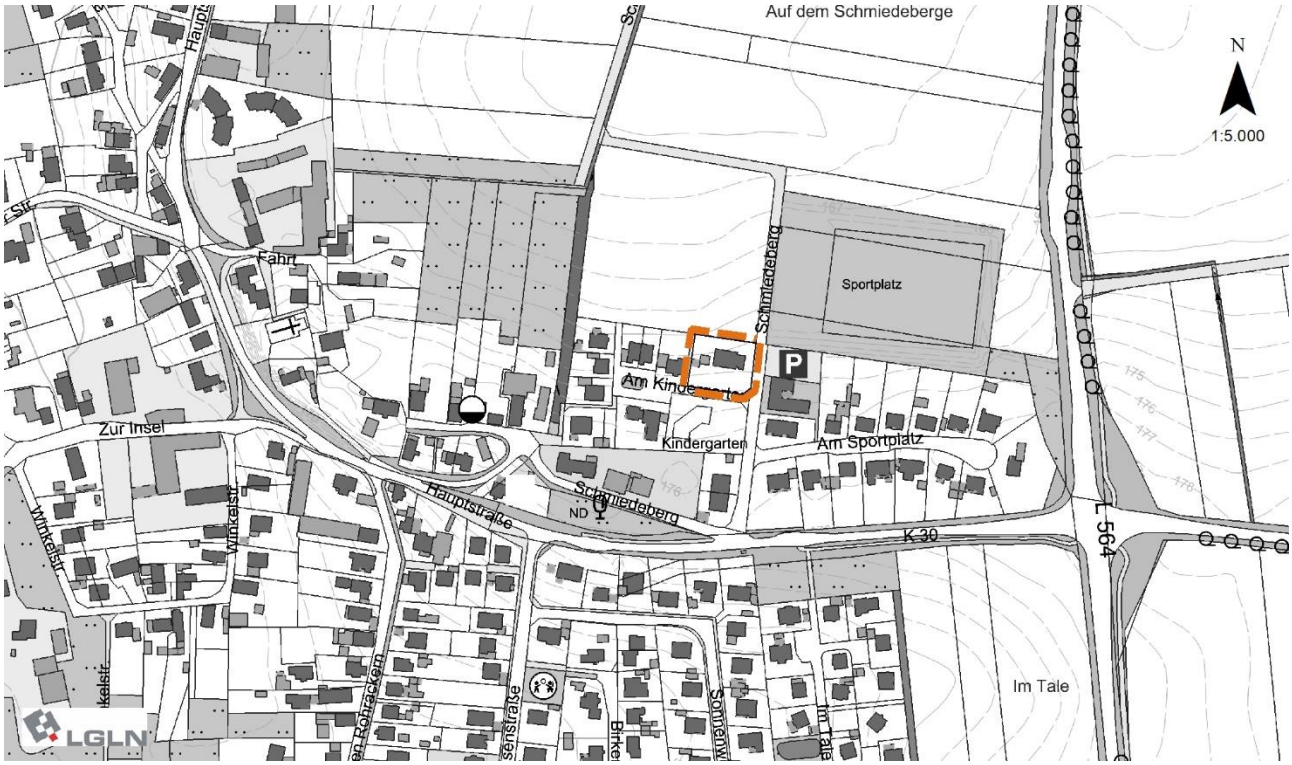
Gemeinde Friedland

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa

(im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB)



Planteil

Entwurf

Stand: 28.10.2025

Betreuung:

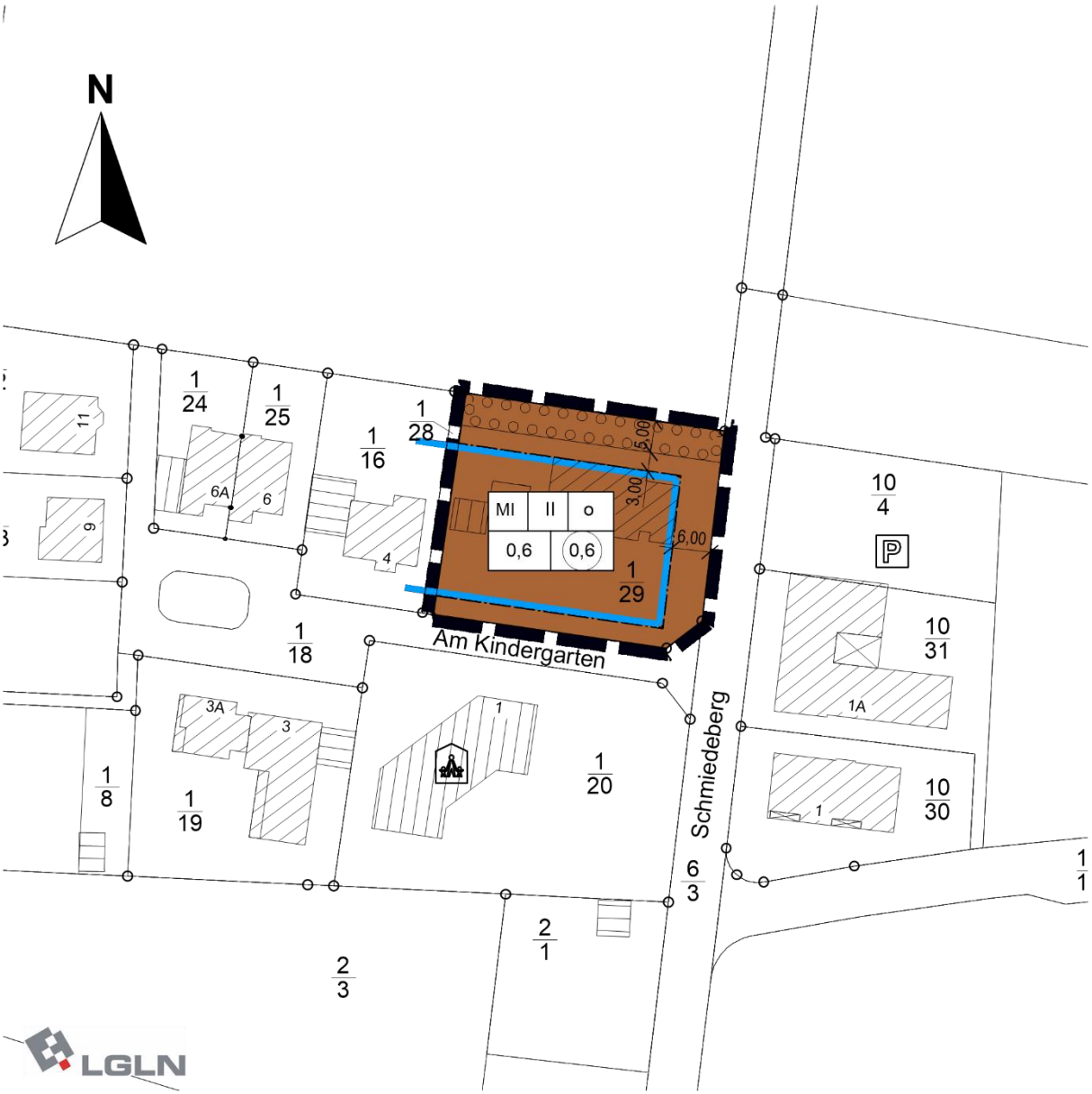
.....
(Unterschrift)

planungsgruppe
puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

626 BP Planteil 2-b.docx

Aufgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
06.10.2025	E. Wirthwein		14.10.2025	M. Flörke	
28.10.2025	M. Flörke		28.10.2025	M. Flörke	
Maßstab: 0 10 20 30 40 50 1:1000			Blattgröße: A4		

A: NEUPLANUNG, 1. ÄNDERUNG, MAßSTAB 1:1000



B: PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

MI — Mischgebiet
(§ 1 und 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

0,6 — Grundflächenzahl, GRZ
(§ 16 und § 19 BauNVO)

(0,6) — Geschossflächenzahl, GFZ
(§ 16 und § 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 und § 20 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

o — Offene Bauweise
(§ 22 BauNVO)

Baugrenze
(§ 23 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 und 25 BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ (§ 9 (7) BauGB)

C: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1 Geltungsbereich

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß der Niedersächsischen Bauordnung gelten gemäß § 84 (3) NBauO im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Gemeinde Friedland.

2 Dachausbildung

- Es sind nur Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.
- Als Flachdächer gelten Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis einschließlich 15°.
- Die zulässige Dachneigung beträgt bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden 0° bis 45°.
- Für geneigte Dächer (Dachneigung über 15°) ist eine Dacheindeckung in roten Dachpfannen vorzusehen.
- Zulässige Farbtöne sind die RAL-Farbgruppen 2001–2004, 2008–2009, 3000–3003 sowie 8003–8011.
- Bei Flachdächern (Dachneigung bis 15°) sind abweichende Dacheindeckungen und Farbtöne zulässig.

3 Gebäudehöhe

- Die Firsthöhe (Maß zwischen dem höchsten Firstpunkt des Gebäudes und der mittleren gewachsenen Geländeoberfläche an der bergseitigen Giebelwand bzw. bei Querstellung zum Hang, an der Giebelwand, die der Bergseite am weitesten zugewandt ist) darf senkrecht gemessen bei I- und II-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 10,0 m betragen.
- Die Traufhöhe (Maß zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand/Dachflächenoberkante und der bergseitigen mittleren gewachsenen Geländeoberkante an der Längsseite des Gebäudes) darf senkrecht gemessen bei I-geschossigen Gebäuden nicht mehr als 7,5 m betragen.

4 Ordnungswidrigkeit

Bei Nichtbeachtung der Örtlichen Bauvorschriften liegt gem. § 80 (3) NBauO eine Ordnungswidrigkeit vor. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 80 (5) NBauO mit einer Geldbuße bis zu 500.000,-- € geahndet werden. Da nach der Novellierung der Bauordnung nicht mehr alle Bauvorhaben baugenehmigungspflichtig sind und im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der örtlichen Bauvorschriften nicht mehr überprüft wird, kommt den

Bauherren, den Entwurfsverfassern und den Bauunternehmern eine besondere Verantwortung für die Beachtung der Örtlichen Bauvorschriften zu.

D: HINWEISE

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“ betrifft ausschließlich die Erhöhung der Grundflächenzahl, den Wegfall der östlichen Pflanzflächen sowie die Anpassung der örtlichen Bauvorschriften hinsichtlich der Dachausbildung.
Alle übrigen Festsetzungen des Ur-Bebauungsplans behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Für diese nicht geänderten Festsetzungen ist daher nach wie vor der Ur-Bebauungsplan beziehungsweise dessen Begründung heranzuziehen.

1 Rechtsgrundlage

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I, S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBI. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

2 Präambel und Verfahrensleiste

2.1 Präambel

Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) hat der Rat der Gemeinde Friedland diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa als Satzung und die Begründung beschlossen.

Friedland, den __.__.____
Gemeinde Friedland
Der Bürgermeister

_____
(Unterschrift)

2.2 Verfahrensleiste

2.2.1 Planverfasser

Diese 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa wurde ausgearbeitet von der

planungsgruppe puche gmbh
Häuserstraße 1
37154 Northeim.

Northeim, den 28.10.2025

_____
(M. Flörke)

2.2.2 Planunterlage

Planunterlage

Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten
des Landesamtes für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen

© GeoBasis-DE/LGLN (2025)

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Göttingen

Die Planunterlage (AZ: 055-L4-00186/2025) entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand vom 11.10.2025).

Göttingen, den __.__._____
(Ort) (Datum)

Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim
Katasteramt Göttingen Siegel

_____
(Unterschrift)

2.2.3 Änderungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedland hat die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa beschlossen. Der Änderungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Friedland, den __.__._____
Gemeinde Friedland
Der Bürgermeister

_____
(Unterschrift)

2.2.4 Veröffentlichung/Öffentliche Auslegung

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Friedland hat dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa und der Begründung zugestimmt und die Veröffentlichung/öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der Veröffentlichung/öffentlichen Auslegung wurden ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa und der Entwurf der Begründung wurden vom __.__._____ __.__._____ veröffentlicht/öffentlich ausgelegt.

Friedland, den __.__._____
Gemeinde Friedland
Der Bürgermeister

_____
(Unterschrift)

2.2.5 Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Friedland hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 (2) BauGB die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa in seiner Sitzung am __.__._____ als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Friedland, den __.__._____
Gemeinde Friedland
Der Bürgermeister

_____
(Unterschrift)

2.2.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa als Satzung ist gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB am __.__.____ im Amtsblatt des Landkreises Göttingen bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa ist damit am __.__.____ in Kraft getreten.

Friedland, den __.__.____
Gemeinde Friedland
Der Bürgermeister

_____
(Unterschrift)

2.2.7 Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplans 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis der 1. Änderung des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans sowie Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen der 1. Änderung des Bebauungsplans 019 „Am Schmiedeberg“, Niedernjesa nicht*) geltend gemacht worden.

Friedland, den __.__.____
Gemeinde Friedland
Der Bürgermeister

_____
(Unterschrift)

*) Nichtzutreffendes bitte streichen