



TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG

INHALT

1	Anlass	2
2	Übergeordnete Ziele.....	3
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023.....	3
2.2	Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg).....	4
2.3	Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen	5
3	Begründung zu den einzelnen Festsetzungen	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	6
3.3	Bauweise, Grenzabstände.....	6
3.4	Gestaltung der Gebäude	6
3.5	Höhen der Gebäude.....	6
3.6	Geländeveränderungen	6
3.7	Einfriedungen.....	6
3.8	Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen, Niederschlagswasser	7
3.9	Grünordnung.....	7
4	Umweltprüfung.....	7
5	Flächenstatistik	7
6	Literatur / Quellenangaben.....	8



1 ANLASS

Der Bebauungsplan Nr. 10 „Inchenhofen Süd-Ost“ trat am 18.10.1996 in Kraft.

Eine 1. Änderung in der Fassung vom 07.05.2001 ersetzte den ursprünglichen Bebauungsplan.

In der 2. Änderung vom 30.06.2006 wurde die Festsetzung zur GRZ verändert, die übrigen Festsetzungen blieben unberührt.

Die Begründungen zu den bisherigen Bebauungsplänen behalten weiterhin Gültigkeit.

Die aktuell rechtskräftige 3. Änderung des Bebauungsplans „Inchenhofen Süd-Ost“ ist vom 01.03.2011. Dadurch wurden die bis dahin generell ausgeschlossenen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen.

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 3,65 ha. Bis auf wenige Flurstücke ist das Plangebiet bereits vollständig mit Wohngebäuden bebaut.

In der Vergangenheit wurden zahlreiche Ausnahmen zugelassen, durch die sich der Charakter des Baugebietes insgesamt nicht geändert hat. Nun liegt ein erneuter Antrag auf Ausnahmen vor. Der Gemeinde liegt daran, die bisherigen Ausnahmen zu vereinheitlichen. Deshalb möchte der Markt Inchenhofen den Bebauungsplan erneut ändern.

Folgende Änderungen sind vorgesehen:

B-Plan in der Fassung vom 01.03.2011	4. Änderung in der Fassung vom 21.03.2024
<u>Maß der baulichen Nutzung:</u>	
3 Vollgeschosse (I+D+U)	2 Geschosse + 1 Kellergeschoss <i>(BayBO Art. 2, Abs. 7: Geschosse sind oberirdische Geschosse, wenn ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 m über die Geländeoberfläche hinausragen; im Übrigen sind sie Kellergeschosse. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.)</i>
max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,25	max. Grundflächenzahl (GRZ): 0,3
<u>Bauweise, Grenzabstände:</u>	
Gebäude nur innerhalb der Baugrenzen zulässig	Garagen und Nebengebäude können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden <i>(gem. Antragssteller wurden bereits bei anderen Grundstücken im Geltungsbereich des B-Planes Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen errichtet)</i>
<u>Gestaltung der Gebäude:</u>	
Satteldach (38° - 48°)	Geneigte Dächer (20° - 48°);



	Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 38 ° zulässig (Antrag: Walmdach - 20° - „Toskana-Haus“)
Dachziegel in naturrot	Dacheindeckungen in rot-rotbraun oder in Grautönen; glänzende und/oder reflektierende Dacheindeckungen nicht zulässig
<u>Höhen der Gebäude:</u>	
Traufe des Hauptdaches darf nicht mehr als 5,5 m über dem anliegenden endgültigen Gelände liegen	Traufe des Hauptdaches darf nicht mehr als 6,7 m über dem Erdgeschossrohfußboden liegen
<u>Stellplätze für Pkw, Zufahrten:</u>	
Grundstückszufahrt nur von Wittelsbacher Weg, Am Weiherbach, Am Wiesenbach und Auweg	zusätzlich Zufahrt vom Walchshofener Weg
Mindestabstand Garagentore zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche 5,0 m	Mindestabstand Garagentore zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche 4,5 m
<u>Grünordnung:</u>	
Pflanzliste mit Bäumen und Sträuchern	zusätzlich Obstbäume + Beerensträucher + geeignete klimatolerante Arten und Sorten
<u>Planzeichnung:</u>	
<u>Max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe im Bereich Fl.-Nr. 1413/5:</u>	
461,5 m ü. NN	460,5 m ü. NN
<u>Vorschlag Grundstückszufahrt:</u>	
von Süden (Am Weiherbach)	von Osten (Walchshofener Weg)

Die weiteren Festsetzungen bleiben unverändert bestehen.

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Auf eine Umweltprüfung wird verzichtet.

2 ÜBERGEORDNETE ZIELE

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden



(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

2.2 Ziele der Regionalplanung (Regionalplan Augsburg)

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

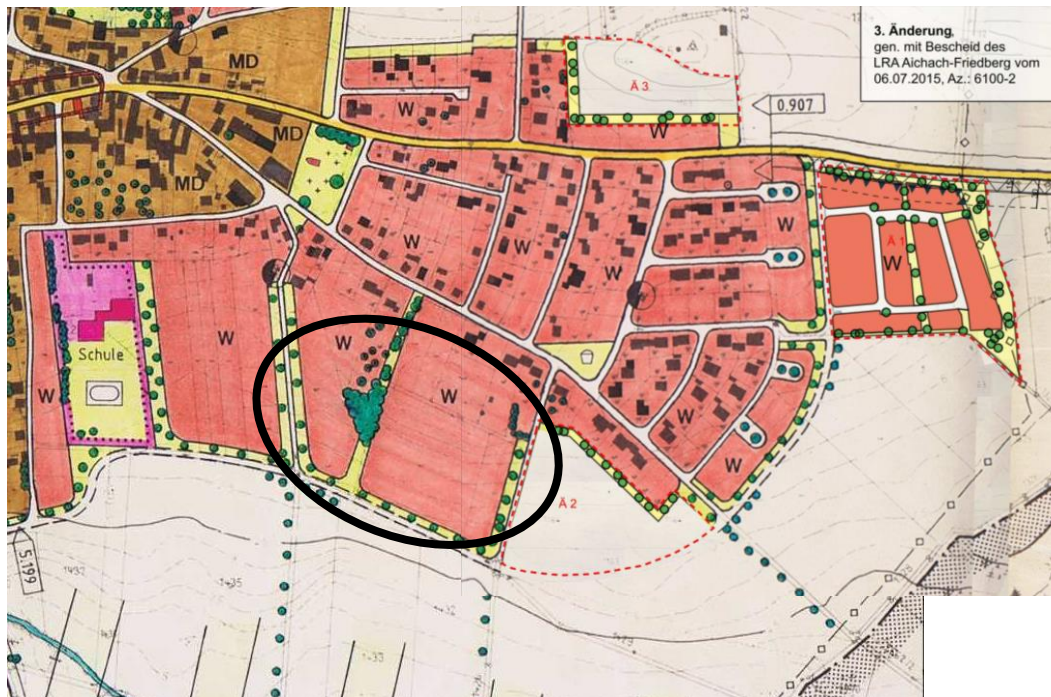
Fachliche Ziele und Grundsätze zum Siedlungswesen

BV 1. Siedlungsstruktur

- 1.1. *(G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. (...)*
- 1.5 *(Z) Vor allem im Oberzentrum Augsburg, in den Mittelzentren und den Siedlungsschwerpunkten soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden.
(Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.*
- 2.2 *(Z) Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. Ortsbildprägende Gebäude und Plätze sollen erhalten und genutzt werden.*

2.3 Flächennutzungsplan Markt Inchenhofen

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan des Marktes Inchenhofen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan vom 13.09.1994 mit der rechtsgültigen Änderung vom 06.07.2025



3 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

3.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsgebiet dient der Entwicklung von Wohnbauflächen. Hierfür wird gem. § 4 BauNVO wie auch in der ursprünglichen Fassung des Bebauungsplanes ein **allgemeines Wohngebiet** definiert.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung von max. 2 Geschossen und 1 Kellergeschoss und der Erhöhung der zulässigen GRZ von 0,25 auf 0,3 soll eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Dies entspricht auch dem Maß der baulichen Nutzung in Baugebieten im Umfeld.

3.3 Bauweise, Grenzabstände

Die Festsetzungen zu Bauweise und Grenzabständen wurde weitgehend unverändert aus der bisherigen Fassung des Bebauungsplanes übernommen. Garagen und Nebengebäude sollen künftig auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Teilweise bestehen bereits Garagen/ Nebengebäude außerhalb der Baugrenzen.

3.4 Gestaltung der Gebäude

Der bisherige Bebauungsplan lässt nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 48° und naturrote Dachziegel oder Dachsteine zu. Hier sollen künftig auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° möglich sein. Als Farben für die Dacheindeckung werden neben naturroten Dachziegeln oder Dachsteinen auch rot-rotbraun oder Grautöne zugelassen. Glänzende und/oder reflektierende Dacheindeckungen sind zum Schutz des Ortsbildes ausgeschlossen. Dachaufbauten sollen wie bisher auch ab einer Dachneigung von 38° zulässig sein.

Die übrigen Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude wurden unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

3.5 Höhen der Gebäude

Der bisherige Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Traufhöhe des Hauptdaches von 5,5 m über dem anliegenden endgültigen Gelände fest. Künftig soll die maximal zulässige Traufhöhe 6,7 m über dem Erdgeschossrohfußboden betragen. Damit können zweigeschossige Gebäude entstehen bzw. es wird eine bessere Nutzung des Obergeschosses als Wohnraum ermöglicht.

Die max. zulässige Firsthöhe bleibt unverändert bei 8,5 m über der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens. Auch die Festsetzungen zu Nebendächern bleiben unverändert.

Die max. zulässige Erdgeschossrohfußbodenhöhe im Bereich Fl.-Nr. 1413/5 wird entsprechend der Topographie und der geplanten Gebäudeausführung von 461,5 m ü. NN auf 460,5 m ü. NN verringert.

3.6 Geländeänderungen

Die Festsetzungen sind unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

3.7 Einfriedungen

Die Festsetzungen sind unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.



3.8 Stellplätze für Pkw, Zufahrten, befestigte Grundstücksflächen, Niederschlagswasser

Der Mindestabstand von Garagentoren zur Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche war im bestehenden Bebauungsplan auf 5 m festgesetzt und wurde mit der 4. Änderung auf 4,5 m verringert.

Grundstückszufahrten sollen künftig zusätzlich vom Walchshofener Weg zulässig sein.

Ansonsten sind die Festsetzungen zu Stellplätzen für Pkw, Zufahrten, befestigten Grundstücksflächen und Niederschlagswasser unverändert aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen.

3.9 Grünordnung

Die Pflanzliste wurde um Obstbäume und Beerensträucher sowie geeignete klimatolerante Arten und Sorten ergänzt.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

4 UMWELTPRÜFUNG

Der Bebauungsplan wird im Sinne des § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung definiert und im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Gem. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen.

Es gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Ermittlung und Bereitstellung von Ausgleichsflächen/ -maßnahmen im Rahmen dieser Bauleitplanung ist daher nicht erforderlich.

5 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Wohnbaufläche	25.615 m ²	70,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche mit Verkehrsgrün	10.925 m ²	29,9 %
GESAMTFLÄCHE	36.540 m²	100 %



6 LITERATUR / QUELLENANGABEN

BAYSTMWLE Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (2023): Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region Augsburg (9). Augsburg.

MARKT INCHENHOFEN: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan