

### **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 06.11.2009,
- die Kleingartenrahmenordnung der Landeshauptstadt Dresden vom 29.08.1996,
- die sächsische Bauordnung vom 28.05.2004,
- 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 Laubenart**

Genehmigt wird eine Laube in einfacher Ausführung. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

##### **1.2 Laubenausstattung**

Die Installation von Wasseranschlüssen (einschließlich WC und Dusche) und eines Abwasserabflusses bzw. Sickerstranges für Abwasser und Fäkalien, sowie der Einbau von Feuerstellen in der Laube sind nicht gestattet.

Eine Grube von maximal 1 m<sup>3</sup> Rauminhalt zur Lagerung von Obst und Gemüse ist zulässig.

##### **1.3 Laubengröße**

Die maximale Grundfläche einer Laube beträgt 24 m<sup>2</sup> einschließlich eines überdachten Freisitzes. Bis 31.12.2014 errichtete Lauben bleiben davon unberührt.

Die maximale Firsthöhe einschließlich Fundamentsockel beträgt 3 m, die maximale Traufhöhe 2,5 m und die minimale Traufhöhe 1,5 m.

Der Dachüberstand (vorn, hinten und seitlich) darf 20 % der Grundfläche der Laube nicht überschreiten.

Der Dachüberstand vorn darf max. 0,4 m betragen, bei Holzfertigteillauben und Blockbohlenlauben 1,0 m.

##### **1.4 Laubenstandort**

Der Mindestabstand von Baulichkeiten zur Grenze der Nachbargärten oder zu Gartenwegen beträgt 0,8 m.

### **1.5 Bauantragstellung**

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

- Name, Wohnanschrift, Telefonnummer und Gartenummer,
- 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.

### **1.6 Registrierung**

Die Registrierung des Bauantrages in der Bauakte für die betreffende Gartenparzelle erfolgt nach dessen ordnungsgemäßen Eingang (gemäß 1.5 der BO). Der Antragsteller erhält eine schriftliche Eingangsbestätigung. Er hat danach eine Bearbeitungsgebühr von 12,00 € auf das Konto des KGV „ASW“ zu überweisen. Nach Bankeingang dieser Gebühr erfolgt die Bearbeitung des Bauantrages durch die AG Bau.

### **1.7 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.

### **1.8 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. Weitere Regelungen für Baulichkeiten**

### **2.1 Lauben**

Das Aufstellen von Gerätecontainern und frei stehender Toilettenhäuser ist nicht zulässig.

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

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

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

Beim Laubenneubau ist die Dachform (Pultdach bzw. Satteldach) unter Beachtung der festgelegten First- und Traufhöhen frei wählbar.

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

### **2.2 Toiletten**

Toiletten mit Sickergruben und Chemietoiletten sind nicht gestattet.

Möglich sind Trockentoiletten mit undurchlässigen Auffangbehältern oder Trockentoiletten mit Urinseparierung.

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

### **2.3 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 m<sup>2</sup> nicht übersteigen.

Eine Überdachung der Flächen ist nur im Rahmen der Festlegungen unter Ziffer 1.3. dieser Bauordnung zulässig.

### **2.4 Genehmigungspflichtiger Sichtschutz für Sitzflächen**

Holzzierelemente, Schilfmatten und ähnliches als Sichtschutz um die Sitzfläche sind im Abstand von 0,8 m zu Nachbargärten zulässig.

Die Errichtung von Sichtschutzeinrichtungen an Wegen oder Gemeinschaftsflächen des KGV „ASW“ bedarf der Zustimmung des Vorstandes.

Eine Grenzbebauung zu Nachbargärten ist nur mit schriftlicher Zustimmung des Gartennachbarn erlaubt.

Bei Pächterwechsel bestehen keine Rechtsansprüche auf Fortbestand der Grenzbebauung.

Der Sichtschutz ist vom abgebenden 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.

Die Auflagen in der Baugenehmigung bleiben davon unberührt.

Eine erneute Zustimmung des betreffenden Gartennachbarn ist nicht erforderlich. Die Anordnung des Sichtschutzes hat dem Charakter eines Kleingartens zu entsprechen. Eine Begrünung wird empfohlen.

Die maximale Gesamtlänge der Sichtschutzelemente einschließlich Sitzfläche darf 8,0 m und deren Höhe maximal 1,8 m betragen.

Die vorgesehene Ausführung des Sichtschutzes ist bei der AG Bau des KGV mit einer einfachen Lageskizze (2fach) zu beantragen und von ihr genehmigen zu lassen.

### **2.5 Genehmigungspflicht für Kleingewächshäuser und Foliengewächshäuser**

Sie sind bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> 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.

### **2.6 Ohne Genehmigung können dauerhaft errichtet bzw. aufgestellt werden:**

- Ein Frühbeet Kasten mit max. 6 m<sup>2</sup>, aus Glas, Acryl oder PE-Folie, ein Mindestabstand von 0,8 m zum Nachbargarten ist einzuhalten.
- Niedrige Folientunnel
- handelsübliche Tomatenzelte aus PE-Folie, Folie mit Textileinlagen oder ähnlichen Materialien mit max. 6 m<sup>2</sup> Grundfläche und bis 1,8 m Höhe. Andere Überdachungen sind mit dem Vorstand zu vereinbaren.
- handelsübliche Partyzelte bis zu max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche als nicht ständige Anlage von April bis Oktober
- Gießwasserbehälter mit max. 1000 Litern
- Kompostbehälter, aber im Nahbereich des Freisitzes des Gartennachbarn unzulässig

### **2.7 Nicht zulässig sind:**

- Massive Gießwasserbecken aus Beton oder Mauerwerk
- Feuerstätten (z.B. Öfen, Herde, Kamine)

### **2.8 Künstliche Teiche, Biotope und Swimmingpools**

Künstliche Teiche bzw. Biotope aus PE-Elementen oder Teichfolie bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> 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.

Die Errichtung von Swimmingpools, massiver Wasserbecken und Hochteiche sind nicht gestattet.

Transportable Badebecken (Kinderplanschbecken) mit einem Fassungsvermögen von max. 3 m<sup>3</sup> Wasserinhalt und einer max. Füllhöhe von 0,5 m können in der Zeit von Mai bis Oktober genehmigungsfrei aufgestellt werden.

Chemische Wasserzusätze sind nicht gestattet.

### **3. 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 m<sup>2</sup> 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 genehmigt wurden, sind beim Pächterwechsel auf eigene Kosten des abgebenden Pächters zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **4. 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 25.10.2014 beschlossen und tritt zum 01.01.2015 in Kraft.**

**Mit Inkrafttreten dieser Bauordnung sind vorherige Bauordnungen gegenstandslos.**