

Bebauungs- und Grünordnungsplan

Bauhof

Markt Fürstenzell

Landkreis Passau

Begründung

2009-01-22

Verfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt  
mit Donath Bickel Architekten GbR  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell  
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

Bearbeitung Grünordnung:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Am Burgberg 17, 94127 Neuburg am Inn  
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

## Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Planungsziele

Der Bauhof der Marktgemeinde Fürstenzell ist derzeit provisorisch in einem Nebengebäude der Klosteranlage untergebracht. Die begrenzten Platzverhältnisse und die geplante zukünftige Entwicklung des Geländes machen eine Verlagerung dringend notwendig.

Nach intensiver Prüfung verschiedener Standorte innerhalb des Gemeindegebietes wurde deutlich, dass zur Lage am östlichen Ortsrand im Bereich der Bahnhofstraße keine adäquaten Alternativen verfügbar sind. Das Gelände ist verkehrstechnisch gut angebunden und das Umfeld immissionstechnisch unproblematisch. Weiterhin bietet der Standort ausreichende Reserven für zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten des Bauhofes.

Dennoch muss die spezielle Lage innerhalb des durchlaufenden Grünzugs südlich des Zeller Baches besonders berücksichtigt werden. Ziel ist dabei, die Beeinträchtigungen bzw. Störung des Grünzuges durch die Ansiedlung des Bauhofes möglichst gering zu halten. Positiv zu bewerten ist in diesem Zusammenhang der räumliche Bezug zur vorhandenen Bebauung des benachbarten Bauernhofes. Darüber hinaus sollte die gestalterische Einbindung in die ländliche Umgebung sichergestellt werden. Hierbei muss der Eingrünung der Anlage, ihrem äußeren Erscheinungsbild (Fassadengestaltung) und der Höhenbegrenzung der Bebauung auf das notwendige Maß besondere Beachtung geschenkt werden.

### 2. Bauweise

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der geplanten Bebauung zu gewährleisten, wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen eng festgesetzt.

### 3. Öffentliche und halböffentliche Freiräume

Die Qualität des Grünzugs und der eingebetteten Fußwege entlang des Zeller Baches wird durch die konsequente Eingrünung und zurückhaltende Erscheinung des Bauhofes in Richtung der Bachauen gewährleistet.

### 4. Baukörpergestaltung

Um die oben genannten Ziele zu erreichen, wird eine Begrenzung der Höhenentwicklung der Bebauung festgesetzt und die Einfügung in die vorhandene Topografie sichergestellt. Desweiteren sollte die Anordnung der Anlage hofartig, ähnlich dem benachbarten Bauernhof, erfolgen.

Dem Bezug zur ländlichen Architektur wird durch die Beschränkung auf geneigte Dachformen und Festsetzungen zur Fassadengestaltung Rechnung getragen.

## Begründung zum Grünordnungsplan

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, Gebäude und Geländeänderungen, die durch die geplante Anlage des gemeindlichen Bauhofes am Ortsrand von Fürstzell hervorgerufen werden, durch die Gestaltung von halböffentlichen Grünflächen soweit wie möglich in das Landschaftsbild einzubinden.

Zum einen kommt der Ausbildung eines grünen Ortsrandes zur Zeller Bachaue eine hohe Bedeutung zu, da das Umfeld in ein Fußwegnetz und damit in ortsnahe Erholungsflächen eingebunden ist. Hier werden entlang des nordseitigen Gebäudes abschnittsweise Bäume 1. - 3. Ordnung und Laubsträucher in einem breiten Grünstreifen gepflanzt werden.

Weiterhin soll die von der Staatsstraße aus gut einsehbare Ost- und Südseite begrünt werden. Da zur Staatsstraße jedoch ein großflächiges Sichtdreieck freizuhalten ist, kann dies nicht optimal erreicht werden. Der Parkplatz wird mit Bergahornbäumen raumwirksam eingebunden und gegliedert, das südseitige Gebäude bis zum Beginn des Sichtdreieckes mit einer Lindenpflanzung begrünt.

Durch die Einsaat der dem Bauhof vorgelagerten Ackerfläche mit einer artenreichen Wiesensmischung wird das Ortsbild während der Blütezeit der Kräuter belebt.

Planverfasser Bebauungsplan:

Philipp Donath Dipl.-Ing. Architekt  
mit Donath Bickel Architekten GbR  
Holzbacher Straße 8, 94081 Fürstenzell  
T +49 8502 91594 0, F +49 8502 91594 10

aufgestellt am 22.01.2009



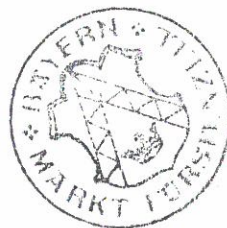
Philipp Donath, Dipl.-Ing. Architekt

Fürstenzell, 23.06.2010

MARKT FÜRSTENZELL



Lehner  
1. Bürgermeister



Bearbeitung Grünordnung:

Thomas Herrmann Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt  
Am Burgberg 17, 94127 Neuburg am Inn  
T +49 8507 9220 53, F +49 8507 9220 54

aufgestellt am 22.01.2009



Thomas Herrmann, Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt