

Bauvorschriften

1. Bewilligungspflichtige Bauten
2. Nichtbewilligungspflichtige Bauten
3. Andere Bauten
4. Gedeckter Anbau
5. Gerätekasten
6. Frischhaltetröge
7. Tomatenhaus / Treibhaus
8. Feuchtbiotop (Teich)
9. Solaranlage
10. Einzelwasseranschluss
11. Cheminée
12. Fundamente, Böden, Materialien, Anstriche
13. Abstände
14. Schattenwurf
15. Bestehende Bauten
16. Rückbau
17. Haftung
18. Anhang

1. Bewilligungspflichtige Bauten

- 1.1. Baugesuche sind schriftlich an den Vorstand zu richten, für:
 - Gedeckter Anbau
 - Gerätekasten
 - Frischhaltetröge
 - Tomatenhaus (als definitiver Bau) / Treibhaus
 - Feuchtbiotop (Teich)
 - Solaranlage
 - Einzelwasseranschluss
- 1.2. Für jede Veränderung an bewilligten Bauten ist erneut ein Baugesuch einzureichen.
- 1.3. Der Vorstand erteilt Baubewilligungen schriftlich unter Berücksichtigung der jeweiligen Rechtslage unter Vorbehalt einer baupolizeilichen Bewilligung.
- 1.4. Wird nach Art. 1 ein bewilligungspflichtiger Bau ohne Bewilligung erstellt, so ist ein Baugesuch nachträglich einzureichen. Entspricht der Bau den Vorschriften, kann er nachträglich bewilligt werden. Wenn der Bau nicht den Vorschriften entspricht muss er entsprechend abgeändert werden. Sonst ist der Bau innerhalb einer festzusetzenden Frist abubrechen.
- 1.5. Bewilligungspflichtige Bauten werden durch den Vorstand abgenommen.

2. Nichtbewilligungspflichtige Bauten

- 2.1. Ohne Bewilligung dürfen erstellt werden:
 - Provisorisches Tomatenhaus
 - Cheminée
 - Sitzplatz
 - Frühbeetkasten
 - Kompostsammler

3. Andere Bauten

- 3.1. Andere Bauten als in diesen Bauvorschriften genannt, dürfen nicht erstellt werden.

4. Gedeckter Anbau

- 4.1. Pro Parzelle ist ein gedeckter Anbau zulässig. Der gedeckte Anbau ist ein mit dem Gartenhaus fest verbundener Anbau. Er muss auf zwei Seiten offen sein. Er darf nicht höher sein als das Gartenhaus und muss die gleiche Dachschräge haben. Als Bedachung sind nur Bitumenwellplatten (gleich wie Gartenhaus) oder Kunststoffwellplatten erlaubt. Bleche sind verboten. Als Bedeckung kann der Anbau auch mit Pflanzen (zB. Weinreben) ganz oder teilweise überwachsen sein.
- 4.2. Die Grundfläche des gedeckten Anbaus darf 16 qm nicht überschreiten (siehe Skizze Anhang 1).
- 4.3. Der Boden im gedeckten Anbau ist mit Gehwegplatten oder Verbundsteinen auszuführen. Als Unterlage ist Sand oder Splitt zu verwenden. Beton als Unterlage ist verboten.

4.4. Für die Wasserfassung müssen Dachrinnen am Anbau montiert werden. Das Wasser ist in Fässern aufzufangen. Die Ableitung vom Dachwasser über die Parzellengrenze ist nicht gestattet.

5. Gerätekasten

5.1. Ein Gerätekasten ist nur an der Rückseite vom Gartenhaus gestattet (max. Tiefe 50 cm).

5.2. Der Durchgang zu den benachbarten Parzellen muss immer gewährleistet sein. Freistehende Kästen sind verboten.

6. Frischhaltetröge

6.1. Unterirdische Frischhaltetröge müssen aus asbestfreiem Eternit, Kunststoff oder in Elementbau ausgeführt sein. Betonieren ist verboten.

7. Tomatenhaus

7.1. Pro Parzelle ist ein freistehendes Tomatenhaus von höchstens 5 qm Grundfläche, höchstens 5 m Länge und höchstens 1.80 m Höhe erlaubt.

7.2. Als Material sind Holz, Metall und organische Gläser (Plexiglas, Kunststoffwellplatten usw.) oder faserverstärkte Folie zu verwenden, normales Fensterglas darf nicht verwendet werden.

7.3. Ein provisorisches Tomatenhaus ist in der Zeit vom 1. April bis 30. November ohne Bewilligung zulässig. In der übrigen Zeit muss es vollständig entfernt werden. Als Material sind hier auch Kunststoff-Folien erlaubt.

7.4. Pro Parzelle ist ein Treibhaus erlaubt, max. Grösse 6 qm.

8. Feuchtbiotop (Teich)

8.1. Pro Parzelle ist ein Feuchtbiotop von höchstens 2 qm Wasserfläche erlaubt.

8.2. Das Feuchtbiotop muss so gesichert sein, dass für Personen, namentlich Kinder, keine Gefahr besteht. Die Verantwortung liegt ausschliesslich bei den Pächtern der Parzelle. Der Verein für Familiengärten übernimmt mit der Baubewilligung keine Haftung.

8.3. Das Biotop darf keinen Wasseranschluss haben (z.B. für Springbrunnen).

8.4. Vorkehrungen zum Schutz von Personen siehe Anhang 2.

9. Solaranlage

9.1. Pro Parzelle ist eine Solaranlage innerhalb des Dachgrundrisses zulässig, max. Grösse 1 qm.

9.2. Auf dem gemieteten Gartenhaus darf die Solaranlage nur ohne jeden Eingriff in die Dachfläche erstellt werden.

9.3. Bei Solaranlagen ist die Niederspannungsinstallationsverordnung zu beachten, siehe Anhang 4.

**10. Einzelwasser-
anschluss**

10.1. Ein Einzelwasseranschluss direkt an die Hauptleitung ist nicht gestattet. Erlaubt ist eine unterirdische Leitung vom Hauptweg bis zur Parzelle. Der Anschluss an die Hauptleitung muss über einen abnehmbaren Schlauch erfolgen.

11. Cheminée

11.1. Pro Parzelle ist ein freistehendes Cheminée erlaubt. Cheminée muss transportabel sein. Sie dürfen nicht an Ort gemauert oder betoniert werden.

11.2. Die Grundfläche des Feuerraums darf höchstens 0.70 qm gross sein. Die Höhe samt Abzugsrohr darf 2.20 m ab Boden nicht überschreiten.

11.3. Cheminée müssen so plaziert werden, dass Nachbarn nicht durch Rauch und Gerüche belästigt werden.

11.4. Zur Befuerung des Cheminée darf nur unbehandeltes Holz oder Holzkohle benutzt werden. Das Verbrennen von Abfällen ist polizeilich verboten.

**12. Fundamente, Böden
Materialien, Anstriche**

12.1. Fundamente sind auf das technisch Notwendige zu beschränken. Es sind nur Einzelfundamente für tragende Pfosten zulässig. Streifenfundamente und Flächenbetonierungen sind verboten.

12.2. Wo immer möglich ist als Baustoff Holz zu verwenden. Als Anstrich sind umweltverträgliche Imprägnierungsmittel oder Farben zu verwenden. Die Farbtöne im Garten sollen immer holzfarbig (braun) sein. Asbesthaltige Materialien sind verboten.

13. Abstände

13.1. Für alle Bauten sind genügende Abstände zu den Nachbarparzellen einzuhalten. Es darf nie bis an die Parzellengrenze bebaut werden.

14. Schattenwurf

14.1. Keine Baute darf auf eine Nachbarparzelle Schattenwurf erzeugen.

15. Bestehende Bauten

15.1. Bestehende Bauten, die nicht den vorliegenden Vorschriften entsprechen und die die Toleranzen nach Art. 15.3. überschreiten, sind beim nächsten Pächterwechsel oder Neuaufbau (z.B. nach Sturm) anzupassen.

15.2. Als bestehende Bauten, gelten Bauten, die nachweisbar nach früheren Vorschriften und vor Inkrafttreten der vorliegenden Bauvorschriften bewilligt wurden.

15.3. Für bestehende Bauten nach Art. 15.1. sind folgende Toleranzen bzw. Ausnahmen zulässig:

- für alle Längensmasse (m) 15%
- für alle Flächenmasse (qm) 20%

Bei Unverhältnismässigkeit der in Art. 15.1. geforderten Massnahmen kann der Vorstand Ausnahmen bewilligen.

16. Rückbau

- 16.1. Bei Vertragsende muss der Pächter alle von ihm erstellten und übernommenen Bauten abrechnen und entsorgen.
- 16.2. Uebernimmt ein neuer Pächter die bestehenden Bauten, so gehen diese in sein Eigentum über. Der neue Pächter übernimmt damit alle Rechte und Pflichten für die Bauten.

17. Haftung

- 17.1. Mit der Erstellung einer Baute auf dem Gartenareal wird der Pächter Werkeigentümer.

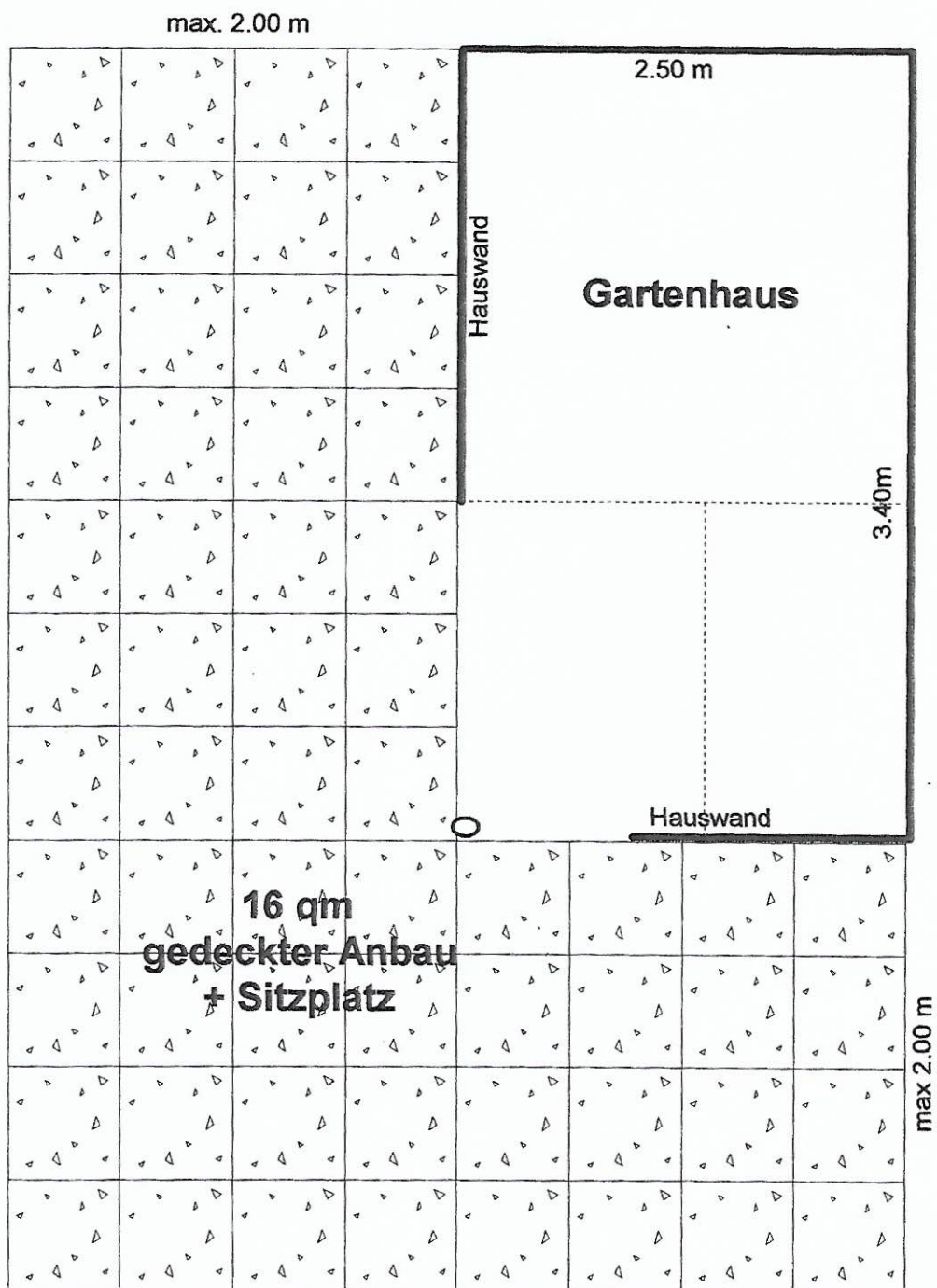
Im OR (Obligationenrecht) Art. 58 wird die Haftung des Werkeigentümers wie folgt umschrieben:

Der Eigentümer eines Gebäudes oder eines anderen Werkes hat den Schaden zu ersetzen, den diese infolge fehlerhafter Anlage oder Herstellung oder mangelhaften Unterhalts verursachen.

- 17.2. Der Verein für Familiengärten Affoltern am Albis und die Gemeinde Affoltern am Albis übernehmen für die von Pächtern erstellten Bauten keine Haftung.
- 17.3. Für den Pächter empfiehlt sich der Abschluss einer Haftpflichtversicherung.

Anhang 1

Gedeckter Anbau + Sitzplatz



Anhang 2

Sicherung von Feuchtbiotopen

1. Generell gilt für den Bau und den Unterhalt eines Feuchtbiotopes die Dokumentation: „Gefahren und Sicherung von Gartenweiher und anderen Kleingewässern“ (Dok.Nr. R9303) der Schweiz. Beratungsstelle für Unfallverhütung BfU, Bern.

Die Dokumentation kann bezogen werden bei der
BfU – 3001 Bern, Tel. 031 390 22 22.

2. Haftung des Werkeigentümers Art. 58 OR
Ein Feuchtbiotop ist nach Art. 58 OR ein Werk.
Der Werkeigentümer (Pächter) haftet für alle Schäden und Unfälle.

Anhang 3

Verwendung von Flüssiggasen

1. Generell gelten für Installationen und Betrieb von Flüssiggasanlagen die „Flüssiggasrichtlinien Teil 2“ der Schweiz. Unfallversicherungsanstalt SUVA, Luzern. Die Richtlinien können bezogen werden bei der SUVA – 6002 Luzern, Tel. 041 419 52 42 oder www.suva.ch/waswo.
2. Werden Gasflaschen und Kochrechauds im Gartenhaus untergebracht und betrieben, so ist eine gute Lüftung vorgeschrieben. Am Boden und an der Decke muss je ein unver-schliessbarer Lüftungsschlitz von 20 qcm vorhanden sein, siehe Richtlinien Teil 2, Ziffer 3.3. Schläuche müssen gasdicht, druckfest und flüssiggasbeständig sein. Die Schläuche dürfen max. 1,5 m lang sein. Richtlinien Teil 2, Ziffer 5.4 und 5.5.
3. Auch bei Flüssiggasanlagen ist der Pächter Werkeigentümer und haftet für alle Schäden. Art. 58 OR.

Anhang 4

Solarstromanlagen

In der Regel speisen Solaranlagen den gewonnenen Strom in einen Akkumulator (Akku) von 12- oder 24 Volt Nennspannung ein. Am Akku wird eine Leitung angeschlossen für den Betrieb von Beleuchtungen oder Kleinmotoren. Dabei wird irrtümlich angenommen dass solche Anlagen als Schwachstromanlagen gelten und völlig harmlos seien.

Dazu einige Erläuterungen:

Gemäss Niederspannungsinstallationsnorm (NIN) gelten Anlagen mit höchstens 50 V Nennspannung, aber mit mehr als 2A Nennstromstärke als Kleinspannungs-Starkstromanlagen. NIN 2.2.1.3.1

Mit einer 2-Amp. Sicherung geschützt, gelten solche Installationen als Schwachstrominstallationen.

Wird eine elektrische Installation ohne Sicherung an einer Autobatterie angeschlossen, so kann ohne eingebaute Sicherung, bei einer Überlastung der Leitung oder eines Kurzschlusses, eine erhebliche Brandgefahr auftreten!

Wird eine Installation mit mehr als 2-Amp. geschützt, so muss die Installation nach NIN ausgeführt werden. Solche Installationen dürfen nur von Personen erstellt werden, die eine Installationsbewilligung nach Art. 6 der Niederspannungsinstallationsverordnung (NIV) besitzen!

So gilt unter Anderem:

Der Querschnitt von festverlegten Leitungen darf 1.5mm² nicht unterschreiten. NIN 5.2.4.3 Tabelle

Es sind Überstromunterbrechergrössen zu verwenden, die dem abgehenden Leiterquerschnitt entspricht. NIN 4.3.3.2.1/5.2.3

Affoltern a.A. 2. April 2003

Werner Vögeli Elektrokontrollen, Werkstrasse 19, 8910 Affoltern a.A.

8910 Affoltern am Albis, 9. April 2003

Verein für Familiengärten

Die Präsidentin



Die Aktuarin



Diese Bauvorschriften sind vom Gemeinderat Affoltern am Albis genehmigt worden und treten ab sofort in Kraft.

Sie sind Bestandteil des Pachtvertrages und damit für alle Pächter verbindlich.

8910 Affoltern am Albis, 30. Juni 2003

Namens des Gemeinderates

Gemeinderat Affoltern a.A.
Präsidentin **Schreiber**

