



BAUPLÄTZE · FÜRSTENSTEIN · DREIBURGENLAND

Skizze, unverbindlich

Wohnen am Klostergarten Fürstenstein

Acht Bauplätze in sonniger Hanglage mit Blick auf den Bayerischen Wald:
für Ihr Einfamilienhaus, Ihr Haus mit Einliegerwohnung oder Ihr Mehrfamilienhaus

JETZT VORMERKEN LASSEN

GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

652 bis 1.550 m²

ANBIETER

J. Kuchlbauer GmbH

WILLKOMMEN

Ankommen, wo andere Urlaub machen.

Am nördlichen Ortsrand von Fürstenstein, nur wenige Gehminuten vom Ortskern und vom Schloss entfernt, entsteht das neue Wohnquartier „Klostergarten“. Auf dem ehemaligen Garten der Congregatio Jesu, einer sonnigen Streuobstwiese mit weitem Blick über das Dreiburgengland, werden acht großzügige Bauplätze geplant.

Hier verbinden sich die Ruhe des Bayerischen Waldes und die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde: Kinderbetreuung, Schule, Vereine und Nahversorgung in der Nähe, Passau in rund 25 Kilometern Entfernung. Ein großzügiger Grünzug mit alten Obstbäumen bleibt erhalten und gibt dem Quartier seinen besonderen Charakter.

8 BAUPLÄTZE	652 bis 1.550 m ² GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN	350 m ZUM SCHLOSS FÜRSTENSTEIN
6 PARZELLEN FÜR EINZELHÄUSER	2 PARZELLEN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER	rd. 1/3 GRÜNFLÄCHEN IM QUARTIER



Das Quartier von Nordosten: Gebäudestellung nach Bebauungsplanentwurf, eingebettet in die bestehende Umgebung (Skizze)

LAGE

Mitten im Ort. Mit Blick auf den Bayerischen Wald.

Fürstenstein liegt im Herzen des Dreiburgenslands zwischen Passau und dem Nationalpark Bayerischer Wald: eine lebendige Gemeinde mit Schloss, Natur und kurzen Wegen.

Das Quartier schließt direkt an gewachsene Wohnbebauung an. Die Zufahrt erfolgt bequem über die Schwarzensteiner Straße, ein neues Gehweg führt entlang der Bergstraße zum Schloss und in den Ortskern.

Das Umfeld

- Schloss Fürstenstein, Wahrzeichen des Ortes, ca. 350 m
- Ortskern mit Rathaus und Nahversorgung in Gehweite
- Tennisplatz und Freizeitflächen in direkter Nachbarschaft
- Wald und Wanderwege ab der Haustür
- Passau rund 25 km, gute Anbindung über die Staatsstraße
- Nationalpark Bayerischer Wald, Donau und Dreiburgensland als Ausflugsziele vor der Tür

Wohnen mit Weitblick

Das Gelände steigt von der Schwarzensteiner Straße nach Südosten an. So entstehen Bauplätze mit freiem Blick über das Dreiburgensland, viel Licht und Gärten zur ruhigen Seite.



Luftbild (BayernAtlas): das Quartier Klostergarten am nördlichen Ortsrand



Blick von Westen: die Häuser staffeln sich mit dem Hang (Skizze)

DIE BAUPLÄTZE

Acht Bauplätze.
Ihr Platz ist dabei.

PARZELLE	BEBAUUNG	FLÄCHE
1	Einzelhaus, bis 2 Wohnungen	1.005 m ²
2	Einzelhaus, bis 2 Wohnungen	837 m ²
3	Einzelhaus, bis 2 Wohnungen	925 m ²
4	Einzelhaus, bis 2 Wohnungen	1.060 m ²
5	Einzelhaus, bis 2 Wohnungen	652 m ²
6	Einzelhaus, bis 2 Wohnungen	1.132 m ²
7	Mehrfamilienhaus, 6 Wohnungen	905 m ²
8	Mehrfamilienhaus, 6 Wohnungen	1.550 m ²

Flächenangaben laut Planungsstand vom 21.04.2023, einschließlich der jeweils zugeordneten privaten Grünflächen. Die endgültigen Flächen ergeben sich aus der amtlichen Vermessung.

Für jede Lebensphase

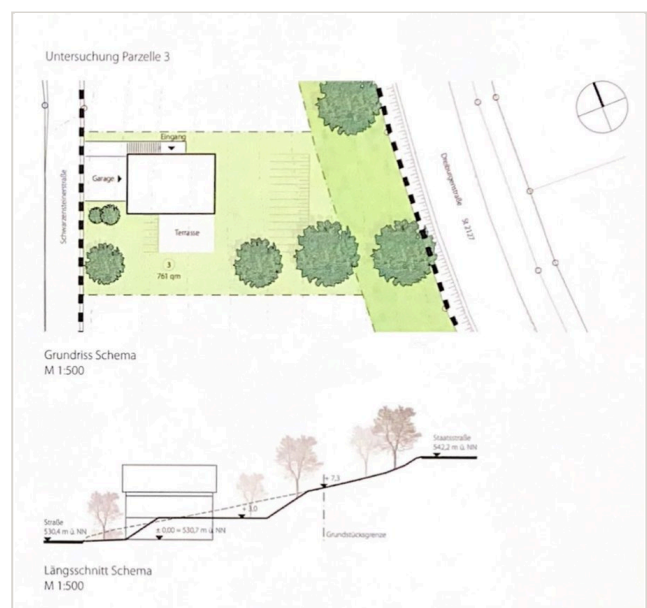
- **Familien:** großzügige Einzelhausparzellen mit viel Garten
- **Mehrgenerationen:** Einzelhaus mit Einliegerwohnung für Eltern, Kinder oder als Mieteinnahme
- **Bauträger und Investoren:** zwei Parzellen für Mehrfamilienhäuser mit je sechs Wohnungen
- **Handwerk und Eigenleistung:** freie Wahl von Architekt und Baufirma

Ihr Wunschplatz ist noch frei?

Lassen Sie sich unverbindlich für Ihre Wunschparzelle vormerken. Die Vergabe erfolgt in der Reihenfolge der Vormerkungen.



Parzellenplan mit Grundstücksgrößen



Beispiel Parzelle 3: mögliche Anordnung von Haus, Garage und Garten am Hang

WAS SIE BAUEN KÖNNEN

Viel Freiheit für Ihr Haus.
Klare Regeln für alle.



Bebauungs- und Grünordnungsplan WA „Klostergarten“,
 Planungsstand 2023

Der Bebauungsplan „Klostergarten“ gibt einen klaren Rahmen und lässt zugleich viel Raum für Ihre Ideen. Er wurde vom Architekturbüro Donath Bickel aus Passau gemeinsam mit Landschaftsarchitekten entwickelt.

ECKDATEN	PARZELLEN 1 BIS 6	PARZELLEN 7 UND 8
Haustyp	Einzelhaus, bis 2 Wohnungen	Mehrfamilienhaus, 6 Wohnungen
Vollgeschosse	bis zu II	bis zu III
GRZ / GFZ	0,3 / 0,6	0,35 / 1,05

Gestaltung

- Satteldach, Pultdach oder Flachdach: geneigte und flache Dächer sind zulässig
- Moderne Architektur ebenso möglich wie klassische Bauweise
- Häuser staffeln sich harmonisch mit dem Gelände
- Photovoltaik ausdrücklich erwünscht
- Zisterne für Gartenbewässerung, wasserdurchlässige Stellplätze
- Ein heimischer Laubbaum je Grundstück, grüne Gärten statt Schotterflächen

Zukunftssicher bauen

Das Quartier ist auf erneuerbare Energien ausgelegt: Wärmepumpe, Photovoltaik und Batteriespeicher passen ideal zu den freien, sonnigen Lagen am Hang. Das senkt Nebenkosten und steigert den Wert Ihrer Immobilie.

DAS QUARTIER

Natur vor der Tür.
Alles in der Nähe.



Von Süden: vorne die beiden Mehrfamilienhäuser, dahinter die Einzelhausparzellen (Skizze)

Grün und ruhig

Rund ein Drittel der Fläche bleibt Grünraum. Obstbaumreihen und eine artenreiche Wiese fassen das Quartier ein und schaffen Abstand zur Straße.

Gut angebunden

Zufahrt direkt über die Schwarzensteiner Straße, neuer Gehweg zum Ortskern und Schloss. Kurze Wege für Kinder, Spaziergänger und Radfahrer.

Voll erschlossen

Geplant sind Anschlüsse an Strom, Trinkwasser, Schmutzwasserkanal und Telekommunikation für jede Parzelle sowie eine neue Straßenbeleuchtung. Regenwasser versickert über Rigolen auf dem eigenen Grundstück.

Sorgfältig vorbereitet

Für das Quartier liegen Fachgutachten zu Baugrund, Schallschutz und Artenschutz vor, ebenso eine Spartenplanung mit Bayernwerk und Telekom. Das Regenwasser wird auf jedem Grundstück über Versickerungsrigolen direkt in den Boden geleitet. So bleibt es vor Ort im natürlichen Kreislauf, und das Quartier ist bei der Entwässerung eigenständig. Die bestehende Freileitung wird im Zuge der Erschließung unter die Erde verlegt.

Für Sie bedeutet das: Planungssicherheit für Ihr Bauvorhaben und ein durchdachtes Wohnumfeld.



Entlang der Schwarzensteiner Straße (Skizze)

IHR WEG ZUM GRUNDSTÜCK

In wenigen Schritten zu Ihrem Bauplatz.

SCHRITT 1**Kontakt aufnehmen**

Schreiben Sie uns eine E-Mail oder einen Brief.
Wir senden Ihnen Pläne und Details zu Ihrer Wunschparzelle.

SCHRITT 2**Besichtigung vor Ort**

Wir zeigen Ihnen das Grundstück und beantworten Ihre Fragen zu Lage, Ausrichtung und Bebauung.

SCHRITT 3**Vormerkung**

Sichern Sie sich unverbindlich Ihren Platz auf der Vormerkliste für Ihre Wunschparzelle.

SCHRITT 4**Planung Ihres Hauses**

Auf Wunsch vermitteln wir Kontakte zu Architekten, Bauunternehmen und Finanzierungspartnern aus der Region.

SCHRITT 5**Notarieller Kaufvertrag**

Sobald Bebauungsplan und Erschließung die Voraussetzungen schaffen, erfolgt die Beurkundung.

Aktueller Stand

- ✓ Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats, einstimmig
- ✓ Bebauungsplanentwurf mit Grünordnung
- ✓ Fachgutachten und Vermessung
- ✓ Spartenplanung

Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren bei der Gemeinde Fürstenstein. Vormerkungen nehmen wir bereits jetzt entgegen.

Preise

Die Kaufpreise der einzelnen Parzellen nennen wir Ihnen gerne auf Anfrage im persönlichen Gespräch.



Lageplan-Skizze: das Quartier im Ortszusammenhang (Skizze)

ÜBER UNS

Bauen ist eine Ehre
und eine **Verpflichtung**.

„Man muss einem Haus die Freude ansehen, mit der es gebaut wurde.“

Brigitte Fuchs

Die J. Kuchlbauer GmbH ist ein inhabergeführtes Familienunternehmen für Bauprojektmanagement, Baulandentwicklung und Immobilienberatung aus Altötting. Seit 1996 haben wir 24 Neubauprojekte in Oberbayern realisiert und Bebauungspläne vom ersten Entwurf bis zum fertigen Wohngebiet begleitet.

Nachhaltigkeit, Sicherheit, Regionalität und Lebensqualität sind für uns keine Worthülsen, sondern die Grundlage für Werterhalt und Wohlfühlen. Unser Haus steht auf dem Fundament von Menschlichkeit, Fairness und Glaube.

Wir begleiten Sie persönlich: von der ersten Besichtigung bis zum Notartermin und gerne darüber hinaus.

Ausgewählte Referenzen

PROJEKT	VOLUMEN
Generalsanierung Wohnheim, München-Nymphenburg, 21 Wohnungen	6,5 Mio. €
Neubau 6-Familienhaus, München-Obermenzing	6,8 Mio. €
Denkmalsanierung Villa Wiedmann, München-Pasing	1,5 Mio. €
Denkmalsanierung Stiftshaus am Kapellplatz, Altötting	0,7 Mio. €
Bauträgerprojekte 9- und 5-Familienhaus, Engelsberg	5,3 Mio. DM

KONTAKT

Wir freuen uns auf Sie
und Ihr neues Zuhause.

Maximilian Kuchlbauer

Geschäftsführer

Johann Kuchlbauer

Geschäftsführer

J. Kuchlbauer GmbH · Bauprojektmanagement

Neuöttinger Str. 6 · 84503 Altötting

mail@kuchlbauer.net · kuchlbauer.net

Hinweise. Dieser Prospekt dient der allgemeinen Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf dem Planungsstand des Bebauungsplanentwurfs und wurden sorgfältig zusammengestellt; Änderungen im weiteren Verfahren bleiben vorbehalten. Der Bebauungsplan befindet sich im Aufstellungsverfahren. Für einzelne Parzellen entlang der Staatsstraße sieht der Planentwurf Maßnahmen des passiven Schallschutzes vor. Maßgeblich sind allein der rechtskräftige Bebauungsplan und der notarielle Kaufvertrag. Abbildungen: Visualisierungen eines 3D-Modells aus amtlichen Geodaten (Bayerische Vermessungsverwaltung, www.geodaten.bayern.de, CC BY 4.0) und dem Bebauungsplanentwurf, zeichnerisch als Skizze aufbereitet; sie zeigen einen möglichen, unverbindlichen Endzustand. Planunterlagen der beteiligten Büros; Luftbild BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung. J. Kuchlbauer GmbH, Amtsgericht Traunstein HRB 25527. Stand: Oktober 2026.