

# Bauordnung

## Präambel

Die Bauordnung regelt die Festlegungen des § 10 (Nutzungsbestimmungen), Abs. 3 Unterpachtvertrag zur Errichtung von Baulichkeiten und ist insofern Bestandteil des Unterpachtvertrages und für alle Vereinsmitglieder bindend. Sie ergänzt die Satzung und die Kleingartenordnung des Vereins und dient der Wahrnehmung der Verantwortung des Vorstandes gemäß § 63 Abs. 1, 6 Sächsischer Bauordnung. Sofern sie Festlegungen enthält, die ihrem Sinn und Inhalt nach gesetzlichen Bestimmungen oder verbindlichen Beschlüssen der Stadt Dresden widersprechen, sind diese außer Kraft zu setzen und entsprechend zu korrigieren.

## 1. Laube – Grundfläche und Beschaffenheit

- 1.1 Im Kleingarten ist die Aufstellung einer Laube in einfacher Ausführung zulässig, deren Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz, in Abhängigkeit von der Größe des Gartens, höchstens 10 % der Gesamtfläche, maximal jedoch 24,00 m<sup>2</sup> einnehmen darf. Alle Dachüberstände von mehr als 0,60 m werden als überdachter Freisitz gewertet.
- 1.2 Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- 1.3 Unzulässig sind:
  - die Aufstellung und der Betrieb von Spül- und Waschmaschinen,
  - der Einbau von Abwasserabfluss oder Sickerstrang zur Abführung von Schmutzwasser und/oder Fäkalien in den Boden. Fäkalien sind nach dem Stand der Technik unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes vom Kleingärtner ordnungsgemäß zu entsorgen (deponieren, kompostieren). Die Aufstellung von Chemietoiletten ist im Kleingarten untersagt.
- 1.4 Das Betreiben von Herden und Öfen in den Lauben ist zulässig, wenn die Brandschutzbestimmungen eingehalten werden und ein Gutachten des zuständigen Sachverständigen vorliegt, das nicht älter als zwei Jahre ist.  
Bei Neubau einer Laube ist die Installation von Herden und Öfen, welche mit festen oder flüssigen Brennstoffen betrieben werden, untersagt.
- 1.5 Die Installation einer Fernsehantenne bedarf der Genehmigung durch den Vorstand.

## 2. Laube – Maße der baulichen Nutzung, ergänzende Festlegungen

- 2.1 Ergänzend werden folgende Maße der baulichen Nutzung festgelegt:
  - Traufhöhe                    minimal 1,50 m                    maximal 2,50 m,
  - Firsthöhe                    maximal 3,50 m,
  - Dachfläche                    maximal 30,00 m<sup>2</sup>.
- 2.2 Zulässig sind Pult- und Satteldächer.

## 3. Laube – Abstandsflächen

- 3.1 Der Laubenstandort ist so auszuwählen, dass mit ihm Abstandsflächen mit einer Tiefe von mindestens 1,00 m zu den Gartengrenzen eingehalten werden.

## 4. Bauliche Nebenanlagen

- 4.1 Bauliche Nebenanlagen jeder Art sind unzulässig, sofern sie nicht kleingärtnerischer Nutzung zugeordnet sind.
- 4.2 Zulässig als Nebenanlage ist eine Pergola als genehmigungspflichtige bauliche Anlage (mit Boden fest verbunden, z. B. Einschlaghülsen), wenn ihre Grundfläche nicht mehr als 10,00 m<sup>2</sup> beträgt und sie nicht mit geschlossener Überdeckung ausgeführt wird. Als geschlossene Überdeckung gelten auch solche, die geöffnet, eingerollt oder entfernt werden können (max. Höhe 1,80 m). Ausgenommen sind Sonnensegel.  
Wird der unter der Pergola liegende Sitzplatz befestigt, ist er auf die Grundfläche gemäß 1.1 anzurechnen.

- 4.3 Nicht genehmigungspflichtig sind Wachstumshilfen (max. Höhe 1,80 m) vorwiegend für fruchttragende Kulturen, auch wenn sie fest mit dem Erdboden verbunden sind und länger als eine Gartensaison genutzt werden. Dazu zählen
- einfache Befestigungseinrichtungen, z. B. für Himbeeren, Brombeeren, Beerensträucher und Kletterzucchini,
  - Netz- oder Drahteinhausungen, z. B. für Heidelbeeren,
  - Abdeckungen für im Freiland stehende Tomaten,
  - Rankhilfen, z. B. für Kletterrosen, Clematis und Wein,
  - Baumpfähle,
  - Frühbeete für Pflanzenanzucht und für wärmeliebende Kulturen, z. B. Gurken.
- Die Pflanz- und Grenzabstände (siehe Kleingartenordnung und Punkt 4.10 dieser Ordnung) sind einzuhalten.
- 4.4 Das ortsfeste Anlegen einer Terrasse ist nur im Rahmen der Grundfläche nach 1.1 zulässig.
- 4.5 Zulässig ist die Aufstellung eines Gewächshauses in angemessener Größe zu ausschließlich kleingärtnerischer Nutzung; maximale Grundfläche 12,00 m<sup>2</sup>.
- 4.6 Nebenanlagen gemäß 4.2 bedürfen der Zustimmung durch den Vorstand.
- 4.7 Nicht genehmigungsfähig sind
- die Aufstellung von Gerätecontainern und Toilettenhäuschen,
  - die Anlage von Sickergruben, Brüstungsmauern, ummauerten Sitzplätzen,
  - die Errichtung von Swimmingpools,
  - die Verwendung von Orts-(geschüttetem)-Beton für die Befestigung von Wegen und Einfriedungen.
- 4.8 Transportable Badebecken können in der Zeit von Anfang Mai bis Ende September aufgestellt werden. Die maximale Größe von 3,60 m Durchmesser darf dabei nicht überschritten werden. Die Anwendung umweltschädlicher Zusätze ist nicht erlaubt.
- 4.9 Die Anlage eines künstlichen Teiches mit flachem Randbereich ist bis zu einer Größe von 4 m<sup>2</sup> möglich. Der Teich sollte als Feuchtbiotop gestaltet werden.
- 4.10 Bei baulichen Nebenanlagen ist eine Abstandsfläche von 1,00 m zu den Gartengrenzen einzuhalten. Der Grenzabstand von Komposthaufen beträgt ebenfalls 1,00 m.

## **5. Überleitungsregelungen**

- 5.1 Die Überleitungsregelungen gemäß §§ 18 (1), 20 a des Bundeskleingartengesetzes bleiben von den Festlegungen der Bauordnung unberührt.

## **6. Bauantrag**

- 6.1 Vor Beginn der genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist vom Unterpächter ein Bauantrag in zweifacher Ausfertigung einzureichen.
- 6.2 Inhalt des Bauantrages:
- Lageplan der Laube im Garten mit Maßangaben;
  - Grundriss und Ansichten der Laube mit Maßangaben;
  - Maße der baulichen Nutzung;
  - Angaben zu Baumaterialien und zur Ausführung des Fundamentes.
- Bei Typenprojekten ist die Verwendung der Prospekte möglich, sofern sie die entsprechenden Informationen enthalten bzw. entsprechend ergänzt wurden.
- 6.3 Bei Abweichungen von den Festlegungen der Bauordnung ist dem Bauantrag eine Begründung dafür beizufügen.

## **7. Genehmigungsverfahren**

- 7.1 Der Bauantrag ist durch den Baubeauftragten des Vorstandes zu prüfen und mit seiner Stellungnahme in der nächsten ordentlichen Sitzung des Vorstandes zur Beschlussfassung vorzulegen.
- Sind die Unterlagen unvollständig oder widersprüchlich, hat er den Unterpächter vorher in Kenntnis zu setzen und zur Ergänzung oder Überarbeitung aufzufordern.
- 7.2 Der Vorstand hat seinen Beschluss innerhalb von 6 Wochen nach der Einreichung der vollständigen Unterlagen an den Unterpächter schriftlich mitzuteilen. Ablehnungen sind zu begründen.

## **8. Bau**

- 8.1 Der Baubeginn darf erst nach Vorliegen der Baugenehmigung erfolgen. Für Materialkäufe und Vertragsabschlüsse vor Genehmigung der Baumaßnahme trägt der Bauwillige das alleinige Risiko. Die Fertigstellung des genehmigten Bauwerkes hat innerhalb von 12 Monaten zu erfolgen.
- 8.2 Der Baubeauftragte ist berechtigt, die Einhaltung der genehmigten Parameter zu kontrollieren und verpflichtet, über evtl. festgestellte Verstöße den Vorstand zu informieren.
- 8.3 Bauten oder Anlagen, die durch den Neubau ersetzt werden bzw. nach diesem nicht mehr zulässig sind, sind innerhalb einer Frist von 12 Monaten nach Fertigstellung des Neubaus zu entfernen.

## **9. Schlussbestimmungen**

- 9.1 Auflagen, die sich aufgrund von Gesetzesänderungen und anderen zusätzlichen Bestimmungen erforderlich machen, sind durch den Vorstand umzusetzen. Die Unterpächter sind umgehend zu informieren.
- 9.2 Änderungen und Ergänzungen, die nicht Veränderungen nach Punkt 9.1 geschuldet sind, bedürfen der Bestätigung durch die Mitgliederversammlung.
- 9.3 Diese Bauordnung wurde am 15. März 2016 durch die Mitgliederversammlung beschlossen.  
Die bisherigen Fassungen der Bauordnung des Kleingartenvereins „am Geberbach“ sind damit außer Kraft gesetzt.