

III. Bauordnung

Kleingärtnerverein „Alter Striesener Weg“ e.V.



Neue Fassung beschlossen am 04.06.2023.

Inkrafttretend ab 01.07.2023

Enderstraße 25

01277 Dresden

www.kgv-asw.de

vorstand@kgv-asw.de

Inhaltsverzeichnis:

III. Bauordnung des Kleingärtenvereines

<u>„Alter Striesener Weg“ e. V. (BO)</u>	3
<u>1. Lauben</u>	3
<u>1.1 Maße und Ausstattung einer Gartenlaube</u>	3
<u>1.2 Bauantragstellung</u>	4
<u>1.3 Registrierung</u>	5
<u>1.4 Baudurchführung</u>	5
<u>1.5 Bauabnahmen</u>	5
<u>2. Bauanträge</u>	6
<u>3. Bauanzeigen</u>	6
<u>3.1 Bauliche Kleinanlagen</u>	7
<u>3.1.1 Sicht- und Windschutz am Sitzplatz</u>	7
<u>3.1.2 Zaun</u>	8
<u>3.1.3 Hauptweg</u>	8
<u>3.1.4 Rankhilfen, Rankgerüste und Rosenbögen</u>	8
<u>3.1.5 Hochbeete, Frühbeetkästen, Folienzelte, Tomatendächer, wenn diese über eine Gartensaison hinaus bestehen sollen</u>	9
<u>3.1.6 ortsfeste Komposter</u>	9
<u>3.2 zur Erholung dienende Kinderspielgeräte, transportable Badebecken, Trampoline und Partyzelte</u>	9
<u>3.2.1 Kinderspielgeräte</u>	10
<u>3.2.2 transportable Badebecken</u>	10
<u>3.2.3 Trampoline (saisonal aufgestellte)</u>	11
<u>3.2.4 Partyzelte</u>	11
<u>4. Weitere Regelungen für Baulichkeiten</u>	11
<u>4.1 Lauben</u>	11
<u>4.2 Toiletten</u>	12
<u>4.3 Sitz- und Wegeflächen</u>	12
<u>4.4 Gewächshäuser und Foliengewächshäuser</u>	12
<u>4.5 Künstliche Teiche, Biotope</u>	13
<u>4.6 Nicht zulässig sind</u>	13
<u>5. Bestandschutz</u>	13
<u>6. Schlussbestimmungen</u>	14
<u>Notizen</u>	15

III. Bauordnung des Kleingärtnervereines „Alter Striesener Weg“ e. V. (BO)

Die Bauordnung (folgend BO genannt) enthält verbindliche Regelungen für die Genehmigungspflicht und die Bedingungen für den Neubau, sowie für An-, Um- und Erweiterungsbauten von Lauben, Gewächshäusern und anderen baulichen Anlagen.

Grundlagen dieser Ordnung sind insbesondere:

- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) in der Fassung vom 08.04.1994,
- die Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. vom 15.11.2019 mit Anlage 2 vom 09.02.2022,
- die Kleingartenrahmenordnung der Landeshauptstadt Dresden vom 29.08.1996,
- die sächsische Bauordnung vom 28.05.2004,
- die Bauordnung vom Stadtverband „Dresdner Gartenfreunde“ e.V. vom 18.07.2022,
- die Satzung des Kleingärtnervereines „ASW“ vom 25.10.2014 in den jeweiligen Fassungen.

Andere, die der Bauordnung tendierenden Rechtsnormen, wie Regeln zum Umweltschutz und zur Abfallwirtschaft sind ebenfalls verbindlich.

1. Lauben

1.1 Maße und Ausstattung einer Gartenlaube

Im Kleingarten ist nur eine Laube in einfacher Ausführung, massiv oder Holz, eingeschossig, ohne Unterkellerung, mit einer Grundfläche von max. 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig.

Die Dachform der Laube ist ortsspezifisch zu gestalten.

Die Firsthöhe darf max. 3,80 m betragen.

Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante.

Ein Dachüberstand von mehr als 0,60 m zählt als überdachter Freisitz und ist bei der Berechnung der Grundfläche zu berücksichtigen.

Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit, ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein. Insbesondere ist die Versorgung in der Laube mit Wasser sowie Installation einer Abwasserentsorgungseinrichtung nicht zulässig, es sei denn, sie ist bestandsgeschützt.

Der Mindestabstand von Baulichkeiten zur Grenze der Nachbargärten oder zu Gartenwegen beträgt 1 m.

Als Fundament ist ein Platten-, Punkt- oder Streifenfundament zulässig. Die Verwendung von geschüttetem Beton ist im Kleingarten nicht erlaubt.

Bis 03.10.1990 rechtmäßig errichtete Lauben bleiben davon unberührt.

1.2 Bauantragstellung

Vor Errichtung/Veränderung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen ist grundsätzlich die schriftliche Zustimmung des Vorstandes des Kleingärtnervereins „Alter Striesener Weg“ e.V. einzuholen. Ohne Baugenehmigung oder schriftlicher Zustimmung darf mit der Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens nicht begonnen werden. Das gilt unabhängig davon, ob ein behördliches Genehmigungsverfahren gesetzlich vorgeschrieben ist oder die Errichtung/Veränderung im öffentlichen Baurecht verfahrensfrei gestellt wurde, z. B. Photovoltaikanlagen, Zisternen, Gartenlauben gem. BKleingG.

Die Antragstellung erfolgt schriftlich (Zeichenpapier DIN A4) in 2-facher Ausfertigung.

Sie enthält:

- Name, Wohnanschrift, Telefonnummer und Gartennummer,
- Lageplan (maßstabsgerecht) mit Lage des Baukörpers innerhalb des Gartens und Maßangaben zu Nachbargärten und Grenzabständen,
- Grundriss, (maßstabsgerecht) mit Angaben zur Raumaufteilung,
- Angaben zum Typ des Baukörpers mit Vorder- und Seitenansicht und Bauhöhe (maßstabsgerecht),
- Angaben zur Art der Gründung.

Bauanträge die unvollständig sind, können nicht bearbeitet werden.

1.3 Registrierung

Die Registrierung des Bauantrages in der Bauakte für die betreffende Gartenparzelle erfolgt nach dessen ordnungsgemäßen Eingang (gemäß 1.2 der BO). Der Antragsteller erhält eine schriftliche Eingangsbestätigung. Er hat danach eine Bearbeitungsgebühr von 20,00 € auf das Konto des KGV „ASW“ zu überweisen. Nach Zahlungseingang auf unser Vereinskonto dieser Gebühr erfolgt die Bearbeitung des Bauantrages durch die AG Bau.

1.4 Baudurchführung

Mit dem Bau, der Aufstellung oder dem Umbau der Laube darf erst begonnen werden, wenn der Bauantrag von der AG Bau befürwortet und vom Vorstand des KGV „ASW“ genehmigt wurde.

Der Kauf von Bauteilen vor der Antragstellung und Genehmigung berechtigt nicht zum Erhalt einer Baugenehmigung.

Die Fertigstellung hat innerhalb von 12 Monaten nach Baubeginn zu erfolgen.

1.5 Bauabnahmen

Die Fundamentabnahme ist bei der AG Bau zu beantragen und erfolgt nach dessen Fertigstellung. Die Fortsetzung der Bauarbeiten ist erst nach Bestätigung durch die AG Bau möglich. Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist vom Gartenpächter bei der AG Bau die Bauabnahme zu beantragen. Die AG Bau ist berechtigt, bei nicht genehmigten Baulichkeiten (§ 3 Abs. 2 BKleingG) oder Abweichungen von der Baugenehmigung den Gartenpächter aufzufordern, den Weiterbau vorerst einzustellen. Der Vorstand ist verpflichtet, der Bauaufsichtsbehörde darüber Mitteilung zu machen. Die Bauaufsichtsbehörde kann eine Baueinstellung (§ 76 SächsBO) sowie auch die teilweise oder vollständige Beseitigung der baulichen Anlage (§ 77 und § 63 der SächsBO) anordnen.

Über den Weiterbau bzw. den Fortbestand einer nicht genehmigten Baulichkeit entscheidet die Bauaufsichtsbehörde.

Erforderliche Disziplinarmaßnahmen gegen den Gartenpächter sind vom Vorstand des KGV zu prüfen.

Der Gartenpächter erhält nach Vorliegen des Bescheides der Bauaufsichtsbehörde vom Vorstand des KGV innerhalb von 14 Tagen Mitteilung über den Inhalt des Bescheides und die Entscheidung des Vorstandes.

2. Bauanträge

Ein Bauantrag ist notwendig für:

- Gartenlauben max. 24m² Grundfläche (siehe Bauordnung 1.1)
- Terrassen / Sitzfläche mit wasserdurchlässigem Unterbau (siehe Bauordnung 4.3)
- Gewächshäuser (siehe Bauordnung 4.4)
- Überdachungen: nur in Verbindung mit der Laube **und** wenn die Grundfläche der Laube incl. der Überdachung 24m² nicht überschreitet **und** wenn es keine weiteren Gebäude außer der Laube im Kleingarten gibt.

Die Bauanträge sind auf unserer Homepage zum Herunterladen hinterlegt.

Bei Bedarf ist ein Bauantrag auch beim Vorstand zu bekommen.

3. Bauanzeigen

Bauanzeigen sind schriftlich zu stellen für die kleingärtnerische Nutzung dienende **baulichen Kleinanlagen (siehe Bauordnung 3.1)** und **für die Erholung dienende Kinderspielgeräte, transportable Badebecken, Trampoline und Partyzelte (siehe Bauordnung 3.2)**

Inhalt der schriftlichen Bauanzeige:

- Datum der Bauanzeige und der geplanten Realisierung
- Beschreibung des Vorhabens unter Angabe der vorgesehenen Materialien
- Parzellenplan mit Angabe über Größe der geplanten baulichen Anlage mit Grenzabständen

Sofern das Vorhaben gegen Bestimmungen dieser Ordnung oder Vereinsbeschlüsse verstößt, kann der Vorstand unabhängig davon, ob mit der Realisierung bereits begonnen wurde, jederzeit Widerspruch dagegen einlegen und die Einhaltung geltender Bestimmungen/Beschlüsse durchsetzen.

3.1 Bauliche Kleinanlagen

3.1.1 Sicht- und Windschutz am Sitzplatz

Ein Rankgerüst mit Begrünung kann am Sitzplatz mit einer Maximalhöhe von 2 m errichtet werden. Zu Nachbargärten ist 1 m Abstand einzuhalten. Eine Grenzbebauung zu Nachbargärten ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstandes und Gartennachbarn erlaubt. Bei Pächterwechsel bestehen keine Rechtsansprüche auf Fortbestand der Grenzbebauung.

Der Sichtschutz ist vom abgehenden Pächter gemäß Festlegung in der Baugenehmigung, auf eigene Kosten zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Auf Antrag des neuen Pächters kann der vorhandene Sichtschutz unter Beachtung der Auflagen in der Baugenehmigung weiterhin genutzt werden.

Der Aufstellort ist so zu wählen, dass der, gem. Anlage 3 der Rahmenkleingartenordnung des LSK geforderte Grenzabstand für das Pflanzgut, eingehalten werden kann. Eine Verwendung blickdichter Wände ist grundsätzlich nicht gestattet.

Die Gesamtlänge der Sichtschutzelemente darf maximal 8 m betragen.

Im Einzelfall kann der Vereinsvorstand die Errichtung festlegen oder vorübergehend dulden, um z. B. nachbarschaftliche Auseinandersetzungen einzudämmen. Diese bleiben bei Pächterwechsel ohne Bewertung und sind vor Neuverpachtung zu beseitigen.

3.1.2 Zaun

Die Höhe ist vom Vereinsweg bis zum oberen Zaunabschluss festzustellen und darf innerhalb der Kleingartenanlage 1,20 m nicht überschreiten. Material und Ausführung sollen sich nach der anlagentypischen Gestaltung richten und können vom Vorstand vorgegeben werden.

Eine Kante (sog. Zarge) unter dem Zaun ist nur zulässig,

- um den Weg in seiner Form zu halten
- einen Höhenunterschied zwischen Weg und Kleingarten abzufangen oder
- einer möglichen Bodenerosion vorzubeugen.

Zwischen einer sog. Zarge und dem Zaun ist ein Abstand zu wahren, der es Kleintieren (z. B. Kröten, Igel) ermöglicht, zwischen Wegen und Gärten zu wechseln

3.1.3 Hauptweg

Er dient innerhalb des Kleingartens vorrangig der Erschließung der Laube und ist auf einem wasserdurchlässigen Untergrund in angemessener Stärke zu verlegen. Zusätzliche Wege sollen zu keiner weiteren Versiegelung der Parzelle führen.

3.1.4 Rankhilfen, Rankgerüste und Rosenbögen

Rankhilfen sind so zu setzen, dass eine Beschattung der Anbaufläche des Nachbarn vermieden und der Einblick in die Parzelle nicht verhindert wird. Die Verankerung im Boden kann durch Einschlaghülsen erfolgen, eine Abweichung zum festgelegten Grenzabstand ist zulässig, wenn die Rankhilfe die Gartenpforte begrenzt und Nachbarflächen nicht beeinträchtigt werden.

3.1.5 Hochbeete, Frühbeetkästen, Folienzelte, Tomatendächer, wenn diese über eine Gartensaison hinaus bestehen sollen

Sie können in einer, dem Garten angemessenen Größe errichtet werden (max. 6 m², aus Glas, Acryl oder PE-Folie, ein Mindestabstand von 1 m zum Nachbargarten ist einzuhalten). Ein Fundament oder Ausführung mit massivem Mauerwerk ist nicht zulässig, die Verwendung belasteter Materialien (Bitumen, Altöl, Asbest) ist verboten. Kunststoffe unterliegen einem starken Verschleiß. Sie sind unverzüglich aus dem Kleingarten zu entsorgen, wenn sie ihre Funktion nicht mehr erfüllen können und in Kleinteile zerfallen.

3.1.6 ortsfeste Komposter

Sie sind so anzulegen, dass Gartennachbarn nicht belästigt werden, im Nahbereich des Freisitzes des Gartennachbarn unzulässig.

Ein Fundament ist nicht zulässig, der Kompost soll auf dem offenen Boden stehen und einen Austausch von Mikroorganismen zulassen (Bodenschluss).

3.2 zur Erholung dienende Kinderspielgeräte, transportable Badebecken, Trampoline und Partyzelte

Eine Errichtung ist nur zulässig, wenn

- mind. ein Drittel der Gartenfläche zum Anbau von Obst und Gemüse genutzt wird
- keine Vereinsbeschlüsse die Errichtung / Nutzung nachstehender Dinge untersagen
- ein verbindlicher Mindestabstand von 1 m zur Gartengrenze eingehalten wird.

Die Nutzung dieser Geräte und Gestaltungselemente ist Bestandteil der Erholungsnutzung, wie auch Rasen, Blumenbeete, Ziersträucher, Hecken und Biotope. Die Erholungsfläche soll ein Drittel der Gartenfläche nicht überschreiten. Alle Geräte sind mit geeigneten Mitteln zu

sichern, so dass bei Sturm keine Gefährdung von ihnen ausgeht. Auf den Einsatz von Beton ist soweit möglich zu verzichten. Dem Unterpächter obliegen die Verkehrssicherungspflicht und Aufsichtspflicht bei Nutzung der Geräte. Vorstand und Verein werden von jeglicher Haftung, auch gegenüber Dritten, freigestellt. Es sind die im Verein sowie auf Grund kommunaler Ordnungen geltende Ruhezeiten zu beachten.

3.2.1 Kinderspielgeräte

Solange Kinder regelmäßig die Parzelle nutzen, können altersgerechte Spielgeräte aufgestellt werden. Werden diese selbst hergestellt, sind bevorzugt natürliche, heimische Materialien zu verwenden.

Folgende Gerätegrößen sollen nicht überschritten werden:

- Spielhaus 2 m² Grundfläche
- Baumhaus/Stelzenhaus 2 m² Grundfläche, Höhe der Bodenplatte max. 2,0 m
- Schaukel Pendel bis max. 1 m vor Gartengrenze
- Sandkasten nur oberirdisch

Alternativ können andere Spielgeräte errichtet werden, die die genannten Größen nicht überschreiten sollen.

Alle Geräte sind zurückzubauen, wenn keine regelmäßige Nutzung erfolgt.

3.2.2 transportable Badebecken

In der Anzeige zur Aufstellung sind das Modell und die Beckengröße (H x B x T, D x H, oder Fassungsvermögen / Höhe) anzugeben. **Zulässig sind 3 m³ Fassungsvermögen** und Gesamthöhe 0,6 m, bei einem Füllstand von 0,50 m, dies entspricht einem **zulässigen Durchmesser bis 2,76 m**. Der Beckeninhalt darf **nicht mit chemischen Produkten versetzt** werden und ist bei Verschmutzung ordnungsgemäß zu entsorgen. Bei Nutzung einer Pumpe ist diese so zu installieren, dass von deren Betrieb keine Geräuschbelästigung ausgeht. Es ist nicht gestattet, die Aufstellfläche mit einem Fundament zu

versehen oder zu umbauen. Nach Ende der Gartensaison ist das Becken zu entfernen. Das Befüllen kann durch den Verein untersagt werden, wenn die Wasserversorgung der Anlage oder die Rechtslage dies erfordern.

3.2.3 Trampoline (saisonal aufgestellte)

Dem Vorstand sind mit dem Parzellenplan auch Modell und Größe des Trampolins, sowie die vorgesehene Verankerung im Boden mitzuteilen. Die maximale Größe des Trampolins darf einen Durchmesser von 2 m bzw. eine Grundfläche von 3,20 m² nicht überschreiten. Trampoline sind nach der Gartensaison abzubauen.

3.2.4 Partyzelte

Es ist nur ein transportables handelsübliches Partyzelt bis max. 12m² Grundfläche ohne Fundament oder Betonverankerung zulässig, das je nach Witterung sowie außerhalb der Gartensaison zu entfernen ist.

4. Weitere Regelungen für Baulichkeiten

4.1 Lauben

Das Aufstellen von Gerätecontainern und freistehender Toilettenhäuser ist nicht zulässig.

An- und Aufbauten sind nur unter einem Dach (Laubendach) zulässig.

Bei An- und Umbau der Laube ist die Dachform (Pulldach oder Satteldach) einschließlich Dachneigung zu übernehmen.

Das Dach der angebauten Baulichkeit ist an das bestehende Dach anzuarbeiten, so dass eine verbundene Dachhaut entsteht. Der Dachwinkel des Laubenanbaus ist zu übernehmen.

Beim Laubenneubau ist die Dachform (Pulldach bzw. Satteldach) unter Beachtung der festgelegten First- und

Traufhöhen frei wählbar. Die Verwendung von asbesthaltiger bzw. nicht zugelassener Bau- und Anstrichstoffe ist verboten.

4.2 Toiletten

Toiletten mit Sickergruben und Chemietoiletten sind nicht gestattet.

Möglich sind Trockentoiletten mit undurchlässigen Auffangbehältern oder Trockentoiletten mit Urinseparierung. Soweit es das Gesetz zulässt.

Fäkalien sind unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und ökologischer Anforderungen ordnungsgemäß durch Deponierung oder Kompostierung zu entsorgen.

Das Entsorgen der Fäkalien ist ohne Einsatz von Chemikalien in der Abkippvorrichtung am Eingang Enderstraße möglich, sofern sie gebaut wird.

4.3 Sitz- und Wegeflächen

Sitz- und Wegeflächen dürfen nicht aus geschüttetem Beton oder ähnlichen Materialien hergestellt werden, die zur Versiegelung des Bodens führen.

Die Abmessung der Sitzfläche bzw. Terrasse darf 12,5 m² nicht übersteigen.

Eine Überdachung der Flächen ist nur im Rahmen der Festlegungen unter Ziffer 1.1. dieser Bauordnung zulässig.

4.4 Gewächshäuser und Foliengewächshäuser

Sie sind bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig. Ihr Aufbau ist bei der AG Bau mit einer Lageskizze (maßstabsgerecht, 2-fach) zu beantragen und von ihr genehmigen zu lassen.

Der Abstand dieser Gewächshäuser zur Gartengrenze muss mindestens 1,00 m betragen.

Eine zweckentfremdete Verwendung dieser Baulichkeiten ist nicht gestattet. Nicht mehr zweckentsprechend genutzte Gewächshäuser sind zu entfernen.

4.5 Künstliche Teiche, Biotope

Künstliche Teiche bzw. Biotope aus PE-Elementen oder Teichfolie bis zu einer Größe von 6 m² und bis 1,0 m tief, einschließlich flachem Randbereich können genehmigungsfrei angelegt und betrieben werden.

Der Erdaushub verbleibt dabei in der Gartenparzelle und ist in die Teichgestaltung einzubeziehen, sodass eine Wiederverwendung bei Rückbau des Teiches oder des Biotops in der Gartenparzelle gegeben ist.

4.6 Nicht zulässig sind:

- massive Gießwasserbecken, massive Wasserbecken aus Beton oder Mauerwerk und Hochteiche
- Feuerstätten (z.B. Öfen, Herde, Kamine)

5. Bestandschutz

- Bauliche Einrichtungen (Lauben) auf Gartenparzellen, die rechtmäßig vor dem 03.10.1990 errichtet wurden, stehen unter Bestandsschutz und können unverändert weiter genutzt werden. Der Bestandsschutz beschränkt sich nur auf die Sicherung des Geschaffenen durch werterhaltende Maßnahmen. Der Bestandsschutz erlischt mit Beseitigung der Baulichkeit und ermöglicht nicht das Ersetzen durch eine neue bauliche Anlage auch nicht auf dem vorhandenen Fundament und auch nicht die Wiederherstellung der zerstörten Anlage aus ihren noch vorhandenen Resten.
- Für Baulichkeiten ab 25 m² ist die Grundsteuer B an das Finanzamt abzuführen.
- Baulichkeiten, die unrechtmäßig auch zu VKSK-Zeiten errichtet wurden, haben keinen Bestandsschutz gemäß BKleingG. Bei Pächterwechsel ist der komplette Rückbau der nicht rechtmäßig errichteten Baulichkeiten auf eigene Kosten vorzunehmen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

-Baulichkeiten, welche im Grenzbereich mit Auflagen geduldet wurden, sind beim Pächterwechsel auf eigene Kosten des abgebenden Pächters zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

6. Schlussbestimmungen

Änderungen der Bauordnung sind nur durch einen Beschluss der Mitgliederversammlung möglich. Sie bedürfen der Schriftform und sind den Mitgliedern in geeigneter Weise zur Kenntnis zu geben.

Der Vorstand ist ermächtigt, Änderungen redaktioneller Art bzw. Veränderungen gesetzlicher Bestimmungen selbständig vorzunehmen.

Die Mitglieder sind unverzüglich nach Eintragung zu informieren.

Die Bauordnung wurde auf der Mitgliederversammlung am 04.06.2023 beschlossen und tritt zum 01.07.2023 in Kraft. Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung sind vorherige Bauordnungen gegenstandslos.

Notizen:

