

## **Beschlossen durch den erweiterten Landesverbandsvorstand am 29.03.2003**

### **1. Präambel**

Seit dem 01. Januar 2003 ist die Novellierung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) in Kraft und muss ab diesem Zeitpunkt bei allen Baumaßnahmen beachtet werden.

Durch die bei der Novellierung vorgenommenen Änderungen im Anhang zum §69 der NBauO Genehmigungsfreie Baumaßnahmen unterliegt der Bau von Gartenlauben der Baufreistellung, das heißt, es ist für die Errichtung einer Gartenlaube, wenn die Regelungen des BKleingG beachtet werden, keine behördliche Baugenehmigung mehr erforderlich.

An Stelle der behördlichen Baugenehmigung für alle errichteten Bauten, tritt nunmehr die schriftliche Bauerlaubnis des Vereinsvorstandes. Sie ersetzt die bei der Wertermittlung geforderte Baugenehmigung.

Zu dieser Regelung nachstehender Textauszug aus der NBauO und dem BKleingG:

### **§ 69 NBauO Genehmigungsfreie Baumaßnahmen**

(1) Die im Anhang genannten baulichen Anlagen oder Teile baulicher Anlagen dürfen in den dort

festgelegten Grenzen ohne Baugenehmigung errichtet oder in bauliche Anlagen eingefügt, geändert und abgebrochen oder beseitigt werden.

(6) Genehmigungsfreie Baumaßnahmen müssen die Anforderungen des öffentlichen Baurechts ebenso wie genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen erfüllen, es sei denn, dass sich die Anforderungen auf genehmigungsbedürftige Baumaßnahmen beschränken. Genehmigungsvorbehalte nach anderen Gesetzen, insbesondere nach dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz, bleiben unberührt.

### **Anhangzug § 69 NBauO**

#### **Genehmigungsfreie bauliche Anlagen und Teile baulicher Anlagen**

##### **Gebäude**

1.5 Gartenlauben in einer Kleingartenanlage nach dem Bundeskleingartengesetz

### **BKleingG § 3 - Kleingarten und Gartenlauben -**

(2) Im Kleingarten ist eine Laube in einfacher Ausführung mit höchstens 24 m<sup>2</sup> Grundfläche

bleiben einschließlich überdachtem Freisitz zulässig; §§ 29 bis 36 des Baugesetzbuches

unberührt. Sie darf nach ihrer Beschaffenheit, insbesondere nach ihrer Ausstattung und Einrichtung, nicht zum dauernden Wohnen geeignet sein.

### **2. Bauantragsverfahren für Gartenlauben und Bauten**

Das nachstehende Verfahren ist für alle Vereine, die einen Pachtvertrag mit dem Landesverband abgeschlossen haben, verbindlich.

Allen anderen Vereinen wird empfohlen, nach dieser Richtlinie zu verfahren.

#### **a) Standardlauben**

Bei Verwendung der beim Landesverband erhältlichen Bauzeichnungen ist bei unveränderter Bauausführung der Vereinsvorstand entscheidungsbefugt und erteilt die Bauerlaubnis.

**a.) Fremdentwürfe**

Wünscht ein Einzelpächter den Bau einer fremd geplanten Gartenlaube, so ist mit dem Bauantrag eine Bauzeichnung mit geprüfter Statik einzureichen.

In diesem Fall ist der Bauantrag vom Vereinsvorstand zunächst dem Landesverband zur Prüfung vorzulegen, soweit erforderlich führt der Landesverband auch noch eine Entscheidung des Grundstückseigentümers herbei.

Erst nach Vorliegen des Prüfergebnisses darf die Bauerlaubnis durch den Vereinsvorstand erteilt werden.

**b.) Umbauten, Rückbauten**

Bauliche Veränderungen an den Gartenlauben und Behelfswohnheimen (außer Sanierungsmaßnahmen an vorhandenen Gartenlauben) beseitigen den Bestandsschutz gem. § 18 BKleingG.

Gestellte Anträge für solche Maßnahmen sind nur erlaubnisfähig, wie die zulässige Laubengröße von 24 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird.

Durch nachträgliche Anbauten entstandene übergroße Gartenlauben und Behelfswohnheime sind bei Pächterwechsel gemäß Weisung des Baufachberaters im Landesverband zurückzubauen.

Für die ordnungsgemäß zurück gebaute Gartenlaube kann der Vereinsvorstand eine Bauerlaubnis erteilen.

**3. Bauabnahme von Neubauten, Umbauten und Rückbauten**

Nach Fertigstellung des Rohbaus bei Neubauten, des Umbaus oder des Rückbaus der Gartenlaube ist beim Landesverband die Rohbauabnahme zu beantragen.

Nach Fertigstellung der Baumaßnahme ist durch den Vorstand eine Schlussabnahme durchzuführen. Die Kosten der Bauabnahme sind vom Bauherrn zu tragen.

**4. Bauliche Anlagen gem. § 5 Einzelpachtvertrag ( Stadtbezirke)**

Die Errichtung der unter § 5 Ziffer 3, 5, 6, 7, 8a bis e des Einzelpachtvertrages genannten baulichen Anlagen unterliegen dem Zustimmungsvorbehalt des Vorstandes.

**5. Abrissverfügungen**

Abrissverfügungen werden zur Gefahrenabwehr durch die örtliche zuständige Baubehörde erteilt

**6. Erteilung einer nachträglichen Bauerlaubnis**

Für Gartenlauben, für die keine behördlichen Baugenehmigungen vorliegen, kann nachträglich eine Bauerlaubnis erteilt werden, wenn zum Zeitpunkt des Laubenbaus eine behördliche Baugenehmigung hätte erteilt werden können.

**7. Schlussbestimmungen**

Die bisher zur Verfügung gestellten Informationen für den Bau von Gartenlauben werden hiermit aufgehoben.

**Ergänzung zur Ziffer 6: Erteilung einer nachträglichen Bauerlaubnis  
Zur, Richtlinie zum Bauerlaubnisverfahren v. 29.03.2003"**

**Für Gartenlauben, für die keine behördlichen Baugenehmigungen vorliegen,  
kann der Vereinsvorstand nach Prüfung eine nachträgliche Bauerlaubnis erteilen.**

Voraussetzung für eine solche Erlaubnis ist, dass zum Zeitpunkt der Errichtung dieser Laube eine behördliche Baugenehmigung hätte erteilt werden können. Für den Bereich der Stadt Braunschweig sind die nachstehend aufgeführten Laubengrößen bei der Prüfung zu beachten. Auch zu prüfen ist, ob zum Zeitpunkt der Errichtung die Regelungen des Pachtvertrages beachtet wurden.

**hier: Zulässige Laubengröße: der letzten Jahrzehnte in der Stadt Braunschweig**

Zeitraum	Grundfläche	Bemerkungen
-29.05.57	12m <sup>2</sup> umbauter Raum	Kann soweit im Pachtvertrag nicht begrenzt auf 24m <sup>2</sup> erweitert werden.
29.05.57- 30.10.63	15m <sup>2</sup> umbauter Raum	Kann soweit im Pachtvertrag nicht begrenzt auf 24m <sup>2</sup> erweitert werden.
30.10.63- 18.02.70	15m <sup>2</sup> + 6m <sup>2</sup> offene Vorlaube	Kann soweit im Pachtvertrag nicht begrenzt auf 24m <sup>2</sup> erweitert werden.
26.10.70	15m <sup>2</sup> + 10m <sup>2</sup> winddicht mit Holz ( 90cm) und Glas geschlossen	Hat, wenn genehmigt oder nachträglich erlaubt, Bestandsschutz Der Bestandsschutz erlischt jedoch, wenn außer Reparaturen Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden.
18.02.70- 31.03.83	21m <sup>2</sup> + 10m <sup>2</sup> breitseitig offenen Freisitz ( BSBauO )	Hat, wenn genehmigt oder nachträglich erlaubt Bestandsschutz Der Bestandsschutz erlischt jedoch, wenn außer Reparaturen, Veränderungen am Gebäude vorgenommen Werden
Ab 01.04.83	24m <sup>2</sup> ( BKleingG )	Nach diesem Zeitpunkt errichtete größere Lauben oder zusätzliche Anbauten sind unzulässig und zu entfernen.

In den Landbezirken gelten die öffentlichen Richtlinien, die zulässigen Laubengrößen sind nach den örtlichen Regelungen zu ermitteln.  
Kleingartenlauben, die für eine nachträgliche Erlaubnis nicht den vorgeschriebenen Kriterien zugeordnet werden können und keine Behelfsheime sind, kann nach unserer Auffassung von einem Bestandsschutz ausgegangen werden, wenn diese nach § 18 BkleinG, ohne behördliche Beanstandung länger als ein ¼ Jahrhundert geduldet wurde (siehe auch Praktiker-Kommentar, Dr. Mainczyk, zu § 18 BkleinG, 8. Auflage Seite 218. Vor einer Weitergabe solcher Gärten ist auf jeden Fall der Nachpächter über die Rechtslage zu informieren.) In solchen Fällen empfehlen wir nach vorheriger Prüfung der Standfestigkeit des Landesverbandsbaufachberaters die Erteilung einer Nutzungserlaubnis.