

ANLAGENORDNUNG

Diese Anlagenordnung ist Bestandteil des gültigen Pachtvertrages.

1. BEBAUUNGSBESTIMMUNGEN

Auszug aus den gesetzlichen Bestimmungen zur Bebauung

Anmerkung: 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.

- 1.1 In jedem Kleingarten darf nur eine Kleingartenhütte errichtet werden. Nebengebäude sind nicht zulässig, ausgenommen eine nicht unterkellerte Gerätehütte mit max. 6 m² und einer max. Höhe von 2,5 m, die, sofern sie direkt an die Kleingartenhütte angebaut wird, keinen Durchgang in die Kleingartenhütte aufweisen darf.
- 1.2 Abstände bei baulichen Maßnahmen: Der Seitenabstand zum Nachbargrundstück muss mindestens 2 m zu AufschlieBungswegen min. 1 m betragen. Es kann auch gekoppelt verbaut werden. Mit geeigneten Brandschutz (REI 30 bzw. EI 30) kann der Mindestabstand von 2 m auch reduziert werden. Außenwände von Kleingartenhütten, die an Nachbargrenzen angebaut werden, müssen öffnungslos sein.
- 1.3 Die Bebauungsdichte darf 20 % der Fläche des einzelnen Kleingartens nicht übersteigen. Die Innen-Grundfläche der einzelnen Geschoße darf jeweils höchstens 37 m² betragen. Terrassen dürfen bis zu einer Größe von 16 m² 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.
- 1.4 Zulässige Höhe: Für den Dachfirst 5,20 m und für die Traufenhöhe 3,80 m..
- 1.5 Höhe der Räume: Lichte Höhe in Aufenthaltsräumen mindestens 2,30 m. Keller nicht höher als 2 m.
- 1.6 Dach: Gestattet ist Sattel-, Walm-, Pult- oder Flachdach. Das Dach ist ausreichend widerstandsfähig gegen Feuer und strahlende Wärme herzustellen. Dachpappe darf nicht verwendet werden.
- 1.7 Baustoffe: Holz, sowie Baustoffe im Rahmen der Leichtbauweise.
- 1.8 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.
- 1.9 Wege innerhalb des Kleingartens: Platten oder Trittsteine.

- 1.10 Außen- und Inneneinfriedung: Außeneinfriedung der Kleingartenanlage max. 2 m und Material Draht. Zu benachbarten Grundstücken und Gehwegen 1,80 m. Material: Holz oder Draht/Metall, vorzugsweise grün. Zu Hauptwegen: Max. 25 cm Betonsockel, sonst Rasensteine. Zusätzliche Türen in der Außeneinfriedung sind aus Versicherungstechnischen Gründen verboten.
- 1.11 Ansuchen um Baugenehmigung: Für jeden Bau, sowie jede bauliche Veränderung in bei der Gemeinde eine Baubewilligung beantragen.
- 1.12 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

- 2.1 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.
- 2.2 Die Bewirtschaftung des Gartens ist nur dem Pächter und den im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen gestattet. Unterverpachtung ist nicht gestattet.
- 2.3 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.

2.4 Ruhezeiten:

1.Mai-30.September : An Wochentagen von 12:00 bis 14:00 Uhr und ab 22:00 Uhr.

1.Oktober-Ende April : Ab 22:00 Uhr.

Ganzjährig : An Sonn- und Feiertagen ganztägig.

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.

- 2.5 **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 (22.00-6.00 Uhr) versperrt zu halten.

- 2.6 **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, 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 m = 2m Abstand

5 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 raschest gesammelt oder entsorgt werden

- 2.7 **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 zurück geschnitten werden. Das Abstellen von jeglichen Geräten (Fahrräder, Schiebetruhe, Anhänger, usw.) auf den Wegen ist bei Abwesenheit des Pächters nicht erlaubt.

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

- 2.9 **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.

- 2.10 **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.
- 2.11 Pflanzenschädlinge und sonstige Schädlinge müssen bekämpft werden.
- 2.12 **Wasser:** Mit dem Wasser ist sparsam umzugehen. Anfallendes Wasser (Regenwasser, Schwimmbeckeninhalt, ...) muss auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht werden.
- 2.13 **Wasserzähler:** Die Wasserzähler sind bei der ersten möglichen Anschlussstelle des jeweiligen Gartens in einer Tiefe von > 0.5m 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.
- 2.14 **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.
- 2.15 **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.
- 2.16 **Kleintierhaltung:** Kleintierhaltung ist grundsätzlich verboten. Hunde sind in der Anlage an der Leine zu führen.
- 2.17 **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.
- 2.18 **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.