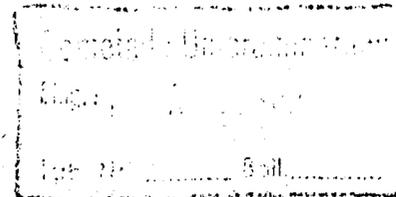


B e g r ü n d u n g



zum Bebauungsplan
für das Gebiet "Lachenbach-Nord"
der Gemeinde Unterammergau
Landkreis Garmisch-Partenkirchen
in der Planfassung vom 30.07.82

1. Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Norden des Ortsbereiches, ca. 120 m vom derzeitigen Ortsrand entfernt. Natürliche Grenzen des Gebietes bilden im Osten der Flußlauf der Ammer und im Norden das mit der Flurbereinigung verlegte Bett der Schleifmühlaine.

Der Geltungsbereich umfaßt insgesamt eine Fläche von ca. 1,6 ha. Es handelt sich überwiegend um ebenes baumfreies Wiesengelände. Der Baugrund dürfte zu einem erheblichen Teil von weniger guter Qualität sein; so befand sich z. B. im Bereich des vorgesehenen Gewerbegebietes vor Jahren ein Müllplatz.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das geplante Baugebiet ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist jedoch das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes eingeleitet worden. Der Bebauungsplan entspricht der Darstellung dieser Flächennutzungsplanänderung.

3. Erschließung

3.1 Straße

Die Lachenbachstraße ist bereits im Zug der Flurbereinigung ausgebaut worden. Die Ausbaubreiten der weiteren Erschließungsstraßen sind in Anlehnung an die RAST erfolgt. Die vorgesehene Straßenbreite ermöglicht einen Ausbau z. B. mit 5 m Fahrbahnbreite, einseitig 1 m Gehweg und auf der gegenüberliegenden Seite ein Schrammbord von 50 cm.

3.2 Abwasser

Das Baugebiet soll an die geplante örtliche Kanalisation angeschlossen werden.

3.3 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt über das gemeindliche Versorgungsnetz.

3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Isar-Amper-Werke über Freileitung/Erdkabel.

3.5 Müll

Eine geordnete Müllbeseitigung ist sichergestellt durch das Unternehmen Maresch GmbH, das im Auftrag des Landkreises Garmisch-Partenkirchen den Müll zur Zeit auf der Sammelstelle in Oberammergau ablagert.

4. Sonstige wesentliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als Gewerbegebiet (ca. 0,66 ha) und als Dorfgebiet (ca. 0,45 ha) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sind zu erwartende Nutzungsbedürfnisse abgedeckt. Im Gewerbegebiet ist die Teilung in drei Bauparzellen möglich, im Dorfgebiet sind acht Baugrundstücke vorgesehen, wovon zwei Grundstücke bereits mit Wohngebäuden bebaut sind.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene, für den dörflichen Charakter Unterammergaus vertretbare Ausnutzung der Baugrundstücke gesichert.

4.3 Bauweise, Baugestaltung

Durch die Festsetzungen über die Bauweise und die Baugestaltung soll bezüglich des Straßen- und Ortsbildes der typische Charakter einer voralpenländischen Bauweise oberbayerischer Prägung gesichert werden.

4.4 Schallschutz

Aus Gründen des Schallschutzes ist zwischen dem Gewerbegebiet und dem Dorfgebiet eine öffentliche Grünfläche, die mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, festgesetzt. Gleichzeitig wird mit diesem Schutzstreifen eine optisch wünschenswerte Gliederung des Baugebietes erreicht.

4.5 Flächen für Abwasserbeseitigung

Entsprechend dem Ortskanalisationsprojekt des Ing. Büros Michele wurde eine Fläche von ca. 1.200 m² für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Bis zur endgültigen Fertigstellung der gemeindlichen Kläranlage kann bei ungünstiger Windrichtung von diesem Becken eine Geruchsbelästigung ausgehen.

4.6 Bepflanzung

Zur besseren Einfügung des Ortsrandes in die Landschaft ist ein Pflanzgebot für heimische Laubbäume längs der Schleifmühlaine und der Ammer vorgesehen. Besondere gestalterische Bedeutung kommt dieser Festsetzung im Bereich des Gewerbegebietes zu, da hier eine Bepflanzung aus Eigeninitiative, wie sie z. B. in Wohngebieten nahezu selbstverständlich ist, nicht zu erwarten ist.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BBauG sind nicht vorgesehen. Die notwendigen Grundstücksveränderungen sollen durch privates Übereinkommen erfolgen.

6. Kostenschätzung

a) Grunderwerb	ca. 81.800,--	DM
b) Straßenbau	ca. 87.000,--	DM
c) Wasserversorgung	ca. 32.000,--	DM
d) Abwasser	ca. 48.500,--	DM

aufgestellt:
Garmisch-Partenkirchen, den 10.08.82
Landratsamt Garmisch-Partenkirchen
Bauabteilung

Unterammergau, den
.....
(Bürgermeister)