



Hauptplatz 1, 8712 Niklasdorf

Tel.: (03842) 81 3 11, 81 3 12

Telefax: (03842) 81 3 11/73

e-mail: markus.muehlstein@niklasdorf.steiermark.at

Zahl: 0-031/2024-Kle

Bearbeiter: Hr. Mühlstein

DW: 72

Niklasdorf, am 28.03.2024

Betr.: Gestaltungskonzept Kleingartenanlage
„Niklasdorfer Energie- und Liegenschaftsverwaltungs GmbH“

Bezug:

Verordnung

gemäß § 33 (5) Z. 5 Stmk. ROG 2010 i.d.g.F., mit der das Kleingartenkonzept „Niklasdorfer Energie- und Liegenschaftsverwaltungs GmbH“ erlassen wird:

§ 1

GELTUNGSBEREICH

Diese Verordnung findet auf die im Flächenwidmungsplan Nr. 4.00 i.d.g.F. der Marktgemeinde Niklasdorf als

- (1) Sondernutzung im Freiland für Kleingartenanlage mit zeitlicher aufeinander folgender Nutzung als Bauland – Gewerbegebiet (klg[GG]) mit einer Bebauungsdichte von 0,2 - 0,6 festgelegten Fläche (Gst.Nr. 321/1, 321/2 und 324 (Teilfläche)), KG 60340 Niklasdorf Anwendung.

§ 2

BEGRIFFSBESTIMMUNGEN

- (1) **Kleingärten** sind gärtnerisch genutzte, der individuellen Erholung und Gesundheit, jedoch keiner erwerbsmäßigen Nutzung dienende Grundflächen.
- (2) **Kleingartenanlagen** bestehen aus mehr als 10 örtlich zusammenhängenden Kleingartenparzellen (Einheiten) einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Flächen, Anlagen und Erschließungssysteme unter der Voraussetzung der Vorliegens der erforderlichen technischen Infrastruktur und eines Gestaltungskonzeptes.
- (3) **Gemeinschaftsflächen** sind Grundflächen in Kleingartenanlagen, die für die Errichtung von Gemeinschaftsanlagen (z.B. Sanitäreinrichtung, Parkplätze, Aufschließungsweg) bestimmt sind.
- (4) **Kleingartenhütten** sind Objekte, in denen keine Einrichtung für eine Dauerbewohnbarkeit geschaffen werden darf und deren Größe und Ausstattung sich lediglich nach dem Erfordernis und der Notwendigkeit von Bauten im Rahmen der bestimmungsgemäßen kleingärtnerischen Nutzung richtet.

- (5) **Bebaubare Bereiche** sind Flächen, innerhalb derer die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 3 gegenständlicher Verordnung ausschließlich zulässig ist.
- (6) **Als bebaubare Fläche** gilt die senkrechte Projektion des Gebäudes ausschließlich aller Dachüberstände bis max. 1,0 m auf einer waagrechten Ebene. Überdachte Terrassen und Loggien werden auf die bebaute Fläche angerechnet.
- (7) **Zubauten** können ausnahmsweise¹, in unbedingt notwendigem Ausmaß, im Rahmen der kleingärtnerischen Tätigkeit und ohne wesentliche Veränderung der Baugestalt des Objektes genehmigt werden.
- ¹ Die Prüfung der Zulässigkeit obliegt dabei der Baubehörde
- (8) **Aufschließungswege** (innere Erschließungsstraße) sind befestigte und befahrbare Flächen, welche die Kleingartenanlage an die öffentliche Verkehrsfläche anbinden.
- (9) **Nebenwege** (fußläufige Erschließung) sind nicht befahrbare, untergeordnete Wege, die Gemeinschaftsflächen oder Kleingartenflächen mit dem Aufschließungsweg verbinden.
- (10) **Außeneinfriedungen** sind die äußeren Einfriedungen von Kleingartenanlagen, mit denen diese gegen andere, nicht zur Kleingartenanlage gehörenden Grundflächen, abgegrenzt werden.
- (11) **Inneneinfriedungen** sind alle innerhalb einer Kleingartenanlage errichteten Abgrenzungen.
- (12) **Nebengebäude** sind eingeschossige, ebenerdige, unbewohnbare Bauten von untergeordneter Bedeutung mit einer Geschoßhöhe bis 3,0 m, einer Firsthöhe bis 5,0 m und bis zu einer bebauten Fläche von 40 m². Kleingartenhütten gelten im Sinne dieser Verordnung nicht als Nebengebäude.

§ 3 BAULICHE ANLAGEN

- (1) Innerhalb des Geltungsbereiches dürfen ausschließlich Kleingartenhütten ohne Dauerbewohnbarkeit errichtet werden.
- (2) Neu-, Zu- und Umbauten von baulichen Anlagen ohne Dauerbewohnbarkeit unterliegen den Bestimmungen des Stmk. BauG 1995 i.d.g.F bzw. des Stmk. ROG 2010 i.d.g.F.
- (3) Die Errichtung bzw. Weiternutzung von Kaminen, Rauch- und Abgasfängen sowie Feuerstellen (Heizungen) in den Objekten ist verboten.
- (4) Die Errichtung von Nebengebäuden wie Tierställen (Hundezwinger, o.ä.), Garagen, Carports und dgl. ist unzulässig.
- (5) Die Größe und Gestaltung der Gartenhütten wird wie folgt festgelegt:

Z.1 Die bebaute Fläche einer Kleingartenhütte darf je Parzelle höchstens 30 m² betragen, wobei die Errichtung von nur einer Kleingartenhütte je Parzelle zulässig ist. Alle baulichen Anlagen müssen für die bestimmungsgemäße Nutzung nachweislich erforderlich sein, sowie in ihrer Ausstattung der Kleingartennutzung entsprechen. Die Errichtung bzw. dauerhafte Aufstellung von Baucontainern, Wohnwagen und dgl. ist nicht zulässig. Es darf je Parzelle nur ein Objekt errichtet werden (keine Nebengebäude wie Gerätehütten usw. zulässig).

Z.2 Alle Objekte innerhalb des Kleingartengebietes müssen im Rahmen der Leichtbauweise errichtet werden. Leichtbauweise liegt vor, wenn der Bau ohne wesentliche Materialverluste abgetragen und wiedererrichtet werden kann. Die Verwendung von Beton oder Schalsteinen ist nur für die Errichtung von Fundamenten gestattet. Als Baustoffe können außer Holz auch andere Baustoffe im Rahmen der Leichtbauweise verwendet werden (Heraklith u.ä.). Mauerziegel (ausgenommen Dachziegel) und Schalsteine sind nicht zulässig.

Z.3 Die Errichtung von Lagerräumlichkeiten unter Flur (Keller) ist nicht zulässig.

Z.4 Die Fundierungen haben durch Punkt- bzw. Streifenfundamente zu erfolgen.

Z.5 Die Gesamthöhe² eines Gebäudes wird mit max. 4,0 m festgelegt.

Z.6 Die Gebäude dürfen nur eingeschossig ausgeführt werden.

- (6) Bestehende bauliche Anlagen, auch mit einer Gesamtfläche über 30m² und/oder einer Gesamthöhe über 4,0 m stellen sogenannte konsentrierte Altbestände dar, bei denen keine Veränderungen der Baugestalt (Größe, Form) zulässig sind. Lediglich Maßnahmen zur Instandhaltung sind zulässig.

² Gem. § 4 Z. 31 Stmk. BauG 1995 idgF wird die Gesamthöhe eines Gebäudes definiert als der jeweilige vertikale Abstand zwischen einem Punkt auf der Geländeverschnidung (natürliches Gelände) mit der Außenwandfläche und dem darüber liegenden Dachsaum.

§ 4

AUSSENANLAGEN UND EINFRIEDUNGEN

- (1) Bei Außeneinfriedungen darf eine Gesamthöhe von 1,5 m nicht überschritten werden. Die Errichtung von Betonfundamenten (z.B. Sockelmauern) ist generell unzulässig.
- (2) Die Inneneinfriedungen sind in Art und Gestaltung an die Bestandsstruktur anzupassen und dürfen die Höhe der Außeneinfriedung nicht überschreiten.
- (3) Bestehende Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten und in die Kleingartenanlage zu integrieren.

§ 5

INFRASTRUKTUR UND ERSCHLIESSUNG

- (1) Die infrastrukturellen Voraussetzungen der Verkehrserschließung sowie die räumliche Lage und Größe der Kleingartenflächen sind aufgrund der langjährigen Nutzung gegeben. Die verkehrsmäßige Erschließung der Kleingartenanlage erfolgt mittels Aufschließungs- und Nebenwegen.
- (2) Die Errichtung von KFZ-Abstellplätzen innerhalb der Kleingartenanlage ist nicht zulässig.
- (3) Die Versorgung der einzelnen Kleingärten mit Wasser ist zulässig.
- (4) Der Anschluss einzelner Kleingärten an das Stromnetz ist nicht zulässig.
- (5) Die Errichtung von WC-Anlagen innerhalb der Kleingartenobjekte ist nicht zulässig. Chemietoiletten dürfen bei ordnungsgemäßer Nutzung verwendet werden.
- (6) Die Bestimmungen der Abfallabfuhrordnung der Marktgemeinde Niklasdorf sind einzuhalten.

- (7) Die Müllentsorgung erfolgt ausschließlich über vom Verpächter bereitgestellte Gefäße.
- (8) Die Entsorgung der biogenen Abfälle (Gartenabfälle) ist gemäß Abfallwirtschaftsgesetz 2002 i.d.g.F. durchzuführen.

§ 6
INKRAFTTRETEN

Die Verordnung tritt mit dem auf den Ablauf der Kundmachungsfrist folgenden Tag in Rechtskraft.

Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister


Johann Marak

Angeschlagen am: 28.03.2024
Abgenommen am: 12.04.2024

Marktgemeindefeamt Niklasdorf
8712 Niklasdorf, Hauptplatz 1
Tel. 0 38 42 81 3 11, Fax 81 3 11-73