

Sanierungsrechtliche Genehmigung

gemäß §§ 144 und 145 Baugesetzbuch (BauGB)

Um die Sanierung einzelner Gebiete erfolgreich gestalten zu können, müssen zahlreiche private und öffentliche Maßnahmen koordiniert und abgestimmt werden.

Das Baugesetzbuch schreibt daher im § 144 BauGB die Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben und Vorgänge in Sanierungsgebieten vor.

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde Mehring bedürfen folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge einer vorherigen Genehmigung durch die Gemeinde (Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB, wie z.B. Teilungen, Baulasten, Verkauf eines Grundstückes, etc. sind hiervon ausgenommen):

- Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung einer baulichen Anlage, beispielsweise: der Neubau eines Gebäudes, der Umbau oder die Modernisierung eines bestehenden Gebäudes oder die Umnutzung einer Wohnung in Büroflächen und ähnliches.
- Erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken, auch wenn Sie keiner Baugenehmigung bedürfen, beispielsweise:
 - Neugestaltung eines Gartens, die neue Befestigung von Hofflächen,
 - die Herstellung von Stellplätzen und ähnliches.
 - Abbruch von Gebäuden
- Erheblich oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an baulichen Anlagen, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen, beispielsweise:
 - Anstrich, Verputz oder Verkleidung einer Fassade,
 - die Erneuerung der Dacheindeckung,
 - Wärmedämmung, PV-Anlagen, Austausch/Modernisierung der Heizungsanlage
 - Weitere Instandhaltungsmaßnahmen, z.B. Energieeffizienz, Fenstertausch
 - die Errichtung einer ansonsten erlaubnisfreien Terrassenüberdachung
 - die Errichtung einer ansonsten erlaubnisfreien Einfriedung, Garage oder Gartenhütte
 - Pool/Schwimmbecken
 - Dachgeschossausbauten incl. genehmigungsfreier Dachgauben/-aufbauten
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, z.B. Miet- oder Pachtverträge

Bei Rückfragen steht Ihnen das Bauamt der VG Emmerting/Mehring unter der Telefonnummer (08679) 9873-25 gerne zur Verfügung

Verfahrensablauf:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung muss vor Beginn des geplanten Vorhabens bei der Sanierungsstelle beantragt werden. Der Antrag ist schriftlich bei der Gemeinde Mehring einzureichen. Dazu sind alle zur Beurteilung des Vorhabens oder Rechtsgeschäftes erforderlichen Unterlagen beizufügen.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt nicht die Baugenehmigung, sondern sie tritt als spezielle gesonderte Sanierungsgenehmigung zur Baugenehmigung hinzu. Sie ist auch zwingend Grundlage für die Inanspruchnahme steuerlicher, finanzieller oder sonstiger Vorteile in Sanierungsgebieten. Hierunter fällt auch u.U. die finanzielle Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch die Sanierungsstelle.

Über die Genehmigung ist gem. § 145 BauGB innerhalb eines Monats nach Antragstellung zu entscheiden. Die Frist kann um 3 Monate verlängert werden, wenn es bestimmte Umstände erfordern. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb dieser Frist versagt wurde.

Versagt werden kann die Genehmigung nur, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würde oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Das Sanierungsgebiet der Gemeinde Mehring ist aus nachfolgendem Lageplan ersichtlich:

