



## Wichtige Informationen zur Ihrer **Abbruchanzeige**

Anlagen: Informationen des Gewerbeaufsichtsamtes zum Sicherheits- und Gesundheitsplan  
Informationen des Referates für Gesundheit um Umwelt zum Lärmschutz auf Baustellen

### Allgemeine Hinweise

Mit dem Abbruch dürfen Sie einen Monat nach dem bestätigten Eingangstermin beginnen, wenn Ihnen nicht bereits zuvor mitgeteilt wurde, dass der Abbruch nicht untersagt wird. Dies gilt nicht, wenn eine anderweitige behördliche Gestattung, Genehmigung oder Erlaubnis erforderlich ist oder wenn die Bauaufsichtsbehörde den Abbruch untersagt (Art. 65 BayBO).

Beachten Sie, dass Sie sich um die Genehmigungen anderer Behörden und die Einhaltung aller öffentlich rechtlichen Vorschriften selbst kümmern müssen.

Wird beim Abbruch gegen öffentlich rechtliche Vorschriften verstoßen oder liegt eine nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigung nicht vor, müssen Sie trotz Durchführung des Anzeigeverfahrens mit der Anordnung eines Baueinstandes und anderen bauaufsichtlichen Maßnahmen (z. B. Wiederherstellungsanordnungen) rechnen

### Anzeigeverfahren/ Bescheinigungen

#### Information der Nachbarn

Spätestens mit der Vorlage der Unterlagen bei der Behörde müssen Sie die Eigentümer der benachbarten Grundstücke informieren. ([Art. 65 Abs. 1 BayBO](#))

#### Teilweiser Abbruch

Werden nur Teile eines Gebäudes beseitigt, so handelt es sich nicht um einen Abbruch, sondern um eine bauliche Änderung. Diese fällt nicht unter das Anzeigeverfahren und ist in der Regel genehmigungspflichtig.

#### Anzeigefreier Abbruch

Der Abbruch der in Art. 65 Abs. 3 BayBO genannten baulichen Anlagen (z. B. Gebäude mit einem umbauten Raum bis zu 500 m<sup>3</sup>) ist anzeigefrei.

#### Bauvorlagen

Für die Durchführung des Abbruchs ist ein Bauvorlageberechtigter verantwortlich. Dieser unterschreibt auch die Abbruchanzeige.

Vorzulegen sind:

- Das Anzeigeformular (2-fach). Achten Sie insbesondere auf die genaue Bezeichnung des Vorhabens und geben Sie die bisherige Nutzung an.
- Ein Lageplan im Maßstab 1:1000 mit Darstellung der betroffenen Gebäude.
- Erhebungsbogen für Bauabgang.

#### Bescheinigung der Standsicherheit

Soll ein Gebäude abgebrochen werden, das an ein anderes Gebäude angebaut ist und dessen Abbruch deshalb oder aus anderen Gründen die Standsicherheit eines anderen Gebäudes beeinflussen kann, darf mit dem Abbruch erst begonnen werden, wenn die Standsicherheit des anderen Gebäudes durch einen verantwortlichen Sachverständigen für Standsicherheit (SV-Bau) bescheinigt ist (Art. 69 Abs. 4 BayBO). Die Bescheinigung muss vor Beginn der Abbrucharbeiten vorliegen.

([Art. 65 Abs. 2 BayBO](#))

#### Anzeige des Abbrucharbeiten

Der Baubeginn, bzw. die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als 6 Monaten ist der Bauaufsichtsbehörde mindestens eine Woche vorher schriftlich anzuzeigen.

([Art. 65 Abs. 1 Satz 5 i.V.m. Art. 72 Abs. 7 BayBO](#))

## Baustelle

### Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung)

Die Angaben über die Baustelle und die zu benennenden Koordinatoren müssen dem Gewerbeaufsichtsamt (GAA) als zuständige Behörde spätestens zwei Wochen vor Errichtung der Baustelle vom Bauherrn bzw. seinem Beauftragten gemeldet werden.

Dem beigefügten Merkblatt des GAA München können die genauen Anforderungen aus der Baustellenverordnung entnommen werden (siehe Anlage).

### Baustelleneinrichtung und Aufgrabung auf bzw. von öffentlichem Straßengrund

Baumaschinen und Baumaterial sind grundsätzlich auf Privatgrund zu lagern. Um eine Behinderung des öffentlichen Fahr- und Fußgängerverkehrs zu vermeiden, können öffentliche Verkehrsflächen nur in Ausnahmefällen zur Verfügung gestellt werden.

In diesen Fällen gilt:

- Baustelleneinrichtungen auf öffentlichem Straßengrund, insbesondere das Aufstellen von Bauzäunen, Baumaschinen, Gerüsten, Bauwagen und -hütten, die Lagerung von Baumaterial und Aushub, Container aller Art sowie Überspannungen und Überleitungen von öffentlichen Straßengrund zur Versorgung der Baustelle und
- das Aufgraben von öffentlichen Verkehrsflächen

sind Sondernutzungen, für die Sie eine Erlaubnis benötigen.

Diese können Sie beantragen:

- wenn eine Baumaßnahme keine Aufgrabung erfordert und nicht länger als 3 Monate dauert, beim Kreisverwaltungsreferat bzw. bei der Bezirksinspektion.
- In allen anderen Fällen beim Baureferat - HA Tiefbau, Zentrale Aufgaben, Spartenkoordinierung, Friedenstr. 40 81660 München.

### Erforderliche Maßnahmen zum Schutz gegen Baulärm

Beachten Sie das gesondertes Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm (Anlage).

### Entsorgung von Baustellenabfall (eine Information des Abfallwirtschaftsbetriebes München - AWM)

Die Münchner Gewerbe- und Bauabfallentsorgungssatzung legt folgendes fest:

Bauabfall sind alle Abfälle, die anlässlich der Errichtung, der Änderung, des Abbruchs oder der Beseitigung baulicher Anlagen anfallen, insbesondere Erd- und Bodenaushub, Bauschutt, Straßenaufbruch und Baustellenabfällen.

Besitzer des Bauabfalls sind lt. Satzung

- die jeweiligen Grundstückseigentümer
- die zur Nutzung des Grundstücks Berechtigten, bei denen Bauabfälle anfallen.
- Besitzer, die die tatsächliche Gewalt über den Bauabfall haben (z.B. Generalunternehmer).

Abfälle zur Beseitigung (Restmüll) müssen grundsätzlich an die städtischen Abfallentsorgungsanlagen angeliefert werden und zwar

- brennbare Abfälle zur Müllverbrennungsanlage (MVA) München Nord - Tel: (089) 23 61 83 20
- nicht brennbare Abfälle zur Deponie im Entsorgungspark Freimann Tel: (089) 32 47 69 41

Der Bauabfall ist am Anfallort zu trennen in:

- Bauschutt (inert) und die folgenden Baustellenabfälle
- Glas / Metall / Kunststoff

Besonders überwachungsbedürftige Abfälle müssen in jedem Fall von den übrigen Bau- und Abbruchabfällen getrennt gehalten werden.

Ist aus Platzgründen eine Trennung nicht oder nur teilweise möglich, so sind in jedem Fall die Abfälle zur Beseitigung von solchen zur Verwertung getrennt zu halten und der Stadt zu überlassen.

Für die Abfuhr von Bauabfällen können Sie den Containerdienst des Abfallwirtschaftsbetriebes München (AWM) beauftragen. (Fax 089 / 233 310 12)

Adresse:

Abfallwirtschaftsbetrieb München-  
Georg-Brauchle-Ring 29 - 80992 München

Für weitere Informationen klicken Sie auf die Internetseite des AWM: [www.awm.muenchen.de](http://www.awm.muenchen.de) oder rufen Sie an: Info-Center: (089) 233 - 96 200

## Erfordernis weiterer Genehmigungen

Das Anzeigeverfahren entbindet den Bauherrn nicht, Genehmigungen, Erlaubnisse oder sonstige Gestattungen, die nach anderen Vorschriften erforderlich sind, einzuholen. Die nachfolgende Aufzählung ist nicht abschließend. Es ist vielmehr Aufgabe des Bauherrn im Einzelfall für sein konkretes Abbruchvorhaben die Erforderlichkeit weiterer Genehmigungen etc. abzuklären

### **Wasserrechtliche Erlaubnis**

Eine wasserrechtliche Erlaubnis kann insbesondere bei einer Grundwasserberührung erforderlich sein. Zuständig für die Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis ist das

Referat für Gesundheit und Umweltschutz  
Bayerstr. 28 a - 80335 München.

Dort erhalten Sie auch entsprechendes Informationsmaterial.

### **Genehmigung und Gestattung nach Naturschutzrecht**

Liegt das Vorhaben in einem Naturschutzgebiet, in einem Landschaftsschutzgebiet, im Bereich eines geschützten Landschaftsbestandteils oder eines Naturdenkmals, ist eine Genehmigung nach Naturschutzrecht erforderlich. Werden Gehölze bei der Durchführung des Vorhabens entfernt, zerstört oder verändert, kann eine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung erforderlich sein. Dies gilt auch bei Einwirkungen auf den Wurzel- oder Kronenbereich.

Zuständig für die Erteilung der entsprechenden Genehmigungen und für Auskünfte ist die

Untere Naturschutzbehörde  
Blumenstr. 28 b - 80331 München.

### **Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz**

Die Beseitigung oder Veränderung eines Baudenkmals bedarf der Erlaubnis nach dem Denkmalschutzgesetz. Die Erlaubnis ist auch dann erforderlich, wenn Bauvorhaben in einem Ensemble liegen oder wenn Anlagen in der Nähe von Baudenkmalern errichtet, verändert oder beseitigt werden und sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmalere auswirken kann. Zuständig für die Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis und für Auskünfte ist die

Untere Denkmalschutzbehörde  
Blumenstr. 29 - 80331 München.

### **Genehmigung nach der Zweckentfremdungsverordnung**

Nach der auch für die Landeshauptstadt München geltenden Zweckentfremdungsverordnung bedarf die Nutzungsänderung (gewerbliche oder berufliche Nutzung von Wohnraum), der Abbruch oder Teilabbruch eines Wohnanwesens oder das Leerstehenlassen von Wohnraum der Genehmigung des hierfür zuständigen Sozialreferates.

Dies betrifft auch bereits zweckentfremdete Wohnungen, für die eine entsprechende Zweckentfremdungsgenehmigung noch nicht eingeholt wurde.

Nähere Auskünfte bzw. die Genehmigung erteilt das

Amt für Wohnen und Migration,  
Reisingerstraße 10  
80337 München

### **Genehmigung aufgrund einer Erhaltungssatzung**

Liegt das Vorhaben im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, so bedarf der Abbruch, die Änderung und die Nutzungsänderung einer Genehmigung. Die Genehmigung kann beantragt werden beim

Amt für Wohnen und Migration,  
Reisingerstraße 10  
80337 München

### **Genehmigung aufgrund einer Sanierungssatzung**

Liegt das Vorhaben in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, kann eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich sein. Die Genehmigung kann beantragt werden beim

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung III/03 -  
Blumenstraße 31 - 80331 München.

### **Zulassung aufgrund einer Veränderungssperre.**

Liegt das Vorhaben in einem Gebiet, für das eine Veränderungssperre gilt, kann eine Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BauGB erforderlich sein. Der Antrag kann formlos eingereicht werden beim

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung IV - Lokalbaukommission  
Blumenstraße 28 b - 80331 München.

### **Kfz-Stellplätze**

Sind in dem abzubrechenden Vorhaben Stellplätze für andere Bauvorhaben nachgewiesen, so ist eine Abstimmung mit dem zuständigen Baubezirk der Lokalbaukommission erforderlich. Andernfalls besteht das Risiko eines Baueinstandes oder einer Wiederherstellungsverfügung.

## MERKBLATT FÜR BAUHERREN

EINE INFORMATION DES GEWERBEAUFSICHTSAMTS MÜNCHEN-STADT  
LOTTE-BRANZ-STR. 2, 80939 MÜNCHEN  
TELEFON 0 89/31812-300, -400, FAX 0 89/31812-100

**Die Baustellenverordnung wendet sich an  
den Bauherrn bzw. seinen Beauftragten,  
nicht an den Bauunternehmer.**

Mit der Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung) wurde die Europäische Richtlinie 92/57/EWG in deutsches Recht umgesetzt. Damit soll die Sicherheit und der Gesundheitsschutz der Beschäftigten auf Baustellen wesentlich verbessert werden.

Danach ist der Bauherr bzw. sein Beauftragter verpflichtet, unter bestimmten Voraussetzungen eine **Vorankündigung** sowie einen **Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan (SIGEPLAN)** zu erstellen und einen **Koordinator** zu bestellen:

### Vorankündigung

Eine **Vorankündigung** ist für jede Baustelle zu erstellen, bei der

- die voraussichtliche Dauer der Arbeiten mehr als 30 Arbeitstage beträgt und auf der mehr als 20 Beschäftigte gleichzeitig tätig werden

oder

- der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage überschreitet.

Die Vorankündigung ist dem für die Baustelle örtlich zuständigen Gewerbeaufsichtsamt spätestens zwei Wochen vor Einrichtung der Baustelle zu übermitteln.

Die **Vorankündigung** muss mindestens die folgenden Angaben enthalten:

1. Ort der Baustelle,
2. Name und Anschrift des Bauherrn,
3. Art des Bauvorhabens,
4. Name und Anschrift des eventuell Beauftragten,
5. Name und Anschrift des Koordinators,
6. voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer der Arbeiten,
7. voraussichtliche Höchstzahl der Beschäftigten auf der Baustelle,
8. Anzahl der Arbeitgeber und der Unternehmer ohne Beschäftigte, die voraussichtlich auf der Baustelle tätig werden,
9. Name und Anschrift der bereits ausgewählten Arbeitgeber und Unternehmer ohne Beschäftigte.

Sie ist **sichtbar** auf der Baustelle auszuhängen und bei wesentlichen Änderungen anzupassen.

### Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan

Dieser Plan muß die für die jeweilige Baustelle anzuwendenden Arbeitsschutzbestimmungen erkennen lassen und geeignete Maßnahmen für die besonders gefährlichen Arbeiten enthalten.

Ein **Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan** ist vor Einrichtung der Baustelle vom Bauherrn oder seinem Beauftragten oder vom Koordinator zu erstellen, wenn

- **Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber** tätig sind und
  - eine **Vorankündigung** zu übermitteln ist,
- oder
- **besonders gefährliche Arbeiten** ausgeführt werden

**Besonders gefährliche Arbeiten** sind Arbeiten,

1. bei denen die Beschäftigten der Gefahr des
  - Versinkens,
  - Verschüttetwerdens in Baugruben oder Gräben mit mehr als 5 m Tiefe,
  - Absturzes aus mehr als 7 m Höhe ausgesetzt sind,
2. bei denen die Beschäftigten
  - explosionsgefährlichen,
  - hochentzündlichen,
  - krebserzeugenden (Kategorie 1 oder 2),
  - erbgutverändernden,
  - fortpflanzungsgefährdenden,
  - sehr giftigen  
Stoffen und Zubereitungen im Sinne der Gefahrstoffverordnung  
oder  
biologischen Arbeitsstoffen der Risikogruppen 3 und 4 im Sinne der Richtlinie 90/679/EWG ausgesetzt sind,
3. mit ionisierenden Strahlen, die die Festlegung von Kontroll- oder Überwachungsbereichen im Sinne der Strahlenschutz- oder der Röntgenverordnung erfordern,
4. in einem geringeren Abstand als 5 m von Hochspannungsleitungen,
5. bei denen die unmittelbare Gefahr des Ertrinkens besteht,
6. im Brunnen- und Tunnelbau und unterirdische Erdarbeiten,
7. mit Tauchgeräten,
8. in Druckluft,
9. bei denen Sprengstoff oder -schnüre eingesetzt werden,
10. des Auf- und Abbaues von Massivbauelementen mit mehr als 10 t Einzelgewicht.

**Koordinator**

Sind auf der Baustelle **Beschäftigte mehrerer Arbeitgeber** tätig, muss der Bauherr bzw. sein Beauftragter unabhängig von der Größe der Baustelle **einen oder mehrere geeignete Koordinatoren** bestellen.

Der **Koordinator** hat die Aufgabe,

während der Planung des Bauvorhabens

- die Anwendung der allgemeinen Grundsätze des Arbeitsschutzes bei der Einteilung und zeitlichen Bemessung der Bauarbeiten (Bauzeitenplan) zu koordinieren
- den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan auszuarbeiten oder ausarbeiten zu lassen
- eine Unterlage mit den erforderlichen, bei möglichen späteren Arbeiten an der baulichen Anlage zu berücksichtigenden Angaben zu Sicherheit und Gesundheitsschutz zusammenzustellen

während der Ausführung des Bauvorhabens

- die Anwendung der allgemeinen Grundsätze des Arbeitsschutzes zu koordinieren
- darauf zu achten, dass die Arbeitgeber und die Unternehmer ohne Beschäftigte ihre Pflichten erfüllen
- den Sicherheits- und Gesundheitsschutzplan bei erheblichen Änderungen in der Ausführung des Bauvorhabens anzupassen oder anpassen zu lassen
- die Zusammenarbeit der Arbeitgeber zu organisieren
- die Überwachung der ordnungsgemäßen Anwendung der Arbeitsverfahren durch die Arbeitgeber zu koordinieren

## Merkblatt zum Schutz gegen Baulärm

Wer Baustellen betreibt, hat nach § 22 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) dafür zu sorgen, dass

1. Geräusche verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, und
2. Vorkehrungen getroffen werden, um die Ausbreitung unvermeidbarer Geräusche auf ein Mindestmaß zu beschränken

soweit dies erforderlich ist, um die Nachbarschaft vor erheblichen Belästigungen zu schützen.

Die Bundesregierung hat Immissionsrichtwerte festgesetzt, bei deren Überschreitungen erhebliche Belästigungen durch Baumaschinen zu besorgen sind (Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – vom 19. August 1970, Beilage zum Bundesanzeiger Nr. 160).

### Als Immissionsrichtwerte sind festgesetzt worden für

- |   |                 |
|---|-----------------|
| a) Gebiete, in denen nur gewerbliche oder industrielle Anlagen und Wohnungen für Inhaber und Leiter der Betriebe sowie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen untergebracht sind, | <b>70 dB(A)</b> |
| b) Gebiete, in denen vorwiegend gewerbliche Anlagen untergebracht sind,   |                 |
| tagsüber  | 65 dB(A)        |
| nachts  | 50 dB(A)        |
| c) Gebiete mit gewerblichen Anlagen und Wohnungen, in denen weder vorwiegend gewerbliche Anlagen noch vorwiegend Wohnungen untergebracht sind,                                      |                 |
| tagsüber  | 60 dB(A)        |
| nachts  | 45 dB(A)        |
| d) Gebiete, in denen vorwiegend Wohnungen untergebracht sind  |                 |
| tagsüber  | 55 dB(A)        |
| nachts  | 40 dB(A)        |
| e) Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind  |                 |
| tagsüber  | 50 dB(A)        |
| nachts  | 35 dB(A)        |
| f) Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten  |                 |
| tagsüber  | 45 dB(A)        |
| nachts  | 35 dB(A)        |

Nachtzeit ist nach dieser Vorschrift die Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr. Die Bauherren, Bauunternehmer und Bauleiter haben die Pflicht, beim Betrieb von Baumaschinen auf die Einhaltung der Richtwerte zu achten. Unabhängig davon haben sie ferner die Pflicht, zu jeder Zeit vermeidbare Geräusche von Bauarbeiten zu verhindern (Art. 12 der Bayerischen Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997, GVBl. S. 434, ber. 1998 S. 270).

Gesetzesverstöße können zu Zwangsmaßnahmen bis zur Stilllegung der Baustelle führen. Daneben können Bußgeldbescheide verhängt werden und in besonders schwerwiegenden Fällen Strafanzeigen wegen Körperverletzung erfolgen.

Um die Gefahr von Gesetzesverstößen auszuschließen, ist der Betrieb an jeder Baustelle möglichst geräuscharm abzuwickeln. Zu diesem Zweck sind nach Möglichkeit lärmarme Baumaschinen einzusetzen und Abschirmmaßnahmen zu treffen. Zu den Abschirmmaßnahmen gehört auch eine den Schallschutz der Anwohner berücksichtigende Aufstellung der Baumaschinen.

Geräte und Maschinen nach dem Anhang der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung - 32. BImSchV) vom 29. August 2002 (BGBl. I S. 3478) müssen mit einer CE-Kennzeichnung, ergänzt durch die Angabe des garantierten Schalleistungspegels, versehen sein. Sie dürfen in Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten, Sondergebieten, die der Erholung dienen, Kur- und Klinikgebieten, Gebieten für Fremdenbeherbergung sowie auf dem Gelände von Krankenhäusern und Pflegeanstalten an Sonn- und Feiertagen ganztägig sowie an Werktagen in der Zeit von 20.00 Uhr bis 07.00 Uhr nicht betrieben werden.