



## **Obst- und Gartenbauverein Bad Waldsee e.V.**

Andreas Honisch  
Maria-Menz-Str. 11  
88339 Bad Waldsee  
[ogvbw@web.de](mailto:ogvbw@web.de)  
[www.ogvbw.de](http://www.ogvbw.de)



---

# **Bauordnung**

## **Des Obst und Gartenbauvereins Bad Waldsee e.V. für das Gartenhausgebiet „Riedmühle“ in Bad Waldsee- Steinach**

- Fassung vom 15. Oktober 2008 -

### **1. Grundlagen – Gesetze und Verordnungen –**

- Bundeskleingartengesetz Stand: 01.10.1006 in der jeweils gültigen Fassung
- Nachbarrecht Baden Württemberg Stand: August 2004 in der jeweils gültigen Fassung
- Bebauungsplan der Stadt Bad Waldsee für das „Gartenhausgebiet Riedmühle-Steinach Stand: 12.03.2008 in der jeweils gültigen Fassung
- Gartenordnung des Verpächters Obst- und Gartenbauverein Bad Waldsee e.V.
- Unterpachtvertrag zwischen Pächter und Verpächter

### **2. Geltungsbereich**

Diese Bauordnung gilt für die Errichtung und Nutzung baulicher Anlagen in der Kleingartenanlage „Gartenhausgebiet Riedmühle – Steinach“ des Obst- und Gartenbauverein Bad Waldsee e.V. für die dieser Zwischenpächter ist.

Die Errichtung von Vereinshäusern und anderer Gemeinschaftsanlagen unterliegen nicht dieser Ordnung.



---

## **Obst- und Gartenbauverein Bad Waldsee e.V.**

Vorsitzender:  
Andreas Honisch  
Maria-Menz-Str. 11  
88339 Bad Waldsee



VR Ulm 600205  
07524 409 2256  
[ogvbw@web.de](mailto:ogvbw@web.de)  
[www.ogvbw.de](http://www.ogvbw.de)





## 3. Grundsätze laut Bundeskleingartengesetz

### 3.1 Errichtung baulicher Anlagen

Kleingärten sind Grünflächen, die aufgrund eines Pachtvertrages Kleingärtnern zur nichterwerbsmäßigen, gärtnerischen Nutzung überlassen werden. Kleingärten sind keine Baugrundstücke und Kleingartenanlagen keine Baugebiete. Sie sind daher, abgesehen von der Gartenlaube oder dem Vereinshaus, grundsätzlich nicht bebaubar.

Die Errichtung einer baulichen Anlage ist nur dann erlaubt, wenn diese der kleingärtnerischen Nutzung dient. Ist auf einer Parzelle, auf der eine bauliche Anlage errichtet werden soll, bereits eine bauliche Anlage vorhanden, die durch den Neubau ersetzt werden soll, so ist die Bau Zustimmung nur mit der Auflage zu erteilen, dass die alte Anlage bis spätestens 3 Monate nach Fertigstellung entfernt wird.

Bauliche Anlagen, welche die zulässige Größe überschreiten, müssen spätestens bei Pächterwechsel entschädigungslos reduziert werden. Dabei ist unwesentlich wer die bauliche Anlage errichtet hat.

**Neben der Grundfläche der Laube dürfen nur 15 % Gartenfläche versiegelt werden.**

(Beispiel: Parzellengröße 200 qm ./ max. Laubengröße von 16 qm = 184 qm davon 15 % = 27,06 qm zusätzliche gestattete versiegelte Kleingartenfläche. (Definition – Versiegelung = z. B. Kies, Wegeplatten, Stein oder Kunststoff).

### 3.2 Größe und Art der baulichen Anlage

Zulässig ist die Errichtung einer Laube in einfacher Ausführung mit einer maximalen Grundfläche von 16,0 qm einschließlich überdachtem Freisitz und Geschirrkiste. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein (BKleingG § 3 (2)).

Es ist gestattet, weitere Nebenanlagen, die der kleingärtnerischen Nutzung dienen, zu errichten, die in der Gartenordnung und Auszugsweise im weiteren näher beschrieben werden.



## 4. Anforderungen an bauliche Anlagen

### 4.1 Gartenlauben

**Der Pächter und Bauherr verpflichtet sich durch seine Unterschrift, dass alle Vorschriften genau eingehalten werden**

1. Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt sind.
2. Lauben dürfen einschließlich Geräteraum, Geschirrkiste und überdachtem Laubenvorplatz 16 qm bebaute Grundfläche (Außenmaße, ohne Dachüberstand – dieser jedoch max. 0,50 m) nicht überschreiten.
3. Laubenhöhe zählt ab Fußbodenoberkante (Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Kleingartenniveau liegen) und darf folgende Höhe nicht überschreiten:

**Satteldach:**

Traufhöhe (unterste Kante der Dachfläche): höchstens 2,20 m Firsthöhe (vom natürlichen Gelände gemessen): 3,00 m

4. Die Laube darf nur eingeschossig und nicht unterkellert sein.
5. Ein Vorratsraum (Fläche bis 2 qm und Tiefe bis 0,80 m ) mit Einstiegsklappe innerhalb der Laube ist zulässig.
6. Zulässig sind umlaufende Brüstung zur Einfassung der Terrasse von max. 1 m Höhe.
7. Es ist unzulässig ortsfeste Feuerstätten und Schornsteine zu errichten.
8. Je Parzelle ist die Errichtung eines Gartenhauses innerhalb der überbaubaren Fläche lt. Bebauungsplan der Stadt Bad Waldsee zulässig.
9. Fundamente dürfen nur als Säulen- und Streifenfundament ausgeführt werden, die sich für die Verankerung des Gartenhauses gut eignen.
10. Flachdächer sind nicht erlaubt, es werden nur Satteldächer genehmigt.
11. Die Außenwände sind in Holzschalung auszuführen. Außenanstriche sind nur in gedeckten Holzfarbtönen zulässig.
12. Eindeckung: Als Dachabdeckung ist die Verwendung von Ziegeln, Betondachsteinen, Pappschindeln oder Stehfalzblechen zulässig.



13. Verboten sind glänzende oder stark reflektierende Aussendwand- und Dachdeckungsmaterialien.
14. Der Dachüberstand soll seitlich und rückseitig 0,20 m und an der vorderen Giebelseite 0,50 m betragen. Größere Dachvorsprünge (über 0,50 cm) sowie Vordächer und Überdachungen werden auf die Grundfläche angerechnet. Die um die Laube laufende Traufkante geht nicht in die genehmigten 15% versiegelte Gartenfläche ein.

### 5. Errichtung weiterer baulicher Anlagen

Zur Unterstützung der kleingärtnerischen Nutzung ist die Errichtung folgender baulicher Anlagen (siehe Gartenordnung Punkt 4.2 bis 4.21) zulässig:

- **Entweder** zwei Gewächshäuser mit je max. 6 qm Grundfläche und Höhe von 2,50m
- **oder** ein Gewächshaus bis zu 12 qm Grundfläche und Höhe von 2,50 m
- Geschirrkiste: Breite max. 1,0 m, Höhe max. 1,1 m, Länge max. 3,0 m  
**Bitte Beachten:** Maße werden bei den 16 qm Grundfläche angerechnet
- Gartenteich bis max. 5 qm Wasserfläche, Tiefe bis zu 0,80 m
- Grillstelle: Höhe 1 m , Breite 0,80 m, Tiefe 0,50 m

**Es ist unzulässig** Stallungen, Volieren und Hundezwinger zu errichten

### 6. Grenz- und Bauwerksabstände

Der Abstand zwischen baulichen Anlagen und Gartengrenze muss mindestens 2,50 m und von Laube zu Laube mindestens 5 m betragen. Der Abstand von baulichen Anlagen zu Außenzäunen von Gartenanlagen muss mindestens 3 m betragen.

Pergolen und Rankhilfen müssen so angeordnet sein, dass sie die Betrachtung des Gartens von außen nicht beeinträchtigen.



## 7. Baugenehmigungs- bzw. Zustimmungsverfahren

- Es müssen die materiellen Vorschriften der Bauordnung für Bad Waldsee eingehalten werden und die Bauvorschriften des Obst- und Gartenbauverein Bad Waldsee e. V., siehe Unterpachtvertrag und Gartenordnung.
- Jedes Bauvorhaben ist beim Obst- und Gartenbauverein schriftlich anzuzeigen.
- Für die Errichtung und Rekonstruktion aller baulichen Anlagen ist beim jeweiligen Vereinsvorstand ein schriftlicher Antrag in 3-facher Ausfertigung einzureichen.

Einzureichende Unterlagen sind:

- Skizze der baulichen Anlage in allen drei Ansichten mit Maßangaben (Länge, Breite, Höhe, Dachüberstände, Trauf- und Firsthöhe) und Raumeinteilung.
  - Grundrissplan der Parzelle mit eingemaußter Laube (incl. Entfernungsmaße zu Parzellengrenzen) und Wegebezeichnungen sowie Angaben der Nachbarzellen (empfehlenswert ist ein Maßstab von 1:50)
  - Bei Eigenkonstruktionen ist eine Baubeschreibung und eine statische Berechnung vorzulegen.
  - Angaben zur Fundamenttiefe
  - Angaben zu den Baumaterialien und zur Ausführung des Fundaments.
  - Fotos oder Prospektmaterial sind zulässig, jedoch mit den vorgenannten Angaben.
- Lauben dürfen weder von ihrer Beschaffenheit, noch von ihrer Einrichtung und Ausstattung zum dauerhaften Wohnen geeignet sein.
  - Auch andere bauliche Anlagen, wie Wasserabstellschächte und Gewächshäuser usw. sind nur nach vorheriger Zustimmung des Verpächters zu errichten.
  - Der Vorstand bzw. die Beauftragten des Vereins überprüfen den Antrag. Nach Überprüfung des Antrages erfolgt die schriftliche Bestätigung oder Ablehnung mit Begründung und evtl. Auflagen. Die Bearbeitungsfrist eines Antrages sollte 6 Wochen nicht überschreiten. Die Bauarbeiten dürfen nicht vor Erhalt der schriftlichen Bestätigung vorgenommen werden.
  - Bei Verstößen gegen die erfolgte Baugenehmigung oder fehlender Genehmigung ist durch den Vorstand Baustop auszusprechen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Genehmigung des Vorstandes ist eine



## **Obst- und Gartenbauverein Bad Waldsee e.V.**

---

Ordnungswidrigkeit (§ 9 BKleingG Abs. 1 Ziffer 1 „ordentliche Kündigung) und wird als solche geahndet (Rückbau, Bußgeld, Kündigung).

- Bei Verstößen gegen diese Bauordnung hat der Vorstand des Vereins als Verpächter wegen vertragswidrigen Gebrauchs einen Rückbau- bzw. Beseitigungsanspruch gemäß § 541 BGB n. F.

### **8. Schlussbestimmungen**

In ihren Einschränkungen weitergehende behördliche Regelungen bleiben von dieser Bauordnung unberührt.

Der geschäftsführende Vorstand wird ermächtigt, eine aus gesetzlichen Gründen notwendig werdende, redaktionelle Änderung vorzunehmen.

Sollten Bestimmungen dieser Bauordnung ungültig sein, so behält diese Ordnung ihre Gültigkeit ohne die mangelhafte Bestimmung. Eine gültige Regel soll unverzüglich eingefügt werden.

Mit meiner Unterschrift bestätige ich, dass ich die Vorschriften gelesen habe, außerdem ist mir bekannt, dass bei Überschreitung des Bauantrages, die unrechtmäßigen Bauten wieder auf meine Kosten entfernt werden müssen. Bei Nichteinhaltung der Rückführung der Baumaßnahmen in den rechtmäßigen Bauzustand, werden diese nach nochmaliger Fristsetzung durch den Obst- u. Gartenbauverein von einer autorisierten Fachfirma auf Kosten des Pächters entfernt.

**Bad Waldsee,** \_\_\_\_\_

**Pächter:** \_\_\_\_\_  
**Unterschrift**

**Garten Nr:** \_\_\_\_\_

**Vorname, Name des Pächters:**  
\_\_\_\_\_

---

### **Obst- und Gartenbauverein Bad Waldsee e.V.**

Vorsitzender: Andreas Honisch, Maria-Menz-Str. 11, 88339 Bad Waldsee  
VR Ulm 600205, Tel: 07524 409 2256, ogvbw@web.de, www.ogvbw.de