KURZINFO



Das Wichtigste vorab: Der Bau-Turbo gilt nur für Wohnraum!

- Der Bau-Turbo und alle damit verbundenen Erleichterungen gelten **ausschließlich zur Schaffung von neuem Wohnraum**.

- Der Bau-Turbo gilt **nicht** für gewerbliche Bauvorhaben wie Hallenbau oder für den Bau von Garagen.
  Eine neue Garage zum Beispiel, die außerhalb der festgelegten Baufläche (dem sogenannten Baufenster) errichtet werden soll, wird durch den Bau-Turbo **nicht** genehmigt. Dies könnte nur dann möglich sein, wenn die Garage mit einer Wohnnutzung kombiniert wird.

Welche Befreiungen gibt es im beplanten Innenbereich?

Liegt ein Grundstück in einem Gebiet mit Bebauungsplan, spricht man vom „beplanten Innenbereich". Die Gemeinde Merklingen nutzt den Bau-Turbo vor allem für Grundstücke, die unter zehn ältere Bebauungspläne aus den Jahren 1966 bis 1999 fallen (s. Zeichnerischer Teil des Bau-Turbos).

Die Vorschriften aus diesen Zeiten sind oft veraltet und entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen an modernes Bauen. Um es Ihnen als Bauherr leichter zu machen, stellt die Gemeinde für diese alten Gebiete nun gezielte Ausnahmen (Befreiungen) in Aussicht. Diese orientieren sich an neueren, zeitgemäßen Bebauungsplänen.

Beim Bau von Wohngebäuden können Sie unter bestimmten Voraussetzungen von folgenden Erleichterungen profitieren:

- **Geschosse:** Sie dürfen Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen bauen. Damit entfallen zum Beispiel spezielle Regeln zum Kniestock, wodurch der Wohnraum besser nutzbar wird.

- **Gebäudehöhe:** Das Wohnhaus darf maximal 9,00 Meter hoch sein.

- **Dach:** Sie sind flexibler bei der Dachgestaltung. Erlaubt sind Satteldächer, Walmdächer oder versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 20 und 45 Grad. Auch Aufbauten auf dem Dach (wie zum Beispiel Gauben) sind zulässig. Reine Pultdächer werden **nicht** vom Gemeinderat befreit.

- **Nutzung des Grundstücks**: Sie dürfen bis zu 40 Prozent Ihrer Grundstücksfläche bebauen (die sogenannte Grundflächenzahl beträgt 0,4). Die gesamte Fläche aller Geschosse zusammen darf bis zu 80 Prozent der Grundstücksfläche betragen (die Geschossflächenzahl beträgt 0,8).

- **Abstände:** Für die überbaubare Grundstücksfläche gilt ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze (auch zur Straße hin). Die allgemeinen gesetzlichen Abstandsregeln (aus der Landesbauordnung) müssen dabei aber weiterhin eingehalten werden. Überschreitungen der Baugrenze können unter Umständen befreit werden, sofern der Mindestabstand zum Nachbargrundstück nach LBO eingehalten wird. Die Befreiung für die überbaubare Grundstücksfläche (wie die 2,50 m Mindestabstand) gilt jedoch **nur für Wohngebäude**, nicht für reine Garagen.

Im Überblick:

Zahl der Vollgeschosse	II
Grundflächenzahl	0,4
Geschossflächenzahl	0,8
Bauweise	ED / o
max. Gebäudehöhe	GH max. 9,00m
Dachform	SD, WD, vPD, DN 20 - 45°
Dachaufbauten	zulässig
Stellplätze	1,5 / WE
Überbaubare Grundstücksfläche	Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze (auch zum öffentlichen Raum), gesetzliche Abstands-regelungen gemäß LBO bleiben unberührt.

Fazit für Sie als Bauherr:

Durch den Bau-Turbo profitieren Sie im beplanten Innenbereich von modernen und großzügigeren Vorgaben. Das gilt, wenn Sie in einem der zehn betroffenen Gebiete mit älterem Bebauungsplan neuen Wohnraum schaffen möchten – sei es durch einen Anbau, eine Aufstockung oder das Schließen einer Baulücke.

Sofern bereits eine konkrete Bauidee mit ersten Planungen aufgenommen wurde, empfiehlt es sich, frühzeitig einen Gesprächstermin mit Bürgermeister Sven Kneipp zu vereinbaren. Im Rahmen dieses Austausches können die individuellen Rahmenbedingungen sowie das weitere Vorgehen gemeinsam abgestimmt werden.

Kein Bebauungsplan oder Ortsrandlage?

Sollte kein Bebauungsplan vorhanden sein oder das Grundstück direkt an den Ortsrand angrenzen, wenden Sie sich frühzeitig und unbedingt vor Einreichen einer Bauvoranfrage oder eines Baugesuchs an die Gemeindeverwaltung und erläutern Sie Ihr Vorhaben. Ohne vorherige Abstimmung wird der Gemeinderat Anträge auf Anwendung des Bau-Turbos ablehnen. Es gibt keinen rechtlichen Anspruch auf Anwendung des Bau-Turbos.

Bei konkreten Anliegen und Rückfragen wenden Sie sich bitte an:

Bürgermeister Sven Kneipp
Hauptstraße 31
89188 Merklingen

Telefonische Terminvereinbarung über Vorzimmer
Vera Fischer oder Eva Hubert
07337 96 20 13