

<b>Auszug der für den Geltungsbereich der Änderung relevanten Festsetzungen</b> (Änderungen kursiv)	
<b>§ 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</b>	
(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Zurschaustellung 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 Lokale, Striptease Lokale, Sex- Kinos und Peep-Shows einschließlich Lokale mit Videokabinen, (Video- Film) Bars, Schank- und Speisewirtschaften mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichem Einzugsbereich, Bordelle, Dimerunterkünfte - Eros-Center, bordellartig betriebene "Massagesalons", "Sauna- Clubs" und ähnliche Einrichtungen.	
<b>§ 3 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</b>	
(1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet für jeden beseitigten 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.	
<b>Hinweise:</b>	
(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 Stadtkerns der Stadt Nienburg/Weser. Im Westen schließt das Schlossareal an, dessen Umfassungsraben der Schlossbefestigung tangiert wird (Nienburg FSINr.124). Im Osten ist bereits aus den ältesten Kartendarstellungen 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 FSINr.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 Kulturdenkmale in Teilen unwiederbringlich 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 Denkmalschutzbehörde 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 rechtsverbindlichen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes außer Kraft.	

<b>Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung</b>	
§ 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 aneinandergrenzenden 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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Verkleidungen oder Verputz von Fachwerk,</li><li>• Anstrich von Fachwerk und Ausfachungen im gleichen Farbton,</li><li>• Verkleidungen, die den Eindruck der Verarbeitung anderer Materialien hervorrufen sollen,</li><li>• naturfarbene Asbestzementplatten.</li></ul>	
(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 Erdgeschosssdecke zulässig.	
(2) Lichtwerbungen mit waagerechter Längenausdehnung dürfen bei geschloss- senem 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.	



<b>Planzeichenerklärung</b> (§ 2 Abs. 4 und 5, 2. Halbsatz PlanZV)	
1. <u>Art der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Kerngebiete (§ 7 BauNVO)	
2. <u>Maß der baulichen Nutzung</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 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. <u>überbaubare Flächen, Bauweise</u> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)	
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)	
g geschlossene Bauweise (§ 22 Abs.3 BauNVO)	
4. <u>Verkehrsflächen</u> (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)	
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
Fußgängerbereich (zeitlich beschränkte Zufahrtsmöglichkeit)	
5. <u>sonstige Planzeichen</u>	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugebieten	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)	
Kulturdenkmal - nachrichtliche Übernahme	

<b>Präambel</b>  Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) in der Fassung vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diese Änderung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen und Hinweisen, als Satzung beschlossen.  Siegel  Nienburg/Weser, den 05.09.2016  gez. Onkes Bürgermeister	<b>Kartengrundlage</b>  Liegenschaftskarte Gemeinde Stadt Nienburg (Weser), Gemarkung Nienburg Flur 19, Maßstab 1:1000 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2016  Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen, Regionaldirektion Sulingen Die Kartengrundlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand 13.02.2016). Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 9 Abs.1 Nr.2 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVermG) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5)  Nienburg/Weser, 31.08.2016  gez. Spindler ObVI Geralt Spindler, Nienburg	<b>Planverfasser</b>  Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.-Ing. Jacqueline Funke, 39167 Irxleben, Abendstraße 14a / 39161 Hannover, Gretchenstraße 27 erarbeitet.  Hannover, 23.08.2016  gez. Jacqueline Funke Planverfasser	<b>Aufstellungsbeschluss</b>  Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 26.04.2016 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Schloßplatz" beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 29.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.  Nienburg/Weser, 05.09.2016  gez. Onkes Bürgermeister	<b>Beteiligung der Öffentlichkeit</b>  Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 26.04.2016 dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 29.04.2016 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 13.05.2016 bis 13.06.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt.  Nienburg/Weser, 05.09.2016  gez. Onkes Bürgermeister
<b>Satzungsbeschluss</b>  Der Rat der Stadt Nienburg/ Weser hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes nach Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 23.08.2016 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  Nienburg/Weser, 05.09.2016  gez. Onkes Bürgermeister	<b>In-Kraft-treten</b>  Der Satzungsbeschluss über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 "Schloßplatz" ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 09.09.2016 in der Tageszeitung "Die Harke" Nr. 212 bekannt gemacht worden. Die Änderung des Bebauungsplanes ist damit am 09.09.2016 rechtsverbindlich geworden.  Nienburg/ Weser, 12.09.2016  gez. Onkes Bürgermeister	<b>Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften</b>  Innerhalb von einem Jahr nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  Nienburg/Weser,  Bürgermeister	<b>Mängel der Abwägung</b>  Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  Nienburg/ Weser,  Bürgermeister	<b>Beglaubigung</b>  Es wird hiermit beglaubigt, dass dieser Plan mit der Urschrift der 2. Änderendes Bebauungsplanes übereinstimmt.  Nienburg/ Weser, den

