

## 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 Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) i.d.F. vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576), zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 12.11.2015 (Nds. GVBl. S. 311), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Nienburg/Weser, 27.04.2016

Siegel  
gez. Onkes  
Bürgermeister

## Verfahrensvermerke

**Aufstellungsbeschluss**  
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 29.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 174 „Archiv und Bibliothek“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 16.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Nienburg/Weser, den 27.04.2016

gez. Onkes  
Bürgermeister

**Planunterlage**  
Kartengrundlage: Liegenschaftskarte  
Maßstab: 1:1000

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,

Zeichen: L4-336/2015

© 2015 LGN  
Landesamt für Geoinformation  
und Landentwicklung Niedersachsen  
Regionaldirektion Sulingen

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 29.10.2015). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. 5)

Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich. 6)

Nienburg/Weser, den 09.05.2016

LGN Regionaldirektion Sulingen-Verden  
- Katasteramt Nienburg (Weser) -

Thomas Baudewig (VmOAR) Siegel  
(Unterschrift)

5) Nur bei Bebauungsplänen, deren Festsetzungen sich auf die geometrische Form der Grundstücke auswirken.

6) Nur bei Bebauungsplänen, bei deren Durchführung neue Grenzen gebildet werden, deren Verlauf durch den Bebauungsplan festgesetzt wird.

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

Nienburg/Weser, den 27.04.2016

gez. M. Gerhardt  
Planverfasser(in)

## Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 17.11.2015 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 16.12.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 04.01.2016 bis 04.02.2016 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Nienburg/Weser, den 27.04.2016

gez. Onkes  
Bürgermeister

## Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am 26.4.2016 als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Nienburg/Weser, den 27.04.2016

gez. Onkes  
Bürgermeister

## In-Kraft-Treten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 19.05.2016 in der Tageszeitung „Die Harke“ Nr. 115/2016 bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 19.05.2016 rechtsverbindlich geworden.

Nienburg/Weser, den 19.05.2016

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, den

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, den

Bürgermeister

## Planzeichnung (M 1 : 1000)



## Planzeichnerklärung (gem. PlanzV '90)

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



Kerngebiete, s. textl. Festsetzung Nr. 1

2. Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. §§ 18,19,20 BauNVO

1,0

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

FH

Firhöhe max. 14 m über unteren Bezugspunkt, s. textl. Festsetzung Nr. 2

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

— Baulinie

— Baugrenze

g geschlossene Bauweise

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



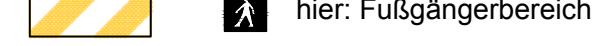
Straßenverkehrsflächen  
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

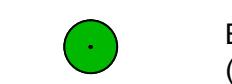


Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



hier: Fußgängerbereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB



Bäume erhalten, s. textl. Festsetzung Nr. 3  
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

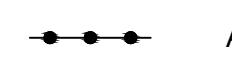
## 6. Sonstige Planzeichen



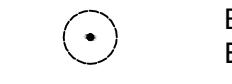
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Nr. 174 "Archiv und Bibliothek"



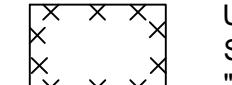
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Nr. 73 "Weserstraße/Wallstraße"



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets



Erhaltenswerter Baum außerhalb des Geltungsbereiches des  
Bebauungsplans



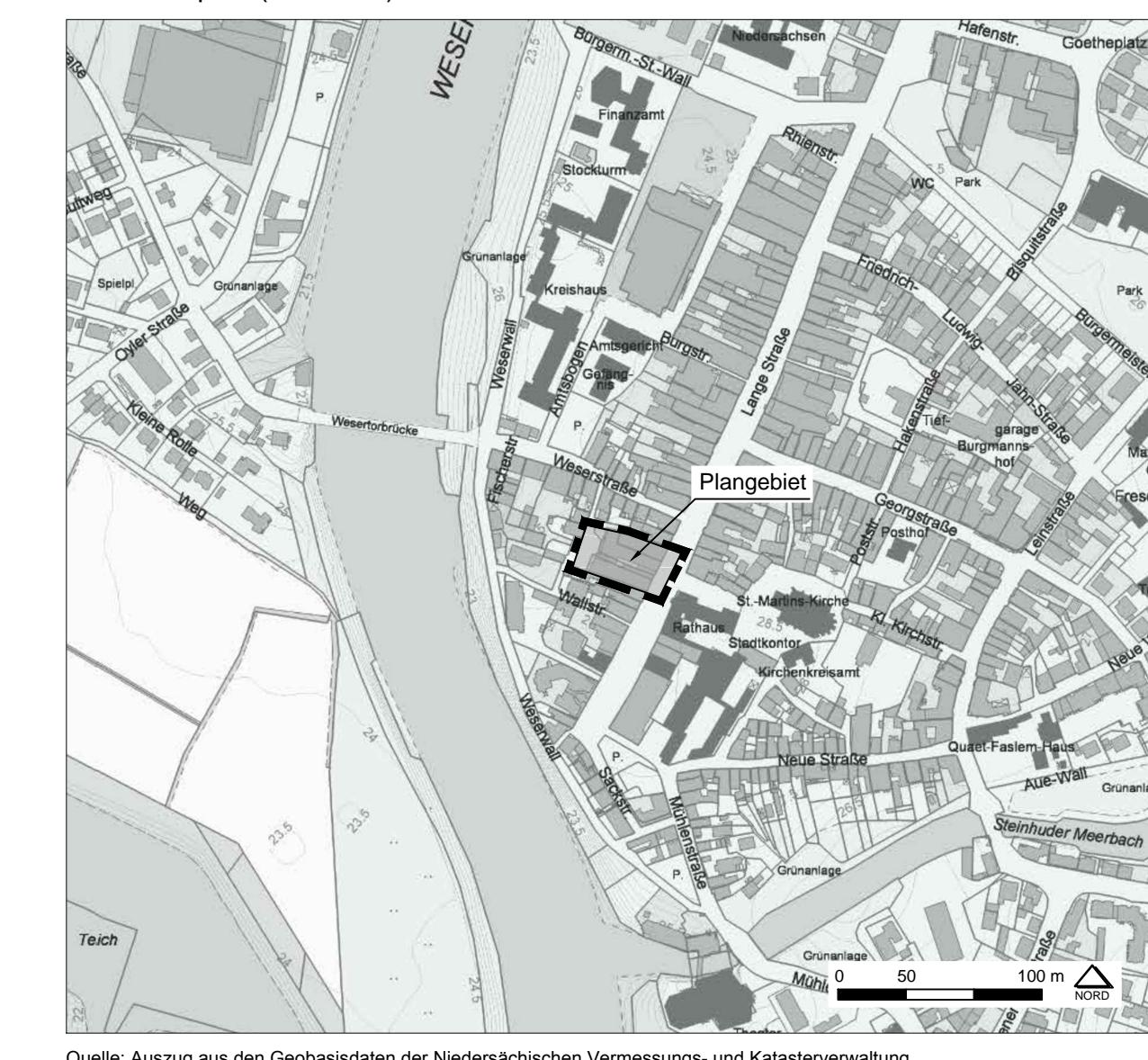
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden  
Stoffen belastet sind (Nachrichtliche Kennzeichnung Standort Nr. 256.022.5282  
"Lühring H.D. (Nfg), Lange Str. 33, 31582 Nienburg", s. Hinweise)

## Stadt Nienburg/Weser

### Bebauungsplan Nr. 174 "Archiv und Bibliothek"

für einen Bereich zwischen Lange Straße und Krumme Straße

#### Übersichtsplan (M 1:5000)



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

Fachbereich Stadtentwicklung  
Nienburg/Weser, den 07.09.2015

geändert  
01.03.2016

Verfahrensstand:  
§ 10 (1) BauGB  
- rechtskräftig  
seit: 19.5.2016

Q:\Bauleitplanung\Bebauungspläne\Nr. 174 Archiv und Bibliothek\Planung\20160426 Urschrift.DWG

## Textliche Festsetzungen

### 1 Art der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO]

1.1 Die im Folgenden aufgeführten Betriebe und Nutzungen sind im Plangebiet unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO):

- Spielhallen
- Spielcasinos
- Spielbanken
- Alle Arten von Discotheken und Nachtlokalen wie Varietés, Nacht- und Tanzbars
- Alle anderen Tanzlokale
- Stripclubs-Lokale
- Sex-Kinos und Peep-Shows einschließlich der Lokale mit Videobuden
- (Video-Film) Bar
- Schank- und Speisewirtschaft mit regelmäßigen Musikdarbietungen und überörtlichen Einzugsbereich
- Bordelle
- Dimensionenkünfte - Eros-Center
- Bordellartig betriebene "Massagesalons"
- "Sauna-Clubs" und ähnliche Einrichtungen

1.2 Im Kerngebiet sind Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO]

2.1 Im Kerngebiet (MK<sub>1</sub>) dürfen Gebäude eine Firhöhe (oberer Bezugspunkt) von 14,0 m über den unteren Bezugspunkt nicht überschreiten.

Für das Messen der Firhöhe werden folgende Bezugspunkte bestimmt:

- Unterer Bezugspunkt (Nullpunkt) für die Festsetzung der Firhöhe ist die fertigausgebaute, an das Grundstück angrenzende Verkehrs- und Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg) gemessen in der Fassadenmitte.
- Als obere Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dacheindeckung (First).

### 3 Erhaltung von Bäumen [§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB]

3.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Ersatzpflanzung in entsprechender Art vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

## Hinweise

### Baumschutz bei Baumaßnahmen

Die zu erhaltenden Bäume sind bei Baumaßnahmen entsprechend der DIN 18920 "Baumschutz bei Baumaßnahmen" zu schützen.

### Kampfmittel

Eine Luftabwurfsicherung auf Abwurfkampfmittel (Bomben) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht vor und wird daher empfohlen. Sollten sich bei Erdarbeiten Hinweise oder der Verdacht auf Kampfmittel (Bomben, Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) ergeben, so ist umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Zentralen Polizeidirektion zu benachrichtigen.

### Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Kernbereich der historischen Altstadt und grenzt unmittelbar an wichtige Verkehrsachsen und Gebäude bereits aus der Gründerzeit der Stadt Nienburg/Weser. Mit dem Auftreten archäologischer Bodenfunde im Plangebiet ist daher zu rechnen. Die genannten Fundstellen sind Kulturdenkmale i. S. v. § 3 (4) des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG). Nach § 13 (1) NDSchG bedarf es einer Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde, die bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen zusammen mit der Baugenehmigung zu beantragen ist. Ur- und frühgeschichtliche Bodenfunde wie etwa Keramikscherben, Steingeräte oder Schläcken sowie Holzkohleansammlungen, Bodenverfärbungen oder Steinkonzentrationen, die bei Bau- und Erdarbeiten gemacht werden, sind auch in geringer Menge gem. § 14 (1) NDSchG meldepflichtig. Sie müssen der zuständigen Kommunalarchäologie (Tel. 05722/9566-15 oder E-Mail: Berthold@SchaumburgerLandschaft.de) sowie der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Nienburg/Weser unverzüglich gemeldet werden. Bodenfunde und Fundstellen sind nach § 14 (2) NDSchG bis zum Ablauf von vier Werktagen nach der Anzeige unverändert zu lassen, bzw. für ihren Schutz ist Sorge zu tragen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

### Kennzeichnung von Altlasten

Das Grundstück Gemarkung Nienburg, Flur 22, Flurstück 24/9 (Lange Straße 33, 31582 Nienburg) wird im Altlastenkataster des Landkreises Nienburg/Weser unter der Standortnummer 256.022.5282 "Lühring, H.D. (Nfg.), Lange Straße 33, 31582 Nienburg" geführt. Die Fläche wurde aufgrund ihrer ehemaligen Nutzung als Getreide-, Futter- und Düngemittelgroßhandel in das Kataster aufgenommen. Die Altlastenrelevanz ist branchenbedingt eingeschränkt (Wert 1