

# Territorialverband „Sächsische Schweiz“ der Gartenfreunde e.V. Pirna

## **Ordnung über die Zustimmung zur Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen in den Parzellen**

### **1. Geltungsbereich**

- Diese Ordnung gilt für alle Kleingärten in den Kleingartenanlagen des Territorialverbandes, für die der Territorialverband Zwischenpächter ist. Sie wird mit dem Beschluss des Vorstandes des Territorialverbandes erlassen.
- 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.

### **2. Grundsätzliche Bestimmungen**

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 Terrassen, Gewächshäuser, Frühbeetkästen und Hochbeete, Geräteschuppen, Pergolen und Rankgitter, befestigte Wege, Einfriedungen, Kinderplanschbecken, Gartenteiche, Kinderspielgeräte, **Photovoltaikanlagen**, **Regenwasserzisternen**, **Gartenbrunnen** sowie Aufschüttungen und Abgrabungen.
2. Für die Errichtung baulicher Anlagen in den Parzellen gelten die Bestimmungen des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG), insbes. § 3 Abs. 2, die Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e. V. insbes. Punkte 3.1 und 3.2 und diese Ordnung.
3. Für die Antragstellung ist stets der Bauwillige allein verantwortlich.
4. Jede bauliche Maßnahme ist vor Baubeginn beim jeweiligen Vereinsvorstand anzuzeigen bzw. die Zustimmung dafür zu beantragen. Für Laubenneubau, Um- und Anbauten an bestehende Gartenlauben und Freisitzüberdachungen ist der Bauantrag vom Vereinsvorstand an den Zwischenpächter zwecks Zustimmung weiterzuleiten. Ohne Zustimmung des Vereinsvorstandes oder des Zwischenpächters darf mit der Errichtung baulicher Anlagen nicht begonnen werden.
5. Für sämtliche baulichen Anlagen in der Parzelle ist ausschließlich der Parzellennutzer verkehrssicherungspflichtig.

### **3. Bestimmungen für den Laubenneubau und Veränderungen bestehender Lauben (Genehmigung durch den Zwischenpächter)**

1. Alle bis zum 3.10.1990 rechtmäßig errichteten Lauben, deren Grundfläche einschließlich überdachten Freisitzes 24 m<sup>2</sup> überschreitet, dürfen unverändert weiter genutzt werden. Jedoch sind Anbauten und in die Baustatik eingreifende Umbauten nicht zulässig. Dies würde zum Wegfall des Bestandsschutzes führen.
2. Lauben sind in einfacher Ausführung, als eingeschossige Bauwerke, mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche einschl. **Geräteraum** und überdachten Freisitzes zu errichten. Bei Laubenneubau soll die Grundfläche der Laube 15% der Gartenfläche nicht überschreiten (Gärten unter 160 m<sup>2</sup>). Sie dürfen nach ihrer Beschaffenheit, insbes. nach Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
3. Dachüberstände dürfen ausschließlich nur dazu dienen, den Regen von der Laube fernzuhalten und deshalb allseitig ein Maß von 0,60 m nicht überschreiten. Größere Dachüberstände werden, ab Außenwand der Laube gemessen, als überdachter Freisitz gewertet. Ist die zulässige

Grundfläche der Laube ausgeschöpft, ist Sonnen- oder Wetterschutz an Freisitzen nur durch mobile Überdachungen wie Markisen, **Sonnenschirme** oder textile Sonnensegel möglich, die beim Verlassen des Gartens wieder eingefahren oder entfernt werden. **Partyzelte** und Pavillons dürfen nur kurzzeitig zu Feierlichkeiten aufgestellt werden. Danach sind sie umgehend wieder aus dem Garten zu entfernen.

4. Die Dachform hat sich der in der Kleingartenanlage üblichen Form möglichst anzupassen. Bei Lauben mit Satteldächern sind eine max. Traufhöhe von 2,25 m und eine max. First- bzw. Dachhöhe von 3,50 m einzuhalten. Lauben mit Flachdächern dürfen an der höchsten Stelle nicht höher als 2,75 m sein.
5. Bei Neubauten von Lauben sind Geräte- und Toilettenraum mit in die Laube zu integrieren, sodass künftig im Garten nur ein Baukörper vorhanden ist. Die Aufstellung von einzelstehenden Gerätecontainern und Toilettenhäuschen ist nicht zulässig.
6. Neubauten von Lauben dürfen nicht unterkellert werden. Ein Vorratsraum von max. 1 m<sup>2</sup> Grundfläche und 0,80 m Tiefe ist innerhalb der Laube zulässig.
7. Beim Laubenneubau ist die Installation von Wasseranschlüssen, der Einbau von Feuerstellen und eines Abwasseranschlusses bzw. eines Sickerstranges für Abwässer und Fäkalien in der Laube nicht gestattet. Toiletten sind als Trenn- oder Trockentoiletten zu betreiben. Rechtmäßig errichtete Ver- und Entsorgungsanschlüsse in vor dem 03. Oktober 1990 errichteten Lauben dürfen in unveränderter Form weiter genutzt werden.
8. Photovoltaikanlagen gehen über die einfache Ausstattung der Laube hinaus und sind deshalb unzulässig. Sie dürfen nur in Ausnahmefällen, bei dem Nichtvorhandensein eines Elektroanschlusses auf dem Vereinsgelände, zur Gewinnung vom Arbeitsstrom installiert werden. **Näheres ist im Merkblatt zur Errichtung einer Photovoltaikanlage in Kleingärten geregelt.**
9. Jegliche Verwendung und Bearbeitung asbesthaltiger Baustoffe im Garten **sind** nicht gestattet.
10. Lauben sind möglichst als Fertigteillauben zu errichten. Bei Eigenbaukonstruktionen ist auf eine ausreichende (geprüfte) statische Sicherheit zu achten. Der Nachweis hierfür ist dem Bauantrag beizufügen.
11. Bei Verwendung von Mauersteinen darf eine Wandstärke von 17,5 cm - 20 cm nicht überschritten werden. Das Anbringen einer zusätzlichen Wärmedämmung ist nicht zulässig.
12. Als Fundamente dürfen nur Streifen- oder Punktfundamente verwendet werden. Dabei sind die Bodenverhältnisse in Bezug auf Tragfähigkeit und Frostsicherheit zu beachten.
13. Das Aufstellen von PKW-Wohnanhängern als Gartenlaube ist nicht zulässig.
14. Zwischen Laube und Parzellengrenzen ist ein Abstand von 3 m einzuhalten. Sollte dies nicht möglich sein, ist zwischen Bauherrn, Nachbarn und Vereinsvorstand ein geringer Abstand schriftlich zu vereinbaren, der allerdings 1,0 m nicht unterschreiten sollte. Für den Laubenbau an der Grundstücksgrenze des Vereins, ist ein Abstand von 3 m bindend. Gewächshäuser und sonstige bauliche Anlagen sollen mindestens 1,0 m von der Parzellengrenze entfernt sein.

**Zusätzlich entscheidet der Zwischenpächter über die Errichtung von Photovoltaikanlagen, Regenwasserzisternen und Gartenbrunnen.**

#### **4. Errichtung weiterer baulichen Anlagen (Genehmigung durch den Vereinsvorstand)**

1. Ein begehbare Gewächshaus bzw. Folienzelt von max. 12 m<sup>2</sup> Grundfläche, Frühbeetkästen, Hochbeete und Kompoststellen dürfen nach Zustimmung des Vereinsvorstandes errichtet werden.
2. Einfache Grillkamine aus Betonfertigteilen, transportable Räucher- oder Brotbacköfen können unter der Voraussetzung, dass die Belästigung der Nachbarn als geringfügig eingeschätzt werden kann (großer Abstand), vom Vorstand pächterbezogen genehmigt werden. Gemauerte Feuerstätten sind generell verboten.
3. Sitz- und Wegeflächen dürfen nicht aus geschüttetem Beton bestehen. Beim Verwenden von Kantensteinen als Weg-, Beet- und Raseneinfassung sollten diese nicht mit Betonfundament und Rückenstütze versehen werden. Ebenso ist eine Schüttung aus Splitt als Gartenweg innerhalb des Kleingartens nicht zulässig. Ein Verzicht auf Versiegelung des Bodens ist anzustreben.

4. Einfriedungen, Gartentor, Wegebefestigung 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 mit dem Vereinsvorstand abzustimmen.
5. Im Kleingarten ist ein künstlich angelegter Teich, der als Feuchtbiotop gestaltet werden sollte, bis zu einer Größe von 8 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 (z. B. als Hügel- oder Hochbeet).
6. Die Errichtung ortsfester Badebecken ist nicht gestattet. Saisonal können einfache Kinderplanschbecken in einer dem Kleingarten angemessener Größe und nach Genehmigung des Vorstandes aufgestellt werden. Wobei ein maximaler Inhalt von 3000 Litern nicht überschritten werden sollte. **Das Aufstellen von Whirlpools und beheizbaren Badezubern ist verboten.**
7. Kinderspielgeräte dürfen nach Genehmigung des Vorstandes zeitweilig aufgestellt werden. Sie dürfen aufgrund ihrer Anzahl und Größe den Kleingartencharakter nicht stören.
8. Terrassen stellen ebenfalls eine zustimmungspflichtige bauliche Anlage dar. Als Sicht- und Windschutz am Freisitz kann nach Zustimmung des Vorstandes ein Rankgerüst mit entsprechender Bepflanzung und einer max. Höhe von 2 m aufgestellt werden. Wobei eine Gesamtlänge von 6 m nicht überschritten werden sollte. Dichtzäune- und Sichtschutzwände sind nicht zulässig.
9. Zur Geländeregulierung sind Mauern, möglichst aus Natursteinen (Sandstein, Pläner o. ä.) oder aus Betonformsteinen als lose Trockenmauer, genehmigungsfähig.

## 5. Antrag auf Zustimmung zur Errichtung der baulichen Anlage

Vom Bauwilligen ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Antrag zur Zustimmung zur Baumaßnahme an den Vereinsvorstand zu stellen. Für den Antrag ist das jeweils aktuelle Formular des Bauantrages des Territorialverbandes zu verwenden und mit folgenden Anlagen zu vervollständigen:

1. Lageskizze des Gartens mit Eintragung der vorhandenen Laube und weiterer baulichen Anlagen mit Maßangaben und Grenzabständen sowie des geplanten Bauvorhabens.
2. Bei Laubenbau: Skizze der Laube (Draufsicht) mit Raumeinteilung, weitere Ansichten der Laube von vorn und von der Seite. Alle Ansichten mit Maßangaben (Länge, Breite, Raumhöhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe), wobei aussagefähiges Prospektmaterial zulässig ist.
3. ggf. Zustimmung der Nachbarn.

## 6. Verfahrensablauf

1. Abgabe des Antrages auf Bauzustimmung beim Vereinsvorstand. Der Antrag ist beim Verein gegebenenfalls gebührenpflichtig
2. Begutachtung des Antrages durch den Vereinsvorstand.
3. Zustimmung oder Ablehnung durch den Vereinsvorstand bzw. bei Anträgen zum Laubenbau schriftliche Stellungnahme des Vereinsvorstandes und Weitergabe an den Zwischenpächter innerhalb von drei Wochen.
4. Schriftliche Zustimmung zum Bauantrag durch den Zwischenpächter bzw. Zustimmung mit Auflagen oder Ablehnung mit Begründung innerhalb von drei Wochen.
5. Zusendung der bearbeiteten Unterlagen an den Vereinsvorstand, der sie an den Antragsteller weiterleitet.
6. Erst nach Vorliegen der schriftlichen Zustimmung darf der Bauwillige mit den praktischen Arbeiten beginnen. Für erfolgte Materialkäufe und eingegangene Verträge, vor Vorliegen dieser Zustimmung, trägt der Bauwillige das alleinige Risiko.
7. Für die Einhaltung der im Antrag gemachten Angaben zu Maßen und zur Bauausführung ist der Bauwillige zuständig. Der Vereinsvorstand prüft deren Einhaltung und die Bauausführung.
8. Wird die bauliche Anlage in einer vom Antrag abweichenden, nicht genehmigungsfähigen Form errichtet, leitet der Vereinsvorstand Maßnahmen zu Rückbau oder Beseitigung ein.

9. Die Fertigstellung der baulichen Maßnahme sollte innerhalb von 12 Monaten ab Baubeginn erfolgen. Sie ist binnen zwei Wochen nach Fertigstellung beim Vorstand des Vereins schriftlich anzuzeigen.
10. Bei Laubenumbauten bzw. Erweiterungen ist wie bei einem Neubau zu verfahren.

Bei nicht vertragsgerechter Nutzung der Parzelle, insbesondere bei unzureichender Erzeugung von Gartenbauprodukten oder dem Vorhandensein unzulässiger Baulichkeiten und Anpflanzungen ist der Vorstand des Vereins berechtigt, die Bearbeitung von Anträgen auf Bauzustimmung bzw. die Zustimmung selbst zu verwehren.

## **7. Vorhandene bauliche Anlagen**

- Vorhandene genehmigte bauliche Anlagen einschl. deren genehmigten Ausstattung genießen 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 spätestens drei Monaten nach Fertigstellung der neuen Laube abzureißen und zu entsorgen.

## **8. Schlussbestimmungen**

Diese Ordnung wurde vom Vorstand des Territorialverbandes „Sächsische Schweiz“ der Gartenfreunde e.V. am **23.10.2023** beschlossen und ist ab sofort in allen Kleingärtnervereinen verbindlich anzuwenden.

Änderungen und Ergänzungen können entsprechend den konkreten örtlichen Bedingungen vom Vereinsvorstand nach Konsultation mit dem Zwischenpächter vorgenommen werden.