



# Ortsteil Nassenhausen

## Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Grundlagen

- Luftbild, Untersuchungsgebiet
- Urkataster
- Auszug Flächennutzungsplan,  
Bebauungspläne

### Bestandsaufnahme

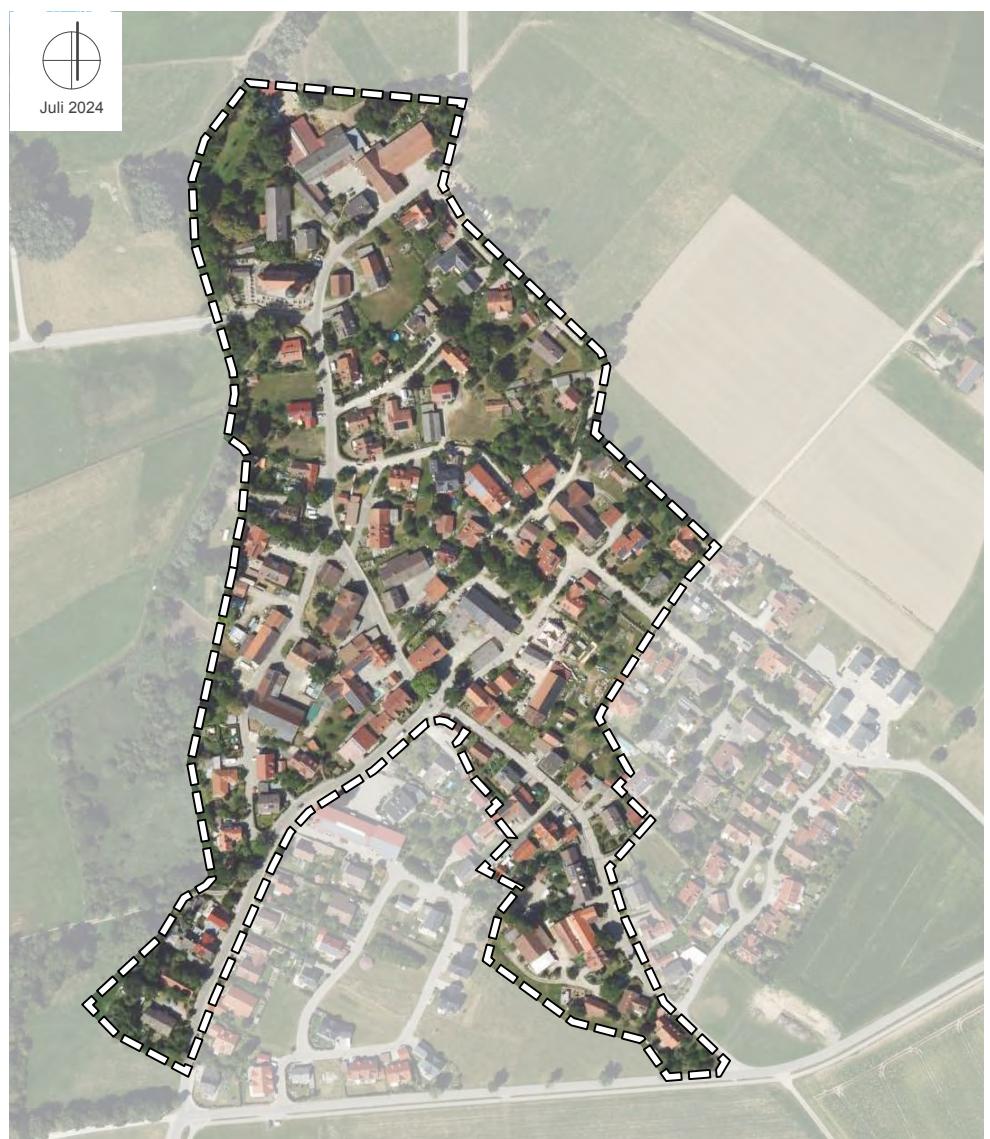
- Nutzungsstruktur
- Baustruktur
- Grundflächen, Grundflächenzahl

### Analyse

- Potentiale und Defizite
- Handlungsbereiche

### Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Festsetzungsvorschläge



Das Untersuchungsgebiet in Nassen-  
hausen umfasst den Ortskern von Nord  
nach Süd mit Ausnahme derjenigen  
Gebiete, die bereits durch Bebauungs-  
pläne überplant wurden.



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



Untersuchungsgebiet  
städtobauliches  
Entwicklungskonzept

Januar 2024

**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



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.



**Ortsteil Nassenhausen**  
Städtebauliches Entwicklungskonzept  
Urkataster



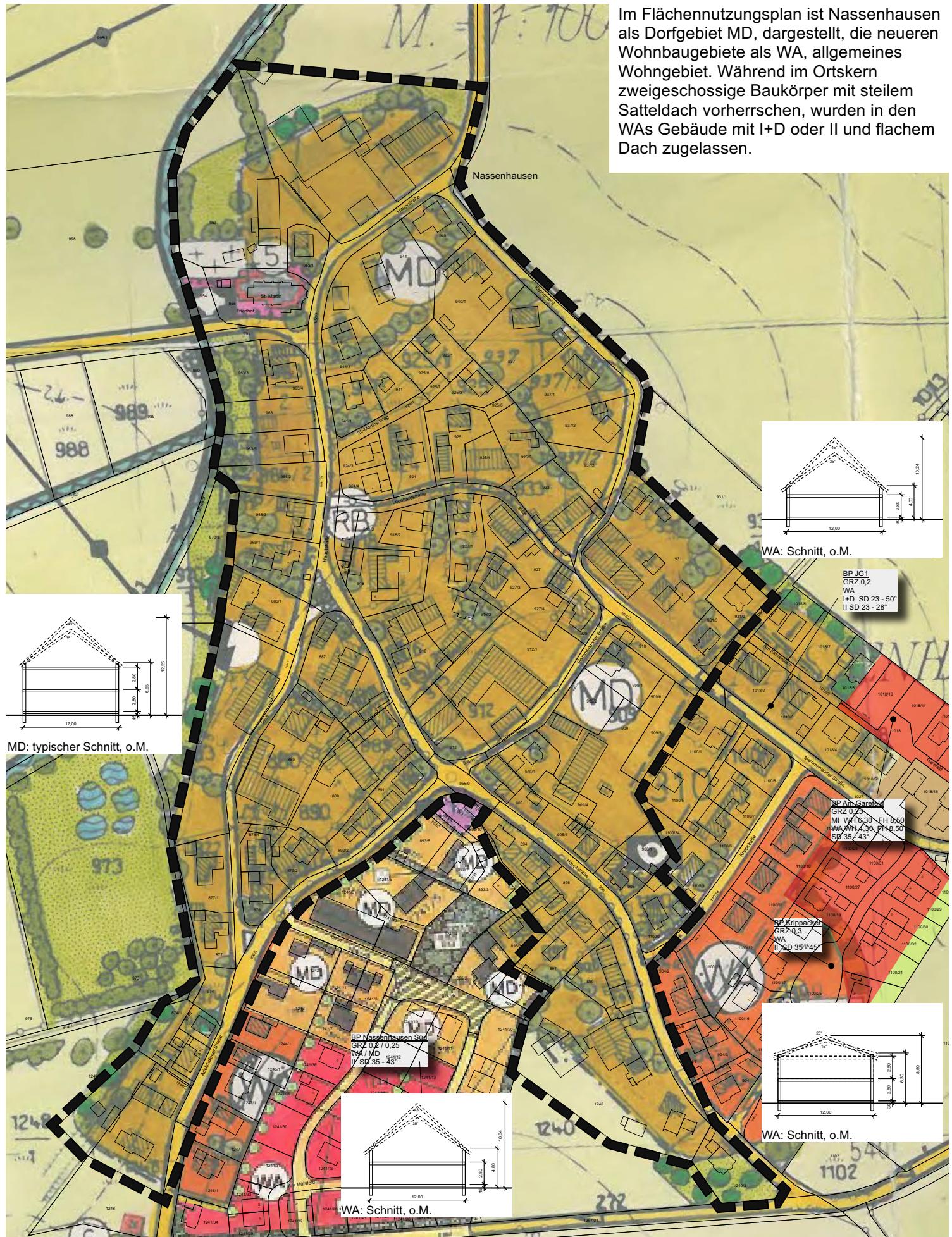
Untersuchungsgebiet  
städtisch-  
bauliches  
Entwicklungskonzept

Januar 2024

**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





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

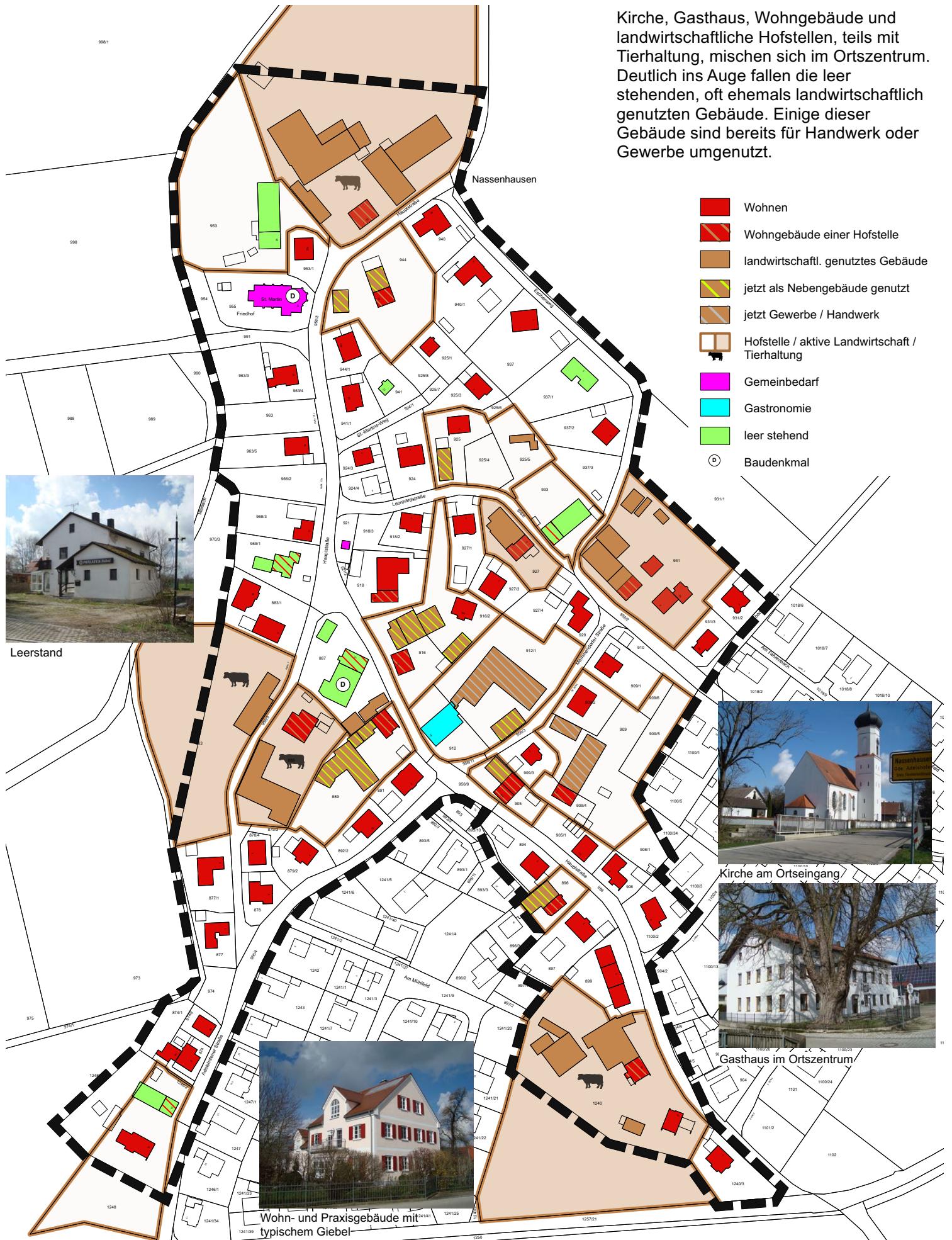


## Untersuchungsgebiet städtbauliches Entwicklungskonzept

Januar 2024

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.



## Ortsteil Nassenhausen Städtebauliches Entwicklungskonzept

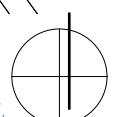
### Nutzungen

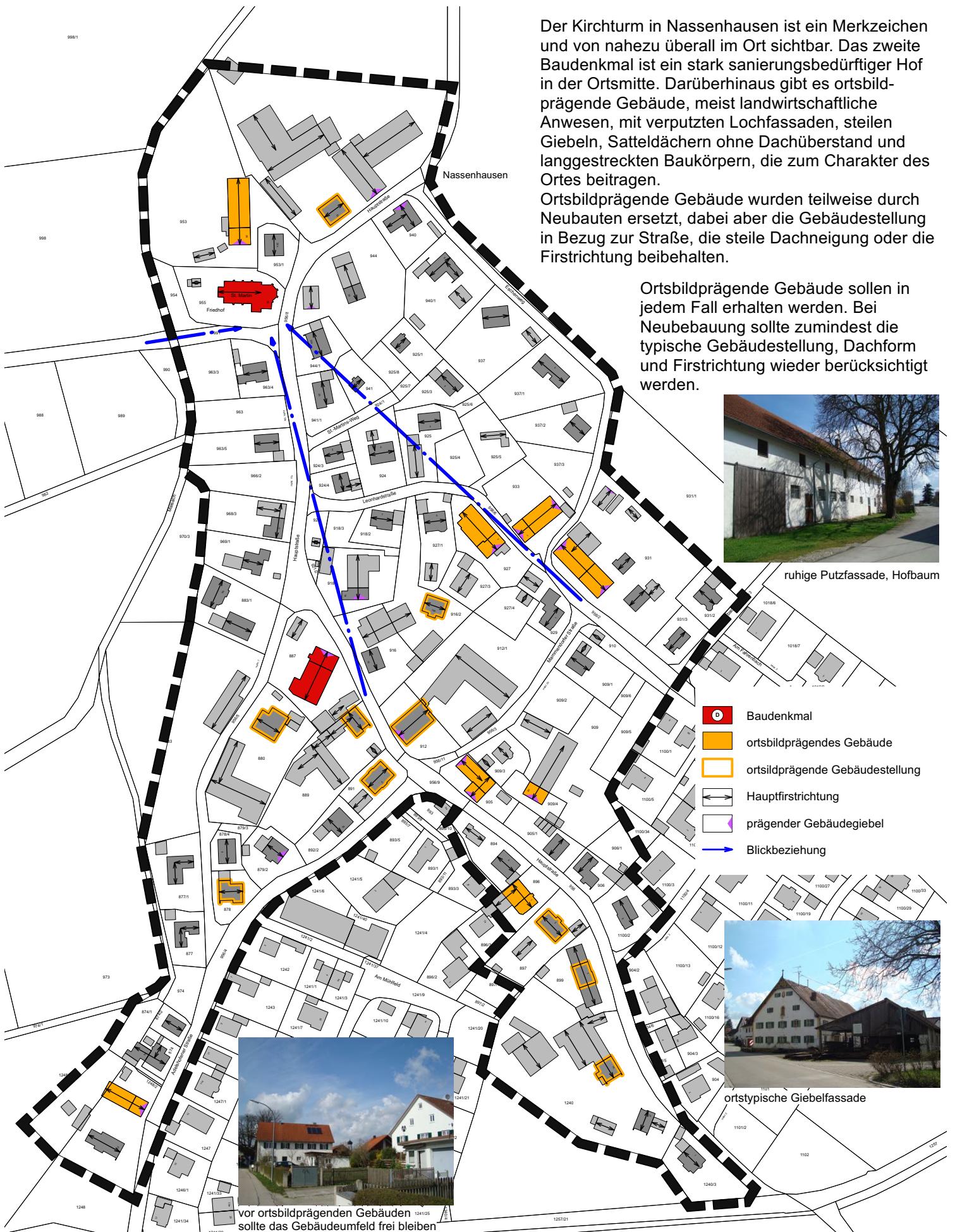
Untersuchungsgebiet  
städtischbauliches  
Entwicklungskonzept

Januar 2024

**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 Gebäudefiebel
- Blickbeziehung



ortstypische Giebelfassade



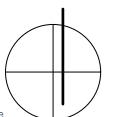
vor ortsbildprägenden Gebäuden 1241/25 sollte das Gebäudeumfeld frei bleiben

## Ortsteil Nassenhausen Städtebauliches Entwicklungskonzept

### Baustruktur



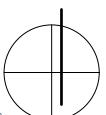
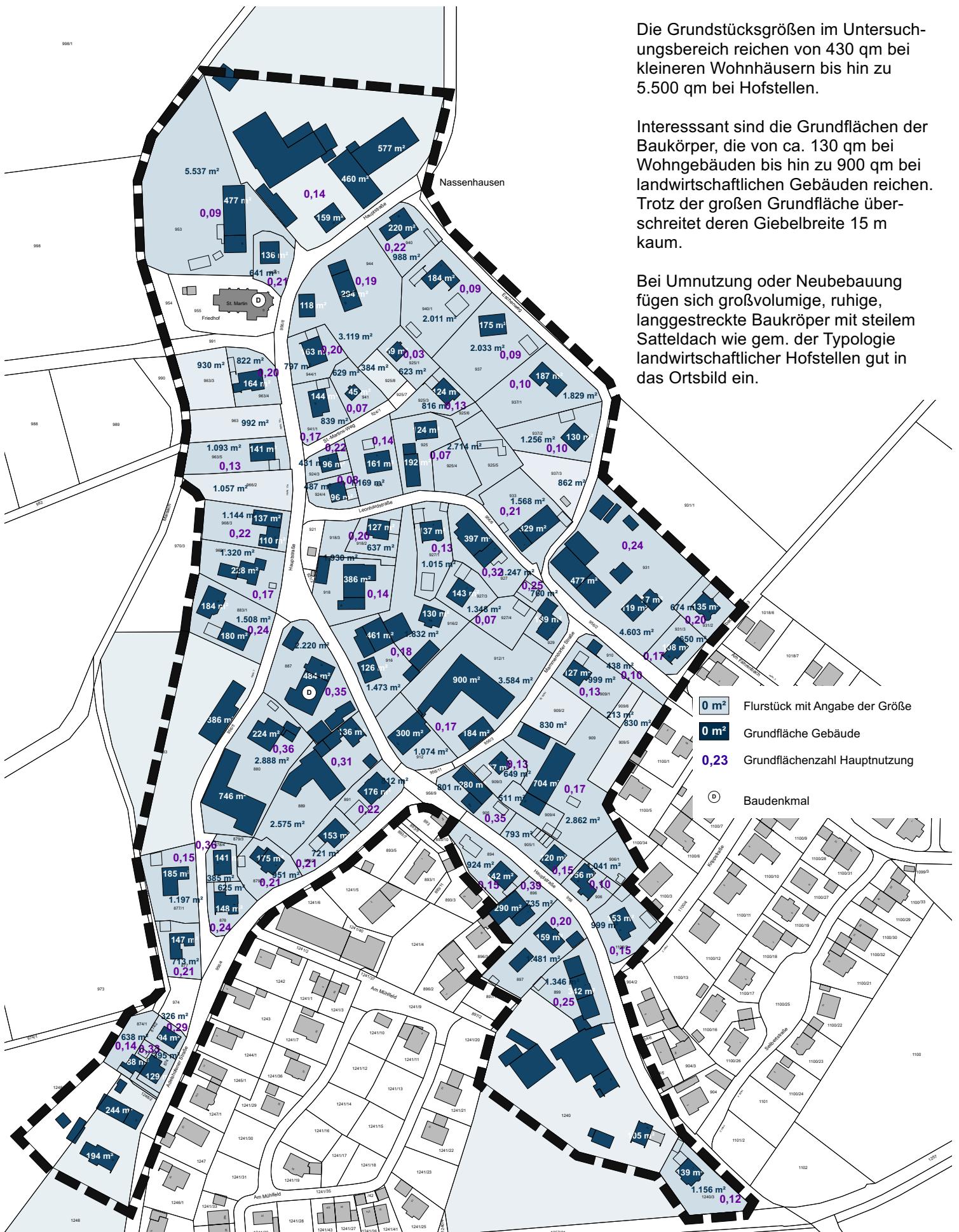
Untersuchungsgebiet  
städtisches  
Entwicklungskonzept



Die Grundstücksgrößen im Untersuchungsbereich 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**

## Potentiale und Defizite

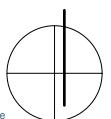


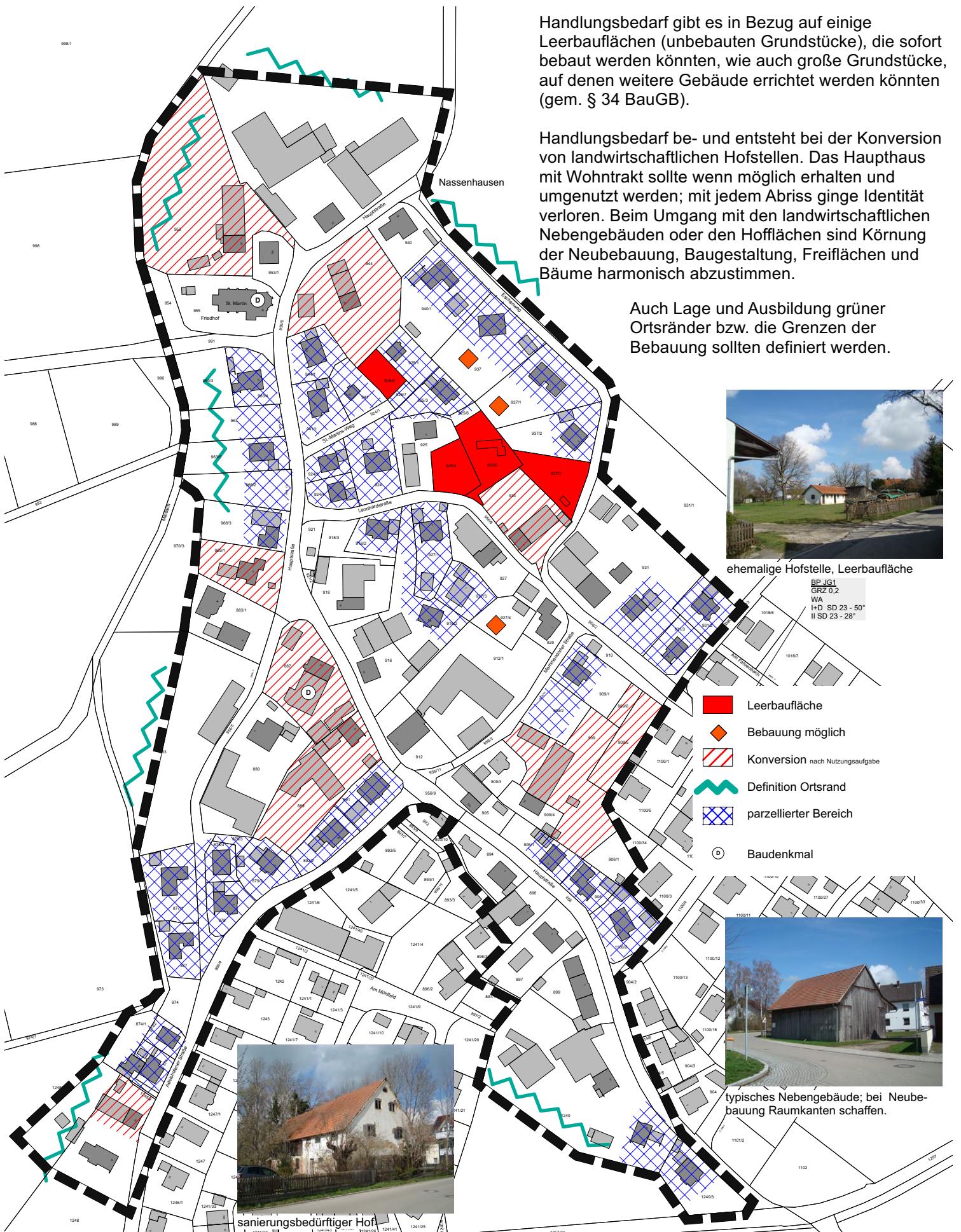
## Untersuchungsgebiet städtbauliches Entwicklungskonzept

März 2024

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T.: +49 089 6142400 40 F.: +49 089 6142400 66  
[mail@akfu-architekten.de](mailto:mail@akfu-architekten.de) [www.akfu-architekten.de](http://www.akfu-architekten.de)

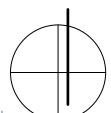




Untersuchungsgebiet  
städtbauliches  
Entwicklungskonzept

März 2024

M 1:2750



## Ziele der Ortskernentwicklung:

Erhalt, Sanierung, Umnutzung Bau-  
denkmal, ortsbildprägender Gebäude

Situierung von Neubauten an orts-  
typischer 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

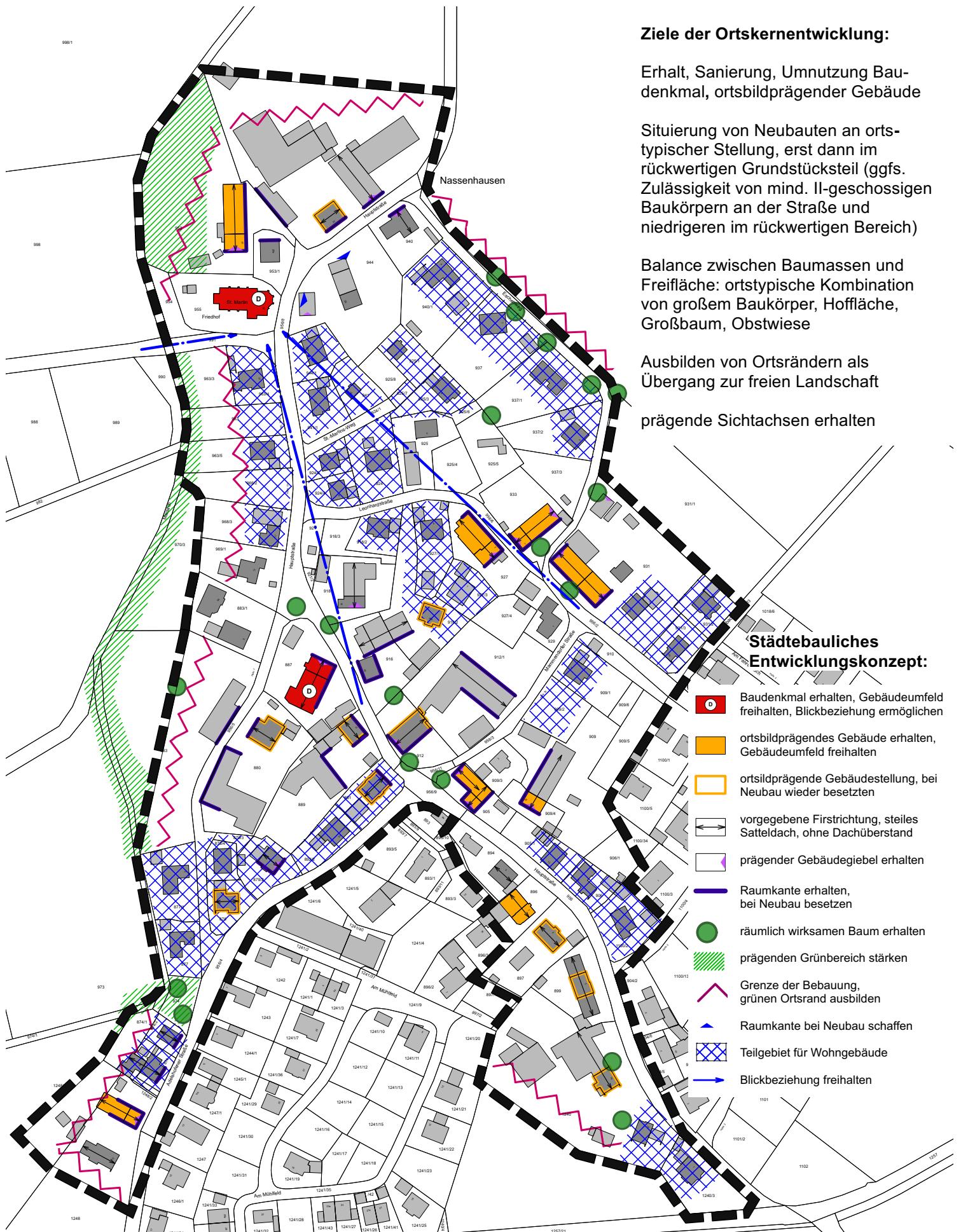
■ prägenden Grünbereich stärken

△ Grenze der Bebauung,  
grünen Ortsrand ausbilden

→ Raumkante bei Neubau schaffen

□ Teilgebiet für Wohngebäude

→ Blickbeziehung freihalten



Ortsteil Nassenhausen

Städtebauliches Entwicklungskonzept



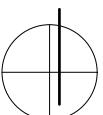
Untersuchungsgebiet  
städtische  
Entwicklungskonzept

Juni 2024

M 1:2750

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

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

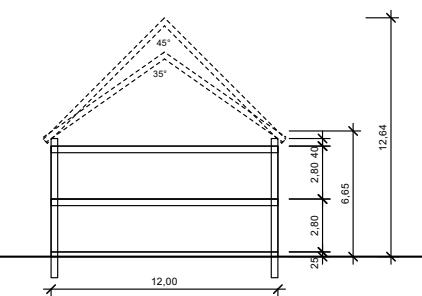


## Wohngebäude in den parzellierten und rückwärtigen Bereichen

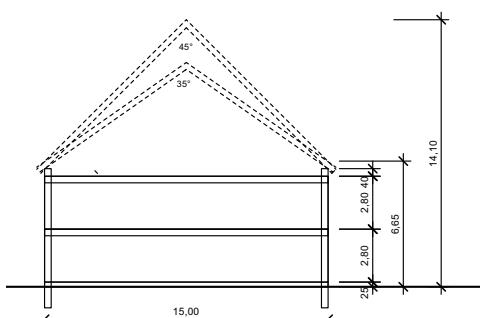
Einzelhäuser, keine Kleinstparzellierung  
I+D, II+D, DN 35°, OK RFB 0,3 m  
rechteckförmige Grundformen, 1 Breite mind.  
1,5 Länge, Giebelseite max. 11 m  
max. zulässige Grundfläche (120 qm)

## Kleingebäude, Nebengebäude

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

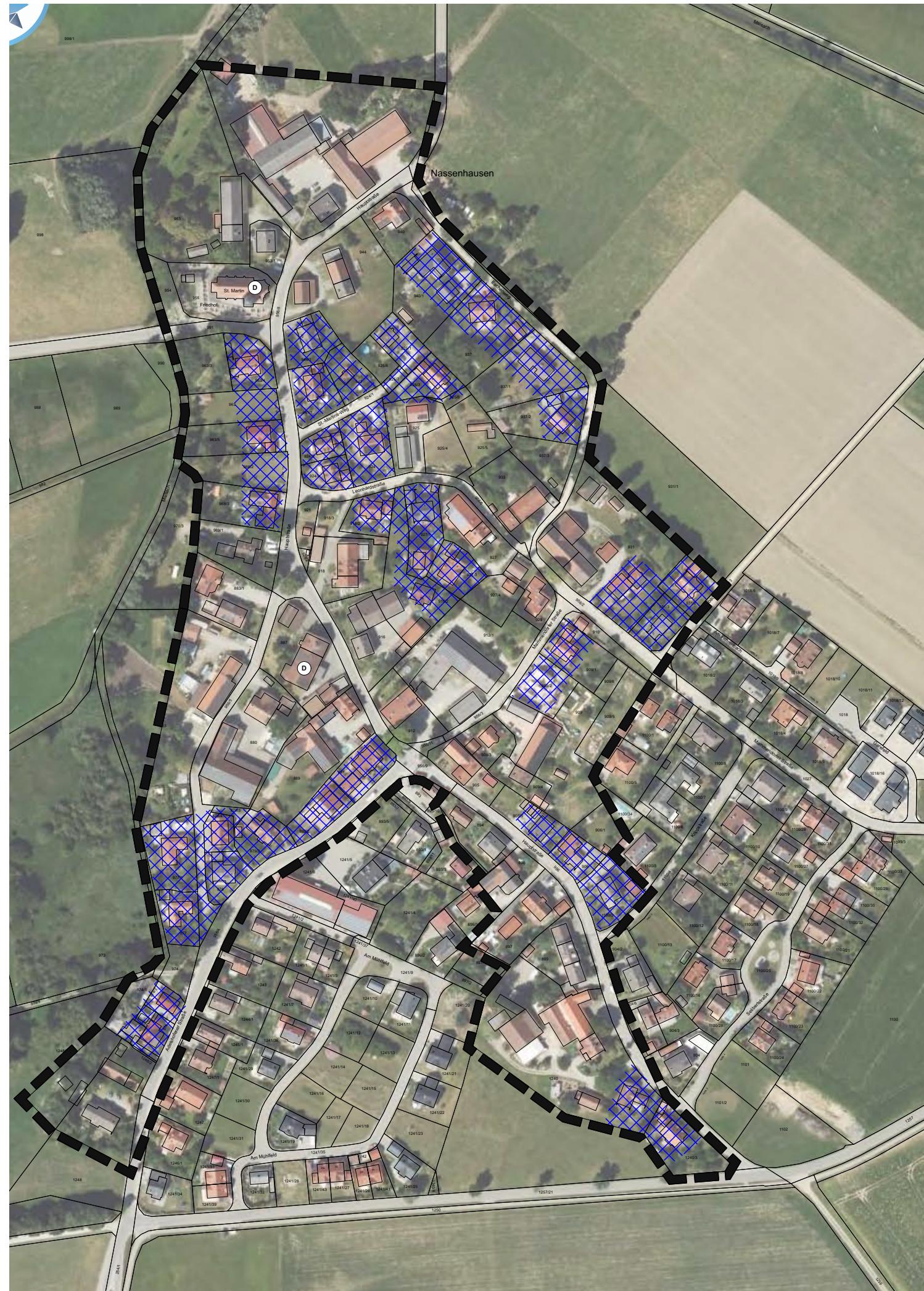


typischer Schnitt, o.M.



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

Untersuchungsgebiet  
städtbauliches  
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 Schlepp- 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 wasserundurchlässig, Bäume

### Einfriedungen - möglichst keine!

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

### Grün

Hausbaum, Großbaum, Obstwiese

## Ortsteil Nassenhausen

Städtebauliches Entwicklungskonzept

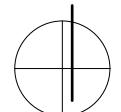
## Festsetzungsvorschläge

Juni 2024

M 1:2.750

**AKFU**  
Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 21b D-82110 Germering  
T: +49 89 6142400 40 F: +49 89 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 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