

**SO Altenheim**

WD,ZD	○
TD,FD	○
0.40	0.80

soweit durch Planzeichen  
nicht anders festgelegt

- Festsetzungen durch Planzeichen**
- Art der baulichen Nutzung  
SO Sonderfläche, hier: Altenheim
- Maß der baulichen Nutzung  
GRZ 0,4 zulässiges Höchstmaß nach § 19 BauNVO  
GFZ 0,8 zulässiges Höchstmaß nach § 20 BauNVO  
I bzw. II+D Zahl der möglichen Vollgeschosse  
Th<sub>max</sub> maximal zulässige Traufhöhe
- Baulinien, Baugrenzen, Bauweise**
- Baugrenze
  - offene Bauweise
- Grünordnung**
- Baum im Bestand
  - priv. Parkanlage
- Sonstige Planzeichen**
- Geltungsbereich
  - Abgrenzung der Nutzung
  - Firstlinie
  - zu entfernen
- Hinweise**
- bestehendes Hauptgebäude
  - bestehendes Nebengebäude
  - 21 Flurnummer

Fürstenzell, 12.09.97

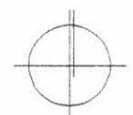


**MARKT FÜRSTENZELL**  
*[Signature]*  
1. Bürgermeister

**GEMEINDE FÜRSTENZELL**

BEBAUUNGSPLAN BAD HÖHENSTADT - PARKSTRASSE  
DECKBLATT NR. 3

ARCH. BÜRO E. WENZL + M. HUBER  
MARIA AM SAND 7  
94152 VORNBACH  
TEL.: 08503/9343-0 FAX: 08503/9343-20



M 1/1000

12.09.1997

# GEMEINDE FÜRSTENZELL

## BEBAUUNGSPLAN PARKSTRASSE BAD HÖHENSTADT DECKBLATT 3

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Bestehendes Gebäude:

- Der Baukörper wird in seinem Bestand innerhalb der Baugrenzen, sowie den außerhalb der Baugrenzen liegenden Balkone festgesetzt und gesichert.
- Dachform und Dachdeckung:  
zulässig sind: Walmdächer mit Blech- und Ziegeldeckung

#### 2. Neubau (Pavillon)

- Baugrenzen: nach Planeintrag
- Traufhöhe: max. 4m (OK FB - OK Pfette)
- Dachform und Dachdeckung:  
zulässig sind Zeltdächer mit Blech- und Ziegeldeckung, Dachneigung 19° - 30°

#### 2. Verbindungsbau

- Baugrenzen: nach Planeintrag
- Traufhöhe: max. 2,8m (OK FB - OK Pfette)
- Dachform und Dachdeckung:  
zulässig sind Flach- und Tonnendächer mit Blechdeckung

### Begründung

Die Pflegeheim Kurhaus Zehe KG betreibt in Bad Höhenstadt eine Einrichtung zur Pflege von psychisch kranken Personen.

Seitens der Heimaufsichtsbehörde wurde gefordert, die Einrichtung zu modernisieren und die Bewohner künftig nur noch in 1- und 2- Bettzimmer unterzubringen.

Außerdem soll das Haus so gestaltet werden, daß Wohnbereichsmodelle entstehen.

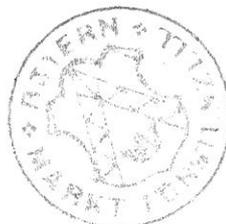
Zudem müssen für jeden der entstehenden Wohnbereiche Therapieräume geschaffen werden.

Da in dem bestehenden Gebäude durch die geforderten Auflagen nicht genügend Raum zur Verfügung steht soll ein Anbau mit Therapieräumen und deren Nebenräumen geschaffen werden.

Vornbach, 12.09.1997

Fürstenzell, 12.09.97

Arch. - Büro  
E. Wenzl + M. Huber  
Maria am Sand 7  
94152 Vornbach / Inn  
Tel.: 08503 / 9343-0  
Fax: 08503 / 9343-20



MARKT FÜRSTENZELL

  
1. Bürgermeister

Bebauungsplan  
"Bad Höhenstadt-Parkstraße"  
Markt Fürstenzell, Landkreis Passau

---

Begründung und Erläuterung  
zum Deckblatt Nr. 3

**1. Allgemeines**

Der Markt Fürstenzell hat am 31.07.97 die Änderung des Bebauungsplanes "Bad Höhenstadt-Parkstraße" durch Deckblatt Nr. 3 beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes wird vom Markt Fürstenzell in eigener Verantwortung durchgeführt (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die Änderung erfolgt gem. § 3 Abs. 1 und 2, § 4 Abs. 2 BauGB. Von der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 BauGB abgesehen, da sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt. Das Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB wird gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt (§ 4 Abs. 2 BauGB).

**2. Anlaß der Änderung**

Aus betriebstechnischen Gründen wird im bestehenden Pflegeheim Bad Höhenstadt eine Renovierung mit Ausbau des Gebäudes sowie der Neubau eines Therapiegebäudes mit Kiosk und Cafeteria erforderlich.

Da der Bebauungsplan "Bad Höhenstadt-Parkstraße" für den Bereich des geplanten Therapiegebäudes mit Verbindungsgang zum bestehenden Pflegeheim kein Baurecht ausweist, ist eine Änderung des Bebauungsplanes durch die Ausweisung entsprechender Baugrenzen erforderlich.

**3. Änderung**

Der Markt Fürstenzell hat mit Beschluß vom 25.11.97 dieses Deckblatt gem. § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 16.12.97

MARKT FÜRSTENZELL

  
H o l l e r  
1. Bürgermeister



Verfahrensvermerke:

Das Deckblatt Nr. 3 vom 12.09.97 hat mit Begründung vom 24.09.97 bis 24.10.97 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 16.09.97 bekanntgemacht. Der Markt hat mit Beschluß vom 25.11.97 dieses Deckblatt gem. § 10 BauGB und Art. 98 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

Fürstenzell, 16.12.97

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r  
1. Bürgermeister



Das Deckblatt wurde vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 04.03.98 Nr. 64337... gem. § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet.

Fürstenzell, 10.03.98

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r  
1. Bürgermeister



Das Deckblatt wird mit dem Tage der Bekanntmachung gem. § 12 BauGB, das ist am 10.03.98 rechtsverbindlich. Das Deckblatt hat vom 10.03.98 bis 25.03.98 im Rathaus Fürstenzell öffentlich ausgelegen. Die Genehmigung des Deckblattes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an den Gemeindetafeln am 10.03.98 bekanntgegeben.

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 der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden sind, 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 und 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.

Fürstenzell, 26.03.98

MARKT FÜRSTENZELL

H o l l e r  
1. Bürgermeister

