

**Bauordnung**  
**des**  
**Regionalverbandes der Gartenfreunde**  
**Mecklenburg/Strelitz – Neubrandenburg e. V.**

**1. Grundlagen**

- Bundeskleingartengesetz vom 28.02.1983 in der jeweils gültigen Fassung
- Baugesetzbuch vom 27.08.1997
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern in der jeweils gültigen Fassung

**2. Geltungsbereich**

Diese Ordnung gilt für die Errichtung und Nutzung von **baulichen Anlagen \*** in Kleingartenanlagen des Verantwortungsbereiches des Regionalverbandes der Gartenfreunde Mecklenburg/Strelitz – Neubrandenburg e. V., für die dieser Zwischenpächter ist. Sie wird durch den Regionalverband im Rahmen seiner Verantwortung für die Zwischenpachtverhältnisse mit Beschluss der Delegiertenversammlung erlassen.

Die Errichtung von Vereinshäusern und anderer Gemeinschaftsanlagen unterliegen nicht dieser Ordnung.

**3. Grundsätze lt. Bundeskleingartengesetz**

**3.1. Errichtung von baulichen Anlagen**

Kleingärten sind Grünflächen, die aufgrund eines Pachtvertrages Kleingärtnern zur nichterwerbsmäßigen, gärtnerischen Nutzung überlassen werden. Kleingärten sind keine Baugrundstücke und Kleingartenanlagen keine Baugebiete. Sie sind daher, abgesehen von der Gartenlaube oder dem Vereinshaus, grundsätzlich nicht bebaubar.

Die Errichtung einer baulichen Anlage ist nur dann erlaubt, wenn diese der kleingärtnerischen Nutzung dient. Ist auf einer Parzelle, auf der eine bauliche Anlage errichtet werden soll, bereits eine bauliche Anlage vorhanden, die durch den Neubau ersetzt werden soll, so ist die Bauzustimmung nur mit der Auflage zu erteilen, dass die alte Anlage bis spätestens 3 Monate nach Fertigstellung entfernt wird.

**3.2. Größe und Art der baulichen Anlage**

Zulässig ist die Errichtung einer Laube in einfacher Ausführung mit einer maximalen Grundfläche von 24 m<sup>2</sup> einschließlich überdachtem Freisitz. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum **dauerhaften Wohnen \*** geeignet sein (BKleingG § 3 (2)).

Es ist gestattet, weitere Nebenanlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, zu errichten, die im Weiteren näher beschrieben werden.

**3.3. Bestandsschutz**

Für alle vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen besteht nach § 20 a BKleingG **Bestandsschutz \***.

Bei Abriss der vorhandenen, rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen, entfällt der Bestandsschutz. Ein vorgesehener Neubau erfolgt dann nur entsprechend den Forderungen des BKleingG und der geltenden Bauordnung.

#### 4. Anforderungen an bauliche Anlagen

##### 4.1. Gartenlauben

Die Gestaltung der Laube ist mit ihrer Umgebung und den benachbarten Gartenlauben so in Einklang zu bringen, dass sie das Gesamtbild der Gartenanlage nicht verunstaltet. **Monolithische Bauweise \*** ist nicht zulässig. Fundamente dürfen nur als Säulen- und Streifenfundament ausgeführt werden. Für Kleingärten auf nicht tragfähigen Böden dürfen Bodenplatten als Ausnahme genehmigt werden. Alle Dachüberstände von mehr als 0,60 m werden als überdachter Freisitz gewertet.

Die Traufhöhe darf 2,25 m nicht überschreiten. Die Dachhöhe darf

- bei Flachdächern 2,80 m
- bei Satteldächern 3,50 m

nicht überschreiten.

Die Laube darf nur eingeschossig und nicht unterkellert sein. Ein Vorratsraum von 1 m<sup>3</sup> ist zulässig.

Zulässig sind umlaufende Brüstungen zur Einfassung der Terrasse von max. 1 m Höhe.

##### **Es ist unzulässig:**

- die Laube an das öffentliche Wasserver- und Entsorgungsnetz oder Vorfluter anzuschließen,
- ortsfeste Feuerstätten und Schornsteine zu errichten.

##### 4.2. Errichtung weiterer baulicher Anlagen

Zur Unterstützung der kleingärtnerischen Nutzung ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen zulässig:

- ein Gewächshaus mit max. 10 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- ein handelsüblicher Geräteschuppen mit max. 5 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- ein Zierteich bis max. 10 m<sup>2</sup> Wasserfläche,
- ein transportables Kunststoffplanschbecken bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche,
- Pergolen und Rankhilfen mit max. 2,20 m Höhe, sowie max. 5 m Länge,
- Sichtschutzzäune als seitlicher Wind- und Wetterschutz an Terrassen, an Freisitzflächen sowie stationären Kompostanlagen,
- Grill- und Räucheröfen bis zu einer Höhe von 2,50 m und einer Grundfläche von 2 m<sup>2</sup>.

Das Errichten von Bienenhäusern ist erwünscht, wenn davon keine Gefahren oder Belästigungen für die Umgebung ausgehen.

In den Kleingärten ist es untersagt, Wasserbecken mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> Grundfläche zu errichten bzw. aufzustellen.

Ausgenommen davon sind Wasserbecken, die durch den Kleingartenbeirat der Stadt Neubrandenburg oder das zuständige Amt auf Grund schwerer Behinderung, auf Antrag genehmigt wurden. Ein Verstoß gegen dieses Verbot stellt einen

außerordentlichen Kündigungsgrund des Pachtverhältnisses gemäß § 8 Ziffer 2 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) dar.

Es ist unzulässig, Stallungen, Volieren und Hundezwinger zu errichten.

#### 4.3. Grenz- und Bauwerksabstände

Der Abstand zwischen baulichen Anlagen und Gartengrenze muss mindestens 1,50 m und von Laube zu Laube mindestens 5 m betragen. Der Abstand von baulichen Anlagen zu Außenzäunen von Gartenanlagen muss mindestens 3 m betragen.

Pergolen und Rankhilfen müssen so angeordnet sein, dass sie die Betrachtung des Gartens von außen nicht beeinträchtigen.

#### 4.4. Abwasseranlagen

Die Allgemeinverfügungen der zuständigen Kommunalverwaltungen zur Unterbindung von Abwassereinleitungen in Kleingärten ist zu beachten und einzuhalten.

Ab 01.01.2014 sind nur noch abflusslose Gruben zum Auffangen der Abwässer aus Gartenlauben zulässig. Das gesammelte Abwasser ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

### **5. Baugenehmigungs- bzw. Bauzustimmungsverfahren**

Für die Errichtung und Rekonstruktion aller baulichen Anlagen ist beim jeweiligen Vereinsvorstand ein schriftlicher Antrag in 2-facher Ausfertigung einzureichen.

Dieser Antrag muss enthalten:

- Lage der baulichen Anlage, mit Maßangaben und Grenzabständen,
- Skizze der baulichen Anlage in allen drei Ansichten mit Maßangaben (Länge, Breite, Höhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe) und Raumeinteilung,
- Angaben zu den Baumaterialien und zur Ausführung des Fundaments,
- Fotos oder Prospektmaterial sind zulässig, jedoch mit den vorgenannten Angaben.

Der Vorstand bzw. die Baubeauftragten des Vereins überprüfen den Antrag. Nach Überprüfung des Antrages erfolgt die schriftliche Bestätigung oder Ablehnung mit Begründung und evtl. Auflagen.

Die Bearbeitungsfrist eines Antrages sollte 6 Wochen nicht überschreiten. Die Bauarbeiten dürfen nicht vor Erhalt der schriftlichen Bestätigung begonnen werden. Bei Verstößen gegen die erfolgte Baugenehmigung oder fehlender Genehmigung ist durch den Vorstand Baustop auszusprechen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Genehmigung des Vorstandes ist eine Ordnungswidrigkeit (§9 BKleingG Abs. 1 Ziffer 1 „ordentliche Kündigung“) und wird als solche geahndet (Rückbau, Bußgeld, Kündigung). Bei Verstößen gegen diese Bauordnung hat der Vorstand des Vereins als Verpächter wegen vertragswidrigen Gebrauchs einen **Rückbau- bzw.**

**Beseitigungsanspruch gemäß § 541 BGB n. F.**

## **6. Schlussbestimmungen**

Bei Beitritt von Kleingärtnervereinen oder Verschmelzung mit anderen Kleingärtnerverbänden durch Aufnahme in den Regionalverband der Gartenfreunde Mecklenburg/Strelitz-Neubrandenburg e.V., gilt diese Bauordnung. Zu diesem Zeitpunkt vorhandene Tatbestände fallen unter Bestandsschutz, sofern sie nicht gegen geltende Gesetze verstoßen.

In ihren Einschränkungen weitergehende behördliche Regelungen bleiben von dieser Bauordnung unberührt.

Der geschäftsführende Vorstand wird ermächtigt, eine aus gesetzlichen Gründen notwendig werdende, redaktionelle Änderung vorzunehmen.

Sollten Bestimmungen dieser Bauordnung ungültig sein, so behält diese Ordnung ihre Gültigkeit ohne die mangelhafte Bestimmung. Eine gültige Regel soll unverzüglich eingefügt werden.

Neubrandenburg, 09.10.2010

\*siehe Begriffserläuterungen

## Begriffserläuterungen

- **Bauliche Anlage**

Dem Begriff „bauliche Anlage“ kommt im gesamten Bereich des Bau- und Planungsrechts eine zentrale Bedeutung zu. Eine bauliche Anlage liegt immer dann vor, wenn eine aus künstlichen Stoffen oder Bauteilen geschaffene Einrichtung in einer auf Dauer gedachten Weise mit dem Erdboden verbunden ist. Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist, oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.
- **Bestandsschutz**

Lt. § 20 a BKleingG besteht für alle vor dem 03.10.1990 rechtmäßig errichteten „baulichen Anlagen“ Bestandsschutz. Dies betrifft auch rechtmäßig errichtete Ver- und Entsorgungsanlagen.  
Dieser Bestandsschutz ist objekt- und nicht subjektbezogen, d. h. er bezieht sich auf die bauliche Anlage als solche für die Dauer des Bestandes.  
Das hat zur Folge, dass er auch bei einem Pächterwechsel nicht erlischt. Der Bestandsschutz endet erst dann, wenn die bauliche Anlage, z. B. wegen einer Zerstörung durch Natureinflüsse oder infolge eines Abbruchs, nicht mehr vorhanden ist.  
Die Errichtung eines Ersatzbaus ist durch den Bestandsschutz nicht gedeckt. Instandsetzungsmaßnahmen berühren dagegen den Bestandsschutz nicht. Ein Ersatz der baulichen Anlage dagegen, kann nur entsprechend den Kriterien des BKleingG erfolgen.
- **Nadel- und Laubbäume**

Zu den Nadel- und Laubbäumen, die nicht auf einer Parzelle angepflanzt werden dürfen, zählen u. a. Kiefern, Fichten, Tannen, Lärchen, Birken, Kastanien, Robinien, Buchen, Ahorn, Linden, Eichen, Ulmen, Eschen, Holunder, Pappeln, Weiden (außer Zierweiden), Essigbaum, Ginkgo, Hasel- und Walnuss.
- **Dauerhaftes Wohnen**

Dauerhaftes Wohnen umfasst die Gesamtheit der mit der selbständigen Führung des Haushaltes und des häuslichen Lebens verbundenen Tätigkeiten und zwar in allen Jahreszeiten.  
Behelfsmäßige, gelegentliche Übernachtungen des Kleingärtners und seiner Familie dagegen, sind gestattet.
- **Hauptwege**

Hauptwege sind Wege, die vom Eingangstor für Kfz bis zum vom Generalpächter genehmigten Parkplatz innerhalb einer Kleingartenanlage führen.
- **Einzelstellung (Solitärpflanzung)**

Ziergehölze verlangen eine sorgfältige Auswahl des Standortes. Der Abstand sollte unter Beachtung der Kronenentwicklung, aber auch des Wuchses in die Breite, einen Mindestabstand von 3 m untereinander haben.
- **Kleintierhaltung**

Die Kleintierhaltung gehört grundsätzlich nicht zur kleingärtnerischen Nutzung. Für die neuen Bundesländer hat der Gesetzgeber in § 20 a BKleingG (7) eine Sonderregelung getroffen. Danach bleibt die Kleintierhaltung unberührt, wenn sie bis zum 03. Oktober 1990 zulässig war. Sie sollte jedoch nur noch Nutzer bezogen gestattet werden. Kleintierhaltung darf nicht zur Belästigung der Gartennachbarn führen. Dauerndes Hundegebell braucht nicht hingenommen werden, ggf. ist das Mitbringen des Hundes in den Kleingarten zu untersagen. Das Füttern streunender Katzen ist zu untersagen. Es kann als Ordnungswidrigkeit mit einem Ordnungsgeld bis zu 250.000 € oder bis zu 6 Monaten Haft bestraft werden (Urteil LG Trier).
- **Hauptnutzungszeit**

Die Hauptnutzungszeit wird vom 15. April bis 15. Oktober eines Jahres begrenzt.
- **Baumfrevel**

Als Baumfrevel gelten Schädigungen und Einwirkungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich, die zum Absterben führen oder nachhaltig die Lebensfähigkeit beeinträchtigen. Baumfrevel gilt als Ordnungswidrigkeit und kann gemäß § 70 (1) Landesnaturschutzgesetz mit einem Ordnungsgeld bis 100.000 € geahndet werden.
- **Unbefugte Überlassung des Gartens an Dritte**

Ohne Erlaubnis des Vorstandes ist dem Kleingärtner die Überlassung des Gartens an einen Dritten, nicht gestattet. Die unbefugte Überlassung des Gartens an einen Dritten, stellt eine erhebliche Pflichtverletzung dar, sie ist ein Kündigungsgrund.  
Die Mitnutzung des Gartens durch Dritte dagegen ist gestattet, wenn der Kleingärtner den unmittelbaren Besitz über den Kleingarten behält.
- **Hochstamm**

Hochstämme bilden auf geraden Stämmen Baumkronen unterschiedlichen Durchmessers von 3 – 10 m und sind aus diesem Grund für einen Kleingarten ungeeignet.
- **Monolithische Bauweise**

Unter Monolithischer Bauweise versteht man die Fertigung von Bauteilen in einem Stück gegossen.