

Kleingartenverein  
"Süd-Ost Chemnitz e. V."  
Kreherstraße 51

## **BAUORDNUNG**

Grundsätze und Verfahrensregeln für die Gartengestaltung und Errichtung baulicher Objekte und Installation von Licht- und Wasserleitungen in der Kleingartenanlage (KGA) " Süd-Ost"

### **1. Anliegen**

Im Sinne der kleingärtnerischen Gemeinnützigkeit gehört die KGA "Süd-Ost" zum "Öffentlichen Grün" der Stadt und soll den Pächtern und Besuchern Freude bereiten, zur Verschönerung des Stadtbildes und Verbesserung des Mikroklimas beitragen, dem Natur- und Landschaftsschutz dienen und sich harmonisch in die natürliche Umgebung einordnen.

Kleingartenanlagen werden auf der Grundlage von Pachtverträgen vorzugsweise zur naturgemäßen Erzeugung von Obst, Gemüse, Blumen usw. sowie zur Erholung und Entspannung genutzt. Die Gestaltung der Gärten und aller baulichen Objekte soll dieser Zweckbestimmung und den natürlichen Gegebenheiten angepasst sein.

**Baumaßnahme** ist jede unter Tz. 2 genannte Maßnahme, die zu einer Veränderung des bestehenden Zustandes führt. Betroffen sind Lauben, Terrassen / Sitzplätze, Kamine, Gewächshäuser, Bienenstände, Baulichkeiten für Kleintierzucht, Wege, Mauern, Pergolen, Kompostlager und Wasserbecken / Gartenteiche.

### **2. Grundlagen für die Gestaltung**

Die Gestaltung der Kleingärten und baulichen Objekte erfolgt auf der Grundlage der Gartenordnung, der Bauordnung des Kleingartenvereins und geltender gesetzlicher Vorschriften.

Die verfügbare Grundfläche des jeweiligen Kleingartens bestimmt dessen Charakter und Möglichkeiten. Größe, Form, Besonnung, Bodenart und natürlichen Bewuchs sowie die Gestaltung der benachbarten Flächen und Bauwerke beeinflussen und bestimmen die Gestaltung mit. Vor der Projektierung jeglicher Bau- und Gestaltungsmaßnahmen ist ein gut durchdachter Gartenplan - möglichst im Maßstab 1 : 100 - anzufertigen und zur Standortbestimmung und -genehmigung dem Vorstand zu übermitteln. Nur einvernehmlich vereinbarte Gestaltungspläne bewahren vor Verzögerungen in den Genehmigungsverfahren.

Die Errichtung baulicher Objekte und Installation von Licht- und Wasserleitungen sind in jedem Falle genehmigungs- und gebührenpflichtig.

Die Verwendung von gesundheitsgefährdenden Baustoffen ist im Kleingarten untersagt. An bestehenden Baulichkeiten bereits vorhandene gesundheitsgefährdende Baustoffe (Wellasbest, Tafelasbest usw.) sind entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen schrittweise auszutauschen, spätestens 2010 oder bei Pächterwechsel.

### **Gartenlauben**

In der KGA wird die Errichtung von Gartenlauben ohne besondere Anforderungen an Typen, Bauweisen oder Dachformen gestattet. Es gelten folgende Grundsätze:

- Grundfläche einschl. überdachtem Freisitz max. 24 m<sup>2</sup> bzw. 10 % der Gartenfläche bei kleinen Gärten
- Höhe bis zu 3 m über Erdoberfläche, eingeschossige Bauweise
- Teilunterkellerung bis zu 1 m tief und 2 m<sup>3</sup> jedoch ohne zusätzlichen Eingang von außen.
- Abstand zur Gartengrenze (berechnet von Außenkante des Daches bzw. der Dachrinne) 1,5 m nach allen Seiten

### **Terrassen und Sitzplätze**

Im Gestaltungsplan ist die Entscheidung zu treffen, ob im Kleingarten ein Sitzplatz **oder** eine Terrasse eingerichtet werden soll. Beides ist in einer Parzelle nicht zulässig.

Für Sitzplätze gelten:

- \* Größe der umbauten Fläche max. 10 m<sup>2</sup>  
Abstand zur Grenze 0,50 m nach allen Seiten.

Für überdachte Terrassen gelten folgende Grundsätze:

- \* Größe der umbauten Fläche bis 8 m<sup>2</sup> jedoch maximal 24m<sup>2</sup> mit Gartenlaube  
Höhe der Überdachung max. bis Dachunterkante der Laube (nur gestattet als Anbau, nicht freistehend)  
Grenzabstand 1,5 m nach allen Seiten.

### **Gewächshäuser/Frühbeete**

Die Errichtung von Einrichtungen für kleingärtnerische Kulturen, wie Frühbeetkästen, Folienzelte und Kleingewächshäuser wird allseitig gefördert. In jedem Garten sollte mindestens die Nutzung von Folienzelteln gewährleistet werden, die ohne Fundament nicht genehmigungspflichtig sind. Gewächshäuser haben nur Bestandsschutz, wenn sie als solche genutzt werden. Für die Errichtung eines Kleingewächshauses mit massivem Fundament gilt:

- \* Größe der umbauten Fläche max. 12 m<sup>2</sup>  
Lichte Höhe bis 2,50 m  
Grenzabstand 1 m nach allen Seiten.

Für Frühbeetkästen gilt:

- \* Größe der umbauten Fläche max. 3 m<sup>2</sup>  
Lichte Höhe bis 0,50 m  
Grenzabstand 0,5 m nach allen Seiten.

### **Bienenstände**

Gemäß Beschluss der Delegierten vom 19.03.2016 wird die Aufstellung von Bienenständen nur im Fachberatergarten # 191 erlaubt. Es gelten folgende Kriterien:

- \* Größe der umbauten Fläche max. 10m<sup>2</sup>  
Lichte Höhe bis 3 m  
Grenzabstand 3 m nach allen Seiten, Heckeneinrahmung -insbesondere in Ausflugsrichtung - ist verbindlich vorgeschrieben.

### **Baulichkeiten für Kleintierzucht und –haltung**

Die Kleintierhaltung gehört grundsätzlich nicht zur kleingärtnerischen Nutzung. Vorausgesetzt des generellen Zustimmungsverfahrens zur Zucht und Haltung ist der Bau massiver Stallungen und Bergeräume nur als Anbau an Lauben gestattet, wobei die Größe der umbauten Fläche von max. 24 m<sup>2</sup> bzw. 10 % der Gartenfläche einzuhalten ist. Tierunterkünfte und Bergeräume ohne Fundament können bei sinnvoller Einordnung in den Kleingarten und in Abstimmung mit benachbarten Parzellen eine

- \* Größe max. 10m<sup>2</sup>  
Lichte Höhe bis 2,50 m  
Grenzabstand 3 m nach allen Seiten haben.

### **Wege, Mauern, Rankgerüste, Pergolen**

Die Verwendung von Ortbeton zur Befestigung von Grundflächen, Sommerwegen, Brüstungsmauern und Einfriedung ist in Kleingärten nicht erlaubt.

Für den Wegebau wird die Trockenverlegung von Wegeplatten empfohlen, wobei der Hauptweg bis zu 1,2 m Breite und Nebenwege bis zu 0,60 m Breite haben dürfen. Wege sollen nur dort angelegt werden, wo sie unverzichtbar sind. Einfassungen sollten grundsätzlich nur mit trockenverlegten Rasenbordsteinen vorgenommen werden.

Für Steingärten, Terrassen u. ä. können Trockenmauern angelegt werden. Rankgerüste und Pergola üben die Funktion von Raumteilern aus und sollen immer einen Bezug zur Laube, zum Hauptweg oder zum Eingang herstellen. Sie sollen leicht wirken, jedoch stabil gebaut sein.

## **Kompostlager**

Kompostlager sollen nicht massiv errichtet werden. Ihre Anlage soll schattig sein, vorzugsweise durch eine Heckeneinfriedung geschützt sein, einen Grenzabstand von mind. 2 m und zu Sitzplätzen von 3 m haben. Abweichende Grenzabstände und gemeinsame Regelungen mehrerer Nachbarn sind nur mit schriftlicher Zustimmung der betroffenen Nachbarn zulässig, die beim Verein in den Pachtunterlagen zu hinterlegen sind.

Abfalltonnen des ASR (oder anderer Entsorger) sind nicht zulässig (siehe auch Gartenordnung §6, Tz. 4!).

## **Feucht-Biotop**

In den Kleingärten ist die Anlage von Wasserbecken als Pflanz- und Zierbecken erwünscht, wenn sich diese harmonisch in den Garten einordnen. Ortbeton darf dazu nicht Verwendung finden.

Kriterien:

- Größe max. 4 m<sup>2</sup>
- Tiefe 0,60 m

Zur Erreichung der Wasserdichte wird die Verwendung von Folie empfohlen, und die Einfassung sollte mit Natursteinen und Zierpflanzen erfolgen. Es darf sich nur um stehende Gewässer handeln. Die Anbindung an das Wasserversorgungssystem der Anlage und/oder die Ableitung von Abwasser in Bereiche außerhalb des gepachteten Kleingartens sind nicht zulässig.

## **Badebecken**

Transportable Badebecken (Kinderplanschbecken) mit einem Fassungsvermögen von max. 3 m<sup>3</sup> und einer max. Füllhöhe von 0,5 m können auf schriftlichen Antrag, während der Gartensaison genehmigt werden. Chemische Wasserzusätze sind nicht gestattet.

## **Feuerstätten**

Das Errichten und Betreiben von Feuerstätten z.B. Öfen, Herde, Kamine) ist im Kleingarten und den sich darin befindlichen Baulichkeiten nicht statthaft.

## **Flüssiggase**

Der Vorstand des Kleingartenvereins muss in Kenntnis gesetzt werden, dass sich Flüssiggas in der Parzelle befindet.

## **Nachbarrecht:**

Kenntnis der Kleingartenordnung, der Bauordnung und der wichtigsten Rechtsvorschriften vermeidet, dass unbewusst Fehler gemacht werden, die später zu Streitigkeiten führen können. Auch bei erlaubten Handlungen ist es vorteilhaft, den/die Nachbarn vorher um Verständnis zu bitten, bevor er sich durch Schattenwurf, Laubfall, Kompostgeruch und andere unzumutbare Beeinträchtigungen gestört fühlen könnte.

## **3. Genehmigungspflicht**

Die Kleingartenpächter sind verpflichtet, jede beabsichtigte Baumaßnahme und Installation schriftlich und mit den jeweils notwendigen Unterlagen rechtzeitig zu beantragen. Auch Um-, Aus- und Erweiterungsvorhaben sind genehmigungspflichtig. Der Vorstand des Kleingartenvereins "Süd-Ost" ist mit besonderen Auflagen befugt, innerhalb der Anlage die gesetzlich vorgeschriebenen Genehmigungen zu erteilen.

## **Standortgenehmigung**

Auf formlosen schriftlichen Antrag mit einem Gestaltungsplan für den betreffenden Kleingarten im Maßstab 1 : 100 erteilt der Vorstand eine Standortgenehmigung. Das Genehmigungsverfahren dauert in der Regel einen Monat, um alle aus dem Antrag abzuleitenden Probleme der baulichen und gärtnerischen Gestaltung sowie der Energie- und Wasserversorgung prüfen und abstimmen zu können.

## **Bauzustimmungen/Baugenehmigungen**

Auf schriftlichen Antrag des vertraglichen Pächters kann der KGV die Genehmigungen für den Neu-, Aus- und Umbau von Lauben erteilen. Der Antrag ist in 2-facher Ausfertigung einzureichen und hat mindestens zu enthalten:

- \* Lageplan der Parzelle im Maßstab 1 : 100 mit vermasster Eintragung aller vorhandenen und beantragten Baulichkeiten, Elt- und Wasserleitungen  
Verbale Beschreibung der beantragten baulichen Vorhaben mit exakten Angaben zur Bauweise (Fertigteile, Leichtbau, Massivbau, Eigenbau) zu den Lieferbeziehungen (Fertigteile, getypte Bauelemente, Montageteile usw.) zur geplanten Anbindung an das Energienetz der Anlage und zur geplanten Anbindung an die Trinkwasserleitung sowie Verwendung der Abwasser  
Begründung bei Massivbauten
- \* Zeichnerisch vermasste Darstellung der Baulichkeit im Maßstab 1 : 50 (Grundriss, Schnitte, Ansichten)
- \* Statische Berechnung für tragende Bauteile.

Die Bauunterlagen/Prüfvorlagen müssen unter Beachtung einschlägiger Standards und geltender Rechtsvorschriften sowie Ordnungen ausgefertigt sein. Für Fertigteilbauten entfallen die Punkte ab 3. Absatz.

Der Bearbeitungs- und Prüfzeitraum beträgt max. 2 Monate, beginnend ab vollständiger Vorlage aller notwendigen Bauunterlagen/ Prüfvorlagen.

### **Bauabnahme**

In der Anlage ist ein ehrenamtlicher Mitarbeiter tätig, dessen Aufgabe darin besteht, die Bauausführung und deren Übereinstimmung mit der erteilten Genehmigung und den vorgegebenen Standards, Rechts- und Sicherheitsvorschriften zu prüfen und die Prüfergebnisse in den Bauunterlagen mit Datum, Unterschrift und Stempel und ggf. Auflagen zu vermerken.

### **Elektroanlagen**

Die Verantwortlichkeit des Kleingartenvereins erstreckt sich auf das öffentliche Netz in der KGA. Installationen und Reparaturen werden von den Mitgliedern der Energiekommission im Prinzip nicht ausgeführt, sondern sind entsprechenden Handwerkern/Firmen zu übertragen.

Die Abnahme der Installation und der Anschluss an das öffentliche Netz setzen voraus, dass die Ausführung unter Beachtung einschlägiger Standards, Rechts- und Sicherheitsvorschriften erfolgte, das Prüfprotokoll der ausführenden Firma/Handwerker vorliegt und ein funktionsfähiger geeichter Zähler eingebaut ist. Kraftstromanschlüsse sind in Kleingärten nicht zulässig. Zähler deren Eichfrist abgelaufen ist dürfen nur von Vereinseigenen Elektrofachkräften ausgetauscht werden. Die weitere Nutzung von Zählern deren Eichfrist abgelaufen ist, ist nicht gestattet.

Der Anschluss an das Energienetz der KGA ist nicht automatisch Bestandteil der Bauzustimmung/Baugenehmigung für die Laube, sondern bedarf eines diesbezüglichen Antrags in zweifacher Ausfertigung.

Das Genehmigungsverfahren dauert max. einen Monat nach Zugang des Antrages (Poststempel) und setzt folgende Angaben/Regelungen voraus:

- \* Nachweis der finanziellen Beteiligung am Energieprojekt  
Angabe der die Installation ausführenden Handwerker/Firma  
Angabe des Zeitpunktes der Fertigstellung zwecks Abnahme (ggf. Terminvorschlag für die Abnahme nachträglich vereinbaren).

## **Wasserleitungsanschlüsse/Abwasser**

Geplante Anschlüsse an das Wasserleitungsnetz der KGA sind nicht Bestandteil einer Bauzustimmung/-genehmigung, sondern sind formell zu beantragen. Anträge sind in doppelter Ausfertigung zu richten und haben mindestens folgendes zu enthalten:

- \* Zeichnerisch vermasste Darstellung im Maßstab 1 : 50  
Verlegungsplan innerhalb der Parzelle

Alle Arbeiten am Vereinseigenem Wasserleitungsnetz, einschließlich Lieferung und Einbau der Wasseruhr dürfen nur von Vereinseigenen Wasserfachkräften durchgeführt werden.

Die Abnahme der Installation setzt voraus, dass die Ausführung entsprechend den gültigen Standards, Rechts- und Sicherheitsbestimmungen vorgenommen wurde und an der Anschlussstelle öffentliches Anlagennetz/Privatleitung Absperrschieber und eine geeichte Wasseruhr installiert wurde.

Der Einbau von geeichten Wasseruhren ist in jeder Parzelle verbindlich vorgeschrieben, Grundvoraussetzung für die Wasserentnahme.

Zähler deren Eichfrist abgelaufen ist werden von Vereinseigenen Wasserfachkräften ausgetauscht. Die weitere Nutzung von Zählern deren Eichfrist abgelaufen ist, ist nicht gestattet.

Regen- und Oberflächenwasser darf nicht auf Flächen angrenzender Unterpächter übergeleitet werden. Im Garten ggf. anfallende Kleinstmengen an Abwasser müssen als Brauchwasser auf der dem Unterpächter verpachteten Fläche Verwendung finden. Sickergruben sind nicht gestattet.

Die Installation von Bädern, Duschen, WC und Waschmaschinen ist in der Anlage verboten. Stationäre Wasseranschlüsse in der Gartenlaube sind nicht gestattet.

## **Einspruchsrecht**

Zu jeder Entscheidung, Ablehnung bzw. Auflagen im Zusammenhang mit Standortgenehmigungen, Bauzustimmungen und -genehmigungen, Genehmigungen für Elektroinstallation oder Zustimmungen für Wasseranschlüsse haben die Antragsteller innerhalb von 14 Tagen Einspruchsfrist, gerechnet ab Tag der Zustellung (Poststempel). Einsprüche werden im Vorstand behandelt und von diesem endgültig entschieden.

## **Inkrafttreten**

Diese Bauordnung ist durch die Delegiertenversammlung am 19. März 2016 beraten und bestätigt worden.

Sie ersetzt die vorherige Fassung der Bauordnung von 2013.