

# Kleingärtnerverein „Sonnige Höhe“ e.V.

Frühlichtweg 27  
09127 Chemnitz  
www.sonnigehoehe.de  
info@sonnigehoehe.de



## **Bauordnung des Kleingärtnervereins „Sonnige Höhe“ e.V.**

### **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 Ordnung 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.

### **Definition und grundsätzliche Bestimmungen**

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden 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 BKleingG, insbes. § 1 Abs. 1 Nr. 1 und § 3 Abs. 2.

Lauben größer 24 m<sup>2</sup> einschl. überdachtem Freisitz sind nicht zustimmungsfähig. Für das rechtzeitige Einholen aller erforderlichen Zustimmungen zur Errichtungen 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 Gartenlauben-, um- und -anbaumaßnahmen sowie Terrassenüberdachungen die Zustimmung des Zwischenpächters/Eigentümers zu beantragen

Ohne diese Zustimmung darf mit der Errichtung nicht begonnen 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 m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz zu errichten. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbes. nach Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Alle Dachüberstände von mehr als 0,75 m werden als überdachter Freisitz gewertet.

Die Dachform hat sich der in der Kleingartenanlage üblichen Form möglichst anzupassen. Die Traufhöhe muss mindestens 1,50 m und die First- bzw. Dachhöhe darf nicht mehr als 3,80 m betragen, jedoch sind Festlegungen in Bebauungsplänen übergeordnet geltend.

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

Die Laube darf nicht unterkellert sein, ein Vorratsraum von max. 1 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,80 m Tiefe ist 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.

Die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe bei baulichen Maßnahmen im Garten ist nicht gestattet.

Die Lauben sind möglichst als Fertigteillauben zu errichten. Bei Eigenbau ist ein baustatisches Gutachten eines dafür zugelassenen Sachverständigen vorzulegen. Monolithische Bauweise ist nicht gestattet.

Als Fundamente dürfen nur Streifen- oder Säulenfundamente verwendet werden.

Zu den Außengrenzen der Gartenanlage ist ein Abstand von 3 m einzuhalten. Zwischen den Baulichkeiten ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, eine Grenzbebauung ist unzulässig. Abstände zur Parzellengrenze sind im Verein zu regeln. Abstände zu Fließgewässern – 10 m – und Wäldern – 30 m – sind einzuhalten. Unterschreitungen bedürfen Genehmigungen der zuständigen Behörden.

Alle bis zum 03.10.1990 rechtmäßig errichteten Lauben, deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz 24 m<sup>2</sup> 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 Bestandschutzes. Ein Rückbau auf 24 m<sup>2</sup> oder kleiner ist ohne Beeinträchtigung des Bestandsschutzes möglich.

## **Bestimmungen für die Errichtung weiterer baulicher Anlagen**

Ein begehbare Gewächshaus bzw. Folienzelt von max. 15 m<sup>3</sup> umbautem 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.

Einfriedungen, Gartentor, Wegebefestigungen und -einfassungen innerhalb des Kleingartens müssen sich in das Gesamtbild der Kleingartenanlage einfügen. Einzelheiten dazu regelt der Verein mit Beschluss. Veränderungen der bisherigen Eingrenzungen sind durch den Vereinsvorstand zustimmungspflichtig.

Im Kleingarten ist ein künstlich angelegter Teich, der als Feuchtbiotop gestaltet werden sollte, bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> und flachem Randbereich mit Zustimmung des Vorstandes 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 l können den Sommer über aufgestellt werden. Mauern als nutzungsbedingte und gestalterische bauliche Anlagen dürfen nur aus Naturmaterial als Trockenmauern bis 0,80 m gestaltet sein. Höhere Mauer bzw. deren gemauerte Ausführung bedürfen der Genehmigung des Vereinsvorstandes. Sie sind ggf. bei Pachtende wieder zu entfernen.

Eine Ummauerung des Freisitzes ist nicht statthaft.

## **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. Er muss beinhalten:

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

- 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 Bauantrag und die dazugehörige Lageskizze kann auf der der Homepage des KGV „Sonnige Höhe“ e.V. unter Dokumente direkt heruntergeladen und ausgedruckt werden.  
Der Antrag ist kostenpflichtig.  
Nach Abgabe des Antrages im Verein bekommt der Antragsteller eine separate Rechnung. Erst nach Zahlungseingang kann der Antrag bearbeitet werden.
2. Begutachtung des Antrages durch den Verein.
3. Schriftliche Befürwortung oder Ablehnung (bei Ablehnung mit Begründung) durch den Vereinsvorstand und Weitergabe an den Zwischenpächter innerhalb von drei Wochen.
4. Erteilung der schriftlichen Zustimmung durch den Zwischenpächter/Eigentümer bzw. Ablehnung mit Begründung oder Zustimmung mit Auflagen.
5. Rückgabe des Antrages an den Verein, dieser hat über die erteilten Baugenehmigungen/Eigentümergebilligungen 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 Zwischenpächter 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 Vorstand des Vereins schriftlich anzuzeigen.
10. Bei Laubenumbauten bzw. -erweiterungen sowie evtl. zulässigen Freisitzüberdachungen ist wie bei einem Neubau zu verfahren.

## **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. § 20 a Nr. 7 BKleingG gilt entsprechend.

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

## **Schlussbestimmungen**

Diese Ordnung wurde vom Vorstand des Stadtverbandes Chemnitz der Kleingärtner e.V. in seiner Funktion als Zwischenpächter am 02.02.2005 beschlossen und ist ab 01. März 2005 in allen Kleingärtnervereinen verbindlich anzuwenden.

Weitere vereinsverbindliche Regelungen zur Umsetzung dieser Ordnung können entsprechend den konkreten örtlichen Bedingungen vom Vereinsvorstand nach Konsultation mit dem Zwischenpächter festgelegt werden, diese dürfen jedoch dem Inhalt dieser Ordnung nicht widersprechen.