

Allgemeine Ortsbausatzung für die Stadt Ulm

vom 01. Oktober 1913

in der Fassung vom 05. Mai 1959

§ 1

Sofern nicht durch besondere Ortsbausatzung (Staffelbauordnung, Ortsbausatzung für die Vorstadt Söflingen, Michelsberg und andere für einzelne Bauquartiere erlassene besondere Ortsbausatzungen) etwas anderes bestimmt worden ist, finden die Vorschriften der gegenwärtigen Ortsbausatzung auf alle innerhalb der Markung Ulm gelegenen Baustellen Anwendung, welche in eine von Baustraßen umschlossene Fläche fallen oder von einer Baulinie waagrecht gemessen nicht mehr als 50 Meter abstehen.

Zu Art. 11 Abs. 5 und Art. 34 Abs. 3 verglichen mit Art. 2 Satz 2

§ 2

(1) Wenn in dem Ortsbauplan die Anlegung von Vorgärten vor den Gebäuden vorgesehen ist, müssen dieselben nach Vorschrift der Baupolizeibehörde ¹⁾ eingefriedigt werden.

(2) Die Vorgartenlinie darf mit keinem Teil der Einfriedigung, insbesondere nicht mit dem Sockel überschritten werden.

(3) Die Vorgärten sind von den Eigentümern der an die Vorgartenfläche anstoßenden Baugrundstücke als Ziergärten mit angemessener Anpflanzung anzulegen und zu unterhalten und dürfen zu gewerblichen und anderen der Eigenschaft als Ziergärten zuwiderlaufenden Zwecken nicht benützt werden.

(4) Über die Anlegung, Einfriedigung, Unterhaltung und Benützung der im Ortsbauplan vorgesehenen Vorplätze und sonstiger von der Bebauung ausgeschlossener Grundflächen an der Straße wird jeweils im Zusammenhang mit der Feststellung von Baulinien besondere Ortsbausatzung erlassen werden.

¹⁾ jetzt: Baurechtsbehörde

Zu Art. 20

§§ 3 – 7 ¹⁾

Zu Art. 24 Abs. 1

§ 8

(1) Der der Stadt für die Herstellung neuer oder die Verlängerung bestehender Ortsstraßen einschließlich der Verbindungswege entstehende Aufwand ist bei dem Zutreffen der in Art. 24 Abs. 1 letzter Satz der Bauordnung genannten Voraussetzung von den Eigentümern der an die neue Straße anstoßenden Grundstücke insoweit zu ersetzen, als der Aufwand durch die Erwerbung und Freilegung der zu der Ortsstraße nötigen Grundfläche, sowie durch die Herstellung des Straßenkörpers samt erstmaliger Befestigung der Fahrbahn und Anlegung der Kandel, sowie durch die erstmalige Einrichtung der Straßenbeleuchtung erwachsen ist.

Die erstmalige Versetzung einer als Staatsstraße (Post- und Kommerzialstraße)²⁾ angelegten Straße, eines Nachbarschafts-³⁾ oder Feldwegs in einen dem Ortsbauplan entsprechenden Zustand gilt stets als Herstellung einer neuen Ortsstraße.

(2) Für den Fall, dass die erstmalige Befestigung der Fahrbahn auf andere Weise als mittels Chaussierung erfolgt, sind die Mehrkosten der Befestigung nur in dem hälftigen Betrag zu erstatten.

(3) Die Eigentümer von Grundstücken, die schon vor dem Inkrafttreten der Ortsbausatzung oder vor der Feststellung des Ortsbauplans überbaut worden sind und an die neue Straße angrenzen, sind von den oben genannten Ersatzleistungen nur dann befreit, wenn sie glaubhaft machen können, dass durch die Herstellung der neuen Straße eine Steigerung des Verkaufswerts ihres Grundbesitzes in Höhe jener Leistungen nicht bewirkt wird.

(4) Unter der gleichen Voraussetzung sind die Eigentümer nicht überbauter, aber überbaubarer Grundstücke, die an die neu hergestellte Straße angrenzen, zu den in Abs. 1 bezeichneten Leistungen verpflichtet, wenn die Grundstücke ganz oder teilweise gegen Entgelt veräußert werden. Die Veräußerer sind verpflichtet, die Veräußerung dem Gemeinderat ⁴⁾ alsbald anzuzeigen.

Die Höhe dieser Leistungen wird alsbald nach Herstellung der Straße festgesetzt.

Grundstücke, die für sich allein nicht überbaut werden können, gelten als überbaubar, wenn sie zusammen mit anderen Grundstücken desselben oder eines anderen Eigentümers überbaut werden können.

¹⁾ aufgehoben durch die Satzung über die Grundstücksentwässerung (Dolensatzung) vom 18. März 1958 (Amtsblatt für den Stadt- und Landkreis Ulm Nr. 13/1958)

²⁾ jetzt: Bundesstraßen und Landstraßen I. Ordnung

³⁾ jetzt: Landstraßen I. und II. Ordnung

⁴⁾ jetzt: Tiefbauamt

Zu Art. 24 Abs. 6

§ 9

(1) Die nach § 8 zu ersetzenden Aufwendungen werden auf die einzelnen Grundstückseigentümer umgelegt und wie folgt berechnet:

- a) nach der Größe der Einzelgrundstücke im Verhältnis zur Fläche der insgesamt erschlossenen Baugrundstücke;
- b) nach der Fläche des aus der Straßenfront des Grundstücks und der Straßenbreite sich ergebenden Straßenabschnitts im Verhältnis zur Fläche der ausgebauten Straße.

(2) Die Berechnung nach Abs. 1 a) wird bei der Erschließung von neuen Baugebieten angewendet. Solche Baugebiete werden in Erschließungszonen unterteilt. Eine Erschließungszone umfasst das Bauland, das nach dem Gefüge seiner Verkehrsanlagen sowie der Anlagen zur Abteilung von Abwässern eine Einheit bildet. Als erschlossen gelten alle Grundstücke, die über eine öffentliche Straße zugänglich werden.

(3) Die Berechnung nach Abs. 1 b) wird beim Ausbau einzelner Straßen bestehenden Baugebieten angewendet. Die Straße wird bis zu einer Breite von 20 m zur Hälfte, wenn sie breiter als 20 m oder nur einseitig anbaubar ist, mit höchstens 10 m Breite der Berechnung zugrundegelegt. Dies gilt auch für Grundstücke an öffentlichen Plätzen. Bei Eckgrundstücken werden sämtliche Straßen, an die das Grundstück angrenzt, der Berechnung zugrundegelegt.

§ 10

Der Wert der aus städtischem Besitz stammenden, in die Straßenfläche fallenden Flächen, wozu auch Grasraine, Ödungen und dergl. zu zählen sind, wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung des Werts der aus Privatbesitz stammenden, in die betreffenden oder eine ähnliche Straße fallenden Flächen bestimmt. Für die Flächen vorhandener Feldwege oder Verbindungswege, die in die Straße fallen, wird eine Anrechnung nur gemacht, wenn und soweit diese Flächen von der Stadtgemeinde nachweislich gegen Entgelt erworben worden sind.

Zu Art. 24 Abs. 7

§ 11

(1) Die Eigentümer der an die Ortsstraßen und Verbindungswege angrenzenden überbauten oder überbaubaren Grundstücke sind verpflichtet, der Stadt die Hälfte der durch die Herstellung der öffentlichen Gehwege sowie der Randsteine und der Staffelaufgänge entstehenden Kosten zu ersetzen. § 9 gilt sinngemäß.

(2) Die Kosten des Unterhalts der öffentlichen Gehwege sowie der Randsteine und der Staffelaufgänge trägt der Eigentümer des an den öffentlichen Gehweg angrenzenden Grundstücks zur Hälfte.

(3) Bei Gehwegüberfahrten trägt der Eigentümer des angrenzenden Grundstücks die Herstellungs- und Unterhaltungskosten in voller Höhe.

Zu Art. 24 Abs. 9

§ 12

Für die Erfüllung der dem Baulustigen obliegenden Verpflichtungen zum Ersatz der der Stadtgemeinde durch die Erstellung der Straße und des Gehwegs erwachsenden Kosten wird vor Aushändigung der Baugenehmigungsurkunde für die Regel Sicherheitsleistung verlangt werden.

Zu Art. 32

§ 13

(1) Bei der Ausführung und dem Abbruch von Bauten sowie bei den hierzu erforderlichen Grabarbeiten an Straßen und öffentlichen Plätzen müssen zum Schutze des Publikums zweckentsprechende Bauzäune erstellt und mindestens während der Dauer des Rohbaus einschließlich der Verblendung der Außenmauern belassen werden, sofern nicht im einzelnen Fall die Polizeibehörde¹⁾ eine Ausnahme auf Ansuchen zulässt oder eine andere Schutzvorkehrung vorschreibt.

(2) Bei länger andauernden Unterbrechungen der Bauarbeiten sind die Bauzäune auf Verlangen der Polizeibehörde¹⁾ zu entfernen.

§ 14

(1) Die Benützung von Straßenplatz zum Zweck der Erstellung eines Bauzauns oder einer anderen Schutzvorrichtung, der Lagerung von Baustoffen und der Anbringung von Bau- und Gipsgerüsten ist nur mit polizeilicher Genehmigung statthaft.²⁾

(2) Für die Benützung des Straßenplatzes ist vom 15. Tage ab, nachdem die Benützung begonnen hat, eine vom Gemeinderat zu bestimmende Platzgebühr zu entrichten.

¹⁾ Zuständig ist das Amt für öffentliche Ordnung; im übrigen vergl. auch § 9 der Polizeiverordnung für den Stadtkreis Ulm zur Aufrechterhaltung der Ordnung auf und an Straßen und in Anlagen vom 18. Oktober 1957 (Amtsblatt für den Stadt- und Landkreis Ulm Nr. 43/1957)

²⁾ jetzt: Baurechtsbehörde

Zu Art. 34 Abs. 2

§ 15

(1) In der Altstadt, d. h. in dem innerhalb der alten Stadtbefestigung gelegenen Stadtteile, ist ein Zurücksetzen der Gebäude hinter die Baulinie nur dann statthaft, wenn eine angemessene Ausstattung der sichtbar bleibenden Nebenseiten der Nachbarhäuser gesichert ist. Über die Anlegung und Verwendung der durch die Zurückstellung sich ergebenden Vorplätze und über ihre Abgrenzung gegen die Straße ist von der Baupolizeibehörde¹⁾ im einzelnen Fall nähere Bestimmung zu treffen.

(2) Falls außerhalb der Altstadt durch das Zurücksetzen der Gebäude Vorplätze entstehen, so sind diese für die Regel wie Vorgartenflächen anzulegen, zu unterhalten und einzufriedigen.

Zu Art. 36

§ 16

(1) Scheunen, Stallgebäude, Remisen, Waschhäuser und ähnliche unahnsehnliche Gebäude dürfen nicht an die Straßen und öffentlichen Plätze gestellt werden.

(2) Nur dann, wenn besondere Verhältnisse die Zulassung einer Ausnahme rechtfertigen, namentlich wenn kein genügender Raum zur Herstellung von Hintergebäuden vorhanden ist, kann eine solche Ausnahme unter bestimmten, hinsichtlich der äußeren Ausstattung der betr. Bauten zu erteilenden Vorschriften gestattet werden.

(3) Auch kann in Straßen, welche noch nicht stadtbauplanmäßig angelegt sind für welche nach Lage der tatsächlichen Verhältnisse diese Anlegung noch auf längere Zeit hinaus nicht in Aussicht zu nehmen ist, die Herstellung von Schuppen und ähnlichen Bauten an der Baulinie unter der Bedingung gestattet werden, dass der Bauende die in das Baulastenbuch einzutragende Verpflichtung übernimmt, jene Bauten auf eigene Kosten wieder zu beseitigen, sobald die betreffende Straße seinem Grundstück entlang stadtbauplanmäßig angelegt wird.

(4) Stallungen, Waschküchen, Remisen und Futterlegen, welche in Wohn- oder Fabrikgebäuden eingerichtet werden, sind so herzustellen, dass ihre Zweckbestimmung von der Straße aus nicht störend in die Augen fällt.

§ 17

(1) In dem Bauquartier zwischen Promenade und Kobelgraben dürfen nur landhausartige Gebäude von geschmackvollem Äußeren mit nicht mehr als 2 vollen Stockwerken (§ 28 der Vollzugsverfügung zur Bauordnung) erstellt werden.

(2) Für die an der Zinglerstraße zwischen Ehinger Straße und Schmetterlingsgässchen zu erstellenden Gebäude bleibt die Erlassung besonderer Anbauvorschriften vorbehalten.

§ 18

Bezüglich der Erbauung neuer und der Erhöhung bestehender Gebäude auf den Stadtgräben, der sogen. Grabenhäuser, verbleibt es bei den bestehenden privatrechtlichen Bestimmungen.

§ 19

Unvollendete oder teilweise abgebrochene Gebäude sind binnen einer von der Baupolizeibehörde¹⁾ im einzelnen Fall anzusetzenden Frist aus- bzw. wieder aufzubauen oder, soweit dies nicht statthaft ist, abzurechen.

Zu Art. 37 Abs. 7

§ 20

(1) An Straßen innerhalb der früheren Umwallung, welche am 01. Juli 1911 schon hergestellt waren, ist eine die Straßenbreite bis zu 2 Meter überschreitende Gebäudehöhe zulässig.

(2) In der Altstadt (§ 15 Abs. 1) darf im Fall der Erneuerung eines Gebäudes auf der seitherigen Grundfläche der Neubau in der bisherigen Gebäudehöhe erstellt werden, jedoch nur insoweit, als das Maß der Straßenbreite nicht um mehr als 4,5 m überschritten wird und unter der Voraussetzung, dass durch den Neubau wesentliche Verbesserungen für die Gesundheit und die Feuersicherheit herbeigeführt werden oder dass ein altes Straßenbild erhalten oder ein künstlerisch oder geschichtlich wertvolles Gebäude wieder hergestellt wird.

Zu Art. 37 Abs. 9 und Art. 39 Abs. 1

§ 21

(1) Außerhalb der Altstadt (§ 15 Abs. 1) darf – unbeschadet der sonstigen Vorschriften über die Höhe und Stockwerkszahl der Gebäude – die Stockwerkszahl betragen: in Verkehrs- und Geschäftsstraßen, vorausgesetzt, dass diese mindestens 18 m breit sind, nicht mehr als 4, in anderen Straßen nicht mehr als 3 volle, nach Vorschrift des § 28 der Vollzugs-Verfügung zur Bauordnung zu zählende Stockwerke.

¹⁾ jetzt Baurechtsbehörde

(2) Als halbe Stockwerke im Sinne der besonderen Ortsbausatzungen (wie z. B. der Staffelbauordnung, der Michelsberganbauvorschriften u. a.) gelten Dachgeschosse, die nach Umfang und Ausbau nicht als Vollgeschosse anzusehen sind (vgl. § 28 Abs. 2 Ziff. 2 Vollz. Verf. z. B.O.).

In halben Stockwerken dürfen Familienwohnungen regelmäßig nur insoweit eingerichtet werden, als noch Raum für die erforderlichen Nebenräume des Gebäudes verbleibt (§ 85 Buchstabe a Vollz. Verf. z.B.O.).

Die Dachbauten halber Stockwerke müssen bei Satteldächern mindestens 2 m von den beiden Giebeln entfernt bleiben, je gemessen am äußeren Wandgrund; bei Walmdächern müssen sie von den Gräten mindestens 1,50 m entfernt bleiben, gemessen zwischen äußerem Wandgrund und der Gratlinie des Dachstuhls in Höhe des Dachgesimses. Die Dachaufbauten sind möglichst in einzelne kleinere Dachgauben aufzulösen und müssen nach Umfang und Höhenlage in einem angemessenen Verhältnis zur Gesamtfläche des Daches stehen; ihre Höhe darf 1,50 m nicht überschreiten, gemessen von Fensterbankoberkante bis Dachgesimsoberkante. Die Fensterbänke müssen auf der Dachhaut aufsitzen.

Zu Art. 40 Abs. 5

§§ 22 – 24 *)

Zu Art. 56

§ 25

(1) Außerhalb der Altstadt ist, soweit nicht besondere Anbauvorschriften über Abstände von Vordergebäuden bestehen, bei Vordergebäuden durchweg ein seitlicher Grenzabstand von wenigstens 2 m und bei mehreren Vordergebäuden auf dem gleichen Grundstück ein seitlicher Gebäudeabstand von wenigstens 4 m einzuhalten.

(2) In Bauquartieren, in welchen bisher auf Grund der §§ 47 – 49 des bisherigen Ortsbaustatuts ¹⁾ zwischen den Vordergebäuden Seitenabstände von zusammen 2,9 m vorgeschrieben waren, sind diese Abstände für die Regel vorbehältlich der durch die Art. 45– 53 der B.O. sich ergebenden Beschränkungen auch künftig einzuhalten. Auf diese Abstände findet die Bestimmung des § 49 des obengen. O.B.St. auch fernhin Anwendung. Entlang der Abstände ist die Anbringung von Mauern und geschlossenen Einfriedungen unzulässig, andere Einfriedungen sind nur unter der Voraussetzung statthaft, dass eine Zufahrt oder ein Durchgang i. S. der Art.53 der B.O. verbleibt oder sonst vorhanden ist.

*) aufgehoben durch die Satzungen über die Grundstücksentwässerung (Dolensatzung) vom 18. März 1958 (Amtsblatt für den Stadt- und Landkreis Ulm Nr. 13/1958)

¹⁾Die §§ 47 – 49 des alten Ortsbaustatuts lauten:

§ 47

Abstände der Vordergebäude

Zwischen den Vordergebäuden einer und derselben Straßenseite ist auf die ganze Tiefe der Gebäude ein von Hausgrund zu Hausgrund zu bemessender Abstand von mindestens 2,9 m einzuhalten.

Ausgenommen von dieser Bestimmung sind:

1. Gebäude an denjenigen Straßen, Straßenseiten oder Straßenabschnitten der älteren Stadt, sowie an denjenigen öffentlichen Plätzen derselben, an welchen es schon bisher gestattet war, die Häuser mit Winkeln oder in geschlossener Reihe auszuführen;
2. diejenigen öffentlichen Plätze, Straßen oder Straßenteile, an welchen vermöge statuarischer Bestimmung das Zusammenbauen der Häuser gestattet oder vorgeschrieben wird;
3. Bauten, welche in Gemäßheit des § 30 Abs. 2 nur auf vorübergehende Zeit genehmigt werden;
4. Bauten, welche an ältere Gebäude mit nackten Giebeln angeschlossen werden, bei denen ein Anbauen zur Zeit der Erstellung der letzteren bereits in Aussicht genommen worden ist, wobei Bestimmung darüber vorbehalten bleibt, ob unmittelbar abgebaut werden darf oder der Neubau beim Anschluss mit einer eigenen Wand zu versehen ist.

§ 48

In die gebotenen Abstände dürfen Sockel, Treppenstufen und andere über den Hausgrund vortretende Gebäudeteile aus unverbrennbarem Material insoweit hervorragen, dass zwischen denselben und der Eigentumsgrenze ein freier Zwischenraum von mindestens 2,1 m verbleibt. Zwischen den in den Abstand vorragenden Dachvorsprüngen und anderen nicht aus unbrennbarem Material erstellten Bauteilen muss einschließlich der Wiederkehren ein freier Zwischenraum von mindestens 2,3 m waagrecht gemessen verbleiben.

Wenn das Nachbargrundstück noch nicht überbaut und die Einhaltung des Abstandes nicht anderweitig gesichert ist, dürfen Dachvorsprünge und Wiederkehren des zuerst zur Ausführung kommenden Gebäudes nur 35 cm Sockel, Treppenstufen und dergl. aber nur so weit in den gebotenen Abstand vorragen, dass die selbständige Zugänglichkeit des Neubaus gesichert bleibt.

§ 49

Verteilung des Abstands

Die Gewinnung des Abstands von 2,9 m geschieht, sofern nicht durch Privatübereinkunft eine andere gegen Wiederabänderung gesicherte Vereinbarung getroffen wird, regelmäßig in der Art, dass der Bauende mit seinem Gebäude auf der einen Seite 0,6 m auf der anderen 2,3 m von der Eigentumsgrenze entfernt zu bleiben hat. Dabei ist, wenn sich nicht eine andere Verteilung des Abstandes aus der Stellung der an einer Straße bereits errichteten Gebäude ergibt, der größere Abstand von 2,3 m auf der dem Inneren der Stadt näher gelegenen und wo diese Regel tatsächlich nicht anwendbar ist, auf der von der Baupolizeibehörde zu bestimmenden Gebäudeseite zu nehmen.

Wenn die Form des betreffenden Bauquartiers oder die Stellung der in demselben bereits errichteten Gebäude eine andere Einteilung des Abstands nicht zulässt, so kann die Baupolizeibehörde¹⁾ dem Bauenden die Einhaltung einer Entfernung von 2,3 m von der Eigentumsgrenze auf beide Seiten des Neubaus vorschreiben.

Hat die Eigentumsgrenze eine zur Baulinie schiefe Richtung, so genügt es, wenn der Abstand an der Mitte der jener schiefen Grenze zugekehrten Gebäudeseite des vorgeschriebene Maß erreicht, sofern dabei die selbständige Zugänglichkeit des Neubaus erhalten bleibt.

(Anmerkung: Der in § 47 Ziffer 3 erwähnte § 30 Abs. 2 des Ortsbaustatuts hatte den gleichen Wortlaut wie jetzt § 16 Ziff. 3 der Ortsbausatzung).

- (1) Die Abstände Abs. 1 und 2 sind auf eine Tiefe von mindestens 18 m einzuhalten, von der Baulinie rückwärts gemessen.
- (2) Sockel, Treppenstufen, Gesimse, Dachvorsprünge und andere über den Hausgrund vorragende Gebäudeteile müssen von der im seitlichen Abstand verlaufenden Eigentumsgrenze mindestens 2 bzw. 0,3 m im Licht gemessen entfernt bleiben.

(3) Die Abstände sind nach Vorschrift der Baupolizeibehörde¹⁾ auf Straßenhöhe aufzufüllen oder abzugraben und gegen die Straße einzufriedigen.

§ 26

(1) Hintergebäude, einschließlich von Schuppen und ähnlicher Bauten, dürfen in der Regel nicht früher gebaut werden als die Vordergebäude.

(2) Hat das Gelände, auf welchem ein Hintergebäude errichtet werden soll eine andere Höhenlage als die Straße, hinter welche es zu stehen kommt, so kann eine entsprechende Auffüllung oder Abgrabung verlangt werden. Wenn vor Erbauung des Vordergebäudes ein Hintergebäude erstellt wird, so muss solches für die Regel mindestens 20 m von der Baulinie entfernt bleiben.

§ 27

(1) Hintergebäude, welche eine Höhe von nicht mehr als 4 m erhalten, müssen von den vor denselben liegenden Gebäuden oder der Eigentumsgrenze mindestens 3 Meter entfernt bleiben. Bei Hintergebäuden mit einer Höhe von mehr als 4 bis 8 m muss diese Entfernung mindestens 5 m, bei Hintergebäuden von mehr als 8 m Höhe mindestens 6 m betragen.

(2) Ein Abstand von mindestens 6 m ist ohne Rücksicht auf die Höhe der Hintergebäude auch dann einzuhalten, wenn ihre Grundfläche mehr als 100 qm beträgt.

(3) Die Höhe der Hintergebäude wird von der Ebene des Hofraums ab gemessen; das Dach ist mit der ganzen Höhe einzurechnen.

(4) In der Altstadt (§ 15 Abs. 1) können von der Baupolizeibehörde¹⁾ Ausnahmen von den Vorschriften in Abs. 1 – 2 zugelassen werden.

(5) Hintergebäude dürfen für die Regel die Höhe von 12 m einschließlich des Daches nicht überschreiten.

(6) Selbständige Wohnungen dürfen für die Regel in Hintergebäuden nicht eingerichtet werden. Statthaft sind nur Wohnungen für Kutscher, Diener, Aufseher und dergl. im Zusammenhang mit der Benützungsort des zugehörigen Vordergebäudes vorbehaltlich der Bestimmungen in Art. 44 und 67 der B.O.

§ 28

(1) Hintergebäude, sofern es sich nicht um Schuppen und unbedeutende Gebäude im Sinn der Art. 76, 77 und 81 der Bauordnung handelt, sind in den Umfassungswänden aus feuerfestem Baustoff (vergl. § 56 Abs. 2 der Vollz.- Verfügung zur Bauordnung) zu erstellen.

¹⁾ jetzt: Baurechtsbehörde

¹⁾ jetzt Baurechtsbehörde

(2) Soweit Hintergebäude von der Straße aus sichtbar sind, dürfen sie keinen unschönen Anblick darbieten.

§29

Flügelanbauten gelten als Teile des Hauptgebäudes. Wenn sie jedoch für sich zugängliche Wohnungen, Arbeits- oder Magazinräume, Stallungen und dergl. enthalten, darf ihre Höhe einschließlich des Daches nicht mehr als 12 m betragen.

Zu Art. 57

§ 30

Falls in einzelnen Fällen von besonders dringender Natur zur Wahrung genügenden Licht- und Luftzutritts für ältere zu recht bestehende Gebäude die Einhaltung eines Abstands geboten ist, ist die Baupolizeibehörde¹⁾ ermächtigt, die Einhaltung eines solchen zu verlangen.

Zu Art. 59

§ 31

In den gegen den Galgenberg gelegenen Bauquartieren, am Michelsberg, an den Ringstraßen mit Ausnahme des Stücks Wielandstraße bis Friedrichsaustraße, an der Promenade, Olgastraße vom Bahnhof bis zur König-Wilhelm-Straße, Heimstraße, Basteistraße und gegen die Stadtmauer dürfen Anlagen im Sinn der §§ 16, 24 und 27 der Gewerbeordnung sowie andere gewerbliche Anlagen, welche durch die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Russ, Staub, Geräusch, Erschütterung oder wegen besonderer Feuer- oder Explosionsgefahr für die Besitzer oder Bewohner der benachbarten Grundstücke oder für das Publikum überhaupt erhebliche Nachteile, Gefahren oder Belästigungen herbeiführen können, nicht errichtet werden.

Zu Art. 66

§ 32

(1) Unüberbaute Grundstücke an Straßen und öffentlichen Plätzen müssen in der Regel mit entsprechenden Mauern, Gittern oder Zäunen nach Vorschrift der Baupolizeibehörde¹⁾ eingefriedigt werden.

(2) Neue Mauern, abgesehen von Futter- und Stützmauern, dürfen nicht höher als 2,5 m Gitter und Zäune nicht höher als 3 m hergestellt werden. Bei Straßen, welche nur auf einer Seite angebaut werden, darf auf der freibleibenden Straßenseite die Höhe von Mauern, Gittern und Zäunen höchstens 1,5 m betragen. Türen und Tore in den vorge-

¹⁾ jetzt: Baurechtsbehörde

nannten Einfriedungen müssen einwärts gehen. Treppen müssen bündig mit der Flucht des Zauns oder der Mauer angelegt werden.

(3) Die Verwendung von Stacheldraht zu Einfriedungen gegen Straßen und öffentliche Wege ist verboten. An Mauern und Zäunen ist die Anbringung von Stacheldraht in der Weise gestattet, dass dieser mindestens 2 m über dem Boden oder mindestens 20 cm hinter der Einfriedigung verläuft.

§ 33

(1) Winkel gegen die Straße sind mit geschlossenen, mindestens 2,5 m hohen, sauber angestrichenen Türen zu verschließen. Wo dies zur Vermeidung eines hässlichen Anblicks von der Straße aus oder zur Verhütung eines üblen Geruchs erforderlich ist, kann eine angemessene Bretterverkleidung in der Höhe von 2 Stockwerken vorgeschrieben werden.

(2) Das Verkleben der gegen die Straße gerichteten Einfriedigungen und Winkelabschlüsse mit Plakaten ist verboten¹⁾.

Zu Art. 67, 68 und 96

§ 34

(1) Die Stärke der Umfassungswände unterliegen, sofern gebrannte Steine, Quader und sonst regelrecht gearbeitete Steine verwendet werden, den allgemeinen Vorschriften über die Stärke der aus gebrannten Backsteinen erstellten Brandmauern.

(2) Bei Gebäuden, deren Umfassungswände eine Höhe von nicht mehr als 7 m, gemessen nach der Vorschrift des Art. 37 der Bauordnung, erhalten, kann von der Baupolizeibehörde¹⁾ eine geringere Mauerstärke zugelassen werden.

(3) Bei Gebäuden, deren Umfassungswände ganz oder teilweise aus anderem Baustoff erstellt werden sollen, wird die Stärke derselben im einzelnen Fall von der Baupolizeibehörde²⁾ bestimmt (vergl. § 47 Abs. 3 der Vollzugs-Verfügung zur Bauordnung).

§ 35

(1) An Straßen und öffentlichen Plätzen sind vorbehältlich der allgemeinen für die Erstellung von Brandmauern bestehenden baupolizeilichen³⁾ Vorschriften die Umfassungswände aus feuerfestem Baustoff (vergl. § 56 Abs. 2 der Vollzugs-Verfügung zur Bauordnung) zu erstellen.

¹⁾ vgl. auch § 26 der Polizeiverordnung für den Stadt- und Landkreis Ulm zur Aufrechterhaltung der Ordnung auf und an Straßen und in Anlagen vom 18. Oktober 1957 (Amtsblatt für den Stadt- und Landkreis Ulm Nr. 43/1957)

²⁾ jetzt Baurechtsbehörde

³⁾ jetzt: baurechtliche

(2) Im Falle der Erhöhung oder Erweiterung älterer, schon vor dem 01. August 1875 erstellter Gebäude, deren Umfassungswände aus Fachwerk bestehen oder eine geringere als die jetzt angeordnete Mauerstärke aufweisen, können von der Baupolizeibehörde ¹⁾²⁾ Ausnahmen zugelassen werden.

(3) Die Vorschrift der Verwendung feuerfesten Baustoffs zu den Umfassungswänden findet keine Anwendung, wenn durch die Holzkonstruktion einer Fachwerksaußenwand nach dem Dafürhalten der Baupolizeibehörde¹⁾ eine architektonische Wirkung erzielt wird. Für Giebel und einzelne Gebäudeteile sowie für kleinere Nebengebäude kann die Baupolizeibehörde auch verputztes Fachwerk zulassen.

§ 36

(1) Alle Wohnräume und alle nicht bloß vorübergehend benützten Arbeitsräume sollen eine Höhe von wenigstens 2,5 m, vom Boden bis zur Decke gemessen, erhalten und zur Herstellung eines gehörigen Luftwechsels mit zweckentsprechender Einrichtung versehen sein.

(2) Für Klein- und Dachwohnungen sowie für Schlafkammern unter Dach genügt eine Höhe von 2,3 m.

Zu Art. 94 Abs. 2

§ 37

(1) Dachwohnungen sind nur unter den folgenden Bedingungen statthaft:

- a) Die Dachwohnung darf mit dem Fußboden höchstens 20 m über der Straße gelegen sein;
- b) Familien-Dachwohnungen in mehrstöckigen Miethäusern sind nur insoweit statthaft, als noch gegenüber Raum für die zu den Wohnungen der verschiedenen Stockwerke erforderlichen Nebenräume verbleibt;
- c) in Gebäuden mit mehr als 3 vollen, nach Vorschrift der § 28 der Vollzugsverfügung zur Bauordnung zu zählenden Stockwerken dürfen Dachwohnungen nur dann eingerichtet werden, wenn ihr Fußboden unmittelbar über dem Gebälk liegt, das an der Gebäudevorderseite die unterste Dachbalkenlage bildet;
- d) die zu den Dachwohnungen führenden Gänge müssen eine Breite von mindestens 1 m haben, gegen Holzplätze und Bodenräume abgeschlossen und durchaus an Wänden und Decken vergipst sein.

(2) Die in lit. a, c und d des Abs. 1 enthaltenen Vorschriften gelten auch für einzelne Aufenthaltsräume.

¹ jetzt Baurechtsbehörde

Zu Art. 36 und 98 Abs. 2 ¹⁾

§ 38

(1) Die Frontlänge der Gebäude an Straßen und öffentlichen Plätzen darf in der Regel nicht weniger als 10 m und nicht mehr als 35 m betragen. Die Maße sind in der Regel auch für Eckgebäude maßgebend, doch darf, wenn die Ecke abgeschrägt oder abgerundet ist, bei dem Längenmaß von 10 m, beiderseits 1 m, als auf die Abschrägung oder Abrundung entfallend eingerechnet wird.

(2) Bei der Überbauung eines an einen Eckbauplatz von ungenügender Frontlänge anstoßenden Grundstücks muss soviel Raum unüberbaut bleiben, dass die spätere Errichtung eines Eckgebäudes mit genügender Frontlänge unter Beobachtung der bestehenden Abstandsvorschriften möglich bleibt.

(3) Gebäude mit weniger als 3 vollen, nach § 28 der Vollzugs-Verfügung zur Bauordnung zu zählenden Stockwerke können, falls dies in Rücksicht auf das Straßenbild wünschenswert erscheint, insbesondere dann, wenn überragende unschöne Nebenseiten der Nachbargebäude sichtbar bleiben würden, von der Baupolizeibehörde²⁾ verboten werden.

§ 39

(1) Gebäude, welche von Straßen und öffentlichen Plätzen aus dauernd sichtbar bleiben, müssen eine der Bedeutung der Straßen und Plätze entsprechende architektonische Ausbildung und ein ihrer Umgebung angemessenes gefälliges Äußeres nach Baustoff, Form und Farbe erhalten.

(2) Für Bauten an den Straßen und Gassen der Altstadt (§ 15 Abs. 1) sowie in der Umgebung von Kirchen und gegen die Stadtmauer können von der Baupolizeibehörde²⁾ ohne Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Gebäude und die Steigerung des Baukosten weitergehende Anforderungen hinsichtlich des Äußeren gestellt werden.

(3) Die Verkleidung der Außenwände (Verblendung, Vertäferung, Bemalung usw.) muss dauernd in gutem Zustand erhalten werden. Die Verwendung greller Farben ist verboten.

(4) Bei mehrteiligen Gebäuden unter einem Dach muss die Verkleidung möglichst einheitlich durchgeführt werden. Kommt über die Art der Ausführung zwischen den Beteiligten eine Einigung nicht zu Stande, so ist die Verkleidung nach Vorschrift der Baupolizeibehörde²⁾ auszuführen.

¹⁾ jetzt: Art. 98 Abs. 1

²⁾ jetzt: Baurechtsbehörde

Zu Art. 98 Abs. 3¹⁾

§ 40

Die Anbringung von Reklameschildern, Schaukästen und Aufschriften, durch welche das Straßen- oder Landschaftsbild verunstaltet oder die Erscheinung von Baudenkmalen beeinträchtigt wird, ist verboten. Bereits vorhandene Vorrichtungen dieser Art sind auf Verlangen der Baupolizeibehörde ¹⁾²⁾ zu entfernen.³⁾

Zu Art. 101 Abs. 3

§ 41

Falls an den gegen eine Straße gerichteten oder von der Straße aus sichtbaren Außenwänden der Vordergebäude Verblendungen, Verkleidungen, Vertäferungen, Bemalungen oder sonstige Verzierungen angebracht werden wollen, ist zuvor an die Baupolizeibehörde ²⁾ Anzeige zu erstatten. Mit der Ausführung der Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn nicht binnen 10 Tagen nach erfolgter Anzeige das Vorhaben untersagt worden ist.

Das Gleiche gilt für die Herstellung von Tür-, Licht- und anderen Öffnungen an den Umfassungswänden, sowie für die Errichtung von Gartenhäuschen und Stützmauern, soweit die genannten Bauarbeiten nicht genehmigungspflichtig sind. Soweit zur Beurteilung des Bauvorhabens Bauzeichnungen nötig sind, sind solche mit der Anzeige vorzulegen.

Zu Art. 123

§ 42

Soweit die Gemeindebehörde in Bausachen zuständig ist, werden für die Stadtkasse nachstehende Gebühren erhoben:

1. Für die Genehmigung eines Baues in den Fällen des Art. 100 Ziff. 1 der Bauordnung mit Ausnahme der Bauten im Sinne der Art. 76, 77 Abs. 1 und 78 der Bauordnung gestaffelt laut Anhang in Höhe von 5- 200 DM.
2. Für die Verlängerung der Genehmigung eines nach Ziffer 1 gebührenpflichtigen Baues gemäß Art. 117 Abs. 1 Satz 2 der Bauordnung ein Viertel der Gebühr nach Ziffer 1 also von 1,25 – 50 DM.
3. Für die wiederholte Genehmigung eines nach Ziff. 1 gebührenpflichtigen Baues, dessen frühere Genehmigung gemäß Art. 117 Abs. 1 Bauordnung in Verbindung mit Art. 34 Abs. 1 Aufbaugesetz außer Wirkung getreten ist, die Hälfte der Gebühr nach Ziffer 1 also von 2,50 – 100 DM.

¹⁾ jetzt Art. 98 Abs. 2

²⁾ jetzt: Baurechtsbehörde

³⁾ vgl. auch die §§ 15 und 26 der Polizeiverordnung für den Stadtkreis Ulm zur Aufrechterhaltung der Ordnung auf und an Straßen und in Anlagen vom 18. Oktober 1957 (Amtsblatt Nr. 43/1957)

4. Für die Genehmigung von Änderungen an genehmigten Plänen der nach Ziffer 1 gebührenpflichtigen Bauten (Art. 102 Abs. 4 der Bauordnung) die Hälfte der Gebühr nach Ziffer 1 also 2,50 – 100 DM.
5. Für die Befreiung von baurechtlichen Vorschriften (Art. 116 der Bauordnung) 10 bis 1 000 DM. Übersteigt der Nutzen, der dem Bauenden durch die Befreiung in Aussicht steht, den Höchstsatz des Gebührenrahmens unverhältnismäßig, so kann die Gebühr erhöht werden bis auf 10 000 DM.
6. In den Fällen der Abweisung oder Zurückziehung eines der in Ziff. 1 bis 5 bezeichneten Gesuche bis zur Hälfte der betreffenden Gebühr.

Auf vorstehende Gebühren finden die Bestimmungen der Landesgebührenordnung vom 22. Dezember 1930 (RGBl. S. 393) in der jeweils geltenden Fassung Anwendung.

§ 43

Die Bestimmungen der gegenwärtigen Ortsbausatzung treten mit dem Tag der Verkündung in Kraft.

Mit dem Tag der Verkündung tritt das Ortsbaustatut vom 04. November 1894 nebst den Nachträgen vom 16. Dezember 1905 und 23. Juli 1906 außer Wirksamkeit.

Anhang zur Allgemeinen Ortsbausatzung für die Stadt Ulm

Staffelung der Genehmigungsgebühren nach § 42 Ziff. 1 der Allgemeinen Ortsbausatzung der Stadt Ulm bei einem Bauwert von:

1 bis	100 DM	5.-- DM
101 bis	500 DM	5.-- DM
501 bis	1 000 DM	10.-- DM
1 001 bis	2 500 DM	20.-- DM
2 501 bis	5 000 DM	30.-- DM
5 001 bis	10 000 DM	40.-- DM
10 001 bis	20 000 DM	50.-- DM
20 001 bis	30 000 DM	60.-- DM
30 001 bis	40 000 DM	70.-- DM
40 001 bis	50 000 DM	80.-- DM
50 001 bis	60 000 DM	90.-- DM
60 001 bis	70 000 DM	100.-- DM
70 001 bis	80 000 DM	110.-- DM
80 001 bis	90 000 DM	120.-- DM
90 001 bis	100 000 DM	130.-- DM
100 001 bis	110 000 DM	140.-- DM
110 001 bis	120 000 DM	150.-- DM
120 001 bis	130 000 DM	160.-- DM
130 001 bis	140 000 DM	170.-- DM
140 001 bis	150 000 DM	180.-- DM
150 001 bis	160 000 DM	190.-- DM
über	160 000 DM	200.-- DM