

Laubenordnung

Verband der Gartenfreunde e. V. Hansestadt Rostock

Laubenordnung

1. Geltungsbereich

Die Laubenordnung ist die verbindliche Bauvorschrift für die Pächter in den Mitgliedsvereinen des Verbandes der Gartenfreunde e. V. Hansestadt Rostock bei Errichtung/Veränderung/Erweiterung/Erneuerung von Gartenlauben und anderen baulichen Anlagen. Sie ist Bestandteil des Kleingartenpachtvertrages und für die Vertragspartner verbindlich.

Werterhaltungsmaßnahmen unterliegen nicht dieser Ordnung.

2. Rechtsgrundlagen bzw. Rechtsvorschriften

2.1 Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210) in der aktuellen Fassung.

2.2 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) i.d.F. der Bek.vom 18.April 2006 (GVOBl. M-V S. 102) in der aktuellen Fassung.

2.3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) in der aktuellen Fassung.

2.4 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.d.F. der Bek. der Neufassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245) in der aktuellen Fassung.

2.5 Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. S. 669) in der aktuellen Fassung.

2.6 Kehr- und Prüfungsverordnung Mecklenburg-Vorpommern (KüVo) vom 13.12.2002 in der aktuellen Fassung

2.7 Außerdem gelten die Vereinbarungen des Generalpachtvertrages, des Verwaltungsabkommens, des Kleingartenpachtvertrages sowie die Rahmengartenordnung des Verbandes der Gartenfreunde e. V. Hansestadt Rostock.

3 Einhaltung öffentlich-rechtlicher Vorschriften

Gartenlauben in Kleingartenanlagen nach dem BKleingG sind genehmigungsfreie sonstige Vorhaben gemäß § 61 LBauO. Die Genehmigungsfreiheit lässt aber die Pflicht zur Einhaltung öffentlicher Vorschriften unberührt.

Bei Verstößen gegen Pachtvertragsvereinbarungen (hier gegen die vorgegebene Größe der Bauwerke oder die Aufstellung zusätzlicher Baukörper) hat der Verpächter einen Rückbau- oder Beseitigungsanspruch nach § 550 BGB. Verpächter sind nicht nur der Eigentümer von Kleingartenland, sondern auch der Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock und die Mitgliedsvereine, soweit sie berechtigt sind, Zwischenpachtverträge zu schließen.

Hat der Verpächter ein Urteil durch Klage beim Amtsgericht ggf. Landgericht zur Beseitigung bzw. zum Rückbau erwirkt, so kann er die Durchsetzung seines Anspruches durch Zwangsvollstreckung (§§ 704 ff ZPO) vollziehen.

Das Bauamt der Hansestadt Rostock kann die teilweise oder vollständige Beseitigung solcher baulichen Anlagen verlangen, die im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet oder verändert worden sind. Die Rechte der Vereinsvorstände entsprechend BKleingG § 9 (1) Pkt. 1 und des Kleingartenpachtvertrages §§ 4 (2) sowie 7 (1) bleiben davon unberührt.

Der Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock prüft vor Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne dieser Ordnung die Vereinbarkeit mit den genannten gesetzlichen Rechtsgrundlagen sowie Festlegungen und erteilt mit der Registrierung die Zustimmung.

4 Gartenlaube

4.1 Größe und Ausstattung

Im Kleingarten ist eine Gartenlaube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m² Grundfläche - einschließlich überdachtem Freisitz - zulässig. Ist die Parzelle kleiner als 240 m², sind 10 % der Parzellenfläche als Laubengröße nicht zu überschreiten. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein [§ 3 (2) BKleingG]. Für neu gegründete Kleingartenanlagen gelten die bestätigten Parzellenpläne, Genehmigungen nach Baurecht sowie die Festlegungen dieser Ordnung. Ein bestätigter Bebauungsplan kann jedoch andere Zulässigkeitsanforderungen stellen.

4.2 Grundfläche und Höhe

Die Grundfläche ist die mit einer Gartenlaube - einschließlich überdachtem Freisitz – überbaute Fläche des Kleingartens. Sie ist die Fläche, die durch senkrechte Grundrissprojektion der Gartenlaube bedeckt wird.

Dachvorsprünge, die ausschließlich dazu dienen, den Regen von der Laube fernzuhalten, sind nicht anzurechnen (d.h. 30 cm und im Bereich der Haupteingangstür der Laube max. 60 cm).

Die zulässige Höhe von Gartenlauben ergibt sich im Einklang mit § 3 Abs. 2 BKleingG, wonach Gartenlauben nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein dürfen.

Die Traufhöhe darf nicht mehr als 2,75 m und die Firsthöhe bei Pultdächern nicht mehr als 3,25 m sowie bei Satteldächern nicht mehr als 3,60 m betragen.

(Skizze siehe Anlage 1)

4.3 Einfache Ausführung

Gartenlauben sind nur eingeschossig zulässig. Unzulässig ist die Unterkellerung einer Laube (vg. OVG Bremen, Urt. vom 05.05.1981). Eine nicht begehbare Grube von 1 m³ Grubeninhalt bei einer Tiefe von max. 0,5 m ist zulässig. Erlaubt ist nur eine Gartenlaube in einfacher Ausführung, d. h. unter Verwendung kostengünstiger Baustoffe und Bauteile mit konstruktiv einfachen, auf die Funktion der Gartenlaube abgestellten Ausbaumaßnahmen (z. B. Holz oder Mauerstein). Die Wandstärke kann maximal einem 24er Mauerwerk entsprechen.

Vollwärmeschutz, analog Wohngebäudesanierung, ist nicht zulässig. Auf Verwendung wertintensiver Materialien ist zu verzichten.

4.4 Gestaltung

Gartenlauben müssen nach Form, Maßstab, Verhältnis der Baumasse und Bauteile zueinander, Werkstoff und Farbe so gestaltet sein, dass sie nicht verunstaltend wirken. Sie

sind mit ihrer Umgebung so in Einklang zu bringen, dass sie das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigen und deren beabsichtigte Nutzung nicht stören.

4.5 Nichteignung zum dauernden Wohnen

Gartenlauben dürfen nur so ausgestattet sein, dass nur ein vorübergehender Aufenthalt möglich ist.

Die kleingärtnerische Nutzung einer Gartenlaube besteht in der Aufbewahrung von Geräten für die Gartenbearbeitung und von Gartenerzeugnissen sowie in kurzfristigen Aufenthalten des Pächters und seiner Familie im Garten. Diese Funktion der Gartenlaube bestimmt, was an Ausstattung und Einrichtung zulässig und nicht zulässig ist.

4.6 zulässig sind:

- der Anschluss der Gartenlaube an das Wassernetz des Kleingartenvereins bei Erteilung einer wasserrechtlichen Stellungnahme/Erlaubnis durch das Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft für den Kleingartenverein hinsichtlich der Abwasserentsorgung
- der Anschluss der Gartenlaube an das Elektrizitätsnetz des Kleingartenvereins
- eine Trockentoilette, wie z. B. eine Streutoilette - wenn eine sorgfältige Kompostierung verrottbarer Stoffe durchgeführt wird - oder eine Verdunstungstoilette für die beschleunigte biologische Umsetzung von Fäkalien in Trockensubstanz
- eine örtlich zugelassene Kleinkläranlage oder eine abflusslose Grube mit örtlich zulässiger Entsorgung bei Erteilung einer wasserrechtlichen Stellungnahme / Erlaubnis durch das Amt für Umweltschutz, Abt. Wasserwirtschaft für den Kleingartenverein hinsichtlich der Abwasserentsorgung.
- der Einsatz von Solaranlagen bis zu einer Größe von 1 m² zur Erwärmung von Brauchwasser.

4.7 unzulässig sind:

- der Anschluss der Gartenlaube an Anlagen zur Versorgung mit Gas, Fernwärme
- der Anschluss der Gartenlaube an das Wassernetz des Vereins, wenn keine wasserrechtliche Stellungnahme/Erlaubnis durch das Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft für den Kleingartenverein hinsichtlich der Abwasserentsorgung vorliegt
- abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen, wenn keine wasserrechtliche Genehmigung durch das Amt für Umweltschutz, Abteilung Wasserwirtschaft vorliegt
- der Betrieb von Chemietoiletten
- die Errichtung und der Betrieb von Duschen und Badewannen
- der Einbau und Betrieb von Waschmaschinen und Geschirrspülern
- Telefonanschlüsse
- Antennenanlagen mehr als 1,0 m über First

- ortsfeste Feuerungsanlagen, Schornsteine und Abgasanlagen zur Wärme- oder Warmwasserversorgung

- überdachte Terrassen über die zulässigen 24m² Laubengröße hinaus. Die betreffenden Terrassenflächen können mit einer einrollbaren Markise versehen werden, um einen gewünschten Sonnenschutz zu erreichen.

- Der Anschluss der Gartenlaube an das öffentliche Abwassernetz ist grundsätzlich ausgeschlossen.

4.8 Abstandsflächen für Gartenlauben (ersatzweise Gerätehaus etc.)

Der Abstand von Gartenlaube zu Gartenlaube muss mindestens 5 m betragen. Dies entspricht den Brandschutzanforderungen der Landesbauordnung. Der Abstand zwischen Gartenlaube und Gartengrenze sollte 2,50 m nicht unterschreiten. Sind diese geforderten 2,50 m objektiv nicht einzuhalten, ist ein Mindestabstand zur Gartengrenze von 1,0 m unerlässlich. Bei jeder Unterschreitung des Mindestabstandes von 2,50 m zwischen Gartenlaube und Gartengrenze ist die Zustimmung des jeweiligen Nachbarpächters nachzuweisen.

5 Sonstige bauliche Anlagen

5.1 Gerätehäuser bzw. Geräteschuppen (bzw. Gerätekisten, Geräteboxen, Geschirr- und Gerätehütten) sind bei Vorhandensein von Gartenlauben unzulässig (vgl. OVG Bremen, Urt. vom 23.09.1996) und nicht erforderlich. Gartengeräte sind in der Gartenlaube aufzubewahren. Unberührt von dieser Regelung sind zulässige Anbauten an die Laube innerhalb der gesetzlichen Gesamtgröße von 24 m² (vgl. Pkt. 3.1.).

5.2 Partyzelte, Pavillons oder vergleichbare Einrichtungen führen bei langer Standdauer zu einer zusätzlichen baulichen Anlage innerhalb der Kleingartenparzelle. Das ganzjährige Aufstellen derartiger Einrichtungen ist deshalb nicht zulässig.

5.3 Kleintierställe dienen nicht der kleingärtnerischen Nutzung und sind daher nicht gestattet.

5.4 Kleingewächshäuser (max. 12 m² bei max. 2,5 m Höhe) und Frühbeetkästen (max. 6 m²) sind zulässig, wenn sie der Erzeugung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf dienen. Der Abstand zur Gartengrenze muss mindestens 2 m, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarpächters mindestens 1 m, betragen. Die Errichtung eines Kleingewächshauses erfordert die Zustimmung des Vereinsvorstandes.

5.5 Spiel- bzw. Baumhäuser sind in der Regel für einen befristeten Zeitraum von 5 Jahren auf der Parzelle zulässig (Ausnahmen beschließt der Vereinsvorstand). Ihre Grundfläche darf 1,5 m² und die Höhe 1,20 m nicht überschreiten. Der Abstand zur Gartengrenze darf 1m nicht unterschreiten. Die Errichtung erfordert die Zustimmung des Vereinsvorstandes. Vor Inkrafttreten dieser Ordnung bereits bestehende Spielhäuser bzw. Spieltürme sind spätestens nach Ablauf von 5 Jahren zurückzubauen.

6. Bestandsschutz von Lauben und sonstigen baulichen Anlagen

Der Bestandsschutz erstreckt sich nur auf rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen und gilt nur für die Dauer seines Bestandes. Er gilt nicht für den Ersatz durch eine neue bauliche Anlage.

6.1 Bestandsschutz von Lauben und sonstigen baulichen Anlagen vor dem 03.10.1990 (§ 20 a Nr. 7 u. 8 BKleingG)

Die vor dem Wirksamwerden des Einigungsvertrages (03.10.1990) rechtmäßig errichteten Gartenlauben, die die in § 3 (2) BKleingG vorgesehene Höchstgröße von 24 m² überschreiten, können unverändert genutzt werden.

Sonstige bauliche Anlagen, die rechtmäßig vor dem 03.10.1990 errichtet wurden, können unverändert genutzt werden.

Rechtmäßig im Sinne dieser Ordnung heißt:

- Vor 1977 waren mehrere Baukörper möglich. Die Baugenehmigung bzw. Einwilligung oder Zustimmung dafür ist vorzulegen. Einer Übergangsperiode bis 1980 wird zugestimmt.
- Ab Januar 1981 wird nur noch ein Baukörper als rechtmäßig errichtet anerkannt.

Nicht darunter fallen Gewächshäuser und Kleintierställe, wenn sie genehmigt wurden und als solche weiter genutzt werden.

- Baukörper im Sinne der Genehmigungspflicht waren

- a) Gartenlauben in verschiedenen Ausführungen und Typen bis max. 40 m²
- b) Schuppen und Gerätehäuser
- c) Gewächshäuser und gemauerte Frühbeete
- d) Kleintierställe und Bienenhäuser

Ausnahme

Bauliche Anlagen, die vor dem 03.10.1990 unrechtmäßig errichtet wurden, können unverändert nur bis zum Pächterwechsel genutzt werden.

6.2 Gartenlauben und sonstige bauliche Anlagen nach dem 03.10.1990 (§ 3 Abs. 2 BKleingG)

Nach dem 03.10.1990 errichtete Gartenlauben und zusätzliche bauliche Anlagen, soweit sie nicht Punkt 4 und 5 entsprechen, sind rechtswidrig. Rechtswidrig im Sinne dieser Ordnung heißt, dass die Gartenlauben bzw. die sonstigen baulichen Anlagen entgegen der zum Bauzeitpunkt geltenden Gesetze errichtet wurden.

Der Verband als Generalverpächter fordert bei Feststellung umgehenden Rückbau und gewährt in Rechtsstreitigkeiten, die rechtswidrig errichtete Bauten betreffen, keinen Rechtsbeistand.

7. Antrag zur Registrierung

Der Pächter einer Kleingartenparzelle legt die in der Anlage 2 geforderten Unterlagen (in einfacher Ausfertigung) in der Geschäftsstelle des Verbandes der Gartenfreunde .V. Hansestadt Rostock, Viergewerkerstrasse 2 a, 18057 Rostock vor. Der Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock bestätigt dem Kleingärtner mit der Registrierung seines Vorhabens (Muster Anlage 3) die Prüfung auf Rechtmäßigkeit und Zustimmung. Eine Kopie der Registrierung einschließlich Anlagen erhält der Vorstand des Kleingartenvereins für seine Unterlagen und eine vollständige Kopie wird in der Geschäftsstelle in der jeweiligen Vereinsakte abgelegt. Anträge, die den Vorgaben dieser Ordnung nicht entsprechen, werden mit Angabe der Gründe abgelehnt.

8. Aufgaben der Vereinsvorstände

Die Vereinsvorstände sichern in ihren Vereinen die Einhaltung der Laubenordnung. Bauwilligen bzw. bauinteressierten Pächtern ist der Verfahrensweg zur Registrierung der Bauvorhaben (Neubauten bzw. Anbauten) beim Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock zu erläutern. Der Vorstand prüft den Antrag auf Rechtmäßigkeit (entsprechend Punkt 4 ff dieser Ordnung) und Vollständigkeit, zeichnet die Unterlagen bei Einhaltung der Laubenordnung als befürwortet ab und gibt sie an den Pächter zurück. Für das Einreichen der Unterlagen zur Registrierung in der Geschäftsstelle des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock ist der jeweilige Pächter selbst verantwortlich. Nach erfolgter Registrierung im Verband kontrolliert der Vorstand die Ausführung der Arbeiten. Abweichungen von den Bauunterlagen sind durch das Aussprechen eines Baustopps vom Vereinsvorstand zu unterbinden. Die Geschäftsstelle des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock ist zur Einleitung der erforderlichen Maßnahmen unverzüglich zu unterrichten. Der gleiche Verfahrensweg ist anzuwenden, wenn der Vereinsvorstand Bauten/Anbauten bzw. Bauaktivitäten feststellt, die nicht von ihm befürwortet und nicht beim Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock registriert wurden.

9. Aufgaben der Pächter

Bei der Errichtung/Veränderung/ Erweiterung/Erneuerung von Baulichkeiten ist entsprechend Punkt 7 (Anlage 2 und 3) zu verfahren. Wird eine Parzelle aufgegeben, muss der abgebende Pächter alle Baulichkeiten, die nicht den Punkten 4 bis 6 entsprechen, zu seinen Lasten bis Pächterwechsel entfernen. Bei der Schätzung hat der abgebende Pächter den Nachweis über die Rechtmäßigkeit der Baulichkeiten auf der Parzelle den Schätzern vorzulegen. Bei Pächterwechsel sind alle Nachweise/ Genehmigungen/Zustimmungen/ Registrierungen an den Nachpächter zu übergeben.

10. Aufgaben der Schätzer

Bei der Schätzung ist der Nachweis über die Rechtmäßigkeit der vorhandenen Baukörper vom abgebenden Pächter zu verlangen. Ist dieser Nachweis nicht zu erbringen, ist im Schätzprotokoll auf die erforderliche Beseitigung aller nicht den Punkten 4 bis 6 entsprechenden Baulichkeiten und baulichen Anlagen durch den abgebenden Pächter hinzuweisen. Eine Kopie des Schätzprotokolls ist dazu durch die Schätzer unverzüglich der Geschäftsstelle des Verbandes der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock zur Einleitung der erforderlichen Maßnahmen zu übergeben.

11. Schlussbestimmungen

11.1 Die Laubenordnung wurde auf der Delegiertenversammlung vom 31. März 2007 geändert.

11.2 Die Laubenordnung des Verbandes der Gartenfreunde e. V. Hansestadt Rostock als verbindliche Ordnung für alle Mitgliedsvereine und Pächter im Verband der Gartenfreunde e. V. Hansestadt Rostock tritt mit Beschlussfassung in Kraft.

11.3 Mit Inkrafttreten der Laubenordnung werden nachfolgende Beschlüsse aufgehoben:

- Laubenordnung vom 24.10.2003

11.4 Soweit nach Inkrafttreten dieser Laubenordnung gesetzliche Regelungen geändert werden bzw. höchstrichterliche Entscheidungen ergehen, sollen die Regelungen gelten, die dieser Laubenordnung sinngemäß entsprechen.

11.5 Diese Laubenordnung entbindet nicht von der Verpflichtung zur Einhaltung der Anforderungen, die sich aus Gesetzen und weiteren Rechtsvorschriften ergeben.