

Regionalverband Jena/Saale-Holzland-Kreis der Kleingärtner e.V. Bausatzung zum Baugeschehen in den Gärten der Kleingarten- anlagen des Regionalverbandes im Stadtgebiet Jena und im Saale-Holzland-Kreis

Rechtsgrundlagen dieser Bausatzungen sind:

- der Einigungsvertrag, Anlage 1, Kapitel XIV, Abschnitt II Punkt 4; § 20a des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG),
- das BKleingG in der Fassung vom 21.09.1994,
- die Thüringer Bauordnung (ThürBO vom 13.03.2014)
- die Zwischenpachtverträge des Regionalverbandes mit den Grundstückseigentümern (Verpächtern) und die Einzelpachtverträge des Regionalverbandes mit den Kleingärtnern.
- die Gartenordnung des Regionalverbandes Jena/SHK vom 28.03.2020

§ 1

Allgemeine Grundsätze des Bauens in den Gärten der Kleingartenanlagen

1. Die Bausatzung regelt die Gestaltung der Bauten und baulichen Anlagen entsprechend der genehmigten Baukonzeption und den Verfahrensweg des Bauens in den Gärten der Kleingartenanlagen.
2. Diese Bausatzung gilt für:
 - alle baulichen Anlagen, Lauben einschließlich Geräteschuppen und überdachte Freisitze (ohne Seitenwände), die Kleingärtner errichten, verändern oder Rückbauen (Abbruch) wollen,
 - das Verfahren bei Verstößen gegen diese Satzung,
 - das Baugenehmigungsverfahren,
 - Vorstände der Vereine und des Regionalverbandes entsprechend § 1 Abs. 1, 2 und 3 des BKleingG und ThürBO § 63 a

3. Laubengröße und Anzahl von Gebäuden, Größe von Gewächshäusern,

3.1. Lauben:

- Entsprechend dem § 3 des BKleingG darf die Laube 24 m² Grundfläche einschließlich dem überdachten Freisitz, den Geräte- und Nebenräumen, bestehend aus einem Baukörper und unter einem Dach errichtet, nicht überschreiten.
- Sie ist in einfacher Bauweise ohne Feuerstätte zu errichten und darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
- Die maximale Traufhöhe von 2,25 m und 3,50 m für die Firsthöhe (Gesamthöhe des Baukörpers) gemessen von der Fußbodenoberkante, darf nicht überschritten werden:
- Die Sockelhöhe darf maximal 0,50 m betragen. Bei Hanglagen ist diese in Abstimmung mit den Bauverantwortlichen des Regionalverbandes festzulegen.
- Der Dachüberstand darf 40 cm nicht überschreiten.
- Das Regenwasser vom Dach der Laube ist im Kleingarten zu nutzen.
- Die Architektur der Laube ist den Gegebenheiten der Umgebung und der Spezifik der Kleingärten anzupassen, entsprechend des Gestaltungs- und Parzellierungsplanes.

3.2. Gewächshäuser:

- Gewächshäuser, können bis maximal 12 m² Grundfläche errichtet werden. Die maximale Firsthöhe darf 2,50 m nicht übersteigen.
Grenzabstand 1,00 m beachten!

3.3. Gartenteiche

- Gartenteiche sind bis zu einer Größe von 6 m² erlaubt. Die maximale Tiefe von 0,70 m ist nicht zu überschreiten. (lt. Gartenordnung des Regionalverbandes, Grenzabstand beachten)

3.4. Badebecken

- Badebecken, die transportabel und nicht mit dem Grund und Boden verbunden sind, können über die Sommersaison bis zu einer Größe von 3,60 m Durchmesser und 90 cm Höhe aufgestellt werden.
(Grenzabstand beachten)

3.5. Gartenpartyzelte

- Gartenpartyzelte bis 12,0 m² die nicht fest mit Grund und Boden verbunden sind und ohne Boden über die Sommersaison aufgestellt werden sind unter Berücksichtigung der Nachbarschaftsgrenzen erlaubt.
(Grenzabstand beachten)

3.6. Stützmauern und Terrassen:

- Terrassen sind erlaubt und ebenerdig anzulegen. In hängigem Gelände darf ihre Höhe 0,80 m nicht übersteigen.
- Erforderliche Stützmauern dazu sind bis zu dieser Höhe erlaubt.
- Natursteinaufschichtungen bzw. dafür genutzte Pflanzsteine als Hangbefestigungen sind bis zu einer Höhe von 0,80 m erlaubt.

3.7. Abbrüche

- Abbrüche von freistehenden Gebäuden (Gartenlauben) sind nach § 63 ThürBO verfahrensfrei.

3.8. Photovoltaikanlagen

- Photovoltaikanlagen (PVA) sind grundsätzlich nur als stationäre Anlagen auf Laubendächern zugelassen und dürfen die Grundfläche des Daches nicht überschreiten.
- Eine Einspeisung der Energie in das Netz des Kleingartenvereins ist nicht zulässig.
- Bei Kündigung des Pachtvertrages ist der Nachpächter nicht verpflichtet, die PVA vom abgebenden Pächter zu übernehmen. Wenn eine Einigung zwischen altem und neuem Pächter bez. der Übernahme nicht zustande kommt, ist der abgebende Pächter verpflichtet, die PVA auf eigene Kosten zurückzubauen.
- Grundsätzlich ist für die Errichtung einer PVA ein Bauantrag zu stellen und die Genehmigung beim Regionalverband einzuholen.

Die Absätze 3.2 bis 3.7 des § 1 sind genehmigungsfrei, aber beim Bauverantwortlichen der Kleingartenvereine anzeigepflichtig.

4. Gestaltungskonzeption für neu anzulegende Kleingartenanlagen

Grundlage für die Erteilung einer Bauerlaubnis sind die genehmigten Baukonzeptionen (Gestaltungskonzeptionen) der einzelnen Kleingartenanlagen.

Wesentliche Bestandteile sind:

- Lage der Hauptwege in der Kleingartenanlage
- Lage der Lauben und Gewächshäuser in den Kleingärten
- Abstände zu den Nachbargärten und zur Gartenanlagengrenze
- Darstellung der Drittelteilung der Kleingärten
- reine Ziergärten sind auszuschließen

Die Wege und Plätze für die Erholung in den Kleingärten sind dem Charakter einer Kleingartenanlage anzupassen. Es sind ortsübliche kleinformatige Bausteine, versickerungsfähiger Belag – wie Rasensteinplatten, zu verwenden.

Bei Neubau und Rekonstruktion bestehender Bauten sind nur zugelassene Baumaterialien zu verwenden.

Anfallende Asbestmaterialien sind streng fachgerecht zu entsorgen.

§ 2

Nachbarschaftsrechtliche Festlegungen für Lauben und Gewächshäuser

Grundsätzlich ist beim Bauen ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m zu den Nachbarparzellen sowie zur Grenze der Gartenanlage einzuhalten. Liegt der Grenzabstand, wegen zu geringer Grundfläche des Gartens, unter 3,00 m, ist die schriftliche Genehmigung der Gartennachbarn einzuholen und dem Bauantrag beizufügen.

Der Mindestabstand zur Nachbargrenze von 1,5 m, darf nicht unterschritten werden.

Ein Mindestabstand zwischen den Lauben in der Kleingartenanlage von 5 m ist aus Brandschutzgründen einzuhalten.

Diese Grenzabstände gelten auch für die Absätze 3.3 bis 3.6 des § 1.

Bei Bauten an der Gartenanlagengrenze ist ein Grenzabstand von 3 m zum Grundstück außerhalb der Kleingartenanlage einzuhalten.

§ 3

Errichtung von Garagen und PKW-Abstellflächen

Die Errichtung von Garagen ist in Kleingärten und auf dem Gelände der Kleingartenanlage untersagt. PKW-Abstellflächen sind nur auf den dafür freigegebenen Flächen der Kleingartenanlage bis 40 m² erlaubt. Bei der Einrichtung der Abstellflächen ist eine Bodenversiegelung nicht zulässig. Die Errichtung von PKW-Abstellflächen ist beim Regionalverband zur Genehmigung einzureichen. Dieser stimmt die Errichtung mit den Behörden der Stadt Jena und des Saale-Holzland-Kreises ab.

§ 4

Aufgaben des Vereinsvorstandes und Regionalverbandes bei der Bearbeitung der Bauanträge

In Anwendung und Durchsetzung des BKleingG, der ThürBO und der Kleingartenordnung erteilt der Regionalverband die Baugenehmigung für Bauten in seinen Kleingärten innerhalb des Regionalverbandes.

1. Zum Bauantrag an den Vorstand gehören:

- der vom Regionalverband vorgeschriebener Antrag,
- Lageplan der Gartenanlage (Ausschnitt) mit Kennzeichnung der Lauben der Nachbarparzellen und deren Abstand zum geplanten Bauvorhaben (Brandschutzabstand mindestens 5 m),
- Lageplan mit Bemaßung der Grenzabstände vom eigenen Kleingarten und den Nachbargärten, im Maßstab 1:50,
- der Grundriss, im Maßstab 1:50, Ansichten und ein Quer- oder Längsschnitt der Laube und des Gewächshauses; bei Fertighäusern nur Fundamentplan und Laubenprospekt,
- Kurzbeschreibung der Maßnahme,
- schriftliche Stellungnahmen der Nachbarn, soweit erforderlich nach § 2.
- Die Unterlagen sind dreifach einzureichen.

2. Aufgaben des Vereinsvorstandes:

- a.) Der Vereinsvorstand prüft die Unterlagen auf sachliche und vollständige Richtigkeit zu folgenden Punkten:
 - a.b) Vollständigkeit der Unterlagen Unterpunkt
 - a.c) Übereinstimmung der in den Zeichnungen und Stellungnahmen gemachten Angaben (Grenzabstände, Abstandsflächen, Maße zu den Nachbarn, nur ein Baukörper u.a.) mit den tatsächlichen Gegebenheiten in den Kleingärten.
- b.) Die Erarbeitung von Stellungnahmen zum Bauantrag (bei Notwendigkeit),
- c.) Erteilung der Zustimmung zum Bauantrag auf dem vom Vorstand vorgeschriebene Formblatt.
- d.) Weiterleitung der Unterlagen dreifach an den Regionalverband.

3. Aufgaben des Regionalverbandes:

- a.) Prüfung der vom Vereinsvorstand eingereichten Unterlagen auf sachliche und vollständige Richtigkeit. Bei Notwendigkeit sind die Unterlagen mit dem Vereinsvorstand vor Ort zu überprüfen.
- b.) Erteilung von schriftlichen Auflagen zum Bauantrag
- c.) Erteilung der Zustimmung oder Ablehnung zum Bauantrag.
Bei der Zustimmung werden je ein Exemplar des bestätigten Antrages an den Kleingartenverein und den Antragsteller übergeben, ein Exemplar verbleibt beim Regionalverband.
Bei Ablehnung des Bauantrages wird eine schriftliche Begründung erstellt und dem Antragsteller und dem betreffenden Kleingartenverein übergeben.

4. Geltungsfrist des Bauantrages

Entsprechend der Thür.BO § 72 erlischt die Baugenehmigung, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Erteilung der Genehmigung mit der Ausführung begonnen wurde.

§ 5

Aufgaben des Vereinsvorstandes und des Regionalverbandes während der Realisierung der Bauten

1. Der Vereinsvorstand

In Wahrnehmung seiner Rechte und Pflichten kontrolliert der Vereinsvorstand eigenverantwortlich die genehmigungsgemäße Realisierung der Baumaßnahme durch den Kleingärtner.

- Bei Abweichung von den Unterlagen ist ein sofortiger Baustopp zunächst mündlich und unverzüglich schriftlich auszusprechen und die genehmigte Bauausführung schriftlich zu verlangen.
- Dem Kleingärtner ist ein realisierbarer Zeitraum zu benennen. Kommt der Kleingärtner einer zweiten schriftlichen Aufforderung nicht nach, hat der Vereinsvorstand den Regionalverband schriftlich, mit der Angabe der Abweichung zur Baugenehmigung und die durch den Vereinsvorstand eingeleiteten Maßnahmen, unverzüglich in Kenntnis zu setzen.

2. Der Regionalverband

In Durchsetzung dieser Bausatzung werden Stichkontrollen auf den Baustellen gemeinsam mit dem Kleingärtner und mit dem Vereinsvorstand durchgeführt.

Bei Verstößen gegen die Baugenehmigung wird eine schriftliche Auflage mit Terminvorgabe erteilt und eine einvernehmliche Lösung zur Durchsetzung der Auflagen aus der Baugenehmigung angestrebt.

Scheitert eine einvernehmliche Lösung, so wird der Bauverstoß entsprechend des Bundeskleingartengesetzes (§ 9 Abs.1) durch den Regionalverband geahndet.

§ 6

Errichtung von Bauten ohne Baugenehmigung

Stellt der Vereinsvorstand oder Regionalverband in Wahrung der Rechte und Pflichten eine nicht genehmigte Baumaßnahme fest, so haben sie unverzüglich Folgendes einzuleiten:

- Mündliche Aussprache des sofortigen Baustopps, der unverzüglich schriftlich nachzuholen ist.
- Prüfung, ob Rückbau notwendig ist.
- Lässt die Bausatzung die Errichtung des begonnenen Bauwerkes zu, so ist umgehend ein Bauantrag durch den Bauwerber einzureichen.
- Die weitere Bearbeitung hat dann nach § 4 der Bausatzung zu erfolgen.

§ 7

Bestandsschutz

Bestandsschutz haben Gartenlauben, welche vor Inkrafttreten des Bundeskleingartengesetzes (03.10.1990 – Schuldrechtsanpassungsgesetz SchuldRAnpG) eine Grundfläche von 24 m² überschreiten.

Bestandsschutz nach dem Gesetz gilt nur für die Bestandsnutzung in dem Sinn, dass das Gebäude weiter so unterhalten und genutzt werden darf, wie es seinerzeit erlaubt, errichtet worden ist. (OLG Hamm aaO).

Unschädlich sind deshalb nur solche Instandhaltungsmaßnahmen, die das Gebäude vor seinem vorzeitigen Verfall oder dem Eintritt der Unbenutzbarkeit vor deren Ablauf der Lebensdauer in seiner Substanz schützen. (BkleinGG 11. Aufl.2015 § 18 Rn.1). Darüberhinausgehende Arbeiten an der Laube (z. B. Erweiterung der überdachten Terrasse, Umbau von Terrasse in Abstellraum, Vergrößerung der Laube, Erstellung eines neuen Anbaus etc.) führen zum Verlust des Bestandschutzes insgesamt.

Sollte eine Laube dieser Größenordnung zum Zwecke einer Neuerrichtung abgebrochen werden, erlischt der Bestandsschutz.

§ 8

Handlungsvollmachten für Baubeauftragte

Die Vereinsvorstände und der Regionalverband können zur Unterstützung der Arbeit Baubeauftragte berufen und ihnen Handlungsvollmachten erteilen für:

- die Vorbereitung der Entscheidung der Vorstände zu den Bauanträgen,
- Maßnahmen bei Verstößen gegen die Baugenehmigung,
- Maßnahmen bei Baumaßnahmen ohne Baugenehmigung.

§ 9

Rechtsmittel

Der Kleingärtner kann Widerspruch zu den von den Vereinsvorständen bzw. vom Regionalverband auf der Grundlage der Bausatzung getroffenen Entscheidungen innerhalb von vier Wochen nach Erhalt beim Kleingartenverein oder beim Regionalverband einlegen. (Rechtsmittel gegenüber dem Bauordnungsamt werden hiervon nicht berührt).

Bei Widersprüchen an den Vereinsvorstand entscheidet dieser zunächst, ob dem Widerspruch entsprochen oder ob dieser abgelehnt wird. Bei Ablehnung entscheidet der Regionalverband auf Antrag des Vereinsvorstandes endgültig.

Wird Widerspruch beim Regionalverband eingelegt, ist dieser dort zu prüfen und ggf. entsprechend des Bundeskleingartengesetzes und des Pachtvertrages zu handeln.

§10

Inkrafttreten

Die vorstehende Bausatzung wurde im Rahmen der schriftlichen Befragung /Abstimmung aller Vereine im März/April 2021 angenommen und tritt mit Wirkung vom 30.04.2021 in Kraft. Sie ersetzt die alte Bausatzung vom 01.03.2015.

Nachtrag § 1 Pkt. 3.8 zu Photovoltaik auf der Mitgliederversammlung des Regionalverbandes am 25.03.2023 beschlossen.

Jena, 11.04.2023

Eismann

Vorsitzender