

# PROJEKTVORSTELLUNG

Mehrfamilienhäuser: Wohnen am Arzberg  
Wohnraum schaffen in Beilngries



Stand 22.01.2026

**Vorhabenbeschreibung**

Beilngries Projektbau GmbH – Rohmann Bau Gruppe



# Vorhabenbeschreibung 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.....                                             | 5  |
| 3. Aktuell geltender Bebauungsplan.....                        | 6  |
| 4. Beschreibung des Vorhabens .....                            | 8  |
| 4.1 Zielgruppe und Energiestandard.....                        | 8  |
| 4.2 Überblick des Vorhabens.....                               | 9  |
| 4.3 Regelgeschosse .....                                       | 11 |
| 5 B-Plan Erfüllung: Wohnflächen zu Grundstücksfläche .....     | 13 |
| 5.1 Mindestbaugrundstücksgrösse und Zahl der Wohnungen.....    | 13 |
| 5.2 Maß der baulichen Nutzung.....                             | 13 |
| 5.3 Maß der baulichen Nutzung – Zahl der Vollgeschosse.....    | 14 |
| 5.4 Balkone und Dachgauben .....                               | 14 |
| 6. Bauweise .....                                              | 15 |
| 6.1 Baukörperlänge .....                                       | 15 |
| 6.2 Mass der baulichen Nutzung – Höhen baulicher Anlagen ..... | 15 |
| 7. Zufahrt.....                                                | 16 |
| 8. Parkplätze.....                                             | 16 |
| 9. Entwässerung .....                                          | 16 |
| 10. Niederschlagsversickerung .....                            | 16 |
| 11. Baumfallgrenze .....                                       | 16 |
| 12. Spielplatz .....                                           | 16 |
| 13. Wanderweg.....                                             | 17 |
| 14. Schaffung von Naturräumen .....                            | 17 |
| 15. Sichtschutzverbindungen.....                               | 18 |
| 16. Zusammenfassung .....                                      | 20 |

## 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!

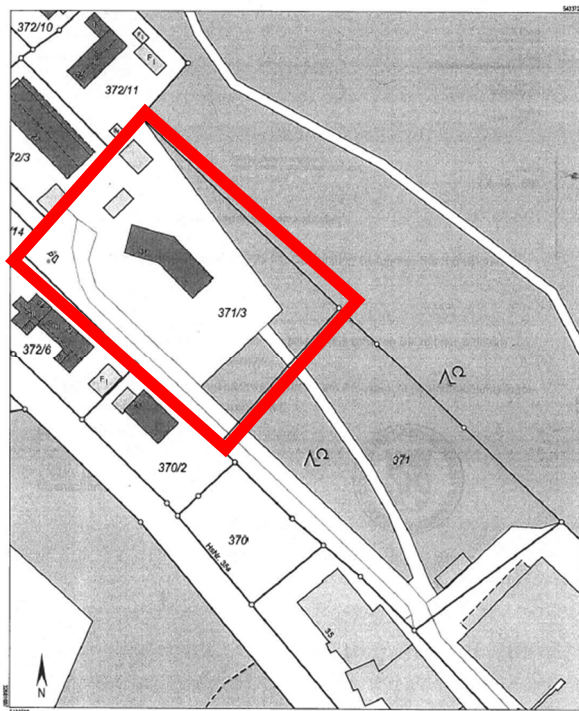
Dazu entwickeln wir auf einem bereits erschlossenen Grundstück mit Abbruchgebäude zwei Gebäude, die Wohnraum für verschiedene Zielgruppen bieten. Dort können Singles, Alleinziehende mit Kindern, Seniorinnen und Senioren und Familien mit Kindern eine neue Heimat finden.

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!

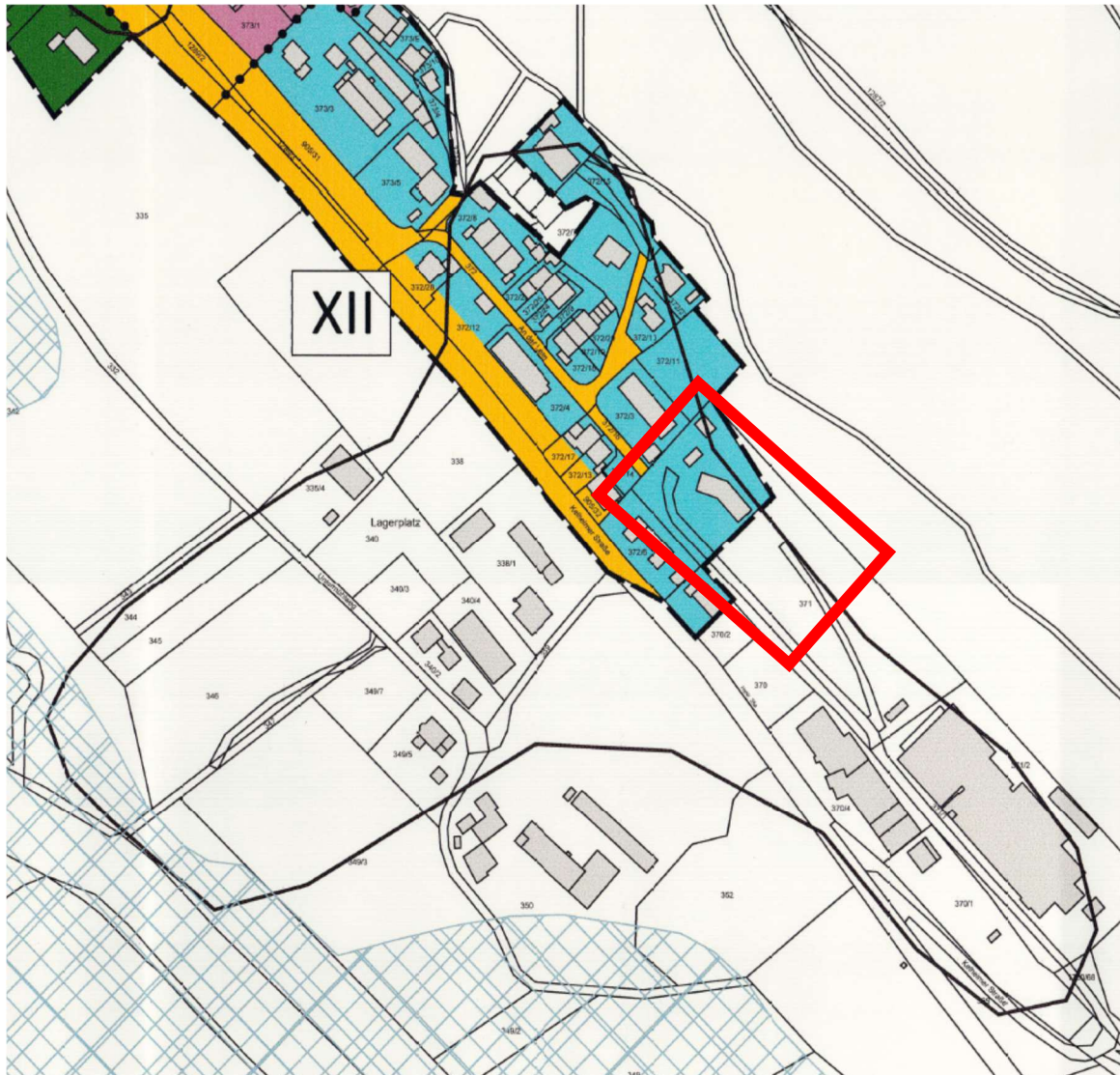
## 2. GRUNDSTÜCK

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



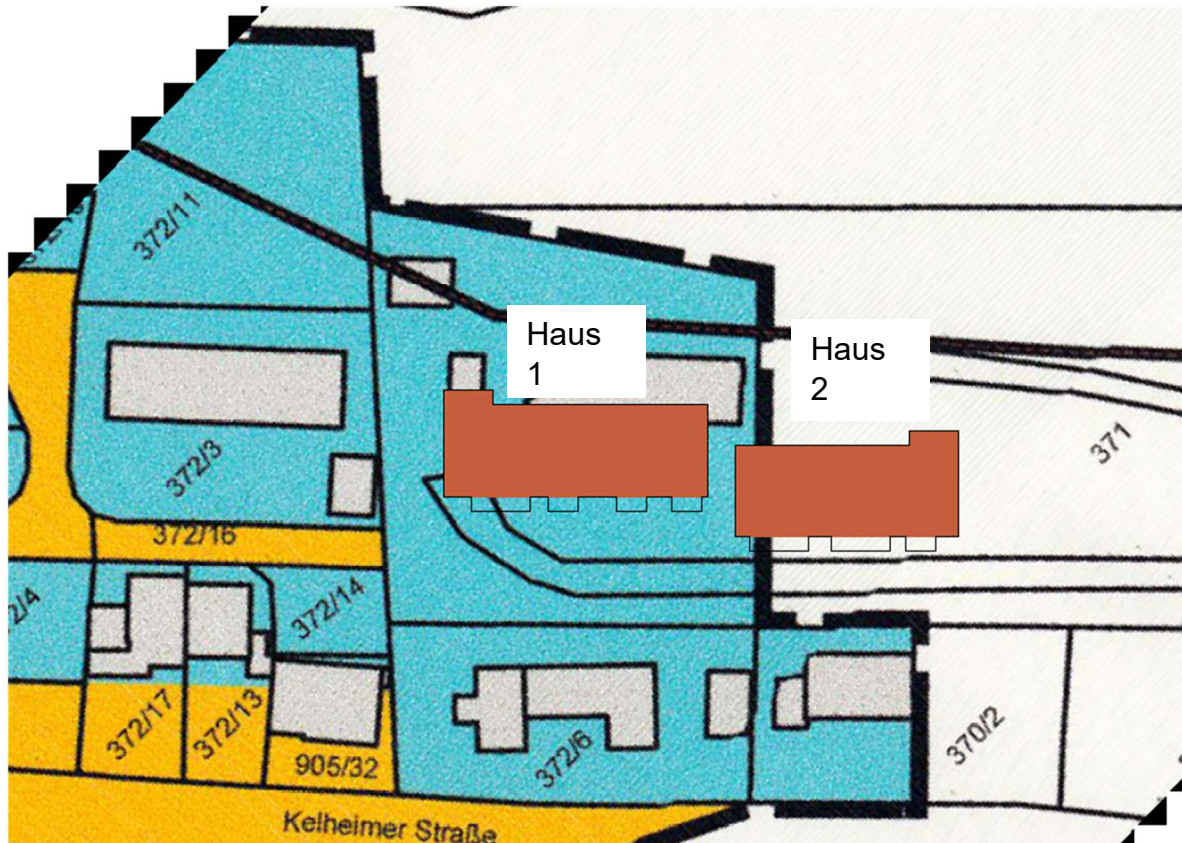
### 3. AKTUELL GELTENDER BEBAUUNGSPLAN

Bebauungsplanung Nr. 88 Süd Innenentwicklung Beilngries Süd - Gebiet XII



**Aktuelle Situation auf dem Grundstück:**

**Bereits 2789 m<sup>2</sup> 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



### 4.1 ZIELGRUPPE UND ENERGISTANDARD

**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**

**Barrierefreies, selbstständiges und altersunabhängiges Wohnen**

**Hohe Wohnqualität mit Blick ins Altmühltal - Wohnraum für alle!**

**Angestrebter Standard: klimafreundlicher Neubau (KFWG) 40 QNG**

**Energieeffizienter und klimafreundlicher Wohnungsbau**

**nadelholzgefüllter Außenziegel**

**lokale und erneuerbare Versorgung**

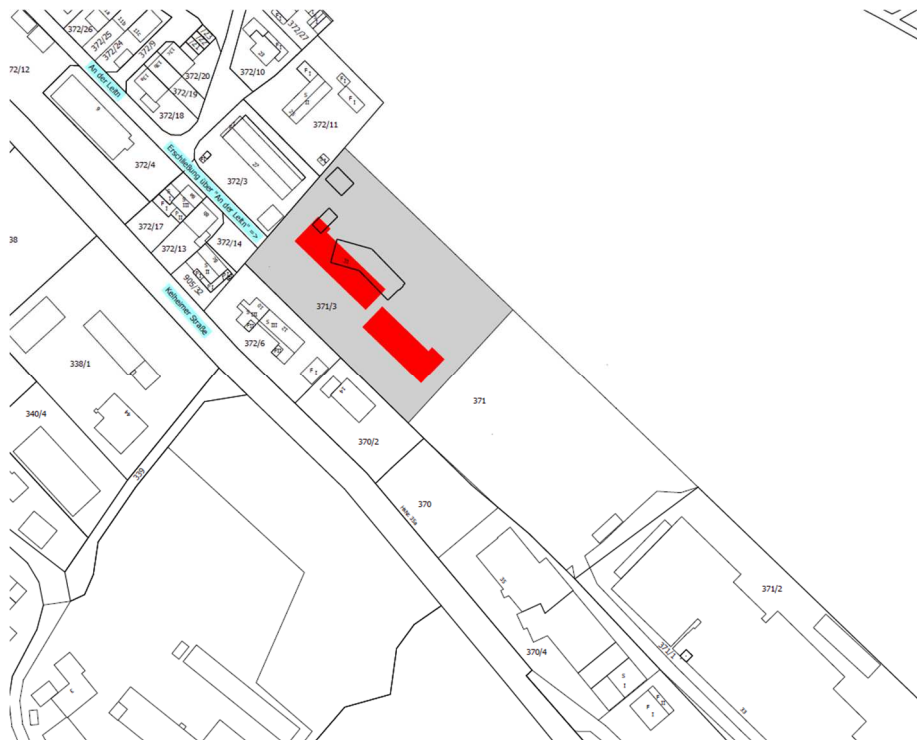
**Sonnenenergienutzung durch PV-Anlage**

**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

Lageplan mit Flurnummern



### Blick Einbettung in Gesamtlandschaft



Erstellung von zwei Gebäuden mit einer Tiefgarage

**Haus 1: 16 WE und Haus 2: 14 WE (insg. 30 WE) + 1 Gewerbeeinheit  
mit 2- und 3-Raum Wohnungen; Größen von 48 bis 91 m<sup>2</sup> (114 m<sup>2</sup>  
Penthauswohnungen)**

Jede Wohnung erhält eine Terrasse oder einen Balkon, und eine Lüftung mit WRG

Alle EG Wohnungen mit Gartenanteil

Die Dachgeschosswohnungen erhalten jeweils eine Dachterrasse.

Die Erschließung erfolgt über den Laubengang und einem zentralen Treppenhaus mit

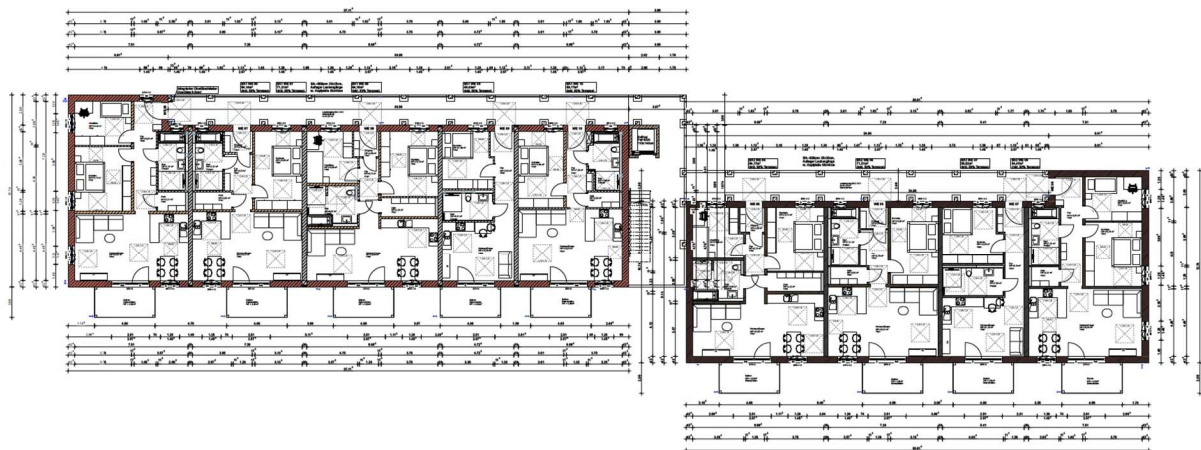
**Barrierefreie Gebäude mit Zugang über Zufahrtsebene**

## 4.3 REGELGESCHOSSE

### Grundriss - EG

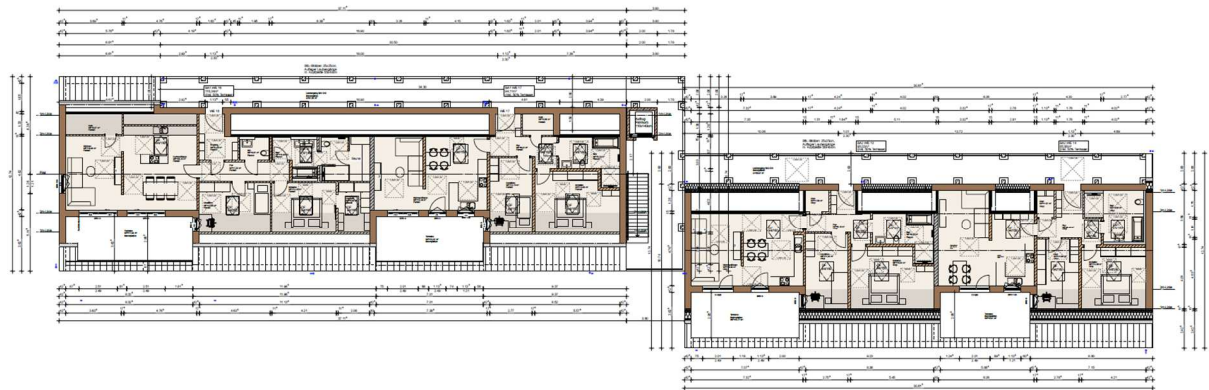


### Regelgeschoss OG I und OG II



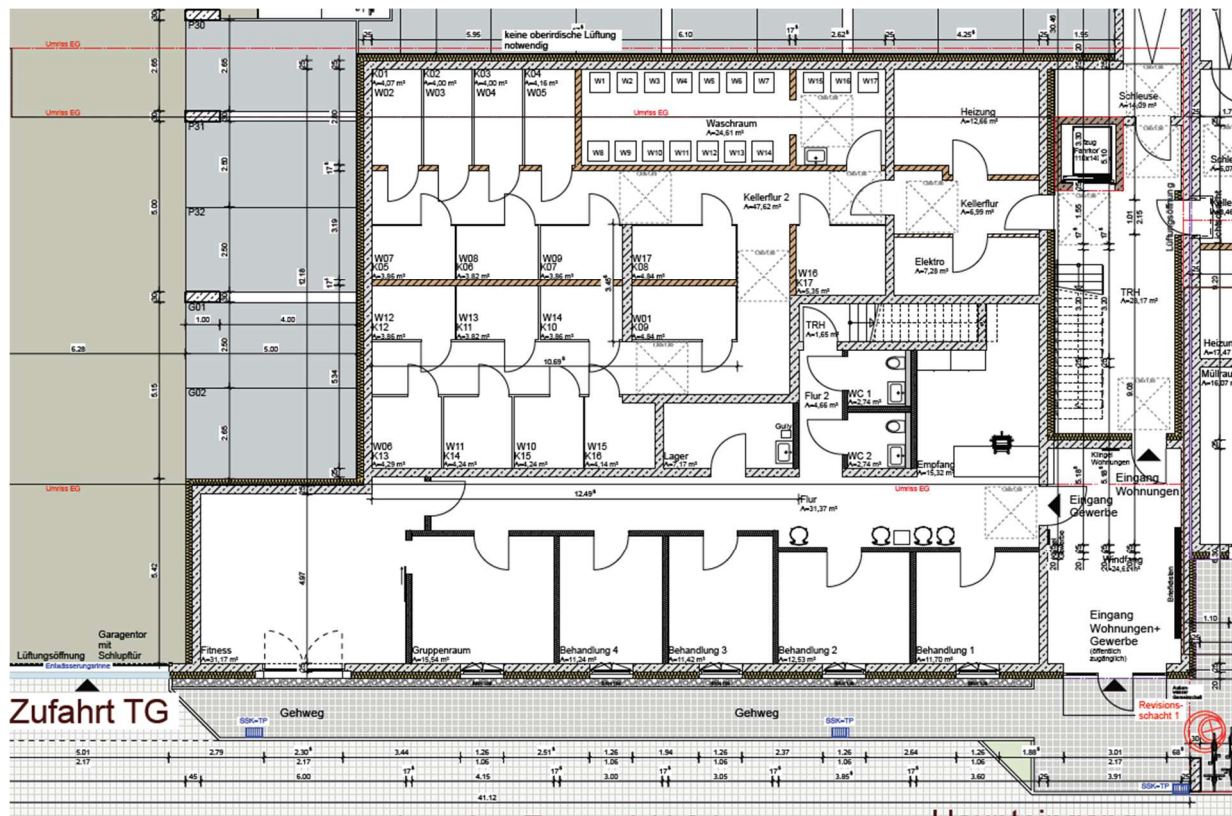
Grundriss Regelgeschoss

## Dachgeschoss:



Grundriss Dachgeschoss

## Gewerbebeeinheit - Physiopraxis



## 5 B-PLAN ERFÜLLUNG: WOHNFLÄCHEN ZU GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Die detaillierten Berechnungen auf Beiblatt „Berechnungen für beide BA“

### 5.1 MINDESTBAUGRUNDSTÜCKSGRÖSSE UND ZAHL DER WOHNUNGEN

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

| Mindestbaugrundstücksgröße (in m²) | Wohnungsgröße (Wohnfläche in m²) |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 80 m²                              | <= 40 m²                         |
| 120 m²                             | über 40 m² bis <= 70 m²          |
| 160 m²                             | über 70 m² bis <= 100m²          |
| 250 m²                             | über 100 m²                      |

#### Wohnflächenaufteilung – Schlüssel – Stellplätze

**30 Wohneinheiten + Gewerbeeinheit = Mindestbaugrundstücksfläche 4.820 m²**

**Grundstückfläche 5000 m² = Restfläche 180 m² → eingehalten**

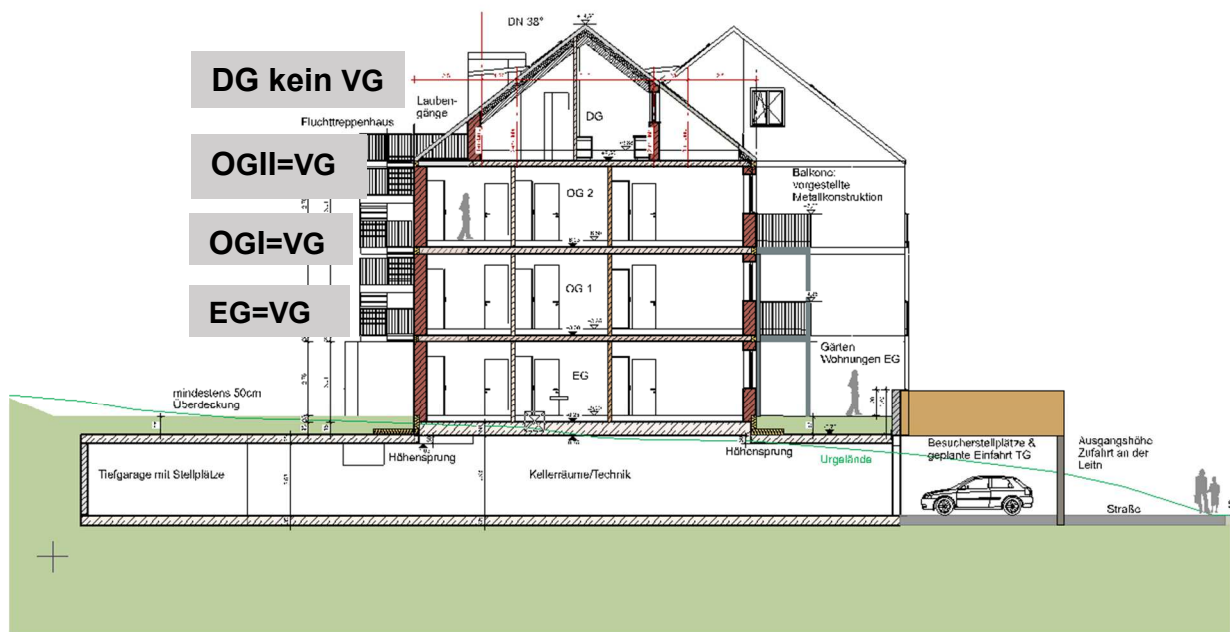
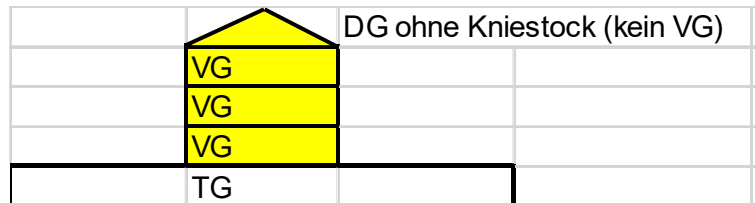
### 5.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

**GRZ I = 0,17 < 0,4 daher erfüllt**

**GRZ II = 0,66 < 0,8 daher erfüllt**

## 5.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG – ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

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



**Vorgaben erfüllt**

## 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

Es befinden sich 44 Parkplätze in der Tiefgarage für die Wohneinheiten. Außerdem werden 2 Besucher und 1 Behindertenparkplatz nachgewiesen. Zudem sind 7 Gewerbeparkplätze für die Physiopraxis vorhanden

## 9. ENTWÄSSERUNG

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

## 10. NIEDERSCHLAGSVERSICKERUNG

Niederschlagswasserversickerung: Erfolgt hangseitig über Sickerschächte, talseitig wird bei den Sickerschächten ein Abstand von ca. 10 m zur unteren Grundstücksgrenze gewährleistet bzw. wenn möglich eine Flächenversickerung verwendet, um eine Beeinträchtigung der Unterlieger zu vermeiden.  
Im Hangbereich erfolgt im Bereich der Tiefgarage eine Versickerung von eventuell auftretenden Hangwasser über eine Schotterpackung im Bereich der TG-Wand hangseitig.

## 11. BAUMFALLGRENZE

Außerdem: Baumfallgrenze von 25 m eingehalten.

## 12. SPIELPLATZ

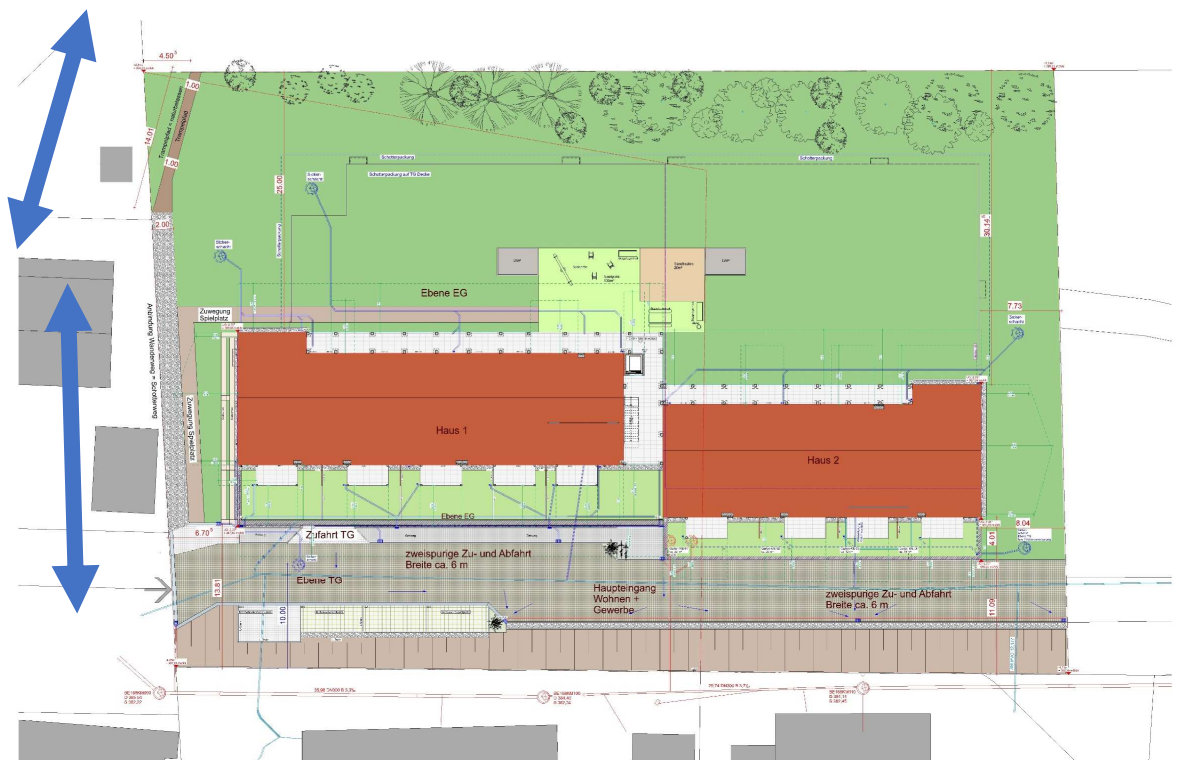
Spielplatz nach Spielplatzsatzung wird eingeplant.

### 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.



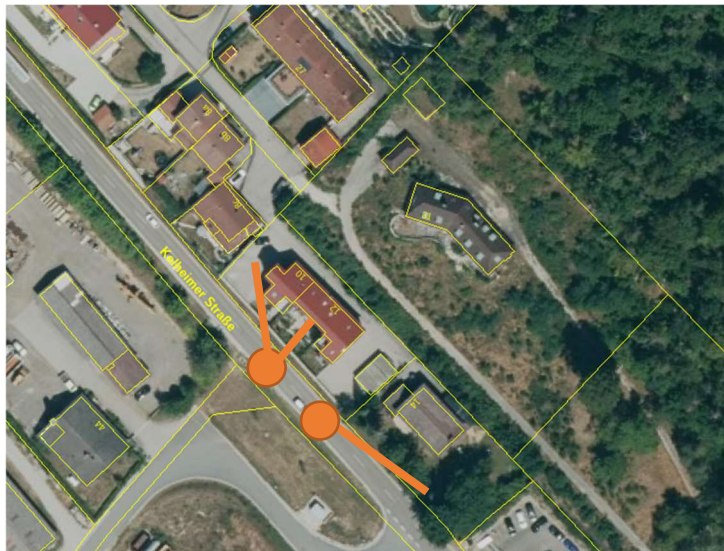
### 14. SCHAFFUNG VON NATURRÄUMEN

Überblick Grundstück Naturräume



## 15. SICHTSCHUTZVERBINDUNGEN

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



## Einbindung in die bestehende Landschaft



## 16. ZUSAMMENFASSUNG

**Bezahlbarer Wohnraum in Beilngries**

**Energieeffizientes und klimafreundliches Bauen**

**Nachverdichtung im städtischen Gebiet – Auflösung Leerstand**

**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**