

**MD Altort West**  
 GRZ max. 0.40  
 GFZ max. 0.80  
 o offene Bauweise  
 E nur Einzelhäuser  
 SD Satteldach

soweit durch Planzeichen  
 nicht anders festgelegt

**Festsetzungen durch Planzeichen**

**Art der baulichen Nutzung**  
 MD  
 Altort West  
 Dorfgebiet, eingeschränkte Nutzungsmischung nach Schwerpunkt Wohnen (§1 Abs.5 BauNVO) zulässig sind:  
 Wohngebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche u. sportliche Zwecke.  
 Vergnügungsstätten nach §4a Abs.3 Nr. 2 werden nicht zugelassen.

**Maß der baulichen Nutzung**  
 GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO  
 GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO  
 z.B. E+1 Zahl der Vollgeschosse

**Baugrenzen, Bauweise**  
 Baugrenze  
 Baulinie  
 offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser

**Einrichtungen für Gemeinbedarf**  
 Flächen für den Gemeinbedarf  
**Verkehrsflächen**  
 öffentliche Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Bestimmung  
 Ein- bzw. Ausfahrten  
 Garage  
 Stellplatz

**Grünordnung**  
 Bäume (Wuchsklasse 1) zu erhalten  
 Bäume (Wuchsklasse 1) zu pflanzen  
 Obstbäume (Lokalsorten) zu erhalten  
 Obstbäume (Lokalsorten) zu pflanzen  
 Sträucher, Hecken, Feldgehölze zu pflanzen

**Stützmauern:** Stützmauer sind zulässig, max. Höhe über fertigem Gelände bergseits: 90cm

**Sonstige Planzeichen**  
 Geltungsbereich  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
 Firstlinie  
 SD Satteldach  
 FD Flachdach, begrünt, bekiest o. begebar  
**Hinweise**  
 geplante Grundstücksgrenze  
 bestehendes Hauptgebäude  
 bestehendes Nebengebäude  
 102/14 Flurnummer

Projektnr. 9205  
 Maßstab 1/1000  
 Datum 19.09.2002  
 Planfertiger Ke  
 Date: s:\proj\_s\01\hoehen\bp-altort\deckblatt\4-altort.dwg  
 Plotdate: f:\acadmap 5.0\plot styles\bp-parkstrasse-bad-hoehenstadt.ctb

Maria am Sand 7  
 94152 Vornbach/Inn  
 Telefon 08503 / 9343 - 0  
 Telefax 08503 / 9343 - 20  
 web www.wenzl-huber.de  
 e-mail info@wenzl-huber.de

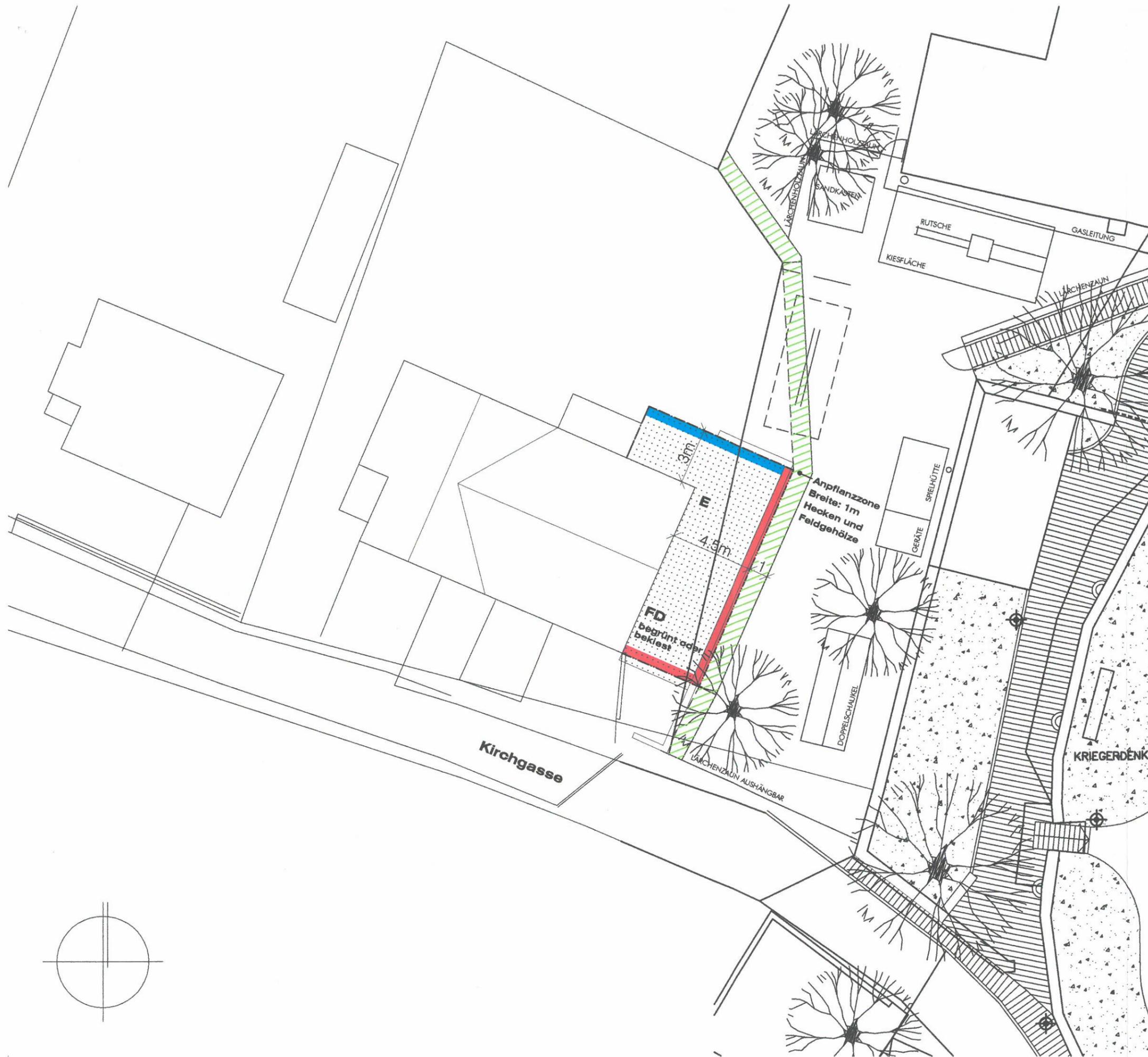
Beschlossen gem. § 10 BAUGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO in der Sitzung vom 12.11.2002  
 Markt Fürstenzell

**MARKT FÜRSTENZELL**  
 1. Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk  
 Die Änderung wurde ortsüblich durch Anschlag an der Gemeindefel am 28.11.2002 bekanntgemacht.  
 Markt Fürstenzell

**MARKT FÜRSTENZELL**  
 1. Bürgermeister

Gemäß § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuches ist eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches beim Zustandekommen eines Bebauungsplanes unbeachtlich, wenn sie im Falle einer Verletzung des in § 214 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes, oder im Falle von Abwägungsmängeln nicht innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder die Mängel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 2 BauGB). Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diesen Bebauungsplan und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.



Bebauungsplan  
 Altort Deckblatt 4  
 Bad Höhenstadt  
 Markt Fürstzell, Landkreis Passau

**WENZL+HUBER**  
 ARCHITEKTEN

## Anlage 1

Projektnr.  
9205

Maßstab  
1/200

Datum  
19.09.2002

Planfertiger  
Ke

Datei: s:\-proj\_s\01\hoehen\bp-altort\deckblätter\db4-altort.dwg  
 Plotdatei: f:\acadmap 5.0\plot styles\bp-parkstrasse-bad-höhenstadt.ctb

Maria am Sand 7  
94152 Vornbach/Inn

Telefon  
08503 / 9343 - 0

Telefax  
08503 / 9343 - 20

web  
www.wenzl-huber.de

e-mail  
info@wenzl-huber.de



**Systemschnitt  
Ansicht von Osten**

**Ansicht von Süden**



Bebauungsplan  
Altort Deckblatt 4  
Bad Höhenstadt  
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

**WENZL+HUBER**  
ARCHITEKTEN

## Anlage 2

Projektnr.  
9205  
Maßstab  
1/200  
Datum  
19.09.2002  
Planfertiger  
Ke

Maria am Sand 7  
94152 Vornbach/Inn  
Telefon  
08503 / 9343 - 0  
Telefax  
08503 / 9343 - 20  
web  
www.wenzl-huber.de  
e-mail  
info@wenzl-huber.de

Datei: s:\proj\_s\01\hoeher\bp-altort\deckblaetter\db4-altort.dwg  
Plotdatei: f:\acadmap 5.0\plot\_styles\bp-parkstrasse-bad-hoehenstadt.ctb

# **MARKT FÜRSTENZELL**

**BEBAUUNGSPLAN  
BAD HÖHENSTADT/ALTORT-WEST**

**BEGRÜNDUNG ZUM DECKBLATT NR. 4**

**Bearbeitung:**

**WENZL + HUBER**  
ARCHITEKTEN

Dipl.-Ing. Architekt  
Erwin Wenzl  
Dipl.-Ing. Architekt  
Manfred Huber

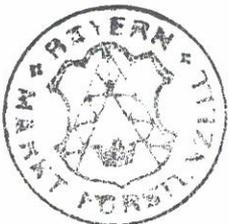
Maria am Sand 7  
94152 Vornbach

Telefon  
08503/9343-0

Telefax  
08503/9343-20

e-mail  
info@wenzl-huber.de

Fürstenzell, 19. 09. 02



MARKT FÜRSTENZELL

  
1. Bürgermeister

  
19.09.2002

### **Planungsanlass:**

Die Firma Kommunikationstechnik E.K. (Flur-Nr. 6/5) möchte den Betrieb räumlich erweitern und will zu diesem Zweck an das bestehende Gebäude nach Osten hin einen Anbau errichten.

Das Bauvorhaben erstreckt sich z.T. auf die östlich anschließende Freifläche des Kindergartens, (Flur-Nr. 6) die von der Marktgemeinde zu erwerben ist. Diese Fläche kann im alten Schulgarten ersetzt werden.

Eine Erhöhung der Grundflächenzahl ist mit der geplanten Bebauung nicht notwendig, somit ist der Nachweis des Ausgleichflächenbedarfes hinfällig.

### **Festsetzungen:**

#### **1. Baulinie, Baugrenzen**

Die zusätzlich überbaubare Fläche wird als grenzständiger Bau bei Aufnahme vorhandener Baufluchten festgesetzt.

Die Grenzmauer ist zur klaren Trennung des öffentlichen Geländes und der privaten Dachfläche - topographisch bedingt auf gleicher Höhe - 90 cm über das Terrain zu führen.

#### **2. Geschossigkeit**

Der Anbau ist eingeschossig bzw. erdgeschossig auszuführen, um einerseits die Belichtung des bestehenden Gebäudes giebelseitig zu gewährleisten und andererseits aufgehende Fassaden westlich des Kindergartenfreigeländes mit 4,5 m Abstand zu halten.

#### **3. Dachform**

Aufgrund der bestehenden Topographie ist die OK Decke/Dach höhengleich mit dem östlich anschließenden Freigelände.

Ein geneigtes Dach mit einer „Traufe am Boden“ kann weder technisch noch gestalterisch befriedigen. Deshalb wird als Dachform ein Flachdach festgesetzt, gleichsam als gebaute Fortsetzung des vorhandenen Geländes.

Diese Dachfläche ist von Osten her einsehbar und sollte deswegen bekiest, besser begrünt oder mit Terrassenbelag als begehbare Dach ausgeführt werden.

#### **4. Bepflanzung**

Aus gestalterischen Gründen aber auch aus sicherheitstechnischen Gründen (Übersteigen der Grenzmauer) ist die Grenzmauer auf der Kindergartenseite mit einem ca. 1 m breiten Pflanzstreifen zu hinterpflanzen.

Die vorhandene Birke nahe der Grenze ist durch einen neuen Baum nach Artenliste 1 zu ersetzen.