

Bauordnung (BO) des Kreisverbandes Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V. (KVL)

Diese Bauordnung darf vom Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V. und von den angeschlossenen Kleingärtnervereinen nur für eigene Zwecke verwendet werden. Anderweitige Verwendung kann gegen urheberrechtliche Bestimmungen verstoßen und strafrechtliche Folgen haben.

Die Bauordnung dient für seine Mitgliedsvereine als Handlungsempfehlung zur Genehmigung von baulichen Anlagen gemäß Punkt 4.1.4. Der Vorstand des Vereines entscheidet in Abstimmung mit dem Antragsteller sowie anhand der örtlichen Verhältnisse über die Genehmigung.

1. Geltungsbereich der Bauordnung

1.1. Inkraftsetzung

1.1.1.

Diese Bauordnung wurde zur Mitgliederversammlung des Kreisverbandes Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V. am 18.10.2021 beschlossen und am gleichen Tag in Kraft gesetzt.

1.1.2.

Der Geltungsbereich der BO umfasst den Verantwortungsbereich des KVL und ist Bestandteil aller im Auftrag des KVL oder durch die Kleingärtnervereine geschlossenen (bestehende und neu abzuschließende) Pacht- bzw. Unterpachtverträge. Sie ergänzt die Sächsische Bauordnung (SächsBO) in der jeweils gültigen Fassung.

1.1.3.

In Verbindung mit den Pacht- bzw. Unterpachtverträgen und den Beschlüssen der Kleingärtnerorganisationen bestimmt bzw. regelt diese BO die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

1.2. Modifizierung durch die Kleingärtnervereine (KGV)

1.2.1.

Der Kleingärtnerverein ist berechtigt, diese BO entsprechend der Besonderheiten seiner Kleingartenanlage zu modifizieren. Solange vom Kleingärtnerverein keine Modifizierungen dieser BO vorgenommen werden, gilt uneingeschränkt diese vorliegende BO.

1.2.2.

Modifizierungen dürfen der BO nicht grundlegend widersprechen und benötigen für ihre Wirksamkeit der vorherigen Zustimmung des KVL.

1.2.3.

Diese BO gilt für alle Personen, die sich berechtigt in einer Kleingartenanlage aufhalten und im Auftrag des KVL oder durch die Kleingärtnervereine einen bestehenden Pacht- bzw. Unterpachtvertrag abgeschlossen haben oder neu abschließen.

1.3. Gegenstand

1.3.1.

Die nachstehende BO bestimmt die Zulässigkeit der Errichtung von Lauben und anderer baulicher Anlagen in Kleingärten.

Sie regelt die Verfahrensweise bei deren beabsichtigter Ersterrichtung sowie von Maßnahmen, die auf den Erhalt, die Modernisierung und den Abriss errichteter Lauben und anderer baulicher Anlagen i.S. § 1 der Sächsischen Bauordnung (SächsBO) gerichtet sind.

Sie regelt weiterhin die Zuständigkeit für die Erteilung notwendiger Erlaubnisse und Genehmigungen und das hierzu vorgesehene Verfahren.

In Landschaftsschutzgebieten gelten besondere Bestimmungen, die vor Beginn einer Maßnahme gesondert zu vereinbaren sind.

2. Zulässige Errichtung und Baumaßnahmen an Lauben sowie Wegnahme, Abriss und Rückbau

2.1. Zulässige Errichtung und Beschaffenheit von Lauben in Kleingärten

2.1.1.

Die Errichtung von Lauben in Kleingärten ist bei Beachtung nachstehender Grundsätze und der Regelungen im Punkt 4 dieser BO statthaft.

2.1.2.

Im Rahmen der kleingärtnerischen Nutzung des Kleingartens i.S. § 1 Abs. 1 Ziff. 1 BKleingG kann in Anlehnung an den § 3 Abs. 2 BKleingG in Kleingärten eine Laube mit höchstens 24 m² Grundfläche einschließlich fest überdachtem Freisitz errichtet werden.

Einschränkungen können sich aus bauplanungsrechtlichen Regelungen der Kommunen ergeben.

2.1.3.

Zusätzlich zur Laube dürfen weitere Baukörper wie z.B. Metallgeräteschuppen und Toiletten (außer Trocken- und Biotoiletten) nicht errichtet werden.

2.1.4.

Bei Pachtverhältnissen über mehrere nebeneinander liegenden Kleingärten ist im Falle der Ersterrichtung der Laube, eine Grenzüberbauung bzw. eine Angrenzung als Doppellaube unzulässig.

Bei Pachtverhältnissen über mehrere Kleingärten dürfen vorhandene Lauben erhalten werden, vorausgesetzt dass für jeden Kleingarten ein gesonderter Pacht- bzw. Unterpachtvertrag besteht oder neu abgeschlossen wird.

2.1.5.

Die Errichtung der Laube hat grundsätzlich mindestens 1 m von der Grenze des/der angrenzenden Kleingärten zu erfolgen. Bei Unterschreitung ist die schriftliche Zustimmung der angrenzenden Nachbarn erforderlich.

2.1.6.

Der Errichtung von Holzlauben ist gegenüber der Errichtung von Steinlauben der Vorrang einzuräumen. Der Laubentyp muss sich in die Gestaltung der Kleingartenanlage einfügen.

Die Laube darf nur eingeschossig sein, bei Einhaltung der Firsthöhe sind Schlafböden zulässig.

2.1.7.

Der Anbau von Geräteschuppen ist nur an Lauben gestattet, wenn der gesamte Baukörper (Laube und Anbau) inklusive Terrassenüberdachung die überdachte Fläche von 24 m² nicht überschreitet.

2.1.8.

Statthaft sind nur Fundamente mit der geringsten Bodenversiegelung, Bodenplatten sind nicht erlaubt.

2.1.9.

Die Gestaltung der Dachform richtet sich nach den in der jeweiligen Kleingartenanlage geltenden Grundsätzen. Bei einem Satteldach ist eine Höhe des Daches von maximal 3,80 m und bei einem Pultdach von maximal 3,00 m zulässig. Die Traufhöhe darf nicht geringer als 2,00 m sein.

Alle Dachüberstände von mehr als 0,60 m werden unabhängig von der Gestaltung der darunter liegenden Bodenfläche als überdachter Freisitz gewertet. Ein Dachüberstand darf grundsätzlich nicht größer als dreiviertel der Breite der Laube sein.

2.1.10 Dachbegrünung

Grundsätzlich ist die Begrünung von Dächern im Kleingarten in der Regel zulässig, ohne dass hierfür besondere Gestattungen oder Genehmigungen zu erteilen sind.

Grundvoraussetzung für die Anlage begrünter Dächer ist, dass die allgemeinen Anforderungen im Einzelfall erfüllt werden, die jedes Dach erfüllen muss: Das Dach muss dicht sein und den Schutz des darunter befindlichen Gebäudes vor Witterungseinflüssen sicherstellen. Die statischen Anforderungen, die auch jede andere Dachkonstruktion erfüllen muss, sind bei der Anlage von Gründächern nachzuweisen. Die ordnungsgemäße Wasserabführung muss gewährleistet sein. Es muss sichergestellt sein, dass keine Schädigungen Dritter durch die gewählte Ausführungsart des Daches eintreten können. Die Änderung der vorhandenen Dachform ist durch die Errichtung einer Dachbegrünung verboten.

Mit der Errichtung einer Dachbegrünung darf der Kleingärtner erst beginnen, wenn zuvor die schriftliche Zustimmung des Vereinsvorstandes eingeholt wurde.

2.1.11.

Die Lauben müssen in ihrer Ausführung einfach und in ihrer Beschaffenheit, insbesondere in ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

Eine Laube ist vor allem dann zum Wohnen geeignet, wenn die Bauausführung in sich insbesondere die Errichtung einer Heizungsanlage und wohnungstypischer sanitärer Einrichtungen einschließt, und die Laube mit Haushaltgroßgeräten ausgerüstet wird.

Eine einfache Ausführung ist gegeben;

- bei einer kostengünstigen Herstellung (keine zeit- und kostenaufwendigen Konstruktionen, Verwendung preisgünstiger Baumaterialien).
- wenn die Laube im Rahmen der zulässigen Funktionen (Aufbewahrung/Lagerung von Geräten, Düngemitteln, Samen etc., Vornahme der intimen Körperhygiene, Verrichtung der menschlichen Notdurft, Nutzung zum vorübergehenden Aufenthalt) entsprechend kostengünstig ausgestattet bzw. eingerichtet ist.
- wenn die Laube mit einem geringen Aufwand weggenommen bzw. entsorgt werden kann.

Eine einfache Ausführung und Beschaffenheit der Laube ist dann nicht gegeben, wenn die Kosten für deren Anschaffung bzw. Herstellung über 8.568,00 € liegen. Mit steigendem Baupreisindex erfolgt eine automatische Anpassung des Höchstwertes. Die Errichtung von Lauben mit höheren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten ist nicht gestattet. Die Errichtung von Lauben in Holzbauweise sind zu bevorzugen.

2.1.12.

Statthaft ist nur die Errichtung von Trocken- oder Biotoiletten mit dichtem Sammelbehälter.

Bei unter den Bestandsschutz nach § 20 a Punkt 7 BKleingG (Errichtung vor dem 03.10.1990) fallenden, über 24 m² großen Lauben, können Toilettenanlagen nur bis zum Zeitpunkt ihrer unabdingbaren Erneuerung oder einem sich aus Gesetzen ergebenden Stilllegungserfordernis benutzt werden.

2.1.13.

Die Unterkellerung der Laube ist unstatthaft. Statthaft ist eine Teilunterkellerung mit einer Fläche von maximal 1 m² und einer Tiefe von maximal 1 m, wenn keine Propangananlage genutzt wird.

Bei unter den Bestandsschutz nach § 20 a Punkt 7 BKleingG (Errichtung vor dem 03.10.1990) fallenden größeren Unterkellerungen können diese nur bis zum Zeitpunkt ihrer unabdingbaren Erneuerung oder einem sich aus Gesetzen ergebenden Beseitigungserfordernis genutzt werden.

2.1.14.

In Lauben, die unter die Bestandsschutzregelung nach § 20 a Punkt 7 BKleingG (Errichtung vor dem 03.10.1990) fallen, können vorhandene Feuerstätten nur dann weiter betrieben werden, wenn eine Genehmigung des zuständigen Bezirksschornsteinfegermeisters ebenso vorgelegt werden kann, sowie der Nachweis über die regelmäßige Überprüfung der Feuerstätte gemäß geltendem Gesetz erfolgt - Feuerungsanlagenverordnung Sachsen (SächsFeuVO). Der Betreiber ist zur Einhaltung aller damit in Verbindung stehenden, gesetzlichen Bestimmungen verpflichtet.

Bei Wegfall des Bestandsschutzes nach § 20 a Punkt 7 BKleingG ist die Feuerstätte zu entfernen.

Die Rauchentwicklung darf die Nutzung der Nachbarparzellen bzw. Grundstücke nicht beeinträchtigen (u.a. Bienenschutz).

Eine Erneuerung von Feuerstätten in Lauben ist unzulässig.

2.2. Zulässige Baumaßnahmen an errichteten Lauben

2.2.1.

Der Eigentümer der Laube ist jederzeit berechtigt, ihre erwartungsgemäße Lebensdauer und ihre Funktionstüchtigkeit durch Instandhaltung und Instandsetzung zu erhalten.

2.2.2.

Nachstehende Grundsätze und die Regelungen im Punkt 4 dieser BO sind zu beachten.

2.2.3.

Bei Lauben, die unter die Bestandsschutzregelungen nach § 20 a Ziff. 7 BKleingG (Errichtung vor dem 03.10.1990) fallen, sind sämtliche Maßnahmen unzulässig, die auf eine schrittweise oder sofortige Erneuerung und damit auf eine Verlängerung ihrer Nutzung, als über 24 m² große Lauben mit dem ihr adäquaten Grad der Ausstattung und Einrichtung hinauslaufen.

An über 24 m² großem Lauben dürfen vorhandene überdachte Freisitze nicht geschlossen werden (keine Schaffung von weiterem umschlossenen Raum).

2.2.4.

Unberührt hiervon bleibt das Recht des Eigentümers, die bestandsgeschützte Laube an die Regelungen des Gesetzgebers im § 3 BKleingG durch Um- und Rückbau anzupassen.

2.3. Wegnahme, Abriss und Rückbau errichteter Lauben

2.3.1.

Sofern nicht gesetzliche oder vertragliche Regelungen entgegenstehen, kann der Eigentümer die errichtete Laube im zulässigen Rahmen verändern und abreißen. Im Falle der beabsichtigten Wiedererrichtung, des Neuaufbaus bzw. des Ersatzbaues gelten die Regeln dieser BO für die Ersterrichtung von Lauben.

2.3.2.

Der Eigentümer der Laube kann durch den Verpächter zur Instandsetzung oder zum Abriss der Laube verpflichtet werden, wenn der Zustand der Bausubstanz dies erfordert, Gefahren für Dritte von der Laube ausgehen oder der Zustand der Laube dem Ansehen der Kleingartenanlage in der Öffentlichkeit schadet oder den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft stört.

Unberührt hiervon bleiben Forderungen zuständiger Behörden.

2.3.3.

Der Eigentümer der Laube kann durch den Verpächter unter Beachtung gesetzlicher und vertraglicher Regelungen zur Beräumung und Entsorgung der Laube bei Beendigung des Pacht- oder Unterpachtvertrages insbesondere dann verpflichtet werden, wenn unter den Nachfolgepächtern für den vakanten Kleingarten kein Interessent für den Erwerb der Laube vorhanden ist oder eine Wiederverpachtung des Kleingartens dadurch ausgeschlossen oder erheblich behindert ist.

2.3.4.

Wurden Baulichkeiten, die gegen geltende gesetzliche Bestimmungen verstoßen, ohne Erlaubnis errichtet, sind diese auf Anordnung des Vorstandes unverzüglich zurückzubauen. Gleiches gilt spätestens bei Pächterwechsel für gem. § 20 a Punkt 7 BKleingG bestandsgeschützte Baulichkeiten, wenn der Bestandsschutz wegfällt sowie für alle Baulichkeiten, wenn diese aufgrund ihres Zustandes nicht mehr zweckentsprechend genutzt werden können.

3. Zulässige Errichtung, zulässige Instandhaltung und Wegnahme anderer baulicher Anlagen in Kleingärten

3.1. Zulässige Errichtung anderer baulicher Anlagen in Kleingärten

3.1.1.

Andere bauliche Anlagen im Sinne dieser BO sind insbesondere Einfriedungen, Brunnen, Gartenteiche, Badebecken, Freisitze, Gewächshäuser, andere Ernteverfrühungsanlagen, Pergolen, stationäre Grillkamäne und Betongrills, Feuerschalen/Feuerkörbe, Sichtschutzwände, Hochbeete, Kinderspielgeräte, befestigte Wege, Aufschüttungen und Ausgrabungen.

3.1.2.

Die Einfriedung der Kleingärten richtet sich nach der Kleingartenordnung in der jeweils gültigen Fassung des KVL und der Modifizierung der Besonderheiten durch die Kleingärtnervereine.

3.1.3.

Die Kleintierhaltung gehört grundsätzlich nicht zur kleingärtnerischen Nutzung. Soweit sie jedoch in der Kleingartenanlage vor dem 03.10.1990 zulässig und üblich war, gelten die Bestimmungen des § 20 a Punkt 7 BKleingG. Das wird in der Regel der Fall sein, wenn die Kleintierhaltung im bescheidenen Umfang betrieben wird. Stets muss aber die kleingärtnerische Nutzung überwiegen. Auch bei der Kleintierhaltung gilt die Einschränkung, dass sie nicht erwerbsmäßig, sondern nur für den Eigenbedarf betrieben werden darf.

In den Vereinen, in denen eine Kleintierhaltung zulässig ist, dürfen Kleintierställe nur mit schriftlicher Zustimmung des Vorstandes errichtet werden.

Ein Grenzabstand von mindestens 1 m ist einzuhalten, die Nachbarparzelle darf nicht beeinträchtigt werden. **Bei Unterschreitung ist die schriftliche Zustimmung der angrenzenden Nachbarn erforderlich.**

Wird eine Zweckentfremdung der Stallungen vorgenommen, entfällt der Bestandsschutz und sie sind zu entfernen.

3.1.4.

Die Errichtung von Palisaden, Holzschutzwänden u. ä. ist nur statthaft, wenn dadurch der Charakter eines Kleingartens erhalten bleibt. Ihre Befestigung hat durch Schlaghülsen oder ähnliche, wieder entfernbare Halterungen zu erfolgen. Die schriftliche Zustimmung der Gartennachbarn und des Vorstandes ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen.

3.1.5.

Die Einfriedung von Kleingärten mittels Holzschutzwänden u. ä. richtet sich nach den für die Kleingartenanlage geltenden Grundsätzen. Abgrenzungen zwischen den Parzellen sind entbehrlich. Wenn Zäune o.ä. zwischen den einzelnen Parzellen erlaubt sind, dürfen sie jedoch eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten. Der Grenzverlauf zwischen den Parzellen ist zuvor vom Vorstand des Vereins festzulegen.

Ein Grenzabstand von mindestens 0,60 m ist einzuhalten, die Nachbarparzelle darf nicht beeinträchtigt werden. **Bei Unterschreitung ist die schriftliche Zustimmung der angrenzenden Nachbarn erforderlich.**

Die Errichtung von Elektrozäunen, Stacheldraht, Nato-Draht oder auf den Zäunen zu Verletzungen führenden gefährlichen Gegenstände (u.a. Nägel, Glasscherben) sind verboten.

3.1.6.

Ein Kinderspielhaus darf nach schriftlicher Zustimmung des Vorstandes errichtet werden. Das Kinderspielhaus darf eine maximale Fläche von 4 m² nicht überschreiten, die Höhe ist auf maximal 2,00 m begrenzt. Ein Grenzabstand von mindestens 1 m ist einzuhalten, die Nachbarparzelle darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur Errichtung eines Kinderbaumhauses ist ausschließlich Holz zu verwenden. Der Boden des Baumhauses darf nicht höher als 2,50 m über dem Erdboden sein. Die Einbindung des Kinderbaumhauses hat bevorzugt in einen Baum zu erfolgen. Ansonsten sind zur Befestigung Einschlaghülsen zu verwenden.

Die Zustimmung des Vorstands gilt bis zum Erreichen des 14. Lebensjahres des/der Kinder/Enkelkinder des Pächters. Das Baum- Kinderspielhaus ist danach zurückzubauen.

3.1.7.

Sonstige Kinderspielgeräte (u.a. Schaukel, Klettergerüste) können nach schriftlicher Zustimmung des Vorstandes errichtet werden. Die Kinderspielgeräte sollten eine Fläche von maximal 4 m² nicht überschreiten, die Höhe ist auf maximal 2,50 m begrenzt. Ein Grenzabstand von mindestens 1 m ist einzuhalten, die Nachbarparzelle darf nicht beeinträchtigt werden.

Zur Errichtung der Kinderspielgeräte sollten Holz oder geeignete Kunststoffe verwendet werden. Für die Befestigung sind Einschlaghülsen oder Punktfundamente aus Beton zu verwenden.

Die Zustimmung Vorstand gilt bis zum Erreichen des 14. Lebensjahres des/der Kinder/Enkelkinder des Pächters.

Das Aufstellen eines Kinderbaumhauses, einer Hüpfburg oder sonstiger Kinderspielgeräte hat verhältnismäßig zur Fläche der Parzelle zu erfolgen, bei einer Größe von 300 m² des Pachtgegenstandes bis insgesamt maximal 12 m². Ab einer Größe von 400 m² bis insgesamt maximal 16 m².

3.1.8.

Bei Vorhandensein einer Laube mit überdachtem Freisitz bis zu 24 m² ist die Errichtung weiterer überdachter Freisitze/Terrassen unzulässig. Bei Lauben ohne überdachten Freisitz ist die Errichtung eines überdachten Freisitzes an der Laube nur zulässig, wenn Laube und überdachter Freisitz die jeweils zulässige Grundfläche für die Laube von insgesamt 24 m² nicht übersteigen. Vor Beginn der Maßnahme ist die schriftliche Zustimmung des Vorstandes einzuholen. Das Aufstellen von Pavillons mit abnehmbaren Stoffdächern/Planen sind zulässig.

3.1.9.

Elektro- und Wasseranschlüsse müssen den Vorschriften und Richtlinien des zuständigen Versorgungsunternehmens sowie dem BKleingG entsprechen.

Für die Zuständigkeit der Elektro- und Wasseranschlüsse in den Parzellen und Gemeinschaftseinrichtungen wird dem Kleingärtnerverein empfohlen, dies über eine Ordnung unter Beachtung des Mess- und Eichgesetz (MessEG) in der jeweils gültigen Fassung zu vereinbaren.

Über die Installation der Wasseranschlüsse in der Kleingartenanlage und das Auffangen von Oberflächen- oder Regenwasser entscheidet der Kleingärtnerverein. Dabei ist zu beachten, dass Regenwasser grundsätzlich als Gießwasser zu verwenden ist oder auf der eigenen Parzelle versickern muss (insbesondere die Dachentwässerung).

Der Umgang mit Abwasser richtet sich nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Die Errichtung von Abwasseranlagen in Kleingärten ist verboten.

3.1.10. Errichtung einer stationären Photovoltaikanlage – Kleingartenanlage

3.1.11. Errichtung einer stationären Photovoltaikanlage – Kleingarten

Anlage zu den Punkten 3.1.11. und 3.1.12. – Errichtung einer stationären Photovoltaikanlage (Inselanlage) – Kleingartenanlage / Kleingarten

Punkt 3.1.10 Errichtung einer stationären Photovoltaikanlage – Kleingartenanlage

- Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sind bauliche Anlagen und unterliegen dem Baurecht. Eine Genehmigungsfreistellung im öffentlichen Baurecht, bedeutet jedoch keine Genehmigungsfreistellung solcher Anlagen auf Pachtland gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG).
- Die Kleingärtnerversicherung (Sachversicherung) der Dialog Versicherung AG für Vereinshaus- und Laubenversicherungen schließen aktuell Risiken im Zusammenhang mit PV-Anlagen aus.
- Die Zustimmung zur Errichtung einer PV-Anlage setzt den Abschluss einer entsprechenden Versicherung voraus, die die Risiken der Errichtung und Nutzung einer PV-Anlage angemessen abdeckt. **Es besteht Versicherungspflicht**, vor Inbetriebnahme einer PV-Anlage haben Betreiber dem Verpächter - Kreisverband den Versicherungsschutz nachzuweisen.

Eine Photovoltaikanlage kann durch den Verein errichtet werden, wenn die Kleingartenanlage

- **nicht an das öffentliche Netz angeschlossen** ist und ein Anschluss nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist.
Es kann über eine Inselösung, d.h. eine selbstständige und von außen abgeschlossene Photovoltaikanlage, Arbeitsstrom für Gemeinschaftsflächen und Kleingärten angeboten werden.
- **an das öffentliche Netz angeschlossen** ist und das Vereinseigentum (Vereinshaus/ -laube, Projektgarten u.dgl.) **aus ökologischen Gründen** mittels Solarenergie versorgt werden soll.
- Die Entscheidung über die Installation einer Photovoltaikanlage trifft der Verpächter - Kreisverband, unabhängig davon, ob vom Grundstückseigentümer eine Zustimmung eingeholt werden muss.
- Ein statischer Nachweis zur Tragfähigkeit und zur Windlast ist zu erbringen.
- Die einzelnen Komponenten der Anlage können im Vereinsheim/ -laube untergebracht werden, wobei der Akku nur an einem Ort mit einer Höchsttemperatur von 50 Grad Celsius der Umgebung im Hochsommer installiert werden darf.
- Der Verein muss Inbetriebnahme, Stilllegung sowie technischen Änderungen der Photovoltaikanlage und des Batterie-Speichers ins Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur eintragen.
Der Installationsbetrieb - Fachfirma meldet die Anlage beim Netzbetreiber an. Der Netzbetreiber nimmt den überschüssigen Strom ab. Dazu ist eine unentgeltliche Abgabe des Stroms zu vereinbaren.
- **Der Verein/Nutzer ist verpflichtet einen Lithium-Feuerlöscher mit dem Löschmittelzusatz F-500 im Bereich der Anlage aufzustellen.**
- **Von einer Photovoltaikanlage darf keine Blendwirkung auf benachbarte Garten- und Wohnhausgrundstücke ausgehen, dass dessen Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist.**
- **Zu beachten ist, dass es in den Sommermonaten von Anfang April bis Mitte September zu direkten Sonnenlichtreflexionen von der Photovoltaikanlage aus hin zu den benachbarten Grundstücken kommen kann.**
- **Es ist nicht zulässig auf gepachtetem Kleingartenland Strom zu erzeugen, um diesen entgeltlich in das öffentliche Netz einzuspeisen oder anderen Nutzern zu verkaufen.**
Gleiches gilt für die Überlassung oder Vermietung von Dach- und andere Flächen zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen.

Punkt 3.1.11 Errichtung einer stationären Photovoltaikanlage (Inselanlage) – Kleingarten

- Photovoltaikanlagen (PV-Anlagen) sind bauliche Anlagen und unterliegen dem Baurecht. Eine Genehmigungsfreistellung im öffentlichen Baurecht, bedeutet jedoch keine Genehmigungsfreistellung solcher Anlagen auf Pachtland gem. Bundeskleingartengesetz (BKleingG).
- Die Kleingärtnerversicherung (Sachversicherung) der Dialog Versicherung AG für Vereinshaus- und Laubenversicherungen schließen aktuell Risiken im Zusammenhang mit PV-Anlagen aus.
- Die Zustimmung zur Errichtung einer PV-Anlage setzt den Abschluss einer entsprechenden Versicherung voraus, die die Risiken der Errichtung und Nutzung einer PV-Anlage angemessen abdeckt. **Es besteht Versicherungspflicht**, vor Inbetriebnahme einer PV-Anlage haben Betreiber dem Vereinsvorstand den Versicherungsschutz nachzuweisen.

Eine Photovoltaikanlage kann durch den Unterpächter errichtet werden:

Ohne vorherige Zustimmung durch den Verpächter – Kreisverband

- Microanlage mit einer maximalen Solarmodul-Fläche von **0,6 m²**
- die Gesamtfläche mehrerer Microanlagen darf **1 m²** nicht überschreiten (z.B. 20X50cm).

Nach Zustimmung durch den Verpächter – Kreisverband

- Minianlagen mit einer maximalen Fläche aller Solarmodule von 4 m², einer Spannung von maximal 60 V DC sowie einer Leistung von maximal 600 Wp.
- Diese sind grundsätzlich fest auf dem Laubendach oder Laubenwand zu installieren und müssen jederzeit wieder zurückgebaut werden können; wenn dies aufgrund einer vom Pächter nicht beeinflussbaren Schattenlage der Laube nicht sinnvoll ist, kann davon abgewichen werden (die Einhaltung der ein/drittel Anbauregelung ist zu beachten).
- Ein statischer Nachweis zur Tragfähigkeit und zur Windlast ist zu erbringen.
- Die einzelnen Komponenten der Anlage können in der Laube untergebracht werden, wobei der Akku nur an einem Ort mit einer Höchsttemperatur von 50 Grad Celsius der Umgebung im Hochsommer installiert werden darf.
- Der Einsatz von offenen Blei-Säure-Batterien sowie Nickel-Cadmium-Akkumulatoren ist verboten.
- Der Pächter/Nutzer ist verpflichtet die Anlage gemäß der Herstellerrichtlinie aufbauen zu lassen, sowie verantwortlich für die Umsetzung und Einhaltung der Herstellerhinweise.
- **Der Pächter/Nutzer ist verpflichtet einen Lithium-Feuerlöscher mit dem Löschmittelzusatz F-500 im Bereich der Anlage aufzustellen.**
- **Von einer Photovoltaikanlage darf keine Blendwirkung auf benachbarte Garten- und Wohnhausgrundstücke ausgehen, dass dessen Nutzung wesentlich beeinträchtigt ist.**
- **Zu beachten ist, dass es in den Sommermonaten von Anfang April bis Mitte September zu direkten Sonnenlichtreflexionen von der Photovoltaikanlage aus hin zu den benachbarten Grundstücken kommen kann.**

Die Einspeisung von Strom aus einer Photovoltaikanlage in eine vorhandene Elektroanlage in einer Kleingartenlaube, ist verboten. Die Erweiterung oder der Ersatz der bisherigen Stromversorgung führt zum Verlust des, gemäß § 20a Nr. 7 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) bestehenden Bestandsschutzes der Elektroanlage.

Pächterwechsel:

- eine PV-Anlage, incl. deren Komponenten werden bei einem Pächterwechsel nicht bewertet. Die Zustimmung für die Photovoltaikanlage erlischt.
- eine formlose Übergabe vom abgebenden an den nachfolgenden Unterpächter durch eine freie Vereinbarung ist nicht zulässig.
- ein Nachpächter muss selbst eine Zustimmung - Neuantrag zur Errichtung bzw. weiteren Nutzung einer vorhandenen Anlage stellen und darf diese erst nach vorliegender Zustimmung in Betrieb nehmen.

Bei Verstößen gegen die Bestimmungen dieser Bauordnung ist der Verpächter jederzeit berechtigt, die Beseitigung der Anlage zu verlangen. Dies betrifft insbesondere alle Verstöße, die den Bestandsschutz der Laube bzw. deren Ausstattung zur Folge haben können.

**Anlage zu den Punkten 3.1.11 und 3.1.12 Errichtung einer stationären Photovoltaikanlage (Insulanlage) –
Kleingartenanlage / Kleingarten (neu Seite 9.3 von 14)**

Antrag zur Errichtung einer stationären Photovoltaikanlage (Insulanlage)

Kleingärtnerverein „.....“ e.V.

Vorhaben

Errichtung einer PV-Anlage auf einer Gemeinschaftsfläche / Errichtung einer PV-Anlage im Kleingarten

Bauherr / Lage des Vorhabens

Name, Vorname	Telefon: Mail:
Gemarkung / Flurstück (Vorhaben auf Gemeinschaftsflächen):	Parzelle / Nachbarparzellen (Vorhaben im Kleingarten):
Geplanter Baubeginn:	voraussichtliches Bauende:
Wird die Anlage / der Kleingarten mit Strom versorgt, durch wen?	
Was soll versorgt werden?	
Planung erfolgt durch	
Installation erfolgt durch	

Anlagen:

- Nutzungskonzept der zu errichtenden Anlage
- Lageplan der Kleingartenanlage mit Standort des Vorhabens
- PV-Anlage im Kleingarten: Parzellenplan mit Abstandsmaßen zu Gehölzen und baulichen Anlagen
- Herstellerunterlagen und Zertifikate
- Planungsunterlagen/Datenblatt für den Anschluss von Stromerzeugungsunterlagen
- Stellungnahme des Vereins bei Vorhaben im Kleingarten
- Antrag für eine Haftpflicht- und eine Laubenversicherung unter Einschluss einer PV-Anlage
- Nach Genehmigung zur Errichtung der PV-Anlage ist eine Kopie der Haftpflicht- und Laubenversicherung dem Vereinsvorstand zu übergeben

Für die Verkehrssicherung haftet der Bauherr.

.....
Datum und Unterschrift des Antragstellers

.....
Antrag erhalten: Datum und Unterschrift des Vorstandes des KGV

.....
Antrag erhalten: Datum und Unterschrift des Vorstandes des Kreisverbandes

3.2. Zulässige Instandhaltung und Wegnahme anderer baulicher Anlagen in Kleingärten

3.2.1.

Rechtmäßig errichtete andere bauliche Anlagen sind so instand zu halten, dass sie für Dritte keine Gefahren darstellen, die Parzellennachbarn sowie den Gesamteindruck des Kleingartens und der Kleingartenanlage nicht beeinträchtigen.

Der Eigentümer kann diese baulichen Anlagen jederzeit entfernen.

3.2.2.

Der KVL kann dem Eigentümer von baulichen Anlagen, einschließlich solcher baulichen Anlagen, die unter die Bestandsschutzregelungen nach § 20 a Punkt 7 BKleingG fallen, Auflagen zu deren Instandhaltung erteilen und den Eigentümer zum Abriss verpflichten, wenn Gefahren für Dritte von der baulichen Anlage ausgehen oder deren Zustand dem Ansehen der Kleingartenanlage in der Öffentlichkeit schadet sowie den Frieden in der Kleingärtnergemeinschaft stört.

Unberührt hiervon bleiben Forderungen zuständiger Behörden.

4. Einholung von Erlaubnissen und Genehmigungen

4.1. Erlaubnisse und Genehmigungen

4.1.1.

Mit der Errichtung der nach dieser BO zulässigen Lauben und baulichen Anlagen darf erst dann begonnen werden, wenn die erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen vorliegen.

4.1.2.

Das sind bei allen Bauvorhaben, unbeschadet der Festlegungen von § 61 Sächsischer Bauordnung, das Einverständnis des jeweiligen Kleingärtnervereines und die vorläufige Genehmigung durch die Baukommission beim Kreisverband Leipzig der Kleingärtner Westsachsen e.V.

4.1.3.

Mit der Erteilung der vorläufigen Genehmigung durch die Baukommission wird keine Prüfung der baustatischen Anforderungen und kein Prüfbescheid im baurechtlichen Sinne erteilt. Die Verantwortung für die Einholung derartiger Prüfbescheide liegt beim Kleingartenpächter als Bauherr.

4.1.4.

Der KVL überträgt den Kleingärtnervereinen das Recht zur Genehmigung von baulichen Anlagen nach Punkt 3.1.1. bis 3.1.16. dieser BO.

4.1.5.

Eine eingeholte behördliche Baugenehmigung ersetzt nicht das Einverständnis des jeweiligen Kleingärtnervereines und die vorläufige Genehmigung durch die Baukommission des KVL. Eine ggf. eingeholte Erlaubnis beim Bodeneigentümer ersetzt ebenfalls nicht die genannten Erlaubnisse und Genehmigungen.

4.1.6.

Für sämtliche baulichen Anlagen im Kleingarten ist ausschließlich der Pächter verkehrssicherungspflichtig.

4.2. Unterlagen zum Antragsverfahren

4.2.1.

Bei beabsichtigter Errichtung einer Laube einschließlich überdachtem Freisitz oder eines Anbaues bei Lauben bis zu einer maximalen Größe von 24 m² sind folgende Unterlagen in dreifacher Ausfertigung beim Vorstand des Kleingärtnervereines zur Prüfung und Erlaubniserteilung sowie zur Weiterleitung an die Baukommission des KVL einzureichen:

- Formblatt Bauantrag.
- Lageplan des Kleingartens mit Längen- und Breitenmaßen in Meter und eingezeichneten geplanten und/oder vorhandenen Baukörper.
- Erklärung, ob es sich um eine Ersterrichtung, einen Neubau im Zusammenhang mit vorangegangenen Abriss, einen Erweiterungsbau bzw. Umbau handelt.
- Angaben über das Fundament und Teilunterkellerung.
- Ansichten der Baulichkeit (Vorder- und Seitenansicht) mit Maßangaben (Länge, Breite, Höhe, Dachüberstand, Trauf- u. Firsthöhe)
- Erklärung, dass die Einrichtung und Ausstattung der Laube sich an den Grundsätzen des BKleingG und dieser BO orientiert.
- Bei Grenzbebauung ist die schriftliche Zustimmung der Nachbarn erforderlich und beizufügen.
- Der Bauantrag ist an den Vorstand des Vereins zur Prüfung einzureichen. Bei Befürwortung des Bauantrages durch den Vorstand mit Unterschrift und Vereinsstempel erfolgt die Weiterleitung an den KVL zur Bearbeitung.

4.2.2.

Bei der Errichtung von Fertigteil-, Holz- oder Blockbohlenlauben ist das Prospektmaterial des Herstellers, welches Aufschluss über den Typ, die Maße, das verwendete Material, die Standsicherheit, den Kaufpreis usw. gibt, beizufügen.

Ansonsten ist der Bauzeichnung eine kurze Beschreibung mit Angaben zur Konstruktion, Bauweise (einschließlich Fundamentplan, Grundriss, Deckenverlegungsplan, Querschnitt Dach- und Fußbodenaufbau, Maße und Höhenangaben) und das zur Verwendung kommende Baumaterial beizufügen.

4.2.3.

Eine schriftliche Erklärung des antragstellenden Pächters über die Gewährleistung der Sicherheit auf der Baustelle ist den Unterlagen beizufügen.

Sollen Baumaterialien auf den Gemeinschaftsflächen gelagert werden, ist hierfür eine Genehmigung beim Vorstand des Kleingärtnervereines zuvor einzuholen und die Sicherheit für den Lagerplatz jederzeit zu gewährleisten.

4.2.4.

Nach Prüfung der eingereichten Antragsunterlagen durch die Baukommission des KVL erhält der Bauherr (Pächter) die vorläufige Genehmigung sowie das Original der eingereichten Unterlagen bestätigt zurück. Ein Exemplar erhält der Vorstand des Kleingärtnervereines und ein Exemplar verbleibt beim KVL.

4.2.5.

Die Genehmigung steht in aufschiebender Bedingung, dass die Fertigstellung des Bauwerkes innerhalb von 1 Jahr ab Erteilung der vorläufigen Genehmigung erfolgt, vom Vorstand abgenommen wird und die Fertigmeldung fristgemäß dem KVL anzuzeigen ist.

Für die Organisation der Abnahme und der Rücksendung der Fertigmeldung ist der Bauherr verantwortlich.

5. Regelungen zu Baubeginn, Bauverlauf und Bauende

5.1. Baubeginn

5.1.1.

Mit den Baumaßnahmen darf erst bei Vorliegen aller erforderlichen Erlaubnisse und Genehmigungen begonnen werden.

5.1.2.

Wurden Fertigteil-, Holz- oder Blockbohlenlauben sowie andere Anlagen bestellt oder käuflich erworben, können im Falle der Verweigerung ihrer Errichtung im Kleingarten, keine Schadensersatzansprüche gegenüber dem Kleingärtnerverein oder dem KVL hergeleitet werden.

5.1.3.

Erfolgte Bestellungen oder der Kauf von Lauben bzw. anderer Anlagen verpflichten den Kleingärtnerverein oder den KVL nicht zur Erteilung von Erlaubnissen bzw. Genehmigungen.

5.1.4.

Der Baubeginn ist dem Kleingärtnerverein unverzüglich anzuzeigen.

5.2. Bauverlauf

5.2.1.

Der Bauverlauf hat zügig zu erfolgen und ist spätestens ein Jahr nach Baubeginn abzuschließen. Bauverzögerungen sind dem Kleingärtnerverein und der Baukommission des KVL unverzüglich anzuzeigen.

5.2.2.

Der Kleingärtnerverein und die Baukommission des KVL sind berechtigt, die Bauausführung zu kontrollieren und beim Abweichen von den Erlaubnissen und Genehmigungen, das Einstellen der Baumaßnahmen und den Rückbau oder den Abriss zu verlangen.

Unberührt bleibt hiervon das Tätigwerden zuständiger Behörden.

5.3. Bauende

5.3.1.

Das Bauende ist durch den Bauherrn (Pächter) dem Kleingärtnerverein und der Baukommission des KVL unverzüglich anzuzeigen.

5.3.2.

Der Kleingärtnerverein ist zur Abnahme der Baumaßnahme verpflichtet. Die mit der vorläufigen Zustimmung übersandte Fertigmeldung ist unverzüglich nach Fertigstellung durch den Bauherrn (Pächter) an die Baukommission des KVL zu senden. Die Baukommission des KVL ist zur Bauabnahme bzw. zur Kontrolle aller Baumaßnahmen berechtigt.

6. Gebühren

6.1.

Für die Bearbeitung des Bauantrages zur Errichtung von Lauben und anderer baulichen Anlagen durch die Baukommission des KVL ist eine Gebühr von 30,00 € an den KVL zu zahlen.

6.2.

Für die Erteilung von Zustimmungen zur Errichtung von baulichen Anlagen nach Punkt 3.1.1. bis 3.1.16. dieser BO ist eine Bearbeitungsgebühr bis zu einer Höhe von 15,00 € an den jeweiligen Kleingärtnerverein zulässig.

7. Verstöße gegen die Bauordnung

7.1.

Verstöße gegen die Bestimmungen dieser BO berechtigen den Kleingärtnerverein bzw. den Verpächter zu Hinweisen, Auflagen, Abmahnungen und bei gegebenen Voraussetzungen gemäß BKleingG zur Kündigung des Kleingartenpachtvertrages. Unberührt hiervon bleiben die sich aus der Vereinsmitgliedschaft ergebenden Verantwortlichkeiten und die sich bei Verletzung von Gesetzen ergebenden ordnungs-, straf- und zivilrechtlichen Folgen.

7.1.1.

Der Baubeginn ohne vorliegende Erlaubnisse und Genehmigungen, eigenmächtige Abweichungen von den erteilten Erlaubnissen und Genehmigungen und ähnliche schwerwiegende Verstöße können zur Kündigung des Unterpachtvertrages, bei gleichzeitiger Verpflichtung zum Abriss und zur Entsorgung der begonnenen oder fertig gestellten Laube oder anderen baulichen Anlagen, führen.

7.1.2.

Unberührt hiervon bleibt das Recht des KVL bzw. des Kleingärtnervereines zur Einschaltung der zuständigen Baubehörde bei Verstößen gegen diese BO bzw. gegen dieser BO zugrunde liegende gesetzliche Vorschriften durch den Bauherrn (Pächter).

8. Haftung

8.1. Allgemeine Haftung

Der Kleingartenpächter haftet nach den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere nach den Haftungsgrundsätzen des BGB für alle Schäden, die aus seinem Aufenthalt in der Kleingartenanlage und aus der Nutzung des Pachtgegenstandes resultieren. Er haftet insbesondere auch für Schäden, die von Baulichkeiten und anderer baulichen Anlagen ausgehen.

9. Schlussbestimmungen

9.1. Allgemeine Ersatzklausel

Werden durch neue oder veränderte gesetzliche sowie andere allgemeinverbindliche rechtliche Regelungen oder durch Beschlüsse übergeordneter Kleingärtnerorganisationen Regelungen dieser BO unwirksam, so wird dadurch nicht die gesamte BO unwirksam.

9.2. Ermächtigungen für Ersatzregelungen

Die unwirksamen Regelungen sind durch den Vorstand des KVL durch wirksame Regelungen zu ersetzen. Diese Regelungen haben bis zur Beschlussfassung durch die darauffolgende Mitgliederversammlung des KVL, Gültigkeit.

Sollte eine Regelung unwirksam werden, ohne dass sie ausdrücklich durch den Vorstand des KVL durch eine wirksame ersetzt wurde, dann tritt an Stelle der unwirksamen Regelung eine dem Sinn und Zweck der BO entsprechende.

9.3 Sprachliche Gleichstellung

Die verwendeten Personen- und Funktionsbezeichnungen gelten sowohl in weiblicher, männlicher als auch in diversen anderen Formen.

9.4.

Änderungen wie z. B. Grenzabstände o. ä., die sich aus der Bauordnung des KVL ergeben, treten für den jeweiligen Pächter erst bei Neuerrichtung von Baulichkeiten oder baulichen Anlagen in Kraft.

Führen Änderungen dieser Bauordnung dazu, dass bisher zulässige Sachverhalte unzulässig werden, kann die Jahreshauptversammlung des KVL, Übergangsregelungen beschließen.

Die Bauordnung des KVL tritt am 24. November 2025 durch Beschluss der Mitgliederversammlung in Kraft.

Mit in Kraft treten wird die Bauordnung vom 18. Oktober 2021 mit allen Ergänzungen aufgehoben.