

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 m ²	
	↳ Lauben mit einer Grundfläche von mehr als 24 m ²	
	↳ 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 Zustimmungsvorgehen 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 (BauOBl) 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 (Wasserhaushaltsgesetz - 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-Süd
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 Neubaumaßnahme		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. Zwischenpachtvertrag)				→ 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				→ Kollektorfläche max. 5 m² → Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung städtebaulicher oder bauordnungsrechtlicher Gründe
a	Photovoltaikanlage (netz-unabhängig)				
b	Solarthermische Anlage				→ Kollektorfläche max. 2,5 m² → Einzelfallentscheidung unter Berücksichtigung städtebaulicher oder bauordnungsrechtlicher Gründe

08. Neubaumaßnahmen: Checkliste

	Geplante Neu- baumaßnahme	Zulässigkeit	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
7	Kinderspiel- einrichtungen				
a	Spielhaus		✗		→ Grundfläche max. 2,00 m ² , → Höhe max. 1,25 m
b	Spielgerät		✗		→ Die kleingärtnerische Nutzung muss gemäß den rechtlichen und vertraglichen Vorgaben erfolgen. → Anzahl und Größe von Spiel- geräten können begrenzt werden.
8	Bauliche Anlagen zur Tierhaltung				
a	Bienen (siehe auch Regelungen im Unterpacht- vertrag)			✗	→ Bauliche Anlagen (fest, massiv, einschließlich der Laube) sind bis 24 m ² zulässig. → Keine gewerbliche Nutzung
b	Kleintiere, sonstige (siehe Kap. 15: Klein- tiere; siehe auch Regelungen im Unterpacht- vertrag)		✗		→ Gesonderte bauliche Anlagen sind über 24 m ² 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 Neu- baumaßnahme	Zulässigkeit	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
10	Badebecken (gem. Zwischen- pachtvertrag)				→ Durchmesser max. 3 m bzw. Grundfläche 7 m² → leicht zu transportieren → Abbau in den Wintermonaten
11	Brunnen zur Garten- bewässerung				→ 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 m ² Grundfläche		
2 Anbauten die zur Überschreitung der gesetzlich zulässigen Laubengröße (24 m ²) führen und Dachgauben		
3 Wintergarten, wenn damit die gesetzlich zulässige Grundfläche von max. 24 m ² überschritten wird		
4 Gewächshaus mit mehr als 7 m ² 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 m ² 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 m ²)

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 Baumhauses, wenn die Maße eines Kinderspielhauses überschritten werden (Grundfläche max. 2 m², Höhe max. 1,25 m)		
15 Errichtung eines Pkw-Stellplatzes, 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.

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

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

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 Bauwerkes 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 m ²

	Geplante Baumaßnahme	Zulässigkeit	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
08	Abbruch, Abriss		✗		→ Vollständige Beseitigung der bestehenden Baulichkeit(en) wegen Baufähigkeit 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	Austausch schadhafter Fenster					→ Schriftliche Information an BV-Süden
a	ohne Verände- rung Standort und Größe					
b	mit Verände- rung 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 Verände- rung Standort und Größe					
b	mit Verände- rung Standort und Größe					→ Kap. 11 a. beachten
05	Reparatur Dach- eindeckung					→ Siehe Kap. 12 Nr. 06
	ohne Verände- rung der Maße					
06	Sanierung/ Reparatur bau- tragender Teile					→ Es sind aus- schließlich Reparatur- und Instandhaltungs- maßnahmen zulässig.
a	Außenwände					→ Reduzierungsfol- gevereinbarungen beachten. → Siehe Kap. 13
b	Dachunter- konstruktion					→ Es sind aus- schließlich Reparatur- und Instandhaltungs- maßnahmen zulässig.
c	Dachstuhl komplett; ohne Veränderung der Dachkon- struktion, der Höhe und der Eindeckung					→ Reduzierungsfol- gevereinbarungen beachten. → Siehe Kap. 13

	Geplante Baumaßnahme	Mit Bestandsschutz	Ohne Bestandsschutz	Zustimmung BV-Süden	Zustimmung SGA	Bemerkungen
06	Sanierung/ Reparatur bau- tragender Teile					
d	Dachstuhl komplett; mit Veränderung der Dachkon- struktion, 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 (bestandsge-schützten) 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 baugtragender Teile, auch in mehreren Baumaßnahmen, bis zum vollständigen Ersatz des Gebäudes		→ Umfangreiche Erneuerung baugtragender Teile in mehreren Bauabschnitten
03 Wiederherstellung oder Ersatz einer (bereits) beseitigten Laube mit einer Grundfläche von mehr als 24 m²		→ Erneuerung baugtragender 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

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 Nutzfläche 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.

A

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.

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.

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.

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.

B**C****D**

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 synonyme 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 **Doppelpulldach** besteht aus zwei versetzt liegenden Pulldächern. Zum Aufbau eines Doppelpulldaches ist eine zusätzliche tragende Wand unter dem Dachfirst notwendig.

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.

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.

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.

E

F

G

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 „bebaute Fläche“ gesprochen (im Gegensatz zu „überbaute Fläche“, was auch Dachüberstände beinhaltet). Die Fläche wird gemessen in Fußbodenhöhe an den fertigen Oberflächen, zum Beispiel auf Holzverkleidung, Wärmedämmung oder Außenputz.

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.

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.

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.

H

I

K

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.

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.

Nebenanlagen

sind Anlagen, auch bauliche Anlagen, die räumlich-funktional einer Hauptnutzung (Gebäude) und dem Nutzungszweck des Baugebiets zugeordnet sind; sie sollen größtmäßig 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.

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.

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.

M

N

P

R

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.

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

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.

Umbau

Umgestaltung eines Gebäudes mit wesentlichen Eingriffen in Konstruktion oder Bestand.

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.

S

T

U

V

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.

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.

Z

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
BauOBl	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
Doppelpulldach	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
Pulldach	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
------------------------------	---

Bundesklingartengesetz

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

Fernsehanenne	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 m ²	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 Wasserhaushalts 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 | ☐ Einer Gartenlaube ¹ |
| ☐ Erweiterung ² | ☐ Eines Laubendaches ³ |
| ☐ Umbau / bauliche Veränderung | ☐ Eines Geräteschuppens (nur vorübergehend) ⁴ |
| ☐ Instandhaltung / Reparatur / Sanierung | ☐ 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-Süd der Kleingärtner e.V.:

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

Datum, Unterschrift / Stempel des BV-Süd

¹Gem. §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.

³Ausschließlich 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.

⁵Zulässig sind ausschließlich transportable Anlagen, ohne Fundament oder fester Verankerung im Untergrund.

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.

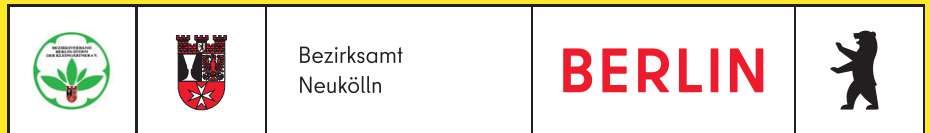
Ich bestätige als Antragsteller*in des o.g. Bauvorhabens, dass

- ☐ 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-Süd der Kleingärtner e.V. stichprobenartige Überprüfungen vornimmt.

Mit freundlichen Grüßen

¹ Nicht zutreffendes streichen



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