

Hannover eyalet başkentindeki bahçe alanlarında yapıların inşasına ilişkin yönerge

(15.08.2024 tarihli karar)



Notlar

Hannover eyalet başkenti Çevre ve Şehir Yeşilliği Departmanı (bundan sonra Çevre ve Şehir Yeşilliği Departmanı olarak anılacaktır) ile Bezirksverband Hannover der Kleingärtner e.V. (Hannover Küçük Bahçe Sahipleri Derneği) (bundan sonra Bölge Derneği olarak anılacaktır) birlikte, küçük bahçelerdeki yapıların inşası için bir yönerge hazırlamıştır. Bu, bölge birliğine bağlı küçük bahçeler için bağlayıcıdır.

Bu yönerge ile, tesisin genel görünümünün bozulmaması kaydıyla, yasal düzenlemeler çerçevesinde her bir kiracının bireysel tasarımı mümkün olduğunca fazla alan tanınması amaçlanmaktadır. Ayrıca, inşaat projelerinin planlanması veya yürütülmesi sırasında hataların önlenmesi için kurallara ve mevcut düzenlemelere dikkat edilmelidir.

İzin gerektiren bir inşaat projesinde, izin verilmeden çalışmalara başlanamaz.

Bir bahçe kulübesi ve aşağıda yer alan maddelerde düzenlenen yapılar dışında başka yapılar inşa edilemez.

Bu yapıların inşasına ilişkin işbu yönergenin temeli, bir küçük bahçeye inşa edilen tüm yapıların Bundeskleingartengesetz (Federal Küçük Bahçe Yasası) ile çelişmemesidir.

“Yapılar” tanımı

Bu yönerge kapsamında, bahçe kulübelerine ek olarak, inşaat malzemelerinden yapılmış ve zemine bağlı diğer yapılar da yapı olarak kabul edilir. Tesis; kendi ağırlığıyla zemine oturduğunda veya sabit raylar üzerinde sınırlı hareket kabiliyetine sahip olduğunda veya kullanım amacına göre ağırlıklı olarak sabit olarak kullanılmak üzere tasarlanmışsa da zemine bağlı sayılmaktadır.

İzin zorunluluğu / Başvurular

Her inşaat çalışmasından önce, kiracı derneği, bölge birliği veya Çevre ve Şehir Yeşilliği Departmanına izin gereklik gerektirmediğini sormalıdır.

İzin için dernek aracılığıyla bölge birliğine başvurulmalıdır. Gerekli başvuru belgeleri bölge birliğinden temin edilebilir veya bölge birliğinin internet sitesinden (Adres: www.bezirksverband-hannover.de) indirilebilir. Doğa koruma mevzuatı kapsamındaki alanlarda ve belirlenmiş sel bölgelerinde gerçekleştirilecek inşaat projeleri için inşaat başvurusu koordinasyonu ve izni amacıyla bölge birliği tarafından Çevre ve Şehir Yeşilliği Departmanına iletilmelidir.

Yönetmeliklere uygun olmayan tüm izinsiz yapılar için yıkım talebi verilmektedir. Buna özellikle ana bahçe kulübesine bağlı olmayan tüm yapılar da dahildir.

Yönetmeliklere uygun olan izinsiz yapılar için sonradan izin verilebilir veya hoşgörü gösterilebilir. Bunun için sonradan başvuru yapılmalıdır.

Eyalet başkenti ile bölge birliği arasında yapılan anlaşma gereği, bu yönerge kapsamındaki tüm yapılar, hayvan yetiştirme tesisleri, arı kovanları vb. için yetkili izin makamı bölge birliğidir. Bölge birliği tarafından verilen tüm izinlerin

kopyası (inşaat, arıcılık ve hayvancılık) Çevre ve Şehir Yeşilliği Departmanına gönderilir.

1) Bahçe kulübelerinin kurulması ve değiştirilmesi

a) İzin

Bahçe kulübesinin inşası (yangın hasarından sonra yeniden inşa edilmesi dahil) veya değiştirilmesi (yeniden yapım, genişletme ve yapının statik yapısına yönelik her türlü müdahale) için izin alınmalıdır.

24,00 m²'den büyük çardaklar için § 18 BKleingG (Federal Küçük Bahçe Yasası) uyarınca mevcut durumun korunması ve yapılaşmaya ilişkin verilen diğer tüm izinler, yangın, fırtına hasarı veya yaşlanma nedeniyle yeniden inşa veya değişiklik (örneğin, statik yapıyı etkileyen çatı tadilatı) yapıldığında geçersiz hale gelir ve sona erer. Bu gibi durumlarda, bahçe kulübesinin boyutu Bundeskleingartengesetz (Federal Küçük Bahçe Yasası) uyarınca izin verilen maksimum taban alanı olan 24,00 m²'ye düşürülmelidir. Ayrıca, depo ve tuvalet odası, toplam açık alanı 4,00 m²'den küçükse, 4,00 m²'ye yükseltilmelidir. Ayrıca bkz. madde 1 g).

Onaylanmış inşaat planından sapmalar, kira sözleşmesinin ihlali anlamına gelmektedir. Bu durum, BKleingG (Federal Küçük Bahçe Yasası) § 9 madde 1 bent 1 uyarınca sözleşmenin feshedilmesine yol açabilir. İzin belgesinin geçerlilik süresi izin formunda belirtilmiştir. Geçerli nedenler varsa, izin süresi uzatılabilir.

b) Bahçe kulübesi tipi

Yetkili dernek veya Çevre ve Şehir Yeşilliği Departmanı tarafından bir tesis için herhangi bir belirleme yapılmamışsa, tesiste farklı türler kurulabilir.

Kendi tasarımlarınız da kabul edilebilir; ancak bunlar, tesisin genel görünümüne uyumlu olması koşuluyla onaylanabilir. Kendi tasarımlarının onaylanması için herhangi bir hak talebi bulunmamaktadır. Kendi tasarımlarınızda, standart izin belgelerine (çizimlere) ek olarak bir yapı güvenliği raporu da (statik) eklenmelidir.

c) Bahçe kulübesi boyutu

Bundeskleingartengesetz (Federal Küçük Bahçe Yasası) hükümlerine göre, bir bahçe kulübesi, üstü kapalı açık oturma alanı dahil olmak üzere en fazla 24,00 m² taban alanına sahip olabilir ve yapısı, özellikle donanımı ve mobilyası bakımından sürekli ikamet için uygun olmamalıdır.

Bir bahçe kulübesi için minimum boyut 9,00 m²'dir. Çatı katı veya tek eğimli çatılı kulübelerin yüksekliği en fazla 2,70 m; kademeli tek eğimli çatılı çardakların yüksekliği en fazla 3,90 m ve diğer tüm kulübelerin yüksekliği en fazla 4,20 m'yi geçmemelidir. Maksimum saçak yüksekliği 2,30 m'dir. Saçak yüksekliği, gerekirse kulübe için gerekli olan destekler olmadan ölçülmelidir.

Taş kulübelerde çatı çıkıntısı 0,30 m'yi, ahşap kulübelerde ise 0,60 m'yi geçmemelidir.

Diz duvarları veya çatı pencereleri yasaktır.

Hannover eyalet başkentindeki bahçe alanlarında yapıların inşasına ilişkin yönerge

(15.08.2024 tarihli karar)



d) Bahçe kulübesi konumu

Bahçe kulübesi konumu yeri temel olarak bahçenin kuzeydoğu köşesidir. Bu, başvuru ile birlikte plan çizimi ile birlikte sunulmalıdır. Gerekçeli durumlarda istisnalar mümkündür.

Uyulması gereken sınır mesafesi her yönden en az 1,50 m'dir.

e) Yapı malzemesi

Bir bahçe kulübesi inşa etmek için çevreye zararlı (örneğin asbest içeren) malzemeler veya boyalar kullanılmamalıdır. Kulübenin çatısı renkli, cam elyaf takviyeli plastik (ışık geçirgen dalgıç levhalar) veya benzeri bir malzeme ile kaplanamaz.

f) Çatı formu

Çatı eğimlerine izin verilmez.

g) Tuvalet ve malzeme odası

Bir bahçe kulübesi içinde, en az 4,00 m² açık alana sahip, sadece dışarıdan erişilebilen tuvalet ve malzeme odası veya toplamda en az 4,00 m² açık alana sahip, her biri sadece dışarıdan erişilebilen bir tuvalet ve bir malzeme odası bulunmalıdır. Bu yönergelerin yürürlüğe girmesinden önce yasal olarak inşa edilmiş bahçe kulüpleri, daha küçük bir malzeme ve tuvalet odası ile kullanılmaya devam edilebilir (istisnalar için bkz. madde 1 a). Tuvaletlerin bulunduğu odadan dinlenme odasına doğrudan veya dolaylı geçişe izin verilmez.

Temelde yalnızca kimyasal katkı maddeleri içermeyen kuru tuvaletler (talaş, saman parçaları vb.) veya kompost tuvaletler kullanılmalıdır. Bahçe yönetmeliğinin 8.3. maddesi dikkate alınmalıdır.

Kimyasal veya kamp tuvaletleri yasaktır.

Atık su ve fosseptik çukurları yasaktır! Tesisiniz veya işletmeniz kira sözleşmesine aykırılık teşkil etmekte olup, bu durum BKleingG (Federal Küçük Bahçe Yasası) § 9 madde 1 bent 1 uyarınca feshe yol açabilir. Bunlar geri inşa edilmelidir.

Atık suyun toprağa verilmesinin, StGB (Ceza Kanunu) § 324 uyarınca su kirliliği suçunu oluşturduğu özellikle belirtilmektedir.

h) Baca

Ateş bulunan yerleri (şömine, soba vb.) kurmak amacıyla kulübelere veya kulüplerin içine baca inşa etmek, BKleingG (Federal Küçük Bahçe Yasası) § 1 madde 1 uyarınca küçük bahçe kullanımı ile uyumlu değildir ve yasaktır.

Bahçe kulübünde halihazırda izni verilmiş bir baca varsa ve bu bacaya yetkili bölge baca temizleme ustası tarafından izin verilmişse, bu bacanın mevcut durumu korunabilir. Bir bahçe kulübesinin değerinin belirlenmesi sırasında, ocak ve baca ile ilgili tüm belgeler (inşaat çizimi, izin belgesi, egzoz gazı protokolü) mutlaka ibraz edilmelidir.

i) Yer altı deposu

Yer altı depoları yasaktır.

2,00 m² taban alanı ve 1,00 m derinliğe kadar bir depoya izin verilir.

j) Üstü kapalı bir açık oturma alanının kapatılması

Üstü kapalı bir açık oturma alanı, bahçe kulübesi ve kapatılacak açık oturma alanı dahil olmak üzere toplam alanı 24,00 m²'yi geçmemesi koşuluyla, talep üzerine kapatılabilir.

k) Geçici yapılar

Bahçe kulüplerine ek olarak parti çadırları kurulmasıyla, izin verilen maksimum 24 m²'lik kapalı alan aşılmaktadır. Parti çadırlarının kurulması, en fazla 7 günlük kısa süreli bir kutlama için izin verilir.

l) Musluklar

Küçük bahçe kulübesine musluk takılamaz. Buna göre, duş, sifonlu tuvalet, el lavabosu vb. tesisatların kurulumu yasaktır. Mevcut tesisatlar derhal sökülmalıdır.

m) Bahçe kulübesinin tamamlanması

Bir bahçe kulübesi, inşaatın başlamasından 1 yıl sonra tamamlanmış olmalıdır. Geçerli nedenler varsa, süre uzatılabilir.

n) Nihai inceleme (inşaat çalışması)

Bir kulübe yapımının tamamlanması derhal bölge birliğine bildirilmelidir. Bölge birliği, kiracı ile birlikte teslimatı gerçekleştirecektir.

Kabul işlemi hakkında bir tutanak düzenlenmeli; bu tutanak Çevre ve Şehir Yeşilliği Departmanı ve derneğe bildirilmelidir.

2) Seralar

Sera kurulumu için izin alınmalıdır. Bunun için ilgili dernek aracılığıyla bölge birliğine başvurulmalıdır.

Bir seranın taban alanı 12,00 m²'yi ve yüksekliği 2,20 m'yi geçmemelidir.

Her açıdan en az 1,50 m'lik bir mesafe korunmalıdır.

Seralar, bitkilerin yetiştirilmesine hizmet eder. Bu nedenle, her tarafı zemine kadar yarı saydam malzemeden yapılmalıdır. Amacına uygun olmayan kullanım durumunda (örneğin alet kulübesi olarak), sera derhal kaldırılmalıdır.

Bahçe işlerinde seralar için maksimum 150,00 € tazminat ödenir.

3) Kompost kutusu

Bitkisel atıklar kompost yapılmalıdır. Kompost kutuları için aşağıdaki maksimum boyutlar geçerlidir:

Hannover eyalet başkentindeki bahçe alanlarında yapıların inşasına ilişkin yönerge

(15.08.2024 tarihli karar)



Uzunluk: 3,00 m, genişlik: 1,20 m, yükseklik: 1,20 m.

Kutular, diğer kişilere rahatsızlık vermeyecek (etraftaki oturma alanından en az 5 m uzaklıkta) ve genel görünümü bozmayacak bir yere yerleştirilmelidir. Görünmesini engellemek için uygun bitkiler dikilmelidir.

Kutuların amaç dışı kullanımı yasaktır.

4) Yükseltilmiş yataklar

1,50 m'lik mesafede ve bahçe yönetmeliğinin geçerli versiyonundaki ilgili hükümler dikkate alınarak, maksimum 1,20 m yüksekliğe kadar profesyonelce hazırlanmış yükseltilmiş yatakların maksimum 20 m²'ye kadar olmasına izin verilir.

Kiracı değiştiğinde, zarar görmüş veya uygun olmayan şekilde inşa edilmiş yüksek yataklar kaldırılmalıdır. Mesafe, o anda görevlendirilen değer belirleyici tarafından belirlenir.

5) Arı yetiştirmeye yönelik yapılar

Arı kovanları için bir yapı inşa edilmeden önce, Hannover eyalet başkentinin bahçe yönetmeliğinin 6.2 numaralı maddesinde belirtilen şartlar yerine getirilmeli ve burada belirtilen izinler ve onaylar alınmalıdır.

Bir arı kovani, 6,00 m²'den fazla bir alana sahip olmamalı ve etraftaki bahçelerin kulübeleri ve oturma alanlarından her açıdan en az 5,00 m uzaklıkta olmalı ve her yönden 2,00 m yüksekliğinde çalılar veya çitlerle çevrili olmalıdır.

Arıcılık faaliyetinin sona ermesi veya amacına uygun olmayan kullanım durumunda, arı kovani derhal kaldırılmalıdır.

6) Oyun evi

Sadece ahşap yapılı oyun evine izin verilir. Taban alanı 2,50 m²'yi ve yüksekliği 1,60 m'yi aşmamalıdır ve temelsiz ve taşınabilir olarak inşa edilmelidir.

Amacına uygun olmayan kullanım durumunda oyun evi derhal kaldırılmalıdır. Bahçenin terk edilmesi durumunda tazminat talebi söz konusu değildir.

7) Çardaklar

Bu yönergeye göre çardak, en fazla 12 m uzunluğunda, üst kısmında bir bağlantı yapıyla donatılmış, tek sıralı ve serbest duran bir tırmanma iskelesidir. Yapı malzemesi olarak sadece ahşap kullanılabilir!

Çardak, çatı kaplaması veya bunun için uygun bir yapı (özellikle çapraz çıta) ile donatılmamalıdır.

8) Görünmez çitler

Oturma alanında, komşularla mutabık kalınarak, iki bahçe arasındaki sınıra doğal malzemeden (örneğin ahşap) bir

görüş engelleyici çit dikilebilir. Görünmez çitin toplam yüksekliği 2,00 m'yi ve uzunluğu bahçenin bu tarafının üçte birini aşmamalıdır. Sapmalara izin verilmez. Bahçenin terk edilmesi durumunda tazminat talebi mümkün değildir.

9) Çalışma akımı

Temelde kulübelerin dışındaki parseller için elektrik enerjisi ortak elektrik kullanım grubu tarafından sağlanmaktadır. Elektrik enerjisi, küçük bahçelerde yalnızca fotovoltaik cihazlar (güneş pilleri) ile elde edilebilir.

Kiracı değişikliği durumunda tazminat talebi söz konusu değildir.

Cihazlar ve kurulum, kabul edilmiş teknik kurallara (VDE hükümleri) uygun olmalıdır.

Bahçe kulübesinin dış cephesine monte edilen cihazlar mekanik olarak sağlam bir şekilde sabitlenmeli ve bölgedeki rüzgar şiddetine dayanıklı olmalıdır. Çatı/cephe duvarı ek mekanik yükü güvenli bir şekilde taşıyabilmelidir.

Tesis veya tesisin herhangi bir bölümünden kaynaklanan tüm riskler kiracı tarafından üstlenilir.

Kurulum, derneğin elektrik şirketine ve derneğe bildirilmelidir.

10) Sıvı gaz testleri

Sıvı gaz tesislerine bahçe yönetmeliği hükümlerine göre izin verilmektedir.

11) Su

a) Su deposu

Su deposu olarak, temelde yağmur suyu toplama deposu olarak üstü kapalı ve zeminde kurulu olanlar kabul edilir.

Su depolarının yer altına taşınması yasaktır.

Yağmur suyu vb. birikimi amacıyla bulaşık dolabı, lavabo veya küvet kurulması yasaktır.

b) Kuyular

Kuyuların kurulması, geçerli olan bahçe yönetmeliğine tabidir. Ayrıca, kuyular ancak gerekli izinler alındıktan sonra kurulabilir. Bu izinler Hannover Bölgesi, Alt Su İdaresinden talep edilmeli ve oradan alınmalıdır.

Su kuyuları ve pompalar, "Dikkat, içme suyu değildir" yazılı bir levha ile işaretlenmelidir.

Bahçenin teslimi sırasında izin belgesinin ibraz edilmesi gerekmektedir.

c) Çocuk havuzları/Havuzlar

Bahçenin amacına uygun kullanımı engellemediği sürece, yaz aylarında piyasada bulunan sökülebilir çocuk havuzları ve yüzme havuzlarının geçici olarak kurulması ve kullanılmasına

Hannover eyalet başkentindeki bahçe alanlarında yapıların inşasına ilişkin yönerge

(15.08.2024 tarihli karar)



izin verilir. Komřu kiracıların binalarından en az 5 metre uzaklıkta kurulmalıdır.

Su kullanımının kısıtlanması veya suyun temizlenmesi için klor kullanımı vb. diğeri hususlara mutlaka uyulmalıdır. Buna uymamak, BKleingG (Federal Küçük Bahçe Yasası) § 9 I madde 1 uyarınca fesih sebebi teşkil eder.

d) Ss havuzları

Ss havuzları, yeraltı suyu ile temas etmemeleri ve bataklık kenar bölgesi dahil 8 m²'den büyük olmamaları koşuluyla izin verilir. Derinlikleri 1,20 metreden fazla olmamalıdır.

Su göletlerinde sert yapı malzemelerinin kullanılmasına izin verilmez. Havuzlarında yapımında kil, sızdırmaz malzeme veya uygun plastik malzemeler kullanılmalıdır. Toprak kazıntıları parselde kalmalı ve ss havuzu tasarımına dahil edilmelidir.

12) Sabitlenmiř yüzeyler

Kulübe dışındaki sabit oturma alanları 15 m²'den büyük olamaz.

Sabitlenmiř yollar toplamda bir bahçe uzunluğundan ve 1,00 m genişliğinden fazla olamaz.

Yol ve oturma alanlarında dökme beton kullanılmamalıdır.

Yol veya oturma alanı olmayan bahçe alanları çakıl, kum veya benzeri taşlarla kaplanamaz.

13) Trafik güvenliğı yükümlülüğü

Hannover eyalet başkentinin bahçe yönetmeliğinin 1. 5. maddesindeki düzenlemeyi bozmadan, parseldeki tüm yapısal, bahçecilik ve diğeri tesislerin güvenliğı ve sorumluluğ (trafik güvenliğı yükümlülüğü) ilgili kiracıya aittir.