

Bauordnung des
Kreisverband der Gartenfreunde e.V. Nauen
im Havelland

1. Grundlagen

- Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch vom 27.08.1997
- Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) in der jeweils gültigen Fassung

2. Geltungsbereich

Diese Bauordnung ersetzt den **Beschluss 04/02/1996** über die Zustimmung von baugenehmigungsfreie Baulichkeiten in Kleingartenanlagen vom 01.01.1996

Diese Ordnung gilt für die Errichtung und Nutzung von **baulichen Anlagen** in Kleingartenanlagen des Verantwortungsbereiches des Kreisverband der Gartenfreunde e.V. Nauen im Havelland, für die dieser Zwischenpächter ist. Sie wird durch den Kreisverband der Gartenfreunde e.V. Nauen im Rahmen seiner Verantwortung für die Zwischenpachtverhältnisse mit Beschluss der Mitgliederversammlung erlassen.

Die Errichtung von Vereinshäusern und anderer Gemeinschaftsanlagen unterliegen nicht dieser Ordnung, sondern die Bauanträge müssen beim Bauordnungsamt vom Landkreis Havelland gestellt werden.

3. Grundsätze lt. Bundeskleingartengesetz

3.1. Errichtung von baulichen Anlagen

Kleingärten sind Grünflächen, die aufgrund eines Pachtvertrages Kleingärtnern zur nichterwerbsmäßigen, gärtnerischen Nutzung überlassen werden. Kleingärten sind keine Baugrundstücke und Kleingartenanlagen keine Baugebiete. Sie sind daher, abgesehen von der Gartenlaube oder dem Vereinshaus, grundsätzlich nicht bebaubar.

Die Errichtung einer baulichen Anlage ist nur dann erlaubt, wenn diese der kleingärtnerischen Nutzung dient. Ist auf einer Parzelle, auf der eine bauliche Anlage errichtet werden soll, bereits eine bauliche Anlage vorhanden, die durch den Neubau ersetzt werden soll, so ist die Bauzustimmung nur mit der Auflage zu erteilen, dass die alte Anlage bis spätestens 3 Monate nach Fertigstellung entfernt wird.

3.2. Größe und Art der baulichen Anlage

Zulässig ist die Errichtung einer Laube in einfacher Ausführung mit einer maximalen Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachten Freisitzes. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum **dauerhaften Wohnen** geeignet sein (BKleingG § 3 (2)).

Es ist gestattet, weitere Nebenanlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, zu errichten, die im Weiteren näher beschrieben werden.

3.3. Bestandsschutz

Für alle vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen besteht nach § 20 a BKleingG **Bestandsschutz**.

Bei Abriss der vorhandenen, rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen, entfällt der Bestandsschutz. Ein vorgesehener Neubau erfolgt dann nur entsprechend den Forderungen des BKleingG und der geltenden Bauordnung.

Lauben mit Bestandsschutz können aber rekonstruiert werden, dazu muss ein Rekonstruierungs-Antrag bei dem Kreisverband gestellt werden.

Bis auf Asbest dürfen nur die gleichen vorhandenen Materialien verwendet werden.

4. Anforderungen an bauliche Anlagen

4.1. Gartenlauben

Die Gestaltung der Laube ist mit ihrer Umgebung und den benachbarten Gartenlauben so in Einklang zu bringen, dass sie das Gesamtbild der Gartenanlage nicht verunstaltet.

Fundamente dürfen nur als Säulen- und Streifenfundament ausgeführt werden. Für Kleingärten auf nicht tragfähigen Böden dürfen Bodenplatten als Ausnahme genehmigt werden.

Dachüberstände über Türen und Fenster dürfen 0,80 m betragen, ansonsten sind höchstens 0,30 m gestattet.

Die Dachüberstände von mehr als 0,80 m werden als überdachter Freisitz gewertet.

Die Traufhöhe darf 2,25 m nicht überschreiten. Die Dachhöhe darf

- bei Flachdächern 2,80 m
- bei Satteldächern 3,50 m

nicht überschreiten.

Die Laube darf nur eingeschossig und nicht unterkellert sein.

Zulässig sind umlaufende Brüstungen zur Einfassung der Terrasse von max. 1 m Höhe.

4.2. Errichtung weiterer baulicher Anlagen (interne Bauanträge, Beantragung beim Verein)

Zur Unterstützung der kleingärtnerischen Nutzung ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- ein Gewächshaus mit max. 10 m² Grundfläche,
- ein Zierteich bis max. 10 m² Wasserfläche,
- ein transportables Kunststoffplanschbecken bis 4,00 m Durchmesser,
- Pergolen und Rankhilfen mit max. 2,20 m Höhe,
- Sichtschutzzäune als seitlicher Wind- und Wetterschutz an Terrassen, an Freisitzflächen sowie stationären Kompostanlagen, bis 9,00 m Länge, 180 cm Höhe
- Grill- und Räucheröfen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von 2 m²

Belästigungen der Nachbarn durch Rauch und/oder Geruch ist zu vermeiden, ansonsten ist der Räucherofen auf Verlangen umzusetzen .

Das Errichten von Bienenhäusern ist gestattet, wenn davon keine Gefahren für die Umgebung ausgehen, in Abstimmung mit dem Vereinsvorstand (schriftliche Zustimmung)

In den Kleingärten ist es untersagt, Wasserbecken mit einer Größe von mehr als 4,00m Durchmesser zu errichten bzw. aufzustellen.

Es ist unzulässig:

Stallungen, Volieren und Hundezwinger zu errichten, außer die Satzung der betreffenden KGA erlaubt dieses.
ortsfeste Feuerstätten und Schornsteine zu errichten.

4.3. Grenz- und Bauwerksabstände

Der Abstand zwischen baulichen Anlagen und Gartengrenze muss mindestens 3,00 m und von Laube zu Laube mindestens 5 m betragen. Bei Minderabständen ist eine Vereinbarung mit dem Nachbarn vorzulegen.

Pergolen, Rankhilfen und Sichtschutzblenden müssen so angeordnet sein, dass sie die Betrachtung des Gartens von außen nicht beeinträchtigen. Für das Aufstellen von Sichtschutzblenden oder -hecken ist der Beschluss DV 09/01/10 vom 24.04.10 zu beachten.

4.4. Abwasseranlagen

Die Allgemeinverfügungen der zuständigen Kommunalverwaltungen und hier besonders die Fäkalienentsorgungssatzung des Wasser- und Abwasserverbandes Havelland (WAH) zur Unterbindung von Abwassereinleitungen in Flächen der Kleingärten ist zu beachten und einzuhalten.

Ab 01.01.2013 sind nur noch abflusslose Abwassergruben nach DIBt Z-40.24-(140-486) zum Auffangen der Abwasser aus Gartenlauben zulässig.

Das gesammelte Abwasser ist ordnungsgemäß über den örtlichen Entsorger zu entsorgen.

Abflusslose Sammelgruben müssen bei der "WAH" angezeigt und beim Kreisverband schriftlich mit Bauantrag (Formblatt des KV) beantragt werden.

4.5. Finanzelle und materielle Sicherstellung:

Baugebühren

für den Kreisverband 30,00 €

der Verein ist berechtigt eigene Gebühren zusätzlich zu erheben.

5. Baugenehmigungs- bzw. Bauzustimmungsverfahren

Für die Errichtung und/oder Rekonstruktion aller baulichen Anlagen ist beim jeweiligen Vereinsvorstand ein schriftlicher Antrag in einfacher Ausfertigung einzureichen. Dieser Antrag muss enthalten:

- Lage der baulichen Anlage, mit Maßangaben und Grenzabständen,
- Skizze der baulichen Anlage mit Maßangaben (Länge, Breite, Höhe, Dachüberstände, First- und Traufhöhe) und Raumeinteilung,

- Angaben zu den Baumaterialien und zur Ausführung des Fundaments,
- Fotos oder Prospektmaterial sind zulässig, jedoch mit den vorgenannten Angaben.

Der Vorstand bzw. die Baubeauftragten des Vereins überprüfen den Antrag und leiten den Antrag an den Kreisverband Nauen weiter.

Nach Überprüfung des Antrages erfolgt die schriftliche Bestätigung oder Ablehnung des Kreisverbandes mit Begründung und evtl. Auflagen.

Die Bearbeitungsfrist eines Antrages sollte 6 Wochen nicht überschreiten. Die Bauarbeiten dürfen nicht vor Erhalt der schriftlichen Bestätigung des Kreisverbandes begonnen werden. Bei Verstößen gegen die erfolgte Baugenehmigung oder fehlender Genehmigung ist durch den Vorstand der KGA ein Baustopp auszusprechen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Genehmigung des Kreisverbandes ist eine Ordnungswidrigkeit (§9 BKleingG Abs. 1

Ziffer 1 „ordentliche Kündigung“) und wird als solche geahndet (Rückbau, Bußgeld, Kündigung). Bei Verstößen gegen diese Bauordnung hat der Vorstand des Kreisverbandes als Verpächter wegen vertragswidrigen Gebrauchs einen **Rückbau- bzw. Beseitigungsanspruch gemäß § 541 BGB n. F.**

6. Schlussbestimmungen

Bei Beitritt von Kleingärtnervereinen oder Verschmelzung mit anderen Kleingärtnerverbänden durch Aufnahme in den Kreisverband der Gartenfreunde e.V. Nauen, gilt diese Bauordnung. Zu diesem Zeitpunkt vorhandene Tatbestände fallen unter Bestandsschutz, sofern sie nicht gegen geltende Gesetze verstoßen.

In ihren Einschränkungen weitergehende behördliche Regelungen bleiben von dieser Bauordnung unberührt.

Der Vorstand des Kreisverbandes wird ermächtigt, eine aus gesetzlichen Gründen notwendig werdende, redaktionelle Änderung vorzunehmen.

Sollten Bestimmungen dieser Bauordnung ungültig sein oder werden, so behält diese Ordnung ihre Gültigkeit ohne die mangelhafte Bestimmung. Eine gültige Regel soll unverzüglich eingefügt werden.

Jeder Kleingartenpächter erhält zu seinem Pachtvertrag vom zuständigen Verein diese beschlossene Bauordnung ausgehändigt. Er ist damit Bestandteil des Pachtvertrages.

Nauen, den 27. April 2013

Beschlossen auf der Mitgliederversammlung am 27. April 2013

gez. Joachim Russek
Joachim Russek
Vorsitzender

gez. Klaus-Dieter Wähnke
Klaus-Dieter Wähnke
stellv. Vorsitzender

gez. Lutz-Bernd Hartmann
Lutz-Bernd Hartmann
Bauverantwortlicher des KV