

# **Ordnung über die Zustimmung zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Parzellen der Kleingartenanlagen des Kreisverbandes Aue/Stollberg**

## **Geltungsbereich**

- Diese Ordnung gilt für alle Kleingärten in den Kleingartenanlagen des Kreisverbandes Aue/Stollberg der Kleingärtner e.V., für die der Verband Zwischenpächter ist. Sie wird mit Beschluss der Jahreshauptversammlung am 18. März 2006 erlassen.
- Diese Ordnung ist durch den jeweiligen Vorstand des Kleingärtnervereins als Bestandteil seiner Verwaltungsbefugnis über die Kleingartenanlage bei Neubau und Veränderung von Gartenlauben sowie bei der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Parzellen verbindlich anzuwenden.

## **Grundsätzliche Bestimmungen**

- Bauliche Anlagen sind nach der Sächsischen Bauordnung § 2 (1) mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht... Die Verbindung mit dem Boden wird nicht dadurch aufgehoben, dass die Einrichtung jederzeit abgebaut und anderswo wieder aufgestellt werden kann. Bauliche Anlagen sind nicht nur Gartenlauben, sondern auch Gewächshäuser, Geräteschuppen, Pergolen, befestigte Wege, Einfriedungen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen.
- Sachen (Baulichkeiten und Bepflanzung), werden nur vorübergehend im Grundstück eingebracht und sind somit Scheinbestandteile nach § 95 BGB. Ihre Daseinsberechtigung endet mit dem Auslaufen des Unterpachtvertrages.
- Für die Errichtung baulicher Anlagen in den Parzellen gelten die Bestimmungen des BKleingG, insbesondere § 1 Abs. 1 Nr.1 und § 3 Abs. 2.
- Lauben, größer als 24 m<sup>2</sup> (einschließlich überdachtem Freisitz), sind nicht zustimmungsfähig.
- Für das rechtzeitige Einholen aller erforderlichen Zustimmungen zur Errichtung baulicher Anlagen ist stets der Bauwillige verantwortlich.
- Jede bauliche Maßnahme ist, unbeschadet der Festlegungen in § 61 SächsBO, dem Vereinsvorstand anzuzeigen und dieser wird auf der Grundlage der Verwaltungsvollmacht ggf. die Zustimmung erteilen. Ohne diese Zustimmung darf mit der Errichtung nicht begonnen werden.
- Für sämtliche baulichen Anlagen in der Parzelle ist ausschließlich der Parzellenutzer verkehrssicherungspflichtig.

## **Bestimmungen für den Laubenbau**

- Die Laube ist in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche (einschließlich überdachtem Freisitz) zu errichten. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- Alle Dachüberstände von mehr als 1 m werden als überdachter Freisitz gewertet.
- Die Dachform hat sich der in der Kleingartenanlage üblichen Form möglichst anzupassen. Die Traufhöhe darf max. 2,25 m und die First- bzw. Dachhöhe nicht mehr als 3,50 m betragen.

- Bei Neubauten sind Geräte- und Toilettenraum mit zu konzipieren, sodass künftig im Garten nur ein Baukörper vorhanden ist. Die Aufstellung von Gerätecontainern und freistehenden Toilettenhäuschen ist nicht zulässig.
- Die Laube darf nicht unterkellert sein, ein Vorratsraum von max. 1 m<sup>3</sup> Rauminhalt ist zulässig.
- Die Installation von Wasseranschlüssen, der Einbau von Feuerstellen und eines Abwasseranschlusses bzw. eines Sickerstranges für Abwässer und Fäkalien in der Laube ist nicht gestattet. Toiletten sind als Bio- oder Trockentoiletten zu betreiben.
- Die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe bei baulichen Maßnahmen im Garten ist nicht gestattet.
- Die Lauben sind möglichst als Fertigteillauben zu errichten. Bei Eigenbau ist ein baustatisches Gutachten eines dafür zugelassenen Sachverständigen vorzulegen. Monolithische Bauweise ist nicht gestattet.
- Als Fundamente dürfen nur Streifen- oder Säulenfundamente verwendet werden.
- Zu den Parzellengrenzen ist ein Abstand von 3 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist zwischen Bauherrn, Nachbarn und Vereinsvorstand eine geänderte Variante schriftlich zu vereinbaren.
- Alle bis zum 3.10.1990 **rechtmäßig** errichteten Lauben, deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz, 24 m<sup>2</sup> überschreiten dürfen unverändert weiter genutzt werden. Jedoch sind äußere An- und Umbauten nicht zulässig. Dies führt zum Wegfall des Bestandsschutzes. Ein Rückbau auf 24 m<sup>2</sup> oder kleiner ist ohne Beeinträchtigung des Bestandsschutzes möglich.

### **Errichtung weiterer baulicher Anlagen**

- Ein begehbares Gewächshaus bzw. Folienzelt von max. 8 m<sup>2</sup> Grundfläche, sowie ein Frühbeetkasten, darf nach Zustimmung durch den Vereinsvorstand errichtet werden.
- Sitz- und Wegeflächen dürfen nicht aus geschüttetem Beton bestehen; ein Verzicht auf Versiegelung des Bodens ist anzustreben.
- Einfriedungen, Gartentor, Wegebefestigungen und –einfassungen innerhalb des Kleingartens müssen sich in das Gesamtbild der Kleingartenanlage einfügen. Einzelheiten dazu sollte der Verein mit Beschluss regeln. Änderungen der bisherigen Eingrenzungen bedürfen vor der Veränderung der Zustimmung des Vereinsvorstandes.
- Im Kleingarten ist ein künstlich angelegter Teich, der als Feuchtbiotop gestaltet werden sollte, bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> und flachem Randbereich, mit Zustimmung des Vorstandes, zulässig. Die Aufgrabungen haben so zu erfolgen, dass sie ggf. am Ende der Nutzungszeit problemlos wieder verfüllt werden können.
- Die Errichtung ortsfester Badebecken ist nicht gestattet. Aufblasbare Kinderbadebecken, ohne Fundament, mit höchstens 2.500 Liter Inhalt, ohne chemische Zusätze, können während der Gartensaison aufgestellt werden.
- Terrassen und sonstige Hangbefestigungen stellen zustimmungspflichtige bauliche Anlagen dar. Sie können vom Vereinsvorstand, nach einer Vorortkontrolle, zugelassen werden. Über das zu verwendende Baumaterial entscheidet der Vorstand. Die Baulichkeit ist ggf. bei Pachtende wieder zu entfernen.

## **Antrag auf Zustimmung zur Errichtung der baulichen Anlage**

Vom Bauwilligen ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag auf Zustimmung zur Baumaßnahme an den Vereinsvorstand in zweifacher Ausfertigung zu stellen.

Dieser muss beinhalten:

- Name des Bauwilligen, Parzellennummer und Verein,
- Lage der Laube bzw. der baulichen Anlage im Garten mit eingezeichneten vorhandenen Anlagen nebst Maßangaben und Grenzabständen,
- Beschreibung der Anlage (Neuanlage, Erweiterung, Ersatz usw.),
- Skizze der Laube oder der baulichen Anlage (Draufsicht) mit Raumeinteilung und Maßangaben,
- Ansichten der Laube von vorn und von der Seite mit Maßangaben (Länge, Breite, Raumhöhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe), wobei aussagefähiges Prospektmaterial zulässig ist,
- Angaben über das Baumaterial und das Fundament,
- Erklärung, dass die Bestimmungen des BKleingG und dieser Ordnung über Ausführung und Ausstattung der Laube eingehalten werden,
- ggf. Zustimmung der Nachbarn.

## **Verfahrensablauf**

1. Abgabe des Antrages auf Bauzustimmung beim Vereinsvorstand in zweifacher Ausfertigung. Der Antrag ist gebührenpflichtig. Vor Zahlung der Bearbeitungsgebühr erfolgt keine Bearbeitung des Antrages.
2. Begutachtung des Antrages durch den Verein.
3. Ist der Verein nicht im Besitz einer Verwaltungsvollmacht, ergeht durch den Vereinsvorstand innerhalb von drei Wochen eine schriftliche Stellungnahme und der Antrag des Bauwilligen an den Zwischenpächter.
4. Nach weiteren drei Wochen erfolgt auf den Antrag des Bauwilligen die schriftliche Zustimmung bzw. Ablehnung mit Begründung und ggf. mit Auflagen durch den Zwischenpächter oder dessen Beauftragten.
5. Rückgabe des Antrages an den Einreicher und Archivierung der Antrageskopie beim Zustimmungsberechtigten.
6. Erst nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung darf der Bauwillige mit den praktischen Arbeiten beginnen. Für erfolgte Materialkäufe und eingegangene Verträge vor Vorliegen der Zustimmung zur Errichtung der baulichen Anlage, trägt der Bauwillige das alleinige Risiko.
7. Für die Einhaltung der im Antrag genannten Parameter ist der Bauwillige zuständig. Durch den Vereinsvorstand ist deren Einhaltung durch Augenschein zu überprüfen.
8. Wird die bauliche Anlage in einer nicht genehmigungsfähigen Form errichtet, leitet der Vereinsvorstand rechtliche Schritte zur Unterlassung oder Beseitigung ein, ohne Verwaltungsvollmacht sind die Maßnahmen über den Zwischenpächter einzuleiten.
9. Die Fertigstellung der baulichen Maßnahme sollte innerhalb von 12 Monaten ab Baubeginn erfolgen. Die danach zu erfolgende Bauabnahme ist binnen zwei Wochen beim Vorstand des Vereins schriftlich zu beantragen.
10. Bei Laubenumbauten bzw. Erweiterungen ist wie bei einem Neubau zu verfahren.

### **Vorhandene bauliche Anlagen**

- Vorhandene genehmigte bauliche Anlagen einschließlich deren genehmigten Ausstattung genießen Bestandsschutz. Auflagen, die sich aufgrund von Gesetzesänderungen und gesetzlichen Bestimmungen bzw. örtlichen Satzungen ergeben, sind entsprechend den Festlegungen umzusetzen. § 20 a Nr.7 BKleingG gilt entsprechend.
- Vorhandene alte Baulichkeiten sind im Zeitraum von drei Monaten nach Fertigstellung der neuen Laube abzureißen und zu entsorgen.

### **Schlussbestimmungen**

Diese Ordnung wurde von der Jahreshauptversammlung am 18. März 2006 beschlossen und ist mit sofortiger Wirkung in allen Kleingartenanlagen des Kreisverbandes Aue/Stollberg verbindlich anzuwenden.

Änderungen und Ergänzungen können entsprechend den konkreten örtlichen Bedingungen vom Vereinsvorstand, nach Konsultation mit dem Zwischenpächter, vorgenommen werden.

## Informationsblatt

### zum Antrag zur Errichtung einer Gartenlaube oder anderer Bautätigkeit in Kleingartenanlagen nach dem Bundeskleingartengesetz (BKleingG)

---

Nach dem Bundeskleingartengesetz § 3 Abs. 2 kann im Kleingarten nur ein Bauwerk (z.B. Laube) errichtet werden, dies ist in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche, (einschließlich überdachtem Freisitz) möglich.

Die §§ 29-36 des Baugesetzbuches bleiben dabei unberührt.

Gartenlauben dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Vor Baubeginn ist der Vorstand des Kleingärtnervereines über die beabsichtigte Errichtung eines Bauwerkes zunächst mündlich in Kenntnis zu setzen. Bei einer Vorortbesichtigung entscheidet der Vereinsvorstand über die Rechtmäßigkeit des geplanten Vorhabens. Für den Laubenneubau werden die Bauflucht, der Grenzabstand und der exakte Standort des künftigen Bauwerkes festgelegt. Bei den übrigen Maßnahmen erfolgen ähnliche Festlegungen. Die Ergebnisse dieser Absprache fließen in den schriftlichen Bauantrag ein.

Nach der Absprache erfolgt die schriftliche Beantragung des Bauvorhabens, dabei ist der entsprechende Vordruck, in zweifacher Ausfertigung, zu nutzen.

Dem Antrag sind beizufügen:

- **Vermaßte Lageskizze der geplanten Laube innerhalb der Parzelle, mit:**
  - Standort der Laube innerhalb der Parzelle (lt. Absprache mit dem Vereinsvorstand)
  - Angaben über Abstände zu vorhandenen Hochspannungsleitungen, Heiztrassen, unterirdisch verlegten Leitungen und Erdkabel;
  - Abstandsangaben der Laube (lt. Absprache mit dem Vereinsvorstand)
    - Abstand Laube zur Parzellengrenze, in der Regel mindestens 3 m,
    - Abstand Laube zur Außengrenze der Kleingartenanlage, in der Regel min. 3 m;
- **Bauzeichnung, mit:**
  - Angaben zu Gebäudehöhe, -breite, -tiefe;
  - Angaben zur Tiefe des überdachten Freisitzes/Terrasse; (Dachüberstände von mehr als 1 m sind insgesamt als überdachter Freisitz zu werten).
  - Angaben zur Tiefe des Vorderdaches;
  - Angaben zu Standort und Art der Toilette (Bio- oder Trockentoilette);
  - Angaben zum Standort der Gartengeräte in der Laube;
- **statische Berechnung:**

wird eine Gartenlaube im Selbstbau errichtet, so ist der Bauwillige verpflichtet, eine statische Berechnung von einem dafür staatlich zugelassenen Fachmann fertigen zu lassen. Diese ist in Kopie dem Bauantrag beizufügen.  
Für die Standsicherheit des Bauwerkes ist der Bauwillige selbst verantwortlich.
- **zu beachten ist weiterhin:**
  - Wasserver- und -entsorgungsanlagen in der Laube sind nicht zulässig;
  - Unterkellerung ist nicht statthaft, nur Frischhaltegruben mit einem max. Rauminhalt von 1 m<sup>3</sup> sind zulässig
  - Abriss und Entsorgung von noch vorhandenen Baulichkeiten innerhalb von drei Monaten nach Fertigstellung der Laube, (es ist nur eine Baulichkeit pro Parzelle statthaft!);

Für die Ausführung der Fundamentierung und Beschaffenheit aller tragenden Teile sollte der jeweilige Pächter fachkundige Hilfe einholen (befähigten Bauingenieur, Projektant).

**Mit dem Bau darf erst begonnen werden, wenn die Genehmigung durch den Vereinsvorstand vorliegt, die Unterlagen sind aufzubewahren und ggf. dem Nachnutzer zu übergeben.**

Der Bauantrag ist gebührenpflichtig.

Stand März 2006

# Antrag zur Errichtung bzw. Veränderung von baulichen Anlagen Bauantrag

Kleingartenanlage: .....

Parzellennummer: ..... Parzellengröße: .....m<sup>3</sup>

### Bauherr

Name, Vorname	Telefon
Straße, Hausnummer	PLZ, Ort

### Vorhaben

<input type="checkbox"/> Laubenneubau	<input type="checkbox"/> Gewächshaus	<input type="checkbox"/> Pergola	<input type="checkbox"/> sonstiges
<input type="checkbox"/> Laubenerweiterung	<input type="checkbox"/> Freisitz	<input type="checkbox"/> Rankgerüst	

### Teile des Baues

### Baustoffe, Bauteile, Bauarten

Gründung (Fundamentart)	
Frischhaltegrube (max. 1 m <sup>3</sup> )	
Einsatz von Fertigteilen	
Baubeginn:	voraussichtliches Bauende:
Voraussichtliche Baukosten	
Selbstbau (statische Berechnung beifügen)	
tragende Teile (z.B. Wände)	
Decken	
Tragwerk des Daches	
Dachhaut	
Fenster	
Türen	
sonstige ergänzende Angaben	

**Für die Verkehrssicherungspflicht haftet der Bauherr.**

.....  
Datum, Unterschrift des Antragssteller

.....  
Gebühr entrichtet am, Unterschrift Antragnehmer

Anlage: Bauzeichnung, bzw. Unterlagen des Herstellers, Lageskizze, ggf. statische Berechnung

Der Bauantrag ist gegenüber dem Antragnehmer gebührenpflichtig. Eine Bearbeitung erfolgt erst nach Gebühreneinzahlung.

**Genehmigungsvermerk des Vorstandes**

1. Antrag entgegengenommen von ..... am .....
2. Der Antrag wurde am ..... in der Vorstandssitzung beraten.
3. Der Antrag wird in vorliegender Form **H** ohne Auflagen **H** mit nachfolgenden Auflagen genehmigt.
4. Auflagen: .....  
.....  
.....  
.....
5. Die Maßnahme sollte bis zum ..... abgeschlossen sein.
6. Nach erfolgter Fertigstellung ist der Vorstand zu benachrichtigen.

**Datum****Unterschrift**

Durch den Vorstand wurde die Maßnahme am ..... abgenommen

**H** ohne Beanstandungen**H** mit nachfolgenden Auflagen

.....  
.....  
.....

.....  
Unterschrift des Vorstandes bzw. des Beauftragten