Bauordnung (BO)
des Kreisverbandes Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V.

Diese Bauordnung darf vom Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V. und von den angeschlossenen Kleingärtnervereinen nur für eigene Zwecke verwendet werden. Anderweitige Verwendung kann gegen urheberrechtliche Bestimmungen verstoßen und strafrechtliche Folgen haben.

I.

1. Geltungsbereich

Die nachstehende BO gilt für alle Kleingartenanlagen und für alle Pachtverhältnisse über Kleingärten in den Kleingärtnervereinen des Kreisverbandes (KV) Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V.

2. Gegenstand

Die nachstehende BO bestimmt die Zulässigkeit der Errichtung von Lauben und anderer baulicher Anlagen in Kleingärten. Sie regelt die Verfahrensweise bei deren beabsichtigter Ersterrichtung sowie von Maßnahmen, die auf den Erhalt, die Modernisierung und den Abriss errichteter Lauben und anderer baulicher Anlagen i.S. § 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) gerichtet sind. Sie regelt die Zuständigkeit für die Erteilung notwendiger Erlaubnisse und Genehmigungen und das hierzu vorgesehene Verfahren.

II.

1. Zulässige Errichtung und Beschaffenheit von Lauben in Kleingärten

Die Errichtung von Lauben in Kleingärten ist bei Beachtung nachstehender Grundsätze und der Regelungen im Abschnitt IV dieser Ordnung statthaft.

Im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung des Kleingartens i.S. § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG kann in Anlehnung an den § 3 Abs. 2 BKleingG in Kleingärten eine Laube mit höchstens 24 qm Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz errichtet werden.

Einschränkungen können sich aus bauplanungsrechtlichen Regelungen der Kommunen ergeben.

Zusätzlich zur Laube dürfen Geräteschuppen und Toiletten nicht errichtet werden.

Bei Pachtverhältnissen über mehrere nebeneinander liegende Kleingärten ist im Falle der Ersterrichtung der Laube eine Grenzüberbauung bzw. eine Angrenzung als Doppellaube unzulässig.

Bei Pachtverhältnissen über mehrere Kleingärten dürfen vorhandene Lauben erhalten werden.

Die Errichtung der Laube hat grundsätzlich mindestens 0,60 m von der Grenze des/der angrenzenden Kleingärten zu erfolgen. Die Zustimmung der angrenzenden Nachbarn ist dazu schriftlich erforderlich.

Der Errichtung von Holzlauben ist gegenüber der Errichtung von Steinlauben der Vorrang zu geben. Der Laubentyp muss sich in die Gestaltung der Kleingartenanlage einfügen.

Die Aufstellung von Geräteschuppen u. ä. im Handel erhältlicher Gegenstände als Laube ist nur dann statthaft, wenn ihr äußeres Bild an das der umliegenden Lauben angepasst wird. Das Aufstellen von Metallgerätehäusern ist nicht gestattet.
Die Laube darf nur eingeschossig sein.

Statthaft sind nur Fundamente mit der geringsten Bodenversiegelung.

Die Gestaltung der Dachform richtet sich nach den in der jeweiligen Kleingartenanlage geltenden Grundsätzen. Bei einem Satteldach ist eine Dachhöhe von maximal 3,80 m und bei einem Pultdach von maximal 3,0 m zulässig. Die Traufhöhe darf nicht geringer als 2,0 m sein.

Alle Dachüberstände von mehr als 0,60 m werden unabhängig von der Gestaltung der darunter liegenden Bodenfläche als überdachter Freisitz gewertet. Ein Dachüberstand darf grundsätzlich nicht größer als dreiviertel der Breite der Laube sein.

Die Lauben müssen in ihrer Ausführung einfach und in ihrer Beschaffenheit, insbesondere in ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Eine Laube ist vor allem dann zum Wohnen geeignet, wenn die Bauausführung in sich insbesondere die Errichtung einer Heizungsanlage und wohnungstypischer sanitärer Einrichtungen einschließt, und die Laube mit Haushaltgroßgeräten ausgerüstet wird.

Eine einfache Ausführung ist gegeben

- bei einer kostengünstigen Herstellung (keine zeit- und kostenaufwendigen Konstruktionen, Verwendung preisgünstiger Baumaterialien);

- wenn die Laube im Rahmen der zulässigen Funktionen (Aufbewahrung/Lagerung von Geräten, Düngemitteln, Samen etc., Vornahme der intimen Körperhygiene, Verrichtung der menschlichen Notdurft, Nutzung zum vorübergehenden Aufenthalt) entsprechend kostengünstig ausgestattet bzw. eingerichtet ist;

- wenn die Laube mit einem geringen Aufwand weggenommen bzw. entsorgt werden kann.

Eine einfache Ausführung und Beschaffenheit der Laube ist dann nicht gegeben, wenn die Kosten für deren Anschaffung bzw. Herstellung über 7.000,00 € liegen.
Die Errichtung von Lauben mit höheren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ist nicht gestattet.

Statthaft ist nur die Errichtung von Trocken- oder Biotoiletten mit dichtem Sammelbehälter.

Bei unter den Bestandsschutz nach § 20a Ziff. 7 BKleingG fallenden (übergroßen) Lauben können andere Toilettenanlagen nur bis zum Zeitpunkt ihrer unabdingbaren Erneuerung oder einem sich aus Gesetzen ergebenden Stilllegungserfordernis benutzt werden.

Die Vollunterkellerung der Laube ist unstatthaft. Statthaft ist eine Teilunterkellerung in einer Größe von 1 x 1 m und einer Tiefe von 1 m, wenn keine Propangasanlage genutzt wird.

Propangasanlagen dürfen nur dann errichtet und genutzt werden, wenn der Betreiber die Propangasanlage nach der gültigen Technischen Richtlinie Flüssiggas errichtet und

betreibt und er auf Verlangen des Verpächters die aktuelle Abnahmebescheinigung vorlegen kann.

Das Errichten und Betreiben von mit festen und/oder flüssigen Brennstoffen beheizten Öfen, Herden und Kaminen ist unstatthaft.
In Lauben, die unter die Bestandsschutzregelungen nach § 20 a Ziff. 7 BKleingG fallen, können vorhandene Feuerstätten nur dann weiter betrieben werden, wenn eine Genehmigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters ebenso vorgelegt werden kann wie das Protokoll über die regelmäßige Überprüfung der Feuerstätte auf der Grundlage der jeweils gültigen Verordnung des Sächsischen Staatsministerium des Innern über die Ausführung von Schornsteinfegerarbeiten-, Kehr- und Überprüfungsordnung (KÜO).

Eine Erneuerung von Feuerstätten in Lauben ist unzulässig.

2. Zulässige Baumaßnahmen an errichteten Lauben

Der Eigentümer der Laube ist jederzeit berechtigt, ihre erwartungsgemäße Lebensdauer und ihre Funktionstüchtigkeit durch Instandhaltung und Instandsetzung zu erhalten. In diesem Rahmen sind Modernisierungsmaßnahmen statthaft.

Nachstehende Grundsätze und die Regelungen im Abschnitt IV dieser Ordnung sind zu beachten.

Bei Lauben, die unter die Bestandsschutzregelungen nach § 20 a Ziff. 7 BKleingG fallen, sind Maßnahmen unzulässig, die auf eine schrittweise oder sofortige Erneuerung und damit auf eine Verlängerung ihrer Nutzung als „übergroße Laube“ mit dem ihr adäquaten Grad der Ausstattung und Einrichtung hinauslaufen. An „übergroßen Lauben“ vorhandene überdachte Freisitze dürfen nicht geschlossen werden (keine Schaffung von weiterem umschlossenen Raum).

Unberührt hiervon bleibt das Recht des Eigentümers, die bestandsgeschützte Laube an die Regelungen des Gesetzgebers im § 3 BKleingG durch Um- und Rückbau anzupassen.

3. Wegnahme, Abriss und Rückbau errichteter Lauben

Sofern nicht gesetzliche oder vertragliche Regelungen entgegenstehen, kann der Eigentümer die errichtete Laube im zulässigen Rahmen verändern und abreißen. Im Falle der beabsichtigten Wiedererrichtung, des Neuaufbaus bzw. des Ersatzbaues gelten die Regeln dieser Ordnung für die Ersterrichtung von Lauben.

Der Eigentümer der Laube kann durch den Verpächter zur Instandsetzung oder zum Abriss der Laube verpflichtet werden, wenn der Zustand der Bausubstanz dies erfordert, Gefahren für Dritte von der Laube ausgehen oder der Zustand der Laube dem Ansehen der Kleingartenanlage in der Öffentlichkeit schadet oder den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft stört.
Unberührt hiervon bleiben Forderungen zuständiger Behörden.

Der Eigentümer der Laube kann durch den Verpächter unter Beachtung gesetzlicher und vertraglicher Regelungen zur Wegnahme der Laube bei Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses insbesondere dann verpflichtet werden, wenn unter den Bewerbern für ein Kleingartenpachtverhältnis über den vakanten Kleingarten kein Interessent für den Erwerb der Laube vorhanden ist oder eine Wiederverpachtung des Kleingartens dadurch ausgeschlossen oder erheblich behindert ist.

III.

1. Zulässige Errichtung anderer baulicher Anlagen in Kleingärten

1.1

Andere bauliche Anlagen in Sinne dieser BO sind insbesondere Einfriedungen, Brunnen, Gartenteiche, Badebecken, Freisitze, Gewächshäuser, andere Ernteverfrühungsanlagen, Pergolen, stationäre Grillkamine, befestigte Wege, Aufschüttungen und Ausgrabungen.

Die Einfriedung der Kleingärten richtet sich nach der Kleingartenordnung in der jeweils gültigen Fassung des Verbandes.

Kleintierställe dürfen weder innerhalb noch außerhalb der Laube errichtet werden. Die für die Kleintierhaltung, die unter die Bestandsschutzregelungen nach § 20a Ziff. 7 BKleingG fällt, erforderlichen Stallungen dürfen bis zur Notwendigkeit ihrer Erneuerung genutzt werden. Eine Erneuerung und/oder Erweiterung ist unstatthaft. Wird eine Zweckentfremdung der Stallungen vorgenommen, entfällt der Bestandsschutz und sie sind zu entfernen.

Die Errichtung von Brunnen zum Zwecke der Zutageförderung und Entnahme von Grundwasser ist nur unter den Voraussetzungen des § 3 Abs. 1 Ziff. 6 i. V. mit § 2 und § 7 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) und der konkretisierenden Regelungen des Sächsischen Wassergesetzes (SächsWG) § 45 in der jeweils gültigen Fassung statthaft.

Die Errichtung von Gartenteichen darf 2 Prozent des Kleingartens nicht überschreiten. Bei einer Fläche des Kleingartens von mehr als 400 m^2 darf die Größe von 8 m^2 Wasserfläche nicht
übersteigen. Zu deren Anlage sind ausschließlich Lehm-Ton-Dichtungen oder geeignete Kunststoffe zu verwenden.
Der bei der Errichtung eines Gartenteiches anfallende Bodenaushub muss im Kleingarten verbleiben.

Stationäre Badebecken und Badebecken, die in das Erdreich eingelassen, gemauert oder betoniert werden sollen, sind unzulässig. Die Errichtung nichtstationärer Badebecken mit einem Fassungsvermögen bis zu 7 Kubikmeter ist kalenderjährlich in den Monaten Mai bis September statthaft, wenn durch ihre Nutzung keine Beeinträchtigungen für die angrenzenden Kleingärtner ausgehen und das Wasser jeweils bis zum 30. September umweltfreundlich entsorgt wird.
Die schriftliche Zustimmung des Vereinsvorstandes ist hierzu erforderlich.

Die Errichtung von Palisaden, Holzschutzwänden u.ä. ist nur statthaft, wenn dadurch der Charakter eines Kleingartens erhalten bleibt. Ihre Befestigung hat durch Schlaghülsen oder ähnlichen wieder entfernbaren Halterungen zu erfolgen.

Die Einfriedung von Kleingärten mittels Holzschutzwänden u.ä. richtet sich nach für die Kleingartenanlage geltenden Grundsätzen.
Die Errichtung von Gewächshäusern und anderen Ernteverfrühungsanlagen sind bis zu einer maximalen Grundfläche von 8 m^2 zulässig.

1.2

Ist eine Laube mit überdachtem Freisitz vorhanden, ist die Errichtung weiterer überdachter Freisitze/Terrassen unzulässig. Bei Lauben ohne überdachtem 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.

2. Zulässige Instandhaltung und Wegnahme anderer baulicher Anlagen in Kleingärten

Rechtmäßig errichtete andere bauliche Anlagen sind so Instandzuhalten, dass sie für Dritte keine Gefahren darstellen und den Gesamteindruck des Kleingartens und der Kleingartenanlage nicht beeinträchtigen.

Der Eigentümer kann diese baulichen Anlagen jederzeit entfernen.

Der Kreisverband kann dem Eigentümer anderer baulicher Anlagen, einschließlich solcher baulicher Anlagen, die unter die Bestandsschutzregelungen nach § 20 a BKleingG fallen, Auflagen zu deren Instandhaltung erteilen und den Eigentümer zum Abriss verpflichten, wenn Gefahren für Dritte von der baulichen Anlage ausgehen oder deren Zustand dem Ansehen der Kleingartenanlage in der Öffentlichkeit schadet oder den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft stört.

Unberührt hiervon bleiben Forderungen zuständiger Behörden.

IV.

Einholung von Erlaubnissen und Genehmigungen

1.

Mit der Errichtung der nach dieser Ordnung zulässigen Lauben und baulichen Anlagen darf erst dann begonnen werden, wenn die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen vorliegen.

Das sind bei allen Bauvorhaben, unbeschadet der Festlegungen von § 61 Sächs. Bauordnung, das Einverständnis des jeweiligen Kleingärtnervereins und die Zustimmung der beim Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V. bestehenden Baukommission.
Mit der Erteilung der Zustimmung der Baukommission wird keine Prüfung der baustatischen Anforderungen und kein Prüfbescheid im baurechtlichen Sinne erteilt. Die Verantwortung für die Einholung derartiger Prüfbescheide liegt beim Kleingartenpächter als Bauherr.

Der Kreisverband überträgt den Kleingärtnervereinen das Recht zur Zustimmung von baulichen Anlagen nach Abschnitt III.1. Abs. 1.1 dieser Ordnung.

Bei der beabsichtigten Errichtung eines Brunnens zum Zwecke der Zutageförderung und Entnahme von Grundwasser in Kleingärten ist die Genehmigung beim zuständigen Amt für Umweltschutz, Sachgebiet Wasserbehörde einzuholen. Die Brunnentiefe ist bedeutungslos.

Eine eingeholte (behördliche) Baugenehmigung ersetzt nicht die erforderliche Erlaubnis des Kleingärtnervereins und die erforderliche Zustimmung der Baukommission des KV. Eine ggf. eingeholte Erlaubnis beim Bodeneigentümer ersetzt ebenfalls nicht die genannten Erlaubnisse und Genehmigungen.

Für sämtliche baulichen Anlagen im Kleingarten ist ausschließlich der Pächter verkehrssicherungspflichtig.

2.

Bei beabsichtigter Errichtung einer Gartenlaube oder eines Anbaues bei Lauben unter 24 m^2 sind folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung beim Vorstand des Kleingärtnervereins zur Prüfung und Erlaubniserteilung sowie zur Weiterleitung an die Baukommission des KV einzureichen:

- Formblatt Bauantrag.
- Lageplan des Kleingartens mit Längen- und Breitenmaßen in Meter und eingezeichnetem geplanten und/oder vorhandenen Baukörper.
- Erklärung, ob es sich um eine Ersterrichtung, einen Neubau im Zusammenhang mit vorangegangenem Abriss, einen Erweiterungsbau bzw. Umbau handelt.
- Angaben über das Fundament und Teilunterkellerung.
- Ansichten der Baulichkeit (Vorder- und Seitenansicht) mit Maßangaben (Länge, Breite, Höhe, Dachüberstand, Trauf- u. Firsthöhe)
- Erklärung, dass die Einrichtung und Ausstattung der Laube sich an den Grundsätzen des BKleingG und dieser Ordnung orientiert.
- Bei Grenzbebauung ist die schriftliche Zustimmung der Nachbarn erforderlich.

Bei der Errichtung von Fertigteillauben ist das Prospektmaterial des Herstellers, welches Aufschluss über den Typ, die Maße, das verwendete Material, die Standsicherheit, den Kaufpreis usw. gibt, beizufügen.
Ansonsten ist der Bauzeichnung eine kurze Beschreibung mit Angaben zur Konstruktion, Bauweise (einschließlich Fundamentplan, Grundriss, Deckenverlegungsplan, Querschnitt Dach- und Fußbodenaufbau, Maße und Höhenangaben) und das zur Verwendung kommende Baumaterial beizufügen.
Eine schriftliche Erklärung des bauwilligen Pächters über die Gewährleistung der Sicherheit auf der Baustelle ist den Unterlagen beizufügen. Sollen Baumaterialien auf den Gemeinschaftsflächen gelagert werden, ist hierfür eine Genehmigung beim Vorstand des Kleingärtnervereins einzuholen und die Sicherheit für den Lagerplatz zu gewährleisten.

Nach Zustimmung der Baukommission des KV erhält der Bauwillige den Zustimmungsbescheid sowie das Original der eingereichten Unterlagen bestätigt zurück. Ein Exemplar erhält der Vorstand des Kleingärtnervereins und ein Exemplar verbleibt beim Kreisverband.

V.

1. Regelungen zu Baubeginn, Bauverlauf und Bauende

Mit den Baumaßnahmen kann erst bei Vorliegen aller erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen begonnen werden. Wurden Fertigteillauben oder andere Anlagen bestellt oder käuflich erworben,
können im Falle der Verweigerung ihrer Errichtung im Kleingarten keine Schadensersatzansprüche gegenüber den Kleingärtnerorganisationen hergeleitet werden. Erfolgte Bestellungen oder der Kauf von Lauben bzw. anderer Anlagen verpflichten den Kleingärtnerverein oder den Kreisverband nicht zur Erteilung von Erlaubnissen bzw. Zustimmungen.

Der Baubeginn ist dem Kleingärtnerverein unverzüglich anzuzeigen.

2.

Der Bauverlauf hat zügig zu erfolgen und ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn abzuschließen. Bauverzögerungen sind dem Kleingärtnerverein unverzüglich anzuzeigen.

Der Kleingärtnerverein und die Baukommission des KV sind berechtigt, die Bauausführung zu kontrollieren und beim Abweichen von den Erlaubnissen und Genehmigungen das Einstellen der Baumaßnahmen, den Rückbau oder den Abriss zu verlangen.
Unberührt bleibt hiervon das Tätigwerden zuständiger Behörden.

3.

Das Bauende ist durch den Bauwilligen dem Kleingärtnerverein und dem Kreisverband unverzüglich anzuzeigen.

Der Kleingärtnerverein ist zur Abnahme der Baumassnahme verpflichtet. Die mit der Zustimmung übersandte Fertigmeldung ist unverzüglich an den Kreisverband vom Bauwilligen zu senden.
Die Baukommission des KV ist zur Bauabnahme bzw. zur Kontrolle aller Baumassnahmen berechtigt.

VI.

Gebühren

Für die Bearbeitung des Bauantrages zur Errichtung von Lauben oder Anbauten durch die o. g. Baukommission ist eine Gebühr von 30,00 € an den Kreisverband zu zahlen.
Für die Erteilung von Zustimmungen zur Errichtung von baulichen Anlagen nach III. 1. dieser Bauordnung ist eine Bearbeitungsgebühr bis zu einer Höhe von 15,00 € an den jeweiligen Vereinsvorstand zulässig.

VII.

Verstöße gegen die Bauordnung

Verstöße gegen die vorliegende Ordnung werden als Verletzung von Pflichten des Pächters aus dem Kleingartenpachtvertrag gewertet und nach dem BKleingG geahndet.

Der Baubeginn ohne vorliegende Erlaubnisse, eigenmächtige Abweichungen von den erteilten Erlaubnissen und Genehmigungen und ähnliche schwerwiegende Verstöße können zur Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bei gleichzeitiger Verpflichtung zum Abriss und zur Entsorgung der begonnen oder fertig gestellten Laube oder anderen Anlage führen.

Unberührt hiervon bleibt das Recht des Kreisverbandes bzw. des Kleingärtnervereins zur Einschaltung der zuständigen Baubehörde bei Verstößen gegen diese Bauordnung bzw. gegen dieser Bauordnung zugrunde liegende gesetzliche Vorschriften durch Kleingartenpächter als Bauherren.

Die Bauordnung tritt ab 01. Oktober 2005 in Kraft.

Mit in Kraft treten wird die Bauordnung vom 01.12.1999 mit allen Ergänzungen aufgehoben.