

Ordnung

**zur vorschriftsmäßigen Beantragung,
Durchführung und Abnahme
von baulichen Maßnahmen**

**auf Kleingartenparzellen des
Bezirksverbandes der Gartenfreunde
Berlin-Hellersdorf e.V.**

(Bauordnung)

Bezirksverband der
Gartenfreunde
Berlin-Hellersdorf e. V.
Am Wiesenhang 6
12621 Berlin

Fon: 030/56 34 34 5
Fax: 030/56 30 11 94

E-Mail:
bv@hellersdorfergartenfreunde.de

Homepage:
www.hellersdorfergartenfreunde.de

Bezirksverband der Gartenfreunde
Berlin-Hellersdorf e. V.

Gültig ab 24.04.2015



Ordnung

zur vorschriftsmäßigen Beantragung,
Durchführung und Abnahme
von baulichen Maßnahmen

(Bauordnung)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Grundsätzliches	1
2. Definition des Begriffes „Bauliche Maßnahme“ und Zuordnung der Maßnahmen	2
3. Bauliche Maßnahmen nach ihrer Beantragung	3
4. Inhalt und Umfang der Beantragung von baulichen Maßnahmen	4
5. Bestätigungsablauf für Anträge zu baulichen Maßnahmen	5
6. Abweichende Festlegungen zum Beginn und zur Realisierung von baulichen Maßnahmen	
6.1. In Havarie- und Katastrophenfällen	5
6.2. Bei Abrissarbeiten in Verbindung mit Schadstoffen und bei der Errichtung von Abwassersammelanlagen	6
6.3. Bei der Installation von Elektroanlagen	6
7. Kriterien zu baulichen Maßnahmen, die der Genehmigung beim Zwischenpächter unterliegen:	
7.1. Neubau von Gartenlauben	6
7.2. Erweiterungsbauten auf eine maximale Größe von 24 m ²	7
7.3. Konstruktive Veränderungen an Baulichkeiten	7
7.4. Überdachung des Laubenvorplatzes (festes Dach)	7
7.5. Überdachung des Laubenvorplatzes (flexibles, unbefestigtes Dach mit/ohne Estrichmatte als Stabilisierungsunterlage)	7
7.6. Verkleidung bzw. Erneuerung bestehender Verkleidungen der Außenhaut baulicher Anlagen	7
7.7. Errichtung und Erneuerung von Hartdächern (Ziegeldächer)	8
7.8. Errichtung von Leichtmetalldächern	8
7.9. Errichtung von Gewächshäusern	8
7.10. Einbau und Sanierung von Abwassersammelanlagen	8
7.11. Bau von Wasserabstellschächten	9
7.12. Anschlüsse an das öffentliche Schmutzwassersystem	9
7.13. Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz	9
7.14. Errichtung von Brunnenanlagen (Trinkwasser- und Sprengwasseranlagen)	9
7.15. Errichtung von Solaranlagen	10
7.16. Ersatz bestehender Dächer von Laubenvorplätzen bis maximal 6m ²	10
7.17. Errichtung individueller Elektroanlagen (innerhalb der Parzelle, Anschluss an das öffentliche Netz)	10
7.18. Aufstellung von Kinderspielhäusern und Kinderspielgeräten	10
7.19. Aufstellung von Geräteschränken B/H/T 120/180/60 (direkt an die bestehende Baulichkeit)	11
8. Abnahme von baulichen Maßnahmen einschließlich Rückbaufestlegungen	11
9. Inkraftsetzung	11
10. Ausgewählte Festlegungen des Gesetzgebers zu baulichen Maßnahmen auf Kleingartenparzellen	12

1. Grundsätzliches

Die Realisierung von baulichen Maßnahmen auf Kleingartenparzellen erfolgt auf der Grundlage des Bundeskleingartengesetz, weiterer gesetzlicher Regelungen, Ordnungen, zusätzlicher Genehmigungen des Bezirksamtes, Anweisungen sowie von Beschlüssen des Bezirksverbandes.

Daraus leitet sich ab, dass die Rechtmäßigkeit von baulichen Maßnahmen bestimmt wird durch

- das Bundeskleingartengesetz,
- die „Verwaltungsvorschriften über Dauerkleingärten und Kleingärten auf landeseigenen Grundstücken“,
- die Festlegungen des Bezirksamtes
- die Zwischenpachtverträge,
- die Unterpachtverträge,
- die Gartenordnung,
- die Beschlüsse des Bezirksverbandes zu speziellen Fragen im Bereich der baulichen Maßnahmen.

Alle baulichen Maßnahmen auf Kleingartenparzellen sind vor Beginn der Arbeiten dem Verein mit den dafür notwendigen Unterlagen zur Kenntnis zu geben.

Jede bauliche Maßnahme darf erst begonnen werden, wenn die schriftliche Genehmigung beim Unterpächter¹ vorliegt bzw. der Zwischenpächter² keinen Widerspruch gegen die Festlegungen des Vereins³ erhebt.

Jede bauliche Maßnahme ist nur auf der Grundlage der oben genannten Regelungen durch den Zwischenpächter oder durch den Verein (je nach Art der baulichen Maßnahme) zu genehmigen oder vorläufig zu genehmigen.

Die Beantragung einer baulichen Maßnahme bedarf der Schriftform und ist auf dem zugehörigen Formblatt (**für jede bauliche Maßnahme einzeln**) zu beantragen.

Bauliche Maßnahmen sind beim jeweiligen Verein zu beantragen und dann entsprechend Festlegung durch den Verein oder den Zwischenpächter zu bearbeiten.

Bei der Bestätigung der baulichen Maßnahmen durch den Verein muss ein Exemplar sofort an den Antragsteller zurückgegeben werden. Ein Exemplar geht an den Zwischenpächter.

Während Anträge, die nur vom Bezirksverband genehmigt oder abgelehnt werden, von diesem allein bearbeitet werden, erhält der Antragsteller für die vom Verein zu bearbeitenden Anträge erst einmal eine vorläufige Genehmigung, die als schriftlos bestätigt gilt, wenn innerhalb von 14 Tagen kein Einspruch vom Zwischenpächter eingelegt wird.

Bauliche Maßnahmen, die vor oder ohne Genehmigung realisiert werden bzw. in ihrer Ausführung von der Genehmigung abweichen, ziehen zwangsläufig den Abriss / Rückbau nach sich.

Aufgrund gesetzlicher Regelungen sind folgende baulichen Maßnahmen **nicht** ge-

¹ Unterpächter - Vertragsnehmer für eine Parzelle

² Zwischenpächter - Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e. V. (Vertragsgeber)

³ Verein - Kleingärtnerverein

stattet:

- Das Aufstellen separater Baukörper (auf der Parzelle ist nur ein Baukörper statthaft);
- das Anbringen von stationären Fernsehantennen;
- der Einbau von Kaminen oder Heizungsanlagen in bauliche Anlagen;
- die Versorgung von Parzellen mit Festnetzanschlüssen (Telefon);
- das Anbringen von Flechtzäunen / Strohmatte an Parzellengrenzen. Mit einer Ausnahmeregelung für sensible Bereiche (z.B. Gartendusche) oder Lagerplätze (z. B. Kompostanlagen) in einer Länge von maximal 3,60m);
- der Bau von Teichen aus Beton;
- das Errichten von stationären Grillanlagen;
- das Betonieren von Wegen;
- das Versiegeln von Flächen über sechs Prozent der Parzelle;
- das Anlegen von Flächen aus Beton;
- das Errichten von Funkmasten;
- der Einbau eines zweiten Parzellentores;
- die Errichtung von zweiflügligen Gartentoren;
- die Errichtung eines Außentores innerhalb der Außenumfriedung der Anlage;
- die Überbauung von Zementasbestdächern;
- die Errichtung von Pkw-Stellplätzen;
- der Aufbau von Windgeneratoren;
- die Errichtung von Anlehn-Gewächshäusern;
- die Errichtung von Baumhäusern;
- der Einsatz von Baumaterialien mit Asbest oder anderen Schadstoffen.

2. Definition des Begriffes „Bauliche Maßnahmen“ und Zuordnung der Maßnahmen

Bauliche Maßnahmen umfassen alle baulichen Veränderungen auf Kleingartenparzellen. Sie sind **genehmigungspflichtig** beim Zwischenpächter oder können teilweise durch den Verein nach Prüfung **vorläufig genehmigt** werden.

Bauliche Maßnahmen, die aufgrund der Gesetzeslage nur durch den Zwischenpächter zu genehmigen sind, müssen durch den Unterpächter - mit allen erforderlichen Unterlagen - über den Verein, beim Zwischenpächter eingereicht werden.

Sie werden vom Verein geprüft und dann vom Zwischenpächter genehmigt bzw. nicht genehmigt.

Das Ergebnis der Prüfung wird dem Unterpächter schriftlich mitgeteilt.

Bauliche Maßnahmen, die durch den Verein bearbeitet werden, sind vor Beginn der Arbeiten beim Verein zu beantragen. Sie werden geprüft und vorläufig genehmigt; vorbehaltlich der Zustimmung des Zwischenpächters.

Das Ergebnis der Prüfung wird dem Unterpächter im Falle einer Rücknahme der vorläufigen Genehmigung oder der Abänderung seines Antrags schriftlich mitgeteilt.

Der Verein übergibt einen geprüften Antrag dem Zwischenpächter zur Hinterlegung in der Parzellenakte.

Bei Anforderung wird dem Boden-Eigentümer ein Exemplar aller Bauanträge durch den Zwischenpächter bereitgestellt.

3. Bauliche Maßnahmen nach ihrer Beantragung

Bauliche Maßnahmen, für die beim Zwischenpächter eine Genehmigung einzuholen ist:

- Neubau von Gartenlauben bis 24 m², einschließlich Geräteschuppen;
- Erweiterungsbauten auf eine maximale Größe von 24 m²;
- Konstruktive Veränderungen an Baulichkeiten;
- Aufbau eines überdachten Laubenvorplatzes (festes Dach);
- Aufbau eines überdachten Laubenvorplatzes (flexibles, unbefestigtes Dach) mit oder ohne Estrichmatte als Stabilisierungsunterlage;
- Verkleidung bzw. Erneuerung bestehender Verkleidungen der Außenhaut baulicher Anlagen;
- Errichtung und Erneuerung von Hartdächern (Ziegeldächer);
- Errichtung von Leichtmetalldächern (Auflage auf vorhandene Dächer oder Ersatz der Dachhaut.) - Die Überbauung von Zementasbestdächern ist nicht statthaft.
- Errichtung von Gewächshäusern – maximal 12m² (keine Anlehn-Häuser);
- Einbau bzw. Sanierung von Abwassersammelanlagen;
- Bau von Wasserabstellschächten;
- Anschlüsse an das öffentliche Schmutzwassersystem;
- Anschlüsse an das Trinkwassernetz;
- Errichtung von Brunnenanlagen;
- Errichtung von Solaranlagen (5 m² Fotovoltaik, 2,5m² Solarthermische Anlage);
- Ersatz bestehender Dächer von Laubenvorplätzen bis maximal 6 m²;
- Errichtung individueller Elektroanschlüsse (innerhalb der Parzelle, Anschluss an das öffentliche Netz);
- Aufstellung von Kinderspielhäusern und Kinderspielgeräten (Aufbau ohne Fundament – keine Baumhäuser; Boden des Spielhauses maximal 60cm über der Oberfläche);
- Aufstellung von Geräteschränken (direkt an die bestehende Baulichkeit)
B/H/T 120/180/60

Bauliche Maßnahmen, für die beim Verein eine vorläufige Genehmigung einzuholen ist:

- Erneuerung der Dachhaut bei Verwendung gleicher Materialien (außer Zementasbestplatten);
- Errichtung eines Wetterschutzes an den Eingangsseiten von Lauben (handelsübliche Vordächer oder maximal **einen** Meter Dachüberstand über Eingangsseite)
- Errichtung eines einseitigen Wetterschutzes an Terrassen (nur für eine Schmalseite der Terrasse);
- Errichtung von Holzterrassen und Holzfreisitzen;
- Aufstellung von Pergolen (freistehend, ohne Verbindung zur Laube);
- Aufstellung von geschlossenen Sichtblenden (Lamellenwände); maximal 3,60m x 1,80m
- Anbringen von Stoffmarkisen;
- Einbau von Sicherungsanlagen (Gitter, Rollläden, Alarmanlagen usw.);
- Anlegen eines handelsüblichen Gartenteiches (Hartplast) bzw. eines Teiches aus Folie bis maximal 10 m² Fläche;
- Aufstellung von Zäunen (maximale Höhe 1,25 m, einfache Bauart) an Parzellengrenzen;
- Aufstellung von Badebecken bis maximal 3,60 m Durchmesser und 0,90 m Höhe (eine Einlassung in den Boden ist nicht statthaft);

- Aufstellung von handelsüblichen Geräteboxen (ohne Fundament und in einer maximalen Größe von 1,50x1,00x1,30m);
- Aufstellung von temporären Tomatenhäusern (bis 6 m²);
- Auswechseln von Fenstern und Türen.
- Veränderungen an versiegelten Bodenflächen (z.B. Terrassen, Gehwege) bis maximal 6% der Parzellenfläche (kein Ortbeton);
- Errichtung von Pavillons (feste Ausführung, ohne Boden) mit flexiblen Dächern;

4. Inhalt und Umfang der Beantragung von baulichen Maßnahmen

Alle Anträge für bauliche Maßnahmen sind schriftlich in einfacher Ausführung einzureichen. Bei Anträgen in Verantwortung des Vereins sind drei Exemplare einzureichen.

Für jede bauliche Maßnahme ist ein gesonderter Antrag zu stellen.

Bei Anträgen, die zu einer Veränderung der überdachten Fläche führen, sind **alle** baulichen Anlagen, die sich auf der Parzellenfläche befinden, auf der Lageskizze einzutragen.

— **Bauliche Maßnahmen, für die beim Zwischenpächter eine Genehmigung einzuholen ist**

Genehmigungspflichtige bauliche Maßnahmen sind in einfacher und in vollständig ausgeführter Ausführung dem Verein zur Kenntnis zu geben und mit entsprechendem Vermerk sowie unter Beilegung der entsprechenden Anlage an den Zwischenpächter weiterzuleiten.

Nach Prüfung der Unterlagen erfolgt die Genehmigung durch den Zwischenpächter.

Der Antragsteller wird schriftlich vom Ergebnis unterrichtet. Die Entscheidung des Zwischenpächters tritt mit Eingang des Bauantrages in Kraft.

Folgende Unterlagen sind für diese baulichen Maßnahmen einzureichen:

- Der durch den Bezirksverband vorgegebene Antrag (Formblatt);
- bei Typenbauten eine Kopie des Herstellerprospektes;
- bei Eigenkonstruktionen eine zeichnerische Darstellung mit Vorder-, Seiten- und Draufsicht;
- eine Baubeschreibung (mit Materialangaben sowie allen notwendigen Maßen);
- eine Lageskizze zum Standort der baulichen Maßnahme und zu den Grenzabständen (als Lageskizze kann eine Kopie der Skizze des Abschätzprotokolls - falls vorhanden - genutzt werden);
- bei Veränderungen des Grundrisses der Baulichkeit bzw. bei Neuerrichtung ist eine Lageskizze mit allen Baulichkeiten auf der Fläche einzureichen;
- in Einzelfällen eine statische Berechnung.

Für spezifische Bauten (z.B. Abwassersammelanlagen) 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 das Material und die Vorgehensweise der bauli-

chen Maßnahme zu beschreiben. Alle Veränderungen sind maßlich auszuweisen.

— **Bauliche Maßnahmen, für die beim Verein eine vorläufige Genehmigung einzuholen ist:**

Anzeigepflichtige bauliche Maßnahmen sind auf dem Formblatt des Zwischenpächters in dreifacher Ausfertigung durch den Unterpächter beim Verein einzureichen. Im Antrag sind die Art der Maßnahme sowie eine Baubeschreibung auszuweisen. Es ist eine Lageskizze beizulegen, aus der der Standort der baulichen Maßnahme und die Grenzabstände hervorgehen.

Von den eingereichten Unterlagen - mit einer vorläufigen Genehmigung durch den Verein - erhält der Zwischenpächter zur Prüfung und schriftlosen Bestätigung ein Exemplar für die Parzellenakte.

Die vorläufige Genehmigung wird 14 Tage nach Eingang des Antrages beim Zwischenpächter rechtswirksam.

5. Bestätigungsablauf für Anträge zu baulichen Maßnahmen

Bei Anträgen, die über den Verein beim Zwischenpächter einzureichen sind:

- Einreichung beim Vereinsvorstand (**ein Exemplar**);
- Kenntnisnahme und erste Prüfung des Inhalts und der Vollständigkeit durch den Vereinsvorstand mit Gegenzeichnung durch den Bauverantwortlichen / Vorsitzenden;
- Weitergabe des vollständigen Antrages an den Zwischenpächter ;
- Genehmigung bzw. Nichtgenehmigung der baulichen Maßnahme durch den Zwischenpächter;
- Schriftliche Information des Zwischenpächters an den Unterpächter sowie in Kopie an den Vereinsvorstand;
- Beginn der baulichen Maßnahme.

Bei Anträgen, die beim Verein einzureichen sind:

- Einreichung beim Vereinsvorstand (**drei Exemplare**);
- Prüfung der Unterlagen durch den Vereinsvorstand (Unterzeichnung durch ein Vorstandsmitglied nach § 26 BGB);
- Schriftliche Information des Vereinsvorstandes an den Unterpächter über die vorläufige Genehmigung sowie Übergabe einer Kopie des Antrages an den Zwischenpächter;
- Prüfung und schriftlose Bestätigung des Antrages sowie Hinterlegung in der Parzellenakte;
- Beginn der baulichen Maßnahme. (Frühestens nach 14 Tagen.)

6. Abweichende Festlegungen zum Beginn und zur Realisierung von baulichen Maßnahmen

6.1 In Havarie- und Katastrophenfällen

In Havarie- und Katastrophenfällen ist der Schaden sofort über den Verein an den Zwischenpächter - in besonderen Fällen auch direkt an den Zwischenpächter - zu melden. Die Beseitigung des Schadens bzw. die Wiederherstellung des ursprüngli-

chen Zustandes (im vom Gesetzgeber gestatteten und vom Eigentümer tolerierten Umfang) kann dann mit dem gleichen Material sofort beginnen. Ausgenommen Asbest.

Der Zwischenpächter erteilt innerhalb einer Woche nachträglich die Genehmigung.

6.2 Bei Abrissarbeiten in Verbindung mit Schadstoffen und bei der Errichtung von Abwasseranlagen

Bei Abrissarbeiten mit Asbest- oder Dachpappeanteil (aber auch anderen Schadstoffen) ist dem Zwischenpächter nach Abschluss bzw. bei Abnahme der baulichen Maßnahme ein Entsorgungsnachweis in Kopie zu übergeben.

Nach dem Einbau bzw. nach der Sanierung von Abwassersammelanlagen ist dem Zwischenpächter ein Dichtheitsnachweis für die gesamte Anlage (Grube und Rohrsystem) sowie die Gewährleistungsbescheinigung des Herstellers bzw. der sanierenden Firma zu übergeben.

6.3 Bei der Installation von Elektroanlagen

Nach Errichtung eines vom Zwischenpächter genehmigten Elektroanschlusses (installiert durch eine Fachfirma- im Auftrag des Unterpächters), ist dem Zwischenpächter das entsprechende Elektro-Zertifikat in Kopie zu übergeben.

7. Kriterien zu baulichen Maßnahmen, die der Genehmigung unterliegen⁴

7.1 Neubau von Gartenlauben

- Lauben dürfen einschließlich Toilette, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz 24 m² bebaute Grundfläche (Außenmaße ohne Dachüberstand) nicht überschreiten.
- Laubenhöhen sind auf 3,5 m Höhe begrenzt.
- Lauben 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 und der Einbau von Dachgauben sind nicht gestattet.
- Ein Vorratsraum (Fläche bis 2 m² und Tiefe bis 0,80 m) mit Einstiegsklappe innerhalb der Laube ist zulässig.
- Ein Dachüberstand von 0,80 m rund um die Laube ist gestattet.
- Der Spritzwassersockel kann eine Höhe bis 25 cm haben. Dabei sind 15cm als Mindestmaß zu planen.

Folgende Unterlagen sind bei einem Laubenneubau einzureichen:

- Grundriss- und Bauzeichnungen der Laube (bei Fertigteillauben Prospektunterlagen).

⁴ Beschluss des Erweiterten Bezirksvorstandes vom 16.12.1999 und Genehmigung entsprechend der Schreiben des Naturschutz- und Grünflächenamtes vom 04.04.2000 sowie vom 06.04.2000. Vereinbarung zu Pachtzins und öffentlich-rechtlichen Lasten zwischen dem Bezirksamt und dem Bezirksverband der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. vom 01.04.2004. Maßnahmen zum Schutz des persönlichen Eigentums sind ohne Einfluss auf den Bestandsschutz der baulichen Anlage gemäß § 20a Bundeskleingartengesetz

- Grundrissplan der Parzelle mit eingemäßer Laube (inkl. Entfernungsmaße zu den Nachbargrenzen) und Wegebezeichnung sowie Angaben zur Baulichkeit der Nachbarparzellen (empfehlenswert ist der Maßstab 1:100).
- Bei Nichttypenbauten sind eine Baubeschreibung, eine zeichnerische Darstellung der Baulichkeit (Drauf-, Vorder -und Seitenansicht) sowie eine statische Berechnung vorzulegen.
- Die Errichtung von Lauben ist bauaufsichtlich genehmigungsfrei. Trotzdem müssen die statischen und materiellen Vorschriften der Bauordnung von Berlin eingehalten werden. Die Errichtung bedarf einer Aufstellgenehmigung des Zwischenpächters.

7.2 Erweiterungsbauten auf maximal 24 m²

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

7.3 Konstruktive Änderungen an Baulichkeiten

Für konstruktive Änderungen an der Laube (z. B. neuer Dachstuhl, Veränderungen an den Außenwänden, Veränderungen am Fundament) muss eine statische Berechnung dem Bauantrag beigelegt werden.

Dabei sind insbesondere beim Einsatz anderer Materialien die mögliche Gewichtserhöhung und die daraus resultierenden Auswirkungen auf die Stabilität der Baulichkeit zu prüfen.

Konstruktive Änderungen beinhalten keine Veränderung der überdachten Fläche.

Die Errichtung von Laubenvorplätzen an bestehenden Lauben sind konstruktiv so zu gestalten, dass es gegebenenfalls möglich ist, den Vorplatz zu reduzieren oder zurückzubauen ohne die Statik der Gesamtbaulichkeit zu gefährden. Das heißt, die Möglichkeit einer Reduzierung ist bauseitig bei den Dachsparren und bei der Dachhaut zu beachten.

7.4 Überdachung des Laubenvorplatzes (festes Dach)

Überdachte Laubenvorplätze mit festem Dach (z. B. Polyesterplatten, Holz) können nur im Rahmen einer überdachten Gesamtfläche von insgesamt 24 m² errichtet werden.

7.5 Aufbau eines überdachten Laubenvorplatzes (flexibles, unbefestigtes Dach mit / ohne Estrichmatte als Stabilisierungsunterlage)

Die Errichtung von überdachten Laubenvorplätzen ist nur möglich, wenn dabei die bebaute Grundfläche (überdachte Fläche) von 24 m² nicht überschritten wird. Ausnahmen bilden nur Laubenvorplätze mit flexiblen Dächern (Stoff oder Folie). Die Dachhaut darf nicht fest mit dem Gerüst verbunden sein und ist in der Zeit der Nichtnutzung der Parzelle (z. B. Winterzeit) zurück zu rollen bzw. abzunehmen.

Es ist statthaft, die Dachhaut durch eine Estrichmatte zu stabilisieren.

7.6 Verkleidung bzw. Erneuerung bestehender Verkleidungen der Außenhaut baulicher 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 Aufbrin-

gen einer maximal fünf Zentimeter starken Schutzschicht auf die bauliche Anlage als Verkleidung der Außenwandfläche genehmigt. Putzträger sind auf drei Zentimeter Stärke begrenzt.

Folgende Materialien können zum Einsatz kommen:

- Holz (z.B. Profildbretter, gespundete Bretter);
- Plastikprofile;
- Leichtmetallprofile (z.B. aus Aluminium);
- Putz (Mineralputz, Plastikputz);
- Putzträger (Schaumstoffe / Steinwolle / Styroporplatten mit maximal 3 cm Dicke, auf die nur maximal 5 mm Edelputz aufgebracht werden dürfen),
- Ytonsteine,
- Wandplatten.

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 dass die Bauklasse sich dadurch nicht ändert.

7.7 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 und bedarf eines statischen Nachweises. Für einfachste Lauben (z.B. Gartenlauben, Holwände bis 30mm) ist ein Hartdach nicht statthaft.

7.8 Errichtung von Leichtmetalldächern

Für das Aufbringen von Leichtmetalldächern (z. B. Ekotalblech) ist eine statische Baubeschreibung des Herstellers nachzuweisen, aus der hervorgeht, dass die Baulichkeit für die veränderten Lasten ausgelegt ist. Mit ihnen dürfen keine Wellasbestdächer überbaut werden. Leichtmetalldächer sind durch eine Fachfirma zu errichten.

7.9 Errichtung von Gewächshäusern

Zusätzlich zur Laube darf ein Gewächshaus bis zu einer Grundfläche von 12 m² und einer Höhe von 2,20 m errichtet werden. Gewächshäuser müssen einen Abstand von mindestens einem Meter von den Parzellengrenzen haben und dürfen nicht mit der Laube verbunden werden. Sollte der Aufbau den Grenzabstand unterschreiten, ist eine schriftliche Zustimmung des unmittelbaren Parzellennachbarn beizubringen und dem Zwischenpächter zu übergeben. Anlehn-Gewächshäuser an bestehende Baulichkeiten sind verboten.

7.10 Einbau und Sanierung von Abwassersammelanlagen

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

Dazu ist ein DIBt-Zertifikat (entsprechend Firmenliste der Senatsverwaltung) 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 und durch eine Fachfirma auf Dichtheit geprüft sind.

Ausstreichungen mit Bitumen sind verboten.

Nach Abschluss der Arbeiten ist ein Dichtheitsnachweis für die Anlage (Grube und Rohrsystem) insgesamt zu erbringen (dies gilt auch bei Selbsteinbau) und das entsprechende Zertifikat des DIBt⁵ vorzulegen.

Diese Nachweise sind beim Pächterwechsel - als Voraussetzung für Entschädigungszahlungen - zu erbringen.

Abwassersammelanlagen sind hinsichtlich ihres Standortes zwei Meter von den Grenzen der Parzelle sowie **in einem deutlichen Abstand** von baulichen Anlagen entfernt in den Boden einzubringen.

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

7.11 Bau von Wasserabstellschächten

Wasserabstellschächte sind als Massivbauten zum Schutz des Wassersystems der Kleingartenanlage sowie zur Gewährleistung der Reparatur, der Ablesung und der Kontrolle zu errichten. Sie sind in einer Mindestgröße von 1 x 1 m (Innenmaße) herzustellen. Als Materialien sind 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 30 cm für Reparaturarbeiten verbleibt.

Die Grube ist mit einem begehbaren Deckel zu verschließen.

Handelsübliche versenkbare Wasseruhren können alternativ eingebaut werden.

7.12 Anschlüsse an das öffentliche Schmutzwassersystem

Anträge für ein solches Vorhaben müssen über den Vorstand der Kleingartenanlage an den Zwischenpächter zur Weiterleitung an den Eigentümer zum Zwecke der Genehmigung eingereicht werden.

7.13 Anschlüsse an das Trinkwassernetz

Anträge für ein solches Vorhaben müssen über den Vorstand der Kleingartenanlage an den Zwischenpächter zur Genehmigung (und gegebenenfalls an den Eigentümer) eingereicht werden.

7.14 Errichtung von Brunnenanlagen (Trinkwasser- und Sprengwasseranlagen)

⁵ DIBt - Deutsches Institut für Bautechnik

Der Anschluss der Parzellen an die Wasseranlage des Vereins stellt die vorrangige Versorgungsart dar.

Die Errichtung einer Brunnenanlage schließt auch weiterhin die Beteiligung des Pächters an der zentralen Anlage in allen Belangen ein.

In Fällen fehlender Anschlussmöglichkeiten ist die Errichtung von Brunnenanlagen (Trinkwasser) statthaft; wobei das anfallende Wasser jährlich durch ein Hygienelabor geprüft werden muss.

Das Nebeneinanderbestehen von zentralem Anschluss und Brunnenanlage (für Sprengwasser) ist nur über eine Genehmigung des Zwischenpächters möglich. Voraussetzung dafür ist eine Anzeige des Vorhabens bei der Senatsverwaltung.

Brunnenanlagen als zweite Wasserversorgung werden bei Pächterwechsel mit einer Pauschalsumme bewertet, unabhängig vom Vorhandensein einer zentralen Anlage.

7.15 Errichtung von Solaranlagen

Solaranlagen sind in einer Größe bis 5,0 m² (5m² Fotovoltaik, 2,5m² solartechnische Anlagen) in direkter Installation auf der Dachfläche oder auf einer Wandfläche gestattet.

Solaranlagen werden bei Pächterwechsel nicht bewertet. Sie sind bei Pächterwechsel zurückzubauen bzw. dem Nachnutzer zu überlassen. Es besteht keine Übernahmeverpflichtung.

7.16 Ersatz bestehender Dächer von Laubenvorplätzen bis maximal 6m²

Bestehende überdachte Laubenvorplätze können im Rahmen des Bestandsschutzes bis zu einer Größe von 6 m² dachseitig erneuert werden.

7.17 Errichtung individueller Elektroanlagen (innerhalb der Parzelle, Anschluss an das öffentliche Netz)

Für die Errichtung von Elektroanlagen auf der Parzelle ist ein Antrag über den Verein beim Zwischenpächter zu stellen. Der Anschluss der individuellen Anlage an die Anlage der Kleingartenanlage ist beim Verein zu beantragen.

Anträge für einen Anschluss an das öffentliche Netz müssen über den Vorstand der Kleingartenanlage an den Zwischenpächter zum Zweck der Weiterleitung an den Eigentümer zur Genehmigung eingereicht werden.

7.18 Aufstellung von Kinderspielhäusern und Kinderspielgeräten

Kinderspielgeräte und Kinderspielhäuser müssen auf gewachsenen Boden errichtet werden (Fundament nicht statthaft). Kinderspielhäuser als Baumhäuser (eingebaut in Gehölze) sind nicht statthaft. Kinderspielhäuser auf Stelzen sollten eine maximale Stelzenhöhe von 0,60m über dem Erdboden nicht überschreiten.

Kinderspielgeräte und Kinderspielhäuser sind nach der Spielphase der Kinder zurückzubauen und zu entsorgen (zeitweilige Nutzung als Abstellraum ist nicht statthaft).

Kinderspielgeräte und Kinderspielhäuser dürfen in ihrer Gesamtheit die vertragsge-

rechte kleingärtnerische Nutzung nicht ersetzen.

Bei Pächterwechsel können Spielhaus und Spielgeräte durch Familien mit Kindern übernommen werden; sie sind nicht Gegenstand der Bewertung.

7.19 Aufstellung von Geräteschränken (direkt an die bestehende Baulichkeit)

Der Geräteschrank darf nur unterhalb des erlaubten Dachüberstandes (max. 80 cm) aufgestellt werden. Er darf weder am Boden noch an eine vorhandene Baulichkeit befestigt werden (Errichtung eines Fundamentes ist nicht statthaft).

Der Geräteschrank ist Eigentum des Pächters und muss bei Pächterwechsel zurückgebaut werden. Er ist nicht Gegenstand der Bewertung.

8. Abnahme von baulichen Maßnahmen einschließlich Rückbau- festlegungen

Für ausgewählte bauliche Maßnahmen sind Bauabnahmen festgelegt, welche auf der Genehmigung zum Bauantrag ausgewiesen sind.

Durch den Unterpächter ist unmittelbar nach Fertigstellung der baulichen Maßnahme in diesen Fällen der Abschluss der Arbeiten (einschließlich Beräumung von Bau- und Abfallmaterialien) schriftlich anzuzeigen.

Die Bauabnahme erfolgt dann durch die Baukommission des Bezirksverbandes, durch berufene Auflagenkontrolleure oder in bestimmten Fällen durch den Vorstand der Kleingartenanlage.

Im Rahmen der Bauabnahme wird ein Formblatt „Bescheinigung zur Bauabnahme“ ausgestellt, die in einem Exemplar in der Parzellenakte niedergelegt und in einem zweiten Exemplar nach Bestätigung durch den Zwischenpächter dem Unterpächter übergeben wird. Der Verein kann sich ein drittes Exemplar vorbehalten.

Bei im Unterpachtvertrag ausgewiesenen Rückbaumaßnahmen - in Ausnahmefällen auch bei laufendem Pachtverhältnis – ist die bauliche Maßnahme zu Lasten des Unterpächters zurück zu bauen. Der Rückbau ist vor der Unterzeichnung des Kaufvertrages/der Übergabvereinbarung zu realisieren.

9. Inkraftsetzung

Die Ordnung zur vorschriftsmäßigen Beantragung, Durchführung und Abnahme von baulichen Maßnahmen auf Kleingartenparzellen des Bezirksverbandes der Gartenfreunde Berlin-Hellersdorf e.V. tritt mit Wirkung 23.04.2015 in Kraft.

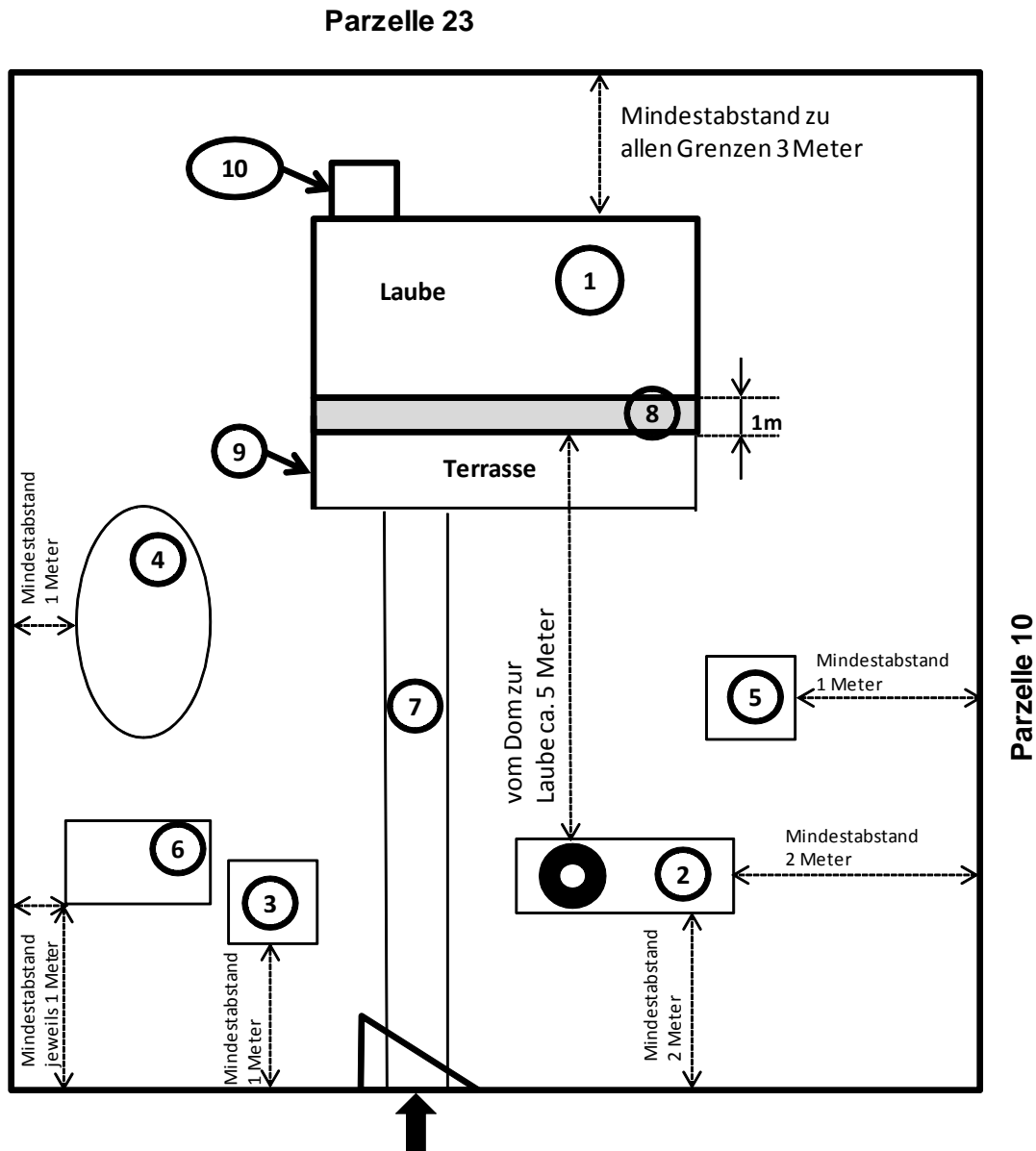
Gleichzeitig treten die Bauinformation vom 01.01.2001, die genehmigte Richtlinie vom 01.01.2001, die Ordnung vom 01. Januar 2005 sowie die Ordnung vom 22.04.2010 außer Kraft.

Dr. Franke
1. Vorsitzender

10. Ausgewählte Festlegungen des Gesetzgebers zu baulichen Maßnahmen auf Kleingartenparzellen (als „Gedankenstütze“ für die Beantragung)

Anlage - Skizze zum Bauantrag - Beispiel

nicht maßstabgerecht



Grundsätzlich ist eine Lageskizze sowie eine Baubeschreibung/Prospekt dem Antrag beizufügen. Die einzureichende Skizze ist mit der **gesamten derzeitigen und vorgesehenen Bebauung** (einschließlich Einbaustelle, Zuleitungsverlauf von Medien, Nachbarparzellen mit deren Parzellenummer sowie Angaben zu Wegseiten) zu versehen. Die gesamte Skizze ist zu bemaßen.

Eine Rücksprache zum Bauantrag ist nach Anmeldung in der Geschäftsstelle möglich. Eine Genehmigung des Antrages erfolgt erst nach Kenntnisnahme durch den Verein bzw. Prüfung durch den Zwischenpächter (über den Verein).

- ① Laube mit Anbauten und Laubenvorplatz, gesamt maximal 24 m²
- ② Abwassersammelgrube von allen Grenzen zwei Meter Abstand
- ③ Wasserschacht - mindestens 1x1x1 Meter (Innenmaß)
- ④ Biotop (Teich) maximal 10 m² (kein Beton)
- ⑤ Kinderspielhaus maximal zwei m², 1,25 m Höhe
- ⑥ Gewächshaus maximal 12 m² - ohne Fundament
- ⑦ Weg - maximal einen Meter breit, vorrangeig wasserdurchlässig
- ⑧ Wetterschutz über Eingangsseite - maximal ein Meter tief
- ⑨ einseitiger Wetterschutz an Terrassen
- ⑩ Geräteschrank / Gerätekiste

Antrag für eine bauliche Maßnahme

Antragsteller:

Kleingartenanlage Parzelle

Name, Vorname Straße

PLZ, Ort Telefon

Bauliche Maßnahmen, die beim Zwischenpächter zu beantragen sind:

- Neubau von Lauben bis 24 m² , einschließlich Geräteschuppen (A1)
- Erweiterungsbauten auf eine maximale Größe von 24 m² (A2)
- Konstruktive Veränderungen an Baulichkeiten (Veränderung Dachkonstruktion) (A3)
- Aufbau eines überdachten Laubenvorplatzes (festes Dach) (A4)
- Aufbau eines überdachten Laubenvorplatzes (flexibles, unbefestigtes Dach mit/ohne Estrichmatte als Stabilisierungslage) (A5)
- Verkleidung bzw. Erneuerung der bestehenden Außenhaut baulicher Anlagen (A6)
- Errichtung und Erneuerung von Hartdächern (Ziegeldächer) (A7)
- Errichtung von Leichtmetalldächern (Auflage auf vorhandene Dächer oder Ersatz der Dachhaut.) Die Überbauung von Zementasbestdächern ist nicht statthaft. (A8)
- Errichtung von Gewächshäusern – max. 12m² (keine Anlehn-Häuser) (A9)
- Einbau bzw. Sanierung von Abwassersammelanlagen (A10)
- Bau von Wasserabstellschächten (A11)
- Anschlüsse an das öffentliche Schmutzwassersystem (A12)
- Anschlüsse an das öffentliche Trinkwassernetz (A13)
- Errichtung von Brunnenanlagen (A14)
- Errichtung einer Solaranlage (5 m² Fotovoltaik, 2,5m² Solarthermische Anlage) (A15)
- Ersatz bestehender Dächer von Laubenvorplätzen bis maximal 6 m² (A16)
- Errichtung individueller Elektroanschlüsse (innerhalb der Parzelle, Anschluss an das öffentliche Netz) (A17)
- Aufstellung von Kinderspielhäusern und Kinderspielgeräten (A18)
- Aufstellung eines Geräteschranks B/H/T 120/180/60 unterhalb des Dachüberstandes (A19)
- (A36)

Bauliche Maßnahmen, die beim Verein zu beantragen sind:

- Erneuerung der Dachhaut bei Verwendung gleicher Materialien (außer Zementasbestplatten) (A20)
- Errichtung eines Wetterschutzes an der Eingangsseite von Lauben (handelsübliche Vordächer oder maximal einen Meter für den Dachüberstand über die gesamte Eingangsseite) (A21)
- Errichtung eines einseitigen Wetterschutzes an Terrassen (nur für eine Schmalseite der Terrasse) (A22)
- Errichtung von Holzterrassen und Holzfreisitzen (A23)
- Aufstellung von Pergolen (freistehend, ohne Verbindung zur Laube) (A24)
- Aufstellung von geschlossenen Sichtblenden (Lamellenwände – B/H 3,60x1,80 m; Rohrmatten) (A25)
- Anbringen von Stoffmarkisen (A26)
- Einbau von Sicherungsanlagen (Gitter, Rollläden, Alarmanlagen, usw.) (A27)
- Anlegen eines handelsüblichen Gartenteiches (Hartplast) bzw. eines Teiches aus Folie bis maximal 10 m² (A28)
- Aufstellung von Zäunen (Höhe 1,25 m, einfache Bauart) (A29)
- Aufstellung eines Badebeckens bis maximal 3,60 m Durchmesser und 0,90 m Höhe (eine Einlassung in den Boden ist nicht statthaft) (A30)
- Aufstellung von handelsüblichen Gerätekisten (ohne Fundament und in einer maximalen Größe von 1,50x1,00x1,30m) (A31)
- Aufstellung von temporären Tomatenhäusern (bis 6m²) (A32)
- Auswechseln von Fenstern und Türen (A33)
- Veränderungen an versiegelten Bodenflächen (z.B. Terrassen, Gehwege) – max. 6% (A34)
- Errichtung eines Pavillons (feste Ausführung, ohne Boden) mit Stoffdach (A35)

Die bauliche Maßnahme erfolgt in der Zeit von bis

Die Fertigstellung ausgewählter Maßnahmen wird dem Bauverantwortlichen des Vereins oder dem Vorstand zur Kenntnis gegeben. Entsprechend der Festlegung ist eine Bauabnahme bei der Baukommission zu beantragen.

- Neu- und Erweiterungsbauten - einschließlich konstruktiver Veränderungen
- Verkleidung bzw. Erneuerung bestehender Außenhaut
- Laubenvorplätze
- Gewächshäuser
- Anschlüsse an öffentliche Medienterminale
- Brunnen- und Solaranlagen
- Geräteschrank

Mit meiner Unterschrift erkläre ich, dass die Umsetzung dieser Baumaßnahme erst nach Genehmigung und nur im Umfang der Beantragung bzw. Genehmigung erfolgt.

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift des Antragsstellers

Für bauliche Maßnahmen, die durch den Verein „vorläufig genehmigt“ werden (Prüfzeit von 14 Tagen durch den Zwischenpächter bis zur Rechtskräftigkeit)

Einreichung von **drei** Exemplaren ja nein

Bei Bestätigung ist ein Exemplar direkt an den Antragsteller zurück zu geben.

Kenntnisnahme des Vereins über den Antrag

(Für bauliche Maßnahmen, die durch den Zwischenpächter direkt zu genehmigen sind.)

Die eingereichten Unterlagen sind vollständig ja nein

Einreichung von **einem** Exemplar ja nein

Der Antrag wurde vom Bauverantwortlichen und dem Vereinsvorstand der Kleingartenanlage zur Kenntnis genommen und wird an den Zwischenpächter weitergeleitet.

Der Antrag wurde nicht weitergeleitet, da

- rechtlich nicht möglich
- unzureichende Unterlagen
- mehrere Maßnahmen auf einem Antrag

.....
Ort, Datum

.....
**Unterschrift des Vereinsvorstandes /
des Bauverantwortlichen**

Entscheidung (Zwischenpächter / Verein)

Der Antrag kann aufgrund fehlender / unvollständiger Unterlagen vorerst nicht bearbeitet werden. Folgende Unterlagen fehlen / sind zu ergänzen:

.....
.....

Der Antrag ist aus rechtlichen Gründen nicht zu genehmigen

Über die beantragte bauliche Maßnahme wird wie folgt entschieden:

• **Zwischenpächter** genehmigt nicht genehmigt

• **Verein** vorläufig genehmigt nicht genehmigt

Für die Realisierung der baulichen Maßnahme wurden **folgende Festlegungen** getroffen:

Siehe Anlage Nummer - -

.....
.....

Restbaumaterialien sind umgehend außerhalb der Parzelle / Kleingartenanlage zu entsorgen.

- Im Rahmen der baulichen Maßnahme kann folgender Sonderabfall anfallen. Eine Kopie des Entsorgungsnachweises ist dem Bezirksverband zu übergeben.

.....
.....

Die Baugenehmigung ist zwei Jahre gültig. Sollten zwischenzeitlich gesetzliche Änderungen eintreten, muss ein neuer Antrag gestellt werden. Veränderungen im Projekt sind im Rahmen eines neuen Antrages bzw. eines Nachtrages zu beantragen.

Die Fertigstellung der baulichen Maßnahme ist schriftlich dem Bezirksverband anzuzeigen:

ja nein

Die bauliche Maßnahme ist bei Pächterwechsel zurück zu bauen:

ja nein

Unterschriften

für Genehmigungen
durch den Zwischenpächter



für vorläufige
Genehmigungen durch den Verein



.....
Ort, Datum

.....
**Baukommission
(Verband)**

.....
**Bauverantwortlicher
(Verein)**

.....
Ort, Datum

.....
Vorsitzender Bezirksverband

.....
Vorsitzender Verein

Baubeschreibung

- Für die Baumaßnahme geplante Materialien:

1.	2.
3.	4.
5.	6.
7.	8.
9.	10.

- Ablauf der baulichen Maßnahme (Arbeitsschritte ggf. zeitliche Etappen):

- Eventuell zu entsorgende Schadstoffe:

- Realisierung der Maßnahme erfolgt durch

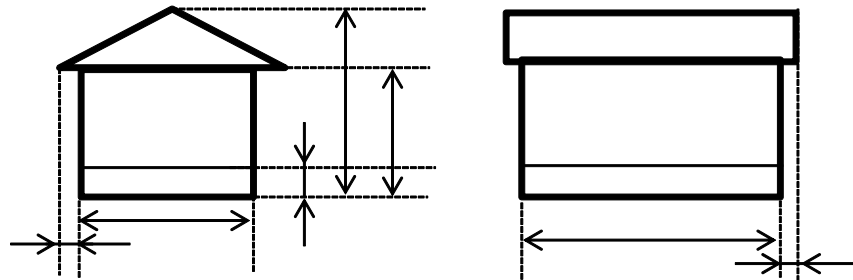
Eigenleistung

Firma

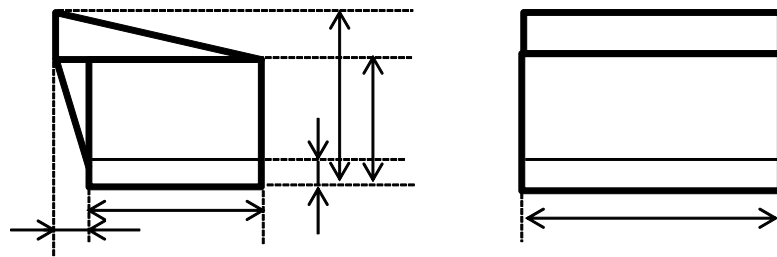
- Bei Eigenleistung im Bereich von Arbeiten am Baukörper sind eine Drauf-, eine Vorder- und eine Seitenansicht dem Antrag beizufügen.
- Bei handelsüblichen Baumaßnahmen ist dem Antrag eine Kopie des Prospektes beizufügen

Anlage - Skizze zum Bauantrag

Satteldach



Pulldach



1) Bei Veränderung der überdachten Fläche sind alle auf der Parzelle stehenden Baulichkeiten einzuzeichnen und zu bemaßen

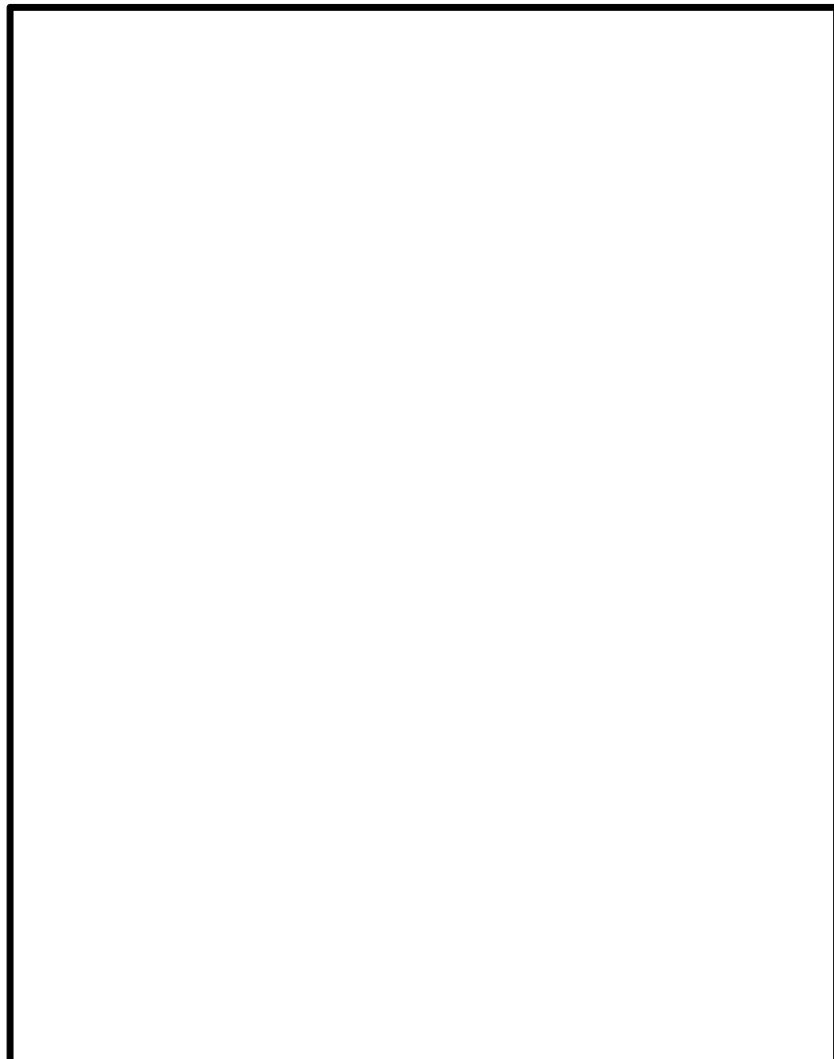
2) Für Parzellen, für die ein Abschätzprotokoll mit Lageskizze vorhanden ist, kann diese als Antragsskizze genutzt werden.

3) Für die beantragte Maßnahme sind alle Maße sowie gegebenenfalls Grenzabstände anzugeben.

4) Bei Ausnahme-Grenzabständen ist eine Einverständniserklärung des Parzellennachbarn bei zu bringen.

5) Bei Arbeiten an der Laube sind Länge und Breite der Baulichkeit in die passende Laubenskizze einzutragen.

nicht maßstabgerecht



Bescheinigung zur Bauabnahme

Bauliche Maßnahme

Unterpächter

Kleingartenanlage, Parzelle.....

Genehmigung vom Termin der Abnahme

⁶ Bei der Abnahme der Baumaßnahme wurden keine Abweichungen zum Bauantrag festgestellt.

Bei der Bauabnahme wurden folgende Abweichungen in der Bauausführung festgestellt. Dazu wurden folgende Festlegungen getroffen:

-
-
-

Für die Bauausführung ist allein der Bauherr verantwortlich. Die Bauabnahme bezieht sich nur auf die Überprüfung der Einhaltung der Festlegungen aus dem Bauantrag des Unterpächters.

Termin für die Realisierung der Festlegungen:

Nach Realisierung der Festlegungen ist eine erneute Bauabnahme beim Bezirksverband zu beantragen.

An der Bauabnahme nahmen folgende Personen teil (Namentliche Aufführung):

	Name	Unterschrift
Unterpächter der Parzelle		
Verantwortlicher der KGA/Bevollmächtigter		
Verantwortlicher des BV/ Bevollmächtigter		

Die Abnahme wird bestätigt:

Dr. Franke
1. Vorsitzender

⁶ zutreffendes ankreuzen

