



Bauordnung des Obst- und Gartenbauverein Bad Waldsee e.V. für das Gartenhausgebiet „Riedmühle“ Stand 22.2.2024

1. Grundlagen – Gesetze und Verordnungen

- Bundeskleingartengesetz Stand: 01.10.1006 in der jeweils gültigen Fassung
- Nachbarrecht Baden Württemberg in der jeweils gültigen Fassung
- Bebauungsplan der Stadt Bad Waldsee für das „Gartenhausgebiet Riedmühle - Steinach 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. Sie ist für die Pächter der Kleingartenanlage in der jeweils gültigen Fassung verpflichtend.

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

3. Baulichkeiten

3.1 Errichtung von baulichen 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, die im Widerspruch zu den Bestimmungen dieser Bauordnung stehen, müssen spätestens bei Pächterwechsel vom aufgebenden Pächter und auf dessen Kosten beseitigt, bzw. in einen den Bauvorschriften entsprechenden Zustand gebracht werden. Dabei ist unwesentlich wer die bauliche Anlage errichtet hat.

3.2 Versiegelung, Sitzplatz und Wege

Sitzplatz und Wege dürfen nicht aus geschüttetem Beton (Ortbeton) bestehen. Ein Verzicht auf Versiegelung ist anzustreben (s. a. Einleitung). Der Unterbau der befestigten Fläche muss wasserdurchlässig sein. Die Größe des Sitzplatzes darf 15 m² nicht übersteigen. 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).

3.3 Stellplatten und Wegeeinfassungen

Erforderliche Einfassungen der Hauptwege werden ausschließlich vom Eigentümer der Stadt Bad Waldsee bei Erschließung oder einer erforderlichen Sanierung der Anlage festgelegt und sind bindend.

3.4 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 im folgenden näher beschrieben werden.

4. Anforderungen an bauliche Anlagen

4.1 Lauben, Gartenhäuser

1. Die Erstellung einer Laube bzw. Gartenhaus ist genehmigungspflichtig.
2. Zulässig sind eingeschossige Gartenhäuser, die der Aufbewahrung von Garten- und sonstigen Gerätschaften und auch dem Aufenthalt dienen, jedoch nicht zur Übernachtung bestimmt sind.
3. Je Parzelle ist die Errichtung eines Gartenhauses innerhalb der überbaubaren Fläche lt. Bebauungsplan der Stadt Bad Waldsee zulässig.



4. An- und Umbauten der Laube sind nicht gestattet. Ausgenommen davon ist die Erweiterung von älteren, wesentlich kleineren Lauben bis zur jeweils vom Bebauungsplan, Verpächter oder Eigentümer zugelassenen Gesamtfläche. Eine Baugenehmigung muss auch für solche Maßnahmen eingeholt werden.
5. Lauben dürfen einschließlich Geräteraum, Geschirrkiste und überdachtem Laubenvorplatz 16 qm bebaute Grundfläche (Außenmaße, ohne Dachüberstand – dieser jedoch max. 0,50 m) und bis zu max. 40 cbm Rauminhalt nicht überschreiten.
6. Die Gartenhäuser sind in einfacher Ausführung mit Satteldach zulässig. Die Fußbodenoberkante darf bis zu 0,25 m über dem Kleingartenniveau liegen.
7. Flachdächer sind nicht erlaubt, es werden nur Satteldächer mit einer Traufhöhe bis max. 2,2 m und einer Firsthöhe von max. 3,0 m genehmigt. Als Dachdeckung ist die Verwendung von Ziegeln, Betondachsteinen oder Pappschindeln oder Stehfalzblechen zulässig. Die Außenwände müssen in Holzschalung ausgeführt werden. Außenanstriche sind nur in gedeckten Holzfarbtönen zulässig. Glänzende oder stark reflektierende Außenwand- und Dachdeckungsmaterialien sind nicht zugelassen.
8. 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.
9. Fundamente dürfen nur als Säulen- und Streifenfundament ausgeführt werden, die sich für die Verankerung des Gartenhauses gut eignen.
10. Die Laube darf nur eingeschossig und nicht unterkellert sein. Ein Vorratsraum mit einer Fläche bis 2 qm und Tiefe bis 0,80 m sowie einer Einstiegsklappe innerhalb der Laube ist zulässig.
11. Es ist nicht gestattet, ortsfeste Feuerstätten und Schornsteine zu errichten
12. Eine um die Laube laufende Traufkante geht nicht in die genehmigten 15% versiegelte Gartenfläche ein.
13. Das Aufstellen eines Heizofens, von Holz- und Kohle- sowie Ölofen ist nicht gestattet. Eine mit Flaschengas betriebene Heizung, ein Gaskocher und eine Gaslampe sind unter Beachtung der Sicherheitsbestimmungen zulässig.
14. Ein Ausbau der Laube zum Daueraufenthalt ist nicht gestattet.

4.2 Gartenkiste

1. Die Erstellung einer Gartenkiste ist genehmigungspflichtig.
2. Als Nebenanlage ist eine genehmigungspflichtige Gartenkiste zur Aufbewahrung von Gartengerätschaften zugelassen. Die Abmessung ist beschränkt auf max. 1,0 m Breite, max. 1,1 m Höhe und max. 3,0 m Länge.
3. Das Volumen der Gartenkiste wird auf den zulässigen Rauminhalt der Gartenhäuser von 40 cbm angerechnet.



4.3 Pergolen (Rankgerüste mit und ohne Kletterpflanzen)

1. Das Aufstellen von Pergolen ist genehmigungspflichtig.
2. Die Pergola ist der Laube räumlich direkt zuzuordnen und darf nicht höher als 2,40 m sein. Hierbei ist aus Sicherheitsgründen die Einsicht zur Laube zu gewährleisten.
3. Die Reiter der Pergola dürfen 0,80 m Breite nicht überschreiten.
4. Eine Überdachung ist nicht zulässig.
5. Seitliche Verkleidungen aus Holz können bis zu einer Höhe von 1,00 m als Brüstung zur Einfassung der Terrasse angebracht werden.
6. Sämtliche Holzteile dürfen nur mit einem umweltfreundlichen, naturfarbenen, Holzschutzmittel (Farbe wie Gerätehütte) behandelt werden.

4.4 Sicht- und Windschutz im Laubenbereich, Markisen

1. Als Sicht- bzw. Windschutz am Laubensitzplatz und im Bereich des Erholungsteils sind Grünbepflanzungen in Heckenform sowie begrünte Holz- und Flechtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.
2. Massive Bretterzäune in Form einer waagerechten oder senkrechten Schalverarbeitung sind nicht gestattet.
3. Aus Sicherheitsgründen ist die Einsicht zur Laube zu gewährleisten.
4. Bei Pergolen an der Laube können bis zu maximal 6 m² große einrollbare Markisen in gedeckter Farbe angebracht werden. Zu messen ist von der Laubenflucht ohne Dachüberstand bis Außenkante Pergola. Die Genehmigung hierfür ist unter Vorlage eines Markisenprospektes beim Vorsitzenden des Obst- und Gartenbauverein einzuholen.
5. Markisen werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
6. Eine dauerhafte Überdachung ist nicht zulässig.

4.5 Stützmauern und Aufschüttungen

1. Stützmauern sind nur gestattet, wenn sie vom Gelände her zwingend erforderlich sind.
2. Ab 1 m Höhe ist eine Genehmigung erforderlich. Dies trifft auch für Aufschüttungen zu.
3. Geländeunterschiede sind durch Bodenmodellierungen (Böschungen) auszugleichen. Falls dies nicht möglich ist, sind bevorzugt Trockenmauern zu errichten.
4. Beton-Sockelmauern werden nicht zugelassen.

4.6 Grillstelle

1. Ein Gartengrill jeglicher Bauart ist bis zu einer Höhe von 1,00 m, einer Breite von 0,80 m und einer Tiefe von 0,80 m zulässig



2. Kamine oder andere Rauchabzugsvorrichtungen sind nicht erlaubt.
3. Das Verbrennen von Abfällen jeder Art ist nicht gestattet.
4. Grillgeräte und Grillstellen müssen aus Sicherheitsgründen einen Abstand von 1,50 m von der Nachbarparzelle aufweisen.
5. Die Rauchentwicklung darf die Nutzung der Nachbar Grundstücke nicht beeinträchtigen.
6. Gesundheitsschädigende Grillweise ist zu vermeiden.
7. Vorhandene Grillanlagen, die diesen Normen nicht entsprechen, müssen reduziert oder abgebaut werden.
8. Die Grillstellen werden nicht in die Wertermittlung aufgenommen.
9. Offene Feuerstellen sind nicht erlaubt.

4.7 Spaliergerüste

10. Eventuell notwendige Spalier- oder Haltegerüste für Obst und Beeren sind auf die jeweilige Pflanzengröße abzustimmen. Die höchstzulässige Höhe beträgt 1,80 m. Der Grenzabstand ist mindestens 0,50 m.

4.8 Gewächshäuser

1. Die Erstellung von Gewächshäusern ist genehmigungspflichtig.
2. Je Parzelle sind entweder bis zu zwei Gewächshäuser mit jeweils max. 6,00 qm Grundfläche und einer Gesamthöhe von max. 2,50 m
3. oder ein Gewächshaus bis zu max. 12 qm Grundfläche und einer Gesamthöhe von max. 2,50 m zulässig
4. Der Grenzabstand von 1,00 m zum Nachbarn ist zu beachten.
5. Gewächshäuser dürfen nur zur Anzucht von Gemüse oder Zierpflanzen dienen. Jede andere Art der Nutzung ist unzulässig.

4.9 Folientunnel und Gemüseschutznetze

über dem Gartenbeet sind bis zu einer Höhe von 0,60 m erlaubt.

4.10 Frühbeet

Ein Frühbeetkasten ist bis zu 6 m² und einer Höhe von 0,40 m erlaubt.

4.11 Tomatenschutz

1. Tomatenüberdachungen sind nur in der Zeit von Mai bis Oktober erlaubt und müssen danach wieder vollständig abgebaut werden.
2. Die überdachte Fläche darf 5 m² nicht überschreiten. Die Höhe ist auf 1,60 m begrenzt.
3. Eine Seitenwand kann vollständig mit Folie geschlossen sein.



4. Bei der Ausführung ist auf ein ordentliches Aussehen und auf Sicherheit zu achten. Die verwendete Kunststoffolie sollte UV -stabilisiert und gewebeverstärkt sein.
5. Die Baulichkeit darf nicht zweckentfremdet benutzt werden.

4.12 Gießwasserbecken, Regenauffangbehälter

1. Folgende Maße sind einzuhalten: Grundfläche bis 1 m², Höhe 0,80 m über dem Erdboden.
2. Regenauffangbehälter sind mit einem Fassungsvermögen von bis zu 1.200 Liter erlaubt.

4.13 Gartenteiche

1. Gartenteiche sind genehmigungspflichtig.
2. Gartenteiche sind bis zu einer Wasserfläche von 5 m² und einer Tiefe von 0,90 m erlaubt (in Hanglagen darf die Aufschüttung nicht höher als 0,50 m betragen).
3. Sie sollen möglichst naturnah gestaltet werden und die Wände müssen so flach gehalten werden, dass Kleintieren das Erreichen und Verlassen des Wassers problemlos möglich ist.
4. Eine bepflanzte Flachwasserzone ist als Voraussetzung für die Funktion als Biotop erforderlich.
5. Als Abdichtmaterial selbst gebauter Teiche sind Kunststofffolien oder eine verdichtete Tonschicht erlaubt, jedoch kein Beton.
6. Der Grenzabstand zum Nachbarn muss mindestens 1 m betragen.
7. Maßnahmen zum Schutz von Kindern sind vorzusehen.
8. Sicherung und Verantwortung liegen beim jeweiligen Pächter. Der Teich wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.14 Schwimmbecken

Schwimmbecken jeder Art dürfen mit Ausnahme von aufblasbaren Planschbecken für Kinder nicht aufgestellt oder eingebaut werden.

4.15 Kompostanlagen

1. Die Kompostanlage muss möglichst unauffällig angelegt sein und ist mit Sträuchern abzuschirmen.
2. Die Grundfläche sollte 3 qm und die maximale Höhe 1, 00 m nicht überschreiten.
3. Sie darf nicht unmittelbar am Hauptweg und an der Nachbargrenze liegen und den Nachbarn in keiner Form belästigen.
4. Der gesetzlich vorgeschriebene Grenzabstand von 0,50 m ist einzuhalten.



4.16 Kinderspielgeräte

Das Aufstellen von kleineren Kinderspielgeräten auf der Parzelle ist möglich. Die Sicherheitsabstände nach Herstellerangabe sind einzuhalten. Eine Wertermittlung erfolgt nicht. Bei Aufgabe der Parzelle sind die Geräte auf Verlangen wieder zu entfernen.

4.17 Partyzelte

Partyzelte und ähnlich freistehende Unterstände dürfen in den Parzellen nur für Veranstaltungen aufgestellt werden und müssen nach Ende unverzüglich wieder vollständig entfernt werden. Eine Beeinträchtigung der Nachbarparzellen ist soweit wie möglich auszuschließen. Der Aufbau und die Verankerung müssen vom Pächter so gewissenhaft durchgeführt werden, dass andere nicht geschädigt werden. Die Haftung für Schäden, die von der Baulichkeit ausgehen, trägt der Pächter.

4.18 Abwasser

In der Parzelle darf kein entsorgungspflichtiges Abwasser dem Boden zugeführt werden.

4.19 Tierhaltung

1. Kleintierställe werden nicht zugelassen.
2. Stallungen, Vollieren und Hundezwinger dürfen nicht errichtet werden.
3. Tierhaltung ist in der Anlage nicht gestattet.

4.20 Photovoltaikanlagen

1. Photovoltaikanlagen (Solarzellen) sind bis zu einer Gesamtfläche von 1m² möglich, sofern sie plan auf dem Laubdach installiert sind.
2. PV-Anlagen dürfen nur autark betrieben werden, also nicht als sog. Balkonkraftwerke an die Stromversorgung angeschlossen werden.
3. Eine Berücksichtigung solcher Anlagen bei der Wertermittlung erfolgt nicht.

5. Errichtung weiterer baulicher Anlagen

Weitere Baulichkeiten als hier bzw. in der Gartenordnung aufgeführt sind nicht erlaubt. Sie werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und sind nach schriftlicher Aufforderung durch den Eigentümer, Verpächter, unverzüglich zu beseitigen bzw. vom Pächter auf eigene Kosten zurückzubauen.



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. Bauzustimmungsverfahren

Für die Errichtung und Änderung aller baulichen Anlagen muss beim jeweiligen Vereinsvorstand ein schriftlicher Antrag eingereicht werden.

Der Bauantrag müssen Unterlagen beigefügt werden, aus denen das geplante Bauvorhaben, insbesondere die Maße, Grenzabstände, etc. hervorgehen. Der Vereinsvorstand kann zur Bearbeitung des Bauantrags jederzeit weitere Skizzen, Pläne o.ä. anfordern.

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 eventuellen Auflagen. Die Bearbeitungsfrist eines Antrages sollte 6 Wochen nicht überschreiten.

Das Bauvorhaben darf erst nach erfolgter schriftlicher Genehmigung durch den Vereinsvorstand begonnen werden. Die Umsetzung muss nach den Bestimmungen der Bauordnung „Riedmühle“, der Gartenordnung „Riedmühle“, dem Bebauungsplan der Stadt Bad Waldsee sowie des Bundeskleingartengesetzes in der jeweils gültigen Fassung erfolgen. Die Bauarbeiten müssen nach Genehmigung bis zum Ende des darauffolgenden Kalenderjahres abgeschlossen sein. Andernfalls muss erneut eine Genehmigung eingeholt werden.

Bei Verstößen gegen die erfolgte Baugenehmigung oder fehlender Genehmigung kann durch den Vorstand ein Baustopp verhängt werden. Die Errichtung von baulichen Anlagen ohne Genehmigung des Vorstandes ist eine Ordnungswidrigkeit (§ 9 BKleingG Abs. 1 Ziffer 1 „ordentliche Kündigung“) und wird als solche geahndet (Rückbau, Bußgeld, Kündigung).



Obst- und Gartenbauverein Bad Waldsee e.V.

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

Bei Nichteinhaltung der Rückführung der Baumaßnahmen in den rechtmäßigen Bauzustand, werden diese nach Fristsetzung durch den Obst- u. Gartenbauverein von einer autorisierten Fachfirma auf Kosten des Pächters durchgeführt.

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.

9. Inkrafttreten

Vorstehende Bauordnung wurde in der Sitzung des erweiterten Vorstand am 22.2.2024 beschlossen. Sie tritt mit Unterschrift des Vorstandsvorsitzenden in Kraft und ersetzt die Bauordnung in der Version vom 15. Oktober 2008.

Bad Waldsee, 22 Februar 2022

gez. Andreas Honisch_____

Andreas Honisch
1. Vorsitzender