

WA Parkstraße

GRZ max. 0,4

GFZ max. 0,8

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser

SD Satteldach

soweit durch Planzeichen  
nicht anders festgelegt

WA Parkstraße

GRZ max. 0,4

GFZ max. 0,8

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser

SD Satteldach

soweit durch Planzeichen  
nicht anders festgelegt

SO Altenheim

GRZ max. 0,4

GFZ max. 0,8

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser

SD Satteldach

soweit durch Planzeichen  
nicht anders festgelegt

SO KLÄRWERK

BEFAHRBARER RAD- U. FUSSWEG  
ZWISCHEN GADHAM U. KURPARK

RAD- U. FUSSWEG  
ZWISCHEN  
KURZENTRUM U. BAHNHOF



LEGENDE:

1. Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO  
 Ausnahmsweise können § 4 Abs. 3 BauNVO  
 zugelassen werden:  
 Betriebe des Beherbergungs-  
 gewerbes  
 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 u. 2 BauNVO  
 können ausnahmsweise  
 zugelassen werden.

**SO** Sondergebiet Altenheim § 11 BauNVO  
 zulässig sind Einrichtungen  
 zum Betrieb eines Altenheimes,  
 in die Einrichtung integrierte  
 betriebseigene Personalwohnun-  
 gen, Schank- und Speisewirt-  
 schaften, Tagescafés, Kurpark  
 und Einrichtungen für den Ge-  
 meinbedarf.  
 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO  
 sind ausnahmsweise zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 und § 16 BauNVO

**GFZ** Geschoßflächenzahl § 20 BauNVO

**GRZ** Grundflächenzahl § 19 BauNVO

**GÜZ** Grünflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Art. 3 BayNSchG

**II** Zahl der Vollgeschosse § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

**D** Dachgeschoß als Voll-  
 geschosß § 20 BauNVO und  
 Art. 2 Abs. 4 BayBO

**U** Untergeschoß als Voll-  
 geschosß § 20 BauNVO und  
 Art. 2 Abs. 4 BayBO

1.3 Baulinien, Baugrenzen, Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 und § 22 und 23 BauNVO

**o** offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 und § 22 Abs. 2 BauNVO

**f** nur Einzelhäuser zulässig

**g** geschlossene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 und § 22 Abs. 3 BauNVO

Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 und § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
 und § 23 Abs. 3 BauNVO

1.4 Einrichtungen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen für den Gemein-  
 bedarf § 9 Abs. 5 BauGB

**K** Kirche Planz V 90

**S** soz. Zwecken dienenden  
 Gebäuden und Einrichtungen

**P** Post

**F** Feuerwehr

**□** sportl. Zweck dienende  
 Gebäude und Einrichtungen

**▼** kulturellen Zwecken dienende  
 Gebäude und Einrichtungen

1.5 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**S** Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 auch gegenüber Verkehrs-  
 fläche besonderer Zweck-  
 bestimmung

**S** Verkehrsflächen beson-  
 derer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**P** öffentliche Parkplatz

**V** verkehrsberuhigter Bereich

— Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

**E** Ein- bzw. Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB  
 und Anschluß anderer  
 Abs. 6 BauGB

**E** Einfahrt Flächen an die Verkehrs-  
 flächen

**B** Bereich ohne  
 Ein- und Ausfahrt

1.6 Flächen für Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und  
 Abs. 16 BauGB

— Flächen für Versorgungs-  
 anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14  
 und Abs. 16 auGB

**E** Elektrizität (Trafo)

**A** Abwasser

**A** Abfall

1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

— oberirdisch § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB  
 Abs. 6

— unterirdisch

1.8 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

— öffentliche Grünflächen

— Parkanlage

— private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.9 Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

— Wasserflächen § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

1.10 Flächen für die Landwirtschaft § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB

— Fläche für die Landwirtschaft

**W** Wiese

1.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maß-  
 nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur  
 Entwicklung der Landschaft

Erhaltung Neuzupflanzende

● Bäume Wuchsklasse 1  
 Baumreihen, Alleen

●● Sträucher  
 Hecken, Feldgehölze

● Obstbäume  
 (Lokalsorten, Hochstamm)

1.12 Umgrenzung von Schutzobjekten im  
 Sinne des Naturschutzrechtes:

**ND** Naturdenkmal § 9 Abs. 6 BauGB

1.13 Sonstige Planzeichen

— Grenze des räuml.  
 Geltungsbereiches des  
 Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

— Abgrenzung der Art der  
 baulichen Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO

— Abgrenzung des Maßes  
 der baulichen Nutzung § 16 Abs. 5 BauNVO

— Beseitigung von Gebäuden  
 und

bzw. — Sonstigen baulichen  
 Anlagen

— Aufzuhebende  
 Grundstücksgrenzen

— bestehende bauliche Anlagen  
 Wohngebäude

— bestehende Nebengebäude

— geplante Grundstücksgrenzen

— bestehende Grundstücksgrenzen

— Hauptfirstrichtung

**SD** Satteldach

**WD** Walmdach

**PD** Pultdach

**ZD** Zeltdach

**FD** Flachdach

— Arkaden, Durchgänge

— Umgrenzung von Flächen für  
 Tiefgaragen

— Tiefgaragenabfahrt

— Flächen für private Stellplätze, die  
 zur Straße hin nicht abgezaunt werden  
 dürfen

— Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt  
 in Pfeilrichtung

1. Die Marktgemeinde Fürstenzell hat in der Sitzung vom 21.03.89-31.07.91 die Aufstellung des  
 Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 05.08.91...ortsüblich  
 bekannt gemacht. Fürstenzell, den 22.06.94  
 1. Bürgermeister

2. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde am 11.05.93...gemäß § 3 Abs.1 BauGB  
 in einer Bürgerversammlung öffentlich dargelegt und erörtert. Die dort vorgetragenen  
 Empfehlungen wurden weitestgehend in den Bebauungsplan aufgenommen. Fürstenzell, den 22.06.94  
 1. Bürgermeister

3. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.08.1993...wurde mit der  
 Begründung in der Fassung vom 12.08.1993...gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom  
 08.11.1993... bis 09.12.1993... auf Grund des Auslegungsbeschlusses des  
 Marktgemeinderates mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom 26.10.93... öffentlich ausgelegt.  
 Die Beteiligung Träger öffentlicher Belange erfolgte nach § 4 Abs.2 BauGB, gleichzeitig mit dem  
 Verfahren nach § 3 Abs.2 BauGB. Fürstenzell, den 22.06.94  
 1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am 24.02.1994...den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.02.94...  
 und die Begründung in der Fassung vom 24.02.94... gemäß § 10 BauGB und Art.91 Abs. 3  
 BayBO als Satzung beschlossen. Fürstenzell, den 22.06.94  
 1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 22.08.94...Nr.: 653/87  
 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden. Fürstenzell, den 02.12.94  
 1. Bürgermeister

6. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 11 Abs.3 BauGB wurde am 02.12.94...  
 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu  
 jedermanns Einsicht bereitgehalten. Der Bebauungsplan ist damit nach § 12 BauGB  
 rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolge der §§ 44 Abs.3 und 214 und 215 BauGB wurde in der  
 Bekanntmachung hingewiesen. Fürstenzell, den 02.12.94  
 1. Bürgermeister



Übersichtsplan M 1/10000

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
 BAD HÖHENSTADT - PARKSTRASSE

GEMEINDE MARKT FÜRSTENZELL  
 LANDKREIS PASSAU  
 REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

M 1/1000

Bearbeitung ARCHITEKTEN E. WENZL + M. HUBER  
 BEBAUUNGSPLAN Maria am Sand 7  
 94152 Vornbach/Inn

Bearbeitung ARCHITEKTENGEMEINSCHAFT  
 GRÜNORDNUNG W. FRANZ, 8000 MÜNCHEN 2  
 BERGMANNSTRASSE 25  
 D. MÜLLER, 8000 MÜNCHEN 19  
 SOPIE-STEHLE STRASSE 3



Vornbach, 24.02.1994