

Ordnung zur Gestaltung baulicher Anlagen im Kleingartenverein "Frohe Stunde" e.V.
BAUORDNUNG

0. ALLGEMEINES

Auf der Grundlage des Bundes-Kleingartengesetzes (BKleingG) vom 28.02.1983, §§ 3 und 20a (hier BGBl. II, S. 885, 11, 25) in der letzten Änderung vom 19.09.2006, der Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. vom 12.10.1991 sowie gemäß der SächsBO - Sächsische Bauordnung. In der Fassung vom 28.05.2004 (SächsGVBl. 04, S. 200) (In Kraft seit dem: 01.10.2004), § 63, regelt der Kleingartenverein die Errichtung Baulicher Anlagen im Kleingartenverein selbst.

Der Geltungsbereich richtet sich nach der Bauordnung des Stadtverbandes „Dresdner Gartenfreunde“ e. V. vom 19.09.2007.

Die hier vorliegende Bauordnung regelt ausschließlich die gemäß dieser Bauordnung unter 4., Teil 2 genannte Errichtung und Änderung baulicher Anlagen in der Zuständigkeit des Vorstandes des Kleingartenvereins „Frohe Stunde“ e. V..

1. BAULICHE FESTLEGUNGEN ZU HOCHBAUTEN

1.0 Begriffsbestimmung

Als Bauliche Anlagen im Sinne Punkt 1. dieser Verordnung gelten Lauben. Diese müssen dem kurzfristigen, vorübergehenden Aufenthalt dienen und dürfen der kleingärtnerischen Nutzung, z.B. zu Wohnzwecken, nicht zuwider laufen. Die Lauben sind in einfacher Ausführung zu errichten, d.h. unter Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Laube ausgestellten Ausbaumaßnahmen. Dadurch wird einerseits gewährleistet, dass die Ablösesumme beim Pächterwechsel kleingartenrechtlich vertretbar bleibt und andererseits wird dadurch dauerhaftes Wohnen in der Laube nicht gefördert.

Weiterhin gelten als Hochbauten im Sinne Punkt 1

- feste Überdachungen von Freisitzen
- Geräteschuppen
- Toilettenhäuschen

1.1 Grenzabstände, Baugröße

Die baulichen Anlagen sind in dem hinteren Drittel des Gartens anzuordnen. Sie dürfen in ihren Außenmaßen 5,00 m in der Breite oder 8,00 m in der Länge nicht überschreiten. Bei Anbauten an bestehende Anlagen kann hierüber durch den Vorstand eine auf das jeweilige Vorhaben bezogene Sonderregelung bestimmt werden. Diese sind nicht verallgemeinerbar.

Der Abstand der Baulichen Anlagen zu den Grenzen der benachbarten Gärten muss mindestens 1,00 m im Lichten betragen. Es gilt hierbei die äußerste Ausladung der an der Baulichen Anlage befindlichen und dazu gehörigen Konstruktion (z.B. Vordächer, Dachrinnen, dauerhafter Sichtschutz usw.).

1.2 Maximale Grundfläche

Die maximale Grundfläche der Baulichen Anlage beträgt 24 m². Dies gilt einschließlich eines vorhandenen fest überdachten Freisitzes. Alle Nutzungsräume sind unter einem Dach zusammenzufassen. Die Grundfläche bestimmt sich nach den Außenmaßen der Wände bzw. der tragenden Teile des Gebäudes.

Eine Unterkellerung ist nicht zulässig.

1.3 Bauhöhe

Als maximale Höhe des Gebäudes werden 2,50 m über Gelände festgelegt. Dies gilt für den höchsten Punkt eines Bauteils des Gebäudes unabhängig seiner Anordnung (z.B. First bei Satteldach, Traufe bei Pultdach).

Die Bezugshöhe ist die mittlere am Gebäude anliegende Geländeroberkante. Dazu zählen nicht Treppenstufen, Palisaden, Abgrenzungen, Podeste o.ä..

In begründeten Fällen kann in Anlehnung an die Nachbarbebauung von dieser Regelung abgewichen werden. Die Abweichung darf höchstens die Hälfte der Differenz zwischen der Höhe der Nachbarbebauung und 2,50 m, jedoch maximal 25 cm, betragen.

Die Befreiung von dieser Festlegung ist im Antrag für die Baugenehmigung zu formulieren und zu begründen. Dem ist jedoch nicht zwingend zuzustimmen.

1.4 Feuerstätten, Schornsteine

Die Errichtung von ortsfesten Feuerstätten und Schornsteinen innerhalb von Räumen ist untersagt.

Die Errichtung von Grillkaminen außerhalb von Lauben ist zulässig. Ihre Höhe darf 2 m nicht überschreiten, wenn sie sich im Randbereich von 1 m des jeweiligen Gartens befinden. Wenn sie sich in einer Entfernung von mehr als 1 m von der Gartengrenze befinden, dürfen sie maximal 2,50 m hoch sein gemessen von der Geländeoberkante.

1.5 Gestaltung

Bauliche Anlagen müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumassen und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltet wirken.

Bauliche Anlagen sind mit ihrer Umgebung derartig in Einklang zu bringen, dass sie das Bild der Gartenanlage oder das Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht stören. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.

Die Abstimmung in Streitfällen erfolgt in Stimmen paritätisch zwischen Vorstand, dem Antragstellenden und der Baukommission. Sollte hier keine Einigung erzielt werden können, hat die Mitgliederversammlung zu entscheiden. Bis zu deren turnusmäßigen Sitzung wird das Baugenehmigungsverfahren ausgesetzt.

2. WEITERE BAULICHE ANLAGEN

2.1 Fäkalienanlagen

Als Fäkalienanlagen sind nur geruchsdicht abzuschließende porendichte Chemietoiletten o. ä. Anlagen zu verwenden. Fäkaliengruben und als gleichartig geltende Behälter oder Anlagen sind spätestens bis zum 31.12.2009 auf Kosten der Pächter zu entfernen

Die Errichtung von Sickergruben ist nicht zulässig. Bestehende Sickergruben sind zu beseitigen.

Eine ordnungsgemäße, mindestens jährliche, Entsorgung der anfallenden Fäkalien obliegt dem Pächter des Kleingartens. Der Verein verfügt dafür über eine zentrale Entsorgungsstelle.

2.2 Gewächshäuser

Für die Errichtung von Gewächshäusern bedarf es, auch bei der Einhaltung der unter Punkt 1.1 festgelegten Grenzabstände und einer maximalen Größe von 8m² Außenmaß, des formlosen Antrages zur Errichtung beim Vorstand der Kleingartenanlage mit beigefügter Lageskizze.

Es ist ein Gewächshaus pro Parzelle zulässig. Das Bauen im Randbereich von 1 m des jeweiligen Gartens darf kein Gewächshaus errichtet werden. Gewächshäuser dürfen maximal 2,50 m hoch sein gemessen von der Geländeoberkante.

2.3 Satellitenempfangsanlagen und sonstige Antennen

Die Anbringung von Satellitenempfangsanlagen und sonstige Antennen ist nur nach Genehmigung durch den Vorstand möglich. Dies gilt nicht für handelsübliche zum Gerät gehörende Rundfunkantennen.

Die Satellitenempfangsanlagen und zu genehmigenden Antennen sind so anzubringen, dass

- das Gesamtbild des Gartens nicht beeinträchtigt wird
- die Anlagen nicht über den höchsten Gebäudepunkt bzw. in den Nachbargarten ragen.

2.4 (Bade-)Bassins

Die Errichtung von (Bade-)Bassins mit einer Größe von über 1 m³ Fassungsvermögen widersprechen der kleingärtnerischen Nutzung des Gartens und sind nicht zulässig. Je Garten ist nur ein entsprechendes Bassin zugelassen.

2.5 Propangasanlagen

Die Aufstellung einer Propangasanlage erfolgt auf Verantwortung des Pächters. Ihm obliegt auch die Verantwortung auf regelmäßige Überprüfung und die Gültigkeit der Zulassung dieser Anlage.

2.6 Pergolen, Einfriedungen, Zäune, Tore

Pergolen und Einfriedungen um Sitzplätze o. ä. bedürfen vor ihrer Errichtung der Anzeigepflicht beim Vorstand. Die Errichtung ist danach ohne gesonderte Genehmigung zulässig.

Sie dürfen sich nicht im Randbereich von 1 m des jeweiligen Gartens befinden, es sein denn, sie führen rechtwinklig auf die Gartengrenze. Dies ist nicht zum Gartenweg hin gestattet. Sie dürfen maximal 2,50 m hoch sein gemessen von der Geländeoberkante. Sollten sie sich im Randbereich von 1 m des jeweiligen Gartens befinden (im rechten Winkel), ist eine maximale Höhe von 2 m gestattet.

Ihre Länge darf in jeder Richtung die Maße der abgegrenzten Fläche nur um 20 cm überschrei-

ten. Die maximal zulässige Länge in eine Richtung beträgt 4,00 m. Darüber hinausgehende Maße sind genehmigungspflichtig!

Zäune und Tore auf der Grundstücksgrenze sind nur in einer Höhe von 1 m zulässig und sollen sich in ihrer Gestaltung und Form an benachbarte Anlagen anlehnen. Sie bedürfen keiner Anzeige oder Genehmigung. Tore und Zäune dürfen keine unmittelbare Verletzungsgefahr für Passanten darstellen.

2.7 Befestigte Wege, Terrassen, Aufschüttungen, Abgrabungen

Die Errichtung neuer befestigter Wege, Terrassen, o. ä. bedarf vor ihrer Errichtung der Anzeigepflicht beim Vorstand. Die Errichtung ist danach ohne gesonderte Genehmigung zulässig. Für Terrassen gilt dabei ausdrücklich § 1.2.

Wenn sie sich in einer Entfernung von weniger als 1 m von der Gartengrenze befinden, ist vor Errichtung die schriftliche Zustimmung des betreffenden Gartennachbarn einzuholen. Diese ist der Anzeige beim Vorstand beizufügen.

Eine Neuversiegelung von Böden in Form von Beton, Bitumen, Asphalt o. ä. Sperrschichten ist ausgeschlossen. Der Vorstand kann im Ausnahmefall die Instandsetzung von Bestand dieser Art genehmigen. Ansonsten sollen befestigte Wege und Terrassen durch versickerungsfähiges Material gebildet werden wie Kleinpflaster, geschlemmte Schotterdecken, fugenoffene Wegplatten o. ä..

3. ELEKTRISCHE ANLAGEN

Grundsätzlich sind die Festlegungen unter Punkt 3.5 der Anlage zur Rahmenkleingartenordnung, welche im Besitz jedes Pächters ist, bei der Errichtung und Betreibung der elektrischen Anlagen im Verein zu beachten.

Die Installation der elektrischen Anlage ist in Verantwortung des Pächters von einem zugelassenen Fachbetrieb nach den VDE-Vorschriften zu errichten und abnehmen zu lassen. Der Abnahmeschein ist Voraussetzung für den Anschluss der Anlage an das Versorgungsnetz des Kleingartenvereins.

Die Instandhaltung der elektrischen Anlage obliegt dem jeweiligen Pächter.

Bei der Abgabe des Gartens ist die elektrische Anlage durch den bisherigen Pächter von einer Fachfirma prüfen und abnehmen zu lassen. Das Prüfprotokoll für die funktionierende Anlage ist dem nächsten Pächter beim Kauf zu übergeben.

Jede neu errichtete elektrische Anlage ist zwischen Hauptschalter und Zähler mit einem stationären RCD (Reststromschutzgerät – früher FI-Schalter) auszustatten.

4. VERFAHRENSTECHNISCHE FESTLEGUNGEN

4.1 Bauantrag nach § 1

Der Pächter hat die Genehmigung zur Errichtung oder Veränderung einer baulichen Anlage nach § 1 so rechtzeitig beim Vorstand zu beantragen, dass dieser mindestens 6 Wochen vor dem geplanten Baubeginn Zeit für die Bearbeitung hat. Die Errichtung der baulichen Anlage darf erst nach vorliegender Baugenehmigung erfolgen. Die darin festgelegten Auflagen sind einzuhalten.

Der Antrag muss mindestens folgende Unterlagen enthalten:

- Zeichnerische Darstellung in übersichtlicher Skizzenform (Lageplan, Grundriss, Ansicht(-en)) der baulichen Anlage mit den unter 1.1 bis 1.3 geforderten Angaben
- Zustimmung der Nachbarn der unmittelbar angrenzenden Gärten zu der beabsichtigten Baumaßnahme
- beabsichtigter Baubeginn
- geplante Fundamentfertigstellung
- geplante Gesamtfertigstellung

Der Bauantrag ist in 3-facher Ausfertigung beim Vorstand einzureichen.

Der Bauausschuss gibt auf Anfrage zur Form der Erstellung des Bauantrages Unterstützung. Es ist das vorliegende Formular zu verwenden, welches bei den Obleuten zu erhalten ist.

4.2 Baugenehmigung

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, wenn die in dieser Vorschrift gemachten Festlegungen eingehalten werden. Die Baukommission prüft deren Einhaltung und erteilt dem Vorstand eine Empfehlung zur Erteilung bzw. Nichterteilung der Baugenehmigung. Die Baugenehmigung bedarf der Schriftform.

Die Prüfung der geplanten Baumaßnahme nach bautechnischen Gesichtspunkten erfolgt nicht. Sollte allerdings bereits aus den Unterlagen ersichtlich sein, dass die Errichtung der Anlage mit einer Gefährdung Beteiligter und/oder Außenstehender verbunden ist, so kann die Baugenehmigung so lange ausgesetzt werden, bis die Gefährdung nicht mehr zu erwarten ist. Die Errichtung der baulichen Anlage erfolgt in jedem Fall in voller Verantwortung des jeweiligen Pächters.

Der Antragsteller sollte innerhalb von 6 Wochen nach Einreichung der Genehmigungsunterlagen schriftlichen Bescheid zur Baugenehmigung erhalten. Sollte sich der Entscheid verzögern, so ist in jedem Fall ein Zwischenbescheid zu erteilen. Es besteht auch die Möglichkeit einer Teilbaugenehmigung für den Abriss der bisherigen Anlage sowie für Erdarbeiten, welche im Zusammenhang mit der Errichtung der baulichen Anlage stehen.

Die Baugenehmigung erlischt automatisch, wenn nicht innerhalb von 12 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau begonnen wurde. Sie ist dann neu zu beantragen. Gleiches gilt, wenn der Bau nicht innerhalb von 24 Monaten nach Erteilen der Baugenehmigung beendet und zur Abnahme angemeldet wurde. Risiken und Lasten, welche sich daraus ergeben, gehen in vollem Maße zu Lasten des Pächters.

Sollte vor Beginn der Errichtung der baulichen Anlage ein Wechsel des Pächters in einem der Nachbargärten stattfinden, ist dessen Zustimmung noch vor Beginn der Baumaßnahme einzuholen.

4.3 Abnahme

Die Abnahme der baulichen Anlage ist durch den Pächter beim Vorstand innerhalb von 2 Monaten nach Fertigstellung der baulichen Anlage zu beantragen. Die Abnahme hat dann innerhalb von 6 Wochen, jedoch spätestens innerhalb von 3 Monaten, zu erfolgen und ist schriftlich durch einen Abnahmeschein zu bestätigen.

Zur Abnahme sind durch den Pächter vorzulegen:

- Baugenehmigung
- ggf. Abnahmeschein der Elektroanlage

Im Zuge der Abnahme wird die Einhaltung der Festlegungen dieser Verordnung sowie eventueller Auflagen aus der Baugenehmigung überprüft. Festgestellte Verstöße dagegen sind vor Erteilung des Abnahmescheins, jedoch innerhalb einer festzulegenden ausreichenden Frist, durch den Pächter auf eigene Kosten zu beheben. Bei Abnahme „unter Vorbehalt“ entscheidet der Vorstand über die endgültige Erteilung der Abnahme.

5. ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Dieser Beschluss tritt rückwirkend ab dem 01.03.2010 mit Beschluss der Jahresmitgliederversammlung 2010 in Kraft. Dieser Beschluss gilt unbefristet.

Baumaßnahmen, welche vor dem Inkrafttreten dieser Bauordnung genehmigt wurden, werden entsprechend den bis dahin geltenden Regelungen behandelt.

Bauten, welche vor Gültigkeit der Bauordnung genehmigt, errichtet und abgenommen wurden, unterliegen dem Bestandsschutz (außer den Regelungen entsprechend den Punkten 2.1 und 2.4 dieser Verordnung).

Jeder Pächter wird mit einem Exemplar der Bauordnung ausgestattet.