

# Urlharting

ÜBERWIEGEND GEWERBLICH  
GENUTZTIER BEREICH

MI Nord Bahnhof  
 GRZ max 0.4  
 GFZ max 1.2  
 o offene Bauweise  
 △ nur Einzelhäuser  
 SD Satteldach  
 soweit durch Planzeichen  
 nicht anders festgelegt

MI Süd Bahnhof  
 GRZ max 0.4  
 GFZ max 1.2  
 o offene Bauweise  
 △ nur Einzelhäuser  
 SD Satteldach  
 soweit durch Planzeichen  
 nicht anders festgelegt

Bahnhlinie  
 Passau

1458  
 U N T E R  
 1458/1  
 1459  
 1461

1463

759  
 46

1508  
 2

1508

1514

1477

1478

1502/13

1502/15

1522

**1. Festsetzungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Mischgebiet Bahnhof wird nach § 1 Abs. 4 u. 5 BauNVO in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung gegliedert:

**MI Nord** Mischgebiet nach § 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 - außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes werden nicht zugelassen.

**MI Süd** Mischgebiet nach § 6 BauNVO zulässig sind Geschäfts- und Bürogebäude, Gewerbebetriebe und Wohnungen in Verbund mit Gewerbebetrieben und Tankstellen.

Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 und § 6 Abs. 3.

**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 Vollgeschoß	§ 20 BauNVO und Art. 2 Abs. 4 BayBO
U	Untergeschoß als Vollgeschoß	§ 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
△	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 Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 5 BauGB
☐	Kirche	Planz V 90
☐	soz. Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen	
☐	Post	
☐	Feuerwehr	
☐	sportl. Zweck dienende Gebäude und Einrichtungen	
☐	kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

**1.5 Verkehrsflächen** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Parkplatz	
	verkehrsberuhigter Bereich	
	Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB Abs. 6 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	
	Flächen an die Verkehrsflächen	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	

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

	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 16 BauGB
	Elektrizität (Trafo)	
	Abwasser	
	Abfall	

**1.7 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**

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

**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	
	Wiese	

**1.11 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen 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	
	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 abgezäunt werden dürfen	
	Garagen mit Firstrichtung, Zufahrt in Pfeilrichtung	

1. Die Marktgemeinde Fürstzell hat in der Sitzung vom 31.07.91 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschuß wurde am 05.08.91 ortsüblich bekannt gemacht.

Fürstzell, 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.

Fürstzell, 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 03.12.1993 aufgrund 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.

Fürstzell, den 22.06.94  
1. Bürgermeister

4. Der Marktgemeinderat hat am 24.07.1994 den Bebauungsplan in der Fassung vom 24.07.94 und die Begründung in der Fassung vom 24.07.94 gemäß § 10 BauGB und Art. 91 Abs. 3 BayBO als Satzung beschlossen.

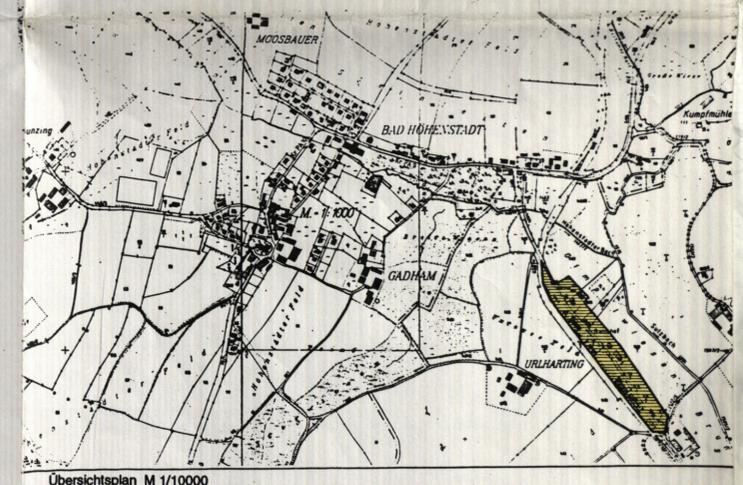
Fürstzell, den 22.06.94  
1. Bürgermeister

5. Der Bebauungsplan ist vom Landratsamt Passau mit Schreiben vom 28.09.94 Nr.: 642/94 gemäß § 11 Abs. 3 BauGB als rechtsaufsichtlich unbedenklich bezeichnet worden.

Fürstzell, 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.

Fürstzell, den 02.12.94  
1. Bürgermeister



**BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN  
BAD HÖHENSTADT - BAHNHOF**

GEMEINDE MARKT FÜRSTENZELL  
LANDKREIS PASSAU  
REGIERUNGSBEZIRK NIEDERBAYERN

M 1/1000

Bearbeitung ARCHITEKTEN E. WENZL + M. HUBER  
BEBAUUNGSPLAN MARIA AM SAND 7  
GRÜNORDNUNG 94152 VORNACH/INN

Bearbeitung ARCHITECTENGEMEINSCHAFT  
GRÜNORDNUNG W. FRANZ, 8000 MÜNCHEN 2  
162 116 BERGMANNSTRASSE 25  
D. MÜLLER, 8000 MÜNCHEN 19  
SOPPIE-STEHLE STRASSE 3  
VORNACH, 24.02.1994