



# Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eingetragene Genossenschaft

## Siedlungsordnung

gegründet 1893

EDEN Gemeinnützige Obstbausiedlung, Struweg 501, 16515 Oranienburg-Eden

Tel. (03301) 52 32 6

Fax (03301) 52 32 70

e-mail: info@eden-eG.de

### Präambel

„Unsere Genossenschaft ist auf dem Grundsatz des gemeinsamen Bodenbesitzes aufgebaut. Der Grundbesitz der Genossenschaft dient der Zweckverfolgung durch Überlassung von Erbbaurechten.“ [ 1 ]

Damit dient der genossenschaftliche Grund und Boden in erster Linie dem Gemeinbedarf, nämlich einer ökologischen Lebensweise, dem ökologischen Bauen, der gesunden Ernährung und der sozialen Betreuung. Die Nutzung des Bodens im genossenschaftlichen Siedlungsbereich ist nach den Grundsätzen der ökologischen Erzeugung von Obst und Gemüse (für den Eigenbedarf und darüber hinaus) und des Naturschutzes zu betreiben. Mit dieser Nutzung kann und soll das Siedlungsgebiet auch der Erholung dienen. Dabei muss der Nutzgarten im Sinne von Obst- und Gemüseanbau den Hauptanteil haben. Besonderes Augenmerk gehört dem Erhalt und der Pflege des traditionellen und naturnahen Gartenbaus, dem Erhalt historischer, gärtnerischer Nutzpflanzen.

Mit dieser Siedlungsordnung werden die Rahmenbedingungen für die Rechte und Pflichten geregelt, die sich aus der Nutzung des genossenschaftlichen Bodens und der genossenschaftlichen Einrichtungen ergeben. Sie ergänzt das Statut und die Erbbaurechts- und Pachtverträge und ist für EDEN eine weiterführende Präzisierung geltender Gesetze und städtischer Satzungen.

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet der Genossenschaftssiedlung Eden in der Stadt Oranienburg. Diese Siedlungsordnung gilt für Erbbauberechtigte und Pächter von Heimstätten und sinngemäß für die genossenschaftlich genutzten Flächen, sofern der tatsächliche Nutzungszweck dem nicht entgegensteht.

### § 1 Allgemeine Bestimmungen

1. Die Genossenschaft vergibt Heimstätten in Erbbaunutzung oder Pacht unter Beachtung einer ökologischen Grundstücksnutzung im Sinne der Grundidee der Genossenschaft. Der Begriff Heimstätte steht für die Verschmelzung von Familie, Haus und Boden, sie ist der Ort des Familienlebens.

2. Zwischen der Genossenschaft und dem Heimstättensiedler wird ein Erbbauvertrag gemäß Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 bzw. ein Pachtvertrag abgeschlossen. Mit dem Abschluss des Vertrages wird die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Nutzung der Heimstätte, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, begrenzt auch zur Erholung sowie für Pflege und Schutz von Natur und Umwelt, übernommen.
3. Die Tätigkeit der Genossenschaft erstreckt sich auf ihre Mitglieder sowie alle anderen Personen, die Edener Siedlungsgebiet nutzen. Die Zwecke der Genossenschaft sollen insbesondere erfüllt werden durch die fachliche Beratung der Mitglieder und Siedler bei der Anlage und Pflege von Gärten und genossenschaftlichen oder anderen Einrichtungen im Sinne einer ökologischen Landschaftspflege unter Beachtung des Natur- und Umweltschutzes.
4. Der Heimstätter und seine Angehörigen sowie die Gäste sind verpflichtet, alles zu vermeiden, was in der Siedlung zu Unzuträglichkeiten führen kann, bzw. das Gemeinschaftsleben stört. Alle aus der Siedlungsgemeinschaft entstehenden Streitigkeiten werden möglichst unter Ausschluss eines ordentlichen Rechtsweges durch ein Schiedsgericht entschieden, welches aus drei Mitgliedern besteht und wie folgt gebildet wird: Jeder streitende Teil wählt ein Mitglied aus der Genossenschaft. Diese beiden wählen gemeinsam einen Obmann.
5. Jeder Heimstättenbesitzer ist verpflichtet, Beauftragten der Genossenschaft in Ausübung ihres Amtes nach vorheriger Absprache den Zutritt auf die Heimstätte zu gestatten.

## **§ 2 Nutzung der Heimstätte**

### **1.1**

#### **1 Nutzungsplan**

Zur Übernahme einer Heimstätte als Erbbaurecht oder in Pacht ist der Genossenschaft ein Gartennutzungsplan vorzulegen, aus dem insbesondere die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf hervorgeht

#### **Ökologische Bewirtschaftung**

Die gartenbauliche Bewirtschaftung erfolgt nach den Richtlinien des ökologischen Land- und Gartenbaus.

Eine Kurzfassung dieser Richtlinien ist Bestandteil der Siedlungsordnung (Anlage).

#### **2 Pflanzgebote, Pflanzverbote**

Die Pflanzgebote dienen dem Erhalt des typischen Erscheinungsbildes von Eden, der gesunden Ernährung der Siedler und zugleich der langfristigen Sicherung einer Erzeugung von Edener Obst und Gemüse. Obstbäume und Beerensträucher bestimmen das Siedlungsbild. Andere Bäume und Sträucher haben ihren Platz vorwiegend im Vorgarten (Baukanal). Mit der Neubebauung bzw. Übernahme von Grundstücken sollen folgende Pflanzungen vorgenommen werden:

- Pflanzung einer Hecke als Grundstücksbegrenzung.
- Pflanzung von mindestens 8 Obstbäumen je 1.000 qm Grundstücksfläche, darunter mindestens 1 Hochstamm.

- Die Heimstätte muss deutlich erkennbar als Nutzgarten (Obst- und Gemüseanbau) gestaltet werden.

Bestehende Biotope, die erhaltenswert sind, werden mit dem genehmigten Gesamtnutzungsplan gestattet. Dadurch kann es zu Abweichungen der vorgegebenen Nutzungsarten kommen. Anpflanzungen, die nicht zum gärtnerischen bzw. landwirtschaftlichen Nutzen sind, werden bei einem Wechsel des Nutzungsberechtigten nicht entschädigt. Gestaltungen, die den Wohnbereich betreffen (Baufeld), sind hiervon ausgenommen.

Bäume und Sträucher (z.B. Wacholder, Weißdorn, Feuerdorn), die als Wirtspflanzen für bedeutende Krankheiten an Obstgehölzen und anderen Nutzpflanzen gelten, dürfen nicht neu gepflanzt werden. Bereits vorhandene, von Krankheiten befallene Exemplare, müssen beseitigt werden.

### **3 Grenzabstände für Bäume und Sträucher**

Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern mit über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe ist bei Obstbäumen und Beerensträuchern ein Abstand von 2 m, bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 4 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. [10]

Soll mit einem geringeren Abstand von der Grenze gepflanzt werden, so ist hierfür vorher die Zustimmung des Nachbarn einzuholen. Geschieht dies nicht, so kann dieser innerhalb von 4 Wochen nach Kenntnis der Tatsache die Umpflanzung verlangen. Nach diesem Termin wird stillschweigende Zustimmung angenommen.

### **4 Baumschutz**

Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm (gemessen in 1,3 m Höhe vom Erdboden) sind zu erhalten und zu pflegen. Entstehende Schäden sind fachgerecht zu sanieren. Zugunsten der Bewirtschaftung des Nutzgartens kann über eine Beseitigung entschieden werden. Das bedarf der Genehmigung durch die Genossenschaft und die untere Naturschutzbehörde. Dies gilt auch für abgestorbene Bäume. [9]

Das Entfernen von Obstbäumen mit einem Stammumfang von 30 cm und größer ist nur nach Rücksprache mit der genossenschaftlichen Gartenbauberatung zulässig.

### **5 Schutz bestimmter Biotope**

Streuobstwiesen und Kleinbiotope (z.B. Gartenteiche) dürfen nicht beseitigt werden. [9] Auf jeder Heimstätte und auf öffentlich genutzten Flächen sollen durch geeignete Maßnahmen die Lebensbedingungen für Nützlinge geschaffen, erhalten und verbessert werden. Für den Vogelschutz und das Anlegung von Bienenweiden kann auch die Hilfe der Genossenschaft genutzt werden.

### **6 Schädlingsbekämpfung**

Der Einsatz von chemischen Unkrautvernichtungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist innerhalb des Siedlungsgebietes streng untersagt. Den gesetzlichen Vorschriften zur Bekämpfung von Pflanzenkrankheiten, Seuchen usw. ist nachzukommen.

## **7 Entsorgung und Kompostierung**

Die Entsorgung von Fäkalien sowie Müll auf dem eigenen sowie fremden Erbbaurecht bzw. Pachtgrundstück ist aus Umwelt- und hygienischen Gründen verboten. [11]

Für die Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit ist auf jeder Heimstätte eine fachgerechte Kompostierung nach den Richtlinien des ökologischen Landbaus durchzuführen.

## **8 Verpachtung**

Eine Verpachtung der Heimstätte an Dritte ist nur in besonderen Ausnahmefällen und auch nur dann gestattet, wenn damit kein Gewinn bezweckt wird. Sie unterliegt der Genehmigung der Genossenschaft. Diese hat unter Bezugnahme auf § 9 , Absatz 1 des Erbbaurechtsvertrages das Recht, den Verpächter aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist - mindestens ein Jahr - die Heimstätte wieder selbst zu bearbeiten, andernfalls die Genossenschaft von ihrem Heimfallrecht Gebrauch machen kann.

## **9 Gewerbliche Betriebe**

Auf der Heimstätte dürfen grundsätzlich nicht neu eingerichtet werden:

Schlächtereien, Herstellungs- und Verkaufsbetriebe für Alkohol jeder Art und Tabakwaren, Hühner-, Pelztier- und sonstige Zuchtierfarmen.

Die Einrichtung gewerblicher Betriebe erfordert die Genehmigung der Genossenschaft.

Die Nutzung der Erbbaurechte für siedlungsuntypische Arbeiten (z.B. Auto waschen, Reparaturen an Fahrzeugen aller Art) ist aus Umweltschutzgründen verboten.

Gewerbsmäßiges Vermieten bedarf der Genehmigung der Genossenschaft.

## **§ 3 Einfriedungen**

### **1. Allgemeine Bestimmungen**

Die Einfriedung der Grundstücke erfolgt durch Hecken. Sockellose Zäune aus Holz oder Metall mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% sind ergänzend hierzu zulässig. Sockel sind ausnahmsweise zulässig, soweit sie für eine zulässige Nutzung (z.B. Haltung von Hühnern) erforderlich sind.

Mauern als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig.

Die Einfriedungen müssen so gehalten sein, daß die Grenzverhältnisse immer klar ersichtlich sind. Die Umzäunung ist stets in gutem Zustand zu halten. Stacheldrähte dürfen nicht angebracht werden. Die Errichtung oder Veränderung von Einfriedungen ist dem Nachbarn mindestens 2 Wochen vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

## **2. Heckenpflanzung**

Hecken, die ein Grundstück begrenzen, dürfen ohne Zustimmung des Nachbarn nicht höher als 2 m sein. Bei der Begrenzung zu einem Weg, Platz oder einer Anlage gilt die Genossenschaft als Nachbar. Der Heckenbesitzer hat die Hecke so zu pflanzen und zu schneiden, dass sie die Grenze seiner Heimstätte nicht überwächst. Der Heckenbesitzer kann aufgefordert werden, die Hecke unter Berücksichtigung des Vogelschutzes auf das vorgeschriebene Maß zu schneiden. Kommt er diesem Verlangen nach zweimaliger Aufforderung durch die Verwaltung der Genossenschaft nicht nach, so kann sie die Arbeit auf Kosten des Heckenbesitzers durchführen lassen.

Steht eine Hecke auf der Grenze, so hat der Eigentümer der Hecke die ordnungsgemäße Pflege derselben vorzunehmen. Auf der Seite des Nachbarn hat er die Hecke so zu schneiden, dass die Zweige nicht mehr als 1 m in die Heimstätte hineinragen.

Bestehen bei einer auf der Grenze stehenden Hecke Meinungsverschiedenheiten darüber, wer die Hecke angelegt hat und für die Instandhaltung verantwortlich ist, so sind beide Nachbarn für die vorgeschriebene Begrenzung der Höhe verantwortlich. An den Seiten obliegt in diesem Fall die Pflege dem jeweiligen Nutzer des Grundstücks.

Bei der Anlage neuer Hecken ist darauf zu achten, dass sie nicht zu dicht an die Grenze gepflanzt werden, damit der Nachbar beim Größerwerden der Hecke nicht behindert wird.

Gehölze, die wuchernde Eigenschaften haben, sollen nicht zur Heckenpflanzung genutzt werden, da der Heckenbesitzer alle wesentlichen Belästigungen, die dem Nachbarn dadurch entstehen, zu beseitigen hat. Ob eine wesentliche Belästigung vorliegt, entscheidet im Streitfall eine Kommission der Genossenschaft.

Schnitthecken sollen im Interesse des Vogelschutzes von Anfang April bis Ende Juli nicht geschnitten werden. Ausgenommen sind Hecken bis 1 m Höhe. Zierhecken aus Blütensträuchern können unmittelbar nach der Blüte, jedoch mit größter Rücksichtnahme auf vorhandene Vogelnester, geschnitten werden.

Natürlich gewachsene Hecken und Bienenweiden dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht geschnitten werden. [9]

## **3. Einfriedungspflicht**

Der Grundstücksnutzer muss auf Verlangen des Nutzers des Nachbargrundstücks das Grundstück auf eigene Kosten einfrieden, wenn von seinem Grundstück unzumutbare Beeinträchtigungen des Nachbargrundstücks ausgehen, die durch eine Einfriedung verhindert oder gemildert werden können. [10]

## **§ 4 Tierhaltung**

### **1. Tierschutz**

Für die Haltung von Tieren gilt das Tierschutzgesetz [12]. Wer ein Tier hält, betreut oder zu betreuen hat, muss das Tier dessen Bedürfnissen entsprechend angemessen ernähren, pflegen und verhaltensgerecht unterbringen.

Der Tierhalter hat ausreichende Einrichtungen zu schaffen, damit seine Tiere und Stallungen niemandem Schaden zufügen und nicht stören. Die Verantwortung für Schäden aus der Tierhaltung trägt der Besitzer bzw. der Erbbauberechtigte.

### **2. Hundehaltung**

Es gilt die Hundehalterverordnung des Landes Brandenburg [6]. Hunde sind so zu halten, dass eine Belästigung oder Gefährdung von Menschen und anderen Tieren ausgeschlossen ist. Die Heimstätte, auf der ein Hund gehalten wird, muss gegen ein unbeabsichtigtes Entweichen des Hundes angemessen gesichert sein (ausbruchssichere Einfriedung).

Hundehalter sind verpflichtet, ihre Tiere auf Edener Wegen angeleint zu führen. Außerdem sind Hunde auf Grundstücken so zu halten, dass sie nicht durch ständiges Bellen stören und belästigen.

## **§ 5 Schutz der Ruhe**

### **1. Ruhezeiten**

Folgende Ruhezeiten sind einzuhalten:

Sonn- und Feiertagsruhe ganztägig

Mittagsruhe an Werktagen in der Zeit von 13.00 – 15.00 Uhr

Nachtruhe von 22.00 – 6.00 Uhr

### **2. Geräuschvolle Arbeiten**

Es gilt das Immissionsschutzgesetz. [8]

Es ist generell verboten, lärm- oder abgaserzeugende Motoren unnötig anzulassen oder laufen zu lassen.

Während der Ruhezeiten sind mit störendem Geräusch verbundene Arbeiten verboten, soweit es sich um nichtgewerbliche Tätigkeiten handelt, insbesondere der Betrieb von motorbetriebenen Handwerksgeräten wie Sägen, Bohr- und Schleifmaschinen, Motorpumpen usw..

Geräuschvolle Arbeiten gewerblicher Art fallen nicht unter das Verbot. (z.B. Ausführung von Auftragsarbeiten durch Dienstleistungsbetriebe).

### **3. Motorgeräte**

Motorbetriebene Rasenmäher und andere motorbetriebene Geräte dürfen im Freien nur an Werktagen in der Zeit von 7.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 19.00 Uhr betrieben werden.

Neue motorbetriebene Rasenmäher dürfen einen Schallleistungspegel von 90 dB(A) nicht übersteigen und müssen schadstoffarm sein.

Der Einsatz von Laubsaugern ist im Siedlungsgebiet nicht zulässig.

#### **4. Benutzung von Tongeräten**

Beschallung darf nur in den hierfür bestimmten Zeiten und an den freigegebenen Orten nach erteilter Erlaubnis stattfinden. [8]

Tongeräte (z.B. Lautsprecher, Signalgeber) dürfen bei geöffneten Fenstern nur in solcher Lautstärke benutzt werden, dass unbeteiligte Personen nicht erheblich belästigt werden.

Das Betreiben von Tongeräten außerhalb geschlossener Räume bedarf der Genehmigung der zuständigen Behörde (Ordnungsamt) sowie der Zustimmung der Genossenschaft. [5]

### **§ 6 Schutz der Luft**

#### **1. Verbrennen pflanzlicher Abfälle**

Das Verbrennen pflanzlicher Abfälle aus Haushaltungen und Gärten ist nicht zulässig[8]. Pflanzliche Abfälle werden zerkleinert und kompostiert oder bei Schadbefall entsorgt (Laubsack, Grünschnittsack).

#### **2. Offenes Feuer**

Offene Feuer (Lagerfeuer) bedürfen der Genehmigung der zuständigen Behörde (Ordnungsamt) [5] sowie der Zustimmung der Genossenschaft.

### **§ 7 Baurichtlinien**

Auf die Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Genossenschaftssiedlung Eden“ wird hingewiesen Anlage 1).

Gebäude aller Art, Leichtbauten (u. a. Carports), Bauwerke unterhalb der Erdoberfläche, Teiche, Wasserbecken und befestigte Flächen sind „**Bauliche Anlagen**“.

#### **1. Art und Größe der Wohnhäuser**

- Die Erweiterung bestehender Gebäude sowie der Neubau von Gebäuden müssen so erfolgen, dass der Charakter der Obstbausiedlung erhalten bleibt.
- Die Wohngebäude müssen freistehende Einzelgebäude sein und dürfen eine Grundfläche von 120 qm (Wohnhaus einschließlich Terrasse) nicht überschreiten. Neu zu errichtende Wohngebäude müssen mit ihrer gesamten Grundfläche mindestens 5, dürfen jedoch höchstens 30 m von der nächstgelegenen tatsächlichen Straßengrenze entfernt sein (Baufeld).
- Zulässig sind ein Vollgeschoß und ein ausgebautes Dachgeschoß. Gemäß § 2 (4) BbgBO darf das ausgebaute Dachgeschoß über maximal 2/3 seiner Grundfläche eine lichte Höhe von 2,3 m haben, um nicht als zweites Vollgeschoß zu gelten. [7]
- Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf eine Wohnung begrenzt.

- Doppelhäuser können zugelassen werden, wenn eine Grundfläche von 150 qm (75 qm je Doppelhaushälfte) nicht überschritten wird und der zugehörige Grundstücksanteil mindestens 1.350 qm je Doppelhaushälfte beträgt.
- Alle vorhandenen baulichen Anlagen, die mit Genehmigung oder Zustimmung der Genossenschaft errichtet wurden, genießen Bestandsschutz. Je Baugrundstück ist nur ein Wohnhaus zulässig.

## **2. Mindestgröße von Baugrundstücken**

Für Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 1.350 qm festgelegt. Ein Baugrundstück kann auch aus mehr als einer Parzelle (Buchgrundstück) bestehen. In begründeten Einzelfällen kann die Genossenschaft hierzu Ausnahmen zulassen, wenn dadurch

- gegen keine andere Regelung dieser Ordnung verstoßen wird und
- der Charakter der Obstbausiedlung Eden nicht beeinträchtigt wird und das Maß der baulichen Nutzung eine GRZ von 0,1 nicht überschreitet (10 %).

## **3. Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird mit 1,2 m über der Höhe des Erschließungsweges im Bereich der jeweiligen Grundstückseinfahrt festgesetzt. Zulässig ist außerdem ein Kellergeschoss mit bis zu 2 m lichte Höhe. Von dieser Höhenlage kann in Einzelfällen abgewichen werden, wenn dadurch

- das Kellergeschoss oberhalb des höchsten Grundwasserstandes angelegt werden kann,
- die nach Punkt 5 zulässige Grundfläche für Nebengebäude auf 20 qm reduziert wird,
- das allgemeine Siedlungsbild nicht erheblich beeinträchtigt wird.

## **4. Abstandsflächen**

Der Abstand von Wohngebäuden zu benachbarten Baugrundstücken soll zu einer Seite genau 5 m und zur anderen Seite mindestens 5 m betragen. Die Bebauung von Grundstücken mit einer Breite von 40 m oder mehr soll so erfolgen, dass durch spätere Grundstücksteilung ein zweites bebaubares Grundstück entstehen kann.

## **5. Nebengebäude, Garagen, Carports und befestigte Flächen**

Nebengebäude, Garagen, Carports und befestigte Flächen sind so anzuordnen, dass ein Anteil von mindestens 1/3 der Straßenfrontlänge des Grundstückes unverbaut bleibt. Sie dürfen insgesamt eine Grundfläche von 50 qm (einschließlich aller voll versiegelten Flächen und Schwimmbecken) nicht überschreiten. Maßgeblich ist das Rohbaumaß. Bei der Berechnung der Grundfläche werden bereits vorhandene bauliche Anlagen mitgerechnet,



sofern sie nicht im Zuge der Neubebauung des Grundstückes entfernt werden. Gewächshäuser und Folienzelte sind von der Begrenzung ausgenommen. Auf Antrag können notwendige Befestigungen innerhalb der Grundflächenzahl zusätzlich genehmigt werden.

## **6. Fassaden und Dächer**

Bei Veränderung oder Erweiterung von Fassaden und Dächern vorhandener Gebäude gilt die Gestaltungssatzung für die Genossenschaftssiedlung Eden (Anlage 1).

## **7. Werbeanlagen, Warenautomaten**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Aufstellen von Waren- und Spielautomaten im öffentlichen Raum ist unzulässig. Einzelheiten sind in der Gestaltungssatzung für die Genossenschaftssiedlung Eden geregelt.

## **8. Antennenanlagen**

Antennenanlagen sind so anzubringen, dass sie das Siedlungsbild, insbesondere das Bild der vom Straßenraum aus sichtbaren Gebäudefassaden und Dachflächen, nicht beeinträchtigen.

## **9. Stellplätze und Zufahrten**

Stellplätze und deren Zufahrten sowie Zufahrten zu Garagen bzw. Carports sind, sofern eine Befestigung erfolgt, mit einem wasser- und luftdurchlässigen Belag (z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) zu versehen. Dauerstellplätze für Wohnwagen sind unzulässig. [5]

## **10. Zustimmung zu baulichen Anlagen**

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart sowie zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Diese wird durch die Stadt Oranienburg erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Oranienburg erteilt.

Die Errichtung, die Änderung, die Nutzungsänderung und der Abbruch baulicher Anlagen, einschließlich der nach §67 BbgBO baugenehmigungsfreien Vorhaben, bedürfen außerdem immer der Zustimmung der Genossenschaft. Dazu ist rechtzeitig vor Beginn einer jeden Baumaßnahme bei der Genossenschaft ein entsprechender Antrag unter Beifügung von Bauzeichnungen, Baubeschreibungen, Kostenvoranschlag und Nachweis der vorhandenen Geldmittel, insbesondere des Eigenkapitals zu stellen.

Bei Feststellung rechtswidriger Bebauung wird die unverzügliche Wiederherstellung des ordnungsgemäßen Zustandes gefordert.

## **11. Berücksichtigung der Grundstücksgrenzen**

Vor der Durchführung jeder baulichen und gärtnerischen Maßnahme, insbesondere in der Nähe von Grundstücksgrenzen, ist durch den Erbbauberechtigten bzw. den Pächter der tatsächliche Grenzverlauf festzustellen.

## **§ 8 Wege, Plätze, Gemeinschaftsanlagen**

### **1. Pflege der Bankette und Wege**

Jeder Grundstücksnutzer hält den an das Grundstück grenzenden öffentlichen Bereich bis zur Mitte des Weges sauber und in so einem Zustand, dass Oberflächenwasser seitlich abfließen kann. Ihm obliegt die Räum- und Streupflicht.

Die Bepflanzung der Bankette kann in Abstimmung mit der Genossenschaft erfolgen.

Auf Wege, Plätze und Anlagen darf weder Unkraut noch Unrat, Schutt, Asche oder dergleichen geworfen werden. Kies, Baumaterialien oder andere Gegenstände dürfen vor der Heimstätte ohne Zustimmung der Genossenschaft nicht länger als 3 Tage unter Beachtung der üblichen Sicherheitsbestimmungen gelagert werden, wenn dadurch keine Behinderung bei der Benutzung der Wege entsteht.

Beim Abladen von Dünger, Erden usw. ist für eine sofortige Reinigung und Instandsetzung des Weges Sorge zu tragen.

### **2. Kraftfahrzeuge**

Auf den Edener Wegen gilt die Straßenverkehrsordnung.

Die Höchstgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge beträgt 30 km/h (Zone 30). Darüber hinaus ist die Geschwindigkeit soweit zu reduzieren, dass Belästigungen aus Staub- und Lärmentwicklung vermieden sowie Personen und Tiere nicht gefährdet werden.

Über Nacht dürfen Nutzfahrzeuge (*außer PKW*) auf Wegen oder Straßen nicht geparkt bzw. abgestellt werden.

### **3. Verbesserungen**

Allgemein angeordnete Verbesserungen (Wasser, Abwasser, Gas, Straßenbau, Lärmschutzmaßnahmen) muss der Erbbauberechtigte gestatten. Die dafür entsprechend erhöhte Abgabe hat er zu entrichten. Siehe auch § 8, Punkt 2 und 3 des Erbbaurechtsvertrages.

### **4. Gemeinschaftsanlagen**

Alle von der Genossenschaft zur allgemeinen Benutzung geschaffenen Einrichtungen sind mit größter Schonung zu behandeln.

Der Heimstätter hat das Recht und die Pflicht, jede größere Beschädigung der Einrichtungen der Genossenschaft bekannt und die Urheber namhaft zu machen. Eltern haften für ihre Kinder.

Die Siedler beteiligen sich nach ihren Fähigkeiten an Gemeinschaftsaufgaben.

## **§ 9 Verstöße gegen die Siedlungsordnung**

Verstöße gegen die Siedlungsordnung, die nach zweimaliger schriftlicher Aufforderung der Genossenschaft durch den Verursacher bzw. Heimstättennutzer innerhalb einer angemessenen Frist nicht behoben werden, können wegen vertragswidrigen Verhaltens zu finanziellen Sanktionen in Höhe eines Vielfachen

des Erbbauzinses bzw. Pachtzinses führen. Darüber entscheiden unter Berücksichtigung der Schwere des Grades des Verstoßes gegen die Siedlungsordnung nach gemeinsamer Sitzung in getrennter Abstimmung Vorstand und Aufsichtsrat. Diese Sanktionen werden jährlich erhoben bis der Verstoß abgestellt ist. Die Kündigung des Erbbaurechtes (Heimfall) oder die Kündigung des Pachtvertrages werden als letzte Konsequenz in Anwendung gebracht.

## **§ 10 Schlussbestimmungen**

Diese Siedlungsordnung wurde auf der Generalversammlung am 30.06.2000 beschlossen. Sie tritt am 01. Juli 2000 in Kraft. Die Siedlungsordnung vom 28.06.96 tritt gleichzeitig außer Kraft.

Änderungen in den §§ 7 und 8 wurden auf der Generalversammlung am 25.10.2002 beschlossen.

Eine Formulierungsänderung im § 9 wurde von Vorstand und Aufsichtsrat in getrennter Abstimmung am 13.01.2003 beschlossen.

- **Gültige Verordnungen für die EDEN-Genossenschaft (Auszug)**

1. Statut der EDEN Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG
2. Erbbaurechtsvertrag
3. Einfacher Bebauungsplan (EB)
4. Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen für EDEN (EGSE)
5. Verordnungen der Stadt Oranienburg
6. Hundehalterverordnung (HundehV)
7. Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
8. Immissionsschutzgesetz (LImSchG)
9. Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
10. Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)
11. Abfallkompost- und Verbrennungsordnung (AbfKompVbrV)
12. Tierschutzgesetz
13. Bundeskleingartengesetz (sinngemäß für das Gartenland)

#### **Anlagen zur Siedlungsordnung**

1. Erhaltungs- und Gestaltungssatzungen der „Genossenschaftssiedlung Eden“
2. Richtlinien für den ökologischen Gartenbau
3. Wirtspflanzen für Pflanzenkrankheiten an Obstgehölzen
4. Ökologisches Bauen und Siedeln in Eden