

## **V e r o r d n u n g**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Leonding vom 28.09.2006 betreffend die Bebauung und Gestaltung von Dauerkleingartenanlagen (Dauerkleingartenverordnung) gemäß § 27b Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 idF LGBl. Nr. 96/2006, in Verbindung mit § 43 Abs. 1 Oö. GemO 1990 idF. LGBl. Nr. 8/2005.

### **§ 1**

#### **Geltungsbereich**

Diese Verordnung regelt im Gemeindegebiet von Leonding die Bebauung und Gestaltung sowie die Benützung von Dauerkleingärten, Dauerkleingartenanlagen und von im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Dauerkleingärten“ gewidmeten Flächen außerhalb von Dauerkleingartenanlagen. Bestimmungen und Festlegungen im Flächenwidmungsplan bleiben von dieser Leondinger Dauerkleingartenverordnung unberührt.

### **§ 2**

#### **Widmungs- und Nutzungsbeschränkungen**

Dauerkleingartenanlagen einschließlich aller baulichen Anlagen sowie die im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan als „Dauerkleingärten“ gewidmeten Flächen außerhalb von Dauerkleingartenanlagen dürfen nur bestimmungsgemäß im Sinne des §27b Abs1 Oö. Bauordnung 1994 in der Fassung LGBl. Nr. 96/2006 genutzt werden. Sie sind demnach auf Dauer für eine nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung oder für Zwecke der individuellen Erholung, nicht jedoch für den dauernden Aufenthalt von Menschen, insbesondere nicht zum Wohnen, bestimmt.

### **§ 3**

#### **Begriffsbestimmungen**

- 1) Dauerkleingärten sind Grundflächen kleineren Ausmaßes, die auf Dauer für eine nichterwerbsmäßige gärtnerische Nutzung oder für Zwecke der individuellen Erholung, nicht jedoch für den dauernden Aufenthalt von Menschen, vor allem nicht zum Wohnen, bestimmt sind und im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan die Widmung „Dauerkleingärten“ aufweisen.
- 2) Dauerkleingartenanlagen sind Verbände von mindestens fünf örtlich zusammenhängenden Dauerkleingärten mit den dazugehörigen Wegen und sonstigen Gemeinschaftsanlagen. Dauerkleingartenanlagen einschließlich aller baulichen Anlagen, die nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen in der Anlage selbst und auf den einzelnen Dauerkleingärten zulässig sind, dürfen nur bestimmungsgemäß im Sinne des Abs. 1 genutzt werden.
- 3) Gemeinschaftsanlagen sind Grundflächen und Anlagen in Dauerkleingartenanlagen, die der Verfolgung der mit der bestimmungsgemäßen Nutzung der Dauerkleingartenanlagen verbundenen, gemeinschaftlichen Zwecke dienen.

- 4) Die überbaute Fläche ist jener Grundstücksteil, welcher in der Draufsicht von den äußersten Begrenzungen einer über das Gelände hinausragenden baulichen Anlage verdeckt wird.
- 5) Die bebaute Fläche ist jene Fläche, welche von den äußersten Begrenzungen des Grundrisses einer baulichen Anlage oder Teilen davon umschrieben wird.
- 6) Die versiegelte Fläche ist jene Grundstücksfläche, auf der eine Oberflächenbefestigung (z.B. Asphalt, Beton, Platten, Pflasterungen, Rasensteine oder dergleichen) hergestellt wird.

#### § 4 Aufschließung

- 1) Dauerkleingartenanlagen müssen entweder unmittelbar durch eine geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder durch eine der zu erwartenden Beanspruchung genügende mindestens 3 m breite, befestigte und durch Eintragung im Grundbuch sichergestellte Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein.
- 2) Die einzelnen Dauerkleingärten einer Dauerkleingartenanlage müssen über interne Aufschließungswege vom öffentlichen Straßennetz aus erreichbar sein. Derartige Aufschließungswege sollen in der Regel mindestens 1,20 m breit sein.
- 3) Dauerkleingartenanlagen müssen eine – auch für die Löschwasserversorgung im Brandfall ausreichende - Wasserversorgungsanlage aufweisen.
- 4) Dauerkleingartenanlagen, die innerhalb des Versorgungsbereiches im Sinne des §12 Abs1 Z2 Oö. Abwasserentsorgungsgesetz idF LGBl. Nr. 27/2001 liegen, müssen einen Anschluss an das öffentliche Kanalnetz aufweisen. Alle in der Dauerkleingartenanlage anfallenden Abwässer, insbesondere aus WC-Anlagen, Abwaschbecken, Handwaschbecken, fix installierten Brauseanlagen sowie aus Schwimmbecken, sind in den öffentlichen Kanal abzuleiten.  
Wenn die einzelnen Dauerkleingärten keine Einzelkanalanschlüsse aufweisen, ist eine Gemeinschaftsanlage vorzusehen. Diese Gemeinschaftsanlage ist mit einer ausreichenden Anzahl an Toiletten, Abwaschgelegenheiten sowie Ausgussmöglichkeiten für Camping-WCs auszustatten.
- 5) Bei der Neuerrichtung von Dauerkleingartenanlagen ist jeder Dauerkleingarten mit einem Einzelkanalanschluß zu versehen.

## § 5 Größe von Dauerkleingärten

Die Größe von Dauerkleingärten soll in der Regel mindestens 250 m<sup>2</sup> betragen und das Ausmaß von 400 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Schaffung der Dauerkleingärten kann auch durch Parifizierung erfolgen.

## § 6 Bauliche Anlagen

- 1) In Dauerkleingärten und Dauerkleingartenanlagen dürfen ausschließlich bauliche Anlagen errichtet werden, die für die widmungsgemäße Nutzung der Dauerkleingärten oder der Gemeinschaftsanlagen bestimmt sind. Die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen ist auf das erforderliche Ausmaß zu beschränken. Die Errichtung von Bienenhütten ist zulässig, wenn sie den Bestimmungen des Oö. Bienenzuchtgesetzes 1983 idF LGBl. 90/2001 entspricht. Über diese Verordnung hinausgehende Bestimmungen des Baurechts sind in vollem Umfang anwendbar.
- 2) Bauformen, Baustoffe und Farbgebung von baulichen Anlagen in Dauerkleingartenanlagen müssen so beschaffen sein, dass dadurch das für Dauerkleingartenanlagen charakteristische Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- 3) Gebäude müssen von den AufschlieBungswegen mindestens 3 m, von benachbarten Dauerkleingärten mindestens 1 m und von den Außengrenzen der Dauerkleingartenanlage mindestens 3 m entfernt sein. In einer Dauerkleingartenordnung gemäß § 9 dieser Verordnung können größere Abstände festgelegt werden.
- 4) Die Gebäude in Dauerkleingärten und Dauerkleingartenanlagen sind eingeschossig auszuführen. Es ist maximal ein Kellergeschoss zulässig, wobei die bebaute Fläche des Kellers 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf. Die Gesamthöhe der Gebäude darf 4,50 m, gemessen am tiefsten Punkt des Naturgeländeanschnittes, nicht überschreiten. Der Erdgeschossfußboden darf maximal 1 m über dem tiefsten Punkt des Naturgeländeanschnittes, liegen. Bei Gebäuden in Hanglagen darf talseitig eine Gesamthöhe von 5 m und bergseitig eine Gesamthöhe von 4,50 m nicht überschritten werden. In einer gemäß § 9 erlassenen Dauerkleingartenordnung kann eine weitere Reduzierung der zulässigen Gesamthöhe festgelegt werden. Geländeveränderungen dürfen höhenmäßig höchstens in einem Ausmaß von 1,50 m erfolgen (Abtragungen oder Aufschüttungen).
- 5) Das Ausmaß der überbauten Fläche (Dauerkleingartenhütte, Nebengebäude, überdachte Terrasse, etc.) darf nicht mehr als 20 v.H. der Grundstücksfläche, keinesfalls jedoch mehr als 45 m<sup>2</sup> betragen. Eine Reduzierung dieser Fläche ist sowohl durch den jeweiligen Flächenwidmungsplan als auch durch eine gemäß § 9 erlassene Dauerkleingartenordnung zulässig.
- 6) Pro Dauerkleingarten ist die Errichtung eines Nebengebäudes im Gesamtausmaß von höchstens 5 m<sup>2</sup> bebauter Fläche zulässig. Solche Nebengebäude sind

Gebäude ohne Aufenthaltsräume mit einer maximalen Gesamthöhe von 2,30 m sowie einer maximalen lichten Raumhöhe von 2,20 m. Nicht begehbare selbständige Räumlichkeiten mit einer lichten Raumhöhe unter 1,50 m gelten als Nebengebäude im Sinne dieser Verordnung. Flugdächer sind hinsichtlich ihrer Zulässigkeit Nebengebäuden im Sinne dieser Verordnung gleichgestellt.

Nebengebäude dürfen lediglich der Lagerung von Gartengeräten und sonstigen Utensilien für die Pflege und Nutzung des Dauerkleingartens dienen. Darüber hinaus dürfen sie keinen direkten Zugang bzw. keine direkte Verbindung zur Dauerkleingartenhütte aufweisen. Nebengebäude und sonstige bauliche Anlagen dürfen nicht unterkellert werden, wobei Pumpenanlagen für Schwimmb Becken mit einer Grundfläche von maximal 5 m<sup>2</sup> von dieser Bestimmung ausgenommen sind. Nebengebäude sind in die maximal überbaubare Fläche von 20 v.H. der Grundstücksfläche bzw. 45 m<sup>2</sup> (Abs. 5) sowie in die versiegelte Fläche von maximal 30 v.H. der Grundstücksfläche (Abs. 10) einzurechnen.

- 7) In einer Dauerkleingartenordnung gemäß § 9 kann ein Verbot der Errichtung von Nebengebäuden, Schwimmb Becken, Wasserbecken o.ä. festgelegt werden.
- 8) Die Errichtung von Heizungsanlagen und Feuerstätten für feste, flüssige oder gasförmige Brennstoffe sowie von Rauch- und Abgasfängen in den Gebäuden ist nicht zulässig.
- 9) Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen u.dgl. sind nur im unbedingt erforderlichen Umfang zulässig. Wasserbecken, Schwimmb Becken u.dgl. dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 20 m<sup>2</sup> je Dauerkleingarten bzw. je Grundstück errichtet werden. Die in diesem Absatz angeführten baulichen Anlagen sind bei der Berechnung des Ausmaßes der überbauten Fläche nicht zu berücksichtigen.
- 10) Das Ausmaß der versiegelten Fläche darf 30 v.H. der Grundstücksfläche nicht überschreiten. In das Ausmaß der versiegelten Flächen sind die überbauten Flächen, Wasserbecken, Schwimmb Becken udgl., Stützmauern, Stufenanlagen, Rampen und Außentreppenanlagen jedenfalls einzurechnen. Vordächer i.S.d. Definition des § 2 Zif. 42 des Oö. BauTG, idF LGBl. 97/2006 sind in diese Berechnung nicht einzubeziehen.
- 11) Das Abstellen von Wohnwägen oder das Errichten von Zelten ist im Bereich der Dauerkleingartenanlage nicht gestattet.

## § 7 Kfz-Abstellplätze

- 1) In der Regel ist für jeden Dauerkleingarten mindestens ein Kfz-Abstellplatz vorzusehen. Bei der Neuerrichtung von Dauerkleingartenanlagen mit mehr als 20 Dauerkleingärten müssen Abstellplätze in Form von Gemeinschaftsanlagen errichtet werden.
- 2) Werden Kfz-Abstellplätze als Gemeinschaftsanlagen ausgeführt, so sind sie allseitig mit Sträuchern einzupflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten). Zudem

ist auf diesen Flächen je 5 Abstellplätze mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die anfallenden Oberflächenwässer im Bereich dieser Kfz-Abstellplätze sowie der Aufschließungsflächen sind grundsätzlich über eine belebte Bodenzone (Rasenmulden mit ausreichender Humus- bzw. Filterschicht) zur Versickerung zu bringen.

- 3) Die Abstellplätze sind mit einer kleinteilig gegliederten Oberfläche (Betonsteine, Rasensteine o.ä.) zu versehen. Eine Ausbildung der Abstellplätze als Schotterfläche ist nicht zulässig.

## § 8

### Einfriedungen

- 1) Einfriedungen innerhalb einer Dauerkleingartenanlage dürfen eine Höhe von 1 m nicht überschreiten, entlang der Außengrenzen einer Dauerkleingartenanlage dürfen diese eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Einfriedungen dürfen nicht aus undurchsichtigem Baumaterial bestehen.
- 2) Dauerkleingartenanlagen sind entlang der Außengrenzen durchgehend und allseitig mit Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen (ausgenommen Zu- und Abfahrten sowie Zugänge).

## § 9

### Dauerkleingartenordnungen

- 1) Das Recht des über die Dauerkleingartenanlage Verfügungsberechtigten (Grundeigentümer, Pächter, Betreiber der Gesamtanlage, etc.), in einer Dauerkleingartenordnung (Satzung, Vereinbarung, etc.) nähere Regelungen über die Errichtung, Nutzung und Erhaltung der Dauerkleingartenanlage zu treffen, bleibt unberührt. Solche Regelungen sind jedoch ausschließlich privatrechtlicher Natur und binden die Behörde nicht.
- 2) Eine Dauerkleingartenordnung darf jedenfalls nicht den zwingenden Bestimmungen dieser Verordnung oder sonstigen baurechtlichen Bestimmungen widersprechen und bedarf zu ihrem Wirksamwerden der Genehmigung der Baubehörde.

## § 10

### Schluss- und Übergangsbestimmungen

- 1) Diese Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft.
- 2) Dauerkleingartenanlagen, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung bereits bestehen, sind erforderlichenfalls innerhalb von zwei Jahren ab dem

Inkrafttreten den Bestimmungen des § 4 Abs. 3 und 4 dieser Verordnung anzupassen. Auf Antrag des Verpflichteten kann diese Frist bei entsprechendem Nachweis zur Vermeidung unbilliger Härten in einem angemessenen Ausmaß verlängert werden.

- 3) Die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung rechtmäßig bestehenden Baulichkeiten, Dauerkleingärten und Dauerkleingartenanlagen bleiben mit Ausnahme des §4 Abs 3 und 4 bei Dauerkleingartenanlagen von dieser Verordnung unberührt. Die Bestimmungen der §§5 und 6 dieser Verordnung gelten in den Fällen von Neu-, Zu- und Umbauten auch hinsichtlich bestehender Dauerkleingärten und Dauerkleingartenanlagen, sowie bei Veränderung der Grundstücksgrößen ohne Einschränkung.

Der Bürgermeister:

Dr. Sperl