

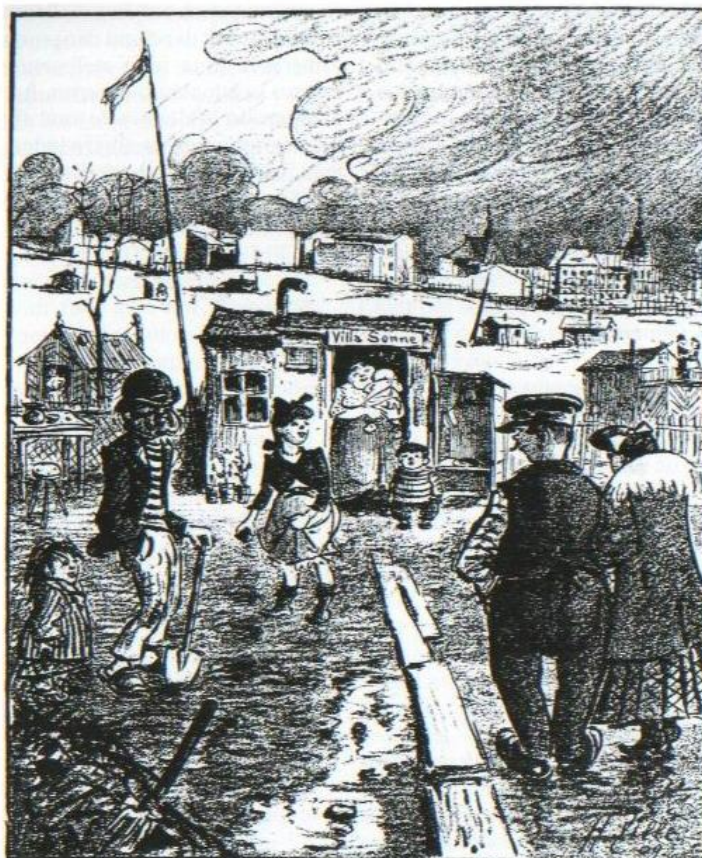


**Regionalverband der Gartenfreunde
Meiningen - Schmalkalden e.V.**



Bauordnung





„Wer Jott vertraut / Und Bretter klaut, / Sich eine feine Laube baut!“
Zeichnung von Heinrich Zille (1858–1929)

Impressum:

Herausgeber: Regionalverband der Gartenfreunde Meiningen - Schmalkalden e.V.

Leipziger Straße 71
98617 Meiningen
Tel. (03693) 82 09 95
E-mail: rv-gartenfreunde-mgn-sm@freenet.de
Internet: www.regionalverband-gartenfreunde-mgn-sm.de/

Erarbeitung: Siegfried Schwital Vorsitzender des Regionalverbandes

Herausgabe: September 2006

Januar 2020 aktualisiert



Inhalt

1. Geltungsbereich
2. Gegenstand
3. Errichtung und Beschaffenheit von Lauben
4. Zulässige Baumaßnahmen an bestehenden Lauben
5. Wegnahme, Abriss und Rückbau errichteter Lauben
6. Andere bauliche Anlagen
 - 6.1 Zulässige andere bauliche Anlagen
 - 6.2. Unzulässige bauliche Anlagen
7. Zulässige Instandhaltung und Wegnahme anderer baulicher Anlagen
8. Einholung von Erlaubnissen und Genehmigungen
 - 8.1. Genehmigungsverfahren
 - 8.2. Regelungen zu Baubeginn, Bauverlauf und Bauende
9. Verstöße gegen die Bauordnung

Anlage 1 Info für den Bauherren / Antragsteller

Anlage 2 Übersicht über Grenz- und Pflanzabstände

1. Geltungsbereich

Grundlage dieser Bauordnung (BO) ist das Bundeskleingartengesetz.

Diese Bauordnung gilt für die

- Mitgliedsvereine des Regionalverbandes der Kleingärtner MGN - SM e.V. -
- Nichtmitgliedsvereine und sonstige Kleingärten und Pachtverhältnisse, in denen der Regionalverband Zwischenpächter bzw. Grundstückseigentümer ist

2. Gegenstand

Die nachstehende BO bestimmt die Zulässigkeit der Errichtung von Lauben und anderer baulicher Anlagen in Kleingärten. Sie regelt die Verfahrensweise bei der beabsichtigten Ersterrichtung sowie von Maßnahmen, die auf den Erhalt, die Modernisierung und den Abriss errichteter Lauben und anderer baulicher Anlagen gerichtet sind.

Sie regelt den Gegenstand die Zuständigkeit und Verfahrensweise für die Erteilung erforderlicher Erlaubnisse, Genehmigungen und die Bauausführung.

3. Errichtung und Beschaffenheit von Lauben

Die Errichtung von Lauben in Kleingärten ist unter Beachtung dieser Ordnung statthaft. Die Grundfläche der Laube darf höchstens 24m² einschließlich überdachten Freisitz betragen. Dachüberstände sind max. bis zu 0,60 m zulässig.

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

Eine einfache Ausführung ist gegeben:

- unter Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Laube abgestellten Ausbaumaßnahmen
- wenn die Laube im Rahmen der zulässigen Funktionen (Aufbewahrung/Lagerung von Geräten, Düngemitteln, Sämereien etc., Vornahme der intimen Körperhygiene, Verrichtung der menschlichen Notdurft, Nutzung zum vorübergehenden Aufenthalt) entsprechend kostengünstig ausgestattet ist bzw. eingerichtet ist.
- wenn die Laube mit einem geringen Aufwand weggenommen bzw. entsorgt werden kann
- auch die Inneneinrichtung ist nur in einfacher Ausführung zulässig, also unter Verwendung und Einsatz preisgünstiger Materialien

Eine einfache Ausführung bzw. Beschaffenheit ist nicht gegeben, wenn der Charakter und die Bauausführung der Laube ihrer kleingartenrechtlichen Funktion widerspricht.. Die Errichtung von Lauben mit hohen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ist nicht gestattet.

(BKleinG Kommentar § 3 Pkt. 3.2)

Es ist grundsätzlich nur ein Baukörper (Laube) außer Gewächshaus in der Parzelle gestattet. Zusätzlich zur Laube dürfen Geräteschuppen und Toiletten nicht errichtet werden.

Abstände von Baulichkeiten und Anpflanzungen zu allen angrenzenden Parzellen- bzw. Grundstücksgrenzen sind gemäß Festlegung des Vereins einzuhalten.

Zusätzlich sind die Festlegungen des Thüringer Baugesetzes und des Thüringer Nachbarschaftsgesetzes zu beachten.

Der Laubentyp muss sich in die Gestaltung der Kleingartenanlage einfügen und dem Bebauungsplan der Kommunen entsprechen. Dazu sind bereits bei der Planung die erforderlichen Abstimmungen mit dem Vorstand vorzunehmen.

Der Errichtung von Holzlauben ist der Vorrang zu geben. Massivbauweise bedarf einer gesonderten Genehmigung des Vorstandes.

Die Gestaltung der Dachform richtet sich nach den in der Anlage geltenden Grundsätze. Bei einem Satteldach ist eine max. Dachhöhe von 3,80m, bei einem Pultdach max. 3,0 m statthaft. Die Traufhöhe darf nicht geringer als 2,0 m sein.

Statthaft ist nur die Einrichtung von Trocken- oder Biotoiletten. Bei unter Bestandsschutz nach § 20a Ziff. 7 BKleinG fallenden Lauben können andere Toilettenanlagen nur bis zum Zeitpunkt ihrer unabdingbaren Erneuerung oder sich aus einem Gesetz ergebenden Stilllegungserfordernis benutzt werden.

Eine Unterkellerung und der Einbau von Duschen und WC ist nicht statthaft. Zulässig ist eine Teilunterkellerung von max. 4m² Fläche und einer Tiefe von 0,5 m zur Lagerung von Gartenerzeugnissen.

Das Errichten und Betreiben von beheizten Öfen, Herden und Kaminen mit flüssigen und /oder festen Brennstoffen sowie der Einbau von Kaminen und sonstigen Feuerstätten mit Schornstein ist nicht gestattet.

In Lauben, die unter die Bestandsschutzregelungen fallen (§ 20a BKleinG) können vorhandene Feuerstätten nur dann weiter betrieben werden, wenn eine Genehmigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegers und die Unterlagen über die regelmäßige Überprüfung der Feuerstätte vorgelegt werden kann.

Eine Erneuerung der Feuerstätte ist unzulässig. Bei Erfordernis ist der Rückbau der Feuerstätte einschließlich aller dazu gehörigen Bauwerke zu veranlassen.

Propangasanlagen dürfen nur dann errichtet oder genutzt werden, wenn der Betreiber die Propangasanlage nach gültigen Techn. Richtlinien für Flüssiggas errichtet und betreibt und er die aktuelle Abnahmebescheinigung vorlegen kann.

4. Zulässige Baumaßnahmen an bestehenden 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 möglich.

Ein Eingriff bzw. die Veränderung der Statik der Laube ist nicht gestattet.

Bei allen vorgesehenen Maßnahmen ist vor Beginn der Instandsetzung die Einholung von Erlaubnissen und Genehmigungen beim Vorstand erforderlich.

5. Wegnahme, Abriss und Rückbau errichteter Lauben

Sofern nicht gesetzliche oder vertragliche Regelungen entgegen stehen, kann der Eigentümer die errichtete Laube im zulässigen Rahmen verändern oder abreißen. Im Falle der beabsichtigten Wiedererrichtung, des Neuaufbaues bzw. des Ersatzbaues gelten die Regelungen dieser Ordnung für die Ersterrichtung von Lauben. Der eventuell vorher bestehende Bestandsschutz (gemäß § 20 a BKleinG) entfällt mit dem Abriss.

Der Verpächter kann den Eigentümer der Laube zur Instandsetzung oder zum Abriss der Laube verpflichten, wenn der Zustand der Bausubstanz dies erfordert, Gefahren für Dritte ausgehen oder der Zustand der Laube dem Ansehen der Kleingartenanlage in der Öffentlichkeit schadet oder den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft stört.

Der Eigentümer der Laube kann bei Beendigung des Kleingartenpachtverhältnisses durch den Verpächter zur Wegnahme der Laube, aller weiteren Baulichkeiten, Einrichtungen und Anpflanzungen verpflichtet werden, wenn

- eine Kündigung durch den Pächter oder Verpächter erfolgt ist, (komplette Räumung des Pachtgegenstandes innerhalb von sechs Monaten und Rückgabe der geräumten Parzelle an den Verein).
- wegen des schlechten Zustandes der Laube eine Weiterverpachtung des Kleingartens ausgeschlossen oder erheblich behindert ist .

6. Andere bauliche Anlagen

Andere bauliche Anlagen im Sinne dieser Bauordnung sind insbesondere Einfriedungen, Gartenteiche, Badebecken, Freisitze, Gewächshäuser, andere Ernteverfrühungsanlagen, stationäre Grillkamine, Mauern, Pergolen, Ortsbeton, befestigte Wege und Plätze, Aufschüttungen und Ausgrabungen, Holzschutzwände, Ummauerung von Sitzplätzen, Terrassen, Pavillons, Unterkünfte zur Tierhaltung, etc.

6.1. Zulässige andere bauliche Anlagen

Alle zulässigen anderen baulichen Anlagen sind wie die Laube grundsätzlich vom Vorstand genehmigungspflichtig.

- Geräteschuppen als unmittelbarer Anbau an die Laube, wenn insgesamt (einschließl. Laube und Schuppen) die Grundfläche von 24 m² nicht überschritten wird
- Einfriedungen Die Art und Höhe der Einfriedung der Parzellen wird in den Gartenordnungen der Vereine geregelt. Existiert eine solche Regelung nicht, ist beim Vorstand eine entsprechende Auskunft einzuholen.
- Gartenteiche maximale Wasseroberfläche von 4,0 m², für die Sicherheit ist der Pächter verantwortlich.
- Badebecken nur aufblasbare Planschbecken, andere Schwimmbecken sind nicht statthaft (Urteil BVG v. 17.12. 1976)
- Freisitze mit transportablen Gartenmöbeln, ein Stoffpavillon ist möglich, Feste Überdachungen der Freisitze nur im Rahmen der 24 m² überdachten Fläche als Anbau an die Laube.
- Gewächshäuser max. 12 m², Firsthöhe bis 2,50 m. (lt Thür. Gartenordnung)
Andere Ernteverfrühungsanlagen in Form von Frühbeeten und Tomatenzelten sind möglich.
- Pergolen nur in Abstimmung mit Vorstand,
- befestigte Wege und Plätze nur in Abstimmung mit dem Vorstand
- Aufschüttungen u. Ausgrabungen nur in Abstimmung mit dem Vorstand
- Sicht- u. Wind-schutzwände bis zu einer Länge von 3,0 m und einer Höhe bis 1,80 unter Beachtung der Grenzabstände, Ihre Befestigung hat durch Schlaghülsen o.ä. wieder entfernbaren Halterungen zu erfolgen. Dabei sind die Grenzabstände zu beachten.
- Terrassen und deren Befestigung in Abstimmung mit dem Vorstand
- Pavillon siehe Freisitze

6.2. Unzulässige bauliche Anlagen

- | | |
|----------------------------------|---|
| - Freisitze/
Pavillon | massive Pavillons aus Holz etc. mit massiven Dach sind nicht gestattet, |
| - stationäre
Grillkamine | sind nicht gestattet, möglich Grillkamine aus dem Baumarkt, |
| - Ortsbeton | ist nicht gestattet, Bsp. u.a. bei Sitz- und Wegeflächen, anderen Flächen, Einfassungen, etc. |
| - Mauern | das errichten von Mauern aus Beton sowie statisch nicht erforderliche und für die Geländesituation nicht notwendige sind generell nicht gestattet, andere Mauern in Abstimmung mit Vorstand, |
| - Zweitbauwerke | nicht gestattet, außer Gewächshaus, |
| - Ummauerung von
Sitzplätzen | nicht gestattet |
| - Unterkünfte für
Tierhaltung | Tierhaltung ist generell verboten, außer Tierhaltung mit Bestandsschutz nach § 20 a BKleinG. Nach Einstellung der Tierhaltung sind die Stallanlagen unverzüglich zu entfernen. Eine Neugenehmigung gibt es nicht. |

7. Zulässige Instandhaltung und Wegnahme anderer baulicher Anlagen

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

Der Eigentümer kann diese baulichen Anlagen jederzeit entfernen.

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

Unberührt bleiben die Forderungen zuständiger Behörden.

8. Einholung von Erlaubnissen und Genehmigungen

Der Regionalverband überträgt den Kleingartenvereinen unter Beachtung der Thüringer Bauordnung das Recht zur Zustimmung von baulichen Anlagen i.S. des BKleinG.

Für alle Neuerrichtungen, Veränderungen und Ersatz von baulichen Anlagen jeglicher Art ist beim Vorstand der Antrag auf Erteilung einer baulichen Zustimmung einzuholen.

Mit der Erteilung der Zustimmung durch den Vorstand 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.

Eine eventuell eingeholte behördliche Genehmigung **ersetzt nicht** die erforderliche Erlaubnis des Vereinsvorstandes. Auch eine ggf. eingeholte Erlaubnis beim Bodeneigentümer **ersetzt ebenfalls nicht** die genannten Erlaubnisse und Genehmigungen durch den Vorstand.

Maßgebend für die Zustimmung einer Baulichkeit ist ausschließlich der Vorstand.

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

8.1. Genehmigungsverfahren

Anträge auf Erteilung einer Erlaubnis bzw. Genehmigung einer baulichen Zustimmung sind beim Vereinsvorstand unter Vorlage folgender Unterlagen in zweifacher Ausfertigung einzureichen:

- Bauantragsformular des Kreisvorstandes - **Formblatt Antrag auf Baugenehmigung (Anlage 1)**
- Lageskizze der Parzelle mit maßstabsgerechter und vermasster Darstellung bestehender Bauwerke, Grün- und Beetflächen und den vorgesehenen Standort des geplanten Bauwerkes sowie die Angabe zu Grenzabständen der Nachbarn.
- Vermasste Unterlagen (Bauzeichnung) zum geplanten Bauwerk (Fundamentplan, Grundriss, Vorder- u. Seitenansichten, Dach).
- Erklärung ob es sich um eine Ersterrichtung, einen Neubau im Zusammenhang mit voran gegangenem Abriss, oder einen Erweiterungsbau bzw. Umbau handelt.
- Bei Fertigteilbauten ist eine Kopie des Prospektes beizufügen.
- Die Unterlagen sind vor der Übergabe an die Baukommission des Vereins durch den Vorstand auf Vollständigkeit und auf Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen zu prüfen und ggf. Änderungen zu veranlassen
- Nach Zustimmung erhält der Bauwillige den Zustimmungsbescheid

Formblatt Zustimmung zur Errichtung bzw. Veränderung einer Baulichkeit (Anlage 3) und das **Merkblatt für den Bauherren – (Anlage 2)** mit grundsätzlichen Informationen zur Bautätigkeit.

8.2. Regelungen zu Baubeginn, Bauverlauf und Bauende

- Der Baubeginn ist erst mit dem Vorliegen aller Erlaubnisse und Genehmigungen gestattet.
- Der Baubeginn muss innerhalb von sechs Monaten erfolgen, er ist dem Vorstand unverzüglich anzuzeigen.
- Die Bauzustimmung erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten mit der Bauausführung begonnen wurde.
- Der Bauverlauf hat zügig zu erfolgen und ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn abzuschließen. Bauverzögerungen sind dem Vorstand unverzüglich anzuzeigen.
- Der Bauherr hat sich bei der Durchführung der Baumaßnahmen streng an die genehmigte Bauausführung zu halten. Abweichungen in der Bauausführung haben den Rückbau bzw. den Abriss zur Folge.
- Durch den Vorstand bzw. die Baukommission sind während der Bauausführung Kontrollen zur Einhaltung der bestätigten Unterlagen durchzuführen. Bei Abweichung von der bestätigten Bauausführung sind sofort entsprechende Maßnahmen einzuleiten. Unberührt hiervon bleibt das Tätigwerden zuständiger Behörden.
- Die Baufertigstellung ist dem Vereinsvorstand unverzüglich anzuzeigen, (schriftliche Fertigmeldung an den Vorstand).
- Der Vereinsvorstand ist verpflichtet eine Bauabnahme vorzunehmen.

. Verstöße gegen die Bauordnung

- Verstöße gegen die vorliegende Bauordnung werden als Verletzung von Pflichten des Pächters aus dem Kleingartenpachtvertrag und dem BKleinG gewertet und nach diesem geahndet.
- **Der Baubeginn ohne vorliegende Erlaubnisse, eigenmächtige Abweichungen von den erteilten Erlaubnissen und Genehmigungen u.ä. schwerwiegende Verstöße können zur Kündigung des Kleingartenpachtvertrages bei gleichzeitiger Verpflichtung zum Abriß und zur Entsorgung der begonnenen oder fertiggestellten Baulichkeit führen.**

Anlagen: Anlage 1 Info für den Bauherren / Antragsteller
Anlage 2 Übersicht über Grenz- und Pflanzabstände

Die Vorstände aller Kleingartenvereine sind verpflichtet, diese Bauordnung zur Einhaltung und Durchsetzung des BKleinG im vollem Umfang durchzusetzen.
Dazu sind u.a. alle Vereinsmitglieder, insbesondere neu aufgenommene Mitglieder vom Inhalt dieser Bauordnung in Kenntnis zu setzen.

Diese Bauordnung tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.



Siegfried Schwital Vorsitzender Regionalverband

Anlage 1

Informationen für den Bauherren /Antragsteller



(Dieses Info-Blatt ist vom Antragsteller zu unterzeichnen. Ein Exemplar verbleibt beim Vorstand)

Ich verpflichte mich, die vom Vorstand genehmigte Bauausführung auf der Grundlage der Bauordnung des Regionalverbandes MGN-SM sowie folgende Hinweise und Gesetzlichkeiten im vollen Umfang einzuhalten.

Hinweise zu gestatteten und nicht gestatteten baulichen Anlagen:

1. Die Grundfläche der Gartenlaube in einfacher Ausführung einschließlich überdachten Freisitz darf nicht größer als 24 m² und die Firsthöhe maximal 3,50 m sein (BkleinG §3). Grenzabstände zu den Parzellengrenzen gemäß Festlegung des Vereins
2. Bei genehmigten monolithischen Gartenlauben ist die Überprüfung Statik durch Unterschrift eines Baufachmann zu bestätigen und vorzulegen.
3. Nach einem Ersatzbau bzw. Neubau sind alle weiteren vorhandenen Baulichkeiten abzuberechnen.
4. Ein späterer Anbau an die Gartenlaube ist wiederum genehmigungspflichtig.
5. Spätere Zweit- oder Drittbauten außer Gewächshaus sind nicht statthaft.
6. Eine spätere angefügte Überdachung an die Gartenlaube ist genehmigungspflichtig und darf einschließlich Gartenlaube die Größe von 24 m² nicht überschreiten.
7. Eine Ummauerung des Sitzplatzes ist nicht gestattet.
8. Die Befestigung von Sitz- und Wegeflächen mit Ortsbeton ist nicht zulässig.
9. Das Errichten von Betonmauern sowie statisch nicht erforderlichen und für die Geländesituation nicht notwendigen andere Stützmauern ist nicht erlaubt.
10. Sicht- bzw. Windschutzwände dürfen nur bis zu einer Länge von 3,00 m und einer Höhe von 1,80 m errichtet werden.
11. Bei Gewächshäusern darf die Fläche 12m² und die Firsthöhe 2,50 m nicht überschreiten.
12. Die Art und Höhe der Einfriedung der Parzelle ist mit dem Vorstand abzustimmen.
13. Gartenteiche - max. Wasseroberfläche von 4 m²
14. Badebecken – nur aufblasbare Planschbecken erlaubt
15. Überdachte Freisitze – nur Stoffpavillions
16. Pergolen – in Abstimmung mit dem Vorstand
17. Terrassen und deren Befestigung nur in Abstimmung mit dem Vorstand
18. Tierhaltung/Unterkünfte – generell verboten, außer wenn Bestandsschutz nach § 20 a gegeben, Nach Einstellung der Tierhaltung sind die Stallanlagen unverzüglich zu entfernen. Eine neue Genehmigung gibt es nicht.
19. Stationäre Grillkamine nicht statthaft, möglich Grillkamine aus dem Baumarkt
20. Die Baumaßnahme darf erst mit der bestätigten Baugenehmigung begonnen werden. Der Baubeginn und die Fertigstellung der Maßnahme ist dem Vorstand unverzüglich anzuzeigen.

Vom Bauwilligen sind dem Vorstand folgende Unterlagen einzureichen (Antrag beim Vorstand)

- 1 Formular - Antrag auf Baugenehmigung
2. Lageskizze der Parzelle mit maßstabsgerechter und vermasster Darstellung bestehender Bauwerke, Grün- und Beetflächen und dem vorgesehen Standort des geplanten Bauwerkes sowie Angabe der Grenzabstände
3. Zeichnungsunterlagen zum geplanten Bauwerk (Fundamentplan, Grundriss, Vorder- u. Seitenansichten, Dachgestaltung, Abstände mit exakten Maßen. Bei Fertigteilbauten ist eine Kopie des Prospektes beizufügen.

.....
Ort

.....
Datum

.....
Unterschrift/Antragsteller

Übersicht über Pflanz- und Grenzabstände

Mindestentfernung zur Grenze (m)	
Laube	3,00 (bzw. nach Festlegung des Vereins)
Gewächshaus	3,00 (bzw. nach Festlegung des Vereins)
Komposthaufen	1,00 (bzw. nach Festlegung des Vereins)
Apfel - Niederstamm	2,00
Apfel - Viertelstamm	3,00
Birne - Niederstamm	2,00
Birne - Viertelstamm	3,00
Quitte	2,00
Pflaume	3,00
Pfirsich/Aprikose	2,00
Süßkirsche stark wachsend	3,00
Süßkirsche schwach wachsend	2,00
Obstspindeln kleinkronige Formen	2,00
Schwarze Johannisbeere (Busch/Stamm)	1,25
Stachelbeere/Johannisbeere weiß/rot Busch /Stamm	1,00
Jochelbeere (Busch/Stamm)	1,50
Himbeeren am Spalier	0,75
Brombeeren am Spalier rankend/aufrecht stehend	1,00
Ziergehölze / Hecken	1,00

Hinweis: Nachbarrechtliche Regelungen sind in einer Vielzahl von Gesetzen verstreut, z.B. BGB, GVB, Landesbauordnung bzw. Immissionsschutzgesetze.
Eine wesentliche Grundlage bildet das **Thüringer Nachbarrechtsgesetz**. Dieses liegt in Form einer Broschüre (Stand Sept. 2004) allen Vereinsvorständen vor.