
Stand: 04/ 2022

Nützliche Informationen für Bauherrn

Vorbemerkung.....	2
Abfallbehälter und deren Standplätze	2
Altlasten.....	2
Arbeitsschutz während der Bauphase.....	3
Asbest	3
Baulicher Arbeitsschutz.....	3
Baumfällungen	4
Baustellenbetrieb.....	4
Bordsteinabsenkung.....	6
Erdarbeiten.....	6
Erdwärmenutzung	6
Grundwasserberührung.....	7
Kampfmittelräumung	7
Rechtsfolgen bei Gesetzesverstößen	7
Werbeanlagen an Baugerüsten.....	8

Vorbemerkung

Während der Bauphase sind nicht nur die Hessische Bauordnung und die mit ihr verbundenen Vorschriften des Bauordnungsrechtes zu beachten. Auch aus anderen Rechtsgebieten entstehen der Bauherrschaft zusätzlich zahlreiche Pflichten. Für die Ausführung eines Bauvorhabens können neben der Baugenehmigung noch weitere Genehmigungen erforderlich werden. In diesem Merkblatt haben wir die zu beachtenden Vorschriften zusammengestellt. Wir empfehlen in jedem Fall, sich frühzeitig einen Überblick über die zu beachtenden Vorschriften zu verschaffen, damit das Bauvorhaben zügig und problemlos realisiert werden kann.

Es gilt der Grundsatz, dass die **Verantwortung für die Ausführung** des Bauvorhabens in erster Linie bei der Bauherrschaft, dem Bauleiter sowie den weiteren am Bau Beteiligten liegt.

! Bitte denken Sie in diesem Zusammenhang unbedingt daran, für die Dauer der Bauausführung das **Baustellenschild** (siehe Anlage zur Baugenehmigung) an der Baustelle anzubringen. Dies ist nicht nur gesetzlich vorgeschrieben, sondern spielt auch für den Nachbarfrieden eine wichtige Rolle: Nachbarn können sich so auf einfache Weise die notwendigen Informationen verschaffen, um Fragen und eventuelle durch die Bauarbeiten verursachte Probleme direkt mit den Verantwortlichen zu klären.

Die nachfolgenden Hinweise gelten auch für Bauvorhaben, welche die Anforderung der Genehmigungsfreistellung nach § 64 der Hessischen Bauordnung (HBO) erfüllen und damit baugenehmigungsfrei sind.

Abfallbehälter und deren Standplätze

Es liegt in der Eigenverantwortung der Bauherrn und Architekten, dass die Voraussetzungen für eine ordnungsgemäße und gesetzeskonforme Abfallentsorgung (Hausmüll) sichergestellt sind.

Jeder Abfallerzeuger oder -besitzer ist verpflichtet, seine Abfälle unter Beachtung folgender Satzungen und Vorschriften der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen:

- Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen (Abfallsatzung - AbfS)
- Satzung über die Erhebung von Benutzungsgebühren für die Abfallentsorgung (Abfallgebührensatzung - AbfGS)

(im Internet: www.stadt-frankfurt.de, dort unter: Rathaus/"Frankfurter Stadtrecht/Satzungen und Rechtsverordnungen/Öffentliche Einrichtungen")

Ansprechpartner: FES Frankfurter Entsorgungs- und Service GmbH, Bauberatung Standplätze, Hedderheimer Landstraße 157, 60439 Frankfurt

Telefon: 0800 / 2008007-10

E-Mail: standplatzberatung@fes-frankfurt.de

Internet: www.fes-frankfurt.de/

Altlasten

Die Bauherrschaft hat eigenverantwortlich sicherzustellen, dass der Standort des Bauvorhabens im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes in Verbindung mit der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sowie dem Hessischen Altlasten- und Bodenschutzgesetz keine schädliche Bodenveränderung aufweist, keinem Altlastenverdacht

unterliegt oder festgestellte Altlast ist, welche die beabsichtigte Nutzung in Frage stellt oder ausschließt.

Sollten eine Altlast oder schädliche Bodenveränderung vorliegen, muss der Bauherr die Zustimmung des Regierungspräsidiums Darmstadt einholen.
Das Dezernat Bodenschutz-West ist auch für die Genehmigung einer eventuellen Sanierung zuständig und steht Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.
Hier erhalten Sie auch Auskunft über die in der Altflächendatei des Landes Hessen erfassten altlastenverdächtigen Flächen und Altlasten.

Ansprechpartner: *Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung IV - Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Dezernat 41.5 Bodenschutz-West*
 Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt

Telefon: 069 / 2714-2970
E-Mail: Jutta.Labenski@rpda.hessen.de
Internet: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

Arbeitsschutz während der Bauphase

Während der Bauarbeiten ist die Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen (Baustellenverordnung - BaustellV) in Verbindung mit dem Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG) zu beachten und umzusetzen. Infos hierzu sind unter <http://www.baua.de> zu finden.

Insbesondere wird auf die Bestellung eines geeigneten Koordinators (bereits in der Planungsphase) hingewiesen. Ab einem bestimmten Umfang der Baustelle (über 20 Beschäftigte gleichzeitig oder über 500 Personentage) ist eine Vorankündigung der Baustelle an das Regierungspräsidium Darmstadt zu übermitteln.

Ansprechpartner: *Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt*

Telefon: 069 / 2714-5943
Mail: arbeitsschutz-frankfurt@rpda.hessen.de
Internet: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

Asbest

Bei Asbestverdachtsfällen liegt die Zuständigkeit gem. § 1 Abs. 1 Nr. 8 der der Arbeitsschutz Zuständigkeitsverordnung beim Regierungspräsidium Darmstadt.

Ansprechpartner: *Regierungspräsidium Darmstadt, Abteilung Arbeitsschutz und Umwelt Frankfurt, Gutleutstraße 114, 60327 Frankfurt*

Telefon: 069 / 2714-5943
Mail: arbeitsschutz-frankfurt@rpda.hessen.de
Internet: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de>

Baulicher Arbeitsschutz

Die Bauherrschaft ist auch für die Einhaltung aller öffentlich-rechtlichen Bestimmungen der Arbeitsstättenverordnung bezüglich des baulichen Arbeitsschutzes im Rahmen ihres Bauvorhabens verantwortlich.

Die Belange des baulichen Arbeitsschutzes sind bei der Planung immer dann zu berücksichtigen, wenn für eine Nutzung die Beschäftigung von Arbeitnehmern vorgesehen

ist. Die baulichen Arbeitsschutzanforderungen sind in der Arbeitsstättenverordnung und den Arbeitsstättenrichtlinien festgelegt, abzurufen unter www.sozialnetz-hessen.de. Eine Bestätigung über die Einhaltung der Bestimmungen zum baulichen Arbeitsschutz ist von einer Fachkraft für Arbeitssicherheit oder einem sicherheitstechnischen Dienst einzuholen.

Baumfällungen

Für Baumfällungen im bebauten Bereich ist grundsätzlich eine Baumfällgenehmigung erforderlich. Geplante Baumfällungen sollten frühzeitig mit dem Umweltamt abgestimmt werden.

Ansprechpartner: Umweltamt der Stadt Frankfurt am Main, . Abteilung Umweltvorsorge, Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212-39100
E-Mail: umwelttelefon@stadt-frankfurt.de,
Internet: www.umweltamt.stadt-frankfurt.de.

Baustellenbetrieb

Baulärm

Gemäß § 10 HBO sind Baustellen so einzurichten, dass vermeidbare Belästigungen nicht entstehen. Es liegt vorrangig in der Verantwortung der Betreiber von Baustellen, dafür zu sorgen, dass vermeidbare Belästigungen gar nicht erst auftreten oder, wenn sie entstehen, unverzüglich abgestellt werden.

Die Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten sind in diesem Zusammenhang verpflichtet, die von der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen (AVV Baulärm) für die verschiedenen Gebietstypen vorgegebenen Immissionsrichtwerte einzuhalten. Hierzu kann es erforderlich sein, das jeweils schonendste Bauverfahren einzusetzen und nur geräuscharme Baumaschinen nach dem neuesten Stand der Technik zu verwenden

Falls Nacharbeiten in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr aus technischen Gründen nicht zu vermeiden sind, können im Einzelfall Ausnahmen von der 32. BImSchV (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) zugelassen werden. Diese sind beim Umweltamt der Stadt Frankfurt am Main, Abteilung Umweltüberwachung (umweltueberwachung@stadt-frankfurt.de) zu beantragen.

Sind Arbeiten an Sonn- und Feiertagen aus technischen Gründen nicht zu vermeiden, können im Einzelfall Ausnahmen vom Hessischen Feiertagsgesetz zugelassen werden. Diese sind beim Ordnungsamt der Stadt Frankfurt am Main, Stadtpolizei (sicherheit@stadt-frankfurt.de) zu beantragen.

Unabhängig davon sind zu jeder Zeit vermeidbare Geräusche von Bauarbeiten zu verhindern. Gesetzesverstöße können zu Zwangsmaßnahmen bis zur Stilllegung der Baustelle führen. Daneben können Bußgelder verhängt werden und in besonders schwerwiegenden Fällen Strafanzeigen wegen Körperverletzung erfolgen.

Im Übrigen könnten Nachbarn bei besonders hohen Lärmbelastungen zivilrechtliche Abwehransprüche zustehen. Wir empfehlen daher, bei lärmintensiven Maßnahmen den betroffenen Anwohnern eine Information zukommen zu lassen, um das Konfliktpotenzial klein zu halten.

Weitere Informationen und Hinweise zum Thema „Baulärm“ finden Sie auf unserer Internetseite www.bauaufsicht-frankfurt.de.

Sondernutzungen für Baustelleneinrichtungen

Grundsätzlich sind Baumaschinen und Baumaterial auf Privatgrund zu lagern, um eine Behinderung des öffentlichen Fahr- und Fußgängerverkehrs zu vermeiden. Öffentliche Verkehrsflächen können nur in Ausnahmefällen in Anspruch genommen werden.

Für die Unterbringung von Baustelleneinrichtungen auf öffentlichem Straßengrund oder ein Aufgraben öffentlicher Verkehrsflächen ist eine Sondernutzungserlaubnis erforderlich. Grundlage hierfür ist die „Satzung der Stadt Frankfurt am Main über Sondernutzungen an öffentlichen Straßen und Sondernutzungsgebühren“.

Ansprechpartner: Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt am Main, Sondernutzungen und Gestattungen,
Adam-Riese-Straße 25, 60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 212-35451

E-Mail: amt_fuer_strassenbau_und_erschliessung@stadt-frankfurt.de

Internet: www.frankfurt.de.

Staubentwicklung

Die Bauherrschaft und die am Bau Beteiligten sind verpflichtet, den Baustellenbetrieb möglichst staubarm durchzuführen und immer das schonendste Bauverfahren einzusetzen. Dies ergibt sich aus § 10 der Hessischen Bauordnung.

Bei der Baumaßnahme sind auch in Bezug auf die Staubentwicklung immer die neuesten Technologien und Arbeitsweisen anzuwenden. So ist beispielsweise durch Befeuchtung oder staubdichte Abhängungen und Abdichtungen eine größtmögliche Begrenzung von Staubentwicklung zu erreichen. Im Übrigen könnten Nachbarn bei besonders hohen Belastungen zivilrechtliche Abwehransprüche zustehen. Wir empfehlen daher, bei staubintensiven Maßnahmen den betroffenen Anwohnern eine Information zukommen zu lassen, um das Konfliktpotenzial klein zu halten.

Verkehrsbehördliche Anordnungen

In der Regel ist für die Sondernutzung auf öffentlichem Straßengrund ebenfalls eine verkehrsbehördliche Anordnung auf der Grundlage der Straßenverkehrsordnung (StVO) erforderlich.

Ansprechpartner: Straßenverkehrsamt der Stadt Frankfurt am Main, Gutleutstraße 191, 60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 212-44734

E-Mail: strassenverkehrsamt@stadt-frankfurt.de

Internet: www.strassenverkehrsamt.frankfurt.de

Verschmutzung des öffentlichen Straßenraums

Laut § 8 Abs. 3 der Frankfurter Straßenreinigungssatzung sind Verunreinigungen durch Baustellen und Baustellenfahrzeuge von dem für die Baumaßnahme Verantwortlichen unverzüglich zu beseitigen. Andernfalls kann die Stadt die Verunreinigung auf dessen Kosten beseitigen oder beseitigen lassen. In diesen Fällen kommt auch ein Ordnungswidrigkeitenverfahren gegen den Verantwortlichen in Betracht.

Ansprechpartner: Umweltamt der Stadt Frankfurt am Main, Straßenreinigung, Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 212-39132

E-Mail: AbtAss.794.amt79@stadt-frankfurt.de

Internet: www.umweltamt.stadt-frankfurt.de

Bordsteinabsenkung

Sollen für die Zufahrt zu einem Stellplatz oder einer Garage die Bordsteine abgesenkt werden, ist hierzu einen Antrag beim Amt für Straßenbau und Erschließung unter Vorlage der Baugenehmigung zu stellen.

Ist für ein Bauvorhaben eine Feuerwehrezufahrt erforderlich, ist laut § 5 HBO die Absenkung der Bordsteine vorgeschrieben.

Ansprechpartner: Amt für Straßenbau und Erschließung der Stadt Frankfurt am Main, Sondernutzungen und Gestattungen,
Adam-Riese-Straße 25, 60327 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 212-35451

E-Mail: amt_fuer_strassenbau_und_erschliessung@stadt-frankfurt.de

Internet: www.frankfurt.de.

Erdarbeiten

siehe auch Altlasten

Bodendenkmäler

Werden bei Bodenbewegungen Bodendenkmäler (z. B. mittelalterliche Mauerreste, Brunnen, Gruben, Hausgeräte) aufgefunden, so ist der Fund unverzüglich anzuzeigen (§ 20 Hessisches Denkmalschutzgesetz). Der Fundort und die aufgefundenen Gegenstände sind zunächst unverändert zu belassen. Das Unterlassen der Anzeige ist eine Ordnungswidrigkeit, die mit Geldbuße bis zu 25.000 EURO belegt werden kann.

Ansprechpartner: Denkmalamt der Stadt Frankfurt am Main, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main

Telefon: 069 / 212-44734

E-Mail: denkmalamt@stadt-frankfurt.de

oder:

Ansprechpartner: Landesamt für Denkmalpflege, Schloss Biebrich, 65203 Wiesbaden

Telefon: 0611 / 6906-0

E-Mail: archaeologie.wiesbaden@denkmalpflege-hessen.de

Internet: www.denkmalpflege-hessen.de

Erdwärmenutzung

Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens von Erdwärmesonden- und Kollektoren wird zwischen Standorten unterschieden, die im Hinblick auf den Schutz des Grundwassers durch das Hessische Landesamt für Umwelt und Geologie als günstig, ungünstig oder unzulässig beurteilt werden. Diese Standorte bzw. Gebiete sind in der Karte „Hydrogeologische und wasserwirtschaftliche Standortbeurteilung für die Errichtung von Erdwärmesonden in Hessen“ (www.hlug.de) dargestellt.

Weitergehende Erläuterungen zur Standortbeurteilung und zum Genehmigungsverfahren können dem Leitfadens „Erdwärmenutzung in Hessen“ entnommen werden, der kostenlos beim Umweltamt und dem HLUG bezogen werden kann.

Ansprechpartner: Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, Rheingaustraße 186, 65203 Wiesbaden

Telefon: 0611 / 6939-0

Internet: www.hlug.de

Grundwasserberührung

Benutzungen des Grundwassers und Eingriffe in das Grundwasser sind erlaubnis- oder anzeigepflichtig. Zu den Grundwassernutzungen gehört z.B. die vorübergehende Grundwasserhaltung bei Baumaßnahmen. Erforderlich ist in einem solchen Fall rechtzeitig vor Baubeginn eine Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz.

Ansprechpartner: Umweltamt der Stadt Frankfurt am Main, Abteilung Umweltüberwachung, Galvanistraße 28, 60486 Frankfurt am Main
Telefon: 069 / 212-39100
E-Mail: umwelttelefon@stadt-frankfurt.de
Internet: www.umweltamt.stadt-frankfurt.de

Kampfmittelräumung

Die Prüfung von Bauanträgen umfasst nicht die Kontrolle, ob auf dem jeweiligen Grundstück noch Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sind. Eine dahingehende Untersuchung ist von den Eigentümern der jeweiligen Liegenschaft bzw. von dem Bauantragsteller eigenverantwortlich zu veranlassen. Dem Antrag beim Kampfmittelräumdienst sollte ein Lageplan (Maßstab 1:10.000 oder 1:25.000) beigelegt werden, auf dem die Grenzen des Grundstücks markiert sind.

Ansprechpartner: Regierungspräsidium Darmstadt, Kampfmittelräumdienst, Luisenplatz 2, 64283 Darmstadt
Telefon: 06151 / 12-6501
E-Mail: kmr@rpda.hessen.de
Internet: <http://www.rp-darmstadt.hessen.de/>

Außerhalb der allgemeinen Servicezeit sind die Führungs- und Lagedienste der Polizeipräsidien im Lande Hessen ständig besetzt und besitzen einen aktuellen Bereitschaftsplan des Kampfmittelräumdienstes.

Rechtsfolgen bei Gesetzesverstößen

Wird bei der Verwirklichung des Vorhabens gegen öffentlich-rechtliche Vorschriften verstoßen oder liegt eine nach anderen Vorschriften erforderliche Genehmigung nicht vor, muss trotz Erteilung einer Baugenehmigung mit der Anordnung eines Baustopps und anderen Verfügungen (z. B. Beseitigungsanordnungen, Wiederherstellungsanordnungen oder Nutzungsuntersagungen) gerechnet werden, die auch gegebenenfalls zwangsweise durchgesetzt werden können.

Ordnungswidrigkeiten

Bei Rechtsverstößen müssen Sie auch damit rechnen, dass Bußgelder verhängt werden. Der Bußgeldrahmen beträgt hierbei bis zu 500.000,- € (§ 76 Abs. 3 HBO). Ordnungswidrig handelt beispielsweise, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

- gegen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung verstößt
- bei der Bauausführung von der Baugenehmigung abweicht, bzw. dies als Bauleiter oder Bauherr zulässt
- die vorgeschriebenen Anzeigen und bautechnischen Nachweise nicht rechtzeitig vorlegt (siehe beigelegte Aufstellung „Unbedingt vorzulegende Unterlagen“)
- das nach § 10 Abs. 2 HBO notwendige Bauschild nicht anbringt (Formular liegt bei),
- mit dem weiteren Ausbau beginnt, ohne die in der Rohbaufertigstellungsanzeige genannten Fristen zu beachten.

- eine bauliche Anlage nutzt, ohne die abschließende Fertigstellung vorher rechtzeitig der Bauaufsicht anzuzeigen
- eine bauliche Anlage vor der endgültigen Fertigstellung nutzt, ohne dies der Bauaufsicht eine Woche vorher schriftlich mitzuteilen.

Werbeanlagen an Baugerüsten

Baugerüste in der Regelausführung sind baugenehmigungsfrei (zur Aufstellung von Gerüsten auf öffentlichen Flächen siehe Baustellenbetrieb). Dagegen sind dort angebrachte Werbeanlagen in aller Regel baugenehmigungspflichtig. Sie sind nur dann baugenehmigungsfrei, wenn sie den Voraussetzungen der Anlage 2 der HBO (Abschnitt I, Nr. 10) entsprechen.

An Werbeanlagen an Baugerüsten sind dieselben bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen wie an jede andere bauliche Anlage zu stellen.

Ansprechpartner: *Bauaufsicht der Stadt Frankfurt am Main, Sachgebiet Werbeanlagen, Kurt-Schumacher-Straße 10, 60311 Frankfurt am Main*

E-Mail: Werbeanlagen@stadt-frankfurt.de

Internet: www.bauaufsicht-frankfurt.de