



## **Bauordnung**

### **1. Grundsätze**

#### 1.1. Geltungsbereich der Bauordnung

Die Bauordnung gilt für alle Dauerkleingartenpächter der Kolonie „Eintracht Orania“ e.V. Der Kleingartenpachtvertrag verpflichtet den einzelnen Pächter, seinen Kleingarten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes kleingärtnerisch zu nutzen. Aus der kleingärtnerischen Nutzung leiten sich Beschränkungen für das Bauen im Kleingarten ab. Einzelheiten regelt die Rahmengartenordnung des Landesverbandes Brandenburg, welche Grundlage des Kleingartenpachtvertrages ist sowie die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des § 29, Abs. 2 Bau GB, das Bauordnungsrecht des Landes Brandenburg und die Entscheidungen des zuständigen Bauverwaltungsamtes Oranienburg.

#### 1.2. Allgemeine Anforderungen

Bauliche Anlagen/Nebenanlagen sowie ihre Teile sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten dass die öffentliche Sicherheit und Ordnung, das Leben und die Gesundheit nicht gefährden und die natürlichen Grundlagen geschont werden. Sie müssen die allgemeinen Anforderungen ihrem Zweck entsprechend dauerhaft erfüllen und ohne Missstände benutzbar sein (§ 3, Abs. 1 BbgO). Darüber hinaus sind bauliche Anlagen mit ihrer Umgebung derart in Einklang zu bringen, dass sie das Orts- und Landschaftsbild nicht verunstalten.

#### 1.3. Bestandsschutz § 20a (7) BkleinG

Vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichtete Gartenlauben, die eine Fläche von 24 m<sup>2</sup> überschreiten oder andere, der kleingärtnerischen Nutzung dienende bauliche Anlagen, z.B. Ver- und Entsorgungsanlagen in Gartenlauben können unverändert genutzt werden. Der Bestandsschutz erstreckt sich nur auf die vorhandene bauliche Anlage und gilt für die Dauer ihres Bestandes. Instandhaltungen sind zulässig, wenn diese das Gebäude oder die bauliche Anlage vor dem vorzeitigen Verfall bzw. vor dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor Ablauf der Lebensdauer in seiner Substanz schützen. Erweiterungen sind nicht zulässig.

#### 1.4. Ungeeignet zum dauernden Wohnen (gemäß Kommentar zum § 3 BkleinG)

Gartenlauben dürfen nur so ausgestattet und eingerichtet sein, dass gelegentliche und behelfsmäßige Übernachtungen des Kleingärtners und seinen Familienangehörigen in ihnen möglich sind. Darüber hinaus sollen sie der Aufbewahrung von Gerätschaften und Gartenerzeugnissen dienen.

### **2. Errichtung von Baulichkeiten im Kleingarten**

2.1. Zur Errichtung von Baulichkeiten im Kleingarten ist der bauwillige Pächter verpflichtet, die Zustimmung des Vorstandes zu beantragen. Die Anträge sind in dreifacher Ausfertigung beim Vorstand einzureichen. Aus den Unterlagen muss:

- a) die Lage der Baulichkeit mit Bemaßung einschließlich Abstände als Lageplan
- b) die Darstellung in verschiedenen Ansichten einschließlich der Art der Fundamente



- c) die Baubeschreibung bei Eigenkonstruktionen einschließlich der statischen Sicherheit ersichtlich sein.

Bei der Einbringung abflussloser Sammelgruben mit aktuellem Standort ist zusätzlich eine Kopie der technischen Daten und der staatlichen Zulassung erforderlich.

2.2 Gartenlauben dürfen einschließlich überdachten Freisitzes eine Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und nur eingeschossig sein. Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachüberstände ein bis drei vorgelagerte Stufen, Fensterbänke sind nicht anzurechnen.

2.3 Das Unterkellern der Gartenlauben sowie die Errichtung von offenen Feuerstellen (Herde, Öfen, Kamine) sind nicht erlaubt. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 x 2 m und 0,80 m tief) mit Einstiegsklappe kann aber als Notbehelf gebaut und genutzt werden.

Die Gartenlauben dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

Traufhöhe nicht mehr als 2,50 m

Dachhöhe nicht mehr als 3,50 m

Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante. Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Erdboden liegen. Anbauten z.B. geschlossene Veranden sind unzulässig!

2.4. Höchstens 10 % der verbleibenden Kleingartenfläche darf versiegelt werden (z.B. Wegebau). Es sind solche Bauprodukte zu verwenden, die eine Versickerung von Niederschlagswasser zulassen.

2.5. Gartenlauben können mit einem Mindestabstand von 1,5 m zur Parzellengrenze errichtet werden. Der Abstand zwischen den benachbarten Gartenlauben muss mindestens 3 m betragen. Die Errichtung von Gartenlauben bis an die Parzellengrenze ist möglich, wenn auf andere Weise sichergestellt ist, dass der Abstand zur benachbarten Gartenlaube mindestens 3 m beträgt. Die freizuhaltenden Flächen können kleingärtnerisch genutzt werden. Beim Einbau von abflusslosen Sammelgruben mit aktuellem Standard ist der Abstand von 2 m zur Parzellengrenze einzuhalten. Der Dom muss mindestens 5 m von Baulichkeiten entfernt sein.

2.6. Mit Zustimmung des Vorstandes können Windschutzblenden und Pergolen errichtet, einfache Sitzplätze sowie Zier- und Wasserpflanzenteiche mit flachem Randstreifen bis max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche angelegt werden. Je Kleingarten kann ein Kleingewächshaus (Kalthaus) oder Folienzelt mit max. Grundfläche bis zu 10 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 2,5 m errichtet werden.

Kinderspielhäuser mit einer Grundfläche von 2 m<sup>2</sup> und einer Höhe bis zu 125 cm bedürfen keiner Zustimmung. Eine zweckentfremdete Nutzung, auch zeitweilig, ist unzulässig.

2.7. Einfriedungen sollen die Höhe von bis zu 1,30 m nicht überschreiten; die Außengrenze der Kleingartenanlage kann eine Höhe von 2,20 m erreichen.

Wertvolle Ausführungen von Zaunmaterial (z.B. schmiedeeiserne Zäune) sind unzulässig. Das Anbringen von Stacheldraht ist verboten. Die Errichtung von sichtbehindernden Einfriedungen an der Kleingartengrenze oder im Kleingarten ist nur nach Befürwortung durch den Vorstand möglich.

2.8. Das zeitbegrenzte Aufstellen von transportablen Schwimmbecken und Zelten im Kleingarten ist bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> statthaft. Der Durchmesser eines



Schwimmbeckens darf 3,90 m nicht überschreiten. Das Becken darf nicht im Boden eingelassen werden und ist im Winterhalbjahr abzubauen.

2.9. Die Errichtung von Kaninchenställen und die Kaninchenhaltung auf der Parzelle sind nur mit Zustimmung und durch Prüfung der Gegebenheiten durch den Vorstand möglich. Die schriftliche Einwilligung des jeweiligen Nachbarpächters ist einzuholen; eine Geruchsbelästigung ist möglichst auszuschließen sowie eine schriftliche Zeitbegrenzung mit dem Zusatz „nur für den Eigenbedarf“ (§ 20 a, Nr. 7 Satz 2).

2.10. Nicht zulässig ist die Errichtung von Schuppen, Garagen, freistehenden Toiletten festen Feuerstätten mit Schornsteinen sowie festen Auf- und Anbauten.

2.11. Ein Versickern von Abwasser in den Untergrund ist generell verboten (Trinkwasserschutz). Anfallende Abwasser sowie Fäkalien sind umweltgerecht, entsprechend den jeweils rechtlichen Regelungen zu beseitigen. Sammelgruben aus DDR-Zeiten sind den gesetzlichen Anforderungen anzupassen oder fachgerecht nachzurüsten. Prüfberichte und Fäkalienabfuhrquittungen sind auf Verlangen vorzuweisen.

2.12. Für die Einhaltung der gesetzlichen Regelungen bei Errichtung von baulichen Anlagen, insbesondere des Brand- und Arbeitsschutzes, trägt der bauwillige Kleingartenpächter die volle persönliche Verantwortung.

2.13. Der Vorstand ist berechtigt bei Verstößen gegen die Bauordnung, bei der Bauausführung gegenüber der Bauzustimmung sowie bei Nichteinhaltung von gesetzlichen Regelungen, insbesondere des Brand- und Arbeitsschutzes, einen Baustopp auszusprechen.

2.14. Bauanträge werden vom Vorstand der Kolonie entgegengenommen, geprüft und zur Befürwortung an den Zwischenpächter (VGS) weitergeleitet. Anträge bedürfen der Schriftform. Die Bearbeitung der Anträge sowie die Erteilung der Zustimmung erfolgen für den Kleingärtner unentgeltlich.

2.15. Das zuständige Bauverwaltungsamt kann teilweise oder auch vollständige Beseitigung solcher baulichen Anlagen verlangen, die im Widerspruch zu rechtlichen Vorschriften und Ordnungen errichtet oder geändert wurden. Die Kosten hierfür trägt allein der Verursacher.

2.16. Bei Pächterwechsel werden alle rechtmäßig errichteten Bauten auf der Parzelle bewertet. Die Wertermittlung erfolgt durch Vertreter des VGS Oberhavel.

Es werden vier Bewertungsprotokolle mit gleichem Inhalt für folgende Verteiler gefertigt:

1. abgebender Pächter
2. neuer Pächter
3. Vereinsvorstand
4. Kreisverband

Die Kosten/Nebenkosten der Bewertung trägt der abgebende Pächter.



### 3. Der Vorstand

3.1. Die Aufgaben des Vorstandes sind:

- Entgegennahme und Bearbeitung von Bauanträgen
- Weiterleitung von Bauanträgen zum Zwischenpächter (VGS) zur Befürwortung
- Kontrolle des Bauablaufes
- Endabnahme der Baulichkeit
- periodisch wiederkehrende Kontrollmaßnahmen zur Verhinderung von Schwarzbauten
- Betreuung der baulichen Gemeinschaftseinrichtungen des Vereins
- Verantwortlichkeit für eine sachgerechte Arbeitsausführung bei Bauhandwerkerleistungen für den Verein
- Verantwortlichkeit für Bestandsaufnahme von baulichen Anlagen und Gebäuden auf dem Vereinsgelände und deren Registrierung

3.2. Der Vorstand kann zur Durchsetzung der unter Pkt. 3.1. genannten Aufgaben einen Bauverantwortlichen einsetzen.

Schlussbestimmung:

Diese Bauordnung tritt zusammen mit der am 07. März 2015 beschlossenen Satzungs- und Gartenordnungsänderung in Kraft und ersetzt vorangegangene Bauordnungen.