

# Bauordnung

Neubearbeitung 2021

## 1. Geltungsbereich

Diese Ordnung gilt für die Pächter des KGV „Rudolphia“ e. V. 1902.

Die Bauordnung legt die Bedingungen für die Errichtung oder Veränderung von wesentlichen Bauten in der Kleingartenanlage der Rudolphia fest.

Als wesentliche bauliche Anlagen gelten alle Bauten, die fest mit dem Erdboden verbunden sind. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht.

Diese Bauordnung erstreckt sich z.B. auf die Errichtung, Abriss oder Veränderung von

- Gartenlauben
- Gewächshäusern
- Rankgitter
- Teiche/ Biotope
- Kinderspielhäuser und Sandkästen
- Pergolen, befestigte Wege, Einfriedungen, Überdachungen, Terrassen, Zäune, Tore, Aufschüttungen bzw. Abgrabungen
- Brunnen zur Nutzung von Grundwasser

Nicht unter diese Ordnung fallen aufblasbare Kinderbadebecken, Hochbeete, Kompostbehälter, Vogelhäuser, Frühbeete sowie in der Saison aufstellbare Partyzelte und bewegliche Pavillons.

**Unbedingt beachten: Sichtschutzzäune (Neubau), feste Pavillons und gemauerte Grills sind generell verboten!**

## 2. Rechtliche Grundlagen

Bauliche Anlagen in den Kleingärten sind Eigentum des Pächters. Sie sind nicht Bestandteil des Grundstückes. Der Kleingärtner kann bei Beendigung des Unterpachtvertrages die baulichen Anlagen gemäß Wertermittlung an den Nachpächter verkaufen. Er ist berechtigt, sein Eigentum von der Parzelle zu entfernen und er kann zur Beseitigung aller Baulichkeiten verpflichtet werden.

Rechtliche Grundlage ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG), darin insbesondere § 1 Abs. 1 (1) und § 3 Abs. 2.

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V.
- Kleingarten-Rahmenordnung der Landeshauptstadt Dresden
- Bauordnung des Stadtverbandes „Dresdener Gartenfreunde“ e. V.
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

in der jeweils gültigen Fassung.

### 3. Grundsätzliche Bestimmungen

#### 3.1. Errichtung der Laube

Die Errichtung einer Laube darf gem. § 3 des Bundeskleingartengesetzes nur in einfacher Ausführung erfolgen.

Folgende Grundsätze sind zu beachten:

- Es sind nur Fertig-Laube aus Holz als Neubau erlaubt.
- Die maximale Grundfläche der Gartenlaube einschließlich überdachtem Freisitz darf maximal 24m<sup>2</sup> betragen; es ist nur eine einheitliche Dachfläche gestattet,
- Dachüberstände, die größer als 0,60m sind, gelten als überdachter Freisitz,
- Fundamente sind als Streifenfundament oder als Punktfundament vorzusehen,
- Traufhöhe muss mindestens 1,50m betragen,
- Firsthöhe darf nicht mehr als 3,80m betragen, die Dachform soll sich in das Gesamtbild einfügen,
- Die Laube darf nicht unterkellert werden.
- Nachfolgend genannte Grenzabstände sind zu beachten. Der Mindestabstand bezieht sich auf das Ende des Dachüberstandes einschließlich der Dachrinne
  - ➔ zum Gartennachbarn/Gartenweg: mindestens 0,60m
  - ➔ zur Grundstücksgrenze (Grenze des KGV): mindestens 3,00m
- Für Holzlauben ist ein ökologisches Anstrichmittel zu verwenden.
- Eine Elt-Installation ist zulässig, wenn ein geeichter Stromzähler installiert ist. Der Anschluss darf mit max. 10 A abgesichert sein und muss einen FI-Schutzschalter haben. Nach Fertigstellung der Elt-Anlage ist ein Prüfprotokoll einer autorisierten Fachfirma vorzulegen.
- Ein einfacher Wasseranschluss in der Laube wird gestattet
- Der Einbau von Feuerstellen ist nicht gestattet.
- Gruben jeglicher Art für Abwasser und Fäkalien dürfen nicht errichtet werden.

#### 3.2. Veränderung der Laube

Für jegliche Veränderungen (Änderung von Größe, Grundriss, Dachform usw.) an Lauben ist ein Bauantrag zu stellen.

Bestandsschutz für Lauben nach §20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz, die größer als 24m<sup>2</sup> sind, besteht, wenn die Laube vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtet wurde (Baugenehmigung wurde erteilt und liegt vor). Alle Veränderungen (An-, Ein- und Umbauten) führen zum Verlust des Bestandsschutzes und damit zum Rückbau auf 24m<sup>2</sup>. Einfache Reparaturarbeiten sind davon nicht betroffen.

#### 3.3. Kinderspieleinrichtung

Für Kinderspielhäuser, Sandkästen, Klettergerüste, Schaukeln, Trampoline (nur aufstellbare, max. Durchmesser 2 m) und ähnliches ist das Duldungsformular D1 auszufüllen und beim Vorstand einzureichen.

Die Kinderspieleinrichtung soll als solches erkennbar sein und nur dafür genutzt werden. Als Baumaterial ist nur Holz zugelassen, Ausnahmen sind Fertigprodukte.

### 3.4. Neubau von Zäunen, Wegen und Terrassen

- Zäune:
  - ⇒ Zaunhöhe zu Hauptwegen, Nebenwegen und sonstigen Vereinsflächen: 1,20m
  - ⇒ Abgrenzungen zwischen den Parzellen sind nicht erforderlich. Bei Bedarf ist das mit den Nachbarn abzustimmen, bei Zaunerrichtung wird eine Höhe von 1,20m gestattet
  - ⇒ weitere Abgrenzungen (Sitzplatzabgrenzung) sind möglich als Pergolen oder Rankgerüste, max. Höhe 1,80m und mindestens 0,60m Abstand zur Nachbarparzelle
  - ⇒ Palisadenwände und Bretterzäune sind als Sichtschutz nicht gestattet, noch bestehende Zäune dieser Art dürfen nicht erneuert oder umgesetzt werden.
  - ⇒ Zaunhöhe zur Außengrenze (Straßen, privaten Grundstücken etc.): 1,80m
  - ⇒ Zaunmaterial: Holz oder handelsübliche stabile Zaunelemente, kein Maschendrahtzaun!
  - ⇒ Baufluchten legt der Vorstand fest
- Sitz- und Wegeflächen nicht aus geschüttetem Beton, Randbordsteine nicht in Beton
- Terrassen werden gestattet aus Holz oder Betonwegeplatten ohne Zementfugen

### 3.5 Errichtung von Brunnen.

Der Brunnen darf nur zur Gewinnung von Wasser zur privaten Bewässerung von Bäumen, Sträuchern und Grünflächen dienen. Ein Grenzabstand von 2m ist einzuhalten. Die Bauausführung hat fachgerecht zu erfolgen, ggf. ist eine Fachfirma hinzuzuziehen.

Bei Brunnennutzung von mehreren Parzellen aus einem Brunnen, ist der Vorstand schriftlich zu informieren und eine schriftliche Vereinbarung zu treffen.

## 4. Zuständigkeiten / Verantwortung

### 4.1. Baugenehmigung /Duldung

Der Bauwillige (Pächter) ist zuständig für die Verkehrssicherungspflicht und das Einholen der Baugenehmigung oder/und der Duldung.

Zuständig für das Erteilen von Baugenehmigungen und Duldungen ist der Vorstand des KGV Rudolphia e.V. 1902, mit Ausnahme des Brunnenbaus (siehe Pkt. 4.1.2.).

Baugenehmigungen und Duldungen werden schriftlich erteilt. Mündliche Vereinbarungen sind gegenstandslos. Die Genehmigungen erhält der Bauwillige, ein zweites Exemplar wird in der Gartenakte abgelegt.

Mit den Baumaßnahmen kann und darf der Bauwillige erst beginnen, wenn die schriftliche Genehmigung des Vorstandes vorliegt.

Baugenehmigungen haben eine Gültigkeit von 24 Monaten. Wird innerhalb dieser Frist mit der Baumaßnahme nicht begonnen, erlischt die erteilte Genehmigung.

Für begonnene Baumaßnahmen, die nach 24 Monaten noch nicht fertig gestellt wurden, ist eine Verlängerung der erteilten Genehmigung schriftlich beim Vorstand einzureichen.

Alte bauliche Anlagen sind bis spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Baumaßnahme abzureisen und fachgerecht zu entsorgen.

#### 4.1.1. Für Bauanträge gemäß Pkt. 3.1 bis 3.4 gilt der Bauantrag, Formblatt-Nr. B1

Der Antrag ist in 2-facher Ausfertigung vom Bauwilligen mindestens 3 Monate vor Baubeginn an den Vorstand einzureichen. Er ist von allen, im Unterpachtvertrag stehenden Pächtern zu unterzeichnen. Bearbeitet werden nur vollständig eingereichte Unterlagen. Dazu gehören:

1. Bauantrag, Formblatt B1
2. Skizze über die geplante Baumaßnahme mit Maßangaben zu Höhe, Tiefe und Breite des Bauwerkes, zur Tiefe des Dachüberstandes und der Abstandsflächen
3. Lageskizze über den Standort des Bauwerkes innerhalb der Parzelle und die Versorgungsleitungen (Strom, Wasser)

**Für jede Baumaßnahme ist ein Antrag zu stellen.**

#### 4.1.2. Für den Brunnenbau gilt das Formblatt B2.

Der Bauantrag hat in 3-facher Ausfertigung vor Baubeginn zu erfolgen.

Die Entscheidung über das Errichten von Gartenbrunnen zur Erschließung von Grundwasser trifft das Umweltamt der Stadt Dresden / Untere Wasserbehörde.

Der Vorstand leitet nach Prüfung den Antrag an die zuständige Stelle weiter. Ein Exemplar verbleibt beim Stadtverband, das zweite erhält der Bauwillige über den Vorstand und das dritte wird in der Gartenakte abgelegt.

#### **4.2. Kontrollen / Bauabnahme**

Baustellenkontrollen organisiert der Vorstand. Der Bauherr (Pächter) hat dazu den Zutritt zur Parzelle jederzeit zu gewähren. Bei aufgetretenen Unregelmäßigkeiten (Verstöße gegen die Baugenehmigung) kann der Vorstand Baustopp aussprechen.

Bauabnahmen erfolgen nach Fertigstellung des Rohbaus der Laube und nach Beendigung der Baumaßnahme durch den Vorstand.

**Der Bauherr** hat die Fertigstellung des Rohbaus und die Beendigung **jeder Baumaßnahme** unverzüglich anzuzeigen.

Ohne Abnahme der Baumaßnahme verliert die Baugenehmigung ihre Gültigkeit.

Die Rohbauabnahme ist zwingende Voraussetzung. Festgestellte Mängel bei der Rohbauabnahme sind innerhalb der festgelegten Frist zu beheben.

Über die Rohbauabnahme wird ein Protokoll angefertigt.

#### **5. Sanktionen**

Bei Verstößen gegen diese Bauordnung hat der Vorstand das Recht, Sanktionen zu verhängen. Die Sanktionen können die Beseitigung nicht genehmigter Bauten und baulicher Anlagen einschließen, bis hin zur Kündigung des Pachtvertrages.

#### **6. Schlussbestimmung**

Diese Bauordnung wurde durch den Vorstand am 14.4.21 beschlossen, VB 3/2021.