

Bauordnung des Stadtverbandes „Dresdner Gartenfreunde“ e.V.

1. Geltungsbereich

Diese Ordnung gilt für alle Kleingärtnervereine und Pächter in den Kleingartenanlagen des Stadtverbandes „Dresdner Gartenfreunde“ e.V..

Die Bauordnung legt die Rahmenbedingungen zur Errichtung oder Veränderungen von Bauten aller Art in der jeweils zulässigen Größe und Beschaffenheit in Kleingärten und Kleingartenanlagen fest.

Bauliche Anlagen sind gem. SächsBO §2 (1) mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Boden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht. Die Verbindung mit dem Boden wird nicht dadurch aufgehoben, dass die Einrichtung jederzeit abgebaut und anderswo wieder aufgestellt werden kann.

Diese Bauordnung erstreckt sich auf die Errichtung oder Veränderung zulässiger

- Gartenlauben, Überdachungen von Freisitzen, Gewächshäuser,
- Bauliche Anlagen, wie Pergolen, befestigte Wege, Einfriedungen, Terrassen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Zäune, Tore
- Bauten, welche die Struktur der Kleingartenanlage verändern, z.B. Vereinshaus, Parkplätze
- Brunnen zur Nutzung von Grundwasser

Nicht unter diese Ordnung fallen aufblasbare Kinderbadebecken, Folienzelte und Frühbeete. Deren Errichtung und Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Kleingarten-Rahmenordnung der Landeshauptstadt Dresden, Punkt 4.

2. Rechtliche Grundlagen

Rechtliche Grundlage ist das Bundeskleingartengesetz (BKleingG), darin insbesondere § 1 Abs. 1 (1) und § 3 Abs. 2 sowie die SächsBO § 61 Abs. 1 Nr. 1 h.

Weitere Rechtsgrundlagen sind:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Sächsische Bauordnung (SächsBO)
- Sächsisches Nachbarrechtsgesetz (SächsNRG)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
- Kleingarten-Rahmenordnung der Landeshauptstadt Dresden
- Rahmenkleingartenordnung des Landesverbandes Sachsen der Kleingärtner e.V. in der jeweils gültigen Fassung.

3. Zuständigkeiten / Verantwortlichkeiten

Zuständig für die Erteilung von Baugenehmigungen sind die Vorstände der Kleingärtnervereine, soweit es sich um verfahrensfreie Bauvorhaben gem. SächsBO, § 61 Abs. 1 Nr. 1 h in Parzellen handelt.

Nicht verfahrensfreie Bauvorhaben, wie z.B. der Neubau von Vereinsheimen und von Parkplätzen (größer 40 m² insgesamt) erfordern eine Baugenehmigung durch das Bauaufsichtsamt. Der Stadtverband ist in seiner Eigenschaft als General- und Zwischenpächter vor Antragstellung an das Bauaufsichtsamt über das geplante Bauvorhaben zu informieren.

Die Entscheidung über das Errichten von Gartenbrunnen zur Erschließung von Grundwasser liegt beim Umweltamt der Stadt Dresden / Untere Wasserbehörde.

Die Vorstände der Kleingärtnervereine sind in Realisierung der vom Stadtverband erteilten Verwaltungsvollmacht für die Einhaltung der Bestimmungen dieser Ordnung verantwortlich.

Bei Verstößen von Vereinen und Pächtern gegen diese Bauordnung haften die Vereinsvorstände gegenüber dem Stadtverband.

Bei Verstößen gegen diese Bauordnung innerhalb der Vereine haben die Vorstände das Recht der Verhängung von Sanktionen. Die Sanktionen können die Beseitigung nicht genehmigter Bauten und baulicher Anlagen einschließen.

Die Bauordnung des Stadtverbandes ist in folgende Teile untergliedert:

Teil 1: Bauliche Anlagen in der Zuständigkeit des Bauaufsichtsamtes oder des Stadtverbandes

Teil 2: Bauliche Anlagen in der Zuständigkeit der Vorstände der Kleingärtnervereine

Teil 3: Errichtung von Gartenbrunnen

Die Bauordnung wird bei Bedarf durch weitere Teile ergänzt.

Diese Bauordnung des Stadtverbandes „Dresdner Gartenfreunde“ e.V. ermöglicht den Kleingärtnervereinen die Erarbeitung eigener und auf die spezifischen Bedingungen des Vereins zugeschnittener Bauordnungen, die vor Einführung dem Stadtverband zur Bestätigung vorzulegen sind.

4. Genehmigungsverfahren

Für das Einholen aller erforderlichen Zustimmungen zur Errichtung von Bauten und baulichen Anlagen sowie von Gartenbrunnen ist der Bauwillige (Kleingärtner oder Verein) verantwortlich. Ohne Vorlage der Zustimmung der genehmigenden Stelle (Vereinsvorstand, Bauaufsichtsamt, Stadtverband, untere Wasserbehörde) darf mit der Errichtung des geplanten Baues nicht begonnen werden.

Vor dem Einreichen des Bauantrages sollte das Bauvorhaben in einem Gespräch zwischen dem Bauwilligen und der genehmigenden Stelle beraten werden. Die Ergebnisse des Beratungsgespräches können dann in den Bauantrag einfließen.

5. Beseitigung von Baulichkeiten

Baulichkeiten in Parzellen und Kleingartenanlagen werden auch durch Genehmigung gemäß dieser Bauordnung keine Bestandteile der Pachtsache.

Baulichkeiten die nicht mehr entsprechend ihrer Zweckbestimmung genutzt werden, sind zu entfernen. Sie sind bei Beendigung des Unterpachtverhältnisses durch den abgebenden Unterpächter zu entfernen, wenn die Baulichkeiten nicht der vertragsgemäßen Nutzung der Parzelle dienen oder sie in einem maroden Zustand sind und der jeweilige Vereinsvorstand dies verlangt. Zulässige bzw. duldbare Baulichkeiten, die sich in einem nutzbaren Zustand befinden, können aber auch an einen Pacht-nachfolger verkauft werden.

6. Schlussbestimmungen

Diese Bauordnung wurde durch den Vorstand des Stadtverbandes „Dresdner Gartenfreunde“ e.V. am 16.07.2008 beschlossen und gilt ab 01.09.2008. Gleichzeitig tritt die Bauordnung vom 19.09.2007 außer Kraft.

gez. Konrad Haß

1. Vorsitzender des Stadtverbandes

Teil 1: Bauliche Anlagen in der Zuständigkeit des Bauaufsichtsamtes oder des Stadtverbandes

1. Bauantrag

Für nachfolgende Bauten sollte das Vorhaben durch die Vereinsvorstände mit dem Stadtverband „Dresdner Gartenfreunde“ e.V. persönlich beraten werden. Das trifft zu für

- Neubau von Vereinsheimen
- Parkplätze größer 40 m² insgesamt
- bauliche Anlagen, die die Struktur der Kleingartenanlage verändern. Hierzu gehören z.B.
 - Änderungen der Eingangsbereiche der Kleingartenanlagen
 - Schaffung neuer Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze, Grillplätze u. a.
 - Veränderungen des Wegesystems der Kleingartenanlagen

Bei einem geplanten Bau eines Vereinsheimes oder von Parkplätzen ist nach der erfolgten Vorberatung mit dem Stadtverband ein Bauantrag an das Bauaufsichtsamt zu stellen. Seine Form ist verbindlich vorgeschrieben. Die entsprechenden Formulare können über die Geschäftsstelle des Stadtverbandes bezogen werden.

Für andere, o.g. bauliche Anlagen ist ein Bauantrag (Anlage 1.1) an den Stadtverband in doppelter Ausführung zu stellen.

Dem Bauantrag sind beizufügen:

a) Lageskizze des geplanten Baues innerhalb der Kleingartenanlage mit:

- Standort des Bauwerkes
- Angaben über Abstände zu vorhandenen Kanälen und Kabeln
- Abstandsangaben zu Bauten und Grenzen der Kleingartenanlage (Abstandsflächenplan)

b) Bauzeichnung mit:

- Angaben zu Höhe, Breite und Tiefe des Bauwerkes, Ansichten, Grundrisse, Schnitt
- Angaben zur Tiefe des überdachten Freisitzes/Terrasse
- Angaben zur Tiefe des Vordaches
- Angaben zu Standort und Art der Sanitäreinrichtungen
- Nachweis Ver- und Entsorgung Wasser, Abwasser, Energie

c) statische Berechnung:

Kopie der statischen Berechnung von einem dafür staatlich zugelassenen Fachmann

d) Schriftliche Einverständniserklärung der Anlieger

e) Auflistung der Folgearbeiten:

Evtl. Abriss und Entsorgung von noch vorhandenen Baulichkeiten innerhalb eines definierten Zeitraumes nach Fertigstellung der beantragten Baumaßnahme

2. Baugenehmigung und Bauabnahme

Durch den Stadtverband werden die Angaben des Bauantrages (außer Vereinsheim u. Parkplätze) geprüft. Entsprechen die Angaben den gültigen Baubestimmungen, wird die Baugenehmigung mit oder ohne Auflagen erteilt und dem Bauherrn schriftlich bestätigt.

Dazu erhält der Bauantragsteller ein Exemplar des genehmigten Bauantrages zurück.

Erst nach dem Vorliegen der schriftlichen Baugenehmigung darf der Bauwillige mit den praktischen Arbeiten beginnen.

Die Verkehrsversicherungspflicht obliegt ausschließlich dem Bauherrn.

Während des Baues kontrolliert der Stadtverband die Einhaltung der erteilten Baugenehmigung.

Über den Abschluss des Bauvorhabens ist durch den Bauherrn zu informieren. Die Bauabnahme wird vom Stadtverband organisiert. Sie erfolgt gemeinsam mit dem Bauherrn vor Ort.

Geprüft werden

- die Einhaltung der Angaben des Bauantrages (Bauart, Material, Maße)
- die Einhaltung der antragsgemäßen Abstände
- die Gewährleistung der Sicherheitsbestimmungen (z. B. Elektrosicherheit)

Nach der Bauabnahme wird dem Bauherrn die ordnungs- und antragsgemäße Bauausführung auf dem Bauantrag schriftlich bestätigt.

Ein Exemplar der Bauunterlagen (Bauantrag mit Baugenehmigung und Abnahmebestätigung) verbleibt beim Stadtverband und wird archiviert.

Teil 2: Bauliche Anlagen in der Zuständigkeit der Vorstände der Kleingärtnervereine

Die Vorstände der Kleingärtnervereine tragen die volle Verantwortung für das Baugeschehen in der jeweiligen Kleingartenanlage. Für bauliche Anlagen in den Parzellen hat der Stadtverband „Dresdner Gartenfreunde“ e.V. den Vorständen das Genehmigungsrecht erteilt.

Unter Einhaltung der rechtlichen Bestimmungen und der Festlegungen des Stadtverbandes können die Vereine eigene Bauordnungen beschließen und durchsetzen. Auf der Grundlage des, den Vereinen erteilten Verwaltungsauftrages, sind durch die Vereine im Baugenehmigungsverfahren mindestens die in Anlage 2.1 enthaltenen Positionen zu erfassen.

Dem Stadtverband als General- und Zwischenpächter sind die vollständigen Bauunterlagen auf dessen Verlangen vorzulegen.

Den Vereinen wird das Verfahren des Stadtverbandes zur Baugenehmigung empfohlen. Die Verwendung des nachstehenden Vordrucks wird den Vereinen zur Anwendung empfohlen.

Festlegungen zu Fristen und Kosten für Bauanträge treffen die Vereinsvorstände.

Teil 3: Errichtung von Gartenbrunnen

1. Wasserrechtliche Erlaubnis

Für das Entnehmen, Zutage fördern, Zutage leiten oder Ableiten von Grundwasser in geringen Mengen für die Landwirtschaft, die Forstwirtschaft oder den Gartenbau zur Bewässerung von Kleingärten i. S. d. § 1 Abs. 1 BKleingG ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erforderlich.

Die Grundwasserentnahme zur Bewässerung von Kleingärten i. S. d. §1 Abs. 1 BKleingG ist abgabefrei. Für diese Gewässerbenutzungen darf keine Wasserentnahmeabgabe erhoben werden.

Voraussetzung ist, dass die Grundwasserbenutzung keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt, die über das unmittelbare Umfeld der wasserwirtschaftlichen Anlage hinausgehen und keine Auswirkungen auf bereits zugelassene Gewässerbenutzungen und auf besonders geschützte Biotope, Schutzgebiete und Vorkommen seltener, gefährdeter und geschützter Arten hat.

Beim Errichten und Betrieb der Brunnenanlage ist den Umständen entsprechende Sorgfalt gemäß §1a WHG anzuwenden, um Verunreinigungen des Grundwassers oder sonstige nachteilige Veränderungen seiner Eigenschaft zu verhüten.

Ein Recht auf Zufluss von Wasser bestimmter Mengen und Beschaffenheit besteht nicht. Die Überwachung der Grundwasserbeschaffenheit obliegt dem Brunnennutzer und richtet sich nach den Anforderungen zur weiteren Nutzung.

Bei ungenügender Wasserergiebigkeit oder bei Umnutzung der Fläche hat ein Rückbau durch den Antragsteller zu erfolgen.

2. Antragstellung und Baugenehmigung

Die Neuanlage von Gartenbrunnen in Kleingartenanlagen ist eine Baumaßnahme mit Eingriff in fremden Grund und Boden. Deshalb ist die Zustimmung des Eigentümers zum Brunnenbau erforderlich.

Folgender Ablauf wird festgelegt:

- Der Unterpächter als Brunnenbauer stellt einen Antrag zum Brunnenbau (Anl. 3.1)
- Der Antrag ist vom Vorstand des Kleingärtnervereins zu beraten und nach Bestätigung, ergänzt durch einen Flurstücksplan, zwei Monate vor Baubeginn an den Stadtverband „Dresdner Gartenfreunde“ e.V. einzureichen.
- Vom Stadtverband wird dieser Antrag an den jeweiligen Grundstückseigentümer zur Zustimmung weitergeleitet.
- Nach Rückgabe vorliegender Zustimmung an den Stadtverband wird der Antrag der Stadtverwaltung der Landeshauptstadt Dresden Umweltamt / Untere Wasserbehörde vorgelegt.

Mit den Bohrarbeiten kann begonnen werden, sofern die Untere Wasserbehörde innerhalb eines Monats nichts anderes bestimmt (§ 45 Sächs. Wasserschutzgesetz). Dieser Zeitpunkt beginnt mit der Übergabe der Unterlagen vom Stadtverband an das Umweltamt / Untere Wasserbehörde.

Über eine eventuelle Rückäußerung des Umweltamtes wird der Vereinsvorsitzende des Antragstellers informiert.