

Begründung
zur Aufstellung des Bebauungsplanes
für das Gebiet
"Oberfeld"
der Gemeinde Unterammergau
Landkreis Garmisch-Partenkirchen

Planfertiger: Architekt F. X. Geiger, Dipl.-Ing. (FH)
Partenkirchnerstr. 27, 8115 Ohlstadt

Datum der Planfertigung: 17. November 1988

1 Größe, Lage und Beschaffenheit des Baugebietes

Das Baugebiet ist ca. 0.8 ha groß.

Es liegt nordwestlich der oberen Dorfstraße im Bereich des Oberfeldweges.

Es handelt sich um leicht nach Osten abfallendes Gelände.

Der Baugrund ist gut. Der Gebietsbereich ist zu einem viertel bebaut. Die Zurücknahme der Wohnbauflächen auf den jetzigen Stand erfolgte aufgrund der schalltechnischen Untersuchung vom 25.08.1988.

2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Baugebiet ist im Flächennutzungsplan Unterammergau entsprechend der vorgesehenen Ausweisung als Wohnbaufläche dargestellt.

3 Erfordernis der Ausweisung

Das Erfordernis der Ausweisung ergibt sich im Wesentlichen aus der Absicht, die Grundstücke zu bebauen. Es handelt sich um Ortsansässige. Die städtebauliche Ordnung erfordert die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

4 Geplante Nutzung

Das Baugebiet ist als "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0.20 und durch die Geschößflächenzahl 0.37 begrenzt. Von den weiteren Bestimmungen der Festsetzungen durch Text, ist auf die Grundstücksmindestgrößen von 500 qm für Einzelhäuser und 400 qm für Doppelhaushälften hinzuweisen. Die Hauslängen sind auf max. 15 m für Einzelhäuser und 18 m für Doppelhausgruppen beschränkt.

5 Umlegungen, Grenzregelungen

Derartige Maßnahmen sind vorerst nicht vorgesehen.

6 Erschließung

6.1 Die straßenmäßige Erschließung erfolgt in Abschnitten je nach Erfordernis.


6.2 Die Wasserversorgung des Baugebietes ist durch Anschluß an die entsprechenden Anlagen der Gemeinde sichergestellt. Die Abwässer werden als Übergangslösung über Kleinkläranlagen mit Sickerschacht dem Untergrund zugeleitet. Gesamtentwurf der Ortskanalisation liegt bereits vor.

7 Kosten der Baugebietsausweisung

a) Straßenbau	ca. DM 237 000.--
b) Wasserversorgung	ca. DM 42 000.--
c) Abwasserbeseitigung	ca. DM 316 000.--
d) Sonstiges	ca. <u>DM 5 000.--</u>
	ca. DM 600 000.--

Die entstehenden Kosten können größtenteils nach den jeweiligen Satzungen der Gemeinde auf die Anlieger umgelegt werden.

Unterammergau, den .18.:.Nov.:1988


(Bürgermeister)