



Gemeinde Adelshofen

Ortsteil **Luttenwang**

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Grundlagen

- Luftbild, Untersuchungsgebiet
- Urkataster
- Auszug Flächennutzungsplan, Bebauungspläne

Bestandsaufnahme

- Nutzungsstruktur
- Baustruktur
- Grundflächen, Grundflächenzahl

Analyse

- Potentiale und Defizite
- Handlungsbereiche

Städtebauliches Entwicklungskonzept

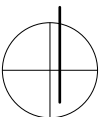
Festsetzungsvorschläge



Juli 2024

In Luttenwang umfasst das Untersuchungsgebiet den Ortskern mit der Bebauung beidseits der Römer- bzw. Angerstraße bis zur Haspelstraße im Norden.

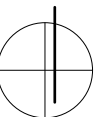
Im Nordwesten und an den sonstigen Ortsrändern grenzen mit Satzungen oder Bebauungsplänen überplante neue Wohngebiete an.

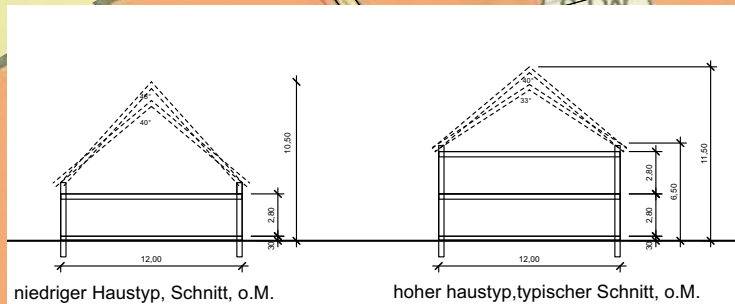


Ortsteil Luttenwang
Städtebauliches Entwicklungskonzept
Urkataster

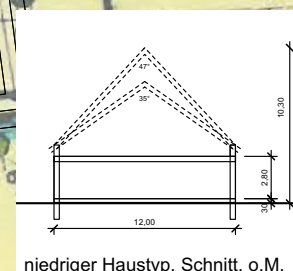
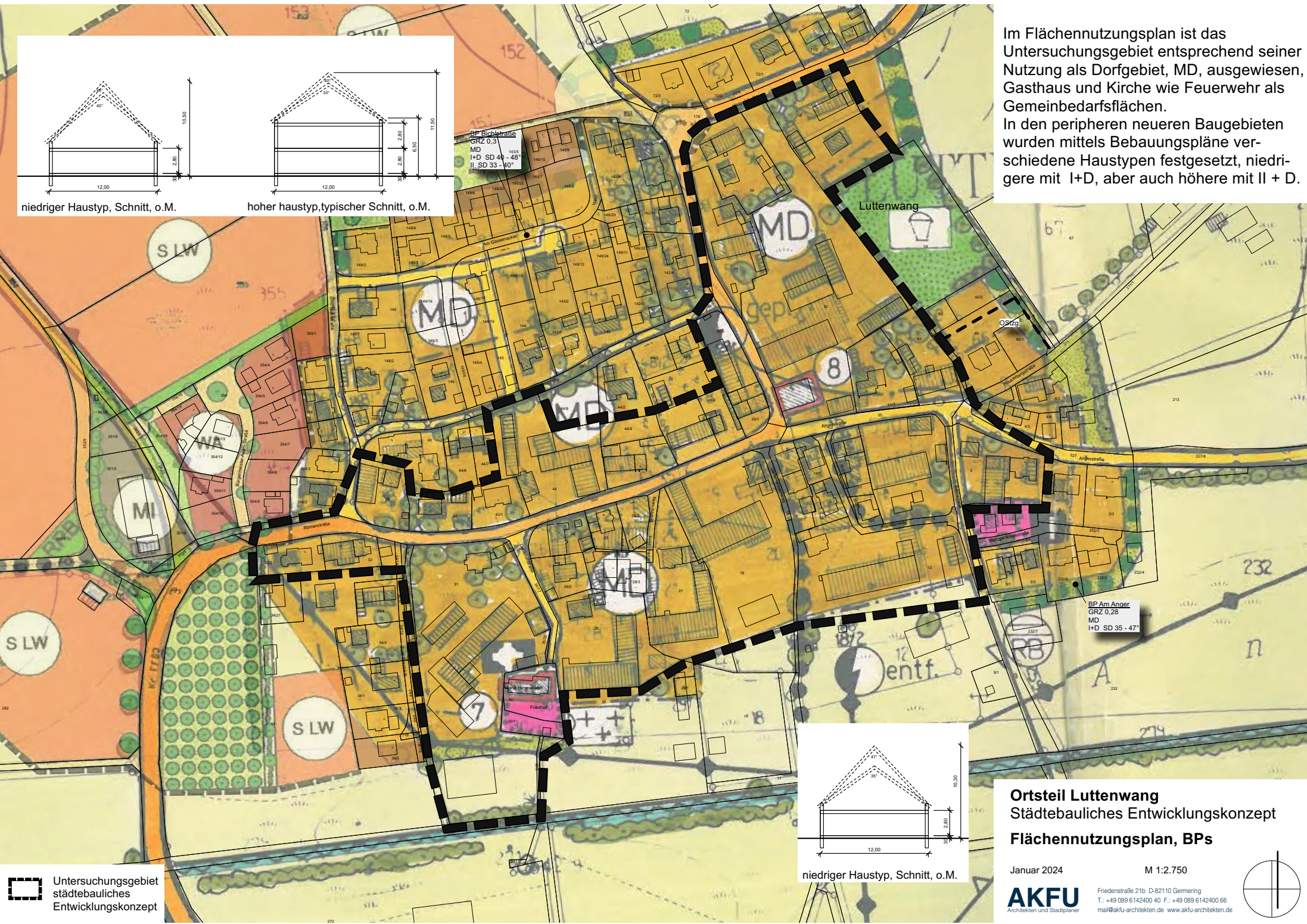
M 1:2.750

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





Im Flächennutzungsplan ist das Untersuchungsgebiet entsprechend seiner Nutzung als Dorfgebiet, MD, ausgewiesen, Gasthaus und Kirche wie Feuerwehr als Gemeinbedarfsflächen. In den peripheren neueren Baugebieten wurden mittels Bebauungspläne verschiedene Haustypen festgesetzt, niedrigere mit I+D, aber auch höhere mit II + D.



Ortsteil Lutzenwang Städtebauliches Entwicklungskonzept Flächennutzungsplan, BPs

Januar 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



 Untersuchungsgebiet
städtebauliches
Entwicklungskonzept

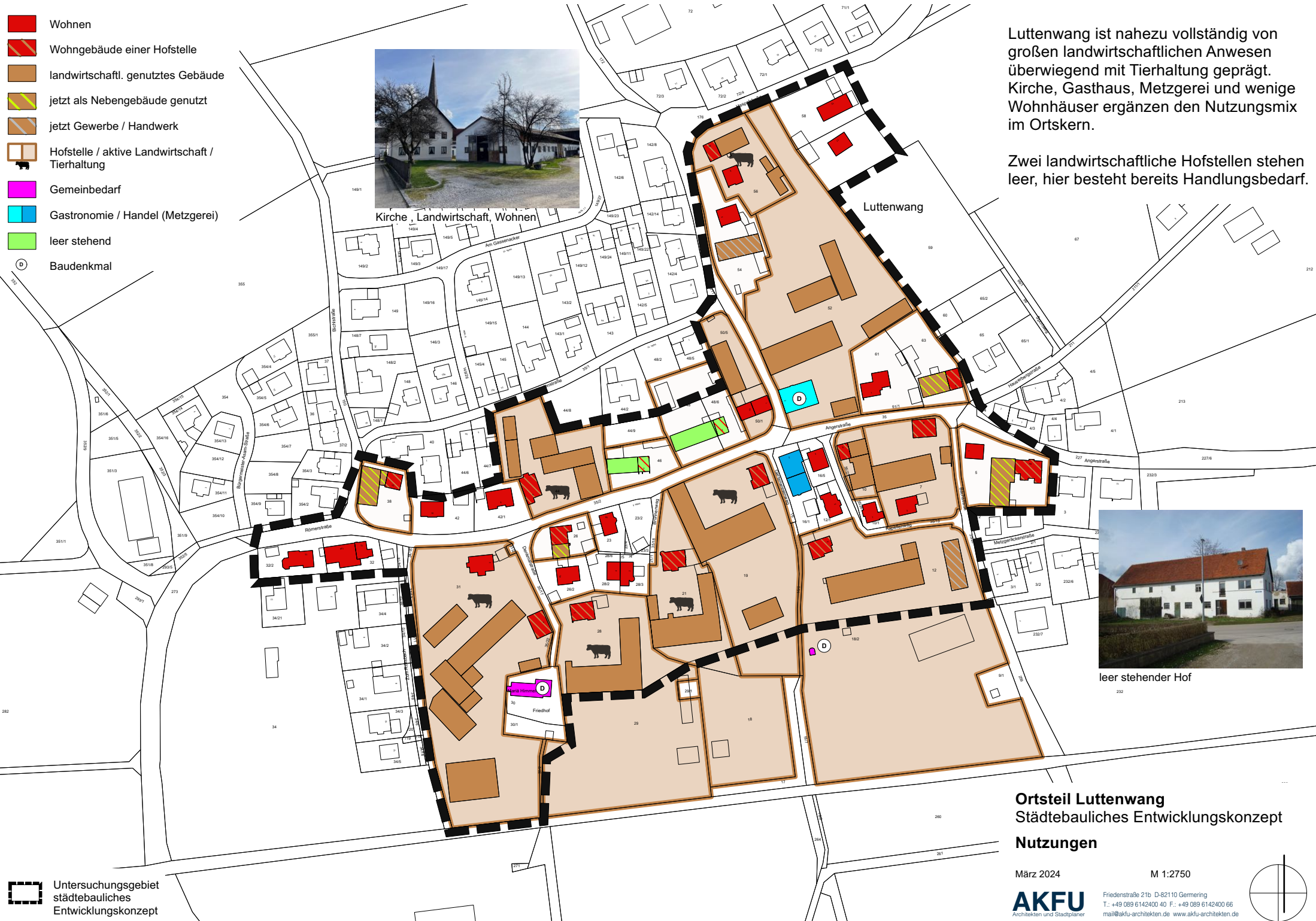
- Wohnen
- Wohngebäude einer Hofstelle
- landwirtschaftl. genutztes Gebäude
- jetzt als Nebengebäude genutzt
- jetzt Gewerbe / Handwerk
- Hofstelle / aktive Landwirtschaft / Tierhaltung
- Gemeinbedarf
- Gastronomie / Handel (Metzgerei)
- leer stehend
- Baudenkmal



Kirche, Landwirtschaft, Wohnen

Luttenwang ist nahezu vollständig von großen landwirtschaftlichen Anwesen überwiegend mit Tierhaltung geprägt. Kirche, Gasthaus, Metzgerei und wenige Wohnhäuser ergänzen den Nutzungsmix im Ortskern.

Zwei landwirtschaftliche Hofstellen stehen leer, hier besteht bereits Handlungsbedarf.



leer stehender Hof

Ortsteil Luttenwang

Städtebauliches Entwicklungskonzept

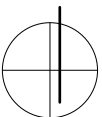
Nutzungen

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



Untersuchungsgebiet
städtebauliches
Entwicklungskonzept

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



ortsbildprägendes Gebäude

Baudenkmäler wie Gasthaus und Kirche sind im Ort präsent, am südlichen Ortsrand liegt idyllisch unter Bäumen die Kapelle am Fußweg.

Ortsbilprägende landwirtschaftliche Anwesen, mit verputzten Lochfassaden, steilen Giebeln, Satteldächern ohne Dachüberstand und langgestreckten Baukörpern sind nur noch wenige zu finden, sie sollten in jedem Fall erhalten werden.

Die Gebäudestellung mit den mächtigen Giebeln zur Straße oder zueinander zeugt von Selbstbewusstsein und prägt den Straßenraum. Bei Nebebauung sollte zumindest diese typische Gebäudestellung Dachform und Firstrichtung wieder berücksichtigt werden.



ortsbildprägendes Gebäude und Giebelparade entlang der Straße



ortsbildprägendes Gebäude



prägende Giebel

Untersuchungsgebiet
städtebauliches
Entwicklungskonzept

Ortsteil Luttenwang

Städtebauliches Entwicklungskonzept

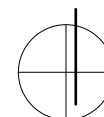
Baustruktur

März 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

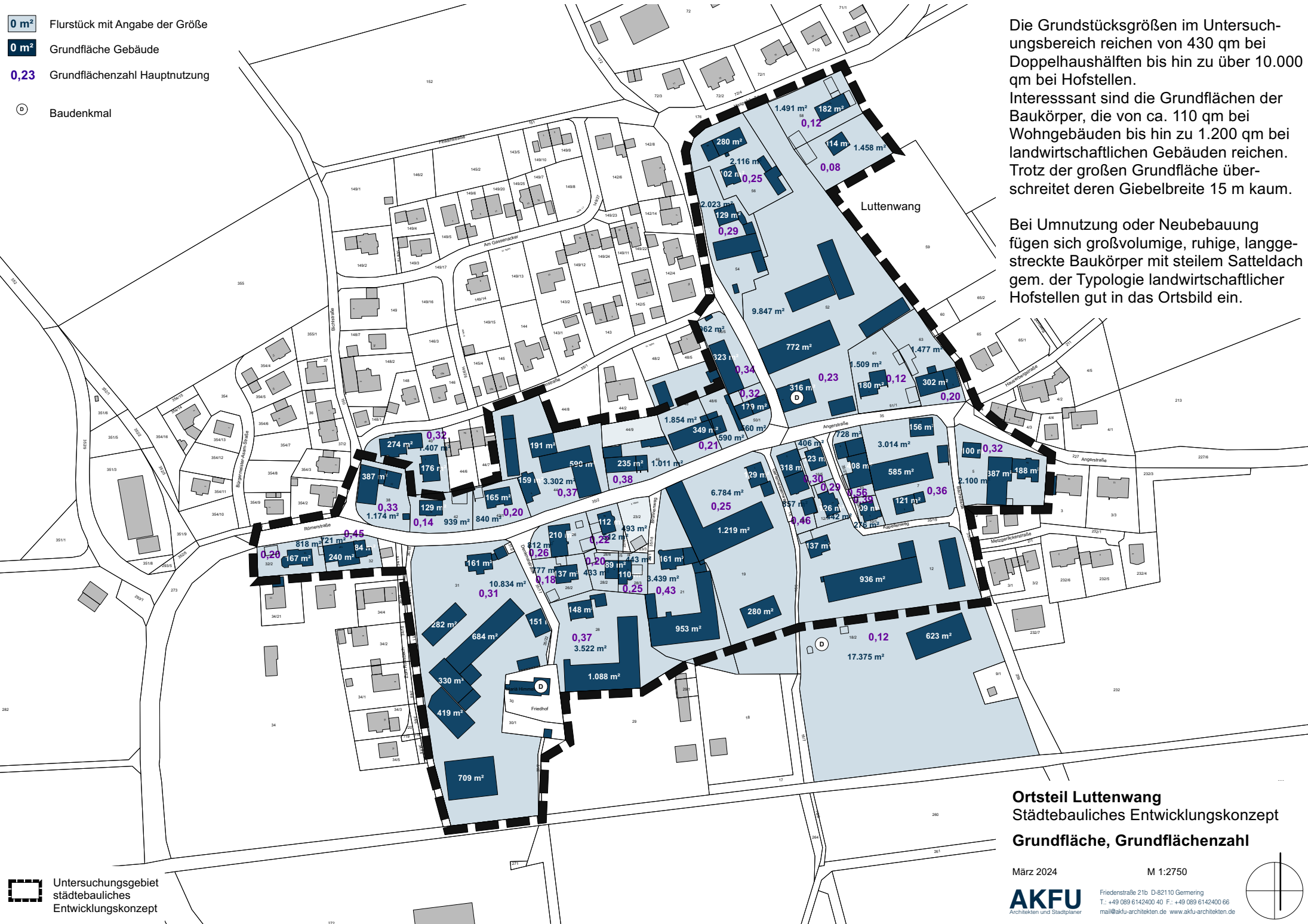


- 0 m² Flurstück mit Angabe der Größe
- 0 m² Grundfläche Gebäude
- 0,23 Grundflächenzahl Hauptnutzung
- ⊙ Baudenkmal

Die Grundstücksgrößen im Untersuchungs-
bereich reichen von 430 qm bei
Doppelhaushälften bis hin zu über 10.000
qm bei Hofstellen.

Interessant sind die Grundflächen der
Baukörper, die von ca. 110 qm bei
Wohngebäuden bis hin zu 1.200 qm bei
landwirtschaftlichen Gebäuden reichen.
Trotz der großen Grundfläche über-
schreitet deren Giebelbreite 15 m kaum.

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



Ortsteil Luttenwang

Städtebauliches Entwicklungskonzept

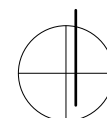
Grundfläche, Grundflächenzahl

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



- Baudenkmal
- ortsbildprägendes Gebäude
- ortsildprägende Gebäudestellung
- Hauptfstrichtung
- prägender Gebäudegiebel
- Blickbeziehung
- Raumkante
- räumlich wirksamer Baum
- prägender Grünbereich
- Fußweg
- untypischer Ortsrand
- ortsuntypischer Baum
- räumlich wirksame Hofflächen
- parzellierter Bereich



präsen Kirche

Die Baukörperstellung der Höfe mit den präsenten Giebeln bilden Raumkanten und qualitätvolle räumlich gefasste Straßen- und Hofräume aus. Vereinzelt findet sich noch ein großer "Hofbaum". Störende klein parzellierten Bereiche für Wohnhäuser mit neuen Gebäudetypologien sind erst wenige entstanden.

Hofflächen, Obstwiesen, Bauerngärten fungieren als auflockerndes Gegensatz zu den großen landwirtschaftlichen Gebäuden mit ihren mächtigen langen Dachflächen und Putzfassaden.

Der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geschuldet sind die großen Hofflächen in oft unmittelbarer Nähe zu Kirche oder Kapelle.



prägender Giebel, Hofbaum



angrenzende Hoffläche am Friedhof



Baudenkmal, Gasthaus, Treffpunkt

Untersuchungsgebiet
städtebauliches
Entwicklungskonzept

Ortsteil Luttenwang

Städtebauliches Entwicklungskonzept

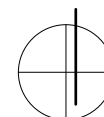
Potentiale und Defizite

März 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



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



Neubau an ortstypische Position

Im Ortskern gibt es nur eine Leerbaufläche (unbebautes Grundstück), das sofort bebaut werden könnte (gem. § 34 BauGB).

Handlungsbedarf besteht in Luttenwang in Bezug auf eine Konversion von landwirtschaftlichen Hofstellen. Haupthaus mit Wohntrakt und die typische Stellung der Baukörper sollten wenn möglich erhalten und umgenutzt werden. Mit einer Parzellierung zu schachbrettartigen Wohnbaugrundstücken ginge Identität verloren. Wünschenswert wäre eine zukunftssträchtige Umnutzung der großen Volumina und Höfe wie für Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung oder auch für Wohnungen mit im Hauptgebäude integrierten Stellplätzen o.ä.. Auch Lage und Ausbildung der Grenzen der Bebauung bzw. Ortsränder müssen dann definiert werden.



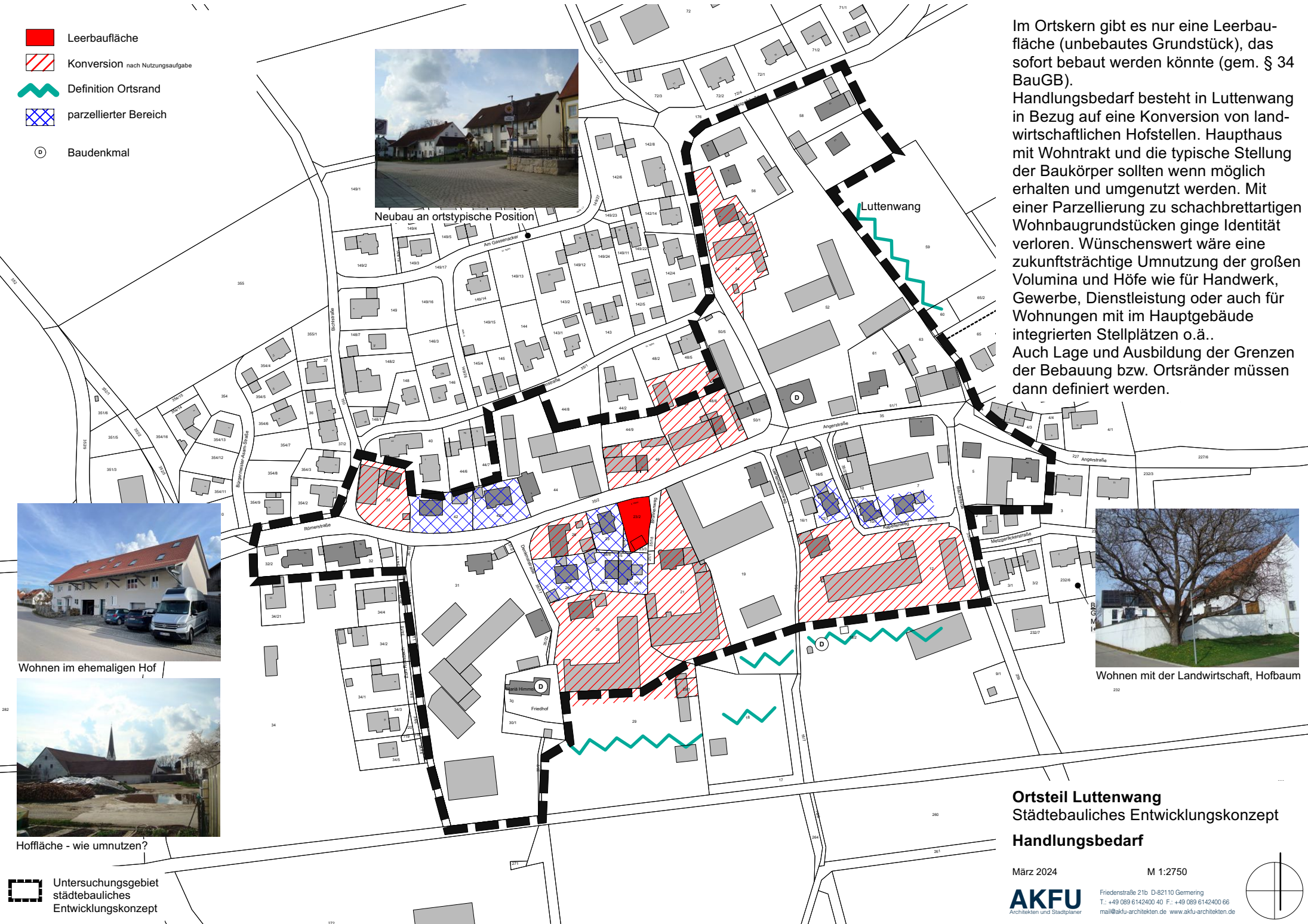
Wohnen im ehemaligen Hof



Hoffläche - wie umnutzen?



Wohnen mit der Landwirtschaft, Hofbaum



Ortsteil Luttenwang

Städtebauliches Entwicklungskonzept

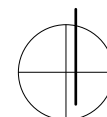
Handlungsbedarf

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



Städtebauliches Entwicklungskonzept:

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

Ziele der Ortskernentwicklung:

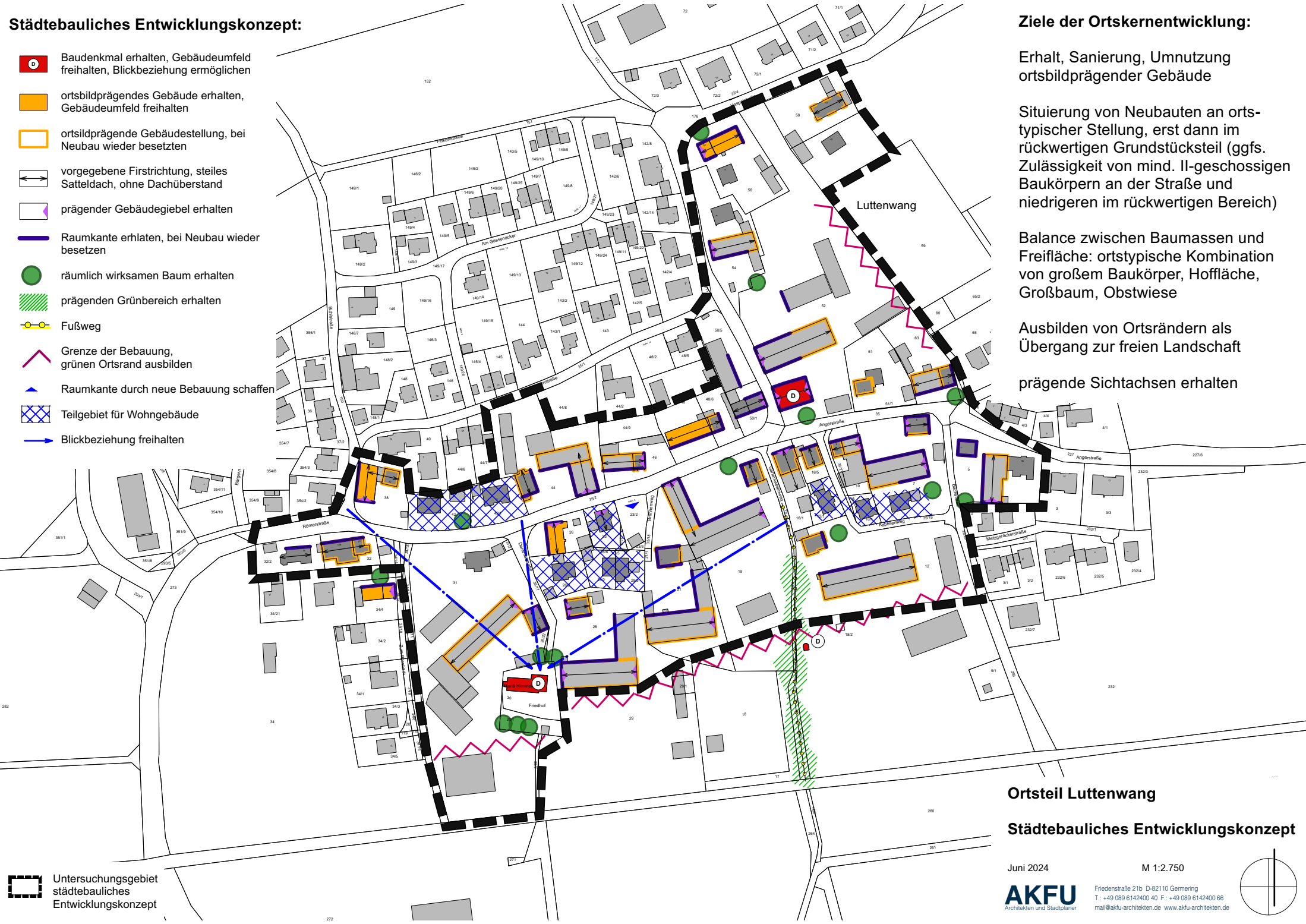
Erhalt, Sanierung, Umnutzung ortsbildprägender Gebäude

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



Ortsteil Lutzenwangen

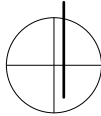
Städtebauliches Entwicklungskonzept

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



 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;

Baugestaltung:

ruhige, geschlossene Baukörper
keine Loggien, keine Anbauten (zur Straße),
helle, weiße Putzfassaden mit Faschen,
Gesimsbändern
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



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)

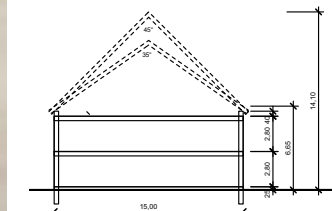
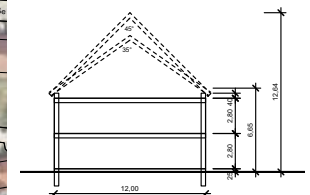
Kleingebäude, Nebengebäude

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

Einfriedungen - möglichst keine!

Holz, Lattenzäune, ohne Sockel, bepflanzt
Obststräucher, Sträucher
Garanzufahrten, Hofflächen ohne
Einfriedungen

Grün: Hausbaum, Großbaum, Obstwiese



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

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

Ortsteil Lutzenwang

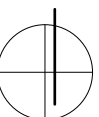
Festsetzungsvorschläge

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