun versuchte das bayerische Planungsrecht die zunehmenden Probleme zu koordinieren und vorausschauend in groben Zügen die Planung mittels Generalbaulinienplänen vorzubereiten. Dadurch wurde versucht, die expandierenden Städte in ihrer freien Entwicklung vorausschauend zu begrenzen und in geordnete Bahnen zu lenken. Diese qualitative Änderung kann man mit dem Begriff „Auffangplanung“ umschreiben. Es wurde erkannt, dass die Entwicklung der Stadt durch den Planer gelenkt werden musste. Zu diesem Zweck wurden die Darstellungs- und Festsetzungsmöglichkeiten erweitert und differenziert und ein neuer Plan, der Generalbaulinienplan, eingeführt. Allerdings widersprach dieser Funktion der Planung ihr Mangel an Instrumenten zu ihrer tatsächlichen Durchsetzung.

4.2.3.3. Mehrstufigkeit der Planung

Die vorangegangene Periode bis 1871 war dadurch gekennzeichnet, dass eine „mehrstufige“ Planung i. S. einer Differenzierung zwischen einem vorbereitenden, unverbindlichen Plan und einem daraus abzuleitenden endgültigen, verbindlichen Plan, nach heutiger Terminologie „Flächennutzungsplan“ bzw. „Bebauungsplan“, weder tatsächlich noch rechtlich in Bayern existierte. Die städtebauliche Planung beschränkte sich auf einen detaillierten, verbindlichen Plan, den Baulinienplan. Diese Entwicklungsstufe des Bauplanungsrechts war aufgrund der Rahmenbedingungen, sei es bauteoretischer oder demographischer Art nicht mehr tragbar. Die bloße Festsetzung der Baulinie als Grenzbestimmung zwischen öffentlicher und privater Fläche war ungenügend, zumal wenn sie ohne ein übergeordnetes Konzept erfolgte. Seitens der Städtebautheorie wurden die bei der Planung zu berücksichtigenden Belange zunächst um ästhetische Aspekte bereichert, wobei schnell erkannt wurde, dass aufgrund Industrialisierung und Bevölkerungswachstum auch soziale und wirtschaftliche Gesichtspunkte berücksichtigt werden mussten. Konsequenz dieser Entwicklung war, dass auch das Bauplanungsrecht entsprechend den Anforderungen „mitwuchs“. Die Planung wurde ausführlicher und differenzierter. Die städtebaulichen Pläne mussten dabei zwei gegensätzliche Forderungen vereinen.

Einerseits die Forderung nach flexibler Planung, die Neuerungen und Veränderungen ausreichend Raum beließ, andererseits die Forderung nach Herstellung von weitgehender Rechtssicherheit und verbindlicher Planung.

Eine zentrale Rolle zur Bewältigung dieses Problems spielte für Bayern, aber auch für Deutschland insgesamt der Münchener städtebauliche Wettbewerb von 1892/1893, der in die bayerische Verwaltungspraxis die Zweistufigkeit der Planung

⁸⁷⁴ Ohne privatrechtsgestaltende Wirkung

einführte. Die Idee der mehrstufigen Planung war nicht neu und wurde seitens der Theorie schon lange gefordert. Stadtbauamtsleiter Rettig setzte aber erstmals diese Idee auch in die Praxis um.⁸⁷⁵ Rechtlich fanden diese Münchner Generalbaulinienpläne bzw. Stadterweiterungspläne zunächst weder innerhalb noch außerhalb der Bauordnung eine Grundlage. Dieser Plan bzw. seine Nachfolger müssen deshalb als informelle Pläne bezeichnet werden. Dieser Plantyp war quasi ein zeichnerisches Arbeitsprogramm, das lediglich eine verwaltungsinterne Vorgabe darstellte. Mangels entsprechender rechtlicher Grundlagen blieben diese Pläne, wo sie denn existierten, uneinheitlich. Das betraf sowohl den Inhalt als auch das Verfahren, in dem diese übergeordneten Pläne erstellt wurden. Selbst die Terminologie für diesen Plantyp war unterschiedlich. Nur allmählich vereinheitlichte sich der Sprachgebrauch und diese Pläne wurden als Generalbaulinienpläne bezeichnet und fanden schließlich anders als bei der MBO in der ABO/1910 erstmals Eingang in die Bauordnung. Allerdings blieben auch diesbezüglich die Aussagen zum Generalbaulinienplan spärlich, es wurden lediglich die Vorschriften über die Baulinienpläne für entsprechend anwendbar erklärt, ohne dass die Wirkung der Generalbaulinienpläne bzw. ein Entwicklungsgebot der Baulinienpläne aus den Generalbaulinienplänen angesprochen wurde. Rechtlich waren die Generalbaulinienpläne gegenüber den Baulinienplänen nur eine vorbereitende Planung, die die Grundzüge festlegte. Die Ableitung und Bindung an diese Grundzüge für nachfolgende Baulinienpläne ergab sich schon aus Sinn und Zweck dieser übergeordneten Pläne. Dennoch wurde empfohlen, dies auch verbindlich zu regeln. Der Generalbaulinienplan ist trotz einiger Unterschiede zum Flächennutzungsplan heutiger Prägung mit diesem vergleichbar. Beide Pläne versuchen für nachfolgende Pläne die Grundzüge darzustellen und im Wesentlichen unverbindlich zu sein. Diese Funktion rechtfertigt es, sofern man den Generalbaulinienplan in unser heutiges zweistufiges System eingruppiert, Flächennutzungsplan und Generalbaulinienplan auf eine Stufe zu stellen. Nimmt man diese Zuordnung zum heutigen Recht nicht vor und berücksichtigt die inhaltlichen Unterschiede, wie z. B. fehlende Regelung der sonstigen Nutzung und häufig detaillierterer Darstellung der baulichen Nutzung, wäre eine Einordnung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan, etwa auf der Ebene des in den Entwürfen zum BBauG noch genannten Gesamtaufbauplans, vorzugswürdig.⁸⁷⁶

Kurz vor Ausbruch des I. Weltkriegs empfahl das Ministerium mit ME vom 07.05.1914 einen weiteren Plantyp, den es dort als „Siedlungs- und Wegeplan“ bezeichnete. Diese Sonderform des Generalbaulinienplans kam aufgrund des Ausbruchs des Weltkriegs vor 1918 keine praktische Bedeutung mehr zu, so dass hier nicht näher auf diese Planform eingegangen wird.

Die Stellung des nachfolgenden Bebauungsplans nach dem BauGB/1998 nahm damals der Baulinienplan wahr. Ebenso wie dieser enthielt er die rechtsverbindlichen Festsetzungen. Gegenüber der vorangegangenen Periode bis 1871 wurden die inhaltlichen Möglichkeiten der Baulinienpläne erweitert, so dass nicht nur in der Funktion sondern auch im Inhalt eine Vergleichbarkeit gegeben ist. Im Gegensatz zum heutigen Bebauungsplan erschöpften sich die Baulinienpläne in der Praxis aber in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche. Diese Pläne gaben also nur den Grundriss wieder. Trotz der Möglichkeit des § 2 ABO/1910 auch die Art und das Maß der baulichen Nutzung zu bestimmen, also Grundriss und Aufriss der Stadt zusammenzufassen, gab man in der Praxis, so jedenfalls in Nürnberg und Regensburg der ortspolizeilichen Vorschrift den Vorzug.

⁸⁷⁵ Vgl. Kapitel 4.2.2.3. Städtebaulicher Wettbewerb in München 1892/1893

⁸⁷⁶ Näher dazu Kapitel 4.2.2.9.3. Zusammenfassung

Im Ergebnis wurde somit bis zum Ende dieser Periode die Mehrstufigkeit der Planung sowohl tatsächlich als auch rechtlich verwirklicht.

4.2.3.4. Größe des Plangebiets

Im Vergleich zum vorangegangenen Zeitraum wurde der Baulinienplan um einen weiteren städtebaulichen Plan, den Generalbaulinienplan, erweitert. Bereits aus diesem Sinn und Zweck ergab sich eine Ausdehnung des Plangebiets. Schon die Einführung eines übergeordneten Plans deutet daraufhin, dass nicht nur einzelne Straßen oder Viertel einer Gemeinde Gegenstand der Planung waren, sondern allmählich die gesamte Stadt. Durch die Einführung einer mehrstufigen Planung erfolgte eine Aufgabenverteilung zwischen Generalbaulinienplan und Baulinienplan. Der Generalbaulinienplan hatte die Aufgabe, die städtebauliche Planung in seinen Grundzügen vorzubereiten. Dieser Plan hatte ohne im Einzelnen verbindlich zu sein, die grobe Darstellung der beabsichtigten Planung zu enthalten. Der Baulinienplan sollte unter Berücksichtigung des Generalbaulinienplanes rechtsverbindlich die städtebauliche Planung im Detail regeln. Die räumliche Ausdehnung beider Planentypen war dabei nicht vorgegeben, ebensowenig wie eine Pflicht derartige Pläne, sei es Generalbaulinienplan oder Baulinienplan, zu erstellen.⁸⁷⁷ Maßgebend für das Aufstellen und den räumlichen Umfang eines Baulinien- oder Generalbaulinienplanes war allein das „Bedürfnis“ zur Festsetzung der Baulinien.⁸⁷⁸ Ob ein derartiges Bedürfnis gegeben war, war eine Frage des Einzelfalls. Dies wurde insbesondere dort gesehen, wo das Einsetzen einer regen Bautätigkeit erwartet werden konnte bzw. schon begann. Vermieden werden sollte es, kleine Orte und Ortsteile, in denen eine größere Bautätigkeit nicht zu erwarten war und auch sonstige öffentlichen Interessen nicht zu schützen waren, übervorsorglich mit Plänen zu überziehen.⁸⁷⁹ Dieser Gedanke kommt heute in § 1 III BauGB/1998 zum Ausdruck. Statt vom „Bedürfnis“ wird von „Erforderlichkeit“ gesprochen. Gemäß § 1 III BauGB/1998 haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung erforderlich ist. Die städtebauliche Erforderlichkeit bestimmt also, ob überhaupt und mit welchem Inhalt die Bauleitpläne zu erstellen sind. Daneben wirkt sich die Erforderlichkeit der Bauleitplanung auch darauf aus, welchen räumlichen Geltungsbereich der künftige Bauleitplan haben muss.⁸⁸⁰ Lediglich für den Flächennutzungsplan ist dies in § 5 I 1 BauGB/1998 gesetzlich geregelt, wonach dieser grundsätzlich für das gesamte Gemeindegebiet zu erstellen ist. Obwohl der Terminus „Erforderlichkeit“ des BauGB/1998 noch mehr als das „Bedürfnis“ nach der ABO/1910 eine Beschränkung der städtebaulichen Planung suggeriert, so steht der Gemeinde auch heute ein erheblicher Spielraum zu.⁸⁸¹

Im Ergebnis gab das damalige bayerische Bauplanungsrecht für die Generalbaulinienpläne und die Baulinienpläne keine zwingenden Regeln vor, welchen Geltungsbereich die Pläne einzuhalten hätten. In Bezug auf den

⁸⁷⁷ Vgl. nur § 59 ABO/1910 „im Falle des Bedürfnisses“; ME vom 18.07.1905 (MABl. 1905, S. 317), ME vom 03.08.1910 (MABl. 1910, S. 477)

⁸⁷⁸ Siehe nur § 59 ABO/1910 „im Falle des Bedürfnisses“; ME vom 18.07.1905 (MABl. 1905, S. 317), ME vom 03.08.1910 (MABl. 1910, S. 477)

⁸⁷⁹ ME vom 18.07.1905 (MABl. 1905, S. 317) und ME vom 03.08.1910 (MABl. 1910, S. 477)

⁸⁸⁰ *Jäde/Dirnberger/Weiß – Dirnberger, Franz*, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 2. Auflage, Stuttgart u. a. 1999; § 1 BauGB, Rn. 18

⁸⁸¹ Es genügt, wenn die Planung im Hinblick auf städtebauliche Belange vernünftigerweise geboten ist; BVerwGE 56, 110, 118 f., siehe auch *Jäde/Dirnberger/Weiß – Dirnberger, Franz*, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 2. Auflage, Stuttgart u. a. 1999; § 1 BauGB, Rn. 19

Generalbaulinienplan unter Berücksichtigung des hier näher erörterten Lasneplans in Regensburg und des Generalbaulinienplans bzw. Stadterweiterungsplans in München kann für die übergeordnete 1. Stufe der städtebaulichen Planung zum räumlichen Geltungsbereich angemerkt werden, dass diese sogar über das Gemeindegebiet hinaus reichten und die Vororte einbezogen.⁸⁸² Die Größe des Plangebiets übertraf in den Beispielstädten somit den heutigen Flächennutzungsplan, der an die Gemeindegrenze gebunden ist. Beim Generalbaulinienplan zeigten sich bereits die ersten Ansätze zur überörtlichen Planung, der Landes- bzw. Regionalplanung. Andererseits war der Generalbaulinienplan auch wieder enger, weil dieser hauptsächlich die bauliche Nutzung des Bodens regelte, aber nicht die sonstige Nutzung des Bodens außerhalb des zu bebauenden Areals. Im Übrigen scheint von der Möglichkeit des Generalbaulinienplans in der Praxis eher zurückhaltend Gebrauch gemacht worden zu sein, was u. a. die wiederholten Empfehlungen des Staatsministeriums belegen.⁸⁸³

Hinsichtlich des Baulinienplans der untergeordneten 2. Stufe, zeigte sich die Lage unverändert. Sein Geltungsbereich konnte von einem einzelnen Grundstück bis hin zu ganzen Stadtvierteln reichen. Auch hier war Maßstab allein das Bedürfnis.

Im Gegensatz zur vorangegangenen Periode bis 1871 erfassten die städtebaulichen Pläne dieses Zeitraums nicht nur Teile der Gemeinde und nicht nur die Stadterweiterungszonen, sondern das gesamte zu bebauende Gebiet einschließlich der alten Stadtkerne. Dabei kam es entsprechend dem Prinzip der Mehrstufigkeit zu einer „Aufgabenteilung“ zwischen dem Generalbaulinienplan für den Gesamttraum und dem Baulinienplan für die Teilräume der Stadt.

4.2.3.5. Vermehrung der Planungsziele

Eine nur annähernd vergleichbare breite Aufzählung von Planungszielen gemäß § 1 V Satz 2 BauGB/1998 wies gegen Ende der zweiten Periode weder die MBO noch die ABO auf. Trotz der Abstraktheit und ihrer Vielfalt sind die in BauGB/1998 aufgeführten Planungsgrundsätze durchaus von praktischer Bedeutung, da sie einen Anhaltspunkt liefern, welche öffentlichen Belange besonders bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. In Bezug auf die Vermehrung der Planungsziele zeigte die ABO/1910 eine deutlichere Veränderung als die MBO/1910. Formulierungen, die seit der ABO/1864 dem Schematismus Vorschub leisteten, wurden ersatzlos gestrichen, da sie den Blick auf die städtebaulichen Notwendigkeiten verstellten. Nicht nur auf die Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sondern auch auf die Wohnverhältnisse, Anforderungen an die Gesundheit, Feuersicherheit und Schönheit sollte nach der ABO/1910 ausdrücklich geachtet werden.⁸⁸⁴ Im Zeitabschnitt bis zum Ende des I. Weltkrieges vollzog sich in Theorie und Praxis ein Wandel zur Frage, was eine städtebauliche Planung zu leisten hatte. Die anfänglich reine Straßenplanung, beschränkt auf Verkehrsgesichtspunkte, wurde allmählich zu einer Stadtplanung. Mit dem Anwachsen der städtebaulichen Aufgaben war eine Vermehrung der zu berücksichtigenden Belange verbunden. Es musste nun u. a. den Belangen Verkehr, Feuersicherheit, wirtschaftliche Entwicklung, Wohnungsfürsorge, Gesundheit, klimatische Verhältnisse und Schönheit der Landschaft und des

⁸⁸² Inwieweit dieses Ergebnis verallgemeinerungsfähig ist, bedürfte einer flächendeckenden Untersuchung aller bayerischer Städte.

⁸⁸³ Es wären nur zu nennen die ME vom 18.07.1905 (MABl. 1905, S. 1); 27.03.1907 (Recht und Verwaltung des Heimatschutzes in Bayern, Hrsg. Bay. Verein für Volkskunst und Volkskunde in München, München 1912, S. 74 ff.); 03.08.1910 (MABl. 1910, S. 477); 30.06.1914 Nr. 4078 a 40 (Abschrift zu finden in StAA Bestand BA Amberg Nr. 1977); 29.07.1918 (MABl. 1918, S. 259)

⁸⁸⁴ Vgl. § 3 ABO/1910

Städtebildes Rechnung getragen werden. Noch vor der MBO/ABO/1910 hatte bereits die ME vom 18.07.1905 erstmals eine zusammenfassende Aufzählung des Bedeutungsgehalts städtebaulicher Pläne geliefert.⁸⁸⁵ Diese Aufzählung ist mit den Planungszielen des § 1 V Satz 2 BauGB/1998 vergleichbar und gleichfalls nicht abschließend. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Belange der Wirtschaft, Denkmalschutz, ja selbst Belange des Umweltschutzes enthielt die Aufzählung bereits. Spätestens mit der ME vom 18.07.1905 wurde deutlich, dass die städtebauliche Planung ihren bauordnungsrechtlichen Ansatz endgültig verlassen hatte.

4.2.3.6. Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“

Verglichen mit den materiellen Änderungen blieb die formelle Seite der Baulinienfestsetzung nahezu unverändert, obwohl nun der Baulinienplan nicht mehr der einzige städtebauliche Plan war, sondern nur noch die letzte verbindliche Stufe eines mehrstufigen Systems. Die durch die ABO/1910 daneben eingeführte Möglichkeit der beschlussmäßigen Festsetzung von Baubeschränkungen nach §§ 2, 3, 58 ff. ABO/1910 unterstellte diese Festsetzungen dem gleichen Verfahren, wie die Baulinienfestsetzung selbst. Dabei war es gleichgültig, ob die Baubeschränkungen gleichzeitig oder unabhängig vom Baulinienfestsetzungsverfahren beschlossen oder abgeändert wurden. Das nachfolgend Geschilderte zum Baulinienfestsetzungsverfahren gilt daher für diese Baubeschränkungen gleichermaßen. Soweit der Weg der distrikts- oder ortspolizeilichen Vorschrift gewählt wurde, wie in München für die Staffelbauordnung,⁸⁸⁶ waren nicht die §§ 2, 3, 58 ff. ABO/1910 sondern das PStGB anzuwenden.

In Bezug auf die erstmalig in der ABO/1910 erwähnten Generalbaulinienpläne als 2. Stufe kann ebenfalls auf die nachfolgende Schilderung des Baulinienfestsetzungsverfahrens verwiesen werden, da über § 61 I 1 ABO/1910 auch die in § 59 erwähnten Generalbaulinienpläne einbezogen wurden.

Was die Generalbaulinienpläne, die gemäß der MBO/1910 bzw. entgegen der ABO/1910 nicht der Instruktion unterstellt wurden,⁸⁸⁷ und die „Wege- und Siedlungspläne“, die in in beiden Bauordnungen unerwähnt blieben, betrifft, erübrigt sich eine Darstellung, da deren Aufstellung keinem Verfahren folgten.⁸⁸⁸

Auf eine getrennte Darstellung des Verfahrens in München gegenüber dem restlichen Bayern wird verzichtet, da der Ablauf keine elementaren Unterschiede aufwies. Nur sofern geboten, wird auf die Besonderheiten der Haupt- und Residenzstadt hingewiesen.

Im folgenden wird deshalb das Festsetzungsverfahren in Bezug auf Generalbaulinienpläne, Baulinienpläne und Baubeschränkungen, sowohl für München als auch das restliche Bayern gegen Ende dieses Zeitabschnitts bis 1918 zusammenfassend unserem heutigen Bauleitplanverfahren des BauGB/1998 gegenübergestellt.

⁸⁸⁵ Näher dazu Kapitel 4.2.2.7. ME des Staatsministerium des Innern vom 01.01.1904 und 18.07.1905.

⁸⁸⁶ Deshalb vergleichbare Regelung in der MBO/1910 entbehrlich.

⁸⁸⁷ In München in der MBO/1910 ohnehin nicht erwähnt.

⁸⁸⁸ In Bezug auf den praktischen Ablauf der Aufstellung von Generalbaulinienplänen siehe *Hansen, Peter Andreas*, Praktische Winke zur Frage der Generalbaulinienpläne, BayBgm 1934, S. 319 f., S. 319 f.. Auch dort keine öffentliche Auslegung erwähnt. Nur Zuziehung der Behörden und Billigung durch das Staatsministerium des Innern.

Vergleicht man das Baulinienfestsetzungsverfahren mit dem heutigen Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen⁸⁸⁹ nach dem BauGB/1998, so hat sich trotz detaillierter Ausgestaltung des Verfahrens gegenüber 1863/1864 bis zur MBO/1910 bzw. ABO/1910 an den Unterschieden und Gemeinsamkeiten wenig geändert.

Sowohl nach der MBO als auch nach der ABO handelte es sich nach wie vor, um eine staatliche Aufgabe. Lediglich Teilbereiche des Verfahrens, das Instruktionsverfahren, war in den kreisunmittelbaren Städten und in München Aufgabe der Städte, wobei sie allerdings nur im übertragenen Wirkungskreis tätig waren. Insoweit handelte es sich um Auftragsangelegenheiten, die den Gemeinden zur Erledigung übertragen wurden.⁸⁹⁰

Die Unterteilung des Verfahrens in zwei Abschnitte, die Vorbehandlung (Instruktion) und Verbescheidung, wurde beibehalten.

Die vorbereitende Verhandlung der Anträge und Entwürfe wegen Festsetzung der neuen und Abänderung bestehender Baulinien, Höhenlagen oder Baubeschränkungen kam, den Distriktsverwaltungsbehörden, also dem Bezirksamt, dem Stadtmagistrat bzw. in München der Lokalbaukommission zu, vgl. § 76 I MBO/1910, § 58 I ABO/1910.

Ein derartiges Verfahren konnte auf Antrag oder von Amts wegen eingeleitet werden, vgl. § 76 I MBO/1910, § 58 I ABO/1910. Wie bereits bei der MBO/1863 und der ABO/1864 konnten Private durch eigene Antragstellung in die Rolle des Stadtplaners schlüpfen. Eine Möglichkeit die das heutige BauGB/1998 in §§ 11, 12 BauGB/1998 in vergleichbarer Weise erst wieder eingeführt hat.⁸⁹¹

Das Instruktionsverfahren setzte nach beiden Bauordnungen voraus, dass für die Projekte Pläne eingereicht wurden, deren Gestaltung teilweise durch die MBO und ABO vorgegeben waren; siehe § 3 MBO/1910 und § 4 ABO/1910. Dank der zwischenzeitlich erlassenen Zeichenanweisung⁸⁹² wurde gegenüber zuvor mehr Einheitlichkeit erzielt. Diese Vorschriften sind mit der heutigen PlanzV/1990 vergleichbar. Die Pläne selbst waren vom Antragsteller zu beschaffen, wobei bei im öffentlichen Interesse gebotenen Änderung der Baulinien nun, der ABO/1910 im Gegensatz noch zur ABO/1901, die Gemeinde die Pläne und sonstigen Unterlagen beizubringen hatte; § 59 II ABO/1910. Ansonsten hatte die Gemeinde für die Vorlage der Pläne zu sorgen, vgl. § 59 II ABO/1910.

Beteiligte des Verfahrens nach MBO bzw. ABO waren alle dinglich Berechtigten, die durch die Rechtswirkungen der Baulinien und Baubeschränkungen in irgendeiner Beziehung berührt wurden. Die Durchführung des Instruktionsverfahrens war nun sowohl für München als auch den Rest Bayerns in den beiden Bauordnungen näher ausgestaltet worden. Das Defizit der ABO/1864 für das rechtsrheinische Bayern wurde somit behoben.

Die bei der Lokalbaukommission, dem Stadtmagistrat oder Bezirksamt eingereichten Pläne waren innerhalb angemessener Frist aufzulegen, um den Beteiligten die Möglichkeit des Einspruchs, früher Erinnerung genannt, zu geben. In der

⁸⁸⁹ Siehe zu den Grundzügen des heutigen Verfahrens die Darstellung in Kapitel 4.1.3.6. Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“

⁸⁹⁰ Zu dieser Bewertung mit näherer Begründung siehe Kapitel 4.1.3.6. Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“

⁸⁹¹ Dazu bereits Kapitel 4.1.3.6. Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“

⁸⁹² Zuletzt nach der ME vom 03.08.1910, MABl. 1910, S. 477; siehe auch Anhang 9

öffentlichen Bekanntgabe und der Zuschrift war auf die eintretenden Fiktionswirkung bei Versäumung der Einspruchsfrist hinzuweisen; § 79 I MBO/1910 und § 61 I ABO/1910. Im rechtsrheinischen Bayern und der Pfalz war zudem, sofern von § 2 ABO/1910 Gebrauch gemacht wurde, auf Abänderungen der Baubeschränkungen hinzuweisen; vgl. § 61 ABO/1910.

Damit sah sowohl die MBO als auch die ABO vor, dass die Bürger bei Aufstellung der städtebaulichen Pläne beteiligt wurden. Im Gegensatz zum BauGB/1998 wurde der Kreis der Beteiligten aber enger gezogen und der Zeitpunkt der Beteiligung lag später als heute. Nach § 3 BauGB/1998 ist unter „Bürger“ jedermann zu verstehen, somit nicht nur Personen, die ein wie auch immer geartetes Interesse benötigen. Die Bürgerbeteiligung erfolgt nach dem BauGB/1998 in zwei Schritten, einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 I BauGB/1998 und einer förmlichen Bürgerbeteiligung nach § 3 II BauGB/1998. Die frühe Beteiligungsform nach § 3 I BauGB/1998 war dem damaligen bayerischen Bauplanungsrecht unbekannt, die förmliche Beteiligung nach Erstellung des Plans dagegen schon.

Das Instruktionsverfahren nach MBO und ABO sah auch eine Beteiligung sonstiger Behörden vor, wobei lediglich in München in §§ 76 I, 79 III MBO/1910 eine nähere Regelung im Bezug auf den Stadtmagistrat und die Polizeidirektion getroffen wurde. In der Praxis wurden, insbesondere die in § 86 Ziff. 1 – 6 MBO/1910 und § 68 Ziff. 1 – 7 ABO/1910 genannten Behörden hinzugezogen. Diese Behörden waren später ohnehin im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens anzuhören, so dass es sich anbot, diese Stellen schon in die städtebauliche Planung miteinzubeziehen.

Bei Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze war auch die betreffende Nachbargemeinde zu hören; §§ 79 II, 99 MBO/1910 und § 61 II ABO/1910.

Diese Vorgehensweise auch Behörden in das Instruktionsverfahren einzubinden, entspricht § 4 BauGB/1998, der die Beteiligung der sogenannten Träger öffentlicher Belange bei der Aufstellung von Bauleitplänen vorsieht.

Die Entscheidung stand nach Abschluss des Instruktionsverfahrens den in § 79 IV MBO/1910 und § 58 II ABO/1910 bezeichneten Instanzen zu, also in München dem Staatsministerium des Innern und im restlichen Bayern der Regierung (bei kreisunmittelbaren Städten) ansonsten dem Bezirksamt in I. Instanz bzw. nach Beschwerde, dem Staatsministerium des Innern und der Regierung in II. Instanz.

Die Zustellung der Entscheidung erfolgte an die Gemeinde und die Beteiligten nach § 82 MBO/1910, § 64 ABO/1910. Wie bereits eingangs erwähnt, handelte es sich somit bei der Baulinienfestsetzung um eine staatliche Angelegenheit. Dies unterscheidet das damalige Bauplanungsrecht vom heutigen Recht, dass die Beteiligung staatlicher Behörden allenfalls als Träger öffentlicher Belange oder im Rahmen rudimentärer Genehmigungsvorbehalte vorsieht.

Eine gerichtliche Kontrolle der Entscheidung war weder durch die MBO noch die ABO vorgesehen. Lediglich die Beschwerde zur nächsthöheren Verwaltungsbehörde war gegeben; § 77 ABO/1910. In München nicht einmal dies, da dort in Bezug auf die Baulinienfestsetzung das Staatsministerium des Inneren in erster und letzter Instanz zuständig war.

Im Ergebnis war das Baulinienfestsetzungsverfahren als Vorläufer unserer heutigen Bauleitplanung geeignet, die maßgeblichen Belange zu ermitteln, die für die Festsetzung erforderlich waren. Obwohl ein staatliches Verfahren wurden Elemente geschaffen, die privaten und öffentlichen Belange zum Ausgleich zu bringen.

Schlüsselfunktion hierfür hatte das Instruktionsverfahren, das Beteiligungsmöglichkeiten für alle Betroffenen, seien es Behörden oder Bürger, enthielt.

4.2.3.7. Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente

Seit der Einführung der bayerischen Bauordnungen war zu bemängeln, dass jegliche Instrumente zur Durchsetzung der Planung fehlten. Erst durch die Änderungen der MBO und ABO im Jahre 1918 wurde hier teilweise Abhilfe geschaffen. Erstmals war es nun möglich, oft sogar entschädigungslos, gegen den Willen des Grundeigentümers für öffentliche Zwecke Grund zu enteignen. Ein erheblicher Fortschritt, der in Bayern lange auf sich warten ließ. Bayern stellte hier einen Nachzügler innerhalb der deutschen Gliedstaaten dar. Zuvor war man in Bayern auf den Verhandlungsweg angewiesen. Eine Verwirklichung der Baulinienpläne gegen den Willen der Grundstückseigentümer war damals nicht möglich. Überkommene Grundstücksgrößen und –formen, zu schmale Grundstücke, schief verlaufende Seitengrenzen oder die von einer Straße durchschnittenen Grundstücksteile stellten oft ein erhebliches Hindernis für die Umsetzung der städtebaulichen Pläne dar.

Im Vergleich zu unseren heutigen Instrumenten der Planungssicherung, wie z. B. Veränderungssperre, Zurückstellung von Baugesuchen sowie Teilungsgenehmigung⁸⁹³, und den Instrumenten der Planverwirklichung, wie z.B. die bodenordnenden Maßnahmen der Umlegung, Grenzregelung und Enteignung, waren die Hilfsmittel zur Realisierung der städtebaulichen Pläne in Bayern nach wie vor spärlich.

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen gemäß §§ 14 – 18 BauGB/1998, um die beabsichtigte bauplanerische Festsetzungen im Zeitraum der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung von Bebauungsplänen zu sichern, gab es nicht.

Die Umlegung, §§ 45 – 79 BauGB/1998, als rechtlich geregeltes Grundstückstauschverfahren mit dem Ziel der Schaffung baurechtlicher, insbesondere bauplanungsrechtliche Bestimmungen, war im damaligen Bauplanungsrecht nicht vorgesehen. Gleiches galt für die Grenzregelung, nach §§ 80 – 84 BauGB/1998, die als der Umlegung verwandte Maßnahme die Korrektur des Grenzverlaufes bei Grundstücken beabsichtigt.

Lediglich für Ortschaften mit mehr als 5.000 Einwohnern wurde durch das Gesetz von 09.05.1918⁸⁹⁴ in Art. I Ziff. 3 und 5 durch die Möglichkeit der Zwangsenteignung eine Abhilfe geschaffen. Bis zu einem bestimmten Maß 25 %, allenfalls 40 % der Gesamtfläche des Grundstücks konnte eine entschädigungslose Abtretung verlangt werden. Ein Fortschritt in der Entwicklung des bayerischen Bauplanungsrechts, aber keine Lösung der Problematik, wie allein der Vergleich mit der Aufzählung des heutigen Instrumentariums zeigt.⁸⁹⁵

⁸⁹³ Nun gilt § 19 I BauGB/1998 in Bayern wieder uneingeschränkt. In Bayern konnten Teilungsgenehmigungssatzungen gem. § 19 V BauGB/1998 nach Maßgabe von § 4a BayZustVBau nur befristet bis zum 31.12.2000 erlassen werden. § 4a BayZustVBau trat aber zum 01.01.2001 wieder außer Kraft.

⁸⁹⁴ GVBl. 1918, S. 289

⁸⁹⁵ Diese Möglichkeit der Zwangsenteignung scheint nicht weit verbreitet gewesen sein, wenn man die Äußerung aus dem Jahre 1928 berücksichtigt, dass dieses Gesetz „*leider noch recht wenig*“ bekannt war. Siehe *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 118

4.3. Freistaat Bayern bis zum Ende der Weimarer Republik 1933

4.3.1. Hintergründe für Bayern

Dieser Abschnitt befasst sich, wie in den Perioden zuvor, mit den das Bauplanungsrecht mitbestimmenden politischen, rechtlichen, demographischen und bauteoretischen Rahmenbedingungen, die Bayern während der Zeitspanne von 1918 bis 1933 beeinflussten.

4.3.1.1. Politische Rahmenbedingungen

In der Zeit nach dem I. Weltkrieg dominierten Not und politische Auseinandersetzungen das Tagesgeschehen. Die ersten freien Wahlen am 12.01.1919 endeten für die regierende USPD unter Ministerpräsident Kurt Eisner mit einer Wahlniederlage. Noch vor Einführung des neuen Ministerpräsidenten, Johannes Hoffmann fiel Kurt Eisner am 21.02.1919 einem Attentat zum Opfer. In der Folgezeit überschlugen sich die Ereignisse in Bayern. Die neu gebildete Regierung sah sich gezwungen nach Bamberg auszuweichen, da in München radikale Kräfte an die Macht strebten. Am 07.04.1919 wurde die Räterepublik ausgerufen. Um die demokratische Ordnung wieder herzustellen, forderte die sozialdemokratische Regierung in Bamberg militärische Unterstützung an. Mit Hilfe dieser „weißen“ Truppen, bestehend aus Regierungstruppen und Freikorps, wurde am 01./02.05.1919 die Münchner Räterepublik blutig beendet. Erst ab diesem Zeitpunkt stabilisierte sich die öffentliche Ordnung in Bayern wieder, so dass überhaupt daran gedacht werden konnte, an die Probleme des Landes heranzugehen.

Diese innerpolitische Schwächung wurde begleitet durch eine Schwächung der Stellung Bayerns in der Weimarer Republik. Die Reservatrechte, die Bayern während des Kaiserreiches noch besaß, wurden aufgehoben. Dass die politische Stärkung des Reichs auf Kosten der Eigenständigkeit der Länder langfristig bedenkliche Folgen nach sich ziehen sollte, war anfangs noch nicht erkennbar.

Die soziale Wirklichkeit der deutschen Städte kurz nach dem I Weltkrieg äußerte sich vor allem in einer katastrophalen Wohnungsnot.⁸⁹⁶ Während des Krieges war der Wohnungsbau völlig zu erliegen gekommen,⁸⁹⁷ so dass nun ein erheblicher Nachholbedarf entstand. Insbesondere auf baugenossenschaftlicher Grundlage wurde versucht, dieses Problem zu bewältigen.⁸⁹⁸ Die daraus entstanden Kleinwohnungsanlagen prägen noch heute das Bild der städtischen Außenbezirke.⁸⁹⁹

Trotz all dieser Versuche, die Probleme zu lösen, gelang dies aufgrund der wirtschaftlichen Lage nur unzureichend. Die Weltwirtschaftskrise Ende der 1920er und Anfang der 1930er Jahre mit den damit verbundenen negativen Folgen (Arbeitslosigkeit etc.) schufen Rahmenbedingungen, die die politische Situation destabilisierten und Nährboden für radikale Kräfte lieferten. Am Ende stand die nationalsozialistische Diktatur, die am 30.01.1933 mit der Ernennung Adolf Hitlers zum Reichskanzler begann. Damit war das Ende des demokratischen Bayern bereits vorgezeichnet. Schon am 31.03.1933 wurden die Länder, somit auch Bayern, durch

⁸⁹⁶ Deneke, Bernward (Hrsg.), Geschichte Bayerns im Industriezeitalter in Texten und Bildern, Stuttgart 1987, S. 80

⁸⁹⁷ Blössner, August, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 163 und 168

⁸⁹⁸ Deneke, Bernward (Hrsg.), Geschichte Bayerns im Industriezeitalter in Texten und Bildern, Stuttgart 1987, S. 80

⁸⁹⁹ Deneke, Bernward (Hrsg.), Geschichte Bayerns im Industriezeitalter in Texten und Bildern, Stuttgart 1987, S. 103

Umbildung der Länderparlamente entsprechend der Reichstagswahl gleichgeschaltet.⁹⁰⁰

4.3.1.2. Rechtliche Rahmenbedingungen

Während bis 1918 die Materie „Bauplanungsrecht“ allenfalls peripher durch das Reichsrecht tangiert wurde⁹⁰¹, änderte sich dies nun. Es ist daher zu differenzieren zwischen dem Reichs- und dem Landesrecht.

4.3.1.2.1. Reichsrecht

4.3.1.2.1.1. Weimarer Verfassung

Im Gegensatz zu den vorangegangenen Perioden, in welchen das öffentliche Baurecht reine Ländersache war, stammten die ersten für ganz Deutschland geltenden bodenrechtlichen Vorschriften aus der Weimarer Republik.⁹⁰²

Gemäß Art. 10 Nr. 4 WRV⁹⁰³ stand dem Reichsgesetzgeber die Grundsatzgesetzgebung in derartigen Fragen zu. Art. 10 Nr. 4 WRV lautete:

„Das Reich kann im Wege der Gesetzgebung Grundsätze aufstellen für: (...)

4. das Bodenrecht, die Bodenverteilung, das Ansiedlungs- und Heimstättenwesen, die Bindung des Grundbesitzes, das Wohnungswesen und die Bevölkerungsverteilung; (...)“

Daneben wurden in der Weimarer Verfassung in Art. 155 WRV bereits bodenpolitische Programmsätze vorgegeben, die hier auszugsweise wiedergegeben werden:

„ Die Verteilung und Nutzung des Bodens wird von Staats wegen in einer Weise überwacht, die Mißbrauch verhütet und dem Ziel zustrebt, jedem Deutschen eine gesunde Wohnung und allen deutschen Familien, besonders den kinderreichen, eine ihren Bedürfnissen entsprechende Wohn- und Wirtschaftsheimstätte zu sichern. Kriegsteilnehmer sind bei dem zu schaffenden Heimstättenrecht besonders zu berücksichtigen.

Grundbesitz, dessen Erwerb zur Befriedigung des Wohnungsbedürfnisses, zur Förderung der Siedlung und Urbarmachung oder zur Hebung der Landwirtschaft nötig ist, kann enteignet werden. Die Fideikommisse sind aufzulösen.

Die Bearbeitung und Ausnutzung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemeinschaft. Die Wertsteigerung des Bodens, die ohne eine Arbeits- oder Kapitalaufwendung auf das Grundstück entsteht, ist für die Gesamtheit nutzbar zu machen. (...)“

Art. 155 WRV stellte damit eine praktische Ausprägung des Gemeinwohlvorbehaltes des Art. 153 WRV dar.⁹⁰⁴ Dort legte die Weimarer Verfassung erstmals die Garantie des Eigentums und den Grundsatz der Sozialbindung des Eigentums fest. Daneben wurde auch die Enteignung⁹⁰⁵ näher geregelt. Art. 153 WRV lautete:

⁹⁰⁰ RGBI. 1933, S. 153; „Vorläufiges Gesetz zur Gleichschaltung der Länder mit dem Reich“

⁹⁰¹ vgl. z. B. das Festungsrayongesetz vom 21.12.1871

⁹⁰² *Brügelmann- Brügelmann, Hermann*, Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung, Oktober 1983, Einl. S. 17

⁹⁰³ RGBI. 1919, S. 1383 Verfassung des Deutschen Reichs (Weimarer Reichsverfassung) vom 11.08.1919.

⁹⁰⁴ *Schmidt-Assmann, Eberhard*, Grundfragen des Städtebaurechts, Göttingen 1972, S. 45

⁹⁰⁵ Bezüglich der Enteignung stand dem Reich nach Art. 7 Nr. 12 WRV die konkurrierende Gesetzgebung zu.

„ Das Eigentum wird von der Verfassung gewährleistet. Sein Inhalt und seine Schranken ergeben sich aus den Gesetzen.

Eine Enteignung kann nur zum Wohle der Allgemeinheit und auf gesetzlicher Grundlage vorgenommen werden. Sie erfolgt gegen angemessene Entschädigung, soweit nicht ein Reichsgesetz etwas anderes bestimmt. Wegen der Höhe der Entschädigung ist im Streitfalle der Rechtsweg bei den ordentlichen Gerichten offenzuhalten, soweit Reichsgesetze nichts anderes bestimmen. (...)

Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich Dienst sein für das gemeine Beste.“

Gegenüber der früheren Abstinenz des Reichs bezüglich Kompetenzen auf dem Gebiete der bodenrechtlichen Gesetzgebung wurde nun, wie die WRV zeigt, wenn auch nur im beschränkten Umfang, dem Gesetzgeber die Möglichkeit eingeräumt, eine eigenständige Wohnungs- und Siedlungspolitik zu verfolgen. Dabei stand vorerst die Baulandbeschaffung im Vordergrund, um der allgemeinen Wohnungsnot entgegenzuwirken.⁹⁰⁶

4.3.1.2.1.2. Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot

Am 15.01.1919⁹⁰⁷, neugefasst am 09.12.1919⁹⁰⁸, wurde die Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot, sogenannte „Behebungsverordnung“, erlassen. Nach dieser Verordnung wurden die Landeszentralbehörden⁹⁰⁹ verpflichtet, Bezirkswohnungskommissare zu bestellen zur „schnellen Durchführung der Unterbringung obdachloser Familien“. ⁹¹⁰ Diese bestellten Kommissare wurden ermächtigt, die für den Wohnungsbau erforderlichen Grundstücke notfalls durch formlosen Bescheid an den Eigentümer zu enteignen⁹¹¹ oder mit einem Erbbaurecht zu belasten.⁹¹²

Entsprechend der Notsituation in Deutschland wurde das Verfahren sehr einfach ausgestaltet.⁹¹³ Ohne ein förmliches Verfahren erfolgte durch Bescheid an den Eigentümer, der vorher ebenso wie die Gemeinde anzuhören war, die Enteignung. Mit Zustellung des Enteignungsbescheides wurde die Enteignung wirksam. Anstelle der Enteignung konnte auf Antrag des Eigentümers die Belastung des Grundstücks durch ein Erbbaurecht treten.

Zunächst sah die Behebungsverordnung in ihrer ursprünglichen Fassung vom 15.01.1919 noch die Möglichkeit der Anrufung der ordentlichen Gerichte innerhalb eines Monats bezüglich der Höhe der Entschädigung bzw. des Erbbauzinses vor.⁹¹⁴ Mit der Änderungsverordnung vom 09.12.1919 wurde dieser Rechtsweg durch eine endgültige Entscheidung einer von der Landeszentralbehörde zu bestimmenden Berufungsbehörde ersetzt, welche innerhalb von vierzehn Tagen angerufen werden musste.⁹¹⁵ Damit sollte verhindert werden, dass eine Verzögerung des

⁹⁰⁶ Ernst/Zinkahn-Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl, Rn. 31

⁹⁰⁷ RGBl. 1919, S. 69

⁹⁰⁸ RGBl. 1919, S. 1968

⁹⁰⁹ Damit waren die für das Wohnungswesen zuständigen Ministerien gemeint

⁹¹⁰ § 1 BehVO

⁹¹¹ §§ 3, 4 BehVO

⁹¹² §§ 5 BehVO

⁹¹³ § 4 BehVO, für das Erbbaurecht wurde in § 5 II BehVO die entsprechende Geltung des § 4 BehVO angeordnet.

⁹¹⁴ § 4 III BehVO in der ursprünglichen Fassung

⁹¹⁵ § 4 III BehVO

Wohnungsbaues durch längere Gerichtsverfahren eintrat.⁹¹⁶ Die Enteignungsbegünstigten benötigten Planungssicherheit, da die Wirtschaftlichkeit ihrer Vorhaben auch von der Höhe der Entschädigung abhing. Die Gefahr hoher Entschädigungen stellten ein Hemmnis für die Durchführung der Vorhaben dar, was dem Zweck der Verordnung, der schnellen Behebung der Wohnungsnot, zuwiderlief. Daneben räumte die Behebungsverordnung noch eine Reihe weiterer Befugnisse ein, welche aber in der Praxis kaum angewandt wurden.⁹¹⁷

Obwohl die Behebungsverordnung ursprünglich nur für ein „*dringendes Bedürfnis nach Klein- und Mittelwohnungen in der Übergangszeit nach dem Kriege*“⁹¹⁸ gedacht war, blieb diese Verordnung aufgrund des sehr einfach ausgestalteten Enteignungsverfahrens lange in Anwendung. Die wichtigsten Vorschriften (§§ 3, 4, 5, 11) wurden erst durch das Baulandbeschaffungsgesetz vom 03.08.1953, die restlichen Vorschriften durch das BBauG/1960 vom 23.06.1960 aufgehoben.

4.3.1.2.1.3. Reichssiedlungsgesetz

Bodenrechtlicher Natur war auch das Reichssiedlungsgesetz vom 11.08.1919⁹¹⁹, das hauptsächlich ein Landbeschaffungsgesetz für die landwirtschaftliche Siedlung war. Landwirtschaftliche Klein- und Mittelbetriebe sollten gefördert werden. Die Bundesstaaten wurden verpflichtet, sofern gemeinnützige Siedlungsunternehmen nicht vorhanden waren, diese zu gründen.⁹²⁰ Diesen waren Staatsdomänen, Moor- und Ödland bereitzustellen.⁹²¹ Daneben waren Landleieferungsverbände zu gründen, bestehend aus den Eigentümern großer Güter.⁹²² Der Landleieferungsverband hatte auf Verlangen der Siedlungsunternehmen aus seinem Bestand geeignetes Land zu einem angemessenen Preis zu beschaffen. Weiterhin wurde die Beschaffung von Pachtland für landwirtschaftliche Arbeiter notfalls durch Zwangspacht vorgeschrieben.⁹²³ Bedeutung hatte dieses Gesetz insofern, als es weitere Enteignungstatbestände und ein gesetzliches Vorkaufsrecht schuf.

4.3.1.2.1.4. Reichsheimstättengesetz

In diesem Zusammenhang gehört ferner das Reichsheimstättengesetz vom 10.05.1920.⁹²⁴ Programmatisch entsprach es den Zielsetzungen des Art. 155 WRV. Mit der „Heimstätte“⁹²⁵ wurden zwei Gedanken miteinander verbunden. Einerseits die gerechte Eigentumsverteilung, andererseits Schutz des Menschen durch Erhalt eines gewissen Mindestbedarfs an Grundeigentum.⁹²⁶

⁹¹⁶ Ernst/Zinkahn-Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl, Rn. 32

⁹¹⁷ vgl. Ernst/Zinkahn-Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl, Rn. 32 zu Zwangspachtung, Enteignung begonnener Wohnungsbauten, Untersagung von Luxusbauten, Beschlagnahme von Baustoffbetrieben, Enteignung von Holzbeständen aus Forsten für Bauzwecke

⁹¹⁸ so § 1 BehVO

⁹¹⁹ RGBl. 1919, S. 1429

⁹²⁰ § 1 RSiedG

⁹²¹ §§ 2, 3 RSiedG

⁹²² §§ 12 ff. RSiedG

⁹²³ §§ 22 ff. RSiedG

⁹²⁴ RGBl. 1920, S. 962

⁹²⁵ Das RHG unterschied „Wohnheimstätte“ (= Einfamilienhaus mit Nutzgarten) und „Wirtschaftsheimstätte“ (= Anwesen zur Bewirtschaftung durch eine Familie), vgl. § 1 I RHG

⁹²⁶ Kunze, Ronald, Wohnen mit sozialer Bindung. Aufstieg und Niedergang des Reichsheimstättenrechtes, IMS 1993, S. 24 ff., S. 24

Die Reichsheimstätte schützte die Heimstätterfamilie durch Verhinderung einer spekulativen Verwertung durch die Eigentümer, so dass die Heimstätte als sozial gebundener Wohnort auf Dauer erhalten blieb. Der Heimstätter erwarb das Eigentum an der Sache, das jedoch zugunsten des Ausgebers erheblichen Beschränkungen unterlag, wobei er gleichzeitig vor Zwangsvollstreckungen in der Heimstätte geschützt wurde.⁹²⁷ Ausgegeben wurden die Heimstätten durch das Reich, die Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände.⁹²⁸ Aber auch öffentliche Verbände oder gemeinnützige Unternehmen konnten Heimstätten ausgeben.⁹²⁹ Bevorzugt als Heimstätter wurden Kriegsteilnehmer, insbesondere Kriegsbeschädigte, sowie Witwen der im Krieg Gefallenen und kinderreiche Familien.⁹³⁰ Grundsätzlich stand die Heimstätte aber auch anderen Personenkreisen offen.⁹³¹ Die mit dem RHG verbundenen Erwartungen wurden bei der praktischen Umsetzung nicht voll erfüllt.⁹³² Schätzungsweise rund 20.000 neu erbaute Kleinhäuser wurden während der Weimarer Republik mit dem Reichsheimstättenvermerk⁹³³ versehen.⁹³⁴

4.3.1.2.1.5. Festungseinteilungsgesetz

Nach dem verlorenen I. Weltkrieg wurde das Gesetz über Enteignungsrecht von Gemeinden bei Aufhebung und Ermäßigung von Rayonbeschränkungen vom 27.04.1920, sogenanntes Festungseinteilungsgesetz, erlassen.⁹³⁵ Bedeutung hat dieses Gesetz lediglich insofern, als ein weiterer Enteignungstatbestand hinzukam, da die Festungsgemeinden auf Antrag das Enteignungsrecht für das von bisherigen Beschränkungen durch das Reichsrayongesetz vom 21.12.1871 freiwerdende Land zum Zwecke des gemeinnützigen Wohnungs- und Siedlungswesens sowie zur Schaffung von Grünanlagen und Kleingärten verliehen werden konnte. Insbesondere im ehemals preußischen Reichsgebiet kam diese Regelung zur Anwendung.⁹³⁶

⁹²⁷ vgl. dazu §§ 8 ff. RHG, es sei nur genannt, dass die Teilung oder Vereinigung des Grundstücks der Zustimmung des Ausgebers bedurfte, ein gesetzliches Vorkaufsrecht des Ausgebers bestand, ein Heimfallanspruch bei Zweckentfremdung gegeben war, die Belastungen des Grundstücks der Zustimmung des Ausgebers bedurfte, eine Zwangsvollstreckung wegen persönlicher Schulden des Heimstätters unzulässig war, etc.

⁹²⁸ § 1 I RHG

⁹²⁹ § 1 II RHG

⁹³⁰ § 2 RHG

⁹³¹ Umkehrschluss aus § 2 RHG

⁹³² So *Simon, Heinz*, Art. „Reichsheimstättenrecht“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 3, R-Z, Stuttgart 1959, S. 1244 ff., S. 1249, weil die Bindungen des Heimstätters weniger als Schutz sondern als Fessel empfunden wurden.

⁹³³ Heimstätteneigenschaft war im Grundbuch an erster Rangstelle einzutragen; §§ 4, 5 RHG

⁹³⁴ *Kunze, Ronald*, Wohnen mit sozialer Bindung. Aufstieg und Niedergang des Reichsheimstättenrechtes, IMS 1993, S. 24 ff., S. 27. Der Autor weist aber darauf hin, dass es keine verlässlichen Zahlen gibt. Es handelt sich lediglich um eine grobe Schätzung. Im Dritten Reich kamen nochmals etwa 60.000 Einheiten hinzu, so daß etwa $\frac{3}{4}$ der Heimstätten erst nach 1933 entstanden. Nach dem zweiten Weltkrieg wurden neue Reichsheimstätten kaum noch ausgeben, ähnliche Zahlen auch bei *Simon, Heinz*, Art. „Reichsheimstättenrecht“, in: Handwörterbuch des Städtebaues Wohnungs- und Siedlungswesens, Bd. 3, R-Z, Stuttgart 1959, S. 1244 ff., S. 1249.

⁹³⁵ RGBl. 1920, S. 697

⁹³⁶ *Ernst/Zinkahn-Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael*, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl., Rn. 34

4.3.1.2.1.6. *Beamtsiedlungsverordnung*

Die Beamtsiedlungsverordnung vom 11.02.1924⁹³⁷ sollte den Beamten, die durch die Personalabbauverordnung betroffen waren oder Wartegeld empfangen, die garten- und landwirtschaftliche Siedlung erleichtern.⁹³⁸ Soweit ein dringendes Bedürfnis bestand, konnten auch für diese Personengruppe Grundstücke gegen angemessene Entschädigung nach den Vorschriften der Behebungsverordnung enteignet werden.⁹³⁹

4.3.1.2.1.7. *Referentenentwurf für „Reichsstädtebaugesetz“*

Neben den zahlreichen durch Sondervorschriften geschaffenen Enteignungstatbeständen wurde erstmals für Deutschland der Versuch unternommen, ein gesamtdeutsches Baurecht zuschaffen. Wegweisend für das Bauplanungsrecht war der Referentenentwurf für ein „Reichsstädtebaugesetz“,⁹⁴⁰ obwohl er niemals Gesetz wurde. Aufgrund der Auflösung des Reichstages nach der nationalsozialistischen „Machtübernahme“ wurden dieser Entwurf nicht mehr weiterverfolgt.⁹⁴¹ Erheblich verzögert wurde die vorangegangene Arbeit an diesem Gesetz durch den Widerstand der Länder Baden, Bayern, Sachsen und Thüringen, die verfassungsrechtliche Bedenken hatten.⁹⁴² Der Reichsstädtebaugesetzentwurf war sehr weitreichend, so dass die verfassungsrechtlichen Grenzen des Art. 10 Nr. 4 WRV,⁹⁴³ die das Reich auf die Grundsatzgesetzgebung beschränkten, nach Auffassung dieser Länder überschritten waren.⁹⁴⁴

Der Entwurf sah im I. Abschnitt „Geländeerschließung“, das in einen Unterabschnitt A. „Planung“ und B. „Umlegung und Grenzberichtigung“ unterteilt war, eine zweistufige städtebauliche Planung vor, mit der Umlegung und Grenzregelung als den Instrumenten zur Planverwirklichung.⁹⁴⁵ Daneben war in Abschnitt IV „Bodenbeschaffung“ noch die Enteignung und ein Vorkaufsrecht als flankierende Maßnahmen vorgesehen.⁹⁴⁶

Das geplante Gesetz sah dabei vor, dass als unverbindlicher städtebaulicher Plan der Wirtschaftsplan (Flächenaufteilungsplan, Nutzungsplan, Generalbebauungsplan, Generalbaulinienplan)⁹⁴⁷ dienen sollte. In ihm sollte die Art der Bodennutzung (z. B.

⁹³⁷ RGBl. 1924, S. 53

⁹³⁸ § 1 BSVO

⁹³⁹ § 12 BSVO

⁹⁴⁰ RArbBl. 1931, S. I 266. Dieser Entwurf stellte bereits eine Überarbeitung eines ersten Referentenentwurfs „Gesetz über die Erschließung und Beschaffung von Baugelände (Baulandgesetz)“ dar. Der ursprüngliche Entwurf war aufgrund des öffentlichen Interesses gleichfalls im RArbBl. 1930 S. I 30 veröffentlicht worden.

⁹⁴¹ Es war zwar beabsichtigt, einen neuen reichsgesetzlichen Entwurf unter Berücksichtigung der nationalsozialistischen Ideologie zu erarbeiten, diese Bestrebungen war aber kein Erfolg beschieden. Da der bisherige Rechtszustand unbefriedigend war und die städtebaulichen Probleme einer Lösung bedurften, entschloß man sich zu Teilgesetzgebungen, die zumindest vorläufig die Defizite ausgleichen sollten. So insbesondere das Wohnsiedlungsgesetz vom 22.09.1933 (RGBl. 1933 I S. 659). Zum Ganzen näher: *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael*, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl. 36

⁹⁴² *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael*, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl., Rn. 36

⁹⁴³ Siehe Kapitel 4.3.1.2.1.1. Weimarer Verfassung

⁹⁴⁴ *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael*, BauGB, Bd. I, Kommentar, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl., Rn. 36

⁹⁴⁵ Vgl. §§ 1 – 34 des Entwurfs

⁹⁴⁶ Vgl. §§ 43 – 83 des Entwurfs

⁹⁴⁷ Der Entwurf griff damit in § 1 die Vielzahl der in den Ländern verwendeten Begriffe auf.

land- und forstwirtschaftliche Flächen, Verkehrsflächen, Bauflächen, Industrie-
flächen etc.) dargestellt werden.⁹⁴⁸ Aus diesem Wirtschaftsplan sollte der verbindliche Bebauungsplan entwickelt werden, der die Fluchtlinien und für die Bauflächen die erforderlichen Bauvorschriften, insbesondere über die Bauklasseneinteilung und über die Bauweise, festsetzen musste.⁹⁴⁹ Die städtebauliche Planung sollte Aufgabe der Gemeinde sein, soweit sie nicht auf landesrechtliche staatliche Stellen übertragen wurde.⁹⁵⁰ Die Ausgestaltung des Verfahrens war einer Regelung durch die Länder vorbehalten. Der Entwurf sah jedoch auch vor, dass Wirtschaftspläne öffentlich bekanntzumachen waren und jeder, der ein berechtigtes Interesse hatte, Einsicht nehmen konnte.⁹⁵¹ Diese Pläne sollten laufend, spätestens nach 5 Jahren, überprüft und gegebenenfalls abgeändert werden.⁹⁵² Im Hinblick auf den Bebauungsplan räumte der Entwurf unter bestimmten Voraussetzungen einen Anspruch auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens ein.⁹⁵³

Außer der Umlegung, Grenzregelung, Enteignung und dem Vorkaufsrecht war zudem noch eine Bausperre, eine Untersagung der Teilung oder Vereinigung von Grundstücken möglich.⁹⁵⁴

All diese weitreichenden Vorschläge blieben unverwirklicht. Lediglich ein enteignungsrechtliches Teilproblem aus diesem Entwurf musste durch schnelles Eingreifen des Reichsgesetzgebers gelöst werden.⁹⁵⁵ Dies erfolgte mit der „Zweiten Verordnung des Reichspräsidenten zur Sicherung von Wirtschaft und Finanzen“ Sechster Teil, Kapitel 111; Enteignungen auf dem Gebiet des Städtebaus vom 05.06.1931.⁹⁵⁶ Diese Notverordnung wurde nötig, nachdem die Rechtsprechung, insbesondere im Bethke-Urteil vom 18.02.1930⁹⁵⁷ den § 13 PrFluchtIG wegen Verstoß gegen Art. 153 WRV für verfassungswidrig erklärt hatte, da dem Grundeigentümer durch die Fluchtlinienfestsetzung und der damit verbundenen Baubeschränkung eine Entschädigung versagt wurde. Die Konsequenz dieses Urteils und ähnlicher Urteile waren immens. Der Ausschluss einer angemessenen Entschädigung durch landesrechtliche Bestimmungen war nach Art. 153 WRV verfassungswidrig und unwirksam. Da viele der Länder, einschließlich Bayern, derartige Bestimmungen hatten, war die Verunsicherung groß. Nur für die Großstädte wurden die Entschädigungsansprüche seit dem Inkrafttreten der Weimarer Verfassung auf hunderte von Millionen Mark geschätzt.⁹⁵⁸ Konsequenz war, dass viele Gemeinden im Reich von neuen Flucht-/Baulinienfestsetzungen absahen bzw. ältere wieder rückgängig machten.⁹⁵⁹ Die Gefahr der unkontrollierten städtebaulichen Entwicklung im gesamten Reich war zu befürchten. Die genannte Notverordnung vom 05.06.1931 beseitigte die Rechtsunsicherheit, indem diese die landesrechtlichen Entschädigungsvorschriften sanktionierte und für Freiflächenausweisungen eine eigene Entschädigungsregelung traf.

⁹⁴⁸ Vgl. § 2 des Entwurfs

⁹⁴⁹ Vgl. § 12 des Entwurfs

⁹⁵⁰ Siehe § 27 des Entwurfs

⁹⁵¹ So § 9 des Entwurfs

⁹⁵² Vgl. § 9 des Entwurfs

⁹⁵³ Siehe dazu § 11 des Entwurfs

⁹⁵⁴ Siehe § 17 des Entwurfs

⁹⁵⁵ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl., Rn. 37

⁹⁵⁶ RGBl. 1931 I S. 279, S. 309

⁹⁵⁷ RGZ 128, S. 18

⁹⁵⁸ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl., Rn. 37

⁹⁵⁹ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl., Rn. 37

4.3.1.2.2. Landesrecht

4.3.1.2.2.1. Verfassung Bayerns

Bereits die monarchische Verfassung vom 26.05.1818 hatte in Titel IV § 8 das Eigentum garantiert und ergänzend in Titel VII § 2 bestimmt, dass Eingriffe in das Eigentum unter Gesetzesvorbehalt standen.⁹⁶⁰ Der neue Volksstaat Bayern musste nun eine neue Verfassung ausarbeiten. Zunächst wurden am 04.01.1919⁹⁶¹ und am 17.03.1919⁹⁶² ein „Vorläufiges Staatsgrundgesetz“ für Bayern erlassen. Unter Ziff. 9 in der ersten Fassung bzw. später § 10 wurde wortgleich bestimmt:

„Das Eigentum ist unverletzlich. Die Enteignung von Vermögen kann nur zum Zwecke des Gemeinwohls auf Grund von Gesetzen erfolgen.“

Auch die neue Verfassung des Freistaates Bayern vom 14.08.1919 ließ diesen Schutz unangetastet und garantierte gemäß Art. 16 BV als Grundrecht das Eigentum. Art. 16 BV lautete:

„Jedem Einwohner werden die Freiheit der Person und das Eigentum gewährleistet. Einschränkungen können nur nach Maßgabe der Gesetze angeordnet werden.“

Art. 10 S. 2 des vorläufigen Staatsgrundgesetzes vom 17.03.1919 wurde nicht mehr wiederholt, insoweit stand dem Reich aufgrund der zwischenzeitlich erlassenen Weimarer Verfassung gemäß Art. 7 Nr. 12 WRV die Gesetzgebung zu. Eine vergleichbare Formulierung besaß bereits Art. 153 II WRV.⁹⁶³

Im Gegensatz zur WRV war dem bay. Verfassungsrecht keine Neuerung zu entnehmen.

4.3.1.2.2.2. Sonstiges Landesrecht

Von den in diesen Zeitraum fallenden bayerischen Gesetzen sind zwei besonders hervorzuheben, die auf das Bauplanungsrecht Einfluss hatten, nämlich das „Gesetz über die Selbstverwaltung“ vom 22.05.1919⁹⁶⁴ und das „Gesetz über die Erschließung von Baugelände“ vom 04.07.1923.⁹⁶⁵

4.3.1.2.2.2.1. Gesetz über die Selbstverwaltung

Das Gesetz über die Selbstverwaltung vom 22.05.1919 war lediglich ein Provisorium, da der Gesetzgeber in der instabilen Situation der Jahre 1918/1919 nicht zu einer Neufassung der Gemeindeordnung in der Lage war.⁹⁶⁶ Die BayGO/1869 sollte nur mehr insoweit gelten, als sie nicht im Widerspruch zu diesem Gesetz stand.

Das Selbstverwaltungsgesetz brachte in Art. 12 SelbstverwG eine gleichgeartete Selbstverwaltungsgarantie für Gemeinden, Bezirke und Kreise.⁹⁶⁷ Gemeinden, Bezirke und Kreise wurden zu Körperschaften des öffentlichen Rechts erklärt mit dem Recht der Selbstverwaltung nach Maßgabe der Gesetze. Den Staatsbehörden

⁹⁶⁰ Vgl. Kapitel 4.1.1.2.1 Verfassung Bayerns

⁹⁶¹ GVBl. 1919, S. 1

⁹⁶² GVBl. 1919, S. 109

⁹⁶³ Vgl. Kapitel 4.3.1.2.1.1. Weimarer Verfassung

⁹⁶⁴ GVBl. 1919, S. 239

⁹⁶⁵ GVBl. 1923, S. 273

⁹⁶⁶ Gebhard, Ludwig, Die Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern vom 25. Januar 1952, in : Verfassung und Verwaltung in Theorie und Wirklichkeit, Festschrift für Laforet, S. 377 ff., S. 379

⁹⁶⁷ Die Termini „Bezirk“ und „Kreis“ entsprechen den heutigen Begriffen „Landkreis“ und „Bezirk“.

blieb insoweit nur noch die Rechtsaufsicht.⁹⁶⁸ Die bislang geltende dualistische Magistratsverfassung wurde durch eine monoistische Ratsverfassung abgelöst.

In der 2. Ebene, dem Bezirk, wurde die Verwaltung der neuen Bezirksgemeinden dem Bezirkstag und Bezirksausschuß übertragen.⁹⁶⁹ Dem Bezirksausschuß, der gemäß Art. 19 SelbstverwG aus der Mitte des Bezirkstages gewählt wurde, wurde in einer Reihe von staatlichen Verwaltungsangelegenheiten das Recht der Mitbestimmung gewährt.

Für die bauplanungsrechtliche Materie wurde in Art. 23 I c SelbstverwG bestimmt, dass der Bezirksausschuss an Stelle der Bezirkspolizeibehörde (bisherige Distriktpolizeibehörde) die Baulinien festzusetzen hatte. Danach bildete der Bezirksausschuss die Beschlussbehörde in erster Instanz anstatt des Bezirksamtes. Die Vorbehandlung, das Instruktionsverfahren, blieb dagegen nach wie vor Aufgabe des Bezirksamtes. Gemäß Art. 23 III SelbstverwG hatte das Bezirksamt die Beschlüsse des Bezirksausschusses zu vollziehen.

Für die Baulinien- bzw. Baubeschränkungsfestsetzung änderte sich im Bezug auf München und die kreisunmittelbaren Städte nichts. Dort verblieb es bei den bisherigen Zuständigkeiten zur Festsetzung, also Staatsministerium des Innern bzw. die jeweilige Regierung, Kammern des Innern.

Die durch Art. 23 I c SelbstverwG geschaffene Zuständigkeit der Bezirksausschüsse zur Baulinienfestsetzung wurde mit der am 01.04.1928 erfolgten Außerkraftsetzung dieses Gesetzes wieder rückgängig gemacht, so dass wie zuvor die Bezirksämter wieder zuständig waren.⁹⁷⁰ Das Selbstverwaltungsgesetz stellte deshalb nur eine kurze Episode dar. Die Gemeinden wurde weder durch das Selbstverwaltungsgesetz noch der nachfolgenden BayGO/1927 die Materie des Bauplanungsrechts als Aufgabe im eigenen Wirkungskreis zuerkannt. Es verblieb daher bei der staatlichen Planung, wobei, sofern die Gemeinden hieran beteiligt wurden, diese lediglich im übertragenen Wirkungskreis tätig waren. Dies betraf sowohl die Festsetzung der städtebaulichen Pläne als auch den Erlass ortspolizeilicher Vorschriften.

4.3.1.2.2.2. Gesetz über die Erschließung von Baugelände

Das Gesetz über die Erschließung von Baugelände vom 04.07.1923 versuchte, das lang bestehende Defizit im Bereich der Planverwirklichungsinstrumente durch Einführung der Umlegung in Bayern zu mildern. Das Gesetz sollte neben der seit 1918 möglichen Enteignung⁹⁷¹ und den Enteignungstatbeständen auf reichsrechtlicher Grundlage⁹⁷² die Möglichkeit geben, bei der Erschließung von Baugelände den Forderungen des Gemeinwohls Rechnung zu tragen und durch Schaffung von zweckmäßigen Bauplätzen eine Bebauung zu erleichtern. Das Gesetz verfolgte hierbei zwei Zwecke:⁹⁷³

⁹⁶⁸ Stadler, Klemens, Der Weg zur Selbstverwaltung der bayerischen Landkreise, Festschrift des Landkreisverbandes Bayern, München 1962, S. 77

⁹⁶⁹ Diese ersetzten den Distriktsrat und Distriktsausschuß, die durch das Distriktsratsgesetz vom 28.05.1852 erstmals als höhere körperschaftlich organisierte Gemeindeverbände als Vorläufer der heutigen Landkreise eingerichtet worden waren.

⁹⁷⁰ Vgl. Art. 164 Ziff. 3 BayGO/1927 und Englert, Ferdinand, Die bayerische Bauordnung, Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 5. Auflage, München 1928, § 58, Anm. 3

⁹⁷¹ Gesetz zur Änderung des Zwangsabtretungsgesetzes vom 09.05.1918, BayBS Bd. I, S. 203

⁹⁷² Siehe vorstehende Kapitel zum Reichsrecht.

⁹⁷³ So ausdrücklich die Vollzugsbekanntmachung vom 14.09.1923 GVBl. 1923, S. 317

Zum einen sollten die für den Gemeinbedarf erforderlichen Flächen unter Verteilung der hieraus erwachsenden Lasten auf die Gesamtheit der beteiligten Grundeigentümer sichergestellt werden.

Zum anderen sollten durch entsprechende Neueinteilung der Grundstücke zweckmäßige Bauplätze gewonnen werden.

Voraussetzung der Umlegung war, dass die Neueinteilung dem Gemeinwohl diene, ein genehmigter oder zumindest geprüfter Baulinienplan vorlag und mindestens die Hälfte der beteiligten Grundeigentümer, denen zugleich mindestens die Hälfte der beteiligten Grundflächen gehörte, der Neueinteilung zustimmte.⁹⁷⁴ Diese Zustimmung war ausnahmsweise nicht notwendig, wenn das Gemeinwohl die Umlegung dringend erforderte.⁹⁷⁵

Das Verfahren⁹⁷⁶ setzte einen Antrag voraus, der durch die Gemeinde oder durch einen beteiligten Grundeigentümer gestellt werden konnte.⁹⁷⁷

Im Umlegungsverfahren wurden die im Umlegungsgebiet⁹⁷⁸ liegenden Grundstücke zusammen mit den öffentlichen Verkehrsflächen zu einer Masse vereinigt.⁹⁷⁹ Aus dieser Verteilungsmasse wurde das für den Gemeinbedarf⁹⁸⁰ (insbesondere Straßen, Plätze, Sport- und Spielplätze) dienende Gelände ausgeschieden und kostenlos der Gemeinde überwiesen.⁹⁸¹ Die Restmasse wurde unter die einzelnen Grundeigentümer nach dem Gesichtspunkt der optimalen baulichen Verwertung und nach Zweckmäßigkeit und Billigkeit nach einem Umlegungsplan verteilt.⁹⁸² Durch diese Neueinteilung gewannen letztlich auch die eingelegten Grundstücke an Wert, da sie nun erschlossen waren. Deshalb mussten die bisherigen Eigentümer bis zu 35 % ihrer Masse unentgeltlich und lastenfrei an die Gemeinde für den Gemeinbedarf abtreten.⁹⁸³ Darüber hinaus gehende Abtretungen mussten durch die Gemeinden gegenüber den Eigentümern entschädigt werden.⁹⁸⁴ Die vorstehend geschilderten Grundsätze des Umlegungsverfahrens wurden belastet durch ein äußerst kompliziertes Verfahren, das die Tauglichkeit der Regelung für die beabsichtigten Zwecke minderte.⁹⁸⁵

Trotz dieses positiven Ansatzes, eine Baulandumlegung in Bayern einzuführen, wurde dieses Gesetz wegen seiner komplizierten Verfahrensvorschriften in der Praxis selten angewendet.⁹⁸⁶

⁹⁷⁴ Art. 3 I BayGelErschlG

⁹⁷⁵ Art. 3 II BayGelErschlG

⁹⁷⁶ Geregelt in Art. 15 bis 43 BayGelErschlG

⁹⁷⁷ Vgl. Art. 4 I und Art. 15 I BayGelErschlG unter Aufzählung der notwendigen Unterlagen (Baulinienplan, etwaige Bebauungsvorschriften, Lageplan, Verzeichnis der Grundstücke und Grundstücksteile) unter Vermittlung der Gemeinde, sofern nicht diese selbst Antragstellerin war.

⁹⁷⁸ vgl. Art. 15 I BayGelErschlG

⁹⁷⁹ Art. 7 I des BayGelErschlG

⁹⁸⁰ Siehe dazu Vollzugsbekanntmachung vom 14.09.1923 Ziff. 3, 4 und 5

⁹⁸¹ Art. 7 II BayGelErschlG

⁹⁸² Art. 7 III BayGelErschlG

⁹⁸³ Art. 7 VI BayGelErschlG

⁹⁸⁴ Art. 7 VI BayGelErschlG

⁹⁸⁵ Siehe dazu das detaillierte Verfahren der Umlegung in Art. 15 ff. BayGelErschlG

⁹⁸⁶ *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael*, BauGB, Kommentar, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl., Rn. 21. Allein in Nürnberg wurde es im größeren Umfang erfolgreich angewendet. Dies ist einer Äußerung des ORR Wambsganz in SAN Bestand: C 30/I Stpl Nr. 98 anlässlich einer Besprechung der Stadtbauräte der Städte München, Augsburg, Würzburg, Aschaffenburg, Schweinfurt und Nürnberg vom 28.06.1949 zu entnehmen, wonach die Umlegung „eigentlich nur in Nürnberg mit Erfolg angewendet worden ist.“ Die Gründe können nur vermutet werden. Es mag sein, dass aufgrund der allgemein kleinen Parzellierung des Nürnberger Grund und Bodens, gerade dort die Anwendung eines Umlegungsgesetzes notwendig war. (Bereits Jansen wies in der Einleitung seines Erläuterungsberichtes für den Generalbebauungsplan Nürnbergs darauf hin,

4.3.1.2.3. Zusammenfassung

Vergleicht man die Zielsetzungen, die mit Art. 10 Nr. 4, 155 WRV verbunden waren, so hat der Reichsgesetzgeber trotz einiger neuen Bestimmungen seine Kompetenzen nicht voll ausgeschöpft. Dies dürfte auch darauf zurückzuführen sein, dass die Weimarer Verfassung zu einer Zeit entstand, als sich Deutschland in einer schweren Notlage befand. In derartigen Krisensituationen sind außergewöhnliche Entschlüsse leichter zu treffen als in anderen eher ruhigen Perioden. Auch die Weimarer Verfassung war mit seinem bodenpolitischen Programm durch ihr Entstehungsjahr gezeichnet.⁹⁸⁷ Dementsprechend war der Reichsgesetzgeber kurz nach dem I. Weltkrieg am aktivsten, während die späteren Kodifizierungsbestrebungen zu einem Reichstädtebaugesetz sich hinzogen und nie zum Abschluss gelangten. Die Reichsgesetzgebung reicherte die bodenrechtliche Materie um einige Enteignungstatbestände für bestimmte, hauptsächlich wohnungs- und siedlungspolitische Zwecke an, ohne jedoch das Bauplanungsrecht, auch nicht rahmenweise, zu regeln. Unter anderem am Widerstand Bayerns scheiterten die Bestrebungen zu einer reichseinheitlichen Kodifizierung. Trotz verfassungsrechtlicher Änderungen blieb die heutige Materie des Bauplanungsrechts bis 1933 faktisch eine Angelegenheit der Länder.

Das Landesrecht selbst bestätigte verfassungsrechtlich die Eigentumsgarantie, wurde aber zunehmend durch Reichsrecht überlagert, was insbesondere die Enteignungs- und Entschädigungsfrage betraf. Einfach gesetzlich wurde das Selbstverwaltungsrecht auf allen Ebenen, ob Gemeinde, Bezirk oder Kreis garantiert, allerdings ohne nennenswerte Auswirkung auf das bayerische Bauplanungsrecht. Die dringend notwendige Einführung eines Umlegungsverfahrens konnte die daran geknüpften Erwartungen aufgrund eines komplizierten Verfahrens letztlich nicht erfüllen.

4.3.1.3. Demographische Rahmenbedingungen

Die nachfolgenden Tabellen zeigen für Bayern auf, wie sich die Gesamtbevölkerung Bayerns (Tabelle 1), sowie die der wichtigsten Städte Bayerns (Tabelle 2) entwickelt hat. Die nachfolgende Tabelle gibt die Anzahl der Gemeinden in bestimmten Größenklassen wieder. (Tabelle 3)

weshalb er die bestehenden Grundstücksgrenzen nicht als Vorgaben für die Planung ansah.) Bereits im Rahmen einer Besprechung vom 16.12.1930 zwischen den Vertretern der Regierung von Oberbayern, Mittelfranken, der Bezirksämter München, Nürnberg und der Stadt Nürnberg und München wies die Stadt Nürnberg auf ihre Erfolge hin, während die Vertreter des Bezirksamts München nur von zwei gescheiterten Versuchen berichteten. Die Vertreter der Stadt München meinten, dass sich die Umlegung erübrigt hätte, da große Siedlungen auf stadteigenen oder genossenschaftlichen Böden entstanden waren. SAN Bestand: C 30/I Nr. 491, Niederschrift der Besprechung in Nürnberg.

⁹⁸⁷ Vgl. auch *Brügelmann – Brügelmann, Hermann* Kommentar zum BBauG, Bd. 1, 41. Lieferung, Oktober 1983, S. 17

Tabelle 1: Entwicklung des Bevölkerungsstandes in Bayern basierend auf den Volkszählungen

Jahr der Zählung	Gesamtbevölkerung Bayerns ⁹⁸⁸	Zunahme (+) bzw. Abnahme (-) gegenüber der letzten Zählung	
		Grundzahl	jährlich % ⁹⁸⁹
1910	6 882 237	+ 358 264	+ 1,07
1925	7 379 594	+ 497 357	+ 0,46
1933	7 681 584	+ 301 990	+ 0,50
		+ 799 347 ⁹⁹⁰	

Quelle: Statistisches Jahrbuch für Bayern, Hrsg. Bay. Statistisches Landesamt, München 1934

Tabelle 2: Bevölkerungsentwicklung der 10 größten⁹⁹¹ Gemeinden in Bayern

Gemeinde	Einwohnerzahl nach dem jeweiligen Gebietsumfang			Zunahme (+) Abnahme (-)	Zuwachs in %
	1910	1925	1933		
München	596 467	685 036	735 388	+ 138 921	+ 23,29 %
Nürnberg	333 142	393 202	410 438	+ 77 296	+ 23,20 %
Augsburg	123 015	165 522	176 575	+ 53 560	+ 43,54 %
Ludwigshafen a. Rhein	83 301	101 869	107 344	+ 24 043	+ 28,86 %
Würzburg	84 496	95 113	101 003	+ 16 507	+ 19,54 %
Regensburg	52 624	76 948	81 106	+ 28 482	+ 54,12 %
Fürth	66 553	74 195	77 135	+ 10 582	+ 15,90 %
Kaiserslautern	54 659	59 336	62 619	+ 7 960	+ 14,56 %
Bamberg	48 063	50 152	54 161	+ 6 098	+ 12,69 %
Pirmasens	38 463	42 996	47 221	+ 8 758	+ 22,77 %

Quelle: Statistisches Jahrbuch für Bayern, Hrsg. Bay. Statistisches Landesamt, München 1934

Tabelle 3: Anzahl der Gemeinden in bestimmten Größenklassen

Gemeinden mit einer Einwohnerzahl von	Zahl der Gemeinden	
	1925	1933
unter 200	1 255	1 302
200 bis unter 500	3 526	3 456
500 bis unter 1 000	2 126	2 074
1 000 bis unter 2 000	740	754
2 000 bis unter 5 000	273	284
5 000 bis unter 10 000	63	72
10 000 bis unter 20 000	14	16
20 000 bis unter 50 000	17	19
50 000 bis unter 100 000	5	4
100 000 und mehr	3	4
500 000 und mehr	1	1
Insgesamt	8 023	7 986

Quelle: Statistisches Jahrbuch für Bayern, Hrsg. Bay. Statistisches Landesamt, München 1969

Tabelle 1 verdeutlicht, dass nach wie vor die Bevölkerung Bayerns wuchs. Innerhalb von 23 Jahren nahm die Bevölkerung Bayerns um knapp 800.000 Einwohner zu, auch wenn sich die jährlichen Zuwachsraten gegenüber zuvor reduzierten.

⁹⁸⁸ Die Bevölkerungszahlen errechnen sich nach dem Gebietsstand von 1933, wobei für die Jahre 1818 bis einschließlich 1852 der Gebietsstand von 1900 zu Grunde gelegt wurde; bis 1830 ist die Wohnbevölkerung, 1834 mit 1867 die Zollabrechnungsbevölkerung, 1871 die dieser fast gleichkommenden Wohnbevölkerung gezählt.

⁹⁸⁹ Berechnet für die mittlere Bevölkerung jeder Zählungsperiode.

⁹⁹⁰ Gesamtzuwachs von 1910 bis 1933.

⁹⁹¹ Reihenfolge bestimmt durch die Einwohnerzahl 1933.

Der Trend zur Stadt hielt dabei an. Auch wenn die prozentualen Zuwachsraten der Tabelle 2 nicht mehr die des ausgehenden 19. Jahrhunderts erreichten.

München als größte Stadt Bayerns wuchs weiter, überschritt aber nicht die Millionengrenze. Nürnberg war in der Bevölkerungszunahme mit der Landeshauptstadt vergleichbar, blieb aber noch unter 500.000 Einwohnern. Gegenüber den anderen Städten auffällig ist allein die Zuwachsrate Regensburgs, das bis zu diesem Zeitpunkt immer zu den Schlusslichtern der Bevölkerungsentwicklung zählte, nun aber am stärksten wuchs.⁹⁹²

Die Anziehungskraft der größeren Gemeinden Bayerns wird durch Tabelle 3 bestätigt, wonach die Zahl der Städte über 20.000 Einwohnern mit 9 konstant blieb, wobei Würzburg die 100.000 Einwohnergrenze überschritt und neben Nürnberg, Augsburg und Ludwigshafen zu den Städten zwischen 100.000 und 500.000 zählte. Ähnlich wie im Zeitraum zuvor stagnierte die Zahl der Gemeinden unter 2.000 Einwohner weiter, die schrumpften bzw. eingemeindet wurden. Der Mittelbereich zwischen 2.000 und 50.000 Einwohnern wuchs dagegen trotz sinkender Gesamtzahl der Gemeinden von 367 auf 391.

Selbst wenn der Zuwachs nicht die extremen Formen der vorangegangenen Periode erreichte, so sind die angeführten Zahlen dennoch in städtebaulicher Hinsicht beachtenswert. Die steigende Bevölkerung in Kombination mit kriegsbedingtem Nachholbedarf und schweren Wirtschaftskrisen lassen erahnen, dass das Bauplanungsrecht auch in dieser Phase eine schwierige Aufgabe zu bewältigen hatte.

4.3.1.4 Bautheoretische Rahmenbedingungen

Bereits für den letzten Zeitraum bis 1918 wurde dargestellt, dass ein trag- und konsensfähiges Modell des Städtebaues nicht mehr vorhanden war, vielmehr verschiedene Lösungsansätze entwickelt wurden. Die Vorstellung, dass die Stadt ein nicht vorhersehbares, nicht steuerbares Objekt sei, auf welches der Städtebau allenfalls reagieren konnte, wurde aufgegeben. Man erkannte, dass die zukünftige Entwicklung der Stadt prognostizierbar war, die unterschiedlichen Faktoren aber koordiniert werden mussten. Dieser Umbruch wurde begleitet durch das Entstehen einer städtebaulichen Disziplin und einer sprachlicher Anpassung, indem nun auch erstmalig von „Planung“ gesprochen wurde.⁹⁹³ Nach dem I. Weltkrieg kommt es zu einer Verflechtung ästhetischer Ziele und sozialer Idealvorstellungen, die durch die wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen gefördert wurde.⁹⁹⁴

Zwischen den beiden Weltkriegen lassen sich die bautheoretischen Strömungen vereinfacht auf zwei Grundtendenzen reduzieren. Die eine städtebauliche Richtung betrachtete die Industrialisierung als Unglück und versuchte diese

⁹⁹² Dies dürfte insbesondere auf die große Eingemeindungswelle Regensburgs im Jahre 1924 zurückführbar sein, da 1924 das gesamte heutige nördliche Stadtgebiet (Kager, Ober- und Niederwinzer, Stadtamhof, Steinweg, Weichs, Reinhausen, Sallern, Gallingkofen, Wutzlhofen, Keilberg und Schwabelweis) eingemeindet wurde. Nach *Kreuzer, Gustav*, 2000 Jahre Regensburger Stadtentwicklung, Regensburg 1972, S. 13 betrug der Bevölkerungszuwachs durch diese Eingemeindungswelle allein 17.215 Einwohner.

⁹⁹³ Nach *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 198 dort FN. 13 erschien der Begriff erstmals im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Wettbewerbsergebnisse für Berlin (Rudolf Eberstadt, Bruno Möhring und Richard Petersen, Groß-Berlin, ein Programm für die Planung der neuzeitlichen Großstadt, Berlin 1910).

⁹⁹⁴ *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 200

zurückzudrängen.⁹⁹⁵ Dieser „retrospektive“⁹⁹⁶ Auffassung stand eine „progressive“⁹⁹⁷ Strömung gegenüber, welche eine stärkere Technisierung, eine Nutzbarmachung des technischen Fortschritts zugunsten einer besseren menschenwürdigeren Stadt forderte.⁹⁹⁸ Wie bereits zuvor bestand bei den Vertretern dieser Richtungen lediglich Einigkeit darin, dass der bisherige Typus der Stadt abzulehnen sei, ohne dass eine gemeinsame Zielvorstellung entwickelt werden konnte. Dazu war der theoretische Ansatz zwischen beiden Auffassungen zu verschieden. Einerseits Großstadt als Irrweg, andererseits Großstadt als Möglichkeit.

Bereits zur Wende zum 20. Jahrhundert kam im Städtebau mit der Gartenstadtbewegung eine Strömung auf, die der industriellen Großstadt reserviert gegenüberstand. Die „retrospektive“ Auffassung, das konservative Element, lehnte die Großstadt generell als Modell ab und wollte die Bevölkerung zurück zum Eigentum, zur Kleinsiedlung, zur „Scholle“ führen.⁹⁹⁹ Darin spiegelte sich ein tiefes Misstrauen gegen die industrielle Gesellschaft wieder, die zurück zu einer als natürlich angesehenen Ordnung finden wollte.¹⁰⁰⁰ Die nachfolgende Ideologisierung nach 1933 lässt diese Ansicht als nationalsozialistisches Gedankengut erscheinen, was aber zu kurz gegriffen erscheint.¹⁰⁰¹ Die Ziele waren durchaus nobel, lediglich die spätere Ideologisierung erschwerte in Deutschland eine objektive Würdigung dieser Position.¹⁰⁰²

Die „progressive“ Richtung des Städtebaues wurden in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts durch den „Funktionalismus“, der von der Architektur kam, beeinflusst. Le Corbusier, Gropius, Hilbersheimer können als die maßgeblichen Vertreter genannt werden.¹⁰⁰³ Ihnen war das Bekenntnis zum technischen Fortschritt gemeinsam, der zum Wohle der Menschheit nutzbar gemacht werden sollte. Im Gegensatz zur Jahrhundertwende, als die verloren gegangene Ästhetik als Zielsetzung der Planung dominierte, verlagerte sich nun die Diskussion auf das funktionelle und wirtschaftliche Gebiet.¹⁰⁰⁴ Diese städtebauliche Strömung versuchte

⁹⁹⁵ *Albers, Gerd*, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 37; *Hoppe, Werner, Ernst, Werner*, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 133

⁹⁹⁶ Bezeichnung nach *Albers, Gerd*, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 37

⁹⁹⁷ Bezeichnung nach *Albers, Gerd*, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 37

⁹⁹⁸ *Albers, Gerd*, Stadtplanung: eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 37; *Breuer, Rüdiger*, Expansion der Städte, Stadtplanung und Veränderung des Baurechts im Kaiserreich, in: Mai, Ekkhard, Pohl, Hans und Waitzoldt Stephan, Bd. 2, Berlin 1982, S. 225 ff., S. 229; *Hoppe, Werner, Ernst, Werner*, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 133

⁹⁹⁹ *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 201

¹⁰⁰⁰ *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 201

¹⁰⁰¹ So ausdrücklich *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 201

¹⁰⁰² *Albers, Gerd*, Vom Fluchtlinienplan zum Stadtentwicklungsplan, in: Archiv für Kommunalwissenschaften, Jg. 6 (1967), S. 192 ff., S. 201

¹⁰⁰³ *Breuer, Rüdiger*, Expansion der Städte, Stadtplanung und Veränderung des Baurechts im Kaiserreich, in: Mai, Ekkhard, Pohl, Hans und Waitzoldt Stephan, Bd. 2, Berlin 1982, S. 225 – 243, S. 229

¹⁰⁰⁴ *Albers, Gerd*, Geistesgeschichtliche Entwicklung des Städtebaus. Der Wandel der Wertmaßstäbe im 19. Und 20. Jahrhundert, in: Vogler, Paul/Kühn, Erich (Hrsg.), Medizin und Städtebau, Ein Handbuch für gesundheitlichen Städtebau, München 1957, Bd. I, S. 180 ff., S. 184, der Heiligenthal

sowohl die Stadt im Ganzen, als auch die konstituierenden Elemente, wie die Wohnung, unter funktionalen Blickwinkel neu zu untersuchen. Ergebnis dieser Überlegungen war der strenge Zeilenbau dieser Periode.¹⁰⁰⁵ Optimierung der Belichtung, Besonnung und Erschließung führten zu neuer Gebäudestellung und Straßenführung, eben zur Anordnung paralleler „Zeilen“, die zur Kostenersparnis durch senkrecht zur Fahrstraße verlaufende Wohnwege erschlossen wurden.¹⁰⁰⁶

Eine Zusammenfassung der städtebaulichen Grundsätze der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts stellte die „*Charta von Athen*“ des CIAM (Internationaler Kongress moderner Architektur; Congrès Internationaux de l'Architecture Moderne) von 1933 dar.¹⁰⁰⁷ Dort wurde u. a. eine Gliederung der Städte durch trennende Grünzüge, eine Trennung der Bereiche für Wohnen, Arbeiten, Erholung und Verkehr, eine Verminderung der Wohndichten, Schaffung geschlossener, überschaubarer Wohnbereiche mit städtischem Mittelpunkt verlangt.¹⁰⁰⁸

Die in der Charta von Athen niedergelegten Grundsätze für eine funktionale Stadtplanung waren fortschrittlich und sollten die städtebauliche Praxis der nachfolgenden Jahrzehnte mitbestimmen.¹⁰⁰⁹

4.3.1.5. Zusammenfassung

Der Zeitabschnitt zwischen 1918 und 1933 gab dem bayerischen Bauplanungsrecht erneut veränderte politische, rechtliche, demographische und bautheoretische Rahmenbedingungen vor. Der verlorene Krieg, Revolution und Ende der Monarchie waren einschneidende politische Veränderungen. Sozialpolitische Forderungen standen nun im Vordergrund, insbesondere für die Wohnungsnot musste eine Lösung gefunden werden. Rechtlich bedeutsam war, dass erstmals dem Reich eine Gesetzgebungskompetenz in der WRV bezüglich der baurechtliche Materie gewährt wurde. Insbesondere kurz nach dem Krieg zeigte sich der Reichsgesetzgeber sehr aktiv, um die Not zu lindern. Ein Reichsstädtebaugesetz kam aber auch in dieser letzten Phase bis 1933 nicht zustande. Auch Bayern versuchte im Bereich Selbstverwaltung und Planverwirklichungsinstrumenten eine rechtliche Neuordnung. Demographisch gesehen waren die bayerischen Städte nach wie vor im starken Wachstum begriffen, auch wenn sich die Bevölkerungszunahme etwas abschwächte. Nachdem um die Jahrhundertwende eine städtebauliche Disziplin entstanden war, mussten unter den vorstehenden Rahmenbedingungen neue bautheoretische Ansätze gefunden werden. Soziale- und wirtschaftliche Fragen erhielten einen höheren Stellenwert, wobei es aufgrund unterschiedlicher Haltung zur Großstadt nicht gelang, ein gemeinsames städtebauliche Grundkonzept zu entwickeln.

über den Städtebau zitiert: „eine vorausschauende wirtschaftliche Tätigkeit, deren vornehmstes Werkzeug die Technik im weitesten Sinne ist“, in: Heiligenthal, Roman, Deutscher Städtebau, Heidelberg 1921, S. 79

¹⁰⁰⁵ Hoppe, Werner, Ernst, Werner, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 135

¹⁰⁰⁶ Albers, Gerd, Stadtplanung: Eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 40

¹⁰⁰⁷ Dieser Kongreß wurde auf einer Seefahrt zwischen Marseille und Athen abgehalten und hatte die „funktionelle Stadt“ als Thema. Seine Thesen wurden erst erheblich später bekannt, in Deutschland insbesondere durch Le Corbusier, vgl. dazu Albers, Gerd, Stadtplanung: Eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 41 f. dort Fn. 16

¹⁰⁰⁸ Hoppe, Werner, Ernst, Werner, Das öffentliche Bau- und Bodenrecht, Raumplanungsrecht, 2. Auflage, München 1981, Rn. 136

¹⁰⁰⁹ Albers, Gerd, Stadtplanung: Eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 42

4.3.2. Rechtliche Entwicklung des Planungsrechts

4.3.2.1. Bauordnungen im Zeitraum 1918 bis 1933

In den vorangegangenen Perioden unterlag sowohl die MBO als auch die ABO einem steten Wandel, deren Veränderungen im Bezug auf das Bauplanungsrecht sowohl inhaltlich, ausgehend vom Verordnungstext, als auch anhand von Beispielen städtebaulicher Pläne dargestellt wurden. In dem Zeitraum zwischen 1918 bis 1933 blieben beide Bauordnungen in den betreffenden Bereichen unverändert, so dass die MBO/1910 und die ABO/1910 jeweils in der Fassung vom 10.07.1918 galten. Deshalb erübrigt sich eine inhaltliche Erläuterung und es kann auf die vorangegangenen Kapitel verwiesen werden.¹⁰¹⁰ Die MBO/1910 bzw. die ABO/1910 in der jeweiligen Fassung vom 10.08.1918 stellen quasi den „Endzustand“ der bayerischen Bauordnung bis 1933 dar.

Es wurde bereits in den vorangegangenen Kapiteln darauf hingewiesen, dass die MBO und die ABO lediglich eine Art Gerippe darstellten, das bauplanungsrechtlich gesehen nur die überbaubare Grundstücksfläche eingehend regelte. Diese Materie wurde mittels Baulinien seit 1863 bzw. 1864 reguliert und blieb seit dieser Zeit eigentlich die einzige städtebauliche Bestimmung der MBO und ABO.¹⁰¹¹ Diese wenigen Bestimmungen zum Anfang der beiden Bauordnungen wurde durch die Änderungen vom 03.08.1910 so umfassend ausgestaltet, dass ein ausreichendes städtebauliches Instrumentarium zur Verfügung stand.¹⁰¹² Die sonstigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Bauweise, Art und Maß der baulichen Nutzung) wurden außerhalb der Bauordnungen meist durch ortspolizeiliche Vorschrift geregelt.¹⁰¹³

Es blieb auch beim staatlichen Bauplanungsrecht.¹⁰¹⁴ Hieran änderte auch das Selbstverwaltungsgesetz nichts, das im rechtsrheinischen Bayern für eine kurze Periode die Festsetzung von den Bezirksämtern zu den Bezirksausschüssen verlagerte.¹⁰¹⁵ Auch ein Vorstoß der kreisunmittelbaren Städte in Richtung auf ein kommunales Bauplanungsrecht über den bay. Städtebund im Jahre 1923 blieb erfolglos.¹⁰¹⁶ Mit Schreiben vom 27.04.1923 wurde seitens des bay. Städtebundes argumentiert, dass diese Städte ohnehin das gesamte Instruktionsverfahren bis zur Beschlussreife brächten, so dass auch sie leicht die Entscheidung selbst treffen könnten. Dies wäre gerade in Zeiten der Inflation eine erhebliche Verfahrenverkürzung und Verwaltungsvereinfachung.¹⁰¹⁷ Das Staatsministerium lehnte mit Schreiben vom 19.09.1923 jegliche Änderung zugunsten einer Übertragung dieser Kompetenzen auf kreisunmittelbare Städte ab. Zur Begründung wurde angeführt, dass eine Reihe unmittelbarer Städte noch sehr unvollkommen

¹⁰¹⁰ Vgl. Kapitel 4.2.2.8. Bauordnungen im Zeitraum 1902 bis 1918

¹⁰¹¹ So auch *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 116. Seine Aussage gilt nur der ABO ist aber auf die MBO übertragbar.

¹⁰¹² *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael*, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl. 21; *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 116

¹⁰¹³ Dazu die Kapitel 4.2.2.1. „Verordnung vom 16.05.1876, die Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=)Bausysteme betreffend“; (VO/1876)mit den rechtsrheinischen Beispielen Nürnbergs und Regensburgs sowie die vorbildliche Staffelbauordnung Münchens in Kapitel 4.2.2.6. Staffelbauordnung in München 1904 sowie die Anhänge 6, 7 und 8

¹⁰¹⁴ Zu dieser Qualifizierung als staatliche Planung siehe näher Kapitel 4.1.3.1. Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern

¹⁰¹⁵ Zum Selbstverwaltungsgesetz näher Kapitel 4.3.1.2.2.2. Sonstiges Landesrecht

¹⁰¹⁶ Dazu SAM Bestand Bayerischer Städtetag Nr. 361

¹⁰¹⁷ SAM Bestand Bayerischer Städtetag Nr. 361

ausgebaute Stadtbauämter habe,¹⁰¹⁸ die technischen Beamten kleinerer und mittlerer Städte aufgrund ihres weiten Aufgabenbereichs überfordert seien und eine Interessenkollision zu befürchten sei, da dann der technische Referent der Stadtverwaltung gleichzeitig Planfertiger und Begutachter in einer Person wäre.¹⁰¹⁹ Auch Bedenken im Hinblick auf eine korrekte Abwägung der Belange wurden geäußert.¹⁰²⁰ Es wurde bezweifelt, ob nicht häufig Sonderanliegen der Gemeinde die Entscheidung beeinflussen würden.¹⁰²¹ Die Praxis habe auch gezeigt, dass die Prüfung der Baulinienpläne durch die technischen Referenten der Regierung oft wertvolle Verbesserungen gebracht hätten, auf die man dann verzichten müsste.¹⁰²² Zudem sollte eine gewisse Gleichmäßigkeit der Entwicklung der unmittelbaren Städte erzielt werden.¹⁰²³ Verfahrensverzögerungen seien zwar zu vermeiden, beruhten aber nach Auffassung des Ministeriums eher auf ein äußerst gemächlich geführtes Instruktionsverfahren in einigen Städten.¹⁰²⁴ Aus den vorgenannten Gründen würde bei einer Übertragung der Festsetzung auf die unmittelbaren Städte mit Zunahmen der Beschwerden zu rechnen sein, was gleichfalls eine Verzögerung zur Folge hätte.¹⁰²⁵ In diesen Äußerungen des Staatsministeriums kam deutlich zum Ausdruck, dass man selbst den kreisunmittelbaren Gemeinden nicht zutraute, die städtebauliche Planung selbst in die Hand zu nehmen. Hieran änderte sich trotz der Kritik bis 1933 nichts.¹⁰²⁶

Infolgedessen blieb sowohl materiell- als auch formellrechtlich der Entwicklungsstand der MBO und ABO unverändert.

Die nachfolgenden Beispiele bestätigen, dass mit dem Instrumentarium der MBO/1910 und ABO/1910 ein flexibles und anpassungsfähiges System städtebaulicher Planung entstanden war, das auch unter geänderten Rahmenbedingungen in der Lage war, eine städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

4.3.2.1.1. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1910 in den 1920er Jahren

Bereits kurz vor Ende des I Weltkriegs war mit dem Baulinienprojekt „Alte Haide“ ein Baulinienprojekt genehmigt worden, das mit seiner Zeilenbebauung seiner Zeit weit voraus war.¹⁰²⁷ Ziel all dieser Maßnahmen war die Schaffung neuer Kleinwohnungen, eine Aufgabe, die immer dringender wurde.¹⁰²⁸ Ein weiteres bemerkenswertes Projekt zur Schaffung von Wohnraum stellte die Borstei dar.

¹⁰¹⁸ Selbst Regensburg erhielt erst am 01.02.1925 eine eigene Abteilung Stadterweiterung; siehe VB 1924/1925 der Stadt Regensburg S. 210

¹⁰¹⁹ SAM Bestand Bayerischer Städtetag Nr. 361

¹⁰²⁰ SAM Bestand Bayerischer Städtetag Nr. 361

¹⁰²¹ SAM Bestand Bayerischer Städtetag Nr. 361

¹⁰²² SAM Bestand Bayerischer Städtetag Nr. 361

¹⁰²³ SAM Bestand Bayerischer Städtetag Nr. 361

¹⁰²⁴ SAM Bestand Bayerischer Städtetag Nr. 361

¹⁰²⁵ SAM Bestand Bayerischer Städtetag Nr. 361

¹⁰²⁶ Die schwelende Unzufriedenheit gerade der kreisunmittelbaren Städte wird auch durch eine Äußerung der Stadt Regensburg vom 20.02.1933 bestätigt, die zum Entwurf eines Reichs-Städtebaugesetzes die Auffassung vertrat, dass die dort vorgesehene Festsetzung der Bebauungspläne durch die Gemeinde „außerordentlich erwünscht“ sei. Das bisherige Verfahren der Festsetzung durch die Regierung bzw. das Ministerium sei viel zu schwerfällig und eine Dezentralisation notwendig. Siehe dazu SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 242

¹⁰²⁷ Erläutert in Kapitel 4.2.2.8.1.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1910 und MBO/1918

¹⁰²⁸ Siehe dazu bereits Kapitel 4.3.1.1. Politische Rahmenbedingungen. Diese Aufgabe wurde vor dem I. Weltkrieg hauptsächlich durch das private Baugewerbe wahrgenommen. Das hohe Risiko, das mit Bau und Vermietung verbunden war, konnten viele Unternehmer nicht tragen. Deshalb wurde diese Aufgabe im Laufe der Zeit von gemeinnützigen Vereinen wahrgenommen. Nach Kriegsende schuf die

Im Gegensatz zur Alten Haide, die eine Arbeitersiedlung darstellte, war die Borstei eine für den Mittelstand konzipierte Wohnanlage. Im Bereich Dachauer- (1), Lampadius- (2) und Pickelstraße (3) und der Reichsbahn (4) entstand in den Jahren 1925 bis 1928 eine auch heute noch geschätzte Wohnanlage. Bereits zuvor war das Gelände in den Jahren 1901 und 1910 mit Baulinienplänen überplant worden; vgl. Ausschnitte der Pläne Abb. 38¹⁰²⁹ und 39¹⁰³⁰. Diese Planungen legten lediglich die äußeren Umrisse der Baublöcke fest, wobei von 1901 auf 1910 die Blöcke verkleinert bzw mit einer Straße (Pickel-Str.) (3) durchzogen wurden. Außerdem wurden zusätzlich noch Vorgärten eingefügt. Die Pläne entsprachen in ihrer Darstellung noch der alten Zeichenanweisung vom 12.02.1897.¹⁰³¹ Nach diesen Plänen wäre eine maximale Ausnutzung des Inneren möglich gewesen, lediglich begrenzt durch die MBO selbst bzw. die Staffelbauordnung ab 1904.

Der Baulinienplan vom August 1927 des Architekten Bernhard Borst (Abb. 40)¹⁰³², genehmigt am 21.10.1927, zeigt die von ihm konzipierte Wohnanlage.¹⁰³³ Das trapezförmige Grundstück sollte in geschlossener Randbebauung zunächst an den bereits genehmigten Gebäudefluchtlinien zur Dachauer-Str. und Pickel-Str. bebaut werden. Der Plan zeigte bereits in Grau die in Entstehung begriffenen bzw. vollendeten Gebäude. Entgegen den früheren Plänen (Abb. 38 und 39) wurden noch zusätzliche Straßen vorgesehen, die das Innere erschlossen und an ihren Rändern Gebäuderiegel erhielten. Um den geschlossenen Charakter der Anlage zu wahren, wurden diese Straßen meist an ihrem Anfang bzw. Ende von diesen Gebäudekomplexen überbrückt. (5) (vgl. die schwarzen Quadrate mit Andreaskreuz) Gegenüber den Straßen wurde die rote Gebäudefluchtlinie verwendet, allenfalls durch grüne Vorgartenlinien aufgelockert. Die verbleibenden zu bebauenden Blöcke sahen in ihrem Inneren große Flächen (6) vor, die durch violette seitliche bzw. hintere Bebauungsgrenzen geschützt waren. Der zwischen der roten Gebäudefluchtlinie und den Bebauungsgrenzen befindliche Raum bildete die überbaubare Grundstücksfläche. Damit war bauplanungsrechtlich die Grundlage geschaffen für die folgende Realisierung einer Wohnanlage mit 3 – 4 geschossigen Häusern mit insgesamt 773 Wohnungen. Als Gemeinschaftsanlage wurden Postamt, Cafe, zentrales Heizwerk etc. vorgesehen. Die Höfe wurden später gärtnerisch gestaltet und mit Plastiken und Brunnen von Künstlern versehen.¹⁰³⁴

Es wären noch weitere Beispiele von Wohnanlagen anführbar, wie z.B. die Siedlung an der Nibelungenstraße aus dem Jahre 1929, die den Gedanken des „Funktionalismus“ nach Le Corbusier, Bauhaus, CIAM verkörperten. Von einer

Stadtgemeinde 1918 die „Gemeinnützige Wohnstättengesellschaft München G.m.b.H.“, die diese Baugenossenschaften zu überprüfen hatte. Im Jahre 1927 wurde in München ein Gesamtbauprogramm durchgeführt, das in den Jahren 1928 bis 1930 12.000 Wohnungen projektierte. Näheres bei *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 169

¹⁰²⁹ Abbildungstafel 25

¹⁰³⁰ Abbildungstafel 25

¹⁰³¹ Siehe dazu Anhang 9

¹⁰³² Abbildungstafel 25

¹⁰³³ Daher auch Borstei genannt.

¹⁰³⁴ *Bayer. Architekten - u. Ingenieur-Verband e.V. (Hrsg.) München und seine Bauten nach 1912*, München 1984, S. 271

Erläuterung dieser Beispiele wird jedoch abgesehen, da sich diese Baulinienprojekte unter rechtlichen Gesichtspunkten ähnlich sind.¹⁰³⁵

Diese Beispiele bestätigten, dass mit dem vorhandenen Instrumentarium der Grundriss der Stadt ähnlich wie heute bestimmt werden konnte. Da das bayerische Bauliniensystem zwischenzeitlich mit der MBO/1910 ausgereift war, konnten unterschiedliche städtebauliche Konzepte verwirklicht werden. Die bauplanungsrechtlich grundlegende Frage, „wo gebaut werden darf“, war damit im Bezug auf die gesamte Grundstücksfläche nicht nur am Schnittpunkt gegenüber öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen geklärt.

4.3.2.1.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1910 in den 1920er Jahren

Ähnliche Beispiele des Kleinwohnungsbaues nach dem I. Weltkrieg wären auch für die Städte Nürnberg und Regensburg zu nennen, da die Wohnungssituation nicht nur in München, sondern auch im restlichen Bayern ungenügend war. Es mag hier der Hinweis auf die heute denkmalgeschützten Ensembles der Arberstraße und Prinz-Rupprecht-Straße genügen, die in Regensburg einen Eindruck von den Projekten der 1920er Jahre vermitteln.¹⁰³⁶ Da hier zwischen MBO/1910 und ABO/1910 keine wesentlichen Besonderheiten im Bezug auf Baulinienpläne zu verzeichnen sind und sich die ABO gegenüber 1910 diesbezüglich nicht geändert hatte, wird auf eine Wiedergabe zu Baulinienprojekten des Kleinwohnungsbaus in den 1920er Jahren verzichtet.

Lediglich ein Beispiel aus Regensburg soll näher dargestellt werden, da an diesem Baulinienplan auch das Verhältnis zwischen Generalbaulinienplan und Baulinienplan verdeutlicht wird. Gemäß ABO/1910 sollte der Generalbaulinienplan die Festsetzung der Baulinien vorbereiten. Ein ausdrückliches Entwicklungsgebot, wie es heute in § 8 II BauGB/1998 enthalten ist, kannten die bayerischen Bauordnungen nicht. Letztlich ergab sich dies aus dem Sinn und Zweck eines Generalbaulinienplanes, dass der Baulinienplan sich an ihm zu orientieren hatte. Es war aber empfehlenswert, dies durch ortspolizeiliche Vorschrift bzw. § 2 II ABO/1910 ausdrücklich zu regeln.¹⁰³⁷ Wie in Kapitel 4.2.2.9. geschildert hatte Regensburg seit 1917 einen Generalbaulinienplan, den Lasne - Plan. Dieser regelte auch die Altstadt und überprüfte eingehend die Möglichkeit zur Verkehrsführung. Der in Abb. 40 dargestellte Baulinienplan behandelte einen Teil der Altstadt, die durch enge winklige Gassen gekennzeichnet war. Auffällig ist bereits die Benennung des Baulinienplans als „Fluchtlinienplan.“ Diese im südlichen Deutschland unübliche Bezeichnung war für Regensburg nach 1925 kein Einzelfall.¹⁰³⁸ Ein Rolle könnte der preußische Entwurf eines Städtebaugesetzbuches gespielt haben, der sogenannte „Flächenaufteilungspläne“ und „Baufluchtlinienpläne“ vorsah.¹⁰³⁹

¹⁰³⁵ Das Beispiel Nibelungenstraße zeigt klare, streng geometrisch gegliederte und angeordnete Baukörper wie sie schon im Beispiel Alte Haide (Kapitel 4.2.2.8.1.3. Beispiele von Baulinienplänen nach der MBO/1910 und MBO/1918) dargestellt wurden.

¹⁰³⁶ Zu diesen genannten Beispielen siehe *Borgmeyer, Anke, Morsbach, Peter*, Die Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert, in: Peter Schmid (Hrsg.), Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 2, Regensburg 2000, S. 1221 ff., S. 1228 und *Borgmeyer Anke, Hubel, Achim, Tillmann, Andreas, Wellnhofer Angelika*, Stadt Regensburg. Denkmäler in Bayern, Bd. III.37, Regensburg 1997, S. 6 und 11

¹⁰³⁷ *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 115

¹⁰³⁸ Es sei hier nur genannt SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 7, 152, 208, 209

¹⁰³⁹ Diese Vermutung liegt nahe, da sich ein Entwurf eines Städtebaugesetzes nebst Begründung in 2. Auflage aus dem Jahre 1925 in SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 242 befindet, der von einem Unbekannten gelesen und zustimmend kommentiert wurde. Parallel dazu wird der neue Generalbaulinienplan von 1925 (siehe Kapitel 4.3.2.2.3. Der Generalbebauungsplan für Regensburg)

Der hier abgebildete Baulinienplan bzw. „Fluchtlinienplan“ (Abb. 41)¹⁰⁴⁰ wurde von der Stadt aufgrund eines Baugesuchs des Kollegialstiftes zur alten Kapelle aufgestellt.¹⁰⁴¹ Der Plan des Stadtbauamtes von 14.04.1928 (Abb. 41 und 42)¹⁰⁴² sah eine Aufweitung der Speicher- und Dreikronen - Gasse vor. Die Speicher - Gasse sollte wie die südlich anschließende Maximilians - Straße eine Breite von 14,5 m (rote Zahlenangaben) erhalten. Die durch dieses Projekt betroffene über die Gebäudefluchtlinie hinausragende bereits bestehende Bebauung wurde in Gelb hervorgehoben. Die instruierten Baulinien selbst bestätigen die bisherigen Verhältnisse durch Beantragung der roten Gebäudefluchtlinie¹⁰⁴³ bzw. der blauen vorderen Bebauungsgrenze,¹⁰⁴⁴ sofern nicht die beiden vorgenannten Gassen betroffen waren (vgl. Ausschnitt in Abb. 42). Die sonstigen roten nicht hinterlegten Strichlinien, sowie gelbe „Verlustflächen“ (vgl. Abb. 41) stellten die zukünftig in Aussicht genommenen Gebäudefluchtlinien dar, die noch nicht in diesem Verfahren beantragt wurden. Interessant ist die im nördlichen Teil des Plans von West nach Ost über den Moltke – Platz (Alter Kornmarkt) verlaufende von Lasne im Generalbaulinienplan vorgeschlagene als zukünftiges Projekt eingezeichnete Domstraße (1). Da dieser Plan in Gelb (2) den Verlust an Bausubstanz auch für die zukünftigen Projekte wiedergab, wird klar, welche Eingriffe eine Verwirklichung des Lasne-Plans für die Regensburger Altstadt bedeutet hätte.¹⁰⁴⁵

Auch wenn dieser nördliche Teil noch nicht instruiert wurde, so regte sich bereits im verfahrensgegenständlichen Bereich Widerstand. Alle Einsprüche wurden mit der RE vom 18.10.1928 verworfen, die Baulinien wie instruiert festgesetzt. Dabei wurde auch nicht dem Einspruch des Kollegialstiftes entsprochen, das sich auf Lasne berief, der bei der Speicher – Gasse und Dreikronen - Gasse keine Verbreiterung vorgesehen hatte. Die Ablehnung durch den Bescheid der Regierung vom 18.10.1928 wurde damit begründet, dass sich die Verkehrsverhältnisse seit 1917 wesentlich geändert hätten und der Generalbaulinienplan nur ein Vorschlag sei, der Abweichungen in der nachfolgenden Planungen erlaube. Auch die nachfolgende Beschwerde des Kollegialstiftes wiederum unter Bezugnahme auf Lasne blieb erfolglos. Das Staatsministerium bestätigte in II. Instanz am 14.12.1928 die Entscheidung der Regierung ohne nähere Begründung.

Dieses praktische Beispiel zeigt, dass der Generalbaulinienplan nur ein vorbereitender unverbindlicher Plan war. Diese Funktion hatten sowohl Lasne selbst als auch Schmetzer kurz nach Abschluss der Arbeiten zum Generalbaulinienplan betont.¹⁰⁴⁶ Auch heute bedeutet das in § 8 II BauGB/1998 verankerte Entwicklungsgebot nicht ein bloßes Umsetzen im Sinne von Konkretisierung und Ausgestaltung, sondern erlaubt auch Abweichungen von den Darstellungen im Rahmen der festgelegten Grundsätze des Flächennutzungsplans.¹⁰⁴⁷

nun als Flächenaufteilungsplan bezeichnet, also die Terminologie des preußischen Entwurfs verwendet.

¹⁰⁴⁰ Abbildungstafel 26

¹⁰⁴¹ SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 124

¹⁰⁴² Abbildungstafel 26

¹⁰⁴³ Gebäudefluchtlinie dort, wo die bestehende Gebäudefront die Gebäudeflucht bilden sollte.

¹⁰⁴⁴ Bebauungsgrenze an den Stellen, an denen die bestehende Bebauung nicht bis zur Straße reichte.

¹⁰⁴⁵ Siehe dazu bereits Abb. 33 in Kapitel 4.2.2.9.2. Inhalt des Lasne-Plans nebst Erläuterungsbericht

¹⁰⁴⁶ Siehe dazu Kapitel 4.2.2.9.2. Inhalt des Lasne-Plans nebst Erläuterungsbericht a. E.

¹⁰⁴⁷ *Jäde/Dirnberger/Weiß – Jäde, Henning*, Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung, Kommentar, 2. Auflage, Stuttgart u. a. 1999; § 8 BauGB, Rn. 3 ff.; *Gronemeyer, Steffen, (Hrsg.) – Friege, Arne*, Baugesetzbuch, Praxiskommentar, Berlin 1999, § 8 BauGB, Rn. 6, 7

4.3.2.2. *Generalbaulinienpläne „im engeren und weiteren Sinn“*

Bereits mit der ME vom 07.05.1914 Nr. 4078a 39 wurde der vom Ministerium als „Wege- und Siedlungsplan“ bezeichnete Plan als fakultative weitere Stufe in das System der mehrstufigen Planung eingefügt. Damit besaß Bayern bereits vor Ausbruch des I. Weltkriegs mit dem rechtsverbindlichen Baulinienplan und den unverbindlichen Plänen, dem „Generalbaulinienplan“ und dem „Wege- und Siedlungsplan“, ein dreistufiges System städtebaulicher Pläne.¹⁰⁴⁸ Bei strenger stufenmäßiger Ableitung der Pläne war aus dem „Wege- und Siedlungsplan“ der Generalbaulinienplan und aus diesem der Baulinienplan zu entwickeln. Zwingend war dies aber nicht, da städtebauliche Pläne nur nach Bedarf zu erstellen waren. Es konnten in den bayerischen Gemeinden theoretisch alle drei Pläne, nur zwei dieser Plantypen oder sogar nur eine der Stufen vorhanden sein. Im Extremfall war es auch denkbar, dass es gar keine städtebaulichen Pläne gab.

Der „Wege- und Siedlungsplan“, um es gleich vorweg zu nehmen, fand in den bayerischen Bauordnungen, sei es MBO oder ABO, keinen Eingang. Lediglich in der ME wurde er als solcher erwähnt bzw. durch das Staatsministerium des Innern näher empfohlen.

Eine derartige Empfehlung war die ME vom 02.11.1926. Mit dem Wachsen der Städte, gerade der größeren Städte, zeigten sich zunehmend Koordinationsprobleme. Gleichgültig ob die Vororte eingemeindet oder noch selbstständige Nachbargemeinden waren, nahmen die Planungen derartiger Vorortgemeinden trotz § 61 II ABO/1910 und §§ 79 II, 99 MBO/1910 nicht ausreichend Rücksicht auf die Bedürfnisse der wachsenden Großstädte, insbesondere Münchens. Bald erkannte man, was auch die nachfolgend dargestellten Beispiele belegen, dass die städtebauliche Planung an der Gemeindegrenze nicht enden durfte. Die Koordination mit den Nachbargemeinden wurde zusehends wichtiger, so dass die bloße Beteiligung dieser Gemeinden am Instruktionsverfahren nicht ausreichend war. Sowohl der Münchner Generalbaulinienplan als auch der Lasne-Plan bezogen in ihre städtebauliche Planung die Nachbargemeinden ein, dies um so mehr als mit deren baldiger Eingemeindung gerechnet wurde.¹⁰⁴⁹ Hier fanden sich in Bayern bereits die ersten Ansätze einer überörtlichen Planung.

Das Staatsministerium des Innern sah sich aufgrund dieser Tendenz veranlasst, für größere Städte und die benachbarten Bezirksämter die Zusammenarbeit zu fördern und zu koordinieren. In den bayerischen Großstädten sah man ein Bedürfnis, Generalbaulinienpläne über das Gemeindegebiet hinaus zu erstrecken (Verkehrsregelung, Schaffung zusammenhängender Grünflächen, Verhinderung „wilder“ Siedlungen etc.).¹⁰⁵⁰ Auf diese Problematik hatte der Stadtrat Münchens, der das „wilde“ Bauen im Außenbereich und in den Nachbargemeinden mit Sorge sah, hingewiesen, als deren Konsequenz die nachfolgende ME erging.¹⁰⁵¹ Das

¹⁰⁴⁸ *Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger – Krautzberger, Michael*, BauGB, Kommentar, Bd. I, 63. Lieferung, Stand April 2000, Einl. Rn. 21

¹⁰⁴⁹ In Regensburg erfolgte 1924 die Eingemeindung von Kager, Ober- und Niederwinzer, Stadtamhof, Steinweg, Weichs, Reinhausen, Sallern, Gallingshofen, Wutzlhofen, Keilberg und Schwabelweis. In Nürnberg dagegen scheiterte die geplante Vereinigung von Nürnberg und Fürth durch die Volksabstimmung in Fürth vom 22.01.1922.

¹⁰⁵⁰ *Heilmann, Georg, Weinisch, Karl*, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 59, Anm. 1

¹⁰⁵¹ Siehe dazu MGZ 1926, S. 1244 f. In der Sitzung des Hauptausschusses vom 02.12.1926 wurde die ME vorgestellt und auf die vorhergehende Besprechung im Ministerium verwiesen. Große Sorge bereitete das wilde Bauen in den Gemeinden um München und in den Vororten. Die Entwicklung in Berg am Laim, Forstenried und Moosach gaben ein trauriges Bild ab. Dort seien planwidrig und schlecht angelegte Siedlungen entstanden. Es wurde angemerkt, dass „in unserer nächsten Umgebung

Ministerium ermahnte die an den größeren Städten anstoßenden Landgemeinden, dass sie bei der baulichen Aufschließung des Geländes auch im eigenen Interesse auf die großen Fragen Rücksicht zu nehmen haben. Mit der ME vom 02.11.1926 Nr. 3694 b 4¹⁰⁵² bestimmte das Ministerium deshalb:

„1. Die Verwaltungen der größeren Städte übermitteln den anliegenden Bezirksämtern die für die Entwicklung der Stadt notwendigen großen Richtlinien in Form von Wege- und Siedlungsplänen.

2. Die Bezirksämter legen diese Richtlinien bei der Ausarbeitung von Generalbaulinienplänen für die Gemeinde in der Umgebung der größeren Städte zugrunde und behandeln alle hier auftauchenden Fragen rechtzeitig und von Anfang an im engen Benehmen mit der beteiligten größeren Stadt.

3. Ergeben sich hierbei Schwierigkeiten, die im Wege der Verhandlung nicht beseitigt werden können, so legen die Bezirksämter die Verhandlungen der vorgesetzten Kreisregierung vor, die Verhandlungen dem Staatsministerium des Inneren mit Bericht vorlegt.“

In Vollzug dieser ME ging man in Nürnberg sogar soweit, dass man ab 1927 im Laufe von 10 Jahren für 34 teils weit entfernten Gemeinden direkt städtebauliche Pläne ausarbeitete.¹⁰⁵³ Grund hierfür war, dass die geladenen Vertreter der umliegenden Bezirksämter mit Arbeit überlastet waren und die Stadt Nürnberg in deren eigenen Interesse bat, die Planungen selbst zu erstellen. Die Arbeiten der Stadt Nürnberg waren so umfangreich, dass man vom Übergehen zu einer Landesplanung sprach.¹⁰⁵⁴

In der bayerischen Pfalz nahm man ab 1927 die Arbeiten für die Aufstellung eines „Generalsiedlungsplanes“ für das vorderpfälzische Industriegebiet, die Bezirke Ludwigshafen und Frankenthal in Angriff.¹⁰⁵⁵

Trotz dieser ME blieb der Wege- und Siedlungsplan einer näheren Ausgestaltung entzogen. Städtebauliche Pläne, die die Bezeichnung Wege- und Siedlungsplan trugen, waren offenbar selten. Selbst aus München, für das die ME vom 02.11.1926 besonders gedacht war, ist ein derartiger Plan, der die Bezeichnung „Wege- und Siedlungsplan“ trug, nicht überliefert.¹⁰⁵⁶ Seine Konturen blieben mangels näherer

Siedlungen, die mehr Zigeunerndörfern gleichen“ entstanden seien. Besonders kritisiert wurde, dass ein Teil dieser durch wildes Bauen entstandenen Häusern auch noch mit öffentlichen Zuschüssen errichtet worden seien, ohne dass die Baupläne vorher genehmigt worden sind. Sorge bereitete vor allem, wer die Verkehrsverbindungen, Anschlüsse für Gas, Wasser und Elektrizität und die Kanalsiation schaffen sollte. Gegen diese Siedlungen sollte nach Auffassung des Ausschusses Stellung bezogen werden, wobei man aufgrund der Wohnungsnot seitens der Stadt eine aktive Politik betreiben sollte, um nicht alles der Grundstücksspekulation zu überlassen. Ziel der Stadt München sollte es daher sein, wieder eine aktive Eingemeindungspolitik zu betreiben und vorerst in den Nachbargemeinden Grundstücke zu erwerben, um auf die dortige Stadterweiterungspläne Einfluss zu bekommen. Die Münchner Neuesten Nachrichten griffen am 12.12.1926 die Thematik im Münchner Teil unter der Überschrift „Großstadt und Generalbaulinienpläne“ auf. Auch dort wurde darauf hingewiesen, dass „man sich um Baulinien und Bauvorschriften in keiner Weise kümmerte und eben da zu bauen anfing, wo man zufällig ein Grundstück erworben hatte.“

¹⁰⁵² Zitiert in: Heilmann, Georg, Weinisch, Karl, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, § 59, Anm. 1

¹⁰⁵³ Vgl. SAN C 30/I Nr. 482 GF. Dort Wirtschaftsplan der Stadt Nürnberg, 1940 unter D. Außenplanung mit Tabelle aller bis dahin ausgeführten Arbeiten. Näheres auch in SAN C 30/I Nr. 491 bei der Besprechung vom 16.12.1930 mit einer Delegation aus München.

¹⁰⁵⁴ Siehe VB der Stadt Nürnberg für 1929/1930, S. 100 und für 1930/1931, S. 47. Dort: „ (...) wird durch die zunehmenden Arbeiten in den Außengebieten es notwendig sein, den Kreis Mittelfranken alsbald als ein geschlossenes Plangebiet zu betrachten, also zur Landesplanung überzugehen.“

¹⁰⁵⁵ SAL, Bestand: LUA aus ZR 3010/3 Schreiben vom 08.10.1930

¹⁰⁵⁶ Im SAM, VA und LBK war kein Hinweis auf einen Plan mit derartiger Bezeichnung für München zu finden. Gleiches gilt für das BayHStA und alle anderen Staatsarchive Bayerns, denen ein Siedlungs- und Wegeplan unbekannt war. Auch eine Nachfrage bei den größeren Städten des

Ausgestaltung durch das öffentliche Recht unscharf. Selbst die Kommentarliteratur behandelte diese Form stiefmütterlich. So finden sich zu übergeordneten Plänen nur knappe Hinweise, wie 1931 z. B.: *„Erforderlichenfalls ist die Festsetzung der Baulinien durch Generalbaulinienpläne oder Wirtschafts-, Siedlungs und Nutzungspläne vorzubereiten.“*¹⁰⁵⁷ An anderer Stelle wird ausgeführt: *„Grundsätzlich wird im Allgemeinen die Aufstellung von Baulinien- usw. Plänen in der Weise zu geschehen haben, daß, soweit dies nötig ist, für größere Gebiete eine Besiedlungs- oder Wirtschaftsplan aufgestellt wird, sodann für engere Gebietsteile ein Generalbaulinienplan oder Baulinienpläne, verbunden jedoch gleichzeitig notwendigerweise mit der Aufstellung der Baubeschränkungen. Erst auf dieser Grundlage werden dann detaillierte Einzelbaulinienpläne erstellt werden können.“*¹⁰⁵⁸ Zur Abgrenzung zwischen Generalbaulinienplan und Wege- und Siedlungsplan wurde lediglich angeführt: *„Reine Wege- und Siedlungspläne können mit irgend welchen Rechtsfolgen vorläufig nicht ausgestattet werden. Sollen die §§ 2 und 3 gemäß § 59 Abs. 1 Satz 2 entsprechende Anwendung finden, so ist das Vorliegen eines Generalbaulinienplanes [im Wortsinne, also mit Einzeichnung von Baulinien im Sinne der Bauordnung] erforderlich.“*¹⁰⁵⁹ Ein anderer Kommentar betrachtet den „Wege- und Siedlungsplan“ lediglich als eine Sonderform des Generalbaulinienplanes: *„Der Generalbaulinienplan kann auch in der Form eines Siedlungs- und Wegeplanes hergestellt werden. Solche Pläne stellen in großem Rahmen dar, welche Flächen als Verkehrsräume, für Parkanlagen, Spiel- und Erholungsplätze, für Industriesiedlungen, für Wohnzwecke, für landwirtschaftliche Benützung usw. freigehalten werden sollen.“*¹⁰⁶⁰

Letztlich handelte es sich beim Wege- und Siedlungsplan“ um nichts anderes als einen größeren Generalbaulinienplan, der allerdings inhaltlich gröber und einfacher war als dieser. Deshalb wurde er auch als „Unterform des Generalbaulinienplanes“¹⁰⁶¹ bzw. „Entwicklungsstufe“¹⁰⁶² des Generalbaulinienplanes bezeichnet.

damaligen Bayerns (Städte gemäß der Umfrage des Bayerischen Städtebundes von 1930; siehe Tabelle im nächsten Kapitel) verlief negativ. Ein Plan mit der Bezeichnung „Siedlungs- und Wegeplan“ für den Simsee nennt Lippmann, Karl, Der Generalbaulinienplan, BayBgm 1934, S. 196 f., S. 197. Eine Recherche bei den umliegenden Gemeinden des Simmsees ergab lediglich, dass der Architekt Karl Kugler einen „Siedlungs- und Wegeplan“ für Stephanskirchen entworfen hat. Diese Bezeichnung taucht zumindest im Schriftverkehr auf. Den Plan selbst hatte die Gemeinde Stephanskirchen nicht mehr. Auch das LRA Rosenheim und das StAM haben diesen Plan nicht.

¹⁰⁵⁷ Heilmann, Georg, Weinisch, Karl, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, Einleitung S. 6

¹⁰⁵⁸ Heilmann, Georg, Weinisch, Karl, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, Vorbemerkung zu den §§ 1, 2, 3 und 59

¹⁰⁵⁹ Heilmann, Georg, Weinisch, Karl, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, Vorbemerkung zu den §§ 1, 2, 3 und 59

¹⁰⁶⁰ Englert, Ferdinand, Die Bayerische Bauordnung Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 6. Auflage, München 1929, § 59, Anm. 3; derselbe, Die Bayerische Bauordnung, nebst den einschlägigen Bestimmungen, Handausgabe mit Erläuterungen, 7. Auflage, München 1935, § 59, Anm. 3.

¹⁰⁶¹ Lippmann, Karl, Der Generalbaulinienplan, BayBgm 1934, S. 196 f., S. 197. Er differenziert zwischen zwei Formen von Generalbaulinienplänen, den „Bebauungsplan“ (Generalbaulinienplan im engeren Sinne) und dem „Siedlungs- und Wegeplan“ als billigere und einfachere Ausführung des Bebauungsplans.

¹⁰⁶² Martius, Theodor, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 115. Dort: *„Eine Entwicklungsstufe des Generalbaulinienplans ist der Wege- und Siedlungsplan, der den Generalbaulinienplan und in der weiteren Entwicklung zu diesem oder unmittelbar zur baulinienmäßigen Erschließung einzelner Baublöcke durch Verkehrs- und Wohnstraßen führt.“* Weiter wird ausgeführt: *„Der Bauordnung (BauO.) wird kein Zwang angetan, wenn der dort in § 59 erwähnte „Generalbaulinienplan“ mit seiner Vorstufe, dem Wege- und Siedlungsplan, begrifflich zusammengefaßt wird.“* Der Verfasser dieses Aufsatzes trennt im Nachfolgenden nicht mehr zwischen

Aufgrund der nicht eindeutigen Quellenlage¹⁰⁶³ kann nur vermutet werden, dass in der Praxis mangels näherer gesetzlicher Ausgestaltung nicht scharf getrennt wurde. Selbst die Bezeichnung des schon länger im bayerischen Baurecht bekannten Generalbaulinienplans war und blieb uneinheitlich. Generalbaulinienplan, Stadterweiterungsplan, Generalbebauungsplan, Gesamtbebauungsplan, Flächenaufteilungsplan u. a. waren die Bezeichnungen, die diese übergeordneten vorbereitenden Pläne trugen.¹⁰⁶⁴ Da selbst deren Benennung sehr unterschiedlich war, ist die Bezeichnung eines Planes kein taugliches Kriterium zur Einordnung in das mehrstufige System des bayerischen Bauplanungsrechts. Die übergeordneten Pläne, für die hier der Terminus der ABO/1910 „Generalbaulinienplan“ als übergeordneter Sammelbegriff beibehalten werden soll,¹⁰⁶⁵ müssen deshalb nach ihrem Differenzierungsgrad unterteilt werden.

Dies bedeutet, dass „Generalbaulinienpläne“, die gröber waren und über die Darstellung der baulichen Nutzung hinaus auch die sonstige Nutzung flächenmäßig im größeren Maßstab darstellten, die erste Stufe der städtebaulichen Planung bildeten. Sie regelten räumlich das gesamte Gemeindegebiet und gingen teilweise über dieses hinaus. Dieser Planotyp soll im Folgenden als „Generalbaulinienplan im weiteren Sinne“ bezeichnet werden. Diese Form des Plans ist mit dem vom Staatsministerium des Innern als „Siedlungs- und Wegeplan“ bezeichneten Plänen gleichzusetzen.

Dagegen sind „Generalbaulinienpläne“, die detaillierter waren und nahezu ausschließlich die bauliche Nutzung kleinmaßstäblich regelten, insbesondere auch Baulinien enthielten, als die zweite Stufe der städtebaulichen Planung anzusehen. Räumlich beschränkt sich dieser Planotyp auf zu bebauende Gebiete der Gemeinde bzw. unter Einschluss der Vororte. Sie sollen im Folgenden als „Generalbaulinienpläne im engeren Sinne“ bezeichnet werden. Diese Form des Plans war in § 59 ABO/1910 gemeint.

Als dritte Stufe der städtebaulichen Pläne fungierten die seit der MBO/1863 bzw. ABO/1864 bereits bekannten Baulinienpläne, die im Gegensatz zu den beiden vorgenannten Stufen verbindliche städtebauliche Pläne waren. Sie konnten, mussten aber nicht aus den Generalbaulinienplänen im engeren Sinn bzw. weiteren Sinn, sofern diese als fakultative Pläne überhaupt vorhanden waren, entwickelt werden.

4.3.2.3. Beispiele für Generalbaulinienpläne

Die Aufstellung von Generalbaulinienplänen, gleichgültig welcher Form, erfolgte in Bayern keinesfalls flächendeckend. Trotz mehrfacher Empfehlungen des

diesen Typen, da der Wege- und Siedlungsplan im Wesentlichen auch nichts anderes als ein Generalbaulinienplan sei, und spricht nur noch von „Planung“. Etwas a.A. zu dieser pauschalen Zusammenfassung von Martius war *Heilmann, Georg, Weinisch, Karl*, Bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901 in der jetzt geltenden Fassung, 3. Auflage, München, Berlin u. a. 1931, Vorbemerkung zu den §§ 1, 2, 3 und 59. Wenn der Wege- und Siedlungsplan keine Baulinien enthielt, könne dieser nicht ohne weiteres wie der Generalbaulinienplan unter §§ 2, 3 und 59 ABO zusammengefasst werden.

¹⁰⁶³ Eine Anfrage bei allen bayerischen Staatsarchiven zu etwaige in den Beständen vorhandenen Siedlungs- und Wegeplänen fiel negativ aus.

¹⁰⁶⁴ Siehe dazu das nachfolgende Kapitel und die dortigen Beispiele.

¹⁰⁶⁵ Dies umso mehr, weil städtebauliche Pläne unter der Bezeichnung Siedlungs- und Wegeplan nicht auffindbar sind und es sich dabei auch nur um einen Sammelbegriff handelt. Der vom Staatsministerium als Siedlungs- und Wegeplan getaufte Plan wurde auch dort lediglich als Sonderform des Generalbaulinienplans gesehen.

Staatsministeriums des Innern, teils schon vor dem I. Weltkrieg,¹⁰⁶⁶ vorausschauend Generalbaulinienpläne aufzustellen, scheint die Resonanz eher verhalten gewesen zu sein. Dies dürfte zum Teil auch darauf zurückzuführen sein, dass die Generalbaulinienpläne von manchen, selbst von Gemeinden missverstanden wurden, die sich fälschlicherweise in die Pflicht genommen sahen, das in einem Generalbaulinienplan ausgewiesene Gebiet sofort zu bebauen.¹⁰⁶⁷ Nicht minder nachteilig war aus damaliger Sicht die Befürchtung, dass durch derartige Generalbaulinienpläne, obwohl diese unverbindlich waren, die Spekulation gefördert bzw. unnötig Widerstand provoziert wurde.¹⁰⁶⁸

Es verwundert daher nicht, wenn trotz §§ 59, 61 ABO/1910 die Durchführung des Instruktionsverfahrens bzw. die Verbescheidung den Gemeinden nicht allseits empfohlen wurde.¹⁰⁶⁹ Die Durchführung des Verfahrens nach §§ 59 ff. ABO/1910 auch für diese übergeordnete Planart, insbesondere deren öffentliche Auslegung mit der Möglichkeit des Einspruchs wurde als „*schädliche Belastung der Behörden*“¹⁰⁷⁰ abgelehnt und hätte „*gleich ein Bündel von Protesten*“¹⁰⁷¹ zur Folge. Diese

¹⁰⁶⁶ Es wären nur zu nennen die ME vom 18.07.1905 (MABl. 1905, S. 1); 27.03.1907 (Recht und Verwaltung des Heimatschutzes in Bayern, Hrsg. Bay. Verein für Volkskunst und Volkskunde in München, München 1912, S. 74 ff.); 03.08.1910 (MABl. 1910, S. 477); 30.06.1914 Nr. 4078 a 40 (Abschrift zu finden in StAA Bestand BA Amberg Nr. 1977); 29.07.1918 (MABl. 1918, S. 259) und 12.04.1920 (MABl. 1920, S. 138).

¹⁰⁶⁷ So noch 1934 *Lippmann, Karl*, Der Generalbaulinienplan, BayBgm 1934, S. 196 f., S. 196 darauf hinweisend: „*Manche Gemeinden hören das Wort „Generalbaulinienplan“ mit Schrecken. Vielfach herrscht die Meinung, als ob nun, wenn eine Gemeinde von der Aufsichtsbehörde veranlaßt wird, einen Generalbaulinienplan aufzustellen, sofort das ganze Gebiet, auf das sich der Generalbaulinienplan beziehen soll, bebaut werden müßte.*“

¹⁰⁶⁸ *Hörmann, Hans*, Wie können Stadtgemeinden zur rechtzeitigen Beschaffung von Generalbaulinienplänen veranlasst werden?, BayBgm 1923, S. 90 f. u. 105 f., S. 90; *Lippmann, Karl*, Der Generalbaulinienplan, BayBgm 1934, S. 196 f., S. 196; *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 118

¹⁰⁶⁹ So beispielsweise ausdrücklich *Hörmann, Hans*, Wie können Stadtgemeinden zur rechtzeitigen Beschaffung von Generalbaulinienplänen veranlasst werden?, BayBgm 1923, S. 90 f. u. 105 f., S. 90; *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 118; a. A. *Koch von, Heinrich*, Die Abänderung der Bauordnung, Blätter für administrative Praxis 1910, S. 413 ff., S. 430; *Lippmann, Karl*, Der Generalbaulinienplan, BayBgm 1934, S. 196 f., S. 197. Zur Thematik nicht ausdrücklich Stellung nehmend: *Englert, Ferdinand*, Die bayerische Bauordnung vom 17. Februar 1901/3. August 1910, Mit Erläuterungen und einem Anhang, 4. Auflage, München 1911, § 61 Anm. 3; *derselbe*, Die bayerische Bauordnung, Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 5. Auflage, München 1928, § 61 Anm. 3, *derselbe*, Die Bayerische Bauordnung Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 6. Auflage, München 1929, § 61 Anm. 3; *derselbe*, Die Bayerische Bauordnung, nebst den einschlägigen Bestimmungen, Handausgabe mit Erläuterungen, 7. Auflage, München 1935, § 61 Anm. 3. Englert tentiert wohl aber zur Auffassung, dass auch beim Generalbaulinienplan die Instruktion durchzuführen ist, da in Anm. 3 geäußert wird, dass der Kreis der Beteiligten beim Generalbaulinienplan kleiner sei. Von Beteiligung kann aber nur bei Durchführung des Instruktionsverfahrens gesprochen werden. Später vertritt Englert ausdrücklich die Auffassung, dass die öffentliche Auslegung der Generalbaulinienpläne und Bekanntgabe an die Grundeigentümer als überflüssig anzusehen ist. *Englert, Ferdinand*, Die Bayerische Bauordnung, nebst den einschlägigen Bestimmungen, Handausgabe mit Erläuterungen, 8. Auflage, München 1938, § 61, Anm. 2.

¹⁰⁷⁰ *Martius, Theodor*, Städtebau und Verwaltungsrecht in Bayern, BayVBl 1928, S. 113 ff., S. 118

¹⁰⁷¹ *Hörmann, Hans*, Wie können Stadtgemeinden zur rechtzeitigen Beschaffung von Generalbaulinienplänen veranlasst werden?, BayBgm 1923, S. 90 f. u. 105 f., S. 90 und auf der Folgesseite weiter: „*Ein Generalbaulinienplan ist aber, wie schon bemerkt, kein endgültiges, unabhängiges Gebilde und daher auch zur öffentlichen Auflage ungeeignet. Seinen Zweck erfüllt er vollauf, wenn er in der Ratskanzlei oder dem Stadtbauamt in einigen wenigen Exemplaren bei den Akten liegt. Läuft dann mit einem Baugesuch ein Antrag auf Festsetzung oder Abänderung von Teilbaulinien ein, so wird es ein leichtes sein, an Hand des Generalbaulinienplanes zu beurteilen, welche Stellung der einzelne Fall im ganzen Stadtorganismus einnimmt und mit welchen Konsequenzen seine Erledigung in diesem oder jenem Sinne verbunden ist.*“

Problematik bestand in München ohnehin nicht, da sich die MBO/1910 dazu völlig ausschwig und die Durchführung eines Instruktionsverfahrens für den Münchner Generalbaulinienplan dort nicht bekannt ist.¹⁰⁷²

Gleichgültig ob im Rahmen eines Instruktionsverfahrens oder ohne erfüllten die Generalbaulinienpläne ihren Zweck, Grundlage für die Beurteilung späterer rechtsverbindlicher Baulinienpläne zu sein. Dass die städtebauliche Entwicklung sich nicht selbst überlassen werden durfte, wurde bereits vor dem I. Weltkrieg erkannt. Gerade aber zu Zeiten schwacher Konjunktur sollte diese „Atempause“ nach Auffassung des Staatsministeriums des Innern¹⁰⁷³ aber auch nach Stimmen der Literatur¹⁰⁷⁴ genutzt werden, derartige Pläne von sachkundiger Hand erstellen zu lassen.

Trotz der eingangs geschilderten Schwierigkeiten, die Gemeinden zur Aufstellung von Generalbaulinienplänen zu bewegen, kann zumindest für die meisten größeren Gemeinden Bayerns gegen Ende des Untersuchungszeitraums festgestellt werden, dass derartige Generalbaulinienpläne vorhanden waren bzw. sich in Aufstellung befanden. Dies kann einer Anfrage des bay. Städtebundes an alle bayerischen Städte über 15.000 Einwohner entnommen werden, deren Ergebnis, soweit Rückmeldungen beim bay. Städtebund eingingen, hier in tabellarischer Form dargestellt werden sollen.¹⁰⁷⁵

Stadt	Bezeichnung Plangebiet	Erstellung	Planfertiger	Beurteilung
Amberg	Generalbaulinienplan Gebiete außerhalb der Stadtum- wallung / ca. 270 ha	1913 – 1914	A. Hansen	In jeder Hin- sicht bewährt
Ansbach	Generalbaulinienplan Keine Angaben	1930 in Aufstellung	Th. Fischer ¹⁰⁷⁶	-
Aschaffenburg	Generalbaulinienplan Keine Angaben	1930 in Aufstellung	Th. Fischer ¹⁰⁷⁷	-
Augsburg	Generalbaulinieplan Gemeindegebiet unter Einschluss Vorortgemeinden / 16.000 ha	1927 – 1930	Th. Fischer ¹⁰⁷⁸	In Instruktion
Bamberg	Generalbaulinienplan Gemeindegebiet unter stellen- weise Einschluss von Nachbarge- meinden / 2710 ha	1930 in Aufstellung	H. Jansen	-
Bayreuth	Generalbaulinienplan Keine Angaben	1930 in Aufstellung	-	-
Erlangen	Generalbaulinienplan Gemeindegebiet	1930 in Aufstellung	O. Lasne	-

¹⁰⁷² Die VB der Landeshauptstadt München geben hierfür keinen Anhaltspunkt, ebenso die MGZ als Amtsblatt der Stadtgemeinde München, worin die öffentliche Auflegung für die Baulinienpläne regelmäßig publiziert wurde, erwähnt keine öffentliche Auslegung eines Generalbaulinienplans, vgl. auch allerdings zum Wirtschaftsplan, wie der Generalbaulinienplan später genannt wurde *Meitinger, Karl*, Das neue München, Vorschläge zum Wiederaufbau, Nachdruck einer Broschüre aus dem Jahre 1946, München, 1982, S. 12

¹⁰⁷³ Vgl. z.B. ME vom 12.04.1920 MABl. 1920, S. 138

¹⁰⁷⁴ Vgl. z.B. *Hörmann, Hans*, Wie können Stadtgemeinden zur rechtzeitigen Beschaffung von Generalbaulinienplänen veranlasst werden?, BayBgm 1923, S. 90 f. u. 105 f., S. 90

¹⁰⁷⁵ SAM Bestand: Bay. Städtetag Nr. 357, dort Rundschreiben Nr. 1506

¹⁰⁷⁶ Wird bei *Nerdinger, Winfried*, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988 nicht erwähnt.

¹⁰⁷⁷ *Nerdinger, Winfried*, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988, S. 296. Dort wird als Jahr 1922 genannt.

¹⁰⁷⁸ *Nerdinger, Winfried*, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988, S. 313 f.

Stadt	Bezeichnung Plangebiet	Erstellung	Planfertiger	Beurteilung
Frankenthal	Generalbaulinienplan Gemeindegebiet und Nachbargemeinden bzgl. Verkehrsfragen	1924 – 1925	K. Wittmann	Bewährt
Fürth	Generalbebauungsplan Gemeindegebiet; gemeinsam mit Nürnberg / 4445 ha	1921 – 1929	H. Jansen O. Blum	In Instruktion
Hof	Generalbaulinienplan Keine Angaben	1917	-	Bewährt
Ingolstadt	Generalbaulinienplan Gemeindegebiet / 1.200 ha	1925	Schäbl	Bewährt
Kaiserslautern	Generalbaulinienplan Teile des Gemeindegebiets Im Westen der Stadt 385 ha; Im Osten der Stadt 350 ha	Seit 1920 Abschnittsweise Aufstellung	Stadtbauamt	Hat sich sehr bewährt
Kempten	Generalbaulinienplan Gemeindegebiet und angrenzende Teile Nachbargemeinden	1925 – 1926	Th. Fischer ¹⁰⁷⁹	Bewährt
Landshut	Hauptgeneralbaulinienplan 2 Generalbaulinienpläne einer dieser beiden Pläne für Kriegerheimstätten / Kleinwohnhäuser 25 ha der andere Plan für Villen / Einfamilienhäuser 10 ha	1910 Seit 1924	Stadtbauamt	Haben sich bewährt
Ludwigshafen	Generalsiedlungsplan Generalbebauungsplan ca. 500 ha	In Aufstellung Seit 1920	Hochbauamt	Haben sich vollauf bewährt
München	Neuer Generalbaulinienplan „Grossmünchen“ Gemeindegebiet und zahlreiche Nachbargemeinden und das Isartal / ca. 44.100 ha (nur engere Planung)	1927	Hochbauamt	Bisher bewährt
Neustadt a. d. H.	Bebauungsplan Südliche und südöstliche Gebiet sowie nördliches und nordöstliches Gebiet / ca. 225 ha	1929 – 1930	Hussong	Noch keine Erfahrung
Nürnberg	Grossbebauungsplan Gemeindegebiet und Nachbargemeinden	1921- 1927	H. Jansen	Keine Angaben
Passau	Generalbaulinienplan Teile Gemeindegebiet	1912	-	Bewährt
Regensburg	Generalbaulinienplan Neuer Generalbebauungsplan Gemeindegebiet und eingemeindete Nachbargemeinden	1912 – 1917 1925 – 1927	O. Lasne Stadtbauamt	Neuer Plan hat sich sehr bewährt
Rosenheim	Generalbaulinienplan Gemeindegebiet	1897 – 1898	Th. Fischer ¹⁰⁸⁰	Bewährt für Bearbeitung Detailbaulinienpläne
Schweinfurth	Generalbaulinienplan Nur Stadterweiterungsgebiet / ca. 870 ha	1921 – 1924	Th. Fischer ¹⁰⁸¹	Bewährt

¹⁰⁷⁹ Nerdinger, Winfried, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988, S. 301 f.

¹⁰⁸⁰ Nerdinger, Winfried, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988, S. 185

¹⁰⁸¹ Nerdinger, Winfried, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988, S. 297. Über diese Phase von 1924 – 1926 als Gutachter tätig.

Stadt	Bezeichnung Plangebiet	Erstellung	Planfertiger	Beurteilung
Straubing	Generalbaulinienplan Gemeindegebiet / ca. 500 ha	1924	R. Schachner	Bewährt
Würzburg	Generalbebauungsplan Teile Gemeindegebiet / ca. 2000 ha	1930 in Aufstellung	Stadtbauamt	Bewährt
Zweibrücken	Generalbaulinienplan Stadgebiet und eine Nachbargemeinde	Seit 1927 Umarbeitung und teilweise Neuaufstellung	Stadtbauamt	Bewährt

Die Bezeichnung der übergeordneten Pläne erscheint in dieser Tabelle nahezu einheitlich mit wenigen Ausnahmen, wie z. B. Ludwigshafen, Neustadt a.d.H. und Nürnberg/Fürth. Hiervon darf man sich aber nicht täuschen lassen. Die Benennung und Bezeichnung der Pläne war in der Praxis unterschiedlich, was schon das Beispiel München zeigt.¹⁰⁸² Der Plan konnte in ein und derselben Stadt unter verschiedenen Bezeichnungen behandelt werden. Generalisierende Bezeichnungen in den Plänen, wie „General“, „Haupt“ oder „Gross“, sind aber Indizien für das Vorliegen eines derartigen übergeordneten städtebaulichen Plans.¹⁰⁸³

Dem Ergebnis der damaligen Anfrage lässt sich auch entnehmen, dass die Generalbaulinienpläne teilweise nicht auf das Gemeindegebiet beschränkt waren, sondern auch Vororte und Nachbargemeinden miteinbezogen. Ebenso war es möglich, dass nur Teile der Gemeinde einer vorbereitenden Planung unterzogen wurden. Die Größe des Plangebiets war entsprechend der ABO/1910 nicht vorgegeben und war eine Frage des Bedürfnisses.

Nur wenige der größeren Städte hatten bereits vor der ABO/1910 einen Generalbaulinienplan. Als Beispiel aus der Tabelle wäre Rosenheim zu nennen, das bereits 1897/1898 über einen Generalbaulinienplan verfügte.¹⁰⁸⁴ Diese Pläne entbehrten aber einer Rechtsgrundlage und stellten ähnlich wie in München nur eine informelle Planung dar.¹⁰⁸⁵ Der Schwerpunkt der Aufstellung von Generalbaulinienplänen liegt aber in den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts, wie sich der Tabelle entnehmen lässt.

Auffällig ist auch, dass der Kreis der Planfertiger nicht groß war. Sofern auswärtige Fachleute beauftragt wurden, fallen in Bayern immer wieder die gleichen Namen: Prof. Dr. Th. Fischer¹⁰⁸⁶, Prof. Dr. H. Jansen, Prof. Dr. O. Lasne. Ansonsten war

¹⁰⁸² In Bayreuth auch unter Begriffen wie: Gesamtbaulinienplan oder Haupt-/Gesamtbebauungsplan behandelt

¹⁰⁸³ Dies allein genügt aber nicht. Die Beurteilung und Zuordnung kann nur anhand des Einzelfalls erfolgen. Weiter Indizien sind u. a.: fehlende Instruktion, größerer Maßstab (über 1 : 5.000), nur Darstellung der Grundzüge der Planung (insbesondere keine Differenzierung der Baulinien und Darstellung jeder einzelnen Straße).

¹⁰⁸⁴ *Karl Mair*, Zwischen Aufbruch und Tradition, Architektur in Rosenheim um 1900, 2. Auflage, Rosenheim 2000, S. 26; *Nerdinger, Winfried*, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988, S. 185

¹⁰⁸⁵ Die Planungspraxis der Gemeinden beschränkt sich auch heute nicht auf die im BauGB/1998 vorgesehenen Plantypen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Daneben gibt es eine Vielzahl von informellen Plänen, wie städtebauliche Rahmenpläne aber auch Fachpläne (Verkehrspläne, Grünpläne u. a.), die praktische Bedeutung haben und mangels „Verrechtlichung“ ein flexibles Instrument zur städtebaulichen Planung darstellen.

¹⁰⁸⁶ Sehr aufschlussreich zum Leben und Werk Th. Fischers *Nerdinger, Winfried*, Theodor Fischer, Architekt und Städtebauer, München 1988. Dort sind auch zahlreiche städtebauliche Pläne von Städten außerhalb der oben angeführten Tabelle erläutert. An Generalbaulinienplänen wären zu nennen: Bad Tölz, 1925 – 1932; Dinkelsbühl, 1925 – 1926; Holzkirchen 1917 – 1921; Lindau 1924 – 1930; Memmingen, 1920 – 1923; Miesbach, 1917 – 1919; Nördlingen, 1918; Rothenburg ob der

meistens ein an das Stadtbauamt angegliedertes Stadterweiterungsbüro zuständig. Hier setzte sich langsam das Beispiel Münchens durch, das im Zuge des Wettbewerbs 1892/1893 unter Leitung von Th. Fischer bereits 1893 ein derartiges Büro eingerichtet hatte.

Die von den Städten erbetene Bewertung der Tauglichkeit ihrer Generalbaulinienpläne, sofern der Plan bereits fertiggestellt war, fiel durchweg positiv aus. Die meisten Städte gaben an, dass sich ihr Plan in der Praxis bewährt hat. Diese Ergebnisse sind aber nicht ohne weiteres für alle bayerischen Gemeinden verallgemeinerungsfähig, dazu bedürfte es einer breiteren Erfassung der damals vorhandenen Generalbaulinienpläne.

Entsprechend der bisherigen Vorgehensweise sollen als Beispiele für Generalbaulinienpläne lediglich die Pläne Münchens, Nürnbergs und Regensburgs näher betrachtet werden.

4.3.2.3.1. Der Generalbaulinienplan für Gross-München

München war die erste deutsche Stadt, die zur systematischen Bearbeitung der städtebaulichen Planung infolge des Wettbewerbs von 1892/1893 ein eigenes Stadterweiterungsbüro an das Hochbauamt angliederte.¹⁰⁸⁷ Der daraus entwickelte Generalbaulinienplan wurde im Laufe der Zeit stetigen Änderungen und Ergänzungen unterworfen.¹⁰⁸⁸ Diese laufende Fortschreibung war aber nun an einen Punkt gelangt, an der der inzwischen 30 Jahre alte Plan einer grundlegenden Überarbeitung bedurfte.¹⁰⁸⁹ Auf Antrag der DDP beschloss der Stadtrat am 21.04.1925, dass das Hochbauamt im Benehmen mit den beteiligten Stellen den Münchner Generalbaulinienplan überprüfen und überarbeiten sollte.¹⁰⁹⁰ Der weitergehende Antrag des StR Liebergesell,¹⁰⁹¹ einen neuen Wettbewerb auszuschreiben, fand bereits in der Sitzung des Hauptausschusses vom 09.04.1925

Tauber 1930. Teilweise sogar Abbildungen der Pläne im Buch. Auch hier wieder eine Bestätigung, dass entgegen der ABO von einer Instruierung und Genehmigung abgesehen wurde; vgl. S. 284 zum Generalbaulinienplan Nördlingens: „(...) *beruht die wichtigste Erkenntnis auf dem Gebiete des Städtebaus darin, daß in einem (...) Generalbaulinienplan, der zutreffender als Generalsiedlungsplan bezeichnet würde, die großen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Gebieten des städtebaulichen Weichbildes dargestellt und die Bauungsart nach einheitlichen Grundsätzen festgelegt werden muß und daß dieses Generalplanwerk weder im einzelnen durchinstruiert noch von der Oberbehörde fest genehmigt werden darf, um die für solche vorausschauenden Planungen unentbehrliche Beweglichkeit und Anpassungsfähigkeit zu erhalten und der Bodenspekulation keinen Anhalt zu geben.*“; vgl. auch S. 306 zum Generalbaulinienplan Lindaus: „*Also generelle Behandlung, Generalbaulinienplan! Beim Entwurf muß man zwar ins Detail gehen, um keine Fehler zu machen, man darf sich aber nicht festlegen darauf. Deshalb hat man sich auch in den letzten Jahren zur Erkenntnis durchgerungen, daß keine Festlegung der Baulinien durch die Oberbehörden erfolgen soll, sondern, daß die Generalbaulinienpläne den Oberbehörden zur Erinnerungsabgabe übermittelt werden.*“.

¹⁰⁸⁷ Siehe dazu Kapitel 4.2.2.3 Beispiele für Generalbaulinienpläne

¹⁰⁸⁸ So Referent OBR Beblo in MGZ 1925, S. 509. Ein 1918 eingesetzter Ausschuss zur Überprüfung des Münchner Stadterweiterungsplan hat aufgrund der folgenden Revolution und der wirtschaftlich angespannten Nachkriegszeit seine Aufgabe nie durchgeführt. Siehe dazu die Bemerkung des 2. BM Dr. Kufner in MGZ 1925, S. 513

¹⁰⁸⁹ MGZ 1925 S. 513 f. mit dem Hinweis des 2. BM Dr. Kufner, dass man sich an einem Punkt befinde, „*einmal stillzustehen und Rückschau zu halten, wie sich das, was gemacht wurde, bewährt hat, und was für die Zukunft Neues vorgesehen werden muss.*“ Besonders angesprochen wurden von ihm der wachsende Autoverkehr, das Luftschiff und die Frage einer Untergrundbahn. Auch die Unterteilung der Stadt in City, Wohngebiet und Industriegebiet sei zu überprüfen. München als eine Stadt der Großindustrie sei nach seiner Ansicht wohl wenig wünschenswert.

¹⁰⁹⁰ VB der Landeshauptstadt München 1924 – 1926, S. 64. Der Antrag der Stadtratsfraktion der DDP ist abgedruckt als Antrag Nr. 93 in MGZ 1925, S. 255.

¹⁰⁹¹ Abgedruckt als Antrag Nr. 119 des StR Liebergesell in MGZ 1925 S. 358

keine Befürwortung.¹⁰⁹² Es wurde darauf hingewiesen, dass die Ausschreibung und Bearbeitung eines derartigen Wettbewerbs die bauliche Entwicklung Münchens für drei bis vier Jahre hemmen würde.¹⁰⁹³ Zudem wurde angemerkt, dass selbst ein guter preisgekrönter Plan für eine direkte Übersetzung in die Praxis unbrauchbar war.¹⁰⁹⁴

Im Oktober 1925 wurde mit den Arbeiten am neuen Plan begonnen. Verkehrs-, wohn-, wirtschaftstechnische und ästhetisch-städtebauliche Belange sollten berücksichtigt werden.¹⁰⁹⁵

Im Jahr 1926 wurde nach Erledigung einiger Vorarbeiten¹⁰⁹⁶ mit der Bearbeitung des neuen Generalbaulinienplans im Maßstab 1 : 10.000 begonnen.¹⁰⁹⁷

Das Staatsministerium unterstützte die Arbeiten mit der EntschlieÙung vom 02.11.1926, die versuchte eine Koordinierung der Planungen der Stadt München und der Umlandgemeinden zu erreichen.¹⁰⁹⁸ Hintergrund war die steigende Zahl wilder Siedlungen in den Außengebieten der Stadt und dem benachbarten Gelände.¹⁰⁹⁹

Dabei wurden einander ergänzende Pläne bearbeitet. Ein Generalbaulinienplan, ein Generalbaustaffelplan, ein Grünflächenplan und ein Verkehrsplan.¹¹⁰⁰

Eines der Ergebnisse war der in Ausschnitten in Abb. 43¹¹⁰¹ und 44¹¹⁰² nach umfangreichen Arbeiten vom Stadterweiterungsbüro 1927 aufgestellte „Generalbaulinienplan Gross - München“. Dieser Plan im Maßstab 1 : 10.000, der in der Legende der Abb. 43 auch als „Nutzungsplan“ bezeichnet wird, zerfiel in zwei Teile, einen West- und einen Ostteil. Der Einflussbereich dieses Plans hatte sich gegenüber den vorherigen Stadterweiterungsplänen erheblich vergrößert. Das Plangebiet „Gross – München“ hatte sich in der Fläche nahezu verdreifacht.¹¹⁰³ Die weit ausholende Planung umfasste das Gebiet der Gemeinde München sowie der Nachbargemeinden Feldmoching, Ludwigsfeld, Allach, Unter- und Obermenzing, Aubing, Pasing, Gräfelfing, Großhadern, Neuried, Planegg, Solln, Pullach, Waldtrudering, Grünwald, Unterbiberg, Ottobrunn, Unterhaching, Taufkirchen, Riem, Unterföhring und Freimann.¹¹⁰⁴ Daglfing und Perlach wurden eingemeindet, so dass das Stadterweiterungsbüro in diesen beiden Gemeinden nun nicht nur die vorbereitende Planung, sondern auch die letzte Stufe, die Baulinienpläne zu bearbeiten hatte.¹¹⁰⁵

¹⁰⁹² MGZ 1925, S. 507 ff. mit Diskussion der ganzen Problematik unter Behandlung der Anträge Nr. 93 und 119

¹⁰⁹³ So OBR Beblo MGZ 1925, S. 512

¹⁰⁹⁴ MGZ 1925, S. 512. Dies war auch beim Münchner Wettbewerb von 1892/1893 der Fall, der zu keinem direkten Ergebnis führte, sondern erst der Umsetzung durch das Stadterweiterungsbüro bedurfte.

¹⁰⁹⁵ VB der Landeshauptstadt München 1924 – 1926, S. 64

¹⁰⁹⁶ Erstellung von Übersichtsplänen im Maßstab 1 : 100.000 und 1 : 50.000, sowie Sammlung der Grundbesitzpläne innerhalb Münchens und der Nachbargemeinden

¹⁰⁹⁷ VB der Landeshauptstadt München 1924 – 1926, S. 64

¹⁰⁹⁸ So *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 182. Zur EntschlieÙung selbst siehe Kapitel 4.3.2.2. Generalbaulinienpläne „im engeren und weiteren Sinn“.

¹⁰⁹⁹ So *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 182

¹¹⁰⁰ Siehe auch *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 150

¹¹⁰¹ Abbildungstafel 27

¹¹⁰² Abbildungstafel 28

¹¹⁰³ VB der Landeshauptstadt München 1927 – 1929, S. 76

¹¹⁰⁴ VB der Landeshauptstadt München 1927 – 1929, S. 76

¹¹⁰⁵ VB der Landeshauptstadt München 1927 – 1929, S. 76

Die Abb. 43 und 44 lassen erkennen, dass im Plangebiet differenziert wurde zwischen verschiedenen Nutzungsarten. Für die bauliche Nutzung wurden die Baustaffeln in verschiedenen Farben angegeben, wobei für die farbliche Gestaltung nicht die Bauweise, sondern das Maß der baulichen Nutzung maßgebend war. Staffel 1 (schwarz), Staffel 2 und 6 (braun), Staffel 3 und 7 (blau), Staffel 4 und 8 (rot) und die Staffeln 5, 9 und 10 (gelb) wurden im Plan näher aufgeschlüsselt. Es wurde unterschieden zwischen Industriegebieten (1) (schwarz umrandete Gebiete mit kleinen Kreuzen gekennzeichnet; in Abb. 44 sichtbar) und bevorzugten Wohngebieten (2) (schwarz umrandetes Gebiet mit nach innen ragenden Zacken; in Abb. 42). Daneben wurden Gebiete für Wald und landwirtschaftliche Nutzung sowie Erholungsflächen dargestellt. Die Hauptverkehrsstraßen wurden zur besseren Hervorhebung in Rot umrandet. Dieser Generalbaulinienplan stellte erstmals zusammenfassend Art und Maß der baulichen Nutzung dar. Anders als zuvor wurde nicht nur die bauliche Nutzung wiedergegeben, sondern auch die sonstige Nutzung des Gebietes dargestellt. Bislang unterlagen hauptsächlich die der Bebauung zuzuführenden Flächen der städtebaulichen Planung, nun wurde in den übergeordneten Plänen auch der Außenbereich mit seiner Nutzung dargestellt. Dies entspricht nun auch inhaltlich im Wesentlichen unserem heutigen Flächennutzungsplan.

Ein weiterer Schritt dieser Planform näher zum heutigen Flächennutzungsplan ist der „Generalbaulinienplan München und Umgebung“ im Maßstab 1 : 10.000 aus dem Jahre 1932; vgl. Abb 45¹¹⁰⁶. Dieser Ausschnitt gibt in etwa das gleiche Gebiet wie in Abb. 44 wieder, zeigt aber eine noch stärker flächenmäßige Darstellung der Nutzung als der Plan von 1927. Auf die Wiedergabe der einzelnen Straßen wurde nun verzichtet. Die Blöcke wurden farblich völlig in Zinnoberrot und Orange gestaltet. Auf eine Wiedergabe der verschiedenen Baustaffeln wurde verzichtet. Die wichtigsten Straßenverbindungen verbleiben als weißes Gitternetz. Die Bahnlinien wurden in senkrechten parallelen schwarzweiß Balken dargestellt. Die öffentlichen Gebäude waren in Schwarz hervorgehoben. Den „Wirtschaftsplan“, wie man den Generalbaulinienplan nun in München nannte,¹¹⁰⁷ beschäftigte sich auch mit der sonstigen Nutzung. Es wurde eine Trennung der bebaubaren bzw. nutzbaren Flächen von den unbebaubaren Flächen, Wäldern und landwirtschaftlichem Gelände (aus dem Ausschnitt des Plans nicht zu entnehmen) für das gesamte Interessengebiet Gross – Münchens vorgenommen.

Eine Instruktion dieser hier gezeigten Pläne ist nicht bekannt.¹¹⁰⁸ Die MBO kannte im Gegensatz zur ABO ohnehin keine Generalbaulinienpläne. Die Aufstellung der Pläne erfolgte nur unter Vorlage beim Staatsministerium des Innern nach Anhörung des in enger Fühlungnahme mitarbeitenden Bezirksamts München – Land.¹¹⁰⁹

Die Generalbaulinienpläne bzw. Wirtschaftspläne¹¹¹⁰ Münchens aus diesem Zeitraum sind deshalb unter den hier verwendeten Sammelbegriff des „Generalbau-

¹¹⁰⁶ Abbildungstafel 28

¹¹⁰⁷ *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 182

¹¹⁰⁸ So auch *Albers, Gerd*, Theodor Fischer und die Münchner Stadtentwicklung bis zur Mitte unseres Jahrhunderts, in: Jahrbuch der technischen Universität München, München 1981, S. 127 ff., S. 150. Er weist darauf hin, dass die zusammenfassende Planung in München offenbar nicht veröffentlicht wurde.

¹¹⁰⁹ *Blössner, August*, Verhandlungen und Planungen zur städtebaulichen Entwicklung der Stadt München von 1871 bis 1933, München 1949, S. 182

¹¹¹⁰ Es handelt sich dabei aber noch nicht um Wirtschaftspläne i. S. d. WSG vom 22.09.1933; RGBI. 1933, S. 659

linienplans im weiteren Sinn“ einzuordnen. Der Plan bzw. die Pläne enthielten an inhaltlichen Darstellungen, übersetzt in unsere heutige Terminologie, die geplante Art der baulichen Nutzung in Form von Bauflächen, Gemeinbedarfsflächen, die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, die Grünflächen, die Wasserflächen, die Häfen und die Flächen für die Landwirtschaft und Wald. Dieser Inhalt des damaligen Plans ist mit den Optionen des § 5 II Nr. 1, 2, 3, 5, 7 und 9 BauGB/1998 vergleichbar.

Dem Wesen nach sind diese neuen „Generalbaulinienpläne im weiteren Sinn“ mit dem heutigen Flächenutzungsplan eher vergleichbar als die vorherigen Generalbaulinienpläne. Diese waren noch auf die Funktion der Vorbereitung der Baulinienziehung beschränkt. In der Darstellung dominierte damals noch die Linie nicht aber die Fläche. Die inhaltlichen Aussagen nahmen gegenüber zuvor zu. Einer rechtlichen Grundlage entbehrten diese Pläne aber. Sie waren informelle Planung.

4.3.2.3.2. Der Generalbebauungsplan für Nürnberg; Jansenplan

Die Stadt Nürnberg, obwohl zweitgrößte Stadt Bayerns, hatte vor dem I. Weltkrieg keinen Generalbaulinienplan. Erste Anläufe sind den Verwaltungsberichten der Stadt Nürnberg entnehmbar, hierbei verblieb es aber.¹¹¹¹

Die erste zusammenfassende städtebauliche Planung erhielt Nürnberg erst in den 1920er Jahren mit dem „Generalbebauungsplan“, auch Jansenplan genannt.¹¹¹² Die Ausarbeitung wurde Prof. Dr. H. Jansen,¹¹¹³ Berlin, überlassen, mit dem die Stadt Nürnberg am 16.09.1921 einen Vertrag schloss.¹¹¹⁴ Zusätzlich zur Bearbeitung der Verkehrsfragen wurde Prof. Dr. O. Blum, Hannover, hinzugezogen.¹¹¹⁵ Nürnberg zog daher, anders als München und Regensburg, in diesem Zeitraum Fachleute zur Aufstellung hinzu.¹¹¹⁶

¹¹¹¹ Die Verwaltungsberichte der Stadt Nürnberg erwähnen in den Berichtsjahren ab 1913 Arbeiten an einem Generalbaulinienplan, der aber über das Anfangsstadium (Feststellung gemeindlicher Besitzstand, Ermittlung der Steuergrenzen und Eintragung in Übersichtspläne) wegen Kriegszeit und Personalmangel nicht hinauskam. Die Verwaltungsberichte 1917 und 1918 erwähnen den Plan bereits nicht mehr. Allerdings wurden gegen Kriegsende unverbindliche Gespräche mit Prof. Lasne geführt, der den Regensburger Generalbaulinienplan erstellt hatte, vgl. dazu *Hanffstengel von, Hans*, Der Jansenplan, Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921-1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg 1983, S. 4 ff. Kritische Anmerkungen zu einem Generalbaulinienplan machte der Architekt *Lotz, Heinrich*, Ein Bebauungsplan für Groß-Nürnberg. Eine Preisaufgabe? in: Neudeutsche Bauzeitung, Bd. 10, 1914, S. 449 ff., der 1914 einen Wettbewerb für Groß-Nürnberg, den die Ortsgruppe Nürnberg des Bundes Deutscher Bodenreformer gefordert hatte, skeptisch gegenüberstand, weil zunächst das Gebiet des Planes bestimmt werden sollte, bevor ein Wettbewerb in Betracht käme. Die Verwendung eines 10 km Umkreises sei jedenfalls eine oberflächliche und falsche Eingrenzung.

¹¹¹² Die Akten befinden sich in SAN Bestand: C 30/I Nr. 491 – 499. Zunächst wurde noch von einem Generalbaulinienplan gesprochen, allmählich verschwand diese Bezeichnung in den Akten zu Gunsten des Terminus Generalbebauungsplan.

¹¹¹³ Jansen war wohl einer der bekanntesten Fachleute nicht nur Deutschlands. Jansen konnte u. a. aufweisen: 1. Preis für Generalbebauungsplan Groß-Berlin, 1910; 1. Preis Generalbebauungsplan Ankara, 1929; Höchste Auszeichnung für Generalbebauungsplan Madrid, Bebauungspläne für Wiesbaden, Bamberg und Brandenburg; Gutachten für Preßburg, Prag, Budapest, Bergen.

¹¹¹⁴ *Hanffstengel von, Hans*, Der Jansenplan, Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921-1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg 1983, S. 15, dort in Auszügen auch wiedergegeben.

¹¹¹⁵ *Hanffstengel von, Hans*, Der Jansenplan, Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921-1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg 1983, S. 15

¹¹¹⁶ Die Ausgangssituation war in München und Regensburg anders. Dort konnte auf die Pläne von Th. Fischer und O. Lasne zurückgegriffen werden.

Gemäß dem Vertrag sollten die Arbeiten in verschiedenen Maßstäben angefertigt werden von 1 : 250.000; 1 : 10.000, 1 : 5.000 bis hin zu 1 : 2.000 für Detailpläne.¹¹¹⁷ Die Bearbeitung des Generalbebauungsplanes zog sich mehrere Jahre hin. Im Zeitraum 1921 bis 1927 fand die intensivste Bearbeitung der Pläne statt.¹¹¹⁸ Einen gewissen Abschluss stellte die Billigung des Staatsministerium des Innern vom 07.04.1927 dar, das keinerlei Einwände gegen die Planung erhob.¹¹¹⁹ Ein Instruktionsverfahren wie bei den Baulinienplänen wurde aber auch hier nicht durchgeführt. Der Vertrag für die Ausarbeitung des Generalbebauungsplans mit Jansen lief erst am 31.03.1930 aus. Als Gutachter der Stadt in städtebaulichen Fragen blieb er aber bis 31.03.1932 verpflichtet.

Der erste vollständige Entwurf des Generalbebauungsplanes (Abb. 46)¹¹²⁰ stammt vom 24.07.1924. Aus ihm gehen insbesondere die überregionalen (orange) und örtlichen (gelb) Hauptverkehrsstraßen hervor. Bereits berücksichtigt wurde die Schnellstraße (hellorange) auf der Trasse des Ludwig – Donau – Main – Kanals (1) (heutiger Frankenschnellweg). Daneben wurden die Eisenbahnlinien in Grau mit den Bahnhöfen als rote Punkte eingezeichnet. Die bebauten Gelände wurden gegliedert in Altstadt (schwarz), Industrie (grau schraffiert) und Wohngebiete (braun schraffiert). Daneben wurden die sonstigen Nutzungen, hauptsächlich Grünflächen und Wald, in Grün dargestellt. Die Wasserflächen und Hafenanlagen wurden in Blau im Plan eingefügt. Es folgten diesem Plan weitere näher ausgearbeitete Pläne im Maßstab 1 : 10.000, wobei einer dieser Pläne (Abb. 47)¹¹²¹ dem Erläuterungsbericht beigelegt und dem Staatsministerium vorgelegt wurde.¹¹²² Dieser Plan war im Wesentlichen eine Verfeinerung des Plans von 1924 (Abb. 46). Jansen arbeitete für die Stadt Nürnberg und das Umland, insbesondere Fürth, einen Generalbebauungsplan nach modernen Prinzipien des Städtebaus aus.

Der Plan bzw. die Pläne enthielten an inhaltlichen Darstellungen, übersetzt in unsere heutige Terminologie: Die geplante Art der baulichen Nutzung in Form von Bauflächen (Wohn- und Industrieflächen), die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Frankenschnellweg, Große Ringstraße, Verhinderung von Straßendurchbrüchen in der Altstadt), die Grünflächen (Freiräume mit Erholungsflächen), die Wasserflächen, die Häfen und die Flächen für Landwirtschaft und Wald. Dieser Inhalt ist mit den heutigen Möglichkeiten des § 5 II Nr. 1, 3, 5, 7 und 9 BauGB/1998 vergleichbar.

Der Generalbebauungsplan ist deshalb seinem Wesen nach mit dem Flächennutzungsplan nach dem BauGB/1998 gleichzusetzen, wenn auch die

¹¹¹⁷ *Hanffstengel von, Hans*, Der Jansenplan, Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921-1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg 1983, S. 15 f.

¹¹¹⁸ Insgesamt wurden nach einer Aufstellung von Jansen für die Zeit vom 13.10.1922 bis 01.08.1928 insgesamt 423 Pläne gefertigt. Siehe dazu *Hanffstengel von, Hans*, Der Jansenplan, Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921-1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg 1983, S. 31

¹¹¹⁹ SAN Bestand: C 30/I Nr. 491. Dort ME vom 27.04.1927 Nr. 3662 b 1.

¹¹²⁰ Abbildungstafel 29. Originalplan war nicht zugänglich, da das SAN umgezogen ist und danach die Pläne nicht mehr auffindbar waren.

¹¹²¹ Abbildungstafel 30. Originalplan war nicht zugänglich, da das SAN umgezogen ist und danach die Pläne nicht mehr auffindbar waren.

¹¹²² Zur näheren Erläuterung sollten noch mehrere Übersichtskarten im Maßstab 1 : 20.000 vorgelegt werden (Historische Entwicklung Nürnbergs, Flächenaufteilungsplan, Bauklassenplan, Bevölkerungsdichte, grün- und landwirtschaftliche Nutzflächen, Turn-, Sport- und Spielplätze, Nürnberg im internationalen Flugverkehr), vgl. dazu *Hanffstengel von, Hans*, Der Jansenplan, Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921-1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg 1983, S. 27

rechtlichen Grundlagen für die einzelnen Darstellungen der ABO/1910 fehlten.¹¹²³ Auch dieser Plan ist unter dem Sammelbegriff des „Generalbaulinienplans im weiteren Sinn“ zu fassen.

Die inhaltlichen Darstellungen des Generalbebauungsplans gingen über die Vorbereitung der Baulinienfestsetzung, wie sie die ABO/1910 in § 59 ABO/1910 für den Generalbaulinienplan vorsah, hinaus. Dem Generalbebauungsplan fehlte deshalb eine ausreichende rechtliche Grundlage. Diese wurde erst mit dem WSG¹¹²⁴ geschaffen. Nachdem Nürnberg zum Wohnsiedlungsgebiet erklärt wurde, wurde mit dem 17.10.1935 durch ME des Staatsministeriums des Innern der Jansenplan als vorläufiger Wirtschaftsplan zur einstweiligen Grundlage der im Vollzuge des WSG notwendigen Maßnahmen bestimmt. Auch in der Folgezeit bildete der Jansenplan die Grundlage für die nachfolgenden Wirtschaftspläne 1940, 1956/58 und Flächennutzungspläne 1965/69. Letzterer Flächennutzungsplan ist der derzeit gültige Plan der Stadt Nürnberg.¹¹²⁵ Auch wenn 1930 anlässlich der Umfrage des bay. Städtebundes mangels Abschluss der Arbeiten Jansens noch keine Bewertung abgegeben werden konnte, so ist nachträglich die Praxistauglichkeit dieses Plans zu bejahen.¹¹²⁶

4.3.2.3.3. Der Generalbebauungsplan Regensburgs

Regensburg besaß bereits ab 1917 den Lasneplan als Generalbaulinienplan.¹¹²⁷ Im Zeitraum von 1925 bis 1927 wurde ein neuer, sog. „Generalbebauungsplan“ bzw. „Verkehrs- und Flächenaufteilungsplan“ bearbeitet. Die Aufstellung des Plans erfolgte durch die neu eingerichtete Abteilung „Stadterweiterung“, die ab 01.02.1925 die Arbeiten aufnahm.¹¹²⁸

Gründe für die Neubearbeitung waren, dass die wirtschaftlich veränderten Zeiten nach dem I. Weltkrieg neue städtebauliche Anschauungen hervorbrachten, die die Grundbedingungen für die städtebauliche Planung geändert hatten, sowie die umfangreichen Eingemeindungen von 1924, die eine starke Vergrößerung des

¹¹²³ Sorge bereitete insbesondere die Sicherung und Durchsetzung der Planung. Hier bestand in Bayern ein erhebliches Defizit. So bemerkt Jansen in seinem Erläuterungsbericht von 1926, SAN Bestand: C 30/ I Nr. 497 selbst: „Besonders ungünstig wirkt sich das Fehlen rechtlicher Handhaben bei der Freihaltung der Flächen von Bebauung aus.“ Er kritisierte deshalb im Schlusskapitel seinen Plan, indem er äußerte, dass er gezwungen war, Flächen für Wohngebiete auszuweisen, die 400.000 Menschen fassen. „Woher sollen aber, fragt man sich, beim heutigen Stand der Geburtenziffer die Menschen für diese Gebiete kommen?“ Ziel sollte es sein möglichst eine abschnittsweise konzentrische Entwicklung des Stadtgebiets zu erreichen. Jansen begrüßte daher die Vorgehensweise des Staatsministeriums des Innern in Beschwerdesachen bei Baugesuchen in Freiflächengebieten den Generalbebauungsplan als Entscheidungsgrundlage zu nehmen. Eine ausdrückliche gesetzliche Regelung wäre aber wünschenswert.

¹¹²⁴ Das Gesetz über die Aufschließung von Wohnsiedlungsgebieten (WSG) vom 22.09.1933 in RGBI. 1933, S. 659 sah die Aufstellung von sogenannten Wirtschaftsplänen in den zu Wohnsiedlungsgebieten erklärten Gemeinden vor. Das Gesetz erlaubte die Ausweisung von Wohn- und Siedlungsflächen. Zur Sicherung der Planung war ein Genehmigungsverfahren vorgesehen, das die Baupolizeibehörde frühzeitig beim Grundstücksverkehr einschaltete. Ziel war es, den Erwerb von Grundstücken für Bauzwecke zu vermeiden, die kein Bauland waren.

¹¹²⁵ Augenblicklich befindet sich nach 30 Jahren ein neuer Flächennutzungsplan für Nürnberg in Aufstellung.

¹¹²⁶ So *Hanffstengel von, Hans*, Der Jansenplan, Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921-1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg 1983, S. 112 ff. unter detaillierter Darstellung der realisierten und nicht realisierten Vorhaben. Zur Frage, ob der Jansenplan seine Bewährungsprobe in der Praxis bestanden habe, kommt er zu einem eindeutigen „Ja“.

¹¹²⁷ Siehe Kapitel 4.2.2.9. Beispiel eines Generalbaulinienplanes, der Lasne-Plan in Regensburg, 1917

¹¹²⁸ VB Regensburg 1924/1925, S. 210

Gemeindegebiets zur Folge hatte.¹¹²⁹ Teile der Stadt waren deshalb noch unbearbeitet. Der Schwerpunkt der Bearbeitung lag, wie zuvor beim Lasneplan, bei der Verbesserung der Verkehrsverhältnisse.¹¹³⁰

Der Plan Abb. 48¹¹³¹ zeigt in großen Zügen die vom Regensburger Stadterweiterungsbüro beabsichtigte zukünftige städtebauliche Entwicklung der Stadt. Er gliedert die Flächen des Gemeindegebiets und weist die Nutzungen in einem Radius von über 5 km von der Stadtmitte ab aus. Die vorhandenen alten Wohngebiete (insbesondere Altstadt) sind in Schwarz bzw. Grau, die vorhandenen neuen Wohngebiete in Rot, die geplanten neuen Wohngebiete in Rosa, die Industriegelände in Beige, die Eisenbahnflächen in Weiß, die vorhandenen Waldbestände in Dunkelgrün, die vorhandenen Wiesen und Weiden in Mittelgrün und die geplanten Grünflächen in Hellgrün wiedergegeben. Nahezu das gesamte Gelände ist einem Nutzungsbereich zugeordnet. Es wurde im Plan im Gegensatz zum Lasneplan¹¹³² die Art der baulichen Nutzung eingezeichnet, zwischen Wohn- und Industrieflächen sowie Grünflächen differenziert. Auch dieser Plan griff in seinen Darstellungen wie sein Vorgänger und die Pläne von München und Nürnberg über das Gemeindegebiet hinaus, das mit roter Linie umrandet ist. Dies betrifft besonders die im Osten der Stadt geplanten großzügigen Hafenanlagen mit geplanten neuen Wohngebieten für die Arbeiterschaft. Auffällig ist die flächige Ausgestaltung des Plans im Gegensatz zum Lasneplan aus dem Jahre 1917, der auf die Darstellung der einzelnen Baublöcke und Straßen noch nicht verzichtet hatte und stattdessen detaillierte Vorschläge enthielt.

Weiterer Bestandteil der Planung war der Verkehrsplan Regensburgs in Abb. 49.¹¹³³ Der Plan zeigt in Brauntönen die vorhandenen Straßen an, gegliedert in Straßen 1. Ordnung (dunkelbraun) und 2. Ordnung (hellbraun), sowie geplante Fernverkehrsstraßen auf jetzt vorhandenen Straßen (dunkelbraun mit schwarz/weiß gebänderten Rändern). Die geplanten Verkehrsstraßen 1. Ordnung (rot) und 2. Ordnung (rot unterbrochen), sowie die geplanten Fernverkehrsstraßen auf neuen Trassen (rot mit schwarz/weiß gebänderten Rändern) wurden ebenfalls in den Plan eingearbeitet. Daneben wurden die Industriegebiete im Osten in Beige hervorgehoben, deren Anbindung an den Verkehr wichtig war.

Eine Integrierung dieser beiden Pläne in einen Verkehrs- und Flächenaufteilungsplan wurde ebenfalls durch das Stadterweiterungsbüro vorgenommen. Eine schwarz/weiß Abbildung¹¹³⁴ dieses Plans vom Dezember 1926 befindet sich im Aufsatz von Oberbauamtmann Dr. Ing. A. Holtschmidt unter dem Titel „Der

¹¹²⁹ SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 253

¹¹³⁰ *Holtschmidt, A.*, Der Generalbebauungsplan von Regensburg, in: Deutschlands Städtebau, Stadtrat Regensburg (Hrsg.), Berlin 1927, S. 96 ff., S. 96

¹¹³¹ Abbildungstafel 31. Dieser Plan befindet sich nicht im Archiv sondern im SplAR, wobei er nicht näher registriert ist. Der Flächenaufteilungsplan ist in einem Kartenschrank in Zimmer 229 aufbewahrt.

¹¹³² Lasne hatte lediglich im Erläuterungsbericht Vorschläge für die Art und das Maß der baulichen Nutzung geliefert, nicht aber im Plan selbst.

¹¹³³ Abbildungstafel 31. Dieser Plan befindet sich nicht im Archiv sondern im SplAR, wobei er nicht näher registriert ist. Der Flächenaufteilungsplan ist in einem Kartenschrank Zimmer 229 aufbewahrt.

¹¹³⁴ Ein Plan im Original konnte nirgends mehr aufgefunden werden. Auch bei den übergeordneten Instanzen (Regierung, Staatsministerium des Innern) bzw. den Archiven StAA, BayHStA fand sich kein Hinweis auf diesen Regensburger Plan. Die VB der Stadt Regensburg sind unvollständig. Lediglich der VB 1924/1925 ist noch vorhanden. Dort auch auf S. 210 der Hinweis, dass ein Stadterweiterungsabteilung ihre Arbeit für einen Generalbebauungsplan aufgenommen hat.

Generalbebauungsplan von Regensburg“.¹¹³⁵ Der Text erläutert den dort abgebildeten Plan näher, spricht aber nicht vom Verkehrs- und Flächenaufteilungsplan, sondern nur vom Generalbebauungsplan. Deshalb ist davon auszugehen, dass es sich bei den hier farblich dargestellten beiden Plänen um Teilpläne des Generalbebauungsplanes handelte, und bei dem dort abgebildeten zusammenfassenden Plan um den sog. Generalbebauungsplan.¹¹³⁶ Dies belegt nochmals, dass die Begrifflichkeiten in der Praxis nicht durchgehalten wurden, was selbst für die in der ABO genannten Baulinienpläne galt. Regensburg ist in der Bezeichnung seiner Pläne insofern auffällig, dass etwa ab 1925 sowohl für die Baulinienpläne und Generalbaulinienpläne neue Bezeichnungen gewählt wurden, die nicht dem bayerischen Rechtskreis entstammen. Ohne dass damit eine Veränderung der rechtlichen Qualifikation verbunden wäre, spricht man dort nun von Fluchtlinienplänen und Flächenaufteilungsplänen,¹¹³⁷ Begriffe, die dem preußischen Städtebaugesetz entlehnt waren.¹¹³⁸

Ebenso wie schon beim Generalbaulinienplan von 1917 ist die Durchführung eines Instruktionsverfahrens nicht belegt. Eine öffentliche Auslegung unter Beteiligung der Bürger ist wie in München und Nürnberg nicht durchgeführt worden.

Offenbar hat dieser Generalbebauungsplan im Gegensatz zum Generalbaulinienplan Lasnes für Regensburg keine größere Bedeutung erlangt, da soweit ersichtlich die Quellenlage äußerst spärlich ist und der Plan in Vergessenheit geraten ist.¹¹³⁹

Dies dürfte auch darauf zurückzuführen sein, dass an den Grundzügen des Lasneplans durch die Pläne von 1926 keine Veränderungen vorgenommen wurden. Lasne hatte bereits sehr ausführlich die städtebauliche Entwicklung Regensburgs behandelt und auch der neue Plan hielt an den neuen notwendigen Donaubrücken (vgl. Abb. 49), ebenso wie an den Durchbruchs- und Umgehungsstraßen fest.¹¹⁴⁰

Die Bedeutung des damaligen Plans lag in einer Fortschreibung des Lasneplans angepasst an die aktuelle Entwicklung, die die Eingemeindungen zu berücksichtigen hatte.

Der neue „Generalbebauungsplan“ unterscheidet sich vom Generalbaulinienplan Lasnes durch den größeren Maßstab und die großflächigere Darstellungsweise. Statt

¹¹³⁵ *Holtschmidt, A.*, Der Generalbebauungsplan von Regensburg, in: Deutschlands Städtebau, Stadtrat Regensburg (Hrsg.), Berlin 1927, S. 96 ff., S. 96. Der identische Text des Aufsatzes und ein schwarz/weiß Verkehrs- und Flächenaufteilungsplan ist auch in SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 270 zu finden. Es dürfte sich um das Manuskript für die Veröffentlichung handeln. Ein Datum trägt die neunseitige Schrift nicht.

¹¹³⁶ Hierfür spricht auch, dass auch in der Voraufgabe Schmetzer, Adolf, Stadterweiterung in: Deutschlands Städtebau, Stadtrat Regensburg (Hrsg.), Berlin 1926, S. 51 ff. im Text nur vom Stadterweiterungsplan spricht, dort aber der Generalbaulinienplan Lasnes abgebildet ist.

¹¹³⁷ Siehe zu den Fluchtlinienplänen bereits Kapitel 4.3.2.1.2. Beispiele von Baulinienplänen nach der ABO/1910 in den 1920er Jahren

¹¹³⁸ Hierfür spricht auch, dass dieser Entwurf eines Städtebaugesetzes nebst Begründung in SAR Bestand Stadtplanungsamt Nr. 242 mit zustimmender Kommentierung in den Akten des Stadtplanungsamtes liegt. Diesen Entwurf des Städtebaugesetzes, obwohl letztlich in Preußen gescheitert, fand in ganz Deutschland Aufmerksamkeit. Selbst *Englert, Ferdinand*, Die Bayerische Bauordnung Handausgabe mit Erläuterungen und den einschlägigen Bestimmungen, 6. Auflage, München 1929, § 59, Anm. 3 erwähnt diesen Plan im Zusammenhang mit dem Generalbaulinienplan in der Form des Siedlungs- und Wegeplanes: „Auf Grund des in Bayern bestehenden Baurechts kann dann zwanglos das erreicht werden, was im Entwurf des preußischen Städtebaugesetzes unter die Begriffe „Landesplanung“ und „Flächenaufteilungsplan“ fällt.“

¹¹³⁹ Auch das jüngst erschienene ausführliche Werk zur Geschichte der Stadt Regensburg erwähnt in *Borgmeyer, Anke, Morsbach, Peter*, Die Stadtentwicklung im 20. Jahrhundert, in: Peter Schmid (Hrsg.), Geschichte der Stadt Regensburg, Bd. 2, Regensburg 2000, S. 1221 ff. diesen Plan nicht, obwohl die sonstigen Pläne der Stadtgeschichte nahezu vollständig erfasst sind.

¹¹⁴⁰ *Holtschmidt, A.*, Der Generalbebauungsplan von Regensburg, in: Deutschlands Städtebau, Stadtrat Regensburg (Hrsg.), Berlin 1927, S. 96 ff., S. 96

Linien herrschen Flächen im Plan vor. Die Art der baulichen Nutzung wird vorgegeben und auch die sonstige Nutzung berücksichtigt. Der Generalbebauungsplan Regensburgs aus dem Jahre 1926 beschränkte sich auf das Wesentliche und verlor sich nicht im Detail. Er ist deshalb unter den hier verwendeten Sammelbegriff des „Generalbaulinienplans im weiteren Sinn“ einzuordnen. Der Plan bzw. die Pläne enthielten, übertragen in unsere heutige Terminologie, die geplante Art der baulichen Nutzung in Form von Bauflächen, die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, die Grünflächen, die Wasserflächen, die Häfen und die Flächen für Landwirtschaft und Wald an inhaltlichen Darstellungen. Dieser Inhalt ist mit den Möglichkeiten des § 5 II Nr. 1, 3, 5, 7 und 9 BauGB/1998 vergleichbar.

Der Generalbebauungsplan ist deshalb seinem Wesen nach mit dem heutigen Flächennutzungsplan gleichzusetzen, während der Lasne-Plan noch zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan etwa auf der Ebene des Gesamtaufbauplans einzuordnen wäre.

4.3.2.3.4. Zusammenfassung

Die dargestellten Beispiele aus München, Nürnberg und Regensburg lassen erkennen, dass sich die Planform „Generalbaulinienplan“ in der Praxis fortentwickelt hat zu einem städtebaulichen Plan, der mit dem heutigen Flächennutzungsplan vergleichbar ist. Bereits zum vorherigen Zeitraum wurde als Ergebnis festgehalten, dass der Generalbaulinienplan bei einer Zuordnung in unser heutiges zweistufiges System am ehesten dem Flächennutzungsplan zuzuordnen ist. Maßgebend für diese Bewertung bis 1918 ist, dass der Generalbaulinienplan wie der heutige Flächennutzungsplan primär verwaltungsinterne Bedeutung hatte und lediglich ein städtebauliches Entwicklungskonzept für nachfolgende verbindliche Pläne liefern sollte. Trotz dieser engen „Verwandschaft“ in rechtlicher Qualität und Funktion gab es inhaltliche und räumliche Unterschiede, die eine Einordnung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan etwa auf der Ebene des in den Entwürfen zum BBauG noch vorgesehenen Gesamtaufbauplan vorzugswürdig erscheinen lassen.

In der Zeit bis 1933 verbleibt es gegenüber dem heutigen Flächennutzungsplan bei den räumlichen Unterschieden. Die inhaltlichen Abweichungen zwischen Generalbaulinienplan und heutigem Flächennutzungsplan reduzieren sich aber.

Der räumliche Geltungsbereich der Generalbaulinienpläne unterscheidet sich nach wie vor von dem des Flächennutzungsplans, der gemäß § 5 I BauGB/1998 grundsätzlich das ganze Gemeindegebiet als Plangebiet vorgibt. Die Pläne von München, Nürnberg und Regensburg griffen dagegen weit über die Gemeindegrenzen hinaus, was seine Ursache in der noch fehlenden Raumordnung und Landesplanung hatte.

Inhaltlich regelte die „neue Generation“ von Generalbaulinienplänen nicht nur die bauliche Nutzung, wie es § 59 I ABO/1910 nahe legte¹¹⁴¹ sondern auch die sonstige Nutzung. Ähnlich dem heutigen Flächennutzungsplan stellten diese Generalbaulinienpläne großflächig die Art der Bodennutzung in ihrer Gesamtheit dar. Dieser gesteigerte inhaltliche Anspruch kommt auch in der Benennung der Pläne zum Ausdruck, die nun „Wirtschaftsplan“, „Nutzungsplan“, „Flächenaufteilungsplan“,

¹¹⁴¹ Dort wird der Generalbaulinienplan nur als vorbereitender Plan für die Baulinienfestsetzung gesehen. Die Baulinienfestsetzung hatte aber primär die Aufgabe durch Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche die bauliche Nutzung vorzubereiten, nicht aber die sonstige Nutzung.

„Generalbebauungsplan“ oder ähnlich genannt wurden. Aufgrund der unterschiedlichen Bezeichnungen dieser städtebaulichen Pläne werden sie hier unter dem Sammelbegriff „Generalbaulinienplan im weiteren Sinn“ behandelt.

Allerdings fehlte es noch an einer rechtlichen Grundlage für diese Darstellungen. München, Nürnberg und Regensburg schufen diese Pläne im Wege der Selbsthilfe als Generalidee für die beabsichtigte zukünftige städtebauliche Entwicklung.

Verfahrensrechtlich ist für keinen dieser Pläne bekannt, dass er einem Instruktionsverfahren i. S. der §§ 58 ff. ABO/1910 unterstellt worden sei.¹¹⁴² Beteiligt an der Aufstellung dieser Generalbaulinienpläne in den genannten Städten waren nur Behörden zur Wahrung der öffentlichen Belange und das Staatsministerium des Innern, dem diese Pläne zur Kenntnis und Billigung übermittelt wurden. Eine Bürgerbeteiligung, wie sie das BauGB/1998 für die Aufstellung von Bauleitplänen vorsieht, wurde nicht vorgenommen.

Im Ergebnis sind diese Generalbaulinienpläne mit den heutigen Flächenutzungsplänen trotz teilweise fehlender Rechtsgrundlage für die einzelnen Darstellungen vergleichbar.

Bestätigt wird diese Bewertung auch dadurch, dass diese Pläne auch über 1933 hinaus Bedeutung hatten, was besonders am Jansenplan deutlich wird, der als Wirtschaftsplan im Sinne des WSG und in den Flächenutzungsplänen nach dem BauGB weiterlebte bzw. fortgeschrieben wurde.

4.3.3. Zusammenfassung und Bewertung des Zeitraums bis 1933

Als Ergebnis dieser letzten Periode bis zum Ende der Weimarer Republik ist, gemessen an den zu Beginn der Untersuchung aufgeworfenen Fragestellungen, festzuhalten:

4.3.3.1. Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern

Bereits zum vorangegangenen Zeitraum bis 1918 konnte festgehalten werden, dass sich das bay. Bauplanungsrecht erheblich gegenüber seinen äußerst liberalen Anfängen mit der MBO/1863 und ABO/1864 weiterentwickelt hatte.¹¹⁴³ Die bereits vorhandenen Instrumentarien der beiden Bauordnungen in Kombination mit etwaigen ortspolizeilichen Vorschriften erlaubten städtebauliche Pläne, die mit den Optionen der §§ 5 II bzw. 9 I Nr. 1, 2 BauGB/1998 vergleichbar waren.

Die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung als die wichtigsten hier untersuchten inhaltlichen Darstellungen bzw. Festsetzungen konnten bestimmt werden.

Die Periode 1918 bis 1933 dagegen war durch einen gewissen Stillstand gekennzeichnet. Weder MBO noch ABO wurden einer Revision unterzogen. Auch Art. 101 PStGB/1908 blieb unverändert. Insofern kann auf die Zusammenfassung und Bewertung zum vorangegangenen Zeitraum bis 1918 in Kapitel 4.2.3.1. verwiesen werden.

Dies bestätigt, dass das Instrumentarium zur Aufstellung der städtebaulichen Pläne sowohl formell- als auch materiellrechtlich eine befriedigende Lösung der städtebaulichen Probleme gefunden hatte. Die Defizite des bayerischen Rechts lagen in anderen Bereichen, besonders im Bereich der „Plansicherung und Planverwirklichung“, denn der beste städtebauliche Plan war wertlos, wenn er durch die tatsächlichen Verhältnisse überholt wurde. Auch die noch fehlende

¹¹⁴² In München ohnehin nicht, da in der MBO ein Generalbaulinienplan niemals erwähnt wurde.

¹¹⁴³ Siehe dazu Kapitel 4.2.3.1. Entstehung eines „Bauplanungsrechts“ in Bayern

Landesplanung wirkte sich belastend auf die Verwaltung der kreisunmittelbaren Städte aus, da deren Funktion im Bereich der Großstädte teilweise durch die Ortsplanung erfüllt werden musste. Indiz hierfür sind die teilweise weit über die Gemeindegrenze greifenden Generalbaulinienpläne. Im Vergleich zu heute eine Zusatzaufgabe, die im Wege der Selbsthilfe, mangels gesetzlicher Grundlagen, durch die Gemeinden gelöst werden musste.

4.3.3.2. Funktion des „Bauplanungsrechts“

Auch im Bezug auf diese Fragestellung kann auf den Zeitabschnitt bis 1918 in Kapitel 4.2.3.2. verwiesen werden, da der Wandel der Funktion des Bauplanungsrechts von der Reaktionsplanung zur Auffangplanung bereits zuvor vollzogen wurde. Die Einführung vorbereitender Pläne, der Generalbaulinienpläne gleich welcher Kategorie, sind hierfür kennzeichnend.

4.3.3.3. Mehrstufigkeit der Planung

Die Notwendigkeit einer mehrstufigen Planung hatte sich im Gegensatz zu den Zeiträumen zuvor in der Verwaltungspraxis etabliert. Beleg hierfür ist das Vorhandensein von vorbereitenden städtebaulichen Plänen neben den verbindlichen Baulinienplänen zumindest in nahezu allen größeren Städten Bayerns,¹¹⁴⁴ gleichgültig welche Bezeichnung sie im Einzelfall trugen.

Im Gegensatz zur Verwaltungspraxis war eine Fortentwicklung der MBO oder ABO auf diesem Gebiet weder formell- noch materiellrechtlich zu verzeichnen.

Die MBO/1910 kannte nach wie vor nur den verbindlichen städtebaulichen Plan, den Baulinienplan. Die ABO/1910 berücksichtigte zwar den Generalbaulinienplan als vorbereitenden Plan, regelte diesen aber unzureichend und beschränkte sich auf eine entsprechende Anwendung der Vorschriften über die Baulinienfestsetzung.

Die praktischen Beispiele aus München, Nürnberg und Regensburg aus dieser Zeit belegen aber, wie intensiv an dieser Planform, die hier unter dem Sammelbegriff „Generalbaulinienplan im weiteren Sinne“ zusammengefasst wird, gearbeitet wurde. Man könnte diese Phase auch als ein „Ringens um die endgültige Form“ dieser städtebaulichen Planung bezeichnen.

Einerseits sollte die Planung flexibel sein, so dass zukünftige Veränderungen berücksichtigt werden konnten, andererseits sollte weitgehende Rechtssicherheit gewährleistet werden.

Mangels näherer rechtlicher Ausgestaltung, obwohl das Staatsministerium des Innern diese Pläne unterstützte, blieb diese Planform unterschiedlich in ihrer Gestaltung und Bezeichnung. Unter dem Sammelbegriff „Generalbaulinienpläne im weiteren Sinn“ können städtebauliche Pläne gefasst werden wie: Generalbaulinienplan, Generalbebauungsplan, Stadterweiterungsplan, Flächenaufteilungsplan, Siedlungsplan, Nutzungsplan, Wirtschaftsplan oder, wie es das Staatsministerium des Innern in den 1920er Jahren bezeichnete, die Wege- und Siedlungspläne. Diese Pläne traten in Bayern unter wechselnden Bezeichnungen auf. Dagegen variieren diese Pläne trotz ihrer unterschiedlichen Bezeichnung in Funktion, Inhalt und rechtlicher Qualität kaum, wie die dargestellten Beispiele bis 1933 zeigen.

Der „Generalbaulinienplan im weiteren Sinn“ als erste Stufe der städtebaulichen Planung hatte die Funktion, die leitenden Gedanken für nachfolgende Pläne vorzugeben. Bei diesen Plänen handelte es sich um die „Generalbaulinienpläne im engeren Sinn“, die nur die bauliche Nutzung regelten, und die Baulinienpläne.

¹¹⁴⁴ Siehe dazu die Tabelle in Kapitel 4.3.2.3. Beispiele für Generalbaulinienpläne

Inhaltlich sollte die Bodennutzung bei den „Generalbaulinienplänen im weiteren Sinn“ im Allgemeinen und zwar sowohl die bauliche als auch die sonstige Nutzung dargestellt werden. Daneben waren noch überörtliche sowie örtliche Hauptverkehrszüge, also die öffentlichen Verkehrsflächen von besonderer Bedeutung.

Mangels rechtlicher Grundlagen für die einzelnen inhaltlichen Darstellungen handelte es sich um informelle Planung.

Stellt man den Bezug zum BauGB/1998 her, so entsprechen die „Generalbaulinienpläne im weiteren Sinn“ dem heutigen Flächennutzungsplan, was Funktion und Inhalt betrifft.

Zwischen dieser ersten Stufe und den Baulinienplänen kann als zweite Stufe eine weitere Gruppe von Plänen hier unter dem Sammelbegriff „Generalbaulinienplan im engeren Sinn“ zusammengefasst werden.

Sie hatten gleichfalls eine vorbereitende Funktion, allerdings beschränkt auf die bauliche Nutzung des Gemeindegebiets, die durch Baulinienpläne verbindlich geregelt wurde. Hierin liegt im Wesentlichen ihre inhaltliche Reduzierung gegenüber den „Generalbaulinienplänen im weiteren Sinn“. Zumindest in § 59 ABO/1910 wurden sie erwähnt und zumindest rudimentär geregelt.

Dieser Plantyp ist am ehesten mit dem in den Entwürfen zum BBauG noch vorgesehenen Gesamtaufbauplan zu vergleichen, der damals noch zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan Teil eines dreistufigen Systems städtebaulicher Pläne sein sollte. Ordnet man diese Pläne in das heutige System des BauGB/1998 ein, wären sie als vorbereitender städtebaulicher Plan am ehesten dem Flächennutzungsplan zuzuordnen.

Als letzte Stufe wären die seit den Anfängen der MBO und ABO 1863 bzw. 1864 existierenden Baulinienpläne zu nennen. Ihre Funktion war von Beginn an die verbindliche Regelung ihrer Festsetzungen. Inhaltlich wurden diese im Laufe der Zeit immer ausführlicher und differenzierter. In Kombination mit den durch ortspolizeiliche Vorschrift oder durch Beschluss erlassenen Baubeschränkungen wurde der Baulinienplan auch qualitativ immer mehr mit dem heutigen Bebauungsplan vergleichbar. Im Gegensatz zu den beiden vorgenannten Plantypen war der Baulinienplan ein sowohl in MBO als auch in ABO näher geregelter städtebaulicher Plan, der durch seine Rechtsverbindlichkeit unmittelbar das Eigentum beschränkte. Dementsprechend detailliert war seine Ausgestaltung durch die beiden Bauordnungen.

Fazit ist, dass Bayern durch sein mehrstufiges System städtebaulicher Pläne ein taugliches Instrumentarium geschaffen hatte.

4.3.3.4. Größe des Plangebiets

Bei der Größe des Plangebiets ist zwischen verschiedenen Plantypen zu differenzieren.

Der Generalbaulinienplan im weiteren Sinn, auch die hier angeführten Beispiele, machten mit ihren Darstellungen nicht an den oft zufälligen Gemeindegrenzen Halt. Es galt die zukünftige städtebauliche Entwicklung in großen Zügen vorzubereiten. Diese Pläne umfassen teilweise ein Vielfaches des Gemeindegebiets. Hierin sind die ersten Ansätze einer überregionalen Planung, der Landesplanung, erkennbar. Landesplanung befasst sich mit der überörtlichen, übergeordneten, zusammenfassenden Planung. Der Sache nach waren die hier dargestellten Beispiele noch keine Landesplanung, sondern Übertragung der städtebaulichen Planung auf einen räumlich größeren Bereich. Der Schwerpunkt dieser Planform lag bei den größeren

Städten wie München, Nürnberg und Regensburg, die im eigenen Interesse versuchten, ihre nähere Umgebung mittels dieser Pläne auf die eigene zukünftige Entwicklung abzustimmen.

Der „Generalbaulinienplan im engeren Sinn“ war in seiner räumlichen Ausdehnung nicht so umfassend wie der „Generalbaulinienplan im weiteren Sinn“. Er beschränkte sich in der Regel auf die bauliche Nutzung. Zwangsläufig reduzierte er sich auf Teilbereiche des Gemeindegebiets bzw. allenfalls noch auf Teile benachbarter Gemeinden.

Der Baulinienplan selbst war in seinem räumlichen Geltungsbereich auf Teile der zu bebauenden Gemeindefläche eingegrenzt. Er konnte lediglich Teile von Grundstücken aber auch ganze Stadterweiterungsgebiete umfassen.

Diesem mehrstufigen System städtebaulicher Planung ist zu entnehmen, dass von Stufe zu Stufe der räumliche Geltungsbereich abnimmt. Diese Reduzierung des Plangebiets korrespondiert mit einer Steigerung des Differenzierungsgrades der städtebaulichen Planung. Dies entspricht auch der heutigen nach dem BauGB/1998 nur noch zweistufigen Konzeption. Die Größe des Plangebiets nimmt vom Flächennutzungsplan zum Bebauungsplan hin ab, gleichzeitig steigt der Differenzierungsgrad.

4.3.3.5. Vermehrung der Planungsziele

Die Vorgaben der MBO und ABO in Bezug auf die bei der Planung zu berücksichtigenden Gesichtspunkte blieb im Zeitraum bis 1933 unverändert. Insofern kann auf die Ausführungen in Kapitel 4.2.3.5. verwiesen werden. Eine Vermehrung der Planungsziele gegenüber der bereits ausführlichen und ohnehin nicht abschließenden Aufzählung der ME vom 18.05.1905 ist nicht feststellbar. Lediglich eine Verlagerung der Schwerpunkte ist erkennbar. In der Verwaltungspraxis spielen zunehmend soziale und wirtschaftliche Belange eine Rolle. Wohnungsnot und Wirtschaftskrisen in der Weimarer Republik setzten neue Akzente, die die städtebauliche Planung zu berücksichtigen hatte.

4.3.3.6. Verfahrensvorschriften des „Bauplanungsrechts“

Entsprechend der unveränderten Fassung der MBO und ABO blieben die verfahrensrechtlichen Vorschriften nahezu unangetastet. Lediglich das Selbstverwaltungsgesetz von 1919 führte bei der Festsetzung der Baulinien aufgrund Art 23 I c SelbstverwG zur Verlagerung der Zuständigkeit auf den Bezirksausschuss. Dies änderte nichts am Ausschluss der Gemeinden, selbst der kreisunmittelbaren Städte, von der Entscheidung über die Festsetzung der Baulinienpläne. Seit der MBO/1863 und ABO/1864 bis zum Jahre 1933 verblieb es bei der Regelung der heutigen bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Materie in einer einzigen Verordnung, der MBO bzw. ABO in der jeweiligen Fassung.

Das Verfahren selbst, wenn auch anfangs noch wenig detailliert, war von Beginn an in zwei Abschnitte unterteilt, der Instruktion, die die Entscheidung vorbereitete, und der Verbescheidung, die die Entscheidung selbst beinhaltete. Letztere oblag stets den staatlichen Behörden. Versuche in den 1920er Jahren dieses staatliche Bauplanungsrecht zumindest für die kreisunmittelbaren Gemeinden zu ändern, blieben erfolglos.

Aufgrund der geringfügigen und nur zeitweisen Änderung, die durch das Selbstverwaltungsgesetz ausgelöst wurden, kann auf eine Wiedergabe des Verfahrensablaufs nach MBO bzw. ABO verzichtet werden. Es kann daher

hinsichtlich der einzelnen Verfahrensabschnitte auf Kapitel 4.2.3.6. verwiesen werden.

Im Ergebnis ist für die bayerischen städtebaulichen Pläne festzuhalten, dass für die Pläne, die hier unter dem Sammelbegriff „Generalbaulinienplan im weiteren Sinn“ zusammengefasst werden, ein bestimmtes Verfahren nicht eingehalten wurde. Es handelte sich dabei um informelle Planung, die den Gemeinden nicht als Aufgabe durch die MBO oder ABO zugewiesen wurde, sondern im Wege der Selbsthilfe mit Billigung und Unterstützung durch das Staatsministerium des Innern entstand.

Die „Generalbaulinienpläne im engeren Sinn“, sofern sie außerhalb Münchens der Instruktion nach §§ 2, 3, 58 ff. ABO/1910 trotz teils gegenteiliger Verwaltungspraxis unterstellt wurden, unterfielen mit der Besonderheit diesem Verfahren, dass der Kreis der Beteiligten dort enger gefasst wurde als beim Baulinienplanverfahren.

Verglichen mit dem BauGB/1998 ist das Verfahren zur Aufstellung der damaligen vorbereitenden Pläne nicht mit dem Verfahren zur Aufstellung der Flächennutzungspläne vergleichbar. Insbesondere eine Beteiligung der Bürger an der Aufstellung, was auch die hier angeführten Beispiele bestätigen, wurde vermieden.

Anders dagegen im Falle der verbindlichen Pläne, der Baulinienpläne, die zwingend nach dem Verfahren der §§ 76 ff. MBO/1910 und §§ 59 ff. ABO/1910 aufzustellen waren. In einem förmlichen Verfahren wurden die öffentlichen und privaten Belange ermittelt und bei der Ermessensausübung abgewogen. Auf der Ebene des verbindlichen städtebaulichen Plans sind daher Parallelen zur Aufstellung von Bebauungsplänen nach dem BauGB/1998 gegeben.

4.3.3.7. Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente

Das bislang größte Defizit lag in Bayern im Bereich der „Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente“. Anders als die städtebaulichen Pläne selbst wurde bis zum Ende des Untersuchungszeitraums keine befriedigende Lösung entwickelt.

Das bayerische Bauplanungsrecht begnügte sich mit dem durch das Gesetz vom 09.05.1918 in Art. I Ziff. 3 und 5 geschaffenen Enteignungstatbestand.¹¹⁴⁵ Allerdings war der Reichsgesetzgeber aufgrund des akuten Wohnungsmangels insbesondere kurz nach dem I. Weltkrieg aktiv geworden und hatte eine Reihe von Enteignungstatbeständen geschaffen,¹¹⁴⁶ die die lang bestehende unzureichende Situation weiter entschärften. Die Enteignungstatbestände waren aber an eng umgrenzte Voraussetzungen meist zugunsten bestimmter Zielgruppen gebunden und nicht mit §§ 85 ff. BauGB/1998 vergleichbar.

Ein weiteres wichtiges Mittel zur Realisierung der heutigen Planungen ist die Anpassung der Parzellenstruktur an die vorgesehene Bebauung, die meist auf dem Wege der „Umlegung“ erfolgt, also durch Aufhebung der alten Grundstücksgrenzen und durch Zuteilungen neuer Parzellen entsprechend dem Wert der eingeworfenen Flächen.¹¹⁴⁷

Das Gesetz über die Erschließung von Baugelände vom 14.09.1923 war ein erster gut gemeinter Ansatz. Dieses Umlegungsverfahren war aber nur bei zustimmender Mehrheit der Grundstückseigentümer möglich. Damit war dieses Gesetz von Anfang an eine „Totgeburt“. Es kam nur in den wenigsten Fällen zur praktischen

¹¹⁴⁵ GVBl. 1918, S. 289

¹¹⁴⁶ Siehe Kapitel 4.3.1.2.1.2. Verordnung zur Behebung der dringendsten Wohnungsnot bis Kapitel 4.3.1.2.1.6. Beamtensiedlungsverordnung

¹¹⁴⁷ Albers, Gerd, Stadtplanung: Eine praxisorientierte Einführung, 2. Auflage, Darmstadt 1996, S. 107

Anwendung.¹¹⁴⁸ Eine erfolgreiche gehäufte Anwendung des Verfahrens erfolgte in Bayern nur in Nürnberg,¹¹⁴⁹ ansonsten blieb das Umlegungsverfahren auf Einzelfälle beschränkt.

Dennoch kann die erstmalige Einführung eines derartigen Verfahrens zumindest als ein positiver, wenn auch wenig praxistauglicher, ausbaufähiger Ansatz bewertet werden.

Vorkaufsrechte und eine Verkehrsgenehmigung sah der bayerische Gesetzgeber nicht vor. Derartige Planungsinstrumente wären durchaus nützlich gewesen, um bereits im Vorfeld eine Gefährdung der städtebaulichen Planung zu vermeiden.

Letztendlich mangelte es im bayerischen Bauplanungsrecht bis 1933 an ausreichenden Instrumenten, die die durch die städtebauliche Pläne geschaffene gestalterische Absicht in die Realität umsetzen konnten. Es bestand ein Defizit an Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumenten, das in Bayern trotz erster Ansätze ab 1918 bis 1933 nie beseitigt werden konnte.

5. Zusammenfassung und Schlussbetrachtung

Die chronologische Darstellung der Entwicklung des Bauplanungsrechts in Bayern, insbesondere des Rechts der städtebaulichen Planung, im Zeitraum von 1863 bis 1933 lässt erkennen, dass neue Entwicklungen innerhalb dieser Rechtsmaterie nicht durch das Recht selbst eingeleitet wurden, sondern teils durch die Verwaltungspraxis teils durch die Baupolitik ausgelöst wurden. Die Kodifikationen bzw. die Verwaltungspraxis wuchsen quasi an der städtebaulichen Aufgabenstellung, die durch die politischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und demographischen Rahmenbedingungen einem steten Wechsel unterlag.

Gleichgültig welche Aspekte hierbei dominierten, blieb während des gesamten Zeitraums eine Konstante: Das unveränderte Wachstum der Städte, das die Physiognomie der Gemeinden erheblich veränderte.

Erst in den Jahren 1863 bzw. 1864 gelang mit der MBO/1863 und der ABO/1864 eine umfassende Kodifizierung der baurechtlichen Materie.

Diese beiden Jahre sind als „Geburtsjahre“ des Bauplanungsrechts in Bayern zu betrachten.

Bayern regelte im Gegensatz zu anderen deutschen Staaten per Verordnung das gesamte öffentliche Baurecht in einer Kodifikation, nahm aber zwischen dem heutigen sogenannten „Bauplanungsrecht“ und „Bauordnungsrecht“ eine „Binnentrennung“ innerhalb der MBO und ABO vor.

Zu den wenigen Bestimmungen der MBO/1863 und ABO/1864, die es rechtfertigen, von der Entstehung eines Bauplanungsrechts zu sprechen, zählten die formellen und materiellen Vorschriften über die Festsetzung der Baulinie.

Mittels der Baulinienfestsetzung konnten private von öffentlichen Flächen getrennt, damit die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt werden. Entsprechend der äußerst liberalen Eigentumsauffassung, dies es noch nicht einmal zuließ, zugunsten des Gesundheitsschutzes Bestimmungen zu treffen, blieb das Terrain hinter der

¹¹⁴⁸ Wolf, Friedrich, Neuordnung der Baugesetzgebung in: Dittus, Wilhelm. (Hrsg.), Baurecht im Werden, München und Berlin 1951, S. 16 ff., 21

¹¹⁴⁹ Dies ist einer Äußerung des ORR Wambsganz in SAN Bestand: C 30/I Stpl Nr. 98 anlässlich einer Besprechung der Stadtbauräte der Städte München, Augsburg, Würzburg, Aschaffenburg, Schweinfurt und Nürnberg vom 28.06.1949 zu entnehmen, wonach die Umlegung „*eigentlich nur in Nürnberg mit Erfolg angewendet worden ist.*“

Baulinie für eine städtebauliche Planung tabu. Weder die Bauweise, noch Art und Maß der baulichen Nutzung waren zunächst festsetzbar.

Zu diesem Zeitpunkt war die städtebauliche Planung einstufig. Es gab nur den Baulinienplan als verbindlichen Plan. Es dominierten allein die Belange des Verkehrs. Die Entwicklung der Städte wurde sich selbst überlassen und man reagierte allenfalls auf Fehlentwicklungen, ohne ein Gesamtkonzept zu verfolgen.

Einen weiteren Meilenstein in der Entwicklung des bayerischen Bauplanungsrechts markiert das Jahr 1876 mit dem Erlass der VO/1876. Diese Verordnung hatte zwar vordergründig den Gesundheitsschutz zum Ziel, stellte aber gleichzeitig die Weiche für die Auflösung der geschlossenen Baublöcke und Stadtgrundrisse. Auf ihrer Basis erlassene ortspolizeiliche Vorschriften bildeten den Ansatz zur städtebaulichen Planung hinter der Baulinie, schufen den „Präzedenzfall“, um die Baufreiheit des Eigentümers in den folgenden Jahrzehnten Schritt für Schritt einzuschränken. Man könnte auch so formulieren, dass der Gesundheitsschutz, seinen Wurzeln nach Gefahrenabwehr, damit eigentlich Bauordnungsrecht in der Praxis zweckentfremdet und in den Dienst des Bauplanungsrechts gestellt wurde. Die VO/1876 bereicherte die Materie um die Festsetzungsmöglichkeit der offenen Bauweise und daran gekoppelt auch das Maß der baulichen Nutzung.

Das nächste wichtige Ereignis, das über die Grenzen Bayerns hinaus Aufmerksamkeit erregte, folgte mit dem Münchner städtebaulichen Wettbewerb von 1892/1893, der die Erkenntnis brachte, dass es einer mehrstufigen städtebaulichen Planung bedarf und dass das System der Baulinien flexibler gestaltet werden musste. In der Verwaltungspraxis führte man in München nun eine zweistufige städtebauliche Planung ein, einen Generalbaulinienplan als vorbereitender Plan und den Baulinienplan als verbindlichen Plan. Beim vorbereitenden Plan handelte es sich aber nur um eine informelle Planung, die lediglich verwaltungsintern die „Generalidee“ für die bauliche Nutzung lieferte. Zunächst fanden diese Erfahrungen aber keinen Eingang in die bayerischen Bauordnungen.

Der Münchner Staffelbauordnung von 1904 kam die Bedeutung zu, dass aufgrund dieser ortspolizeilichen Vorschrift mit Billigung des Staatsministeriums des Innern eine Entkoppelung der Festsetzung der Bauweise und des Maßes der baulichen Nutzung stattfand, wie sie noch die VO/1876 verlangt hatte. Diese konnten nun unabhängig voneinander festgesetzt werden. Zudem wurde erstmalig auch die Art der baulichen Nutzung berücksichtigt. Dieses differenzierte System brachte in Kombination mit den die überbaubare Grundstücksfläche regulierenden Baulinienplänen einen unserem heutigen Bebauungsplan auch in der Praxis vergleichbares System, da damit die heute wichtigsten Festsetzungen des Bebauungsplans getroffen werden konnten.

Diese beiden um die Jahrhundertwende in München stattgefundenen Ereignisse waren Vorbild nicht nur für Bayern sondern auch für das restliche Deutschland.

Nachdem die ME vom 18.07.1905 bereits außerhalb der Bauordnungen wichtige Grundsätze der städtebaulichen Planung formuliert hatte, die mit § 1 V 2 BauGB/1998 vergleichbar sind, setzte erst die MBO/1910 und die ABO/1910 die neuen Erkenntnisse in Bezug auf das Bauliniensystem um. Zuvor hatte man in beiden Bauordnungen nur punktuelle Änderungen vorgenommen, wie z.B. die Einführung der Vorgartenlinie, ohne aber eine neue Entwicklung einzuleiten.

Mit diesen beiden Revisionen der MBO und ABO wurde endlich die Konsequenz aus den praktischen Erfahrungen gezogen und ein differenziertes und

anpassungsfähiges System von unterschiedlichen Baulinien geschaffen, das eine eingehende Regelung der überbaubaren Grundstücksfläche erlaubte.

In der ABO/1910 konnte außerhalb Münchens zudem mit der Baulinienfestsetzung parallel dazu auch die Baubeschränkungen festgesetzt werden, die es erlaubten, in einem städtebaulichen Plan die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise, sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln. Daneben blieb der Weg über die ortspolizeiliche Vorschrift nach wie vor möglich. Auch wurde erstmalig der Generalbaulinienplan erwähnt und damit zumindest außerhalb Münchens eine Rechtsgrundlage für diese Planform geschaffen. Das Jahr 1910 stellt deshalb im Bezug auf das bayerische Bauplanungsrecht einen weiteren Meilenstein dar.

Gleichzeitig hatte die Entwicklung der MBO und ABO ihren Abschluss gefunden. Dieses Instrumentarium war ausreichend und flexibel genug, auf neue städtebauliche Erfordernisse zu reagieren, sofern es den verbindlichen Plan, den Baulinienplan, betraf. Erkennbar ist aber auch, dass man nun nicht mehr nur auf die städtebauliche Entwicklung reagierte sondern versuchte, diese in geordnete Bahnen zu lenken. Ausdruck hierfür sind die zunehmenden vorbereitenden Pläne.

Im Gegensatz zu den Baulinienplänen wurde für den vorbereitenden Plan, den Generalbaulinienplan, keine ausreichende Lösung gefunden, was insbesondere die vielfältige Entwicklung dieser Planform besonders nach dem I. Weltkrieg betrifft. Der Generalbaulinienplan, den die ABO/1910 kannte, sollte primär der Vorbereitung der Festsetzung der Baulinien dienen und damit auch nur die bauliche Nutzung regeln. Sie werden in dieser Arbeit unter dem Sammelbegriff „Generalbaulinienplan im engeren Sinn“ zusammengefasst und sind zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan etwa auf der Ebene des Gesamtaufbauplans in den Entwürfen zum BBauG anzusiedeln.

Das Wachstum der Städte hatte zwischenzeitlich aber ein Ausmaß erreicht, das es nicht mehr erlaubte, isoliert für die einzelne Gemeinde nur die bauliche Nutzung zu regeln und das Zwischengelände unbeplant zu lassen.

Erstmalig mit der ME vom 07.05.1914 wurde versucht, mit dem dort als „Wege- und Siedlungsplan“ bezeichneten Plan auch diese Lücke zu schließen. Diese Thematik wurde zunehmend wichtiger, was die Aufstellung von großflächigen städtebaulichen Plänen in den meisten größeren bayerischen Städte bestätigt. Ihre Bezeichnung war höchst unterschiedlich. Sie hatten aber gemeinsam, dass sie nicht nur die bauliche Nutzung sondern auch die sonstige Nutzung darstellten. Sie erstreckten sich auch auf größere Gebiete, so dass hier erste Ansätze der noch fehlenden Landesplanung sichtbar sind. Inhaltlich handelte es sich aber nur um städtebauliche Planung, die auf ein größeres Gebiet ausgedehnt wurde. Diese Planform, die hier als „Generalbaulinienplan im weiteren Sinn“ bezeichnet wird, wurde bis 1933 nicht näher geregelt. Es handelte sich um eine informelle Planung. Der Zeitraum nach dem I. Weltkrieg bis 1933 kann als ein Ringen um deren endgültige Form bezeichnet werden. Dieser Planotyp kann am ehesten noch mit dem heutigen Flächennutzungsplan verglichen werden.

Kennzeichnend für das bayerische Bauplanungsrecht war, dass während des gesamten Zeitraumes die städtebauliche Planung im Gegensatz zu heute keine Selbstverwaltungsangelegenheit der Gemeinde war. Sofern hier die kreisunmittelbaren Städte in der Instruktion der städtebaulichen Pläne tätig wurden,

dann nur im übertragenen Wirkungskreis. Gleiches galt für die im übertragenen Wirkungskreis erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften.

Das Baulinienfestsetzungsverfahren konnte von Amts wegen oder auf Antrag eingeleitet werden. Die Initiative konnte dabei auch von Privaten ausgehen, eine Option, die das heutige Recht nur noch rudimentär im Rahmen des Vorhabens- und Erschließungsplans kennt.

Elemente der Bürgerbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kannte man schon von 1863 bzw. 1864 an. Die öffentliche Auslegung war aber erst ab der MBO/1879 und ABO/1877 zwingend vorgeschrieben. In der Folgezeit wurden die Bestimmungen ohne gravierende Änderungen nur noch näher ausgestaltet. Auch wenn der Kreis der beteiligten Bürger enger gefasst wurde und eine frühe Beteiligung vor Fertigstellung des zu instruierenden Plans nicht bekannt war, war dieses Verfahren auch aus der Retrospektive geeignet, die privaten und öffentlichen Belange zu ermitteln und in der Entscheidung zu berücksichtigen.

Im Gegensatz dazu stand die Behandlung der vorbereitenden städtebaulichen Pläne. Deren Aufstellung ist mit den heutigen Bauleitplanverfahren nicht zu vergleichen. Auch wenn einzelne „Generalbaulinienpläne im engeren Sinn“ der Instruktion unterstellt wurden, sah man in der Praxis entgegen der ABO oft von der öffentlichen Auflage ab. Bei den Generalbaulinienplänen im weiteren Sinn vermied man dies gänzlich.

Auch wenn die Aufstellung städtebaulicher Pläne in Bayern mit unserem heutigen Recht viele Parallelen aufweist und gerade von München für das deutsche Bauplanungsrecht wesentliche Impulse ausgingen, so kann dennoch nicht von einem umfassenden Bauplanungsrecht gesprochen werden.

Ursache hierfür war das erhebliche Defizit im Bereich der Plansicherungs- und Planverwirklichungsinstrumente, das zwar ab dem I. Weltkrieg durch Enteignungstatbestände und dem Umlegungsgesetz zunehmend kompensiert wurde, eine endgültige zufriedenstellende Lösung dieser Materie gelang aber bis 1933 nicht.

Dieser Mangel musste in Bayern lange Zeit mit viel Verhandlungsgeschick und finanziellen Mitteln auf privatrechtlichem Weg durch Servitute ausgeglichen werden.

Die vorliegende Untersuchung gibt erstmals unter rechtshistorischer Perspektive einen ausführlichen Überblick über die Entwicklung des Bauplanungsrechts, insbesondere des Rechts der städtebaulichen Pläne, in Bayern für den Zeitraum von 1863 bis 1933. Die chronologische Darstellung der Materie mit ihren einzelnen Entwicklungsschritten und den im Anhang abgedruckten Synopsen und Arbeitshilfen dürfte die Beurteilung und Einordnung alter städtebaulicher Pläne in Bayern erleichtern. Auch im Rahmen der Rechtsanwendung leistet diese Arbeit Hilfestellung. Nach § 173 III 1 BBauG/1960¹¹⁵⁰ gelten die bei Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden baurechtlichen Vorschriften und festgestellten städtebaulichen Pläne als Bebauungspläne im Sinne des BBauG bzw. BauGB, soweit sie verbindliche Regelungen der in § 9 BBauG/1960¹¹⁵¹ bezeichneten Art enthalten.

¹¹⁵⁰ Ausführlich zur Überleitung auch die ME vom 09.06.1961 in MABl. 1961, S. 402 und aus praktischer Sicht der Aufsatz von *Kemnitzner, Artur*, Wichtige Vorarbeiten zum Bundesbaugesetz, BayBgm 1961, S. 99 ff.. Die zwischenzeitliche Ersetzung des BBauG durch das BauGB hat an der Rechtslage nichts geändert. Die nach § 173 III 1 übergeleiteten Pläne gelten unter dem BauGB fort; vgl. OVG Bremen Beschluss vom 13.08.1987 – 1 B 62/87 und OVG Bremen Beschluss vom 21.10.1987 – 1 B 78/87.

¹¹⁵¹ Dieser entspricht auch inhaltlich unserem heutigen § 9 BauGB/1998.

Dies bedeutet, dass für die Überleitung in unser heutiges Recht die hier unter die Sammelbegriffe fallenden „Generalbaulinienpläne im engeren und weiteren Sinn“ als unverbindliche Planung nicht mehr wirksam sind.¹¹⁵² Die Baulinienpläne als verbindliche städtebaulichen Pläne können dagegen in Bayern noch heute geltendes Recht sein.¹¹⁵³ Gleichgültig ist dabei, welche Rechtsqualität die baurechtliche Regelung ursprünglich hatte.¹¹⁵⁴ So gelten die als Verwaltungsakt¹¹⁵⁵ erlassenen bayerischen Baulinienpläne heute kraft Fiktion als Bebauungsplan, damit als Satzung, weiter.¹¹⁵⁶

Maßgeblich für die Fortgeltung ist allein, ob der zu beurteilende Plan einen Inhalt hat, der nach dem BBauG/1960 Inhalt eines Bebauungsplans sein konnte. Ansonsten muss die baurechtliche Vorschrift bzw. der städtebauliche Plan dem zum Zeitpunkt des Inkrafttretens geltenden seinerzeitigen Recht entsprechen.¹¹⁵⁷ Dazu zählt auch, dass dem überzuleitenden Plan ein Abwägungsvorgang zugrunde lag, der zu einem rechtsstaatlich vertretbaren Ergebnis führte.¹¹⁵⁸ Die Maßstäbe hierfür sind dem jeweiligen früheren Recht zu entnehmen.

Dass derartige Inhalte in den bayerischen Baulinienplänen getroffen werden konnten und dass diese Pläne in einem Verfahren aufgestellt wurden, das den vorstehenden Anforderungen genügt, ergibt sich aus den vorangegangenen Kapiteln. Die Baulinienpläne nach MBO und ABO können deshalb noch heute als qualifizierter bzw. einfacher Bebauungsplan nach dem BauGB/1998 wirksam sein.

Die vorliegende Untersuchung zeigt, dass viele Probleme, Ursachen und Wirkungen der städtebaulichen Planung damals und heute in ihren Wesenszügen vergleichbar sind. Der wachsende Abstand zu diesen Perioden, ihren Problemen und den Instrumenten zu ihrer Lösung sowie der immer kleiner werdende Personenkreis, der überhaupt noch mit den Mitteln der MBO bzw. der ABO die städtebaulichen Aufgaben zu lösen hatte, machen diese Arbeit notwendig, zumal viele der damaligen Baulinienpläne und ortspolizeilichen Vorschriften nicht Vergangenheit sind, sondern kraft Überleitung gemäß § 173 III BBauG/1960 durch den Gesetzgeber noch heute Geltung haben. Die vorliegende rechtshistorische Arbeit muss deshalb auch als ein Stück Gegenwart betrachtet werden.

¹¹⁵² Für die vorbereitenden städtebaulichen Pläne gilt § 173 I, II BBauG/1960. § 173 I BBauG/1960 regelt die Überleitung von Wirtschaftsplänen nach dem WSG, liegt also außerhalb des hier untersuchten Zeitraums. § 173 II BBauG/1960 wäre zwar an sich einschlägig, denn er bestimmt die Überleitung von sonstigen vorbereitenden städtebaulicher Plänen, also den hier behandelten Generalbaulinienplänen im engeren und weiteren Sinn, hat aber zur Voraussetzung, dass diese Überleitung durch Rechtsverordnung der Landesregierung bestimmt wird. Dies ist für Bayern nicht erfolgt.

¹¹⁵³ Vgl. dazu nur BayObLGZ BayVBl 1991, S. 410 f.; BayVGH, BayVBl 1965, S. 428 f. und ME vom 09.06.1961 in MABl. 1961, S. 402

¹¹⁵⁴ Siehe dazu BVerwG, BayVBl 1983, S. 664

¹¹⁵⁵ Diese Frage war nach dem II. Weltkrieg zunächst umstritten. Für die Festsetzung als Rechtsetzungakt *Mang, Johann*, Aktuelle Fragen der Bayerischen Bauordnung im Lichte der Rechtsprechung, BayBgm 1954, S. 124 ff., S. 125; *Mörtel, Georg*, Grenzfälle des Verwaltungsaktes, BayVBl 1956, S. 321 und 1957, S. 10 f. und 45 ff., S. 50; für den Verwaltungsakt: *Heitzer, Sebastian*, Die Baulinienfestsetzung nach bayerischem Recht, BayVBl 1955, S. 170 ff., 170, später BayObLGZ BayVBl 1991, S. 410 f., S. 411 m. w. N.

¹¹⁵⁶ Für diese Auslegung spricht auch § 173 VI BBauG/1960, der die Änderung und Aufhebung nach den für die Bauleitpläne geltenden Vorschriften vorschreibt, auch wenn nach Landesrecht ursprünglich ein anderes Verfahren vorgesehen war. Siehe dazu BVerwG, BayVBl 1983, S. 664

¹¹⁵⁷ Siehe BVerwG BayVBl 1973, S. 501; BVerwG BauR 1975, S. 253

¹¹⁵⁸ Eine förmliche Auslegung ist hierfür keine Bedingung, vgl. BVerwG BauR 1975, S. 253. Anders aber nach bayerischem Recht, das eine förmliche Auslegung verlangte.

Polizeistrafgesetzbuch in der Fassung vom:	
10.11.1861	<p>Art. 180:</p> <p>In den Landestheilen diesseits des Rheins werden Bauherren, Bauunternehmer und Baugewerksleute an Geld bis zu fünfzig Gulden, womit im Rückfalle Arrest bis zu acht Tagen verbunden werden kann, gestraft:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) wenn sie einen Neubau oder eine Baureparatur, wozu nach Verordnung polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, ohne diese Genehmigung ausführen oder ausführen lassen; 2) wenn sie bei einer solchen Bauführung eigenmächtig von dem genehmigten Bauplane abweichen und hiebei die festgesetzte Baulinie, die Höhe, Länge, Breite oder Bedachung des Gebäudes willkürlich abändern oder sonst einer in den geltenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Anordnungen zuwiderhandeln; 3) wenn sie bei Führung oder Veränderung eines Baues, Errichtung oder Abänderung einer Feuerstätte ohne von der zuständigen Behörde erteilte Dispensation von der betreffenden Bauvorschrift eine Vorrichtung ausführen lassen, welche durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift wegen Feuersgefahr verboten ist, oder wenn sie hiebei den besonderen Anordnungen zuwiderhandeln, welche auf Grund der bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften von der Ortspolizeibehörde zur Sicherung gegen Feuersgefahr an sie erlassen worden sind. <p>Die im Interesse der Verschönerung erlassenen Bestimmungen der bestehenden Verordnungen und ortspolizeilichen Vorschriften können durch Verordnung beziehungsweise ortspolizeiliche Vorschrift aufgehoben, neue baupolizeiliche Anordnungen in Zukunft nur zu dem Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift erlassen werden.</p> <p>Für die Städte I. Classe können im Interesse der Verschönerung neue baupolizeiliche Anordnungen durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift getroffen werden. Die hierauf gegründeten Abänderungen des Bauplanes dürfen jedoch die Kosten der Bauführung nicht vermehren.</p>
26.12.1871	<p>Art. 101:</p> <p>In den Landestheilen <i>rechts</i> des Rheins werden Bauherren, Bauunternehmer und Bauhandwerker <i>mit Geldstrafe</i> bis zu fünfzig <i>Thalern oder Haft</i> gestraft, wenn sie <i>bei</i> einem Neubau oder einer Baureparatur, wozu nach Verordnung polizeiliche Genehmigung erforderlich ist, <i>(..)</i> die festgesetzte Baulinie <i>(..)</i> willkürlich abändern oder <i>den auf Grund der bestehenden</i> Verordnungen oder ortspolizeilichen <i>Vorschriften im Interesse der Verschönerung erfolgten Anordnungen</i> zuwiderhandeln <i>(..)</i>.</p> <p><i>Baupolizeiliche Vorschriften dürfen, vorbehaltlich der Bestimmungen des folgenden Absatzes, nur zum Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung, sowie der Gesundheit erlassen werden.</i></p> <p>Für die Städte <i>von mehr als 20,000 Seelen</i> können im Interesse der Verschönerung <i>(..)</i> baupolizeiliche Anordnungen durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift getroffen werden. Die hierauf gegründeten Abänderungen des Bauplanes dürfen jedoch die Kosten der Bauführung nicht vermehren.</p>
05.05.1890	<p>Art. 101:</p> <p>In den Landestheilen rechts des Rheins werden Bauherren, Bauunternehmer und Bauhandwerker <i>an Geld</i> bis zu <i>ehundertfünfzig Mark oder mit Haft</i> gestraft, wenn sie <i>bei</i> einem Neubau oder einer Baureparatur <i>(..)</i> die festgesetzte Baulinie willkürlich abändern oder <i>den in</i> bestehenden Verordnungen oder ortspolizeilichen Vorschriften <i>begründeten baupolizeilichen</i> Anordnungen zuwiderhandeln <i>(..)</i>.</p> <p>Baupolizeiliche Vorschriften dürfen, vorbehaltlich der Bestimmungen des folgenden Absatzes, nur zum Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung, sowie der Gesundheit erlassen werden.</p> <p>Für die Städte von mehr als 20,000 Seelen können im Interesse der Verschönerung <i>(..)</i> baupolizeiliche Anordnungen durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift getroffen werden. Die hierauf gegründeten Abänderungen des Bauplanes dürfen jedoch die Kosten der Bauführung nicht vermehren.</p>
22.06.1900	<p>Art. 101:</p> <p><i>An Geld bis zu 150 Mark oder mit Haft</i> werden Bauherren, Bauunternehmer und Bauhandwerker gestraft, wenn sie <i>baupolizeilichen Vorschriften</i> zuwiderhandeln.</p> <p>Baupolizeiliche Vorschriften <i>können in Bezug auf Festsetzung und Einhaltung der Bau- und Vorgartenlinien, dann</i> zum Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung, sowie der Gesundheit <i>durch Verordnung, ober= oder ortspolizeiliche Vorschrift</i> erlassen werden.</p> <p><i>(..)</i> Im Interesse der Verschönerung können baupolizeiliche <i>Vorschriften für Städte von mehr als 20 000 Seelen</i> durch Verordnung oder ortspolizeiliche Vorschrift, <i>für die übrigen Orte durch ortspolizeiliche Vorschrift</i> getroffen werden. Die hierauf gegründeten Abänderungen des Bauplanes dürfen jedoch die Kosten der Bauführung nicht <i>wesentlich</i> vermehren.</p>
06.07.1908	<p>Art. 101:</p> <p>An Geld bis zu 150 Mark oder mit Haft werden Bauherren, Bauunternehmer und Bauhandwerker gestraft, wenn sie baupolizeilichen Vorschriften zuwiderhandeln.</p> <p>Baupolizeiliche Vorschriften können in Bezug auf Festsetzung und Einhaltung der Bau- und Vorgartenlinien, dann zum Zwecke der Feuersicherheit und Festigkeit der Bauführung, sowie der Gesundheit durch Verordnung, ober= oder ortspolizeiliche Vorschrift erlassen werden.</p> <p>Im Interesse der Verschönerung können baupolizeiliche Vorschriften <i>(..)</i> durch Verordnung, <i>distrikts=</i> oder ortspolizeiliche Vorschriften <i>(..)</i> getroffen werden. Die hierauf gegründeten Abänderungen des Bauplanes dürfen jedoch die Kosten der Bauführung nicht wesentlich vermehren.</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
<p>A. Allgemeine Bestimmungen</p> <p>I. Von Baulinien und vom Niveau</p>	<p>A. Allgemeine Bestimmungen</p> <p>I Von den Baulinien und dem Niveau, den Plänen hierüber und von den Bauplätzen.</p>	<p>A. Allgemeine Bestimmungen</p> <p>I Von den Baulinien und dem Niveau, den Plänen hierüber und von den Bauplätzen.</p>	<p>I. Bau- und Vorgartenlinien, Höhenlage, Pläne hierüber und Bauplätze.</p>	<p>I. Baulinien und Höhenlage (Niveau), Pläne hierüber und Bauplätze.</p>	<p>I. Baulinien und Höhenlage (Niveau), Pläne hierüber und Bauplätze.</p>
<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen ein Gebäude neu aufzuführen oder an der Umfassung bestehender Gebäude gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.</p> <p>Und wenn eine solche noch nicht gegeben ist, oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, hat vor Allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen ein Gebäude <i>oder eine sonstige der baupolizeilichen Genehmigung bedürftige bauliche Anlage</i> neu aufführen oder an der Umfassung bestehender Gebäude <i>und baulicher Anlagen der vorbezeichneten Art</i> gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur <i>oder Hauptänderung</i> vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.</p> <p>Wenn eine solche noch nicht <i>bestimmt</i> ist, oder wenn von der bereits <i>bestimmten</i> abgewichen werden soll, hat vor Allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen ein Gebäude oder eine sonstige der baupolizeilichen Genehmigung bedürftige bauliche Anlage neu aufführen oder an der Umfassung bestehender Gebäude und baulicher Anlagen der vorbezeichneten Art gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur oder Hauptänderung vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.</p> <p>Wenn eine solche noch nicht bestimmt ist, oder wenn von der bereits bestimmten abgewichen werden soll, hat vor Allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p><i>Die im Bezirke der Stadt München gelegenen Grundstücke dürfen vorbehaltlich der in Abs. 3 getroffenen Bestimmungen nur nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden.</i></p> <p><i>Mit der Festsetzung von Baulinien kann die von Vorgartenlinien verbunden werden.</i></p> <p><i>Wenn eine Baulinie noch nicht bestimmt ist, oder wenn von der bereits bestimmten abgewichen werden soll, hat vor Allem die Festsetzung derselben zu erfolgen.</i></p> <p><i>Von dieser Festsetzung kann nach Einvernahme der k. Polizeidirektion und des Stadtmagistrates Umgang genommen werden bei Auf- führung von Gebäuden von vorübergehender Dauer, einzelner Villen, öffentlicher oder gemeinnütziger An- stalten, landwirtschaftlicher Gebäude, Gärtnereien, von Lagerplätzen, Fabriken und</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Die im Bezirke der Stadt München gelegenen Grundstücke dürfen vorbehaltlich der in Abs. 3 getroffenen Bestimmungen nur nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden.</p> <p>Mit der Festsetzung von Baulinien kann die von Vorgartenlinien verbunden werden.</p> <p>Wenn eine Baulinie noch nicht bestimmt ist, oder wenn von der bereits bestimmten abgewichen werden soll, hat vor Allem die Festsetzung derselben zu erfolgen.</p> <p>Von dieser Festsetzung kann nach Einvernahme der k. Polizeidirektion und des Stadtmagistrates Umgang genommen werden bei Auf- führung von Gebäuden von vorübergehender Dauer, einzelner Villen, öffentlicher oder gemeinnütziger An- stalten, landwirtschaftlicher Gebäude, Gärtnereien, von Lagerplätzen, Fabriken und</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Die im Bezirke der Stadt München gelegenen Grundstücke dürfen vorbehaltlich der in Abs. 3 getroffenen Bestimmungen nur nach Festsetzung von Baulinien bebaut werden.</p> <p>Mit der Festsetzung von Baulinien kann die von Vorgartenlinien verbunden werden.</p> <p>Wenn eine Baulinie noch nicht bestimmt ist, oder wenn von der bereits bestimmten abgewichen werden soll, hat vor Allem die Festsetzung derselben zu erfolgen.</p> <p>Von dieser Festsetzung kann nach Einvernahme der k. Polizeidirektion und des Stadtmagistrates Umgang genommen werden bei Auf- führung von Gebäuden von vorübergehender Dauer, einzelner Villen, öffentlicher oder gemeinnütziger An- stalten, landwirtschaftlicher Gebäude, Gärtnereien, von Lagerplätzen, Fabriken und</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
			<p><i>(Fortsetzung § 1)</i></p> <p><i>Anlagen im Sinne des § 16 der Reichsgewerbeordnung, wenn für eine genügende Entwässerung, sowie für eine hinreichende Zufahrt gesorgt ist und die Festsetzung von Baulinien weder von den beteiligten Privaten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint. In diesen Fällen ist die Baugenehmigung an solche Bedingungen zu knüpfen, daß die spätere Durchführung von Baulinien sicher gestellt ist.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 1)</i></p> <p>Anlagen im Sinne des § 16 der Reichsgewerbeordnung, wenn für eine genügende Entwässerung, sowie für eine hinreichende Zufahrt gesorgt ist und die Festsetzung von Baulinien weder von den beteiligten Privaten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint. In diesen Fällen ist die Baugenehmigung an solche Bedingungen zu knüpfen, daß die spätere Durchführung von Baulinien sicher gestellt ist.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 1)</i></p> <p>Anlagen im Sinne des § 16 der Reichsgewerbeordnung, wenn für eine genügende Entwässerung, sowie für eine hinreichende Zufahrt gesorgt ist und die Festsetzung von Baulinien weder von den beteiligten Privaten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint. In diesen Fällen ist die Baugenehmigung an solche Bedingungen zu knüpfen, daß die spätere Durchführung von Baulinien sicher gestellt ist.</p>
<p>§ 2</p> <p>Ist die Baulinie und das Niveau noch nicht festgesetzt, so sind zur Erwirkung ihrer Festsetzung der Lokalbaukommission die einschlägigen Pläne vorzulegen.</p> <p>Dieselben haben zu enthalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) das ganze betreffende Terrain mit den nächst angrenzenden Grundstücken, Wegen, öffentlichen Plätzen, Brunnen, Bächen oder Kanälen und allen auf diesen Terrain befindlichen Bauwerken; 2) die Richtung und Breite des Terrain durchziehenden bestehenden, dann beantragten neuen Straßen, 	<p>§ 2</p> <p><i>Behufs der Bestimmung der Baulinie, wobei auch Rücksicht auf das Niveau genommen werden muß, sind der Lokalbaukommission in doppelter Fertigung Pläne vorzulegen, welche zu enthalten haben:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) das ganze betreffende Terrain mit den nächst angränzenden Grundstücken, Wegen, öffentlichen Plätzen, Brunnen, Bächen oder Kanälen und allen auf diesen Terrain befindlichen Bauwerken; 2) die Richtung und Breite des Terrain durchziehenden bestehenden (..) Straßen, 	<p>§ 2</p> <p>Behufs der Bestimmung der Baulinie, wobei auch Rücksicht auf das Niveau genommen werden muß, sind der Lokalbaukommission in doppelter Fertigung Pläne vorzulegen, welche zu enthalten haben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) das ganze betreffende Terrain mit den nächst angränzenden Grundstücken, Wegen, öffentlichen Plätzen, Brunnen, Bächen oder Kanälen und allen auf diesen Terrain befindlichen Bauwerken; 2) die Richtung und Breite des Terrain durchziehenden bestehenden Straßen, 	<p>§ 2</p> <p><i>Anläßlich der Festsetzung der Baulinie muß die Höhenlage (das Niveau) der Straße und, soferne ein Bedürfnis hierfür geboten ist, auch die Höhenlage der an der Straße gelegenen Bauplätze bestimmt werden.</i></p>	<p>§ 2</p> <p>Anläßlich der Festsetzung der Baulinie muß die Höhenlage (das Niveau) der Straße und, soferne ein Bedürfnis hierfür geboten ist, auch die Höhenlage der an der Straße gelegenen Bauplätze bestimmt werden.</p>	<p>§ 2</p> <p>Anläßlich der Festsetzung der Baulinie muß die Höhenlage (das Niveau) der Straße und, soferne ein Bedürfnis hierfür geboten ist, auch die Höhenlage der an der Straße gelegenen Bauplätze bestimmt werden.</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
<p><i>(Fortsetzung § 2)</i></p> <p>3) die Grenzen der einzelnen das Terrain bildenden Liegen-schaften,</p> <p>4) das Niveau des Terrains, und zwar in Beziehung zu den nächstgelegenen Fix-punkten sowohl für die Mitte der Straßen, als für die bei-derseitigen Trottoirs,</p> <p>5) die beabsichtigte Ab-theilung des Terrains in Bauplätze,</p> <p>6) die beantragten Bau-linien und Niveaux.</p> <p>Diese Pläne sind in dem Maßstabe von 1/1000 der natürlichen Größe anzufer-tigen.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 2)</i></p> <p>3) die Gränzen der ein-zelnen das Terrain bildenden <i>Grund-stücke und die Namen der Eigenthümer;</i></p> <p>4) das Niveau des Ter-rains, und zwar in Beziehung zu den nächstgelegenen <i>ge-nau bezeichneten</i> Fix-punkten sowohl für die Mitte der Straßen, als <i>auch</i> für die bei-derseitigen Trottoire, <i>dann für die Flossen (Wasserabzugs=Rin-nen) und Kanäle;</i></p> <p>5) die beantragten <i>Stra-ßen</i>, Baulinien und Niveaux;</p> <p>6) die beabsichtigte Ab-theilung des Terrains in Bauplätze.</p> <p>Diese Pläne sind in dem Maßstabe von 1:1000 der natürlichen Größe anzufer-tigen.</p> <p><i>Diese Bestimmungen gelten auch für den Fall, daß es sich um die Abänderung schon bestehender Baulinien oder Nivellements handelt, jedoch sind alsdann in den Plänen auch die schon bestehenden Baulinien und Niveaux=Punkte, letztere für die Straßenmitte und beide Trottoire, darzustellen.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 2)</i></p> <p>3) die Gränzen der ein-zelnen das Terrain bildenden Grund-stücke und die Namen der Eigen-thümer;</p> <p>4) das Niveau des Terrains, und zwar in Beziehung zu den nächstgelegenen ge-nau bezeichneten Fix-punkten sowohl für die Mitte der Straßen, als auch für die bei-derseitigen Trottoire, dann für die Flossen (Wasserabzugs=Rin-nen) und Kanäle;</p> <p>5) die beantragten Stra-ßen, Baulinien und Niveaux;</p> <p>6) die beabsichtigte Ab-theilung des Terrains in Bauplätze.</p> <p>Diese Pläne sind in dem Maßstabe von 1:1000 der natürlichen Größe anzufer-tigen.</p> <p>Diese Bestimmungen gelten auch für den Fall, daß es sich um die Abänderung schon bestehender Baulinien oder Nivellements handelt, jedoch sind alsdann in den Plänen auch die schon bestehenden Baulinien und Niveaux=Punkte, letztere für die Straßenmitte und beide Trottoire, darzustellen.</p>			

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Bei der Prüfung und Genehmigung dieser Pläne muß insbesondere auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende Breite und möglichste Geradleitung der Straßen, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit den übrigen Stadttheilen, auf eine möglichst geradlinige und mit den Straßenlinien einen rechten Winkel bildende Abtheilung der einzelnen Bauplätze, und endlich darauf gesehen werden, daß die einzelnen Bauplatztheile den erforderlichen Raum für eine entsprechende Bauführung bieten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p><i>Bei der Festsetzung neuer, sowie bei der Abänderung bestehender Bau-linien und Niveaux muß insbesondere auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende Breite der Straßen und auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlage mit den übrigen Stadttheilen; ferner auf eine geregelte Entwässerung, auf eine möglichst geradlinige und mit den Straßenlinien einen rechten Winkel bildende Abtheilung der einzelnen Bauplätze und endlich darauf gesehen werden, daß die einzelnen Bauplatztheile den erforderlichen Raum für eine entsprechende Bauführung bieten.</i></p> <p><i>Bei der Bestimmung des Niveau ist überdieß noch besondere Rücksicht zu nehmen auf Schutz gegen Überschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen und zweckmäßigste Entwässerungs-Anlage (Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens mit Rücksicht auf die Möglichkeit rascher Abführung in Gossen, Abzugskanälen oder Sielen).</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Bei der Festsetzung neuer, sowie bei der Abänderung bestehender Bau-linien und Niveaux muß insbesondere auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende Breite der Straßen und auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlage mit den übrigen Stadttheilen; ferner auf eine geregelte Entwässerung, auf eine möglichst geradlinige und mit den Straßenlinien einen rechten Winkel bildende Abtheilung der einzelnen Bauplätze und endlich darauf gesehen werden, daß die einzelnen Bauplatztheile den erforderlichen Raum für eine entsprechende Bauführung bieten.</p> <p>Bei der Bestimmung des Niveau ist überdieß noch besondere Rücksicht zu nehmen auf Schutz gegen Überschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen und zweckmäßigste Entwässerungs-Anlage (Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens mit Rücksicht auf die Möglichkeit rascher Abführung in Gossen, Abzugskanälen oder Sielen).</p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p><i>Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bzw. Vorgartenlinien und der Höhenlage sind der Lokalbaukommission in doppelter Fertigung Pläne vorzulegen, welche zu enthalten haben:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>eine geometrische Darstellung der betreffenden Grundstücke mit Angabe der bestehenden Plätze, Straßen und Wege, Brücken und Stege, der Brunnen, Bäche und Kanäle, der Besitzgrenzen, der vorhandenen Gebäude, deren Hausnummern, sowie der Namen der Besitzer, soweit dies zur Beurtheilung des Baulinienplanes erforderlich ist, jedenfalls aber einschließlich der nächst angrenzenden Straßen;</i> 2. <i>sowohl die genehmigten, als auch die neu oder zur Abänderung beantragten Bau- beziehungsweise Vorgartenlinien der freien Plätze und der Straßen mit Angabe der Breite derselben, dann die etwa erforderlichen neuen Brücken, Stege, Ufer-</i> 	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bzw. Vorgartenlinien und der Höhenlage sind der Lokalbaukommission in doppelter Fertigung Pläne vorzulegen, welche zu enthalten haben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine geometrische Darstellung der betreffenden Grundstücke mit Angabe der bestehenden Plätze, Straßen und Wege, Brücken und Stege, der Brunnen, Bäche und Kanäle, der Besitzgrenzen, der vorhandenen Gebäude, deren Hausnummern, sowie der Namen der Besitzer, soweit dies zur Beurtheilung des Baulinienplanes erforderlich ist, jedenfalls aber einschließlich der nächst angrenzenden Straßen; 2. sowohl die genehmigten, als auch die neu oder zur Abänderung beantragten Bau- beziehungsweise Vorgartenlinien der freien Plätze und der Straßen mit Angabe der Breite derselben, dann die etwa erforderlichen neuen Brücken, Stege, Ufermauern, 	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bzw. Vorgartenlinien und der Höhenlage sind der Lokalbaukommission in doppelter Fertigung Pläne vorzulegen, welche zu enthalten haben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. eine geometrische Darstellung der betreffenden Grundstücke mit Angabe der bestehenden Plätze, Straßen und Wege, Brücken und Stege, der Brunnen, Bäche und Kanäle, der Besitzgrenzen, der vorhandenen Gebäude, deren Hausnummern, sowie der Namen der Besitzer, soweit dies zur Beurtheilung des Baulinienplanes erforderlich ist, jedenfalls aber einschließlich der nächst angrenzenden Straßen; 2. sowohl die genehmigten, als auch die neu oder zur Abänderung beantragten Bau- beziehungsweise Vorgartenlinien der freien Plätze und der Straßen mit Angabe der Breite derselben, dann die etwa erforderlichen neuen Brücken, Stege, Ufermauern,

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
	<p><i>(Fortsetzung § 3)</i></p> <p><i>Bei der Bedachtnahme auf die Entwässerungs=Anlage ist zugleich auf möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke an diesselben Rücksicht zu nehmen.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 3)</i></p> <p>Bei der Bedachtnahme auf die Entwässerungs=Anlage ist zugleich auf möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke an diesselben Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 3)</i></p> <p><i>mauern, Böschungen und Berichtigungen von Wasserläufen;</i></p> <p>3. <i>im unebenen Terrain die Höhenlage der bestehenden und der beantragten Straßen, Plätze und Brücken, bezogen auf den für München amtlich festgestellten Horizont (Höhenlage über dem Meere), nebst den zugehörigen Längen- und Querprofilen;</i></p> <p>4. <i>soweit das öffentliche Interesse es erfordert, eine die ordnungsgemäße Bebauung ermöglichende Abtheilung der Bauplätze.</i></p> <p><i>Zur Anfertigung dieser Pläne sind richtig gestellte 1000 theilige Katasterblätter zu verwenden. Die Pläne über die Höhenlage sind im Maßstabe von 1:1000 für die Längen und von 1:100 für die Höhe anzufertigen. Jeder</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 3)</i></p> <p>Böschungen und Berichtigungen von Wasserläufen;</p> <p>3. im unebenen Terrain die Höhenlage der bestehenden und der beantragten Straßen, Plätze und Brücken, bezogen auf den für München amtlich festgestellten Horizont (Höhenlage über dem Meere), nebst den zugehörigen Längen- und Querprofilen;</p> <p>4. soweit das öffentliche Interesse es erfordert, eine die ordnungsgemäße Bebauung ermöglichende Abtheilung der Bauplätze.</p> <p>5. <i>Die Pläne müssen ersehen lassen, ob die beantragten Linien als Straßenbegrenzungslinien, als Vorgartenlinien, als Gebäudefluchtlinien, als vordere seitliche oder rückwärtige Bebauungsgrenzen gelten sollen.</i></p> <p>Zur Anfertigung dieser Pläne sind richtig gestellte 1000 theilige Katasterblätter zu verwenden. Die Pläne über die Höhenlage sind im Maßstabe von 1:1000 für die Längen und von 1:100 für die Höhe</p>	<p><i>(Fortsetzung § 3)</i></p> <p>Böschungen und Berichtigungen von Wasserläufen;</p> <p>3. im unebenen Terrain die Höhenlage der bestehenden und der beantragten Straßen, Plätze und Brücken, bezogen auf den für München amtlich festgestellten Horizont (Höhenlage über dem Meere), nebst den zugehörigen Längen- und Querprofilen;</p> <p>4. soweit das öffentliche Interesse es erfordert, eine die ordnungsgemäße Bebauung ermöglichende Abtheilung der Bauplätze.</p> <p>5. Die Pläne müssen ersehen lassen, ob die beantragten Linien als Straßenbegrenzungslinien, als Vorgartenlinien, als Gebäudefluchtlinien, als vordere seitliche oder rückwärtige Bebauungsgrenzen gelten sollen.</p> <p>Zur Anfertigung dieser Pläne sind richtig gestellte 1000 theilige Katasterblätter zu verwenden. Die Pläne über die Höhenlage sind im Maßstabe von 1:1000 für die Längen und von 1:100 für die Höhe</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
			<p><i>(Fortsetzung § 3)</i></p> <p><i>Baulinienplan muß einen Maßstab und die Angabe der Himmelsrichtung enthalten.</i></p> <p><i>Auf den Plänen ist durch das Vermessungsamt der Stadt München zu bestätigen, daß sie von demselben geprüft und mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmend befunden worden sind.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 3)</i></p> <p>anzufertigen. Jeder Baulinienplan muß einen Maßstab und die Angabe der Himmelsrichtung enthalten.</p> <p>Auf den Plänen ist durch das Vermessungsamt der Stadt München zu bestätigen, daß sie von demselben geprüft und mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmend befunden worden sind.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 3)</i></p> <p>anzufertigen. Jeder Baulinienplan muß einen Maßstab und die Angabe der Himmelsrichtung enthalten.</p> <p>Auf den Plänen ist durch das Vermessungsamt der Stadt München zu bestätigen, daß sie von demselben geprüft und mit den tatsächlichen Verhältnissen übereinstimmend befunden worden sind.</p>
<p>§ 4</p> <p>Die Bestimmungen der §§ 2 und 3 sind auch dann maßgebend, wenn es sich um die Abänderung schon bestehender Baulinien oder Nivellements handelt; jedoch sind alsdann in den Plänen auch die schon bestehenden Baulinien und Niveaupunkte, letztere für die Straßenmitte und beide Trottoirs, darzustellen.</p>	<p>§ 4</p> <p><i>Alle Bauplätze, welche zur Ausführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen, oder entsprechend gemacht werden.</i></p>	<p>§ 4</p> <p>Alle Bauplätze, welche zur Ausführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen, oder entsprechend gemacht werden.</p>	<p>§ 4</p> <p>Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bzw. Vorgartenlinien (..) muß (..) auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende Breite der Straßen, <i>auf einen geregelten Wasserablauf, dann</i> auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlage mit <i>schon bestehenden</i> (..), auf eine möglichst geradlinige und mit den Straßenlinien einen rechten Winkel bildende Abtheilung der einzelnen Bauplätze und endlich darauf gesehen werden, daß die einzelnen Bauplatztheile den erforderlichen Raum für eine entsprechende Bauführung bieten.</p> <p><i>Bei der Bestimmung der Höhenlage ist auf möglichst geringe Steigungen, auf Schutz gegen Ueberschwem-</i></p>	<p>§ 4</p> <p>Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bzw. Vorgartenlinien muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende Breite der Straßen, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlage mit schon bestehenden, auf eine möglichst geradlinige und mit den Straßenlinien einen rechten Winkel bildende Abtheilung der einzelnen Bauplätze und endlich darauf gesehen werden, daß die einzelnen Bauplatztheile den erforderlichen Raum für eine entsprechende Bauführung bieten.</p> <p>Bei der Bestimmung der Höhenlage ist auf möglichst geringe Steigungen, auf Schutz gegen Ueberschwem-</p>	<p>§ 4</p> <p>Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Bau- bzw. Vorgartenlinien muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende Breite der Straßen, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlage mit schon bestehenden, auf eine möglichst geradlinige und mit den Straßenlinien einen rechten Winkel bildende Abtheilung der einzelnen Bauplätze und endlich darauf gesehen werden, daß die einzelnen Bauplatztheile den erforderlichen Raum für eine entsprechende Bauführung bieten.</p> <p>Bei der Bestimmung der Höhenlage ist auf möglichst geringe Steigungen, auf Schutz gegen Ueberschwem-</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
			<p><i>(Fortsetzung § 4)</i></p> <p><i>mungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand und die zweckmäßigste Entwässerung Rücksicht zu nehmen.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 4)</i></p> <p>mungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand und die zweckmäßigste Entwässerung Rücksicht zu nehmen.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 4)</i></p> <p>mungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand und die zweckmäßigste Entwässerung Rücksicht zu nehmen.</p>
	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p><i>An die Baulinie sollen in der Regel nur Hauptgebäude gestellt werden; wegen besonderer Verhältnisse kann die Stellung von Nebengebäuden an die Baulinie gestattet werden; in diesem Falle hat jedoch die Bauweise mit Rücksicht auf diese Bestimmung jener Gebäude mit der Bauweise der Umgebung möglichst übereinzustimmen.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p>An die Baulinie sollen in der Regel nur Hauptgebäude gestellt werden; wegen besonderer Verhältnisse kann die Stellung von Nebengebäuden an die Baulinie gestattet werden; in diesem Falle hat jedoch die Bauweise mit Rücksicht auf diese Bestimmung jener Gebäude mit der Bauweise der Umgebung möglichst übereinzustimmen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p><i>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen ein Gebäude oder eine sonstige der baupolizeilichen Genehmigung bedürftige bauliche Anlage neu aufführen oder eine Hauptreparatur oder Hauptänderung (§11) an einem bestehenden Gebäude oder einer baulichen Anlage der vorbezeichneten Art vor der Baulinie vornehmen will, hat die Bau- bzw. Vorgartenlinie einzuhalten.</i></p> <p><i>Die Einhaltung der Bau- bzw. Vorgartenlinie kann ferner verlangt werden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. beim Umbau eines Vordergebäudes, wenn auch der Bauplan auf die vor der Baulinie befindlichen Gebäude theilen sich nicht bezieht;</i> <i>2. beim Neubau eines größeren Rückgebäudes, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist;</i> 	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen ein Gebäude oder eine sonstige der baupolizeilichen Genehmigung bedürftige bauliche Anlage neu aufführen oder eine Hauptreparatur oder Hauptänderung (§11) an einem bestehenden Gebäude oder einer baulichen Anlage der vorbezeichneten Art vor der Baulinie vornehmen will, hat die Bau- bzw. Vorgartenlinie einzuhalten.</p> <p>Die Einhaltung der Bau- bzw. Vorgartenlinie kann ferner verlangt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. beim Umbau eines Vordergebäudes, wenn auch der Bauplan auf die vor der Baulinie befindlichen Gebäude theilen sich nicht bezieht; 2. beim Neubau eines größeren Rückgebäudes, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist; 	<p style="text-align: center;">§ 5</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen ein Gebäude oder eine sonstige der baupolizeilichen Genehmigung bedürftige bauliche Anlage neu aufführen oder eine Hauptreparatur oder Hauptänderung (§11) an einem bestehenden Gebäude oder einer baulichen Anlage der vorbezeichneten Art vor der Baulinie vornehmen will, hat die Bau- bzw. Vorgartenlinie einzuhalten.</p> <p>Die Einhaltung der Bau- bzw. Vorgartenlinie kann ferner verlangt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. beim Umbau eines Vordergebäudes, wenn auch der Bauplan auf die vor der Baulinie befindlichen Gebäude theilen sich nicht bezieht; 2. beim Neubau eines größeren Rückgebäudes, wenn das Vordergebäude alt und reparaturbedürftig ist;

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
			<p><i>(Fortsetzung § 5)</i></p> <p>3. <i>beim Anbau von Flügelbauten an Vordergebäude.</i></p> <p><i>Die Herstellung von interimistischen Einfriedungen und Gebäuden kann nach Einvernahme des Stadtmagistrates auch ohne Zurückrücken auf die Baulinie widerruflich gestattet werden.</i></p> <p><i>In Straßen von 12 m und geringerer Breite sind Vorbauten vor der Baulinie unstatthaft. In Straßen, welche über 12 m breit sind, können Balkone, Erker und dergleichen zugelassen werden, welche bis zu 1,30 m über die Baulinie vortreten. Unter denselben muß aber, wenn sie nicht über abgeschlossenen Vorgärten liegen, ein mindestens 3,50 m hoher freier Durchgang verbleiben; ferner müssen diesselben, wenn sie mehr als 0,30 m vor die Baulinie vortreten, mindestens um das 1 1/2 fache des Vorsprungs von den nachbarlichen Grenzen entfernt bleiben. Gewöhnliche Ausladungen, Vorsprünge, Sockel, Risalite, Lisenen und dergleichen sollen über die Baulinie nicht mehr als 0,15 m vortreten; bei größeren Gebäudeausladungen ist die Mauerflucht entsprechend hinter die Baulinie zurückzurücken.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 5)</i></p> <p>3. beim Anbau von Flügelbauten an Vordergebäude.</p> <p>Die Herstellung von interimistischen Einfriedungen und Gebäuden kann nach Einvernahme des Stadtmagistrates auch ohne Zurückrücken auf die Baulinie widerruflich gestattet werden.</p> <p>In Straßen von 12 m und geringerer Breite sind Vorbauten vor der Baulinie unstatthaft. In Straßen, welche über 12 m breit sind, können Balkone, Erker und dergleichen zugelassen werden, welche bis zu 1,30 m über die Baulinie vortreten. Unter denselben muß aber, wenn sie nicht über abgeschlossenen Vorgärten liegen, ein mindestens 3,50 m hoher freier Durchgang verbleiben; ferner müssen diesselben, wenn sie mehr als 0,30 m vor die Baulinie vortreten, mindestens um das 1 1/2 fache des Vorsprungs von den nachbarlichen Grenzen entfernt bleiben. Gewöhnliche Ausladungen, Vorsprünge, Sockel, Risalite, Lisenen und dergleichen sollen über die Baulinie nicht mehr als 0,15 m vortreten; bei größeren Gebäudeausladungen ist die Mauerflucht entsprechend hinter die Baulinie zurückzurücken.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 5)</i></p> <p>3. beim Anbau von Flügelbauten an Vordergebäude.</p> <p>Die Herstellung von interimistischen Einfriedungen und Gebäuden kann nach Einvernahme des Stadtmagistrates auch ohne Zurückrücken auf die Baulinie widerruflich gestattet werden.</p> <p>In Straßen von 12 m und geringerer Breite sind Vorbauten vor der Baulinie unstatthaft. In Straßen, welche über 12 m breit sind, können Balkone, Erker und dergleichen zugelassen werden, welche bis zu 1,30 m über die Baulinie vortreten. Unter denselben muß aber, wenn sie nicht über abgeschlossenen Vorgärten liegen, ein mindestens 3,50 m hoher freier Durchgang verbleiben; ferner müssen diesselben, wenn sie mehr als 0,30 m vor die Baulinie vortreten, mindestens um das 1 1/2 fache des Vorsprungs von den nachbarlichen Grenzen entfernt bleiben. Gewöhnliche Ausladungen, Vorsprünge, Sockel, Risalite, Lisenen und dergleichen sollen über die Baulinie nicht mehr als 0,15 m vortreten; bei größeren Gebäudeausladungen ist die Mauerflucht entsprechend hinter die Baulinie zurückzurücken.</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
			<p><i>(Fortsetzung § 5)</i></p> <p><i>Wo Vorgärten vorgeschrieben sind, müssen dieselben an der festgesetzten Vorgartenlinie eingefriedet und stets in einem geordneten Zustand erhalten werden.</i></p> <p><i>In Anwesen, welche sich mit der Mauerflucht der Vorgebäude hinter der Baulinie bzw. mit der Einfriedung hinter der Vorgartenlinie befinden, können Bauvorhaben ohne Vorrückung in die Bau- bzw. Vorgartenlinie gestattet werden, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.</i></p> <p><i>Ein Zurückrücken der Hauptgebäude hinter die Baulinie kann, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, aus ästhetischen Rücksichten unter der Bedingung gestattet werden, daß die Baulinie im Anschluß an die Nachbargebäude wieder eingehalten wird.</i></p> <p><i>In den Fällen des § 1 Abs. 3 müssen die Gebäude und Einfriedungen so weit von den betreffenden Straßen oder Wegen zurückgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf den Verkehr erfordert; die Bestimmung des hiernach einzuhaltenden Abstandes obliegt der Lokalbaukommission im Benehmen mit der k. Polizeidirektion und dem Stadtmagistrate.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 5)</i></p> <p>Wo Vorgärten vorgeschrieben sind, müssen dieselben an der festgesetzten Vorgartenlinie eingefriedet und stets in einem geordneten Zustand erhalten werden.</p> <p>In Anwesen, welche sich mit der Mauerflucht der Vorgebäude hinter der Baulinie bzw. mit der Einfriedung hinter der Vorgartenlinie befinden, können Bauvorhaben ohne Vorrückung in die Bau- bzw. Vorgartenlinie gestattet werden, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.</p> <p>Ein Zurückrücken der Hauptgebäude hinter die Baulinie kann, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, aus ästhetischen Rücksichten unter der Bedingung gestattet werden, daß die Baulinie im Anschluß an die Nachbargebäude wieder eingehalten wird.</p> <p>In den Fällen des § 1 Abs. 3 müssen die Gebäude und Einfriedungen so weit von den betreffenden Straßen oder Wegen zurückgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf den Verkehr erfordert; die Bestimmung des hiernach einzuhaltenden Abstandes obliegt der Lokalbaukommission im Benehmen mit der k. Polizeidirektion und dem Stadtmagistrate.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 5)</i></p> <p>Wo Vorgärten vorgeschrieben sind, müssen dieselben an der festgesetzten Vorgartenlinie eingefriedet und stets in einem geordneten Zustand erhalten werden.</p> <p>In Anwesen, welche sich mit der Mauerflucht der Vorgebäude hinter der Baulinie bzw. mit der Einfriedung hinter der Vorgartenlinie befinden, können Bauvorhaben ohne Vorrückung in die Bau- bzw. Vorgartenlinie gestattet werden, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.</p> <p>Ein Zurückrücken der Hauptgebäude hinter die Baulinie kann, sofern nicht öffentliche Interessen entgegenstehen, aus ästhetischen Rücksichten unter der Bedingung gestattet werden, daß die Baulinie im Anschluß an die Nachbargebäude wieder eingehalten wird.</p> <p>In den Fällen des § 1 Abs. 3 müssen die Gebäude und Einfriedungen so weit von den betreffenden Straßen oder Wegen zurückgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf den Verkehr erfordert; die Bestimmung des hiernach einzuhaltenden Abstandes obliegt der Lokalbaukommission im Benehmen mit der k. Polizeidirektion und dem Stadtmagistrate.</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
	<p style="text-align: center;">§ 6</p> <p><i>Die Verpflichtung zur Einhaltung des offenen (Pavillion=) Bausystems be- mißt sich nach den auf Grund Unserer Verordnung vom 16. Mai 1876 (Gesetz= und Verordnungsblatt Seite 347 und 348) erlassenen oder künftig ergehenden Vor- schriften.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 6</p> <p>Die Verpflichtung zur Einhaltung des offenen (Pavillion=) Bausystems be- mißt sich nach den auf Grund Unserer Verordnung vom 16. Mai 1876 (Gesetz= und Verordnungsblatt Seite 347 und 348) erlassenen oder künftig ergehenden Vor- schriften.</p>	<p style="text-align: center;">§ 6</p> <p>An die Baulinie sollen in der Regel nur Hauptgebäude gestellt werden. Wegen be- sonderer Verhältnisse kann die Stellung von Nebenge- bäuden an die Baulinie ge- stattet werden; in diesem Falle hat jedoch die Bauweise mit Rücksicht auf die Bestim- mung jener Gebäude mit der Bauweise der Umgebung möglichst übereinzustimmen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 6</p> <p><i>An bestehende oder nach den Baulinienplänen neu anzulegende öffentliche Plätze, Straßen und Wege sollen in der Regel nur Hauptgebäude gestellt wer- den. Wegen besonderer Ver- hältnisse können Ausnahmen gestattet werden; doch muß auch in diesem Falle die Bauführung mit der Bauweise der Umgebung möglichst übereinstimmen.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 6</p> <p>An bestehende oder nach den Baulinienplänen neu anzulegende öffentliche Plätze, Straßen und Wege sollen in der Regel nur Hauptgebäude gestellt wer- den. Wegen besonderer Ver- hältnisse können Ausnahmen gestattet werden; doch muß auch in diesem Falle die Bauführung mit der Bauweise der Umgebung möglichst übereinstimmen.</p>
			<p style="text-align: center;">§ 7</p> <p><i>Bei Neubauten, Umbauten und bei Auswechselungen im Erdgeschoße sind die zur Berücksichtigung der festge- setzten Höhenlage erforder- lichen Einrichtungen zu treffen.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 7</p> <p>Bei Neubauten, Umbauten und bei Auswechselungen im Erdgeschoße sind die zur Berücksichtigung der festge- setzten Höhenlage erforder- lichen Einrichtungen zu treffen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 7</p> <p>Bei Neubauten, Umbauten und bei Auswechselungen im Erdgeschoße sind die zur Berücksichtigung der festge- setzten Höhenlage erforder- lichen Einrichtungen zu treffen.</p>
			<p style="text-align: center;">§ 8</p> <p><i>Alle Bauplätze, welche zur Aufführung neuer zum Wohnen oder zum dau- ernden Aufenthalte für Menschen bestimmter Ge- bäude benützt werden sollen, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesund- heitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht wer- den, zu welchem Zwecke die Entwässerung des gesamm- ten Baugrundes angeordnet werden kann.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 8</p> <p>Alle Bauplätze, welche zur Aufführung neuer zum Wohnen oder zum dauernden Aufenthalte für Menschen bestimmter Gebäude benützt werden sollen, müssen den Anforderungen der öffent- lichen Gesundheitspflege ent- sprechen oder entsprechend gemacht werden, zu welchem Zwecke die Entwässerung des gesammten Baugrundes angeordnet werden kann.</p>	<p style="text-align: center;">§ 8</p> <p>Alle Bauplätze, welche zur Aufführung neuer zum Wohnen oder zum dauernden Aufenthalte für Menschen bestimmter Gebäude benützt werden sollen, müssen den Anforderungen der öffent- lichen Gesundheitspflege ent- sprechen oder entsprechend gemacht werden, zu welchem Zwecke die Entwässerung des gesammten Baugrundes angeordnet werden kann.</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
			<p><i>(Fortsetzung § 8)</i></p> <p><i>Insbesondere sind unreine Ablagerungen und Aufschüttungen zu entfernen, oder es muß die gesammte Baufläche durch eine Betonschicht von mindestens 0,15 m Stärke abgeschlossen werden. Die zur Auffüllung von Bauplätzen verwendeten Materialien müssen frei von verwesenden und verfaulenden oder sonstigen Boden und das Grundwasser verunreinigenden Bestandtheilen sein.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 8)</i></p> <p>Insbesondere sind unreine Ablagerungen und Aufschüttungen zu entfernen, oder es muß die gesammte Baufläche durch eine Betonschicht von mindestens 0,15 m Stärke abgeschlossen werden. Die zur Auffüllung von Bauplätzen verwendeten Materialien müssen frei von verwesenden und verfaulenden oder sonstigen Boden und das Grundwasser verunreinigenden Bestandtheilen sein.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 8)</i></p> <p>Insbesondere sind unreine Ablagerungen und Aufschüttungen zu entfernen, oder es muß die gesammte Baufläche durch eine Betonschicht von mindestens 0,15 m Stärke abgeschlossen werden. Die zur Auffüllung von Bauplätzen verwendeten Materialien müssen frei von verwesenden und verfaulenden oder sonstigen Boden und das Grundwasser verunreinigenden Bestandtheilen sein.</p>
			<p>§ 9</p> <p>Die Verpflichtung zur Einhaltung des offenen (Pavillion=) Bausystems bemißt sich nach den auf Grund der Verordnung vom 16. Mai 1876 (Gesetz= und Verordnungsblatt Seite 347 und 348) erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften.</p>	<p>§ 9</p> <p>Die Verpflichtung zur Einhaltung des offenen (Pavillion=) Bausystems bemißt sich nach den auf Grund der Verordnung vom 16. Mai 1876 (Gesetz= und Verordnungsblatt Seite 347 und 348) erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften.</p>	<p>§ 9</p> <p>Die Verpflichtung zur Einhaltung des offenen (Pavillion=) Bausystems bemißt sich nach den auf Grund der Verordnung vom 16. Mai 1876 (Gesetz= und Verordnungsblatt Seite 347 und 348) erlassenen oder künftig ergehenden Vorschriften.</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
VII. Von der Zuständigkeit und dem Verfahren in Bausachen	IV. Von der Zuständigkeit und dem Verfahren in Bausachen	IV. Von der Zuständigkeit und dem Verfahren in Bausachen	IV. Zuständigkeit und Verfahren	IV. Zuständigkeit und Verfahren	IV. Zuständigkeit und Verfahren
<p>§ 57</p> <p>Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Niveaux in dem durch §. 1-4 bezeichneten Umfange hat die Lokal-Baukommission, bezüglich des Niveau im Benehmen mit dem Stadtmagistrate, zu pflegen.</p> <p>Diese Verhandlungen sind mit gutachtlichem Antrage von der Kreisregierung, Kammer des Innern, von Oberbayern dem Staatsministerium des Innern in Vorlage zu bringen.</p>	<p>§ 76</p> <p>Die Instruction der Anträge und Projecte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien (...) hat die Localbau-Commission (...) im Benehmen mit dem Stadtmagistrate zu pflegen.</p> <p><i>Die Festsetzung des Niveau erfolgt durch die Local-Baucommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate.</i></p>	<p>§ 76</p> <p>Die Instruction der Anträge und Projecte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien hat die Localbau-Commission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate zu pflegen.</p> <p>Die Festsetzung des Niveau erfolgt durch die Local-Baucommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate.</p>	<p>§ 76</p> <p>Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Bau- <i>bezw. Vorgartenlinien</i> hat die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate zu pflegen. <i>Sie ist abzulehnen, sofern die angestrebte Festsetzung oder Abänderung von Baulinien mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbar ist.</i></p> <p>Die Festsetzung <i>der Höhenlage</i> erfolgt durch die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate.</p>	<p>§ 76</p> <p>Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Bau- <i>bezw. Vorgartenlinien</i> hat die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate zu pflegen. Sie ist abzulehnen, sofern die angestrebte Festsetzung oder Abänderung von Baulinien mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbar ist.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt durch die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate.</p>	<p>§ 76</p> <p>Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Bau- <i>bezw. Vorgartenlinien</i> hat die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate zu pflegen. Sie ist abzulehnen, sofern die angestrebte Festsetzung oder Abänderung von Baulinien mit den öffentlichen Interessen nicht vereinbar ist.</p> <p>Die Festsetzung der Höhenlage erfolgt durch die Lokalbaukommission im Benehmen mit dem Stadtmagistrate.</p>
<p>§ 59</p> <p>Die Erledigung der bei Projekten über Eröffnung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien etwa in Frage kommenden Grund=Abtretungen zu Straßen oder öffentlichen Plätzen fällt dem Uebereinkommen des Stadtmagistrats mit den Beteiligten anheim.</p> <p>Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehoben, letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.</p>	<p><i>(siehe § 80)</i></p>				

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
(Fortsetzung § 59) Die Bewilligung zu Bauführungen selbst darf jedoch erst dann erteilt werden, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers für die ganze Bauanlage gesichert ist.	(siehe § 88)				
§ 62 Die in §§. 2 und 4 bezeichneten Pläne für die Festsetzung der Baulinien und des Niveau sind in doppelter Fertigung zu den Akten zu bringen. Sie müssen von den Antragstellern unterzeichnet und die sämtlichen beteiligten Grundbesitzer entweder auf beiden Planexemplaren oder zu Protokoll namhaft gemacht werden.	§ 77 Die in § (...) 2 bezeichneten Pläne für (...) Festsetzung <i>oder Abänderung</i> der Baulinien und des Niveau (...) müssen von Antragstellern unterzeichnet sein; die sämtlichen beteiligten Grundbesitzer müssen entweder auf beiden Planexemplaren <i>aufgeführt</i> oder zu Protokoll namhaft gemacht werden.	§ 77 Die in § 2 bezeichneten Pläne für Festsetzung oder Abänderung der Baulinien und des Niveau müssen von Antragstellern unterzeichnet sein; die sämtlichen beteiligten Grundbesitzer müssen entweder auf beiden Planexemplaren aufgeführt oder zu Protokoll namhaft gemacht werden.	§ 77 Die in § 3 bezeichneten Pläne für Festsetzung oder Abänderung der Bau- <i>bezw. Vorgartenlinien</i> und der Höhenlage müssen von den Antragstellern unterzeichnet sein; die sämtlichen beteiligten Grundbesitzer müssen entweder auf beiden Planexemplaren aufgeführt oder zu Protokoll namhaft gemacht werden.	§ 77 Die in § 3 bezeichneten Pläne für Festsetzung oder Abänderung der Bau- bzw. Vorgartenlinien und der Höhenlage müssen von den Antragstellern unterzeichnet sein; die sämtlichen beteiligten Grundbesitzer müssen entweder auf beiden Planexemplaren aufgeführt oder zu Protokoll namhaft gemacht werden.	§ 77 Die in § 3 bezeichneten Pläne für Festsetzung oder Abänderung der Bau- bzw. Vorgartenlinien und der Höhenlage müssen von den Antragstellern unterzeichnet sein; die sämtlichen beteiligten Grundbesitzer müssen entweder auf beiden Planexemplaren aufgeführt oder zu Protokoll namhaft gemacht werden.
§ 63 Sind die Vorlagen den bestehenden Vorschriften nicht entsprechend, oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Modifizierung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind die den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	§ 78 Sind die Vorlagen den bestehenden Vorschriften nicht entsprechend oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Modifizierung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind die den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	§ 78 Sind die Vorlagen den bestehenden Vorschriften nicht entsprechend oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Modifizierung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind die den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	§ 78 Sind die Vorlagen den bestehenden Vorschriften nicht entsprechend oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Aenderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind die den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	§ 78 Sind die Vorlagen den bestehenden Vorschriften nicht entsprechend oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Aenderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind die den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	§ 78 Sind die Vorlagen den bestehenden Vorschriften nicht entsprechend oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Aenderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind die den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
<p style="text-align: center;">§ 64</p> <p>Erscheinen die Vorlagen als entsprechend, so hat die Lokalbaukommission unter Zuziehung aller Beteiligten die Sachinstruktion zu pflegen und die sämtlichen Verhandlungen mit Plänen und Gutachten dem Stadtmagistrate München behufs der Wahrung der gemeindlichen Interessen und, so lange die Herstellung der Nivellierungspläne beim Stadtbauamte übertragen ist, zur Bekanntgabe des von letzterem für das betreffende Terrain aufgenommenen Niveau, sowie der Polizeidirektion zur Erinnerung mitzutheilen.</p> <p>Nach erschöpfter Instruktion sind die Akten und Pläne mit bestimmtem Gutachten zur Bescheidung vorzulegen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 79</p> <p>Erscheinen die Vorlagen als entsprechend, so hat die Lokal-Baucommission (...) die Sachinstruktion zu pflegen <i>und zunächst alle hiebei Beteiligten mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die actenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vorhandene andere Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntnis zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist Jene, welche Erinnerungen nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.</i></p> <p><i>Hierauf sind die Verhandlungen nebst Plänen und Gutachten dem Stadtmagistrate München behufs der Wahrung der gemeindlichen Interessen, sowie der Polizeidirektion zur Erinnerung mitzutheilen.</i></p> <p>Nach beendigter Instruktion sind die Acten und Pläne <i>von der Local-Baucommission mit bestimmten</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 79</p> <p>Erscheinen die Vorlagen als entsprechend, so hat die Lokal-Baucommission die Sachinstruktion zu pflegen und zunächst alle hiebei Beteiligten mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die actenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vorhandene andere Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntnis zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist Jene, welche Erinnerungen nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.</p> <p>Hierauf sind die Verhandlungen nebst Plänen und Gutachten dem Stadtmagistrate München behufs der Wahrung der gemeindlichen Interessen, sowie der Polizeidirektion zur Erinnerung mitzutheilen.</p> <p>Nach beendigter Instruktion sind die Acten und Pläne von der Local-Baucommission mit bestimmten</p>	<p style="text-align: center;">§ 79</p> <p>Erscheinen die Vorlagen als entsprechend, so hat die Lokalbaukommission die Sachinstruktion zu pflegen und zunächst alle hiebei beteiligten Grundbesitzer mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die aktenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vorhandene andere Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntnis zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerungen nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.</p> <p><i>Handelt es sich bei derartigen Anträgen und Projekten um Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze, so ist auch die beteiligte Nachbargemeinde zu hören.</i></p> <p>Hierauf sind die Verhandlungen nebst Plänen und Gutachten dem Stadtmagistrate München behufs Wahrung der gemeindlichen Interessen, sowie der k. Polizeidirektion zur Erinnerung <i>abgabe</i> mitzutheilen.</p> <p>Nach beendigter Instruktion sind die Akten und Pläne von der Lokalbaukommission</p>	<p style="text-align: center;">§ 79</p> <p>Erscheinen die Vorlagen als entsprechend, so hat die Lokalbaukommission die Sachinstruktion zu pflegen und zunächst alle hiebei beteiligten Grundbesitzer mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die aktenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vorhandene andere Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntnis zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerungen nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.</p> <p>Handelt es sich bei derartigen Anträgen und Projekten um Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze, so ist auch die beteiligte Nachbargemeinde zu hören.</p> <p>Hierauf sind die Verhandlungen nebst Plänen und Gutachten dem Stadtmagistrate München behufs Wahrung der gemeindlichen Interessen, sowie der k. Polizeidirektion zur Erinnerungsabgabe mitzutheilen.</p> <p>Nach beendigter Instruktion sind die Akten und Pläne von der Lokalbaukommission</p>	<p style="text-align: center;">§ 79</p> <p>Erscheinen die Vorlagen als entsprechend, so hat die Lokalbaukommission die Sachinstruktion zu pflegen und zunächst alle hiebei beteiligten Grundbesitzer mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die aktenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vorhandene andere Beteiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntnis zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerungen nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.</p> <p>Handelt es sich bei derartigen Anträgen und Projekten um Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze, so ist auch die beteiligte Nachbargemeinde zu hören.</p> <p>Hierauf sind die Verhandlungen nebst Plänen und Gutachten dem Stadtmagistrate München behufs Wahrung der gemeindlichen Interessen, sowie der k. Polizeidirektion zur Erinnerungsabgabe mitzutheilen.</p> <p>Nach beendigter Instruktion sind die Akten und Pläne von der Lokalbaukommission</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
	<i>(Fortsetzung § 79)</i> <i>Gutachten an die Regierung, Kammer des Innern, von Oberbayern einzusenden und von letzterer dem Staatsministerium des Innern mit den etwa veranlaßten Erinnerungen zur Bescheidung vorzulegen.</i>	<i>(Fortsetzung § 79)</i> Gutachten an die Regierung, Kammer des Innern, von Oberbayern einzusenden und von letzterer dem Staatsministerium des Innern mit den etwa veranlaßten Erinnerungen zur Bescheidung vorzulegen.	<i>(Fortsetzung § 79)</i> mit bestimmten Gutachten an die <i>k.</i> Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, (...) einzusenden und von letzterer dem <i>k.</i> Staatsministerium des Innern mit den etwa veranlaßten Erinnerungen zur Bescheidung <i>bezüglich der Bau- und Vorgartenlinien</i> vorzulegen.	<i>(Fortsetzung § 79)</i> mit bestimmten Gutachten an die <i>k.</i> Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, einzusenden und von letzterer dem <i>k.</i> Staatsministerium des Innern mit den etwa veranlaßten Erinnerungen zur Bescheidung bezüglich der Bau- und Vorgartenlinien vorzulegen.	<i>(Fortsetzung § 79)</i> mit bestimmten Gutachten an die <i>k.</i> Regierung von Oberbayern, Kammer des Innern, einzusenden und von letzterer dem <i>k.</i> Staatsministerium des Innern mit den etwa veranlaßten Erinnerungen zur Bescheidung bezüglich der Bau- und Vorgartenlinien vorzulegen.
<i>(siehe § 59 I, II)</i>	§ 80 Die Erledigung der bei Projecten über Eröffnung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien etwa in Frage kommenden Grundabtretungen zu Straßen oder öffentlichen Plätzen fällt dem Uebereinkommen des Stadtmagistrates mit den Beteiligten anheim. Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehoben, letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.	§ 80 Die Erledigung der bei Projecten über Eröffnung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien etwa in Frage kommenden Grundabtretungen zu Straßen oder öffentlichen Plätzen fällt dem Uebereinkommen des Stadtmagistrates mit den Beteiligten anheim. Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehoben, letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.	§ 80 Die Erledigung (...) etwa in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder <i>Wegen</i> fällt dem Uebereinkommen des Stadtmagistrates mit den Beteiligten anheim. Die Bestimmung der Bau- <i>bezw. Vorgartenlinie ist indessen in der Regel</i> durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehoben (...).	§ 80 Die Erledigung etwa in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Uebereinkommen des Stadtmagistrates mit den Beteiligten anheim. Die Bestimmung der Bau- <i>bezw. Vorgartenlinie ist indessen in der Regel</i> durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehoben.	§ 80 Die Erledigung etwa in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Uebereinkommen des Stadtmagistrates mit den Beteiligten anheim. <i>Wenn ein Übereinkommen nicht erzielt wird, so kann die Stadtgemeinde angehalten werden, die Entwehrung nach Art. I A Ziff. 5 und Buchst. b mit Art IV des Zwangsabtretungsgesetzes vom 17. November 1837 in der Fassung des Gesetzes vom 9. Mai 1918 (GVBl. 1918 S. 289) in Anspruch zu nehmen.</i>
<i>(siehe § 59 III)</i>	§ 88 Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen (..) darf (..) erst dann ertheilt werden, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers	§ 88 Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen darf erst dann ertheilt werden, wenn vorher die Herstellung (..) <i>des an die</i>	§ 81 Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen darf erst dann ertheilt werden, wenn vorher die Herstellung des an die	§ 81 Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen darf erst dann ertheilt werden, wenn vorher die Herstellung des an die	§ 81 Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen darf erst dann ertheilt werden, wenn vorher die Herstellung des an die

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
<p><i>(siehe § 59 III)</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 88)</i></p> <p>für die ganze Bauanlage gesichert ist.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 88)</i></p> <p><i>Gemeinde zu überweisenden Straßenkörpers, einschliessig der Pflasterung und Randsteinsetzung, und zwar zur Vermeidung des Entstehens von Sackgassen, für den treffenden Theil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge.</i></p> <p><i>Wurde infolge dieser Auflage von der Gemeinde auf Kosten eines Bauunternehmers der Straßenkörper über dessen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten nothwendigen Aufwand geleistet oder durch Kaution gesichert ist. Dasselbe gilt, wenn von der Gemeinde die Kosten für Herstellung des Straßenkörpers vorgeschossen wurden.</i></p> <p><i>Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die nur an einer Straßenseite angrenzenden</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 81)</i></p> <p>Gemeinde zu überweisenden Straßenkörpers, einschliessig der Pflasterung und Randsteinsetzung, und zwar zur Vermeidung des Entstehens von Sackgassen, für den treffenden Theil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge.</p> <p>Wurde infolge dieser Auflage von der Gemeinde auf Kosten eines Bauunternehmers der Straßenkörper über dessen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten nothwendigen Aufwand geleistet oder durch Kaution gesichert ist. Dasselbe gilt, wenn von der Gemeinde die Kosten für Herstellung des Straßenkörpers vorgeschossen wurden.</p> <p>Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die nur an einer Straßenseite angrenzenden</p>	<p><i>(Fortsetzung § 81)</i></p> <p>Gemeinde zu überweisenden Straßenkörpers, einschliessig der Pflasterung und Randsteinsetzung, und zwar zur Vermeidung des Entstehens von Sackgassen, für den treffenden Theil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge.</p> <p>Wurde infolge dieser Auflage (...) der Straßenkörper auf Kosten eines Bauunternehmers über dessen Bauanlage hinaus längs fremden Grundstücken hergestellt <i>oder gesichert</i>, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten <i>oder aus der Sicherung der Straßenherstellung erwachsenen</i>, nothwendigen Aufwand geleistet oder durch Kaution gesichert ist. <i>Die gleiche Ersatzpflicht tritt ein, wenn der Straßenkörper auf Kosten der Gemeinde hergestellt worden ist.</i></p> <p>Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die nur an einer Straßenseite angrenzenden</p>	<p><i>(Fortsetzung § 81)</i></p> <p>Gemeinde zu überweisenden Straßenkörpers, einschliessig der Pflasterung und Randsteinsetzung, und zwar zur Vermeidung des Entstehens von Sackgassen, für den treffenden Theil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereits bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge.</p> <p>Wurde infolge dieser Auflage der Straßenkörper auf Kosten eines Bauunternehmers über dessen Bauanlage hinaus längs fremden Grundstücken hergestellt oder gesichert, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten oder aus der Sicherung der Straßenherstellung erwachsenen, nothwendigen Aufwand geleistet oder durch Kaution gesichert ist. Die gleiche Ersatzpflicht tritt ein, wenn der Straßenkörper auf Kosten der Gemeinde hergestellt worden ist.</p> <p>Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die nur an einer Straßenseite angrenzenden</p>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
		<p><i>(Fortsetzung § 88)</i></p> <p><i>Eigentümer nicht auf mehr als die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewendeten Kosten.</i></p> <p><i>Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Lokalbaukommission auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgesetzt.</i></p> <p><i>Soweit Vereinbarungen zwischen der Stadtgemeinde und den Beteiligten wegen Uebernahme von Straßenherstellungskosten bereits vorliegen, bleiben dieselben in Kraft und können Mehrforderungen auf Grund vorstehender Bestimmungen seitens der Stadtgemeinde nicht erhoben werden.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 81)</i></p> <p>Eigentümer nicht auf mehr als die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewendeten Kosten.</p> <p>Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Lokalbaukommission auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgesetzt.</p> <p>Soweit Vereinbarungen zwischen der Stadtgemeinde und den Beteiligten wegen Uebernahme von Straßenherstellungskosten bereits vorliegen, bleiben dieselben in Kraft und können Mehrforderungen auf Grund vorstehender Bestimmungen seitens der Stadtgemeinde nicht erhoben werden.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 81)</i></p> <p>Eigentümer nicht auf mehr als die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewendeten Kosten.</p> <p>Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Lokalbaukommission auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgesetzt.</p> <p>Soweit Vereinbarungen zwischen der Stadtgemeinde und den Beteiligten wegen Uebernahme von Straßenherstellungskosten bereits vorliegen, bleiben dieselben in Kraft und können Mehrforderungen auf Grund vorstehender Bestimmungen seitens der Stadtgemeinde nicht erhoben werden.</p> <p><i>Von den Bestimmungen der Abs. I, II und III kann die Lokalbaukommission nach Einvernahme des Stadtmagistrats Erleichterungen gewähren</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. wenn gemäß § 1 Abs. III von der Festsetzung der Baulinie Umgang genommen wird,</i> <i>2. bei Gebäuden für Wohnungen, die höchstens 4 Haupträume mit nicht mehr als 70 qm Gesamtfläche umfassen, gegenseitig vollständig abgeschlossen sind und höchstens zu dreien</i> 	<p><i>(Fortsetzung § 81)</i></p> <p>Eigentümer nicht auf mehr als die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewendeten Kosten.</p> <p>Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Lokalbaukommission auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgesetzt.</p> <p>Soweit Vereinbarungen zwischen der Stadtgemeinde und den Beteiligten wegen Uebernahme von Straßenherstellungskosten bereits vorliegen, bleiben dieselben in Kraft und können Mehrforderungen auf Grund vorstehender Bestimmungen seitens der Stadtgemeinde nicht erhoben werden.</p> <p>Von den Bestimmungen der Abs. I, II und III kann die Lokalbaukommission nach Einvernahme des Stadtmagistrats Erleichterungen gewähren</p> <ol style="list-style-type: none"> <i>3. wenn gemäß § 1 Abs. III von der Festsetzung der Baulinie Umgang genommen wird,</i> <i>4. bei Gebäuden für Wohnungen, die höchstens 4 Haupträume mit nicht mehr als 70 qm Gesamtfläche umfassen, gegenseitig vollständig abgeschlossen sind und höchstens zu dreien</i>

Text / MBO

MBO vom 02.10.1863	MBO vom 03.04.1879	MBO vom 07.09.1894	MBO vom 29.07.1895	MBO vom 03.08.1910	MBO vom 10.07.1918
				<i>(Fortsetzung § 81)</i> <i>in jedem Stockwerk auf das nämliche Treppenhaus ange- wiesen sind.</i>	<i>(Fortsetzung § 81)</i> in jedem Stockwerk auf das nämliche Treppenhaus ange- wiesen sind.
§ 65 Von den erfolgten Bescheiden ist den Betheiligten und dem Stadtmagistrate Kenntnis zu geben. Die Lokalbaukommission hat die Originalpläne zu verwahren und auf deren Grund die Einzeichnungen in den Generalstadtplan zu machen.	§ 81 Von den erfolgten Bescheiden ist den Betheiligten und dem Stadtmagistrate Kenntnis zu geben. Die Local-Baucommission hat die Originalpläne zu verwahren und auf deren Grund die Einzeichnungen in den Generalstadtplan zu machen.	§ 81 Von den erfolgten Bescheiden ist den Betheiligten und dem Stadtmagistrate Kenntnis zu geben. Die Local-Baucommission hat die Originalpläne zu verwahren und auf deren Grund die Einzeichnungen in den Generalstadtplan zu machen.	§ 82 Von den erfolgten Bescheiden <i>über die Festsetzung der Bau- bzw. Vorgartenlinien, sowie der Höhenlage</i> ist den Betheiligten und dem Stadtmagistrate <i>München</i> Kenntnis zu geben, <i>bezüglich der Höhenlage unter Wahrung des Instanzenzuges.</i> Die Lokalbaukommission hat die Originalpläne zu verwahren und auf Grund derselben die Einzeichnungen in den Generalstadtplan zu machen.	§ 82 Von den erfolgten Bescheiden über die Festsetzung der Bau- bzw. Vorgartenlinien, sowie der Höhenlage ist den Betheiligten und dem Stadtmagistrate München Kenntnis zu geben, bezüglich der Höhenlage unter Wahrung des Instanzenzuges. Die Lokalbaukommission hat die Originalpläne zu verwahren und auf Grund derselben die Einzeichnungen in den Generalstadtplan zu machen.	§ 82 Von den erfolgten Bescheiden über die Festsetzung der Bau- bzw. Vorgartenlinien, sowie der Höhenlage ist den Betheiligten und dem Stadtmagistrate München Kenntnis zu geben, bezüglich der Höhenlage unter Wahrung des Instanzenzuges. Die Lokalbaukommission hat die Originalpläne zu verwahren und auf Grund derselben die Einzeichnungen in den Generalstadtplan zu machen.
			V. Schlußbestimmungen	V. Schlußbestimmungen	V. Schlußbestimmungen
			§ 99 <i>Die Pläne über Baulinien und Herstellung von Haupt- gebäuden in den an den Burgfrieden der Stadt München angrenzenden Ge- meinden sind durch das k. Bezirksamt vor der Bescheidung der Lokalbau- kommission zur Erinnerungs- abgabe mitzutheilen.</i>	§ 99 Die Pläne über Baulinien und Herstellung von Haupt- gebäuden in den an den Burgfrieden der Stadt München angrenzenden Ge- meinden sind durch das k. Bezirksamt vor der Bescheidung der Lokalbau- kommission zur Erinnerungs- abgabe mitzutheilen.	§ 99 Die Pläne über Baulinien und Herstellung von Haupt- gebäuden in den an den Burgfrieden der Stadt München angrenzenden Ge- meinden sind durch das k. Bezirksamt vor der Bescheidung der Lokalbau- kommission zur Erinnerungs- abgabe mitzutheilen.

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
<p>A. Allgemeine Bestimmungen.</p> <p>I. Von Baulinien und vom Niveau.</p>	<p>A. Allgemeine Bestimmungen.</p> <p>I. Von den Baulinien und dem Niveau, den Plänen hierüber und von den Bauplätzen.</p>	<p>A. Allgemeine Bestimmungen.</p> <p>I. Von den Baulinien und dem Niveau, den Plänen hierüber und von den Bauplätzen.</p>	<p>I. Baulinien und Höhenlage (Niveau), Pläne hierüber und Bauplätze.</p>	<p>I. Baulinien und Höhenlage (Niveau), Pläne hierüber und Bauplätze.</p>	<p>I. Baulinien und Höhenlage (Niveau), Pläne hierüber und Bauplätze.</p>	<p>I. Baulinien und Höhenlage (Niveau), Pläne hierüber und Bauplätze.</p>
<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen in Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern, dann an einer Staats- oder Districtstraße, oder an einem Gemeindeverbindungswege ein Gebäude neu aufführen oder an der Umfassung bestehender Gebäude gegen die Straßen=Seite eine Hauptreparatur vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen in Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern, dann an einer Staats- oder Districtstraße, oder an einem Gemeindeverbindungswege ein Gebäude <i>oder eine sonstige der baupolizeilichen Genehmigung bedürftige bauliche Anlage</i> neu aufführen oder an der Umfassung bestehender Gebäude <i>und baulicher Anlagen der vorbezeichneten Art</i> gegen die Straßen=Seite eine Hauptreparatur <i>oder Hauptänderung</i> vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen in Städten, Märkten <i>oder</i> zusammenhängend gebauten Dörfern, dann an einer Staats- oder Districtstraße, oder an einem Gemeindeverbindungswege ein Gebäude <i>oder eine sonstige der baupolizeilichen Genehmigung bedürftige bauliche Anlage</i> neu aufführen, oder an der Umfassung bestehender Gebäude und baulicher Anlagen der vorbezeichneten Art gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur oder Hauptänderung vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen in Städten, Märkten oder zusammenhängend gebauten Dörfern, dann an einer Staats- oder Districtstraße, oder an einem Gemeindeverbindungswege ein Gebäude <i>oder eine sonstige (...)</i> bauliche Anlage <i>der in § 8 bezeichneten Art</i> neu aufführen, oder an der Umfassung bestehender Gebäude und baulicher Anlagen der vorbezeichneten Art gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur oder Hauptänderung vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.</p> <p><i>Als „öffentliche“ Plätze, Straßen oder Wege im vorstehenden Sinne gelten jene, welche dem allgemeinen Verkehr dienen oder zu dienen bestimmt sind.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen in Städten, Märkten oder zusammenhängend gebauten Dörfern, dann an einer Staats- oder Districtstraße, oder an einem Gemeindeverbindungswege ein Gebäude <i>oder</i> eine sonstige bauliche Anlage der in § 8 bezeichneten Art neu aufführen oder an der Umfassung bestehender Gebäude <i>oder</i> baulicher Anlagen (...) gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur oder Hauptänderung vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.</p> <p>Als „öffentliche“ Plätze, Straßen oder Wege im vorstehenden Sinne gelten jene, welche dem allgemeinen Verkehr dienen oder zu dienen bestimmt sind.</p>	<p style="text-align: center;">§ 1</p> <p>Wer an bestehenden oder neu anzulegenden öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen in Städten, Märkten oder zusammenhängend gebauten Dörfern, dann an einer Staats- oder Districtstraße, oder an einem Gemeindeverbindungswege ein Gebäude <i>oder</i> eine sonstige bauliche Anlage der in § 8 bezeichneten Art neu aufführen oder an der Umfassung bestehender Gebäude oder baulicher Anlagen gegen die Straßenseite eine Hauptreparatur oder Hauptänderung vornehmen will, hat die Baulinie einzuhalten.</p> <p>Als „öffentliche“ Plätze, Straßen oder Wege im vorstehenden Sinne gelten jene, welche dem allgemeinen Verkehr dienen oder zu dienen bestimmt sind.</p>	

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
(Fortsetzung § 1)	(Fortsetzung § 1)	(Fortsetzung § 1)	(Fortsetzung § 1)	(Fortsetzung § 1)	(Fortsetzung § 1)	(Fortsetzung § 1)
<p>Wenn eine solche noch nicht gegeben ist, oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, hat vor Allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen.</p>	<p>Wenn eine solche noch nicht gegeben ist, oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, hat vor Allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen.</p>	<p><i>Von der Einhaltung der Baulinie kann bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen, welche sich nicht auf die ganze Umfassung gegen die Straßenseite erstrecken, Umgang genommen werden, wenn das Fundament der Umfassung noch tragfähig ist, und nicht die ganze Umfassung der betreffenden Gebäudeseite nach ihrer baulichen Beschaffenheit derselben Hauptreparatur oder Hauptänderung bedarf.</i></p> <p>Wenn eine solche noch nicht gegeben ist, oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, <i>so</i> hat vor Allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen.</p> <p><i>Von der Festsetzung von Baulinien kann Umgang genommen werden bei Ausführung neuer Gebäude oder sonstiger der baupolizeilichen Genehmigung bedürftiger baulicher Anlagen an einer Staats- oder Districtsstraße oder an einem Gemeindeverbindungswege außerhalb der</i></p>	<p>Von der Einhaltung der Baulinie kann bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen, welche sich nicht auf die ganze Umfassung gegen die Straßenseite erstrecken, Umgang genommen werden, wenn das Fundament der Umfassung noch tragfähig ist, und nicht die ganze Umfassung der betreffenden Gebäudeseite nach ihrer baulichen Beschaffenheit derselben Hauptreparatur oder Hauptänderung bedarf.</p> <p>Wenn eine <i>Baulinie</i> noch nicht gegeben ist, oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, so hat vor Allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen <i>und darf vorher eine Bauführung im Sinne des Abs. 1 nicht vorgenommen werden.</i></p> <p>Von der Festsetzung von Baulinien kann Umgang genommen werden bei Ausführung neuer Gebäude oder sonstiger (...) baulicher Anlagen an einer Staats- oder Districtsstraße oder an einem Gemeindeverbindungswege außerhalb der Städte, Märkte und zusammenhängend ge-</p>	<p>Von der Einhaltung der Baulinie kann bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen, welche sich nicht auf die ganze Umfassung gegen die Straßenseite erstrecken, Umgang genommen werden, wenn das Fundament der Umfassung noch tragfähig ist, und nicht die ganze Umfassung der betreffenden Gebäudeseite nach ihrer baulichen Beschaffenheit derselben Hauptreparatur oder Hauptänderung bedarf.</p> <p>Wenn eine Baulinie noch nicht gegeben ist, oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, so hat vor Allem die Festsetzung der Baulinie zu erfolgen und darf vorher eine Bauführung im Sinne des Abs. 1 nicht vorgenommen werden.</p> <p>Von der Festsetzung von Baulinien kann Umgang genommen werden bei Ausführung neuer Gebäude oder sonstiger baulicher Anlagen an einer Staats- oder Districtsstraße oder an einem Gemeindeverbindungswege außerhalb der Städte, Märkte und zusammenhängend ge-</p>	<p>Von der Einhaltung der Baulinie kann bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen, welche sich nicht auf die ganze Umfassung gegen die Straßenseite erstrecken, Umgang genommen werden, wenn das Fundament der Umfassung noch tragfähig ist, und nicht die ganze Umfassung der betreffenden Gebäudeseite nach ihrer baulichen Beschaffenheit derselben Hauptreparatur oder Hauptänderung bedarf.</p> <p>Wenn eine Baulinie noch nicht gegeben ist, oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, <i>so ist vor Erteilung einer Baugenehmigung die Baulinie festzusetzen.</i></p> <p>Von der Festsetzung von Baulinien kann Umgang genommen werden, <i>wenn für eine hinreichende Zufahrt gesorgt ist und die Festsetzung weder von den Beteiligten angestrebt wird noch im öffentlichen Interesse geboten ist.</i></p>	<p>Von der Einhaltung der Baulinie kann bei Hauptreparaturen oder Hauptänderungen, welche sich nicht auf die ganze Umfassung gegen die Straßenseite erstrecken, Umgang genommen werden, wenn das Fundament der Umfassung noch tragfähig ist, und nicht die ganze Umfassung der betreffenden Gebäudeseite nach ihrer baulichen Beschaffenheit derselben Hauptreparatur oder Hauptänderung bedarf.</p> <p>Wenn eine Baulinie noch nicht gegeben ist, oder wenn von der bereits gegebenen abgewichen werden soll, so ist vor Erteilung einer Baugenehmigung die Baulinie festzusetzen.</p> <p>Von der Festsetzung von Baulinien kann Umgang genommen werden, wenn für eine hinreichende Zufahrt gesorgt ist und die Festsetzung weder von den Beteiligten angestrebt wird noch im öffentlichen Interesse geboten ist.</p>

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
		<p>(Fortsetzung § 1)</p> <p><i>Städte, Märkte und zusammenhängend gebauten Dörfer, wenn die Festsetzung weder von den beteiligten Privaten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint.</i></p> <p><i>In solchen Fällen müssen die Gebäude oder sonstigen der baupolizeilichen Genehmigung bedürftigen baulichen Anlagen parallel mit den Richtungslinien der betreffenden Straßen oder Wege aufgeführt und soweit von den letzteren abgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf die Straße und den Verkehr auf derselben erfordert.</i></p> <p><i>Die Bestimmungen des hiernach einzuhaltenden Abstandes obliegt der Baupolizeibehörde.</i></p>	<p>(Fortsetzung § 1)</p> <p>bauten Dörfer, wenn die Festsetzung weder von den beteiligten Privaten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint.</p> <p><i>In den Fällen des Abs. 4 müssen die Gebäude (..) in der Regel parallel mit den Richtungslinien der betreffenden Straßen oder Wege aufgeführt und stets soweit von den letzteren abgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf die Straße und den Verkehr (..) erfordert.</i></p> <p>Die Bestimmungen des hiernach einzuhaltenden Abstandes obliegt der Baupolizeibehörde; <i>dieselbe kann nach Bedürfnis Abweichungen von den Richtungslinien der Straßen oder Wege bewilligen und wird hierbei auch auf bestehende Gebäude Rücksicht nehmen.</i></p>	<p>(Fortsetzung § 1)</p> <p>bauten Dörfer, wenn die Festsetzung weder von den beteiligten Privaten angestrebt wird, noch im öffentlichen Interesse geboten erscheint.</p> <p><i>In den Fällen des Abs. 4 müssen die Gebäude in der Regel parallel mit den Richtungslinien der betreffenden Straßen oder Wege aufgeführt und stets soweit von den letzteren abgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf die Straße und den Verkehr erfordert.</i></p> <p>Die Bestimmungen des hiernach einzuhaltenden Abstandes obliegt der Baupolizeibehörde; <i>dieselbe kann nach Bedürfnis Abweichungen von den Richtungslinien der Straßen oder Wege bewilligen und wird hierbei auch auf bestehende Gebäude Rücksicht nehmen.</i></p>	<p>(Fortsetzung § 1)</p> <p>In den Fällen des Abs. IV müssen die Gebäude <i>und die baulichen Anlagen von den öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen so weit abgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf diese und den Verkehr erfordert.</i></p> <p>Die Bestimmungen des hiernach einzuhaltenden Abstandes <i>und der Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen</i> obliegt der Baupolizeibehörde. <i>Diese hat hiebei auf eine spätere etwa in Betracht kommende Baulinienziehung Bedacht zu nehmen und auf bestehende Gebäude angemessene Rücksicht zu üben.</i></p>	<p>(Fortsetzung § 1)</p> <p>In den Fällen des Abs. IV müssen die Gebäude und die baulichen Anlagen von den öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen so weit abgerückt werden, als es im einzelnen Falle die Rücksicht auf diese und den Verkehr erfordert.</p> <p>Die Bestimmungen des hiernach einzuhaltenden Abstandes und der Stellung der Gebäude und baulichen Anlagen obliegt der Baupolizeibehörde. Diese hat hiebei auf eine spätere etwa in Betracht kommende Baulinienziehung Bedacht zu nehmen und auf bestehende Gebäude angemessene Rücksicht zu üben.</p>

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>In Städten und Märkten, sowie bei Neuanlegung von Dörfern oder einzelnen Abtheilungen derselben soll bei der Bestimmung der Baulinie auch Rücksicht auf das Niveau genommen werden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>In Städten und Märkten, sowie bei Neuanlegung von Dörfern oder einzelnen Abtheilungen derselben muß bei der Bestimmung der Baulinie auch Rücksicht auf das Niveau genommen werden <i>und ist dasselbe mit besonderer Bedacht- nahme auf Schutz gegen Ueberschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen und zweckmäßigste Entwässerungsanlage (Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens mit Rücksicht auf die Möglichkeit rascher Abführung in Gossen, Abzugskanälen oder Sielen) festzustellen.</i></p> <p><i>Bei der Bedacht- nahme auf die Entwässerungsanlage ist zugleich auf möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke an dieselbe Rücksicht zu nehmen.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>In Städten und Märkten, sowie bei Neuanlegung von Dörfern oder einzelnen Abtheilungen derselben muß bei der Bestimmung der Baulinie auch Rücksicht auf das Niveau genommen werden und ist dasselbe mit besonderer Bedacht- nahme auf Schutz gegen Ueberschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen und zweckmäßigste Entwässerungsanlage (Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens mit Rücksicht auf die Möglichkeit rascher Abführung in Gossen, Abzugskanälen oder Sielen) festzustellen.</p> <p>Bei der Bedacht- nahme auf die Entwässerungsanlage ist zugleich auf möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke an dieselbe Rücksicht zu nehmen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p><i>(...) Bei der Bestimmung der Baulinie muß auch Rücksicht auf die Höhenlage (Niveau) genommen und dieselbe, sofern von der Baupolizeibehörde ein Bedürfniß annerkannt wird, festgestellt werden; hierbei ist (...) mit besonderer Bedacht- nahme auf Schutz gegen Ueberschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen und zweckmäßigste Entwässerungsanlage (Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens mit Rücksicht auf die Möglichkeit rascher Abführung in Gossen, Abzugskanälen oder Sielen) zu verfahren.</i></p> <p>Bei der Bedacht- nahme auf die Entwässerungsanlage ist zugleich auf möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke an dieselbe Rücksicht zu nehmen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Bei der Bestimmung der Baulinie muß auch Rücksicht auf die Höhenlage (Niveau) genommen und dieselbe, sofern von der Baupolizeibehörde ein Bedürfniß annerkannt wird, festgestellt werden; hierbei ist mit besonderer Bedacht- nahme auf Schutz gegen Ueberschwemmungen, auf den als höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen und zweckmäßigste Entwässerungsanlage (Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens mit Rücksicht auf die Möglichkeit rascher Abführung in Gossen, Abzugskanälen oder Sielen) zu verfahren.</p> <p>Bei der Bedacht- nahme auf die Entwässerungsanlage ist zugleich auf möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke an dieselbe Rücksicht zu nehmen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Bei der Bestimmung der Baulinie <i>ist auch auf die Höhenlage und auf etwaige Baubeschränkungen (offene Bauweise, Gebäudeabstand, Gebäudehöhe, Hofraumgröße, Ausschluß lästiger Anlagen und dergl.) Rücksicht zu nehmen.</i></p> <p><i>Die Höhenlage und die Baubeschränkungen sind im Falle des Bedürfnisses festzusetzen, weitergehende Baubeschränkungen durch Distrikts= oder ortspolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 2</p> <p>Bei der Bestimmung der Baulinie ist auch auf die Höhenlage und auf etwaige Baubeschränkungen (offene Bauweise, Gebäudeabstand, Gebäudehöhe, Hofraumgröße, Ausschluß lästiger Anlagen und dergl.) Rücksicht zu nehmen.</p> <p>Die Höhenlage und die Baubeschränkungen sind im Falle des Bedürfnisses festzusetzen, weitergehende Baubeschränkungen durch Distrikts= oder ortspolizeiliche Vorschriften bleiben vorbehalten.</p>

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Niveaux muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende breite und möglichste Geradleitung der Straßen und Wege, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit schon bestehenden und auf ein möglichst geradlinige Abtheilung der einzelnen Bauplätze gesehen werden.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Niveaux muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende breite und möglichste Geradleitung der Straßen und Wege, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit schon bestehenden und auf ein möglichst geradlinige Abtheilung der einzelnen Bauplätze, <i>sowie darauf gesehen werden, daß die neuen Gebäude und baulichen Anlagen überhaupt so weit nur immer thunlich rechtwinkelig zur Baulinie zu stehen kommen.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Niveaux muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende breite und möglichste Geradleitung der Straßen und Wege, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit schon bestehenden und auf ein möglichst geradlinige Abtheilung der einzelnen Bauplätze, sowie darauf gesehen werden, daß die neuen Gebäude und baulichen Anlagen überhaupt so weit nur immer thunlich rechtwinkelig zur Baulinie zu stehen kommen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und <i>Höhenlagen</i> muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende breite und <i>thunlichste</i> Geradleitung der Straßen und Wege, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit schon bestehenden und <i>soweit möglich auf eine</i> geradlinige Abtheilung der einzelnen Bauplätze, sowie darauf gesehen werden, daß die neuen Gebäude und baulichen Anlagen überhaupt so weit nur immer thunlich rechtwinkelig zur Baulinie zu stehen kommen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Bei der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs, sohin auf entsprechende breite und thunlichste Geradleitung der Straßen und Wege, auf einen geregelten Wasserablauf, dann auf eine gute Verbindung der neuen Bauanlagen mit schon bestehenden und soweit möglich auf eine geradlinige Abtheilung der einzelnen Bauplätze, sowie darauf gesehen werden, daß die neuen Gebäude und baulichen Anlagen überhaupt so weit nur immer thunlich rechtwinkelig zur Baulinie zu stehen kommen.</p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Bei der Festsetzung <i>(..)</i> Baulinien und Höhenlagen <i>sowie der Baubeschränkungen</i> muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs <i>gesehen sowie den Wohnverhältnissen, den Anforderungen an die Gesundheit, der Feuersicherheit und Schönheit tunlichst Rechnung getragen werden. Insbesondere ist darauf zu achten, daß die neuen Bauanlagen mit den schon bestehenden gut verbunden werden und daß die Grundstücke zweckmäßig bebaut werden können.</i></p> <p><i>Bei der Festsetzung der Höhenlagen ist außerdem besonders auf Schutz gegen Überschwemmungen, auf den höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen sowie auf zweckmäßige Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens (rasche Abführung in Gossen, Abzugskanälen oder Sielen und möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke) Bedacht zu nehmen.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 3</p> <p>Bei der Festsetzung Baulinien und Höhenlagen sowie der Baubeschränkungen muß auf Sicherheit und Bequemlichkeit des Verkehrs gesehen sowie den Wohnverhältnissen, den Anforderungen an die Gesundheit, der Feuersicherheit und Schönheit tunlichst Rechnung getragen werden. Insbesondere ist darauf zu achten, daß die neuen Bauanlagen mit den schon bestehenden gut verbunden werden und daß die Grundstücke zweckmäßig bebaut werden können.</p> <p>Bei der Festsetzung der Höhenlagen ist außerdem besonders auf Schutz gegen Überschwemmungen, auf den höchsten bekannten Grundwasserstand, auf möglichst geringe Steigungen sowie auf zweckmäßige Entwässerung der Gebäude und des sie umgebenden Bodens (rasche Abführung in Gossen, Abzugskanälen oder Sielen und möglichst erleichterten Anschluß der einzelnen Grundstücke) Bedacht zu nehmen.</p>

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p><i>Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Niveaux sind Pläne vorzulegen, welche in den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten nach dem Maßstabe von 1:1000, in den übrigen Städten, dann in Märkten und auf dem Lande im Maßstabe von 1 : 2500 in doppelter Fertigung herzustellen sind; die Steuerkatasterblätter können, wo sie diesen Maßstäben entsprechen, hierzu gleichfalls angewendet werden.</i></p> <p><i>Die vorzulegenden Pläne haben, insoweit es erforderlich ist, zu enthalten:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) <i>das ganze betreffende Terrain mit den nächst angrenzenden Grundstücken, Wegen, öffentlichen Plätzen, Brunnen, Bächen oder Kanälen und allen auf diesem Terrain befindlichen Bauwerken;</i> 2) <i>die Richtung und Breite des Terrain durchziehenden Straßen;</i> 	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Niveaux sind Pläne vorzulegen, welche in den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten nach dem Maßstabe von 1:1000, in den übrigen Städten, dann in Märkten und auf dem Lande im Maßstabe von 1 : 2500 in doppelter Fertigung herzustellen sind; die Steuerkatasterblätter können, wo sie diesen Maßstäben entsprechen, hierzu gleichfalls angewendet werden.</p> <p>Die vorzulegenden Pläne haben, insoweit es erforderlich ist, zu enthalten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) das ganze betreffende Terrain mit den nächst angrenzenden Grundstücken, Wegen, öffentlichen Plätzen, Brunnen, Bächen oder Kanälen und allen auf diesem Terrain befindlichen Bauwerken; 2) die Richtung und Breite des Terrain durchziehenden Straßen; 	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und <i>Höhenlinien</i> sind Pläne vorzulegen, welche in den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten nach dem Maßstabe von 1:1000, in den übrigen Städten, dann in Märkten und auf dem Lande im Maßstabe von 1 : 2500 in doppelter Fertigung herzustellen sind; die Steuerkatasterblätter können, wo sie diesen Maßstäben entsprechen, hierzu gleichfalls angewendet werden.</p> <p><i>Die Baulinien haben die betreffende Grundfläche und den Namen der Eigenthümer, die auf derselben befindlichen Bauwerke, Wege und Wasserläufe, sowie die beantragten Bau= und etwaigen Vorgartenlinien zu enthalten.</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlinien sind Pläne vorzulegen, welche in den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten nach dem Maßstabe von 1:1000, in den übrigen Städten, dann in Märkten und auf dem Lande im Maßstabe von 1 : 2500 in doppelter Fertigung herzustellen sind; die Steuerkatasterblätter können, wo sie diesen Maßstäben entsprechen, hierzu gleichfalls angewendet werden.</p> <p>Die Baulinien haben die betreffende Grundfläche und den Namen der Eigenthümer, die auf derselben befindlichen Bauwerke, Wege und Wasserläufe, sowie die beantragten Bau= und etwaigen Vorgartenlinien zu enthalten.</p>	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlinien sind Pläne vorzulegen, welche in den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten nach dem Maßstabe von 1:1000, in den übrigen Städten, dann in Märkten und auf dem Lande im Maßstabe von 1 : 2500 in doppelter Fertigung herzustellen sind; die Steuerkatasterblätter können, wo sie diesen Maßstäben entsprechen, hierzu gleichfalls angewendet werden.</p> <p>Die Baulinien haben die (...) Grundfläche <i>mit den Grenzen der Grundstücke</i>, den Namen der Eigentümer <i>und den Plan= und Hausnummern</i>, ferner die <i>hierauf befindlichen Bauwerke, Wege und Wasserläufe, die aufzuhebenden, die neu beantragten und die unverändert bleibenden Baulinien, endlich Angaben über den Planmaßstab und die Himmelsrichtung zu enthalten. Die Pläne müssen ersehen lassen, ob die beantragten Baulinien als Straßenbegrenzungslinien, als Vorgarten-</i></p>	<p style="text-align: center;">§ 4</p> <p>Behufs der Festsetzung neuer und der Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlinien sind Pläne vorzulegen, welche in den einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten nach dem Maßstabe von 1:1000, in den übrigen Städten, dann in Märkten und auf dem Lande im Maßstabe von 1 : 2500 in doppelter Fertigung herzustellen sind; die Steuerkatasterblätter können, wo sie diesen Maßstäben entsprechen, hierzu gleichfalls angewendet werden.</p> <p>Die Baulinien haben die Grundfläche mit den Grenzen der Grundstücke, den Namen der Eigentümer und den Plan= und Hausnummern, ferner die hierauf befindlichen Bauwerke, Wege und Wasserläufe, die aufzuhebenden, die neu beantragten und die unverändert bleibenden Baulinien, endlich Angaben über den Planmaßstab und die Himmelsrichtung zu enthalten. Die Pläne müssen ersehen lassen, ob die beantragten Baulinien als Straßenbegrenzungslinien, als Vorgarten-</p>

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
	<p>(Fortsetzung § 4)</p> <p>3) <i>die Grenzen der einzelnen das Terrain bildenden Grundstücke und die Namen der Eigenthümer;</i></p> <p>4) <i>das Niveau des Terrains und zwar in Beziehung zu den nächst gelegenen, genau bezeichneten Fixpunkten sowohl für die Mitte der Straßen, als auch für die beiderseitigen Trottoire, dann für die Flossen (Wasser=Abzugs Rinnen) und Kanäle;</i></p> <p>5) <i>die beantragten Straßen, Baulinien und Niveaux.</i></p> <p><i>Bei der Neuanlegung von Dörfern oder einzelnen Abtheilungen derselben ist wenigstens das Niveau der öffentlichen Plätze, Straßen oder Wege und der anliegenden Bauplätze durch den deutlichen Aufriß oder eine entsprechende Beschreibung darzulegen.</i></p>	<p>(Fortsetzung § 4)</p> <p>3) die Grenzen der einzelnen das Terrain bildenden Grundstücke und die Namen der Eigenthümer;</p> <p>4) das Niveau des Terrains und zwar in Beziehung zu den nächst gelegenen, genau bezeichneten Fixpunkten sowohl für die Mitte der Straßen, als auch für die beiderseitigen Trottoire, dann für die Flossen (Wasser=Abzugs Rinnen) und Kanäle;</p> <p>5) die beantragten Straßen, Baulinien und Niveaux.</p> <p>Bei der Neuanlegung von Dörfern oder einzelnen Abtheilungen derselben ist wenigstens das Niveau der öffentlichen Plätze, Straßen oder Wege und der anliegenden Bauplätze durch den deutlichen Aufriß oder eine entsprechende Beschreibung darzulegen.</p>	<p>(Fortsetzung § 4)</p> <p><i>Die Höhenlagepläne sollen die Höhenlage der Grundfläche in Beziehung zu den nächst gelegenen, genau zu bezeichnenden Fixpunkten sowohl für die Mitte der Straße als auch für die beiderseitigen Trottoire, sowie die Kanäle und Wasserabzugsrinnen darstellen.</i></p>	<p>(Fortsetzung § 4)</p> <p>Die Höhenlagepläne sollen die Höhenlage der Grundfläche in Beziehung zu den nächst=gelegenen, genau zu bezeichnenden Fixpunkten sowohl für die Mitte der Straße als auch für die beiderseitigen Trottoire, sowie die Kanäle und Wasserabzugsrinnen darstellen.</p>	<p>(Fortsetzung § 4)</p> <p><i>linien, als Gebäudefluchtlinien, als vordere, seitliche oder rückwärtige Bebauungsgrenzen gelten sollen.</i></p> <p>Die Höhenlagepläne sollen die Höhenlage der Grundfläche in Beziehung zu den nächst gelegenen, genau zu bezeichnenden Fixpunkten sowohl für die Mitte der Straße als auch für die beiderseitigen Trottoire, sowie die Kanäle und Wasserabzugsrinnen darstellen.</p>	<p>(Fortsetzung § 4)</p> <p>linien, als Gebäudefluchtlinien, als vordere, seitliche oder rückwärtige Bebauungsgrenzen gelten sollen.</p> <p>Die Höhenlagepläne sollen die Höhenlage der Grundfläche in Beziehung zu den nächst gelegenen, genau zu bezeichnenden Fixpunkten sowohl für die Mitte der Straße als auch für die beiderseitigen Trottoire, sowie die Kanäle und Wasserabzugsrinnen darstellen.</p>

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
					(Fortsetzung § 4) <i>Bei unebenen Gelände kann die Eintragung von Höhenkurven gefordert werden, welche die Geländegestaltung ersehen lassen.</i>	(Fortsetzung § 4) Bei unebenen Gelände kann die Eintragung von Höhenkurven gefordert werden, welche die Geländegestaltung ersehen lassen.
	§ 5 <i>Alle Bauplätze, welche zur Ausführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden.</i>	§ 5 Alle Bauplätze, welche zur Ausführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden.	§ 5 Alle Bauplätze, welche zur Ausführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden. <i>Die Landesgrenze darf bei Herstellung von neuen Gebäuden oder Anbauten nicht überbaut werden.</i>	§ 5 Alle Bauplätze, welche zur Ausführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden. Die Landesgrenze darf bei Herstellung von neuen Gebäuden oder Anbauten nicht überbaut werden.	§ 5 Alle Bauplätze, welche zur Ausführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden. Die Landesgrenze darf bei Herstellung von neuen Gebäuden oder Anbauten nicht überbaut werden.	§ 5 Alle Bauplätze, welche zur Ausführung neuer Wohngebäude bestimmt sind, müssen den Anforderungen der öffentlichen Gesundheitspflege entsprechen oder entsprechend gemacht werden. Die Landesgrenze darf bei Herstellung von neuen Gebäuden oder Anbauten nicht überbaut werden.

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
D. Von der Zuständigkeit und dem Verfahren in Bau-sachen	C. Von der Zuständigkeit und dem Verfahren in Bau-sachen	C. Von der Zuständigkeit und dem Verfahren in Bau-sachen	IV. Zuständigkeit und Verfahren	IV. Zuständigkeit und Verfahren	IV. Zuständigkeit und Verfahren	IV. Zuständigkeit und Verfahren
<p>§ 70</p> <p>Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Niveaux steht für die Städte I. Klasse und für die einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städte II. Klasse den Stadtmagistraten, für alle übrigen Orte den Bezirksämtern zu.</p> <p>Die Bescheidung dieser Anträge und Projekte erfolgt für die vorbezeichneten Städte durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern, in I. und durch das Staatsministerium des Innern in II. und letzter Instanz, für die übrigen Orte durch die Bezirksämter in I. und durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern in II. und letzter Instanz.</p>	<p>§ 79</p> <p>Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Niveaux steht für die (..) einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten (..) den Stadtmagistraten, für alle übrigen Orte den Bezirksämtern zu.</p> <p>Die Bescheidung dieser Anträge und Projekte erfolgt für die vorbezeichneten Städte durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern, in I. und durch das Staatsministerium des Innern in II. und letzter Instanz, für die übrigen Orte durch die Bezirksämter in I. und durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern in II. und letzter Instanz</p>	<p>§ 77</p> <p>Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Niveaux steht für die einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten den Stadtmagistraten, für alle übrigen Orte den Bezirksämtern zu.</p> <p>Die Bescheidung dieser Anträge und Projekte erfolgt für die vorbezeichneten Städte durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern, in erster und durch das Staatsministerium des Innern in zweiter und letzter Instanz, für die übrigen Orte durch die Bezirksämter in erster und durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern in zweiter und letzter Instanz</p>	<p>§ 58</p> <p>Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen steht für die einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten den Stadtmagistraten, für alle übrigen Orte den Bezirksämtern zu.</p> <p>Die Bescheidung dieser Anträge und Projekte erfolgt für die vorbezeichneten Städte durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern, in erster und durch das Staatsministerium des Innern in zweiter und letzter Instanz, für die übrigen Orte durch die Bezirksämter in erster und durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern in zweiter und letzter Instanz</p>	<p>§ 58</p> <p>Die Instruktion der Anträge und Projekte wegen Festsetzung neuer oder Abänderung bestehender Baulinien und Höhenlagen steht für die einer Kreisregierung unmittelbar untergeordneten Städten den Stadtmagistraten, für alle übrigen Orte den Bezirksämtern zu.</p> <p>Die Bescheidung dieser Anträge und Projekte erfolgt für die vorbezeichneten Städte durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern, in erster und durch das Staatsministerium des Innern in zweiter und letzter Instanz, für die übrigen Orte durch die Bezirksämter in erster und durch die Kreisregierungen, Kammer des Innern in zweiter und letzter Instanz</p>	<p>§ 58</p> <p><i>Die Anträge und Entwürfe wegen Festsetzung oder Abänderung von Baulinien, Höhenlagen oder Baubeschränkungen (§§ 1, 2) werden von den Distriktsverwaltungsbehörden vorbehandelt.</i></p> <p><i>Sie werden beschieden:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>für kreisunmittelbare Städte von den Regierungen, Kammern des Inneren, in erster, vom Staatsministerium des Innern in zweiter und letzter Instanz.</i> <i>im übrigen von den Bezirksämtern in erster, von den Regierungen, Kammern des Innern, in zweiter und letzter Instanz.</i> 	<p>§ 58</p> <p>Die Anträge und Entwürfe wegen Festsetzung oder Abänderung von Baulinien, Höhenlagen oder Baubeschränkungen (§§ 1, 2) werden von den Distriktsverwaltungsbehörden vorbehandelt.</p> <p>Sie werden beschieden:</p> <ol style="list-style-type: none"> für kreisunmittelbare Städte von den Regierungen, Kammern des Inneren, in erster, vom Staatsministerium des Innern in zweiter und letzter Instanz, im übrigen von den Bezirksämtern in erster, von den Regierungen, Kammern des Innern, in zweiter und letzter Instanz.

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
				<p><i>(Fortsetzung § 58)</i></p> <p><i>In der Pfalz steht die Instruktion der bezeichneten Anträge und Projekte für Städte mit mehr als 10 000 Einwohnern den Gemeindebehörden zu. Die Bescheidung erfolgt für die vorbezeichneten Städte durch die Kreisregierung, Kammer des Innern.</i></p> <p><i>Zu diesem Behufe sind die Akten und Pläne von der Gemeindebehörde mit Gutachten dem Bezirksamte und von diesem mit etwa veranlaßten Erinnerungen der Regierung vorzulegen. Für alle übrigen Gemeinden steht die Instruktion und Bescheidung den Bezirksämtern zu.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 58)</i></p> <p>In der Pfalz steht die Instruktion der bezeichneten Anträge und Projekte für Städte mit mehr als 10 000 Einwohnern den Gemeindebehörden zu. Die Bescheidung erfolgt für die vorbezeichneten Städte durch die Kreisregierung, Kammer des Innern.</p> <p>Zu diesem Behufe sind die Akten und Pläne von der Gemeindebehörde mit Gutachten dem Bezirksamte und von diesem mit etwa veranlaßten Erinnerungen der Regierung vorzulegen. Für alle übrigen Gemeinden steht die Instruktion und Bescheidung den Bezirksämtern zu.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 58)</i></p> <p>In der Pfalz steht die Instruktion der bezeichneten Anträge und Projekte für Städte mit mehr als 10 000 Einwohnern den Gemeindebehörden zu. Die Bescheidung erfolgt für die vorbezeichneten Städte durch die Kreisregierung, Kammer des Innern.</p> <p>Zu diesem Behufe sind die Akten und Pläne von der Gemeindebehörde mit Gutachten dem Bezirksamte und von diesem mit etwa veranlaßten Erinnerungen der Regierung vorzulegen. Für alle übrigen Gemeinden steht die Instruktion und Bescheidung den Bezirksämtern zu.</p>
<p>§ 71</p> <p>Wo die Baulinien noch nicht bestimmt sind, hat deren Festsetzung, soweit möglich, von Amtswegen zu geschehen und die betreffende Gemeinde die erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.</p>	<p>§ 80</p> <p>Wo die Baulinien noch nicht bestimmt sind, hat deren Festsetzung, <i>insoweit hiezu überhaupt ein Bedürfniß besteht</i>, von Amtswegen zu geschehen und die betreffende Gemeinde die erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.</p>	<p>§ 78</p> <p>Wo die Baulinien noch nicht bestimmt sind, hat deren Festsetzung, insoweit hiezu überhaupt ein Bedürfniß besteht, von Amtswegen zu geschehen und die betreffende Gemeinde die erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.</p>	<p>§ 59</p> <p>Wo die Baulinien noch nicht bestimmt sind, hat deren Festsetzung, insoweit hierzu überhaupt ein Bedürfniß besteht, von Amtswegen zu geschehen und die betreffende Gemeinde die erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.</p>	<p>§ 59</p> <p>Wo die Baulinien noch nicht bestimmt sind, hat deren Festsetzung, insoweit hierzu überhaupt ein Bedürfniß besteht, von Amtswegen zu geschehen und die betreffende Gemeinde die erforderlichen Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.</p>	<p>§ 59</p> <p><i>Im Falle des Bedürfnisses ist die Festsetzung der Baulinie durch die Aufstellung eines Generalbaulinienplanes vorzubereiten. Dabei sind die §§ 2 und 3 entsprechende Anwendung.</i></p> <p>Wo die Baulinien, <i>die Höhenlage oder die Baubeschränkungen</i> noch nicht bestimmt sind, hat deren Festsetzung,</p>	<p>§ 59</p> <p>Im Falle des Bedürfnisses ist die Festsetzung der Baulinie durch die Aufstellung eines Generalbaulinienplanes vorzubereiten. Dabei sind die §§ 2 und 3 entsprechende Anwendung.</p> <p>Wo die Baulinien, die Höhenlage oder die Baubeschränkungen noch nicht bestimmt sind, hat deren Festsetzung,</p>

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
					(Fortsetzung § 59) soweit hierzu überhaupt ein Bedürfnis besteht (§§ 1, 2), von Amtswegen zu geschehen; die (...) Gemeinde <i>hat</i> die erforderlichen Pläne und sonstigen <i>Behelfe</i> beizubringen. <i>Das Gleiche gilt für die im öffentlichen Interesse gebotenen Baulinienänderungen und für die Aufstellung von Generalbaulinienplänen.</i>	(Fortsetzung § 59) soweit hierzu überhaupt ein Bedürfnis besteht (§§ 1, 2), von Amtswegen zu geschehen; die Gemeinde <i>hat</i> die erforderlichen Pläne und sonstigen Behelfe beizubringen. Das Gleiche gilt für die im öffentlichen Interesse gebotenen Baulinienänderungen und für die Aufstellung von Generalbaulinienplänen.
§ 72 Ist die Abänderung bestehender Baulinien beabsichtigt, so haben diejenigen, welche solche Abänderungen beantragen, die Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.	§ 81 Ist die Abänderung bestehender Baulinien beabsichtigt, so haben diejenigen, welche solche Abänderungen beantragen, die Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.	§ 79 Ist die Abänderung bestehender Baulinien beabsichtigt, so haben diejenigen, welche solche Abänderungen beantragen, die Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.	§ 60 Ist die Abänderung bestehender Baulinien <i>oder Höhenlagen</i> beabsichtigt, so haben diejenigen, welche solche Abänderungen beantragen, die Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.	§ 60 Ist die Abänderung bestehender Baulinien oder Höhenlagen beabsichtigt, so haben diejenigen, welche solche Abänderungen beantragen, die Pläne und sonstigen Instruktionsbehelfe beizubringen.	§ 60 <i>Wer</i> die Abänderung einer Baulinie, einer Höhenlage <i>oder einer Baubeschränkung (§§ 1,2) beantragt, hat</i> die Pläne und die sonstigen <i>Behelfe</i> beizubringen.	§ 60 Wer die Abänderung einer Baulinie, einer Höhenlage oder einer Baubeschränkung (§§ 1,2) beantragt, hat die Pläne und die sonstigen Behelfe beizubringen.
§ 73 Die Pläne über die in den §§ 71 und 72 bezeichneten Anträge und Projekte sind in den Städten I. und II. Klasse nach dem Maßstabe von 1:1000, in den übrigen Städten und Märkten von 1:2500 und bei anderen Bauanlagen von 1:5000 in doppelter Fertigung einzureichen und können, wo die Steuerkatasterblätter diesen Maßstäben entsprechen, auch diese	§ 82 <i>Vor der Beschlussfassung über die in den §§ 80 und 81 bezeichneten Anträge und Projekte sind alle hierbei Beteiligten mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die actenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vor-</i>	§ 80 Vor der Beschlussfassung über die in den §§ 78 und 79 bezeichneten Anträge und Projekte sind alle hierbei Beteiligten mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die actenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vor-	§ 61 Vor der Beschlussfassung über die in den §§ 59 und 60 bezeichneten Anträge und Projekte sind alle hierbei Beteiligten mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die actenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vor-	§ 61 Vor der Beschlussfassung über die in den §§ 59 und 60 bezeichneten Anträge und Projekte sind alle hierbei Beteiligten mit ihren etwaigen Erinnerungen zu hören; zu diesem Behufe sind die Pläne während einer angemessenen Frist zur Einsichtnahme aufzulegen, wovon die actenmäßig bekannten Beteiligten durch besondere Zustellung, etwa vor-	§ 61 Vor der <i>Bescheidung</i> der in §§ 59, 60 bezeichneten Anträge und <i>Entwürfe</i> (...) während einer angemessenen Frist <i>für die Beteiligten</i> zur Einsichtnahme aufzulegen. <i>Wer nicht innerhalb der Auflagefrist Einspruch erhebt, gilt als zustimmend. Die Auflage ist vorher öffentlich bekanntzugeben und außerdem den actenmäßig bekannten Beteiligten</i>	§ 61 Vor der Bescheidung der in §§ 59, 60 bezeichneten Anträge und Entwürfe während einer angemessenen Frist für die Beteiligten zur Einsichtnahme aufzulegen. Wer nicht innerhalb der Auflagefrist Einspruch erhebt, gilt als zustimmend. Die Auflage ist vorher öffentlich bekanntzugeben und außerdem den actenmäßig bekannten Beteiligten

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
<p><i>(Fortsetzung § 73)</i></p> <p>angewendet werden.</p> <p>Sie müssen das betreffende Terrain mit den auf demselben vorhandenen oder neu projektierten öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen unter genauer Bezeichnung der Grenzen der einzelnen Grundstücke und der Namen der Eigenthümer, dann die vorhandenen Bauwerke, Brunnen, Bäche und Kanäle und die Linien genau angeben, welche die Grenze von Bauwerken gegen öffentliche Plätze, Straßen oder Wege bereits bilden, oder künftig bilden sollen.</p> <p>In Städten und Märkten ist zugleich Niveau des Terrains in Beziehung zu genau bezeichneten Fixpunkten, sowohl für die Mitte der Straßen als für die beiderseitigen Trottoirs, durch ein Nivellementsplan darzu-</p>	<p><i>(Fortsetzung § 82)</i></p> <p><i>handene andere Betheiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntniß zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerung nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 80)</i></p> <p>handene andere Betheiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntniß zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerung nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 61)</i></p> <p>handene andere Betheiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntniß zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerung nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.</p> <p><i>Handelt es sich bei derartigen Anträgen und Projekten um Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze, so ist auch die betheiligte Nachbargemeinde zu hören.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 61)</i></p> <p>handene andere Betheiligte durch öffentliche Bekanntmachung mit dem Beifügen in Kenntniß zu setzen sind, daß nach Ablauf der Frist jene, welche Erinnerung nicht abgegeben haben, als zustimmend angesehen werden.</p> <p>Handelt es sich bei derartigen Anträgen und Projekten um Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze, so ist auch die betheiligte Nachbargemeinde zu hören.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 61)</i></p> <p><i>durch besondere Zuschrift mitzuteilen. In der öffentlichen Bekanntgabe und in der besonderen Mitteilung ist auf die Folge der Versäumung der Einspruchsfrist hinzuweisen; auch ist darin anzugeben, ob eine Abänderung der Baubeschränkung beabsichtigt ist.</i></p> <p>Handelt es sich bei derartigen Anträgen und Projekten um Bauanlagen in der Nähe der Gemeindegrenze, so ist auch die betheiligte Nachbargemeinde zu hören.</p>	

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
(Fortsetzung § 73) stellen, bei der Neu- anlegung von Dörfern oder einzelnen Abtheilungen derselben aber wenig- stens das Gefälle der öffentliche Plätze, Straßen oder Wege und der anliegenden Bau- plätze durch einen deut- lichen Aufriß oder eine entsprechende Be- schreibung anzuzeigen.						
§ 74 Die Erledigung etwa- iger in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Be- teiligten anheim. Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufge- halten; letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.	§ 83 Die Erledigung etwa- iger in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Be- teiligten anheim. Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufge- halten; letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.	§ 81 Die Erledigung etwa- iger in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Be- teiligten anheim. Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehoben; letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.	§ 62 Die Erledigung etwa- iger in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Be- teiligten anheim. Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehoben; letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.	§ 62 Die Erledigung etwa- iger in Frage kommender Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen oder Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Be- teiligten anheim. <i>In der Pfalz bleiben bis auf Weiteres die ein- schlägigen besonderen gesetzlichen Bestim- mungen unberührt.</i> Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehoben; letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.	§ 62 Die Erledigung (..) von Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Be- teiligten anheim. (..) Die Bestimmung der Baulinie ist durch die Erledigung dieser Frage nicht aufgehoben; letztere soll aber der ersteren in der Regel vorausgehen.	§ 62 Die Erledigung von Grundabtretungen zu öffentlichen Plätzen, Straßen und Wegen fällt dem Übereinkommen der Gemeinden mit den Be- teiligten anheim. <i>Wenn ein Übereinkom- men nicht erzielt wird, so können die Gemeinden angehalten werden, die Entwehrung nach Art. I A Ziff. 5 und Buchst. b mit Art. IV des Zwangsab- tretungsgesetzes vom 17. November 1837 in der Fassung des Gesetzes vom 09. Mai 1918 (GVBl. 1918 S. 289) in Anspruch zu nehmen.</i>

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
<i>(Fortsetzung § 74)</i>	<i>(Fortsetzung § 83)</i>	<i>(Fortsetzung § 81)</i>	<i>(Fortsetzung § 62)</i>	<i>(Fortsetzung § 62)</i>	<i>(Fortsetzung § 62)</i>	<i>(Fortsetzung § 62)</i>
Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen von Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern darf erst dann erteilt werden, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers für die ganze Bauanlage gesichert ist.	Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen von Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern darf erst dann erteilt werden, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers für die ganze Bauanlage gesichert ist.	Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen von Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern darf erst dann erteilt werden, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers für <i>den treffenden Theil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereist bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge.</i>	Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen von Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern darf erst dann erteilt werden, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers für den treffenden Theil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereist bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge.	Die Bewilligung zu Bauführungen in neuen Bauanlagen von Städten, Märkten und zusammenhängend gebauten Dörfern darf erst <i>(..)</i> erteilt werden, wenn die Herstellung und Unterhaltung des Straßenkörpers für den treffenden Theil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereist bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge. <i>Ist jedoch eine Straße bereits zum Theil mit fertigen Bauten besetzt, ohne daß bisher die Herstellung des Straßenkörpers gesichert worden ist, so hat der Unternehmer von neuen Bauführungen für die Herstellung des Straßenkörpers nur insoweit Sicherheit zu leisten, als die eigenen und die noch unbebauten fremden Grundstücke reichen.</i>	<i>(..)</i> Bauführungen in neuen Bauanlagen <i>dürfen erst dann bewilligt werden</i> , wenn die Herstellung <i>(..)</i> des Straßenkörpers für den <i>entsprechenden</i> Teil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereist bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge. Ist <i>(..)</i> eine Straße bereits zum Teil mit fertigen Bauten besetzt, ohne daß bisher die Herstellung des Straßenkörpers gesichert worden ist, so hat der Unternehmer von neuen Bauführungen für die Herstellung des Straßenkörpers nur insoweit Sicherheit zu leisten, als die eigenen und die noch unbebauten fremden Grundstücke reichen.	Bauführungen in neuen Bauanlagen dürfen erst dann bewilligt werden, wenn die Herstellung des Straßenkörpers für den entsprechenden Teil der Straße von einer Querstraße bis zur nächsten Querstraße und für die Verbindung mit einer bereist bestehenden Straße gesichert oder wenigstens Sicherheit dafür geleistet ist, daß diese Herstellung binnen einer zu bestimmenden Frist erfolge. Ist eine Straße bereits zum Teil mit fertigen Bauten besetzt, ohne daß bisher die Herstellung des Straßenkörpers gesichert worden ist, so hat der Unternehmer von neuen Bauführungen für die Herstellung des Straßenkörpers nur insoweit Sicherheit zu leisten, als die eigenen und die noch unbebauten fremden Grundstücke reichen.
		<i>Wurde in Folge dieser Auflage Seitens der Baupolizeibehörde auf Kosten eines Bauunternehmers der Straßenkörper über dessen Bauanlage hinaus längs</i>	Wurde in Folge dieser Auflage Seitens der Baupolizeibehörde auf Kosten eines Bauunternehmers der Straßenkörper über dessen Bauanlage hinaus längs frem-	Wurde in Folge dieser Auflage Seitens der Baupolizeibehörde auf Kosten eines Bauunternehmers der Straßenkörper über dessen Bauanlage hinaus längs	Wurde in Folge dieser Auflage <i>der Straßenkörper</i> auf Kosten eines Bauunternehmers <i>(..)</i> über dessen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt	Wurde in Folge dieser Auflage der Straßenkörper auf Kosten eines Bauunternehmers über dessen Bauanlage hinaus längs fremder Grundstücke hergestellt

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
		<p><i>(Fortsetzung § 81)</i></p> <p><i>fremder Grundstücke hergestellt, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten notwendigen Aufwand geleistet oder durch Kautio n gesichert ist.</i></p> <p><i>Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewandten Kosten.</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 62)</i></p> <p>der Grundstücke hergestellt, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neu-bau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten notwendigen Aufwand geleistet oder durch Kautio n gesichert ist.</p> <p>Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewandten Kosten.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 62)</i></p> <p>fremder Grundstücke hergestellt, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten notwendigen Aufwand geleistet oder durch Kautio n gesichert ist.</p> <p>Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die Hälfte der für Herstellung der betreffenden Straßenstrecke aufgewandten Kosten.</p>	<p><i>(Fortsetzung § 62)</i></p> <p><i>oder gesichert, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten oder aus der Sicherung der Straßenherstellung erwachsenen, notwendigen Aufwand geleistet oder durch Kautio n gesichert ist. Die gleiche Ersatzpflicht tritt ein, wenn der Straßenkörper auf Kosten der Gemeinde hergestellt worden ist.</i></p> <p>Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die <i>nur an einer Straßenseite angrenzenden Eigentümer nicht mehr als die Hälfte der für die Herstellung der entsprechenden Straßenstrecke aufgewandten Kosten. Bei nur einseitig bebaubaren Straßen haben die Anbauenden Ersatz der Straßenherstellungskosten für die ganze Breite der auf sie entfallenden Straßenstrecke zu leisten.</i></p> <p><i>Von den Bestimmungen der Abs. III, IV u. V kann die Baupolizebehörde nach Einvernahme der Gemeindebehörde Er-</i></p>	<p><i>(Fortsetzung § 62)</i></p> <p>oder gesichert, so darf einem anderen Bauunternehmer ein Neubau auf solchen weiteren Grundstücken nur bewilligt werden, wenn Ersatz für den auf Herstellung der Straße längs dieser Grundstücke gemachten oder aus der Sicherung der Straßenherstellung erwachsenen, notwendigen Aufwand geleistet oder durch Kautio n gesichert ist. Die gleiche Ersatzpflicht tritt ein, wenn der Straßenkörper auf Kosten der Gemeinde hergestellt worden ist.</p> <p>Die Verpflichtung zur Ersatzleistung erstreckt sich jedoch für die nur an einer Straßenseite angrenzenden Eigentümer nicht mehr als die Hälfte der für die Herstellung der entsprechenden Straßenstrecke aufgewandten Kosten. Bei nur einseitig bebaubaren Straßen haben die Anbauenden Ersatz der Straßenherstellungskosten für die ganze Breite der auf sie entfallenden Straßenstrecke zu leisten.</p> <p>Von den Bestimmungen der Abs. III, IV u. V kann die Baupolizebehörde nach Einvernahme der Gemeindebehörde Er-</p>

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
		<i>(Fortsetzung § 81)</i>	<i>(Fortsetzung § 62)</i>	<i>(Fortsetzung § 62)</i>	<i>(Fortsetzung § 62)</i>	<i>(Fortsetzung § 62)</i>
		<i>Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Baupolizeibehörde auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgestellt.</i>	Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Baupolizeibehörde auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgestellt.	Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Baupolizeibehörde auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgestellt.	Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Baupolizeibehörde auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgestellt.	Der Betrag der zu ersetzenden notwendigen Auslagen wird durch die Baupolizeibehörde auf Grund der vorzulegenden Nachweise festgestellt.
§ 75	§ 84	§ 82	§ 63	§ 63	§ 63	§ 63
Sind die Vorlagen den gegebenen Vorschriften nicht entsprechend, oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Modificierung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	Sind die Vorlagen den gegebenen Vorschriften nicht entsprechend, oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Modificierung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	Sind die Vorlagen den gegebenen Vorschriften nicht entsprechend, oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Modificierung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	Sind die Vorlagen den gegebenen Vorschriften nicht entsprechend, oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine <i>Aenderung</i> der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	Sind die Vorlagen den gegebenen Vorschriften nicht entsprechend, oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Aenderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	Sind die Vorlagen den gegebenen Vorschriften nicht entsprechend, oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Aenderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.	Sind die Vorlagen den gegebenen Vorschriften nicht entsprechend, oder zeigen sich in denselben Fehler, durch welche eine Aenderung der gestellten Anträge bedingt wird, so sind sie den Antragstellern unter genauer Bezeichnung der Mängel oder Fehler zur Berichtigung zurückzugeben.

Text / ABO

ABO vom 30.06.1864	ABO vom 30.08.1877	ABO vom 19.09.1881	ABO vom 31.07.1890	ABO vom 17.02.1901	ABO vom 03.08.1910	ABO vom 10.07.1918
<p style="text-align: center;">§ 76</p> <p>Von den ergehenden Bescheiden ist der betreffenden Gemeinde und den sämtlichen Beteiligten Kenntnis zu geben.</p> <p>Ein Exemplar der genehmigten Baulinienpläne ist in der Gemeindeführungsregistratur zu bewahren.</p>	<p style="text-align: center;">§ 85</p> <p>Von den ergehenden Bescheiden ist der betreffenden Gemeinde und den sämtlichen Beteiligten Kenntnis zu geben.</p> <p>Ein Exemplar der genehmigten Baulinienpläne ist in der Gemeindeführungsregistratur zu bewahren.</p>	<p style="text-align: center;">§ 83</p> <p>Von den ergehenden Bescheiden ist der betreffenden Gemeinde und den sämtlichen Beteiligten Kenntnis zu geben.</p> <p>Ein Exemplar der genehmigten Baulinienpläne ist in der Gemeindeführungsregistratur zu bewahren.</p>	<p style="text-align: center;">§ 64</p> <p>Von den ergehenden Bescheiden ist der betreffenden Gemeinde und den sämtlichen Beteiligten Kenntnis zu geben.</p> <p>Ein Exemplar der genehmigten Baulinienpläne ist in der Gemeindeführungsregistratur zu bewahren.</p>	<p style="text-align: center;">§ 64</p> <p>Von den ergehenden Bescheiden ist der betreffenden Gemeinde und den sämtlichen Beteiligten Kenntnis zu geben.</p> <p>Ein Exemplar der genehmigten Baulinienpläne ist in der Gemeindeführungsregistratur zu bewahren.</p>	<p style="text-align: center;">§ 64</p> <p>Von den ergehenden Bescheiden ist der betreffenden Gemeinde und den sämtlichen Beteiligten Kenntnis zu geben.</p> <p>Ein Exemplar der genehmigten Baulinienpläne ist in der Gemeindeführungsregistratur zu bewahren.</p>	<p style="text-align: center;">§ 64</p> <p>Von den ergehenden Bescheiden ist der betreffenden Gemeinde und den sämtlichen Beteiligten Kenntnis zu geben.</p> <p>Ein Exemplar der genehmigten Baulinienpläne ist in der Gemeindeführungsregistratur zu bewahren.</p>
<p style="text-align: center;">§ 87</p> <p>Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.</p> <p>Das Beschwerderecht steht nicht nur Bauunternehmern, sondern auch sämtlichen Beteiligten zu.</p>	<p style="text-align: center;">§ 98</p> <p>Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.</p> <p>Das Beschwerderecht steht nicht nur Bauunternehmern, sondern auch sämtlichen Beteiligten zu.</p>	<p style="text-align: center;">§ 96</p> <p>Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.</p> <p>Das Beschwerderecht steht nicht nur Bauunternehmern, sondern auch sämtlichen Beteiligten zu.</p>	<p style="text-align: center;">§ 77</p> <p>Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.</p> <p>Das Beschwerderecht steht nicht nur Bauunternehmern, sondern auch sämtlichen Beteiligten zu.</p>	<p style="text-align: center;">§ 77</p> <p>Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.</p> <p>Das Beschwerderecht steht nicht nur Bauunternehmern, sondern auch sämtlichen Beteiligten zu.</p>	<p style="text-align: center;">§ 77</p> <p>Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.</p> <p>Das Beschwerderecht steht nicht nur Bauunternehmern, sondern auch sämtlichen Beteiligten zu.</p>	<p style="text-align: center;">§ 77</p> <p>Bei Beschwerdeführungen in Bausachen muß eine Frist von 14 Tagen bei Vermeidung des Ausschlusses eingehalten werden.</p> <p>Das Beschwerderecht steht nicht nur Bauunternehmern, sondern auch sämtlichen Beteiligten zu.</p>

**Königlich Allerhöchste Verordnung, die Aufführung von Gebäuden im offenen
(Pavillon=) Bausysteme betreffend**

Ludwig II.

**Von Gottes Gnaden König von Bayern, Pfalzgraf bei Rhein, Herzog von Bayern,
Franken und in Schwaben etc. etc.**

Wir sind Uns bewogen, hinsichtlich der Aufführung von Gebäuden im offenen (Pavillon=) Bausysteme auf Grund des Art. 101 Absatz 2 des Polizeistrafgesetzbuches für Bayern vom 26. December 1871 zu verordnen, was folgt:

§ 1

Bei Anlegung von neuen Straßen kann für die Aufführung von Gebäuden das offene (Pavillon-) Bausystem mit oder ohne Vorgärten durch ortspolizeiliche Vorschrift angeordnet werden, wenn dies Bauweise zum Zwecke der Gesundheit von dem zuständigen technischen Organe begutachtet wird.

In diesem Falle können auch die durch die Anforderungen der Gesundheitspflege bedingten Anordnungen über die Höhe und Länge der Gebäude, die Größe der Zwischenräume zwischen denselben und Überbauung der Hofräume durch ortspolizeiliche Vorschriften getroffen werden.

§ 2

Das in §. 1 erwähnte zuständige technische Organ bildet in Unserer Haupt- und Residenzstadt München der Gesundheitsrath, in den übrigen Orten der amtliche Arzt und zwar im Benehmen mit der Gesundheitscommission, wo eine solche besteht.

§ 3

Für Bauführungen an bereits angelegten Straßen, an welchen das offene (Pavillon-) Bausystem besteht, kann die Beibehaltung dieser Bauweise unter der in §. 1 Abs. 1 erwähnten Voraussetzung durch ortspolizeiliche Vorschrift verfügt werden.

§ 4

Der Vollziehbarkeits-Erklärung der auf Grund der §§. 1 und 3 erlassenen ortspolizeilichen Vorschriften durch die Kreisregierung, k. d. I., hat die Einvernahme des Kreismedicinal-Ausschusses voranzugehen.

Hat die Entscheidung durch Unser Staatsministerium des Innern einzutreten, so ist der Obermedicinalausschuß mit seinem Gutachten zu vernehmen.

§ 5

Gegenwärtige Verordnung tritt mit dem Tage ihrer Veröffentlichung durch das Gesetz- und Verordnungsblatt in den Landestheilen recht des Rheins in Wirksamkeit.

Schloß Berg, den 16. Mai 1876.

**Vollzugsvorschrift zur Bauordnung für die königliche Haupt- und Residenzstadt
München vom 03.04.1879**

A. Erbauung von Gebäuden im offenen Bausystem.

(§ 6 der M.B.=O., Allh. Vdg. V. 16. Mai 1876.)

Pavillonbauten

§ 1

Bei Aufführung von Gebäuden an die nachstehend aufgeführten Straßen und Plätzen ist das offene (Pavillon-) Bausystem anzuwenden.

Allingerstraße, Alpenstraße, Ampfingerstraße, Arcisstraße (mit Ausnahme der Strecke Heß- und Schellingstraße), Asamstraße (...)

Auf jene Strecken der genannten Straßen, an welche das geschlossene Bausystem bereits besteht, finden obige Bestimmungen keine Anwendung.

§ 2

Wird an denjenigen der vorangeführten Straßen und Plätze, welche noch nicht angelegt sind, oder an noch nicht angelegten Verlängerungen bereits bestehender Straßen die Erbauung von Gebäuden beabsichtigt, so ist der Lokalbaukommission die betreffende Straße, bzw. für den zwischen zwei Querstraßen liegenden Straßenteil ein Situationsplan im Maßstabe 1 : 1000 zur Genehmigung in Vorlage zu bringen, welche für die betreffende Straßenstrecke sämtliche bereits bestehenden Gebäude, ferner die bestehenden Grenzen der Anwesen und die Namen der Besitzer sowie die von Ihnen projektierte Bauplatzabtheilung zur enthalten hat.

§ 3

Die Genehmigung dieser Bauplatzabtheilungspläne erfolgt im Benehmen mit dem Stadtmagistrate und nach Einvernahme aller Beteiligten.

Für dieselbe sind folgende Grundsätze maßgebend:

- a) in der Regel soll bei Einhaltung des offenen Bausystems neben der Errichtung von Einzelpavillons auch die Ausführung von Gebäudegruppen zulässig sein;
- b) die zulässige Länge der einzelnen Gebäude bzw. Gebäudegruppen richtet sich nach den Verhältnissen der betreffenden Straße und deren Umgebung, wobei insbesondere die Größe der verbleibenden Hofräume zu berücksichtigen ist; jedoch darf die Länge der Gebäude nach einer Richtung 45 Meter nicht überschreiten und sollen hievon nur bei ganz außerordentlichen Verhältnissen Ausnahmen fällig sein;
- c) die Breite der Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden und Gebäudegruppen richtet sich nach der projektierten oder bauordnungsgemäß zulässigen Höhe der an der betreffenden Straße aufzuführenden Gebäude und muß mindestens 7 Meter betragen, wobei die Festsetzung einer größeren Breite bei besonderen Verhältnissen nicht ausgeschlossen ist.

§ 4

Die zulässige Höhe der nach § 1 im offenen Bausystem zu errichtenden Gebäude richtet sich nach der Breite der betreffenden Straße und den deßfallsigen Bestimmungen der Münchener Bauordnung.

Dieselbe darf jedoch in keinem Falle 20 Meter und drei Stockwerke über dem Erdgeschoß übersteigen. Dachwohnungen über dem dritten Stockwerk sind ausgeschlossen.

§ 5

Für die im § 1 aufgeführten Straßen wird hinsichtlich der Verbauung der Hofräume bestimmt, daß auch zwischen den Rückgebäuden offene Zwischenräume von der für die Vordergebäude bestimmten Breite belassen werden müssen.

Ausnahmen hiervon können nur unter ganz besonders günstigen Umständen, mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse für kleine, zu wirtschaftlichen Zwecken dienende Gebäude wie Washhäuser, kleine Stallungen und Remisen gestattet werden. Solche Gebäude dürfen jedoch höchstens ein Stockwerk über den Erdgeschoße haben und die Höhe von 6 Meter nicht überschreiten.

Bei Festsetzung der unüberbaut zu belassenden Fläche eines Grundstück wird der Pavillonzwischenraum nicht in Rechnung gezogen.

§ 6

Die Bestimmungen in den §§ 1 – 5 finden auch auf bestehende Vorder- und Rückgebäude dann Anwendung, wenn wenigstens ein ganzes Stockwerk baulich eine wesentliche Umgestaltung erhält.

§ 7

Für die Bauanlage zwischen der Theresienhöhe, der Katzmaier-, Ganghofer- und Jägerwirthstraße, dann für die Bauanlage zwischen der Ganghofer-, Westendstraße und dem Eisenbahndamm gelten folgende weitere Beschränkungen:

Die Frontlänge der einzelnen Gebäude oder Gebäudegruppen darf 30 Meter nicht übersteigen.

Die Breite der Zwischenräume zwischen den einzelnen Gebäuden oder Gebäudegruppen muß mindestens 10 Meter betragen.

Die Rückgebäude dürfen nicht mehr als ein Stockwerk über dem Erdgeschoß erhalten.

Die Hofräume müssen auf eine Tiefe, welche der Gesimshöhe der Vordergebäude entspricht, ohne jede Ueberbauung frei bleiben.

Vorgärten

§ 8

Insoweit für einzelne im § 1 aufgeführten Straßen bei Festsetzung der Bau- und Straßenlinien Vorgärten bestimmt worden sind, hat es hiebei sein Bewenden.

Für die östliche Lazarethstraße aber wird bestimmt, daß dieselbe auf der Ostseite 6 Meter breite Vorgärten erhalten soll, wodurch die Baulinie um die gleiche Breite zurückgesetzt wird.

§ 9

Wo durch das Alignement Vorgärten vorgeschrieben sind, müssen dieselben erhalten und eingefriedet werden.

Deren Bebauung oder Benutzung als Lagerplätze ist unzulässig. Die Vorgärten dürfen weder an der Straßenlinie noch an der Nachbargrenze durch massive Mauern oder geschlossene Blanken eingefriedet werden. Der massive Sockel darf nur eine Höhe von 0,80 m erhalten.

B. Kamine.

(§ 25 der M. B.=O., Art. 101 des P.=St.=G.=B., § 367
Ziff. 15 und § 368 Ziff. 8 des R.=St.=G.=B.)

(...)

**Auf Grund des Art. 101 Abs. 2 des P.St.G.B.
und der kgl. Allerh. Verordnung vom 16. Mai 1876**

- 1) Bei Aufführung von Gebäuden in den im Abs. III bezeichneten Straßen ist, wo nicht bereits geschlossene Bauweise besteht, das offene (Pavillon-) Bausystem anzuwenden.
Da, wo nur auf der einen Seite der Straße geschlossene Bauweise besteht, kann auf der anderen Seite das offene Bausystem angewendet werden. Das offene Bausystem ist in folgenden Straßen einzuhalten:
Adam Klein-, (...)
- 2) Das offene Bausystem ist in der Weise einzuhalten, daß entweder zwischen einzelnen Gebäuden oder zwischen Gebäudegruppen derselben Straßenfronte auf die ganze Tiefe der Gebäude ein Zwischenraum unüberbaut zu belassen ist, der im allgemeinen nicht nur 6 m betragen darf.
Bei niedrigen und schmalen Häusern ist auch ein Zwischenraum von 5 m zulässig; hingegen ist derselbe auf mindestens 7 m zu vergrößern, wenn die Gebäude die Höhe von Parterre und 3 Stockwerken erreichen.
Wo kein besonderes Uebereinkommen besteht, hat zwischen den Nachbarn eine gleichmäßige Teilung des Abstandes zu erfolgen.
- 3) Gebäudegruppen, welche aus 2–3 aneinanderstoßenden Gebäuden bestehen, sind nur dann zulässig, wenn ein Hofraum unüberbaut bleibt, dessen Fläche die Einhaltung der Bestimmungen in Ziff. 4 der gegenwärtigen Vorschrift nicht behindert.
Es darf jedoch die Gesamtlänge der Gebäude nach der Richtung der Straße 50 m nicht überschreiten.
Ausnahmen sollen nur bei ganz außerordentlichen Fällen, ferner für öffentliche Gebäude, für Fabrikanlagen sowie beim Anbau an bestehende Brand- und Giebelmauern zulässig sein.
- 4) Die Höhe der Gebäude abseits von der Baulinie, sowie ihre Entfernung von gegenüberstehenden Gebäuden ist derart zu bemessen, daß in jedes Fenster der Wohn-, Arbeits- und Schlafräume, welche nicht von einer anderen Seite entsprechend Licht erhalten, das Licht dicht über der Fensterbank von einem Winkel von 45 Grad mit der betreffenden Mauerflucht eindringen kann. Für Gang-, Treppen-, Abort- und dergleichen untergeordneten Fenster genügen zur Bestimmung von Höhe und Abstand von gegenüberliegenden Mauerflächen 2/3 der in vorstehendem Absatz festgelegte Maße.
- 5) Die abseits von der Baulinie stehenden Gebäude, welche entlang der Grundstücksgrenze keine Fenster in der Umfassungsmauer erhalten, sollen mit letzterer hart an die Grenze gesetzt werden.
Wird dies durch Ausübung von Nachbarrechten unmöglich gemacht, dann ist mit der fensterlosen Mauer ein Abstand von mindestens 1 ½ m von der Grenze des Nachbarn einzuhalten.
Für Umfassungsmauern und Fenster darf der Abstand von der Nachbargrenze nicht unter 3 m genommen werden.
Erfordern die Prinzipien der Ziff. 4 einen größeren Abstand von der Nachbargrenze, dann ist derselbe nach diesen Prinzipien zu bestimmen unter der Voraussetzung, daß die gleiche Umfassungswand, wie die in Betracht kommende, an der Grenze gegenübersteht.
Von dem hiedurch erhaltenen Maße sind jene 3 m in Abrechnung zu bringen, welche das gegenüberliegende Gebäude des Nachbarn als Minimalabstand von der gemeinschaftlichen Grenze einzuhalten hätte.
- 6) Der nach den rechtskräftigen Baulinienplänen zu Vorgärten bestimmte Raum muß als Gartenanlage erhalten und gegen die Straße eingefriedigt, oder als Verbreiterung des Trottoirs, ebenso wie letzteres, befestigt und unterhalten werden.
Die Benützung dieser Fläche zu gewerblichen Zwecken unterliegt der polizeilichen Genehmigung.
Die Einfriedung der Vorgärten muß an der Straße durchsichtig hergestellt werden.
Der massive Sockel darf in der Regel eine Größe von 0,8 m nicht übersteigen.
- 7) Wo in bestehenden Straßen bereits eine dichtere Bebauung der Grundstücke vorhanden ist, als nach diesen Vorschriften zugelassen werden dürfte, kann in der Anwendung derselben von Neubauten oder Umbauten ein der vorhandenen Bebauung entsprechenden Nachlaß gewährt werden.

Ortspolizeiliche Vorschriften
über die Aufführung von Gebäuden im offenen Baussystem
(Art. 101 Abs. 2 und 3 P.=Str.=G.=B.)

§ 1

Bei Bauführungen innerhalb des Stadtgrabens ist in der Regel das offene Bausystem einzuhalten, gleichviel ob es sich um bereits bestehende oder um noch neuanzulegende Straßen handelt.

Ueber die Erstellung von Gebäuden im Erweiterungsgebiete, das ist außerhalb des Stadtgrabens, wird noch Folgendes bestimmt:

§ 2

Im offenen Bausystem haben die Hauptgebäude an derselben Straßenseite einen Zwischenraum von mindestens 6,0 m vom Mauerkern gemessen zu erhalten.

Zu diesem Zwecke ist bei jedem Neubau vom benachbarten Gebäude ein Abstand von 6,0 m und wenn das benachbarte Grundstück noch nicht bebaut ist, von der Nachbargrenze ein Abstand von 3,0 m einzuhalten.

§ 3

Welche Straße mit und welche Straße ohne Vorgärten angelegt werden, bestimmt der bezügliche Alignementsplan.

Zu dem Ende sind in den Straßen mit Vorgärten zwei Fluchtlinien gezogen, nämlich die Bauflucht, in welche die Gebäude, und die Straßenflucht, in welche die Einfriedungen eingestellt werden müssen.

Das Zurückweichen von der Baulinie ist nur dann gestattet, wenn das Gebäude mindestens 20,0 m hinter der Bauflucht zurückgestellt wird, damit noch Raum für ein Hauptgebäude in der Bauflucht offen bleibt.

§ 4

Giebelseiten von Gebäuden dürfen nur ausnahmsweise an die Bauflucht gestellt werden.

Die Erbauung von einstöckigen, d.h. nur aus einem Erdgeschosse bestehende Häuser an der Baulinie ist nicht gestattet.

§ 5

Die Frontlänge der an die Straßenseite zu stellenden Gebäude soll regelmäßig nicht unter 12,0 m betragen.

§ 6

Bei jedem zu bebauenden Grundstück muß nach der Ueberbauung noch die Hälfte als ein freier, unbedeckter Hofraum verbleiben.

Als Hofraum gilt jeder unbebaute Teil hinter der Bauflucht eines Grundstücks.

§ 7

Jedes Wohngebäude muß unterkellert oder doch hohl gelegt sein.

§ 8

Das Terrain zwischen der Bauflucht und der Straßenflucht muß als Vorgarten angelegt und unterhalten und darf zu keinem andern Zwecke verwende werden.

§ 9

Die Grundstücke an bebauten Straßen sind mit Eisengitter oder Lattenzaun auf Mauersockel zu einzufrieden.

Mauern und Hecken können nur ausnahmsweise gestattet werden und dürfen die Höhe von 2,0 m nicht übersteigen.

Vorstehende ortspolizeiliche Vorschrift, welche mit Regierungsentschließung vom 17.10.1877 Nr. 20643 als vollziehbar erklärt wurde, tritt mit dem Tage ihrer Verkündigung im Regensburger Wochenblatt in Wirksamkeit.

Regensburg, den 19.10.1877

Die ortspolizeiliche Vorschrift vom 20.04.1904 betr. Die Staffelbauordnung

A. Einleitung

§ 1 Geschlossenes und offenes Bausystem

Das Stadtgebiet München wird nach Maßgabe des Staffelbauplans vom Dezember 1902 entweder nach dem geschlossenen oder dem offenen Bausystem bebaut.

Im geschlossenen Bausystem sind die Nachbargrenzen in der Regel zur Verbauung, im offenen System dagegen zur Freihaltung bestimmt.

§ 2 Bebauungsdichtigkeit

Die Dichtigkeit der Bebauung des Stadtgebietes wird nach Baustaffeln abgestuft.

Grundstücke, welche zur k. Zivilliste oder zum Privatbesitz des Königs gehören, unterliegen den Beschränkungen der Baustaffeln nicht; ebenso unterliegen diesen Beschränkungen nicht die Grundstücke des Staatsärars, der Kreis- und Stadtgemeinde, soweit sie für öffentliche Zwecke bestimmt sind.

B. Geschlossenes Bausystem

Im geschlossenen Bausystem gelten 5 Baustaffeln.

Staffel 1

§ 3

Die Höhe und die Geschoßzahl der Vorder- und Rückgebäude, sowie die Hofgröße bemessen sich nach den Bestimmungen der Münchener Bauordnung.

Staffel 2

§ 4

Vordergebäude. Die Höhe der Vordergebäude ist auf 18 m und auf 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß beschränkt.

Rückgebäude. Die Höhe der Rückgebäude darf 18 m nicht überschreiten; im übrigen gelten die Bestimmungen der Münchener Bauordnung.

Hofraum. Als Hofraum muß mindestens $\frac{1}{3}$ der Anwesensgröße hinter der Baulinie unüberbaut bleiben. Bei Eckhäusern kann eine umfangreichere Bebauung bis $\frac{4}{5}$, in zwingenden Fällen bis $\frac{5}{6}$ zugelassen werden.

Lichthöfe werden zum Hofraum nicht eingerechnet.

Staffel 3

§ 5

Vordergebäude. Die Höhe der Vordergebäude ist auf 18 m und auf 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß beschränkt.

Rückgebäude. Die Höhe der Rückgebäude darf 12 m und 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß nicht überschreiten.

Hofraum. Für den Hofraum gelten die Bestimmungen der Staffel 2.

Staffel 4

§ 6

Vordergebäude. Die Höhe der Vordergebäude ist auf 15 m und auf 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß beschränkt.

Rückgebäude. Die Höhe der Rückgebäude darf 12 m und 1 Stockwert über dem Erdgeschoß nicht überschreiten.

Hofraum. Für den Hofraum gelten die Bestimmungen der Staffel 2.

Staffel 5

§ 7

Vordergebäude. Die Höhe der Vordergebäude ist auf 12 m und auf 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß beschränkt.

Rückgebäude. Die Höhe der Rückgebäude darf 9 m und ein Erdgeschoß nicht überschreiten. Selbständige Mietwohnungen sind ausgeschlossen.

Hofraum. Für den Hofraum gelten die Bestimmungen der Staffel 2.

Lästige Gewerbe. Die Errichtung von Anlagen nach § 16 und 27 der Reichsgewerbeordnung und anderer belästigender Betriebe ist verboten (siehe § 21).

C. Offenes Bausystem

§ 8

Bebauungsplan. Um eine geregelte Bebauung der einzelnen Baublockseiten zu sichern, ist der Lokalbaukommission ein Bebauungsplan zur Genehmigung vorzulegen.

Der Bebauungsplan hat den Maßstab 1 : 1000 zu enthalten: für den ganzen Baublock die Bau- und Vorgartenlinien, die etwa bereits bestehenden Gebäude, die Bauplatzabteilung, die Namen der Eigentümer; für die zu bebauende Baublockseite die beabsichtigte Feststellung der Pavillonzwischenräume.

Ein Bebauungsplan ist auch vorzulegen, wenn bei Rückgebäuden Gruppenbau beabsichtigt ist.

§ 9

Aeltere Bebauungspläne. Die nach den bisherigen Vorschriften genehmigten Bebauungspläne verlieren Ihre Gültigkeit, sofern sie gegen die nachstehenden Bestimmungen verstoßen.

§ 10

Pavillonzwischenräume und Grenzabstände. Als Regel gilt die Errichtung von Einzelgebäuden.. Gebäudegruppen können nur unter ausdrücklicher Zustimmung der beteiligten Nachbarn zugelassen werden. Gebäudegruppen müssen in ihrer äußeren Erscheinung, namentlich in Bezug auf die Hauptgesimshöhe, das Dachprofil und die Baumassenverteilung eine ästhetisch befriedigende Übereinstimmung zeigen.

Bei Vordergebäuden. Das Mindestmaß der einzelnen Pavillonzwischenräume bei den Vordergebäuden bemißt sich nach den unten aufgeführten Staffeln. In den gemeinsam einzuhaltenden Mindestzwischenraum haben sich die beiden beteiligten Nachbarn je zur Hälfte zu teilen.

Im übrigen wird der auf das einzelne Anwesen fallende Pavillonzwischenraum als der zehnte Teil der Summe aus der halben Länge des Einzelgebäudes oder der Baugruppe, der Höhe und Tiefe der Seitenfront berechnet, abgerundet auf die nächst niedrigeren halben Meter.

Privatrechtliche Vereinbarungen über eine andere Austeilung des Pavillonzwischenraums sind zulässig, wenn die vorgeschriebene Gesamtbreite nicht verringert wird.

Durch den zu geringen Grenzabstand eines bestehenden Gebäudes wird der Angrenzer nicht gezwungen, von der Grenze mehr als vorstehend beschrieben, abzurücken.

Bei Rückgebäuden. Die Zwischenräume sind an allen Grenzen, sie mögen wie immer gestaltet sein, einzuhalten, ausgenommen da, wo Gruppenbau zugelassen wird und da, wo das angrenzende Nachbargrundstücke dem Gebiete des geschlossenen Bausystems angehört. Die Wirkung der Gruppenbaues erstreckt sich – sofern nicht anderes vereinbart wird – auf die gesamte gemeinsame Grenze.

Der Grenzabstand der Rückgebäude bemißt sich nach den Bestimmungen des § 71 der Münchener Bauordnung.

Einbauten. Zwischen den Vordergebäuden kann mit Zustimmung des Nachbars die Herstellung überdeckter Einfahrten von nicht mehr als 6 m Firsthöhe und 9 m Tiefe genehmigt werden. Desgleichen dürfen geschlossene Einbauten in den Pavillonzwischenraum, wie Erker und Risalite, sowie Balkone und gedeckte Veranden mit einer Ausladung von höchstens einem Fünftel und ungedeckte Veranden und Freitreppen mit einer Ausladung von höchstens einem Drittel der Breite des Grenzabstandes hervortreten, jedoch mit der Einschränkung, daß letzterer vor geschlossener Einbauten, Balkonen und gedeckten Veranden mindestens 3,5 m und vor Freitreppen und ungedeckten Veranden mindestens 2,4 betragen muß. Die Ausdehnung solcher Einbauten darf ein Drittel der Länge der Seitenfront nicht überschreiten.

Abgesehen von etwa vereinbarten Gruppenbauten können in dem Pavillonzwischenraum ebenerdige Rückgebäude vor nicht mehr als 6 m Firsthöhe errichtet werden. Eine größere Höhe kann zugelassen werden, wenn an der Nachbargrenze eine hochüberragende Mauer sich befindet.

Die von den Straßen aus sichtbaren Gebäudeteile sind zur Vermeidung eines unschönen Einblickes entsprechend auszugestalten.

§ 11

Ausdehnung der Gebäude und Gebäudegruppen. Die Ausdehnung der einzelnen Gebäude oder Gebäudegruppen darf weder nach der Länge, noch nach der Tiefe das in der jeweiligen Staffel festgesetzte Höchstmaß überschreiten.

Beim Zusammentreffen von zwei oder mehr Straßen kann die abgewinkelte Länge der Fassaden die Summe der Gruppenlänge der festgesetzten Staffeln erreichen.

Stoßen Rückgebäude verschiedene Staffeln zusammen, so ist für die Gruppenlänge die für Baugesuchsteller günstigere Staffel maßgebend.

Baustaffeln

Im offenen Bausystem gelten 4 Baustaffeln:

Staffel 6

§ 12

Gebäudehöhe. Die Höhe der Vorder- und Rückgebäude ist auf 20 m und auf 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß beschränkt.

Hofraum. Als Hofraum muß bei jedem Anwesen mindestens 1/3 jener Fläche hinter der Baulinie unüberbaut belassen werden, die nach Abzug des Pavillonzwischenraums auf die Tiefe des Vordergebäudes, höchstens aber auf 22 m Tiefe verbleibt.

Bei Eckhäusern kann eine umfangreichere Bebauung bis 4/5, in zwingenden Fällen bis 5/6 zugelassen werden.

Die Anlage von Lichthöfen ist nicht gestattet.

Gruppenausdehnung. Die größte Ausdehnung der Baugruppen beträgt 45 m, die Mindestbreite des Pavillonzwischenraumes 7 m.

Staffel 7

§ 13

Vordergebäude. Die Höhe der Vordergebäude ist auf 18 m und auf 3 Stockwerke über dem Erdgeschoß beschränkt.

Rückgebäude. Rückgebäude dürfen höchstens 12 m Höhe und 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß erhalten.

Hofraum. Als Hofraum muß mindestens 1/3 jener Fläche hinter der Baulinie unüberbaut belassen werden, die nach Abzug des Pavillonzwischenraumes auf die Tiefe des Vordergebäudes, höchstens aber auf 22 m Tiefe verbleibt.

Bei Eckhäusern kann eine umfangreichere Bebauung bis 4/5, in zwingenden Fällen bis 5/6 zugelassen werden.

Die Anlage von Lichthöfen ist nicht gestattet.

Gruppenausdehnung. Die größte Ausdehnung der Baugruppen beträgt 45 m, die Mindestbreite des Pavillonzwischenraumes 9 m.

Staffel 8

§ 14

Vordergebäude. Die Höhe der Vordergebäude ist auf 15 m und auf 2 Stockwerke über dem Erdgeschoß beschränkt.

Rückgebäude. Rückgebäude dürfen höchstens 12 m Höhe und 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß erhalten.

Hofraum. Als Hofraum muß mindestens 1/3 jener Fläche hinter der Baulinie unüberbaut belassen werden, die nach Abzug des Pavillonzwischenraumes auf die Tiefe des Vordergebäudes, höchstens aber auf 22 m Tiefe verbleibt.

Bei Eckhäusern kann eine umfangreichere Bebauung bis 4/5, in zwingenden Fällen bis 5/6 zugelassen werden.

Lichthöfe werden zum Hofraum nicht eingerechnet.

Gruppenausdehnung. Die größte Ausdehnung der Baugruppen beträgt 36 m, die Mindestbreite des Pavillonzwischenraumes 10 m.

Lästige Gewerbe. Die Errichtung von Anlagen nach § 16 und 27 der Reichsgewerbeordnung und anderer belästigender Betriebe ist verboten (siehe § 21).

Staffel 9

§ 15

Vordergebäude. Die Höhe der Vordergebäude ist auf 12 m und auf 1 Stockwerk über dem Erdgeschoß beschränkt.

Rückgebäude. Rückgebäude dürfen nicht mehr als 9 m Höhe und nur ein Erdgeschoß erhalten. Selbständige Mietwohnungen sind ausgeschlossen.

Hofraum. Als Hofraum muß mindestens die Hälfte jener Fläche hinter der Baulinie unüberbaut belassen werden, die nach Abzug des Pavillonzwischenraumes auf die Tiefe des Vordergebäudes, höchstens aber auf 22 m Tiefe verbleibt.

Bei Eckhäusern kann eine umfangreichere Bebauung bis 4/5, in zwingenden Fällen bis 5/6 zugelassen werden.

Lichthöfe werden zum Hofraum nicht eingerechnet.

Gruppenausdehnung. Die größte Ausdehnung der Baugruppe beträgt 36 m, die Mindestbreite des Pavillonzwischenraumes 10.

Lästige Gewerbe. Die Errichtung von Anlagen nach § 16 und 27 der Reichsgewerbeordnung und andere belästigender Betriebe ist verboten (siehe § 21).

D. Gemeinsame Bestimmungen

§ 16

Geltungsbereich der Baustaffeln. Die für die Baublockseiten festgesetzten Baustaffeln gelten für die ganzen zur Zeit der Erlassung gegenwärtiger Vorschriften und katastermäßigen Flächen der Bauplätze.

Sind Grundstücke in einem Baublock mit verschiedenen Staffeln noch nicht in einzelne Bauplätze abgeteilt, so sind zur Festsetzung des Geltungsbereiches der verschiedenen Staffeln Bauplatzabteilungspläne vorzulegen. Der Bauplatzabteilungsplan kann zugleich als Bebauungsplan eingereicht werden (vergleiche § 8). Die Bauplatzabteilung soll eine möglichst gleichmäßige Verteilung der verschiedenen Baustaffeln innerhalb der Baublöcke erzielen.

Für Eckbauplätze, deren Straßenseiten verschiedene Baustaffeln unterliegen, gilt die für den Baugesuchsteller günstigere Staffel.

§ 17

Gebäudehöhen. Die bei den einzelnen Staffeln festgesetzte Gebäudehöhen gelten unbeschadet der weitergehenden Bestimmungen der Münchener Bauordnung und werden nach § 30 derselben gemessen.

§ 18

Grenze zwischen Vorder- und Rückgebäude. Außer in Staffel 1 werden Vordergebäude und Flügelbauten, soweit sie eine Tiefe von 22 m von der Baulinie ab überschreiten, in jeder Beziehung als Rückgebäude behandelt.

§ 19

Dachgeschoßausbau. Ueber der nach Staffel zulässigen Stockwerkszahl darf – außer in Staffel 1 – das Dachgeschoß nur zur Hälfte der Dachbodenfläche ausgebaut werden. Das Stiegenhaus wird hierbei nicht in Rechnung gezogen. Die andere Dachbodenhälfte darf nur durch Lattenverschläge abgeteilt werden. Speicherteile dürfen nicht innerhalb der Dachwohnung liegen.

Die Größe der Dachbodenfläche wird gleich der Grundfläche des obersten Stockwerkes angenommen.

Bei Rückgebäuden mit 3 Stockwerken über dem Erdgeschoß ist im Dachgeschoß die Anlage von Räumen zum dauernden Aufenthalte von Menschen verboten.

§ 20

Bebaute Anwesen. Die Bestimmungen der Baustaffeln finden auch auf bestehende Gebäude Anwendung, wenn dieselben einen An-, Auf- oder Umbau erfahren. Im letzten Falle kann die bisherige Zahl der bewohnten Geschosse im bisherigen Umfange zugelassen werden.

§ 21

Lästige Gewerbe. In Baublöcken, in welchen die Staffeln 5, 8 oder 9 vertreten sind, ist die Errichtung von Anlagen nach § 16 und 27 der Reichsgewerbeordnung, desgleichen die Errichtung von Schweinestallungen und von Stallungen zum gewerbsmäßigen Betriebe von Hunde- und Geflügelzucht und Handel, ferner die Lagerung von Fellen, Häuten, Knochen und sonstigen übelriechenden Stoffen verboten.

§ 22

Industrieviertel. In jenen Gebieten, welche als Industrieviertel eigens bezeichnet sind, können für die gewerblichen Zwecke dienenden Gebäude, nicht aber für Wohnhäuser, besondere Erleichterungen durch die Lokalbaukommission gewährt werden.

Als Industrieviertel werden bestimmt:

In Schwabing: das Gebiet zwischen dem Burgfrieden, dem Gernerkanal, dem Ungererbad und der Ungererstraße, hier jedoch mit Ausnahme der unmittelbar an die Ungererstraße angrenzenden Baublöcke.

In Giesing: das Gebiet begrenzt von der Simbacher Bahn, der Korbian- und Martinstraße, einer Linie 150 m westlich und parallel der Bahn nach Deisenhofen und dem Fasanenrieweg südlich von Stadelheim, dem Burgfrieden, der Balanstraße bis zur Einmündung des Ramersdorfer Feldweges in diese, dann einer Linie von da über den Melusinenplatz nach Nordost zum Burgfrieden und dem Burgfrieden.

An der Landsbergerstraße: nördlich der Streifen zwischen der Landsbergerstraße und der Bahn von der Schrenkstraße bis zum Burgfrieden, südlich das Gebiet zwischen Elsenheimer-, Lautensack-, Agnes Bernauerstraße und deren Verlängerung nach Südost, Westendstraße, Holzkirchner Bahn und Landsbergerstraße.

Im Sendlinger Oberfeld: das Gebiet begrenzt von der Holzkirchner Bahn, der Zielstattstraße, dem Waldsaum (350 m bis 70 m westlich der Aidenbachstraße) und dem Kistlerweg (einen Weg, der bei Hs.-Nr. 10 an der Wolfratshausenerstraße nach Westen führt).

In dem letzteren Fabrikgebiet im Sendlinger Oberfeld werden gewerbliche Anlagen, welche durch die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß und Staub für die Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachteile, Gefahren oder erhebliche Belästigungen herbeiführen können, sowie Vergrößerungen derartiger bereits bestehender Anlagen nicht zugelassen. Dampfkraft darf nur als Reserve dienen.

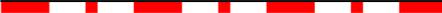
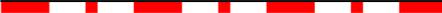
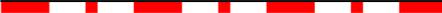
§ 23

Dispensation. Die Lokalbaukommission kann nach Einvernahme des Stadtmagistrates in einzelnen Fällen bei ganz besonderen Verhältnissen von Bestimmungen gegenwärtiger ortspolizeilicher Vorschriften dispensieren, sofern hiebei weder öffentliche Interessen, noch Rechte oder erhebliche Interessen eines Dritten benachteiligt werden.

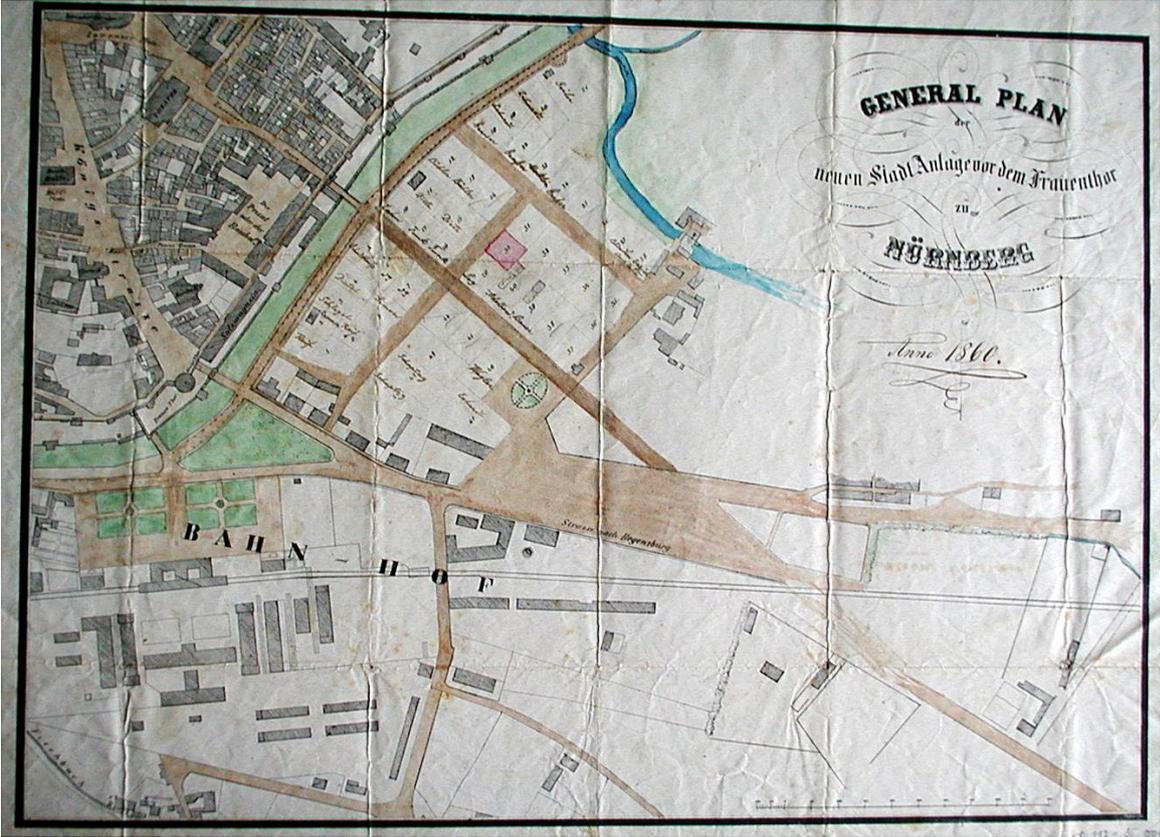
E. Besondere Bestimmungen

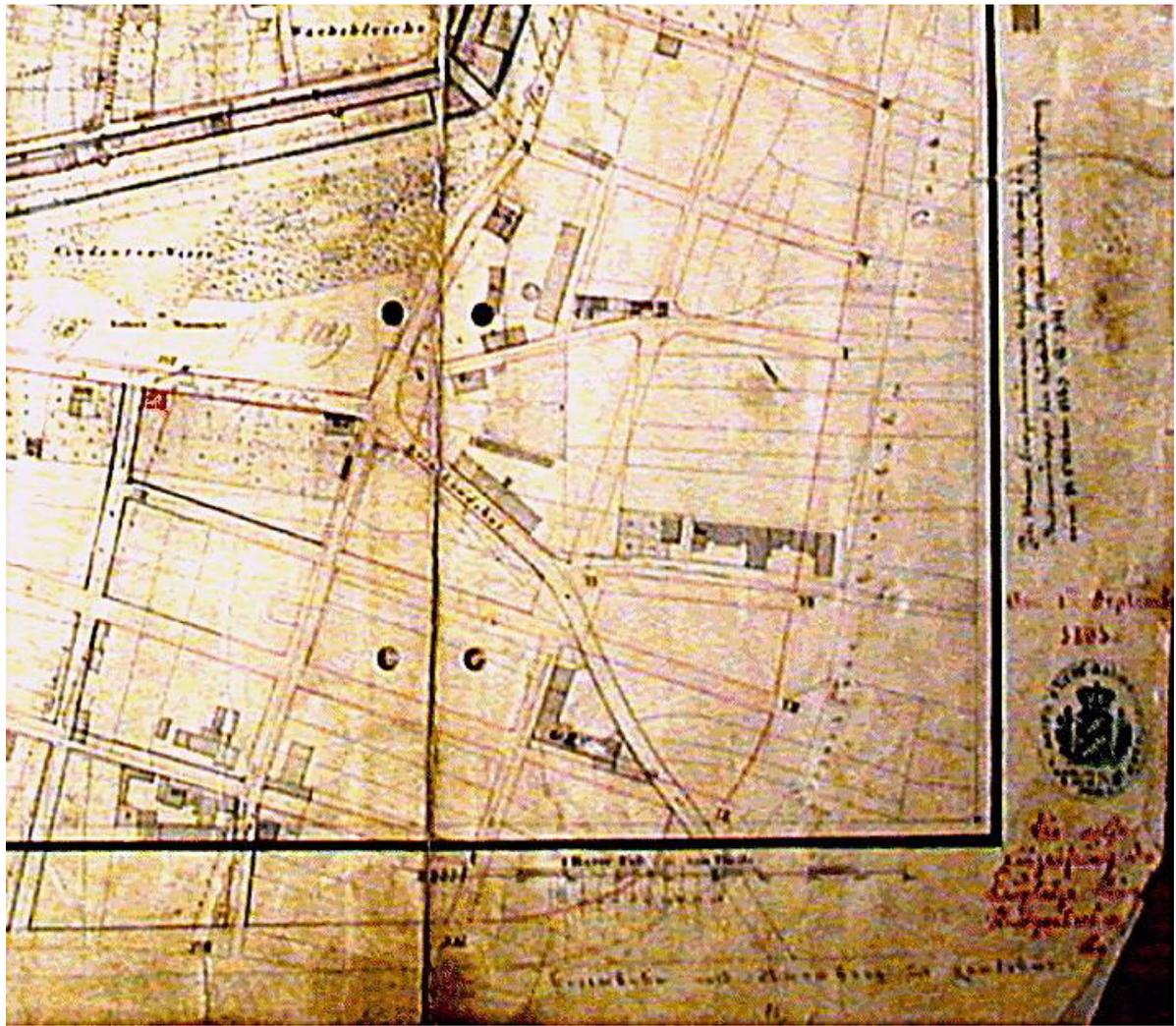
Neben den Bestimmungen der Baustaffeln gelten für die nachstehend bezeichneten Teile des Stadtgebietes folgende besondere Vorschriften:

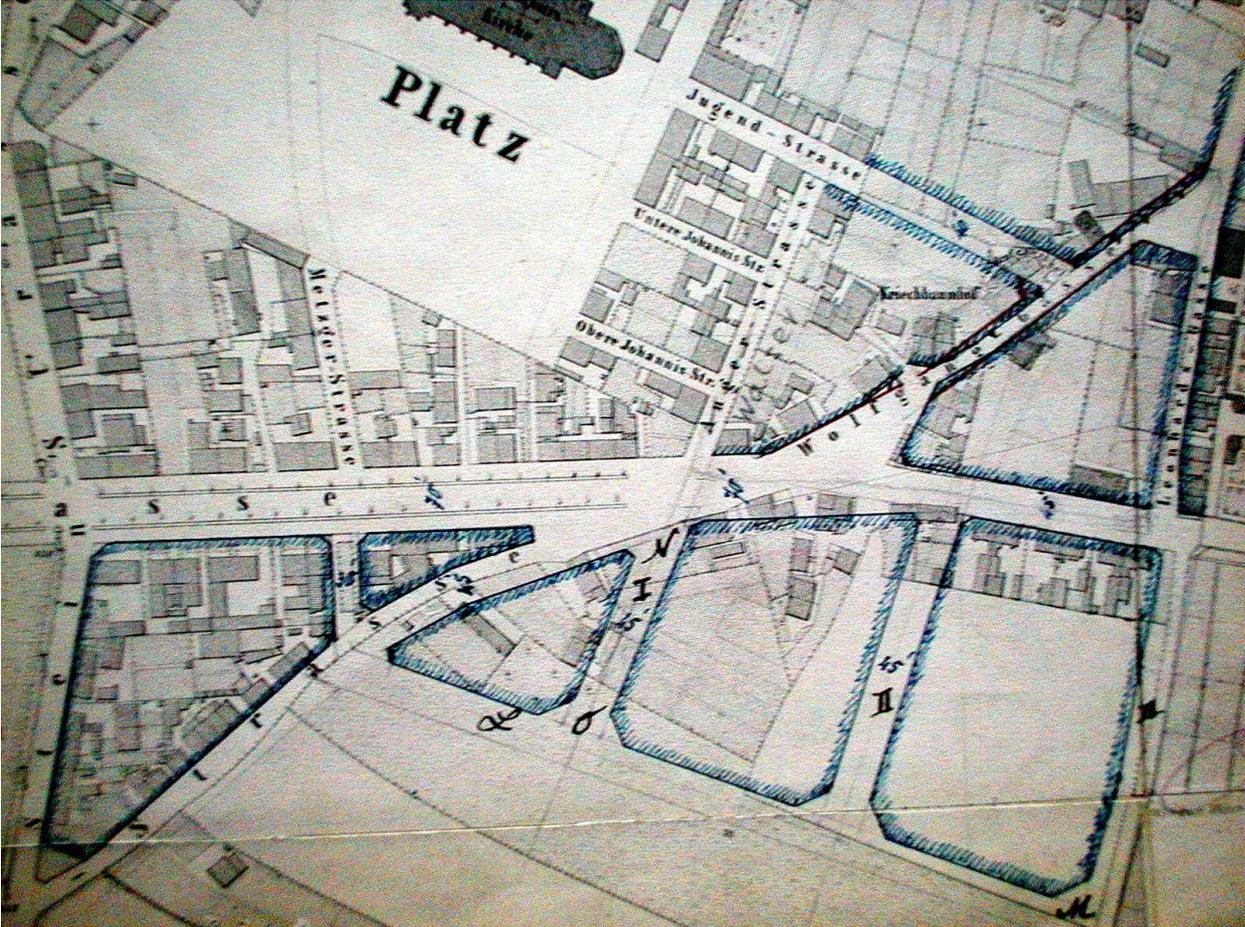
§ 24 bis § 34 Sonderbestimmungen für bestimmte Teile des Münchener Burgfriedens.

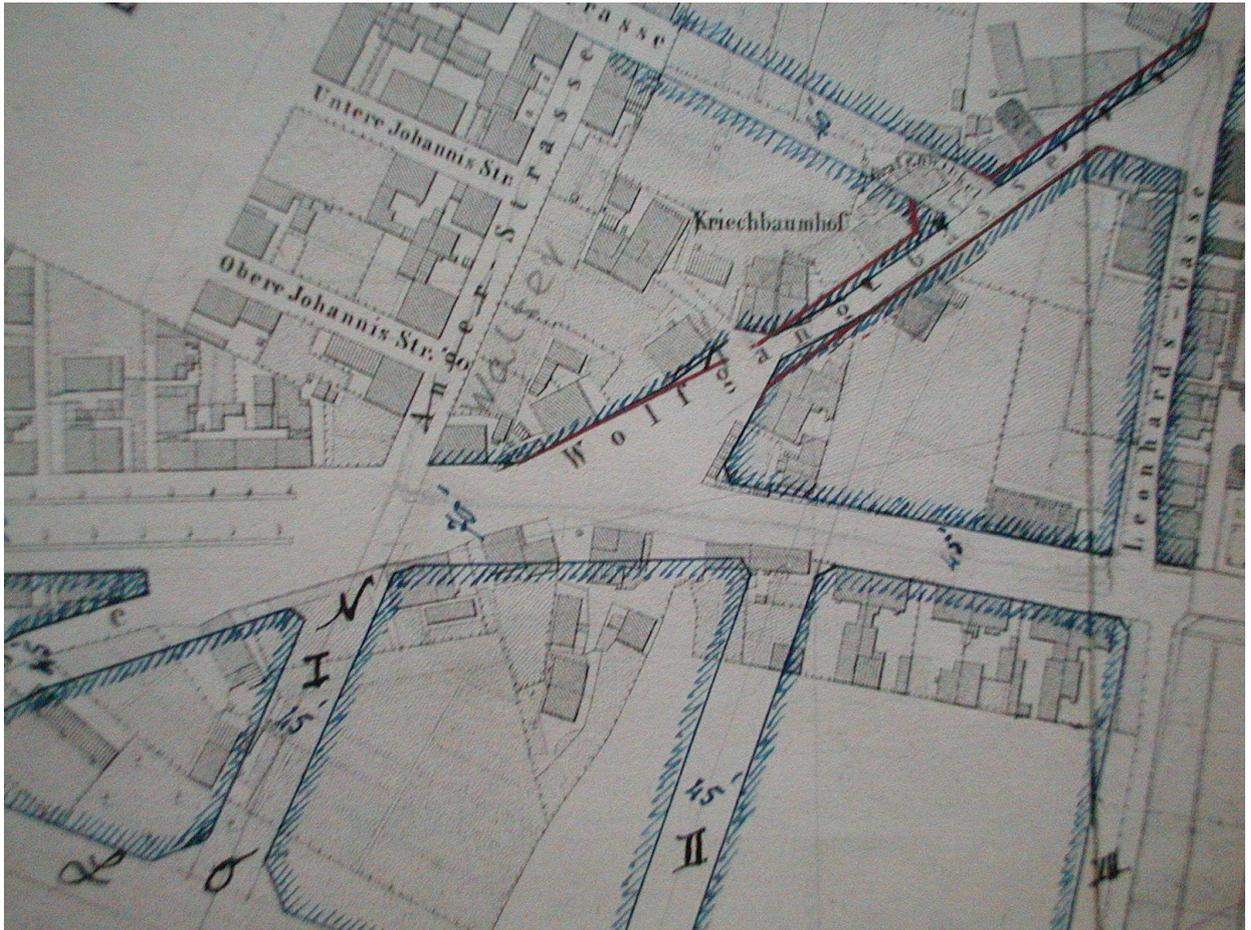
Baulinien in Bayern - Typen und Darstellungen -																																	
vor 1897/1899	- Baulinie -																																
	Keine Zeichenanweisung vorhanden. Gestaltung individuell. Bedeutung der Baulinie nur über Anmerkungen im Plan oder Baulinienakt erschließbar. Da es nicht ausschließbar ist, dass in den Baulinienplänen neben den neu instruierten auch bereits früher genehmigte bzw. später vorgesehene Baulinien nebeneinander in gleicher Form dargestellt wurden, sollten die vorhergehenden und die nachfolgenden Pläne mit herangezogen werden. Als Orientierung mag allenfalls dienen: :  neu festzusetzende (instruierte) Baulinie  korrigierte Baulinie der Prüfungsinstanz																																
ab 1897/1899	- Baulinie -																																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Baulinie</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Vorgartenlinie</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> = unveränderte (genehmigte) Linie</td> <td> = unveränderte (genehmigte) Linie</td> </tr> <tr> <td> = festzusetzende (instruierte) Linie</td> <td> = festzusetzende (instruierte) Linie</td> </tr> <tr> <td> = aufzuhebende Linie</td> <td> = aufzuhebende Linie</td> </tr> <tr> <td> = zukünftig geplante Linie</td> <td> = zukünftig geplante Linie</td> </tr> </tbody> </table>	Baulinie	Vorgartenlinie	 = unveränderte (genehmigte) Linie	 = unveränderte (genehmigte) Linie	 = festzusetzende (instruierte) Linie	 = festzusetzende (instruierte) Linie	 = aufzuhebende Linie	 = aufzuhebende Linie	 = zukünftig geplante Linie	 = zukünftig geplante Linie																						
Baulinie	Vorgartenlinie																																
 = unveränderte (genehmigte) Linie	 = unveränderte (genehmigte) Linie																																
 = festzusetzende (instruierte) Linie	 = festzusetzende (instruierte) Linie																																
 = aufzuhebende Linie	 = aufzuhebende Linie																																
 = zukünftig geplante Linie	 = zukünftig geplante Linie																																
ab 1910	- Baulinie -																																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 50%; text-align: center;">Gebäudefluchtlinien</th> <th style="width: 50%; text-align: center;">Vorgartenlinien/Straßenbegrenzungslinien</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> = unveränderte (genehmigte) Linie</td> <td> = unveränderte (genehmigte) Linie</td> </tr> <tr> <td> = festzusetzende (instruierte) Linie</td> <td> = festzusetzende (instruierte) Linie</td> </tr> <tr> <td> = aufzuhebende Linie</td> <td> = aufzuhebende Linie</td> </tr> <tr> <td> = zukünftig geplante Linie</td> <td> = zukünftig geplante Linie</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">Bebauungsgrenzen</td> </tr> <tr> <td colspan="2">Vordere Bebauungsgrenze:</td> </tr> <tr> <td> = unveränderte (genehmigte) Linie</td> <td></td> </tr> <tr> <td> = festzusetzende (instruierte) Linie</td> <td></td> </tr> <tr> <td> = aufzuhebende Linie</td> <td></td> </tr> <tr> <td> = zukünftig geplante Linie</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2">Seitliche/rückwärtige Bebauungsgrenze:</td> </tr> <tr> <td> = unveränderte (genehmigte) Linie</td> <td></td> </tr> <tr> <td> = festzusetzende (instruierte) Linie</td> <td></td> </tr> <tr> <td> = aufzuhebende Linie</td> <td></td> </tr> <tr> <td> = zukünftig geplante Linie</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Gebäudefluchtlinien	Vorgartenlinien/Straßenbegrenzungslinien	 = unveränderte (genehmigte) Linie	 = unveränderte (genehmigte) Linie	 = festzusetzende (instruierte) Linie	 = festzusetzende (instruierte) Linie	 = aufzuhebende Linie	 = aufzuhebende Linie	 = zukünftig geplante Linie	 = zukünftig geplante Linie	Bebauungsgrenzen		Vordere Bebauungsgrenze:		 = unveränderte (genehmigte) Linie		 = festzusetzende (instruierte) Linie		 = aufzuhebende Linie		 = zukünftig geplante Linie		Seitliche/rückwärtige Bebauungsgrenze:		 = unveränderte (genehmigte) Linie		 = festzusetzende (instruierte) Linie		 = aufzuhebende Linie		 = zukünftig geplante Linie	
Gebäudefluchtlinien	Vorgartenlinien/Straßenbegrenzungslinien																																
 = unveränderte (genehmigte) Linie	 = unveränderte (genehmigte) Linie																																
 = festzusetzende (instruierte) Linie	 = festzusetzende (instruierte) Linie																																
 = aufzuhebende Linie	 = aufzuhebende Linie																																
 = zukünftig geplante Linie	 = zukünftig geplante Linie																																
Bebauungsgrenzen																																	
Vordere Bebauungsgrenze:																																	
 = unveränderte (genehmigte) Linie																																	
 = festzusetzende (instruierte) Linie																																	
 = aufzuhebende Linie																																	
 = zukünftig geplante Linie																																	
Seitliche/rückwärtige Bebauungsgrenze:																																	
 = unveränderte (genehmigte) Linie																																	
 = festzusetzende (instruierte) Linie																																	
 = aufzuhebende Linie																																	
 = zukünftig geplante Linie																																	

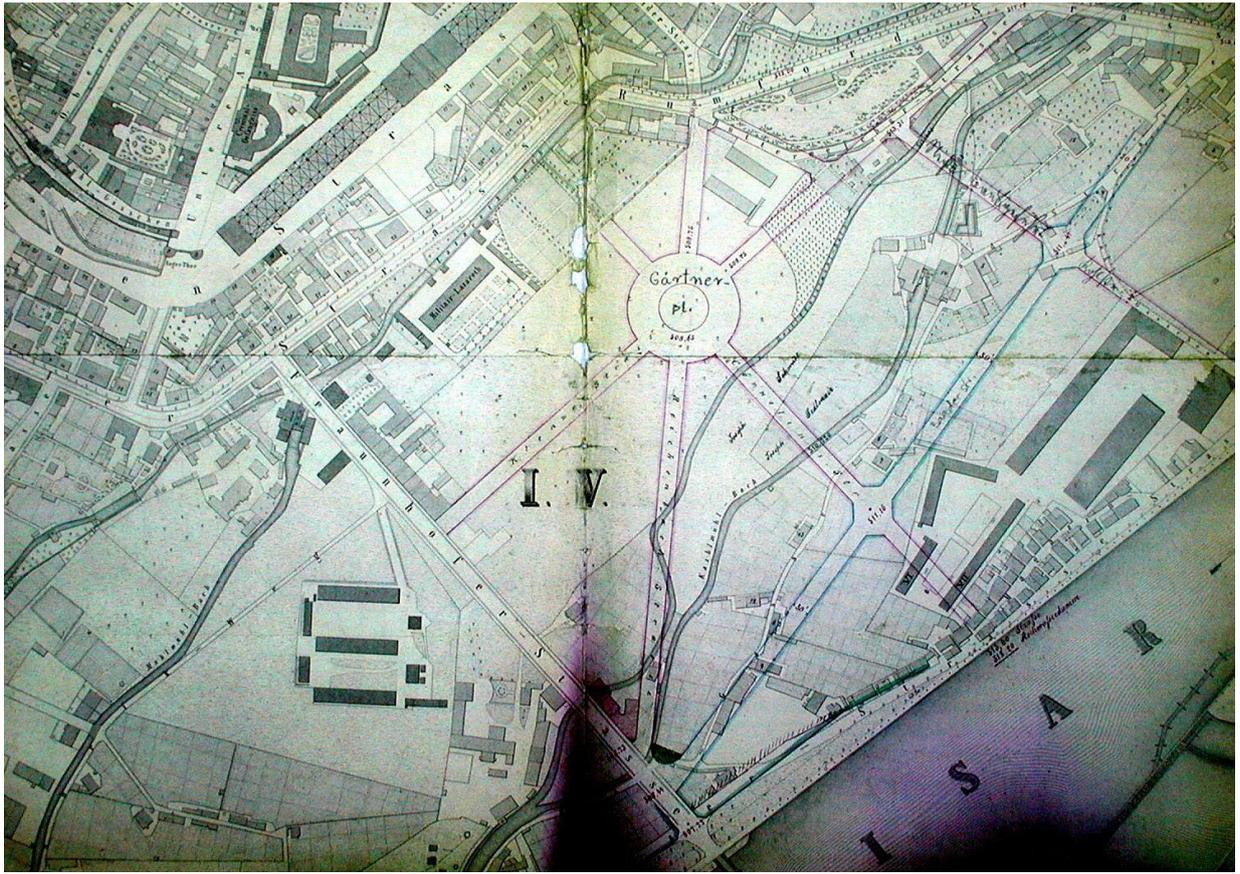


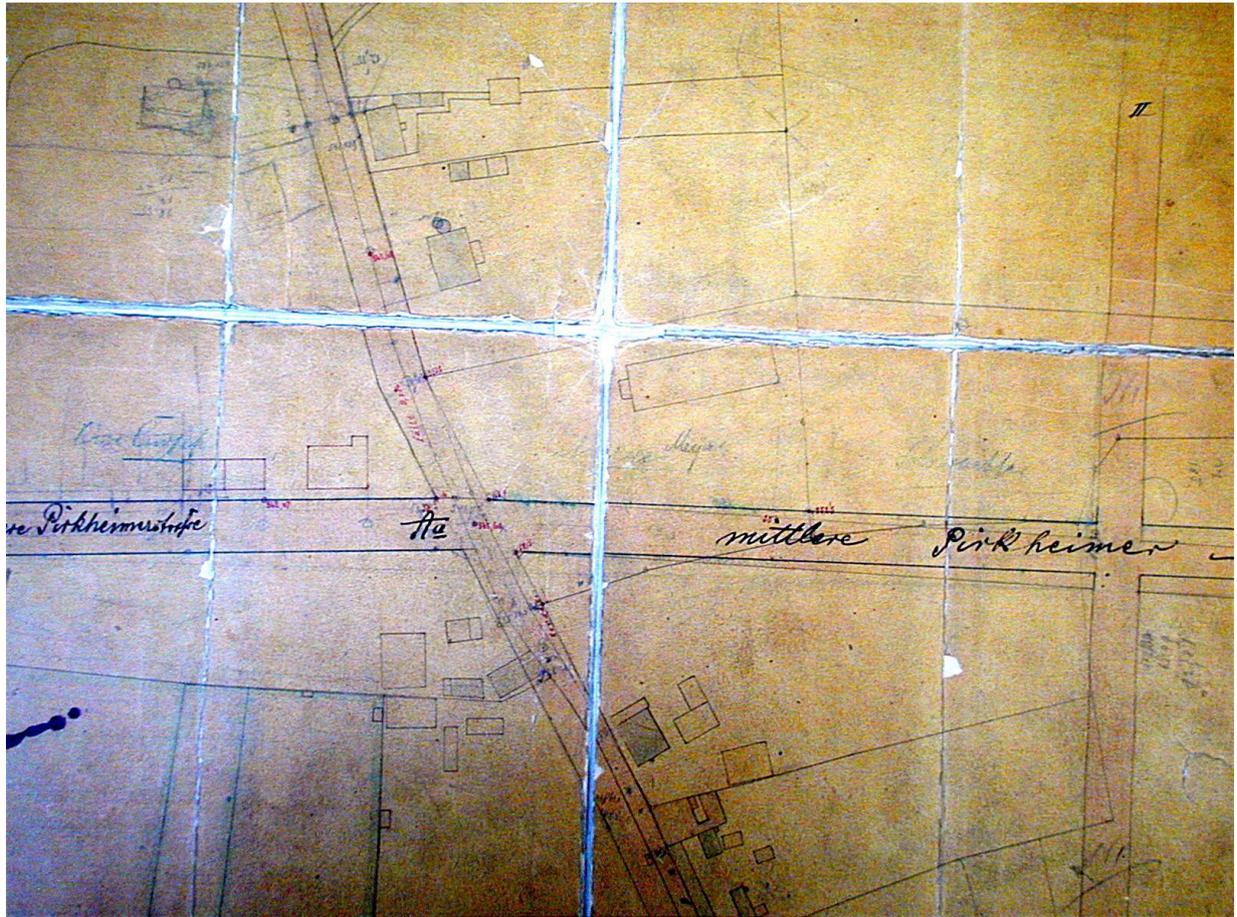


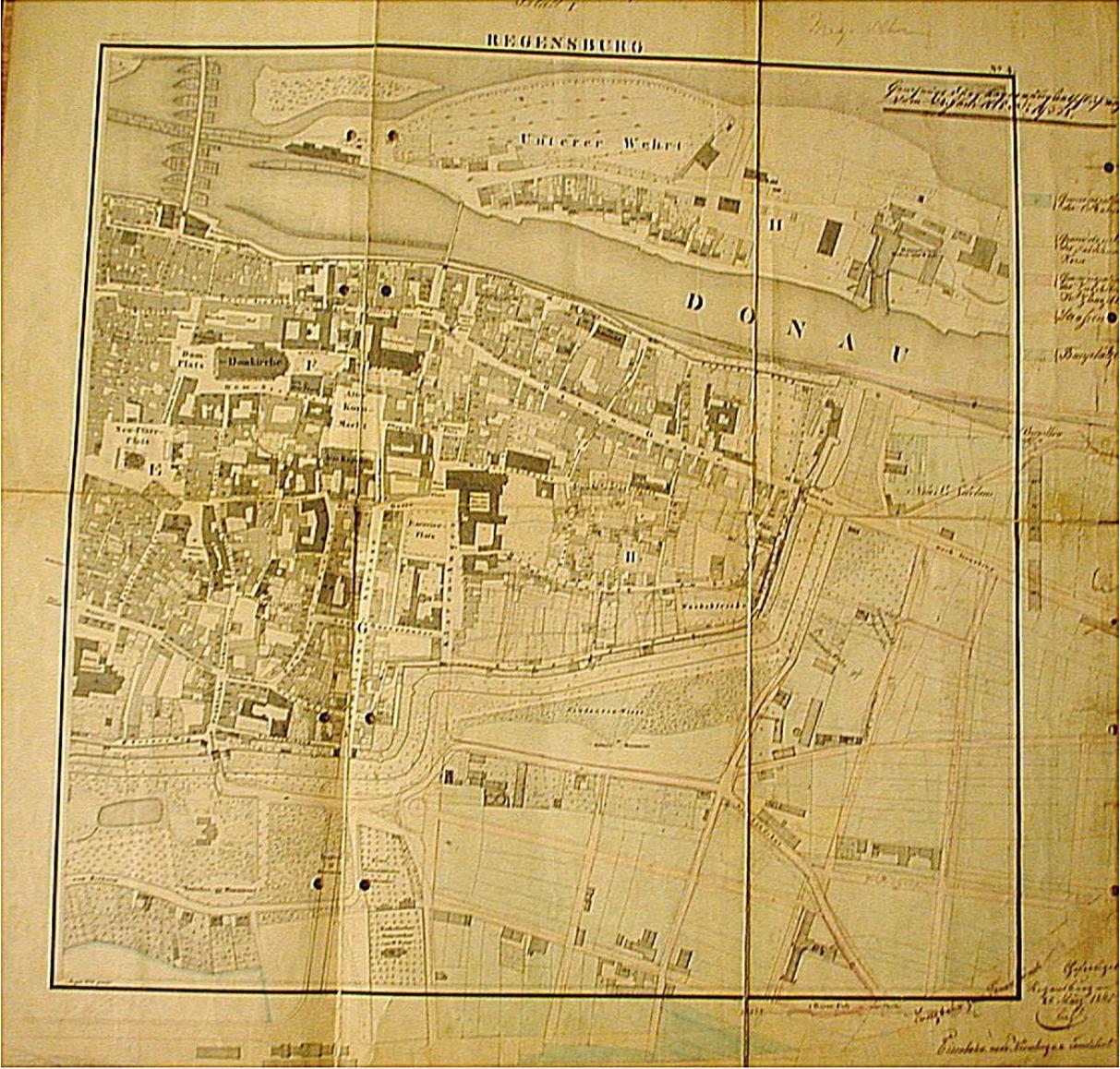


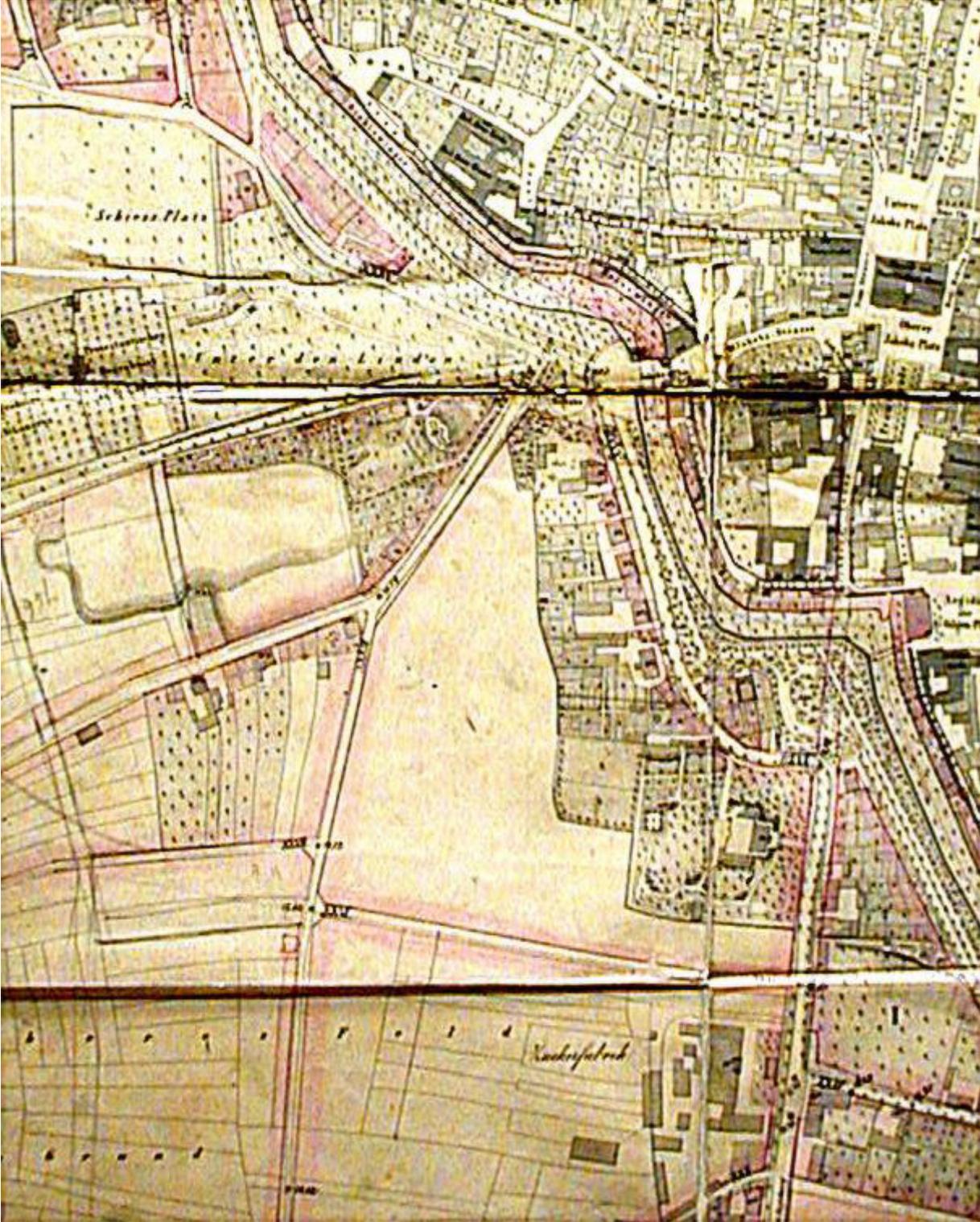




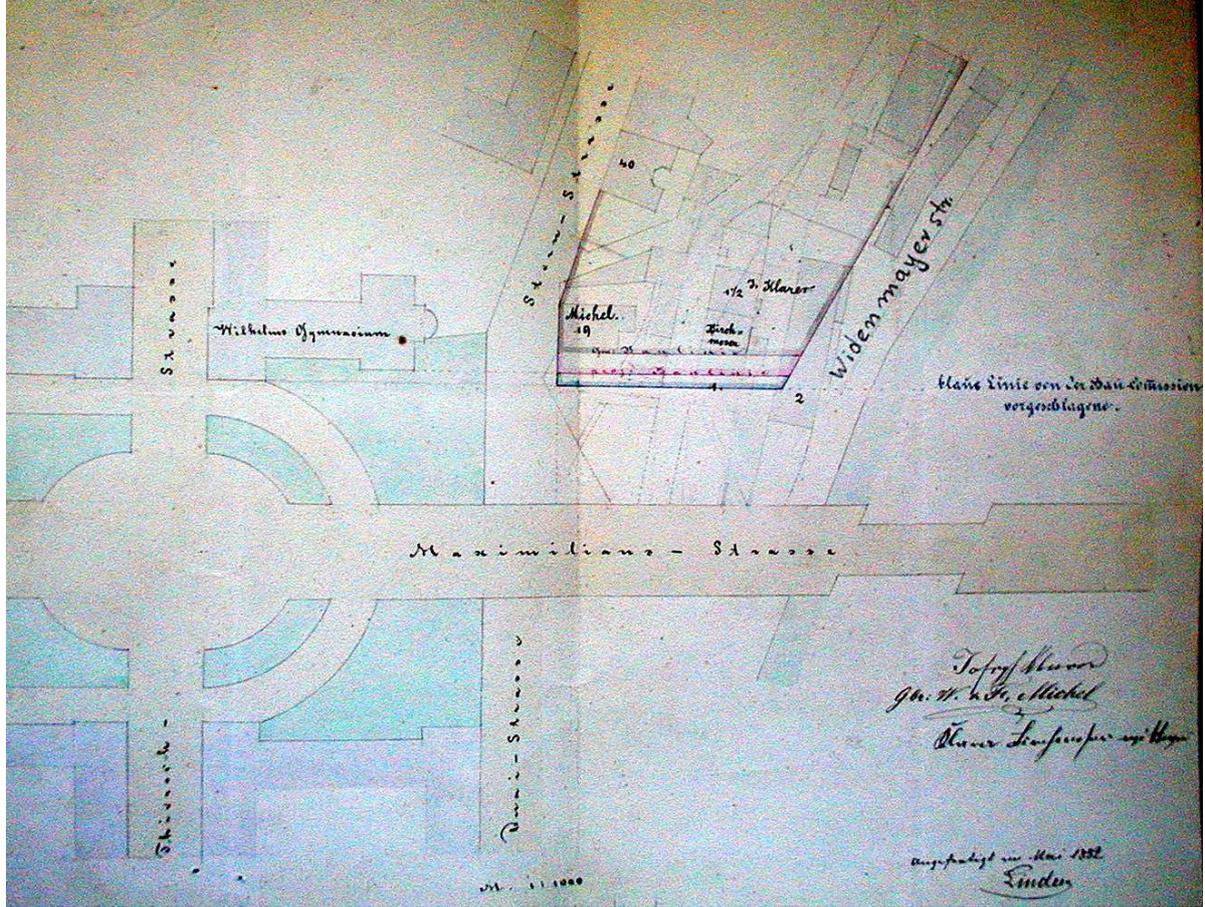








Plan
 der
 die projectirte Aenderung der Baulinie an der Maximilians-
 Strasse.



Bau Linie von der Bau-Commission
 vorgeschlagen.

Maximilians-Strasse

Johann Klauer
 Geom. u. d. B., u. Michel
 Klausen-Verfahren u. d. B.

ausgeführt im Jahr 1852
 Emden

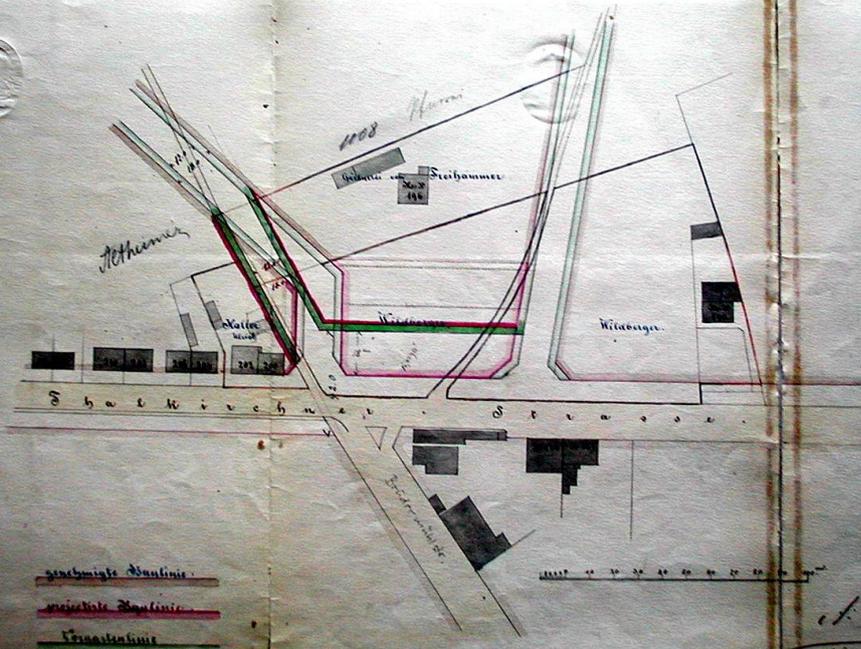
1:1000

Plan

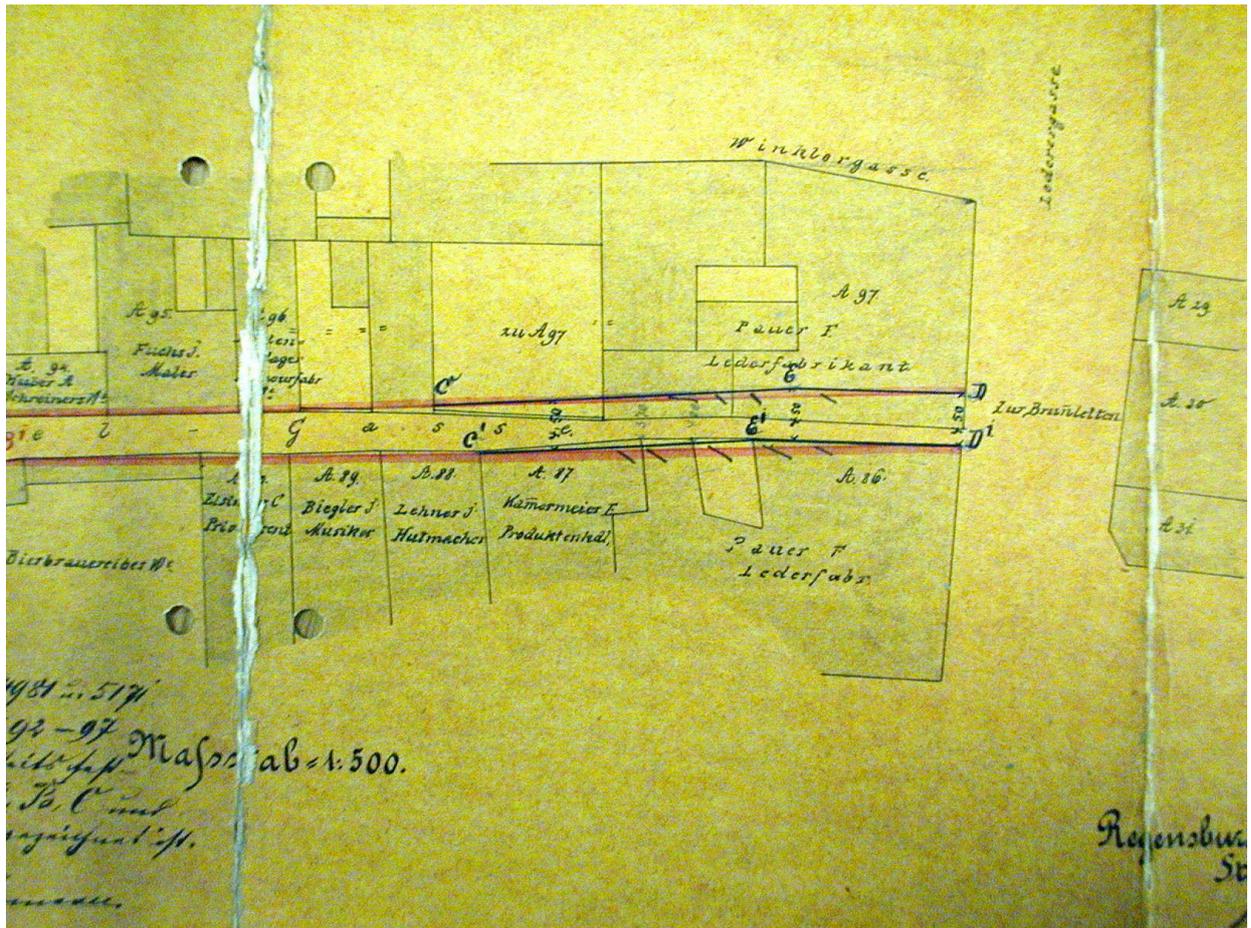
über

die projectirte Baulinienänderung an der Thalkirchner Straße.

N. 1. 1000.

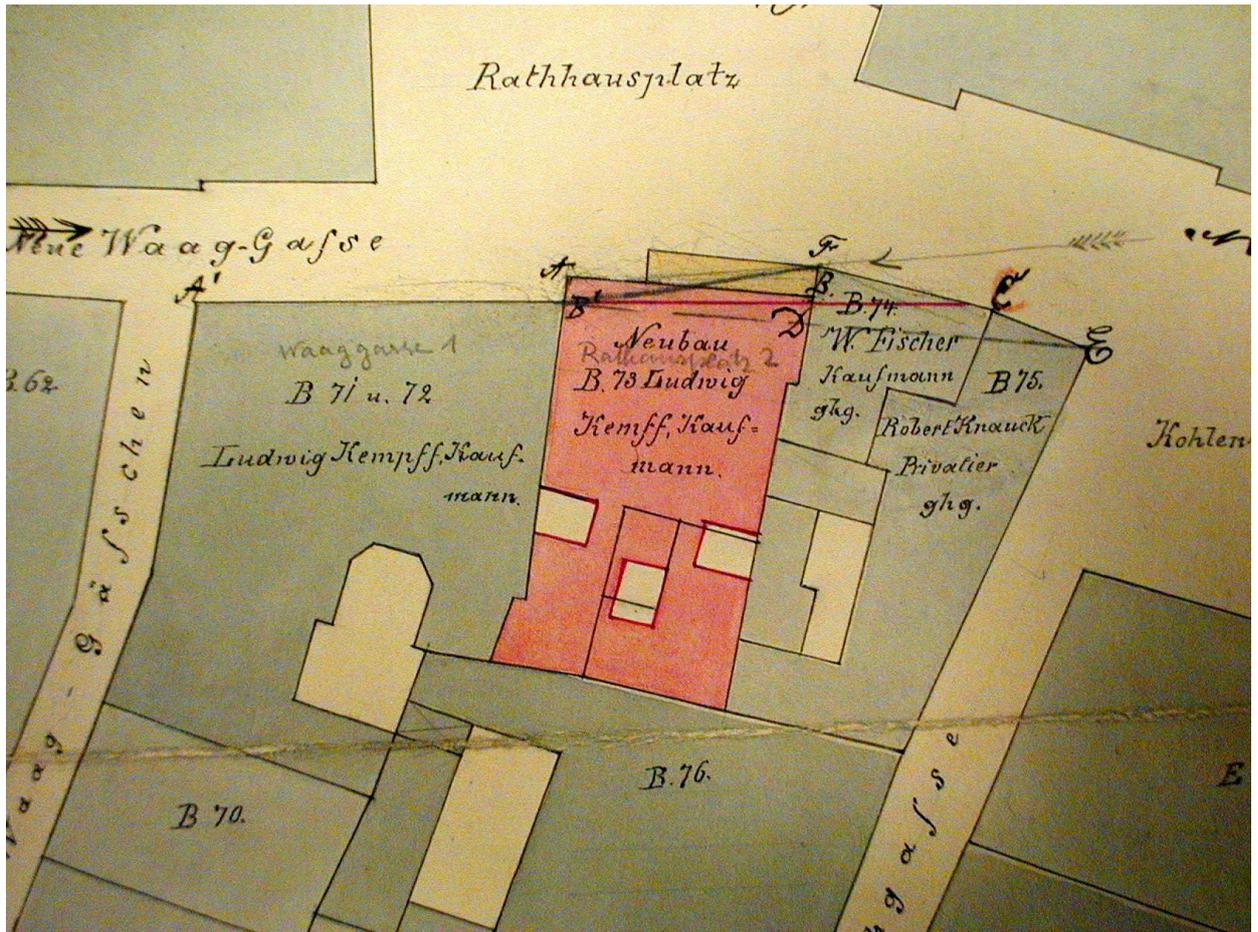


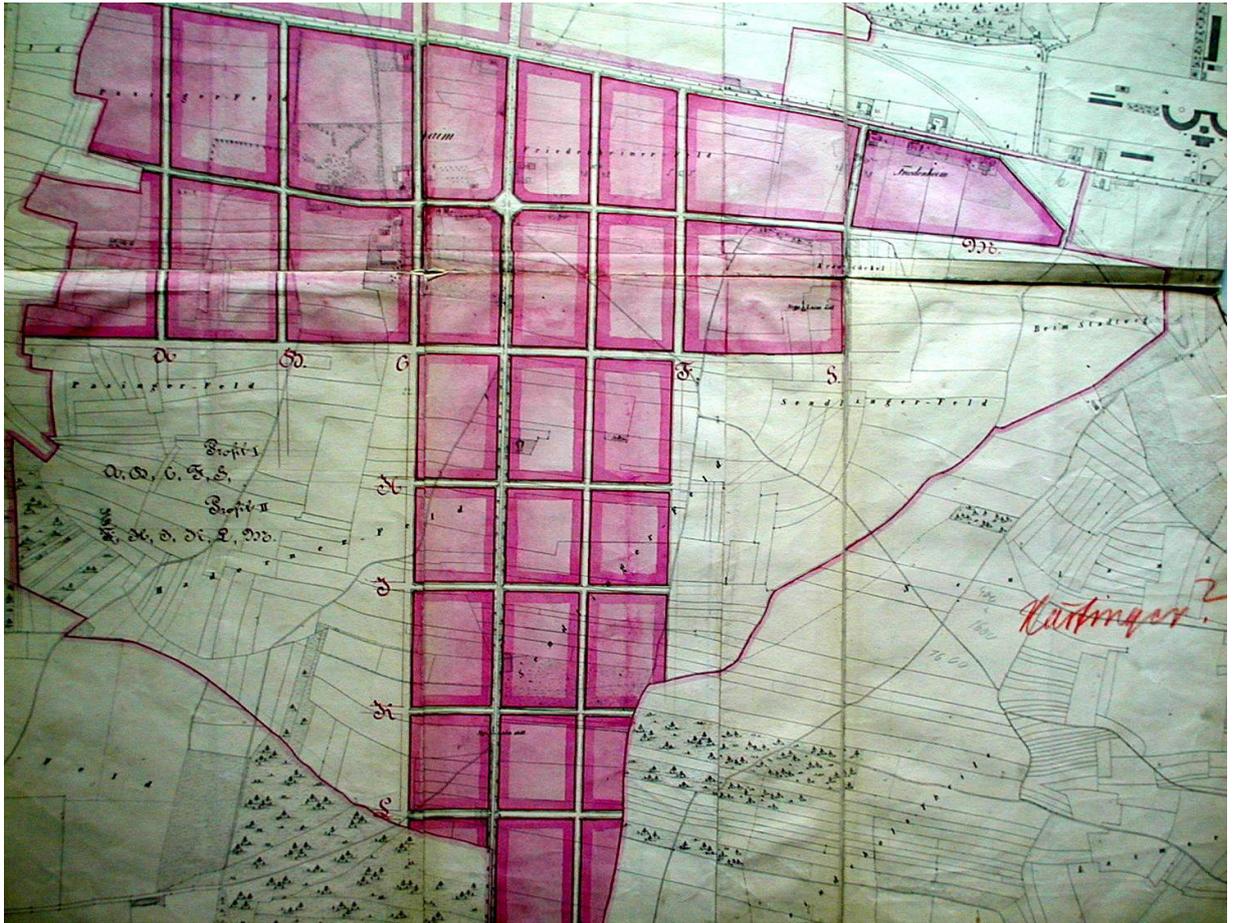
J. H. G. G. G.
Zehlfelder



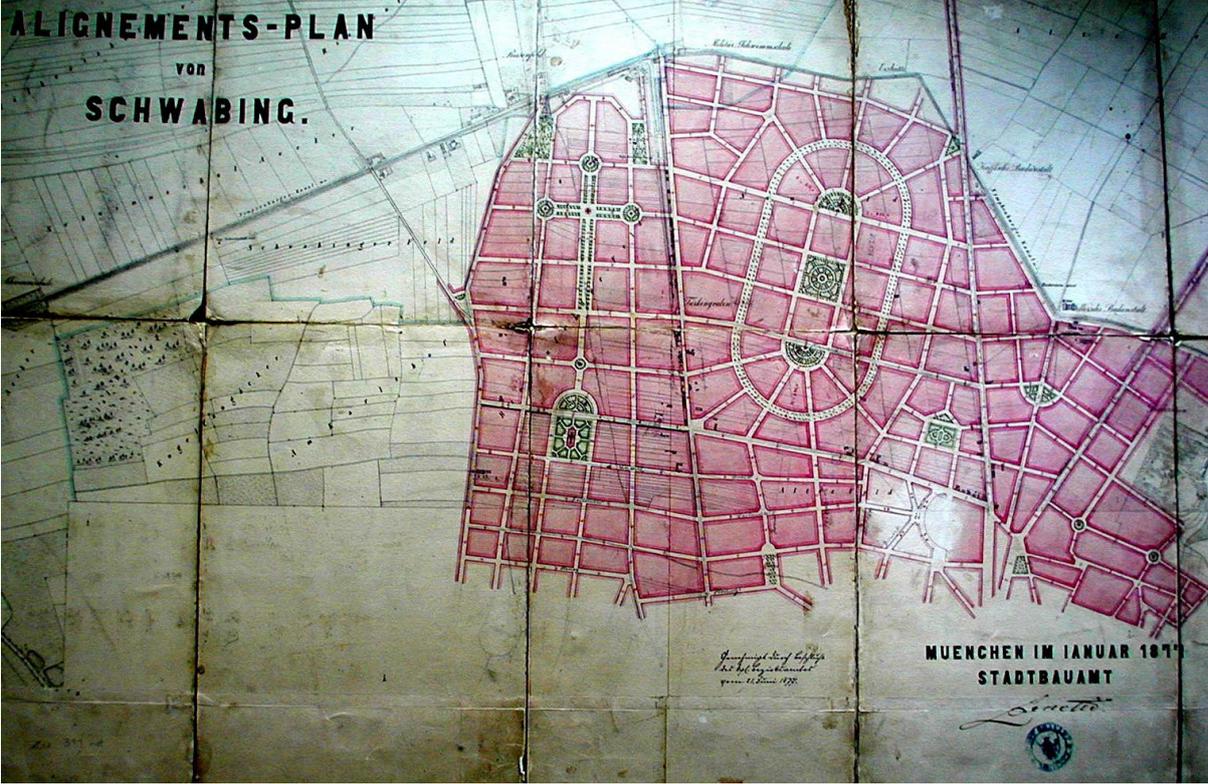
484 in 517
 93-97 Maßstab = 1:500.
 ...
 ...
 ...

Regensburger
 St





ALIGNEMENTS-PLAN
von
SCHWABING.



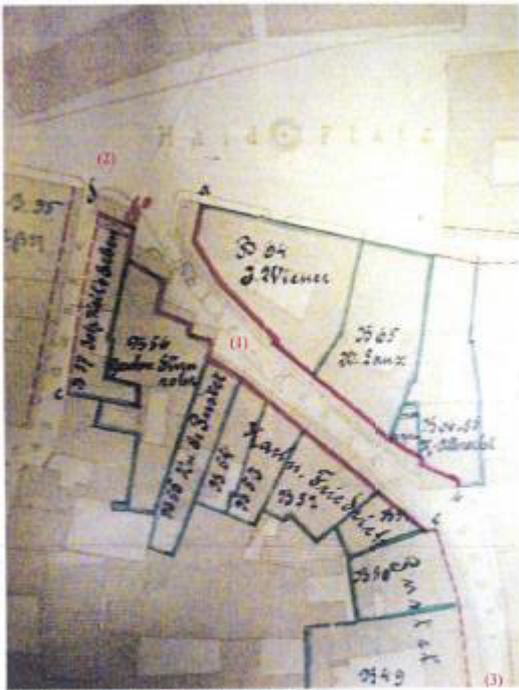
MÜNCHEN IM JANUAR 1871
STADTBAUAMT

Leicht


*Grundriss des Stadtteils
Schwabing im Januar 1871
von H. B. 1871.*

Abbildungstafel 15

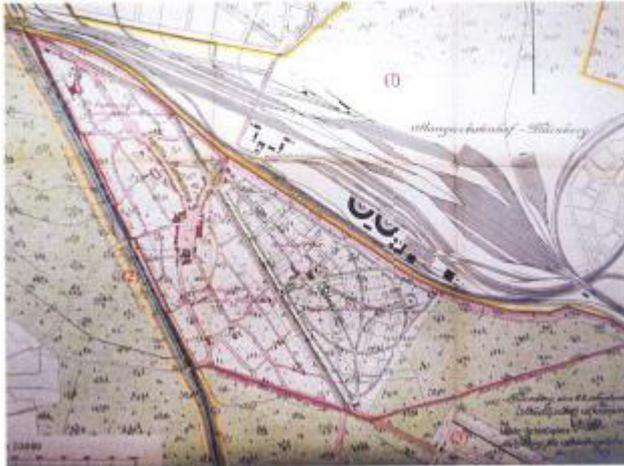
Abb. 23 : Baulinienplan Rote Hahnengasse, 1906



Quelle: SAR Bestand: Stadtplanungsent Nr. 113

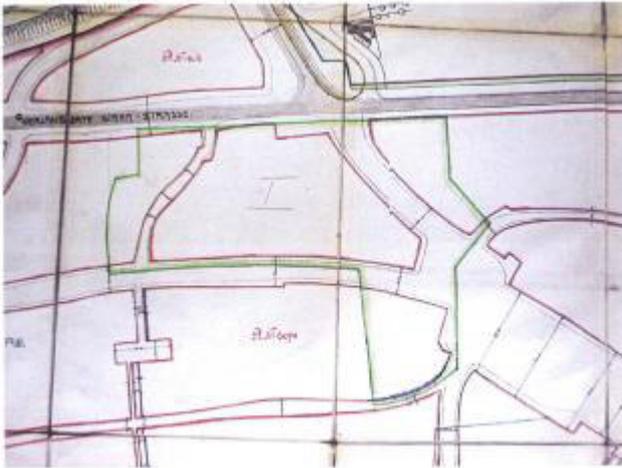
Abbildungstafel 16

Abb. 24 : Übersichtsplan Gartenstadt 1909



Quelle : SpIAN Akt Nr. 651

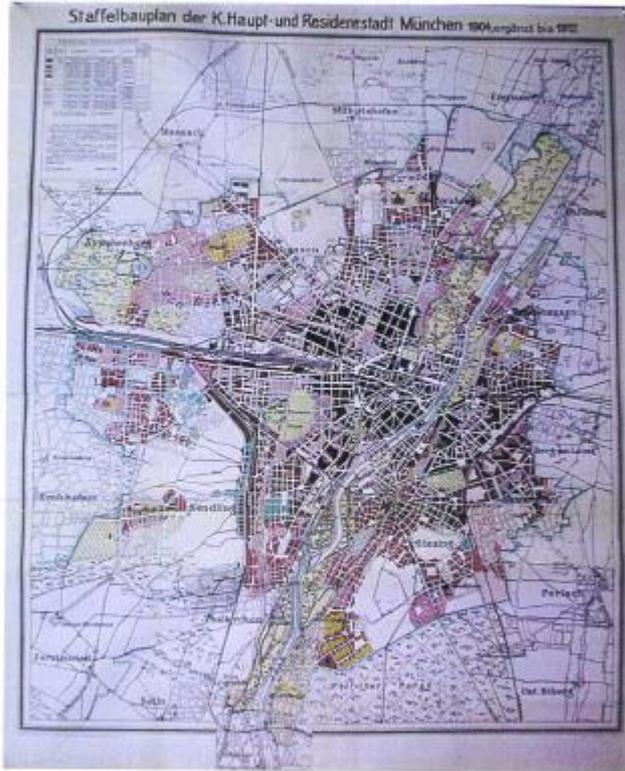
Abb. 25 : Baulinienplan Gartenstadt, 1909



Quelle : SpIAN Akt Nr. 651

Abbildungstafel 17

Abb. 26 : Staffelbauplan München, 1912



Quelle : BayStB, Mapp. XI, 467 kpd.

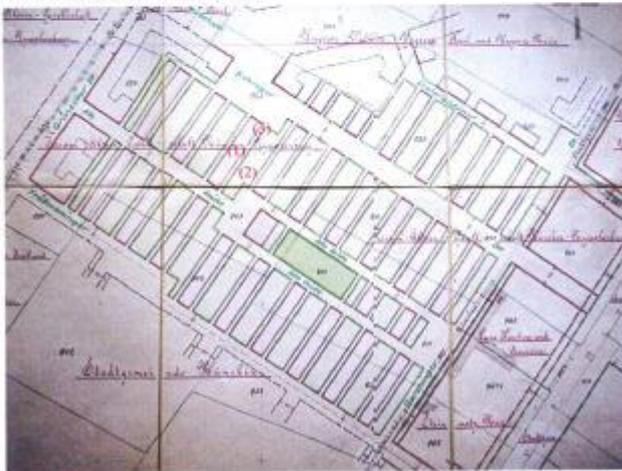
Abbildungstafel 19

Abb. 28 : Baulinienplan Sendlinger Oberfeld, 1911



Quelle : SVAM Bestand: Alte Baulinienpläne Nr. 1457

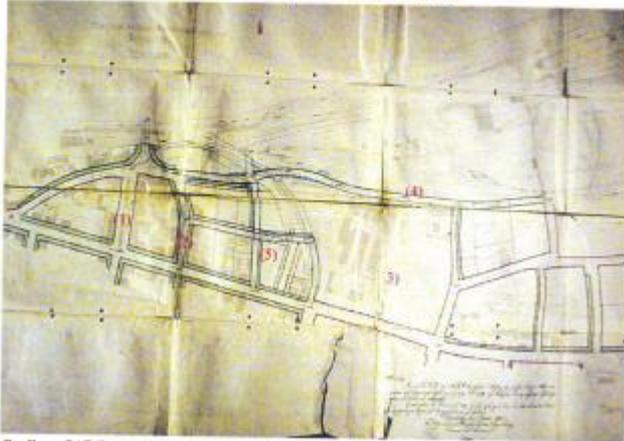
Abb. 29 : Baulinienplan Alte Haide, 1918



Quelle : SVAM Bestand: Alte Baulinienpläne Nr. 1818

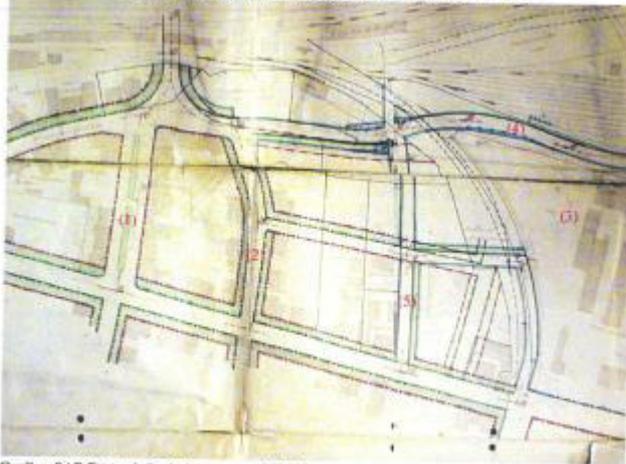
Abbildungstafel 21

Abb. 31 : Baulinienplan zwischen Straubinger Str./Donauküde, 1912



Quelle : SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 100

Abb. 32 : Baulinienplan zwischen Straubinger Str./Donauküde, Ausschnitt, 1912



Quelle : SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 100

Abbildungstafel 22

Abb. 33 : Generalbaulinienplan, Übersichtsplan, 1917



Quelle : SpAR, keine Registrierung, Keller

Abbildungstafel 23

Abb. 34 : Generalbaulinienplan, Teilplan, westliche Altstadt, 1917



Quelle : SpIAR, keine Registrierung, Keller

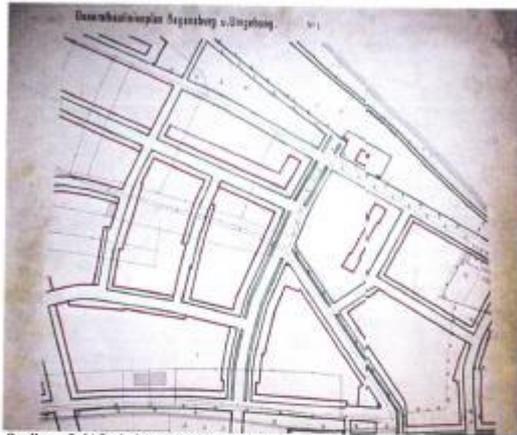
Abb. 35 : Generalbaulinienplan, Teilplan, Dörnberggarten/Bismarckplatz, 1917



Quelle : SpIAR, keine Registrierung, Keller

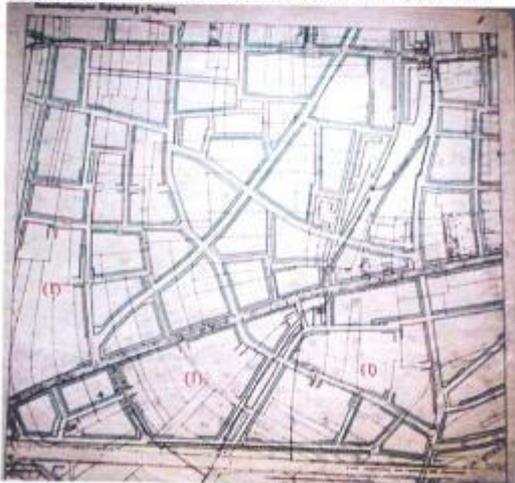
Abbildungstafel 24

Abb. 36 : Generalbaulinienplan, Teilplan, Kuhwiese/Loh-Graben, 1917



Quelle : SplAR, keine Registrierung, Keller

Abb. 37 : Generalbaulinienplan, Teilplan, westliche Prüflinger Str., 1917



Quelle : SplAR, keine Registrierung, Keller

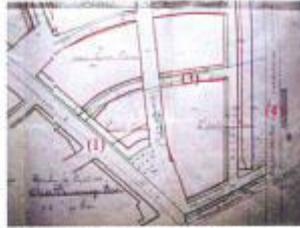
Abbildungstafel 25

Abb. 38: Baulinienplan „Borstel“, 1901



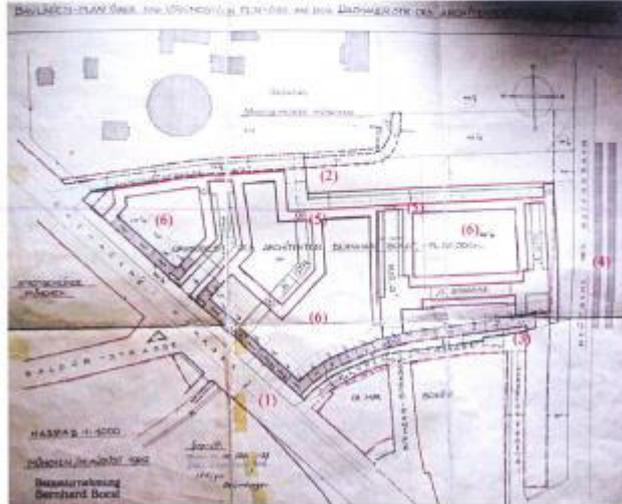
Quelle : SVAM Bestand: Alte Baulinienpläne
Nr. 669

Abb. 39: Baulinienplan „Borstel“, 1910



Quelle : SVAM Bestand: Alte Baulinienpläne
Nr. 1318

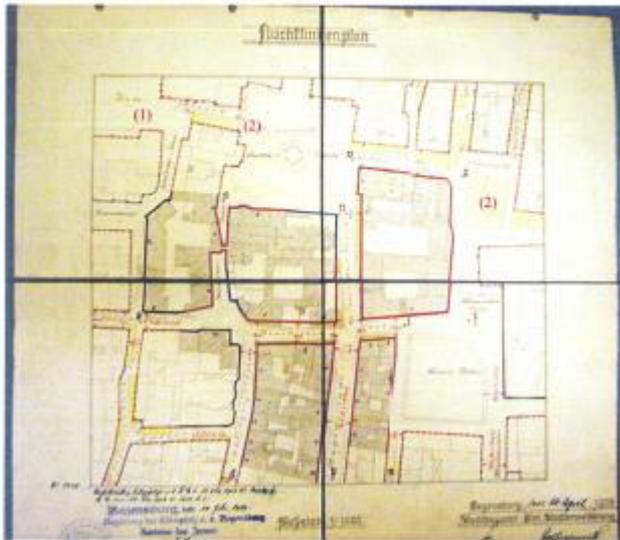
Abb. 40: Baulinienplan, Borstel, 1927



Quelle : SVAM Bestand: Alte Baulinienpläne Nr. 2595

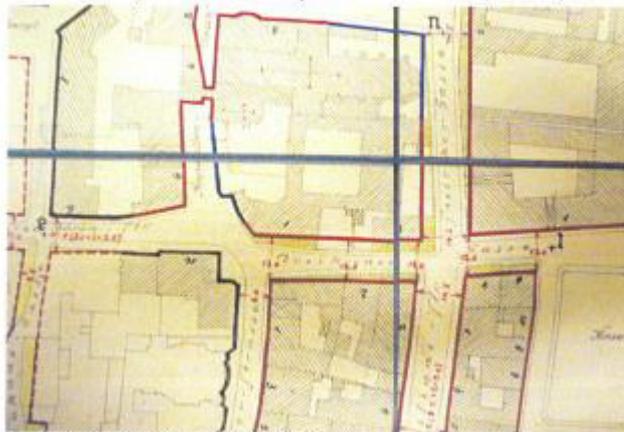
Abbildungstafel 26

Abb. 41 : Baulinienplan Maximilianstraße/Speicher-/Drei-Kronen-Gasse, 1928



Quelle : SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 124

Abb. 42 : Baulinienplan Maximilianstraße/Speicher-/Drei-Kronen-Gasse, Ausschnitt, 1928



Quelle : SAR Bestand: Stadtplanungsamt Nr. 124

Abbildungstafel 28

Abb. 44 : Generalbaulinienplan, München Ost, Ausschnitt, 1927



Quelle : SAM Bestand: Plansammlung-Stadtplanung, Nr. 25

Abb. 45 : Generalbaulinienplan, München Ost, Ausschnitt, 1932



Quelle : SAM Bestand: Plansammlung-Stadtplanung, Nr. 31

Abbildungstafel 29

Abb. 46 : Generalbebauungsplan Nürnberg, Hauptverkehrsnetz, 1924



Quelle : Handfestengel von Hans, Der Jansenplan, Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921 – 1932 and seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg, 1983, Farbtafel

Abbildungstafel 30

Abb. 47: Generalbebauungsplan, Nürnberg, 1926



Quelle : Handzettel von Hans, Der Jansenplan. Der Generalbebauungsplan der Stadt Nürnberg 1921 - 1932 und seine Fortwirkung bis in die Gegenwart, Nürnberg, 1983; Bild 15

Abbildungstafel 31

Abb. 48 : Flächenaufteilungsplan, Regensburg, 1926



Quelle : SplAR, keine Registrierung, Kartenschrank Zimmer 229

Abb. 49 : Verkehrsplan, Regensburg, 1927



Quelle : SplAR, keine Registrierung, Kartenschrank Zimmer 229