



Bauordnung

Kleingartenanlage „Galgenberg I“ e.V. Halle
auf der Grundlage der Rahmenbauordnung des

Stadtverband der Gartenfreunde Halle e.V.

dieser vertreten durch den Vorstand
des Kleingartenvereins

„Galgenberg I“ e.V. Halle

aufgrund einer Vertretungsvollmacht

als Verpächter

1. Allgemeines

- 1.1 Die Bauordnung beruht auf dem BKleingG, § 3, (2), dem Gesetz über die Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt, der kommunalen Gesetzgebung der Stadt Halle/Saale. Sie regelt Einzelheiten bezüglich der Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen in Pachtgärten.
- 1.2 Unabhängig von dieser Bauordnung hat jeder Pächter, welcher bauliche Anlagen errichtet oder nutzt, die einschlägigen Rechtsvorschriften zu beachten.
- 1.3 Bauliche Anlagen sind so zu errichten und zu nutzen, dass von ihnen keine Gefährdung ausgeht. Für alle Schäden, die im ursächlichen Zusammenhang mit einer baulichen Anlage entstanden sind, haftet ausschließlich der Pächter, der sie errichtet hat oder nutzt.

- 1.4. Dem Vorstand obliegt es, die Einhaltung der Festlegungen dieser Ordnung zu überwachen und durchzusetzen. Das bedeutet insbesondere
- Bauanträge auf der Grundlage dieser Ordnung zu prüfen und zu entscheiden
 - Prüfungen des Bauablaufs vorzunehmen
 - nicht genehmigte oder einer erteilten Genehmigung abweichende Baumaßnahme sofort zu unterbinden
 - den Zustand vorhandener Bauten zu beurteilen und ggf. Maßnahmen zur Mängelbeseitigung festzulegen bzw. deren Beseitigung auf Kosten des betreffenden Pächters zu verlangen.
- 1.5. Der Vorstand kann sich bei der Erfüllung der anstehenden Aufgaben von sachkundigen Dritten (Baukommission) beraten lassen.
- 1.6. Die Pächter haben den nach dieser Ordnung getroffenen Entscheidungen des Vorstandes bzw. der Mitgliederversammlung uneingeschränkt Folge zu leisten.
- 1.7. Gegen Entscheidungen des Vorstandes kann innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntgabe schriftlich Widerspruch eingelegt werden. Dieser hat keine aufschiebende Wirkung. Kann der Vorstand nach Anhörung des Pächters den Widerspruch nicht klären, so entscheidet die Konfliktkommission endgültig.
- 1.8. Schadensansprüche des Pächters gegenüber dem Vorstand aufgrund von Entscheidungen nach dieser Ordnung sind ausgeschlossen. Die Verkehrssicherungspflichten liegen ausschließlich beim Pächter.

2. Bauliche Anlagen

In der Gartenanlage dürfen die nachfolgend aufgeführten Bauten bzw. baulichen Anlagen nur mit vorheriger Genehmigung des Vorstandes und unter den jeweils genannten Bedingungen errichtet werden:

- a) **Gartenlauben** mit einer Grundfläche von max. 24 m², einschließlich überdachtem Freisitz und Toilette mit folgenden Höhenbegrenzungen:

- bei Satteldächern: Firsthöhe 3,50 m; Traufhöhe 2,25 m
- bei Pultdächern: mittlere Höhe 2,40m

Die Abstände der Laube zu den Grenzen der Nachbargärten sollte im Regelfall mindestens 3 m betragen.

Gartenlauben sind so auszuführen, dass sie nicht zum dauerhaften Wohnen geeignet sind. Die Aufstellung von Spül- und Waschmaschinen, fest installierten Klimaanlage, Solaranlagen, stationäre Antennenanlagen und andere technische Anlagen, die eine dauerhafte Wohnnutzung fördern, ist untersagt.

Ab 24 m² bebaute Fläche (Laube einschließlich überdachter Freisitz) ist Grundsteuer zu entrichten.

- b) **Gewächshäuser** mit einer max. Grundfläche von 6 m² und einer Firsthöhe max. 2,20 m. Eine zweckentfremdete Nutzung ist nicht gestattet. Die Festlegung der Grenzabstände erfolgt durch den Vorstand.

- c) **Gartenteiche und Feuchtbiotope** mit einer Oberfläche bis 5 m² und einer Tiefe bis zu 0,80 m. Es sind handelsübliche Fertigteiche oder Folienteiche mit flachen Rand zu verwenden. Betonierte Becken sind nicht gestattet. Die Verkehrssicherungspflicht obliegt dem Pächter.
- d) **Badebecken** sind im Zeitraum April bis September in Form eines freistehenden, transportablen Beckens mit folgenden Höchstmaßen zulässig:
Grundfläche 10 m², Durchmesser 3,50 m; Höhe 1 m. Dauerhaft errichtete bzw. in das Erdreich eingelassene Schwimmbecken sind unabhängig vom Material nicht gestattet. Gemäß Wassergesetz des Landes Sachsen-Anhalt ist Wasser aus Badebecken dem Abwasser zuzurechnen. Der Pächter ist für gesetzeskonforme Entsorgung verantwortlich. Eine Benutzung als Gießwasser ist verboten.
- e) Notwendige **Stütz- und Trockenmauern** mit einer Höhe von über 0,60 m, nur wenn der Nachweis ihrer Standsicherheit vorliegt. Eine bautechnische Abnahme hat zu erfolgen.

Fäkalien und Abwässer sind nach § 150 ff des Wasserschutzgesetzes und den Festlegungen der Stadt Halle (Saale) zu behandeln. Abflusslose Sammelgruben dürfen nur bis 3 m³ Inhalt errichtet werden.

Anlagen für Wasser und Flüssiggas sowie elektrische Anlagen sind nach den einschlägigen Rechtsvorschriften zu errichten, zu nutzen bzw. zu warten und dürfen der kleingärtnerischen Nutzung nicht widersprechen.

Für Instandhaltungs- oder Sanierungsmaßnahmen zur Werterhaltung der o.g. baulichen Anlagen ist keine Genehmigung erforderlich, wenn sie nicht mit einer Veränderung des Baukörpers verbunden ist.

Die nachstehend aufgeführten baulichen Anlagen können ohne Genehmigung des Vorstandes errichtet werden, wenn sie den nachstehend genannten Anforderungen entsprechen. Die Errichtung ist jedoch anzeigepflichtig.

- a) Terrassen (max. 12 m²) und befestigte Wege mit durchlässigem Belag bis zu 10% der Gartenfläche
- b) Zäune innerhalb der Anlage mit einer Höhe von 1 m. Die Stützpfeiler müssen in ihren Abmessungen der Zaunhöhe angepasst sein. Massive Einfriedungen, Betonpfähle und Stacheldraht sind unzulässig.
- c) Sichtschutz aus Flechtzaun, Ziergehölze oder Pergola bis max. 2 m Höhe und einer Fläche von 10 m². Dabei ist ein Abstand von der Grenze von mind. ½ Höhe + 1,00 m einzuhalten.
- d) Regenwasserauffangananlagen bis zu einem Fassungsvermögen von 3 m³ (Summe aller Behälter)

Der Vorstand ist berechtigt, die Einhaltung der Anforderungen zu überprüfen.

Keine Zustimmung des Vorstandes bedürfen Partyzelte (max. 3 Tage), Sonnenschirme mit versenkter Bodenhaltung und Sonnensegel, aufrollbare Markisen an der Laube sowie transportable Kleinkinderschaukeln bzw. -rutschen.

Kinderspielhäuser dürfen nur mit den maximalen Abmaßen Breite: 1,50 m, Tiefe: 1,50 m, Höhe: 1,80 m mit der Bodenplatte direkt auf der Gartenfläche gegründet und mit 4 Erdankern gesichert werden.

In Pachtgärten nicht erlaubt sind:

- a) separat errichtete Geräteschuppen, Volieren und Kleintierställe
- b) Wege und Terrassen in Ortsbeton oder anderen Oberflächenversiegelungen
- c) Lagerfeuer, Feuerkörbe, Terrassenöfen u.a. offene bzw. geschlossene Feuerstellen
- d) Unterkellerungen (Ausnahme bilden Lagergruben mit den max. Abmaßen:
Breite: 2,00 m, Tiefe: 0,5 m und Länge: 2,00 m).
- e) Sickergruben
- f) Sicherungsanlagen, die Tier oder Mensch zu schädigen vermögen
- g) Antennen- und Fahnenmasten
- h) Baumhäuser, Stelzenhäuser u.ä.

In Pachtgärten ist ausschließlich die Benutzung von transportablen Grillgeräten, die mit Holzkohle, Elektroenergie oder Flüssiggas betrieben werden, gestattet.

3. Baugenehmigungsverfahren

Die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen, die genehmigungspflichtig sind, ist beim Vorstand schriftlich in 2-facher Ausführung zu beantragen. Dem Antrag sind beizufügen:

bei Fertigteil-Lauben

- die vom Hersteller mitgelieferten Unterlagen
- Lageplan
- Fundamentplan

bei Eigenbauten

- fachmännische Bauzeichnung
- fachmännische Baubeschreibung
- Lageplan
- Fundamentplan *
- Standsicherheitsnachweis (Statik)

bei Anbauten (auch überdachter Freisitz)

- Laubengrundriss / Lageplan
- Bauzeichnung
- Baubeschreibung

Bei sonstigen baulichen Anlagen

Beschreibung, ggf. Skizze oder Musterfotos, Lageplan und dergl.

Der Antragsteller ist verpflichtet, ggf. erforderliche behördliche Genehmigungen vorher einzuholen und dem Antrag beizufügen sowie auf Verlangen des Vorstandes Auskünfte zu geben oder weitere Unterlagen beizubringen.

Erst nach schriftlicher Genehmigung des Antrages durch den Vorstand kann mit der Bauausführung

begonnen werden. Die Baugenehmigung ist aufgehoben, wenn sie Bebauungsplänen oder anderen baurechtlichen Vorschriften entgegenstehende Festlegungen enthält und kein Bestandsschutz gegeben ist.

Die Zustimmung des Vorstandes ist von Anfang an nichtig, wenn sich nachträglich herausstellt, dass notwendige behördliche Genehmigungen nicht vorliegen.

Für die Bearbeitung eines Antrages auf Baugenehmigung kann eine Gebühr erhoben werden. Kosten, die durch die notwendige Beteiligung Dritter entstehen, trägt der Antragsteller.

* Im Bereich des Bergsenkungsgebietes ist ein Streifenfundament nicht statthaft. Es ist eine Fundamentplatte mit Eisenbewehrung zu errichten. Der Lageplan des Bergsenkungsgebietes kann während der Sprechstunden des Vorstandes eingesehen werden.

3.1. Prüfung des Bauablaufes

Der Bauablauf wird bezüglich der Einhaltung der eingereichten und bestätigten Unterlagen sowie bautechnischer Vorschriften durch die Mitglieder der Baukommission wie folgt geprüft:

- Baugrube (Vermessung)
- Fundament
- Bauwerksabsperrung
- Dachkonstruktion
- Endabnahme
- Elektroinstallation mit Abnahmeprotokoll einer zugelassenen Firma

Der Pächter hat den Vorstand entsprechend dem Stand der Bauarbeiten rechtzeitig zur Prüfung einzuladen. Die Prüfungen sind zu dokumentieren. Das Ergebnis ist dem Pächter umgehend schriftlich mitzuteilen.

4. Bestandsschutz

Gartenlauben mit einer Grundfläche von mehr als 24 m², inkl. überdachtem Freisitz, Gewächshäuser und Terrassen, die vor dem 03.10.1990 errichtet wurden, haben gemäß § 20 a BKleingG Bestandsschutz. Spätestens bei Pächterwechsel oder auf Verlangen des Vorstandes bzw. Gesetzgebers ist unter Berücksichtigung des Bestandschutzes der gesetzliche Zustand herzustellen.

5. Rechtsmittel

Bezüge auf Bundes- und Landesrecht sowie Ordnungen der Stadt Halle verstehen sich immer in der jeweils geltenden Fassung. Wird durch Rechtsänderung eine Festlegung dieser Bauordnung unwirksam, bestehen davon unberührte Regelungen uneingeschränkt fort.

Gegen die Entscheidungen des Vorstandes und der Baukommission kann beim Vorstand schriftlich Widerspruch eingelegt werden. Der Vorstand entscheidet nach Anhörung des Mitgliedes endgültig. Auf Antrag einer Seite kann die Anhörung durch ein Schlichtungsverfahren ersetzt werden.

Diese Bauordnung ist in der Mitgliederversammlung am 13.04.2013 beschlossen worden. Sie setzt die bisher gültige Bauordnung außer Kraft.

Vorstand
Bo. 26.05.13

Halle, den 13. April 2013

Anlage 1

Antrag auf Erteilung einer Bauerlaubnis

Antragsteller:

Name, Vorname: _____

Gartennummer: _____

Anschrift : _____

Telefon/mobil/e-mail: _____

An den Vorstand des Kleingartenverein „Galgenberg I“ e.V.

Hiermit beantrage ich auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetzes, der Gartenordnung und der Bauordnung die Errichtung, die Sanierung, den Umbau/Anbau (auch überdachter Freisitz) oder den Abriss

		<u>Errichtung</u>	<u>Sanierung</u>	<u>Umbau/Anbau</u>	<u>Abriss</u>
() Laube (Monolith)	Größe: _____m ²	()	()	()	()
() Laube (Holz)	Größe: _____ m ²	()	()	()	()
() Laube (Fertigteil)	Größe: _____ m ²	()	()	()	()
() Gewächshaus	Größe: _____ m ²	()	()	()	()
() Gartenteich/Feuchtbiotop	Größe: _____ m ²	()	()	()	()
() Abflusslose Sammelgrube	Größe: _____m ²	()	()	()	()
() Stütz- und Trockenmauer	Größe: _____m ²	()	()	()	()

laut folgenden, 2- fach beigefügten Unterlagen:

- Lageplan (fachgerecht erstellt)
- Fundamentplan(fachgerecht erstellt)
- Baubeschreibung oder Unterlagen des Herstellers der Fertigteillaube
- Standsicherheitsnachweis (Statik) und Baubeschreibung bei monolithischen Eigenbau
- Erforderliche behördliche / Eigentümergenehmigungen

Unterschrift Antragsteller

Ort, Datum

Anlage 2

Bauerlaubnis

Sehr geehrter Gartenfreund/in _____

entsprechend Ihres Bauantrages vom _____ erteilt Ihnen der Vorstand die Genehmigung folgende bauliche Anlagen in dem von Ihnen gepachteten Garten Nr. _____ zu errichten/ zu ändern.

Die Erteilung ist an folgende Auflagen gebunden:

1. Einhaltung der im Bauantrag erteilten Auflagen
2. Einhaltung der Abnahmetermine durch die Baukommission

	Datum	Unterschrift
Baugrube		
Fundament		
Bauwerksabspernung		
Dachkonstruktion		
Elektroanlage		
Wasseranlage		
Endabnahme		

Mit Vorliegen dieser Bauerlaubnis kann mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Die Prüfungstermine sind bei der Baukommission rechtzeitig anzumelden.

Ort, Datum

Vorstand

Baukommission

Dieses Dokument ist sorgfältig aufzubewahren. Es dient als Nachweis für die rechtmäßige Errichtung des Bauwerkes und die Grundlage für die zukünftige Werteinschätzung des Pachtgartens.