

G e s e z,

womit eine Bauordnung für das Land Vorarlberg erlassen wird.

Mit Zustimmung des Landtages Meines Landes Vorarlberg verordne ich wie folgt:

Erster Abschnitt.

Von der Baubewilligung.

§. 1.

Baulichkeiten, zu welchen eine Baubewilligung erforderlich ist.

Zur Führung von Neu-, Zu- und Umbauten, sowie zur Vornahme wesentlicher Ausbesserungen und Abänderungen an bestehenden Gebäuden ist in der Regel die Bewilligung des Gemeindevorstehers, und in den durch diese Bauordnung festgesetzten Ausnahmefällen jene der politischen Bezirks-Behörde erforderlich.

Zu den wesentlichen Ausbesserungen oder Abänderungen werden diejenigen gerechnet, welche zur Erhaltung des Baustandes an dem ganzen Gebäude oder an den Hauptbestandtheilen desselben vorgenommen werden, oder wodurch in irgend einer Weise auf die Festigkeit und Feuersicherheit des Gebäudes, auf dessen äußeres Ansehen, auf die Gesundheit seiner Bewohner, oder auf die Rechte der Nachbarn Einfluß geübt werden könnte.

§. 2.

Baulichkeiten, welche ohne Einholung einer Baubewilligung in der Regel bloß angezeigt werden müssen, und solche, welche selbst einer Anzeige nicht bedürfen.

Ausbesserungen und Abänderungen geringerer Art sind ohne Einholung einer Baubewilligung dem Gemeindevorsteher bloß anzuzeigen, bevor sie in Angriff genommen werden. Diesem bleibt es jedoch

vorbehalten, erforderlichen Falles die Ausführung dieser Ausbesserungen und Abänderungen von der Vorlage und Genehmigung des Planes abhängig zu machen.

Ausbesserungen einzelner schadhafter Gegenstände, wodurch der allgemeine Bauzustand keine Aenderung erleidet, bedürfen selbst der Anzeige nicht.

§. 3.

Ansuchen um die Baubewilligung und Inhalt des Bauplanes.

Mit dem Gesuche um die Baubewilligung ist der Bauplan in zwei Partien vorzulegen, welcher zu enthalten hat:

- 1) Die Situation der Baustelle und der Umgebung in einer den Ortsverhältnissen angemessenen Entfernung;
- 2) den Grundriß und Durchschnitt aller Stockwerke des Gebäudes vom Keller bis zum Dachboden;
- 3) die Facade und das Niveau (Flächenhöhe) der Baustelle sowie der Umgebung.

Der Bauplan muß vom Bauherrn, von dem Verfasser desselben und falls eine andere Person die Ausführung des Baues bereits übernommen hat, auch von dieser unterfertigt werden.

§. 4.

Ausnahmen von den vorstehenden Bestimmungen.

Bei ganz einfachen Bauten können jedoch bezüglich der in dem §. 3 enthaltenen Bestimmungen Erleichterungen Platz greifen.

§. 5.

Lokal-Augenschein, Zuziehung der Nachbarn.

Ueber jedes Baugesuch hat der Gemeindevorsteher zur Erhebung der Lokalverhältnisse einen Augenschein im Beisein des Bauwerbers oder dessen Bevollmächtigten und des Bauführers vorzunehmen, wozu auch ein bei dem Baue nicht beteiligter erprobter Bauverständiger, die Anreiner, sowie alle übrigen Interessenten, so oft es sich um einen neuen Bau oder um eine ihre Rechte berührende Bauveränderung handelt, beizuziehen sind. Bei Bauten auf dem Bauwerber nicht eigenthümlichen Gründen ist auch der Grundeigenthümer zur Commission vorzuladen.

Bei diesem comissionellen Augenscheine sind die Baupläne einer sorgfältigen Prüfung sowohl in Bezug auf die Richtigkeit der darin enthaltenen Daten über Situation und Niveau, als auch mit Rücksicht auf die Bestimmungen dieser Bauordnung zu unterziehen.

Werden von den Interessenten Einwendungen gegen den Bau vorgebracht, so ist vorerst die gütliche Beilegung derselben zu versuchen. Gelingt dies nicht und sind die Einwendungen privatrechtlicher Natur, so ist in Erledigung des Baugesuches der Gegenstand auf den Rechtsweg zu verweisen und sich bloß auf die Erklärung zu beschränken, ob und in wieferne die beantragte Ausführung in öffentlicher Beziehung zulässig sei. Die unbehobenen privatrechtlichen Einwendungen, deren Austragung dem Rechtswege vorbehalten wird, sind in der Erledigung speziell anzuführen.

Ob in einem solchen Falle der vom öffentlichen Standpunkte als zulässig erkannte Bau bis zur Austragung des Rechtsweges zu unterlassen sei, oder ob, in welchem Umfange und unter welchen Beschränkungen mit der Ausführung inzwischen begonnen werden könne, darüber steht die Entscheidung dem Gerichte zu. (§§. 340 und 341 a. b. G. B.)

Ueber alle anderen unbehobenen Einwendungen der beim Baue beteiligten Parteien hat der Gemeindevorsteher zu erkennen.

Ueber den Befund bei diesem Augenscheine ist ein Protokoll aufzunehmen.

§. 6.

Verständigung der Interessenten von der Erledigung des Baugesuches.

Von der Erledigung des Baugesuches hat der Gemeindevorsteher alle bei dem Bau beteiligten Parteien schriftlich in Kenntniß zu setzen.

Ein Pare des Bauplanes ist bei der Gemeinde zu bewahren, das andere mit der Genehmigungsklausel versehen, dem Bauwerber zurückzustellen.

§. 7.

Baubewilligung zu Betriebsanlagen.

Bei Bauführungen zu gewerblichen Zwecken, welche mit Feuerstätten, Dampfmaschinen oder Wasserwerken betrieben werden, oder welche durch gesundheitschädliche Einflüsse, durch die Sicherheit bedrohende Betriebsarbeiten, durch üblen Geruch oder durch ungewöhnliches Geräusch die Nachbarschaft zu gefährden oder zu belästigen geeignet sind, bei welchen deshalb nach §. 31 der Gewerbeordnung vom 20. Dezember 1859 eine Genehmigung der Betriebsanlage nothwendig ist, darf der Gemeindevorsteher die Baubewilligung nicht früher erteilen, bis die Betriebsanlage von der politischen Behörde bewilligt ist, und hat sich derselbe bezüglich dieser Betriebsanlage genau an die von der politischen Behörde gestellten Bedingungen zu halten.

Der Lokal-Augenschein ist wo möglich zugleich mit der Erhebung über die Zulässigkeit der Betriebsanlage vorzunehmen.

§. 8.

Verfahren bei Bauten.

Bei Privatbauten hat der Gemeindevorsteher, bei allen übrigen aber die politische Bezirksbehörde alle in den §§. 5, 6 und 50 vorgezeichneten Amtshandlungen zu pflegen, doch ist auch bei letzteren der Gemeindevorsteher zur Baucommission beizuziehen und steht der politischen Behörde frei, zur Abhaltung der Baucommission den Gemeindevorsteher zu bevollmächtigen.

§. 9.

Verbot zu bauen ohne Baubewilligung.

Vor Ertheilung der Baubewilligung oder im Falle eines dagegen rechtzeitig ergriffenen Rekurses vor Bestätigung der Baubewilligung von Seite der zur Entscheidung des Rekurses kompetenten Behörde, darf mit dem Baue nicht begonnen werden.

Wenn es sich jedoch bei der nach §. 5 gepflogenen amtlichen Besichtigung herausgestellt hat, daß gegen den Bauantrag weder in technischer, noch in öffentlicher Beziehung Anstände obwalten, so kann schon die Baucommission dem Bauwerber über sein Begehren, und zwar ohne Zulassung eines Rekurses oder weiteren Rechtsmittels jene Arbeiten bezeichnen, welche der Bauwerber noch vor Erhalt des Bauconsenses in Angriff nehmen darf. Diese Arbeiten sind speziell im Protokoll aufzuführen.

Von dem genehmigten Bauplan darf ohne Bewilligung nicht abgewichen werden.

§. 10.

Bauführung an öffentlichen Straßen.

An Reichs- und Concurrrenzstraßen und öffentlichen Gemeindestraßen darf innerhalb einer Entfernung von zwei Klaftern von dem äußeren Rande des Straßengrabens kein neuer Bau oder Zubau

aufgeführt werden und können Ausnahmen hievon nur in besonders berücksichtigungswürdigen Fällen von der politischen Bezirksbehörde mit Zustimmung der mit der Straßenadministration betrauten und bei derlei Bauten zum Lokalangenschein beizuziehenden Organe bewilliget werden.

Bei Bewilligung von Bauten an Gemeindewegen sind die Lokalverhältnisse, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu berücksichtigen.

§. 11.

Bauführungen in der Nähe von Eisenbahnen.

Bei Bauten in der Nähe von Eisenbahnen ist vorher das Einvernehmen mit der betreffenden Eisenbahnverwaltung (Betriebsdirektion) zu pflegen, und es hat als Regel zu gelten, daß Neubauten in einer Entfernung von weniger als fünf Klafter von dem Rande der Bahnkrone einer Lokomotivbahn nicht gestattet sind.

Gebäude, welche in einer geringeren Entfernung als 10 Klafter von dem Rande der Bahnkrone errichtet werden, dürfen in der Richtung gegen die Bahn keinen unmittelbaren Ausgang haben. Beträgt bei Neubauten die Entfernung nicht wenigstens 30 Klafter, so müssen dieselben vollkommen feuersicher hergestellt werden und es sollen an der Bahnseite Dachöffnungen entweder ganz vermieden, oder auf eine angemessene Art gegen das Eindringen von Funken verwahrt werden.

Ausnahmen von diesen Bestimmungen können nur von der politischen Bezirksbehörde bewilliget werden.

§. 12.

Bauten in der Nähe von Flüssen und Bächen.

Die Erbauung neuer Wohn-, Wirthschafts- oder anderer Gebäude in der Nähe von Flüssen und Bächen ist nur in einer angemessenen, entweder durch die bestehenden Flusspolizeivorschriften schon bestimmten oder nach den örtlichen Verhältnissen zur Beseitigung von Gefahren und Beirungen in der Wasserbenützung nothwendig erscheinenden Entfernung von den Ufern gestattet.

Bei der Errichtung oder Aenderung von Wasserwerken ist nach den Bestimmungen des Wassergesetzes vom 28. August 1870 (Landesgesetzblatt No. 65) vorzugehen.

§. 13.

Öffentliche Rücksichten im Allgemeinen.

Im Allgemeinen ist die Bewilligung zur Erbauung neuer Wohngebäude dort zu versagen, wo die Feuersicherheits-, Sanitäts- oder andere öffentliche Rücksichten dagegen gegründete Bedenken erregen.

§. 14.

Bestimmung der Baulinie und des Niveau.

Bei jedem an Orten und Wegen des öffentlichen Verkehrs zu führenden Neu-, Zu- oder Umbau ist bei der Baucommission die Baulinie und das Niveau zu ermitteln.

Bei Ermittlung der Baulinie ist auf eine entsprechende Breite und möglichst gerade Richtung der Gasse oder des Ortsplatzes hinzuwirken.

Bei der Bestimmung des Niveau ist darauf zu sehen, daß der Fußboden des Erdgeschosses über den Wasserstand bei Ueberschwemmungen angelegt werde und sind die sonstigen Lokal- oder Niveauverhältnisse der benachbarten Straße entsprechend zu berücksichtigen.

Die in dieser Weise ermittelte Baulinie und das Niveau sind in der Baubewilligung vorzuschreiben, vor Beginn des Baues auszustecken und von dem Bauführer genau einzuhalten.

Auch bei den nicht an einer öffentlichen Passage vorzunehmenden Bauten ist bei dieser Commission in Erwägung zu nehmen, ob mit Rücksicht auf künftig entstehende Straßen-Communicationen nach Maßgabe der Lokalverhältnisse nicht schon dermalen das Niveau und die Baulinie zu bestimmen sei.

§. 15.

Neue Gassen sollen in Städten und Märkten, wenn es Hauptverkehrsstraßen sind, eine Breite von wenigstens 8, die übrigen Nebengassen jedenfalls eine Breite von wenigstens 6 Klaftern erhalten.

In Landgemeinden sollen die Hauptstraßen eine Breite von 5 Klaftern und die Nebenstraßen eine Breite von wenigstens 4 Klaftern erhalten.

§. 16.

Bei Verbauung freier Plätze oder von größeren Brandstätten ist dafür Sorge zu tragen, daß diese Verbauung nach einem allgemeinen Regulierungsplane und mit entsprechender Berücksichtigung aller Verkehrs-, Sanitäts- oder feuerpolizeilichen Rücksichten, sowie der Niveauverhältnisse geschehe. Hierbei ist insbesondere auf Freilassung geräumiger Plätze im Innern der Ortschaften an geeigneten Punkten Bedacht zu nehmen.

Die durch die Gemeinde zu verfassenden Regulierungspläne sind vor ihrer Durchführung der politischen Bezirksbehörde zur Genehmigung vorzulegen, und es haben dieselben sodann bei den einzelnen Bauführungen als Richtschnur zu dienen.

§. 17.

Schadloshaltung bei Aenderungen in der Baulinie.

Muß nach Maßgabe der festgesetzten Baulinie mit dem Neubau entweder hinter der faktisch bestehenden Baulinie zurückgerückt, oder über dieselbe hinaus vorgerückt werden, so hat im ersteren Falle die Gemeinde an den Bauwerber und im zweiten Falle der Letztere an die Gemeinde oder den sonstigen Grundeigentümer für die Abtretung des zwischen diesen beiden Linien liegenden Grundes die angemessene Schadloshaltung zu leisten.

Kommt über den Betrag dieser Schadloshaltung ein gütliches Uebereinkommen nicht zu Stande, so bleibt die Ausmittlung derselben der richterlichen Entscheidung vorbehalten.

Wegen eines solchen Rechtsstreites kann die Führung des Baues jedoch nicht sistirt werden, wenn dem Grundeigentümer für seine zum Baue abzutretende Grundfläche eine entsprechende, von der politischen Bezirksbehörde zu bemessende Kaution geleistet wird.

Ueber die Frage, wie die Baulinie gezogen, und welche Grundfläche abgetreten werden müsse, findet der Rechtsweg nicht statt.

§. 18.

Gültigkeitsdauer der Baubewilligung.

Die Baubewilligung wird unwirksam, wenn binnen zwei Jahren vom Tage der Rechtskraft derselben an gerechnet, mit dem Baue nicht begonnen wird.

Zweiter Abschnitt.

Von den auf die Führung des Baues Bezug nehmenden Vorschriften.

§. 19.

Bauführung durch hiezu berechtigte Personen. Anzeige von Aenderungen in der Wahl von Bauführern.

Die Bauherren haben sich bei ihren Bauten nur hiezu berechtigter Personen zu bedienen, und jede Aenderung in der Wahl des Bauführers dem Gemeindevorsteher anzuzeigen.

Der Bauführer ist für jede Abweichung vom genehmigten Bauplane verantwortlich.

§. 20.

Sicherheits- und straßenpolizeiliche Anordnungen.

Der Bauherr hat den Beginn der Bauführung dem Gemeindevorsteher rechtzeitig anzuzeigen, damit in Ansehung des öffentlichen Verkehrs das nöthige vorgekehrt und die sonst nöthigen Sicherheits- und straßenpolizeilichen Anordnungen getroffen werden. Bei neuen Bauten und bei Reparaturen auf einer gegen die öffentliche Passage gekehrten Seite des Gebäudes sind jedesmal die vorgeschriebenen Warnungszeichen, und in allen Fällen, wo über Nacht Baumaterialien oder Requisiten im Freien gelassen werden müssen, nach vorläufiger Anzeige an den Gemeindevorsteher beleuchtete Laternen nach Bedarf aufzustellen.

Für die allenfalls nöthige Hinterlegung des Baumaterials außerhalb des dem Bauherrn gehörigen Grundes muß wegen Anweisung eines Materialplatzes bei dem Gemeindevorsteher besonders an- gesucht werden.

Ebenso kann das Sandwerfen, Kaltabblöhen und Mörtelmachen auf freier Gasse nur über erhaltene Bewilligung des Gemeindevorstehers vorgenommen werden.

§. 21.

Baumaterialien.

Zu jedem Baue sind nur gute, dauerhafte Materialien, und diese in angemessener Weise zu verwenden.

Die Steine sollen lagerhaft und trocken, die Ziegel rein geformt und gut ausgebrannt, der Kalk von Erde befreit und bindend, der Sand resch, das Bauholz gesund, gut getrocknet und weder in der Saftzeit, noch überständig gefällt sein.

Insbondere ist Guß- und Schmiedeeisen in allen Theilen genau zu untersuchen.

§. 22.

Gutes Mauerwerk, feuersichere Dächer, Stiegen.

Zu der Regel darf kein Wohn- und Wirthschaftsgebäude anders als mit einem aus gebrannten, oder Cementziegeln oder Steinen bestehenden Mauerwerke erbaut, und muß mit einem Dache, dessen Gebälk mit einem feuersichern Materiale gedeckt wird, versehen werden.

Alle Stiegen, welche als Hauptverbindungen zu Wohnbestandtheilen dienen, müssen wenigstens $3\frac{1}{2}$ Schuh im Richten breit sein und an freien Stellen mit Geländern versehen werden. Dieselben sind gegen den Dachboden entsprechend abzuschließen.

Die Stufen sollen nicht unter 10 Zoll breit und nicht über 7 Zoll hoch sein.

§. 23.

Ausnahmen.

Bei Erhöhung bereits bestehender Wohn- und Wirthschaftsgebäude kann unter Anwendung der nöthigen Vorsichten dieselbe Construction mit dem gleichen Materiale beibehalten werden.

Bei den außer den Ortschaften herzustellenden Scheuern und andern isolirt stehenden oder nur zu einem vorübergehenden Gebrauche herzustellenden Gebäuden, kann beim Eintritte berücksichtigungswürdiger Gründe von den in §. 23 enthaltenen Vorschriften in nachstehender Weise abgegangen werden:

Auf Baustellen, die keiner Ueberschwemmungsgefahr ausgesetzt sind, kann die Aufführung von derlei Gebäuden auch mit ungebrannten Ziegeln (Lehm oder Luftziegeln) zugegeben werden, doch müssen in diesem Falle wenigstens die Grundmauern bis zur Höhe von zwei Schuhen ober dem Straßengrund und die Stützeiler bis zum Dachgehölze aus gebrannten Ziegeln oder Steinen bestehen.

Derlei Gebäude mit hölzernem Gerippe (Zachwänden), deren Flächen mit ungebrannten Ziegeln, Lehm u. s. w. ausgefüllt sind, herzustellen, wird unter der Bedingung gestattet, daß im Innern derselben kein Holz zu Tage liege, und daß die etwaigen Feuerungen und Rauchfänge vollkommen gemauert sind.

Ganz hölzerne Wände aus Balken oder Brettern können auch bei ganz isolirt stehenden Gebäuden nur dann zugegeben werden, wenn ihre Entfernung von jedem andern Gebäude das Bedenken einer Feuerzgefahr aufhebt. Bedachungen mit Räden, Schindeln oder Klübbretteln, außer an den im Vorhergehenden erwähnten isolirt stehenden Gebäuden, können nur dann gestattet werden, wenn die Schwierigkeiten der Aufbringung feuerfester Materialien eine billige Berücksichtigung erheischen.

§. 24.

Schuppen, Stadel, Stallungen und Futterkammern.

Schuppen, Stadel, Stallungen u. s. w. können von Kieselwerk oder Holz erstellt werden.

Die Scheidewand gegen das Wohnhaus muß bis unter das Dach aus Kieselmauerwerk erstellt werden und darf keine Oeffnung aus der Küche oder einer anderen Feuerstätte des Wohnhauses haben.

§. 25.

Dörröfen, Brechstuben, Ziegel und Kalkbrennöfen.

Dörröfen, Brechstuben, Ziegel- und Kalkbrennöfen sind in angemessener Entfernung, die wenigstens 50 Klafter betragen muß, von Wohn- und Wirthschaftsgebäuden herzustellen.

§. 26.

Mauerstärke bei Häusern mit Stockwerken, Abtheilungsmauern.

Jedes Haus muß seine eigenen selbstständigen, hinreichend starken Umfangmauern besitzen.

Die Bestimmung der erforderlichen Mauerstärke ist von verschiedenen Umständen, als von der Höhe der Stockwerke, von der Tiefe des Gebäudes, von der Größe der Räume, ferner von den vorkommenden Gewölbungen und von der sonstigen besonderen Belastung der Gebäude abhängig, weshalb

die anzuwendende Dicke der Mauern der Bestimmung des Bau- oder Maurermeisters und dem Ermessen der Baukommission vorbehalten bleiben muß, und hier nur die Bestimmung für die Mauerdicken bei gewöhnlichen Wohngebäuden vorgezeichnet werden kann und zwar:

Hauptmauern.

Die Hauptmauern eines ebenerdigen Gebäudes oder des obersten Geschosses eines mehrstöckigen Hauses mit einer Trakt oder Zimmertiefe von 20 Schuh und darunter erhalten eine Dicke von wenigstens $1\frac{1}{2}$ Schuh. Bei Anwendung von Dippelböden muß die Hauptmauer mit jedem Geschosse abwärts um 6 Zoll verstärkt werden. Bei allen andern Deckenkonstruktionen von Holz muß in jedem Stockwerk abwärts die Stärke der Hauptmauer um 3 Zoll zunehmen, im Fundamente aber jedenfalls wenigstens um 6 Zoll stärker gehalten werden, als im Erdgeschosse.

Nachdem übrigens durch die Beschaffenheit der Bauten, der gewählten Deckenkonstruktionen, durch die Anwendung von Gewölben oder besondern Materialien rücksichtlich der Mauerverstärkungen nach unten Ausnahmen eintreten können, so steht der baubewilligenden Behörde in solchen speziellen Fällen die Entscheidung über deren Gestattung zu.

Mittelmauern.

Mittelmauern, die zwischen zwei Gebäudetrakten zur Auflage der beiderseitigen Zimmerdecken bestimmt sind, erhalten im obersten Geschosse dort, wo nicht darin enthaltene Randsänge eine größere Stärke erfordern, 9 Zoll und in jedem Stockwerke abwärts eine Verstärkung von 3 Zoll.

Stirnmauern.

Stirnmauern an den beiden schmalen äußern Seiten der Gebäude, erhalten im obersten Stockwerke die Stärke von $1\frac{1}{2}$ Schuh, und nach abwärts von 2 Schuh, wenn dieselben aus Bruchsteinen erstellt werden. Werden sie aus Ziegeln erbaut, so hat die Stärke verhältnißmäßig um 3 Zoll weniger zu betragen.

In der Regel soll jedes Haus seine eigene Stirnmauer erhalten; treten jedoch Umstände ein, welche die Herstellung einer gemeinschaftlichen Mauer erfordern, und erklären die Nachbarn in einer zur Verfälschung auf ihren Häusern geeigneten Urkunde ihr Einverständnis über die gemeinschaftliche Benützung, so hat die gemeinschaftliche Mauer im obersten Geschosse die gleiche Dicke zu erhalten, und ist, wenn selbe etwa gleichzeitig zur Auflage der beiderseitigen Zimmerdecken zu dienen hat, von Stockwerk zu Stockwerk abwärts in gleicher Weise wie dies für die Mittelmauern vorgezeichnet ist, zu verstärken.

Scheidemauern.

Scheidemauern können mit einer Stärke von 6 Zoll hergestellt werden. Haben jedoch die Scheidemauern gleichzeitig die Zimmerdecken zu tragen, so müssen dieselben im obersten Geschosse mit einer Stärke von 1 Schuh hergestellt und in den untern Stockwerken in gleicher Art, wie diese für die Mittelmauern vorgezeichnet ist, verstärkt werden.

Riegelwände.

Außer den in §. 24 bezeichneten Ausnahmefällen kann, wo die Ausführung von vollem Mauerwerke Schwierigkeiten unterliegt, zur Abtheilung einzelner Lokalitäten in den Stockwerken zwischen je zwei

feuerfesten Mauern die Errichtung einer oder mehrerer Scheidewände mit hölzerner Gerippe (Kiegelwand) welche jedoch von beiden Seiten mit einem Mörtelverputze versehen sein muß, bewilliget werden, wenn keine Feuerung in der Nähe derselben angebracht wird.

Derlei oder größeren Räumen herzustellende Abtheilungswände, es mögen dieselben aus vollem Mauerwerke oder aus den oben besprochenen Kiegelwänden bestehen, sind in der Regel auf gemauerte Gurten zu stellen.

Doch können derlei gemauerte Wände an Orten, welche von jeder Heizvorrichtung entfernt sind, auf starke hinreichend tragfähige hölzerne Roste ausgeführt werden.

Ebenso sind solide Tragwerke von Eisen und dergleichen zulässig.

Bei Erforderniß, solche Wände durch mehrere Stockwerke übereinander zu führen, muß die Wand eines jeden Geschosses für sich bestehend auf einem eigenen Tragwerke ruhen.

Diese Bauart muß im Bauplan genau gezeichnet erscheinen, und bei der Ausführung besonders überwacht werden.

Feuermauern.

Die baubewilligende Behörde hat von Fall zu Fall zu entscheiden, ob und in welcher Art Feuermauern herzustellen sind.

§. 27.

Einwölbung.

Die in den Wohngebäuden untergebrachten Kohlenbehälter, ferner solche Lokalitäten, wo Braukessel, Waschlüden und dgl. angebracht oder feuergefährliche Gegenstände aufbewahrt werden, oder überhaupt mit letzterem umgegangen wird, müssen Einwölbungen erhalten.

Bei den ausnahmsweise mit hölzernen oder Kiegelwänden erbauten Häusern kann die Einwölbung auf die Feuerstellen beschränkt werden, welche jedenfalls auch mit gemauerten Rauchfängen versehen werden müssen.

§. 28.

Dippelböden und Tramböden mit beschotterten Fehlböden.

Die Anwendung von Dippel- und Tramböden auf beschotterten Fehlböden, so wie von Böden die auf Eisenkonstruktion beruhen, bleibt der freien Wahl des Bauwerbers überlassen.

Die Holzbestandtheile sind in der Nähe von Rauchfängen und Heizungen entsprechend anzuzuwählen.

§. 29.

Höhe der Wohnhäuser und der einzelnen Lokalitäten. Zahl der Stockwerke.

Die Wohnhäuser dürfen in der Regel nicht mehr als 3 Stockwerke enthalten. Eine Ausnahme hievon kann nur in besonders rücksichtswürdigen Fällen von der politischen Bezirksbehörde bewilliget werden.

Gewölbte Lokalitäten müssen im Lichte wenigstens 10 Schuh, Lokalitäten mit geraden Decken aber wenigstens 9 Schuh hoch sein.

§. 30.

Hof- und Wohnräume.

Aus Gesundheitsrücksichten müssen die Haushöfe und die Wohnungsbestandtheile bei neuen Hausbauten zureichend geräumig angetragen und muß möglichst für Heizbarkeit der Wohnräume gesorgt werden.

Es ist daher in jedem einzelnen Falle zu beurtheilen, ob die Wohnungen und Hofräume mit der in Sanitätsrück-sichten erforderlichen Geräumigkeit mit Rücksichtnahme auf dergleichen anstoßende Räume angetragen sind, und in entgegengesetztem Falle die entsprechende Erweiterung als Bedingung der Bau-bewilligung vorzuzichnen.

§. 31.

Feuerwerkstätten und Küchen.

Die Feuerwerkstätten, besonders jene der Schmiede, Schlosser, Büchsenmacher, Messingarbeiter, Glockengiesser, Kupferschmiede u. dgl. mit starker Feuerung arbeitenden Gewerbe müssen mit mindestens 1,8 Zoll starken Brandmauern versehen, und deren Öfen gewölbt sein.

Zu den genannten Feuerwerkstätten und Küchen müssen die Boden feuersicher belegt werden. Hölzerne Wände und Oberböden müssen mit einem Mörtelverputze versehen werden. Thüren und Fenster dürfen unter dem Küchenrauchmantel nicht angebracht werden.

Herde, Defen und Kaminaden.

Herde müssen gemauert — bei einer Höhlung — unter der Oberfläche gewölbt, und Defen immer auf einen steinernen oder von Ziegeln gemauerten Fuß gestellt werden; wo Defen einen eisernen Fuß erhalten, muß dieser auf einem Steinplatten- oder Ziegelpflaster ruhen.

Heizungen.

Heizungen oder Heizkammern müssen überall von wenigstens 6 Zoll dicken, von allem Holzwerke freien festen Mauern umgeben, mit Stein oder Ziegeln gepflastert und die Eingänge mit eisernen oder mit hölzernen von Innen mit Eisenblech beschlagenen Thüren verschlossen werden.

Rauchkammern oder Selckküchen.

Rauchkammern und Selckküchen sollen ringsum gemauert, überwölbt und gepflastert sein.

Die Oeffnung am Rauchfang, durch welche der Rauch in die Rauchkammern geleitet wird, soll nicht am Boden, sondern zur Seite angebracht werden.

Das Luftloch aber, wodurch der Rauch aus der Kammer wieder abgeführt wird, muß gleich einem Rauchfange gemauert sein. Der Zugang ist durch eine eiserne oder durch eine hölzerne mit Eisenblech beschlagene Thür zu schließen.

Malzdörren.

Malzdörren, wenn sie hölzerne Malzdörherde und Herdräume haben, müssen gewölbt sein.

Dampfkessel.

Dampfkessel von größerer Spannung zum Betriebe von Maschinen werden zweckmäßiger ausser dem Hauptgebäude in einem eigenen Zubau aufgestellt, welcher zur Minderung der Folgen einer Explosion nicht eingewölbt, sondern mit einem leichten Dache von Eisenblech versehen werden soll, welches wo möglich auf einer Eisenkonstruktion ruhen soll.

§. 32.

Rauchfänge.

A. Allgemeine Bestimmungen.

Für Rauchfänge ohne Unterschied gilt die Bestimmung, daß sie aus Mauerwerk zu bestehen haben, und daß jedes Holzwerk wenigstens 6 Zoll vom Rauchschlotte entfernt sein muß.

Das Mauerwerk der Rauchfänge muß an der Außenseite stets verputzt sein, und es ist darauf zu sehen, daß der Mauerputz an dem Rauchfangmauerwerke auch im Bereiche der Zimmerdecken angebracht werde.

Alle Rauchfänge sind so hoch über die Dachung, als dies die Feuersicherheit und die Erzielung eines die Rauchableitung nach oben befördernden Luftzuges erfordert, und zwar 4 Schuh über den Dachfirst, und wo dies nicht thunlich ist, wenigstens 6 Schuh über die Dachfläche auszuführen.

Als Regel hat zu gelten, daß jede Beheizungsstelle oder Heizammer, oder doch jede unter einem gemeinschaftlichen Holzverschlusse stehende Gruppe von zwei oder mehreren Feuerungen mit einem eigenen bis über das Dach auszuführenden Rauchfange versehen werde, und daß daher die Vereinigung von Rauchkanälen mehrerer Heizungen verschiedener Wohnungen, besonders aber die Zusammenziehung der Rauchschlotte verschiedener Geschosse in einen gemeinschaftlichen Rauchfang nicht zulässig ist. — Die Zuleitung des Rauches aus Sparherden oder von Wasch oder Kochkesseln ist gestattet, jedoch müssen alle Zuleitungen des Rauches von den Nebenheizungen, als Sparherden, Kesseln, Defen, in zerlegbaren Eisenblech oder Thonröhren von wenigstens 4—5 Zoll Durchmesser regelmäßig geführt, und die Mündungen des Rauches in den Heizraum in einer dem Kaminfeger noch zugängigen Nähe angebracht werden.

§. 33.

B. Besondere Bestimmungen.

a) Schließbare Rauchfänge.

b) Dampfrauchfänge.

Schließbare Rauchfänge müssen mindestens 18 Zoll im Gevierte und nicht unter 4 Zoll Dicke erhalten. Bei großen Feuerstätten, z. B. in Bäckereien, bei Bräu- und Färbekesseln, Schmiedessen u. s. w. sind selbe zunächst der Feuerung mit einer Wanddicke von 12 Zoll und erst in größerer Höhe mit der Wanddicke von 6 Zoll herzustellen.

Dieselben sind in möglichst gerader Richtung nach aufwärts auszuführen; nur bei großen Werkfeuern sind sie nächst denselben in einer etwas gebrochenen Richtung und nach Umständen mit einem sogenannten Kropfe, oder an ihrer Krone mit einem Drahtgitter zum Niederschlagen der Funken auszuführen.

Machen aber die Lokalverhältnisse die Ziehung der Rauchfänge in einer von der senkrechten abweichenden Richtung nothwendig, so hat als Regel zu gelten, daß dadurch die Lichtweite derselben, nämlich 16 bis 18 Zoll im Quadrate senkrecht auf die schiefe Richtung gemessen, nicht beeinträchtigt werde, und daß die schiefe Richtung nicht unter dem Winkel von 60 Grad gegen die Horizontale geneigt sei.

Das Aufsetzen der Rauchfänge auf Balken ist unbedingt untersagt.

Behufs der Fegung der Rauchfänge müssen dieselben im Innern von allen Hindernissen eines freien Durchzuges, z. B. von Stangen zum Räuchern u. dgl. frei gehalten werden.

§. 34.

Dampfrauchfänge und überhaupt solche, die für große Feuerungen dienen, müssen so gebaut werden, daß die Nachbarschaft durch den Rauch nicht belästigt wird. Sie sind mit einer Klappe oder einem Schieber zu versehen. An hohen freistehenden Rauchfängen, müssen Steigeisen angebracht sein.

§. 35.

e) Enge (russische) Rauchfänge.

Bezüglich des Baues und der Benützung der engen (russischen) Rauchfänge ist sich an folgende Vorschriften zu halten.

- 1) Die engen oder sogenannten russischen oder Cylinder-Rauchfänge, dürfen als für offene Herdfeuerungen nicht geeignet, nur bei geschlossenen Feuerungen angewendet werden.
- 2) Enge Rauchfänge können rund oder viereckig mit abgerundeten Ecken sein. Für einfache geschlossene Feuerungen dürfen sie im ersten Falle nicht unter 28 Quadratzoll im Querschnitte sein. Für mehrere Oefen oder Feuerungen müssen sie mindestens 8 Zoll im Durchmesser, rücksichtlich der viereckigen mindestens 50 Quadratzoll im Querschnitte erhalten.
- 3) Die innere Fläche der engen Rauchfänge muß möglichst glatt sein, dieselben sind daher auch von Innen mit einem guten feinen Mörtel zu verputzen und zu verreiben, und ist sich hiezu beim Baue — eigener hölzerner Cylinder von entsprechendem Durchmesser zu bedienen.
- 4) Diese Rauchfänge sind möglichst senkrecht herzustellen. Schleifungen unter einem Winkel von 60 Grad dürfen nicht stattfinden, und selbst, wo diese vorkommen, müssen an den Punkten, wo die Ziehung beginnt, Putzthürchen angebracht werden, und es ist am Beginne der Abweichung von der vertikalen Linie Vorsorge gegen die Beschädigungen der innern Schornsteinwandung durch das Aufschlagen der Kugel an den Putzbürsten zu treffen.
- 5) Jede enge Rauchröhre muß unten, wo sie anfängt, und auf dem obersten Dachboden behufs der Reinigung von dem staubartigen Ruße mit einer Seitenöffnung von erforderlicher Größe, und zwar auf dem Dachboden 4 Schuh ober dem Dachbodenpflaster oder den Laustreppen versehen sein.

Diese Oeffnungen sind mit zwei von einander getrennten eisernen in Falze schlagenden Putzthürchen genau zu verschließen. Diese Thürchen sind mit einem Schlosse und mit der bezüglichen Wohnungsnummer zu versehen. Ueberhaupt sind die Putzthürchen nie innerhalb der Parteiböden, sondern stets von den Communicationsgängen zugänglich anzubringen.

Insoferne in der Nähe des Putzthürchens Holzwerk nicht vermieden werden kann, muß dasselbe mit Eisenblech beschlagen werden. Wo es thunlich ist, durch Errichtung von Laufbrücken das Putzen und Reinigen der engen Rauchfänge vom Dache aus zu ermöglichen, können die Putzthürchen im Bodenraum wegbleiben.

§. 36.

Ausmündung von Rauchröhren gegen Höfe und Gassen.

Es ist durchaus verboten, Rauchröhren aus den Häusern gegen die Gasse oder gegen den Hof auszumünden.

§. 37.

Dachstühle und Gesimse.

Die Dachstühle der Wohn- und Wirthschaftsgebäude sind mit feuersicherem Material einzudecken.

Bei feuersicher eingedeckten Gebäuden muß in der Regel auch das Dachgesimse (die Hohlkehle) von feuerfestem Materiale hergestellt, und können hölzerne Dachgesimse nur in den in §. 24 festgesetzten Ausnahmss-Fällen bewilliget werden.

Bedachungen ganz ohne Dachgesimse herzustellen, kann nur bei isolirt stehenden Scheuern, Magazinen und dgl., dann bei den im Schweizerstyle hergestellten Landhäusern (Villen) und den dazu gehörigen Nebengebäuden, jedoch nur unter der Bedingung gestattet werden, daß jedes derlei Gebäude so entfernt von andern Gebäuden steht, daß von denselben für diese keine Feuergefährdung zu besorgen ist.

Größere Dachvorsprünge, welche den Zweck haben, einen gedeckten Vorplatz vor dem Gebäude zu gewinnen, können ebenfalls nur bei isolirt stehenden Wirthschaftsgebäuden und Magazinen, und nur dann gestattet werden, wenn der Raum, welchen sie bedecken sollen, außer der Straßenlinie liegt.

Derlei breite Dachvorsprünge werden auch an Wohngebäuden an der Hofseite bewilliget, wenn sie den Zweck haben, einen daselbst angebrachten freitragenden Gang zu decken, doch müssen dieselben in diesem Falle unterhalb verschallt werden.

§. 38.

Dachböden.

Die Dachböden sollen zu Wohnungen nicht benützt werden, und ist die Errichtung von Dachkammern nur dann zu gestatten, wenn solche allen Rücksichten für Feuergefährdung entsprechend hergestellt werden.

Feuerstätten daselbst zu errichten ist unbedingt untersagt.

Dachfenster und Dachkerker sind gegen Flugfeuer mit Thürchen von Eisenblech oder engen Drahtgittern zu verwahren.

§. 39.

Lichtfänge.

Lichtfänge gegen benachbarte Häuser durch Dachkerker mittelst Bretterverschallungen auf Stiegen, Vorhäuser oder in Behältnisse geleitet, sind bei neuen Gebäuden nicht zu gestatten.

Wenn eine Stiege mittelst einem Oberlichte beleuchtet werden soll, so muß die letztere auf allen Seiten auf festem, wenigstens an das Dach reichenden Mauerwerke liegen, und ihr Gerippe ganz von Eisen konstruirt sein.

Oberlichter zur Beleuchtung anderer Räume des Gebäudes müssen außer jede feuergefährliche Verbindung mit dem Dachboden und den Gebäuden der Anreiner gebracht werden.

§. 40.

Dachrinnen.

In Städten und Märkten sind alle neue Häuser, und solche, die eine neue Bedachung erhalten, gegen die Straße zu mit feuersicheren Dachrinnen von entsprechender Weite zu versehen.

An den Dachrinnen sind Abfluröhren von entsprechenden Dimensionen anzubringen und ist durch dieselben das Regenwasser auf eine die Vorübergehenden mindest belästigende Art abzuleiten.

§. 41.

Erdgeschosse.

Die Erdgeschosse aller neuaufzuführenden Wohngebäude müssen zur Verhinderung der dem Gesundheits- und Bauzustande nachtheiligen Feuchtigkeit so angelegt werden, daß deren Fußböden, wenn nicht besondere Rücksichten, z. B. bei einem im Ueberschwemmungsrajon liegenden Objekte eine noch größere Erhöhung fordern, einen Fuß über das Niveau der Straße zu liegen kommen. Für die niedern Gegenden längs des Rheines wird diese Erhöhung auf mindestens 2 Fuß festgesetzt.

§. 42.

Keller.

Keller sind in der Regel unter den Gebäuden, nie aber unter einer öffentlichen Passage anzubringen.

Nebst eisernen Thüren und einem feuerfesten Halse müssen die Fenster auch mit eisernen Fensterladen versehen werden, wenn sich darin Holz, Kohlen oder andere brennbare Materialien befinden sollen oder wenn die Fenster gegen feuergefährliche Gebäude gehen.

Fallthüren zu den Kellern dürfen nicht angelegt werden, und die bestehenden sind nach und nach zu beseitigen, bis dahin aber gut zu verwahren.

Kellerfenster sind immer in die Hauptmauern zu verlegen, wo aber besondere Verhältnisse die Anbringung der Kellerfenster oder Kellerlöcher auffer den Hauptmauern erheischen, kann dies nur mit besonderer Bewilligung geschehen, und sind dieselben in diesem Falle mit hinreichend starken eisernen Balken oder Gittern, welche genau im Niveau der Straße liegen, zu verschließen.

Unterirdische Räume dürfen nicht zur Bewohnung benützt werden, sind jedoch als Werkstätten zulässig, wenn die innere Deckenhöhe wenigstens 2 Schuh über das Straßenniveau erhaben ist, und für die gehörige Ventilation und für Licht gesorgt ist.

§. 43.

Aborte.

Aborte dürfen nie in der gegen Gassen oder Plätze gerichtenden Fronte der Gebäude angebracht werden, und sind wo möglich mit geschlossenen Zugängen anzulegen.

Mit Rücksicht auf die Zahl und Beschaffenheit der Wohnungen muß eine entsprechende Anzahl von Aborten in Antrag gebracht werden.

Dieselben müssen derart angebracht werden, daß sie einen entsprechenden Zutritt von Licht und Luft verlangen, und möglichst geruchlos bleiben.

Die Gänge haben einen gehörigen Fall, nicht über 30 Grad zur Vertikalen zu enthalten.

In Städten und Märkten sind die Abortabflüsse mittelst wasserdicht, überwölbter Hauskanäle in wasserdicht ordentlich gemauerte, überwölbte und mit einem Deckel versehene Senkgruben zu leiten.

Ebenso sind die zur Aufnahme des Regen- und Spülwassers bestimmten Sickergruben ringsum auszumauern und zu wölben.

Derlei Senk- oder Sickergruben dürfen nicht hart an Kellerräumen und ebensowenig in der Nähe der Brunnen angelegt werden, und es darf die Ableitung des Unrathes aus denselben auf die Gasse oder auf öffentliche Plätze durchaus nicht stattfinden.

§. 44.

Kehrricht- und Düngergruben, Kalkgruben, Brunnen.

Die Kehrricht- und Düngergruben sind in Stätten mit wasserdichten Wänden und Böden zu versehen und überhaupt so anzulegen, daß für die Nachbarschaft aus denselben keine Belästigung erwächst.

Auf dem Lande (auch in Märkten) sollen die Düngergruben womöglich an der Rückseite der Wirthschaftsgebäude und wenigstens zwei Klafter von vorüberführenden Straßen und Wegen entfernt angebracht werden.

Brunnen sind an einem geeigneten Orte, und wohlverwahrt anzubringen, es darf das Ablaufwasser derselben nicht auf die Gasse geleitet werden.

§. 45.

Vorbauten, Balkons, Wetterdächer.

Bauten, welche die Straßenbreite beeinträchtigen, sind in der Regel nicht gestattet.

Es ist daher untersagt, über die Baulinie einen Vorsprung, eine Vorbaute, mit Säulen oder Pfeilern, Barrieren, Vorlegstufen oder Freitreppen ohne besondere Bewilligung anzubringen.

Offene Balkons oder Gallerien auf Consols (Tragbalken von Stein oder Eisen) sind gestattet, dürfen aber nicht mehr als 4 Schuh über die Facade vorspringen.

Geschlossene Balkons oder Erker dürfen nur auf Plätzen und Gassen von mindestens 5 Klafter Breite angebracht werden, sie müssen wenigstens 9 Schuh vom Nachbarhause entfernt sein, und dürfen, sowie offene Balkons, nicht über 4 Schuh vorspringen.

Balkone und Erker müssen in einer solchen Höhe angebracht werden, daß sie die Passage nicht beeinträchtigen.

Balkone müssen aus feuersicherem Materiale bestehen und mit einem Geländer von Eisen oder Stein versehen werden.

Die Errichtung von Wetterdächern ist nicht zulässig.

Die vor den bestehenden Wohngebäuden auf den Gassen angebrachten hölzernen Pflöcke und Barrieresteine sind wegzuräumen und die Vordächer nach und nach abzuschaffen.

§. 46.

Auslagekästen.

Bezüglich der Auslagekästen, Portalauslagen, wird festgesetzt, daß dieselben nach der Breite der Gasse höchstens 8 Zoll von der Hauptmauer des Hauses in die Gasse vorstehen und keine vorragenden sogenannten Taschencharniere haben dürfen, mit Metall zu decken, mit einer kleinen metallenen Dachrinne und einem solchen Abzugschlauche zu versehen sind, und daß für jede solche Herstellung um die Genehmigung mit Vorlag der Pläne eingeschritten werden müsse.

§. 47.

Facade.

Die gegen die Gasse oder einen Platz gefehrte Facade der Gebäude darf den Anforderungen des guten Geschmacks nicht zuwiderlaufen, und ist jeder grelle Anstrich derselben untersagt.

§. 48.

Ueberwachung der Ausführung durch den Gemeindevorsteher.

Der Gemeindevorsteher hat bei allen Privatbauausführungen darüber zu wachen:

- a) daß kein Bau vor rechtskräftig gewordener Baubewilligung geführt;
- b) daß die Bau- und Niveaulinie überall eingehalten;
- c) daß der genehmigte Bauplan genau befolgt;
- d) daß die Ausführung an keine dazu nicht berechtigten Personen übertragen, und
- e) daß zum Baue nur gutes, dauerhaftes Material verwendet werde.

Nimmt der Gemeindevorsteher in diesen Beziehungen Abweichungen wahr, so hat er in den Fällen ad a, b, c die Fortsetzung der Arbeiten zu untersagen, in dem Falle ad d dem unbefugten Ausführer die Fortführung des Baues zu verbieten, und in dem Falle ad e die Beschaffung des nicht qualitätmäßig befundenen Materials vom Bauplatze verfügen.

Falls die Baubewilligung zur Prüfung der Tragfähigkeit Belastungsproben vorgeschrieben hat, sind solche von einem unparteiischen Sachverständigen in Gegenwart des Gemeindevorstehers vorzunehmen.

Solche Belastungsproben können auch vorgenommen werden, wenn sich aus Anlaß der Nachsichtspflege während des Baues oder nach Beendigung desselben die Nothwendigkeit dazu ergibt. Die Kosten für die Vornahme der Belastungsproben hat der Bauwerber zu bestreiten.

Aus Gesundheitsrückicht darf das Bruchstein-Mauerwerk neuer Wohnhäuser, sowie auch bedeutenderer Zu- oder Umbauten, wenn es erst mit Ende September vollendet worden ist, weder von Innen noch von Außen einen Mörtel-Anwurf oder Verputz erhalten, und ist dieser auf das kommende Frühjahr zu verschieben. Ausnahmen von dieser Bestimmung können nur von der zur Ertheilung der Baubewilligung kompetenten Behörde mit Beizug von Sachverständigen gestattet werden.

Dritter Abschnitt.

Von Bauten für Zwecke der Industrie.

§. 49.

Werkgebäude in isolirter Lage.

Bei jenen Gebäuden, welche als gewerbliche Betriebsstätten zu dienen bestimmt sind, und sich in isolirter Lage befinden, bleibt Construction und Baumaterial der Wahl des Bauherrn unter seiner und des Ausführers Haftung für genügende Festigkeit, sowie für die genaue Beobachtung der Vorschriften überlassen, welche, wie folgt, vorgezeichnet werden:

- a) Es ist dafür zu sorgen, daß man von den höheren Geschossen mittelst Treppen von entsprechender Breite schnell ins Freie gelangen kann.
- b) Alle Rauchfänge und Feuerungen sollen aus feuersicheren Materialien erbaut und von jedem Holzwerke isolirt sein.
- c) Dampfkessel sind möglichst entfernt von solchen Lokalen aufzustellen, in denen eine größere Anzahl Personen gewöhnlich arbeitet.
- d) Die Ableitung von Abfällen und unreinen Flüssigkeiten muß so geschehen, daß die Umgebung nicht darunter leide.

Ueber die Zulässigkeit von Kanälen oder Senkgruben, welche letztere wasserdicht und gut verschlossen sein müssen, ist die Vertiklichkeit entscheidend.

Abänderungen und Zubauten.

Diese Vorschriften müssen auch bei Aenderungen und Zubauten beobachtet werden.

In isolirter Lage befindet sich ein Gebäude, wenn jeder Punkt desselben von andern Gebäuden und von der Nachbargrenze mindestens 30 Klafter entfernt ist. Befindet sich im Umkreise der Isolirung ein eigenes Gebäude des Bauherrn, so muß dasselbe entweder vollkommen feuersicher gebaut und gegen Entzündung von Außen verwahrt, oder gleichfalls von fremden Gebäuden und der Nachbargrenze mindestens 30 Klafter entfernt sein.

Der Grund öffentlicher Straßen, sowie das Bett von Flüssen oder sonstigen Gewässern wird in die Distanz eingerechnet. Auf dem zur Isolirung erforderlichen Grunde des Bauherrn darf auch, falls er in das Eigenthum eines andern übergeht, ein die Isolirung vereitelnder Bau so lange nicht geführt werden, als das zu isolirende Gebäude nicht in einen, den allgemeinen Bauvorschriften genügenden Zustand gebracht ist. Ist die isolirte Lage des Werkgebäudes nicht vollständig vorhanden, so bleibt es der zur Ertheilung des Bauconsenses berufenen Behörde überlassen, mit Berücksichtigung der Entfernung der Nachbargrenzen und der nächsten Gebäude, sowie aller übrigen Verhältnisse zu erkennen, ob und wie weit und unter welchen Bedingungen eine Ermäßigung der baupolizeilichen Vorschriften zu gestatten ist.

§. 50.

Gestattung für industrielle Bauten ohne Rücksicht auf Isolirung.

Bei allen Bauten für industrielle Zwecke sind bei feuersicherer Eindeckung unter den im §. 52 vorgezeichneten und sonst nothwendigen Vorrichtungen für die Sicherheit der Person und des Eigenthums jene Abweichungen von den allgemeinen Bauvorschriften zuzulassen, ohne welche der ordentliche Gewerbebetrieb gehindert oder empfindlich erschwert wäre.

Insbefondere gehören hieher:

- a) Zwischenwände von nicht feuerfestem Materiale, ausgenommen jene Locale, die ihrer Bestimmung wegen besonders feuergefährlich werden könnten;
- b) die Herstellung hölzerner Schuppen und provisorischer Bauten;
- c) die Konstruktion der Plafonds, anstatt welcher nach Bedarf der Dachstuhl zugleich die Decke bilden kann;
- d) die Anzahl der Stockwerke, insofern nicht dadurch das Gebäude eine unzulässige Höhe erreicht.

§. 51.

Bei jeder Werksanlage müssen die Gebäude so situirt sein, daß im Falle einer Feuergefähr die Spritzen ungehindert zufahren und verkehren können.

§. 52.

Bauplan.

Bei Werksgebäuden genügt die Belegung des Baugesuches mit dem Situationsplane, auf welchem die Grundform der ganzen Anlage und der dazu gehörigen einzelnen Gebäude, die Katastralparzellen, mit ihren Nummern, die Nachbargrenzen, die nächsten Gebäude und deren Besitzer und die nöthigenfalls projekirte Kanalführung zur Ableitung der Abfälle und Flüssigkeiten darzustellen sind.

Vierter Abschnitt.

Erleichterungen und Ausnahmen für Bauführungen auf dem Lande.

§. 53.

Allgemeine Bestimmungen.

Im Allgemeinen haben die in den vorstehenden Abschnitten enthaltenen Bestimmungen auch für die Bauführungen auf dem Lande zu gelten. Insbesondere gilt dies bei den Gebäuden für öffentliche Zwecke, dann bei solchen Gebäuden, bei denen wegen ihres Zweckes eine besondere Feuersicherheit und Baufestigkeit gefordert werden muß, doch können nach Umständen für Bauführungen auf dem Lande noch folgende Erleichterungen gestattet werden.

§. 54.

Baubewilligung für isolirt stehende Gebäude.

Bei isolirt stehenden Gebäuden, die nicht zu Wohnungen oder gewerblichen Zwecken im Sinne des §. 7 bestimmt sind, welche über 10 Klafter von der Nachbargrenze entfernt, und welche nicht an einer öffentlichen Straße, Eisenbahn oder einem Flusse gelegen sind, genügt eine einfache Anzeige an die Behörde über den beabsichtigten Bau zur Erwirkung der Baubewilligung.

Bei so isolirten Wirthschaften und auch Wohngebäuden ist zu den im §. 2 bezeichneten Herstellungen selbst die Anzeige nicht erforderlich.

§. 55.

Gebäude aus Kiegelwänden oder Holz.

Zu Gegenden, wo taugliche Bausteine oder gute Ziegel nicht vorhanden sind, und wegen weiter Zufuhr kostspielig bezuschaffen wären, endlich in Gegenden, wo die klimatischen oder örtlichen Verhältnisse die Ausführung von hölzernen Gebäuden rechtfertigen, dürfen mit behördlicher Bewilligung Wohn- und Wirthschaftsgebäude aus Holz oder aus Kiegelwänden, mit gebrannten oder ungebrannten Ziegeln hergestellt werden, wobei jedoch dieselben auf eine über den Erdhorizont hervorragende Untermauerung zu stellen sind.

§. 56.

Lichte, Höhe der Wohnungen, Decken, Konstruktion der Stallungen.

Bei Baulichkeiten in Dorfschaften oder bei Einzelgehöften kann die lichte Höhe der Wohnstuben bis auf 7 Fuß gemindert, und dürfen Stallungen und Futterkammern auch ohne feuer sicherere Decke erbaut werden.

§. 57.

Feuerstätten.

Die Anlegung der Feuerstätten, Kamine und Backöfen erfordert auf dem Lande um so mehr Sorgfalt, weil meist leicht entzündliche Stoffe in den Gebäuden oder in deren Nähe aufbewahrt werden, besonders, wenn entzündliche Baustoffe zu den Wänden oder der Eindeckung in Anwendung kommen. Daher sind Brandmauern, Heizherde, Backöfen, Rauchfänge und Rauchkammern und alle Feuerstätten überhaupt immer feuer sicher herzustellen, und bei Anwendung von brennbaren Baustoffen auch keine Lichtherde zu gestatten.

§. 58.

Materialie zur Dachdeckung.

Bei Bauführungen, zu welchen nach den Bestimmungen des zweiten Abschnittes dieser Bauordnung feuer sichereres Material verwendet wird, soll in der Regel auch das Dach mit feuerfestem Materiale eingedeckt werden.

In den Gegenden, wo gute Dachziegel nicht in der Umgebung zu haben sind, oder deren rasche Zerstörung durch klimatische Einflüsse in sicherer Aussicht steht, und wo ein anderes Deckmaterial ohne verhältnißmäßige hohe Kosten nicht aufzubringen ist, kann die Eindeckung der Gebäude auch mit Schindeln und Klubbretteln gestattet werden. Ebenso dürfen bei Gebäuden, welche mit behördlicher Genehmigung ganz oder theilweise von Holz aufgeführt werden, dann bei solchen Wohn- und Wirthschaftsgebäuden, welche entweder eine ganz isolirte Lage haben, oder von den Nachbargebäuden 3 Klafter weit entfernt sind, die Dachung mit Holz eingedeckt werden.

Fünfter Abschnitt.

Von den nach Vollendung des Baues zu beachtenden Vorschriften und der Ueberwachung des Zustandes der Gebäude überhaupt.

§. 59.

Räumung der Baustellen von allem Materiale.

Nach Vollendung des Baues hat der Bauwerber die Begräumung alles Schuttes, Holzwerkes, und überhaupt aller die Passage hindernden Gegenstände von der Straße, sowie die Herstellung alles desjenigen, was in der Umgebung des Baues durch die Ausführung eine Aenderung oder Beschädigung erlitten hat, auf seine Kosten sogleich zu veranlassen.

§. 60.

Untersuchung des Baues und Ertheilung des Benutzungs- oder Bewohnungskonfenses.

Neu erbaute oder wesentlich umgestaltete Wohnungen, Geschäftslokalitäten und Stallungen dürfen nicht früher benützt oder bezogen werden, bevor der Gemeindevorsteher sich durch einen unter Beiziehung eines unparteiischen Sachverständigen vorgenommenen Lokal-Augenschein von der genauen Einhaltung des Bauplanes und der Baubedingungen, von der ordnungsmäßigen Ausführung des Baues und von dem gehörig angetrockneten und nicht gesundheitschädlichen Zustande desselben überzeugt und auf Grundlage dieses Lokal-Augenscheines die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung ertheilt hat. Zur diesfälligen Beurtheilung ist ein Sanitäts-Individuum beizuziehen, und dabei vorzugsweise auf das zum Baue verwendete Material, dann auf die Zeit, in welcher, und auf die allgemeinen Witterungsverhältnisse, unter welchen das Gebäude angeführt wurde, Rücksicht zu nehmen.

§. 61.

Der Gemeindevorsteher führt die Aufsicht über den baulichen Zustand der bestehenden Gebäude, und überwacht die genaue Einhaltung der den Hauseigenthümern bezüglich der Erhaltung der Gebäude gesetzlich obliegenden Verpflichtungen, verfügt die im öffentlichen Interesse nothwendige Beseitigung der an denselben bemerkten Vaugebrechen, und ordnet die Räumung und Demolirung der den Einsturz drohenden Gebäude an.

Sechster Abschnitt.

Von den Strafbestimmungen.

§. 62.

Uebertretungen der gegenwärtigen Bauordnung, welche das allgemeine Strafgesetz verpönt, sind nach demselben zu bestrafen.

§. 63.

Alle sonstigen Uebertretungen dieser Bauordnung sind mit einer Geldstrafe von 5—100 fl., oder mit Arrest von Einem Tage bis zu 30 Tagen an dem Bauführer und dem Bauwerber, insoweit auch letzterer Schuld trägt, zu bestrafen.

Die Strafe enthebt übrigens nicht von der Verpflichtung, einen vorschriftswidrigen Bau zu beseitigen, und jede Abweichung von den Bauvorschriften und der speziellen Anordnungen zu beheben.

§. 64.

Ausübung des Strafrechtes.

Mühsichtlich der im §. 63 erwähnten Uebertretungen steht dem Gemeindevorsteher in Gemeinschaft mit zwei Gemeinderäthen das Strafrecht im übertragenen Wirkungskreise zu.

Das Erkenntniß ist nach Stimmenmehrheit zu schöpfen, und ist jeder Uebertretungsfall in das vorgeschriebene Strafregister einzutragen.

§. 65.

Der Vollzug der rechtskräftigen Straferekenntnisse steht dem Gemeindevorsteher zu.

Die Geldstrafen haben in die Armentasse der Gemeinde zu fließen.

§. 66.

Gegen Straferekenntnisse wegen Uebertretungen der Bauvorschriften (§. 63) kann der Rekurs binnen 48 Stunden von der Kundmachung des Straferekenntnisses angemeldet und binnen 8 Tagen eingebracht werden.

§. 67.

Gegen Straferekenntnisse des Gemeindevorstandes geht die Berufung an die politische Bezirksbehörde.
Gegen gleichlautende Erkenntnisse der k. k. Bezirksbehörde und der k. k. Statthalterei ist eine weitere Berufung nicht zulässig.

Siebenter Abschnitt.

Von den zur Durchführung der Bauordnung berufenen Organen und Behörden.

§. 68.

Handhabung der Bauordnung.

Der Gemeindevorsteher handhabt die Bestimmungen dieser Bauordnung und hat in allen Bauangelegenheiten, mit Ausnahme jener Fälle, welche ausdrücklich der Entscheidung der politischen Behörden vorbehalten sind, in erster Instanz zu entscheiden.

§. 69.

Rekurszug.

Ueber Beschwerden gegen die Verfügungen und Entscheidungen des Gemeindevorstehers entscheidet die politische Bezirksbehörde und in weiterem Instanzenzuge die k. k. Statthalterei. (§. 94 d. G. D.)

§. 70.

In jenen Fällen, wo die Entscheidung in erster Instanz der politischen Bezirksbehörde vorbehalten ist, geht die Berufung an die k. k. Landesstelle, in weiterem Instanzenzuge an das k. k. Ministerium.
Gegen gleichlautende Entscheidungen der politischen Bezirksbehörde und der k. k. Landesstelle findet ein weiterer Rekurs nicht statt.

§. 71.

Rekursfrist.

Rekurse in Bauangelegenheiten müssen binnen 8 Tagen von der Kundmachung der Entscheidung bei der ersten Instanz angebracht werden.

§. 72.

Aufsichtsrecht des Staates.

Die politischen Behörden haben die genaue Handhabung und Befolgung dieser Bauordnung zu überwachen.

Sie haben wahrgenommene Gebrechen oder Uebertretungen der Bauvorschriften zur Kenntniß des Gemeindevorstehers zu bringen und denselben zur Abhilfe aufzufordern.

Wird dieser Aufforderung keine Folge gegeben, oder verstößt die vom Gemeindevorsteher getroffene Verfügung gegen die Bestimmungen dieser Bauordnung, so ist die politische Behörde berechtigt und verpflichtet, die Vollziehung dieser Verfügung zu sistiren, und die etwa durch die Umstände zur Wahrung des Gesetzes und der öffentlichen Interessen dringend gebotene Vorkehrung zu treffen.

§. 73.

Commissionskosten.

Den Sachverständigen, den Gemeindeabgeordneten und dem Gemeindediener ist wegen ihrer in Bau Sachen nothwendigen Berrichtungen von dem Bauwerber eine vom Gemeindevorsteher festzusetzende Gebühr zu bezahlen, bei deren Bemessung auf Zeitverschümmiß und Entfernung Rücksicht zu nehmen ist.