

BAULICHKEITENORDNUNG

(Ordnung über das Zustimmungsverfahren für Reparatur, die Errichtung und Veränderung sowie den Abriss von Baulichkeiten auf Kleingartenparzellen)

Vom 20.10.2008

Zuletzt geändert durch Beschluss des Geschäftsführenden Vorstandes vom 28.04.2010, aufgrund der Änderung der **Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken vom 15. Dezember 2009**, der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung I C 216

1. Anliegen und Zielstellung

(1) Die Ordnung soll für die durch den Bezirksverband der Gartenfreunde Pankow e. V. verwalteten Kleingartenanlagen einheitlich regeln, welche Baulichkeiten in einer Kleingartenanlage mit Zustimmung des Grundeigentümers und Genehmigung durch den Bezirksverband errichtet, verändert oder abgerissen werden dürfen. Sie soll des weiteren regeln, wie bei Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu verfahren ist.

(2) Schließlich soll die Ordnung bestimmen, wie die Durchführung der jeweiligen Baumaßnahme kontrolliert wird und welche rechtlichen Folgerungen bei Verstößen gegen die Ordnung möglich und zu entscheiden sind.

2. Rechtliche Grundlagen

- 2.1. Das Bundeskleingartengesetz (BKleingG), insbesondere § 3 BKleingG, wonach Lauben grundsätzlich nur in einfacher Bauweise zu errichten sind und nach ihrer Beschaffenheit nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein dürfen, sowie den § 20a Nr.8 BKleingG, worin der Bestandsschutz für rechtmäßig errichtete Gartenlauben und für andere der kleingärtnerischen Nutzung dienende Baulichkeiten festgeschrieben ist.
- 2.2. Die allgemeine Anweisung über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken.
- 2.3. Zwischenpachtvertrag
Die für die jeweiligen Kleingartengrundstücke geltenden Zwischenpachtverträge und die für die jeweiligen Kleingärten geltenden Unterpachtverträge.
- 2.4. Die Gartenordnung
- 2.5. Die Beschlüsse des Bezirksverbandes zu Fragen im Bereich der baulichen Maßnahmen
- 2.6. Das Baugesetzbuch (BauGB), insbesondere die §§29 bis 36 BauGB, worin der Geltungsbereich in Verbindung mit dem Landesrecht bestimmt ist;
- 2.7. Die Bauordnung für Berlin (BauOBl) und die Laubenverordnung (LaubenVO) sowie die Schätzungsrichtlinien des Landesverbandes Berlin der Gartenfreunde e.V., woraus die Begriffsbestimmungen für Baulichkeiten abgeleitet sind.
- 2.8. **Bauliche Maßnahmen, die vor oder ohne Genehmigung bzw. in ihrer Ausführung von der Genehmigung bzw. Kenntnisnahme abweichen, ziehen zwangsläufig den Abriß nach sich.**
- 2.9. Aufgrund gesetzlicher Regelungen sind folgende bauliche Maßnahmen **nicht gestattet**:
 - das Aufstellen separater Baukörper (es ist nur ein Baukörper auf einer Parzelle statthaft)
 - das Anbringen von stationären Fernsehantennen und Funkmasten
 - der Einbau von Kaminen oder Heizungsanlagen, einschließlich der Verwendung von Dämmstoffen jeglicher Art in Lauben

- die Versorgung von Parzellen mit Festnetzanschlüssen
- das Anbringen von Flechtzäunen bzw. Strohmatte an Parzellengrenzen
- der Bau von Teichen aus Beton
- das Errichten von stationären Grillanlagen
- das Betonieren von Wegen
- der Einbau eines 2. Parzellentores
- die Errichtung eines Außentores innerhalb der Außenumfriedung der Anlage
- das Aufstellen von Behältern für verflüssigte Gase in nicht dauerbewohnten Kleingärten (auch für Behälter mit weniger als 1m³ Fassungsvermögen)
- Windgeneratoren
- Carport oder Garagen
- PKW - Stellplätze

3. Geltungsbereich und Anwendung

- 3.1. Die Ordnung gilt in allen Kleingartenanlagen, die vom Bezirksverband Pankow auf der Grundlage von Zwischenpachtverträgen oder von Verwaltungsaufträgen (§§ 662 ff BGB) oder durch Geschäftsführung ohne Auftrag (§§ 677 ff BGB) verwaltet werden.
- 3.2. Die Ordnung findet Anwendung, wenn Kleingärtner in ihren Kleingärten Baulichkeiten errichten, verändern oder abreißen oder wenn sie Instandsetzungsmaßnahmen an Baulichkeiten vornehmen wollen. Sie findet ferner Anwendung, wenn Vereine Vereinshäuser errichten, verändern oder abreißen wollen.
- 3.3. Reparatur an einer Baulichkeit, die vor dem 2.10.1990 errichtet wurde, kann nur zugestimmt werden, wenn die betroffene Baulichkeit nach § 20 a BKleingG bestandsgeschützt ist. Der Bestandsschutz umfasst die **rechtmäßige Errichtung** der Gartenlaube und beschränkt sich auf die Sicherung des Geschaffenen und erlischt, wenn das Bauwerk nicht mehr vorhanden ist bzw. wenn (reine) Reparaturmaßnahmen nicht mehr geeignet sind, die Funktion des Bauwerks zu erhalten. Ausgenommen hiervon sind Bauten jeglicher Art einschließlich Schuppen, die außerhalb der Gartenlaube unrechtmäßig errichtet wurden.
- 3.4. Einem Bauantrag auf Errichtung bzw. Veränderung von Baulichkeiten ist die Bearbeitung bzw. Zustimmung zu versagen, wenn die unter 1. - 3. aufgeführten Rechtsbestimmungen eine Genehmigung untersagen.
- 3.5. Für die Errichtung neuer Wasserleitungsnetze, Elektronetzanlagen, Abwassersammelanlagen, Telefonnetzanlagen und Wegebaumaßnahmen innerhalb der Kleingartenanlage wird der Bauantrag durch den Vorstand des jeweiligen Vereins der KGA gestellt; ihm muss der Beschluss der Mitgliederversammlung des Vereins zugrunde liegen.

4. Begriffsbestimmung „Bauliche Maßnahmen“ und Zuordnung der Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen umfassen alle baulichen Veränderungen auf Kleingartenparzellen.

Bauliche Maßnahmen, die aufgrund der Gesetzeslage oder entsprechend der Festlegung des Bezirksverbandes zu genehmigen sind, müssen durch den Unterpächter samt aller erforderlichen Unterlagen über den Verein beim Bezirksverband eingereicht werden. Sie werden geprüft und genehmigt bzw. nicht genehmigt. Das Ergebnis der Prüfung wird dem Unterpächter schriftlich mitgeteilt.

Bei Anforderung wird dem Eigentümer ein Exemplar des Antrages durch den Bezirksverband übergeben.

5. Bauliche Maßnahmen nach Ihrer Beantragung

5.1. Bauliche Maßnahmen sind beim Bezirksverband zu beantragen:

- Neubau von Gartenlauben bis 24m² einschließlich Geräteschuppen
- Erweiterungsbauten auf eine maximale Größe von 24m²
- Verkleidung bzw. Erneuerung bestehender Verkleidungen der Außenhaut baulicher Anlagen
- Errichtung und Erneuerung von Hartdächern (Ziegeldächern)

- Erneuerung der Dachhaut bei Verwendung gleicher Materialien (außer Zementasbestplatten)
- Instandhaltung von Vordächern
- Errichtung von Leichtmetalldächern (Auflage auf vorhandene Dächer und Ersatz der Dachhaut). Die Überbauung von Zementasbestdächern ist dabei **nicht statthaft** (TRGS 519).
- Auswechseln von Fenstern und Türen, auf der Grundlage vorhandener Maße und Werkstoffe
- Einbau von Sicherungsanlagen (Gitter, Roll-Läden, Alarmanlagen usw.)
- Errichtung eines Wetterschutzes an der Eingangsseite von Lauben
- Errichtung eines einseitigen Wetterschutzes an Terrassen (nur für eine Schmalseite der Terrasse – die jederzeit entfernbar sein muss)
- Anbringen von Stoffmarkisen
- Aufstellen von Pergolen
- Kinderspieleinrichtungen, Kinderspielhaus (Aufbau ohne Fundament) bis maximal 2m² Grundfläche und 1,25m Höhe (**Nutzergebunden**)
- Anlegen eines handelsüblichen Gartenteiches (Hartplast) bzw. eines Teiches aus Folie bis maximal 10m² mit flachem Randbereich
- Aufstellen von Badebecken bis maximal 3,60m Durchmesser und 0,90m Höhe, leicht transportabel (Einlassung in den Boden ist nicht statthaft)
- Errichtung von Gewächshäusern bis 12m² und max. 2,20 m Höhe
- Aufstellung von Gerätekisten (ohne Fundament und in einer max. Größe von 1,50 m x 1,00 m x 1,30 m)
- Einbau bzw. Sanierung von Abwassersammelgruben
- Bau von Wasserabstellschächten
- Anschlüsse an das öffentliche Schmutzwassersystem
- Anschlüsse an das Trinkwassernetz
- Zusätzliche Errichtung von Brunnen zur Gartenbewässerung (nur außerhalb der engeren Schutzzone II eines Wasserschutzgebietes) *
- Netzunabhängige Fotovoltaik-Anlagen mit einer Kollektorfläche von max. 5 m² und solarthermische Anlagen mit einer Kollektorfläche von ca. 2,50 m², wenn städtebauliche und bauordnungsrechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen *
- Veränderungen an versiegelten Bodenflächen (z.B. Terrassen, Gehwegen)
- Errichtung individueller Elektroanschlüsse
- Aufstellen von Zäunen (maximal Höhe 1,25m, einfache Bauart)
- Erneuerungsmaßnahmen an Wegen

5.2 **Nur für berechnigte Dauerbewohner:**

Aufstellung von Gas- und Öltanks sowie Einbau der dazugehörenden Feuerungsanlagen sowie Erdgasanschlüsse (dazu sind ferner die Genehmigungen durch das Bau- und Wohnungsaufsichtsamt Pankow von Berlin einzuholen); (Erdgasanschlüsse für Dauerbewohner können nur genehmigt werden, wenn die Parzelle unmittelbar am öffentlichen Straßennetz liegt).

6. **Inhalt und Umfang der Beantragung von baulichen Maßnahmen**

Alle Anträge für bauliche Maßnahmen sind schriftlich einzureichen. Bei Anträgen, die zu einer Veränderung der überdachten Fläche führen, sind alle baulichen Anlagen, die sich auf der Parzellenfläche befinden, auf der Lageskizze einzutragen.

6.1. **Bauliche Maßnahmen, die beim Bezirksverband/ Vertragspartner zu beantragen sind:**

Genehmigungsbedürftige bauliche Maßnahmen sind in 3-facher Ausfertigung dem Verein zur Kenntnis zu geben und mit entsprechendem Vermerk an den Bezirksverband weiterzuleiten. Nach Prüfung der Unterlagen erfolgt die Genehmigung durch den Bezirksverband. Der Antragsteller wird schriftlich vom Ergebnis unterrichtet. Die Entscheidung des Bezirksverbandes tritt mit Eingang des Briefes in Kraft.

* Nur mit Zustimmung des Eigentümers an Grund und Boden, Senatsverwaltung bzw. Bezirksamt Pankow von Berlin

6.2. **Folgende Unterlagen sind für diese baulichen Maßnahmen einzureichen:**

- der durch den Bezirksverband vorgegebene Antrag (Formblatt)
- bei Typenbauten eine Kopie des Herstellerprospektes;
-
- bei Eigenkonstruktion eine zeichnerische Darstellung mit Vorder-, Seiten- und Draufsicht sowie eine Baubeschreibung (mit Materialangaben);
- eine Lageskizze zum Standort der baulichen Maßnahme und zu den Grenzabständen.

Für spezifische Bauten (z. B. Abwassersammelgruben) ist das Zertifikat des Herstellers (DIBT-Zulassung des Fabrikates) beizulegen.

Bei Instandsetzungs- und Werterhaltungsmaßnahmen, die in die Statik der baulichen Anlage eingreifen, sind die zu verändernden Teile der baulichen Anlage zu kennzeichnen sowie Material und Vorgehensweise der baulichen Maßnahme zu beschreiben; alle Veränderungen sind maßlich auszuweisen.

6.3. **Anzahl und Verteilung der Antragsexemplare:**

Die Unterlagen sind sowohl für bauliche Maßnahmen zur Kenntnisnahme beim Verein als auch zur Genehmigung beim Bezirksverband jeweils in 3-facher Ausfertigung einzureichen. Von den eingereichten Unterlagen erhält je ein Exemplar:

- der Unterpächter
- der Verein
- der Bezirksverband (auf Anforderung wird dem Eigentümer eine Kopie des Antrages zur Verfügung gestellt)

7. **Bestätigungsablauf für Anträge zu baulichen Maßnahmen in folgenden Schritten:**

- Einreichung beim Vereinsvorstand
- Beschlussfassung durch den Vereinsvorstand mit Gegenzeichnung durch den Vereinsvorsitzenden bzw. Bauverantwortlichen
- Weitergabe an den Bezirksverband
- Prüfung der Unterlagen beim Bezirksverband
- Genehmigung der baulichen Maßnahme durch den Bezirksverband
- Schriftliche Information des Bezirksverbandes an den Unterpächter sowie Kopie an den Vereinsvorstand
- Beginn der baulichen Maßnahme

8. **Abweichende Festlegungen**

8.1. **In Havarie- und Katastrophenfällen**

In Havarie- und Katastrophenfällen ist der Schaden sofort über den Verein an den Bezirksverband in besonderen Fällen auch direkt an den Bezirksverband, zu melden. Die Beseitigung des Schadens bzw. die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes kann dann in den gleichen Maßen und mit dem gleichen Material sofort beginnen. Der Bezirksverband erteilt innerhalb einer Woche nachträglich die Genehmigung.

8.2. **Bei Abrissarbeiten und Abwassersammelgruben**

Bei Abrissarbeiten mit Asbest- oder Dachpappeanteil ist dem Bezirksverband nach Abschluss bzw. Abnahme der baulichen Maßnahme ein Entsorgungsnachweis vorzulegen (Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz Berlin – KrW - /AbfG Bln).

Nach dem Einbau bzw. der Sanierung von Abwassersammelgruben sind dem Bezirksverband ein Dichtigkeitsnachweis, der die Zuleitung mit zum Inhalt hat, sowie die Gewährleistungsbescheinigung des Herstellers zu übergeben.

9. Definition zu baulichen Maßnahmen, die der Genehmigung unterliegen

9.1. Neubau von Gartenlauben

- Lauben dürfen einschließlich Abort, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz 24m² bebauter Grundfläche (Außenmaße ohne Dachüberstand) nicht überschreiten.
- Laubenhöhen sind auf 3,50 m begrenzt.
- Lauben in einfacher Bauweise dürfen weder von ihrer Beschaffenheit noch von ihrer Errichtung und Ausstattung zum dauerhaften Wohnen geeignet sein.
- Lauben dürfen nur eingeschossig sein
- Laubenhöhen zählen ab Fußbodenoberkante
- Das Unterkellern von Lauben ist nicht gestattet
- Ein Vorratsraum (Fläche bis 2m² und Tiefe bis 0,80m) mit Einstiegsklappe innerhalb der Laube ist zulässig
- Ein Dachüberstand von 0,80m rund um die Laube ist gestattet

9.2. Folgende Unterlagen sind bei Laubenneubau einzureichen:

- Grundriss- und Bauzeichnungen der Laube (in der Regel Prospekt- Unterlagen)
- Grundrißplan der Parzelle mit eingemäßer Laube (inkl. Entfernungsmaße zu den Nachbargrenzen) und Wegebezeichnung sowie Angaben der Baulichkeit der Nachbarzellen (empfehlenswert ist der Maßstab 1:100)

9.3. Erweiterungsbauten auf 24m²

Lauben, die kleiner als 24m² sind, können einschließlich überdachtem Laubenvorplatzes auf 24 m² nach den Regeln eines Neubaus erweitert werden.

9.4. Überdachung des Laubenvorplatzes

Die Errichtung von überdachten Laubenvorplätzen ist nur möglich, wenn dabei die bebaute Grundfläche (überdachte Fläche) 24m² nicht überschreitet.

9.5. Verkleidung und Reparatur von Außenwandflächen an baulichen Anlagen

Aufgrund von Materialschäden durch Witterungseinflüsse sowie durch lange Standzeiten ist es statthaft, Außenwandflächen baulicher Anlagen vor weiterer Verwitterung zum Schutz persönlichen Eigentums zu schützen. Da allein durch Farbanstriche dies nicht in jedem Falle möglich ist, wird das Aufbringen einer maximal 3 cm starken Schutzschicht auf die bauliche Anlage als Verkleidung der Außenwandfläche genehmigt.

Folgende Materialien können zum Einsatz kommen:

- Holz (z. B. Profildbretter, gespundete Bretter)
- Plastikprofile
- Leichtmetallprofile (z.B. aus Aluminium)
- Putz (Mineralputz, Plastikputz)
- Ytonsteine
- Wandplatten, die nicht asbesthaltig sind

Das Unterfüttern von Außenwandverkleidungen mit Dämmstoffen ist nicht gestattet.

Die Genehmigung zur Außenwandverkleidung ist mit den Festlegungen verbunden, dass bei Pächterwechsel die alten Maße (ohne Schutzschicht) bei der Bewertung zugrunde gelegt werden und die Bauklasse sich dadurch nicht ändert.

9.6. Errichtung und Erneuerung von Hartdächern (Ziegeldächer)

Die Erneuerung bestehender Hartdächer sowie ihre Reparatur sind statthaft. Die Neuerrichtung ist auf Massivbauten oder auf Blockbohlenhäuser mit entsprechender Statik eingegrenzt.

9.7. Anbau eines Wetterschutzes an Lauben

In Ergänzung zu dem vom Gesetzgeber genehmigten Dachüberständen von 0,80m kann bei Lauben, die an der Frontseite keinen Wetterschutz haben, eine bis maximal einen Meter tiefe Überdachung angebracht werden. Das gestattet nicht, dass ein bestehender Dachüberstand noch um einen Meter Wetterschutz verlängert werden kann.

9.8. Aufstellen von Gewächshäusern

Zusätzlich zur Laube darf ein Gewächshaus bis zu 12 m² Grundfläche und einer Höhe von 2,20m errichtet werden.

9.9. Einbau und Sanierung von Abwassersammelgruben

Im Rahmen des Pächterwechsels ist bei Vorhandensein bzw. bei Neuanlage eines Wasseranschlusses in der Laube bzw. eines Sanitärbereiches eine abflusslose Abwassersammelgrube zu errichten.

Dazu ist ein DIBT – Zertifikat (entsprechend Firmenliste des Senats) für die Grube vorzulegen. Die Weiternutzung alter Gruben ist möglich, wenn durch eine zugelassene Fachfirma (nach Vorgaben des Zwischenpächters bzw. Eigentümers) entsprechend den Festlegungen des Gesetzgebers solche Abwassersammelgruben ausgekleidet werden.

Nach Abschluss der Arbeiten ist ein Dichtigkeitsnachweis für die Anlage insgesamt (dies gilt auch bei Selbsteinbau) und ein Zertifikat der Fachfirma (Gewährleistung) vorzulegen. Dieser Nachweis ist auch beim Pächterwechsel als Voraussetzung für Entschädigungszahlungen zu erbringen. Abwassersammelgruben sind hinsichtlich ihres Standortes 2 m von den Grenzen der Parzelle sowie 5m von baulichen Anlagen (Domstand) entfernt in den Boden einzubringen.

Nicht mehr genehmigungsfähige Abwassersammelgruben(z.B. Brunnenringe) können als Regenwasserzisternen weiter genutzt werden.

9.10. Bau von Wasserabstellschächten

Wasserabstellschächte sind als Massivbauten zum Schutz des Wassersystems der Kleingartenanlage sowie zur Gewährleistung der Ablesung und der Kontrolle zu errichten. Sie sind in einer Mindestgröße von 1 x 1 x 1m (Innenmaße) herzustellen.

Als Material ist Beton (monolithischer Aufbau) und Stein (kein Gasbeton) mit einer Wanddicke von mindestens 12 cm zugelassen. Die Tiefe der Grube ist so auszulegen, dass unterhalb der Wasserstrecke (Wasseruhr) noch eine Tiefe von 30cm für Reparaturarbeiten verbleibt. Die Grube ist mit einem begehbaren Deckel zu verschließen.

9.11. Anschlüsse an das öffentliche Schmutzwassersystem

Anträge für ein solches Vorhaben müssen über den Vorstand der Kleingartenanlage an den Bezirksverband zur Genehmigung eingereicht werden.

9.12. Anschlüsse an das öffentliche Wassernetz

Anträge für ein solches Vorhaben müssen über den Vorstand der Kleingartenanlage an den Bezirksverband zur Genehmigung eingereicht werden.

9.13. Bohren von Brunnen

Der Anschluss der Kleingartenanlagen an das städtische Wassernetz stellt die vorrangige Versorgungsart dar.

Die zusätzliche Errichtung von Brunnen zur Gartenbewässerung bedarf der Zustimmung des Verpächters und ist bei der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung anzuzeigen bzw. zu beantragen. Die Errichtung der Brunnen darf erst nach Bestätigung der Anzeige bzw. Erteilung einer Genehmigung durch die zuständige Senatsverwaltung (SenGesUm –II D 4 -) erfolgen.

9.14. Veränderungen an der versiegelten Bodenfläche

Bei Reparatur von Terrassen und Wegen dürfen die verwendeten Materialien (Gehwegplatten, Terrassenplatten usw.) nur im Kiesbett verlegt werden.

9.15. **Elektroanschlüsse an das öffentliche Stromnetz**

Anträge für ein solches Vorhaben müssen über den Vorstand der Kleingartenanlage an den Bezirksverband zur Genehmigung eingereicht werden.

10. Inkraftsetzung

Mit Beschluss des Geschäftsführenden Vorstandes vom 22.04.2010 tritt die notwendige **Änderung** der (Ordnung zur vorschriftsmäßigen Beantragung, Durchführung und Abnahme von baulichen Maßnahmen auf Kleingartenparzellen), jetzt **BAULICHKEITENORDNUNG**, des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Pankow e.V. mit Wirkung vom 01.05.2010 in Kraft.

Mit den beschlossenen Änderungen wurde auch der **Antrag auf** Errichtung, Veränderung, Reparatur und Abriss von Baulichkeiten geändert. Dieser ist ab dem 01.05.2010 zur Beantragung zu nutzen.

Berlin, 28.04.2010

W. Wölfer
Vorsitzender

G. Hardt
Vorstandsmitglied