



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

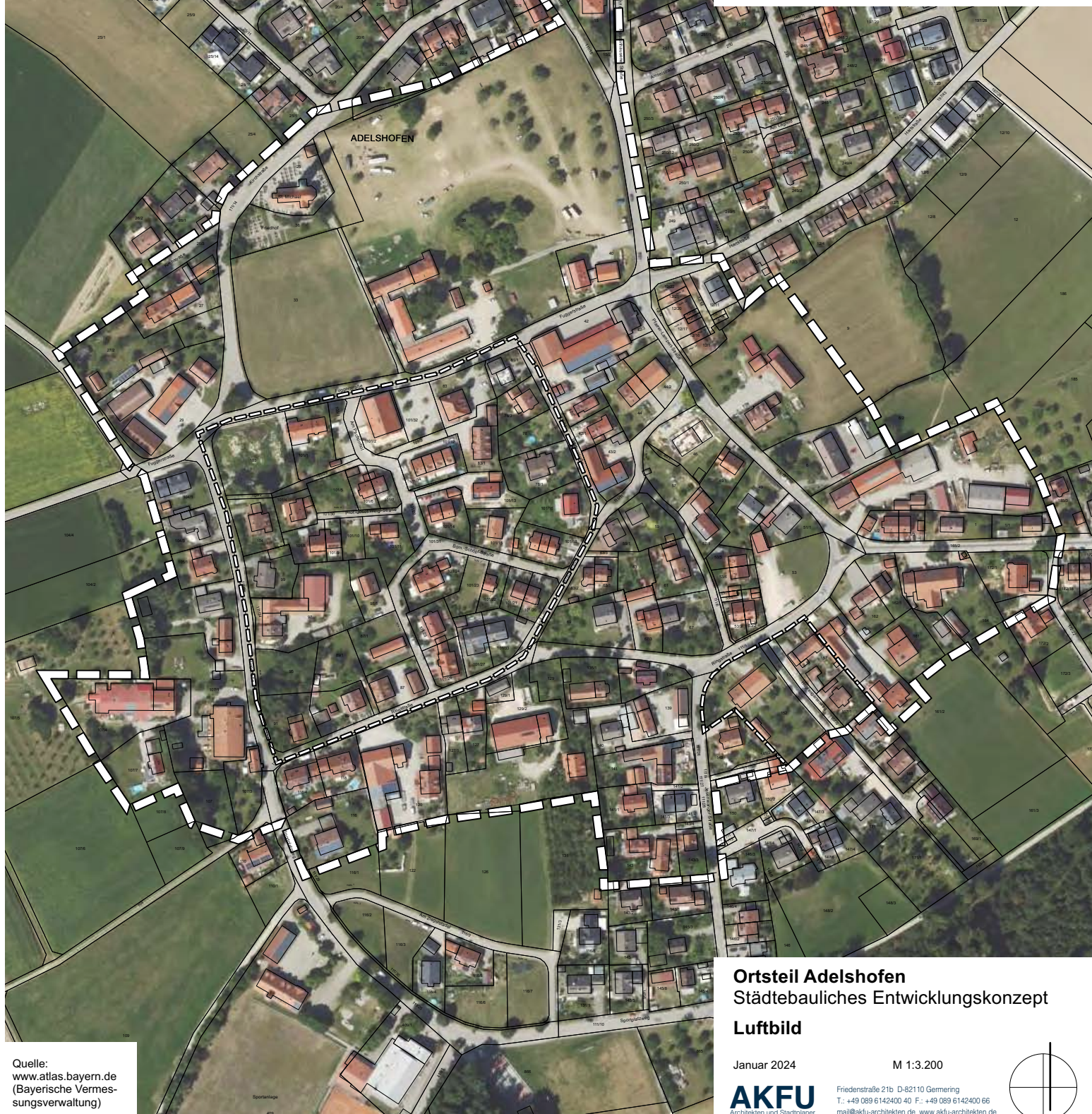
### Festsetzungsvorschläge





-  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.



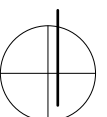
**Ortsteil Adelshofen**  
**Städtebauliches Entwicklungskonzept**  
**Luftbild**

Januar 2024



M 1:3.200

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Gernering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de





-  Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
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 Dorfweier und die zum Straßenraum Präsenz zeigenden Gebäude entlang der ringartigen Erschließung.



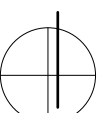
## Ortsteil Adelshofen Städtebauliches Entwicklungskonzept Urkataster

Januar 2024



M 1:3.200

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

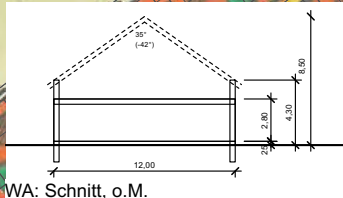
Friedenstraße 21b D-82110 Gernering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de





-  Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
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.



WA: Schnitt, o.M.

BP Westl. Steinbergstraße  
WA  
GRZ 0,25  
WH 4,30 FH 8,50  
SD 35 - 42°

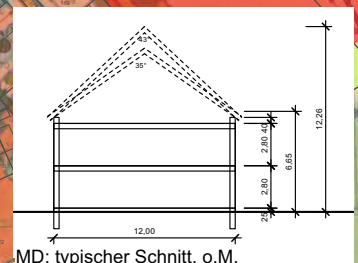
BP Auf der Betzdorfer Höhe  
MI  
GRZ 0,3  
II SD 35 - 44°

BP Lichtenberg  
WA  
GRZ 0,25  
WH 4,30 FH 8,50  
SD 35 - 42°

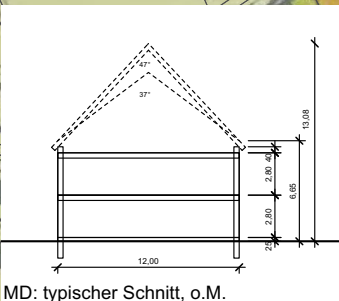
BP Ortskern  
MD  
GRZ 0,4  
II/II/II  
SD 37 - 42°

BP Hauptartenweg  
MI/WA  
GRZ 0,25  
II SD 35 - 43°

rechtskräftiger Bebauungsplan



MD: typischer Schnitt, o.M.



MD: typischer Schnitt, o.M.

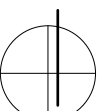
## Ortsteil Adelshofen Städtebauliches Entwicklungskonzept Flächennutzungsplan, BPs

Januar 2024

M 1:3.200

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Gernering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de







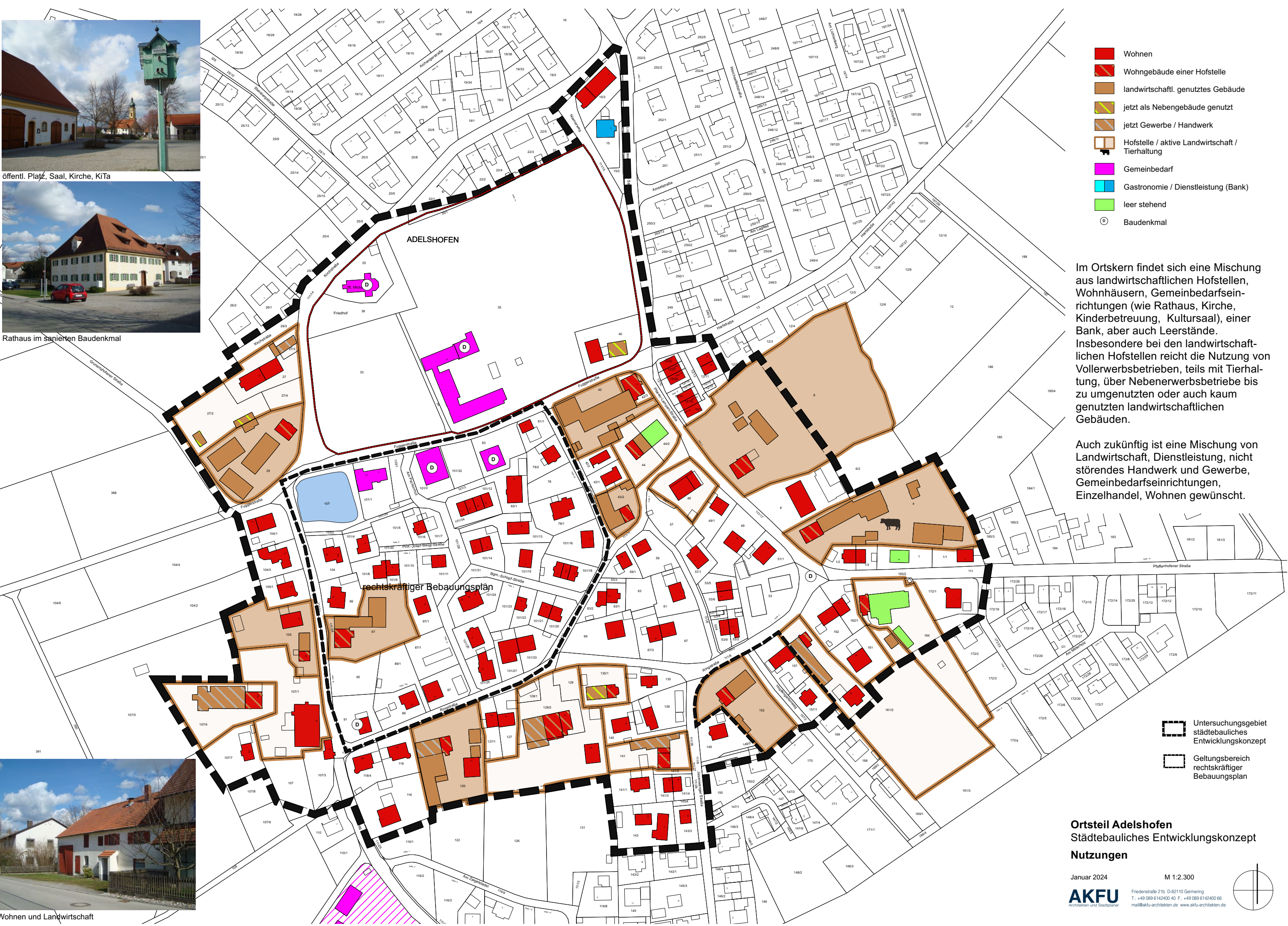
öffentl. Platz, Saal, Kirche, KiTa



Rathaus im sanierten Baudenkmal



Wohnen und Landwirtschaft



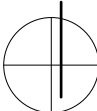
- Wohnen
- Wohngebäude einer Hofstelle
- landwirtschaftl. genutztes Gebäude
- jetzt als Nebengebäude genutzt
- jetzt Gewerbe / Handwerk
- Hofstelle / aktive Landwirtschaft / Tierhaltung
- Gemeinbedarf
- Gastronomie / Dienstleistung (Bank)
- leer stehend
- Baudenkmal

Im Ortskern findet sich eine Mischung aus landwirtschaftlichen Hofstellen, Wohnhäusern, Gemeinbedarfseinrichtungen (wie Rathaus, Kirche, Kinderbetreuung, Kultursaal), einer Bank, aber auch Leerstände. Insbesondere bei den landwirtschaftlichen Hofstellen reicht die Nutzung von Vollerwerbsbetrieben, teils mit Tierhaltung, über Nebenerwerbsbetriebe bis zu umgenutzten oder auch kaum genutzten landwirtschaftlichen Gebäuden.

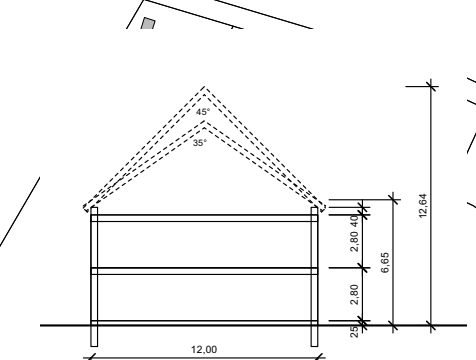
Auch zukünftig ist eine Mischung von Landwirtschaft, Dienstleistung, nicht störendes Handwerk und Gewerbe, Gemeinbedarfseinrichtungen, Einzelhandel, Wohnen gewünscht.

- Untersuchungsgebiet städtebauliches Entwicklungskonzept
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

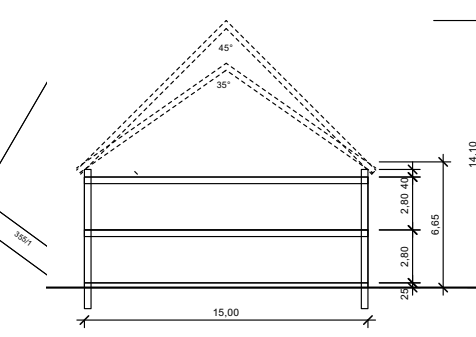
Ortsteil Adelshofen  
Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Nutzungen







typischer Schnitt durch ein landwirtschaftliches Gebäude, o.M.



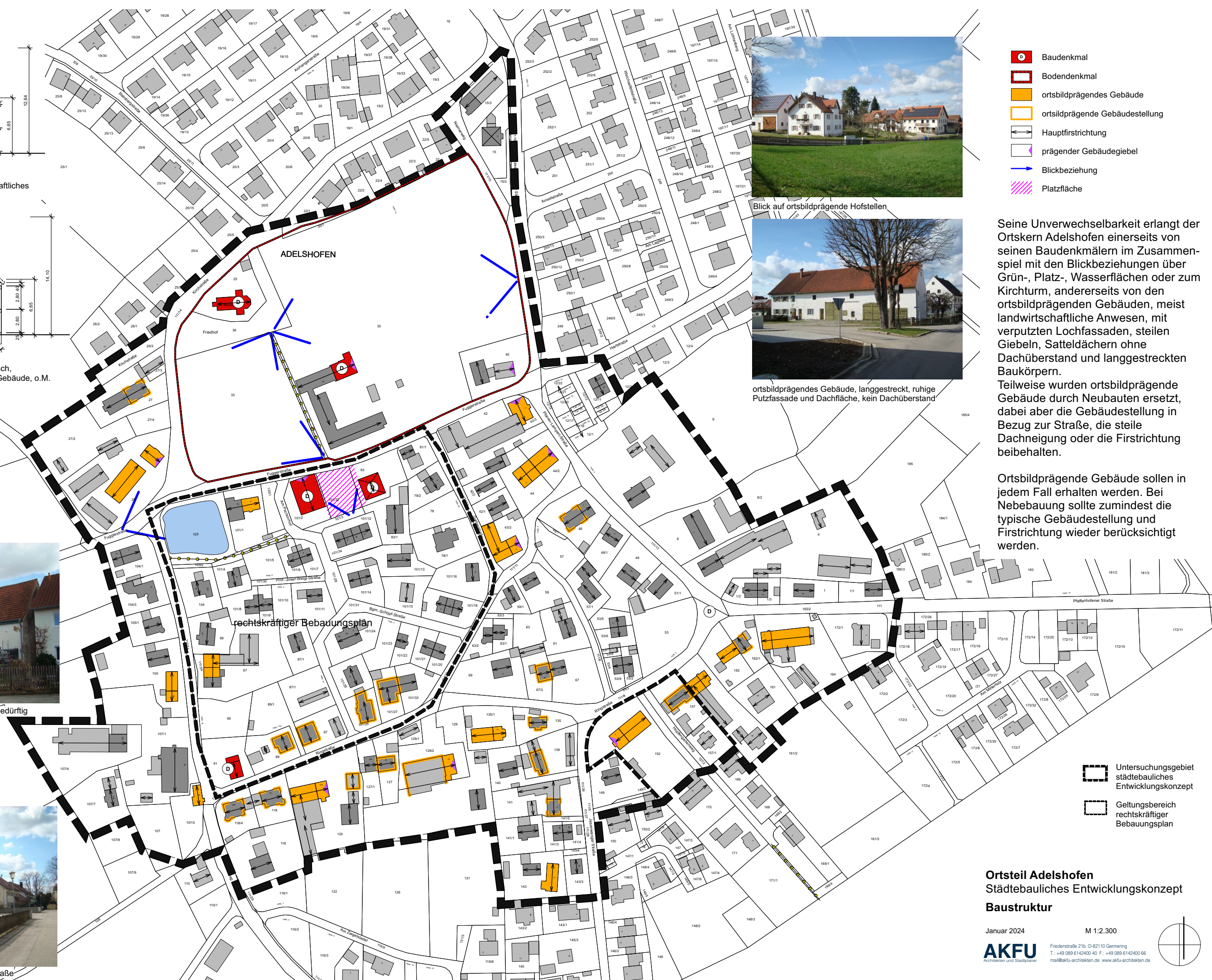
Giebelbreiten größer 15 m sind untypisch, Schnitt durch ein landwirtschaftliches Gebäude, o.M.



ortsbildprägendes Anwesen, sanierungsbedürftig  
typische Gebäudestellung



typische Gebäudestellung, präsent zur Straße



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



Blick auf ortsbildprägende Hofstellen



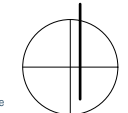
ortsbildprägendes Gebäude, langgestreckt, ruhige Putzfassade und Dachfläche, kein Dachüberstand

Seine Unverwechselbarkeit erlangt der Ortskern Adelshofen einerseits von seinen Baudenkmalen im Zusammenspiel mit den Blickbeziehungen über Grün-, Platz-, Wasserflächen oder zum Kirchturm, andererseits von den ortsbildprägenden Gebäuden, meist landwirtschaftliche Anwesen, mit verputzten Lochfassaden, steilen Giebeln, Satteldächern ohne Dachüberstand und langgestreckten Baukörpern. Teilweise wurden ortsbildprägende Gebäude durch Neubauten ersetzt, dabei aber die Gebäudestellung in Bezug zur Straße, die steile Dachneigung oder die Firstrichtung beibehalten.

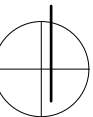
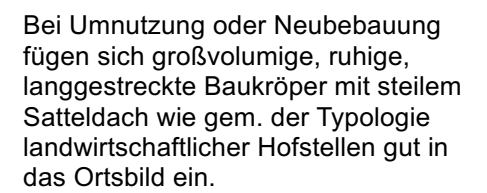
Ortsbildprägende Gebäude sollen in jedem Fall erhalten werden. Bei Nebebauung sollte zumindest die typische Gebäudestellung und Firstrichtung wieder berücksichtigt werden.

- Untersuchungsgebiet städtebauliches Entwicklungskonzept
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

# Ortsteil Adelshofen Städtebauliches Entwicklungskonzept Baustruktur











Blickbeziehung zur Kirche, großzügige öffentl. Wiese



Obstwiese als Gegenspieler zum großen Hofgebäude



räumlich gefasste Hoffläche durch Ramkanten der landwirtschaftlichen Anwesen sollten erhalten bleiben



Lochfassade, Fensterläden, Tore aus Holz, offener Hof



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

Baudenkmäler und ortsbilprägende Gebäude bilden mit ihrer Baukörperstellung und den präsenten Giebeln Raumkanten und qualitätvolle räumlich gefasste Räume aus. Teilweise haben auch Bäume diese räumliche Wirkung.

Die bereits klein parzellierten Bereiche für Wohnhäuser mit neuen Gebäudetypologien wirken hingegen schachbrettartig und tragen nichts zum unverwechselbaren Charakter Adelshofens bei.

Obstwiesen, Bauerngärten oder der Dorfweiher fungieren als lockeres Gegenspiel zu den großen landwirtschaftlichen Gebäuden mit ihren ruhigen langen Dachflächen und Putzfassaden. Straßenunabhängige Fußwegverbindungen führen durch prägende Grünflächen.

Vereinzel stören ungeordnete Bereiche oder Brachen im Straßenraum. Im Westen ist der Ortsrand durchbrochen.

- Untersuchungsgebiet städtebauliches Entwicklungskonzept
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

Ortsteil Adelshofen  
Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Potentiale und Defizite





neuer selbstbewusster Giebel ohne Dachüberstand



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

- Leerbaufläche
- Bebauung möglich
- Konversion nach Nutzungsaufgabe
- Definition Ortsrand
- parzellierter Bereich
- Baudenkmal

Handlungsbedarf gibt es in Bezug auf einige Leerbauflächen (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.



Leerbaufläche: auf Raumkanten bei der Bebauung sollte geachtet werden.

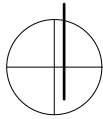
rechtskräftiger Bebauungsplan

- Untersuchungsgebiet städtebauliches Entwicklungskonzept
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

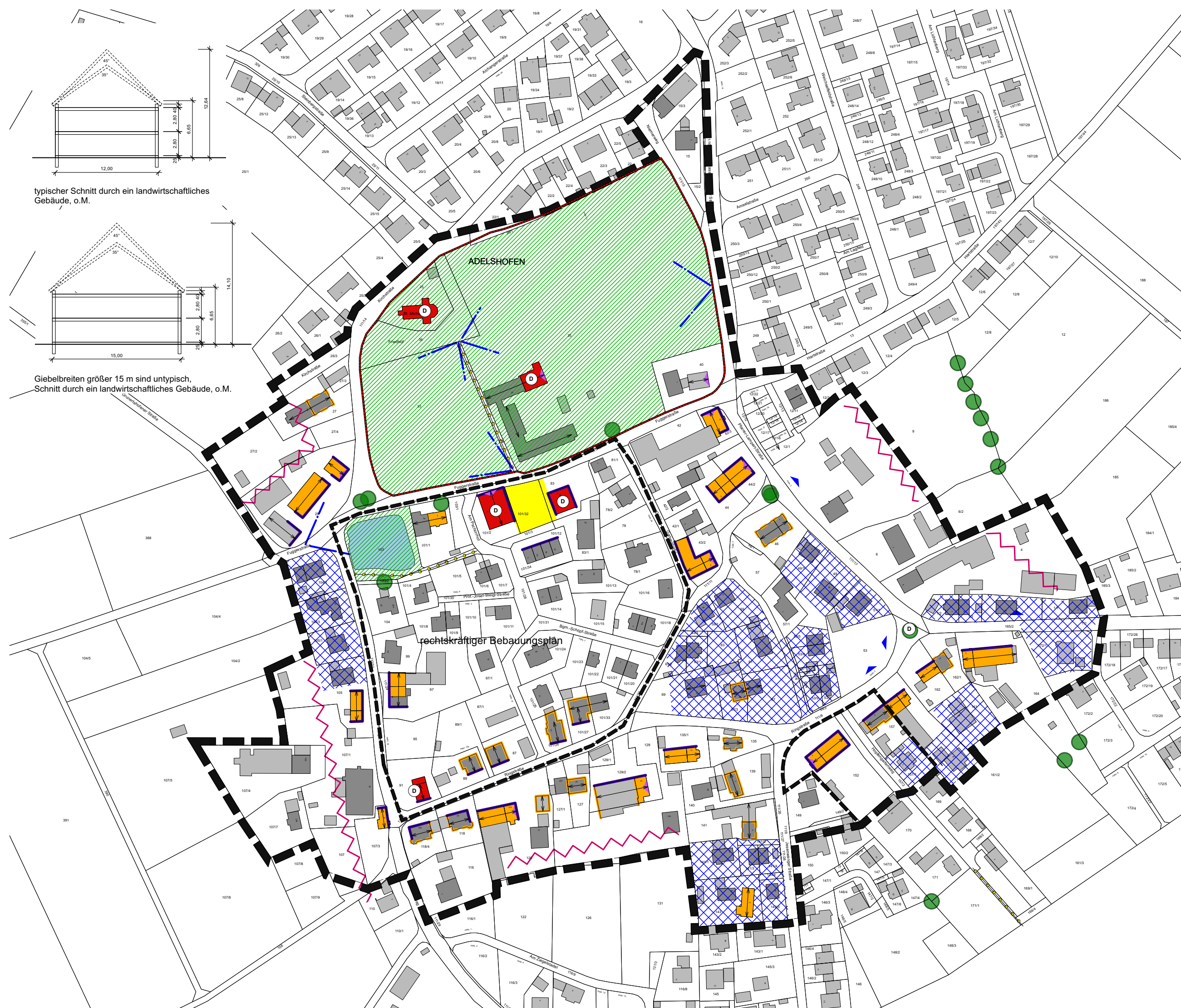
### Ortsteil Adelshofen Städtebauliches Entwicklungskonzept Handlungsbedarf

März 2024 M 1:2.300

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner  
Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de







typischer Schnitt durch ein landwirtschaftliches Gebäude, o.M.

Giebelbreiten größer 15 m sind untypisch, Schnitt durch ein landwirtschaftliches Gebäude, o.M.

### Ziele der Ortskernentwicklung:

Erhalt, Sanierung, Umnutzung ortsbildprägender Gebäude

Situierung von Neubauten an ortstypischer Stellung, erst dann im rückwertigen Grundstücksteil (ggfs. Zulässigkeit von mind. II-geschossigen Baukörpern an der Straße und niedrigeren im rückwertigen 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 erlhaten, bei Neubau wieder besetzen
- räumlich wirksamen Baum erhalten
- prägenden Grünbereich freihalten, für die Gemeinschaft nutzen
- Fußweg / Platz erhalten
- Grenze der Bebauung, grünen Ortsrand ausbilden
- Raumkante durch neue Bebauung schaffen
- Teilgebiet für Wohngebäude
- Blickbeziehung freihalten

- Untersuchungsgebiet städtebauliches Entwicklungskonzept
- Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan

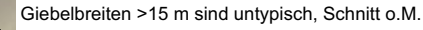
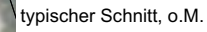
### Ortsteil Adelshofen

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

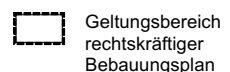
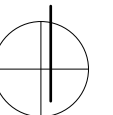


Einzelhäuser, keine Kleinstparzellierung  
I+D, II+D, DN 35°, OK RFB 0,3 m  
rechteckförmige Grundformen, 1 Breite mind.  
1,5 Länge, Giebelseite max. 11 m  
max. zulässige Grundfläche (120 qm)

I+D, II+D, Satteldach, DN 35° - 45°  
Holzschalung  
ruhiger, geschlossener Baukörper  
keine Anbauten, o.ä.



Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de





## Weiteres Vorgehen

### **Städtebauliche Entwicklungskonzept**

dient als Grundlage für Beratung / Gespräche mit Antragstellern.

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

### **Ortsgestaltungssatzung**

mit Festsetzungen zur baulichen Gestaltung, Grünordnung

### **Bebauungsplan**

mit Festsetzungen zu Maß und Art der baulichen 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