

Anlage 4

zum Unterpachtvertrag

Bauordnung

Die Bauordnung regelt für alle Kleingartenanlagen die Errichtung und Erhaltung baulicher Anlagen sowie deren Beseitigung.

1. Im Sinne der §§18 Abs. 1 oder 20a Nr. 7 BKleingG rechtmäßig errichtete Lauben können, auch wenn sie die in Ziffer 2 vorgesehene Größe überschreiten, unverändert genutzt werden; dies gilt auch für Kellerräume, Kleintierställe sowie Gewächshäuser, die die Regelungen der Ziffern 2.1 und 4 überschreiten. Veränderungen an Lauben unterliegen der Antragspflicht gem. § 6 dieses Vertrages.

Erforderliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am vorhandenen Baukörper sind nur zulässig, soweit sie der Erhaltung der Bausubstanz dienen.

2. Die Laube darf einschließlich überdachten Freisitzes (Laubenvorplatz) 24 m² (Außenmaße) bebaute Grundfläche nicht überschreiten. Hierbei bleiben die Dachüberstände, die nicht mehr als 0,8 m betragen, unberücksichtigt. Dachüberstand von mehr als 0,8 m wird in voller

2.1 Die Laube darf nur eingeschossig sein.

2.2 Unterkellern ist nicht gestattet. Ein Vorratsraum (Fläche nicht größer als 2 m², Tiefe nicht über 0,8 m) mit Einstiegsklappe darf innerhalb der Laube angelegt werden.

2.3 Die Laube darf folgende Höhen nicht überschreiten:

- Pult- oder Flachdach höchstens 2,60 m
- Sattel-, Zelt- oder Walmdach:
 - Traufhöhe höchstens 2,25 m
 - Firsthöhe höchstens 3,50 m

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

3. Die Ziffern 2 bis 2.3 gelten auch für Änderungen am Baukörper der genehmigten Laube. Anbauten oder sonstige bauliche Anlagen jeglicher Art (z.B. Aborte, gemauerte Grillanlagen, geschlossene Veranden, überdachte Sitzplätze, Kleintierställe) sind unzulässig.
4. Neben der Laube darf auf Antrag ein Gewächshaus mit einer Grundfläche bis zu 12 m² und einer Höhe bis zu 2,20 m errichtet werden. Eine zweckentfremdete Nutzung ist nicht gestattet.
5. Ferner sind auf Antrag folgende Anlagen zulässig:

eine mobile Gerätebox bis zu einer Grundfläche von 1,50 m x 1,00 m und ca. 1,30 m Höhe, sofern außer der zulässigen und rechtmäßig errichteten Laube keine weiteren Gebäude auf der Parzelle vorhanden sind;

netzunabhängige Fotovoltaik-Anlagen mit einer Kollektorfläche vom max. 5 m² und solarthermische Anlagen mit einer Kollektorfläche vom ca. 2,50 m² wenn städtebauliche und baurechtliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Die Anbringung hat ausschließlich auf dem Laubdach zu erfolgen;

- ein leicht transportables, nicht in das Erdreich eingelassenes Badebecken, mit höchstens 3,60 m Durchmesser und eine Höhe von bis zu 0,90 m.
 - ein Teich, dessen Größe, inklusive eines flachen Randbereiches 10 m² nicht überschreiten darf. Teiche dürfen nicht aus Beton oder sonstigem Mauerwerk errichtet werden;
 - Kinderspieleinrichtungen mit einer Grundfläche von 2, 0 m² und 1,25 m Höhe (außer Baumhäuser und Stelzenhäuser), sofern sie die kleingärtnerische Nutzung nicht beeinträchtigen. Bei zweckentfremdeter Nutzung sind sie unverzüglich zu beseitigen.
 - das Aufstellen eines Zelt oder zeltähnlicher Pavillons, ist nur für die Zeit vom 01. April bis 31. Oktober gestattet.
6. Die zusätzliche Errichtung von Brunnen bedarf der Zustimmung des Verpächters und ist durch die Unterpächter bei der für die Wasserwirtschaft zuständigen Senatsverwaltung anzuzeigen.
7. Neben der Grundfläche der Laube und der sonstigen baulichen Anlagen dürfen höchstens 6 % der verbleibenden Kleingartenfläche versiegelt sein.
8. Grundsätzlich sind Humustoiletten anzustreben. Soweit Grauwasser und Fäkalien anfallen, müssen sie in einer zugelassenen und genehmigten Auffanggrube gesammelt und ordnungsgemäß entsorgt werden. Die Unterpächter haben sich die ordnungsgemäße Errichtung und Dichtheit der Gruben durch einen Fachbetrieb bestätigen zu lassen. Der Dichtheitsnachweis ist dem Verpächter für eine gegebenenfalls erforderliche Vorlage bei der Wasserbehörde zu übergeben. Die schadlose Beseitigung müssen die Unterpächter auf Verlangen dem Verpächter nachweisen. Die Abfuhr darf nur mit geeigneten Fahrzeugen erfolgen.
- Bei der Neuanlage einer Auffanggrube ist ein Dichtheitsnachweis für den gesamten Sanitärbereich zu erbringen.
9. Der Kleingarten ist soweit es sich nicht um einen Teil der Außeneinfriedung der Kleingartenanlage handelt durch die Unterpächter einzufrieden. Hierbei sind die Regelungen der §§ 21 – 26 Berliner Nachbarrechtsgesetz sinngemäß anzuwenden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Die Auswahl der Zaunart und -form bleibt den Unterpächtern überlassen, wobei wertvolle Ausführungen (z. B. Zäune aus Schmiedeeisen) unzulässig sind. Die Verwendung von Stacheldraht ist untersagt. Mauern oder ähnliche Einfriedungen sind nicht zulässig.
10. Die Außeneinfriedung darf zur Errichtung von Eingängen zu Kleingärten, die von Wegen der Kleingartenanlage zu erreichen sind, nicht durchbrochen werden, Einfahrten für Kraftfahrzeuge sind in jedem Fall verboten. Pflanzenwuchs jeglicher Art muss gegebenenfalls durch Rückschnitt von der Außeneinfriedung ferngehalten werden.
11. An der Einfriedung dürfen Rohrmatten oder andere sicht behindernde Materialien nicht angebracht werden. Hecken entlang der äußeren Begrenzung und entlang der Wegeflächen dürfen die für die Einfriedung zugelassene Höhe nicht überschreiten. Ist die Einfriedung niedriger, darf eine Hecke dennoch bis zu 1,25 m hoch sein.

12. Hecken entlang der Außeneinfriedung sowie an Parkplätzen/Stellplätzen dürfen mit Zustimmung des Verpächters bis zu 2,50 m hoch sein.

13. Bauliche Anlagen, die die zulässige Größe überschreiten, müssen gleichgültig, von wem sie errichtet worden sind, bei Forderung des Eigentümers entschädigungslos auf das gesetzlich festgelegte oder vom Eigentümer tolerierte Maß bzw. bei Beendigung des Unterpachtvertrages auf das zulässige Maß reduziert werden. Unzulässige bauliche Anlagen müssen beseitigt werden.

Begriffserläuterungen:

1. "Gebäude": Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen sowie von Tieren, Pflanzen oder anderer Sachen zu dienen.

2. "Bauliche Anlagen": Bauliche Anlagen 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 ortsfeste Bahnen begrenzt beweglich ist oder wenn die bauliche Anlage nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

3. "Versiegelung": Eine Versiegelung ist jede Maßnahme, die das Eindringen von Niederschlagswasser in den Boden ausschließt oder erheblich beeinträchtigt. Vom Versiegelungsverbot erfasst werden alle Maßnahmen, die den Boden mit einer festen Schicht überziehen.

(Quelle: Bauordnung Berlin bzw. Kommentierungen)