

PLANZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB -
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO -)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Table with 2 columns: Maß der baulichen Nutzung (e.g., 0,4) and Beschreibung (e.g., Grundflächenzahl).

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- offene Bauweise
offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie, auch gegen-
über Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg
Verkehrsflächen besonderer
Zweckbestimmung
Verkehrsgrün

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschließ anderer Flächen an die
Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Grünanlage, öffentlich
Regenrückhaltebecken, öffentlich

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN
UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ. ZUR
PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR
UND LÄNDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun-
gen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie
Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen
von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung der Flächen, die von der
Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen
und Vorkehrungen zum Schutz vor
schädlichen Umwelteinwirkungen und
sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-
Immissionsschutzgesetzes sowie die zum
Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur
Vermeidung oder Minderung solcher
Einwirkungen zu treffenden baulichen und
sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche in dB(A)
(siehe Textliche Festsetzungen Nr. 2)

Sichtdreiecksflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

nicht überbaubare Fläche
überbaubare Fläche

Gesetzesbezüge
Baugesetzbuch (BauGB) vom 3.11.2017 (BGBl. I Seite 3634)
in der zuletzt geltenden Fassung
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I
Seite 3786) in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsische Bauordnung (NBauO) in der Fassung der
Bekanntmachung vom 3.4.2012 (Nds. GVBl. 2012, Seite 46)
in der zuletzt geltenden Fassung
Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKomVG)
vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. Seite 576) in der zuletzt
geltenden Fassung
Planzeicherverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990
(BGBl. I Seite 58) in der zuletzt geltenden Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Die Fläche, die von einer Bebauung freizuhalten ist, ist von Hochbauten,
Aufsichtungen sowie Bewuchs und Einfriedungen in einer Höhe von über 0,80
m über Fahrbahnoberkante freizuhalten (gemäß § 9 (1) Nr. 10 und
23 BauGB).
2. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109
„Schallschutz im Hochbau“ (Die Norm ist zu beziehen bei Beuth Verlag / Berlin
bzw. im Bauamt der Gemeindeverwaltung, Lindenhof 1, 31079 Sibbesse, zu den
üblichen Öffnungszeiten einsehbar) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von
schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten
Schalldrämmmaß RW,res entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu
realisieren:

Table with 3 columns: Lärmpegelbereiche, Maßgeblicher dB(A) Außenlärmpegel RW,res [dB], Erforderliches resultierendes Schalldrämmmaß des Außenbauteils (dB)

vorzusehen, die mit einem dem Schalldrämm-Maß der Fenster entsprechenden
Einfügungsdämmungsmaß ausgestattet sind.
Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden,
sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen
wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch
Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel
verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der
obigen Tabelle aufgeführten Schalldrämmmaße der Außenbauteile zu Grunde zu
legen (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 3. Die durch TH festgesetzte maximale Höhe der Traufe eines Gebäudes
(bestimmt durch die äußere Schnittlinie zwischen jedem aufsteigenden
Mauerwerk einer Außenwand und der Außenkante der Dachhaut, an den
Traufseiten gemessen bzw. und der Oberkante von Flachdächern) darf
an keiner Stelle über dem höchsten Schnittpunkt des Gebäudekörpers mit dem
gewachsenen Gelände (entsprechend § 5 (9) NBauO) überschritten werden. Die
Begrenzung der Traufhöhe gilt nicht für Zwerghäuser sowie Dachaufbauten
einschließlich Gauben und Dachaufbauten, wenn sie in der Summe nicht länger
sind als ein Drittel der entsprechenden Dachlänge. (gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und
18 (1) BauNVO).

- 4. Die durch OK festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen bemisst sich nach
der Höhe der Oberkante der Dachhaut der Hauptbaukörper entsprechend § 5 (9)
NBauO über gewachsenem Gelände vor Baubeginn (gemäß §§ 16 (2) Nr.4 und
18 (1) BauNVO).

- 5. Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen, die zwischen überbaubaren Flächen
und Verkehrsflächen liegen, sind Garagen, Carports, Nebenanlagen als
Hochbauten unzulässig (gemäß § 23 (5) BauNVO)

- 6. Je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte sind maximal zwei Wohneinheiten
zulässig (gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 7. Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 °, die
nicht der Regelung des § 2 der Örtlichen Bauvorschrift betroffen sind, sind zu
begleichen: Eingangsüberdachungen, Hauseingangsregnen, Balkone, Solar
/Photovoltaikanlagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind hiervon
ausgenommen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).

- 8. Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sind zweireihige Pflanzungen aus standortheimischen
Sträuchern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher
Art, Menge und Qualität zu ersetzen. Der Reihenabstand muss 1,0 m und der
Abstand der Pflanzen untereinander in den Reihen jeweils 1,5 m betragen. Die
Sträucher sind als zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm, zu pflanzen.
Niedrig wachsende Sträucherarten sind in die der Öffentlichkeit zugewandte
Pflanzreihe zu setzen (gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

- 9. Je Baugrundstück ist mindestens ein höherwachsender standortheimischer
Laubb Baum (1. oder 2. Größenordnung; einschließlich Obstbäume) als
Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm, gemessen in
1 m Höhe über dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen,
dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen
(gemäß § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB).

- 10. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche - Regenrückhaltebecken sind bei
Ausformung der Böschungen mit Neigungen nicht steiler als 1 : 2 mindestens 5
standortheimische Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit
einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm einschließlich
Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit in
gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen.
Darüber hinaus sind mindestens 15 standortheimische Sträucher als zweimal
verpflanzte Gehölze, Höhe 60 – 100 cm anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten
und bei Abgängigkeit in gleicher Art, Menge und Qualität zu ersetzen (gemäß § 9
(1) Nr. 25a und b BauGB).

- 11. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Grünanlage sind zwei höherwachsende
standortheimische Laubbäume (1. oder 2. Größenordnung) als Hochstamm mit
einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über
dem Boden, einschließlich Baumverankerung anzupflanzen, dauerhaft zu
erhalten und bei Abgängigkeit in gleicher Stückzahl zu ersetzen (gemäß § 9 (1)
Nr. 25a und b BauGB).

- 12. Anpflanzungen und Maßnahmen nach den Festsetzungen dieses Bebauungs-
planes werden als Kompensationsmaßnahmen den Eingriffen in die
Belange von Natur und Landschaft zugeordnet, die in den Baugeländen und
Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes seiner Festsetzungen entsprechend
durchgeführt werden. Sie sind innerhalb der Baugelände durch den jeweiligen
Grundstückseigentümer spätestens in der übermachten auf den Beginn der
Baumaßnahme folgenden Anpflanzperiode (Oktober bis April) durchzuführen
(gemäß § 9 (1a) BauGB).

NACHRICHTLICH

- 1. Gemäß § 9 (2) NBauO: Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke
müssen Grünflächen sein, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung
erforderlich sind.
2. Gemäß § 9 (4) NBauO: Stellplätze, deren Zu- und Abfahrten und Fahrgassen
sowie die Zu- und Abfahrten von Garagen dürfen, wenn die Versickerung des
Niederschlagswassers nicht auf andere Weise ermöglicht wird, nur eine
Befestigung haben, durch die das Niederschlagswasser mindestens zum
überwiegenden Teil versickern kann. Satz 1 gilt nicht, soweit die Flächen für das
Warten von Kraftfahrzeugen oder ähnliche Arbeiten, die das Grundwasser
verunreinigen können, genutzt werden.
3. Gemäß § 32a NBauO:
(1) Bei der Errichtung von Gebäuden, die mindestens eine Dachfläche von 50 m²
aufweisen, sind mindestens 50 Prozent der Dachfläche mit Solarenergieanlagen
zur Stromerzeugung auszustatten. Satz 1 gilt, wenn für die Baumaßnahme der
Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die
Mitteilung nach § 62 Abs. 3
1. bei Gebäuden, die überwiegend gewerblich genutzt werden, nach dem
31. Dezember 2022,
2. bei Wohngebäuden nach dem 31. Dezember 2024 und
3. bei Gebäuden, die nicht unter die Nummern 1 und 2 fallen, nach dem
31. Dezember 2023
übermittelt wird.
Bei der Errichtung von Wohngebäuden, die mindestens eine Dachfläche von
50 m² aufweisen und bei denen für die Baumaßnahme der Bauantrag, der
Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder die Mitteilung
nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2022 übermittelt wird, ist die
Tragkonstruktion des Gebäudes so zu bemessen, dass auf allen Dachflächen
Solarenergieanlagen zur Stromerzeugung errichtet werden können; wird der
Bauantrag, der Antrag auf bauaufsichtliche Zustimmung nach § 74 Abs. 2 oder
die Mitteilung nach § 62 Abs. 3 nach dem 31. Dezember 2024 übermittelt, so gilt
nur Satz 1.
(2) Die Pflichten nach Absatz 1 Sätze 1 und 3 entfallen,
1. wenn ihre Erfüllung im Einzelfall
a) anderen öffentlich-rechtlichen Pflichten widerspricht,
b) technisch unmöglich ist,
c) wirtschaftlich nicht vertretbar ist oder
2. soweit auf der Dachfläche Solarenergieanlagen zur Erzeugung thermischer
Energie errichtet sind.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

gemäß § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO)

§ 1 Geltungsbereich
Die Örtliche Bauvorschrift gilt innerhalb des Bebauungsplanes
Nr. 16 „Sibbesse - West“ der Gemeinde Sibbesse.

§ 2 Dachneigung
Es sind nur geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° - 45°
zulässig. Innerhalb des durch a gekennzeichneten Gebietes gilt
eine Mindestdachneigung von 15°. Eingangsüberdachungen,
Hauseingangsregnen, Balkone, sonstige Vorbauten, Zwerghäuser,
die nicht mehr als einen Meter aus der Ebene des
aufgehenden Mauerwerks der Traufseite des Gebäudes herausragen
und andere vortretende Gebäudeteile, wenn die Gebäudeteile
insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen
Außenwand in Anspruch nehmen, Nebenanlagen, Carports,
Garagen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind
hiervon ausgenommen.

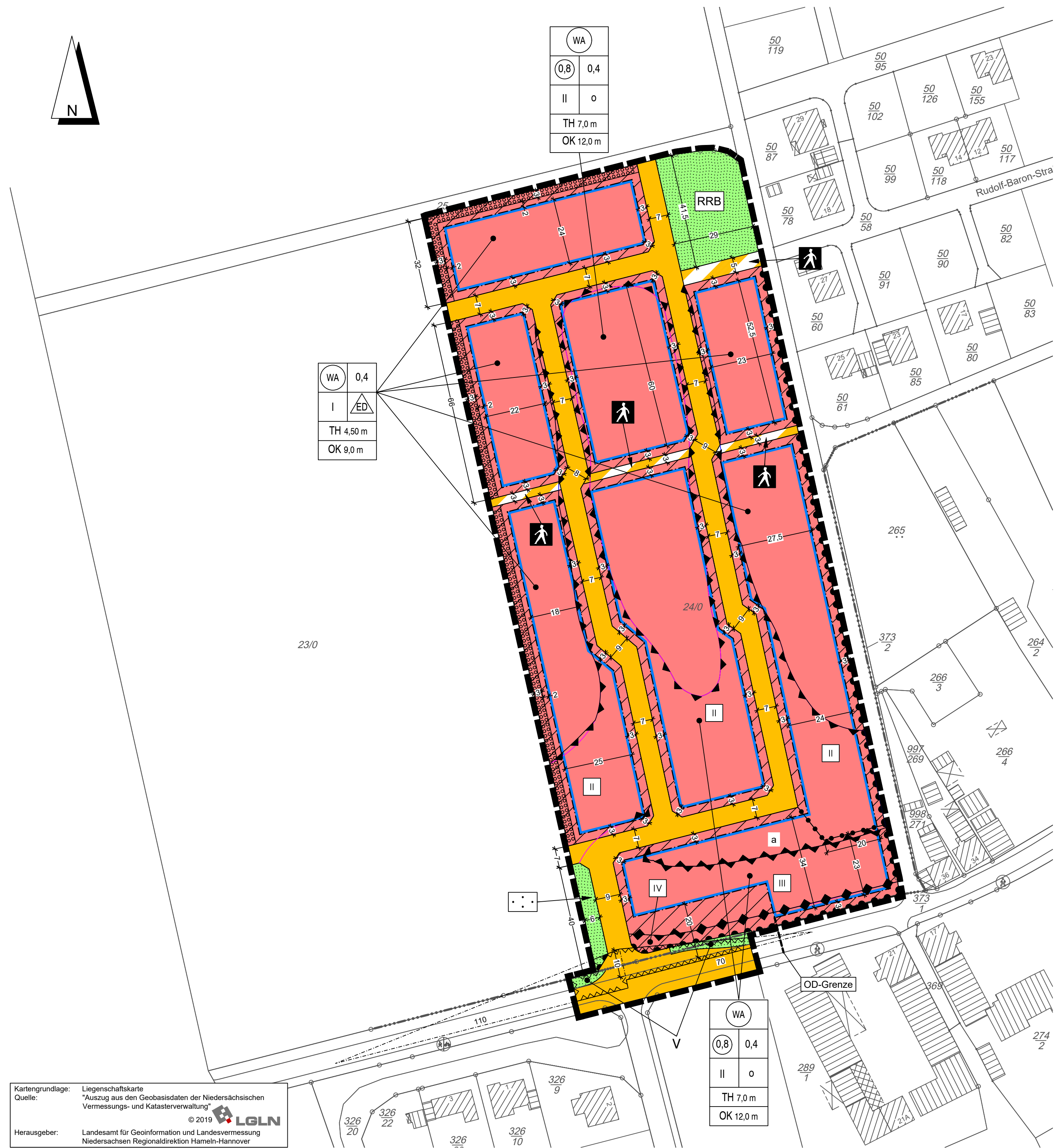
§ 3 Dachfarbe
Die Dacheindeckung muss unglasiert sein und in der Farbe rot
bis braun bzw. anthrazit erfolgen. Eingangsüberdachungen,
Hauseingangsregnen, Balkone, sonstige Vorbauten und andere
vortretende Gebäudeteile, wenn diese Vorbauten und Gebäude-
teile insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen
Außenwand in Anspruch nehmen, begrünte Dächer, Nebenanlagen
einschließlich Solar /Photovoltaikanlagen, Carports,
Flachdachgaragen, Wintergärten und Terrassenüberdachungen
sind hiervon ausgenommen. Den Farbraum bildet die
Übersichtskarte RAL - F2 zum Farbreisregister RAL 840 HR mit
folgenden Farben:

- aus der - Farbreihe Rot - die Farben
RAL 3002 Karmiroot
RAL 3003 Rubinrot
RAL 3004 Purpurrot
RAL 3005 Weinrot
RAL 3011 Braunrot
RAL 3009 Oxidrot
RAL 3013 Tomatenrot
RAL 3016 Korallenrot
aus der - Farbreihe Braun - die Farben
RAL 8004 Kupferbraun
RAL 8012 Rotbraun
RAL 8015 Kastanienbraun
aus der Farbreihe - Grau - die Farben
RAL 7016 Anthrazitgrau
RAL 7021 Schwarzgrau
RAL 7024 Graphitgrau
RAL 7026 Granitgrau

Zwischenlöcher sind zulässig.
Die RAL-Liste kann im Rathaus der Gemeinde Sibbesse,
Fachbereich III, Lindenhof 1, 31079 Sibbesse, zu den üblichen
Öffnungszeiten eingesehen werden.

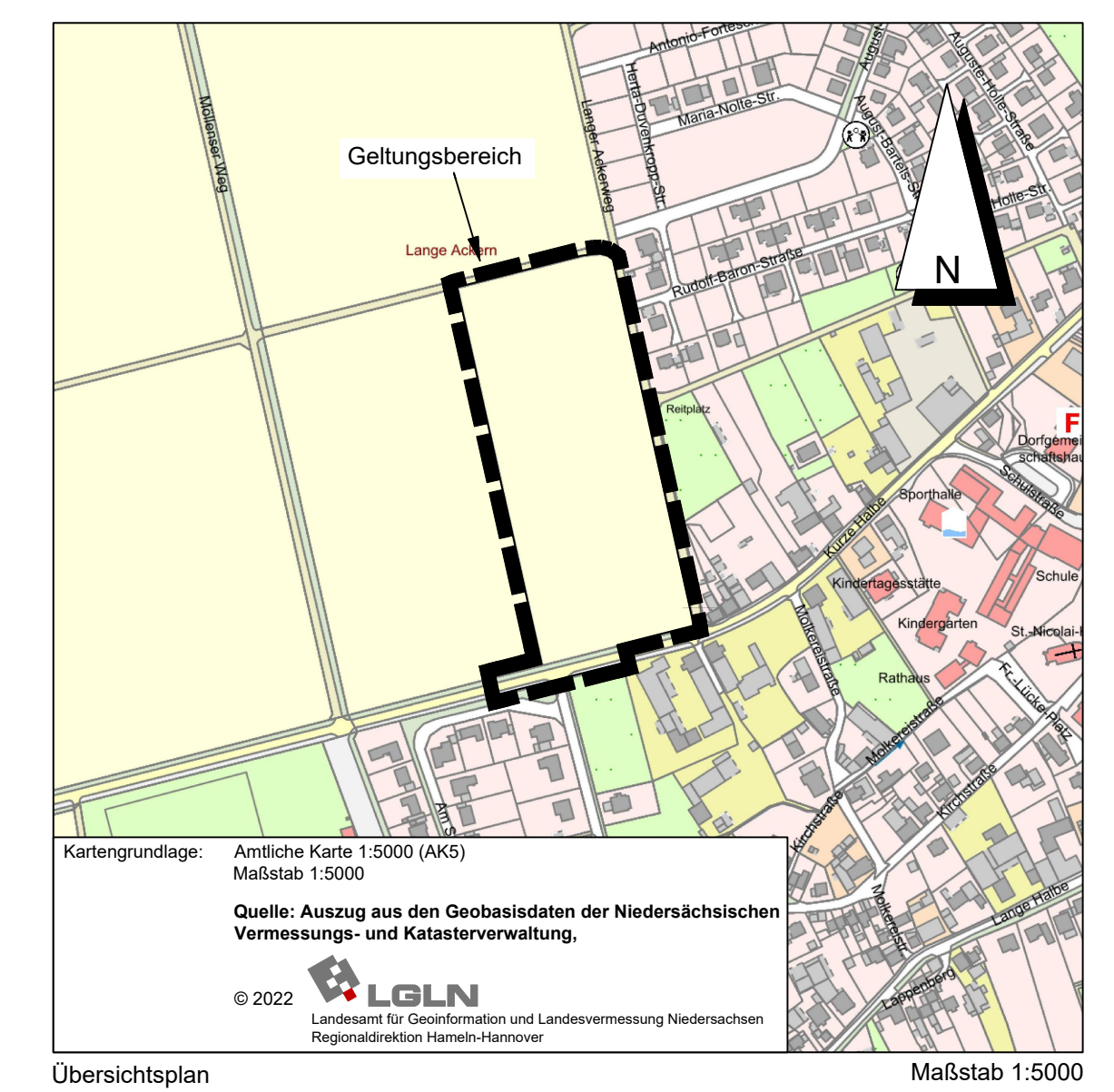
§ 4 Einfriedungen
Einfriedungen innerhalb von Flächen für das Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9
(1) Nr. 25a BauGB sind nur als Hecken aus lebenden
Laubgehölzen sowie als transparente Zäune wie Doppelstab-
mattenzäune (ohne nachträglichen Sichtschutzneubau),
Maschendrahtzäune und Klottergeflechtzäune zulässig.

§ 5 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 80 Abs. 3 NBauO handelt, wer
dieser Örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt.
Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (3) NBauO mit einer
Geldbuße von bis zu 500.000,- Euro geahndet werden.



LEGENDE DER PLANUNGSUNTERLAGE

- Bebauung
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Höhenlinie über N.N. (siehe Übersichtskarte 1 : 5000)
Grünland



Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Quelle: \*Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2019 LGLN
Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen Regionaldirektion Hameln-Hannover

Official form for plan approval, including fields for Planverfasser, Veröffentlichung im Internet, Aufstellungsbeschluss, Planunterlagen, and Vereinfachte Änderung.

Official form for council resolution, including fields for Satzungsbeschluss, Inhaftieren, Frist für Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften, and Anmerkung.

Official title page for the planning document, including the name 'SIBBESSE', title 'BEBAUUNGSPLAN NR. 16 UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT', and scale 'M. 1:1000'.

Administrative table with columns for date and version, containing entries for 22.04.2024 and 21.12.2025.