



Gemeinde Adelshofen

# Ortsteil Adelshofen

## Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Grundlagen

- Luftbild, Untersuchungsgebiet
- Urkataster
- Auszug Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

### Bestandsaufnahme

- Nutzungsstruktur
- Baustruktur
- Grundflächen, Grundflächenzahl

### Analyse

- Potentiale und Defizite
- Handlungsbereiche

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Festsetzungsvorschläge



Juli 2024



Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept



Geltungsbereich  
rechtskräftiger  
Bebauungsplan



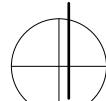
Das Untersuchungsgebiet in Adelshofen umfasst den Ortskern mit der zentralen Grünfläche, Kinderbetreuungseinrichtung und Kirche im Norden und im Wesentlichen die Bebauung um Kirch-, Ring- und Fuggerstraße.  
Im Norden grenzen schachbrettartige Neubaugebiete an, im Osten, Süden und Westen geht die Bebauung teils in die freie Landschaft über.  
Das Untersuchungsgebiet ist, mit Ausnahme des zentralen Bebauungsplanes "Ortskern" und eines Teilbereichs des Bebauungsplanes "Hopfgartenstraße", nicht überplant, so dass für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieses Entwicklungsgebiet erstellt wird.

## Ortsteil Adelshofen Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Luftbild

Januar 2024

M 1:3.200





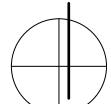
Untersuchungsgebiet  
städtbauliches  
Entwicklungskonzept



Geltungsbereich  
rechtskräftiger  
Bebauungsplan



Die Überlagerung des Urkatasters mit der aktuellen Flurkarte zeigt, noch heute lässt sich die ursprüngliche Bebauungsstruktur deutlich ablesen: Das ehemalige Fuggerschloss mit der großen Wiese und der Kirche, der Dorfweiher und die zum Straßenraum Präsenz zeigenden Gebäude entlang der ringartigen Erschließung.





Untersuchungsgebiet  
städtbauliches  
Entwicklungskonzept



Geltungsbereich  
rechtskräftiger  
Bebauungsplan

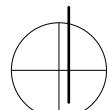


Die Darstellung des Flächennutzungsplanes spiegelt die Entstehung des Ortes wieder. Gemeinbedarfseinrichtungen und Dorfgebiet im Zentrum, allgemeine Wohngebiete zu den Ortsrändern. Die Bebauungspläne im Zentrum ermöglichen eine dichtere und höhere Bebauung mit steilem Dach (GRZ 0,4, II+D) im Gegensatz zu der lockeren und niedrigeren Bebauung (GRZ 0,25, I+D) in den peripheren Wohngebieten.

## Ortsteil Adelshofen Städtebauliches Entwicklungskonzept Flächennutzungsplan, BPs

Januar 2024

M 1:3.200



- Wohnen
- Wohngebäude einer Hofstelle
- landwirtschaftl. genutztes Gebäude
- jetzt als Nebengebäude genutzt
- jetzt Gewerbe / Handwerk
- Hofstelle / aktive Landwirtschaft / Tierhaltung
- Gemeinbedarf
- Gastronomie / Dienstleistung (Bank)
- leer stehend
- Baudenkmal



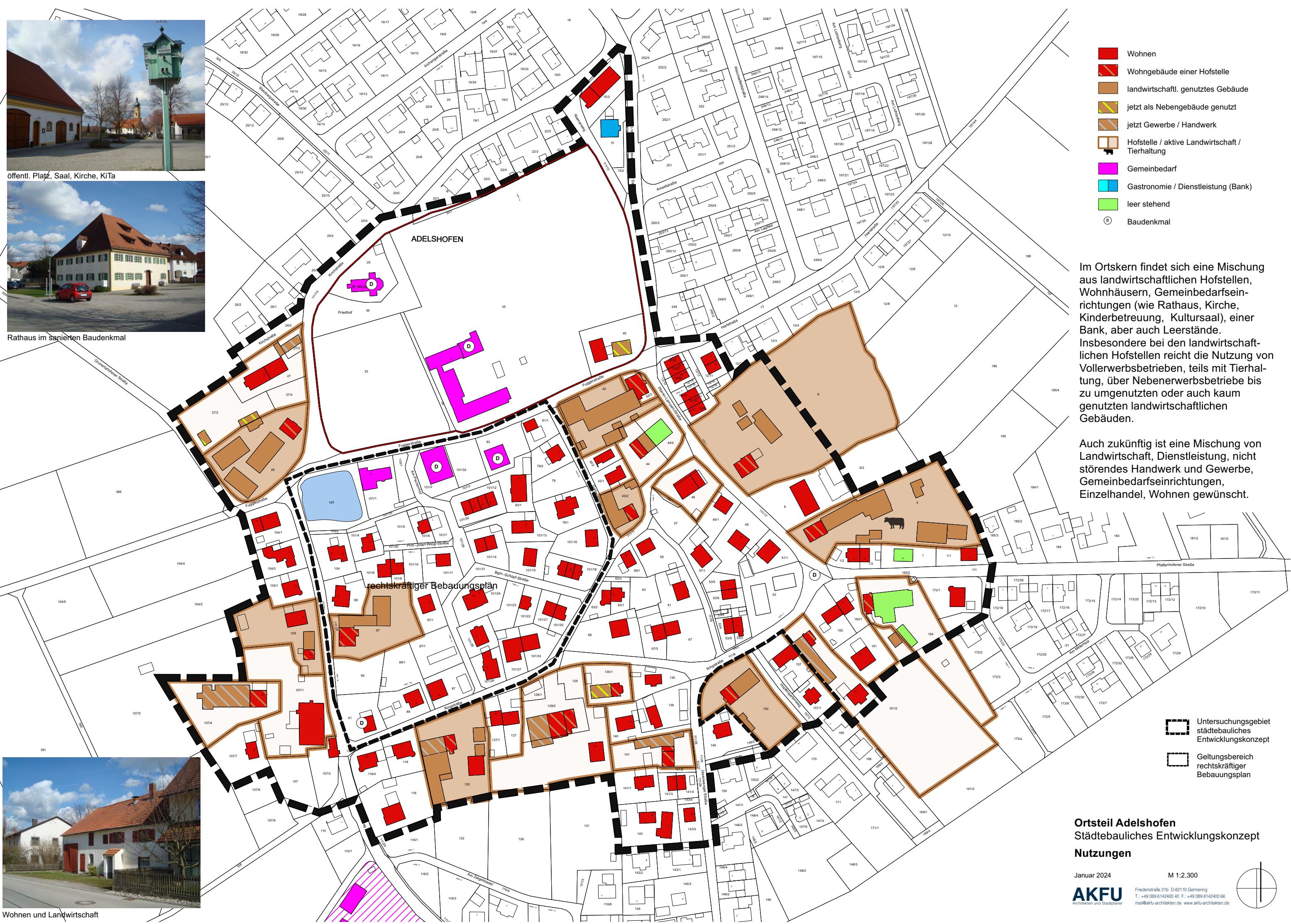
öffentl. Platz, Saal, Kirche, KiTa



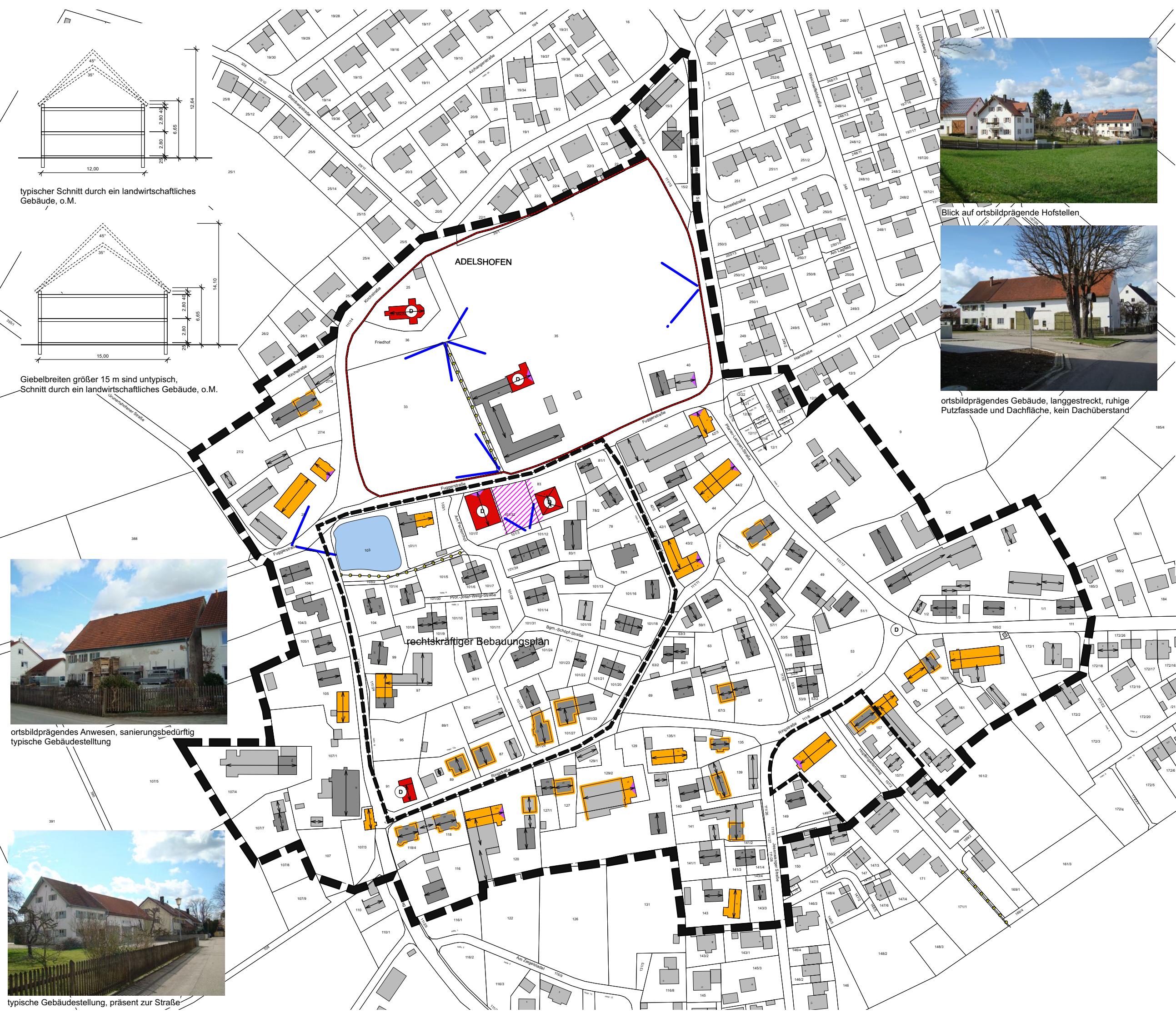
Rathaus im sanierten Baudenkmal

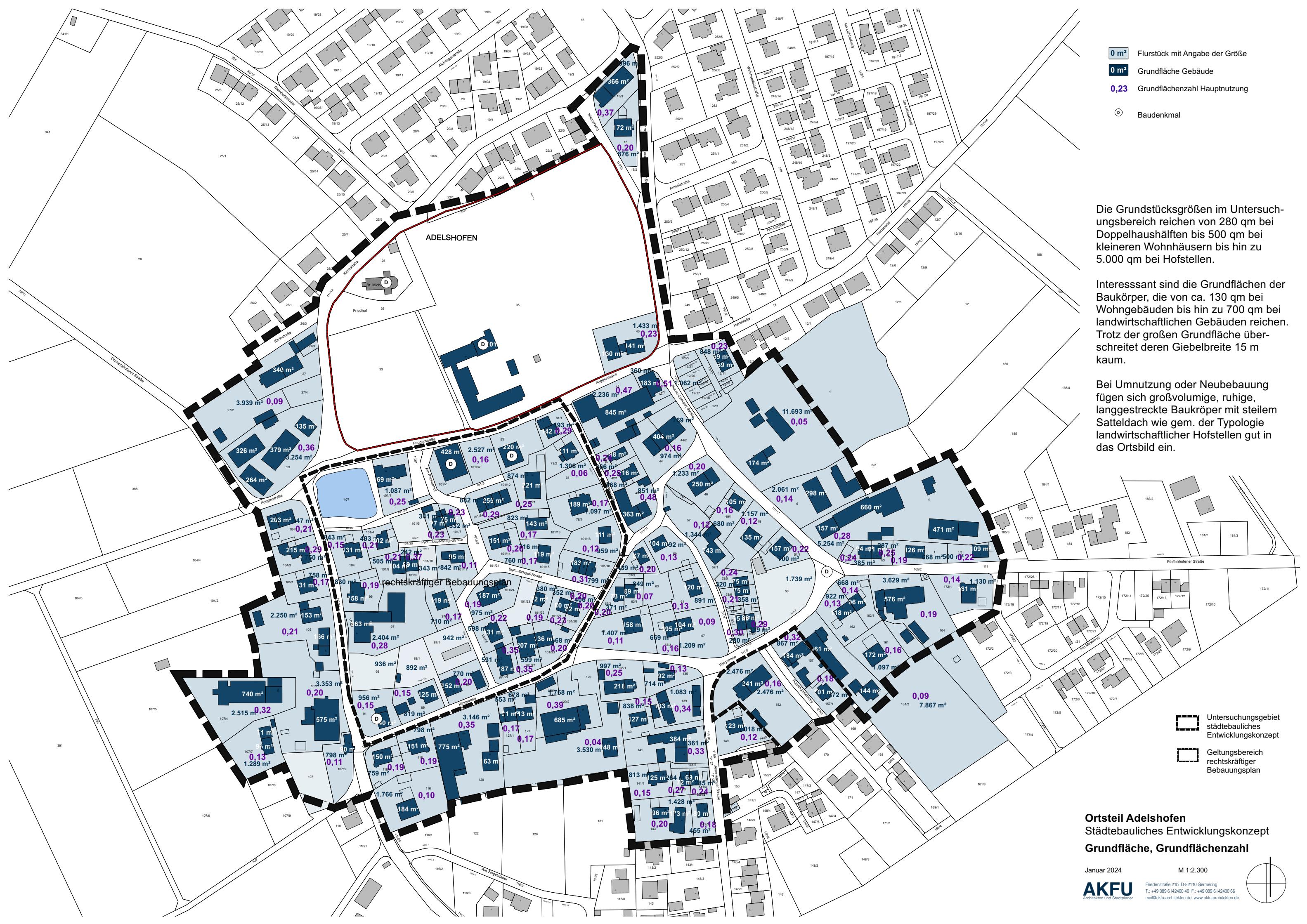


Wohnen und Landwirtschaft



- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude
- ortsbildprägende Gebäudestellung
- Hauptfirstrichtung
- prägender Gebäudegiebel
- Blickbeziehung
- Platzfläche



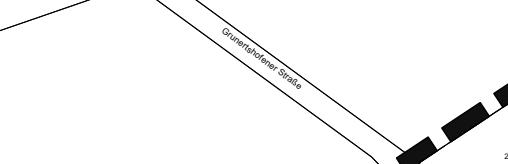


- Baudenkmal
- Bodendenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude
- ortsbildprägende Gebäudestellung
- Hauptfassrichtung
- prägender Gebäudegiebel
- Blickbeziehung
- Raumkante
- räumlich wirksamer Baum
- prägender Grünbereich
- Fußweg
- ~~~~~ gestörter Ortsrand
- räumlich wirksame Hoffläche, ungeordneter Bereich
- Leerstand
- parzellierter Bereich

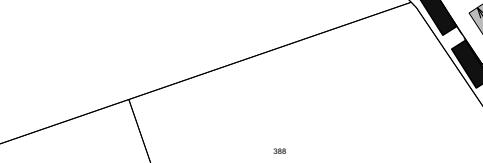
Blickbeziehung zur Kirche, großzügige öffentl. Wiese



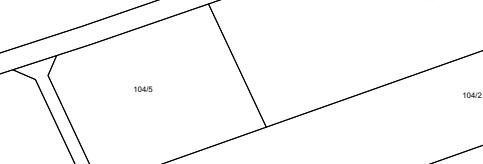
Obstwiese als Gegenspiel zum großen Hofgebäude



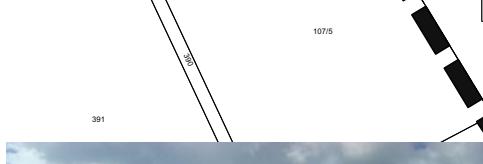
Gruensträsschen Straße



Fuggerstraße



rechtskräftiger Bebauungsplan



Lochfassade, Fensterläden, Tore aus Holz, offener Hof



Am Ziegelstadtgelände

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8

116/1

116/2

116/3

116/8



neuer selbstbewusster Giebel ohne Dachüberstand



Neubauten können sich an den großen Volumen orientieren, allerdings auch am ruhigen Satteldach und ruhigen Baukörpern ohne Vorsprünge, etc.



- Leerbaufäche
- ◆ Bebauung möglich
- Konversion nach Nutzungsaufgabe
- ▲ Definition Ortsrand
- parzellierter Bereich
- ◎ Baudenkmal

Handlungsbedarf gibt es in Bezug auf einige Leerbaufächen (unbebauten Grundstücke), die sofort bebaut werden könnten, wie auch große Grundstücke, auf denen weitere Gebäude errichtet werden könnten (gem. § 34 BauGB).

Handlungsbedarf entsteht bei der Konversion von landwirtschaftlichen Hofstellen. Das Haupthaus mit Wohntrakt sollte wenn möglich erhalten und umgenutzt werden; mit jedem Abriss ginge Identität verloren. Beim Umgang mit den landwirtschaftlichen Nebengebäuden oder den Hofflächen sind Körnung der Neubebauung, Baugestaltung, Freiflächen und Bäume harmonisch abzustimmen.

Auch Lage und Ausbildung grüner Ortsränder bzw. die Grenzen der Bebauung sollten definiert werden.

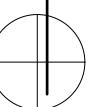
Die große Grünfläche um Kirche und ehemaliges Fuggerschloss sollte der Bürgerschaft weiterhin zur Verfügung stehen.

- Untersuchungsgebiet städtebauliches Entwicklungskonzept
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

## Ortsteil Adelshofen Städtebauliches Entwicklungskonzept Handlungsbedarf

März 2024

M 1:2.300



## Ziele der Ortskernentwicklung:

Erhalt, Sanierung, Nutzung  
ortsbildprägender Gebäude

Situierung von Neubauten an  
orts-typischer Stellung, erst dann im  
rückwärtigen Grundstücksteil (ggf.  
Zulässigkeit von mind. II-geschossigen  
Baukörpern an der Straße und  
niedrigeren im rückwärtigen Bereich)

Balance zwischen Baumassen und  
Freifläche: ortstypische Kombination  
von großem Baukörper, Hoffläche,  
Großbaum, Obstwiese

Ausbilden von Ortsrändern als  
Übergang zur freien Landschaft

prägende Sichtachsen erhalten

## Städtebauliches Entwicklungskonzept:

- Baudenkmal erhalten, Gebäudeumfeld freihalten, Blickbeziehung ermöglichen
- ortsbildprägendes Gebäude erhalten, Gebäudeumfeld freihalten
- ortsbildprägende Gebäudestellung, bei Neubau wieder besetzen
- ↔ vorgegebene Firstrichtung, steiles Satteldach, ohne Dachüberstand
- ↔ prägender Gebäudegiebel erhalten
- Raumkante erhalten, bei Neubau wieder besetzen
- räumlich wirksamen Baum erhalten
- prägenden Grünbereich freihalten, für die Gemeinschaft nutzen
- Fußweg / Platz erhalten
- Grenze der Bebauung, grünen Ortsrand ausilden
- Raumkante durch neue Bebauung schaffen
- Teilgebiet für Wohngebäude
- Blickbeziehung freihalten

Untersuchungsgebiet  
städtisch  
Entwicklungskonzept

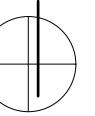
Geltungsbereich  
rechtskräftiger  
Bebauungsplan

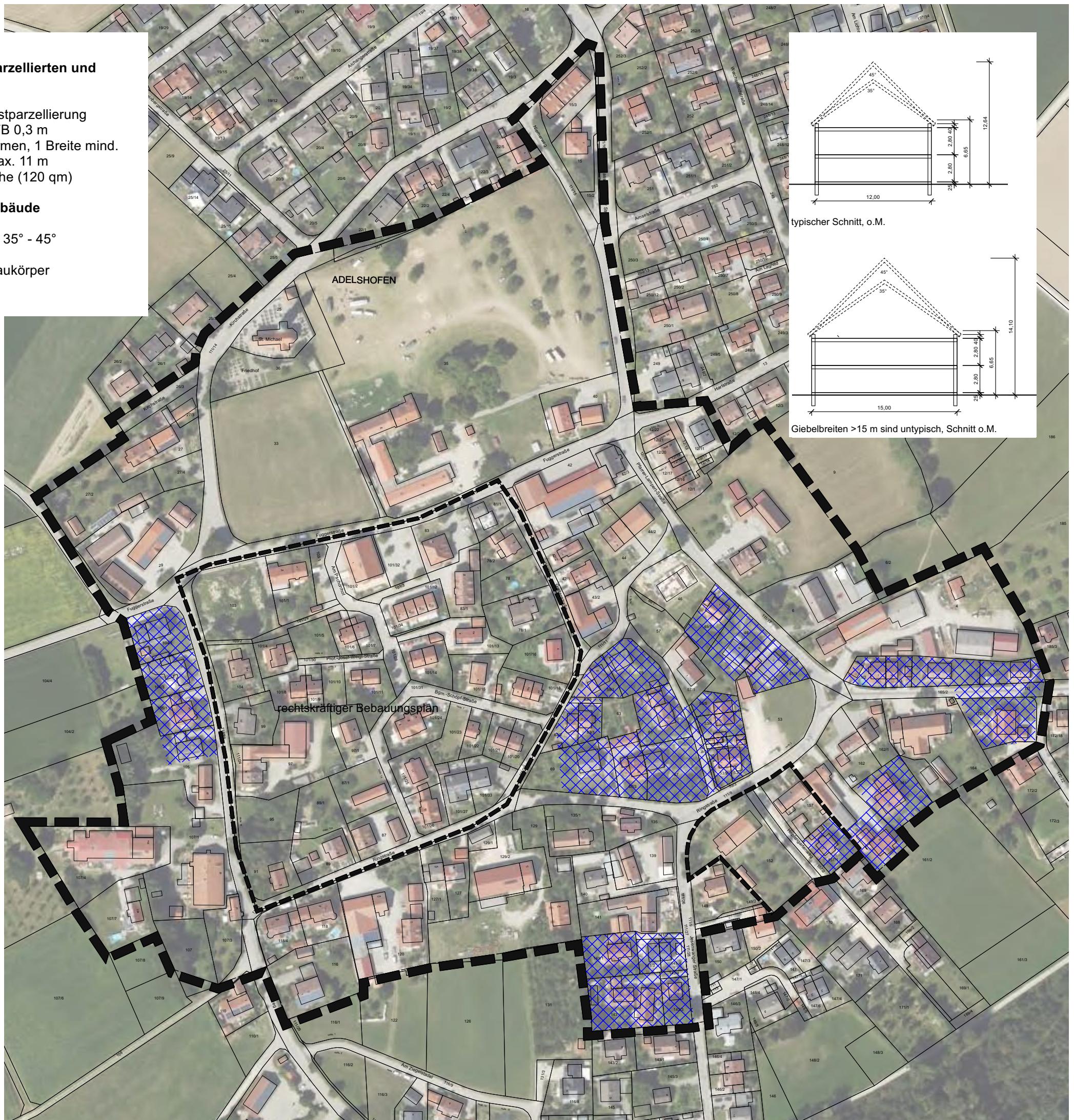
## Ortsteil Adelshofen

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

Juni 2024

M 1:2.300





## Weiteres Vorgehen

### **Städtebauliche Entwicklungskonzept**

dient als Grundlage für Beratung / Gespräche mit Antragstellern.

Bei fehlender Kooperationsbereitschaft sind die Beschlüsse für eine Veränderungsperre und Aufstellung eines Bebauungsplanes damit jederzeit möglich.

### **Ortsgestaltungssatzung**

mit Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Grünordnung

### **Bebauungsplan**

mit Festsetzungen zu Maß und Art der bauliche Nutzung, Gestaltung, Grünordnung, zu überbaubaren Flächen, Abgrenzung Innen- /Außenbereich

Anwendung der Eingriffs-, Ausgleichsregelung

mit Unterscheidung von Gebietstypen Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Hofstellen und kleinparzellierten Wohngebieten

### **Teilbebauungsplan**

bei Handlungsbedarf

-> gem. § 13a BauGB bis zu maximal 20.000 qm Grundfläche ohne Anwendung der Eingriffs-, Ausgleichsregelung