

# Bauordnung

des Kleingärtnervereins "Hilbersdorfer Höhe"

## 1. Geltungsbereich

Diese Ordnung gilt für alle Kleingärten des Kleingärtnervereins "Hilbersdorfer Höhe" in 09131 Chemnitz, Dresdner Str.171.

## 2. Grundsätzliche Bestimmungen

- 2.1. 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.
- 2.2. Für die Errichtung baulicher Anlagen in der Parzelle gelten die Bestimmungen des BKleingG, insbesondere § 1 Abs. 1 und § 3 Abs. 2, die Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen sowie die Bauordnung des Stadtverbandes Chemnitz der Kleingärtner e. V.
- 2.3. Lauben größer 24 m<sup>2</sup> Grundfläche, einschließlich überdachten Freisitz, sind nicht genehmigungsfähig.
- 2.4. Für das rechtzeitige Einholen aller erforderlichen Zustimmungen zur Errichtung baulicher Anlagen, auch unter Berücksichtigung von § 61 Sächsische Bauordnung (SächsBO), stets der Bauwillige verantwortlich.
- 2.5. Jede bauliche Maßnahme ist, unbeschadet der Festlegungen in § 61 SächsBO, dem Vereinsvorstand anzuzeigen, von diesem zu prüfen sowie zu befürworten und über diesen bei geplanten Gartenlaubenneu-, -um- und anbaumaßnahmen sowie Terrassenüberdachungen die Zustimmung des Zwischenpächters / Eigentümers zu beantragen. Ohne diese Genehmigung darf mit der Errichtung nicht begonnen werden.
- 2.6. Bei Tiefbau- bzw. Gründungsarbeiten ist der Verlauf der Wasser- und Elektroleitungen zu beachten. Im Bedarfsfall ist der Vorstand zu konsultieren.
- 2.7. Für sämtliche bauliche Anlagen in der Parzelle ist ausschließlich der Parzellennutzer verkehrssicherungspflichtig.

## 3. Bestimmungen für den Laubenbau

- 3.1. Die Laube ist in einfacher Ausführung mit höchstens 24m<sup>2</sup> Grundfläche einschließlich überdachten Freisitz zu errichten. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach Ausstattung und Errichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

- 3.2. Alle Dachüberstände von mehr als 0,75 m werden als überdachter Freisitz gewertet.
- 3.3. Die Dachform hat sich der in der Kleingartenanlage üblichen Form möglichst anzupassen.  
Die maximale Firsthöhe von 3,80 m und die Mindesttraufhöhe von 1,50 m sind einzuhalten.
- 3.4. Bei Neubauten sind Geräte- und Toilettenraum mit zu konzipieren, sodass künftig im Garten nur ein Baukörper vorhanden ist.  
Das Aufstellen von Gerätecontainern und freistehenden Toilettenhäusern ist nicht zulässig.
- 3.5. Die Laube darf nicht unterkellert sein, ein Vorratsraum von 1 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,80 m Tiefe ist zulässig.
- 3.6. Die Installation von Elektro- und Wasseranschlüssen, der Einbau von Feuerstellen und eines Abwasseranschlusses für Abwässer und Fäkalien in der Laube sind nicht gestattet. Toiletten sind als Trockentoiletten zu betreiben.
- 3.7. Die Verwendung asbesthaltiger Baustoffe beim Laubenbau ist nicht gestattet
- 3.8. Die Lauben sind möglichst als Fertigteillauben zu errichten. Bei Eigenbau ist ein baustatisches Gutachten eines dafür zugelassenen Sachverständigen vorzulegen. Monolithische Bauweise ist beim Laubenbau nicht zulässig.
- 3.9. Als Fundamente für die Laube dürfen nur Säulen- oder Streifenfundamente, aber keine Betonplatte eingesetzt werden.
- 3.10. Der Laubenstandort ist stets in Flucht zu den vorhandenen Lauben vorzusehen.  
Zu den Außengrenzen der Kleingartenanlage ist ein Abstand von 3m einzuhalten.  
Zwischen den Baulichkeiten ist ein Abstand von 2,50 m einzuhalten, eine Grenzbebauung ist unzulässig.  
Die Lage der Giebelfront hat sich nach der üblichen Bebauung zu richten.
- 3.11. Zu den Parzellengrenzen ist ein Abstand von mindestens 1 m einzuhalten.
- 3.12. Alle bis zum 03.10.1990 rechtmäßig errichteten Lauben, deren Grundfläche einschließlich überdachten Freisitz 24 m<sup>2</sup> überschreiten, dürfen unverändert weitergenutzt werden. Jede Veränderung, insbesondere An-, Ein- und Umbauten, ist nicht zulässig. Sie führt zur Nichtigkeit des Bestandsschutzes. Ein Rückbau auf 24 m<sup>2</sup> oder kleiner ist ohne Beeinträchtigung des Bestandsschutzes möglich.

#### **4. Errichtung weiterer baulichen Anlagen**

- 4.1. Ein freistehendes Kleingewächshaus von max. 12 m<sup>2</sup> mit einer max. Höhe von 2,50 m darf nach Zustimmung des Vorstandes errichtet werden. Dabei ist ein Grenzabstand zur Nachbarparzelle von mindestens 1,00 m einzuhalten.
- 4.2. Sitz- und Wegeflächen dürfen nicht aus geschüttetem Beton bestehen, ein Verzicht auf Versiegelung ist anzustreben.

- 4.3. Einfriedungen, Gartentor, Wegebefestigungen und Einfassungen innerhalb der Parzelle müssen sich in das Gesamtbild der Kleingartenanlage einfügen. Veränderungen der bisherigen Eingrenzung sind beim Vorstand zu beantragen und erfordern dessen Zustimmung.
- 4.4. Im Kleingarten ist ein künstlich angelegter Teich, der als Feuchtbiotop gestaltet werden sollte, bis zu einer max. Größe von 8 m<sup>2</sup> einschließlich flachem Randbereich mit Zustimmung des Vorstandes zulässig. Die Aufgrabungen haben so zu erfolgen, daß im Bedarfsfall am Ende der Pachtzeit problemlos wieder verfüllt werden können. Die Teichtiefe darf 1,10 m nicht überschreiten.
- 4.5. Die Errichtung von ortsfesten Badebecken ist nicht gestattet. Ein transportables Kinderplanschbecken mit max. 3000 Litern Inhalt und einer max. Füllhöhe von 50 cm kann über den Sommer aufgestellt werden.
- 4.6. Kinderspieleinrichtungen, wie z. B. Schaukeln, Wippen und Klettertürme dürfen mit Zustimmung des Vorstandes errichtet werden. Sie dürfen nicht zweckentfremdet verwendet werden. Wenn keine Nutzung mehr gegeben ist, sind sie zu entfernen.
- 4.7. Mauern als nutzungsbedingte und gestalterische bauliche Anlagen dürfen nur aus Naturmaterial als Trockenmauern bis 0,80 m gestaltet sein.
- 4.8. Höhere Mauern bzw. deren gemauerte Ausführung bedürfen der Genehmigung des Vereinsvorstandes. Sie sind ggf. bei Pachtende wieder zu entfernen.
- 4.9. Eine Ummauerung des Freisitzes ist nicht gestattet.

## **5. Bauantrag**

- 5.1. Vom Bauwilligen ist rechtzeitig vor Baubeginn schriftlich ein Bauantrag in zweifacher Ausfertigung an den Vorstand zu stellen. Dafür ist der Vordruck "Antrag auf Erteilung der Genehmigung" zu verwenden. Der Vordruck ist beim Vorstand erhältlich.

Er muß beinhalten:

- Name des Bauwilligen, Parzellenummer 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 Maßangaben und Raumeinteilung 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,

- Angaben zu den Baumaterialien sowie bei Lauben zur Ausführung des Fundamentes.

## **6. Verfahrensablauf**

- 6.1. Abgabe des vollständigen Antrages in zweifacher Ausführung beim Vorstand. Bei Weiterleitung des Bauantrages an den Stadtverband Chemnitz der Kleingärtner e. V. (Zwischenpächter) ist er kostenpflichtig. Die Bearbeitungsgebühr beträgt 10,- €. Die Zahlung kann direkt bei Antragsabgabe in der Geschäftsstelle erfolgen. Vor Zahlung der Bearbeitungsgebühr erfolgt keine Bearbeitung.
- 6.2. Begutachtung des Antrages durch den Baubeauftragten des Vereins bzw. durch den Vorstand.
- 6.3. Schriftliche Befürwortung oder Ablehnung (bei Ablehnung mit Begründung) durch den Vorstand und Weitergabe, innerhalb von 3 Wochen, an den Zwischenpächter. Liegt die Entscheidungsbefugnis innerhalb des Vorstandes, beträgt die Bearbeitungszeit max. 3 Wochen.
- 6.4. Erteilung der schriftlichen Zustimmung durch den Zwischenpächter/Eigentümer bzw. Ablehnung mit Begründung oder Zustimmung mit Auflagen.
- 6.5. Rückgabe des Antrages an den Verein und Weiterleitung an den Bauwilligen. Je ein Exemplar verbleibt in den Unterlagen des Baubeauftragten bzw. des Vereinsvorstandes und ein Exemplar wird dem Bauwilligen übergeben.
- 6.6. Erst nach schriftlichen Vorliegen der Zustimmung darf der Bauwillige mit den praktischen Arbeiten beginnen.
- 6.7. Für erfolgte Materialeinkäufe, eingegangene Verträge u. ä., vor Vorliegen der Zustimmung zur Errichtung der baulichen Anlage, trägt der Bauwillige das alleinige Risiko.
- 6.8. Die Einhaltung der in der Bauzustimmung festgelegten Parameter ist der Bauwillige zuständig. Durch den Bauverantwortlichen bzw. Vorstand ist deren Einhaltung durch Augenschein zu überprüfen.
- 6.9. Wird die bauliche Anlage in einer nicht genehmigungsfähigen Form errichtet, hat der Vorstand rechtliche Schritte über den Zwischenpächter zur Unterlassung bzw. zur Beseitigung einzuleiten.
- 6.10. Die Fertigstellung der baulichen Maßnahme hat innerhalb von 12 Monaten ab Baubeginn zu erfolgen. Sie ist binnen 2 Wochen beim Vorstand schriftlich anzuzeigen.
- 6.11. Bei Laubenumbauten oder -erweiterungen ist wie bei einem Neubau zu verfahren.

## **7. Vorhandene bauliche Anlagen**

- 7.1. Vorhandene rechtmäßig errichtete und genehmigte Gartenlauben genießen Bestandsschutz. Bei jeder baulichen Veränderung (weiterer Anbau od. Anbau

einer Freisitzüberdachung) erlischt der Bestandsschutz. Auflagen, die sich aufgrund von Gesetzesänderungen und gesetzlichen Bestimmungen bzw. örtlichen Satzungen ergeben, sind entsprechend der Festlegungen umzusetzen. Der § 20a Nr. 7 BKleingG gilt entsprechend.

7.2. Vorhandene alte Baulichkeiten sind im Zeitraum von 3 Monaten nach Fertigstellung der neuen Laube abzureißen und zu entsorgen.

## **8. Schlußbestimmungen**

Diese Bauordnung wurde in der Mitgliederversammlung vom 23.04.2014 beschlossen und ist verbindlich.

Anlagen:

- Bauantrag
- Beispiel Lageskizze

Neumeister  
Vorstandsvorsitzende