

Bauordnung

des Kleingartenbund Weißeritzkreis e.V. (KBW)



BESCHLOSSEN VOM VORSTAND
am 04.07.2024

Inhaltsverzeichnis

§ 1 Geltungsbereich.....	3
§ 2 Rechtliche Grundlagen	3
§ 3 Gebäude und Bauliche Anlagen	3
3.1 Maße und Ausstattung einer Gartenlaube	4
3.2 Fäkalienentsorgung	4
§ 4 Zuständigkeiten	4
§ 5. Antrag	5
§ 6. Bestandsschutz nach § 20 a Nr. 7 BKleingG	5
6.1. Nachweis	6
6.2. Veränderungen der Gebäude und anderer baulicher Anlagen.....	6
6.3. Erlöschen des Bestandsschutzes	6
§ 7. Beseitigung von Gebäuden, baulichen Anlagen	7
7.1. Baustopp und unverzügliche Beseitigung	7
7.2. Beseitigung, wenn Nutzungsbedingungen nicht eingehalten werden	7
7.3. Beseitigung spätestens bei Unterpächterwechsel	7
7.4. Übertragung an nachfolgenden Unterpächter.....	8
§ 8. Schlussbestimmungen	8
8.1. Nachweispflicht	8
8.2. Haftung	8
8.3. Bauordnungen der Kleingärtnervereine	9
8.4. Einbeziehung der Bauordnung in Unterpachtverträge	9
8.5. Inkrafttreten dieser Ordnung und der Anlagen zu dieser Ordnung.....	9

§ 1 Geltungsbereich

Diese Ordnung gilt für alle Mitgliedsvereine und Unterpächter des Kleingartenbundes Weißeritzkreis e.V. Die Bauordnung legt die Rahmenbedingungen zur Errichtung oder Veränderungen von Gebäuden und baulichen Anlagen in der jeweils zulässigen Größe und Beschaffenheit in Kleingärten und Kleingartenanlagen fest. In die Entscheidung über die Errichtung von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen, sind Belange des Klimaschutzes und der Klimaentwicklung in die Gestaltung der Kleingartenanlagen und Kleingärten angemessen einzubeziehen.

§ 2 Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG), darin insbesondere § 1 Abs. 1, § 3 Abs. 2 und § 20a Nr. 7 sowie die Sächsische Bauordnung (SächsBO), insbesondere § 61 Abs. 1 Nr. 1 h.

Weitere Rechtsgrundlagen sind u. a.:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – Sächsisches Wassergesetz (SächsWG)
- Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)
- Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V. (RKO)
- Richtlinie des LSK für die Wertermittlung in Kleingärten bei Pächterwechsel (RL-WE) in der jeweils gültigen Fassung.

§ 3 Gebäude und Bauliche Anlagen

Gebäude sind selbstständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen oder Sachen zu dienen.

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Bauliche Anlagen sind u. a. auch:

- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Photovoltaikanlagen, Steckersolargeräte
- Lager- und Abstellplätze
- Grundstücksentwässerungsanlagen aller Art
- Sport- und Spielflächen
- Brunnen aller Art
- Wege und Kfz-Stellplätze
- Einfriedungen aller Art, incl. Zugänge
- Mauern und Stützwände
- Wind- und Sichtschutzwände
- Freisitzüberdachungen, Überdachungen jeglicher Art
- Kleingewächshäuser

3.1 Maße und Ausstattung einer Gartenlaube

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

Die Dachform der Laube ist ortsspezifisch zu gestalten. Die Firsthöhe soll max. 3,50 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 Grenzabstände der Gartenlaube sollten 3 m betragen. Eine direkte Grenzbebauung ist unzulässig.

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

Bei Lauben/Bauten in Eigenplanung, bzw. Eigenkonstruktionen sind statische Details und Berechnungen anzugeben, wie Fundamentangaben, Fenster- und Türstürze, Pfeiler, Dachausführung und -befestigung.

Bei tragenden Bauteilen muss ein Sachkundiger die Ungefährlichkeit der Baumaßnahme schriftlich bescheinigen. Sachkundig sind Personen, die aufgrund ihrer Ausbildung oder Tätigkeit in der Lage sind, den Sachverhalt im jeweiligen Einzelfall richtig beurteilen und bestätigen zu können.

Die Gesamtgestaltung der Laube sollte sich in die Eigenart der Gartenanlage und näheren Umgebung sowie den schon vorhandenen Lauben anpassen.

Schornsteineinbauten in der Laube sind unzulässig.

Als Fundament sind nur Streifen- und Punktausführungen zulässig. Plattenfundamente aus geschüttetem Beton sind nicht zulässig.

3.2 Fäkalienentsorgung

Die Neuerrichtung von Wasserspültoiletten ist unzulässig, sofern kein Abwasseranschluss an des öffentliche Abwassernetz oder eine Kleinkläranlage besteht. Toiletten sind als Trockentoiletten zu betreiben. Für die Notdurft sollte nur noch die umweltfreundliche Trockentoilette (auch Trenntoilette) Anwendung finden. Bis zum 03.10.1990 genehmigte Wasserspültoiletten können weiter betrieben werden, wenn eine abflusslose Sammelgrube (mit Dichtigkeitsnachweis) vorhanden ist und deren mobile Entsorgung nachgewiesen werden kann.

Das Aufstellen von freistehenden Toilettenhäuschen, als zusätzlichen Baukörper, ist verboten.

§ 4 Zuständigkeiten

Vor Errichtung/Veränderung von Gebäuden oder anderen baulichen Anlagen ist grundsätzlich die schriftliche Zustimmung des Vorstandes des Kleingärtnervereins bzw. des Kleingartenbundes Weißeritzkreis e. V. einzuholen. Ohne Baugenehmigung oder schriftlicher Zustimmung darf mit der Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens nicht begonnen werden.

Der Bauwillige ist für das Einholen aller erforderlichen Zustimmungen verantwortlich.

Der Bau von Lauben, Laubenerweiterungen, Laubenanbauten und Überdachungen sind ausschließlich beim Kleingartenbund Weißeritzkreis e.V. über den jeweiligen Vereinsvorstand zu beantragen.

Die Geschäftsstelle des Kleingartenbundes Weißeritzkreis e. V. unterstützt beratend den jeweiligen Mitgliedsverein, wenn dieser selbst Antragsteller ist, bei der Erarbeitung der Antragsunterlagen.

§ 5. Antrag

Der Bauantrag muss beinhalten:

- Lageplan der Gartenparzelle mit baulichen Anlagen im Garten mit Maßangaben und Grenzabständen,
- Skizze der Laube (Draufsicht) mit Maßangaben und Skizze der baulichen Anlage,
- Ansichten der Laube von vorn und von der Seite mit Maßangaben (Länge, Breite, Raumhöhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe) bzw. Ansichten der baulichen Anlagen mit Angaben zu Breite, Höhe bzw. Tiefe. Bei Fertigteillauben sind Fotos bzw. Prospektmaterial zulässig, jedoch mit den o.g. Maßangaben,
- Angabe des Zeitraumes der Baumaßnahme und der Zeitpunkt der Fertigstellung (die maximale Bauzeit beträgt 1 Jahr)
- Zustimmung des Pächters der Nachbarparzelle, wenn Baumaßnahmen aus bestimmten Gründen den Grenzabstand unterschreiten,
- Angaben zu den Baumaterialien sowie bei Lauben zur Ausführung des Fundamentes,
- Baubeschreibung mit Nutzungsangabe
- Statische Angaben, bei Fertigprodukten das Produktdatenblatt

§ 6. Bestandsschutz nach § 20 a Nr. 7 BKleingG

Vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die die gem. § 3 Abs. 2 BKleingG zulässige Größe überschreiten sowie andere, der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen, können unverändert genutzt werden. Es besteht kein Bestandsschutz für Gebäude und bauliche Anlagen, die die zulässige Größe gem. § 3 Abs. 2 BKleingG überschreiten, wenn die Errichtung vor dem 03.10.1990 unrechtmäßig erfolgte, jedoch geduldet wurde. Gleiches gilt, wenn die Errichtung nach dem 03.10.1990 größer als gesetzlich zulässig erfolgte oder keine schriftliche Baugenehmigung vorgelegt werden kann. Diese baulichen Anlagen sind durch deren Eigentümer spätestens bis zum Pächterwechsel zurückzubauen.

6.1. Nachweis

Die rechtmäßige Errichtung eines Gebäudes und anderer baulicher Anlagen und deren zulässige Nutzung vor dem 03.10.1990 sind durch den betreffenden Eigentümer nachzuweisen. Der Nachweis ist erbracht:

- Laube: schriftliche Baugenehmigung der staatlichen Baubehörde bei fehlenden Unterlagen kann Bestandsschutz geltend gemacht werden, wenn Größe und Ausstattung dem bis dahin geltenden Recht entsprechen; dies ist der Fall bei Lauben mit einer Größe bis 40 m²
- Abw.-sammelgrube: Dichtheitsnachweis nicht älter als 10 Jahre durch ein zertifiziertes Unternehmen und Nachweis jährlicher Entsorgung durch einen zugelassenen Entsorger
- Feuerstätte: Genehmigung durch den Bezirksschornsteinfeger und jährliche Überprüfung gem. Kehr- und Überprüfungsordnung

6.2. Veränderungen der Gebäude und anderer baulicher Anlagen

Der Eigentümer bestandsgeschützter Gebäude und baulicher Anlagen hat das Recht, den baulichen Zustand zu erhalten. Zulässig sind:

- Anpassungen an geltende Gesetze
- Instandhaltungen und Reparaturen

6.3. Erlöschen des Bestandsschutzes

Ein Bestandsschutz erlischt, wenn das betreffende Gebäude, die bauliche Anlage

- zerstört wird
- Größe oder Statik verändert wird
- eine Nutzungsänderung erfolgt, die von der ursprünglichen Genehmigung abweicht
- erforderliche Nachweise nicht erbracht werden (wie z.B. bei Schornsteinen und Abwassergruben).

In diesen Fällen ist das Gebäude, die bauliche Anlage, auf die nach geltendem Recht zulässige Größe und Ausstattung zurückzubauen. Ist dies nicht möglich, ist das Gebäude, die bauliche Anlage insgesamt zurückzubauen.

§ 7. Beseitigung von Gebäuden, baulichen Anlagen

7.1. Baustopp und unverzügliche Beseitigung

Die Vorstände der Vereine und des Verbandes haben in Übereinstimmung mit Punkt 3.10 der Rahmenkleingartenordnung des LSK das Recht, einen Baustopp auszusprechen und die unverzügliche Beseitigung baulicher Anlagen oder Teile hiervon, zu verlangen:

- bei Verstößen gegen diese Bauordnung
- bei schuldhaftem Verzögern des Fertigstellungstermins um mind. drei Monate
- wenn nach Fertigstellung aufgrund gravierender Mängel keine Bauabnahme erfolgen konnte und die Misstände auch nach konkreter Aufgabenstellung und Fristsetzung nicht beseitigt, wurden
- wenn eine bauliche Kleinanlage anders errichtet wurde, als beantragt oder angezeigt

7.2. Beseitigung, wenn Nutzungsbedingungen nicht eingehalten werden

Die Vorstände der Vereine sind gehalten, die weitere Nutzung von Gebäuden und baulichen Anlagen im Kleingarten zu untersagen und den Rückbau anzuordnen bzw. eine elektrotechnische Anlage stillzulegen, wenn trotz Aufforderung an den Unterpächter mit Fristsetzung von max. drei Monaten, erforderliche Nachweise über die Zulässigkeit bzw. Sicherheit des jeweiligen Gebäudes sowie anderer baulicher Anlagen, incl. Installation nicht erbracht werden:

- gültiger Dichtheitsnachweis einer Abwassersammelgrube sowie deren jährlicher Entsorgungsnachweis
- jährlicher Kehrbescheid für eine Feuerstätte
- Prüfprotokoll der Elektroanlage der Kleingartenparzelle oder bei Sicherheitsmängeln.

7.3. Beseitigung spätestens bei Unterpächterwechsel

Gebäude und andere bauliche Anlagen, die

- unzulässig waren, aber geduldet wurden
- nicht mehr entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden
- aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr nutzbar sind
- deren Bestandschutz nach § 20a BKleingG erloschen ist,

sind spätestens bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses durch den abgebenden Unterpächter zu entfernen, in Ausnahmefällen kann sich der nachfolgende Unterpächter vertraglich (schriftlich) verpflichten, die Beseitigung bis zu einem bestimmten Zeitpunkt vorzunehmen.

Bei Nutzungsaufgabe oder Zweckentfremdung sowie aus dringenden Gründen (z. B. Verkehrsgefährdung, Beseitigungsforderung des Grundeigentümers oder Zwischenpächters) kann der Rückbau auch vor einem Pächterwechsel gefordert werden.

7.4. Übertragung an nachfolgenden Unterpächter

Gebäude und andere bauliche Anlagen in Parzellen und Kleingartenanlagen werden, auch durch Bauerlaubnis oder Bauanzeige gemäß dieser Bauordnung, keine wesentlichen Bestandteile der Pachtsache.

Zulässige Gebäude und andere bauliche Anlagen in einem Kleingarten, die sich in einem nutzbaren Zustand befinden, können mit Zustimmung des Vereinsvorstandes oder durch den Vereinsvorstand einem Pachtnachfolger übertragen werden.

Soweit die weitere Nutzung von der Vorlage besonderer Nachweise abhängig ist, ist der abgebende Unterpächter verpflichtet, diese Nachweise zu erbringen.

§ 8. Schlussbestimmungen

8.1. Nachweispflicht

Die Eigentümer von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie die Vereinsvorstände sind verpflichtet, erteilte Baugenehmigungen/Bauzustimmungen mindestens für den Zeitraum aufzubewahren, wie die betreffende Baulichkeit besteht. Zusätzlich sind alle Nachweise aufzubewahren, die die Zulässigkeit sowie Sicherheit eines Gebäudes und anderer baulicher Anlagen sowie Installationen belegen.

8.2. Haftung

Kleingartenbund und Vereinsvorstände sind nicht haftbar für den technischen Zustand und die Verkehrssicherheit und Statik von Gebäuden und anderer baulicher Anlagen in Kleingärten. Werden sicherheitsrelevante Mängel festgestellt, sind die betreffenden Unterpächter nachweislich und unter Fristsetzung aufzufordern, die Verkehrssicherheit herzustellen. Bei Gefahr für Leben, Gesundheit oder Eigentum Dritter, ist der Vorstand berechtigt, die weitere Nutzung zu untersagen bzw. die Beseitigung nachweislich zu fordern. Gleiches gilt für eine Gefährdung des Kleingartens durch Dritte.

Für die Sicherheit auf Gemeinschaftsflächen und aller Gebäude und baulichen Anlagen des Vereins, ist der Vereinsvorstand verantwortlich. Es sind alle gesetzlich vorgeschriebenen Kontrollen durchzuführen und nachzuweisen. Bei Mängeln sind nach pflichtgemäßem Ermessen eine Sperrung und unverzügliche Mängelbeseitigung vorzunehmen und die Verkehrssicherheit der Anlage wiederherzustellen.

Die Vorstände der Kleingärtnervereine sind in Realisierung der vom Kleingartenbund Weißeritzkreis e.V. erteilten Verwaltungsvollmacht für die Einhaltung der Bestimmungen dieser Ordnung verantwortlich.

8.3. Bauordnungen der Kleingärtnervereine

Die Vereinsvorstände haben das Recht, auf Grundlage dieser Bauordnung und der Rahmenkleingartenordnung des LSK, eigene, dieser Ordnung nicht widersprechende und auf die vereinspezifischen Besonderheiten zugeschnittene Bauordnungen zu erarbeiten. Diese Bauordnungen sowie spätere Änderungen sind dem Kleingartenbund Weißeritzkreis nachweislich zu übergeben.

Widersprechen einzelne Inhalte dieser Bauordnung, gesetzlichen Regelungen, dem Zwischenpachtvertrag oder der Rahmenkleingartenordnung des LSK, sind diese Inhalte nicht wirksam. Führen Änderungen dieser Ordnung des Kleingartenbundes Weißeritzkreis dazu, dass bisher zulässige Sachverhalte unzulässig werden, können die Vereine Übergangsregelungen beschließen. Dies trifft nicht für den Neubau oder Veränderungen von Gebäuden und anderen baulichen Anlagen ab Inkrafttreten dieser Ordnung zu.

8.4. Einbeziehung der Bauordnung in Unterpachtverträge

Diese Bauordnung ist zum Bestandteil der Unterpachtverträge zu machen und dem Unterpächter vor Vertragsschluss in geeigneter Weise zur Kenntnis zu geben.

8.5. Inkrafttreten dieser Ordnung und der Anlagen zu dieser Ordnung

Diese Bauordnung incl. Anlagen, wurde gemäß Satzung § 8.2.3. durch den Vorstand des Kleingartenbundes Weißeritzkreis e. V. am 04.07.2024 beschlossen und tritt sofort in Kraft. Gleichzeitig werden vorherige Bauordnungen und deren Änderungen aufgehoben.