

Bauordnung des Kleingartenvereins „Gute Hoffnung“ e.V. Neubrandenburg

1. Grundlagen

- Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch vom 27.08.1997
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils gültigen Fassung

2. Geltungsbereich

Diese Ordnung gilt für die Errichtung und Nutzung von baulichen Anlagen in der Kleingartenanlage „Gute Hoffnung“ e. V. Neubrandenburg.

Die Errichtung von Vereinshäusern und anderer Gemeinschaftsanlagen unterliegen nicht dieser Ordnung.

3. Grundsätze lt. Bundeskleingartengesetz

3.1. Errichtung von baulichen Anlagen

Kleingärten sind Grünflächen, die aufgrund eines Pachtvertrages Kleingärtnern zur nichterwerbsmäßigen, gärtnerischen Nutzung überlassen werden. Kleingärten sind keine Baugrundstücke und Kleingartenanlagen keine Baugebiete. Sie sind daher, abgesehen von der Gartenlaube oder dem Vereinshaus, grundsätzlich nicht bebaubar.

Die Errichtung einer baulichen Anlage ist nur dann erlaubt, wenn diese der kleingärtnerischen Nutzung dient. Ist auf einer Parzelle, auf der eine bauliche Anlage errichtet werden soll, bereits eine bauliche Anlage vorhanden, die durch den Neubau ersetzt werden soll, so ist die Bauzustimmung nur mit der Auflage zu erteilen, dass die alte Anlage bis spätestens 3 Monate nach Fertigstellung entfernt wird.

3.2. Größe und Art der baulichen Anlage

Zulässig ist die Errichtung einer Laube in einfacher Ausführung mit einer maximalen Grundfläche von 24 m² einschließlich überdachtem Freisitz. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sein (BKleingG § 3 (2)).

Es ist gestattet, weitere Nebenanlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, zu errichten, die im Weiteren näher beschrieben werden.

3.3. Bestandsschutz

Für alle vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen besteht nach § 20a BKleingG **Bestandsschutz**.

Bei Abriss der vorhandenen, rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen, entfällt der Bestandsschutz. Ein vorgesehener Neubau erfolgt dann nur entsprechend den Forderungen des BKleingG und der geltenden Bauordnung.

4. Anforderungen an bauliche Anlagen

4.1. Gartenlauben

Die Gestaltung der Laube ist mit ihrer Umgebung und den benachbarten Gartenlauben so in Einklang zu bringen, dass sie das Gesamtbild der Gartenanlage nicht verunstaltet. Monolithische Bauweise ist nicht zulässig. Fundamente dürfen nur als Säulen- und Streifenfundament ausgeführt werden. Für Kleingärten auf nicht tragfähigen Böden dürfen Bodenplatten als Ausnahme genehmigt werden. Alle Dachüberstände von mehr als 0,60 m werden als überdachter Freisitz gewertet.

Die Traufhöhe darf 2,25 m nicht überschreiten. Die Dachhöhe darf

- bei Flachdächern 2,80 m
- bei Satteldächern 3,50 m nicht überschreiten.

Die Laube darf nur eingeschossig und nicht unterkellert sein. Ein Vorratsraum von 1 m³ ist zulässig.

Zulässig sind umlaufende Brüstungen zur Einfassung der Terrasse von max. 1 m Höhe.

Es ist unzulässig:

- die Laube an das öffentliche Wasserver- und Entsorgungsnetz oder Vorfluter anzuschließen,
- ortsfeste Feuerstätten und Schornsteine zu errichten.

4.2. Errichtung weiterer baulicher Anlagen

Zur Unterstützung der kleingärtnerischen Nutzung ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- ein Gewächshaus mit max. 10 m² Grundfläche,
- ein handelsüblicher Geräteschuppen mit max. 5 m² Grundfläche,
- ein Zierteich bis max. 10 m² Wasserfläche,
- ein transportables Kunststoffplanschbecken bis 5 m² Grundfläche,
- Pergolen und Rankhilfen mit max. 2,20 m Höhe, sowie max. 5 m Länge,
- Sichtschutzzäune als seitlicher Wind- und Wetterschutz an Terrassen, an Freisitzflächen sowie stationären Kompostanlagen,
- Grill- und Räucheröfen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von 2 m².

Das Errichten von Bienenhäusern ist erwünscht, wenn davon keine Gefahren oder Belästigungen für die Umgebung ausgehen.

In den Kleingärten ist es untersagt, Wasserbecken mit einer Größe von mehr als 5 m² Grundfläche zu errichten bzw. aufzustellen.

Ausgenommen davon sind Wasserbecken, die durch den Kleingartenbeirat der Stadt Neubrandenburg oder das zuständige Amt auf Grund schwerer Behinderung, auf Antrag genehmigt wurden.

Ein Verstoß gegen dieses Verbot stellt einen außerordentlichen Kündigungsgrund des Pachtverhältnisses gemäß § 8 Ziffer 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) dar.

Es ist unzulässig, Stallungen, Volieren und Hundezwinger zu errichten.

4.3. Grenz- und Bauwerksabstände

Der Abstand zwischen baulichen Anlagen und Gartengrenze muss mindestens 1,50 m und von Laube zu Laube mindestens 5 m betragen. Der Abstand von baulichen Anlagen zu Außenzäunen von Gartenanlagen muss mindestens 3 m betragen.

Pergolen und Rankhilfen müssen so angeordnet sein, dass sie die Betrachtung des Gartens von außen nicht beeinträchtigen.

4.4. Abwasseranlagen

Die Allgemeinverfügungen der zuständigen Kommunalverwaltungen zur Unterbindung von Abwassereinleitungen in Kleingärten ist zu beachten und einzuhalten.

Ab 01.01.2014 sind nur noch abflusslose Gruben zum Auffangen der Abwässer aus Gartenlauben zulässig. Das gesammelte Abwasser ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

5. Baugenehmigungs- bzw. Bauzustimmungsverfahren

Für die Errichtung und Rekonstruktion aller baulichen Anlagen ist beim jeweiligen Vereinsvorstand ein schriftlicher Antrag in 2-facher Ausfertigung einzureichen.

Dieser Antrag muss enthalten:

- Lage der baulichen Anlage, mit Maßangaben und Grenzabständen,
- Skizze der baulichen Anlage in allen drei Ansichten mit Maßangaben (Länge, Breite, Höhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe) und Raumeinteilung,
- Angaben zu den Baumaterialien und zur Ausführung des Fundaments,
- Fotos oder Prospektmaterial sind zulässig, jedoch mit den vorgenannten Angaben.

Der Vorstand bzw. die Baubeauftragten des Vereins überprüfen den Antrag.

Nach Überprüfung des Antrages erfolgt die schriftliche Bestätigung oder Ablehnung mit Begründung und evtl. Auflagen.

Die Bearbeitungsfrist eines Antrages sollte 6 Wochen nicht überschreiten.

Die Bauarbeiten dürfen nicht vor Erhalt der schriftlichen Bestätigung begonnen werden. Bei Verstößen gegen die erfolgte Baugenehmigung oder fehlender Genehmigung ist durch den Vorstand Baustop auszusprechen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Genehmigung des Vorstandes ist eine Ordnungswidrigkeit (§9 BKleingG Abs. 1 Ziffer 1 „ordentliche Kündigung“) und wird als solche geahndet (Rückbau, Bußgeld, Kündigung). Bei Verstößen gegen diese Bauordnung hat der Vorstand des Vereins als Verpächter wegen vertragswidrigen Gebrauchs einen Rückbau- bzw. Beseitigungsanspruch gemäß § 541 BGB n. F.

6. Schlussbestimmungen

Der geschäftsführende Vorstand wird ermächtigt, eine aus gesetzlichen Gründen notwendig werdende, redaktionelle Änderung vorzunehmen.

Sollten Bestimmungen dieser Bauordnung ungültig sein, so behält diese Ordnung ihre Gültigkeit ohne die mangelhafte Bestimmung. Eine gültige Regel soll unverzüglich eingefügt werden.