

(6) Bei solchen Grundstücken, welche bei Erlaß dieses Gesetzes bereits bebaut und nach diesem Zeitpunkt nicht durch Teilung verkleinert sind, ist das bisherige Verhältnis zwischen den bebauten und unbebauten Teilen der Grundfläche, sofern danach eine weitergehende Bebauung als nach den vorstehenden Vorschriften zulässig sein würde, unter der Voraussetzung, daß die Bebauungsart die gleiche bleibt, auch für die Neubebauung maßgebend. Greift eine andere Bebauungsart Platz, so bedarf es für eine von den Vorschriften der Abs. 1 bis 3 abweichende Bebauung der zuvorigen Genehmigung des Landherrn. Als Bebauung im Sinne dieses Absatzes ist die Besetzung eines Grundstückes mit Schauern und ähnlichen provisorischen Bauten nicht anzusehen.

§ 6. (1) Die Errichtung von Gebäuden ist im Geltungsbereich dieses Gesetzes fortan nur da gestattet, wo zur Ableitung des Regen- und Wirtschaftswassers, sowie zur Aufbewahrung und Abfuhr der Abfallstoffe geeignete Einrichtungen vorhanden sind.

(2) Die Errichtung von Wohngebäuden und gewerblichen Anlagen, sowie die Verwendung bisher nicht zum Wohnen bestimmter Gebäude zu Wohnzwecken ist nur auf Grundstücken gestattet, welche an mindestens vorläufig fertiggestellten Straßen liegen und sofort an ein bestehendes Stiel angeschlossen werden können (vergl. § 9).

(3) Die vorläufige Fertigstellung bedingt, daß die Straße Anschluß an eine mindestens vorläufig fertiggestellte Straße besitzt, mit provisorischer Pflasterung, Chausseierung oder sonstiger fester Decke in einer Breite von mindestens 5 Metern, ferner mit Fußwegen, Entwässerungsanlagen und Straßenbeleuchtung versehen und dem öffentlichen Verkehr übergeben ist. Die endgültige Fertigstellung der Straße bedingt die Herstellung definitiver Beleuchtungs-, Wasserleitungs-, Entwässerungs- und Pflasterungs-Anlagen und die Regulierung und Begrenzung der Fußwege.

(4) Bestehende Straßen und Wege, deren Beibehaltung und Regulierung im Bebauungsplane vorgesehen und an welchen bei Erlaß dieses Gesetzes eine Bebauung bereits vorhanden ist, gelten im Sinne dieses Paragraphen auch dann als vorläufig fertiggestellt, wenn Pflasterung oder Straßenbeleuchtung noch nicht vorhanden ist.

§ 7. (1) In dem Bebauungsplan ist für jede, sei es bereits bestehende, sei es neu anzulegende Straße das Längenprofil bestimmt, aus welchem sich die richtige, bei allen Neu- und Umbauten maßgebende Straßenhöhe ergibt.

(2) Bei Anlage neuer Straßen, mit Ausnahme ihrer etwaigen Anschlüsse an vorhandene, aber noch nicht auf die richtige Höhe gebrachte Straßen, muß die richtige Straßenhöhe sofort hergestellt werden. Bei bereits bestehenden Straßen und ihren Anschlüssen an neue Straßen wird der Zeitpunkt der Herstellung der noch nicht zur Ausführung gelangten richtigen Straßenhöhe von der Landherrenschaft nach Anhörung des Magistrats bestimmt.

(3) Der Grundeigentümer ist auf erhaltene Anforderung verpflichtet, seine mit der Höhenlage der Straße in Beziehung stehenden Bauteile und Anlagen an die richtige Straßenhöhe anzuschließen oder so einzurichten, daß ein solcher Anschluß ohne Zuhilfenahme von Sperma Gegenständen möglich ist.

(4) Für den Fall, daß zur Zeit eines Neu- oder Umbaus an einer bereits bestehenden Straße deren richtige Straßenhöhe noch nicht vorhanden ist oder noch nicht sofort nach Vollendung des Baues hergestellt werden kann, können provisorische Sperma Gegenstände gestattet werden, auf deren Anlage und Beseitigung die entsprechenden Bestimmungen des Baupolizeigesetzes für die Stadt Hamburg sinngemäß Anwendung finden. Es steht in solchem Falle dem Eigentümer frei, unter Verzicht auf provisorische Sperma Gegenstände, die mit der Straße in Beziehung stehenden Teile seines Baues einsteilen an die von der richtigen Straßenhöhe abweichende vorläufige Höhe anzuschließen, doch hat er bezw. sein Nachfolger im Eigentum alsdann bei nachmaliger Herstellung der richtigen Straßenhöhe diejenigen Umbauten, welche erforderlich sind, um die baulichen Anlagen in allen Teilen an die richtige Straßenhöhe anzuschließen, auf seine Kosten und ohne Anspruch auf Entschädigung vorzunehmen.

§ 8. In Gebäuden, welche nach Erlaß dieses Gesetzes errichtet werden, dürfen Räume, deren Fußböden ganz oder teilweise tiefer als die richtige Straßenhöhe liegt, nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen benutzt werden. Bei nach Erlaß dieses Gesetzes errichteten Gebäuden ist die Einrichtung und bei bereits bestehenden Gebäuden die Neueinrichtung von Wohnkellern unstatthaft.

§ 9. (1) Der Landherr kann nach Anhörung des Magistrats Ausnahmen von den Bestimmungen der §§ 4 bis 8 unter Feststellung der näheren Bedingungen gestatten.

(2) Von den von Landherrn erlassenen Baubescheiden erhält der Magistrat durch Zustellung einer Abschrift Kenntnis.

§ 10. Die Errichtung von Anlagen, deren sämtliche Fenster in Hintergebäuden belegen sind, gleichviel ob die letzteren sich als selbständige Gebäude darstellen oder mit den strassenwärts belegenen Vordergebäuden als Flügelbauten oder in sonstiger Weise in Verbindung stehen, ist nur mit Genehmigung des Landherrn und unter Beobachtung der von diesem vorzuschreibenden Bedingungen zulässig. Der Magistrat ist vorher zu hören.

4. Umfang und Feststellung der Entschädigungs-Ansprüche.

§ 11. (1) Alle Veränderungen, welche nach Bekanntgabe des Entwurfs des Bebauungsplans von dem Grundeigentümer vorgenommen werden, insofern sie nicht zur Fortsetzung der bisherigen Benutzungsweise notwendig waren, insbesondere die Bebauung der für Straßen, Plätze, Wasserläufe und sonstigen im öffentlichen Interesse erforderliche Anlagen bestimmten Grundflächen, desgleichen nach jenem Zeitpunkte vorgenommene Verpachtung, Vermietung, Veräußerung, Belastung mit Dienstbarkeiten und ähnliche Verfügungen bleiben ohne Einfluß auf die den Eigentümern der Grundstücke bei Ausführung des Bebauungsplans etwa zu gewährenden Entschädigungen.

(2) Dies gilt auch von solchen Verfügungen und Veränderungen vor Bekanntgabe des Entwurfs, von welchen nachgewiesen werden kann, daß sie in Voraussicht der bevorstehenden Feststellung des Bebauungsplans zur Erschwerung seiner Ausführung erfolgt sind.

§ 12. (1) In den in § 3 erwähnten Fällen ist der Grundeigentümer für die Abtretung der zu Straßen, Plätzen usw. erforderlichen bebauten Bodenflächen zu entschädigen (vergl. Abs. 9). Im übrigen regelt sich die Entschädigungspflicht nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen.

(2) Für den etwaigen Schaden, der dem Eigentümer eines an einer neu anzulegenden oder an einer bereits bestehenden, aber noch nicht vorläufig fertiggestellten (vergl. § 6 Abs. 3) oder an einer mindestens vorläufig fertiggestellten, aber noch nicht bebauten Straße belegenen Grundstücks aus den für diese vorgeschriebenen vorderen Baulinien erwächst, wird nur dann Ersatz gewährt, wenn das Grundstück infolge dieser Beschränkung zur nutzbringenden Bebauung ungeeignet wird.

(3) Für den etwaigen Schaden, der dem Eigentümer eines an einer mindestens vorläufig fertiggestellten bebauten Straße belegenen Grundstücks aus der Auferlegung einer vorderen Baulinie erwächst, deren Abstand von der bestehenden Straßenlinie (s. Abs. 4) bis höchstens 10 Meter beträgt, wird nur dann Ersatz gewährt, wenn das Grundstück infolge solcher Baubeschränkung zur nutzbringenden Bebauung ungeeignet wird. Beträgt der Abstand der vorderen Baulinie von der bestehenden Straßenlinie mehr als 10 Meter bis höchstens 15 Meter, so wird eine Entschädigung nicht gewährt, wenn die Seite der Straße, an welcher das Grundstück belegen ist, auf $\frac{1}{2}$ ihrer Länge umgebaut oder schon in einem der Baulinie entsprechenden oder in einem größeren Abstande von der bestehenden Straßenlinie bebaut ist, es sei denn, daß das Grundstück infolge der Baubeschränkung zur nutzbringenden Bebauung ungeeignet wird; für die Ausmessung der etwa zu gewährenden Entschädigung sind, abgesehen von dem

letzteren Fall, nur die mehr als 10 Meter bzw. 15 Meter von der Straßenlinie entfernt liegenden Flächen in Betracht zu ziehen.

(4) Für den etwaigen Schaden, der dem Eigentümer eines an einer mindestens vorläufig fertiggestellten bebauten Straße belegenen Grundstücks aus der Auferlegung einer Straßenlinie erwächst, deren Abstand von der bestehenden Straßenlinie nicht mehr als 5 Meter beträgt, wird, abgesehen von dem Falle des ersten Absatzes, nur dann Ersatz gewährt, wenn das Grundstück infolge solcher Baubeschränkung zur nutzbringenden Bebauung ungeeignet wird. Für die Ausmessung der etwa zu gewährenden Entschädigung sind, abgesehen von dem letzteren Fall, nur die mehr als fünf Meter von der bestehenden Straßenlinie entfernt liegenden Flächen in Betracht zu ziehen. Für den etwaigen Schaden, der dem Eigentümer eines an einer neu anzulegenden oder an einer bereits bestehenden, aber noch nicht vorläufig fertiggestellten oder an einer mindestens vorläufig fertiggestellten, aber noch nicht bebauten Straße belegenen Grundstücks aus der Auferlegung einer Straßenlinie erwächst, wird nur dann Ersatz gewährt, wenn die für die Durchführung des Bebauungsplans insgesamt abzutretenden Grundstücksflächen mehr als 30 % der Gesamtfläche ausmachen. Für die etwaige Entschädigung sind nur die über 30 % hinausgehenden Flächen in Betracht zu ziehen.

(5) Als bestehende Straßenlinie im Sinne der Abs. 3 und 4 gilt diejenige Linie, welche die tatsächlich den Zwecken des öffentlichen Verkehrs dienenden Bodenflächen von dem diesem Verkehr entzogenen Privatgründe scheidet.

(6) Aus den Vorschriften der §§ 4 bis 10, mit Ausnahme derjenigen des § 7 Abs. 3, aus dem Verbot der Errichtung von Fabriken, Wirtschaften und die Nachbarschaft belästigenden Geschäftsbetrieben, sowie aus der Vorschrift über eine offene Bauweise können Schadensansprüche nicht hergeleitet werden. Ferner können Schadensansprüche aus dem Verbot der Errichtung von Etagenhäusern nicht hergeleitet werden, wenn das Grundstück der Teil eines Baublocks ist, auf welchem sich Etagenhäuser noch nicht befinden.

(7) Für solche in dem Bebauungsplane vorgeschriebenen Bau- und Ausnutzungsbeschränkungen, mit welchen das Grundstück nach Inhalt des Grundbuchs bereits vorher belastet war oder welche auch ohne Eintragung dem Grundstück bereits durch frühere Gesetze oder ansonst zu Recht bestehende obrigkeitliche Verfügungen oder durch Vertrag auferlegt worden sind, wird keine Entschädigung gewährt.

(8) Der etwaige Schaden, welcher aus sonstigen neu auferlegten Bau- oder Ausnutzungsbeschränkungen erwächst, ist dem Eigentümer eines an einer mindestens vorläufig fertiggestellten bebauten Straße belegenen Grundstücks zu ersetzen.

(9) Auf die einem Grundeigentümer zukommende Entschädigung muss der selbe sich die nach dem Bebauungsplane für öffentliche Zwecke ferner nicht mehr zu verwendenden bisherigen Teile des öffentlichen Grundes, welche mit seinem Grundstück in unmittelbarem Zusammenhange stehen, nach dem Schätzwerte, und zwar bis zur Höhe der Entschädigungssumme, in Anrechnung bringen lassen. Andererseits sind die Eigentümer angrenzender Grundstücke berechtigt, die Überlassung solcher Teile des öffentlichen Grundes, sofern sie nicht zur Entschädigung eines benachbarten Grundeigentümers gebraucht werden, für den Schätzwert zu beanspruchen. Darüber, ob ein Anlieger einen solchen Teil des öffentlichen Grundes zu übernehmen hat bzw. ob dieser ihm auf sein Verlangen zu überlassen ist, entscheidet im Streitfalle die Schätzungskommission (vergleiche § 13).

(10) Als Bebauung im Sinne dieses Paragraphen wird nicht angesehen das Vorhandensein von den Erdgeschosshöhe nicht überschreitenden Vor- und Anbauten (z. B. Erkern, Veranden), ferner von Ställen, Schuppen, Abortgebäuden und dergl. Jedoch ist den Grundeigentümern Entschädigung zu gewähren wenn infolge der Abtretung der betreffenden Grundstücksfläche der Abbruch der vorerwähnten Gebäudeteile, Ställe usw. erforderlich wird. Bei Ermittlung der bebauten Länge einer Straße wird den seitwärts freiliegenden Gebäuden der unbebaute Raum des Grundstücks bis zur Breite von 4 Meter an jeder Seite in Rechnung gerechnet.

§ 13. Auf die Feststellung der dem Grundeigentümer auf Grund dieses Gesetzes zu leistenden Entschädigung finden die Vorschriften des Expropriationsgesetzes vom 5. Mai 1886, abgeändert durch das Gesetz vom 27. September 1899, mit Ausnahme der §§ 1 bis 3, 13, 14, 15, 19 und 37 bis 40 und mit der fernereren Massgabe Anwendung, dass

- a. die Verpflichtung zur Abtretung einer Grundstücksfläche bzw. zur Duldung einer das Grundeigentum betreffenden Beschränkung als durch die Feststellung des Bebauungsplans bzw. des Zusammenlegungsplans (§ 14) entschieden anzusehen ist;
- b. die Einleitung des Verfahrens sowohl auf Antrag der Stadt bzw. der Finanzdeputation wie auf denjenigen der beteiligten Privatpartei erfolgen kann;
- c. der für die Abtretung einer Grundstücksfläche etwa zu erhebende Entschädigungsanspruch, bei Vermeidung des Verlustes dieses Anspruchs, durch Anmeldung bei der Schätzungskommission, spätestens innerhalb einer Frist von 3 Monaten geltend zu machen ist, welche mit dem Tage der Eintragung des Eigentumsüberganges in das Grundbuch zu laufen beginnt;
- d. eine Erhebung von Stempeln und Gebühren einschl. der Immobilienabgabe abseiten des Staates in den hier in Frage stehenden Fällen nicht stattfindet.

§ 14. (1) Fordert die Stadt Cuxhaven auf Grund der ihr durch § 3 dieses Gesetzes gegebenen Befugnis die Abtretung eines Teils mit Rechten dritter belasteten Grundstücks, so kann die Abtretung ohne Übergang der Belastungen des Grundstücks erfolgen, wenn vorher auf Antrag eines Beteiligten durch Beschluß der Schätzungskommission festgestellt ist, daß die Abtretung für die eingetragenen Berechtigten unschädlich ist.

(2) Die Unschädlichkeit ist festzustellen, wenn der abzutretende Teil im Verhältnis zum Stammgrundstück von geringem Wert und Umfang ist und — unter Berücksichtigung der durch die Durchführung des Bebauungsplanes veränderten tatsächlichen Verhältnisse — weder eine Verminderung des Wertes des Grundstücks, noch eine Beeinträchtigung der in der Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Rechte anzunehmen ist.

(3) Liegen die Voraussetzungen des Abs. 2 nicht vor, so ist die Feststellung der Unschädlichkeit davon abhängig zu machen, daß ein durch Beschluß der Schätzungskommission festzusetzender, die Verminderung des Wertes bzw. die Beeinträchtigung der eingetragenen Rechte ausgleichender Betrag von der Stadt unter Verzicht auf das Recht zur Rücknahme hinterlegt wird.

(4) Eine Beeinträchtigung der Sicherheit der Berechtigten ist auch dann nicht anzunehmen, wenn die durch die Abschreibung eintretende Wertminderung dadurch ausgeglichen wird, daß entweder

- a. anstelle des abzuschreibenden Teiles ein anderes Grundstück, welches nach Abzug seiner mitzubringenden Belastungen mit dem abzuschreibenden Grundstücksteile gleichwertig ist, dem Stammgrundstück als Bestandteil zugeschrieben wird, oder
- b. ein der Wertminderung entsprechender Betrag der vorhergehenden Belastungen gelöscht wird.

(5) Die Entscheidungen der Schätzungskommission sind dem Eigentümer und dem eingetragenen Berechtigten von Amts wegen zuzustellen. Die Vorschriften über die Zustellung im Verfahren der Zwangsversteigerung finden entsprechende Anwendung. Für die Erstattung der Auslagen eines Zustellungsbevollmächtigten haftet die Stadt.

(6) Gegen die Entscheidungen der Schätzungskommission findet das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde — unter sinngemäßer Anwendung der Vorschriften des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichts-