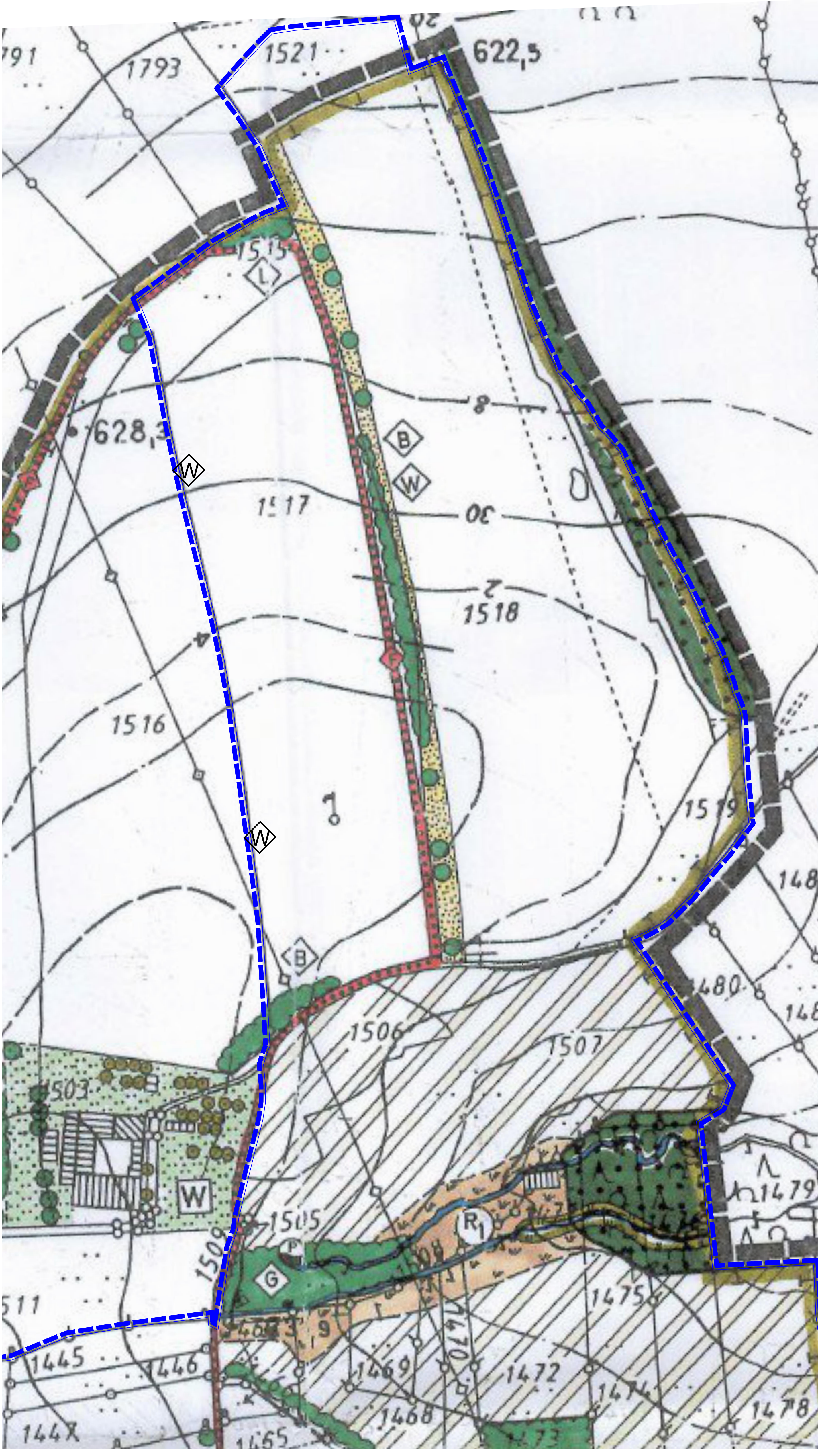
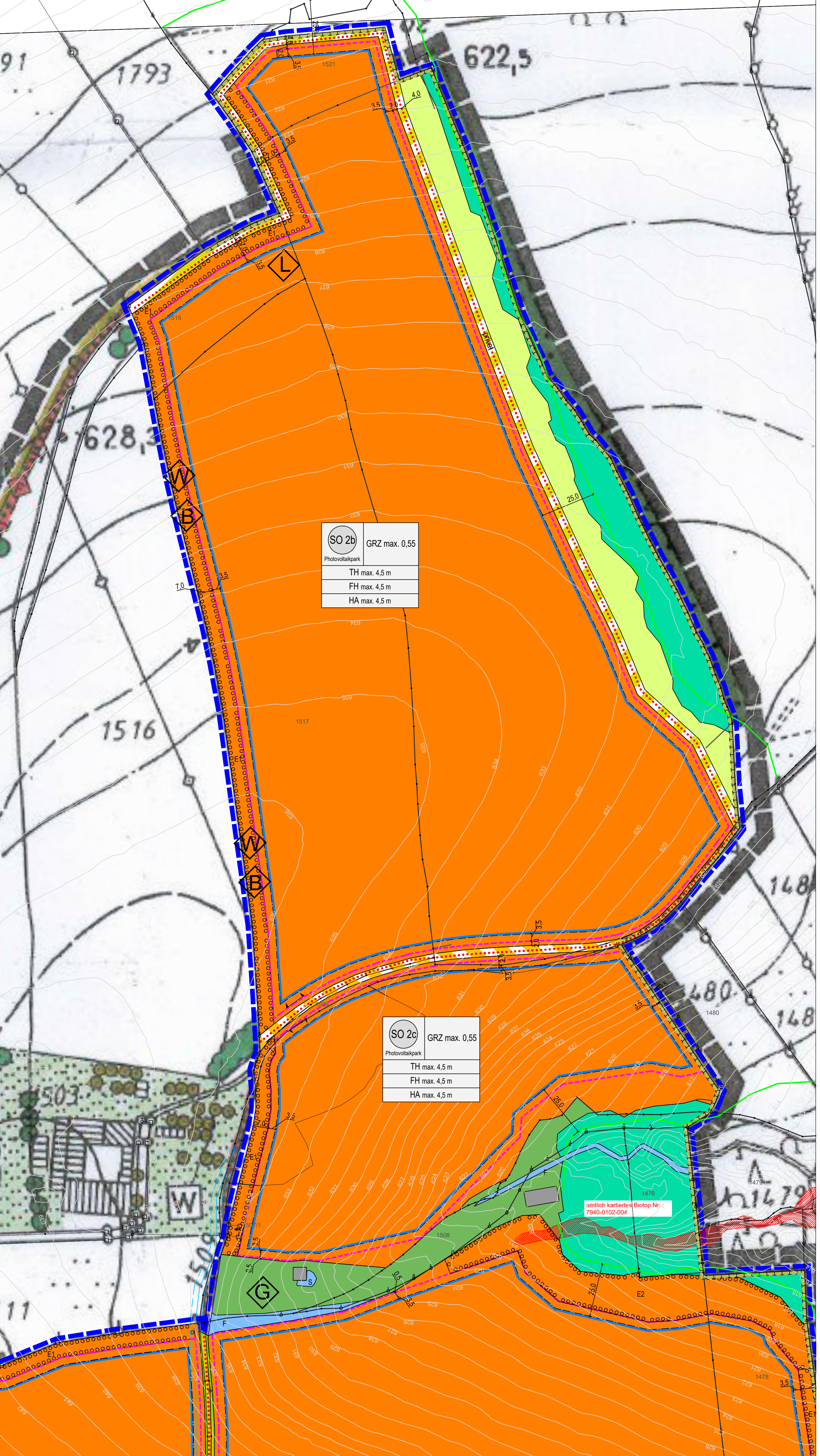


Planteil 2

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Höhenrücken Obernhof" - rechtskräftige Fassung M 1:1.000



I. Planzeichnung
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan, Baufelder 2 b und 2 c
hier: komplette Überarbeitung des Teilbereichs



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 von Maßgebend. Sie sind Bestandteile dieser Satzung.

Bestandteile der Satzung

Der 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 beigefügt.

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 Ghardajedghi und Mitarbeiter, München Fassung vom 19.09.2025

Anlage 4
Ergebnisse der Biotop- und Nutzungstypenkartierung 2024/2025, von GFN-Umweltplanung Ghardajedghi 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 VERBUNDLICH IST, UND ZUM ANDEREN DIE KOMPLETTE ÜBERARBEITUNG EINES TEILBEREICHES DES GELTUNGSBEREICHES.

PLANTEIL 1 (KLARSTELLUNG EINER FESTSETZUNG, GESAMTER GELTUNGS-BEREICH)

FÜR DEN GESAMTEN GELTUNGSBEREICH DES RECHTSVERBUNDLICHEN BEBAUUNGSPLANS "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WIRD DIE FESTSETZUNG PUNKT 7.1 ÜBERARBEITET. ALLE ANDEREN PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN BEHALTEN IHRE GÜLTIGKEIT, SOFERN SIE NICHT DURCH DIE NEUEN FESTSETZUNGEN IM KOMPLETTE ÜBERARBEITETEN TEILBEREICH DES GELTUNGSBEREICHES (VGL. PLANTEILE 2 UND 3) VOLLSTÄNDIG ERSETZT WERDEN.

PLANTEILE 2 UND 3 (KOMPLETTE ÜBERARBEITUNG, TEILBEREICH DES GELTUNGS-BEREICHES)

ALLE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN DES RECHTSKRÄFTIGEN BEBAUUNGSPLANS "HÖHENRÜCKEN OBERNHOF" MIT GRÜNORDNUNGSPLAN WERDEN FÜR DEN DEFINIERTEN TEILBEREICH DES GELTUNGSBEREICHES (VGL. PLANTEILE 2 UND 3) KOMPLETT AUFGEHOHEN UND DURCH DIE PLANLICHEN UND TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN, SOWIE DIE HINWEISE AUF DEN PLÄNEN VOLLSTÄNDIG ERSETZT.

II. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO 2a, SO 2b, SO 2c, SO 2d) nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Photovoltaikpark". Das Sondergebiet "SO Photovoltaikpark" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung und Stromspeicherung.

2.0. BAUGRENZE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

2.1 Baugrenze

3.0. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

3.1 Ein- und Ausfahrtbereich

3.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Feld- und Waldweg, öffentlich gewidmet

3.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Wirtschaftsweg, privat

3.4 Straßenverkehrsfläche

3.5 Straßenbegrenzungslinie

3.6 Überörtliche Wege und örtliche Hauptwege

4.0. GRÜNLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

4.1 Private Grünfläche
hier Zweckbestimmung: Grünlandnutzung unter besonderer Beachtung des Gewässerschutzes

5.0. WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Wasserfläche, hier:
5.1.1 F Fließgewässer
5.1.2 S Stillgewässer

6.0. FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Flächen für die Landwirtschaft

6.2 Flächen für Wald

7.0. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN NATURSCHUTZ / LANDSCHAFTSPFLEGE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier:
7.1.1 E1 Pflanzung einer freiwachsenden 2-reihigen Gehölzpflanzung aus Sträuchern aus autochthonem Pflanzmaterial nach Artikelsteil IV 2.3.1.3 auf der gesamten Länge.
7.1.2 E2 extensive Wiesennutzung
7.2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege und Entwicklung der Höhenpunkte (siehe Punkt IV 2.3.2)

8.0. SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan (§ 9 Abs. 7 BauGB, Innenkarte maßgebend) hier: komplette Überarbeitung dieses Teilbereichs des Geltungsbereichs (Planteile 2 und 3)

9.0. KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

9.1 Flurstücksgrenze
9.2 Flurstücksnummer

10.0. HINWEISE

10.1 Bemaßung
10.2 geplanter Zaun
10.3 Höhenschichtlinien im aktuellen Bestand in Meter über Normalhöhen (Höhenabstand 1m (Quelle: OpenData BayernAtlas 03/2025))
10.4 bestehender Waldrand (Baumstämme), digitalisiert aus Geodaten Bayern
10.5 Baum, Bestand
10.6 Gehölz, Bestand
10.7 amtlich kartiertes Biotop (Quelle: FINWeb 07/2025)
10.8 bestehende Wasserleitung der Gemeinde Schnaitsee mit beidseitigem Schutzbereich von je 2,5 m
10.9 Funktionen der Pflanzungen und Flächen:
10.9.1 Biotopverbund
10.9.2 Windschutz
10.9.3 Gewässerschutz
10.9.4 Landschaftsbild
10.10 Nutzungsschablone
Art der baulichen Nutzung: Grundflächennutzungsplan GRZ max. 0,55
TH: max. Traufhöhe Betriebsgebäude
FH: max. Firsthöhe Betriebsgebäude
HA: max. Anlagenhöhe Bestand
10.11 Regelschnitte
10.11.1 Regelschnitt Betriebsgebäude
10.11.2 Regelschnitt Solarmodul
10.11.3 Regelschnitt randliche Eingrünung und Umfahrt

III. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0. FESTSETZUNGEN NACH BAUGB UND BAUNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO "SO Photovoltaikpark". Das Sondergebiet "SO Photovoltaikpark" dient der Unterbringung von Anlagen zur Sonnenenergienutzung und Stromspeicherung.

1.1.2 Innerhalb der Baugrenze im Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- a) Betriebsgebäude (z.B. Transformatorgebäude, Speicher etc.), die der Zweckbestimmung des Sondergebietes dienen.
- b) Solarmodule (Photovoltaikanlagen).

Öst-West ausgerichteten Anlagen mit satelförmiger Anordnung sind nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO)

1.2.1 Die Grundflächennutzungsplan (GRZ) wird auf max. 0,55 begrenzt.

1.2.2 Für Betriebsgebäude, die der Zweckbestimmung des jeweiligen Sondergebietes dienen, gilt eine maximale Trauf- bzw. Firsthöhe (TH bzw. FH) von 4,5 m ab natürlichem Gelände. Zusätzlich wird für das Sondergebiet die überbaubare Fläche für Betriebsgebäude insgesamt auf eine maximale Grundfläche von max. 750 m² je Baufeld (SO 2a, SO 2b, SO 2c, SO 2d) begrenzt.

1.2.3 Solarmodule (Photovoltaikanlagen) sind in einer maximalen Höhe (HA) von 4,5 m ab natürlichem Gelände zulässig. Der Abstand der Module zum Boden muss mindestens 0,8 m betragen.

1.2.4 Maßgebend für die zulässigen Gebäudehöhen sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Trauf- und Firsthöhen werden von der Oberkante des natürlichen Geländes bis zum Schrägpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen.

1.2.5 Maßgebend für die zulässigen Höhen sonstiger baulicher Anlagen (Solarmodule) sind die Festsetzungen in der Nutzungsschablone. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Anlagenhöhen ist die Oberkante des natürlichen Geländes, oberer Bezugspunkt ist die maximale Anlagenhöhe.

1.3.1 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.2 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.3 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.4 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.5 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.6 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.7 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.8 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.9 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.10 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.11 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.12 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.13 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.14 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.15 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.16 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.17 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.18 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.19 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.20 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.21 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.22 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.23 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.24 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.25 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.26 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.27 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.28 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.29 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.30 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.31 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.32 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.33 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.34 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.35 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.36 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.37 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.38 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.39 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.40 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.41 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.42 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.43 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.44 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.45 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.46 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.47 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.48 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.49 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.50 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.51 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.52 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.53 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.54 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.55 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.56 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.57 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.58 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.59 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.60 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.61 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.62 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.63 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.64 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.65 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.66 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.67 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.68 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.69 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.70 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.71 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.72 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.73 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.74 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.75 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.76 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.77 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.78 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.79 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.80 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.81 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.82 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.83 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.84 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.85 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.86 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.87 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.88 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.89 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.90 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.91 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.92 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.93 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.94 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.95 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.96 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.97 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.98 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.3.99 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

1.400 Einmal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.

2.2.5.2 Pflegemaßnahmen Dauergrünland
Generell gilt keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und keine Düngung.

2.2.6 extensive Wiesenfläche

2.2.6.1 Ansaat extensive Wiesenfläche
(Entwicklungsziel: extensiv genutztes Grünland)
Die offenen Bereiche E2 (siehe Planzeichen II. 6.1.2) außerhalb der Einzäunung sind als extensive Grünfläche zu entwickeln und zu nutzen.
Für die Ansaat ist eine Mischung aus regionalen Wildgräser- und Wildstauden-Saatgut aus der Herkunftregion 16 (Unterbayrische Hügel- und Plattenregion) zu verwenden.
Das Mischungsverhältnis zwischen krautigen Pflanzen und Gräsern beträgt 50/50. Ansaatstärke ca. 3g/m².

2.2.6.2 Pflegemaßnahmen der Entwicklungs- und Unterhaltungspflege
Generell gilt:
- Um unerwünschte Beikräuter und Beigräser in Schach zu halten, ist im nächsten Frühjahr sowie bei Bedarf weitere Male im 1. und 2. Jahr bei einer Aufwuchshöhe von ca. 15 cm ein Schrägschnitt mit hoch eingestellten Mähwerk auf 5-8 cm Wuchshöhe durchzuführen und anschließend das Mahdgut abzutransportieren. Der Schrägschnitt ist ggf. zu wiederholen.
- 1. Mal ab dem 15. Juli, 2. Mal ab Ende August.
- Entfernung des Mahdgutes, die Nutzung des Schnittgutes als Heu wird empfohlen. Mulchen ist unzulässig.
- Einsatz eines Schlegelgerätes ist nicht erlaubt.
- keine Düngung, keine Verwendung von Pflanzenschutzmitteln.

2.3 Schutz von Landschaft

2.3.1 2-reihige Gehölzhecken

2.3.1.1 Gehölzpflanzungen
Die Gehölzpflanzungen sind gemäß planlichen Festsetzungen Punkt II. 6.1.1, unter Verwendung der unter Punkt IV. 2.3.1.3 angegebenen Arten anzulegen.

2.3.1.2 Pflegemaßnahmen Pflanzung
Der Erhalt der Pflanzungen ist durch regelmäßige und fachliche Pflege zu sichern. Kappschnitte sind dabei untersagt. Bei Verlust einer Pflanzung ist gleichwertiger Ersatz in der nächstfolgenden Pflanzperiode zu leisten.

2.3.1.3 zu verwendende Gehölze:
Auswahlliste standortheimischer Sträucher (aus autochthonem Pflanzmaterial)
Berberis vulgaris
Cornus mas
Cornus sanguinea
Corylus avellana
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Ligustrum vulgare
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa tomentosa
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Viburnum lantana
Berberitze
Kornelkirsche
Hornbeere
Hasel
Zweigflügel Weißdorn
Pfaffenhütchen
Heckenkirsche
Liguster
Schlehe
Echter Kreuzdorn
Hunds-Rose
Eisig-Rose
Fitz-Rose
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Wolliger Schneeball

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

2.3.3 Zaunanlagen
Mit der Zaunanlage (Zaunlinie) ist bei angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mind. 0,5 m von den Grundstücksgrenzen einzuhalten, von Wirtschaftswegen und öffentlichen Verkehrswegen ein Abstand von mind. 2,0 m (Zaunlinie siehe Planzeichen II. 10.2).

V. HINWEISE

1.0. GRENZABSTÄNDE
Die Grenzabstände gemäß den gesetzlichen Bestimmungen sind einzuhalten:
Zu Nachbargrundstücken: 2,0 m bei Einzelbäumen
0,5 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Zu landwirtschaftlichen Grundstücken: 4,0 m bei Einzelbäumen
2,0 m bei Sträuchern bis zu einer Wuchshöhe von max. 2,0 m
Im Übrigen wird auf die Vorgaben des 7. Abschnitts des AGBG (Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuchs) verwiesen.

2.0. SCHUTZ DES MUTTERBOODENS NACH § 202 BauGB
Vor jeder Baumaßnahme ist der anstehende Oberboden insgesamt zu sichern und zur Wiederverwendung zwischenzulagern (DIN 18915). Die Humusmieten sind mit Leguminosen zu begrünen.

3.0. BEWIEDUNG
Bei einer Beweidung der Flächen ist ggf. der zuständige Berater für Schafhaltung einzuschalten.

4.0. ANGRENZENDE LAND- UND FORSTWIRTSCHAFT
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

Die regelmäßige Pflege der Planungsfäche hat so zu erfolgen, dass das Aussehen eventueller Schädigungen und die damit verbundene negative Beeinträchtigung der mit Kulturpflanzen bestellten Nachbargrundflächen vermieden werden.

5.0. AUSHARBEITEN / ALTLASTEN
Baugruben und Ausgrabungen sind mit einem ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung zu zuführen. Es darf nicht in der freien Landschaft abgelagert werden. Dieses Verbot gilt insbesondere auf ökologisch wertvollen Flächen, wie Feuchtwiesen, Trocken- und Magerrasen, Feldgehäusen, alten Wegen, Bachläufen, Waldwegen usw.
Auf den hier überplanten Flächen sind keine Altlasten kartiert sowie nach derzeitiger Kenntnisland keine altlastverdächtigen Flächen bekannt, und es gibt keine Hinweise auf anderweitige Bodenkontaminationen. Die Untere Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungsprotokoll gem. Art. 1 BayBodSchG), falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Ausbau von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Abfallabgabe hindeuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

6.0. HOCHWASSER / STARKREGENEREIGNISSE
Durch die zunehmende Intensität von Starkregenereignissen ist ggf. mit Überflutungen zu rechnen. Der Bauwerber muss diesbezüglich eigenverantwortlich Vorreife treffen und die Bauweise den Verhältnissen anpassen, damit keine Schäden an Gebäuden bzw. Anlagen auftreten können. Es wird empfohlen generell alle kritischen Punkte (z.B. Eingangsdrainagen, empfindliche Anlagenteile etc.) von baulichen Anlagen auf diese Gegebenheiten hin auszurichten und anzupassen.
Grundätzlich ist das anfallende Niederschlagswasser möglichst breitflächig über eine belebte Oberbodenoberfläche auf den Grundstücken innerhalb des Planungsbereichs zu versickern. Der natürliche Ablauf wird abfließendes Wassers darf ggf. 3% WHD nicht nachteilig für anliegende Grundstücke verändert werden. Um einen nachträglichen Wasserübertritt auf die angrenzenden Nachbargrundstücke im Sinne von § 37 WHG zu vermeiden, sollen im Randbereich ausreichend bemessene Entwässerungsrinnen angelegt werden.
Der Bauwerber hat eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung vorliegt. Sofern die Voraussetzungen zur Anwendung der Niederschlagswasserfeststellungsverordnung (NWFFeV) und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) nicht gegeben sind, so ist bei der Kreisverwaltungsbehörde eine wasserrechtliche Gestattung mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen.

6.0. AUSGLEICHSFLÄCHE
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Gemäß dem Schreiben zur bauplanungsrechtlichen Eingriffregelung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 05.12.2024 ist kein Ausgleich erforderlich (vgl. Begründung und Umweltbericht).

ZUGÄNLICHKEIT DER TECHNISCHEN NORMEN, RICHTLINIEN ETC.
Alle technischen Normen, Richtlinien, Arbeitsblätter und sonstigen technischen Vorschriften, auf die der Bebauungsplan in seinen planlichen und textlichen Festsetzungen verweist, werden bei der Gemeinde zu den üblichen Öffnungszeiten kostenlos zur Einsicht bereitgehalten.

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan mit Darstellung der Änderungsbereiche und der Umgrenzung der Planteile 1, 2 und 3
M 1:10.000

Planteil 1
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan hier: komplette Überarbeitung eines Teilbereichs des ursprünglichen Geltungsbereichs (vgl. Planteile 2 und 3)

Planteil 2
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan hier: Klarstellung einer Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich (vgl. Planteil 1)

Planteil 3
1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan hier: Klarstellung einer Festsetzung für den gesamten Geltungsbereich (vgl. Planteil 1)

Übersichtslageplan M 1:10.000

1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Höhenrücken Obernhof" mit Grünordnungsplan Planteil 2
Gemeinde Schnaitsee
Landkreis Traunstein
Regierungsbezirk Oberbayern

1. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

2. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

3. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

4. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

5. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

6. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

7. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

8. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

9. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

10. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

11. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

12. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

13. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

14. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

15. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

16. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

17. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

18. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

19. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

20. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

21. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

22. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

23. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

24. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

25. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

26. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

27. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

28. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

29. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

30. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

31. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der angrenzenden land- und forstwirtschaftlichen Nutzfläche auftretenden Immissionen in Form von Geruch, Staub und Lärm, sowie eventuelle Störschwingungen sind vom Betreiber entschädigungslos zu dulden.

32. Änderungsbereich (2 Abs. 1 BauGB)
Die durch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der