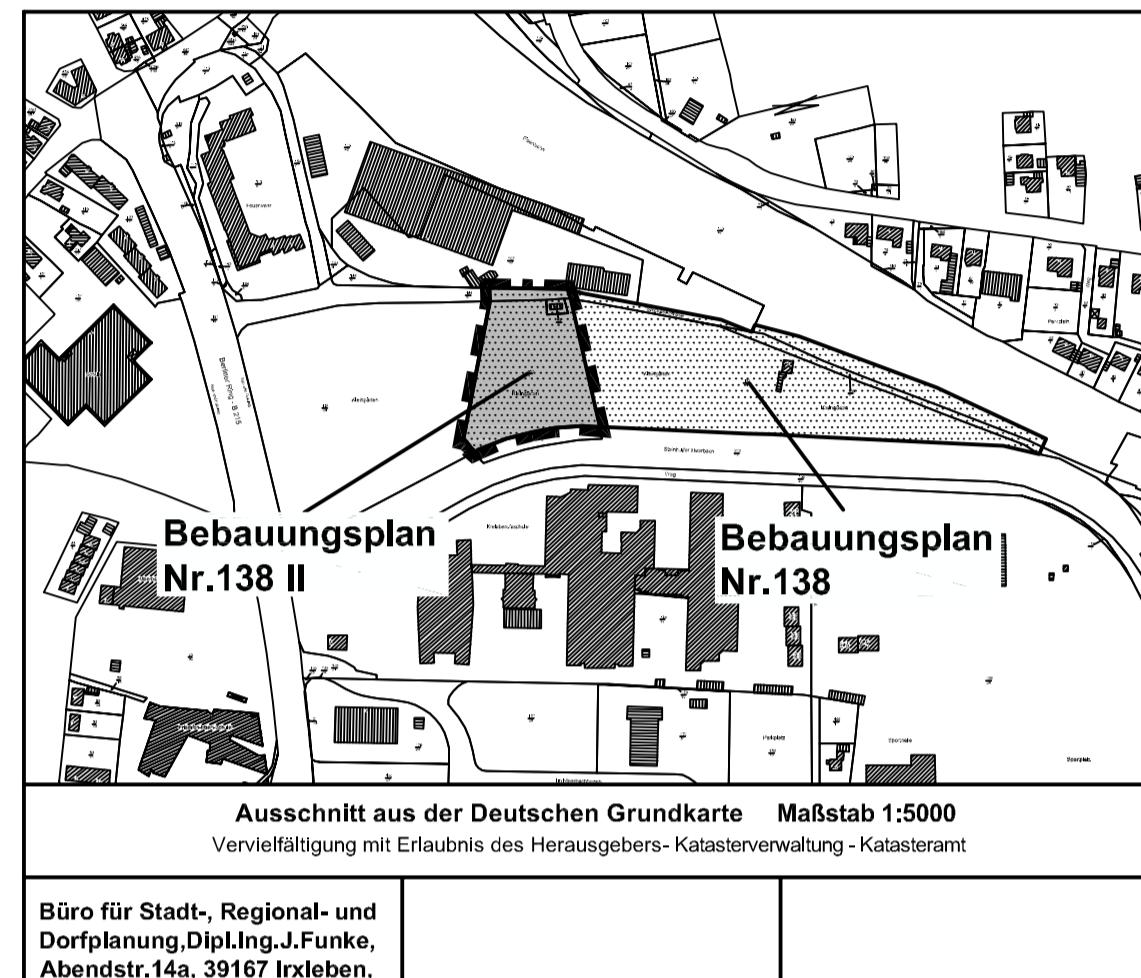


Planzeichnerklärung (§2 Abs.4 und 5, 2.Halbsatz PlanZV90)	
<b>GE</b>	1. Art der baulichen Nutzung (§9Abs.1 Nr.1 BauGB) Gewerbegebiete (§8 BauNVO) Einschränkungen gem §1 textl. Festsetzungen
<b>0,6</b>	2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB) Grundflächenzahl (GRZ) (§16 Abs.2 Nr.1 BauNVO i.V.m. §19 BauNVO)
<b>II</b>	3. Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO i.V.m. §20 BauNVO)
<b>FH 12m</b>	4. Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Bezugspunkt (§16 Abs.2 Nr.2 BauNVO i.V.m. §18 BauNVO)
<b>---</b>	5. überbaubare Flächen, Bauweise (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB) Baugrenze (§ 23 Abs.3 BauNVO)
<b>-</b>	6. keine Bauweise festgesetzt
<b>IFSP 60/45</b>	7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB) Umgrenzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
<b>---</b>	8. sonstige Planzeichen Umgrenzung der Flächen die mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung sowie der Unterhaltung des Meerbachs zu belasten sind.
<b>---</b>	9. Höchstzulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel in dB (A) / m <sup>2</sup> (Tagwert/ Nachtwert)
<b>---</b>	10. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
<b>---</b>	11. nachrichtliche Übernahme Gewässerrandstreifen des Steinhuder Meerbachs gem. §91a NWG
<b>---</b>	12. Überschwemmungsgebiet des Steinhuder Meerbachs gem. §92a NWG

**Stadt Nienburg/Weser**   
Bebauungsplan Nr.138

**Nördlich des Meerbachbogens Teil II**

Abschrift der Urschrift



Ausschnitt aus der Deutschen Grundkarte Maßstab 1:5000  
Vervielfältigung mit Erlaubnis des Herausgebers- Katasterverwaltung - Katasteramt

Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing.J.Funke, Abendstr.14a, 39167 Ixleben, Telefon 39204/8941, Fax 8944

Maßstab 1:1000 Stand: Juli 2008

**Textliche Festsetzungen**

**1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Gemäß §1 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet Nutzungen gem §8 Abs.3 Nr. 1 und 3 BauNVO (Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten) unzulässig sind.  
Gemäß §1 Abs.4 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe und Einrichtungen im Plangebiet nur zulässig sind, wenn sie die in der Planzeichnung festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel einhalten.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)**  
Als Bezugspunkt für die Höhen im Plangebiet wird die Höhe von 29,00mÜNN festgesetzt, die der geplanten Aufschüttungshöhe entspricht.  
Dachaufbauten wie Oberlichter, Lüftungs- und Abluftanlagen dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen um bis zu 2m überschreiten.

**3. Flächen für Aufschüttungen (§9 Abs.1 Nr.17 BauGB)**  
Auf den Gewerbeflächen des Plangebietes mit Ausnahme des Überschwemmungsgebietes und des Gewässerrandstreifens sind Aufschüttungen zur Geländeerhöhung auf das Gleisniveau bis zur Höhe von 29,10m ü.NN zulässig.

**4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)**  
Gemäß §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die im Plan umgrenzte Fläche für Anpflanzungen mit einer dreireihigen Gehölzhecke aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzarten zu bepflanzen ist. Die Pflanzungen sollen einen Abstand von 1,5m in der Reihe und 1,0m zwischen den Reihen aufweisen. In der mittleren Reihe ist jede 5. Pflanzung als hochstämmiger Baum auszuführen.

**5. Überschwemmungsgebiete**  
Die in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebiete sind von Hochbauten auch für Nebenanlagen und sonstigen Abflusshindernissen freizuhalten.

**6. Außerkraftreiten von Bebauungsplänen**  
Innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes treten der Bebauungsplan Nr. 12, Änderung "Auf der Buermende" und der Bebauungsplan Nr. 138 "Nördlich des Meerbachbogens" für den sich überdeckenden Bereich außer Kraft.

**Hinweise:**

- Diesem Bebauungsplan liegt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 446), zugrunde.
- Vorhaben im Sinne des §93 Abs.3 und 4 NWG innerhalb des nachrichtlich übernommenen Überschwemmungsgebietes bedürfen der Genehmigung nach §93 Abs.3 und 4 NWG.

**Beglaubigung**  
Es wird hiermit beglaubigt, daß dieser Plan mit der Urschrift des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Nienburg/ Weser, den Bürgermeister

STADT NIENBURG / WESER			
<b>Präambel</b> Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) und des § 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung i.d.F. vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 07.12.2006 (Nds. GVBl. S. 575), hat der Rat der Stadt Nienburg/Weser diesen Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.	<b>Planunterlage</b> Kartengrundlage: Standardpräsentation Die Vervielfältigung ist nur für eigene, nichtgewerbliche Zwecke gestattet (§5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen (NVerM) vom 12.12.2002 Nds. GVBl. Nr.1/2003, S.5)	<b>Planverfasser</b> Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde durch das Büro für Stadt-, Regional- und Dorfplanung, Dipl.Ing. Jaqueline Funke, 39167 Ixleben, Abendstraße 14a / 30161 Hannover, Gretchenstraße 27 erarbeitet.	<b>Aufstellungsbeschluß</b> Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 29.04.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.138 II "Nördlich des Meerbachbogens" II beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß ist gemäß §2 Abs.1 BauGB am 30.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.
(L.S.) Nienburg/Weser, den 09.07.2008 gez. Onkes Bürgermeister	Hannover, den 19.06.2008 gez. J. Funke Planverfasser	Nienburg/Weser, den 09.07.2008 gez. Onkes Bürgermeister	

Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluß	Inkrafttreten	Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften
Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat in seiner Sitzung am 29.04.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung zugestimmt und seine öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am 30.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Begründung haben vom 08.05.2008 bis 09.06.2008 gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.	Der Rat der Stadt Nienburg/Weser hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Bedenken und Anregungen gemäß §3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 08.07.2008 als Satzung (§10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.	Der Beschluß des Bebauungsplanes ist durch die Stadt Nienburg/ Weser gemäß §10 Abs.3 BauGB am 11.07.2008 in der Tageszeitung "Die Harke" bekanntgemacht worden. Der Bebauungsplan ist damit am 11.07.2008 rechtsverbindlich geworden.	Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes sind Mängel der Abwägung oder die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes nicht geltend gemacht worden.
Nienburg/Weser, den 09.07.2008 gez. Onkes Bürgermeister	Nienburg/Weser, den 09.07.2008 gez. Onkes Bürgermeister	Nienburg/ Weser, den 14.07.2008 gez. Onkes Bürgermeister	Nienburg/Weser, den Bürgermeister