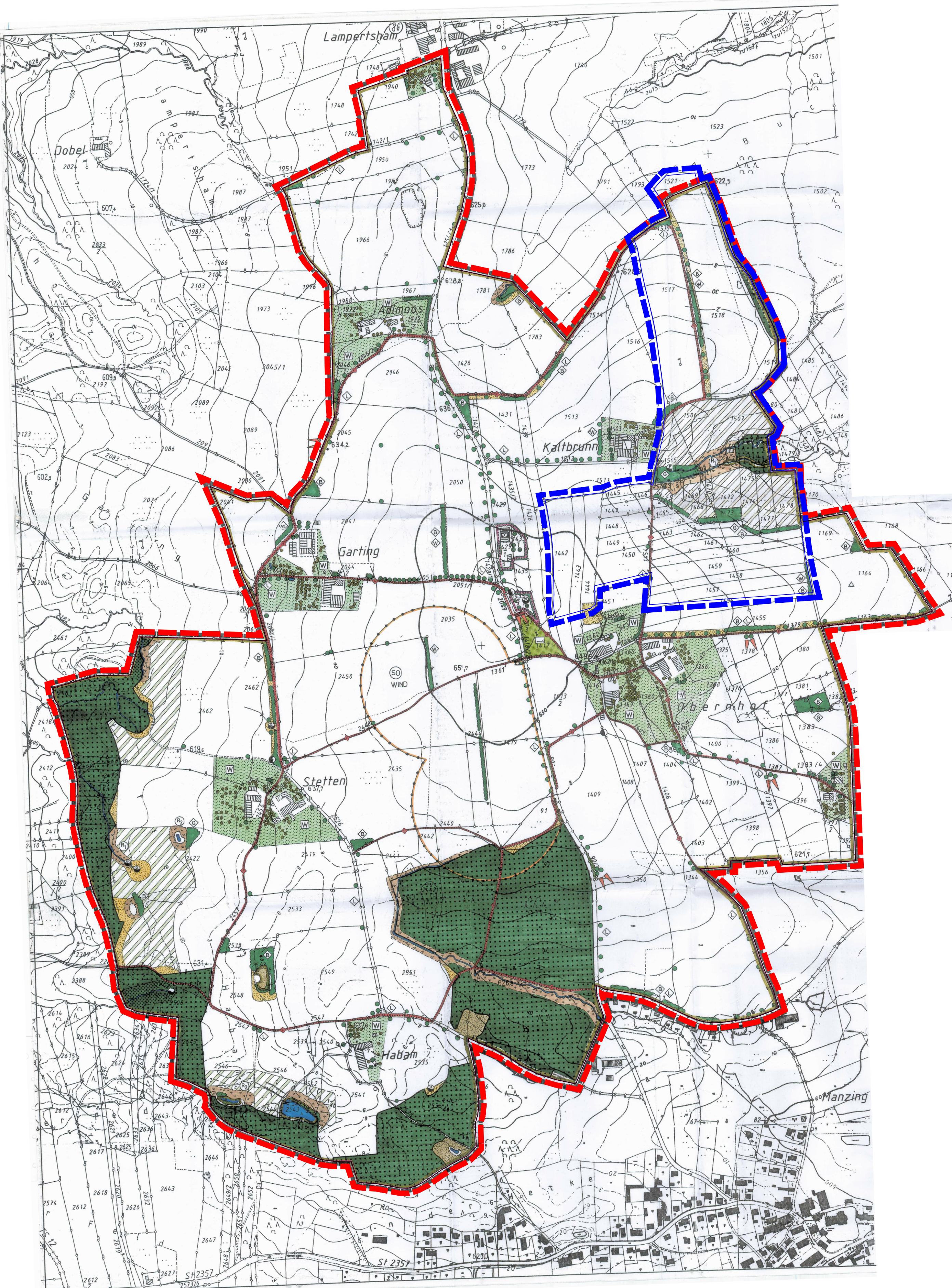


Planteil 1

I. Planzeichnung

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan
hier: Klarstellung einer Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich

M 1:5.000



Präambel

Die Gemeinde Schnaitsee im Landkreis Traunstein erlässt auf Grund
· der §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 Baugesetzbuch (BauGB)
· des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
· der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
· der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
· der Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan als Satzung.

Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan sind die Planzeichnungen, Planteile 1, 2 und 3, M 1:5.000 bzw. M 1:1.000 vom _____ maßgebend.
Sie sind Bestandteile dieser Satzung.

- Bestandteile der Satzung**
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan" besteht aus drei Planzeichnungen
- Planteil 1 (M 1:5.000) mit zeichnerischem Teil vom _____, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
 - Planteil 2 (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen
 - Planteil 3 (M 1:1.000) mit zeichnerischem Teil vom _____, dem Übersichtslageplan und den planlichen und textlichen Festsetzungen

- Begründung und Anlagen zur Satzung**
Der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan ist die Begründung mit Umweltbericht vom _____ beigelegt.
- Anlage 1
Karte 1: Ergebnisse der Kartierung der Fauna
(wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht)
 - Anlage 2
Faunabericht
(wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht)
 - Anlage 3
Karte: Darstellung der Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025 des Baufelds 2, von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München Fassung vom 19.09.2025
 - Anlage 4
Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025, von GFN-Umweltplanung Gharadjedaghi und Mitarbeiter, München Fassung vom 25.09.2025
 - Anlage 5
spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
(wird im Laufe des Verfahrens nachgereicht)

Schnaitsee, den _____, Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister

DIE 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANS "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN BETRIFFT ZUM EINEN DIE KLARSTELLUNG EINER TEXTLICHEN FESTSETZUNG, DIE FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH VERBINDLICH IST, UND ZUM ANDEREN DIE KOMPLETTE ÜBERARBEITUNG EINES TEILBEREICHS DES GELTUNGSBEREICHES.

PLANTEIL 1 (KLARSTELLUNG EINER FESTSETZUNG, GESAMTER GELTUNGS- BEREICH)
FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES RECHTSVERBINDLICHEN BEBAUUNGSPLANES "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WIRD DIE FESTSETZUNG PUNKT C) 7.1 ÜBERARBEITET .
ALLE ANDEREN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE NEUEN FESTSETZUNGEN IM KOMPLETT ÜBERARBEITETEN TEILBEREICH DES GELTUNGSBEREICHES (VGL. PLANTEILE 2 UND 3) VOLLSTÄNDIG ERSETZT WERDEN.

PLANTEILE 2 UND 3 (KOMPLETTE ÜBERARBEITUNG, TEILBEREICH DES GELTUNGS- BEREICHS)
ALLE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANES "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WERDEN FÜR DEN DEFINIERTEN TEILBEREICH DES GELTUNGSBEREICHES (VGL. PLANTEILE 2 UND 3) KOMPLETT AUFGEHOBEN UND DURCH DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, SOWIE DIE HINWEISE AUF DEN PLÄNEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

A) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN

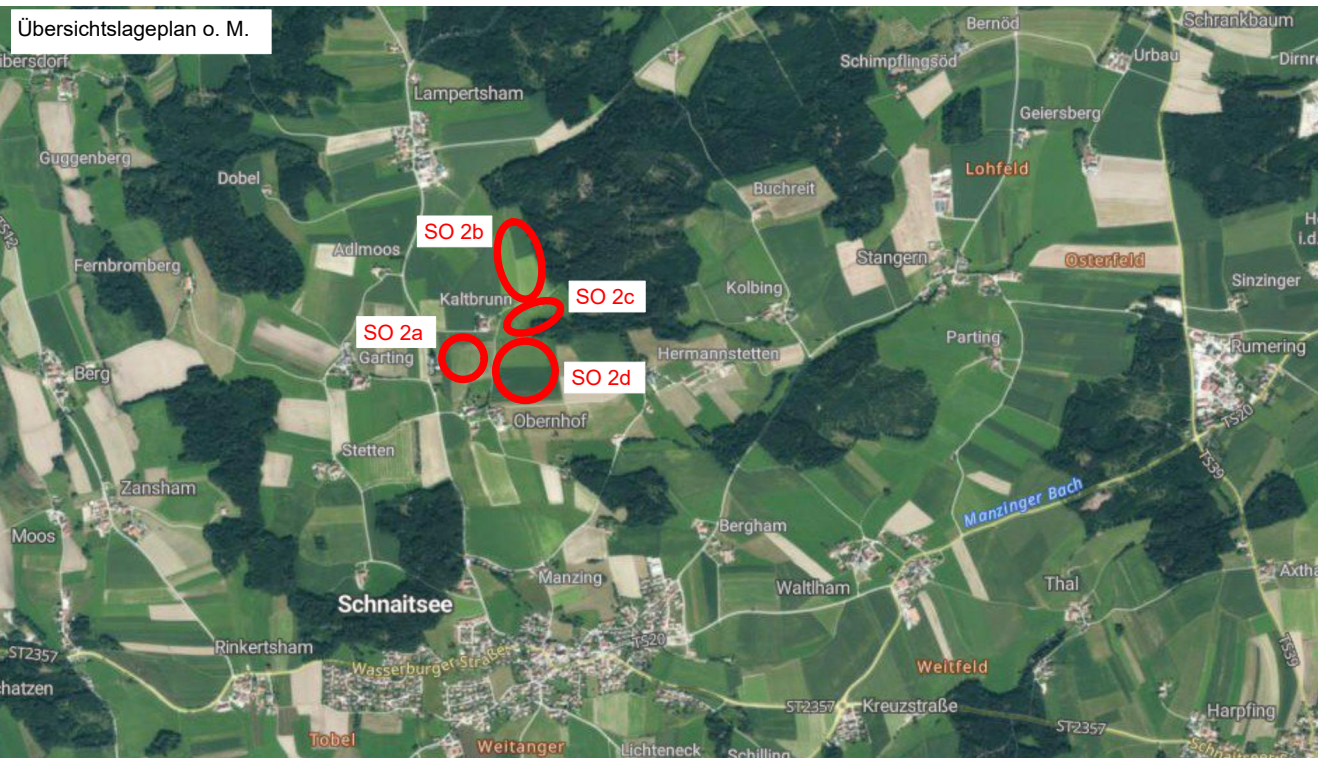
SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan, (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
hier:
Klarstellung der textlichen Festsetzung C) 7. für den gesamten Geltungsbereich der bisher rechtskräftigen Planfassung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkante maßgebend)
hier:
komplette Überarbeitung dieses Teilbereichs (Festsetzungen siehe Planteile 2 und 3)

C) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

7. LANDSCHAFTSPFLEGE MASSNAHMEN

Die weithin sichtbare Geländeerhebung des Höhenrückens Obernhof ist von herausragender Bedeutung für die Gewinnung von den erneuerbaren Energien als Wind- und Solarenergie.
Andererseits prägt er die Landschaft in hohem Maße, die es auch für Erholungszwecke zu erhalten und zu entwickeln gilt. Unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der den Einklang von Hochtechnologie, Natur und Landschaft anstrebt, sind Störungen für das Landschaftsbild und die Erholung, sowie die Pflanzen- und Tierwelt weitgehend zu vermeiden. Der Höhenrücken ist durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten und weiterzuentwickeln.



1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan
Planteil 1

Gemeinde Schnaitsee
Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern

Planunterlagen:
Grundkarte erstellt auf digitaler Flurkarte des Vermessungsamtes vom 04/2025
Koordinatensystem: UTM 32

Untergrund:
Aussagen über Rückschlüsse auf die Untergrundverhältnisse und die Bodenbeschaffenheit können weder aus den amtlichen Karten, aus der Grundkarte noch aus den Zeichnungen und Text abgeleitet werden

Nachrichtliche Übernahmen:
Für nachrichtlich übernommene Planungen und Gegebenheiten kann keine Gewähr übernommen werden.

Urheberrecht:
Für die Planung behalten wir uns alle Rechte vor.
Ohne unsere Zustimmung darf die Planung nicht geändert werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss (§2 Abs. 1 BauGB)
Der Gemeinderat Schnaitsee hat in der Sitzung vom _____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

2. Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ hat in der Zeit vom _____ bis _____ stattgefunden.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Der Gemeinderat Schnaitsee hat mit Beschluss vom _____ den Entwurf zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ gebilligt. Gleichzeitig wurde der Auslegungsbeschluss gefasst.

5. Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)
Die öffentliche Auslegung zum Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ erfolgte in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich.

6. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Zu dem Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich _____ beteiligt.

7. Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB)
Die Gemeinde Schnaitsee hat mit Beschluss vom _____ die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Schnaitsee, den _____, Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister

8. Ausgefertigt
Schnaitsee, den _____, Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister

9. Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)
Die als Satzung beschlossene 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in der Fassung vom _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan mit Begründung und Umweltbericht wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.
Die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ist damit rechtskräftig. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Schnaitsee, den _____, Thomas Schmidinger, 1. Bürgermeister