

Gesetz

betreffend

den Bebauungsplan für die Stadt Cuxhaven.

Der Senat hat in Übereinstimmung mit der Bürgerschaft beschlossen und verkündet hierdurch als Gesetz, was folgt:

1. Zweck und Ausführung des Bebauungsplans.

- § 1. (1) Durch den Bebauungsplan für die Stadt Cuxhaven werden
- die innerhalb dieser Stadt durch Strassen, Plätze, Wasserläufe und sonstige im öffentlichen Interesse erforderliche Anlagen in Anspruch genommenen Bodenflächen bezeichnet und
 - die im Interesse des Verkehrs, der Feuericherheit, der öffentlichen Gesundheit und eines zweckmäßigen Anbaus erforderlichen Bestimmungen über Strassen- und Baulinien, Strassenhöhen und sonstige Beschränkungen in der Bebauung und Ausnutzung des Grundeigentums vorgeschrieben.
- (2) Die Ausführung des von Senat und Bürgerschaft festgestellten Bebauungsplans für die Stadt Cuxhaven ist Sache der Stadt, jedoch mit der Maßgabe, daß
- die auf im Staatsseigentum stehenden Flächen anzulegenden Strassen oder Strassenteile seitens des hamburgischen Staates zu geeigneter Zeit zur Ausführung gebracht werden;
 - bei der seitens des Staates oder der Stadt erfolgenden Anlegung neuer Strassen, Plätze usw. die Eigentümer der angrenzenden Grundstücke, sobald sie das Frontrecht an der neuen Strasse usw. in Anspruch nehmen, nach Maßgabe des § 16 verpflichtet sind, dem Staate oder der Stadt die Kosten der Anlage zu ersetzen;
 - im Falle der Anwendung des Zusammenlegungsverfahrens (vergl. § 15) die durch die Ausführung des Zusammenlegungsplans entstehenden Kosten über sämtliche bei dem betreffenden Verfahren beteiligten Grundstücke verteilt werden.
- (3) Um die Ausführung des Bebauungsplans zu erleichtern, wird die Finanzdeputation ermächtigt, auf Antrag der Stadt Cuxhaven nach erfolgter Zustimmung des Senats und des Bürgerausschusses die für die Ausführung des Bebauungsplanes oder die nach dem Erachten des Senats unmittelbar damit zusammenhängenden Maßnahmen etwa erforderlichen, auf dem Anleihewege zu beschaffen. Die Geldmittel der Stadt Cuxhaven vorschussweise unter den im einzelnen Fall festzustellenden näheren Bedingungen, und zwar, soweit die Beträge nicht durch die der Finanzdeputation zu überweisenden Annuitäten (s. § 21) gedeckt werden, gegen landesübliche Zinsen zur Verfügung zu stellen.
- (4) Unwesentliche Abänderungen, welche sich nach Feststellung des Bebauungsplans als wünschenswert erweisen, können vom Senat angeordnet werden, sofern sie der Magistrat nach Anhörung der Anlieger beantragt oder befürwortet.

2. Einfluß des Bebauungsplans auf die Ausnutzung des davon betroffenen Grundeigentums.

- § 2. (1) Sobald der Bebauungsplan, sei es im ganzen, sei es für einzelne Teile, endgültig festgestellt worden ist, dürfen die nach ihm für Strassen, Plätze, Wasserläufe und sonstige im öffentlichen Interesse erforderlichen Anlagen bestimmten Grundflächen nicht mehr bebaut werden, und sind bei Bebauung der nicht für solche Anlagen bestimmten Grundstücke oder Teile von solchen die auf Strassen- und Baulinien, Strassenhöhen, Bau- und Ausnutzungsbeschränkungen bezüglich Vorschriften, welche bei Feststellung des Bebauungsplans erteilt sind, zu beachten.
- (2) Bei bereits bebauten Grundstücken dürfen diejenigen Gebäudeteile, welche über die im Plane vorgeschriebenen Strassen- oder Baulinien bzw. über die Grenze der für Anlagen der im ersten Absatz bezeichneten Art bestimmten Flächen hinausragen, ohne besondere Erlaubnis nicht mehr erhöht oder umgebaut werden; auch muß das Gebäude oder sein über die vorgeschriebene Bebauungsgrenze vortretender oder hinausragender Teil, falls das Gebäude ganz oder doch zum größeren Teile abgebrochen, zerstört oder baulich wesentlich verändert wird, beim Neu- oder Umbau auf die im Plane vorgeschriebenen Grenzen zurückgezogen werden.
- (3) Der Landherr kann von den Vorschriften der Abs. 1 und 2 Ausnahmen gestatten, soweit die unentgeltliche Beseitigung der Bauten bei Ausführung des Bebauungsplanes gesichert ist.
- § 3. (1) Die Stadt kann die Abtretung der zur Ausführung des Bebauungsplans erforderlichen Teile des Privatgrundes zu jeder Zeit verlangen.
- (2) Der Grundeigentümer kann die Übernahme des zur Ausführung des Plans erforderlichen unbebauten Teils seines Grundstücks verlangen, wenn letzteres an einer mindestens vorläufig fertiggestellten Strasse (vergl. § 6 Abs. 3 und 4) belegen ist und eine Bebauung des Grundstücks an der im Plane vorgemarkierten Bebauungsgrenze stattfinden soll. Hierbei wird den seitwärts freiliegenden Gebäuden der unbebaute Raum des Grundstücks bis zur Breite von 4 Meter an jeder Seite hinzugerechnet.
- (3) Der Grundeigentümer kann die Übernahme des zur Ausführung des Plans erforderlichen bebauten Teils seines Grundstücks verlangen, wenn im Falle eines Neubaus, Wiederaufbaus oder erheblichen Umbaus das Gebäude auf die neue im Plane vorgeschriebene Strassenlinie zurückgezogen wird.

(4) Der Grundeigentümer kann die Übernahme seines ganzen bebauten oder unbebauten Grundstücks verlangen, wenn es an einer mindestens vorläufig fertiggestellten Strasse belegen ist und durch die vorgeschriebene Bebauungsgrenze, sei es ganz, sei es soweit in Anspruch genommen wird, daß der übrigbleibende Teil zur nutzbringenden Bebauung ungeeignet ist. Falls ein Grundstück aus mehreren nicht zusammenhängenden Teilen besteht, für die ein selbständiges Grundbuchblatt angelegt werden darf, daß heißt also, wenn es mit mehreren der Flächen an einer Strasse liegt, bezieht sich der Anspruch des Grundeigentümers auf die durch die Bebauungsgrenze getroffene Teilfläche.

(5) Verlangt die Stadt die Abtretung von Privatgrund, behufs Herstellung einer nach dem Bebauungsplan neu anzulegenden Strasse, so ist sie verpflichtet, die Strasse oder den für den betreffenden Privatgrund in Betracht kommenden Strassenteil innerhalb eines Zeitraumes von 12 Monaten nach erfolgter Abtretung des ganzen für die Strasse oder den Strassenteil erforderlichen Privatgrundes mindestens vorläufig fertigzustellen.

(6) Bezüglich derjenigen Teile des Bebauungsplans, welche in Gemäßheit des § 1 Abs. 2 unter a oder auf Grund sonstiger Beschlüsse der Gesetzgebung vom Staate ausgeführt werden, hat anstelle der Stadt der Staat die in den vorstehenden Bestimmungen erwähnten Rechte bzw. Verpflichtungen.

3. Baupolizeiliche Bestimmungen.

§ 4. (1) Die Höhe der strassenwärts gelegenen Frontwand darf das Maß der im Bebauungsplan festgelegten Strassenbreite beziehungsweise, falls diese Breite mehr als 13,5 Meter beträgt, dieses Maß nicht überschreiten.

(2) Auf die Ausmessung der Höhe der Frontwand und sonstiger in Betracht kommender Gebäudeteile sowie auf die Berechnung der Strassenbreite finden die entsprechenden Vorschriften des Baupolizeigesetzes für die Stadt Hamburg sinn- gemäße Anwendung.

(3) Die zu errichtenden Gebäude dürfen ausser dem Erdgeschoß nur noch drei Obergeschosse erhalten. Beträgt die Strassenbreite weniger als acht Meter, so darf über dem Erdgeschoß nur noch ein Obergeschoß errichtet werden. Das Dachgeschoß wird als Obergeschoß gerechnet, wenn es eine oder mehrere selbst- ständige Wohnungen enthält.

(4) Die vorstehenden Vorschriften sind auch innezuhalten, wenn ein bereits vorhandenes Gebäude durch Aufbauten erhöht werden soll.

(5) Falls ein Grundstück bereits vor Erlaß dieses Gesetzes in einer grösseren als der nach den Bestimmungen des ersten Absatzes zulässigen Höhe bebaut war, darf bei einem Neubau die strassenwärts belegene Frontwand in der bisherigen, unter Anwendung der im zweiten Absatz erwähnten Grundsätze auszumessenden Höhe wieder aufgeführt werden, sofern sie die Strassenbreite nicht um mehr als ein Drittel überschreitet und im Höchstmaß nicht mehr als 13,5 Meter beträgt. Die Vorschriften des dritten Absatzes greifen auch in diesen Fällen Platz.

(6) Eine höhere Bebauung kann zugelassen werden bei an freien Plätzen oder an einer einseitig bebaubaren Strasse belegenen Gebäuden, ferner bei frei- liegenden Gebäuden auf grösseren Grundstücken.

(7) Die Lichte Höhe jedes Wohn- und Arbeitsraumes muß mindestens 2,50 Meter betragen.

§ 5. (1) Bei jedem zu bebauenden Grundstück, mit Ausnahme der im fünften und sechsten Absatz erwähnten Fälle, muß, sofern es sich um die Errichtung eines Etagenhauses (d. h. eines Gebäudes, welches mehr als zwei übereinander- liegende getrennte Familienwohnungen enthält) handelt, mindestens die Hälfte, andernfalls mindestens ein Drittel der Grundfläche unbebaut bleiben.

(2) Die unbebaute Fläche muß, soweit sie nicht zwischen Strassen- und Bau- linie liegt, einen zusammenhängenden Raum von angemessener Form bilden.

(3) Bei der Berechnung des Verhältnisses der bebauten zu den unbebauten Flächen werden offene Veranden, Gartenhäuschen, Kegelbahnen, ferner Treib- häuser von nicht mehr als 1,80 Meter Höhe über dem Erdboden, Terrassen, Bal- kone und Treppen, sowie Einfriedigungen nicht mit in Anrechnung gebracht.

(4) Bei der Errichtung von Gebäuden, welche für gewerbliche oder be- sonders feuergefährliche Anlagen bestimmt sind, kann ein grösseres als das im ersten Absatz vorgesehene Maß für die unbebaut zu lassende Fläche vorge- schrieben werden.

(5) Ausnahmen von den im ersten Absatz enthaltenen Bestimmungen können, unter Vorschreibung des im einzelnen Falle bei der Bebauung einzu- haltenden Flächenmaßes, zugelassen werden.

a. bei Eckgrundstücken,

b. bei solchen Grundstücken, welche an zwei oder mehr Strassen belegen sind und an keiner dieser Strassen eine grössere mittlere Bautiefe als 15 Meter haben;

c. bei Grundstücken, deren sämtliche zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Räume Licht und Luft lediglich von der Strasse oder von einem öffentlichen Gewässer erhalten;

d. bei Grundstücken, welche entweder vor Erlaß dieses Gesetzes so aufgeteilt sind oder durch die im Bebauungsplan oder später erfolgende Auflegung von Bau- und Strassenlinien so beschränkt werden, daß ihre bebaubare Tiefe durch- schnittlich 15 Meter nicht übersteigt.

Das Inhalts-Verzeichnis befindet sich hinter dem Titelblatt.

(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 der bisherigen abweichende Bebauung der Zustimmung 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 Siel 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 Pflasterungsanlagen 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 Aufforderung verpflichtet, seine mit der Höhenlage der Straße in Beziehung stehenden Bauten und Anlagen an die richtige Straßenhöhe anzuschließen oder so einzurichten, daß ein solcher Anschluß ohne Zuhilfenahme von Spermaßegegenständen 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 Spermaßegegenstände gestattet werden, auf deren Anlage und Beseitigung die entsprechenden Bestimmungen des Baupolizeigesetzes für die Stadt Hamburg sinngemäße Anwendung finden. Es steht in solchem Falle dem Eigentümer frei, unter Verzicht auf provisorische Spermaßegegenstände, die mit der Straße in Beziehung stehenden Teile seines Baues einstweilen 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 Fußboden 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 Neuerrichtung 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 vom Landherrn erlassenen Baubescheiden erhält der Magistrat durch Zustellung einer Abschrift Kenntnis.

§ 10. Die Errichtung von Wohnungen, 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 sonstige im öffentlichen Interesse erforderliche Anlagen bestimmten Grundflächen, desgleichen nach jenem Zeitpunkt 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 (§ 4 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 Abstände 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 Privatgrunde 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 Vorschreibung einer offenen Bauweise können Schadensansprüche nicht hergeleitet werden. Ferner können Schadensersatzansprüche 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 amnoch 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 bezw. 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 die Erdgeschossehöhe 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 hinzugegerechnet.

§ 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 87 bis 40 und mit der fernereren Massgabe Anwendung, dass

- a. die Verpflichtung zur Abtretung einer Grundstücksfläche bezw. zur Duldung einer das Grundeigentum betreffenden Beschränkung als durch die Feststellung des Bebauungsplans bezw. des Zusammenlegungsplans (§ 14) entschieden anzusehen ist;
- b. die Einleitung des Verfahrens sowohl auf Antrag der Stadt bezw. 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 abseits 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 Bebauungsplans 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 bezw. 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 mitzubetragenden 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 Anwendung der Vorschriften des Reichsgesetzes über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichts-

barkeit — an die in den Absätzen 2–5 des § 29 des hamburgischen Expropriationsgesetzes normierte zweite Instanz der Schätzungskommission werden erst mit der Rechtskraft wirksam.

(7) Ist die Unschädlichkeit festgestellt, so ist zur Befreiung des abzuschreibenden Grundstücksteiles von einer Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld die Vorlegung des Hypotheken-, Grundschuld- oder Rentenschuldbriefes und bei einer Hypothek für die Forderung aus einer Schuldverschreibung auf den Inhaber, aus einem Wechsel oder anderen Papier, das durch Indossament übertragen werden kann, die Vorlegung der Urkunde nicht erforderlich. Das Grundbuchamt hat jedoch den Besitzer des Briefes zur Vorlegung anzuhalten und im Falle der Vorlegung die Befreiung auf dem Briefe zu vermerken.

(8) Der zur Ausgleichung der Wertminderung hinterlegte Geldbetrag ist auf Antrag des Eigentümers oder eines eingetragenen Berechtigten nach den für die Verteilung des Erlöses im Falle der Zwangsversteigerung geltenden Vorschriften zu verteilen.

5. Zusammenlegungsverfahren.

§ 15. (1) Wenn es bei Ausführung des genehmigten Bebauungsplans zweckmässig erscheint, die innerhalb eines bestimmt abzumessenden Teiles des Planbereichs belegenen Grundstücke in ihrer Begrenzung untereinander und in ihrer Lage zu den im Plan verzeichneten Strassen usw. zu verändern, so greift das Zusammenlegungsverfahren Platz.

(2) Seine Einleitung erfolgt durch Beschluss der Landherrnschaft. In dem Beschluss sind die Grenzen desjenigen Bezirks, auf welchen das Zusammenlegungsverfahren angewendet werden soll, genau zu bezeichnen.

(3) Auf das weitere Verfahren finden die entsprechenden Bestimmungen des Bebauungsplangesetzes für die hamburgischen Vororte auf dem rechten Elbufer sinngemäss Anwendung mit der Massgabe, dass der Zusammenlegungsplan seitens der Landherrnschaft zunächst dem Magistrat zur Äusserung vorzulegen und alsdann öffentlich auszulegen ist.

(4) Der festgestellte Zusammenlegungsplan gilt als Teil des Bebauungsplans.

6. Anlegung und Regulierung von Strassen.

§ 16. (1) Bezüglich der Ersatzpflicht der Anlieger an den vom Staat oder von der Stadt neu anzulegenden Strassen, Plätzen, Wasserläufen und sonstigen öffentlichen Anlagen (vergl. § 1 Abs. 2a und b), desgleichen an solchen bereits bestehenden, aber noch unfertigen Strassen und Wegen, deren Beibehaltung und Regulierung im Bebauungsplan vorgesehen ist, finden die Bestimmungen der §§ 108 und 109 des Baupolizeigesetzes für die Stadt Hamburg vom 23. Juni 1882 sinngemäss Anwendung. Für solche bereits bestehende aber noch unfertige Strassen und Wege sollen indessen die Anlieger nur die Kosten einer vorläufigen, nicht endgültigen Herstellung der Strasse ersetzen.

(2) Den zu ersetzenden Kosten sind auch diejenigen für die Herstellung der Fusswege, sowie der den neu angelegten Strassen usw. die Zinsen des für die Anlage aufgewendeten Kapitals hinzuzurechnen.

(3) Die Feststellung der von den Grundeigentümern zu leistenden Beiträge erfolgt erforderlichenfalls auf dem im § 13 angegebenen Wege mit der Massgabe, dass die im § 108 des Baupolizeigesetzes der Finanzdeputation zugewiesenen Obliegenheiten im Bereich des vorliegenden Gesetzes, insoweit es sich um von der Stadt hergestellte Strassen handelt, vom Magistrat wahrgenommen werden.

(4) Die Beitragspflicht der Grundeigentümer in betreff der Kosten der Siele bestimmt sich nach den Vorschriften des Gesetzes vom 18. Mai 1896, betreffend die Herstellung einer Sielanlage für die Gemeinde Cuxhaven und Döse.

§ 17. (1) Bei Anlegung neuer Strassen sind, sofern es sich um Strassen handelt, welche im Bebauungsplan vorgesehen sind, die in dem letzteren enthaltenen Vorschriften massgebend. Vor Beginn der Ausführung ist die Genehmigung des Landherrn einzuholen, welcher die näheren Anordnungen über die Art der Ausführung erlässt.

(2) Handelt es sich um Strassen, welche im Bebauungsplan nicht vorgesehen sind, so finden die Bestimmungen des Abschnittes X unter 2 des Baupolizeigesetzes für die Stadt Hamburg vom 23. Juni 1882 mit Ausnahme des § 113 und mit der fernerer Massgabe Anwendung, dass für die Erteilung der nach § 110 erforderlichen obrigkeitlichen Genehmigung der Landherr zuständig ist.

(3) Die in Gemässheit der beiden vorstehenden Absätze erforderliche Genehmigung des Landherrn ist, sofern es sich um die Anlegung neuer Strassen durch Privatpersonen handelt, erst nach vorgängiger Anhörung des Magistrats zu erteilen und ferner davon abhängig zu machen, dass für die im § 111 Abs. 2 des Baupolizeigesetzes bezeichneten oder für sonstige öffentliche Zwecke eine entsprechende Bodenfläche an die Stadt abgetreten werde.

§ 18. (1) Die Unterhaltung und, soweit erforderlich, Beleuchtung der von Privatpersonen angelegten Strassen liegt, solange diese nicht von der Stadt übernommen sind, den Unternehmern bzw. den Eigentümern der anliegenden Grundstücke in dem im § 115 des Baupolizeigesetzes bezeichneten Umfang ob.

(2) Die Stadt kann die Übernahme einer von Privatpersonen angelegten Strasse zu jeder Zeit verlangen. In solchem Fall ist die Strasse vor der Ablieferung von den Unterhaltungspflichtigen, sofern nicht bei Genehmigung der Strassenanlage eine weitergehende Ausstattung vorbehalten ist, in denjenigen Zustand zu setzen, in welchem sie sich bei ordnungsmässiger Unterhaltung zu befinden hätte.

(3) Bezüglich der auf Antrag der bisher zur Unterhaltung einer Strasse Verpflichteten erfolgenden Übernahme finden die §§ 116, 118, 119 Abs. 2, 121 bis 125 des Baupolizeigesetzes mit der Massgabe Anwendung, dass die daselbst den staatlichen Behörden zugewiesenen Funktionen von dem Magistrat wahrzunehmen sind und für die Entscheidung über die gegen die Anordnungen des letzteren erhobenen Beschwerden der Landherr zuständig ist.

§ 19. (1) Bei Regulierung bestehender, noch unfertiger Strassen und Wege und bei Anlage neuer Strassen kann mit Zustimmung des Landherrn von der endgültigen Fertigstellung der Strasse zunächst abgesehen und ihre vorläufige Fertigstellung beschlossen werden (vergl. § 6 Abs. 3).

(2) Bereits bestehende, aber noch unfertige Strassen und Wege, deren Beibehaltung und Regulierung im Bebauungsplan vorgesehen ist, sind, sobald die den grösseren Teil der bebaubaren Fronten vertretenden Anlieger es beantragen, seitens der Stadt auf Kosten der Anlieger mindestens vorläufig fertigzustellen.

7. Schlussbestimmungen.

§ 20. Die in diesem Gesetz für Strassen gegebenen Vorschriften finden auch auf Strassenteile und Strassenseiten bzw. Seiten von Strassenteilen sinngemäss Anwendung.

§ 21. Die auf Grund der Bestimmungen dieses Gesetzes von den Grundeigentümern zu leistenden Zahlungen können auf Antrag der Beteiligten statt in Kapital durch eine in das Grundbuch einzutragende Annuität in Gemässheit der entsprechenden Bestimmungen des Baupolizeigesetzes für die Stadt Hamburg berichtigt werden. In diesem Falle ist der Kapitalbetrag aus Staats- und Stadtmitteln auszubahlen und die Annuität dem Staat bzw. der Stadt zu entrichten.

§ 22. (1) Bei allen zur Ausführung des Bebauungsplans oder im Zusammenlegungsverfahren (§ 15) zur Ausführung des Zusammenlegungsplans erforderlichen Abtretungen von Grundstücken oder Grundstücksteilen erlöschen, und zwar, soweit es sich um Abtretungen zur Ausführung des Bebauungsplans handelt, nach Maßgabe des § 14, die an den abgetretenen Flächen bestehenden Rechte, sowie die durch eine Vormerkung oder ein Veräußerungsverbot gesicherten Ansprüche, soweit nicht in dem Plane ein anderes bestimmt ist oder der Erwerber sich bei der Auflassung damit einverstanden erklärt hat, daß die Rechte oder die zur Sicherung von Ansprüchen dienenden Vormerkungen bestehen bleiben. Auf Antrag des Erwerbers hat das Grundbuchamt die erloschenen Rechte und Ansprüche zu löschen oder im Falle der Übertragung des abgetretenen Grundstücks oder Grundstückteils auf ein anderes Grundbuchblatt von der Mitübertragung jener Rechte und Ansprüche abzusehen. Für die Berechtigten, deren Rechte und Ansprüche erlöschen, tritt an die Stelle der abgetretenen Fläche die dafür zu zahlende Entschädigungssumme. Die Befriedigung aus dieser Entschädigungssumme, sowie aus der für Auflegung einer Baubeschränkung etwa zu zahlenden Entschädigungssumme erfolgt nach Maßgabe der im § 10 des Expropriationsgesetzes vom 5. Mai 1886 enthaltenen Vorschriften. Im Falle des Zusammenlegungsverfahrens müssen die Berechtigten sich gefallen lassen, daß an die Stelle der bisher belasteten Grundstücke die den Grundeigentümern zugewiesenen anderen Grundstücke treten und insoweit eine Barentscheidung wegfällt. Die zu dem Zwecke erforderlichen Eintragungen im Grundbuche erfolgen nach Maßgabe eines bezüglichen Beschlusses der Schätzungskommission für Expropriationsachen auf Grund des Ersuchens des Magistrats.

(2) Ist ein abgetretenes Grundstück vor der Abtretung einem Mieter oder Pächter überlassen, so ist der Erwerber berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist zu kündigen. Auf die dem Mieter oder Pächter zu zahlende Entschädigung findet der § 9 des Expropriationsgesetzes vom 5. Mai 1886 entsprechende Anwendung.

(3) Alle nach diesem Gesetz dem Eigentümer eines Grundstücks obliegenden Verpflichtungen gehen, falls vor ihrer Erfüllung der Eigentümer wechselt, auf den neuen Eigentümer über.

§ 23. Die bezüglich der in der Stadt Cuxhaven vorhandenen Strassen, Wege, Plätze, Wasserläufe, Deiche sowie der öffentlichen Anlagen und Bauwerke zurzeit bestehenden Rechtsverhältnisse bleiben, insoweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, unberührt.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 13. Juli 1910.

Bekanntmachung

betreffend

die Feststellung des Bebauungsplans für die Stadt Cuxhaven.

Nachdem nunmehr durch Beschluss von Senat und Bürgerschaft der Bebauungsplan für die Stadt Cuxhaven festgestellt worden ist, bringt der Senat dies unter Hinweis auf die im Gesetze, betr. den Bebauungsplan für die Stadt Cuxhaven, vom heutigen Tage an diesen Beschluss geknüpften Folgen zur öffentlichen Kunde. Ein Exemplar des endgültig festgestellten Bebauungsplans ist auf dem Bureau des Magistrats der Stadt Cuxhaven zur Einsichtnahme niedergelegt.

In Bezug auf den Bebauungsplan hat der Senat in Übereinstimmung mit der Bürgerschaft ferner beschlossen und bringt hierdurch zur öffentlichen Kunde, was folgt:

I. Die Stadt Cuxhaven wird eingeteilt:

1. in einen östlich von der Deichstrasse und vom Grünenweg bzw. dessen nördlicher Verlängerung belegenen, im endgültig festgestellten Bebauungsplan ohne farbige Bezeichnung gelassenen Bezirk, zu welchem auch das Grundstück der Gasanstalt und das zur Errichtung der Acetylenfabrik verwendete Grundstück zu rechnen sind, in welchem alle Fabriken und Geschäftsbetriebe unter den nach der jeweilig geltenden Gesetzgebung in Betracht kommenden Voraussetzungen zugelassen sind;
2. in einen im endgültig festgestellten Bebauungsplan grün angelegten Bezirk, in welchem die Errichtung von Fabriken und die Nachbarschaft belästigenden Geschäftsbetrieben verboten ist, wobei jedoch zu bemerken ist, dass zu den hier auszuschliessenden Betrieben, soweit nicht für den zwischen dem Döser Seedeich und dem Döser Strichweg einerseits bzw. zwischen dem marineschalischen Terrain und der Emmastrasse, einschliesslich der an der an der Westseite dieser Strasse befindlichen Grundstücke, andererseits, sowie den an beiden Seiten der Neuen Reihe belegenen, im Plan näher bezeichneten Bezirk durch Anordnung des Landherrn nach vorheriger Anhörung des Magistrats etwas anderes vorgeschrieben wird, die für die täglichen Bedarfsfälle in Betracht kommenden Geschäftsbetriebe, wie Bäckereien, Handlungen mit Fleischwaren, Delikatessen, Milch und Feuerungsmaterial, ferner Wäschereien, Kleinwerkstätten für Tischler, Drechsler, Klempner, Mechaniker, Schlosser, Schmiede usw., sowie Wirtschaften im allgemeinen nicht zu rechnen sind;
3. in einen im endgültig festgestellten Bebauungsplan gelb angelegten Bezirk, in welchem diejenigen gewerblichen Anlagen verboten sind, die unter den § 16 der Reichsgewerbeordnung fallen, und in welchem mit Genehmigung des Landherrn auch Schlachtereien zugelassen sind.

II. Als definitive Strassenhöhe wird für Cuxhaven die Höhe von 4,50 Meter über Mittelniedrigwasser der Elbe bei Cuxhaven festgestellt. Die sonstigen Strassenhöhen und Gefälle ergeben sich aus dem endgültig festgestellten Bebauungsplan.

Gegeben in der Versammlung des Senats.

Hamburg, den 13. Juli 1910.