

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. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) der §§ 56, 97 und 98 der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) vom 10.02.2003 (Nds. GVBl. 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 Gesetz vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen, als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 13.10.2011

Siegel

gez. Onkes  
Bürgermeister

Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 14.12.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 154 „St. Martins-Kirche“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 21.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, 13.10.2011

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, 13.10.2011

gez. Ewest  
Planverfasser

**Öffentliche Auslegung**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 21.06.2011 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 21.07.2011 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 01.08.2011 bis 01.09.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Nienburg/Weser, 13.10.2011

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 11.10.2011 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, 13.10.2011

gez. Onkes  
Bürgermeister

**In-Kraft-Treten**  
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 21.10.2011 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 248/2011 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 21.10.2011 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, 24.10.2011

i.V. gez. Prof. Dr. Rudolph  
Bürgermeister

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften**  
Innerhalb von zwei Jahren 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 von zwei Jahren 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

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

2,0

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

Baugrenze

a

abweichende Bauweise

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

Fußgängerbereich (zeitlich beschränkte Zufahrtsmöglichkeit)

Verkehrsberuhigter Bereich

4. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

P

Private Grünfläche

Parkanlage

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bäume erhalten

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

D

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

A

Altstandort

Textliche Festsetzungen

1. Die im folgenden aufgeführten Betriebe und Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

- Spielhallen
- Spielkasinos
- Spielbanken
- Alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen wie Varietes, Nacht - und Tanzbars
- Alle anderen Tanzlokale
- Striptease – Lokale
- Sex – Kinos und Peep - Shows einschließlich der Lokale mit Videokabinen
- (Video – Film ) Bar
- Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichen Einzugsbereich
- Bordelle
- Dirnenunterkünfte - Eros – Center
- Bordellartigbetrieebene „Massagesalons“
- „Sauna – Clubs“ und ähnliche Einrichtungen

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 kein Mindestmaß des Grenzabstandes bezogen auf die jeweilige Mittellinie der Verkehrsflächen in den bestehenden gassenhaften Straßen, Alte Schulstraße, Poststraße, Postgang, der geplanten Gasse zwischen den Gebäuden Leinstr. 15 und 17, Kleine Kirchstraße und Heilige – Geist – Straße festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB).

4. Abweichende Bauweise  
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird in den Kerngebieten eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäudelänge darf mehr als 50 m betragen. Ausnahmsweise sind auch geringere Grenzabstände / einseitige Grenzbebauung zulässig, wenn keine bauordnungsrechtlichen Belange entgegen stehen.

5. In der Langen Straße wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen durch Festsetzung der maximalen Firsthöhe (FH) bestimmt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO).

Die Firsthöhe darf 17 m nicht überschreiten.

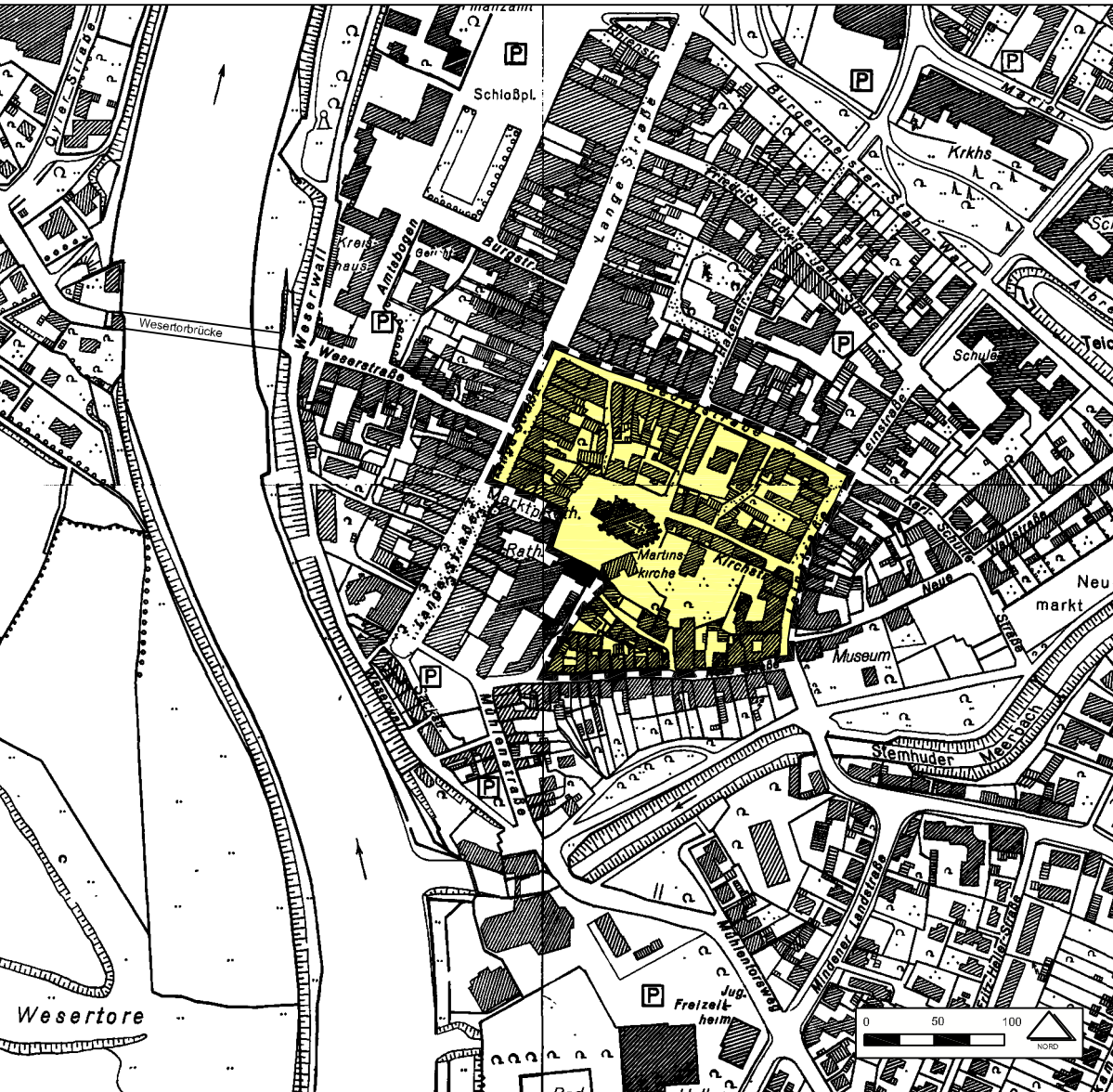
Hinweise

- Das gesamte Plangebiet liegt im Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung für das Gebiet der Altstadt vom 31.01.1978.
- Im Plangebiet ist mit Bodendenkmalfunden zu rechnen. Die Schutzbestimmungen des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten
- Im Plangebiet befindet sich der Altstandort 256.022.5232 in der Georgstraße 12 (ehemalige Chemische Reinigung). Bei Verdachtsmomenten hat der Vorhabenträger eigene Recherchen zu veranlassen. Sollten sich bei der Planung, Erschließung oder Bebauung Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten ergeben, so ist dies unverzüglich der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nienburg/Weser mitzuteilen.

Stadt Nienburg/Weser



Bebauungsplan Nr. 154  
"St. - Martins - Kirche"



Fachbereich Stadtentwicklung Nienburg/Weser, den 20.10.2010	geändert: 01.04.2011/Stro. 06.09.2011/Stro.	Verfahrensstand: § 10 (1) BauGB -Satzung
----------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------	------------------------------------------------

Q:\Baudt\planung\Bebauungspläne\Nr. 154 St. Martins Kirche\Planung\Satzung 2011\0906.DWG