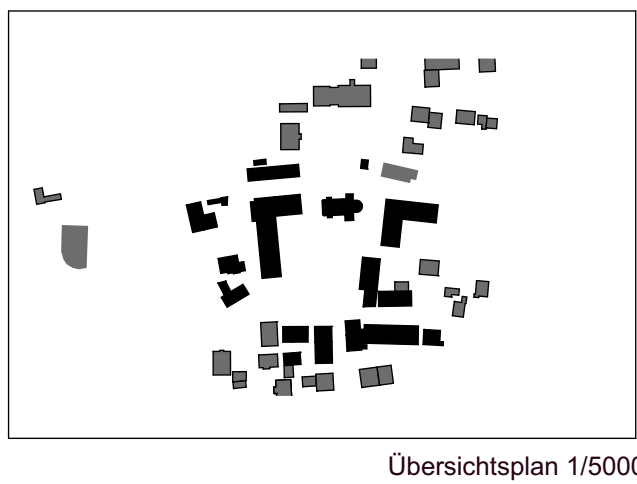


Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - "Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.November 2017 (BGBl. 3634)" das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung- BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254) geändert worden ist, erlässt die Gemeinde Fraunberg die Satzung

DECKBLATT NR.2 ZUR ÄNDERUNG BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN "ORTSMITTE-FRAUNBERG"

BEBAUUNGSPLANVERFAHREN DER INNENENTWICKLUNG GEM. § 13a BauGB



Planung Hörmannsdorf, den 17.12.2025
architektur.stadt.planung
jakob oberpriller, dipl.-ing. univ., architekt, BDA, DASL, DWB, regierungsbaumeister
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf, t: 08702.91480 f: 08702.91339
www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de

A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

FESTSETZUNGEN



Grenze des räumlichen Geltungs-
bereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Grenze der temporären
Bebauungsplanänderung

Das Baurecht in diesem Bereich wird als
bedingtes Baurecht nach §9 Abs. 2 Ziff. 2
BauGB festgesetzt, das nur solange gilt, bis der
Grundstücksbesitzer eine Bebauung des
Grundstücks gemäß den Festsetzungen des
Bebauungsplans "Ortsmitte Fraunberg"
realisiert.

Sobald dieser Fall eintritt, sind die baulichen
Anlagen und Pflanzungen vom
Grundstücksbesitzer auf eigene Kosten zu
entfernen; das vorliegende Deckblatt 2 verliert
seine Gültigkeit und die Festsetzungen des
Bebauungsplans "Ortsmitte Fraunberg" treten
für diesen Bereich wieder ein.

1.Art und Maß der baulichen Nutzung



Mischgebiete

Zulässig sind Nutzungen nach

§6 Abs. 1-3 BauNVO

Für die, direkt an den Platz angrenzenden Flurnummern 56
und 57 wird in den Erdgeschossen, entsprechend §9
BauGB, Wohnnutzung ausgeschlossen und es werden
Nutzungen bevorzugt, die der öffentlichen Nahversorgung
dienen (s.6.2 Begründung S.12).
Für Flurnummer 7 gilt diese Vorgabe für den südlichen
Gebäudeteil. Für den nördlichen Gebäudeteil ist eine
erdgeschossige Wohnnutzung zulässig.



Flächen für den Gemeinbedarf



Kulturellen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen
(Kriegerdenkmal, Hl.Nepomuk)



Kirchlichen Zwecken dienende
Gebäude und Einrichtungen



Friedhof



Abgrenzung von Bereichen
unterschiedlicher Nutzung

GR

Grundfläche max. in m²

GF

Geschoßfläche max. m²

Zahl der Vollgeschosse in römischen Ziffern

II

2 Vollgeschosse als Höchstgrenze

2.Bauweise, Baulinie, Baugrenze

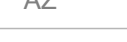
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 25 u. 26 BauNVO)



Baulinie



Baugrenze



Anbauzone für Balkone

3. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz

(§§ Abs.4,§9Abs.6, §172 Abs.1 BauGB)



Einzelanlagen (unbewegliche
Kulturdenkmale),
die dem Denkmalschutz unterliegen
(§§Abs.4, §9Abs.6 BauGB)



Umgrenzung von
Erhaltungsbereichen
(§172 Abs.1 BauGB)

4.Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB § 21a BauNVO)



Stellplätze



Garage und Nebenanlage

5 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Fahrbahnbereich Staatsstraße
siehe auch Textliche Hinweise
Punkt 3 Verkehrsflächen



Strassenbegrenzungslinie
auch gegenüber Verkehrs-
flächen besonderer Zweck-
bestimmung



Bushaltestelle ÖPNV



Bereich für Fußgänger und
Radfahrer, öffentlich



Fussgängerbereich



Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung



6.Grünflächen/Bodenbeläge

(§ 9 Abs. 1 BauGB)



öffentliche Grünflächen
Wiese und Rasenfläche



öffentliche Grünfläche,
Verkehrsgrün, Schotterrasen
überfahrbar



öffentliche Grünfläche,
gestaltete Parkfläche (Pikopark)
mit Einbauten (z.B. Calisthenics,
Wasserelemente, Sitzelemente
o.ä.)



wasserdurchlässige Bauweise,
Pflasterung mit Rasenflächen,
wassergebundene Decke,
Schotterrasen



private Grünfläche - Platzfläche
inkl. befestigter Flächen,
nicht einfriedbar



private Grünflächen

Soweit im Plan nichts anderes bestimmt, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes
die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588),
zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) und der BauNVO i. d. F.
der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S.3786)



übergeordnete Gestaltung von Platz-
und Strassenräumen durch Beläge,
Wasser- und Grünflächen, öffentlich
zugänglich



FFH-Gebiet



Überschwemmungsgebiet



öffentlich



privat



zu pflanzender Baum
festgesetzte Baumarten:



MS Malus spec.



PS Pyrus spec.



TC Tilia cordata



SA Sorbus aria



zu pflanzende Sträucher



VF Viburnum farreri



zu erhaltender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum



zu entfernender Baum