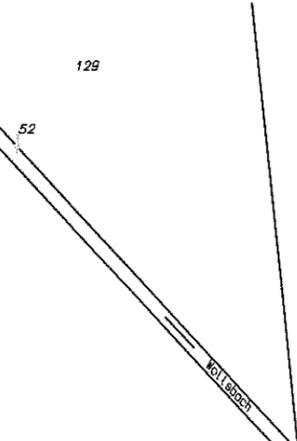


GEMEINDE EITORF
BAUGEBIET "BLUMENHOF"
ENTWURFSVARIANTE A1
M. 1:1.000



Beschreibung Alternative 1

- Entwicklung von "Innen nach außen", d.h. ausgehend von den äußeren Grenzen der Fremdparzellen wird das Gebiet nach außen entwickelt,
- auf diese Weise kann im Hinblick auf die Ausgestaltung der künftigen Baugrundstücke und der Erschließungskonzeption das Gebot der optimalen Planung umgesetzt werden,
- es entsteht ein klar strukturiertes und gegliedertes Konzept,
- Konsequenz: die flächenscharfe Abgrenzung des Regionalplans wird im westlichen Teil des Plangebietes geringfügig überschritten,
- es verbleibt ein ausreichender Schutzabstand zum Wollsbach sowie den angrenzenden Streuobstbeständen,
- gemäß vorliegender Grundstücksaufteilung können ca. 46 Baugrundstücke mit Größen zwischen 450 und 650 m² entstehen,
- das Rückgrat der inneren Erschließung bilden zwei Schleifenstraßen, wobei die "Innere" Erschließungsstraße die Hauptsammelstraße im Plangebiet ist und hierüber die Anbindung an das klassifizierte Straßennetz erfolgt,
- die Anbindung im südlichen Teil an die K 27 und die hiermit verbundene Ausbildung soll unter Berücksichtigung einer möglichen Siedlungserweiterung im Bereich östlich der K 27 erfolgen (z.B. in Form eines Kreisverkehrs),
- es ist eine Gliederung durch einen etwa 10,0 m breiten Grünstreifen vorgesehen, der zu einer Auflockerung des Plangebietes beitragen soll, es entsteht ein Anger, der als Kommunikationspunkt ausgebaut werden kann,
- hierüber erfolgt eine Verknüpfung mit den angrenzenden Freiflächen, die z.B. durch die Kinder für naturnahes Spielen genutzt werden können,
- weiterhin könnte dieser Grünstreifen für die Umsetzung einer alternativen Methode der Regenentwässerung genutzt werden,
- die Grünflächen entlang der K 27 berücksichtigen die derzeit noch geltende Bauverbotszone zur Kreisstraße gemäß Landesstraßengesetz (= 15,0 m) und könnten im weiteren Verfahren i.S. des vorbeugenden Immissionsschutzes für die Herstellung von Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Wall, Wand) benötigt werden,
- ein Nachteil dieser Variante könnte das Entstehen von Schleichverkehr sein, da die innere Schleifenstraße sowohl im nördlichen als auch im südöstlichen Teil direkt in die K 27 mündet,
- eine Realisierung nur unter Inanspruchnahme der gemeindlichen Grundstücke ist problemlos möglich,
- das "Gelände" Blumenhof kann über eine entlang der nördlichen Grenze verlaufende Stichstraße an das innergebietsliche Erschließungssystem angebunden werden, so dass eine bauliche Erweiterung unabhängig von Sonderrechten für die Anbindung an die K 27 möglich ist.

Zeichenerklärung

-  Verkehrsfläche
-  Bebauung
-  Grünfläche
-  Fremdgrundstücke
-  Abgrenzung Regionalplan

Oben auf der verbrannten Heide



270
Am Heidchen

WeSt
Stadtplaner

Tannenweg 10
Tel.: 02654/964573

56751 Polch
Fax.: 02654/964574

GEMEINDE EITORF
BAUGEBIET "BLUMENHOF"
ENTWURFSVARIANTE A3
M. 1:1.000

In der Wolfsbach

EITORF

Blumenhof

Oben auf den Brüchen

Oben auf der verbrannten Heide

Flur 24

270

Am Heidchen

K 27

332

Beschreibung Alternative 3

- Entwicklung des Plangebietes unter Berücksichtigung der Abgrenzung des Regionalplans,
- Rückgrat der inneren Erschließung bildet eine Schleifenstraße, die am äußeren Gebietsrand verläuft,
- mündet sowohl im nördlichen als auch im südöstlichen Teil in die K 27 ein,
- in zentraler Lage erfolgt eine "Aufzweigung" der Schleifenstraße,
- auf diese Weise werden alle im südöstlichen Teil gelegenen Grundstücke erschlossen,
- es entsteht ein Anger, der als Kommunikationspunkt ausgebaut werden kann (wichtig für die soziale Integration der Neubürger),
- die Erschließung der nördlichen Grundstücke erfolgt über Stichstraßen (auch das Gelände Blumenhof),
- das Entstehen von Schleichverkehr soll durch die "unattraktive" Trassenführung unterbunden werden,
- im Sinne der Verwertung einer "Restfläche" entsteht in zentraler Lage eine Grünfläche, die für die Feierabenderholung sowie das Kinderspiel genutzt werden kann,
- gemäß vorliegender Aufteilung können rund 44 Baugrundstücke mit Größen von 450 bis 650 m² entstehen,
- im Vergleich zur Alternative 1 entstehen jedoch ungünstigere Parzellenzuschnitte,
- ebenso wie in Alternative 1 wird die Bauverbotszone sowie der mögliche vorbeugende Immissionschutz entlang der K 27 berücksichtigt,
- ein Nachteil dieser Variante ist die fehlende Gliederung, wodurch insbesondere entlang der äußeren Schleifenstraße der Eindruck einer "perlenkettenartigen" Aufreihung der Gebäude entsteht,
- ohne Inanspruchnahme der Fremdparzellen umsetzbar.

Zeichenerklärung

-  Verkehrsfläche
-  Bebauung
-  Grünfläche
-  Fremdgrundstücke
-  Abgrenzung Regionalplan



WeSt
 Stadtplaner

Tannenweg 10
 Tel.: 02654/964573

56751 Polch
 Fax.: 02654/964574