(Der Satzungstext wird im laufenden Verfahren gesondert geführt zum Verfahrensabschluß im Planteil integriert)

C) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 unzulässig sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grund-/Geschoßflächen

	Grundfläche	Geschoßfläche
Einzelhäuser bei Grundstücksfläche < 700 m²	max. 120 m²	max. 240 m²
Einzelhäuser bei Grundstücksfläche > 700 m²	max. 130 m²	max. 260 m²
Doppelhaushälften	max. 85 m²	max. 170 m²
Garagen-/Nebengebäude bei Einzelhäusern	max. 60 m²	
Garagen-/Nebengebäude bei Doppelhaushälften	max. 35 m²	
Carports	max. 30 m²	
Erdgeschossige Wintergärten (Tiefe max. 3,00 m, Länge max. 5,00 m)	max. 15 m²	

Bei Passivhäusern darf die festgesetzte Grundfläche um max. 3% überschritten werden.

2.2 Wandhöhen

Einzel- und Doppelhäuser:	max. 6,20 m / mind. 4,20 m
Garagen-/Nebengebäude, Carports:	max. 3,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von Oberkante Erdgeschoß-Rohfußboden bis zum Einschnitt von Außenkante der traufseitigen Außenwand in die Oberkante des Dachsparrens, wobei die Oberkante des Erdgeschoß-Rohfußbodens des Haupt- und Garagengebäudes max. 0,30 m über der bestehenden Fahrbahnoberkante der Sraße „Am Staufenblick“, gemessen mittig an der jeweils straßenzugewandten Fassade rechtwinklig zur Straße hin, liegen darf.

3.0 Art der Bauweise

Gemäß Planfestsetzung sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
Doppelhäuser müssen eine Mindesttiefe von 10,50 m erhalten, sie sind profilgleich ohne Höhen- und Lageversätze zusammenzubauen und in ihrer Dach- und Fassadengestaltung hinsichtlich Eindeckungsstruktur und Farbgebung etc. einander anzupassen.

4.0 Abstandsflächen: Die Tiefe der Abstandsflächen bemisst sich nach Art. 6 Abs. 5 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der seit dem 01.02.2021 rechtsgültigen Fassing

5.0 Immissionsschutz:

Erforderliches Bau-Schalldämm-Maß

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind Vorkehrungen nach den Vorgaben der DIN 4109 zum Schutz vor Straßen- und Schienenverkehrslärm zu treffen. Außenflächen schutzbedürftiger Aufenthaltsräume müssen mind. ein Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} \geq 30$ dB aufweisen.

6.0 Bezugsfestsetzung: Im Übrigen gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rückstetten I“ unverändert weiterhin.

D) TEXTLICHE HINWEISE

1.0 **Landwirtschaftliche Immissionen:** Von der Landwirtschaft ausgehende Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

2.0 **Denkmalschutz:** Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG).

3.0 **Niederschlagswasser**

3.1 Das auf den Parzellen 40 bis 42 anfallende Niederschlagswasser der Dächer und befestigten Flächen ist in Zisternen aufzufangen und lediglich das Überwasser in den bestehenden Regenwasser-Ableitungskanal in der Raiffeisenstraße zu leiten, der in das bestehende Rückhaltebecken mündet. Einleitung von Oberflächenwasser in den gemeindlichen Schmutzwasserkanal ist unzulässig.

3.2 Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine gestattungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) bzw. des Gemeingebrauchs (Art. 18 BayWG) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

3.3 Es wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in die Kanalisation zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten.

4.0 **Starkniederschläge:** Bei Starkregenereignissen können flächenhafter Abfluss von Wasser und Schlamm sowie Erosion auftreten. Dabei ist auch das von außen zufließende Wasser zu beachten. Es wird daher empfohlen, eigenverantwortlich Vorkehrungen zur Schadensreduzierung und Schutzmaßnahmen vor Personenschäden vorzunehmen. Durch neue Baukörper bzw. Baumaßnahmen kann der Abfluss des flächenhaft abfließenden Oberfächenwassers und Schlamms gegebenenfalls so verändert werden, dass dies zu nachteiligen Auswirkungen für Ober- bzw. Unterlieger führt. § 37 WHG ist zu berücksichtigen.

5.0 **Regenwassernutzung:** Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigen-Gewinnungsanlage ist nach AVBWasser dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungsnetz entstehen.

6.0 **Altlasten und altlastenverdächtige Flächen:** Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf eine Altlast o.ä. hinweisen, sind das Landratsamt Berchtesgadener Land und das Wasserwirtschaftsamt Traunstein zu verständigen. Darüber hinaus besteht für die Grundstückseigentümer und alle, die auf den Grundstücken Verrichtungen vornehmen, die Pflicht, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können.

7.0 **Leitungen:** Bei Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt von Strom- und Telefonleitungen nicht beeinträchtigt wird. Abstände nach VDE sind einzuhalten. Kabel der Deutschen Telekom sind bei Berührung durch Bau-

arbeiten zu sichern und ggf. in Abstimmung mit der Deutschen Telekom zu verändern oder umzulegen.
Bei Bepflanzungen ist das Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen 2013, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert wird.

8.0 Brandschutz:
Zur Sicherung des zweiten Rettungsweges ist zum Aufrichten von tragbaren Leitern ein ca. 3,0 m langer und ca. 2,0 m breiter ebener Geländestreifen mittig senkrecht vor der jeweiligen Anleiterstelle freizuhalten.

9.0 Straßenemissionen: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich die Bauvorhaben im Einwirkungsbereich der Straßenemissionen befinden. Eventuell künftige Forderungen auf die Erstattung von Lärmsanierungsmaßnahmen durch den Straßenbaulastträger können daher gemäß den Verkehrslärmschutzrichtlinien (VlärmSchR 97) durch die Eigentümer nicht geltend gemacht werden.

10.0 Immissionsschutz:
Die genannten Normen und Richtlinien sowie die schalltechnische Untersuchung Nr. 2394-2022 SU V01 der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH vom 27.01.2022 können zu den üblichen Öffnungszeiten beim Markt Teisendorf eingesehen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit dem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten. Bei den festgesetzten Bauschalldämm-Maßen handelt es sich um Mindestanforderungen nach der DIN 4109.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamt-Bau-Schalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 berechnen sich aus einer energetischen Addition der für das Prognosejahr 2035 nach den Vorgaben der RLS-19 prognostizierten Straßenverkehrslärmbeurteilungspegel und der für das Prognosejahr 2030 nach den Vorgaben der Schall 03:2012 ermittelten Schienenverkehrslärmbeurteilungspegel und unter Berücksichtigung der nach Kapitel 4.4.5 der DIN 4109-2:2018-01 ggf. erforderlichen Zuschläge (z.B. für die erhöhte nächtliche Störwirkung für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume). Der nach Kapitel 4.4.5.3 der DIN 4109-2:2018-01 zulässige Abschlag um pauschal 5 dB(A) auf die Beurteilungspegel für Schienenverkehr findet keine Anwendung.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: R_w (C;C_{tr}) = 37 (-1;-3). Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Es wird empfohlen, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

Die anlagenbedingten Lärmimmissionen von ggf. im Freien betriebenen kälte-, wärme- oder lüftungstechnischen Geräten müssen an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm während der Tag- und Nachtzeit um mindestens 6 dB(A) unterschreiten und dürfen nicht tonhaltig sein. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die E-DIN 45680:2020-06 zu beachten.

11.0 Bezugshinweis: Im Übrigen gelten die Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Rückstetten I“ unverändert weiterhin.