



Bauordnung

Geltungsbereich:

Diese Bauordnung basiert auf der

„Ordnung über die Zustimmung zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung
baulicher Anlagen in den Kleingartenanlagen (Bauordnung)“

des Stadtverbandes Chemnitz der Kleingärtner e.V. vom 02.02.2005 (gültig seit 01.03.2005),
die für alle Vereine verbindlich anzuwenden ist, die dem Stadtverband angehören.

Deren Text wurde (durch Ergänzungen/Streichungen) den Belangen des Kleingärtnervereins
„Sonnige Höhe“ e.V. Chemnitz angepasst, ohne dass er der Ordnung des Stadtverbandes
widerspricht.

Diese Bauordnung ist durch den 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.

Definitionen und grundsätzliche Bestimmungen:

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte
Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden 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. Gleiches trifft für erdverlegte Elektro- und Wasseranlagen zu.

Für die Errichtung baulicher Anlagen in den Parzellen gelten die Bestimmungen des
Bundeskleingartengesetzes, insbesondere § 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 3 Abs. 2.

[1]

Für das rechtzeitige Einholen aller erforderlichen Zustimmungen zur Errichtung baulicher
Anlagen, auch unter Berücksichtigung von § 61 Abs. 1 SächsBO, ist stets der Bauwillige
verantwortlich.

Jede bauliche Maßnahme ist, unbeschadet der Festlegungen im § 61 SächsBO, dem
Vereinsvorstand anzuzeigen, von diesem zu prüfen sowie zu befürworten und über diesen
bei geplanten Gartenlaubenneu-, um- und anbaumaßnahmen sowie Terrassenüber-
dachungen die Zustimmung des Zwischenpächters/Eigentümers zu beantragen.

Ohne diese Zustimmung darf mit der Baumaßnahme nicht begonnen werden.

[2]

Die Verwendung von gesundheitsgefährdenden Baustoffen ist im Kleingarten untersagt.
Sind diese an bestehenden Baulichkeiten bereits vorhanden (Wellasbest, Tafelasbest usw.),
müssen sie bei Abrissarbeiten entsprechend der gültigen Gesetzeslage behandelt werden.

Für sämtliche baulichen Anlagen in der Parzelle ist ausschließlich der Parzellennutzer
verkehrssicherungspflichtig.

...

Bestimmungen für den Laubenbau:

Die Laube ist in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz zu errichten.

Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

In der KGA „Sonnige Höhe“ wird die Errichtung von Gartenlauben ohne besondere Anforderungen an Typen, Bauweisen oder Dachformen gestattet. Fertigteillauben sind jedoch zu bevorzugen.

Bei Eigenbau ist ein baustatisches Gutachten eines dafür zugelassenen Sachverständigen vorzulegen. Monolithische Bauweise ist nicht gestattet.

Alle Dachüberstände von mehr als 0,75 m werden als überdachter Freisitz gewertet. Die Traufhöhe muss mindestens 1,50 m und die First- bzw. Dachhöhe darf nicht mehr als 3,80 m betragen.

Bei Neubauten sind Geräte- und Toilettenraum zu integrieren, so dass im Garten nur ein Baukörper vorhanden ist. Die Aufstellung von Geräteschuppen und freistehenden Toilettenhäuschen ist nicht zulässig.

Die Laube darf nicht unterkellert sein, jedoch ist ein Vorratsraum von max. 1 m² Grundfläche und 0,80 m Tiefe 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 Trockentoiletten zu betreiben.

Als Fundamente dürfen nur Streifen- oder Säulenfundamente verwendet werden.

Zu den Außengrenzen der Gartenanlage ist ein Abstand von 3,00 m einzuhalten. Bereits vorhandene Lauben, die aus früheren Regelungen einen geringeren Abstand zur Außengrenze haben (meist 1,50 m), haben diesbezügl. Bestandsschutz. Zwischen den Baulichkeiten ist ein Abstand von mind. 2,50 m einzuhalten; eine Grenzbebauung ist unzulässig. Der Abstand zur Parzellengrenze muss mindestens 1,50 m betragen (berechnet vom Baukörper).

Alle bis zum 03.10.1990 rechtmäßig errichteten Lauben, deren Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz 24 m² überschreitet, dürfen unverändert weiter genutzt werden. Jedoch sind weitere An- und Umbauten sowie der Ersatz der alten Laube in der ehemaligen Größe nicht zulässig. Dies führt zum Wegfall des Bestandsschutzes. Ein Rückbau auf 24 m² oder kleiner ist ohne Beeinträchtigung des Bestandsschutzes möglich.

Bestimmungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen:

Ein begehbare **Gewächshaus bzw. Folienzelt** von max. 15 m³ umbauten Raum 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.

Bei der Gestaltung des Gartens ist die Entscheidung zu treffen, ob

- eine separate, unüberdachte Sitzfläche oder
- eine (von der Laube teilweise oder ganz) überdachte Terrasse angelegt werden soll.

Für die Sitzfläche gilt:

- Größe der umbauten Fläche max. 10 m²
- Abstand zu Parzellengrenzen max. 1,00 m nach allen Seiten.

Für die (teil-)überdachte Terrasse gilt:

- Größe der umbauten Fläche bis 8 m², jedoch max. 24 m² mit Gartenlaube
- Terrassen mit Umbauung (Pergolen) max. 16 m²
- Höhe der Überdachung max. bis Dachunterkante der Laube (nur gestattet als Anbau, nicht freistehend)
- Abstand zu Parzellengrenzen max. 1,50 m nach allen Seiten.

Einfriedungen, Gartentor, Wegebefestigungen und –einfassungen innerhalb des Kleingartens müssen sich in das Gesamtbild der Kleingartenanlage einfügen und der gültigen Gartenordnung entsprechen.

Veränderungen der bisherigen Eingrenzungen sind durch den Vereinsvorstand zustimmungspflichtig.

Aufgrabungen und Veränderungen an bestehenden Wegen außerhalb der Parzelle sind verboten.

Im Kleingarten ist ein **künstlich angelegter Teich**, der als Feuchtbiotop gestaltet werden sollte, bis zu einer Größe von 4 m² und flachem Randbereich mit Zustimmung des Vereinsvorstandes 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.

Kinderplanschbecken mit einem maximalen Fassungsvermögen von 2.500 Litern können den Sommer über aufgestellt werden.

Freistehende, demontierbare **Fertigteil-Pavillons** mit einer max. Größe von 3m x 3m dürfen im Zeitraum April bis September aufgestellt werden.“

Mauern als nutzungsbedingte und gestalterische bauliche Anlagen dürfen nur aus Naturmaterial als Trockenmauern bis 0,80 m Höhe gestaltet sein.

Höhere Mauern bzw. deren gemauerte Ausführung bedürfen der Genehmigung des Vereinsvorstandes. Die Genehmigung kann mit der Auflage verbunden sein, dass die Mauer bei Pachtende wieder zu entfernen ist.

Für **stationäre Bienenstände** gilt:

- Größe der umbauten Fläche max. 10 m²
- Lichte Höhe bis 3,00 m
- Grenzabstand 3,00 m nach allen Seiten

Dem Imker obliegt die Sorgfaltspflicht.

Bei der Neuanlage von **Kompostlagern** ist darauf zu achten, dass diese schattig und nicht in unmittelbarer Nähe von Sitzplätzen des Nachbarn angelegt werden. Die Grundsätze des Nachbarrechts gemäß nachstehendem Absatz (Nachbarschaftsrecht) sind zu beachten.

Nachbarrecht:

Kenntnis der Gartenordnung, der Bauordnung und der wichtigsten Rechtsvorschriften vermeidet, dass unbewusst Fehler gemacht werden, die später zu Streitigkeiten führen können. Auch bei erlaubten Handlungen ist es vorteilhaft, den/die Nachbarn vorher um Verständnis zu bitten, bevor er/sie sich durch Schattenwurf, Laubfall, Kompostgeruch und andere unzumutbare Beeinträchtigungen gestört fühlen könnte.

Antrag auf Zustimmung zur Errichtung der baulichen Anlage:

Vom Bauwilligen ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag zur Zustimmung der Baumaßnahme an den Vereinsvorstand in zweifacher Ausfertigung unter Verwendung des Vordruckes „Antrag auf Erteilung der Genehmigung“ zu stellen (Vordruck Stadtverband).

Er muss beinhalten

- Name des Bauwilligen, Gartennummer und Verein,
- Lage der Laube bzw. der baulichen Anlage im Garten mit eingezeichneten vorhandenen Anlagen, mit Maßangaben und Grenzabständen zur Parzellengrenze und den Nachbarbaulichkeiten,
- Beschreibung der Anlage (Neuanlage, Erweiterung, Ersatz usw.)
- Skizze der Laube (Grundriss) mit Raumeinteilung und Maßangaben bzw. der baulichen Anlage,
- Ansichten der Laube von vorn und von der Seite mit Maßangaben (Länge, Breite, Raumhöhe, Dachüberstände, Traufe- und Firsthöhe), wobei aussagefähiges Prospektmaterial zulässig ist,
- Angaben über das Baumaterial und das Fundament.

Verfahrensablauf:

1. Abgabe des vollständigen Antrages unter Verwendung der ausgereichten Vordrucke auf Bauzustimmung beim Vereinsvorstand in zweifacher Ausfertigung.
Der Antrag ist kostenpflichtig (z.Z. 5 €, gem. Beitrags-/Gebührenordn. „Sonnige Höhe“).
2. Begutachtung des Antrages durch den Verein.
Schriftliche Befürwortung oder Ablehnung (bei Ablehnung mit Begründung) durch den Vereinsvorstand und Weitergabe an den Stadtverband innerhalb von drei Wochen.
3. Wird der Antrag durch den Vereinsvorstand befürwortet, wird er unverzüglich weitergegeben an die Geschäftsstelle des Stadtverbandes Chemnitz der Kleingärtner e.V. (Augustusburger Straße 189, 09126 Chemnitz).
Zuvor hat der Antragsteller eine Bearbeitungsgebühr an den Stadtverband zu überweisen (z.Z. 10 € je Antrag, mit Angabe von Name, Gartennummer und Verein).
Der Einzahlungsbeleg ist dem Antrag beizufügen, anderenfalls erfolgt keine Weiterbearbeitung.
4. Erteilung der schriftlichen Zustimmung des Stadtverbandes / der Stadt Chemnitz bzw. Ablehnung mit Begründung oder Zustimmung mit Auflagen.
5. Rückgabe des Antrages an den Verein, dieser hat über die erteilten Baugenehmigungen / Eigentümerzustimmungen Nachweis zu führen.
6. Erst nach schriftlichem Vorliegen der 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, hat der Vereinsvorstand rechtliche Schritte über den Stadtverband zur Unterlassung oder Beseitigung einzuleiten.

9. Die Fertigstellung der baulichen Maßnahme sollte innerhalb von 12 Monaten ab Baubeginn erfolgen. Sie ist binnen zwei Wochen beim Vereinsvorstand schriftlich anzuzeigen.
10. Bei Laubenumbauten bzw. -erweiterungen sowie evtl. zulässigen Freisitzüberdachungen ist wie bei einem Neubau zu verfahren.

Elektroanlagen:

Die Verantwortlichkeit des KGV „Sonnige Höhe“ e.V. erstreckt sich auf

- den Schutz der Fremdleitungen, die durch das Vereinsgelände verlaufen (z.B. 10 kV-Kabeltrasse der Stadtwerke Chemnitz AG unter dem Lärchenweg / Rosenweg)
- den Schutz der Hauptzähler-Einrichtungen für das Vereinsgelände und das Gartenheim
- den Schutz und den Erhalt der Betriebsfähigkeit des vereinseigenen Stromnetzes.

Zum vereinseigenen Stromnetz gehören alle Hauptversorgungskabel, Wegebeleuchtungen, Zählerschränke und Einzelkabel zur Netzstromversorgung aller Kleingartenparzellen. Die Verantwortlichkeit des Vereins endet jeweils an der Kabeleinführung in die Laube. Installationen und Reparaturen am vereinseigenen Stromversorgungsnetz sind entsprechenden Handwerkern / Firmen zu übertragen.

Jeder Pächter ist verpflichtet, den Verlauf aller Stromkabel in seinem Garten zu kennen und in seine persönlichen Gartenunterlagen einzutragen. Für Beschädigungen von Kabeln, die der Pächter, seine Familienangehörigen oder Gäste in der Gartenparzelle verursacht haben, haftet der Pächter.

Jede Parzelle ist mit einem einphasigen Netzanschluss (230 V 50 Hz) versorgt, der im Zählerschrank mit einer Hauptsicherung (20 A t) abgesichert ist. Dort befindet sich auch der Elt-Zähler für den Garten. Kraftstromanschlüsse in den Kleingärten sind nicht zulässig.

Aus dem vereinseigenen Stromnetz wird nur Energie abgegeben, wenn die Elektro-Anlagen in der Parzelle unter Beachtung einschlägiger Standards, Rechts- und Sicherheitsvorschriften errichtet wurden. Der Pächter ist verantwortlich für die Aufrechterhaltung des ordnungsgemäßen Zustandes seiner Elektroanlagen.

Der Pächter hat dafür Sorge zu tragen, dass in seiner Parzelle zeitgleich nicht mehr als 4 kW Elektroleistung entnommen wird, anderenfalls kann es zum Ansprechen der Hauptsicherung im Zählerschrank kommen.

Im Störfall oder bei Gefahren durch beschädigte Kabel hat sich der Pächter mit dem Elektro-Obmann oder dem Vorstand in Verbindung zu setzen.

Wasserleitungsanschlüsse / Abwasser:

Die Trinkwasserversorgung aller Parzellen erfolgt aus dem vereinseigenen Wassernetz. Jede Parzelle hat einen 1/2"-Wasseranschluss, der gegenüber dem Vereinsnetz mit einem Ventil absperrenbar sein muss.

Die Wasserentnahme aus dem Vereinsnetz ist nur über einen geeichten Wasserzähler gestattet, der auf der Lieferseite verplombt ist (Kennung „SH“). Die Wasserzähler sind Vereinseigentum.

Im Störfall hat sich der Pächter mit dem Wasser-Obmann oder dem Vorstand in Verbindung zu setzen. Das gilt auch bei Beschädigung der Plomben.

Die Wasserzähler werden durch die Wasser-Obleute des Vereins eingebaut / verplombt und wieder ausgebaut.

Ein- und Ausbau-Termine werden durch Aushang bekannt gegeben.

Der Pächter ist für die Wasseruhr verantwortlich, insbesondere für Frostschutz und Aufbewahrung.

Abwässer und Oberflächenwasser dürfen nicht in Gemeinschaftseinrichtungen der Kleingartenanlage oder auf Flächen angrenzender Nachbarpächter übergeleitet werden.

Vorhandene bauliche Anlagen:

Vorhandene rechtmäßig errichtete und genehmigte Gartenlauben genießen Bestandsschutz. Bei jeder baulichen Veränderung (weiterer Anbau oder Anbau einer Freisitzüberdachung) erlischt der Bestandsschutz.

Auflagen, die sich aufgrund von Gesetzesänderungen und gesetzlichen Bestimmungen bzw. örtlichen Satzungen ergeben, sind entsprechend den Festlegungen umzusetzen. § 20a Nr. 7 BkleinG gilt entsprechend. [3]

Vorhandene alte Baulichkeiten sind im Zeitraum von drei Monaten nach Fertigstellung der neuen Laube abzureißen und zu entsorgen.

Schlussbestimmungen:

Diese Bauordnung ist am 21.10.2008 vom Vorstand beschlossen und inhaltlich in der Mitgliederversammlung am 15.11.2008 bestätigt worden.

Sie tritt sofort in Kraft.“

Anmerkungen:

[1] § 1 Abs. 1 Nr. 1: „Ein Kleingarten ist ein Garten, der dem Nutzer (Kleingärtner) zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient (kleingärtnerische Nutzung)“ ...

§ 3 Abs. 2: „Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 Quadratmetern Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; die §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuches bleiben unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

[2] Zwischenpächter unseres Vereinsgeländes ist der Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e.V.; Eigentümer des Vereinsgeländes ist die Stadt Chemnitz, vertreten durch das Amt 67 (Grünflächenamt, Untere Gartenbehörde).

[3] § 20a Nr. 7 sichert den Bestandsschutz von Gartenlauben auf dem Gebiet der ehem. DDR.