



Eden Gemeinnützige
Obstbau-Siedlung eG

Siedlungsordnung

der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG

Präambel

Wir, die Siedlerinnen und Siedler von Eden haben uns am 10. April 2019 diese Siedlungsordnung gegeben. Sie fasst die rechtlichen Rahmenbedingungen zusammen, die das Leben in unserer Gemeinschaft regeln helfen. Sie soll dem Erhalt einer der ältesten Reformsiedlungen Deutschlands dienen und deren Besonderheit als Obstbausiedlung mit den charakteristisch großen Nutzgärten für die Zukunft sichern. Dabei haben wir uns von den traditionellen Ansprüchen leiten lassen und diese in die heutige Zeit übersetzt. Sie trägt den veränderten Lebensbedingungen Rechnung, soll jedoch das Alleinstellungsmerkmal unserer Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG bewahren. Sie hilft bei der Umsetzung der Satzungsziele unserer Genossenschaft und soll helfen, die Gemeinnützigkeit im Wortsinn, nicht in steuerrechtlicher Bewertung, sondern im Geist des Allgemeinwohls umzusetzen.

Alle hier in Eden lebenden Bewohnerinnen und Bewohner, Erbbauberechtigte und Pächter, in der vorliegenden Ordnung bewusst als „Siedler“ bezeichnet, sowie deren Gäste und Mieter, verpflichten sich zur Einhaltung dieses Regelwerkes. Absichtsvoll wird auch der Begriff „Heimstätte“ verwandt, der im Sprachgebrauch der Lebensreform synonym für die Verschmelzung von Familie, Haus und Boden als Ort des Familienlebens steht. Unsere Genossenschaft ist auf dem Grundsatz des gemeinsamen Eigentums an Grund und Boden aufgebaut. „Der Grundbesitz der Genossenschaft dient der Zweckverfolgung durch Überlassung von Erbbaurechten.“

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 Siedlungsgebiet Eden ist nach den Grundsätzen der ökologischen Erzeugung von Obst und Gemüse (für den Eigenbedarf und darüber hinaus) des Naturschutzes, dem nachhaltigen, respektvollen Umgang mit der Natur, des Naturerhaltes und im Sinne der Artenvielfalt (Biodiversität) zu betreiben. Mit dieser Nutzung kann und soll das Siedlungsgebiet auch der Erholung von Körper und Geist dienen. Der Nutzgarten im Sinne von Obst- und Gemüseanbau bildet deutlich den Hauptanteil der Heimstätten. Besonderes Augenmerk gehört dem Erhalt und der Pflege des traditionellen und naturnahen Gartenbaus, dem Erhalt gärtnerisch historischer 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 die Satzung der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG, die Erbbaurechts- und Pachtverträge sowie geltende Gesetze und städtische Satzungen.



Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG

Der Geltungsbereich umfasst das Siedlungsgebiet Eden in der Stadt Oranienburg. Diese Siedlungsordnung gilt für alle Siedler, Erbbauberechtigte und Pächter von Heimstätten; deren Gäste und Mieter und sinngemäß für die genossenschaftlich genutzten Flächen, sofern der tatsächliche Nutzungszweck dem nicht entgegensteht.

§ 1 Allgemeine Bestimmungen

- (1) Die Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG vergibt Heimstätten in Erbbaunutzung oder Pacht unter Beachtung einer ökologischen Grundstücksnutzung im Sinne der Grundidee der Genossenschaft.
- (2) Zwischen der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG und dem Siedler wird ein Erbbaurechtsvertrag bzw. ein Pachtvertrag nach jeweils gültigem Recht abgeschlossen. Mit dem Abschluss des Vertrages wird die Verantwortung für eine ordnungsgemäße Nutzung der Heimstätte, insbesondere zum Wohnen, zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen, zur Erholung sowie für Pflege und nachhaltigen Schutz von Natur und Umwelt, übernommen.
- (3) Die Tätigkeit der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG erstreckt sich auf ihre Mitglieder sowie alle anderen Personen, die das Siedlungsgebiet Eden nutzen. Die Zwecke der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG sollen insbesondere erfüllt werden durch die Vergabe von Erbbaubau- und Pachtgrundstücken im Sinne einer ökologischen Landschaftspflege unter Beachtung des Natur- und Umweltschutzes.
- (4) Der Siedler und seine Angehörigen sowie die Gäste verpflichten sich im Sinne der Gründungsväter der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung zu respektvollem Umgang miteinander, alles zu vermeiden, was in der Siedlung zu Unzuträglichkeiten führen kann, bzw. das Gemeinschaftsleben stört.
- (5) Jeder Siedler ist verpflichtet, Beauftragten der Genossenschaft in Ausübung ihres Amtes nach vorheriger Absprache den Zutritt auf das Grundstück zu gestatten.
- (6) Alle aus der Siedlungsgemeinschaft entstehenden Streitigkeiten werden auf Grundlage des Brandenburgischen Schlichtungsgesetzes (BbgSchlG) in der jeweils gültigen Fassung durch die zuständige Schiedsstelle in Oranienburg geregelt.

Die Schiedsstellen haben die Aufgabe, zwischen Beteiligten bestehende Streitigkeiten außergerichtlich zu schlichten. Eine Schiedsverhandlung ist dann erfolgreich, wenn sie den Streit durch einen Vergleich erledigen konnte. Dieser Vergleich muss einen vollstreckungsfähigen Inhalt haben. Er bildet dann die Grundlage für eine Vollstreckung wie ein gerichtlicher Titel oder eine notarielle vollstreckbare Urkunde. Erst wenn die Verhandlung vor der Schiedsstelle erfolglos war, ist die Klage zulässig.



§ 2 Nutzung der Heimstätte

(1) Heimstättennutzungsplan

Mit Übernahme einer Heimstätte als Erbbaurecht oder in Pacht ist der Genossenschaft ein Heimstättennutzungsplan vorzulegen, aus dem insbesondere die Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf sowie die versiegelten Flächen zu entnehmen sind. Diese Unterlage ist bei Änderungen, falls noch kein derartiger Plan vorliegt oder er nicht mehr den tatsächlichen Gegebenheiten entspricht auf Anforderung der Genossenschaftsverwaltung in der entsprechenden Form einzureichen. Der Heimstättennutzungsplan muss deutlich den Nutzgarten ausweisen. Dazu zählen Gemüsebeete, Gewächshausflächen, Hochbeete, Kräuteranbauflächen, Flächen mit Beerensträuchern aller Arten, Flächen mit Obstbäumen aller Arten (traditionelles Obst und Wildobst)

(2) Ökologische Bewirtschaftung

Der Erwerbsanbau von Obst und Gemüse steht im Siedlungsgebiet Eden nicht mehr im Vordergrund, dennoch bemühen sich die Siedler die gartenbauliche Bewirtschaftung in Anlehnung an die Richtlinien des ökologischen Land- und Gartenbaus zu betreiben. Die Siedler orientieren sich an den Maßgaben des Brandenburgischen Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft und entsprechenden EU-Verordnungen. Sie wollen so bewusst den Ideen der Gründungsväter Rechnung tragen.

- kein Pflanzenschutz mit chemisch-synthetischen Mitteln, Anbau wenig anfälliger Sorten in geeigneten Fruchtfolgen, Einsatz von Nützlingen, mechanische Unkraut-Bekämpfungsmaßnahmen wie Hacken und Abflammen
- Ausbringen von organisch gebundenem Stickstoff vorwiegend in Form von Mist oder Mistkompost, Gründüngung durch Stickstoff sammelnde Pflanzen (Leguminosen) und Einsatz langsam wirkender natürlicher Düngestoffe
- keine Verwendung leicht löslicher mineralischer Düngemittel
- Pflege der Bodenfruchtbarkeit durch ausgeprägte Humus- und Kompostwirtschaft
- abwechslungsreiche, weite Fruchtfolgen mit vielen Fruchtfolgegliedern und Zwischenfrüchten

(3) Pflanzgebote, Pflanzverbote

Die Pflanzgebote dienen dem Erhalt des typischen Erscheinungsbildes von Eden, der gesunden Ernährung der Siedler, zugleich der langfristigen Sicherung des Anbaues von Obst und Gemüse und dem Erhalt der Artenvielfalt (Biodiversität) in unserem Lebensraum Eden. Obstbäume und Beerensträucher bestimmen das Bild der Obstbau-Siedlung. Mit der Neubebauung bzw. Übernahme von Grundstücken sollen folgende Pflanzungen vorgenommen werden:

- Die Heimstätte muss deutlich erkennbar als Nutzgarten (Obst- und Gemüseanbau) gestaltet werden. Für die durch die Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG vergebenen Heimstätten ist das Anlegen von Schotterflächen untersagt.



Edén Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG

- Pflanzung einer Hecke zur mindestens teilweisen Grundstücksbegrenzung. Diese soll dem natürlichen Windschutz und dem Unterschlupf von Tieren dienen.
- Pflanzung von mindestens 8 Obstbäumen je 1.000 qm Grundstücksfläche, darunter mindestens 1 Hochstamm ist Pflicht (Beispiel: Apfel, Birne, Pflaume, Mirabelle, Kirsche, Quitte, Pfirsich, Nektarine u.s.w.)
- Pflanzungen von mindestens drei Beerensträuchern von 2 verschiedenen Arten je 1000 qm. (Beispiel: Stachelbeere, Johannisbeere, Jochelbeere, Kulturheidelbeere, Himbeeranpflanzung, Brombeeranpflanzung u.s.w.)
- Eine Fläche von mindestens 100 qm zum gezielten Anbau von Nutzpflanzen wird bestimmt. Alternativ kann der Siedler auf der vorgegebenen Anbaunutzfläche statt Gemüse (Beispiel: Kohllarten, Salat, Kartoffeln, Erdbeeren, Rettich, Tomaten, Gurken, etc. andere Nutzpflanzen) deutlich mehr Obstbäume (Beispiel: Säulenobst, Spalierobst etc.), Weinreben bzw. Beerensträucher anpflanzen. Die Anbaunutzfläche kann auch als Blühstreifen und Bienenweide angelegt und gepflegt werden, die Nützlingen über das Jahr als Nahrungsquelle und Heimstatt dient.
- Bäume und Sträucher, 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.
- Die Siedler bemühen sich um artenreiche Anpflanzungen unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Bundesamtes für Naturschutz, vermeiden die Neuanpflanzung von invasiven Neophyten (gebietsfremde wuchskräftige Pflanzen) und fördern Bienenweiden.

(4) Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Es gilt das Brandenburgische Nachbarrechtsgesetz (BbG NRG) in der jeweils gültigen Fassung.

- Bei Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und Hecken (Anpflanzungen) mit über 2 m regelmäßiger Wuchshöhe ist bei Obstbäumen und Sträuchern ein Abstand von 2 m, bei sonstigen Bäumen ein Abstand von 4 m zum Nachbargrundstück einzuhalten. (§37 BbG NRG)
- Soll mit einem geringeren Abstand von der Grenze gepflanzt werden, so ist hierfür vorher die schriftliche Zustimmung des Nachbarn einzuholen und der Genossenschaftsverwaltung eine Kopie dieser Vereinbarung zu übergeben.

(5) Baumschutz

Die Baumschutzsatzung des Landes Brandenburg und die Baumschutzsatzung der Stadt Oranienburg gelten im Siedlungsgebiet Edén in der jeweils gültigen Fassung. Darüber



hinaus sind Obstbäume, insbesondere zum Schutz alter Obstsorten zu erhalten.

(6) Schutz bestimmter Biotope

Es gilt das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung.

- Kleinbiotope dürfen nicht beseitigt werden. Streuobstbestände, natürliche und naturnahe fließende und stehende Gewässer sowie künstlich geschaffene Gewässer wie Teiche, deren Ufer nicht verbaut sind und die eine für den jeweiligen Gewässertyp einschließlic ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche typische Pflanzen- und Tierwelt aufweisen, Feuchtwiesen, Borstgras- und Trockenrasen sowie Lesesteinhaufen sind erhaltenswert und genießen besonderen Schutz.
- Auf jeder Heimstätte und auf öffentlich genutzten Flächen sollen durch geeignete Maßnahmen die Lebensbedingungen für Nützlinge geschaffen, erhalten und verbessert werden, insbesondere Pflanzung von Bienenweiden oder Aktionen für den Vogelschutz, um die natürliche Artenvielfalt der Flora und Fauna im Siedlungsgebiet Eden zu erhalten und zu erweitern.

(7) Schädlingsbekämpfung

Die Veröffentlichung des Bundesamtes für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit über zugelassene Pflanzenschutzmittel für Gemüsebau und Obstbau gilt. Der Einsatz von chemischen Unkrautvernichtungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln ist innerhalb des Siedlungsgebietes Eden untersagt. Den gesetzlichen Vorschriften zur Bekämpfung von Pflanzenkrankheiten, Seuchen, Schad-Nagern, Schädlingen usw. ist nachzukommen.

(8) Entsorgung und Kompostierung

Es gilt die Abfallkompost- und Verbrennungsverordnung (AbfKompVbrV) in jeweils gültiger Fassung.

- Pflanzliche Abfälle dürfen auf dem Grundstück, auf dem sie angefallen sind, durch Verrotten, insbesondere durch Liegenlassen, Untergraben, Unterpflügen oder Kompostieren, entsorgt werden. Dabei dürfen keine erheblichen Geruchsbelästigungen auftreten. Schadstoffhaltige oder mit Schadstoffen behaftete Materialien, wie Öl- und Farbreste, mit Pflanzen- oder Holzschutzmitteln behandelte Materialien dürfen nicht enthalten sein,

soweit von ihnen Beeinträchtigungen für Boden und Grundwasser ausgehen können. Die Verrottung hat so zu erfolgen, dass keine Schadnager angelockt werden. (§2 AbfKompVbrV)



(9) Unterverpachtung, Untervermietung

Eine Unterverpachtung der Heimstätte an Dritte ist nur in besonderen Ausnahmefällen mit Zustimmung durch die gemeinsame Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft und auch nur dann gestattet, wenn damit kein Gewinn bezweckt wird. Die Edén Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG hat das Recht den Siedler aufzufordern, innerhalb einer angemessenen Frist – mindestens ein Jahr - die Heimstätte wieder selbst zu bearbeiten, andernfalls kann die Edén Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG von ihrem Heimfallrecht Gebrauch machen.

Eine Untervermietung seiner Heimstätte durch den Siedler oder der auf dem Grundstück befindlichen Gebäude oder Gebäudeteile an Dritte ist nur in besonderen Ausnahmefällen mit Zustimmung von Vorstand und Aufsichtsrat der Edén Gemeinnützigen Obstbau-Siedlung eG gestattet.

Mit der Erteilung der Genehmigung zur Untervermietung/ -verpachtung wird ein erhöhter Erbbauzins/ Pachtzins erhoben, der sich aufgrund der geänderten Nutzung der Heimstätte nach den jeweiligen Regelungen zum Gewerbeerbbauzins richtet und für das gesamte Grundstück ab Beginn der Unterverpachtung/ Untervermietung gültig ist. Untermieter/Unterpächter sind ebenfalls zur Anerkennung der Rechte und Pflichten aus der Siedlungsordnung und der Satzung verpflichtet.

(10) Gewerbliche Betriebe

Es gilt die Gewerbeordnung und die Gewerbezuständigkeitsverordnung sowie der Bebauungsplan der Stadt Oranienburg „Genossenschaftssiedlung Edén“ Textbebauungsplan in der jeweils gültigen Fassung.

- Die Einrichtung gewerblicher Betriebe erfordert die Genehmigung der Edén Gemeinnützigen Obstbau-Siedlung eG.
- Gewerbliche, von der Edén Gemeinnützigen Obstbau-Siedlung eG genehmigte Betriebe, die mit Inkrafttreten dieser Siedlungsordnung bereits bestehen, werden auch künftig geduldet.

Genehmigungsfähige Gewerbe sind zum Beispiel Pflege- und Betreuungseinrichtungen, Bildungseinrichtungen, nicht störendes Kleingewerbe, Versorgungseinrichtungen (Handel, Gastronomie etc.) sowie medizinische Einrichtungen. (siehe auch Kleinsiedlungsgebiet gem. §2 BauNVO)

Die Edén Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG behält sich vor, im Rahmen dieser Inhaltsänderung zur Nutzung der Heimstätte, ihre Zustimmung davon abhängig zu machen, dass der Erbbauzins an die geänderte Nutzung angepasst wird in Anlehnung an die jeweiligen Regelungen zum Gewerbeerbbauzins.



§ 3 Einfriedungen

(1) Allgemeine Grundsätze

Es gilt das Brandenburgische Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG) und das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG).

Zusätzlich zu den Festlegungen in §2 (4) dieser Siedlungsordnung kann die Einfriedung der Heimstätte mit sockellosen Zäunen aus Holz oder Metall mit einem Öffnungsanteil von mindestens 50% erfolgen.

- Die Siedler errichten die Einfriedung mit Rücksicht auf den Schutz der Natur und der Lebensräume von Nützlingen
- Mauern und andere geschlossene Zäune als Grundstücksbegrenzung sind unzulässig.
- Stacheldrähte dürfen nicht angebracht werden
- Der Siedler muss auf Verlangen des Nutzers des Nachbargrundstückes, seine Heimstätte auf eigene Kosten einfrieden, wenn von seinem Grundstück unzumutbare Beeinträchtigungen des Nachbargrundstückes ausgehen, die durch eine Einfriedung verhindert oder gemildert werden können. (§31BbgNRG)

(2) Heckenpflanzung

Zusätzlich zu landesgesetzlichen Regelungen und den Festlegungen in § 2 (4) dieser Siedlungsordnung dürfen Hecken, die ein Grundstück zum Nachbarn begrenzen, nicht höher als 2 m sein. Bei der Begrenzung zu einem Weg, Platz oder einer Anlage gilt die Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG als Nachbar.

- Der Heckenbesitzer hat die Hecke so zu pflanzen und zu schneiden, dass sie die Grenze seiner Heimstätte zum Nachbarn nicht überwächst. Der Heckenbesitzer kann vom Nachbarn aufgefordert werden, die Hecke unter Berücksichtigung des Vogelschutzes auf das vorgeschriebene Maß zu schneiden.
- Natürlich gewachsene Hecken und Bienenweiden dürfen in der Zeit vom 1. März bis 30. September nicht geschnitten werden.

§ 4 Tierhaltung

(1) Allgemeine Grundsätze

Für die Haltung von Tieren gilt, das Tierschutzgesetz und die Stadtordnung der Stadt Oranienburg.

Wer ein Tier hält, betreut oder zu betreuen hat, muss das Tier entsprechend angemessen ernähren, pflegen und verhaltensgerecht unterbringen.



Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG

Tiere müssen so gehalten werden, dass Dritte nicht durch die Haltung an sich, durch üble Gerüche, laute Geräusche oder Ungeziefer beeinträchtigt, belästigt, gefährdet oder geschädigt werden.

Die Verantwortung für Schäden aus der Tierhaltung trägt der Besitzer.

(2) Hundehaltung

Es gilt die Hundehalterverordnung des Landes Brandenburg und die Stadtordnung der Stadt Oranienburg in der jeweils gültigen Fassung.

- Die Heimstätte, auf der ein Hund gehalten wird, muss gegen ein unbeabsichtigtes Entweichen des Hundes angemessen gesichert sein
- Es gilt für das Siedlungsgebiet der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG die generelle Leinenpflicht für Hunde.
- Die Siedler haben die von ihren Tieren verursachten Verunreinigungen auf Straßen und Anlagen unverzüglich zu beseitigen und den ordnungsgemäßen Zustand wiederherzustellen. Dazu sind stets geeignete Reinigungsmaterialien mitzuführen und zum Einsatz zu bringen.
- Hunde sind auf den Heimstätten so zu halten, dass sie nicht durch ständiges Bellen (Dauergebell) stören und belästigen.

§ 5 Schutz der Ruhe

Es gilt das Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG) in jeweils gültiger Fassung und die ordnungsbehördliche Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Gebiet der Stadt Oranienburg – Stadtordnung.

(1) Ruhezeiten

Folgende Ruhezeiten sind einzuhalten:

Sonn- und Feiertagsruhe ganztägig

Nachtruhe von 22.00 – 6.00 Uhr.

Darüber hinaus beschließen die Siedler im Sinne gegenseitiger Rücksichtnahme eine Mittagsruhe an Werktagen in der Zeit von 13.00 – 15.00 Uhr freiwillig einzuhalten.

(2) Geräuschvolle Arbeiten

Es ist generell verboten, lärm- oder abgaserzeugende Motoren unnötig anzulassen oder



Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG

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. (Beispiel: Sägen, Bohr- und Schleifmaschinen, Motorpumpen usw.) Geräuschvolle Arbeiten gewerblicher Art fallen nicht unter das Verbot. (z.B. Ausführung von Auftragsarbeiten durch Dienstleistungsbetriebe).

(3) Motorbetriebene Gartengeräte

- Motorbetriebene Gartengeräte sollen im Freien nur an Werktagen in der Zeit von 7.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 19.00 Uhr betrieben werden.
- Motorbetriebene Gartengeräte sollen dem Immissionschutzgesetz (LImSchG) entsprechen.
- Der Einsatz von Laubsaugern und Laubbläsern ist im Siedlungsgebiet nicht zulässig.

(4) Benutzung von Tongeräten

- Geräte, die der Erzeugung oder Wiedergabe von Schall oder Schallzeichen dienen (Tongeräte), insbesondere Lautsprecher, Tonwiedergabegeräte, Musikinstrumente, Knallgeräte und ähnliche Geräte, dürfen nur in solcher Lautstärke benutzt werden, dass unbeteiligte Personen nicht erheblich belästigt werden (§11 LImSchG)
- Eine Beschallungserlaubnis ist erforderlich, wenn zum Beispiel durch eine Musikveranstaltung mit Hilfe von Tonerzeugern (Megaphon, Lautsprecher, Musikinstrumente) unbeteiligte Personen belästigt werden können und wenn diese über 22:00 Uhr hinaus stattfindet.
- Eine Beschallungsgenehmigung kann nur für öffentliche Veranstaltungen (die im Interesse der Allgemeinheit stattfinden) durch die Stadt Oranienburg erteilt werden. Die Genehmigung für öffentliche Veranstaltungen im Siedlungsgebiet ist darüber hinaus fristgerecht bei der Verwaltung der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG einzuholen.

§ 6 Schutz der Luft

Es gilt das Landesimmissionsgesetz und die Verordnung über die Entsorgung von kompostierbaren Abfällen und pflanzlichen Abfällen außerhalb von zugelassenen Abfallentsorgungsanlagen (Abfallkompost- und Verbrennungsverordnung - AbfKompVbrV)

(1) Verbrennen pflanzlicher Abfälle

Das Verbrennen sowie das Abbrennen von Stoffen, ist im Freien untersagt, soweit die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit hierdurch gefährdet oder belästigt werden können.

(2) Offenes Feuer

- Die Obergrenze für Höhe und Durchmesser eines Feuers beträgt 1 Meter. Es darf nur trockenes und naturbelassenes Holz verwendet werden. Bei anhaltender Trockenheit



oder starkem Wind ist kein Feuer zu entzünden.

- Die Feuerstelle ist stets in ausreichendem Abstand zu Gebäuden und brandgefährdeten Materialien anzulegen.
- Bei starker Rauchentwicklung oder Funkenflug ist das Feuer unverzüglich zu löschen.
- Das Feuer ist immer bis zum Erlöschen der Glut zu beaufsichtigen.
- Öffentliche offene Feuer (Lagerfeuer) bedürfen der Genehmigung der zuständigen Behörde (Ordnungsamt).

§ 7 Baurichtlinien

(1) Allgemeine Grundsätze

Es gilt der Bebauungsplan der Stadt Oranienburg „Genossenschaftssiedlung Eden“ Textbebauungsplan in seiner aktuellen Fassung und die Brandenburgische Bauordnung (BbgBO).

Die Errichtung baulicher Anlagen aller Art, auch solcher, die laut Brandenburgischer Bauordnung nicht genehmigungspflichtig sind, bedarf der vorherigen Genehmigung durch die Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG. Bauliche Anlagen sind Gebäude aller Art, Leichtbauten (auch Carports und dgl.), Bauwerke unterhalb der Erdoberfläche, Teiche, Wasserbecken und jegliche, befestigte Flächen.

(2) 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 gemäß aktuellem Textbebauungsplan (Wohnhaus einschließlich Terrasse) nicht überschreiten.
- Die überbaubare Grundstücksfläche liegt innerhalb eines Baustreifens dessen vordere Baugrenze 5 m von der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie entfernt ist und dessen hintere Baugrenze 30 m von der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie entfernt ist.
- Zulässig sind zwei Vollgeschosse. Gemäß § 2 (4) BbgBO ist das zweite Vollgeschoss als ausgebautes Dachgeschoß auszuführen.
- Die zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird auf eine Wohnung begrenzt.
- Die Geschossflächenzahl ist auf 240 qm begrenzt.



(3) Mindestgröße von Baugrundstücken

Für die Neuteilung von Baugrundstücken wird eine zulässige Mindestgröße von 1.350m² festgesetzt. Grundstücke, die bereits vor dem 9.12.2002 als Heimstätte bestanden, genießen Bestandsschutz.

§ 8 Wege, Plätze, Gemeinschaftsanlagen

Es gilt die Ordnungsbehördliche Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Gebiet der Stadt Oranienburg – Stadtordnung und die Straßenverkehrsordnung in jeweils gültiger Fassung.

(1) Pflege der Bankette und Wege

- Jeder Siedler hält den an seine Heimstätte angrenzenden öffentlichen Bereich bis zur Mitte des Weges sauber und in so einem Zustand, dass dieser gefahrenfrei befahrbar und begehbar ist und Oberflächenwasser seitlich abfließen kann. Ihm obliegt die Pflicht zur Reinigung, Schneeräumung und Glättebekämpfung.
- Die Bepflanzung der Bankette kann in Abstimmung mit der Edener Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG erfolgen. Diese darf nicht zu einer Verengung der Wege und damit zum Verkehrshindernis (§ 32 StVO) führen.
- Auf Wegen, Plätzen und Anlagen darf weder Unkraut noch Unrat, Schutt, Asche oder dergleichen abgelagert werden. Kies, Baumaterialien oder andere Gegenstände dürfen vor der Heimstätte ohne Zustimmung der Edener Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG nicht länger als 3 Tage unter Beachtung der üblichen Sicherheitsbestimmungen gelagert werden, wenn dadurch keine Behinderung bei der Benutzung der Wege entsteht. Eine anschließende Reinigung und ggf. Instandsetzung der Lagerfläche obliegt dem Siedler.

(2) Kraftfahrzeuge

- Auf den Edener Wegen gilt die Straßenverkehrsordnung mit einer Höchstgeschwindigkeit für Kraftfahrzeuge von 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.
- In der StVO §12 ist das Halten und Parken geregelt.
- Über Nacht dürfen Fahrzeuge ab 5 t auf Wegen oder Straßen nicht geparkt bzw. abgestellt werden. Grundsätzlich ist eine Durchfahrtsbreite von 3,55 Meter (Freie Gasse/Rettungsgasse §12 STVO) zu gewährleisten.

(3) Verbesserungen

Allgemein angeordnete Verbesserungen (Wasser, Abwasser, Gas, Straßenbau,



Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG

Lärmschutzmaßnahmen) muss der Siedler gestatten. Die dafür entsprechend erhöhte Abgabe bzw. die anteiligen Kosten hat er zu entrichten gemäß Erbbaurechtsvertrag und der gültigen Erschließungsbeitragsatzung der Stadt Oranienburg.

(4) Gemeinschaftsanlagen

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

Die Siedler beteiligen sich nach ihren Möglichkeiten und Fähigkeiten an Gemeinschaftsaufgaben, befördern so das genossenschaftliche Miteinander und das gute und tolerante nachbarschaftliche Zusammenleben.

§ 9 Verstöße gegen die Siedlungsordnung

- (1) Verstöße gegen die Siedlungsordnung lösen die unter Absatz 2 genannten Sanktionen aus:
- (2) Bei Verstößen gegen die Siedlungsordnung gelten die nachfolgend bestimmten Sanktionsregelungen:
 - a) Verstößt eine Siedlerin/Siedler von Eden gegen Bestimmungen dieser Siedlungsordnung ist die Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG berechtigt, eine Abmahnung auszusprechen. Die Abmahnung erfolgt schriftlich und hat die Gründe unter Androhung weiterer Sanktionen anzugeben. Im Wiederholungsfalle gilt §9 Abs 2.
 - b) Wiederholte Verstöße gegen die Siedlungsordnung berechtigen die Eden Gemeinnützige Obstbau Siedlung eG Vertragsstrafen auszusprechen. In jedem Einzelfall kann eine Geldbuße (Vertragsstrafe) von bis zu 1.000,00 EUR verhängt werden. Die Festsetzung der Vertragsstrafe steht im Ermessen der Eden Gemeinnützigen Obstbau-Siedlung eG. Es gelten insoweit §§ 315 BGB.
 - c) Die Kündigung des Erbbaurechtes (Heimfall) oder die Kündigung des Pachtvertrages werden als letztes Mittel zur Anwendung gebracht. Die Siedler haben entsprechend dem Brandenburgischen Schlichtungsgesetz die Möglichkeit die örtliche Schiedsstelle anzurufen, andere Rechtsmittel einzulegen sowie ihre in der Satzung der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung verbürgten Rechte geltend zu machen.

§ 10 Ausnahmen

Von den Vorschriften dieser Siedlungsordnung kann der Vorstand im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn dies im Rahmen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zulässig oder erforderlich ist und nicht den Zielen der Satzung der Eden Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG entgegensteht. Die Ausnahmen können unter Bedingungen und Befristungen erteilt und mit Auflagen verbunden werden.



§ 11 Schlussbestimmungen

Diese Siedlungsordnung wurde auf der Generalversammlung am 20.09.2022 von den Siedlerinnen und Siedlern beschlossen. Sie tritt mit Wirkung vom 20.09.2022 in Kraft und ersetzt damit die bisherige Siedlungsordnung vom 11.04.2019.

Gültige Verordnungen für die EDEN Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG (Auszug)

- 1) Satzung der EDEN Gemeinnützige Obstbau-Siedlung eG
- 2) Bebauungsplan der Stadt Oranienburg „Genossenschaftssiedlung Eden“
Textbebauungsplan 1. Änderung
- 3) Ordnungsbehördliche Verordnung über die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung im Gebiet der Stadt Oranienburg – Stadtordnung.
- 4) Hundehalterverordnung (HundehV)
- 5) Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
- 6) Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG)
- 7) Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
- 8) Brandenburgisches Nachbarrechtsgesetz (BbgNRG)
- 9) Abfallkompost- und Verbrennungsordnung (AbfKompVbrV)
- 10) Tierschutzgesetz
- 11) Erschließungsbeitragssatzung
- 12) Baumschutzsatzung
- 13) Brandenburgisches Naturschutzgesetz
- 14) Brandenburgisches Schlichtungsgesetz
- 15) Straßenverkehrsordnung
- 16) Gesetz über Ordnungswidrigkeiten