



Gemeinde Adelshofen

# Ortsteil Nassenhausen

## Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Grundlagen

- Luftbild, Untersuchungsgebiet
- Urkataster
- Auszug Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

### Bestandsaufnahme

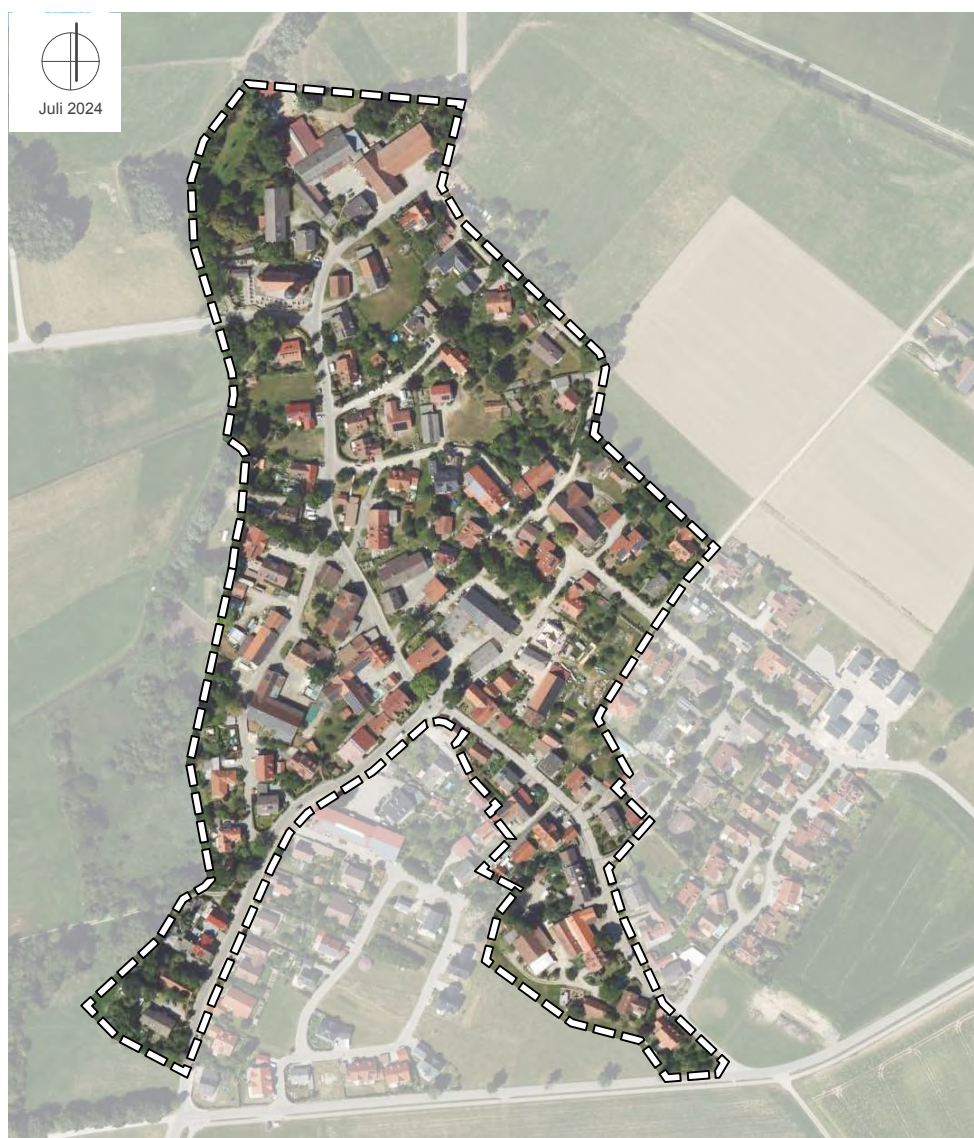
- Nutzungsstruktur
- Baustruktur
- Grundflächen, Grundflächenzahl

### Analyse

- Potentiale und Defizite
- Handlungsbereiche

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Festsetzungsvorschläge





Das Untersuchungsgebiet in Nassenhausen umfasst den Ortskern von Nord nach Süd mit Ausnahme derjenigen Gebiete, die bereits durch Bebauungspläne überplant wurden.



**Ortsteil Nassenhausen**  
**Städtebauliches Entwicklungskonzept**  
**Luftbild mit Untersuchungsbereich**



Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept

Januar 2024

M 1:2750

**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

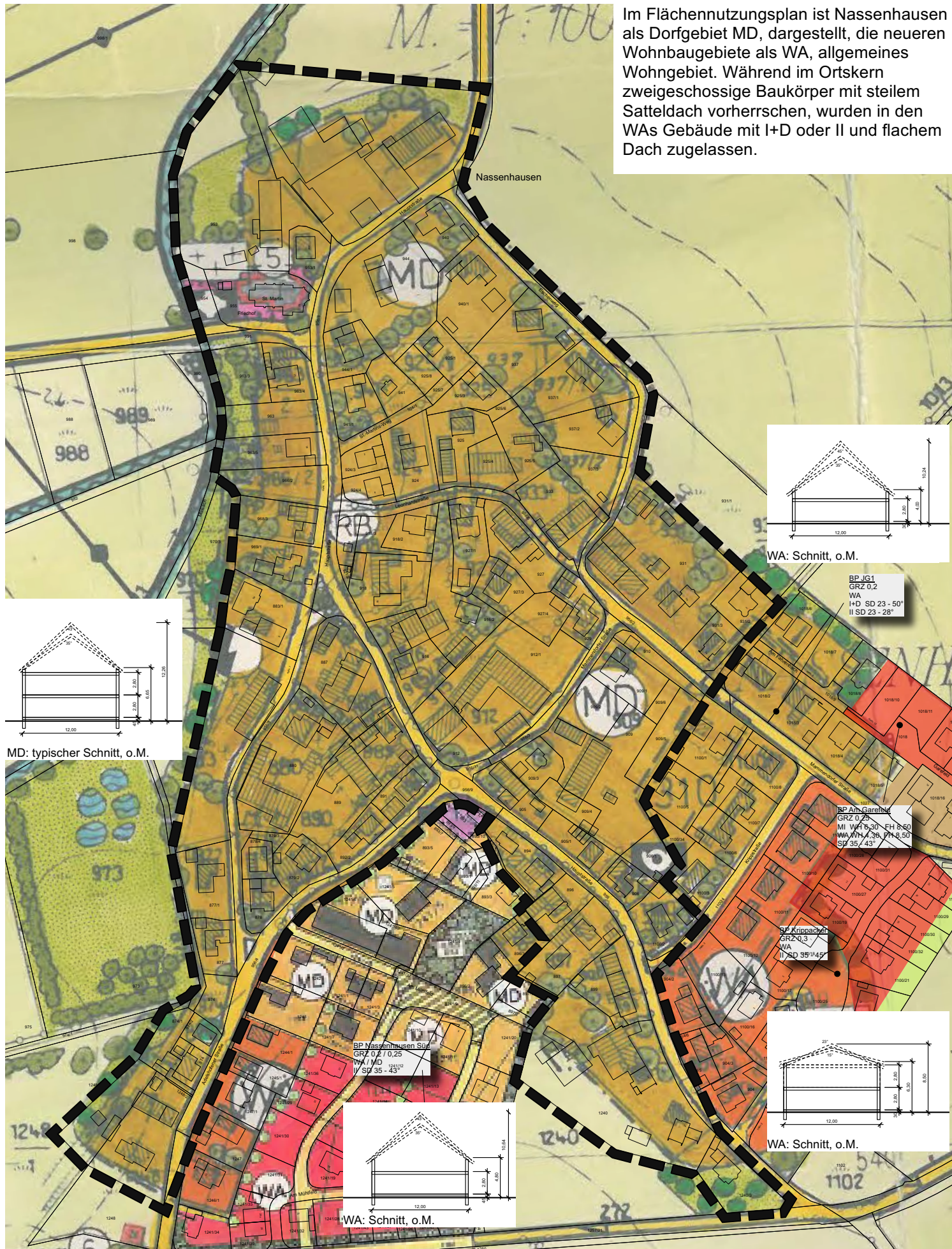




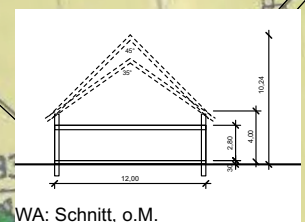
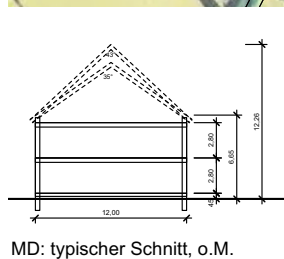
An der Überlagerung der Flurkarte mit dem Urkataster zeigen sich im Wesentlichen zwei Keimzellen der Bebauung: im Norden die Hofstellen um die Kirche und im Zentrum Hofstellen um die Straßengabelung. Auch die Ansammlung der Höfe an der Kreuzung Leonhardstraße / Eschenweg ist bereits ablesbar.







Im Flächennutzungsplan ist Nassenhausen als Dorfgebiet MD, dargestellt, die neueren Wohnbaugebiete als WA, allgemeines Wohngebiet. Während im Ortskern zweigeschossige Baukörper mit steilem Satteldach vorherrschen, wurden in den WAs Gebäude mit I+D oder II und flachem Dach zugelassen.

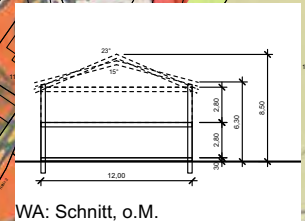
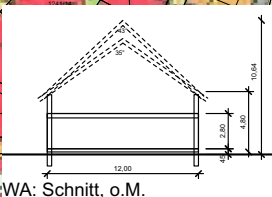


BP JG1  
GRZ 0,2  
WA  
I+D SD 23 - 50°  
II SD 23 - 28°

BP Am Garefeld  
GRZ 0,25  
MI WH 6,30 FH 8,50  
WA WH 4,36 FH 8,50  
SP 35 / 43°

BP Krippach  
GRZ 0,3  
WA  
II SD 35°/45°

BP Nassenhausen Süd  
GRZ 0,2 / 0,25  
WA / MD  
II SD 35 - 43°

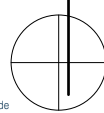


**Ortsteil Nassenhausen**  
Städtebauliches Entwicklungskonzept  
**Flächennutzungsplan, BPs**

Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept

Januar 2024  
**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

M 1:2750  
Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de





Kirche, Gasthaus, Wohngebäude und landwirtschaftliche Hofstellen, teils mit Tierhaltung, mischen sich im Ortszentrum. Deutlich ins Auge fallen die leer stehenden, oft ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude. Einige dieser Gebäude sind bereits für Handwerk oder Gewerbe umgenutzt.

- Wohnen
- Wohngebäude einer Hofstelle
- landwirtschft. genutztes Gebäude
- jetzt als Nebengebäude genutzt
- jetzt Gewerbe / Handwerk
- Hofstelle / aktive Landwirtschaft / Tierhaltung
- Gemeinbedarf
- Gastronomie
- leer stehend
- Baudenkmal



Leerstand



Kirche am Ortseingang



Gasthaus im Ortszentrum



Wohn- und Praxisgebäude mit typischem Giebel

**Ortsteil Nassenhausen**  
Städtebauliches Entwicklungskonzept  
**Nutzungen**

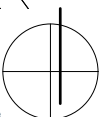
Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept

Januar 2024

M 1:2750

**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



Der Kirchturm in Nassenhausen ist ein Merkzeichen und von nahezu überall im Ort sichtbar. Das zweite Baudenkmal ist ein stark sanierungsbedürftiger Hof in der Ortsmitte. Darüberhinaus gibt es ortsbildprägende Gebäude, meist landwirtschaftliche Anwesen, mit verputzten Lochfassaden, steilen Giebeln, Satteldächern ohne Dachüberstand und langgestreckten Baukörpern, die zum Charakter des Ortes beitragen.

Ortsbildprägende Gebäude wurden teilweise 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 Neubebauung sollte zumindest die typische Gebäudestellung, Dachform und Firstrichtung wieder berücksichtigt werden.



ruhige Putzfassade, Hofbaum

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



ortstypische Giebelfassade



vor ortsbildprägenden Gebäuden sollte das Gebäudeumfeld frei bleiben

## Ortsteil Nassenhausen

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Baustruktur

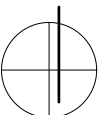
Untersuchungsgebiet  
städttebauliches  
Entwicklungskonzept

Januar 2024

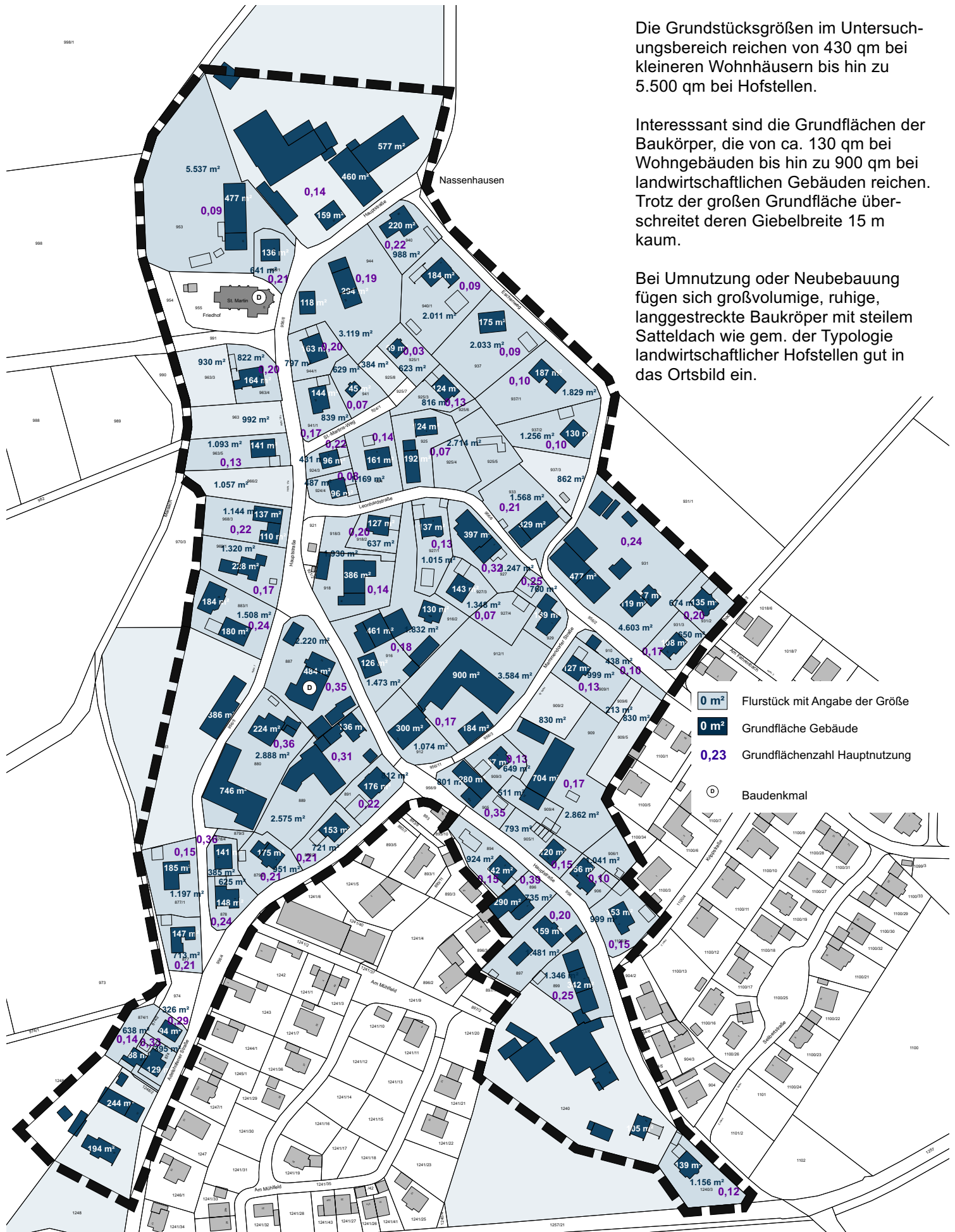
M 1:2750

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 89 6142400 40 F.: +49 89 6142400 66  
mail@akfu-architekten.de www.akfu-architekten.de








Die Grundstücksgrößen im Untersuchungs-bereich reichen von 430 qm bei kleineren Wohnhäusern bis hin zu 5.500 qm bei Hofstellen.

Interessant sind die Grundflächen der Baukörper, die von ca. 130 qm bei Wohngebäuden bis hin zu 900 qm bei landwirtschaftlichen Gebäuden reichen. Trotz der großen Grundfläche überschreitet deren Giebelbreite 15 m kaum.

Bei Umnutzung oder Neubebauung fügen sich großvolumige, ruhige, langgestreckte Baukörper mit steilem Satteldach wie gem. der Typologie landwirtschaftlicher Hofstellen gut in das Ortsbild ein.

**Ortsteil Nassenhausen**  
**Städtebauliches Entwicklungskonzept**  
**Grundfläche, Grundflächenzahl**

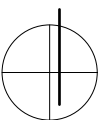
 Untersuchungsgebiet  
 städtebauliches  
 Entwicklungskonzept

Januar 2024

M 1:2750

**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





Baudenkmäler und ortsbilprägende Gebäude bilden mit ihrer Baukörperstellung und den präsenten Giebeln Raumkanten und qualitätvolle räumlich gefasste Räume aus. Das Motiv des "Hofbaumes" findet sich mehrmals, vereinzelt finden sich noch Obstbaumwiesen.

Nassenhausen ist zersetzt von bereits klein parzellierten Bereichen für niedrige, kleinere Wohnhäuser, die schachbrettartig wirken und nichts zum Ortscharakter beitragen.

Die wenigen großen landwirtschaftlichen Gebäude mit den ruhigen langen Dachflächen und Putzfassaden sollten erhalten bleiben, Leerstand reaktiviert und saniert werden.

Vereinzelt stören ungeordnete Bereiche im Straßenraum oder am Ortsrand. Die Grünstrukturen am westlichen Ortsrand sollten gestärkt werden, grüne Ortsränder im Norden und Osten fehlen.



ungeordneter Ortsrand



Raumkanten am Dreigestirn der ortsbildprägenden Höfe



ortsbildprägendes Gebäude, Hofbaum

## Ortsteil Nassenhausen

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Potentiale und Defizite

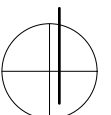
Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept

März 2024

M 1:2750

**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





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 be- und 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.



ehemalige Hofstelle, Leerbaufläche

BP JG1  
GRZ 0,2  
WA  
H+D SD 23 - 50°  
II SD 23 - 28°

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



typisches Nebengebäude; bei Neubebauung Raumkanten schaffen.



sanierungsbedürftiger Hof

## Ortsteil Nassenhausen

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Handlungsbedarf

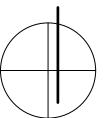
Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept

März 2024

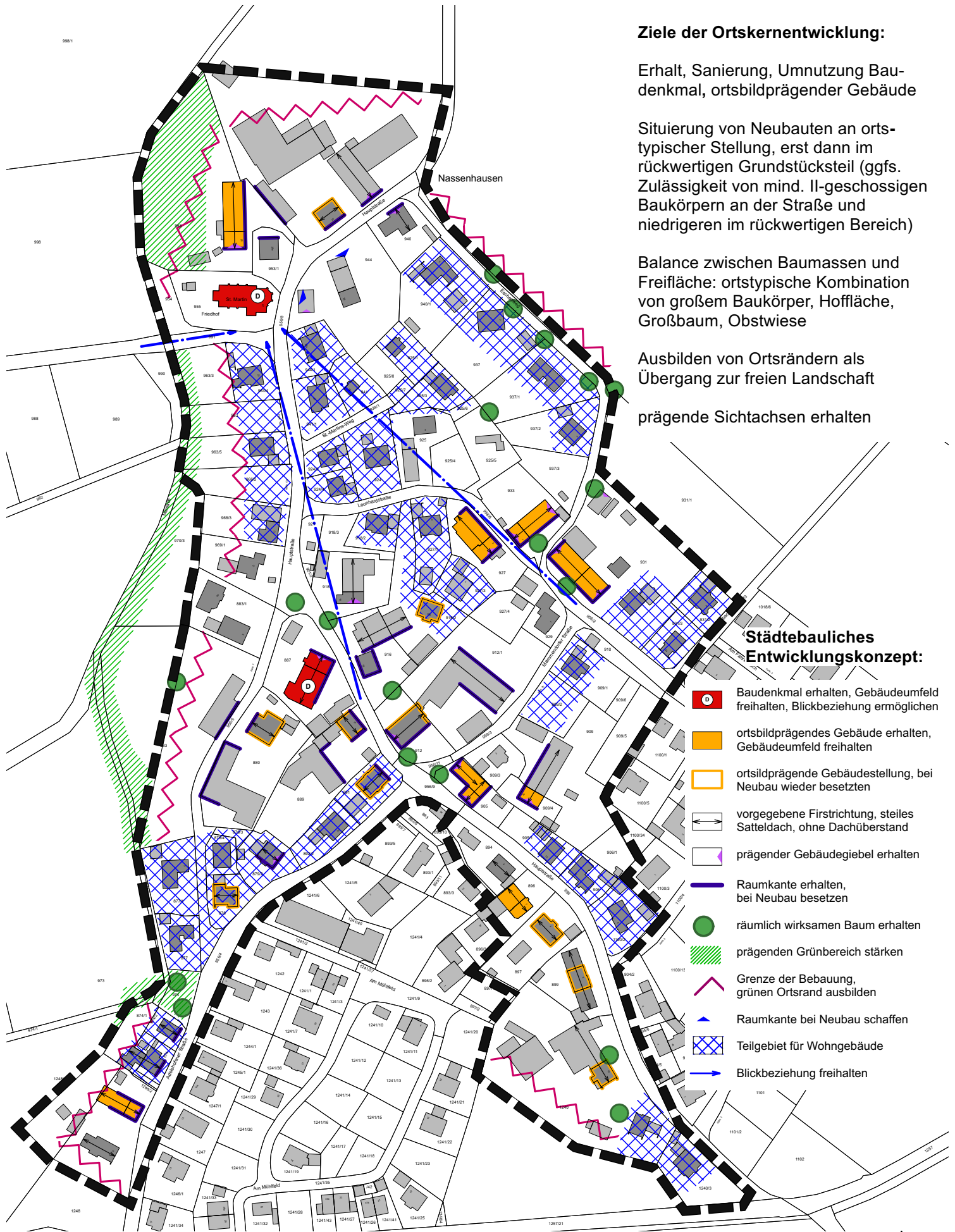
M 1:2750

**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







### Ziele der Ortskernentwicklung:

Erhalt, Sanierung, Umnutzung Baudenkmal, 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 erhalten, bei Neubau besetzen
- räumlich wirksamen Baum erhalten
- prägenden Grünbereich stärken
- Grenze der Bebauung, grünen Ortsrand ausbilden
- Raumkante bei Neubau schaffen
- Teilgebiet für Wohngebäude
- Blickbeziehung freihalten

Ortsteil Nassenhausen

Städtebauliches Entwicklungskonzept

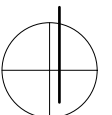
Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept

Juni 2024

M 1:2750

**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



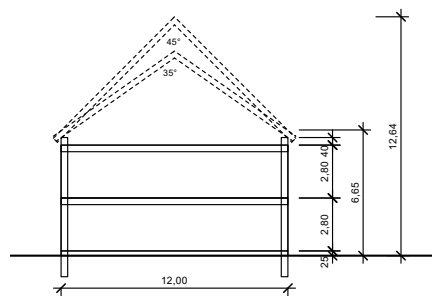


## Wohngebäude in den parzellierten und rückwertigen Bereichen

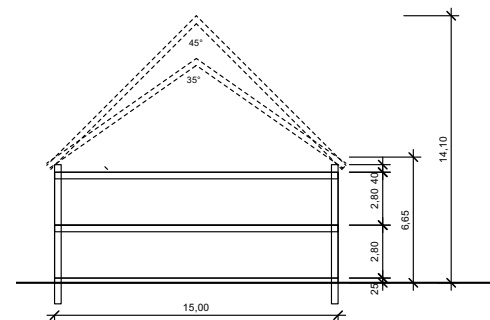
Einzelhäuser, keine Kleinstparzellierung  
I+D, II+D, DN 35°, OK RFB 0,3 m  
rechteckförmige Grundformen, 1 Breite mind.  
1,5 Länge, Giebelseite max. 11 m  
max. zulässige Grundfläche (120 qm)

## Kleingebäude, Nebengebäude

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

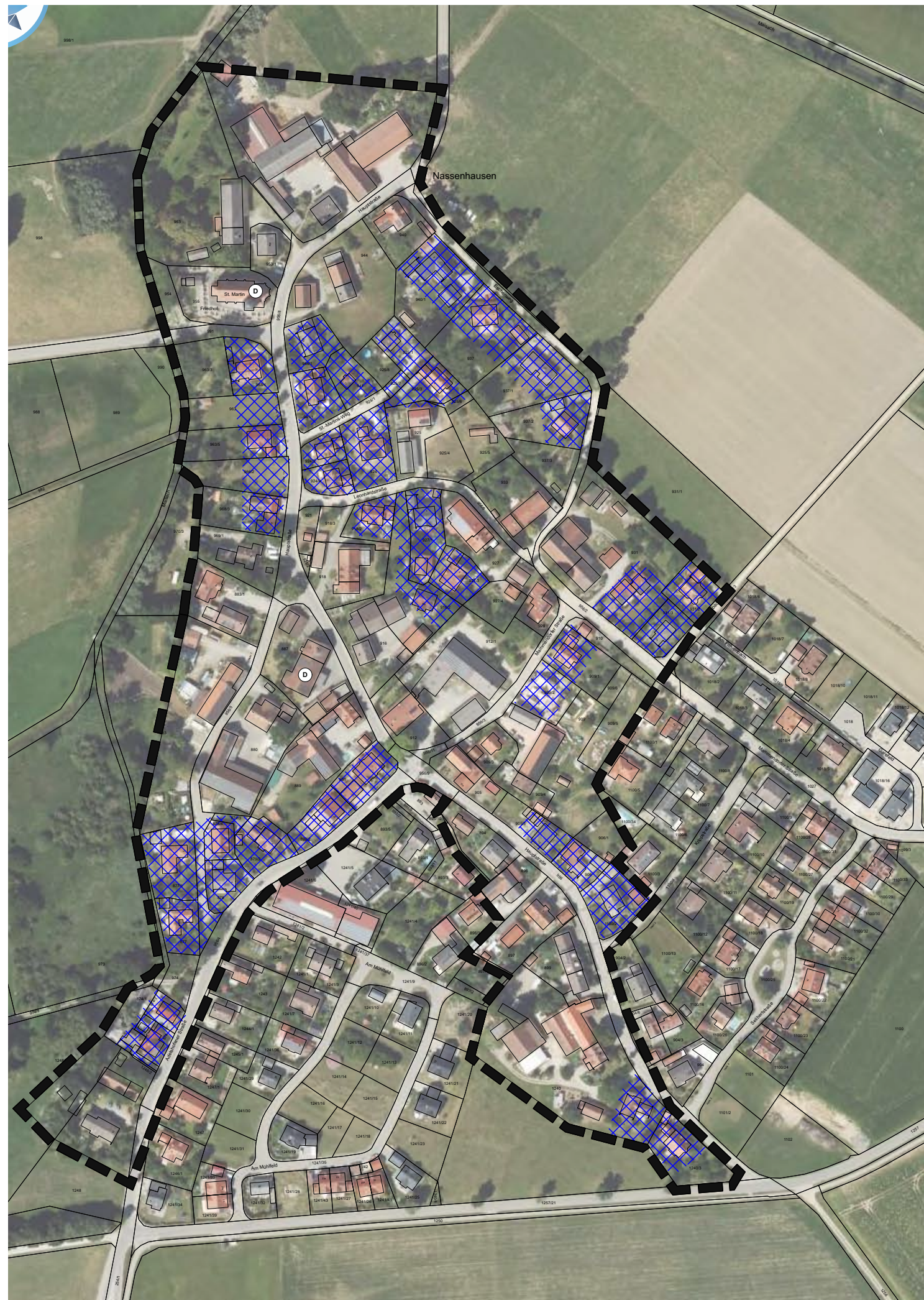


typischer Schnitt, o.M.



Giebelbreiten >15 m sind untypisch, Schnitt o.M.

Untersuchungsgebiet  
städtebauliches  
Entwicklungskonzept



## Festsetzungsvorschläge

### MD, Dorfgebiet:

Landwirtschaft, Handwerk, Handel, Dienstleistung,  
Wohnen

### Bauweise:

Einzelhäuser, Doppelhäuser  
Profilgleichheit, keine Kleinstparzellierung

### Mass der baulichen Nutzung:

II+D, WH 6,80, DN 35° - 45°, OK RFB 0,3 m  
langgestreckte rechteckförmige Grundformen  
1 Breite mind. 1,5 Länge  
Giebelseite max. 13 m (Bestand bis zu 15 m)  
GRZ 0,4;  
max. zulässige Grundfläche (250 qm / 300 qm)

### Baugestaltung:

ruhige, geschlossene Baukörper  
keine Loggien, keine Anbauten o.ä.  
(zumindest zur Straße),  
helle, weiße Putzfassaden mit Faschen,  
Gesimsbänder  
Holzschalungen im OG bzw. Gebäudeteile  
Akzentuierung durch farbige Türen, Tore,  
Fensterläden  
(typisch: weißer Putz, gelbe Faschen, grüne Läden)

### Dächer:

Satteldach, Dachüberstände 0,3 - 0,5 m  
keine Einschnitte,  
1 Dachgaube je 8 m Trauflänge mit max. 1,50 m  
Breite als Schlep- oder Satteldachgaube  
Dachflächenfenster, PV in der Dachebene in  
ruhiger Form  
Material: rote Tonziegel, Dachsteine

### Fenster, Türen:

als Quadrat oder Hochformat, unterteilt  
Material: Holz, Metall  
Balkone, vorgesetzt, nicht durchlaufend, mit  
filigranem Metall- oder Holzgeländer

### Stellplätze:

Garagen in Hauptbaukörper integrieren,  
(Fläche wird nicht auf die Geschossfläche angerechnet)  
frei stehende Garagen im Duktus landwirtschaftl.  
Nebengebäude in Holz, ggfs. als Carport  
oberirdische Stellplätze wasserdurchlässig, Bäume

### Einfriedungen - möglichst keine!

Holz, Lattenzäune, ohne Sockel, hinterpflanz  
Obststräucher, Sträucher  
Garagenzufahrten, Hofflächen ohne Einfriedungen

### Grün

Hausbaum, Großbaum, Obstwiese

## Ortsteil Nassenhausen

Städtebauliches Entwicklungskonzept

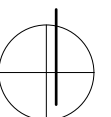
## Festsetzungsvorschläge

Juni 2024

M 1:2.750

**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





## 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