

Kleingartenverein „Elsteraue 95 Schkeuditz e. V.“
Am Wasserwerk
04435 Schkeuditz

Bauordnung (BO)

Ordnung für die Errichtung baulicher Anlagen in den Parzellen des
Kleingartenvereins „Elsteraue 95 Schkeuditz e. V.“

1. Geltungsbereich
2. Grundsätzliche Bestimmungen
3. Bauliche Anlagen
 - 3.1. Gartenlauben
 - 3.1.1. Neubau und Beschaffenheit von Gartenlauben
 - 3.1.2. Baumaßnahmen an bestehenden Gartenlauben
 - 3.1.3. Abriss bzw. Rückbau bestehender Gartenlauben
 - 3.2. Sonstige bauliche Anlagen
 - 3.2.1. Errichtung von sonstigen genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen
 - Gewächshäuser
 - Geräteschuppen
 - Gartenteiche und Feuchtbiotop
 - Badebecken
 - Einfriedung
 - Kleintierställe
 - 3.2.2. Errichtung von sonstigen nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen
4. Baugenehmigungsverfahren
 - 4.1. Genehmigungspflicht und Gebühren
 - 4.2. Beantragung baulicher Maßnahmen
 - bei Fertigteil-Lauben
 - bei Eigenbauten von Lauben
 - bei Anbauten an Lauben
 - bei sonstigen genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen
 - 4.3. Prüfung der baulichen Maßnahme
5. Bestandsschutz
6. Inkrafttreten

1. Geltungsbereich

Diese BO gilt für alle Parzellen des Kleingartenvereins „Elsteraue 95 Schkeuditz e. V.“ und ist durch den Vorstand des Kleingartenvereins bei Neubau (Ersterrichtung), Veränderung, Modernisierung und Abriss von Gartenlauben sowie bei der Errichtung von baulichen Anlagen in den Parzellen anzuwenden.

2. Grundsätzliche Bestimmungen

Die Bauordnung beruht auf dem BKleingG (insbesondere § 3, (2)), der Sächsischen Bauordnung (Sächs.BO) und der Kleingartenordnung des Vereins in der jeweils gültigen Fassung.

Unabhängig von dieser BO hat jeder Pächter, welcher bauliche Anlagen errichtet, nutzt oder betreibt, die einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten.

3. Bauliche Anlagen

3.1. Gartenlauben

3.1.1. Neubau und Beschaffenheit von Gartenlauben

Gartenlauben dürfen nur mit vorheriger Genehmigung des Vorstandes und unter den nachfolgend genannten Bedingungen errichtet werden.

- Im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung des Kleingartens kann eine Gartenlaube mit maximal 24 m² Grundfläche, einschließlich überdachtem Freisitz und Toilette errichtet werden.
- Gartenlauben sind so auszuführen, dass sie nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind.
- Beim Neubau sind Holzlauben zu bevorzugen.
- Bei Neubau ist eine Grenzüberbauung bzw. Angrenzung als Doppellaube bei nebeneinander liegenden Kleingärten nicht zulässig.
- Statthaft sind nur Fundamente mit geringer Bodenversiegelung.
- Folgende Höhenbegrenzungen sind einzuhalten:
 - bei Satteldach: Firsthöhe 3,50 m
 Traufhöhe 2,25 m
 - bei Pultdach: mittlere Höhe 3,00 m
- Die Abstände der Laube zu den Grenzen der Nachbargärten haben grundsätzlich mindestens 0,60 m zu betragen. Als Lauben-Baugrenze gilt der Dachüberstand. Unabhängig von der Gestaltung der darunter liegenden Bodenfläche gelten alle Dachüberstände, welche das Maß von 0,60 m überschreiten, als überdachter Freisitz.
- Ist eine Laube mit überdachtem Freisitz vorhanden, ist die Errichtung weiterer überdachter Freisitze/Terrassen unzulässig. Bei Lauben ohne überdachten Freisitz ist die Errichtung eines überdachten Freisitzes an der Laube nur zulässig, wenn Laube und überdachter Freisitz die jeweils zulässige Grundfläche für die Laube nicht übersteigen.

3.1.2. Baumaßnahmen an bestehenden Gartenlauben

- Zur Erhaltung der bestehenden Gartenlauben können vom Eigentümer Maßnahmen zur Instandhaltung und Instandsetzung durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sind auch Modernisierungsmaßnahmen statthaft.
- Für den Fall, dass ein Pächter mehrere Kleingärten nebeneinander hat, dürfen die dort befindlichen Lauben erhalten werden.

3.1.3. Abriss bzw. Rückbau bestehender Gartenlauben

- Eine bestehende Gartenlaube kann im zulässigen Rahmen verändert oder auch abgerissen werden. Für einen Neu- bzw. Ersatzbau gelten die Vorschriften unter Pkt. 3.1.1. dieser BO.
- Wenn der Zustand einer Gartenlaube mangelhaft ist, dem Ansehen der Anlage schadet, Gefahren für Dritte ausgehen und den Vereinsfrieden stören, kann der Vorstand den Eigentümer zur Instandhaltung oder ggf. auch zum Abriss verpflichten. Forderungen zuständiger Behörden bleiben hiervon unberührt.

3.2. Sonstige bauliche Anlagen

- Sonstige bauliche Anlagen dürfen das Gesamtbild des Kleingartens nicht beeinträchtigen und keine Gefahr für Dritte darstellen. Ist dies der Fall, sind sie Instand zu setzen oder zu entfernen.
- Der Eigentümer kann diese baulichen Anlagen jederzeit entfernen.
- Der Vorstand hat das Recht, den Eigentümer der sonstigen baulichen Anlagen, einschließlich solcher baulicher Anlagen, die unter die Bestandsschutzregelungen nach § 20 a BKleingG fallen, Auflagen zu deren Instandsetzung zu erteilen und ihm zum Abriss zu verpflichten, wenn Gefahren für Dritte ausgehen oder deren Zustand dem Ansehen der Kleingartenanlage in der Öffentlichkeit schadet und zur Störung des Vereinsfriedens führt.
- Unberührt hiervon bleiben Forderungen zuständiger Behörden.

3.2.1. Errichtung von sonstigen genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen

Nachfolgend genannte sonstige bauliche Anlagen dürfen nur mit vorheriger Genehmigung des Vorstandes und unter den jeweils genannten Bedingungen errichtet werden.

- **Gewächshäuser** können mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² und einer Firsthöhe von 2,30 m errichtet werden. Die festgelegten Grenzabstände sind zu berücksichtigen. Diese dienen ausschließlich zum Anbau von Gartenerzeugnissen, bei Zweckentfremdung sind sie zu entfernen.
- **Geräteschuppen** müssen in einem Bauwerk mit der Laube integriert werden. Separate Geräteschuppen sind nicht zulässig. Das Aufstellen von Metallgerätee Häusern ist nicht gestattet
- **Gartenteiche und Feuchtbiotope** sind bis zu einer Größe von höchstens 8 m² einschließlich flachen Randbereichs zulässig. Es sind handelsübliche Fertigteiche oder Folienteiche mit flachem Rand zu verwenden. Betonierete Becken sind verboten. Der bei

dem Bau anfallende Bodenaushub muss im Kleingarten verbleiben.

- **Badebecken** sind in Form eines freistehenden, transportablen Beckens mit einem maximalen Fassungsvermögen von 10 m³ zulässig. Dauerhaft errichtete bzw. in das Erdreich eingelassene Becken sind nicht gestattet.
- Die **Einfriedung der Kleingärten** richtet sich nach der Kleingartenordnung des Vereins in der jeweils gültigen Fassung.
- Die Errichtung von **Brunnen** zum Zwecke der Förderung und Entnahme von Grundwasser ist nicht gestattet.
- **Kleintierställe** dürfen auf dem Kleingarten nicht neu errichtet werden. Die unter die Bestandsschutzregelungen nach § 20a Ziff. 7 BKleingG fallende Kleintierställe dürfen maximal bis zur erforderlichen Erneuerung genutzt werden. Eine Zweckentfremdung führt durch den Verlust des Bestandschutzes automatisch zur kompletten Entfernung.

3.2.2. Errichtung von sonstigen nicht genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen

Keiner Zustimmung des Vorstandes bedürfen u.a.:

- Sonnenschirme mit versenkter Bodenhalterung und Sonnensegel,
- aufrollbare Markisen an der Laube
- Pergola
- Rankhilfen
- transportable Kinderschaukeln
- handelsübliche Planschbecken
- Kinderspielhäuser mit den maximalen Maßen: Breite 1,50 m, Tiefe 1,50 m, Höhe 2,50 m, welche mit der Bodenplatte direkt auf der Gartenfläche gegründet und mit Erdankern gesichert werden.
- Partyzelte (Standzeit März bis Oktober),
- handelsübliche Grillkamine

Bei zweckentfremdeter Nutzung sind diese zu entfernen.

4. Baugenehmigungsverfahren

4.1. Genehmigungspflicht und Gebühren

Die unter Punkt 3.1.1. (Ersterrichtung von Gartenlauben) und Punkt 3.2.1. (Errichtung von sonstigen genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen) genannten Bauten unterliegen der Genehmigungspflicht des Vorstandes.

Für die Bearbeitung eines Antrages auf Baugenehmigung wird eine Gebühr erhoben. Diese richtet sich nach der jeweils gültigen Gebührenordnung des Vereines.

4.2. Beantragung baulicher Maßnahmen

Anträge sind beim Vorstand schriftlich in 2-facher Ausführung rechtzeitig vor der Maßnahme einzureichen. Dem Antrag sind beizufügen:

- **bei Fertigteil-Lauben**
 - Die vom Hersteller mitgelieferten Unterlagen

- Lageplan
- Fundamentplan

- **bei Eigenbauten von Lauben**
 - Fachmännische Bauzeichnung
 - Fachmännische Baubeschreibung
 - Lageplan
 - Fundamentplan
 - ggf. Sicherheitsnachweis (Statik)
- **bei Anbauten an Lauben (auch überdachter Freisitz)**
 - Laubengrundriss
 - Lageplan
 - Bauzeichnung
 - Baubeschreibung
- **bei sonstigen genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen**
 - Beschreibung
 - ggf. Skizze oder Musterfotos
 - Lageplan

Dem Antragsteller obliegt es, weitere ggf. erforderliche Genehmigungen von Behörden einzuholen und dem Antrag beizufügen. Das Recht des Vorstandes, auf Verlangen Auskunft über diese zu geben und ggf. weitere Unterlagen zu bringen, bleibt unberührt.

4.3. Prüfung der baulichen Maßnahme

Erst nach schriftlicher Genehmigung des Antrages durch den Vorstand kann mit der Bauausführung begonnen werden. Eine nicht genehmigte und begonnene oder abgeschlossene Baumaßnahme kann durch den Vorstand zum Baustopp und ggf. zum Rückbau durch den Pächter bzw. zur Auferlegung einer Strafgeld lt. der jeweils gültigen Gebührenordnung führen. Die Zustimmung ist von Anfang an nichtig, wenn sich nachträglich herausstellt, dass notwendige behördliche Genehmigungen nicht vorliegen.

Der Bauablauf wird bezüglich der Einhaltung der eingereichten und bestätigten Unterlagen sowie bautechnischer Vorschriften durch den Vorstand und die Baukommission geprüft. Der Pächter hat den Vorstand über die Fertigstellung der Maßnahme zu informieren. Die Prüfungen sind zu dokumentieren und dem Pächter als Ergebnis schriftlich mitzuteilen.

5. Bestandsschutz

Übergroße Lauben fallen unter den Bestandsschutz nach BKleingG § 18 und § 20a, soweit diese baulich nicht verändert werden und nur Instandhaltungsmaßnahmen erfolgen.

6. Inkrafttreten

Diese Bauordnung wurde in der Mitgliederversammlung am 30.11.2019 beschlossen und tritt ab dem 01.01.2020 in Kraft.