

ANLAGENORDNUNG

Diese Anlagenordnung ist Bestandteil des gültigen Pachtvertrages
des Kleingartenvereins Anningerblick
ZVR-Zahl 495769809
05/2024

§ 1 // Baubestimmungen

Diese nachstehenden Angaben stellen nur die teilweise Wiedergabe der verschiedenen relevanten Vorschriften dar. Die Vorschriften können sich jederzeit ändern, neue Vorschriften können dazu kommen, sodass die nachstehenden Vorschriften weder vollständig noch aktuell sein müssen. Kleingartenpächter sind natürlich, wie alle anderen Personen auch, verpflichtet alle jeweils geltenden Gesetzen und Vorschriften (bei der Bebauung innerhalb des Kleingartens speziell das NÖ Kleingartengesetz, die NÖ Bauordnung, die NÖ Bautechnikverordnung, die Wr. Neudorfer Umweltschutzverordnung und die Bestimmungen des Vertrages mit der Marktgemeinde Wiener Neudorf) einzuhalten.

1 Gebäude

In jedem Kleingarten darf nur eine Kleingartenhütte errichtet werden. Nebengebäude sind nicht zulässig, ausgenommen eine nicht unterkellerte Gerätehütte mit max. 6m² und einer max. Höhe von 2,5m, die, sofern sie direkt an die Kleingartenhütte angebaut wird, keinen Durchgang in die Kleingartenhütte aufweisen darf.

2 Abstände bei baulichen Maßnahmen

Der Seitenabstand zum Nachbargrundstück muss mindestens 2m zu Aufschließungswegen min. 1m betragen. Es kann auch gekoppelt verbaut werden. Mit geeignetem Brandschutz (REI 30 bzw. EI 30) kann der Mindestabstand von 2m auch reduziert werden. Außenwände von Kleingartenhütten, die an Nachbargrenzen angebaut werden, müssen öffnungslos sein.

3 Bebauungsdichte

Die Bebauungsdichte darf 20% der Fläche des einzelnen Kleingartens nicht übersteigen. Die Innen-Grundfläche der einzelnen Geschoße darf jeweils höchstens 37m² betragen. Terrassen dürfen bis zu einer Größe von 16m² errichtet werden und auch überdacht werden. Diese dürfen höchstens mit einer Seitenwand begrenzt werden. Vordächer, Dachvorsprünge und nicht raumbildende Bauteile dürfen nicht mehr als 45% der Innen- Grundfläche der Kleingartenhütte ausmachen.

4 Zulässige Höhe

Für den Dachfirst 5,20m und für die Traufenhöhe 3,80m.

5 Höhe der Räume

Lichte Höhe in Aufenthaltsräumen mindestens 2,30m. Keller nicht höher als 2m.

6 Dach

Gestattet ist Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach. Das Dach ist ausreichend widerstandsfähig gegen Feuer und strahlende Wärme herzustellen. Dachpappe darf nicht verwendet werden.

7 Baustoffe

Holz, sowie Baustoffe im Rahmen der Leichtbauweise.

8 Leichtbauweise

Liegt vor, wenn der Bau ohne wesentliche Materialverluste abgetragen und wieder errichtet werden kann. Die Verwendung von Beton ist nur für den Keller und für Fundamente gestattet.

9 Wege innerhalb des Kleingartens

Platten oder Trittsteine.

10 Außen- und Inneneinfriedung

Außeneinfriedung der Kleingartenanlage max. 2m und Material Draht. Zu benachbarten Grundstücken und Gehwegen 1,80 m. Material: Holz oder Draht/Metall, vorzugsweise grün. Zu Hauptwegen: Max. 25cm Betonsockel, sonst Rasensteine. Zusätzliche Türen in der Außeneinfriedung sind aus Versicherungstechnischen Gründen verboten.

11 Baugenehmigung

Für jeden Bau, sowie jede bauliche Veränderung in bei der Gemeinde eine Baubewilligung beantragen.

12 Anschlüsse Wasser, Kanal, Strom

Änderungen an den Wasserleitungsanschlüssen oder Neuanschlüsse dürfen nur mit Bewilligung der Gemeinde durchgeführt werden. Anschlüsse an das Kanalnetz oder an das Stromnetz sind genehmigungspflichtig.

§ 2 // Gartenordnung

- 1 Der Garten ist ordnungsgemäß kleingärtnerisch zu bewirtschaften und soll jederzeit einen gefälligen Anblick bieten. Baulichkeiten sind in einem ordentlichen Zustand zu erhalten. Gras und Rasenflächen sind rechtzeitig zu mähen, so dass es nicht zu vermehrten Samenflug kommt. Materialien aller Art sind so aufzubewahren, dass sie das Schönheitsbild der Anlage nicht beeinträchtigen. Die Anhäufung von Gerümpel auf der Parzelle ist verboten.
- 2 Die Bewirtschaftung des Gartens ist nur dem Pächter und den im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen gestattet. Unterverpachtung ist nicht gestattet.
- 3 Der Pächter sowie seine Angehörigen und Gäste sind verpflichtet, alles zu vermeiden, was zu Belästigungen führt oder das Gemeinschaftsleben unnötig stören könnte. Lautsprecher, Radios, Fernseher und ähnliches sind so einzustellen, dass Anrainer oder andere Gartenbenutzer nicht gestört werden.

4 Ruhezeiten

Ganzjährig: An Sonn- und Feiertagen ganztägig

1. Mai – 30. September: Montag bis Samstag 12:00 - 14:00 Uhr & ab 22:00 Uhr

1. Oktober – 30. April: ab 22:00 Uhr

Zusätzliche Einschränkungen durch die Wr. Neudorfer Umweltverordnung:

Maschinen mit einer Lärmentwicklung größer 50 dB(A) dürfen an Wochentagen zw. 20:00 und 07:00 Uhr und an Samstagen ab 18:00 Uhr nicht betrieben werden.

Für Arbeiten die einen bezahlten Professionisten erfordern, kann nach Erlaubnis des Vereinsvorstandes die Ruhezeit vorübergehend ausgesetzt werden.

Es wäre wünschenswert, dass größere bzw. lärmintensive Neu, Um- und Zubauten nach Möglichkeit in der Nebenzeit (Oktober-April) bzw. außerhalb der Ruhezeiten stattfinden.

5 Gartentüren

Gemeinsame Torschlüssel für die Hauptzugänge dürfen nur die Benützungsberechtigte und deren Familienangehörige, mit denen sie im gemeinsamen Haushalt wohnen, benützen. Die Schlüssel für die Hauptzugänge dürfen nicht nachgemacht werden. Die Türen sind tagsüber geschlossen und nachts (22.00-06.00 Uhr) versperrt zu halten.

6 Bäume, Sträucher, Hecken

Innerhalb eines Abstandes von 1 m zur Nachbarsgrenze dürfen Schatten spendende Kulturen nicht über 1.8 m hoch sein. Keinerlei Kulturen dürfen 5 m überschreiten. Wald-, Kastanien-, Nuss-, oder Weidenbäume dürfen nicht gesetzt werden.

Bei der Neupflanzung von Sträuchern und Bäumen ist auf deren Ausladung im ausgewachsenen Zustand zu achten und bereits zu berücksichtigen (Abstand zum Weg bzw. Zaun).

Bäume aller Art dürfen eine Wuchshöhe von 5 Meter nicht überschreiten, wobei jedoch ein ausreichender Grenzabstand zur Nachbarparzelle und dem Weg einzuhalten ist.

Bei Neuübernahme eines Gartens sind die Bäume und Kulturen mit einer Wuchshöhe von mehr als 5 Meter vom Vorpächter, auf diese Maß zurück zu schneiden.

Mindestabstände für Neuanpflanzungen:

Apfel und Birne (Spindel)	2m
Pfirsich, Zwetschke	3m
Äpfel (Büsche und Hochbüsche)	3m
Birne und Marille (Halbstamm)	4m
Apfel (Halbstamm)	5m

Sonstige Bäume, Sträucher, Hecken nach Wuchshöhe bis

1,8 m = 1m Abstand

3,0 m = 2m Abstand

5,0 m = 5m Abstand

Abgestorbene Bäume, Äste und Sträucher müssen sofort aus dem Garten entfernt werden. Baum-Grünschnitt bis max. 1m Länge können im Grünschnittcontainer am Parkplatz entleert werden. Überlange Äste, Baumstämme und Baumwurzelstöcke müssen getrennt (Bauhof) entsorgt werden.

Abgefallenes Obst muss sofort gesammelt oder entsorgt werden.

7 Wege, Zäune

An den Außenzäunen der Kleingartenanlage darf die Wuchshöhe max. 2m aufweisen. An den Wegen max. 1.8 m. Überhängende Äste und Sträucher müssen zurück geschnitten werden. Schilfmatten, Plastikplanen, oder Mauern sind als Sichtschutz verboten.

Die Wege innerhalb der Gesamtanlage sind stets in Ordnung und frei von Unkraut zu halten. Jeder Pächter hat den an seine Parzelle angrenzenden Weg bis zur Mitte zu pflegen. Überhängende Äste und Sträucher müssen zurückgeschnitten werden. Das Abstellen von jeglichen Geräten (Fahrräder, Schiebetruhe, Anhänger, usw.) auf den Wegen ist bei Abwesenheit des Pächters nicht erlaubt.

- 8 Das Verbrennen von Abfällen oder offene Feuerstellen sind in der Gartenanlage verboten.

9 **Kompostierung**

Prinzipiell ist Kompostierung von Rasenschnitt und anderen kompostierbaren Abfällen durchzuführen. Diese darf den Nachbarn nicht belästigen und das Gesamtbild der Anlage nicht ungünstig beeinflussen.

10 **Grünschnittcontainer**

Baum- Grünschnitt nur in zerkleinerter Form einfüllen. (max. 1m Stücke). Keine Äste mit Überlänge die Hohlräume im Container bilden und den Füllgrad reduzieren. Baumstämme und Baumwurzelstöcke müssen getrennt (Bauhof) entsorgt werden.

Wenn möglich Rasenschnitt selbst kompostieren.

Lackierte und behandelte Bretter, Leisten, sowie Sperr-Restmüll dürfen nicht in den Grünschnittcontainer gelangen.

- 11 Pflanzenschädlinge und sonstige Schädlinge müssen bekämpft werden.

12 **Wasser**

Mit dem Wasser ist sparsam umzugehen. Anfallendes Wasser (Regenwasser, Schwimmbeckeninhalt, ...) muss auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.

13 **Wasserzähler**

Die Wasserzähler sind bei der ersten möglichen Anschlussstelle des jeweiligen Gartens in einer Tiefe von $> 0.5\text{m}$ in waagrechter Bauweise zu montieren und mit einer Plombe zu versehen. Jährlich sind die Wasserzähler zu kontrollieren und nach Bekanntgabe der Ablesetermine durch den Verein auch für die Ablesung freizumachen. Austausch bzw. Reparaturen dürfen nur mit Absprache des Vereinsvorstandes vorgenommen werden.

14 WC

Die Verwendung von chemischen WC's oder geschlossenen Behältern für Fäkalien ist erlaubt. Sickergruben sind wegen der Grundwassergefährdung nicht gestattet. Chemische WC's dürfen nur in den dafür vorgesehenen linken Entsorgungsraum der WC-Anlage am Parkplatz entleert werden.

15 Sperrmüll

Sperrmüll muss vom Pächter selbst entsorgt werden. Ausgenommen bei jährlicher angemeldeter Sperrmüllsammlung am Parkplatz der Anlage. Ablagerung von Sperrmüll im und neben den Grünschnittcontainer oder Restmüllplatz ist untersagt.

16 Kleintierhaltung

Kleintierhaltung ist grundsätzlich verboten. Hunde sind in der Anlage an der Leine zu führen.

17 Befahren der Wege

Das Befahren der Wege mit motorisierten Fahrzeugen und die Benützung der Wege als Spielplatz sind untersagt. Ebenso waschen oder reparieren von Fahrzeugen auf den Wegen der Anlage.

Die Zufahrt zu den Parzellen ist nicht gestattet. Ausnahme kann vom Verein erteilt werden (z.B. Materiallieferungen, Senkgrubenentleerung). Ansonsten sind motorisierte Fahrzeuge (PKW, Moped, Roller) auf den zentralen Parkplatz oder entlang der Anlage abzustellen.

18 Vergabe- Rück-Weitergabe von Pachtgärten

Mit Aufgabenübertragungsvertrag vom 03.12.2010 wurde die Verwaltung und damit auch die Weitergabe von Kleingärten an den Verein übertragen. Die Anbietung / Weitergabe erfolgt in der Reihenfolge der im Vereinshaus aufliegenden Interessentenliste. Der Pachtvertrag mit dem neuen Pächter bedarf zu seiner Wirksamkeit der Beschlussfassung im Gemeinderat. Seit Oktober 2023 ist dem neuen Pachtvertrag ein Schätzgutachten von einem Gutachter des NÖ Kleingartenverbandes beizulegen, welches der Orientierung in Bezug auf die Ablösesumme dient. Die Kosten des Gutachtens werden nach erfolgter Weitergabe von der Gemeinde ersetzt.