

## Präambel:

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.01.2008 (BGBl. I S. 2655) der §§ 56, 97 der Niedersächsischen Bauordnung (Nds. BauNO) vom 10.02.2008 (BGBl. I S. 89), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 11.10.2010 (Nds. GVBl. S. 475) und des § 40 der Nieders. Gemeindeordnung i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 07.10.2010 (Nds. GVBl. S. 462), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichenerklärung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung als Satzung beschlossen.  
Nienburg/Weser, 05.01.2011

Siegel  
gez. Onkes  
Bürgermeister

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 24.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 152 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 08.04.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Nienburg/Weser,  
05.01.2011

gez. Onkes  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Standardpräsentation  
Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§ 5 Niedersächsisches Gesetz über das amtliche Vermessungswesen - NVermG - vom 12.12.2002, Nds. GVBl. 2003, S. 5).

**Planverfasser**  
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet vom Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Nienburg/Weser.  
Nienburg/Weser, 05.01.2011

gez. Dubberke  
Planverfasserin

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 24.08.2010 dem Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.  
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 02.09.2010 ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 10.09.2010 bis 11.10.2010 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Nienburg/Weser, 05.01.2011

gez. Onkes  
Bürgermeister

**Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 14.12.2010 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.  
Nienburg/Weser, 05.01.2011

gez. Onkes  
Bürgermeister

**In-Kraft-Treten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.01.2011 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 11/2011 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 14.01.2011 rechtsverbindlich geworden.  
Nienburg/Weser, 14.01.2011

gez. Onkes  
Bürgermeister

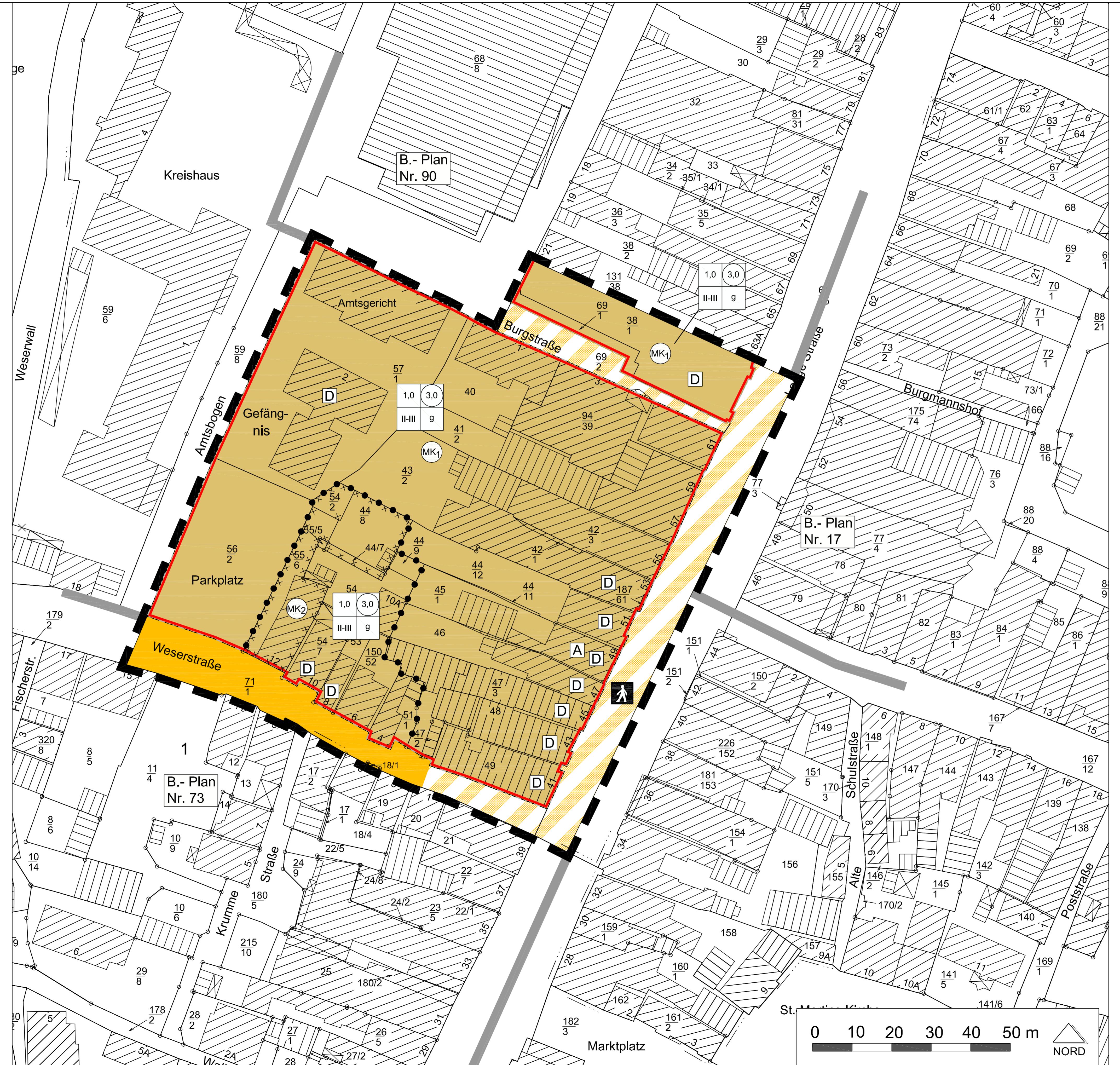
**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

**Mängel der Abwägung**  
Innerhalb eines Jahres nach In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.  
Nienburg/Weser,

Bürgermeister

**Hinweis:**  
Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) zugrunde.



## Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 7 BauNVO)

**MK** Kerngebiete  
(§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

**3,0** Geschossflächenzahl  
**1,0** Grundflächenzahl  
**II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

**Baulinie**  
**9** geschlossene Bauweise

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

**Strassenverkehrsflächen**

**Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Fußgängerbereich** (zeitlich beschränkte Zufahrtsmöglichkeit)

5. Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

**Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets**  
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

5. Nachrichtliche Übernahme

**Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind**  
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

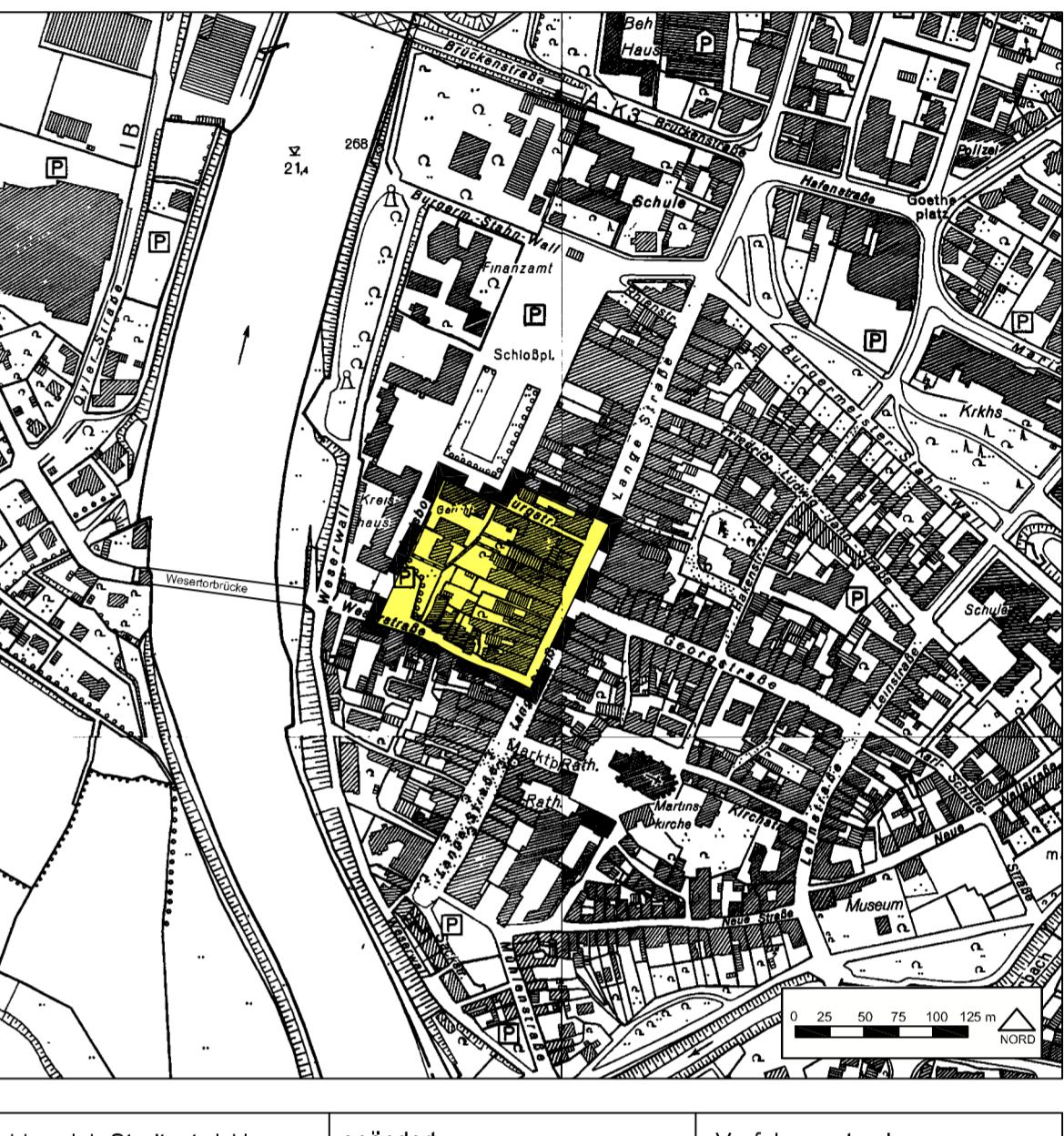
**A** Altstandort

**D** Einzelanlagen (unbewegliche Kultdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Stadt Nienburg/Weser



**Bebauungsplan Nr. 152**  
"Burgstraße / Weserstraße"



Fachbereich Stadtentwicklung  
geändert:  
Nienburg/Weser, den 16.02.2009  
25.11.2010  
Verfahrensstand:  
§ 10 BauGB  
Satzung

## Textliche Festsetzungen

1. Betriebe und Nutzungen, die der gewerblichen sexuellen Betätigung oder Zurschaustellung dienen, sind im Plangebiet unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Im Kerngebiet MK 2 sind Wohnungen im Erdgeschoss allgemein zulässig (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO).
3. Abweichend von § 7 der Nds. Bauordnung wird das Mindestmaß des Grenzabstandes bezogen auf die jeweiligen Mittellinien der Verkehrsflächen in der Wesserstraße und in der Straße Amtsbrücke auf 3,00 m festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
4. Abweichend von § 7 der Nds. Bauordnung wird kein Mindestmaß des Grenzabstandes bezogen auf die jeweilige Mittellinie der Verkehrsfläche in dem bestehenden ca. 3,5 m breiten Teil der Burgstraße festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).
5. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 152 „Burgstraße / Wesserstraße“ treten die Bebauungspläne Nr. 73 „Wesserstraße / Wallstraße“ und Nr. 90 „Schloßplatz“ außer Kraft.

## Hinweise

1. Mit Ausnahme des Flurstückes 57/1 liegt das gesamte Plangebiet im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung für das Gebiet der Altstadt vom 31.01.1978.
2. Im Plangebiet ist mit Bodendenkmälern zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.