

Baukatalog



Leitfaden für bauliche Veränderungen
Sport- und Erholungsvereinigung „Kleiner Müggelsee“ e.V.

Stand: Oktober 2026

Vorwort

Liebe Mitglieder,

dieser Baukatalog dient als Leitfaden für alle baulichen Vorhaben auf unseren Parzellen. Er soll euch dabei unterstützen, geplante Maßnahmen frühzeitig einzuordnen und die jeweils geltenden Vorgaben zu beachten.

Bitte beachtet, dass für viele Bauvorhaben eine vorherige Genehmigung durch den Vorstand erforderlich ist. Informiert euch daher vor Beginn einer Maßnahme über die entsprechenden Anforderungen und holt gegebenenfalls die notwendige Genehmigung ein.

Ziel des Baukatalogs ist es, Klarheit und Transparenz zu schaffen, Missverständnisse zu vermeiden und damit zu einem guten und harmonischen Miteinander in unserem Verein beizutragen.

Dabei hoffen wir auf gegenseitige Rücksichtnahme, Verständnis und einen respektvollen Umgang miteinander. Gerade bei baulichen Maßnahmen ist es uns wichtig, dass die Interessen und das Ruhebedürfnis der Nachbarinnen und Nachbarn berücksichtigt werden. Gemeinsam möchten wir eine gute Nachbarschaft pflegen und dafür sorgen, dass sich alle Mitglieder in unserem Verein wohlfühlen.

Bei Fragen oder Unsicherheiten steht euch der Vorstand jederzeit gerne zur Verfügung.

Wir wünschen euch viel Freude bei der Gestaltung und Pflege eurer Parzelle und bedanken uns für eure Rücksichtnahme und euer Mitwirken an einer guten Nachbarschaft!

Euer Vorstand

Kontakt:

 vorstand@sevkm.de

Was ist eine bauliche Veränderung ?

Eine bauliche Veränderung ist jede Veränderung am Garten, die die Bausubstanz, das Erscheinungsbild oder die Nutzung des Gartens beeinflusst. Das kann zum Beispiel der Bau eines Gartenhauses, einer Terrasse, eines Zauns oder einer anderen festen Struktur sein. Auch das Verändern bestehender Gebäude oder das Anbringen von festen Elementen wie einem Carport oder einer Pergola fällt darunter.

Nicht jede Veränderung ist jedoch automatisch eine bauliche Veränderung. Kleinere Maßnahmen wie das Pflanzen von Blumen, das Anlegen eines Blumenbeets oder das Aufstellen von Gartenmöbeln gelten in der Regel nicht als bauliche Veränderungen. Wichtig ist, dass bei größeren Veränderungen meist die Zustimmung des Vereins oder der zuständigen Behörde eingeholt werden muss. Das dient dazu, das harmonische Bild der Anlage zu bewahren und Konflikte zu vermeiden.

Wenn du also vorhast, in deinem Garten eine größere Struktur zu errichten oder bestehende Veränderungen vorzunehmen, solltest du dich vorher informieren, ob eine Genehmigung erforderlich ist. So kannst du sicherstellen, dass alles regelkonform abläuft und du lange Freude an deinem Garten hast.

Damit hier mehr Klarheit und Sicherheit für alle Beteiligten entsteht, soll in der Folge die **Bauampel** Orientierung geben. Sie soll auf einfache und verständliche Weise zeigen, welche baulichen Veränderungen in unserem Verein zulässig sind, welche vorher abgestimmt oder genehmigt werden müssen und bei welchen Maßnahmen besondere Vorgaben zu beachten sind.

Bauampel

Legende

GRÜN = Grundsätzlich zulässig.

GELB = Vorherige Zustimmung / Antrag beim Vorstand / Einzelfallprüfung.

ROT = Grundsätzlich nicht zulässig.

GRÜN/GELB = Je nach Maßnahme grundsätzlich zulässig oder vorherige Zustimmung erforderlich; Bedingungen in der Tabelle beachten.

Pos.	Bauliche Anlage / Maßnahme	Ampel	Vorgabe / Bedingung
1	Garten-/Erholungslaube bis insgesamt 24 m ²	GELB	Nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vorstandes
2	Laube über 24 m ²	ROT	Neubau grundsätzlich nicht zulässig
3	Erweiterung einer bestehenden Laube	GELB	Nur nach Prüfung; 24-m ² -Grenze beachten
4	Zweite Laube, auch nicht Wohnwagen oder Ähnliches	ROT	Nicht zulässig
5	Dauerhafte Wohnnutzung der Laube	ROT	Nicht zulässig
6	Ferienvermietung / gewerbliche Vermietung	ROT	Nicht zulässig
7	Überdachter Freisitz / Veranda (geschlossen)	GELB	Zustimmung erforderlich; wird grundsätzlich zur Laubenfläche gerechnet
8	Offene Terrasse ohne Dach	GELB	Zustimmung erforderlich; Versiegelung begrenzen
9	Große betonierte Terrasse	ROT	Nicht zulässig
10	Wasserdurchlässiger Terrassenbelag	GELB	Grundsätzlich möglich; Flächenbegrenzung beachten
11	Offene Pergola / Rankhilfe-Gerüst	GELB	Zustimmung erforderlich; muss überwiegend offen bleiben
12	Markise / mobiler Sonnenschutz	GRÜN	Grundsätzlich zulässig, sofern keine dauerhafte bauliche Erweiterung entsteht

Pos.	Bauliche Anlage / Maßnahme	Ampel	Vorgabe / Bedingung
13	Sonnenschirm	GRÜN	Zulässig
14	Geräteschuppen	GELB	Zustimmung erforderlich
15	Kleine mobile Gerätekiste / Geräteschrank	GRÜN	Zulässig
16	Garage	ROT	Nicht zulässig
17	Carport	ROT	Nicht zulässig
18	Container / Seecontainer / zusätzl. Bauwagen	ROT	Nicht zulässig
19	Gewächshaus bis ca. 7 m²	GELB	Nach vorheriger Zustimmung; nur Pflanzenkultur
20	Größeres Gewächshaus	ROT	Nicht zulässig
21	Kinderspielhaus bis ca. 2 m²	GELB	Zustimmung erforderlich; nur Spielnutzung
22	Schaukel / kleinere Spielgeräte	GRÜN	Grundsätzlich möglich; größere Anlagen vorher abstimmen
23	Trampolin	GRÜN	Standort und Nachbarbelange prüfen
24	Fest eingebauter Pool	ROT	Nicht zulässig
25	Eingegrabener Swimmingpool	ROT	Nicht zulässig
26	Saisonales mobiles Aufstellbecken	GELB	Mit Zustimmung; vollständig rückbaubar, Wasser muss fachgerecht entsorgt werden (mit Nachweis)
27	Whirlpool / fest installierter Jacuzzi	ROT	Nicht zulässig
28	Naturnaher Gartenteich	GELB	Zustimmung erforderlich; Größe begrenzen
29	Regentonne	GRÜN	Grundsätzlich zulässig
30	Unterirdische Zisterne	ROT	Nicht zulässig

Pos.	Bauliche Anlage / Maßnahme	Ampel	Vorgabe / Bedingung
31	Zaun bis ca. 1,20 m	GELB	Grundsätzlich möglich; Gestaltung abstimmen
32	Zaun höher als 1,20 m	ROT	Grundsätzlich nicht zulässig, ausgenommen Grundstücksgrenzzaun 1,60 m Doppelstabmattenzaun
33	Mauer als Parzelleneinfriedung	ROT	Nicht zulässig
34	Stacheldraht	ROT	Nicht zulässig
35	Hecke bis ca. 1,20 m an innerer Grenze	GRÜN	Grundsätzlich möglich
36	Sichtschutz unmittelbar am Sitzplatz (mobil)	GELB	In begrenztem Umfang nach Zustimmung
37	Großflächiger Sichtschutz um die Parzelle	ROT	Nicht zulässig
38	Kleine Solaranlage / Solarmodul (Balkonkraftwerk)	GELB	Vorherige Zustimmung erforderlich
39	Solaranlage auf dem Laubendach	GELB	Größe, Befestigung, Brandschutz und Nutzung prüfen / Insellösung ohne Einspeisung ins Vereinsnetz
40	Kaminofen / Holzofen	GELB	Grundsätzlich möglich; Schornsteinfegerabstimmung muss erfolgen, Nachbarn müssen schriftlich zustimmen, Wartungsrhythmus muss eingehalten werden
41	Fest installierte Klimaanlage	GELB	Grundsätzlich möglich; Standort sowie Leistungsangaben werden zur Beantragung benötigt, Nachbarn müssen schriftlich zustimmen
42	Lagerfeuer	ROT	Nicht zulässig
43	Feuerschale / Korb mit Abdeckung	GRÜN	Nur soweit Brandschutzregeln dies zulassen
44	Mobiler Grill	GRÜN	Grundsätzlich zulässig; Brand- und Nachbarschutz beachten

Pos.	Bauliche Anlage / Maßnahme	Ampel	Vorgabe / Bedingung
45	Ableitung von Grauwasser in den Boden	ROT	Nicht zulässig
46	Ableitung von Abwasser in den Müggelsee	ROT	Nicht zulässig
47	Größere Bodenversiegelung	ROT	Nicht zulässig
48	Wasserdurchlässige Gartenwege	GRÜN	Grundsätzlich zulässig
49	Dachreparatur ohne Größenänderung	GRÜN/GE LB	Erhaltung grundsätzlich möglich; bei Notreparaturen ist es mit Ausnahmegenehmigung auch im Baustopp möglich
50	Abriss und Wiederaufbau eines übergroßen Altbaus	ROT	Nicht zulässig
51	Brunnen	GRÜN/GE LB	Information an Vorstand muss erfolgen, es müssen vorab aktuelle Vorgaben des Landes Berlin geprüft werden