



Oldenburg mbH & Co. KG

Eine Tochtergesellschaft der Landessparkasse zu Oldenburg

IDB Oldenburg mbH & Co. KG · Postfach 2645 · 26016 Oldenburg

Telefon 0441/230-1790
Telefax 0441/230-1797

**Stadt Varel
Stadtplanungsamt
Windallee 4
26316 Varel**



Steuer-Nr. 64/201/55502
USt-Id-Nr. DE 117472041

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Ihre Ansprechpartner

Datum

Lars von Lienen
Gerd Brommelmeier

27.07.2007

Betr.: Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 179 der Stadt Varel

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der bisher geführten Vermarktungsgespräche mit Interessenten ist deutlich geworden, dass der Bebauungsplan Nr. 179 Gestaltungsvorschriften beinhaltet, welche gegen eine heutzutage gefragte flexible Gestaltung der Baukörper, Fassaden und Dächer sprechen. Gerade im Hinblick auf energiesparendes Bauen sind zweigeschossige Bauweisen mit flachen Walmdächern bzw. Pultdächern oder sog. Pagodenhäuser sehr gefragt.

Im Hinblick auf eine effiziente Nutzung der Sonnenenergie sollten Anlagen für die Solarenergie auch auf mehr als auf 50 % der Dachfläche möglich sein. Zudem sprechen die Farbvorgaben gegen den individuellen Trend. Es sollten u. E. die gleichen Voraussetzungen wie in den Baugebieten Büppel (Lekewiesen) oder Dangastermoor (Max-Pechstein-Straße) vorliegen.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9 des Bebauungsplanes Nr. 179 „Großer Winkelsheidermoorweg“ der Stadt Varel ist auf dem parallel zu den Gewässern III. Ordnung Nr. 17 A u. 17 B festgesetzten Unterhaltungsstreifen eine ca. 100 m lange und 30 cm tiefe Mulde für die Oberflächenentwässerung der Planstraße anzulegen. Lt. wasserrechtlicher Genehmigung sind die Anlagen zur Versickerung des Oberflächenwassers der Verkehrsflächen parallel zur Planstraße in Form von Mulden-Rohr-Rigolen-Systemen anzuordnen. Ein Notüberlauf zum Wasserzug III. Ordn. Nr. 17 B wird hergestellt.

Die Mulde ist somit für die ordnungsgemäße Oberflächenentwässerung nicht erforderlich.

Im Zusammenhang mit der möglichen Schließung des Bahnüberganges in Dangastermoor am „Großen Winkelsheidermoorweg“ gibt es immer noch große Unsicherheiten seitens der bisherigen Anlieger und der Grundstücksinteressenten bzgl. der zukünftigen Anbindung an die Straße „Zum Jadebusen“.

Wir schlagen deshalb vor, eine Verbindungsmöglichkeit zum benachbarten Bauerwartungsland zwischen dem B-Plan 179 und der Straße „Zum Jadebusen“ durch Verlängerung der Planstraße nach Süden oder Osten herzustellen. Dies könnte auch als vorübergehende Lösung dienen, falls später die Möglichkeit einer direkten Verbindung zwischen dem „Großen Winkelsheidermoorweg“ und der Straße „Zum Jadebusen“ südlich des B-Plan 179 besteht. Ein Rückbau zur Rad- und Gehwegverbindung wäre dann sinnvoll.

Diese Vernetzung wäre zudem ein Vorteil für die jetzigen und zukünftigen Anlieger, um die Wege zum Kindergarten/Gemeindehaus und Richtung Langendamms zu verkürzen.

Wir beantragen deshalb folgende Bebauungsplanänderungen:

- Erhöhung der Traufhöhenbegrenzung auf 5,80 m.
- Begrenzung für Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf 80 % einer Dachseite (s. Örtl. Bauvorschrift Nr. 3).
- Festlegung des minimalen Neigungswinkels der Hauptdächer auf mind. 15° ohne Festlegung der Dachform.
- Keine Festlegung der Dachfarben und Oberflächenbeschaffenheiten im Innenbereich des Bebauungsplanes entlang der Planstraße.
- Dachfarben der Grundstücke am Großen Winkelsheidernmoorweg und am Südrand des Baugebietes: Rot bis Rot-Braun sowie Grau bis Schwarz, keine Festlegung der Oberflächenbeschaffenheit.
- Aufhebung der textlichen Festsetzung Nr. 9.
- Festlegung einer öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Geh- u. Radweg in 5 m Breite vom Wendepunkt der Planstraße bis zur südlichen Grenze des Bebauungsplanes.

Wir bitten um Zustimmung zu den o. a. B-Plan-Änderungen.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Brommelmeier



von Fahren