

Bayern ist schön!





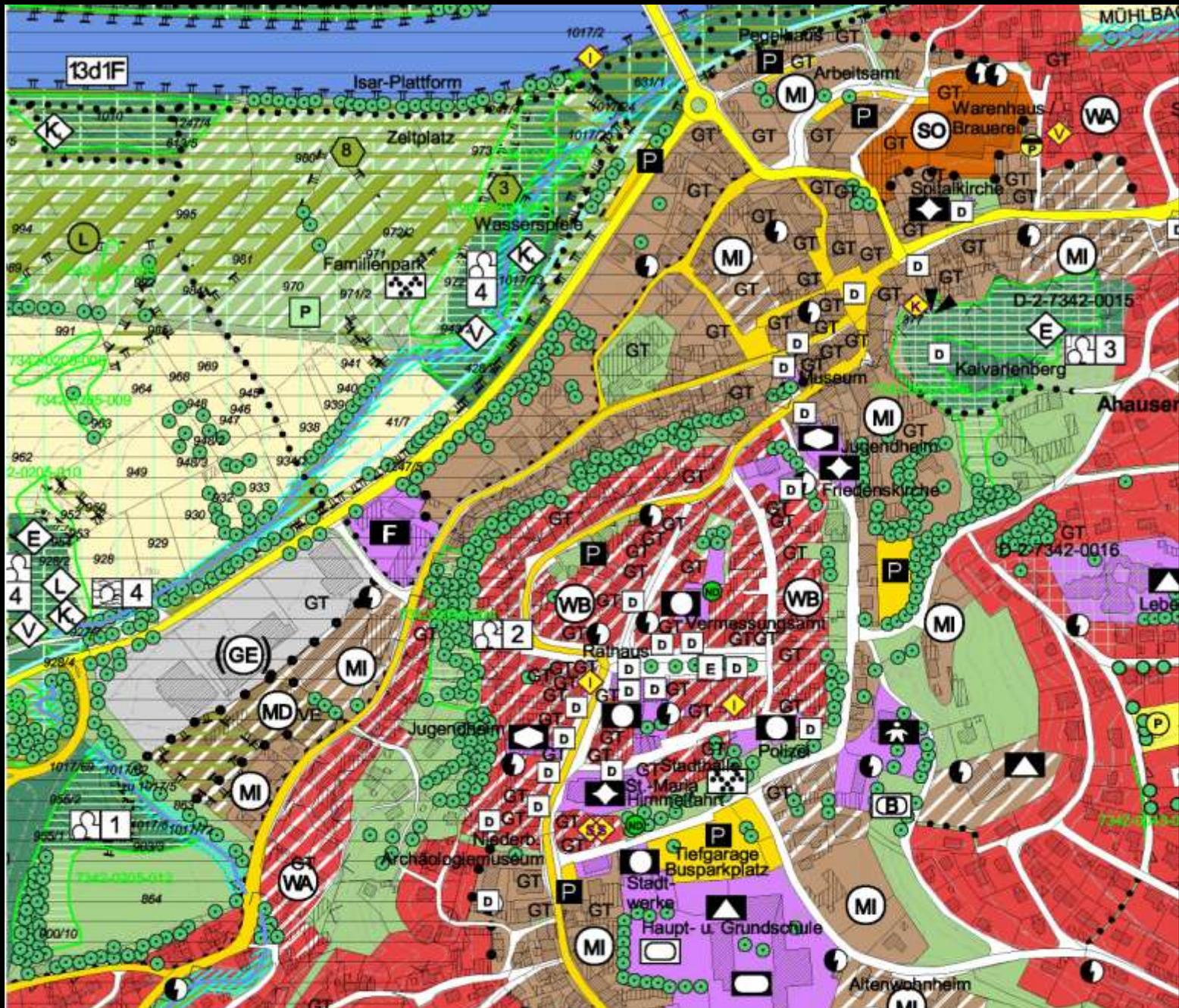
Kartierung Nutzungen Altstadt

Erdgeschoss

Wohnnutzung



Altstadt



- **Urbane Gebiete**

- (1) Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.
- (2) Zulässig sind
 - 1. Wohngebäude,
 - 2. Geschäfts- und Bürogebäude,
 - 3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - 4. sonstige Gewerbebetriebe,
 - 5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 - 1. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
 - 2. Tankstellen.
- (4) Für urbane Gebiete oder Teile solcher Gebiete kann festgesetzt werden, dass in Gebäuden
 - 1. im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht oder nur ausnahmsweise zulässig ist,
 - 2. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind,
 - 3. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden ist, oder
 - 4. ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine im Bebauungsplan bestimmte Größe der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden ist.











well-pr
Hausbau

Elektro-Boyer
Tel. 030 70 70 70
www.elektro-boyer.de

654







§ 5 Dorfgebiete

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nichtwesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. sonstige Gewerbebetriebe,
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 8. Gartenbaubetriebe,
 9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § [4a](#) Abs. 3 Nr. 2 zugelassen werden.

architektur.stadt.planung
oberpriller architekten

jakob oberpriller
dipl.-ing. univ.
architekt BDA
regierungsbaumeister

am schöllgraben 18
84187 hörmannsdorf

t. 08702. 91480
f. 08702. 91339

www.oberprillerarchitekten.de
mail@oberprillerarchitekten.de

modellvorhaben oberpriller architekten fraunberg



Resumée und Zukunftsentwicklung 2009 ff

- **Inwertsetzung der Kulturlandschaft:**

Entwicklung touristisch genutzter Wegesysteme und die inhaltliche Verknüpfung mit Landwirtschaft, Denkmälern, Kultur, Landschaft, Kirchen etc. sollen ökonomische Inwertsetzungen einleiten.

- **Differenziertheit der Hauptorte:**

Erarbeiten eines funktionalen Systems, das für jeden Ort bestimmte Aufgaben und Funktionen festlegt, die sich auf gesamtgemeindlicher Ebene ergänzen



Landschaft
Flussaue

Freizeit

Wegeverbindung
Durchlässigkeit

Gasthof

kommunales Dienstleistungs-
Versorgungszentrum

Schloss

Kirche

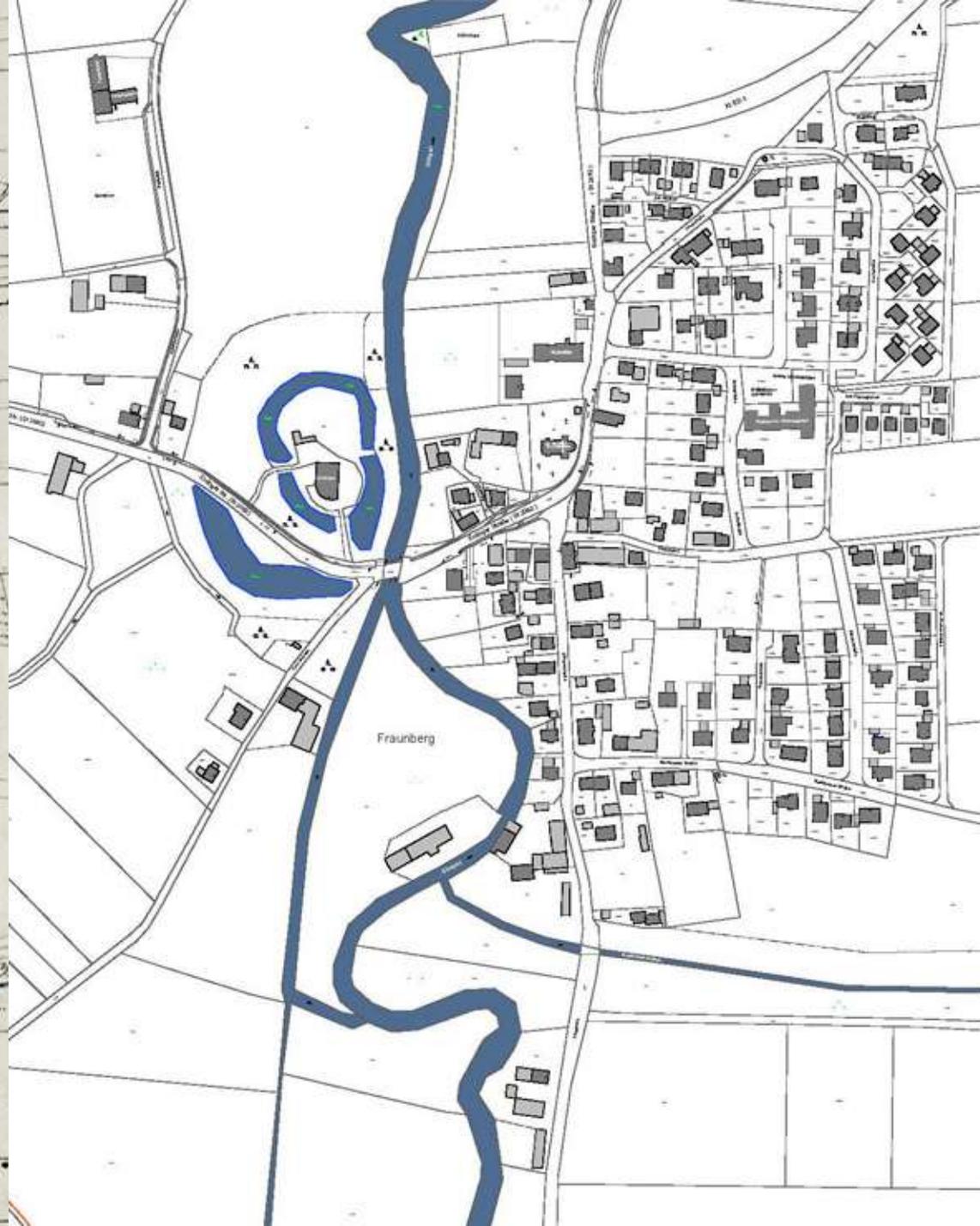
Siedlungsschwerpunkt

Dorfplatz

Versorgung

Funktionales Zentrum Fraunberg

ftsraum



klären der aufgabenstellung



architektur.stadt.planung
oberpriller architekten

jakob oberpriller
dipl.-ing. univ.
architekt BDA
Regierungsbaumeister

www.oberprillerarchitekten.de
mail@oberprillerarchitekten.de

modellvorhaben
fraunberg

zusammenstellen + werten des vorhandenen
grundlagenmaterials

- ortsbesichtigungen -



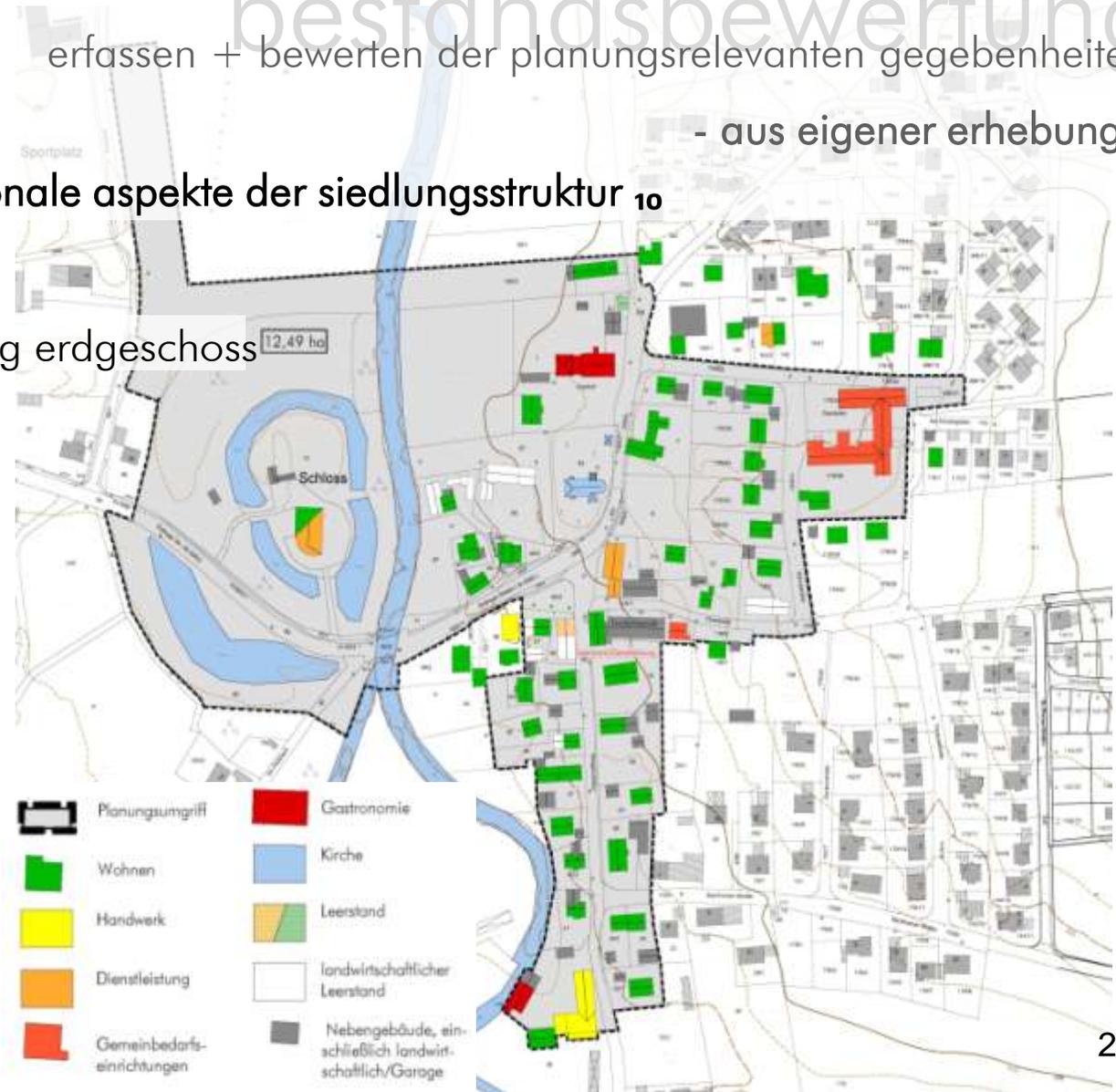
bestandsaufnahme + bestandsbewertung

erfassen + bewerten der planungsrelevanten gegebenheiten

- aus eigener erhebung -

funktionale aspekte der siedlungsstruktur 10

nutzung erdgeschoss



bestandsaufnahme + bestandsbewertung

erfassen + bewerten der planungsrelevanten gegebenheiten

- aus eigener erhebung -

funktionale aspekte der siedlungsstruktur ¹⁰

nutzung

- im gesamten ortskern sind zahlreiche ehemalige landwirtschaftliche nebengebäude noch vorhanden, die leer stehen oder in wohnungen umgewandelt wurden.
- häufig wurden ehemalige landwirtschaftliche gebäude auch durch neubauten mit wohnnutzung ersetzt.

verlust an nutzungsvielfalt

neben dem verlust an örtlicher versorgung und handwerksbetrieben hat sich der ortskern vom landwirtschaftlich geprägten dorf zu einem monofunktionalen wohnquartier umgewidmet.







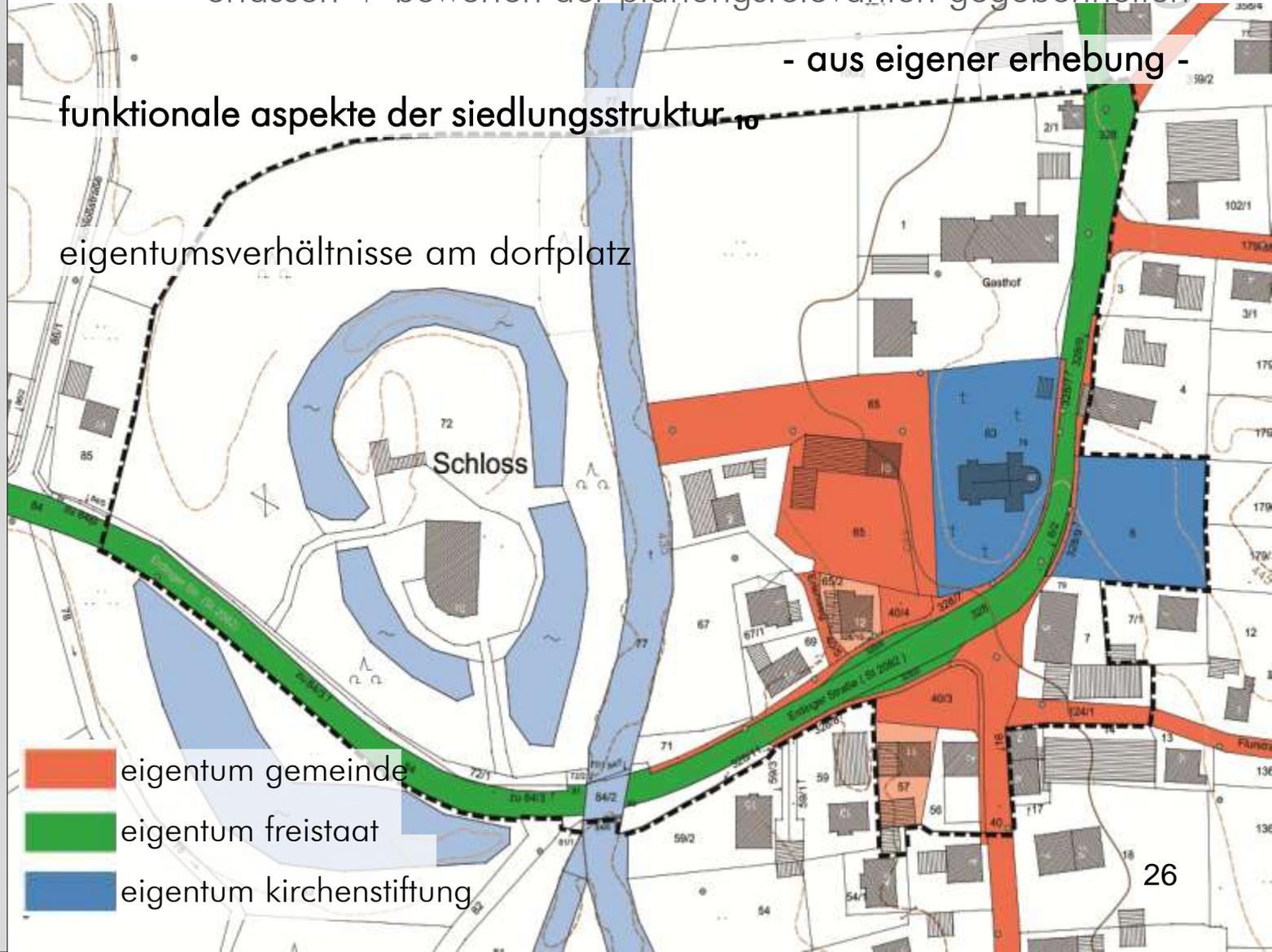
bestandsaufnahme + bestandsbewertung

erfassen + bewerten der planungsrelevanten gegebenheiten

- aus eigener erhebung -

funktionale aspekte der siedlungsstruktur

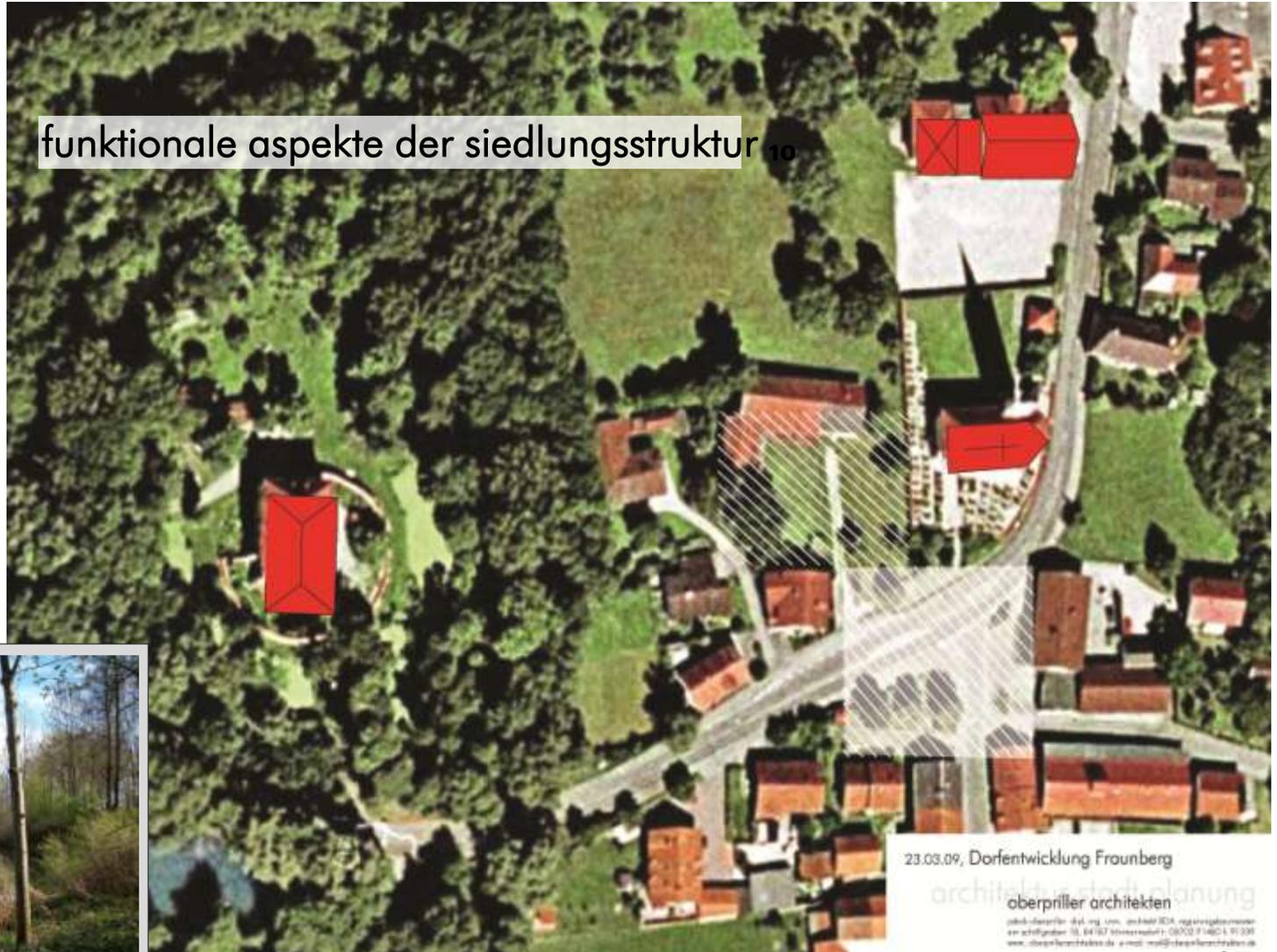
eigentumsverhältnisse am dorfplatz



fraunberg heute

analyse wichtiger gebäude + bereiche

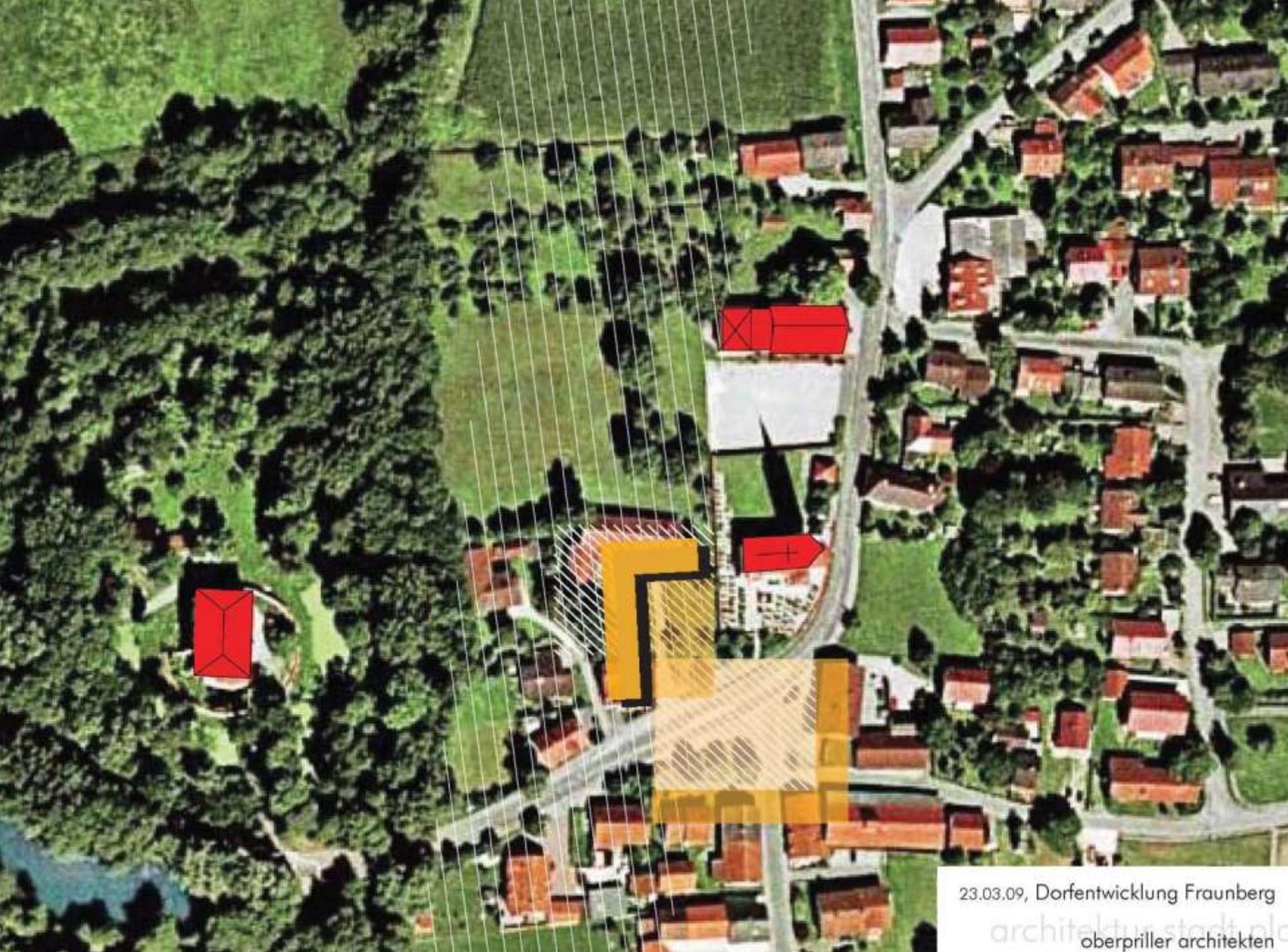
funktionale aspekten der siedlungsstruktur 10



modellvorhaben
fraunberg



23.03.09, Dorfentwicklung Fraunberg



23.03.09, Dorfentwicklung Fraunberg

architektur.stadt.pl
oberpriller architekten

bestandsaufnahme + bestandsbewertung

darstellen der ergebnisse

mängel 19





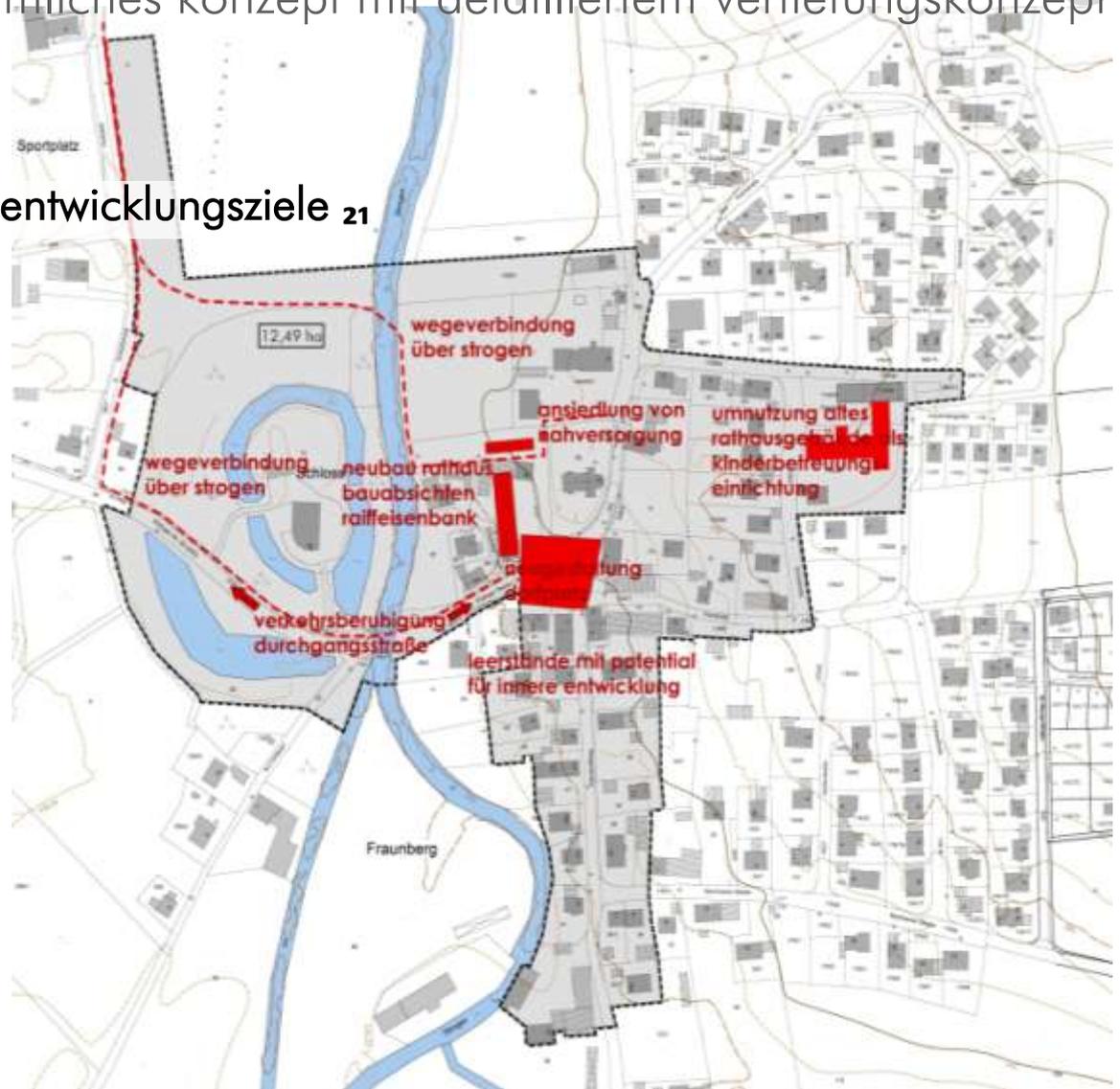


Bäckerei

Sparkasse

ortsräumliches konzept mit detailliertem vertiefungskonzept

leitlinien + entwicklungsziele 21



architektur.stadt.planung
oberpriller architekten

jakob oberpriller
dipl.-ing. univ.
architekt stadtplaner
BDA, DASL, DWB
regierungsbaumeister

am schöllgraben 18
84187 hörmannsdorf

t. 08702. 91480
f. 08702. 91339

www.oberprillerarchitekten.de
mail@oberprillerarchitekten.de

modellvorhaben oberpriller architekten fraunberg



modellvorhaben oberpriller architekten fraunberg

Dorfplatz

Qualitäten

Wirt in unmittelbarer Nähe

Schloß in unmittelbarer Nähe

Denkmalgeschütztes Gebäude (Pfarrhof) Kirche

Bäcker in der Dorfmitte vorhanden

Blickfang Kirche

vorhandene Sitzbänke (Bange - Weiba)

Maibaum in der Ortsmitte

Defizite

Verkehr

Querungen (Fußgänger!)
Fahrräder

eingeeengter (Dorfplatz)
keine Grünfläche

Parkplätze

!?

nicht angepasste Nahversorgung

• keine ärztliche Versorgung
•

Verbindung Dorfplatz - Freizeitgelände

keine barrierefreie Dorfmitte

Friedhofsmauer in Verbindung mit Geh- und Radweg

Visionen 2020

sichere Querungen schaffen

Dorfplatz mit durchgehenden Geh- und Radweganbindungen

Ort Fraunberg als Mittelpunkt der Gemeinde Fraunberg

Beruhigung des Durchgangsverkehrs

Dorffest + sonst. Veranstaltungen wieder in die Dorfmitte

Schaffung von zusätzlichen Gemeinschaftsräumen

Schaffung von Räumlichkeiten für die Nahversorgung

Erhalt, Schaffung von Kommunikationsräumen u. Kultur

Dorfplatz und Rathaus eine Einheit

Anbindung Friedhof / Dorfplatz

ausreichend Parkplätze

Dreiklang Schloß - Kirche - Dorfplatz

Nutzung leerstehender Gebäude

Zentrale Bushaltestelle

architektur.stadt.planung
oberpriller architekten

jakob oberpriller
dipl.-ing. univ.
architekt BDA
Regierungsbaumeister

www.oberprillerarchitekten.de
mail@oberprillerarchitekten.de

ortsräumliches konzept mit detailliertem vertiefungskonzept

modellfotos₂₂

modellvorhaben
fraunberg









ortsräumliches konzept mit detailliertem vertiefungskonzept

maßnahmen 22

neugestaltung
dorfplatz

der dorfplatz soll wieder zur sozialen und gesellschaftlichen mitte fraunbergs werden. als herz des ortes soll es wieder zu schlagen beginnen und von leben erfüllt sein.







steg.übergang.verbindung

über die strog

maßnahmen 22

wegeverbindung über strog „steg“

- bessere verbindung zum schloss
- umweltschonend in material und bauweise
- für fußgänger attraktive übergänge
- erlebnisweg: interessant + spannend gestaltet
- spielraum für kinder
- naturerlebnis



ortsräumliches konzept mit detailliertem vertiefungskonzept

hinweise auf folgeplanungen ²⁶

- 1 sanierungsgebiet festlegen für den ortskern; satzungsbeschluss
- 2 innenorts-bebauungsplan aufstellen; planung; satzungsbeschluss
- 3 objektplanung rathaus:
 - verlagerung wohnhaus homann; gebäudeplanung
 - neues rathaus; gebäudeplanung
 - rathausumfeld (parkplatz + nördlicher dorfplatz + zufahrt parkplatz); freiflächenplanung
- 4 dorfplatz:
 - staatsstraße; straßenplanung; freiflächenplanung
 - südlicher dorfplatz; freiflächenplanung
- 5 fußwegeverbindung ortsmitte mit freizeitanlagen:
 - straßenbegleitender fußweg mit fußgängerbrücke; freiflächenplanung; objektplanung
 - erlebnisweg; freiflächenplanung; objektplanung
- 6 ergänzung quergebäude nördlich des rathausplatzes; gebäudeplanung







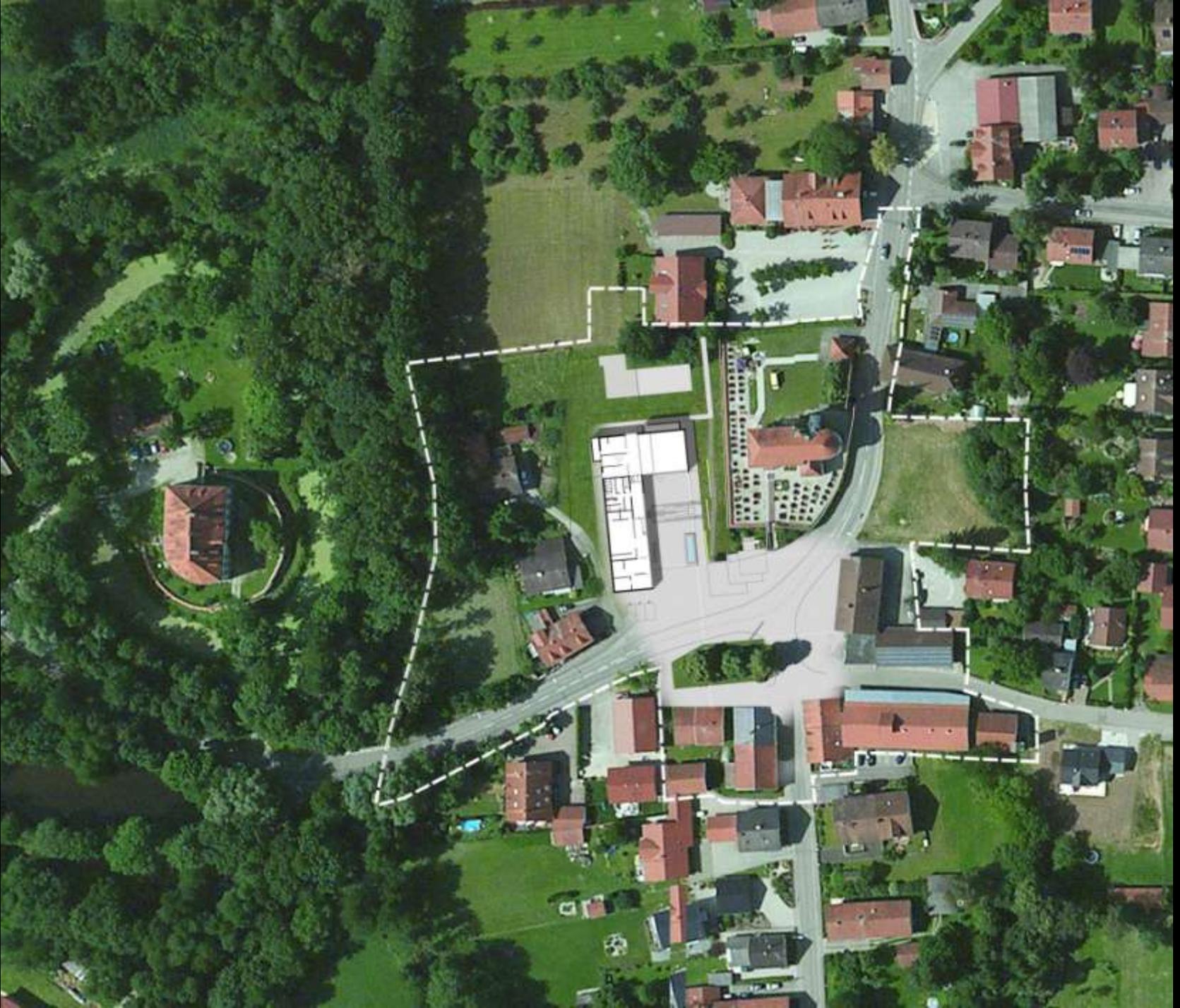




- Verkehrsführung geändert -
- Geschwindigkeitsreduzierung









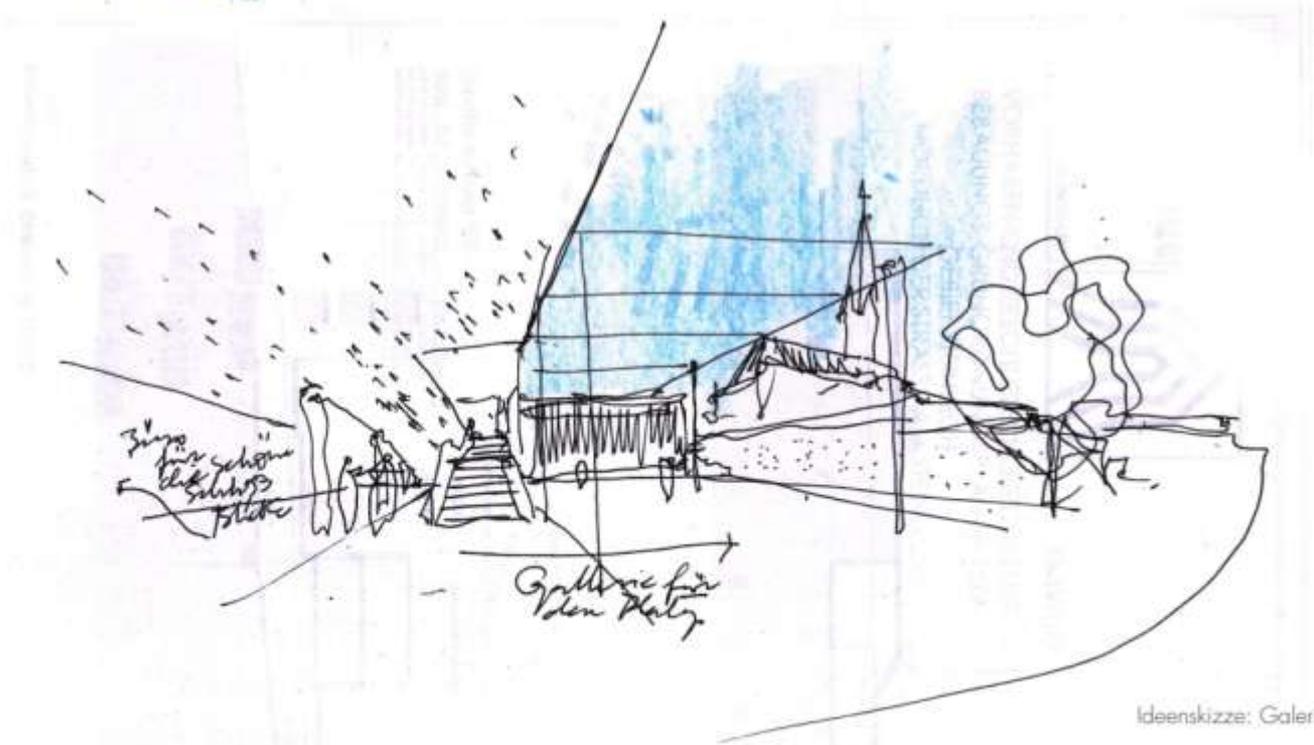
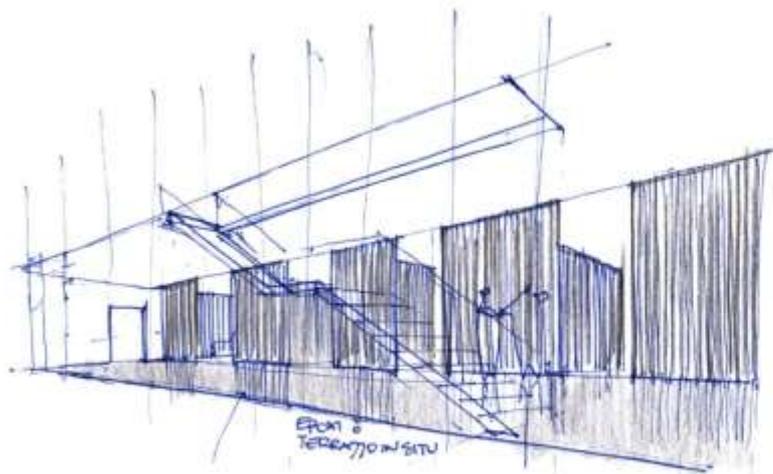
exkursionen





DORFLADEN

ADEG



Ideenskizze: Galerie

Oberprillerarchitekten

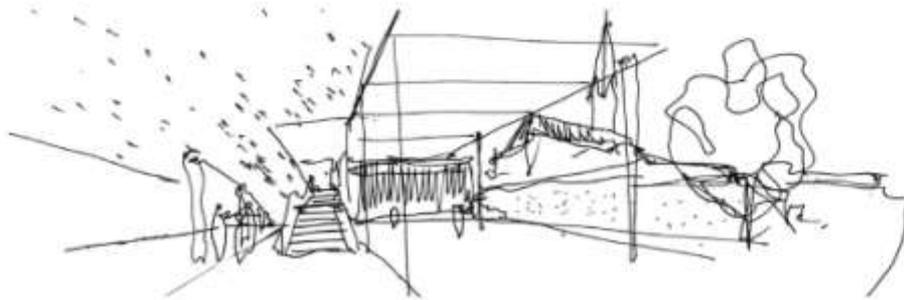
Gemeindezentrum



Perspektive

In direkter Nachbarschaft zwischen den historischen Dominanten: Kirche und Schloss gelegen, vereint das neue Gemeindezentrum die Funktionen: Rathaus, Bürgerhaus und Bank. Zwischen den L-förmig angelegten Gebäudeteilen spannt sich ein überdachter Vorplatz auf, welcher als Versammlungsbereich genutzt werden kann.

Die Kubatur des Gebäudes definiert den Raum entlang des Dorfzentrums ohne dabei in direkter Konkurrenz zur historisch relevanten Bebauung zu stehen. Die Höhe und Überdachung des Vorplatzes gliedert sich hier ebenso in das bestehende Ortsbild ein, wie die klar strukturierte, unaufgeregte Fassade des Gebäudes, welche durch ihre Materialität aus Holz und Putz eine Reminiszenz an die dörfliche Struktur Fraunbergs bildet. Der gegenüberliegende öffentliche Freiraum wird durch eine Änderung der Straßenführung in das nunmehr bestehende städtebauliche Triumvirat des Dorfzentrums einbezogen. Gleichzeitig wird die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs gemindert - der Transitraum verwandelt sich in Aufenthaltsraum.



Skizze



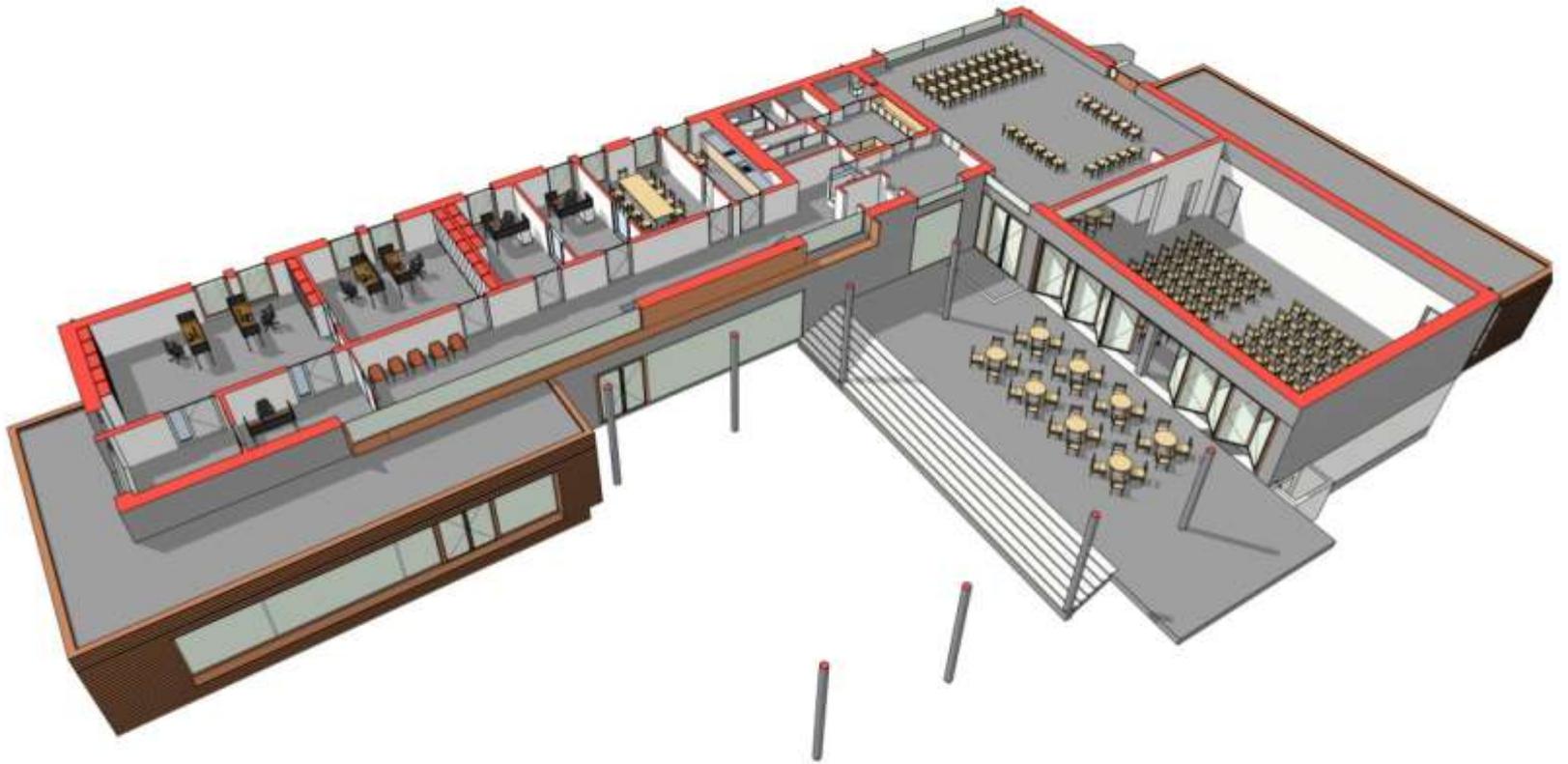
Schwarzplan



Grundriss EG







architektur . stadt . planung
oberpriller architekten

jakob oberpriller dipl.-ing. univ. architekt, stadtplaner BDA, DASL, reg.baumeister
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf, t: 08702.91480 f: 08702.91339
www.oberprillerarchitekten.de e-mail: mail@oberprillerarchitekten.de

22.07.2014 Innenabteilung OG



Erlenweg

V Zukunftswerkstatt der Gemeinde Fraunberg



In dieser Zukunftswerkstatt werden die künftigen Gemeindezentren, Parks und Freizeitanlagen, sowie die neue Gemeindebibliothek, die zukünftige Kultur-, Bürgerhalle und Musik-Tanzhalle, Freizeitanlagen, Cafeteria, Kleinkindkrippe, Schwimmbad, Jugendtreff und weitere Wohn- und Freizeitanlagen geplant werden können.

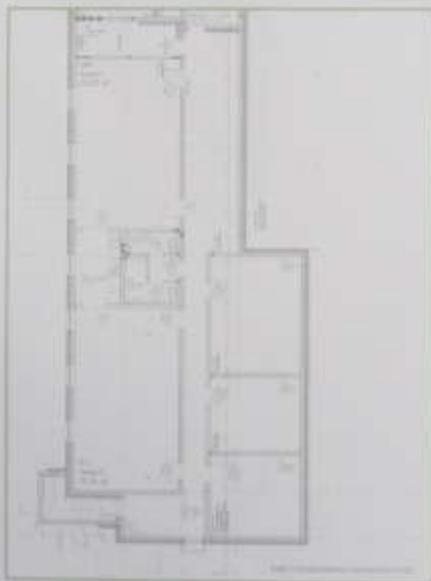
Die Räume der Gemeinde können bei Bedarf umgebaut und umstrukturiert werden, um die Anforderungen an die Nutzung zu erfüllen. Die Höhe und Gestaltung der Gebäude werden sich an den Vorgaben der kommunalen Bauvorschriften und der Bauordnung anlehnen.

Die Gemeinde Fraunberg wird durch die Erweiterung von 1990 und 2000 eine Erweiterung um die städtische Struktur Fraunberg planen. Die geplante zentrale städtische Freizeitanlage wird durch eine Erweiterung der Freizeitanlage in der nordwestlichen städtischen Struktur der Gemeinde erweitert. Die Erweiterung der Freizeitanlage wird durch die Erweiterung der Freizeitanlage in der nordwestlichen städtischen Struktur der Gemeinde erweitert.



Legend and technical specifications for the architectural plans.

Nutzungsoptionen für das Bürgerhaus



JUGEND
 NACH HEUTE KOMMET
 FÜR ALLE MIT
 DEM ERGÄNZT
 BETRIEBUNG & ANSCHLÜSSE

ORCHESTER KEIN
 FÜR DEN RAUM (LÄSST SICH
 EINGELENKEN) PERFORMEN, GUT
 MOGEL
 MUSIKVORLESUNG

THEATERGRUPPE
 MODERNE THEATER (LIEBEN
 SICH MIT MODERNE)
 OBER FÜR SICH
 SICH MIT SICH
 → ROBE-TERRAIN

SPORTVEREIN
 BEI VERANSTALTUNGEN
 BÜRO SAAL

KÜNSTLERSTÄTTEN
 BÜROCAFÉ

PARKER PLATZ
 40 PFLANZEN
 VERBODEN
 BILDER
 GARTEN
 IN MITTELSTÜCK
 NACH GUTEN VEREIN

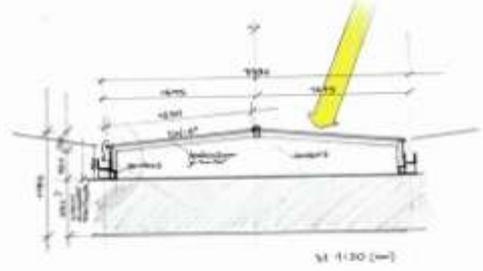
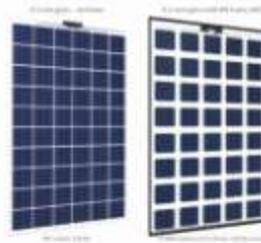
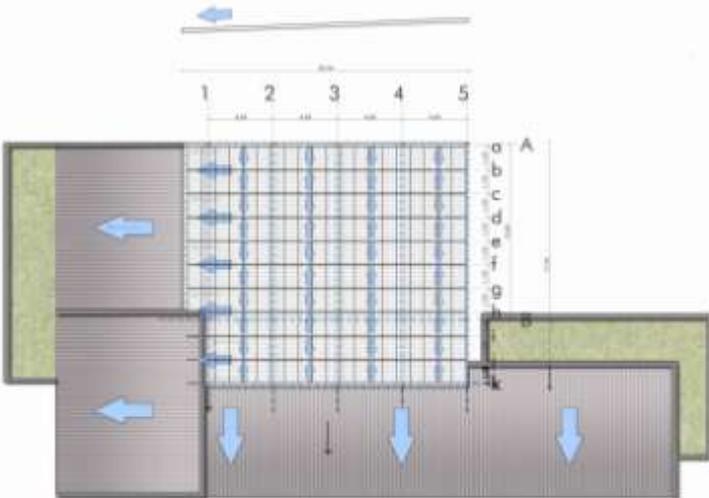
GARTENBAUVEREIN
 LAGERHAUS TRAMPF IM GARTEN

SCHÜTZENVEREIN
 VON BUNDE

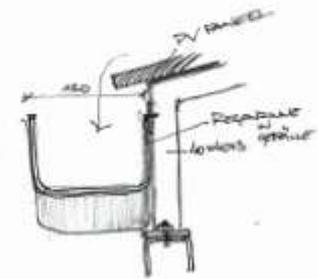
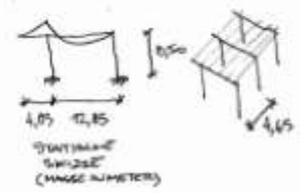
PARKER PLATZ
 40 BILDER
 VERBODEN
 BILDER
 GARTEN
 IN MITTELSTÜCK
 NACH GUTEN VEREIN

**VEREIN FÜR...
 ANSCHLÜSSE (LIEBEN
 SICH MIT MODERNE)
 OBER FÜR SICH
 SICH MIT SICH
 → ROBE-TERRAIN**

BÜROVEREIN FÜR
 VEREIN FÜR
 VEREIN FÜR
 VEREIN FÜR
 VEREIN FÜR



20-80% Lichtdurchlässigkeit---> optimal 40-60%

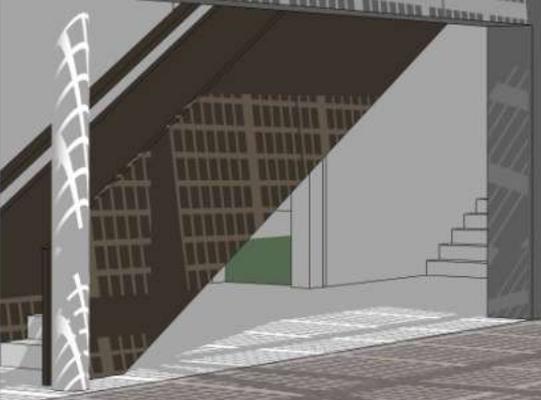


INHALT	
1.000	1.000
1.001	1.001
1.002	1.002
1.003	1.003
1.004	1.004
1.005	1.005
1.006	1.006
1.007	1.007
1.008	1.008
1.009	1.009
1.010	1.010
1.011	1.011
1.012	1.012
1.013	1.013
1.014	1.014
1.015	1.015
1.016	1.016
1.017	1.017
1.018	1.018
1.019	1.019
1.020	1.020
1.021	1.021
1.022	1.022
1.023	1.023
1.024	1.024
1.025	1.025
1.026	1.026
1.027	1.027
1.028	1.028
1.029	1.029
1.030	1.030
1.031	1.031
1.032	1.032
1.033	1.033
1.034	1.034
1.035	1.035
1.036	1.036
1.037	1.037
1.038	1.038
1.039	1.039
1.040	1.040
1.041	1.041
1.042	1.042
1.043	1.043
1.044	1.044
1.045	1.045
1.046	1.046
1.047	1.047
1.048	1.048
1.049	1.049
1.050	1.050
1.051	1.051
1.052	1.052
1.053	1.053
1.054	1.054
1.055	1.055
1.056	1.056
1.057	1.057
1.058	1.058
1.059	1.059
1.060	1.060
1.061	1.061
1.062	1.062
1.063	1.063
1.064	1.064
1.065	1.065
1.066	1.066
1.067	1.067
1.068	1.068
1.069	1.069
1.070	1.070
1.071	1.071
1.072	1.072
1.073	1.073
1.074	1.074
1.075	1.075
1.076	1.076
1.077	1.077
1.078	1.078
1.079	1.079
1.080	1.080
1.081	1.081
1.082	1.082
1.083	1.083
1.084	1.084
1.085	1.085
1.086	1.086
1.087	1.087
1.088	1.088
1.089	1.089
1.090	1.090
1.091	1.091
1.092	1.092
1.093	1.093
1.094	1.094
1.095	1.095
1.096	1.096
1.097	1.097
1.098	1.098
1.099	1.099
1.100	1.100

VORABZUG

Maria Thalheim
Gruckling
Helling
Kernöding
Großstürzham
Hattin
Pillkofen
Tittenkofen
Schnoberg
Bergham
Hainthal
Großhündlbach
Gigling
Kleinthalbach
Hartmann
Grub
Hinterdaumberg
Grafing
Eck
Vorderdaumberg
Loosenmaier
Fittimühle
Freisendorf
Riding
Untereiboch
Edenberg
Lokirnen
Oberiboch
Reichenkirchen
Kleinthalheim
Frastach

Fraunberg

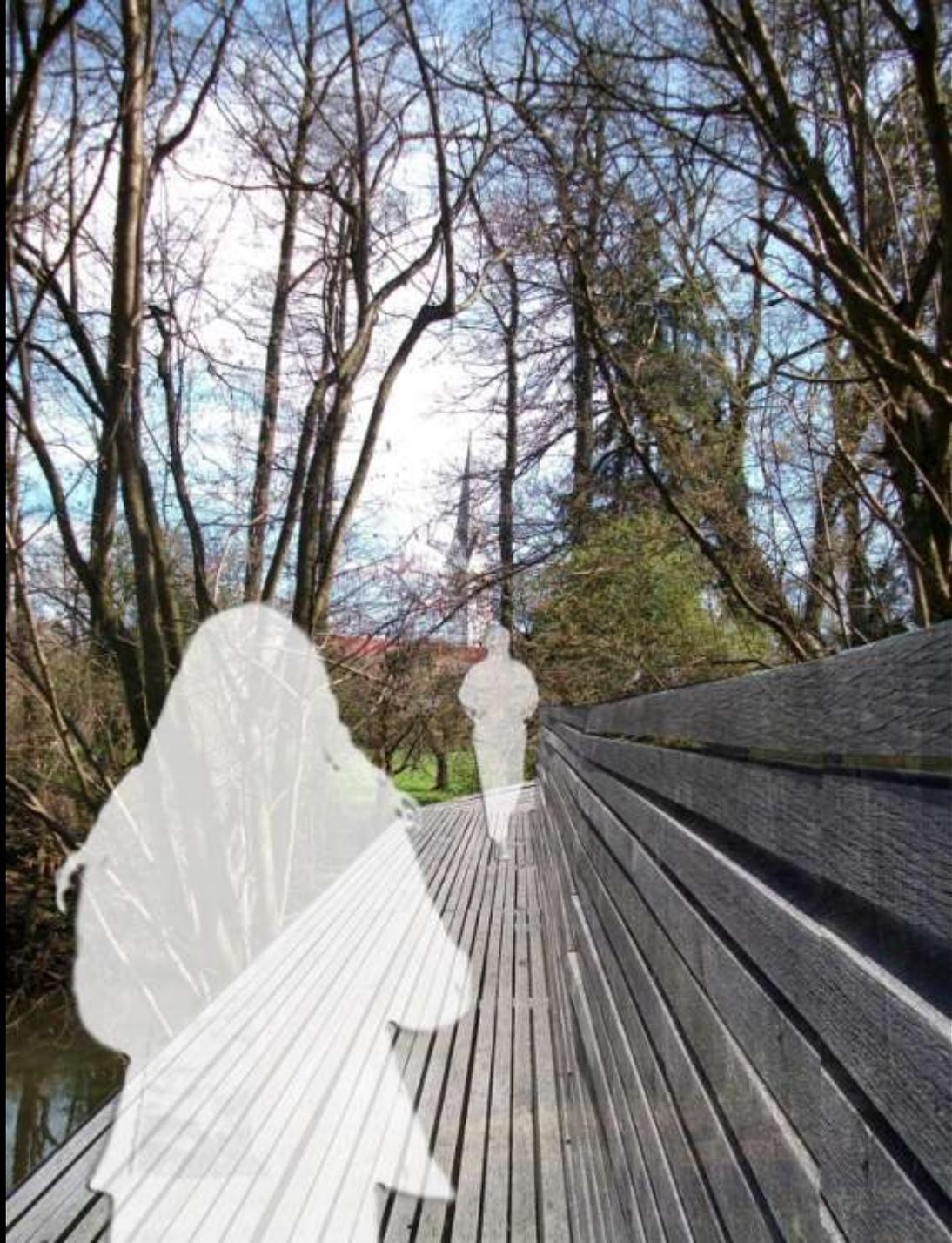


-  Vorplan
-  Bsp. Bestand
-  Bsp. Bestand/Erz.
-  Erweiterung
-  Neubau
-  Bsp. Neubau/Erz.
-  Straß. Lageplan
-  Neue Pflasterung
-  Bestehende Deck-/Tropfsteine



BALCONHAGEN
 Ortsmitte Friedberg
 Erlanger Straße/ Rathausplatz, 82447 Friedberg

BALDERS
 Ortsmitte Friedberg
 zwischen Carl-L. Siegersstraße/ Johann-Hausener
 Schulstraße 1, 82447 Friedberg





Fotografin: Valentina Damian



Fotografin: Valentina Damian



Fotografin: Valentina Damian



Fotografin: Valentina Damian

Maria Thalheim Bingham Großhündelbach Riding
Grucking Sandberg Hüh Gügling Landarosen Unterbierbach
Helling Kemoding Hainfeld Kleinbühl Bachfeld Furtenchle Rappoltskirchen
Kleinstraßham Harham **Frauenberg** Lohkirchen Ebersberg
Großkürzham Gsch Bachhof Sogling Eulhas Oberbierbach
Hutzing Hinterbaumberg Willkoten Reichenkirchen
Tittenkofen Grafing Farnsch Waderbaumberg Kleinthalheim
Hogelbach









Kirching
Herbierbach
Oberbiebach
Kirchen
heim
Angebot





EINDEZENTRUM FRAUNBERG

ERPREIS





Fotografin: Valentina Damian

Alle Darstellungen, Zeichnungen und Bilder sind durch oberprillerarchitekten erstellt worden und befinden sich damit in deren Eigentum

Die jeweiligen Grundlagen sind durch die Gemeinden zur Verfügung gestellt worden und zur Veröffentlichung unsererseits freigegeben