

**Kleingärtnerverein Dresden-West e.V.**

Stollestraße 72 in 01159 Dresden



# Bauordnung

## **Allgemeines**

Auf der Grundlage

- des Bundeskleingartengesetzes vom 28.02.1983
- der Sächsischen Bauordnung von 1999
- Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V.
- der Kleingarten-Rahmenordnung der Landeshauptstadt Dresden
- Kleingartenordnung des Kleingärtnervereins Dresden-West e.V.
- der Bauordnung des Stadtverbandes
- des Verwaltungsauftrages vom Stadtverband
- Bundesnaturschutzgesetz
- Wasserhaushaltsgesetz
- Baugesetzbuch
- Bürgerliches Gesetzbuch

Regelt der Vorstand des Kleingärtnervereins Dresden-West e.V. die Errichtung und Änderung baulicher Anlagen selbst. Alle Grundlagen gelten in der jeweilig gültigen Fassung.

## **1. Geltungsbereich**

Diese Ordnung gilt für alle Parzellen des Kleingärtnervereins Dresden-West e.V. Diese Ordnung ist bei Neubau und Veränderung, insbesondere An- und Umbauten aller baulichen Anlagen anzuwenden.

## **2. Grundsätzliche Bestimmungen**

- 2.1 Lauben größer als 24 m<sup>2</sup> Grundfläche, einschließlich überdachtem Freisitz und Geräteschuppen sind nicht zulässig. Die Errichtung von Zweitbauten ist unzulässig.
- 2.2 Für das Einholen der erforderlichen Zustimmung zur Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ist stets der Bauwillige verantwortlich.
- 2.3 Jede bauliche Maßnahme ist durch den Vereinsvorstand schriftlich genehmigen zu lassen. Ohne diese Genehmigung darf mit der Errichtung nicht begonnen werden.
- 2.4 Bestandsschutz für Lauben nach §20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz, die größer als 24m<sup>2</sup> sind, besteht, wenn die Laube vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtet wurde

(Baugenehmigung wurde erteilt und liegt vor). Alle Veränderungen (An-, Ein- und Umbauten) führen zum Verlust des Bestandsschutzes und damit zum Rückbau auf 24m<sup>2</sup>. Einfache Reparaturarbeiten sind davon nicht betroffen.

### **3. Begriffsbestimmung**

3.1 Bauliche Anlagen sind aus Holz, künstlichen Stoffen und Bauteilen hergestellte Einrichtungen, die mit dem Erdboden in einer auf Dauer gedachten Weise verbunden sind.

Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Einrichtung durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Diese Verbindung mit dem Erdboden wird nicht dadurch aufgehoben, dass die Einrichtung jederzeit abgebaut und anderswo wieder aufgestellt werden kann. Dem Erfordernis der Dauer genügt ein Zustand, der jeweils für mehrere Monate besteht.

3.2 Bauliche Anlagen, für die ein Bauantrag gestellt werden muss, sind

a) Neubauten sowie An- und Umbauten von Gartenlauben, Geräteschuppen, überdachte Freisitze, Grillkamine, Hochbeete, Kinderspieleinrichtung (Bauantrag mit Bearbeitungsgebühr lt. Betrags- und Gebührenordnung)

b) Einfriedungen, Pergolen, Wind- und Sichtschutzwände, Kleingewächshäuser (Bauantrag ohne Bearbeitungsgebühr)

3.3 Keine baulichen Anlagen sind dagegen Party- und Folienzelte sowie Kinderplanschbecken.

### **4. Festlegungen zu allen baulichen Anlagen**

4.1 Die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe ist nicht gestattet.

4.2 Als Fundamente dürfen nur Säulenfundamente eingesetzt werden. Zusätzlich darf bei Neubau Streifenfundamente eingesetzt werden.

4.3 Der Abstand aller baulichen Anlagen zu den Grenzen der benachbarten Gärten muss mindestens 1,0 m im Lichten betragen. Es gilt hierbei die äußerste Ausladung der an der baulichen Anlage befindlichen und dazugehörigen Konstruktion (z.B. Dachüberstände, Dachrinnen, etc.)

### **5. Bestimmungen für den Laubenbau**

5.1 Die Laube ist in einfacher Ausfertigung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche, einschließlich überdachten Freisitz zu errichten. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein. Alle Dachüberstände von mehr als 0,6 m werden als überdachter Freisitz gewertet. Der Laubenstandort ist so auszuwählen, dass die Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens 1 m zu den Gartengrenzen eingehalten wird. Zulässig sind nur Pult- und Satteldächer.

5.2 Bei Neubauten sind Geräte- und Toilettenraum so zu konzipieren, dass künftig im Garten nur ein Baukörper vorhanden ist. Das Aufstellen von Gerätecontainern und freistehenden Toilettenhäuschen ist nicht zulässig.

5.3 Die Laube darf nicht unterkellert sein, ein Vorratsraum von 1 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,8 m Tiefe ist zulässig.

5.4 Die Installation von Wasseranschlüssen, der Einbau von Feuerstellen und eines Abwasseranschlusses für Abwässer und Fäkalien in der Laube sind nicht gestattet. Spül- und Waschmaschinen dürfen nicht installiert und betrieben werden.

## **6. Antragspflichtige weiterer baulicher Anlagen**

### **6.1 Kleingewächshaus**

Ein freistehendes Kleingewächshaus von max. 12m<sup>2</sup> und einer Höhe von 2,5m, gemessen zur Geländeoberkante, ist pro Parzelle zulässig.

### **6.2 Hochbeete**

Das Aufstellen von Hochbeeten ist erlaubt. Es ist jedoch genehmigungspflichtig. Hochbeete müssen ins Gesamtbild passen und bei Abgabe des Gartens wieder entfernt werden.

### **6.3 Propangasanlage**

Die Aufstellung einer Propangasanlage erfolgt in Verantwortung des Unterpächters. Die ordnungsgemäße Installation, regelmäßige Überprüfung und Gültigkeit der Zulassung ist durch den Fachmann zu dokumentieren und bei Kontrolle durch den Vorstand vorzuweisen.

### **6.4 Gartenteich**

Im Kleingarten ist ein künstlich angelegter Teich, der als Feuchtbiotop gestaltet werden sollte, bis zu einer Wasseroberfläche von 4 m<sup>2</sup>, einer Tiefe von 1,1 m und flachem Randbereich zulässig. Die Aufgrabungen haben so zu erfolgen, dass sie im Bedarfsfall am Ende der Pachtzeit problemlos wieder verfüllt werden können. Die weichende Erde darf die Parzelle nicht verlassen.

### **6.5 Badebecken**

Die Errichtung von Swimmingpools ist nicht gestattet. Transportable Badebecken mit einem Fassungsvermögen von max. 3 m<sup>3</sup> und einer maximalen Füllhöhe von 0,5 m können in der Zeit von Anfang Mai bis Ende September aufgestellt werden. Die Höhe des Badebeckens darf 0,6m nicht überschreiten. Die Verwendung umweltschädlicher Wasserzusätze ist nicht erlaubt. Das Wasser ist zum Gießen zu verwenden.

### **6.6 Sitz- und Wegeflächen**

Sitz- und Wegeflächen dürfen nicht aus geschüttetem Beton bestehen.

### **6.7 Einfriedungen (Zaunanlagen)**

Für die Einfriedung der Parzelle sind neben Hecken, Holz- oder Zierzäune mit einer maximalen Höhe von 1,20m zu Hauptwegen, und Nebenwegen zulässig. Die Grenzen zu den Nachbarparzellen sollten nicht durch Hecken und Zäune markiert werden. Erfolgt dies dennoch, darf eine Höhe von 0,8m nicht überschritten werden.

### **6.8 Sichtschutz**

Neben Hecken können Pergolen, Spaliergerüste und Windschutzwände bis zu einer max. Höhe von 1,8m errichtet werden. Die Regelungen von Pkt. 6.7 bleiben davon unberührt.

### **6.9 Kinderspieleinrichtungen**

Kinderspielhäuser, Klettergerüste, Schaukeln, Trampoline sind antragspflichtig. Sie müssen ins Gesamtbild des Gartens passen und deren Nutzung darf den Gartenfrieden nicht stören. Die Einrichtung muss so gesichert sein, dass bei Wettereinflüssen kein Schaden bei Dritten entstehen können. Für entstehende Schäden haftet der Eigentümer. Trampoline dürfen nur in der Zeit von Anfang Mai bis Ende September aufgestellt und genutzt werden.

#### 6.10 Brunnen/Zisternen

Brunnen dürfen nur zur Gewinnung von Wasser zur privaten Bewässerung von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen dienen. Ein Grenzabstand von 2m ist einzuhalten. Die Bauausführung hat fachgerecht zu erfolgen, ggf. ist eine Fachfirma hinzuzuziehen. Bei Neubau ist die Zustimmung des Stadtverbandes unter Verwendungsnahme entsprechender Formulare einzuholen. Bei Brunnennutzung von mehreren Parzellen aus einem Brunnen, ist der Vorstand schriftlich zu informieren und eine schriftliche Vereinbarung zu treffen.

### 7. Bauantrag

Vom Gartenunterpächter ist vor Baubeginn schriftlich ein Bauantrag (Anhang 1) in 2-facher Ausfertigung an den Vereinsvorstand zu stellen.

Er muss beinhalten:

- (1) Lage der Laube bzw. bauliche Anlage im Garten mit Maßangaben und Grenzabständen,
- (2) Skizze der Laube (Draufsicht) mit Maßangaben und Raumeinteilung (vorgesehene Verwendung der Räume, insbesondere Geräteraum und Toilette), bzw. Skizze der baulichen Anlage,
- (3) Ansichten der Laube von vorn und von der Seite mit Maßangaben (Länge, Breite, Raumhöhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe), bzw. Ansichten der baulichen Anlage mit Angaben zu Länge, Breite und Höhe (bei Lauben sind Fotos bzw. Prospektmaterial zulässig, jedoch mit o.g. Maßangaben),
- (4) Angaben zu den Baumaterialien sowie Ausführung des Fundamentes,
- (5) Beabsichtigter Baubeginn,
- (6) Geplante Fundamentfertigstellung zwecks Bauabnahme,
- (7) Geplante Gesamtfertigstellung Zwecks Bauabnahme,
- (8) Termin zur Entsorgung der Altbausubstanz.

### 8. Verfahrensablauf

- 8.1 Abgabe des Antrages in 2-facher Ausführung beim Vorstand des Vereins.
- 8.2 Begutachtung des Antrages durch den Baubeauftragten des Vereins und Erarbeitung von Empfehlungen an den Vorstand bezüglich Bauantrag.
- 8.3 Schriftliche Bestätigung bzw. Ablehnung mit Begründung oder Zustimmung mit Auflagen innerhalb von 6 Wochen (bei Laubenbau und –veränderung 8 Wochen). Je ein Exemplar verbleibt in den Unterlagen in der Parzellenakte und ein Exemplar wird dem Bauwilligen übergeben. Sollte sich der Entscheid

verzögern, so ist in jedem Fall ein Zwischenbescheid zu erteilen. Bei Baubestätigung nach Pkt. 3.2 a) Information an den Schatzmeister.

8.4 Erst nach Vorliegen der Bestätigung gemäß Pkt. 8.3 darf der Bauwillige mit den praktischen Arbeiten beginnen. Die Fertigstellung hat innerhalb von 12 Monaten ab Baubestätigung zu erfolgen. Sollte die Baufertigstellung innerhalb von 12 Monaten nicht erfolgen, so ist durch den Bauwilligen ein Vororttermin und die Verlängerung der Baugenehmigung beim Vorstand zu beantragen.

8.5 Für erfolgte Materialkäufe, eingegangene Verträge u.Ä., vor Vorliegen der Zustimmung zur Errichtung der baulichen Anlage, trägt der Bauwillige das alleinige Risiko.

8.6 Die Einhaltung der in der Bauzustimmung festgelegten Parameter ist vom Baubeauftragten zu kontrollieren. Wird gegen die Parameter verstoßen, ist durch den Baubeauftragten ein vorläufiger Baustopp auszusprechen. Durch den Vorstand werden anschließend entsprechende Auflagen zwecks Weiterführung der Baumaßnahme getroffen bzw. ein endgültiger Baustopp ausgesprochen. Wird die bauliche Anlage in einer nicht genehmigungsfähigen Form errichtet, werden rechtliche Schritte zur Unterlassung bzw. zur Beseitigung eingeleitet.

8.7 Die Abnahme der baulichen Anlage ist durch den Unterpächter beim Vorstand innerhalb eines Monats nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu beantragen. Die Abnahme hat innerhalb von 6 Wochen zu erfolgen und ist schriftlich durch einen Abnahmeschein zu bestätigen.

Zur Abnahme ist durch den Unterpächter vorzulegen:

- Baugenehmigung
- ggf. Abnahmeschein der Elektroanlage

Im Zuge der Abnahme wird die Einhaltung der Festlegungen der Bauordnung sowie eventueller Auflagen aus der Baugenehmigung überprüft. Festgestellte Verstöße dagegen sind vor Erteilung des Abnahmescheines, jedoch innerhalb einer festzulegenden ausreichenden Frist, durch den Unterpächter auf eigene Kosten zu beheben.

## **9. Vorhandene bauliche Anlagen**

9.1 Die vorhandenen genehmigten baulichen Anlagen, einschließlich deren genehmigten Ausstattungen, besitzen Bestandsschutz, wenn sie nicht offenkundig gegen zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens geltenden Regelungen verstoßen. Auflagen die sich aufgrund von Gesetzesänderungen und gesetzlichen Bestimmungen bzw. örtlichen Satzungen ergeben, sind entsprechend der Festlegungen umzusetzen. Die unter Bestandsschutz stehenden Lauben u.a. baulichen Anlage gemäß § 20 a Nr. 7 BKleingG dürfen nur unverändert weiter genutzt werden. Instandsetzungsmaßnahmen zur Erhaltung der bestandsgeschützten baulichen Anlage sind zulässig.

9.2 Das Betreiben von Herden und Öfen in den Lauben und Gewächshäusern ist zulässig, wenn sie lt. § 20 a Nr. 7 BKleingG Bestandsschutz besitzen, die Brandschutzbestimmungen sowie die umweltrechtlichen Bestimmungen der Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden. Belästigende

Rauchentwicklung durch ungeeignetes Brennmaterial ist untersagt. Eine Betreibung von Anfang Juni bis Ende September ist nicht gestattet. Diese noch Bestandgeschützten Feuerstätten und Schornsteine sind durch die Unterpächter zu pflegen und zu warten, dazu gehört die jährliche Kontrolle und Abnahme durch einen zuständigen Fachmann. Bei Kontrollen des Vorstandes ist das Abnahmeprotokoll vorzuweisen.

9.3 Zur Betreibung vorhandener Fäkalienanlagen sind nur feste, abflusslose Gruben bzw. gleichartige Behälter zulässig. Diese sind innen mit einer beständigen porenichten Beschichtung zu versehen. Der Dichtheitsnachweis ist dem Vorstand auf Verlangen vorzuzeigen. Er darf nicht älter als 10 Jahre sein. Die Behälter sind geruchsdicht abzudecken und für kurzzeitige Öffnungen zur Reinigung, Instandsetzung und Wartung anzulegen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Fäkalien obliegt dem Unterpächter des Kleingartens. Die Entsorgung hat jährlich durch ein entsprechendes Entsorgungsunternehmen zu erfolgen. Auf Verlangen sind dem Vorstand die Entsorgungsnachweise vorzuweisen. Vorhandene Sickergruben sind nachweispflichtig zu leeren, zu desinfizieren, zurückzubauen und anschließend zu verfüllen.

9.4 Vorhandende alte Baulichkeiten sind im Zeitraum von 12 Monaten nach Fertigstellung der baulichen Anlage abzureißen und fachgerecht zu entsorgen. Entsprechende Entsorgungsnachweise sind dem Vorstand vorzulegen.

## **10. Sanktionen**

Bei Verstößen gegen diese Bauordnung hat der Vorstand das Recht, Sanktionen zu verhängen. Die Sanktionen können die Beseitigung nicht genehmigter Bauten und baulicher Anlagen einschließen, bis hin zur Kündigung des Pachtvertrages.

## **11. Schlussbestimmungen**

Die Bauordnung wurde am 12. März 2022 durch die Mitgliederversammlung beschlossen und in Kraft gesetzt. Die Vorläufigkeit dieser Bauordnung wird erklärt. Alle vorangegangenen Ordnungen über die Errichtung baulicher Anlagen verlieren damit ihre Gültigkeit. Sie ist für alle Unterpächter verbindlich. Baumaßnahmen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung genehmigt wurden, werden entsprechend nach den bis dahin geltenden Regelungen behandelt.