



**VORBEMERKUNGEN**

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen auf Grund der §§ 2, 8, 9 und 10 sowie des § 30 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 60 (BGBl. I S. 341), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. 5. 68 (BGBl. I S. 503) in Verbindung mit der Verordnung vom 26. 6. 62 (BGBl. I S. 429), der Baunutzungsverordnung (BaunVO) §§ 4, 8, 12 und 17 ff. in der Fassung vom 26. 11. 68 (BGBl. I S. 1237; ber. BGBl. I S. 11 - 1969), der ersten Durchführungsverordnung zum BBauG vom 22. 6. 1961 (GVBl. Nr. 13 vom Jahre 1961), sowie der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. August 1969 (GVBl. S. 263).

Die Zuständigkeit des Landratsamtes ergibt sich aus § 2 Abs. 1 der geltenden Fassung (§ 2 der VO vom 25. 11. 69) der VO der Bayer. Staatsregierung über die Übertragung von Aufgaben der Regierung nach dem Bundesbaugesetz auf die Kreisverwaltungsbehörden vom 23. 10. 68.

Dieser Bebauungsplan stellt eine Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes KELLERFELD der Gemeinde Vornbach/Inn dar.

Planfertiger des bisherigen Bebauungsplanes KELLERFELD war Arch. Dipl.-Ing. Dr. D. Haubold (Entwurf vom 16. 4. 64). Öffentlich ausgelegt vom 5. 5. 64 bis 5. 6. 64 war er von der Gemeinde Vornbach mit Beschluss vom 9. 5. 64 aufgestellt worden.

Die Genehmigung der Regierung von Niederbayern erfolgte auf Grund einer Entscheidung vom 13. 1. 65 unter Nr. IV 6 - 1202 m 570. Gemäß Unterschrift des Bürgermeisters Sanladerer vom 2. 7. 65 ist der Bebauungsplan mit dem Tage der Bekanntmachung, das war am 31. 5. 65 rechtsverbindlich geworden. Er war mit Begründung vom 1. 6. 65 bis 30. 6. 65 öffentlich ausgelegt.

Übersichtsplan  
M = 1:5000



**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnverordnung)
- 1. Art der baulichen Nutzung**
- 1.1. Wohnbauflächen
- 1.1.3. **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. BauNVO § 4 Abs. 1 - 3
- 1.3. Gewerbliche Bauflächen
- 1.3.1. **GE** Gewerbegebiet gem. BauNVO § 8 Abs. 1 - 3.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 2.1. Zahl der Vollgeschosse (Z) als Höchstgrenze röm. Ziffer, z.B. II
- 2.2. GRZ 0,4 Grundflächenzahl (höchstzulässig)
- 2.3. GFZ 0,8 Geschossflächenzahl (höchstzulässig)
- 2.4. BMZ 6,0 Baumassenzahl (höchstzul. für 1.3. GE)
- 3. Bauweise**
- 3.1. Offene Bauweise
- 3.4. Baugrenze ultramarinblau (Überbauverbot)
- 4. Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf**
- 4.2. Schule
- 5. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege**
- 5.2. Überörtliche oder örtliche Hauptverkehrsstraßen
- 6. Verkehrsflächen**
- 6.1. Straßenverkehrsflächen (Öffentliche Straßen)
- 6.1.1. Gehsteige und öffentl. Fußwege
- 6.3. Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- 6.4. Straßenbreite vorhanden schwarze Zahl geplant rote Zahl
- 7. Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen**
- 7.4. Umformerstation

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

- 0.1. Mindestgröße der Baugrundstücke
- 0.1.1. bei Einzelhausgrundstücken 450 qm
- 0.1.2. bei Hausgruppen (Reihenhäuser usw.) nach Bedarf
- 0.2. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen nach Art. 107 BayBO
- 0.2.1. zu 2.1. Geschosszahl II gilt als Höchstgrenze
- 0.2.2. Je nach Geländeneigung sind folgende Gebäudetypen zulässig:  
Bei schwächer geneigten oder ebenem Gelände sind Erdgeschoss, Erdgeschoss + 1 Obergeschoss oder Erdgeschoss + Dachgeschoss zulässig.  
Bei einer Geländeneigung von mehr als 1,50 m auf Gebäudetiefe soll Hangbauweise Erdgeschoss + Untergeschoss angewendet werden.  
Die Geländeneigung ist von Planfertiger in der Natur zu ermitteln, Geländeschnitt und Höhenlage der Straße sind im Schnitt darzustellen.  
Das Kellergeschoss darf nur bei Hangbauweise sichtbar werden.
- a) Erdgeschoss + 1 Obergeschoss (oder nur Erdgeschoss)  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28° bis 33°  
Kniestock: unzulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: talwärts max. 6,50 m gemessen ab gewachsenem Boden nicht über 0,30 m
- b) Erdgeschoss + ausgebauter Dachgeschoss  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28° bis 33°  
Kniestock: bis max. 1,00 m  
Dachgauben: zulässig nur bei Dachneigung über 33° bis max. 1,50 qm Vorderfläche.  
Abstand von Grundstück min. 2,50 m  
Traufhöhe: talwärts max. 4,50 m gemessen ab gewachsenem Boden nicht über 0,30 m
- c) Erdgeschoss + Untergeschoss an Hang  
Dachform: Satteldach  
Dachneigung: 28° bis 33°  
Kniestock: unzulässig  
Dachgauben: unzulässig  
Traufhöhe: talwärts max. 6,50 m ab gewachs. Boden nicht über 0,30 m
- 0.2.3. Garagen und Nebengebäude (zu 13.1.3. und 13.1.4.)  
Garagen und Nebengebäude sind in Dachform, Dachneigung und Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen. Werden Garagen an der Grenze zusammengebaut, so sind sie einheitlich zu gestalten. Dachblechen sind labels zu vermeiden.  
Traufhöhe talseitig nicht über 2,50 m.  
Außerdem sind zulässig:  
a) Flachdach: als Kiepspreßdach ohne oder mit max. 7 cm Dachüberstand mit allseitig waagrechter Traufe.  
b) Pultdach: nicht über 5% Neigung mit Blech- oder Pappeneindeckung, mit dreiseitig waagrechter Traufe (Mauer seitlich hochgezogen).  
Dachrinne auf der dem Straßenraum abgewendeten Seite.
- 0.2.4. Dacheindeckung  
Material: Alle harten Eindeckungsarten ausgenommen Blech, bevorzugt Ziegelflächen.  
Farben: dunkelbraun, rostbraun, anthrazit.  
Ortsgang: mindestens 15 cm Überstand.  
Traufe: mindestens 50 cm Überstand.
- 0.2.5. Einfriedigungen: Zulässige Zaunarten:  
a) Drahtzäune: Zulässig aus Rohr- oder Winkelstahl, Anstrich oder Überzug tannengrün oder graufitfarbig.  
b) Holzläden: Drahtgitter vor den Pfosten durchlaufend, unzulässig jede Art von Rohr- oder Profilstahlrahmen.  
c) Holzläden: Lattenzäune, Oberfläche mit braunem Holz imprägnierungsmittel behandelt, ohne deckenden Farbansatz.  
Zaunfelder vor den Pfosten durchlaufend, Pfosten 10 cm niedriger als Zaunoberkante.  
Zaunhöhe maximal 1,10 m über Straßenoberkante.  
Sockelhöhe max. 15 cm über Straßenoberkante.  
Pfeiler: Zulässig nur beim Eingangs- und Einfahrtstor. Breite max. 1,00 m Tiefe max. 0,40 m Nicht höher als der Zaun, Material: Verputztes Mauerwerk mit Ziegelabdeckung, Sichtbeton, oder Natursteine, unzulässig alle Arten von Fertigbetonsteinen. Pfeilerbreite kann, falls erforderlich, zur Unterbringung von Müllbehältern überschritten werden.  
Eingangs- und Einfahrtstore sind in Material und Konstruktion des Zaun anzupassen.
- 0.3. zu 1.3.1. Gewerbegebiet, äußere Gestaltung
- 0.3.1. Die Festsetzungen unter Ziffer 0.2. gelten sinngemäß auch für das kleine, in diesem Bebauungsplan liegende Gewerbegebiet.
- 0.3.2. zu 0.2.2. a), b) und c) Ausnahmen  
Dachneigung: von 28° bis 33°, zugelassen auch Flachdach.
- 0.3.3. zu 0.2.4. Dacheindeckung: Bei Ausführung als Flachdach auch Blechdach zulässig.

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN FESTSETZUNGEN**

- 8. Mäuerung oberirdischer Versorgungsanlagen und Leitungen**
- 8.1. Hochspannungseitung mit Nennspannung > 20 kV und Schutzzone
- 9. Grünflächen**
- 9.1. Öffentliche Grünfläche, Parkanlage
- 9.7. Öffentliche Grünfläche, Spielplatz
- 10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**  
entfällt
- 11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen**  
entfällt
- 12. Flächen für die Landwirtschaft und für die Forstwirtschaft**  
entfällt
- 13. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen**
- 13.1.1. Flächen für private Stellplätze, die zur Straße hin nicht abgezäumt werden dürfen
- 13.1.2. Flächen für Gemeinschaftsstellplätze
- 13.1.3. Garagen, Zufahrt in Pfeilrichtung
- 13.1.4. Gemeinschaftsgaragen, Zuf. in Pfeilricht.
- 13.3. Mit Leitungsräumen zu belastende Flächen (Hochspannungseitung, Masten)
- 13.5. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Grenze zwischen 1.1.3. WA und 1.3.1. GE)
- 13.6. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 13.8. Pfeilrichtung parallel zum Mittelstrich der Planzeichen nach 2.1. und 15.3.
- 13.9. Zu erhaltende oder neu zu pflanzende Bäume und Sträucher
- 13.10. Geltungsbereich eines nahegelegenen Bebauungsgebietes
- 13.11. Art der baulichen Nutzung eines Baugebietes in der Nachbarschaft

**ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE PLANLICHEN HINWEISE**

- 14. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen**
- 14.1.2. Umgrenzung der Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
- 14.8. Teilung der Grundstücke im Rahmen einer geordneten baulichen Entwicklung (neu zu vermessen)
- 15. Kartenzeichen für die Bayerischen Flurkarten**
- 15.2. Grenzpunkte und Grenzen
- 15.2.1. Grenzstein
- 15.2.2. Grenzpflock, Feldstein
- 15.2.3. Feld- oder Mauermarkierung
- 15.2.4. Flurstücksgrenze, Uferlinie
- 15.2.5. Nutzungsartgrenze, Fahrwegbegrenzung
- 15.3. Bauwerke
- 15.3.1. Wohngebäude
- 15.3.2. Wirtschafts- und gewerbliche Gebäude (Nebengebäude)
- 15.4. Straßen und Wege
- 15.4.1. abgemerkter Weg
- 15.4.2. nicht abgemerkter Weg
- 15.4.3. Fußweg
- 15.5. Gewässer
- 15.5.1. Bachlauf
- 15.5.2. Weiher
- 15.6. Nutzungsarten
- 15.6.1. ohne Kennzeichen  
Acker, Grünland, Hofraum, Weg, freier Platz Lagerplatz usw.
- 15.6.2. Acker oder Wiese mit Obstbäumen
- 15.7. Topographische Gegenstände  
entfällt
- 15.8. Verschiedene  
15.8.1. Höhenlinien

**BEBAUUNGSPLAN  
KELLERFELD  
GEMEINDE VORNBACH/INN  
LANDKREIS PASSAU**

Der Bebauungsplan-Entwurf (Änderung und Erweiterung) vom 24. Juni 1970 mit Begründung hat vom 20. Aug. 1970 bis 21. Sep. 1970 in der Gemeindekanzlei VORNBACH a. Inn öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich durch Anschlag an der Amtstafel bekannt gemacht.

Die Gemeinde hat mit Beschluss vom 12. Okt. 1971 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 BBauG und Art. 107 Abs. 4 BayBO aufgestellt.

Vornbach a. Inn, den 14. Okt. 1971

(Bürgermeister)

Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 11 BBauG genehmigt. Der Genehmigung liegt die Verfügung des Landratsamtes Passau vom 26. 10. 1971 Nr. II 10-4420-66 zugrunde.

Passau, den 26. 10. 1971

(Landrat)

Der Bebauungsplan wird mit dem Tage der Bekanntmachung gemäß § 12 BBauG, das ist am 29. Okt. 1971 rechtsverbindlich. Der Bebauungsplan hat mit Begründung vom 9. Okt. 1971 bis in der Gemeindekanzlei öffentlich ausgelegt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit seiner Auslegung wurden ortsüblich am 26. Okt. 1971 bekannt gemacht.

Vornbach a. Inn, den 11. Nov. 1971

(Bürgermeister)