Bauen in Neuköllner Kleingärten

Ein Wegweiser

Bezirksamt Neukölln

BERLIN

Liebe Kleingärtnerinnen und liebe Kleingärtner,

ich freue mich sehr, Ihnen nach langer Vorbereitung nun diesen Wegweiser zum Thema „Bauen in Neuköllner Kleingärten“ vorstellen zu dürfen.

Das Kleingartenwesen hat eine große Bedeutung für unser Stadtleben und ist ein schützenswerter Bestandteil unserer urbanen Gesellschaft. Kinder lernen zum Beispiel, dass Tomaten nicht im Supermarkt wachsen und vielleicht sogar besser schmecken, wenn man sie selbst angepflanzt hat. Zugleich stellen Kleingärten in Neukölln Naherholungsgebiete für alle Neuköllnerinnen und Neuköllner dar. Sie gehören darüber hinaus zur grünen Lunge des gesamten Stadtgebietes. Neben dem individuellen Kleingärtnerglück sind das auch zentrale Ziele des Kleingartenwesens in dieser hochverdichteten Stadt. Das müssen wir sicherstellen in gemeinsamer Verantwortung!

Das Straßen- und Grünflächenamt Neukölln hat gemeinsam mit dem Bezirksverband Berlin-Süden der Kleingärtner e.V. einen Leitfaden erstellt, der festgelegte Richtlinien hinsichtlich Ihrer Bauvorhaben in Kleingärten aufzeigt, um eine einheitliche Vorgehensweise zu schaffen. Er soll die Gleichbehandlung aller Kleingärtnerinnen und Kleingärtner sicherstellen; zudem soll er das Genehmigungsverfahren im Straßen- und Grünflächenamt, aber auch beim Bezirksverband Berlin-Süden transparent und verständlich machen.

Der vorliegende Wegweiser gilt in den folgenden Fällen:
- ↗ Pächterinnen- bzw. Pächterwechsel
- ↗ Neubauten
- ↗ Umbauten und
- ↗ Ergänzungen im Bestand

Solange keine baulichen Änderungen vorgenommen werden, gilt der bislang gebilligte oder auch genehmigte Bestandsschutz. Auf diese Weise setzen wir die Ziele des Kleingartenwesens um.

Herzliche Grüße
Martin Hikel
Bezirksbürgermeister

01 Bauen im Kleingarten – Einleitung 04

02 Gesetzliche Grundlagen 05

03 Vertragliche Grundlagen 05

04 Merkblätter 05

05 Empfehlung zu Abwassersammelbehältern 05

06 Bauten und bauliche Anlagen im Kleingarten: Neubau 06

07 Bauablauf 06

08 Neubaumaßnahmen: Checkliste 07

09 Grundsätzlich unzulässige Neubaumaßnahmen 10

10 Der Teufel steckt im Detail! 14

11 Bauliche Veränderung, Instandhaltung und Reparatur
vorhandener Bauten und baulicher Anlagen: Bauen im Bestand 15
↘ Grundlegendes zur baulichen Veränderung
↘ Lauben mit einer Grundfläche bis 24 m²
↘ Lauben mit einer Grundfläche von mehr als 24 m²
↘ Abwassersammelbehälter

12 Grundsätzlich unzulässige Baumaßnahmen im Bestand 20

13 Reduzierung und Rückbau nicht bestandsgeschützter Bauten und baulicher Anlagen 22

14 Bauunterlagen 22

15 Begriffe und Definitionen 22

16 Anhang
↘ Stichwortverzeichnis
↘ Formular Bauantrag
↘ Formular Baufertigstellung 28

01. Bauen im Kleingarten

Der vorliegende Wegweiser fasst die gesetzlichen und vertraglichen Vorgaben zum Thema Bauen im Kleingarten zusammen. Weiterhin wird anhand von Checklisten und Übersichten kurz über zulässige und nicht zulässige Baumaßnahmen sowie über das Zustimmungsverfahren informiert. Im Anhang werden Musterformulare für die Beantragung der Zustimmung zu Baumaßnahmen und die Fertigstellungsmitteilung zur Verfügung gestellt.

Die vorgestellten Verfahrensweisen basieren auf den Zwischenpachtverträgen für die Neuköllner Kleingartenanlagen. Das betrifft die Fassungen von 1988/89 für die Kleingartenanlagen (KGA) im Fachvermögen des Grünflächenamtes und die Fassungen von 1994 für die KGA aus dem ehemaligen Grundstücksamt.

Die Checklisten geben anhand von Ampeln Auskunft über die Zulässigkeit von Baumaßnahmen sowie über Einschränkungen bei deren Ausführung. Sie betreffen auch Auflagen bei der Nutzung der baulichen Anlagen. Bei Baumaßnahmen im Bestand wird eine weitere Unterteilung nach der Größe der Baulichkeit unter Berücksichtigung eines ggf. bestehenden Bestandsschutzes gemäß § 18 (1) Bundeskleingartengesetz vorgenommen.

Erläuterung zu den Symbolen im Wegweiser

→ Baumaßnahme ist zulässig

→ Baumaßnahme ist mit Einschränkungen zulässig

→ Einschränkungen/Auflagen werden unter Bemerkungen aufgeführt

→ Baumaßnahme ist nicht zulässig

→ Zur Beachtung!

02. Gesetzliche Grundlagen

→ § 3 (2) Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.02.1983 (BGBl. I S. 210) zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (BGBl. I S. 2146)

→ §§ 6 a, 17-20, 42, 44, 45 der Bauordnung für Berlin (BauOBln) vom 29.09.2005 (GVBl. S. 495), zuletzt geändert durch Artikel 23 des Gesetzes vom 12.10.2020 (GVBl. S. 807)

→ §§ 54-61 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltgesetz - WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)

→ § 29 d (3) des Berliner Wassergesetzes (BWG vom 23.02.1960 (GVBl. S. 133) in der Fassung vom 17.06.2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.09.2019 (GVBl. S. 612)

Zu beachten sind ggf. auch folgende Rechtsvorschriften:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin (Berliner Naturschutzgesetz - NatSchGBln)
- Verordnung zum Schutz des Baumbestandes (BaumschutzVO)
- Feuerungsverordnung (FeuVO) sowie Kehr- und Überprüfungsverordnung (KÜO)
- Landes-Immissionsschutzgesetz Berlin (LImSchG)
- Berliner Nachbarrechtsgesetz (NachbGBln)
- Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Brandschutzbestimmungen der Berliner Feuerwehr

03. Vertragliche Grundlagen

Zwischenpachtvertrag in der jeweils unterschriebenen Fassung → Bezirksamt Neukölln von Berlin

↓

Bezirksverband Berlin-Süden der Kleingärtner e.V.

↓

Unterpachtvertrag in der jeweils geltenden Fassung → Unterpächter/Kleingärtner

04. Merkblätter

→ **Brunnen zur Gartenbewässerung** (Senatsverwaltung für Umwelt, Verkehr und Klimaschutz) https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/grundwasser/de/brunnenbau.shtml

Aktuell keine Anwendung im Bezirk Neukölln!

→ **Abwasserentsorgung in Kleingärten** (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz, Landesverband der Gartenfreunde Berlin) https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/abw_kleingarten.pdf

→ **Kleingartenanlagen im Wasserschutzgebiet** (Senatsverwaltung für Gesundheit, Umwelt und Verbraucherschutz) https://www.berlin.de/senuvk/umwelt/wasser/wasserrecht/pdf/merkblatt-kga.pdf

05. Empfehlung zu Abwassersammelbehältern

→ Bei der Errichtung, beim Betrieb und bei der Sanierung bzw. Instandhaltung von Abwassersammelbehältern wird die Beachtung der folgenden Vorgaben empfohlen:

- DIN 1986 Teil 30 (2012): Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke, Teil 30: Instandhaltung
- DIN EN 1610: Verlegung und Prüfung von Abwasserleitungen und -kanälen
- DIN EN 12566-1: Kleinkläranlagen

06. Bauten und bauliche Anlagen im Kleingarten: Neubau

Zustimmungen zur Errichtung neuer baulicher Anlagen jeglicher Art erteilen ausschließlich der Vorstand des Bezirksverbandes und/oder das Straßen- und Grünflächenamt (SGA) als Grundstückseigentümer.

- Für die Errichtung einer Gartenlaube und/oder eines Geräteschuppens ist in jedem Fall die schriftliche Zustimmung des Verpächters (Grundstückseigentümers) einzuholen.
- Bei Erweiterungen beachten: im Kleingarten ist nur **ein** Baukörper zulässig.
- Sofern neben Fäkalien kein weiteres häusliches Abwasser anfällt, sind außerhalb von Wasserschutzgebieten Trocken- und Humustoiletten zulässig. Chemietoiletten dürfen nur verwendet werden, wenn dafür vorgesehene Entsorgungseinrichtungen auf dem Pachtgrundstück (Kleingartenanlage) vorhanden sind.
- Abwassersammelbehälter müssen über eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik verfügen.
- Abwassersammelbehälter und deren Zuleitungen sind nach Fertigstellung auf Dichtheit zu prüfen (Dichtheitsprüfung).

Bei der nachträglichen Beantragung auf Zustimmung zum Einbau oder zur Sanierung eines abflusslosen Abwassersammelbehälters sind zusätzlich zu den üblichen Bauunterlagen der Kaufbeleg oder andere gleichwertige Nachweise, dass ein zugelassener Abwassersammelbehälter eingebaut wurde, vorzulegen.

07. Bauablauf

1. **UNTERPÄCHTER**
   - Bauantrag
   - Antragsformular, Baubeschreibung, Bauzeichnung(en), Lageplan
2. **VORSTAND DER KLEINGARTENANLAGE**
   - Kenntnisnahme
   - Bestätigung durch Unterschrift
   - **KEINE BAUZUSTIMMUNG!**
3. **BEISITZER DES VORSTANDES DES BEZIRKSVERBANDES**
   - Kenntnisnahme
   - Prüfung des Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben
   - Prüfung der Unterlagen auf Vollständigkeit
4. **STRASSEN- UND GRÜNFLÄCHENAMT**
   - Prüfung des Bauvorhabens auf Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen und Vorgaben
   - Zustimmung des Grundstückseigentümers
5. **BEZIRKSVERBAND**
   - Weitergabe der Bauzustimmung an Unterpächter
6. **UNTERPÄCHTER**
   - Bauausführung
   - Fertigstellungsmitteilung

08. Neubaumaßnahmen: Checkliste

	Geplante Neubau-maßnahme	Zulässigkeit	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
1	**Gartenlaube**			✕	→ Grundfläche: 24 m² → Sattel-, Walm-, Zeltdach: Firsthöhe max. 3,50 m, Traufhöhe max. 2,25 m → Flach-, Pultdach: Höhe max. 2,60 m
2	**Abwasser-sammelbehälter**		✕		→ DIBt - Zulassung (Deutsches Institut für Bautechnik)
3	**Gewächshaus (gem. Zwischen-pachtvertrag)**		✕		→ Grundfläche max. 7 m² Höhe max. 2,20 m → Siehe Kapitel 15
4	**Gerätebox**		✕		→ B x H x T: 150 x 130 x 100 cm → Zulässig ist **eine** Gerätebox → Keine feste Verbindung oder Verankerung mit dem Untergrund
5	**Geräteschuppen**			✕	→ Wenn auf der Parzelle kein Gebäude (Laube) vorhanden ist → Befristet bis zur Fertigstellung einer Laube
6	**Solaranlagen**			✕	
a	Photovoltaik-anlage (netz-unabhängig)				→ Kollektorfläche max. 5 m² → Einzelfallenscheidung unter Berücksichtigung städtebau-licher oder bauordnungs-rechtlicher Gründe
b	Solarthermische Anlage				→ Kollektorfläche max. 2,5 m² → Einzelfallenscheidung unter Berücksichtigung städtebau-licher oder bauordnungs-rechtlicher Gründe

08. Neubaumaßnahmen: Checkliste

	Geplante Neubaumaßnahme	Zulässigkeit	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
7	**Kinderspieleinrichtungen**				
a	Spielhaus		✕		→ Grundfläche max. 2,00 m², → Höhe max. 1,25 m
b	Spielgerät		✕		→ Die kleingärtnerische Nutzung muss gemäß den rechtlichen und vertraglichen Vorgaben erfolgen. → Anzahl und Größe von Spielgeräten können begrenzt werden.
8	**Bauliche Anlagen zur Tierhaltung**				
a	Bienen (siehe auch Regelungen im Unterpachtvertrag)			✕	→ Bauliche Anlagen (fest, massiv, einschließlich der Laube) sind bis 24 m² zulässig. → Keine gewerbliche Nutzung
b	Kleintiere, sonstige (siehe Kap. 15: Kleintiere; siehe auch Regelungen im Unterpachtvertrag)		✕		→ Gesonderte bauliche Anlagen sind über 24 m² hinaus nicht zulässig. → Keine gewerbliche Nutzung
9	**Sonnenschutz**				
a	Markise, Sonnenschirm				
b	Pavillon		✕		→ Ausschließlich temporäre Nutzung von Anfang April bis Ende Oktober → Kap. 10 beachten

08. Neubaumaßnahmen: Checkliste

	Geplante Neubaumaßnahme	Zulässigkeit	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
10	**Badebecken** (gem. Zwischenpachtvertrag)		✕		→ Durchmesser max. 3 m bzw. Grundfläche 7 m² → leicht zu transportieren → Abbau in den Wintermonaten
11	**Brunnen zur Gartenbewässerung**				→ Nicht zulässig aufgrund fehlender vertraglicher Vereinbarungen
12	**Pergolen und Rankgerüste**				

09. Grundsätzlich unzulässige Neubaumaßnahmen

Unzulässige Neubaumaßnahmen ziehen sofortige Rückbauforderungen nach sich.

	Geplante Neubaumaßnahme	Beispiel	Bemerkungen
1	Laube mit mehr als 24 m² Grundfläche		
2	Anbauten die zur Überschreitung der gesetzlich zulässigen Laubengröße (24 m²) führen und Dachgauben		
3	Wintergarten, wenn damit die gesetzlich zulässige Grundfläche von max. 24 m² überschritten wird		
4	Gewächshaus mit mehr als 7 m² Grundfläche		

09. Grundsätzlich unzulässige Neubaumaßnahmen

	Geplante Neubaumaßnahme	Beispiel	Bemerkungen
5	Neubau oder nachträglicher Einbau einer ortsfesten Heizungsanlage (siehe Kap. 15: Anlage, ortsfeste und Heizungsanlage)		
6	ortsfeste Funk- und Fernsehantennen (siehe auch Regelungen im Unterpachtvertrag)		
7	Windgenerator		
8	Aus festen Baustoffen errichtete und/oder ins Erdreich eingelassene Badebecken (siehe auch Regelungen im Unterpachtvertrag)		

09. Grundsätzlich unzulässige Neubaumaßnahmen

Unzulässige Neubaumaßnahmen ziehen sofortige Rückbauforderungen nach sich.

	Geplante Neubaumaßnahme	Beispiel	Bemerkungen
9	**Geräteschuppen, beim Vorhandensein einer Gartenlaube (bei Überschreitung der gesetzlich zulässigen Grundfläche von 24 m² und/oder mehreren Baukörpern)**		
10	**überdachter Abstellplatz**		
11	**Pergolen oder Rankgerüste als Stützkonstruktion von festen (dauerhaften) Überdachungen**		
12	**Errichtung von mehr als einer Freisitzüberdachung**		→ mehrere Pavillons (Gesamtgrundfläche größer als 9 m²)

09. Grundsätzlich unzulässige Neubaumaßnahmen

	Geplante Neubaumaßnahme	Beispiel	Bemerkungen
13	Errichtung einer festen / dauerhaften Freisitz-überdachung bei Lauben mit einer Grundfläche von 24 m² und größer		
14	Errichtung eines Baum-hauses, wenn die Maße eines Kinderspielhau-ses überschritten werden (Grundfläche max. 2 m², Höhe max. 1,25 m)		
15	Errichtung eines Pkw-Stell-platzes, eines Carports oder einer Garage auf der Parzelle		

10. Der Teufel steckt im Detail!

Beim Aufstellen eines Pavillons unbedingt beachten.

Freisitzüberdachungen – zusätzliche Aufstellung bei Lauben mit einer Grundfläche von 24 m² und mehr

zulässig	→ Grundfläche max. 9 m² → Eindeckung Stoff oder Folie 	→ im Winter ohne Eindeckung
unzulässig	→ Grundfläche größer als 9 m² oder / und → ganzjährig eingedeckt 	→ oder / und feste Eindeckung (Holz mit Schindeln, Kunststoff, Blech)

→ Diese Vorgaben sind auch bei der Nutzung von sonstigen, flexiblen Freisitzüberdachungen (Planen) zwingend zu beachten.

→ Außerhalb der Gartensaison ist die Plane zu entfernen oder zusammenzurollen.

→ Zusammengerollte Planen dürfen max. 15 % der Freisitzfläche überdecken.

11. Bauliche Veränderung, Instandhaltung und Reparatur vorhandener Bauten und baulicher Anlagen: Bauen im Bestand

a. Grundlegendes zur baulichen Veränderung

- Zustimmungen zur baulichen Veränderung, Instandhaltung und Reparatur vorhandener Bauten und baulicher Anlagen erteilen ausschließlich der Vorstand des Bezirksverbandes und/oder das Straßen- und Grünflächenamt als Grundstückseigentümer.

- Bei der baulichen Veränderung, Instandhaltung und Reparatur vorhandener bestandsgeschützter Bauten mit einer Grundfläche von mehr als 24 m² sind folgende Urteile zu beachten:
  - **Bestandsschutz und bauliche Veränderungen:** Bauliche Veränderungen an einem Gebäude, die zu einer Identitätsänderung des Bauwerks führen, lassen den Bestandsschutz entfallen. Ein erloschener Bestandsschutz lebt nicht automatisch durch Rückbau der Veränderung wieder auf. (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 11.10.2016, Az. 10 N 24.13)
  - **Bestandsschutz und Umbauarbeiten:** Ist eine bauliche Anlage bestandsgeschützt, dürfen erforderliche Anpassungen zur funktionsgerechten Erhaltung durchgeführt werden, ohne dass der Bestandsschutz entfällt. Vom Bestandsschutz nicht mehr gedeckt sind aber solche Maßnahmen, die eine Neuerrichtung eines Bauwerkes darstellen oder einer solchen gleichkommen ... Eine vom Bestandsschutz nicht mehr geschützte Identitätsänderung der ursprünglichen baulichen Anlage liegt u.a. dann vor, wenn die für die Instandsetzung notwendigen Arbeiten den Aufwand für einen Neubau erreichen oder gar übersteigen oder wenn die Bausubstanz ausgetauscht oder das Bauvolumen so wesentlich erweitert wird, dass die Anlage einem Neubau gleichgesetzt werden muss. (OVG Berlin-Brandenburg, Beschluss vom 29.01.2013 – 10 N 91.12)

b. Lauben mit einer Grundfläche bis 24 m²

	Geplante Baumaßnahme	Zulässigkeit	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
01	Erneuerung des **Farbanstriches**				→ Keine gesundheits- und umweltschädlichen Mittel verwenden
02	Erneuerung des **Außenputzes** (entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik)				→ Schriftliche Information an BV-Süden
03	**Austausch schadhafter Fenster**				→ Schriftliche Information an BV-Süden
a	**ohne** Veränderung Standort und Größe				
b	**mit** Veränderung Standort und Größe				

	Geplante Baumaßnahme	Zulässigkeit	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
04	**Austausch schadhafter Türen**				→ Schriftliche Information an BV-Süden
a	**ohne** Veränderung Standort und Größe				
b	**mit** Veränderung Standort und Größe				
05	**Reparatur Dacheindeckung** ohne Veränderung der Maße				→ Schriftliche Information an BV-Süden
06	**Sanierung/ Reparatur bautragender Teile**				
a	Außenwände				
b	Dachunter-konstruktion			×	
c	Dachstuhl komplett; **ohne** Veränderung der Dachkonstrukti-on, der Höhe und der Eindeckung				
d	Dachstuhl komplett; **mit** Veränderung der Dachkonstruktion, der Höhe und der Eindeckung			×	→ Nur Dachformen gemäß Zwischenpachtvertrag bei Einhaltung der vertraglich vorgegebenen Höhen
07	Erweiterung, Anbau (bis zur gesetzlich zulässigen Laubengröße)			×	→ Bis zum Erreichen einer Grundfläche von 24 m²

	Geplante Baumaßnahme	Zulässigkeit	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
08	**Abbruch, Abriss**		✕		→ Vollständige Beseitigung der bestehenden Baulichkeit(en) wegen Baufälligkeit oder vertraglicher Vereinbarung
09	**Erneuerung/ Sanierung Heizung**				→ Nur bei genehmigten (bestandsgeschützten) Heizungsanlagen

c. Lauben mit einer Grundfläche von mehr als 24 m²

	Geplante Baumaßnahme	Mit Bestandsschutz	Ohne Bestandsschutz	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
01	Erneuerung des **Farbanstriches**					→ Keine gesundheits- und umweltschädlichen Mittel verwenden
02	Erneuerung des **Außenputzes** (entsprechend dem jeweiligen Stand der Technik)					→ Siehe Kap. 12 Nr. 06
03 a	**Austausch schadhafter Fenster** **ohne** Veränderung Standort und Größe					→ Schriftliche Information an BV-Süden
b	**mit** Veränderung Standort und Größe				✕	→ Kap. 11 a. beachten

	Geplante Baumaßnahme	Mit Bestandsschutz	Ohne Bestandsschutz	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
04	**Austausch schadhafter Türen**					→ Schriftliche Information an BV-Süden
a	**ohne** Veränderung Standort und Größe	🟢	🟢			
b	**mit** Veränderung Standort und Größe	🟡	🟡		✕	→ Kap. 11 a. beachten
05	**Reparatur Dach-eindeckung** ohne Veränderung der Maße	🟢	🟢			→ Siehe Kap. 12 Nr. 06
06	**Sanierung/ Reparatur bautragender Teile**					→ Es sind ausschließlich Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen zulässig. → Reduzierungsfolgevereinbarungen beachten. → Siehe Kap. 13
a	Außenwände	🟡	🟡			
b	Dachunterkonstruktion	🟡	🟡		✕	
c	Dachstuhl komplett; **ohne** Veränderung der Dachkonstruktion, der Höhe und der Eindeckung	🟡	🔴		✕	

	Geplante Baumaßnahme	Mit Bestandsschutz	Ohne Bestandsschutz	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
06	**Sanierung/ Reparatur bautragender Teile**					
d	Dachstuhl komplett; **mit** Veränderung der Dachkonstruktion, der Höhe und der Eindeckung					
07	**Erweiterung, Anbau**					
08	**Reduzierung, Rückbau**					→ Erforderliche Erneuerungs- bzw. Sanierungsarbeiten sind gesondert zu beantragen. → Siehe Kap. 13
09	**Abbruch, Abriss**					→ Schriftliche Information an BV-Süden
10	**Erneuerung/ Sanierung Heizung**				✕	→ Nur bei genehmigten (bestandsgeschützten) Heizungsanlagen bzw. bei rechtmäßig dauerhaft bewohnten Lauben

d. Abwassersammelbehälter

	Geplante Baumaßnahme	Mit Bestandsschutz	Ohne Bestandsschutz	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
01	**Sanierung Abwasser-sammel-behälter**			✕		→ DIBt-Zulassung erforderlich → Dichtheitsprüfung

→ Die Werkstoffe zur baulichen Veränderung bzw. Instandhaltung (Sanierung) von Abwasserbehältern müssen über eine allgemeine bauaufsichtliche Zulassung des Deutschen Institutes für Bautechnik verfügen.

→ Bei der baulichen Veränderung, Instandhaltung und Reparatur von Abwasserbehältern und Zuleitungen ist eine Dichtheitsprüfung durchzuführen.

Dichtheitsprüfungen von sanierten Abwassersammelbehältern werden nur anerkannt, wenn die für die Sanierung verwendeten Materialien eine DIBt-Zulassung haben.

Rücksprache im Einzelfall mit dem SGA,
→ bei nicht in den Checklisten aufgeführten Bauarbeiten
→ bei Überschreitung der Begrenzungen bei zulässigen Baumaßnahmen

12. Grundsätzlich unzulässige Baumaßnahmen im Bestand

Unzulässige Baumaßnahmen führen zum Verlust eines evtl. bestehenden Bestandsschutzes gem. BKleingG § 18 Abs. 2 und zu Rückbauforderungen gemäß den vertraglichen Vereinbarungen.

Bauten mit einer Grundfläche von mehr als 24 m² unterliegen einer Veränderungssperre, es sind ausschließlich Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten zulässig, eine schriftliche Zustimmung des Verpächters (Grundstückseigentümer) ist in jedem Fall erforderlich. Ausnahme: bei Reduzierungen sind im Einzelfall Neuerrichtungen bzw. Sanierungen einzelner Bauteile möglich.

	Geplante Baumaßnahme	Beispiel	
01	**Erneuerung oder der Ersatz bautragender Teile im großen Umfang (mehr als 40% der bautragenden Teile)**		
		→ Außenansicht	→ Innenansicht

	Geplante Baumaßnahme	Beispiel	
02	**Erneuerung oder Ersatz bautragender Teile, auch in mehreren Baumaßnahmen, bis zum vollständigen Ersatz des Gebäudes**		→ Umfangreiche Erneuerung bautragender Teile in mehreren Bauabschnitten
03	**Wiederherstellung oder Ersatz einer (bereits) beseitigten Laube mit einer Grundfläche von mehr als 24 m²**		→ Erneuerung bautragender Teile bis zum vollständigen Ersatz der Gartenlaube
04	**Erweiterung einer Laube mit einer Grundfläche von 24 m² und größer**		→ Erweiterung einer Gartenlaube durch Verbindung zweier Baukörper
05	**Erweiterung durch Errichten einer zweiten separaten Baulichkeit zum Erreichen der zulässigen Höchstgröße der Laube (zulässig ist ein Baukörper)**		→ Erweiterung einer Gartenlaube durch Errichtung eines zweiten Baukörpers
06	**Wärmedämmung der Gartenlaube**		

13. Reduzierung und Rückbau nicht bestandsgeschützter Bauten und baulicher Anlagen

Die Reduzierung bzw. der Rückbau nicht bestandsgeschützter baulicher Anlagen (Lauben und/oder Nebenanlagen) ist eine bauliche Veränderung entsprechend dieses Wegweisers. Den Umfang regelt und die Zustimmung hierfür erteilt der Bezirksverband. Eine Information des Straßen- und Grünflächenamtes als Grundstückseigentümer durch geeignete Unterlagen (Grundriss- und Ansichtszeichnungen der vorhandenen Baulichkeiten mit kenntlich gemachten Reduzierungen/ Rückbauten) ist daher immer erforderlich!

Zustimmungen für hierbei erforderliche Sanierungs- und/oder Umbauarbeiten erteilen ausschließlich der Vorstand des Bezirksverbandes und der Grundstückseigentümer (SGA). Es wird ein Bauantrag erforderlich.

14. Bauunterlagen

- Bauantrag: Formular ausgefüllt
- Grundriss- und Bauzeichnungen (Seitenansichten), Baubeschreibung, Materialliste (Papierform: mind. 2-fach, elektronische Form: 1-fach)
- Lageplan (bemaßt) mit allen vorhandenen Bauten und baulichen Anlagen mit Abständen zu den Parzellengrenzen und bei Lauben zusätzlich zu den Nachbarlauben
- bei Abwassersammelbehältern zusätzlich die allgemeine bauaufsichtliche Zulassung (vollständig) des DIBt (Behälter bzw. Sanierungsmaterial). Bei Antrag auf nachträgliche Bauzustimmung der Nachweis, dass der Abwassersammelbehälter während des Geltungszeitraumes hergestellt bzw. erworben wurde.

Vor Beginn eines Bauvorhabens – Bauantrag (siehe Anhang)

Nach Beendigung des Bauvorhabens – Fertigstellungsmitteilung an Grundstückseigentümer (siehe Anhang)

15. Begriffe und Definitionen

A

Abwassersammelgrube
nach DIN 1986-100: unterirdischer wasserundurchlässiger Behälter ohne Ablauf zur Sammlung von häuslichem Schmutzwasser mit regelmäßiger Abwasserabfuhr zu einer Übergabestelle mit Anschluss an die kommunale Abwasserbeseitigung

Anbau
eine bauliche Maßnahme mit dem Zweck, die Nutzflache eines bereits bestehenden Gebäudes zu erweitern. Außerdem das Ergebnis dieser Maßnahme, der entstandene Gebäudeteil. Für die Einstufung eines Gebäudeteils als Anbau ist es erforderlich, dass dieser direkt mit dem bereits bestehenden Gebäude verbunden ist.

Anlagen, bauliche
sind 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 oder auf ortsfesten Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Anlage, ortsfeste
eine besondere Kombination von Geräten unterschiedlicher Art und gegebenenfalls weiterer Einrichtungen, die miteinander verbunden oder installiert werden und die dazu bestimmt sind, auf Dauer an einem vorbestimmten Ort betrieben zu werden.

B

Die **Bauaufsichtsbehörde**
überwacht die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften ergangenen Anordnungen bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung, Nutzung, Instandhaltung und Abbruch einer baulichen Anlage.

Eine **Baugenehmigung**
ist im Baurecht die Erlaubnis einer Bauaufsichtsbehörde, eine bauliche Anlage zu errichten, zu ändern oder zu beseitigen.

Bauzustimmung
→ siehe Zustimmung

Ein **Balken**
ist ein tragendes Element in der Baukonstruktion.

Ein **Baukörper** fasst das gesamte Volumen eines Bauwerkes zusammen, das sich innerhalb einer fest definierten Fläche (z. B. Grundstück) befindet. Die Gestalt des Baukörpers wird dabei lediglich durch die Statik begrenzt.

Der **Bestandsschutz**
ist nicht im Gesetz geregelt. Der Begriff wurde ausgehend von der Eigentumsgarantie im Grundgesetz aus der Rechtsprechung entwickelt. Das bedeutet, dass eine einmal genehmigte Laube weiter genutzt werden kann, solange sie funktionsfähig gehalten ist und die Nutzung nicht endgültig aufgegeben wird. Die Rechtsprechung setzt dem Bestandsschutz einen engen Rahmen. Der Bestandsschutz geht verloren, wenn der ursprüngliche legale Bestand in seiner Substanz nicht mehr vorhanden ist. Wenn die Verwendung moderner Wiederherstellungsmaterialien zu einer Veränderung der Bausubstanz führt, kann dies den Entfall des Bestandsschutzes nach sich ziehen. Gleiches gilt, wenn eine bestandsgeschützte Baulichkeit erweitert wird. (siehe Kap. 11 a) Der Bestandsschutz wird nicht berührt, wenn z.B. Holz- durch Kunststofffenster in gleicher Größe am selben Ort ersetzt werden.

C

Die **Chemietoilette**
ist eine Toilette, bei der chemische Substanzen zur Fäulnisreduzierung (Geruchsbildung) und Desinfektion der Ausscheidungen zum Einsatz kommen. Die Fäkalien werden in einem Tank gesammelt.

D

Das **Dach**
ist im Bauwesen eine Konstruktion, die darunter liegende Räume und Flächen nach oben hin abschließt und sie somit vor Sonne, Witterung oder anderen von oben eindringenden Einflüssen schützt. Dabei kann das Dach selbstständiges Dach-Bauwerk über Freiflächen sein, in der Regel ist es aber oberer Abschluss eines Gebäudes. In diesem Fall trennt es zusammen mit den Außenwänden Außenraum von Innenraum und schützt vor der Witterung.

Die **Dachdeckung**
ist die äußerste, Regen und Wetter abwehrende Schicht des Daches. Sie wird von der Dachkonstruktion getragen, und bildet den Hauptbestandteil der Dachhaut.

Als **Dachfirst** bezeichnet man die meist waagerechte obere Kante eines Satteldaches oder anderer Dachformen. Bei gewölbten und runden, tonnenförmigen Dachkonstruktionen verläuft der First am Scheitelpunkt des Bogens.

Eine **Dachgaube,**
kurz Gaube, ist ein Dachaufbau im geneigten Dach eines Gebäudes. Die Stirnseite der Dachgaube ist von der Dachtraufe des Hauptdaches in Richtung des Dachfirstes zurückgesetzt und hat keine konstruktive Verbindung zur darunterliegenden Außenwand.

Dachkonstruktion
bezeichnet in Architektur und Bauwesen das Tragwerk eines Daches.
Ein synonymer Begriff ist Dachtragwerk.

Der **Dachstuhl**
ist der tragende Teil eines Daches, seine Tragkonstruktion. Beim hölzernen Dach ist er der gesamte Aufbau, der für das Tragen der Sparren notwendig ist.

Als **Dachtraufe,**
kurz Traufe, wird die Traufkante am Dach eines Gebäudes bezeichnet. Die Länge der Traufe entspricht der Dachflächenbreite. Die Traufe begrenzt eine geneigte Dachfläche nach unten.

Unter dem **Dachüberstand**
versteht man den Teil des Daches, der über die Außenwand eines Gebäudes herausragt. An der Giebelseite bildet der Ortgang den Dachüberstand, an der Längsseite die Dachtraufe. Primärer Zweck des Dachüberstands ist der Schutz der Außenwand vor Feuchtigkeit durch Niederschlag.

Das **Doppelpultdach** besteht aus zwei versetzt liegenden Pultdächern. Zum Aufbau eines Doppelpultdaches ist eine zusätzliche tragende Wand unter dem Dachfirst notwendig.

E

Einzelheizung
Eine einfache Form der Raumheizung ist die Einzelheizung oder der Einzelofen. Kleine Einzelheizungen (z. B. Heizlüfter) heizen nur ihre direkte Umgebung; die meisten Einzelheizungen beheizen den ganzen Raum, in dem sie stehen.

Erweiterung, Erweiterungsbau
Ergänzung eines vorhandenen Gebäudes z.B. durch Aufstockung oder Anbau.

F

Unter einem **Flachdach**
versteht man ein Dach mit einer geringen Dachneigung zwischen 2° und 10°. Aufgrund der geringen Dachneigung fließt das Wasser nur langsam ab und es können sich durch Unebenheiten o. ä. Pfützen bilden. Daher muss ein Flachdach wasserdicht sein und abgedichtet werden.

Ein **flachgeneigtes Dach**
ist ein Dach mit einer Neigung zwischen 10° und 20°.

First
→ siehe Dachfirst

Ein **Freisitz**
ist eine räumliche oder bauliche Vorrichtung für einen temporären, meist aber längerfristigen Aufenthalt an der frischen Luft. Siehe auch Terrasse und Veranda.

G

Gebäude
sind selbständig nutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen genutzt werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Eine **Gebäudeheizung**
(oft ‚Heizung' genannt) ist eine Vorrichtung zur Erwärmung von Gebäuden („Zentralheizung") oder von einzelnen Räumen in Gebäuden („Einzelheizung").

Ein **Gewächshaus**
ist eine lichtdurchlässige Konstruktion, die eine ganzjährige, wetterunabhängige und kontrollierte Anzucht von Pflanzen ermöglicht. Die Decke und die Seitenwände des Gewächshauses bestehen normalerweise aus Glas oder transparenten Kunststoffplatten oder -folien, die von einer tragenden Rahmenkonstruktion gehalten werden. Die Rahmenkonstruktion besteht meist aus Stahl und Aluminium. Das Sonnenlicht dringt durch die transparenten Flächen und erwärmt den Innenraum. Das Raumklima im Gewächshaus kann durch verschiedene Einrichtungen und Maßnahmen für ein optimales Wachstum an die Bedürfnisse der Pflanzen angepasst werden. Dazu gehören vor allem die Regelung der Lufttemperatur, der Lichtverhältnisse und die Bewässerung der Pflanzen.

Grundfläche
die von einer baulichen Anlage überdeckte Fläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO. Grundfläche ist danach die mit einer Laube – (einschließlich ihres überdachten Freisitzes) – überbaubare Fläche des Kleingartens. Sie ist diejenige Fläche, die durch senkrechte Grundrissprojektion der Laube bedeckt wird. Die Grundfläche eines Gebäudes ist jene Fläche, mit der ein Gebäude den Boden berührt. Deswegen wird häufig umgangssprachlich von „bebauter Fläche" gesprochen (im Gegensatz zu „überbauter Fläche", was auch Dachüberstände beinhaltet). Die Fläche wird gemessen in Fußbodenhöhe an den fertigen Oberflächen, zum Beispiel auf Holzverkleidung, Wärmedämmung oder Außenputz.

H

Eine **Heizung,**
je nach Größe und Bauart auch (Be-)Heiz(ungs)gerät oder -anlage, alternativ auch Wärmegerät, -erzeuger oder –quelle genannt, ist ein Bauteil, ein Gerät oder eine technische Anlage, das/die dazu dient, einem Objekt Wärmeenergie (Nutzwärme) zuzuführen.

Eine **Heizungsanlage**
(oder Heizanlage) ist eine Anlage, die zur Beheizung z. B. eines Gebäudes dient, d. h. der Zufuhr von Heizwärme zwecks Erreichen einer ausreichend hohen Raumtemperatur.

I

Instandhaltung
Maßnahmen zur Erhaltung des Sollzustandes eines Gebäudes. Erhaltung der Gebrauchsfähigkeit einer baulichen Anlage durch vorbeugende Maßnahmen zur Verhütung von baulichen Mängeln oder Schäden oder durch Beseitigung von baulichen Mängeln oder Schäden, die auf Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung zurückzuführen sind, ohne die Identität der baulichen Anlage zu verändern.

Instandsetzung
Bauliche Maßnahmen zur Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustandes (Sollzustand) eines Gebäudes. Beseitigung von baulichen und sonstigen Mängeln oder Schäden, die durch längeres Unterlassen der Instandhaltung oder durch außergewöhnliche Ereignisse entstanden sind.

K

Ein **Keller**
ist ein geschlossenes Gebäudebauteil, das sich ganz oder teilweise überwiegend unterhalb der Erdoberfläche befindet.

Kleintiere
Mit dem Begriff werden heute diejenigen kleinen Haus- und Heimtiere bezeichnet, welche von Menschen nicht als wirtschaftliche Nutztiere gehalten werden, sondern als Gefährten in das tägliche Leben einbezogen sind. Als Kleintiere gelten u.a. Hühner, Gänse, Gold- und Silberfasan, Wachteln, Sittiche, Kanarienvögel, Kaninchen und Meerschweinchen.

Als **Kletterhilfen**
bezeichnet man Stütz- und Kletterkonstruktionen für alle Kletterpflanzen unabhängig von ihrer Kletterform.

Eine **Komposttoilette**
(auch Trockentoilette) ist eine Toilette ohne Wasserspülung, bei der die Fäkalien direkt in einen mit Rindenmulch oder Stroh gefüllten Behälter geleitet und dort kompostiert werden. In Örtlichkeiten, die nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind, ist die Komposttoilette eine vergleichsweise geruchsarme, ökonomische und ökologische Alternative zur Chemietoilette.

M

Modernisierung
Bauliche Maßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes sowie der Wirtschaftlichkeit des Gebäudes sowie Maßnahmen der Instandsetzung fallen unter Modernisierung, wenn sie durch bauliche Maßnahmen zur dauerhaften Verbesserung der Nutzeigenschaften verursacht werden.

N

Nebenanlagen
sind Anlagen, auch bauliche Anlagen, die räumlich-funktional einer Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind; sie sollen größenmäßig untergeordnet sein. Hierzu gehören: (selbstständige) Terrassenüberdachungen, Gewächshäuser, Anlagen zur Kleintierhaltung, Schuppen und überdachte Abstellplätze, Solaranlagen.

Neubau
Neu zu errichtende oder neu herzustellende Anlage ohne Verwendung ggf. vorhandener wesentlicher Bauteile.

P

Der **Pavillon**
ist entweder ein freistehendes, leichtes Bauwerk in einer Garten- oder Parkanlage, ein vorspringender Gebäudeteil eines Bauwerks, der sich durch ein meist als Kuppel ausgebildetes Dach vom restlichen Gebäude abhebt, oder ein kleinerer, einem Hauptbau zugeordneter Neubau (z. B. in Schulen oder Krankenhäusern).

Die **Pergola**
ist ein raumbildender Pfeiler- oder Säulengang, der ursprünglich im Übergangsbereich zwischen Haus und Terrasse als Sonnenschutz diente. Heute wird oft auch eine Überdachung zwischen Haus und Garage als Pergola bezeichnet.

Plane
Wasserdichte Decke zum Schutz gegen Regen und Feuchtigkeit

Pyramidendach
→ siehe Walmdach

Ein **Pultdach**
ist eine Dachform aus nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst. Die übliche Konstruktion ist ein einseitig geneigtes Sparrendach. Die Dachneigung von Pultdächern ist meistens gering.

R

Ein **Rankgerüst**
(siehe Rankgitter, siehe Kletterhilfe) ist eine bauliche Konstruktion aus Metall, Holz oder Kunststoff, die es einer Kletterpflanze ermöglicht, artspezifisch in die Breite oder Höhe zu wachsen. Rankgerüste finden als konstruktives Element der Gartengestaltung oder an Hauswänden (Fassadenbegrünung) Anwendung.

Rankhilfen
sind Kletterkonstruktionen für solche Kletterpflanzen, die Rankorgane ausbilden

Raum, umbauter
definiert das Volumen eines Gebäudes (auch Brutto-Rauminhalt).

Rechtmäßigkeit einer baulichen Anlage
→ siehe Bestandsschutz

Renovierung
Wiederherstellung verloren gegangener oder verdeckter oder auch nur unscheinbar gewordener Eigenschaften eines Gebäudes. Vorrangig ist dabei vor allem die Wiederherstellung ästhetischer Eigenschaften.

Unter **Reparatur**
wird der Vorgang verstanden, bei dem ein defektes Objekt in einen funktionsfähigen Zustand zurückversetzt wird. Eine Reparatur kann beispielsweise durch den Austausch defekter Teile, durch das Hinzufügen von Teilen oder durch eine Neuordnung von Teilen (zum Beispiel Zusammenkleben oder Schweißen) erfolgen.

S

Sanierung
Gesamtmaßnahmen technischer und nutzungsverbessernder Art, die die Grundlage für eine möglichst lange Nutzung bilden.

Das **Satteldach**
auch Giebeldach ist die klassische, am häufigsten anzutreffende Dachform in kalten und gemäßigten Zonen. Es besteht aus zwei entgegengesetzt geneigten Dachflächen, die an der höchsten, waagerechten Kante, dem Dachfirst, aufeinandertreffen.

Steildach
Dach mit mehr als 20° Dachneigung

T

Eine **Terrasse**
ist eine überdachte oder nicht überdachte größere Fläche an einem Haus, die für den Aufenthalt im Freien vorgesehen ist. Siehe Freisitz und Veranda.

U

Umbau
Umgestaltung eines Gebäudes mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.

V

Eine **Veranda**
ist ein halboffener, bedachter, oft auf hölzernen Ständern ruhender Anbau an Gebäuden oder eine überdachte Terrasse, die die Seiten des Hauses vor direkter Sonneneinstrahlung schützt und auf der man sich auch bei Regen an der frischen Luft aufhalten kann. Siehe Freisitz und Terrasse.

Veränderung, bauliche
Jede über die bloße Instandhaltung und Instandsetzung hinausgehende und nicht nur vorübergehende Veränderung der vorhandenen Baulichkeit.

Ein **Walmdach**
ist eine Dachform, die im Gegensatz zum Satteldach nicht nur auf der Traufseite, sondern auch auf der Giebelseite geneigte Dachflächen hat. Die Dachfläche oberhalb der Giebelseite wird als der Walm bezeichnet. Ein vollständiger Walm ersetzt den Giebel, die Wände schließen somit ringsum auf gleicher Höhe ab und ein rechteckiges Gebäude hat vier Dachflächen. Ein Walmdach hat immer einen Dachfirst; berühren sich die vier Dachflächen in einer gemeinsamen Spitze, spricht man von einem Zeltdach bzw. Pyramidendach.

Wintergarten
ein geschlossener Anbau an ein Gebäude, ein selbstständiges Bauwerk oder eine in das Gebäude integrierte Konstruktion mit mindestens zwei Wandflächen und einem Großteil der Dachfläche aus lichtdurchlässigen Baustoffen.

Z

Zeltdach
→ siehe Walmdach

Zentralheizung
(Sammelheizung): eine zentrale Heizstelle versorgt über Wasser (flüssig oder dampfförmig) als Trägermedium einen oder mehrere Räume oder Gebäude.

Die **Zustimmung** ist ein einseitiges, selbstständiges und empfangsbedürftiges Rechtsgeschäft. Dabei wird durch deren Abgabe keine eigene Vertragserklärung abgegeben, sondern lediglich in eine andere Erklärung (vorherige Einwilligung und nachträgliche Genehmigung) eingewilligt.

16. Anhang

Stichwortverzeichnis

A

Seite

Abstellplatz
überdacht 12

Abwasser
Kleingärten, Merkblatt 5

Abwasserleitung
Dichtheitsprüfung 6
Verlegung und Prüfung ..... Siehe DIN EN 1610

Abwassersammelbehälter
nachträgliche Bauzustimmung 6, 22
Neubau 5, 7
Sanierung 5, 20

Abwassersammelgrube
Siehe Abwassersammelbehälter
Begriffe und Definitionen 22

allgemeine bauaufsichtliche Zulassung
Abwassersammelbehälter, Neubau 6
Abwassersammelbehälter, Sanierung 6, 20
Bauunterlagen 22

Anbau
Begriffe und Definitionen 22
Gartenlaube 15, 17
Neubau 6

Anlage
bauliche, Begriffe und Definitionen 22
ortsfeste, Begriffe und Definitionen 23

Anlage, bauliche
Bienenhaltung 8
Kleintierhaltung 8
Tierhaltung 8

Antenne
Neubau, unzulässig 11
ortsfest 11

B

Badebecken
Neubau 9

Balken
Begriffe und Definitionen 23

Bauantragsformular ..... Siehe Anhang

Bauaufsichtsbehörde
Begriffe und Definitionen 23

Baubeschreibung
Bauunterlage 22

Baugenehmigung
Begriffe und Definitionen 23

Baukörper
Begriffe und Definitionen 23
Neubau 6

bauliche Veränderung
Bauen im Bestand 15
Reduzierung und Rückbau 22

Baumschutz-VO ..... Siehe Verordnung zum Schutz des Baumbestandes

BauOBln ..... Siehe Bauordnung für Berlin

Bauordnung für Berlin
Grundlagen, gesetzlich 5

Bauunterlage
allgemeine bauaufsichtliche Zulassung 22
Bauantragsformular 22
Baubeschreibung 22
Grundrisszeichnung 22
Lageplan 22
Materialliste 22

Bauvorhaben
Beendigung 22
Fertigstellung ..... Siehe Bauvorhaben, Beendigung

Bauzustimmung ..... Siehe Zustimmung

BBodSchV ..... Siehe Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung

Begriffe und Definitionen
Abwassersammelgrube 22
Anbau 22
Anlage, bauliche 22
Anlage, ortsfeste 23
Balken 23
Baugenehmigung 23
Baukörper 23
Bestandsschutz 23
Chemietoilette 23
Dach 23
Dachdeckung 23
Dachfirst 23
Dachgaube 24
Dachkonstruktion 24
Dachstuhl 24
Dachtraufe 24
Dachüberstand 24
Doppelpultdach 24
Einzelheizung 24
Erweiterungsbau 24
Flachdach 24
Freisitz 24
Gebäude 24
Gebäudeheizung 25
Gewächshaus 25
Grundfläche 25
Heizung 25
Heizungsanlage 25
Instandhaltung 25
Instandsetzung 25
Keller 25
Kleintiere 25
Kletterhilfen 26
Komposttoilette 26
Modernisierung 26
Nebenanlagen 26
Neubau 26
Pavillon 26
Pultdach 26
Rankgerüst 26
Rankhilfe 27
Raum, umbauter 27
Renovierung 27
Reparatur 27
Sanierung 27
Satteldach 27
Terrasse 27
Umbau 27
Veranda 27
Veränderung, bauliche 27
Walmdach 27
Wintergarten 27
Zeltdach 28
Zentralheizung 28
Zustimmung 28

Berliner Nachbarrechtsgesetz
Grundlagen, gesetzlich 5

Berliner Wassergesetz
Grundlagen, gesetzlich 5

Bestandsschutz
Begriffe und Definitionen 23
Verlust bzw. Entfall 20

Bienenhaltung
Anlage, bauliche 8
BKleingG ..... Siehe Bundeskleingartengesetz

Brunnen
Gartenbewässerung, Merkblatt 5
Gartenbewässerung, Neubau 9

Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung
Grundlagen, gesetzlich 5

Bundeskleingartengesetz
Grundlagen, gesetzlich 5
BWG ..... Siehe Berliner Wassergesetz

C

Chemietoilette 6
Begriffe und Definitionen 23

D

Dach
Begriffe und Definitionen 23
-deckung, Begriffe und Definitionen 23
Doppelpult-, Begriffe und Definitionen 24
-first, Begriffe und Definitionen 23
Flach- 7
Flach-, Begriffe und Definitionen 24
flachgeneigt, Begriffe und Definitionen 24
-gaube, Begriffe und Definitionen 24
-konstruktion, Begriffe und Definitionen 24
Pult- 7
Pult-, Begriffe und Definitionen 26
Pyramiden- ..... Siehe Walmdach
Sattel- 7
Sattel-, Begriffe und Definitionen 27
Steil-, Begriffe und Definitionen 27
-stuhl, Begriffe und Definitionen 24
-traufe, Begriffe und Definitionen 24
-überstand, Begriffe und Definitionen 24
Walm- 7
Walm-, Begriffe und Definitionen 27
Zelt- 7
Zelt- ..... Siehe Walmdach

Deutsches Institut für Bautechnik
allgemeine bauaufsichtliche Zulassung 6
Bauen im Bestand 15

Dichtheitsprüfung
Abwasserleitung, Neubau 5
Abwasserleitung, Sanierung 5
Abwassersammelbehälter, Neubau 5
Abwassersammelbehälter, Sanierung 5
Bauen im Bestand 15

DIN 1986 Teil 30
Neubau, Bauen im Bestand 5
DIN EN 1610 5

Doppelpultdach
Begriffe und Definitionen 24

E

Einzelheizung ..... Siehe Heizungsanlage
Begriffe und Definitionen 24

Entwässerungsanlagen, Instandhaltung ..... Siehe DIN 1986

Erweiterungsbau ..... Siehe Anbau
Begriffe und Definitionen 24

F

Fernsehantenne ..... Siehe Antenne, ortsfest

Fertigstellungsmitteilung
Formular ..... Siehe Anhang
Neubau, Bauen im Bestand 20

Feuerungsverordnung
Grundlagen, gesetzlich 5

FeuVO ..... Siehe Feuerungsverordnung

First ..... Siehe Dachfirst

Flachdach 7
Begriffe und Definitionen 24

Freisitz ..... Siehe Veranda, Siehe Terrasse
Begriffe und Definitionen 24

Freisitzüberdachung ..... Siehe Sonnenschutz
Laube größer als 24 m² 17
Pavillon 12, 14
Plane 14
unzulässig 12, 14
zulässig 8, 14

Funkantenne ..... Siehe Antenne, ortsfest

G

Gartenlaube
Abriss 17, 19
Erweiterung 16, 19
Neubau 7
Wärmedämmung 21

Gaube ..... Siehe Dachgaube

Gebäude ..... Siehe Gartenlaube
Begriffe und Definitionen 22

Gebäudeheizung ..... Siehe Heizungsanlage
Begriffe und Definitionen 25
Erneuerung 17, 19
Neubau, unzulässig 11
Sanierung 17, 19

Gerätebox
Neubau 7

Geräteschuppen
Neubau, unzulässig 12
Neubau, zulässig 7

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin
Grundlagen, gesetzlich 5

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
Grundlagen, gesetzliche 5

Gewächshaus
Begriffe und Definitionen 25
Neubau, unzulässig 10
Neubau, zulässig 7

Grundfläche
Begriffe und Definitionen 25

Gartenlaube 7
Gewächshaus 7
Spielhaus 8

Grundlagen, gesetzlich
Bauordnung für Berlin 5
Berliner Nachbarrechtsgesetz 5
Berliner Wassergesetz 5
Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung 5
Bundeskleingartengesetz 5
Feuerungsverordnung 5
Gesetz über Naturschutz und
Landschaftspflege von Berlin 5
Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes 5
Kehr- und Überprüfungsverordnung 5
Landes-Immissionsschutzgesetz 5
Verordnung zum Schutz des Baumbestandes 5

Grundlagen, vertraglich
Unterpachtvertrag 5
Zwischenpachtvertrag 5

Grundrisszeichnung
Bauunterlagen 22

Grundstückseigentümer
Zustimmung 6, 20

H

Heizanlage ..... Siehe Heizungsanlage

Heizung ..... Siehe Heizungsanlage
Begriffe und Definitionen 22

Heizungsanlage
Begriffe und Definitionen 25
Erneuerung 17
Neubau, unzulässig 11
ortsfest ..... Siehe Anlage, ortsfest
Sanierung 17

Humustoilette ..... 6, Siehe Komposttoilette

I

Instandhaltung
Begriffe und Definitionen 25
Dichtheitsprüfung 20
Zustimmung 15

Instandsetzung
Begriffe und Definitionen 25

K

Kehr- und Überprüfungsverordnung
Grundlagen, gesetzlich 5

Keller
Begriffe und Definitionen 25

Kinderspieleinrichtungen
Neubau 8

Kinderspielhaus ..... Siehe Kinderspieleinrichtungen

Kleinkläranlagen ..... Siehe DIN EN 12566-1

Kleintiere
Begriffe und Definitionen 25

Kleintierhaltung
Anlage, bauliche 8

Kletterhilfe
Begriffe und Definitionen 26

Komposttoilette
Begriffe und Definitionen 26

KÜO ..... Siehe Kehr- und Überprüfungsverordnung

L

Lageplan
Bauunterlagen 22

Landes-Immissionsschutzgesetz
Grundlagen, gesetzlich 5
LImSchGBln ..... Siehe Landes-Immissionsschutzgesetz

M

Markise ..... Siehe Sonnenschutz

Materialliste
Bauunterlage 22

Merkblatt
Abwasser in Kleingärten 5
Brunnen zur Gartenbewässerung 5
Kleingartenanlagen im Wasserschutzgebiet 5

Modernisierung
Begriffe und Definitionen 26

N

NachbGBln ..... Siehe Berliner Nachbarrechtsgesetz
NatSchGBln ..... Siehe Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege von Berlin

Nebenanlagen
Begriffe und Definitionen 26
Bestandsschutz, Reduzierung, Rückbau 22

Neubau
Abwassersammelbehälter 7
Badebecken 9
Begriffe und Definitionen 26
Brunnen, Gartenbewässerung 9
Gartenlaube 7
Gerätebox 7
Geräteschuppen 7
Gewächshaus 7
Kinderspieleinrichtungen 8
Pergola, Rankgerüst 9
Solaranlage 7
Sonnenschutz 8
Zustimmung 6

P

Pavillon ..... Siehe Sonnenschutz
Begriffe und Definitionen 26
Neubau 8
Neubau, unzulässig 12
Neubau, zulässig 14

Pergola
Begriffe und Definitionen 26
Neubau 9

Photovoltaikanlage ..... Siehe Solaranlage

Plane
Begriffe und Definitionen 26
Freisitzüberdachung 14
Neubau 14

Pultdach 7
Begriffe und Definitionen 26

Pyramidendach ..... Siehe Walmdach

R

Rankgerüst
Begriffe und Definitionen 26
Neubau 9

Rankhilfe ..... Siehe Rankgerüst
Begriffe und Definitionen 27

Raum, umbauter
Begriffe und Definitionen 27

Rechtmäßigkeit ..... Siehe Bestandsschutz
Begriffe und Definitionen 27

Renovierung
Begriffe und Definitionen 27

Reparatur
Begriffe und Definitionen 27

S

Sammelheizung ..... Siehe Zentralheizung

Sanierung
Abwassersammelbehälter 5
Bauen im Bestand 17
Begriffe und Definitionen 27
DIBt-Zulassung 20
Reduzierung, Rückbau 22

Satteldach 7
Begriffe und Definitionen 27

Seitenansichten
Bauunterlagen 22

Solaranlage
Neubau 7

Solarthermische Anlage ..... Siehe Solaranlage

Sonnenschirm ..... Siehe Sonnenschutz

Sonnenschutz
Neubau 8

Spielgerät ..... Siehe Kinderspieleinrichtungen

Spielhaus..... Siehe Kinderspieleinrichtungen
Steildach
Begriffe und Definitionen 27

T

Terrasse ..... Siehe Veranda, Siehe Freisitz
Begriffe und Definitionen 27

Tiere ..... Siehe Kleintiere

Tierhaltung ..... Siehe Kleintierhaltung

Traufe ..... Siehe Dachtraufe

Trockentoilette ..... 6, Siehe Komposttoilette

U

Umbau
Begriffe und Definitionen 27

Unterpachtvertrag
Grundlagen, vertraglich 5

V

Veranda ..... Siehe Freisitz
Begriffe und Definitionen 27

Veränderung, bauliche
Begriffe und Definitionen 27

Verordnung zum Schutz des Baumbestandes
Grundlagen, gesetzlich 5

W

Walmdach 7
Begriffe und Definitionen 28

Wärmedämmung
Gartenlaube 21

Wasserhaushaltsgesetz ..... Siehe Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

Wasserschutzgebiet
Kleingärten, Merkblatt 5

WHG ..... Siehe Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

Windgenerator 11

Wintergarten
Begriffe und Definitionen 28

Z

Zeltdach ..... 7, Siehe Walmdach

Zentralheizung
Begriffe und Definitionen 28

Zustimmung
Begriffe und Definitionen 28
Bezirksverband 6
Grundstückseigentümer 6, 13, 18
Neubau 7
Reduzierung, Rückbau 22
zu Baumaßnahmen 4

Zwischenpachtvertrag
Grundlagen, vertraglich 5

BEZIRKSVERBAND BERLIN-SÜDEN DER KLEINGÄRTNER e.V.

Buckower Damm 82 – 12349 Berlin – Telefon (030) 604 10 40 – Fax (030) 605 7971
info@bv-sueden.de – www.bv-sueden.de

An das
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen- und Grünflächenamt
-SGA II 1 KG-
Karl-Marx-Str. 83

12040 Berlin

Antrag zum Bauvorhaben
Kleingartenanlage: _____ **Parzelle:** _____

- ❑ Neubau / Aufstellung
- ❑ Erweiterung[2]
- ❑ Umbau / bauliche Veränderung
- ❑ Instandhaltung / Reparatur / Sanierung
- ❑ Einer Gartenlaube[1]
- ❑ Eines Laubendaches[3]
- ❑ Eines Geräteschuppens (nur vorübergehend) [4]
- ❑ Einer baulichen Anlage zur Bienenhaltung[5]

Anlagen:

- ❑ Lageplan (bemaßt) Maßstab 1:100 (mit vorhandenen/geplanten Baulichkeiten und Standorten / Abständen der Nachbarlauben)
- ❑ Baubeschreibung mit Bau- und Grundrisszeichnungen

Zusätzlich bei Sanierung / Erneuerung bautragender Teile

- ❑ Baubeschreibung

Kenntnisnahme durch Vorstand der Kleingartenanlage:

.....

Datum, Unterschrift / Stempel der KGA

Bestätigung des Bezirksverbands Berlin-Süden der Kleingärtner e.V.:

Die Bauunterlagen sind vollständig und das Bauvorhaben entspricht den gesetzlichen Vorgaben und vertraglichen Vereinbarungen.

.....

Datum, Unterschrift / Stempel des BV-Süden

[1]Gem.§3 Abs. 2 BKleingG max. 24 m² Grundfläche einschließlich überdachtem Freisitz.
[2] Nur zulässig bei Lauben, welche die gesetzlich zulässige Größe nicht überschreiten. Zulässig ist die Errichtung eines An- und Erweiterungsbaues, einer dauerhaften Freisitzüberdachung.
[3]Ausschließlich Lauben, welche den Vorgaben des Bundeskleingartengesetzes entsprechen. Die vertraglichen Vorgaben zu den Höhen sind verbindlich!
[4] Zulässig ist die befristete Aufstellung eines sep. Schuppens bis zur Errichtung einer Gartenlaube entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen.
[5]Zulässig sind ausschließlich transportable Anlagen, ohne Fundament oder fester Verankerung im Untergrund.

Stand: 11/2019

MUSTER

Herr/ Frau

_____

_____

_____

An das
Bezirksamt Neukölln von Berlin
Straßen – und Grünflächenamt
- SGA II 1 KG -
Karl-Marx-Str. 83

12040 Berlin

_____
Datum

Information zur Beendigung eines genehmigten Bauvorhabens
Bauzustimmung (Reg.-) Nr. _____

Das o.a. Bauvorhaben (Baustelle: KGA _____, Parz. _____)
wurde am _____ beendet.

Ich bestätige als Antragsteller*in des o.g. Bauvorhabens, dass

☐ die in den Bauunterlagen und im Lageplan angegebenen Maße und Abstände eingehalten wurden.

☐ der evtl. vorhandene Altbestand (_____) oder vorübergehend mit Zustimmung errichtete Lagerraum für Baumaterialien (Schuppen) beseitigt wurde/bis zum _____ beseitigt wird.[1]

Ich bestätige die Richtigkeit der Angaben. Mit ist bekannt, dass der Bezirksverband Berlin-Süden der Kleingärtner e.V. stichprobenartige Überprüfungen vornimmt.

Mit freundlichen Grüßen

[1] Nicht zutreffendes streichen

Hinweis: Aktuelle Versionen dieses Vordrucks können auf der Website des Bezirksverbandes Berlin-Süden heruntergeladen werden.

MUSTER

Bezirksamt
Neukölln

BERLIN

BEZIRKSAMT NEUKÖLLN VON BERLIN
- Straßen- und Grünflächenamt -
Karl-Marx-Straße 83 | 12040 Berlin

Die Broschüre entstand in enger Zusammenarbeit mit dem
BEZIRKSVERBAND BERLIN-SÜDEN DER KLEINGÄRTNER E.V.

Layout, Satz und Druck:
Union Sozialer Einrichtungen gGmbH
www.u-s-e.org

Bildquellen:
Depositphotos, Adobe Stock, Pixabay

Stand 04/2021