

Pflanzer-Verein
Gemütliches Heim e.V.

Bauordnung



1. Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Bauprodukten hergestellte Anlagen. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn die bauliche Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden (z.B. Wohnwagen, Grill aus Fertigteilen). Zu den baulichen Anlagen zählen auch Aufschüttungen und Abgrabungen.
2. Zur Herstellung neuer oder zur Veränderung vorhandener baulicher Anlagen jeder Art ist, unbeschadet einer von dem Unterpächter selbst einzuholenden behördlichen Genehmigung, die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters, dem zu diesem Zweck die Grundriss- und Bauzeichnungen vorzulegen sind, erforderlich. Der Standort neuer baulicher Anlagen sowie die Verlegung des Standorts bestehender baulicher Anlagen bedarf ebenso der vorherigen Zustimmung des Verpächters.
3. Die Laube darf nur nach Maßgabe der geltenden Gesetze errichtet werden. Selbst wenn danach keine Baugenehmigung erforderlich ist, müssen die materiellen Vorschriften der Bauordnung für Berlin – Bauordnung Berlin - vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495) in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden. Die Laube darf nach ihrer Beschaffenheit und nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.
4. Die Laube darf einschließlich Abort, Geräteraum und überdachtem Laubenvorplatz 24 m² (Außenmaße) bebauter Grundfläche nicht überschreiten. Hierbei bleiben die Dachüberstände, denen der Grundstückseigentümer zugestimmt hat und die nicht mehr als 0,8 m betragen dürfen, unberücksichtigt. Dachüberstand von mehr als 0,8 m ist in voller Ausdehnung in die bebaute Fläche einzurechnen. Gauben sowie Dachfenster jeder Art sind unzulässig.
5. Die Laube darf nur eingeschossig sein; Unterkellern ist nicht gestattet.
6. Die Laube darf folgende Höhen nicht überschreiten:
 - a) Pultdach, Flachdach: 2,60 m
 - b) Sattel-, Zelt- oder Walmdach: Traufhöhe höchstens 2,25 m; Dach- und Firsthöhe höchstens 3,50 m.

Die Maße gelten ab Fußbodenoberkante. Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Kleingartenniveau liegen.

7. 4. Die Ziffern 4 bis 6 gelten auch für Änderungen am Baukörper der genehmigten Laube. Anbauten oder Nebenanlagen jeglicher Art (z.B. Aborte, gemauerte Grillanlagen,

geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze, Kleintierställe) sind unzulässig. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 m², Tiefe nicht über 0,80 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden.

8. Instandsetzungsmaßnahmen an vorhandenen baulichen Anlagen sind grundsätzlich unzulässig, solange die baulichen Anlagen die zulässigen Maße gemäß Ziffer 3 überschreiten. Jedwede Instandsetzungsmaßnahme, insbesondere die ganze oder auch teilweise Erneuerung von tragenden Bauteilen (z.B. Wände, Decken, Dachstuhl u.ä.) bedarf der ausdrücklichen vorherigen Zustimmung des Bezirksverbands. Diese Zustimmung darf der Bezirksverband davon abhängig machen, dass der Unterpächter die vorhandenen Baulichkeiten ganz oder teilweise auf das zulässige Maß von 24 m² reduziert, selbst wenn sie nicht vom gegenwärtigen Unterpächter errichtet worden sind; §§ 315 ff. BGB gelten entsprechend.
9. Chemietoiletten sind unzulässig. Grundsätzlich sind Humustoiletten anzustreben. Soweit Abwässer und Fäkalien anfallen, müssen sie in zugelassenen und genehmigten Auffanggruben gesammelt werden. Der Unterpächter hat sich die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtheit der Gruben durch Fachbetriebe vor deren Inbetriebnahme bestätigen zu lassen. Die Dichtheitsnachweise sind dem Bezirksverband auf dessen Verlangen, spätestens jedoch bei Beendigung des Unterpachtvertrages vorzulegen. Für Kleingärten in Wasserschutzgebieten gelten die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnungen und die Regelungen des Berliner Wassergesetzes ergänzend. Abwassersammelgruben, die den gesetzlichen Bestimmungen nicht entsprechen sowie Abwassersammelgruben, die vom Unterpächter nicht mehr genutzt werden, sind vom Unterpächter vollständig zu beseitigen.
10. Feuerstellen und Heizungsanlagen jeder Art sind in baulichen Anlagen unzulässig. Ferner ist jedes offene Feuer (z.B. in einer Feuerschale) auf dem Pachtgegenstand unzulässig.
11. Neben der zulässigen Laube darf ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 7 m² und einer Höhe bis zu 2,20 m errichtet sowie ein Kinderspielhaus als Spielgerät bis zu einer Größe von 2 m² Grundfläche und mit einer Höhe bis zu 1,25 m aufgestellt werden. Das Gewächshaus und das Kinderspielhaus dürfen nur für den Zweck ihrer Bestimmung genutzt werden. Eine Nutzung als Abstellraum für Geräte, Materialien, o.ä. ist nicht erlaubt. Bei zweckentfremdeter Nutzung müssen diese Einrichtungen unverzüglich von dem Unterpächter beseitigt werden.
12. Neben der Grundfläche der Laube dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt sein.

13. Als Wasserbehälter sind bis zu zwei abgedeckte Wassertonnen zulässig; außerdem darf ein handelsübliches, leicht transportfähiges Becken mit höchstens 3,60 m Durchmesser oberirdisch aufgestellt werden.
14. Im Kleingarten darf ein Teich bis zu einer Größe von 3 % der Kleingartenfläche, jedoch höchstens 10 m² angelegt werden, und zwar mit flachen Randbereichen; insbesondere Bädewannen jeglicher Art und ähnliche Behältnisse sind unzulässig. Der Teich darf nicht aus Beton oder sonstigem Mauerwerk errichtet werden und muss für eine Bepflanzung geeignet sein.
15. Für die Herstellung von Anschlüssen an Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Elektroenergie, Abwasser/Fäkalien) ist die vorherige schriftliche Zustimmung des Verpächters erforderlich. Die Kosten für die Herstellung und Unterhaltung dieser Anlagen sowie für den Verbrauch trägt der Unterpächter selbst; Nutzungsbedingungen des Rechtsträgers dieser Ver- und Entsorgungsanlagen sind zu beachten.
16. Der Kleingarten ist – soweit es sich nicht um einen Teil der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage handelt – durch den Unterpächter einzufrieden. Hierbei sind die Regelungen der § 21 bis 26 des Berliner Nachbarrechtsgesetzes sinngemäß anzuwenden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Auswahl der Zaunart und -form bleibt dem Unterpächter überlassen, wobei wertvolle Ausführungen (z.B. Zäune aus Schmiedeeisen) und sichtbehindernde Ausführungen insbesondere Mauern und ähnliches unzulässig sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. An den Kosten der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage – deren Gestaltung der Verpächter bestimmt – muss sich der Unterpächter angemessen beteiligen. Die Außeneinfriedung darf zur Errichtung von Eingängen zu Kleingärten, die von Wegen der Kleingartenanlage zu erreichen sind, nicht durchbrochen werden. Pflanzenwuchs jeglicher Art muss – ggf. durch Rückschnitt – von der Außeneinfriedung ferngehalten werden.
17. Entlang der inneren und äußeren Einfriedungen dürfen Rohrmatten, Holzflechtzäune oder andere sichtbehindernde Materialien nicht aufgestellt oder angebracht werden. Hecken entlang der Einfriedungen dürfen die für die Einfriedung zugelassene Höhe nicht überschreiten; ist die Einfriedung niedriger, darf eine Hecke dennoch bis zu 1,25 m hoch sein. Hecken an verkehrsreichen Straßen und an Parkplätzen/ Stellplätzen dürfen mit Zustimmung des Verpächters bis zu 2,50 m hoch sein. Hierzu bedarf es nach der Bauordnung Berlin einer Genehmigung, die der Unterpächter nach vorheriger Zustimmung durch den Verpächter selbst beantragen muss.