

Leitfaden BremLB095

Teil 4

Regelungen nach altem Recht

- 4.1 Bauordnung Bremen von 1906 (Auszug)
- 4.2 Staffelbauordnung von 1917 (Auszug)
- 4.3 Staffelbauordnung von 1940
- 4.4 Bauordnung Bremerhaven von 1955
(Hinweis auf das Außerkrafttreten)
- 4.5 Reichsgaragenordnung (Auszug)

Vorbemerkungen zu den Regelungen nach altem Recht (Teil 4)

Die „Regelungen nach altem Recht“ sind insbesondere im Bereich der Stadtgemeinde Bremen noch von erheblicher praktischer Bedeutung. Viele Bestimmungen der Bauordnung (BauO) von 1906, der Staffelbauordnung (StBO) von 1917 bzw. 1940 und der Reichsgaragenordnung (RGaO) von 1939 sind heute noch maßgebend für alle Vorhaben im Geltungsbereich der Staffelbau- und Gewerbepläne.

Mit Einführung des neueren Planungsrechts durch Bundesbaugesetz und Baunutzungsverordnung Anfang der 60er Jahre wurden vorher entstandene Pläne „übergeleitet“, sie gelten also weiter, bis sie ausdrücklich aufgehoben werden (vgl. § 173 Abs. 3 BBauG 1960). Weil diese Pläne nur in Verbindung mit den Regelungen der BO und der StBO ihren vollständigen Inhalt erhalten, gelten auch die Gesetzesbestimmungen in diesem Umfang weiter; sie sind insoweit Bestandteil der fortgeltenden Bebauungspläne.

Die Weitergeltung der BO und StBO ist allerdings begrenzt auf die **Bestimmungen mit planungsrechtlichem Charakter**, weil nur sie für das Verständnis der „alten“ Bebauungspläne erforderlich sind. Daneben enthielten die genannten Vorschriften auch Regelungen mit baupolizeilichem (bauordnungsrechtlichem) Inhalt. Diese sind durch die Bestimmungen der BremLBO ersetzt und damit außer Kraft getreten. Ihr Inhalt ist daher in den nachfolgenden Auszügen überwiegend nicht mehr abgedruckt. In Einzelfällen ist die Einordnung als planungsrechtliche oder als bauordnungsrechtliche Bestimmung jedoch schwierig und zweifelhaft, so daß diese Frage mehrfach Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen gewesen ist.

Wegen der auf das Planungsrecht beschränkten Weitergeltung der BO und StBO sind, soweit es um bauordnungsrechtliche Fragen geht, für alle Vorhaben im Bereich alter Staffelbau- und Gewerbepläne **die aktuellen Bestimmungen der BremLBO anzuwenden**. Dies führt gelegentlich zu sehr unübersichtlichen Anforderungen, z. B. für die Frage des Grenzabstandes: Während § 6 BremLBO die notwendige Abstandsfläche in Abhängigkeit von der Wandhöhe des Gebäudes bestimmt, enthält die StBO in den Bestimmungen über Baustaffeln (§§ 23ff StBO) eigene Bauwichtregelungen (abhängig von der Geschosßzahl und gelegentlich von der Gebäudelänge), die planungsrechtlicher Natur sind und daher weiter berücksichtigt werden müssen. Weil beide Anforderungen erfüllt sein müssen, bestimmt sich der Grenzabstand letztlich nach der strengerer Regelung. Entsprechendes gilt für die unterschiedlichen Bestimmungen über die im Bauwicht bzw. in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen.

Zu den beiden Staffelbauordnungen von 1917 und 1940 ist noch darauf hinzuweisen, daß die ältere Fassung (von 1917) für alle übergeleiteten Pläne maßgebend ist, die unter deren Geltung entstanden, also vor 1940 in Kraft getreten sind. Das ist vor allem bedeutsam für solche Pläne, die u.a. die Festsetzung einer „Baustaffel 3b“ enthalten (vgl. § 23 b StBO 1917), weil diese Festsetzung in der späteren Fassung von 1940 nicht mehr vorgesehen war.

Zum Geltungsbereich der Reichsgaragenordnung vgl. die Vorbemerkung dort (4.5).

Dienstanweisung des Senators für das Bauwesen vom 18. Mai 1992 (Auszug)

Anwendung der Staffelbauordnung 1917

Auf Staffel- und Gewerbeklassenpläne, die auf der Grundlage der Staffelbauordnung 1917 aufgestellt worden sind, findet die Staffelbauordnung in der Fassung vom 6. 12. 1917 (siehe Anlage) Anwendung. Soweit die Vorschriften der Staffelbauordnung 1917 planungsrechtlichen Charakter haben, gelten sie nach § 173 Bundesbaugesetz als Bestandteile der o.g. Pläne weiter.

Staffelbauordnung für die Stadt Bremen und das Landgebiet vom 6. Dezember 1917 (Auszug)

Der Senat verordnet im Einverständnis mit der Bürgerschaft für die Stadt Bremen und das Landgebiet:

I. Allgemeine Bestimmungen

§ 1

Staffelbauplan und Gewerbeplan

Die Art und Dichtigkeit der Bebauung ist nach Baustaffeln abzustufen und durch einen Plan zu regeln (Staffelbauplan).

Außerdem ist ein Plan aufzustellen, durch den nach Maßgabe der in diesem Gesetz bestimmten Gewerbeklassen die Zulassung, Beschränkung und Untersagung gewerblicher und wirtschaftlicher Anlagen und Betriebe geregelt wird (Gewerbeplan).

Die Einreihung in die Baustaffeln und die Gewerbeklassen hat in der Weise zu geschehen, daß die Herbeiführung und Aufrechterhaltung gesunder Wohnverhältnisse möglichst gesichert, eine der Bedeutung der Straße entsprechende Bebauung gefördert, zugleich aber ein für die wirtschaftliche Entwicklung genügender Teil der Stadt und des Landgebiets der Errichtung und Ausdehnung gewerblicher Anlagen freigegeben wird.

Die Aufstellung des Staffelbauplans und des Gewerbeplans kann in Abschnitten erfolgen.

§ 23 Staffel 3

Die Zahl der Geschosse darf drei nicht übersteigen.

§ 23a Staffel 3a

1) Die Zahl der Geschosse darf drei nicht übersteigen.

2) Auf jeder Seite des Hauses ist ein Bauwuch von mindestens 3 m, bei Gebäudegruppen auf jeder Seite der Gruppe von mindestens 4 m freizulassen. Aus besonderen Gründen kann der Bauwuch auf einer Seite des Hauses oder der Gruppe um höchstens 1 m schmaler angelegt werden, wenn dafür auf der anderen Seite ein ent-

sprechend breiterer Bauwuch freigelassen wird. Eine Gebäudegruppe soll in der Regel, in der Baulinie gemessen, eine Länge von 40 m nicht übersteigen. Ihre Genehmigung ist davon abhängig, daß die zu ihr gehörenden Häuser eine angemessene baukünstlerische Ausbildung erhalten; eine Änderung der Häuser der Gebäudegruppe darf nur in der Weise erfolgen, daß ihr Gesamtbild nicht gestört wird.

3) Die Hofgröße muß mindestens die Hälfte der Grundfläche betragen.

§ 23b Staffel 3b

1) Die Zahl der Geschosse darf drei, bei Nebengebäuden zwei, nicht überschreiten.

2) Die Bebauung des Grundstückes darf nur landhausartig und nur in einer solchen Weise erfolgen, daß das Gesamtbild der Straße nicht beeinträchtigt wird.

3) Eine Gebäudegruppe soll in der Regel aus nicht mehr als drei Häusern bestehen. Ihre Genehmigung ist davon abhängig, daß die zu ihr gehörenden Häuser eine angemessene baukünstlerische Ausbildung erhalten; eine Änderung der Häuser der Gebäudegruppe darf nur in der Weise erfolgen, daß ihr Gesamtbild nicht gestört wird.

4) Auf dem Grundstück dürfen nur Wohnhäuser und zu Wohnhäusern gehörende Nebengebäude errichtet werden.

5) Die Tiefe des Vorgartens muß mindestens 8 m betragen. Wenn es mit Rücksicht auf vorhandene Bauten notwendig oder im Hinblick auf das Straßenbild zweckmäßig erscheint, kann die Baupolizeibehörde im Einvernehmen mit der Deputation für die Stadterweiterung eine größere Tiefe des Vorgartens bis zu 10 m, in besonderen Ausnahmefällen bis zu 20 m vorschreiben oder eine geringere Tiefe bis zum Mindestmaß von 6 m zulassen.

6) Jeder einzelne Bauplatz und jeder Bauplatz für eine Gebäudegruppe darf nur bis zu zwei Dritteln seiner Breite bebaut werden. Bei Eckgrundstücken werden die seitlichen Vorgärten in das freizuhaltende Drittel der Grundstücksbreite mit eingerechnet. Sind die seitlichen Vorgärten weniger als 8 m tief, so sind sie ohne Rücksicht auf ihre wirkliche Tiefe mit ein Sechstel der Grundstücksbreite anzurechnen.

Wenn der nach den vorstehenden Bestimmungen freizulassende Raum nicht breiter ist, muß auf jeder Seite des Hauses ein Bauwuch von mindestens 3 m, bei Gebäudegruppen auf jeder Seite der Gruppe ein Bauwuch von mindestens 6 m freigelassen werden. Mit Zustimmung der Deputation für die Stadterweiterung kann dieses Maß für einzelne Straßen und zwar bei den Bauplätzen für Einzelhäuser auf 4 m, bei den Bauplätzen für Gebäudegruppen auf 8 m erhöht werden.

Aus besonderen Gründen kann der Bauwuch auf einer Seite des Hauses oder der Gruppe um höchstens 1 m schmaler ange-

legt werden, wenn dafür auf der anderen Seite ein entsprechend breiterer Bauwuch freigelassen wird.

7) Die Hofgröße muß mindestens die Hälfte der Grundfläche betragen.

8) Nebengebäude müssen, wenn sie nicht hinter dem Wohnhause errichtet werden, mindestens 30 m von der Straße entfernt bleiben und eine solche Lage und Beschaffenheit haben, daß das Straßen- und Gartenbild nicht beeinträchtigt wird. Sie dürfen keine Mietwohnungen, sondern nur Stallungen, Unterstände, Schuppen, Waschküchen, Dienerwohnungen und dergleichen enthalten.

§ 24 Staffel 4

Die Zahl der Geschosse darf vier nicht übersteigen.

§ 24a Staffel 4a

1) Die Zahl der Geschosse darf vier nicht übersteigen.

2) Die Hofgröße muß mindestens ein Drittel der Grundfläche betragen.

§ 25 Staffel 5

Die Zahl der Geschosse darf fünf nicht übersteigen.

§ 25a Staffel 5a

1) Die Zahl der Geschosse darf fünf nicht übersteigen.

2) Die Hofgröße muß mindestens ein Drittel der Grundfläche betragen.

Vorbemerkung

Die Reichsgaragenordnung von 1939 regelte die Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen in Wohngebieten. Sie enthielt einerseits Regelungen mit bauordnungsrechtlichem Charakter, andererseits aber auch Bestimmungen, die bauplanungsrechtlicher Natur waren.

Die bauordnungsrechtlichen Regelungen wurden vom bremischen Landesgesetzgeber bereits 1971 aufgehoben (§ 116 Abs. 1 Nr. 4 BremLBO, BremGBI. 1971 S. 207).

Die bauplanungsrechtlichen Bestimmungen sind im Jahre 1986 vom Bundesgesetzgeber aufgehoben worden (Art. 2 Nr. 27 des Gesetzes über das Baugesetzbuch, BGBl. I 1986 S. 191). Bis dahin galten sie als Bundesrecht für diejenigen Gebiete des Stadtbereichs, in denen kein Bebauungsplan aufgrund des Bundesbaugesetzes und der Baunutzungsverordnung vorhanden war.

Durch die Aufhebung im Jahre 1986 hat die Reichsgaragenordnung ihre Bedeutung weitgehend verloren. Ihre bauplanungsrechtlichen Bestimmungen können allerdings dann relevant werden, wenn übergeleitete alte Bebauungspläne (vgl. § 173 Abs. 3 BBauG 1960), sie in ihren Inhalt aufgenommen haben. Nach der Praxis in der Stadtgemeinde Bremen wird die Reichsgaragenordnung bei der Auslegung der übergeleiteten Staffelpbaupläne zugrunde gelegt.

Bauplanungsrechtlichen Charakter be-
saßen:

§ 9,

§ 10 Satz 1,

§ 11 (soweit nicht Abs. 1 Satz 1 2. Halbs. und Satz 2 Anforderungen an die Ausführung der Anlagen stellen),

§ 12,

§ 13 Abs. 1 Satz 2, Abs. 4 Buchst. a (mit Ausnahme des letzten Halbsatzes), Abs. 5.

Im folgenden sind – zum besseren Verständnis – die Vorschriften der §§ 9 bis 13 Reichsgaragenordnung im vollen Wortlaut abgedruckt:

Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung - RGaO)
vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219) in der Fassung des Erlasses vom 13. September 1944 (RARB. I S. 325)

Abschnitt III: Städtebauliche Vorschriften

§ 9

Einstellplätze und Garagen in den Bebauungsplänen

In den für die Bebauung maßgebenden Plänen kann für den jetzigen und den künftigen Bedarf die Anordnung von Einstellplätzen und Garagen sowie ihrer Einfahrten einheitlich geregelt werden.

§ 10 Gemeinschaftsanlagen

Zur Schaffung von Gemeinschaftseinstellplätzen oder Gemeinschaftsgaragen für mehrere Grundstücke kann in den dafür in Betracht kommenden Plänen eine gemeinsame Einstell- oder Garagenfläche ausgewiesen werden. Die Schaffung von Einstellplätzen und Garagen auf den einzelnen Baugrundstücken ist dann in der Regel nicht zuzulassen.

§ 11 Zulässigkeit in den Baugebieten

(1) Einstellplätze, Garagen und ihre Nebenanlagen sind als Zubehör zur Wohnung, zum Arbeitsplatz und zum Betrieb grundsätzlich in allen für die Bebauung bestimmten Gebieten zulässig; sie müssen jedoch so angeordnet und ausgeführt werden, daß ihre Benutzung die Verkehrs- und Feuersicherheit nicht gefährdet, die Gesundheit nicht schädigt sowie das Arbeiten und Wohnen, die Ruhe und die Erholung in der Umgebung durch Lärm oder Gerüche nicht erheblich stört. Zu diesem Zweck kann die baupolizeiliche Genehmigung für solche Anlagen namentlich in der Nähe von Erholungsstätten, Krankenhäusern, Heilanstalten, öffentlichen Gebäuden, Schulen und Kirchen u. dgl. versagt oder von besonderen Auflagen abhängig gemacht werden.

(2) In den Gebieten, die nach den bestehenden Bauvorschriften einen besonderen Schutz gegen Störungen genießen, wie z.B. reine Wohngebiete, sind Einstellplätze und Garagen nur für Kraftfahrzeuge mit weniger als 3,5 Tonnen Eigengewicht zulässig, und nur soweit sie dem Bedürfnis der Bevölkerung in diesen Gebieten dienen. Mittel- und Großanlagen sollen von Wohngebäuden einen angemessenen Abstand haben.

§ 12 Ausnutzung der Grundstücke

(1) Einstellplätze ohne Schutzdach gelten als unbebaute Flächen im Sinne der bestehenden Bauvorschriften; die von der Bebauung freizuhaltenen Flächen sollen jedoch nur so weit für Einstellplätze benutzt werden, daß sie ihrem eigentlichen Bestimmungszweck, der Belichtung, der Belüftung und dem Feuerschutz der Gebäude sowie der Erholung der Bewohner zu dienen, in der Hauptsache erhalten bleiben.

(2) Im Gebiet der offenen Bauweise wird die Grundfläche von nicht gewerblichen Garagen und Schutzdächern nicht als bebaute Fläche angerechnet, wenn

- a) die Traufe nicht höher als 2,50 Meter über dem Gelände liegt,
- b) bei der Schaffung von mehr als zwei Stellplätzen die Zahl der Stellplätze die Zahl der Vollgeschoßwohnungen auf dem Grundstück nicht übersteigt,
- c) die in den bestehenden Bauvorschriften geforderte Zuführung von Licht und Luft zu Wohnungen und

Arbeitsräumen nicht gemindert wird und

- d) die hiernach entstehende Gesamtbebauung des Grundstücks das nach den bestehenden Bauvorschriften zulässige Maß um nicht mehr als 80 Quadratmeter überschreitet.

(3) In ausgebauten Gebietsteilen der halboffenen und der geschlossenen, höchstens dreigeschossigen Bauweise kann die Baugenehmigungsbehörde für die nachträgliche Errichtung von nichtgewerblichen Garagen und Schutzdächern für Kraftfahrzeuge eine größere Flächenausnutzung zulassen, als in den bestehenden Bauvorschriften vorgesehen ist.

(4) Bei Grundstücken und Gebäuden, die ausschließlich für Einstellplätze oder Garagen und deren Zubehöranlagen bestimmt sind, kann die Baugenehmigungsbehörde eine größere bauliche Ausnutzung des Grundstücks zulassen, als in den bestehenden Bauvorschriften vorgesehen ist.

§ 13 Anordnung der Einstellplätze und Garagen auf den Grundstücken

(1) Einstellplätze und Garagen sollen möglichst nahe an den öffentlichen Verkehrsflächen liegen und von dort auf möglichst kurzem und geradem Wege zu erreichen sein. In den Gebieten, die nach den bestehenden Bauvorschriften einen besonderen Schutz gegen Störung genießen, wie z.B. in reinen Wohngebieten, sollen Einstellplätze und Garagen möglichst nicht im Innern der Baublöcke liegen. Bei geschlossener Bauweise und bei Zeilenbauweise sollen in solchen Gebieten Einstellplätze und Garagen im Innern der Baublöcke und zwischen den Zeilen nur zugelassen werden, wenn und soweit dies in den für die Bebauung maßgebenden Plänen vorgesehen oder sonst einheitlich geregelt ist.

(2) Die Einstellplätze und Garagen benachbarter Grundstücke sollen möglichst zusammengefaßt und einheitlich gestaltet werden.

(3) Die Baugenehmigungsbehörde kann Kleinstellplätze ohne Schutzdächer auch zwischen der seitlichen Nachbargrenze und vorhandenen oder nach den bestehenden Bauvorschriften noch zulässigen Gebäuden zulassen, wenn der erforderliche Zugang zu den baulichen Anlagen nicht erschwert und die Benutzung der Lösch- und Rettungsgeräte der Feuerschutzpolizei und der Feuerwehren nicht gehindert wird.

(4) Die Baugenehmigungsbehörde kann die Errichtung von Kleingaragen und von Schutzdächern über Kleinstellplätzen auch in folgenden Fällen zulassen:

- a) an der Nachbargrenze. Sollen die Anlagen zwischen der seitlichen Nachbargrenze und vorhandenen oder nach den bestehenden Bauvorschriften noch zulässigen Gebäuden errichtet werden, so ist der Zwischenraum entweder in voller Breite

zu überbauen oder es ist ausreichender Seitenabstand zu halten; die Baugenehmigungsbehörde kann in jedem einzelnen Baufall oder allgemein das Höchstmaß für die Höhe der Garage oder des Schutzdaches festsetzen,

- b) in Vorgärten, wenn sie für spätere Straßenverbreiterung nicht in Betracht kommen und die Errichtung von Schutzdächern oder Garagen aus städtebaulichen Gründen erwünscht ist oder durch sonstige besondere Umstände gerechtfertigt wird.

(5) Die Baugenehmigungsbehörde kann die Baugenehmigung nach Abs. 4 auch gegen den Einspruch des Nachbarn oder trotz Verweigerung seiner Zustimmung erteilen.