

Exposé

Wohnen in Fürstenstein

Traumgrundstücke im malerischen Klostergarten - Ihr Weg zum Eigenheim in Fürstenstein



Objekt-Nr. OM-279744

Wohnen

Verkauf: **auf Anfrage**

Ansprechpartner:
Maximilian Kuchlbauer
Telefon: 08671 9290973
Mobil: 0170 5561499

Schwarzensteinerstraße 1
94538 Fürstenstein
Bayern
Deutschland

Grundstücksfläche

652,00 m²

Übernahme

Nach Vereinbarung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unser Baugebiet Klostergarten wird 2024 erschlossen und fertiggestellt. Sichern Sie sich jetzt Ihre Chance auf ein Grundstück für Ihren Wohntraum.

Aus folgenden Parzellen können Sie auswählen:

Grundstück / Art / Größe

Parzelle 1 / EFH / 1005 m²

Parzelle 2 / EFH / 837 m²

Parzelle 3 / EFH / 925 m²

Parzelle 4 / EFH / 1060 m²

Parzelle 5 / EFH / 652 m²

Parzelle 6 / EFH / 1132 m²

Parzelle 7 / MFH / 905 m²

Parzelle 8 / MFH / 1550 m²

Auf einem Areal von 8066 Quadratmetern, umgeben von moderater Bebauung, bietet das Baugebiet am Klostergarten acht Bauplätze. Jeder dieser Plätze ist so konzipiert, dass er seinen zukünftigen Bewohnern eine ideale Balance aus Privatsphäre und geselligem Miteinander ermöglicht.

Das Baugebiet am Klostergarten zeichnet sich durch seine sorgfältige Planung aus, die darauf abzielt, die Schönheit der Umgebung zu bewahren und zugleich einen Raum für traditionelle, dennoch zukunftsorientierte Wohnkonzepte zu schaffen. Die Lage unserer Bauplätze gewährleistet sowohl Ruhe und Abgeschiedenheit, als auch eine gute Erreichbarkeit von wichtiger Infrastruktur wie Schulen, Geschäften und medizinischen Einrichtungen.

Die acht Bauplätze im Baugebiet am Klostergarten bieten eine Fülle von Möglichkeiten für unterschiedlichste Lebensstile und Vorlieben. Jeder Bauplatz bietet ausreichend Raum für maßgeschneiderte Wohnlösungen, sodass Ihr neues Zuhause perfekt auf Ihre individuellen Bedürfnisse und Wünsche zugeschnitten werden kann.

Sonstiges

J. Kuchlbauer GmbH

Neuöttinger Str. 6

84503 Altötting

Handelsregister: HRB 25527

Registergericht: Amtsgericht 83278 Traunstein

Vertreten durch:

Johann Kuchlbauer

Kontakt

Name: Maximilian Kuchlbauer

Telefon: +498671889500

Mobil: +49 170 5561499

E-Mail: mail(at)j-kuchlbauer.de

Lage

Fürstenstein „Perle des Dreiburgenlandes“

Wo die Berge des Bayerischen Waldes zur Donau hin in sanften Hügeln ausklingen, liegt der Erholungsort Fürstenstein. Sein malerisch auf einem 578 m hohen Felsrücken gelegenes Schloss mit angegliederter Wallfahrtskirche „Mariä Himmelfahrt“ ist schon aus der Ferne zu erkennen und grüßt weit hinaus in das Passauer Land. Die Häuser des Ortes, der von romantischen Straßen und Gassen sowie schmalen Treppenaufstiegen durchzogen ist, schmiegen sich dicht an die mittelalterlichen Mauern.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Grundrisse



Bebauungsplan

Exposé - Grundrisse

1. **Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 - 15 BauNVO)
 - 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO, unterteilt in WA 1 und WA 2 nach Planeintrag
Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.
2. **Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)
 - 2.1 II/III zulässige Anzahl der Vollgeschosse im WA 1: max. 2 Vollgeschosse
zulässige Anzahl der Vollgeschosse im WA 2: max. 3 Vollgeschosse
 - 2.2 GRZ zulässige Grundflächenzahl im WA 1: max. 0,3
zulässige Grundflächenzahl im WA 2: max. 0,35

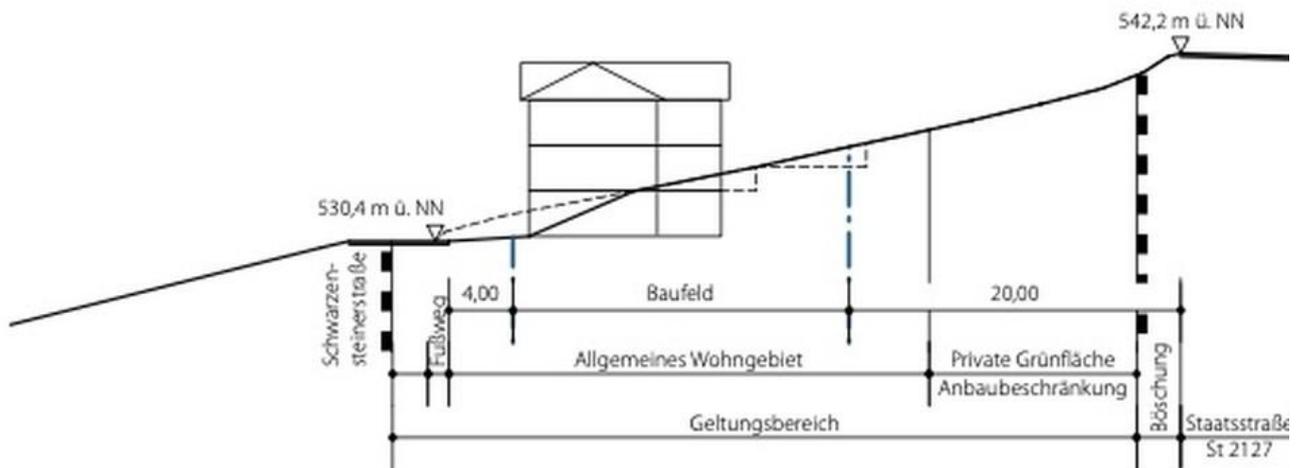
Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte Grundstücksfläche der jeweiligen Parzelle maßgebend.
 - 2.3 GFZ zulässige Geschossflächenzahl im WA 1: max. 0,6
zulässige Geschossflächenzahl im WA 2: max. 1,05

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die gesamte Grundstücksfläche der jeweiligen Parzelle maßgebend.
 - 2.4 Höhe der baulichen Anlagen
 - 2.4.1 Im WA 1 ist zulässig: max. Wandhöhe 7,50 m.
 - 2.4.2 Im WA 2 ist zulässig: max. Wandhöhe 9,00 m.
 - 2.4.3 Die Wandhöhen sind vom Urgelände bis Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut zu messen. In den Bauvorlagen muss das bestehende und das geplante Gelände sowie die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens mit Bezug auf das Höhenbezugssystem durch den Planfertiger dargestellt werden. Die Abstandsflächen sind nach Art. 6 BayBO zu ermitteln.
3. **Bauweise, Baulinie, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22-23 BauNVO)
 - 3.1 o Art der Bauweise, hier: offen
 - 3.2  zulässig sind Einzelhäuser im WA 1: max. 2 Wohneinheiten (WE)
zulässig sind Einzelhäuser im WA 2: max. 6 WE
 - 3.3 — · - · - · Baugrenze, überbaubare Flächen gemäß Planeintragungen
 - 3.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen auf den Grundstücken sind Zufahrten und Grundstücksfreiflächen zulässig.
4. **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 4.1 Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen (Kiesdecke, Schotterrasen, Naturstein- bzw. Betonsteinpflaster mit Rasenfuge).
 - 4.2 Grenzgaragen sind zulässig. Soweit Grenzgaragen aneinander gebaut werden, sind diese in Querschnitts-ausbildung, Höhenlage und Materialwahl aufeinander abzustimmen.
 - 4.3 Der Abstand von Garagen zu Verkehrsflächen ist auf mind. 5,00 m festgesetzt.
 - 4.4 Stellplätze 2 Stellplätze/ Wohneinheit (WE);
1 Stellplatz/ WE bis 45 qm.
 - 4.5 Zufahrten 1 Zufahrt/ Parzelle, Breite der Zufahrten max. 6,0 m.

Bauliche Nutzung

Exposé - Grundrisse

Geländeschnitt A-A M 1:500



Geländeschnitt