

PROJEKTVORSTELLUNG

Mehrfamilienhäuser: Wohnen am Arzberg
Wohnraum schaffen in Beilngries

Stand 19.10.2023

Unterlagen für öffentliche Beteiligung

Beilngries Projektbau GmbH – Rohmann Bau Gruppe





Projektvorstellung im Überblick

Mehrfamilienhäuser: Wohnen am Arzberg - Schlüsselfertiges Bauen

Ziel: Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gesamtes Grundstück

INHALT

1. Kontext – Wohnraumbedarf und bezahlbarer Wohnraum.....	4
2. Grundstück	8
3. Aktuell geltender Bebauungsplan.....	9
4. Beschreibung des Vorhabens	11
4.1 Zielgruppe und Energiestandard	11
4.2 Überblick des Vorhabens	12
4.3 Regelgeschosse	13
5 B-Plan Erfüllung: Wohnflächen zu Grundstücksfläche	14
5.1 Mindestbaugrundstücksgröße und Zahl der Wohnungen	14
5.2 Maß der baulichen Nutzung.....	17
5.3 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse	19
5.4 Balkone und Dachgauben	19
6. Bauweise.....	20
6.1 Baukörperlänge.....	20
6.2 Maß der baulichen Nutzung – Höhen baulicher Anlagen	21
7. Zufahrt	21
8. Parkplätze	22
9. Entwässerung.....	23
10. Niederschlagsversickerung	23
11. Baumfallgrenze.....	23
12. Spielplatz	23
13. Wanderweg.....	23
14. Schaffung von Naturräumen	24
15. Sichtschutzverbindungen	25
16. Perspektiven	26
17. Zusammenfassung	28
18. Literatur	29

1. KONTEXT – WOHNRAUMBEDARF UND BEZAHLBARER WOHNRAUM

„[...] unser Ziel ist es, ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen in Bayern zu schaffen. Hierfür nutzen wir auch verfügbare Innenentwicklungspotenziale und versuchen Baulücken, Brachflächen und Leerstände zu aktivieren.“

Christian Bernreiter, Bayerischer Staatsminister für Wohnen, Bau und Verkehr
(aus „Grundstücke aktivieren – Wohnraum schaffen“, Juli 2022)

Ziel der Bayerischen Staatsregierung und des Bundes ist es, ausreichend Wohnraum zu schaffen, bundesweit wird von 400.000 Wohnungen pro Jahr gesprochen (Quelle: Bundesregierung.de). Dieses ambitionierte Ziel zu erreichen, ist eine große Herausforderung und Bedarf großer Anstrengungen aller Beteiligten. Wir wollen dazu unseren Beitrag leisten!

Wir stellen uns den aktuellen Herausforderungen, die gerade im Bauwesen vorhanden sind: von steigenden Baupreisen, Klimakrise und nicht-kalkulierbaren Energiepreisen bis hin zum Fachkräftemangel und wir bauen trotzdem!

Dazu entwickeln wir auf einem bereits erschlossenen Grundstück mit Abbruchgebäude zwei Gebäude, die Wohnraum für verschiedene Zielgruppen bieten. Dort können Singles, Alleinziehende mit Kindern, Seniorinnen und Senioren und Familien mit Kindern eine neue Heimat finden.

Einkommensorientierte Förderung – bezahlbarer Mietwohnraum

Um diesen Anspruch zu genügen, nehmen wir am Programm „Bezahlbarer Wohnraum für Bayern“ teil. Die Grundlage ist die Wohnraumförderbestimmung von 2023 und die Einkommensorientierte Förderung (EOF). In diesem Projekt sollen bezahlbare Mietwohnungen entstehen, die je nach Einkommensstufe vergeben werden können.

Die einkommensorientierte Zusatzförderung ist ein Mietzuschuss, der an MieterInnen von Wohnungen ausbezahlt wird, die im Fördermodell der EOF errichtet wurden. Der Differenzbetrag zwischen „höchstzulässiger“ und „zumutbarer Miete“ (je nach berechneter Einkommensstufe) wird als zweckgebundene Zusatzförderung ausbezahlt (Prüfung jeweils nach 24 Monaten).

Maßgebliches Einkommen bei Miet- und Eigenwohnraum

„Maßgeblich ist das Gesamteinkommen des jeweiligen Haushaltes (Art. 5 BayWoFG). Bei der Einkommensberechnung werden bestimmte Beträge (z. B. Werbungskosten, Pauschalabzüge von Steuern, Altersvorsorge, Freibeträge etc.) vom Einkommen abgezogen. Das tatsächliche Haushaltsbruttoeinkommen kann daher deutlich über den genannten Grenzen liegen.“ (STMB Bayern, 2022, Übersicht maßgebliches Einkommen bei Miet- und Eigenwohnraum)

¹Die Zusatzförderung richtet sich nach dem Gesamteinkommen des jeweiligen Haushalts (vergleiche Art. 5 BayWoFG) und dessen Zuordnung in folgende Einkommensstufen:

Haushaltsgröße	Grenzen für die Einkommensstufen		
	Stufe I Euro	Stufe II Euro	Stufe III Euro
Einpersonenhaushalt	14 000	18 300	22 600
Zweipersonenhaushalt	22 000	28 250	34 500
Zuzüglich für jede weitere haushaltsangehörige Person	4 000	6 250	8 500
Zuzüglich für jedes Kind im Sinn des Art. 11 Abs. 1 Satz 2 BayWoFG; das Gleiche gilt, wenn die Voraussetzungen des Art. 11 Abs. 1 Satz 3 BayWoFG vorliegen	1 000	1 750	2 500

²Haushalte der Einkommensstufe I erhalten den vollen Unterschiedsbetrag als Zusatzförderung.

³Bei Haushalten der Einkommensstufen II und III vermindert sich die Zusatzförderung je Stufe um 1,00 Euro bis zu 1,50 Euro je m² Wohnfläche monatlich oder um den noch verbleibenden Restbetrag. ⁴Der monatliche Gesamtbetrag der Zusatzförderung ist jeweils auf volle Euro abzurunden.

ABBILDUNG 1: TABELLE HAUSHALTSGRÖSSE UND EINKOMMENSSTUFEN (WFB, 2023, 03.05.2023) BAYMBL. 2023, NR. 206, 2023, PUNKT 22.3 TABELLE ZUORDNUNG EINKOMMENSSTUFEN,

Beispiel aus der SWG, Stadt und Wohnbau GmbH, Stadt Schweinfurt (SWG, 2021)

Haushaltsgröße	Einkommen Stufe I €/p.a	entspricht ca. Bruttoeinkommen €/p.a	Einkommen Stufe II €/p.a	entspricht ca. Bruttoeinkommen €/p.a	Einkommen Stufe III €/p.a	entspricht ca. Bruttoeinkommen €/p.a
1 Person	14.000	20.000	18.300	26.143	22.600	32.286
2 Personen	22.000	31.429	28.250	40.357	34.500	49.286
2 Personen davon 1 Kind	23.000	32.857	30.000	42.857	37.000	52.857
3 Personen	26.000	37.143	34.500	49.286	43.000	61.429
3 Personen davon 1 Kind	27.000	38.571	36.250	51.786	45.500	65.000
4 Personen davon 2 Kinder	32.000	45.714	44.250	63.214	56.500	80.714
5 Personen davon 3 Kinder	37.000	52.857	52.250	74.643	67.500	96.429
Für jede weitere Person	4.000		6.250		8.500	
Weitere Kinder: zuzüglich je	1.000		1.750		2.500	

ABBILDUNG 2: SWG SCHWEINFURT: VEREINFACHTE DARSTELLUNG EINKOMMENSSTUFE ZU BRUTTOEINKOMMEN STAND 2021, (SWG 2021)

Beispiele (Neubau Bellevue 2. Bauabschnitt) für eine EOF-Berechtigung:

Kaufmännische Angestellte, ledig, ein Kind:

Jahresbruttoeinkommen 41.000 €

Einkommensermittlung 28.000 €

Einkommensgrenze Stufe II: 30.000 €


Wohnberechtigung nach Stufe II: 3,10 €/m²/mtl. EOF-Mietzuschuss

Mietbelastung nach Stufe II: 6,20 €/m²/mtl. Endmiete für den Mieter


Bewilligungsmiete: 9,30 €/m²/mtl.



Mechaniker, Bürokauffrau, verheiratet, zwei Kinder:

Jahresbruttoeinkommen insgesamt:	69.000 €	
Einkommensermittlung:	42.600 €	
Einkommensgrenze Stufe II:	45.550 €	
Wohnberechtigung nach Stufe II:	3,10 €/m ² /mtl. EOF-Mietzuschuss	
Mietbelastung nach Stufe II:	6,20 €/m ² /mtl. Endmieter für den Mieter	
Bewilligungsmiete:	9,30 €/m ² /mtl.	

Rentnerehepaar, 1 Person schwerbehindert GdB 50

Jahresbruttoeinkommen insgesamt:	30.000 € (Rente)	
Einkommensermittlung:	16.300 €	
Einkommensgrenze Stufe I:	22.000 €	
Wohnberechtigung nach Stufe I:	4,10 €/m ² /mtl. EOF-Mietzuschuss	
Mietbelastung nach Stufe I:	5,20 €/m ² /mtl. Endmiete für den Mieter	
Bewilligungsmiete:	9,30 €/m ² /mtl.	

Die konkrete Einkommensermittlung und die Entscheidung über die Wohnberechtigung erfolgt durch die Stadt SW - Bauverwaltungs- und Umweltamt. Die hier vorgestellten Beispiele sind ohne Gewähr.

Zusammengefasst - 3 Schritte zur EOF Wohnung:

- Antrag auf einen Wohnberechtigungsschein bei der Stadt Schweinfurt – Bauverwaltungs- und Umweltamt stellen
- Interessentenbogen bei der SWG ausfüllen
- Mietzuschuss bei der Stadt Schweinfurt – Bauverwaltungs- und Umweltamt – stellen

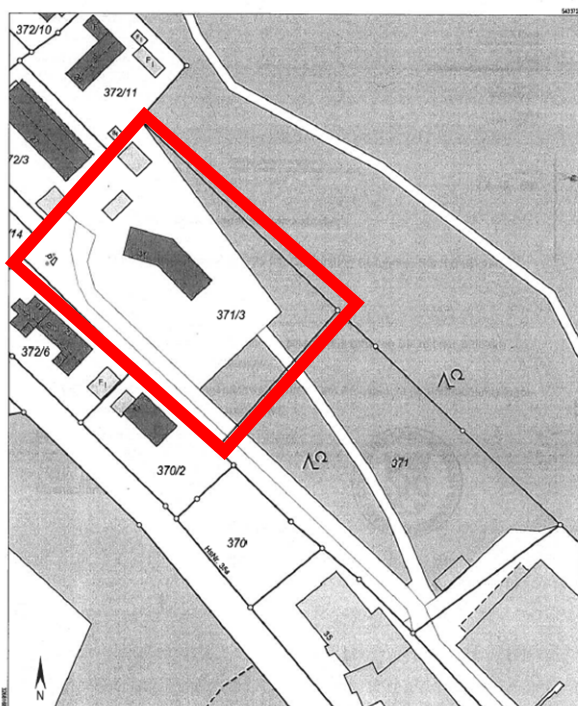
Um dies in Relation zu setzen, im Vergleich zum Bruttoeinkommen mit ca. 32.286 € eines Ein-Personenhaushaltes für die Einkommensstufe III, steht das Primäreinkommen der privaten Haushalte im Landkreis Eichstätt von 35.169 € pro Einwohner im Jahr 2020. Hier ergibt sich eine Differenz von nur + 2.883 € im Jahr (+240,25 € im Monat). (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022)

Außerdem muss für dieses Projekt kein neues Baugebiet erschlossen werden. Wir erstellen klimafreundlichen Wohnraum in Beilngries für eine hohe Nachfrage an Wohnraum und fördern die lokale Wertschöpfung mit langjährigen Partnerfirmen vor Ort!

Über die Hälfte des vorhandenen Grundstückes befindet sich bereits in einem geltenden übergeordneten B-Plan. Die Gebäude entsprechen bereits dessen Vorgaben. Unser Ziel ist mit dem vorhabenbezogenen B-Plan, dieses Grundstück aufzuwerten und Wohnraum für Beilngries zu schaffen!

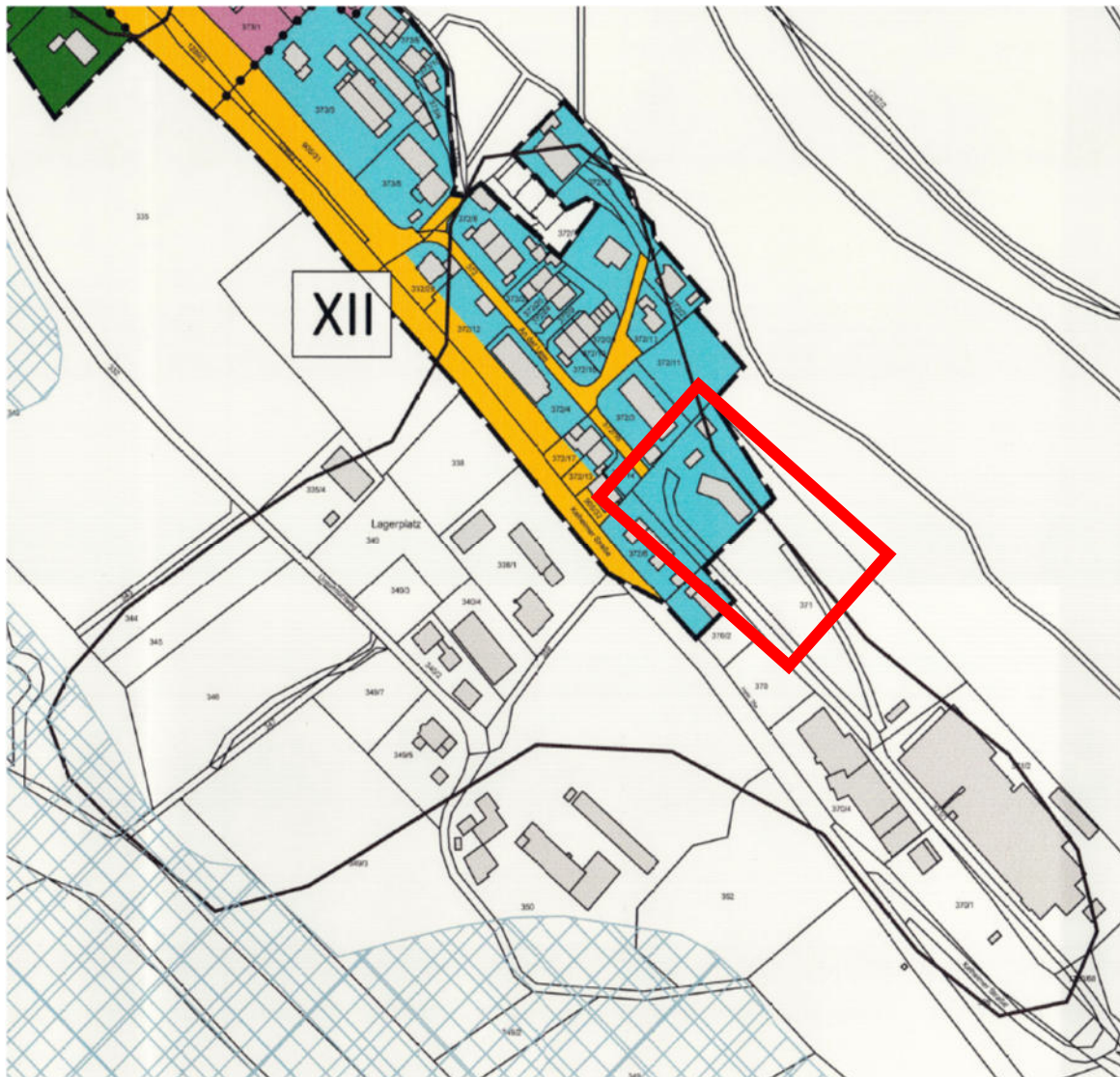
2. GRUNDSTÜCK

Standort:	Kelheimer Straße 31 Gemarkung Beilngries ehem. „Kraus-Villa“
Flurnummer:	371/3
Grundstücksgröße:	5.000 m ²
Eigentum:	Beilngries Projektbau GmbH
Vorhandenes Baurecht:	teilweise übergeordneter B-Plan vorhanden Bebauungsplanung Nr. 88 Süd / Gebiet XII



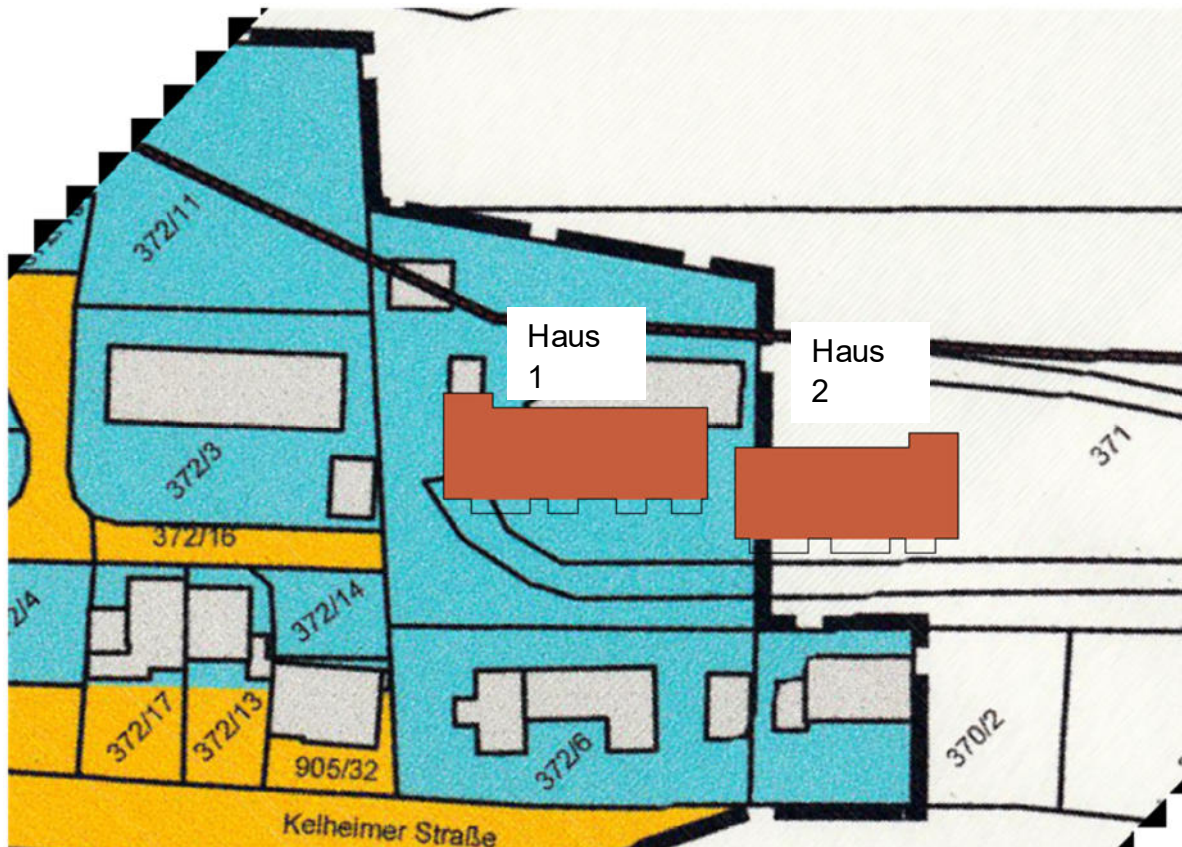
3. AKTUELL GELTENDER BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplanung Nr. 88 Süd Innenentwicklung Beilngries Süd - Gebiet XII



Aktuelle Situation auf dem Grundstück:

Bereits 2707 m² im vorhandenen B-Plan enthalten:



Haus 1 im aktuellen B-Plan: **bereits vorhandenes Baurecht**

Haus 2 außerhalb des geltenden B-Planes

4. BESCHREIBUNG DES VORHABENS

Haus 1

Haus 2



4.1 ZIELGRUPPE UND ENERGIESTANDARD

Wohnungsmix für alle Altersstufen und Familienformen, daher der Bau von:

2-Raum Wohnungen für Singles und alleinstehende Senioren

3-Raum-Wohnungen für Paare und Familien mit einem Kind

4-Raum-Wohnungen für Familien oder Alleinerziehende

Barrierefreies, selbstständiges und altersunabhängiges Wohnen

Hohe Wohnqualität mit Blick ins Altmühltal - Wohnraum für alle!

Angestrebter Standard: klimafreundlicher Neubau (KFWG) 40

Energieeffizienter und klimafreundlicher Wohnungsbau

49 cm nadelholzgefüllter Außenziegel

lokale und erneuerbare Versorgung

Sonnenenergienutzung durch PV-Anlage

Mit lokalen und langjährigen Partnerfirmen aus der Region

Nachverdichtung im städtischen Gebiet – Abbruchgebäude/ Leerstand wird

ersetzt durch hochwertigen Wohnungsbau, keine neue Ausweisung von neuen Wohngebieten bzw. Flächenvernichtung notwendig.

4.2 ÜBERBLICK DES VORHABENS

Erstellung von zwei Gebäuden mit einer Tiefgarage

Haus 1: 18 WE und Haus 2: 14 WE (insg. 32 WE) + 1 Gewerbeeinheit mit 2-, 3- und 4-Raum Wohnungen; Größen von 57 bis 91 m²

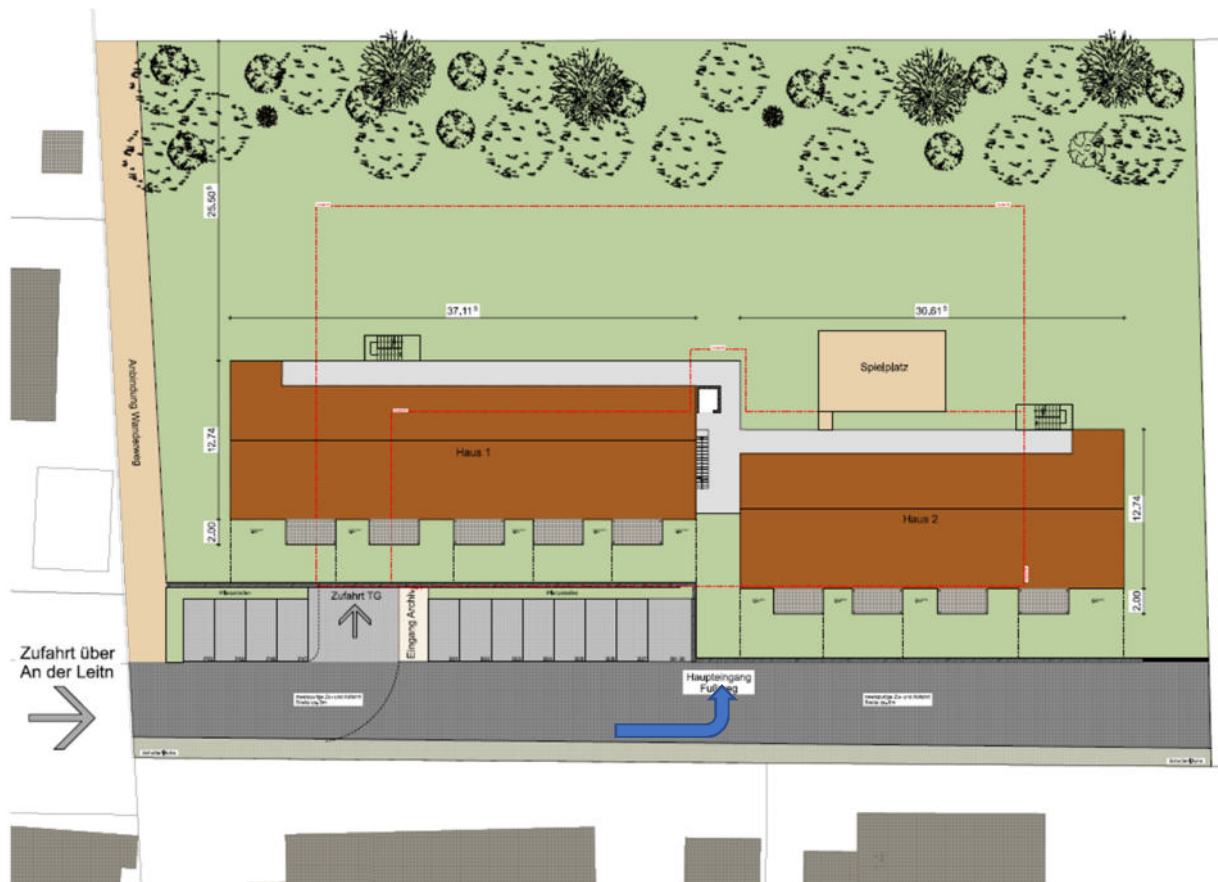
Jede Wohnung erhält eine Terrasse oder einen Balkon

Alle EG Wohnungen mit Gartenanteil

Die Dachgeschosswohnungen erhalten jeweils eine Dachterrasse.

Die Erschließung erfolgt über den Laubengang und einem zentralen Treppenhaus mit Aufzug

Barrierefreie Gebäude mit Zugang über die Tiefgarage



4.3 REGELGESCHOSSE

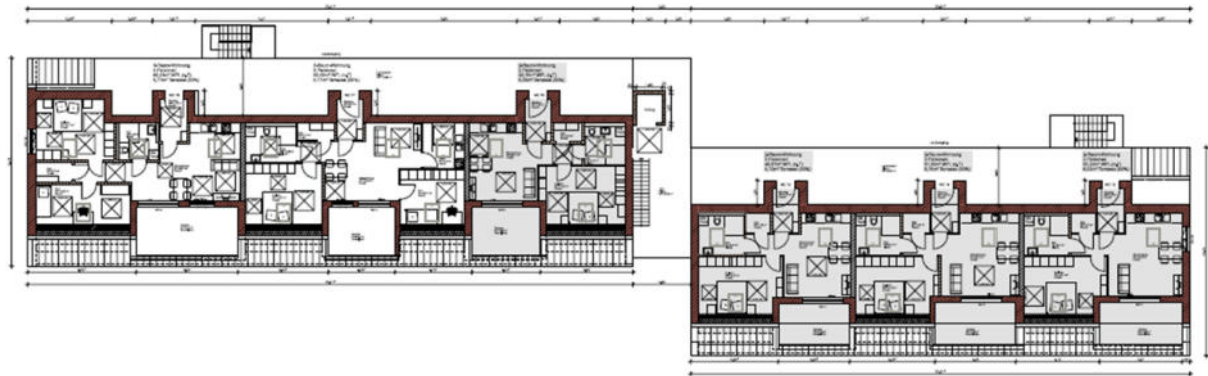
EG mit einer Gewebereinheit (G)



Regelgeschoss OG I und OG II



Dachgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss

5 B-PLAN ERFÜLLUNG: WOHNFLÄCHEN ZU GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

5.1 MINDESTBAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE UND ZAHL DER WOHNUNGEN

Für die Bebauungsplanteilflächen mit der Bezeichnung II, IIb, III, IX, XI und XII gelten folgende Mindestbaugrundstücksgößen je Wohnung in Wohngebäuden:

Mindestbaugrundstücksgöße (in m ²)	Wohnungsgröße (Wohnfläche in m ²)
80 m ²	<= 40 m ²
120 m ²	über 40 m ² bis <= 70 m ²
160 m ²	über 70 m ² bis <= 100m ²
250 m ²	über 100 m ²

Wohnflächenaufteilung – Schlüssel – Stellplätze

	Geschoss	WE	WFL	Terrasse 50%	Terrasse 100%	WFL inkl. T.50%	Garten	Grundstück s-	geteilt	Typ	Stellplätze	pro Geschoss	
H1													
	EG	1	87,04	4,00	8,00	91,04	30,00	160,00			4	2	
	EG	2	65,62	4,00	8,00	69,62	35,00	160,00			3	2	
	EG	3	53,92	4,00	8,00	57,92	18,00	120,00			2	1	
	EG	4	53,94	4,00	8,00	57,94	18,00	120,00			2	1	
	EG	5	53,94	4,00	8,00	57,94	20,00	120,00			2	1	5
	OG1	6	87,04	4,00	8,00	91,04		160,00			4	2	
	OG1	7	65,62	4,00	8,00	69,62		160,00			3	2	
	OG1	8	53,92	4,00	8,00	57,92		120,00			2	2	
	OG1	9	53,94	4,00	8,00	57,94		120,00			2	1	
	OG1	10	53,94	4,00	8,00	57,94		120,00			2	1	5
	OG2	11	87,04	4,00	8,00	91,04		160,00			4	2	
	OG2	12	65,62	4,00	8,00	69,62		160,00			3	2	
	OG2	13	53,92	4,00	8,00	57,92		120,00			2	1	
	OG2	14	53,94	4,00	8,00	57,94		120,00			2	1	
	OG2	15	53,94	4,00	8,00	57,94		120,00			2	1	5
	DG	16	66,22	9,41	18,82	75,63		160,00			3	2	
	DG	17	68,59	6,20	12,40	74,79		160,00			3	2	
	DG	18	49,26	6,39	12,78	55,65		120,00			2	1	3
	Anzahl	18	1127,45	82,00	164,00	1209,45	121,00	2480,00		2680	1209,45	27	

H2													
	EG Gewerbe	1	53,94	4,00	8,00	57,94	23,00	120,00			2	1	
	EG	2	53,94	4,00	8,00	57,94	20,00	120,00			2	1	
	EG	3	65,62	4,00	8,00	69,62	27,00	160,00			3	2	
	EG	4	85,21	4,00	8,00	89,21	33,00	160,00			4	2	5
	OG1	5	53,94	4,00	8,00	57,94	0,00	120,00			2	1	
	OG1	6	53,94	4,00	8,00	57,94		120,00			2	1	
	OG1	7	65,62	4,00	8,00	69,62		160,00			3	2	
	OG1	8	85,21	4,00	8,00	89,21		160,00			4	2	5
	OG2	9	53,94	4,00	8,00	57,94		120,00			2	1	
	OG2	10	53,94	4,00	8,00	57,94		120,00			2	1	
	OG2	11	65,62	4,00	8,00	69,62		160,00			3	2	
	OG2	12	85,21	4,00	8,00	89,21		160,00			4	2	5,00
	DG	13	48,76	5,72	20,07	54,48		120,00			2	1	
	DG	14	51,90	6,75	11,36	58,65		120,00			2	2	
	DG	15	50,22	6,92	10,66	57,14		120,00			2	2	3,00
	Anzahl	15	873,07	63,39	130,09	936,46	103,00	2040,00		2320,00		23	
	2 Anzahl WE	32	2000,52		WFL ges:	2145,91	224,00	4520,00		5000,00		50	
	Anzahl Gewerbe	1	53,94			57,94	23						

Stellplätze:

Auf dem Grundstück entstehen 50 Stellplätze, davon 37 innerhalb der Tiefgarage und 13 oberirdisch. Außerdem werden 7 Besucherparkplätze und 3 behindertengerechte Stellplätze errichtet. Alle Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück.

Die Anzahl der Stellplätze ist damit begründet, dass es sich hier um einkommensorientierten-geförderten Wohnraum handelt.

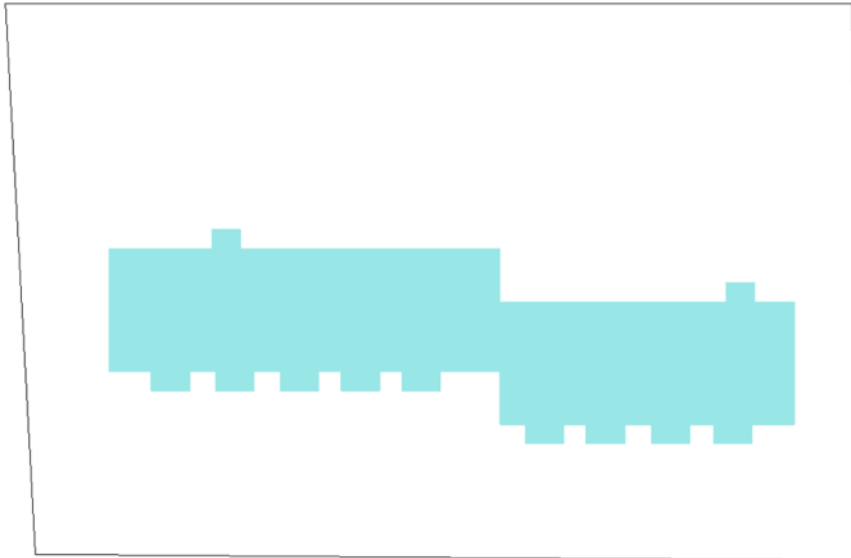
Aufgrund des regelmäßig geringeren Einkommens der Haushalte resultiert auch die reduzierte Anzahl der Pkws pro Haushalt. (Abstimmung mit Stadtbaumeister Seitz)

Daher wurden für die 2-Raum-Wohnungen mit ca. 60-70 m² WFL jeweils ein Stellplatz angenommen. Die 3- und 4-Raum-Wohnungen erhalten jeweils zwei Stellplätze.

Prüfung Vorgaben						
Wohnungsschlüssel zu Grundstücksschlüssel					nachwiesen	
Stellplätze					50	nachgewiesen
unterirdisch					37	
oberirdisch					13	
Besucher					7	nachgewiesen
Rolli					3	nachgewiesen
Spielplatz 60 m ²					ja	nachgewiesen
gewünschte Anbindung Wanderweg						nachgewiesen
Baumfallgrenze					>25 m	eingehalten
Vollgeschoss zu Dachgeschoss - Flächenprüfung						
Wohnfläche DG ohne Terrasse		Regelgeschoss	63,68 %		erfüllt	
Wohnfläche Regelgeschoss						
Geschossfläche DG ohne Terrasse			66		erfüllt	
Geschossfläche Regelgeschoss						
Höhe lt. Dachgeschoss 2/3 Regel						erfüllt
kein Kniestock						erfüllt
Länge der Umgebung angepasst - zwei Gebäude, offenes, rückspringenes TRH						erfüllt

5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

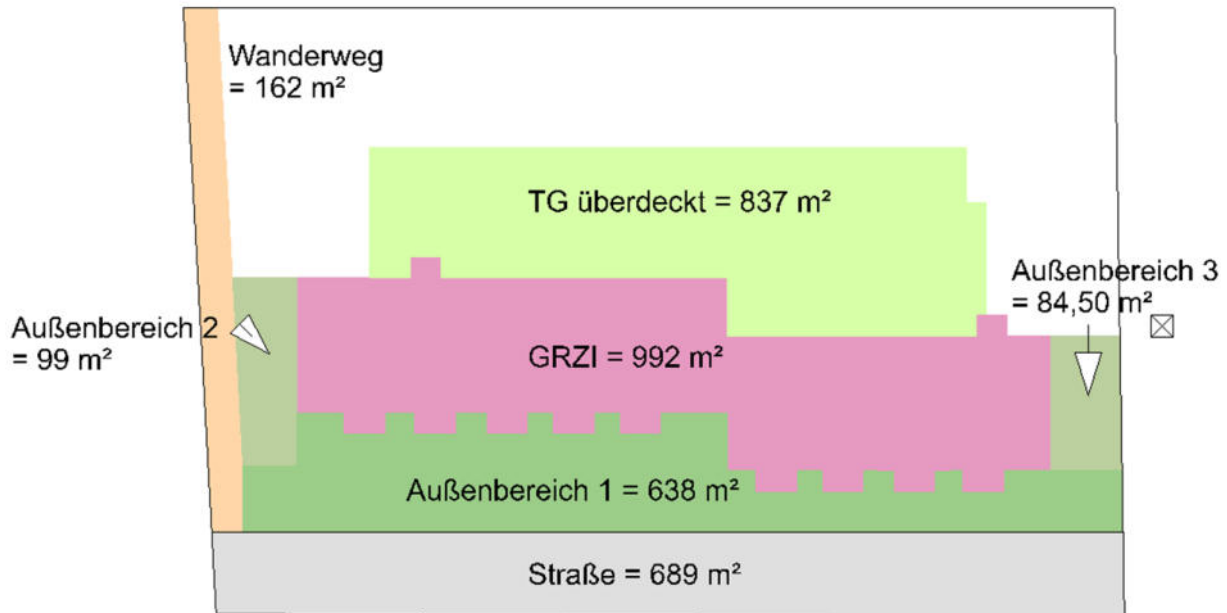
GRZ I



Fläche = 992 m²

Grundstücksfläche = 5.000 m² → GRZ I = 0,20 < 0,4 === erfüllt

GRZ II



GRZ II: $992 + 837 + 638 + 99 + 84,50 + 689 + 162 = 2.721 \text{ m}^2$

Zu 5000 m² Grundstücksfläche = 0,70 kleiner als 0,8 erfüllt

Bei Überschreitung 0,4 mit 50 % = 0,6 daher > 0,70

Wie mit Hr. Seitz besprochen: Zulässig: Tiefgarage mit 50 cm Überdeckung aus GRZ II Fläche entnehmen:

Berechnung ohne TG überdeckt

GRZ II: $992 + 638 + 99 + 84,50 + 689 + 162 = 2.664,5 \text{ m}^2$

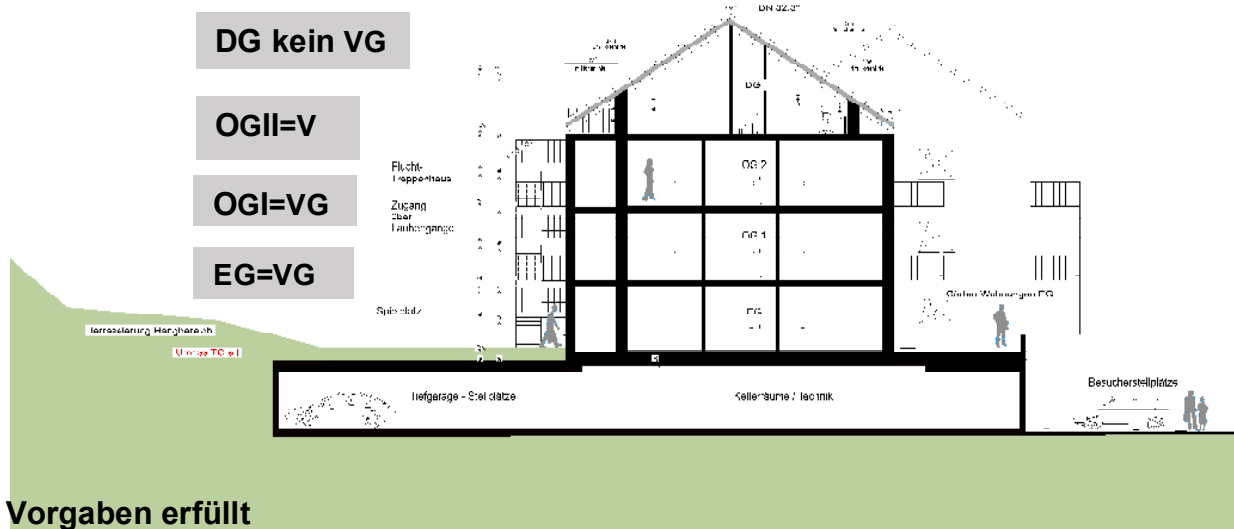
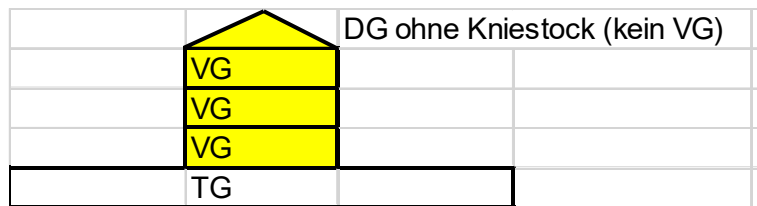
Zu 5000 m² Grundstücksfläche = 0,53 kleiner als 0,6 = daher erfüllt

Ergänzung:

„Abweichend von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen die zulässige Grundfläche um bis zu 50 % überschritten werden darf. Dieser Wert kann durch Flächen für Tiefgaragen zusätzlich überschritten werden, soweit die Tiefgaragenüberdeckung mind. 0,50 m beträgt, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von insgesamt 0,8.

5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Gebäude mit 3 Vollgeschossen und Dachgeschoss (DG, kein Vollgeschoss ohne Kniestock)



5.4 BALKONE UND DACHGAUBEN

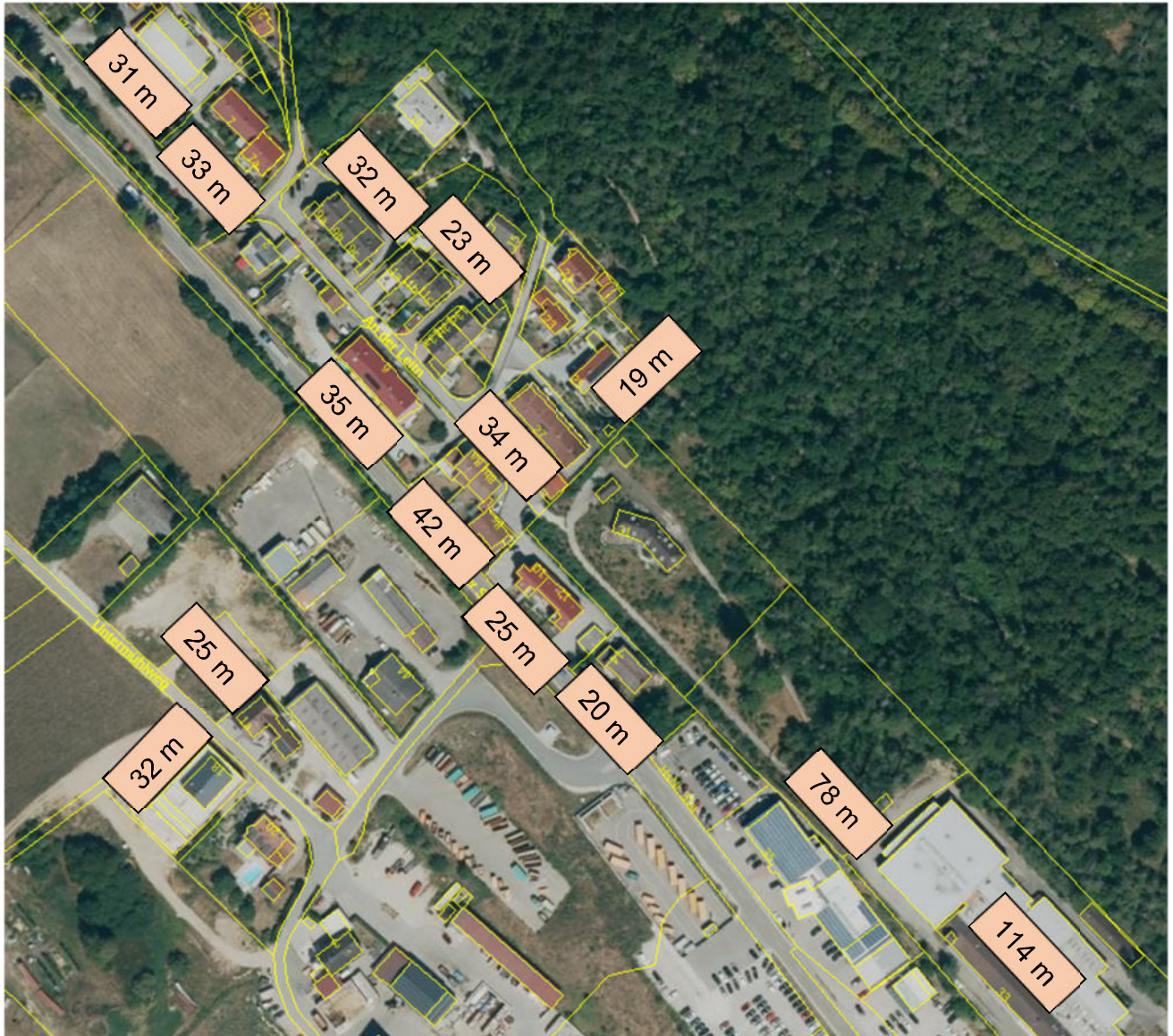
In Dachgeschossen sind Balkone und Dachgauben zulässig



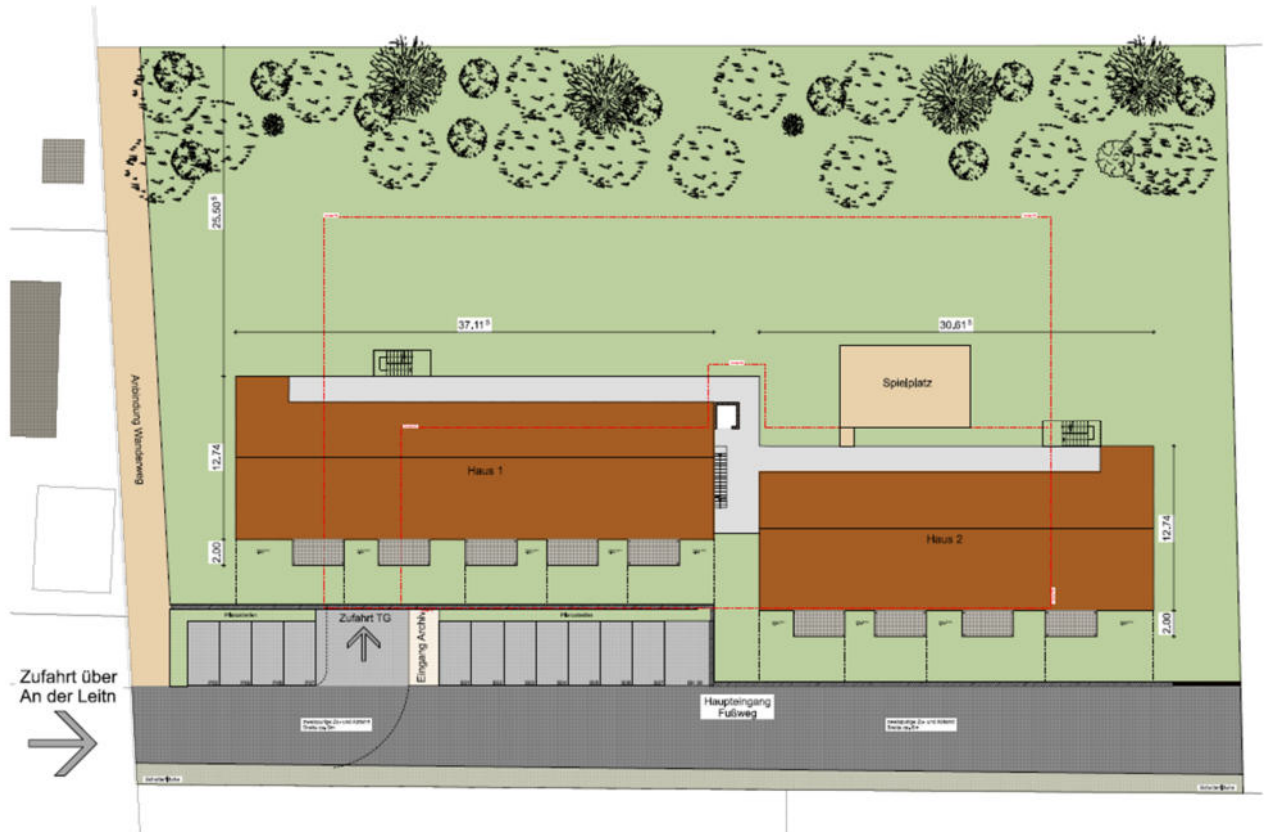
6. BAUWEISE

6.1 BAUKÖRPERLÄNGE

Umliegende Bebauung:



Die Baukörperlängen der Gebäude fügen sich in die umliegende Bebauung ein!



6.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG – HÖHEN BAULICHER ANLAGEN

keine Regelung zu Höhen baulicher Anlagen - Höhen und Abstandsflächen erfüllen die Vorgaben

7. ZUFAHRT

Die Zufahrt erfolgt über „An der Leitn“. Durch die zweispurige Fahrgasse auf dem Grundstück ist ein störungsfreies Zu- und Abfahren sowohl zur Tiefgarage als auch zu den Besucher- und Rollifahrer-Parkplätzen möglich.

Siehe Ergebnis Verkehrszählung

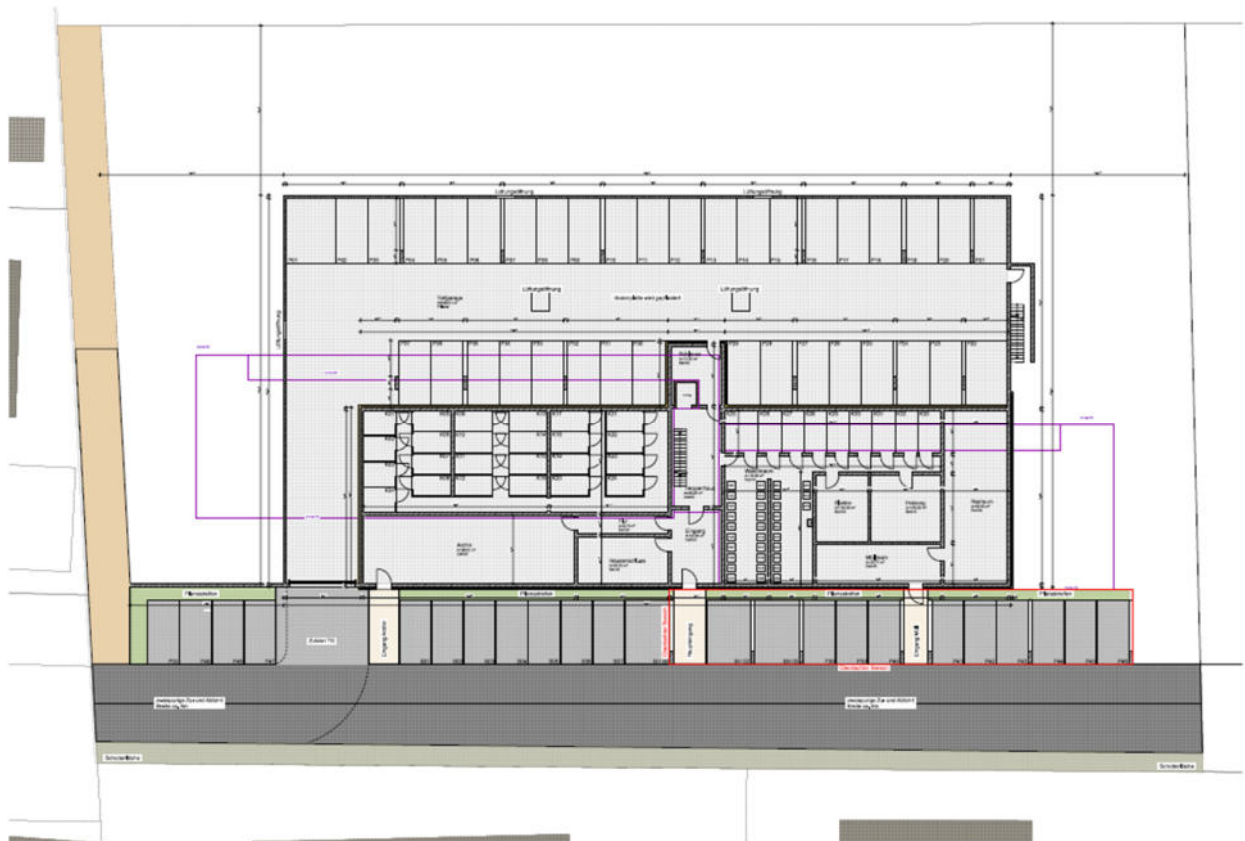
8. PARKPLÄTZE

33 WE mit 50 Parkplätze

= 37 Stellplätze innerhalb der Tiefgarage (P01 bis P37)
13 Stellplätze oberirdisch

Außerdem 7 Besucherparkplätze (BS) und 3 Rolliparkplätze (BH) nachgewiesen.

Mittelgarage <1.000 m² mit 37 Stellplätzen innerhalb



9. ENTWÄSSERUNG

Entwässerung: über SW-Schächte mit Anbindung an das öffentliche System.

10. NIEDERSCHLAGSVERSICKERUNG

Niederschlagswasserversickerung: über RW-Sickerschächte auf dem Grundstück.

11. BAUMFALLGRENZE

Außerdem: Baumfallgrenze von 25 m eingehalten.

12. SPIELPLATZ

Ein Spielplatz von 60 m² Größe wird eingeplant.

13. WANDERWEG

Eine Anbindung des Wanderweg Arzbergs wird eingeplant (nach Wunsch von Bürgermeister Schloderer).

Baumfallgrenze: Grünfläche / Bepflanzung = grüner Streifen – Begrünung
Grünfläche und Waldfläche als Gemeinschaftsfläche mit Gärten Begrünung und Bäumen



14. SCHAFFUNG VON NATURRÄUMEN

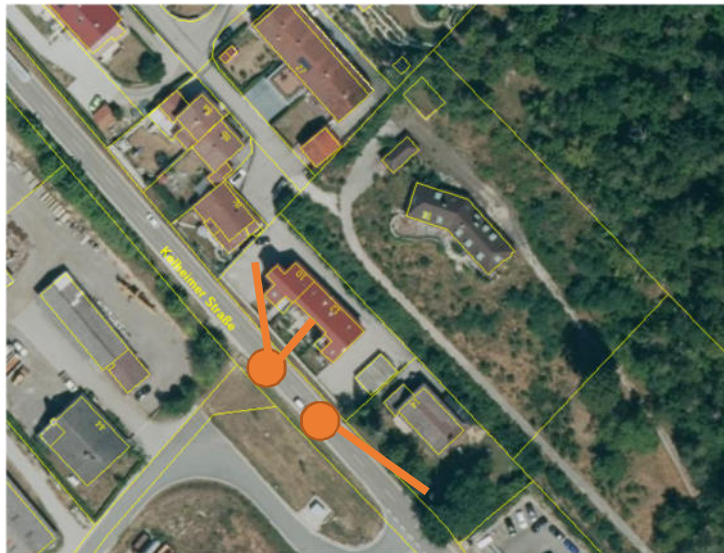
Überblick Grundstück Naturräume



Die Ausgleichsflächen erfolgt in Teilbereichen auf dem Grundstück und auf einem externen Ausgleichsgebiet. Dieses Gebiet wurden bereits mit dem Forstamt abgestimmt.

15. SICHTSCHUTZVERBINDUNGEN

Blick von Kelheimer Straße zum Grundstück – Aufgrund der hohen Sichtschutzzäune der Nachbarbebauung ist keine Sicht auf das Grundstück möglich.



16. PERSPEKTIVEN



Einbindung in die bestehende Landschaft





17. ZUSAMMENFASSUNG

Bezahlbarer Wohnraum in Beilngries

Energieeffizientes und klimafreundliches Bauen

Nachverdichtung im städtischen Gebiet – Auflösung Leerstand

Bereits geltendes Baurecht durch vorhabenbezogenem B-Plan XII auf bestehendem Grundstück (Teilfläche) mit Gebäude Haus 1 erfüllt.

Erweiterung: Bebaubarkeit für gesamtes Grundstück d. h. Gebäude 1 entspricht bereits den Vorgaben, Gebäude 2 ist somit einer Erweiterung des bereits geltenden Baurechts.

Erfüllung der Vorgaben:

A: Geltungsbereich vorhabenbezogener B-Plan

B: Wohnungsschlüssel zu Grundstücksfläche

C: Grundflächenzahl

D: Zahl der Vollgeschosse

E: Bauweise

F: Höhen der Anlagen

G: Zufahrt

H: Entwässerung und Versickerung

I: Baumfallgrenze

J: Spielplatz und Wanderweg



18. LITERATUR

Bayerisches Landesamt für Statistik, 2022, Verfügbares Einkommen und Primäreinkommen der privaten Haushalte von 1991 bis 2020, zuletzt geprüft am 12.09.2023

https://www.statistik.bayern.de/mam/produkte/veroeffentlichungen/statistische_berichte/p1400c_202000.pdf

STMB, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, 2022, Übersicht Wohnraumförderung, zuletzt geprüft am 08.09.2023

https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/wohnen/%C3%BCbersicht_wohnraumfoerderung_april_2022.pdf

SWG Schweinfurt, 2021, „Was bedeutet „Einkommensorientierte Förderung“, zuletzt geprüft am 08.09.2023,

<https://www.swg-schweinfurt.de/de/frage-details/was-bedeutet-einkommensorientierte-foerderung>

WFB 2023, Wohnraumförderbestimmungen 2023, 03.05.2023

<https://www.verkuendung-bayern.de/files/baymbf/2023/206/baymbf-2023-206.pdf>

