

Auszug der für den Geltungsbereich der Änderung relevanten Festsetzungen  
(Änderungen kursiv)

**§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**  
(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Zuschauertum dienen, im Plangebiet unzulässig sind.

(3) Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Kerngebieten MK2, MK3 und MK4 Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

(4) Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet die im Folgenden aufgeführten Betriebe und Nutzungen nicht zulässig sind:

Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen wie z. B. Varietés, Nacht- und Tanzbars, sonstige Tanzlokale, Stripclubs Lokale, Sex-Kinos und Peep-Shows einschließlich Lokale mit Videokabinen, (Video- Film) Bars, Schank- und Speisewirtschaften mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichem Einzugsbereich, Bordelle, Dirmenunterkünfte - Eros-Center, bordellartig betriebene "Massagesalons", "Sauna- Clubs" und ähnliche Einrichtungen.

**§ 3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet für jeden besetzten Baum mit einem Stammdurchmesser von mindestens 20 cm 2 Anpflanzungen von großkronigen standortgerechten Laubbäumen mit einem Stammumfang zum Pflanzzeitpunkt von mindestens 18 cm gemessen in 1 m Höhe über der Erdoberfläche anzupflanzen sind.

**Hinweise:**

(1) Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme des MK 2 Gebietes befindet sich im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung für das Gebiet der Altstadt von Nienburg/Weser vom 31.01.1978.

(2) Das Plangebiet liegt im Zentrum des historischen Stadtcores der Stadt Nienburg/Weser. Im Westen schließt das Schlossareal an, dessen Umfassungsgraben der Schlossbefestigung tangiert wird (Nienburg FSTNr.124). Im Osten ist bereits aus den ältesten Kartenarbeiten des 17. Jahrhunderts eine geschlossene Hausbebauung entlang der Langen Straße belegt. Wenig südlich haben Ausgrabungen auf der Parzelle Lange Str. 79 neben der neuzeitlichen Bebauung Spuren mittelalterlicher Vorgängerbauten erbracht (Nienburg FSTNr.130). Mittelalterlich- frühneuzeitliche Hausbebauung zur Straße hin, intensiv genutzte und teils überbaute Flächen im rückwärtigen Teil der Parzellen, sowie Randbereiche des Schlossgrabens sind neben einer mächtigen innerstädtischen Stratigrafie zu erwarten.

Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i.S.v. § 3 Abs. 4 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Durch die geplanten Bau- und Erdarbeiten würden die archäologischen Kulturdenkmalen in Teilen unverträglich zerstört. Sämtliche in den Boden eingreifenden Erdarbeiten, wie Erschließungsarbeiten, Oberbodenabtrag und alle in den Unterboden reichenden Bodeneingriffe, bedürfen nach § 13 Abs. 1 NDschG einer denkmalrechtlichen Genehmigung der unteren Denkmalschutzhörde der Stadt. Bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen ist diese zusammen mit der Baugenehmigung zu erteilen. Diese kann gemäß § 13 Abs. 2 NDschG versagt oder mit Auflagen und Bedingungen verbunden werden.

(3) Mit der Bekanntmachung dieses Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB treten alle bis dahin rechtsverbindliche Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung

§ 1 Die örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Altstadt Nienburg/Weser vom 31.01.1978 tritt im Bereich des MK 2 Gebietes außer Kraft. Für das MK 2 Gebiet wird nachfolgende örtliche Bauvorschrift gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 NBauO erlassen.

§ 2 Gebäudeaußenflächen

(1) Über 15 m breite, von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Gebäudeaußenflächen (Fassaden) müssen durch architektonische Gliederung in optisch selbstständige Abschnitte von je höchstens 12 m Breite unterteilt werden. Die Abschnitte müssen optisch selbstständige Dächer haben.

(2) Bei aneinander grenzenden Gebäudeaußenflächen (Eckgrundstücke) gilt Abs. 1 für eine Gebäudefläche erst im Abstand von 30 m vom Schnittpunkt der Gebäudeaußenflächen.

(3) An den von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Gebäudeaußenflächen sind nicht zulässig:

- Verkleidungen oder Verputz von Fachwerk,
- Anstrich von Fachwerk und Ausfachungen im gleichen Farbton,
- Verkleidungen, die den Eindruck der Verarbeitung anderer Materialien hervorrufen sollen,
- naturfarbenes Asbestzementplatten.

(4) Von öffentlichen Verkehrsflächen aus sichtbare Gebäudeaußenflächen müssen in jedem Obergeschoss Fensteröffnungen von insgesamt mindestens 20 v. H. der Obergeschossaußenfläche haben, deren Fläche einzeln nicht größer als 2 qm oder mit entsprechender Untergliederung nicht größer als 4 qm sein darf.

(5) Vordächer und Markisen sind nur im Erdgeschoss zulässig. Sie dürfen die Gliederung des Gebäudes nicht verdecken oder überschneiden.

§ 3 Geschosshöhen

Die Geschosshöhe darf im Erdgeschoss höchstens 4,50 m, in den Obergeschossen höchstens 3,80 m betragen.

§ 4 Werbeanlagen

(1) Werbeanlagen sind an den an öffentlichen Straßen und Plätzen liegenden Gebäudeaußenflächen im Erdgeschoss und bis 1,00 m oberhalb der Erdgeschosdecke zulässig.

(2) Lichtwaben mit waagerechter Längenausdehnung dürfen bei geschlossenem Werbeträger nicht höher als 80 cm und bei durchbrochenem Werbeträger nicht höher als 90 cm sein.

(3) Werbeanlagen dürfen die Gliederung des Gebäudes nicht verdecken und Fenster- und Türöffnungen nicht überschneiden.

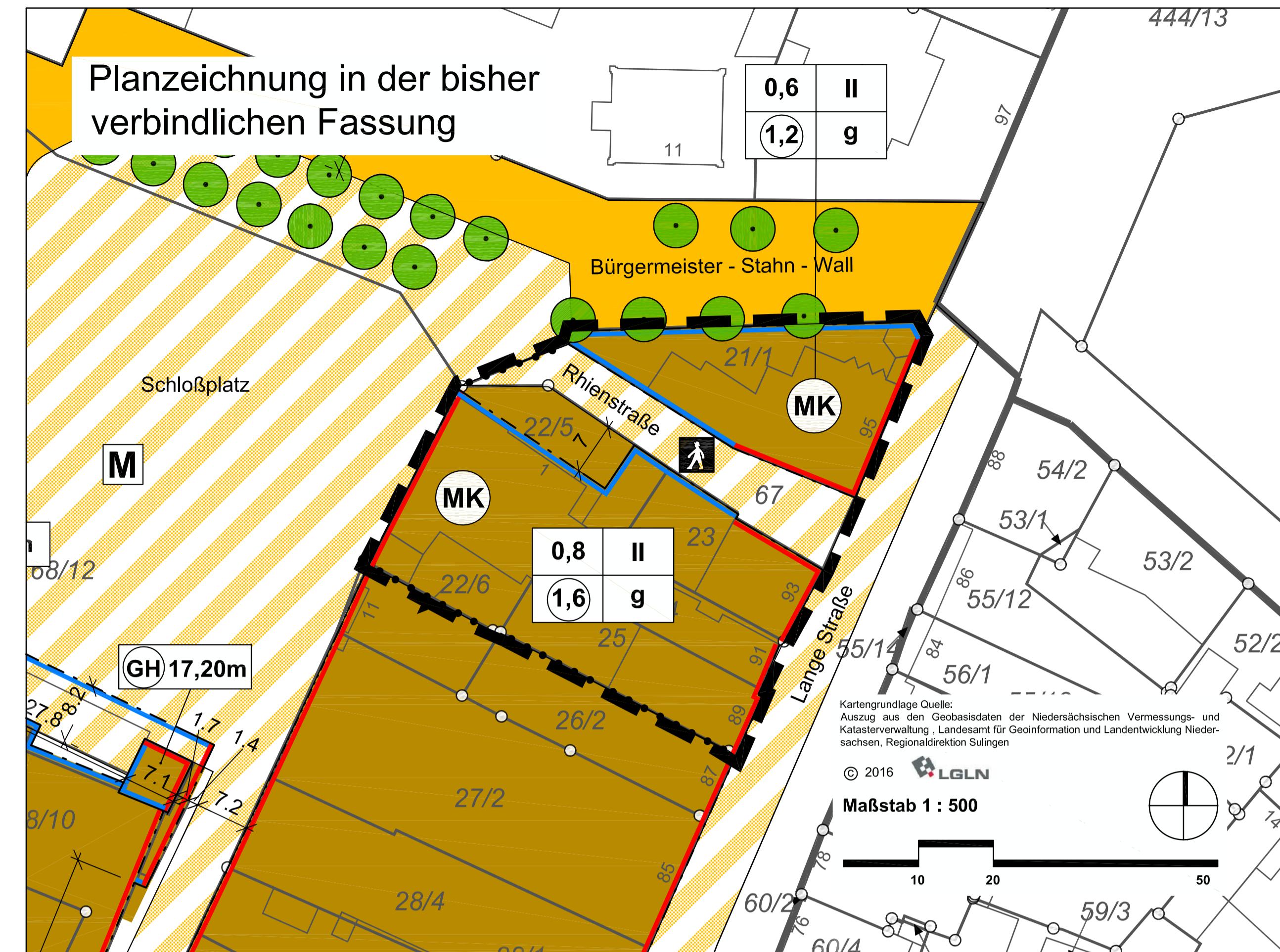
§ 5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 3 NBauO, wer als Bauherr, Bauleiter oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die nicht den Anforderungen des §§ 2 - 4 dieser örtlichen Bauvorschrift entspricht.

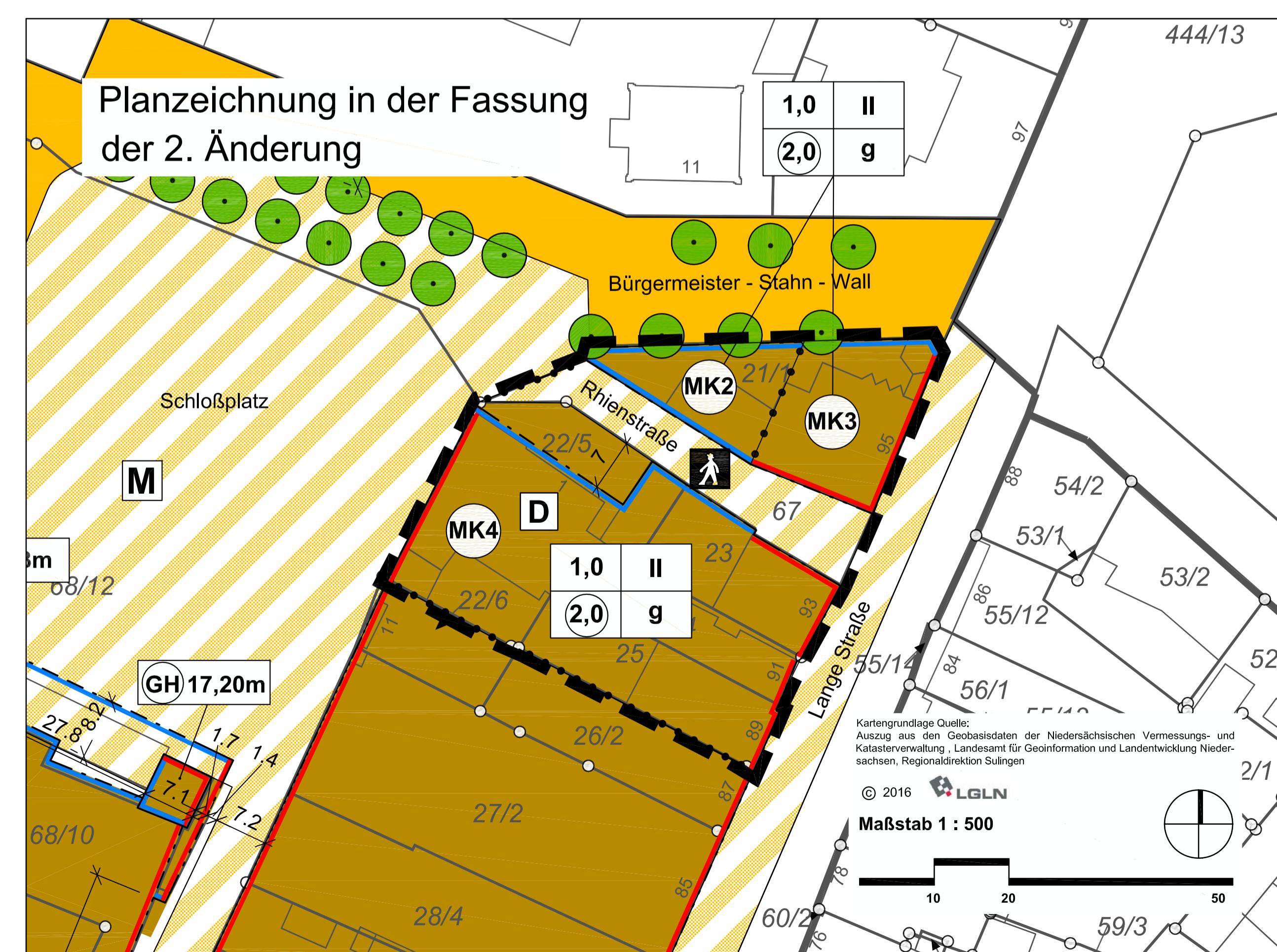
§ 6 Inkrafttreten

Diese örtliche Bauvorschrift über Gestaltung wird in den Bebauungsplan gemäß § 84 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB integriert. Sie tritt gemeinsam mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft.

Planzeichnung in der bisher verbindlichen Fassung



Planzeichnung in der Fassung der 2. Änderung



Planzeichenklärung  
(§ 2 Abs. 4 und 5, Halbsatz PlanZV)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO)

3. überbaute Flächen, Baubeweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 3 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Fußgängerbereich (zeitlich beschränkte Zufahrtsmöglichkeit)

5. sonstige Planzeichen:

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

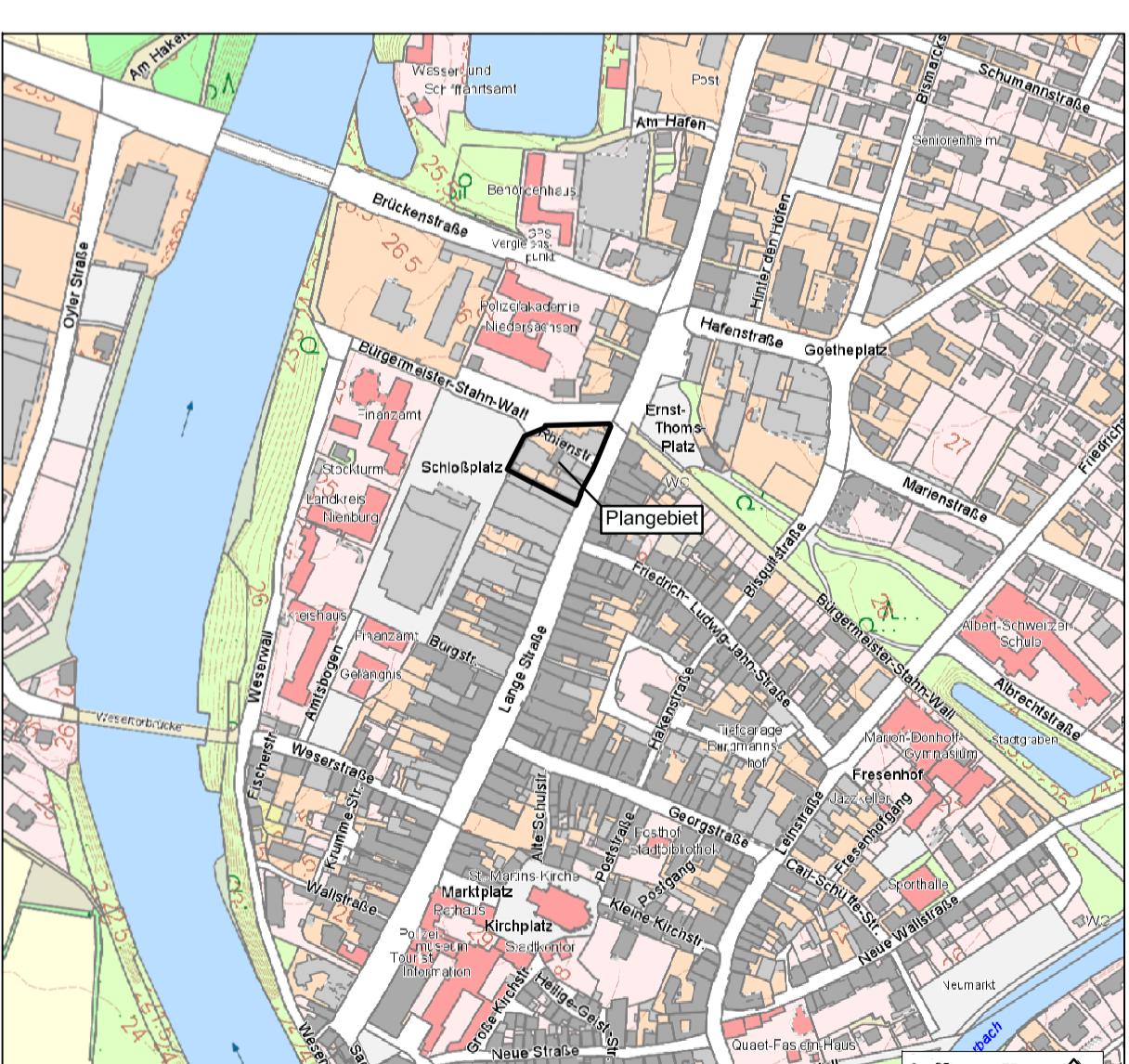
Kulturdenkmal - nachrichtliche Übernahme

Stadt Nienburg/Weser



Bebauungsplan Nr. 90  
Nienburg - "Schloßplatz" - 2. Änderung

Satzung



Fachbereich Stadtentwicklung	geändert:	Vorhergestanden: § 10 BauGB rechtsverbindlich seit 09.09.2016
------------------------------	-----------	--