

Landschaftsschutzgebiet DAN 27 Elbhöhen-Drawehn
 M 1 : 4,000
 Flächen, für die eine Entlassung aus dem Landschaftsschutzgebiet beantragt wird

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung. © 2020 GeoLUN, Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Lüneburg

I. Art der baulichen Nutzung
 1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 2. In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, 2, 3 und 5 mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Naturerbegebiet" sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Wohngebäude und Wohnungen
 - Gebäude und Räume für den Konferenz-, Tagungs- und Seminarbetrieb
 - Anlagen für die betriebsbezogene Verwaltung
 - Gebäude und Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes, z. B. Küche, Kantine, Versorgung mit Strom und Wärme
 - (landwirtschaftliche) Lagerflächen
 Darüber hinaus werden sonstige den Hauptnutzungen dienende Nebenanlagen und Stellplätze zugelassen. Stellplätze-Garagen und Carports sind dabei ausschließlich für BewohnerInnen und MitarbeiterInnen zulässig.
 3. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Naturerbegebiet" sind außerdem Einzelhandelsbetriebe zulässig. Große Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind jedoch unzulässig.
 4. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Naturerbegebiet" sind außerdem gastronomische Einrichtungen, Gebäude und Einrichtungen für das Naturerleben sowie Anlagen für gesundheitliche Zwecke zulässig.
 5. Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Naturerbegebiet" sind außerdem Wirtschaftsklein- und Kleingewerbebetriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse und Einzelhandelsbetriebe weitestgehend zulässig. Große Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind jedoch unzulässig.
 6. Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Naturerbegebiet" sind wesentliche Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Bushaltestellen als Hauptnutzungen zulässig.
 7. Im Sonstigen Sondergebiet SO 5 mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Naturerbegebiet" sind außerdem Hotels mit Cafeteria und mit einem Hotelbetrieb vollendete 15 m² überbaubare Grundstücke (GRZ) zulässig.
 8. Den Sondergebieten SO 1, 2, 3, 4 und 5 mit der Zweckbestimmung "Kultur- und Naturerbegebiet" wird hinsichtlich des Immissionsschutzes der Schutzanspruch von Dörfern zugewiesen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Maß der baulichen Nutzung
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Firsthöhe die Oberkante der angrenzenden Straße "Im Dorfe" in der Fahrbahnhälfte auf Höhe der Grundstücksecke zweigleisiger Busbahnhöfe.
 1. In den Sonstigen Sondergebieten SO 3 und SO 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ausgeschlossen.
 2. Im Dorfgebiet MD 1 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, welche sich aus den Flurstücken 21/1, 21/2, 21/14, 17/4, 17/5 (Flur 1, Gemarkung Sammtz) und dem als Dorfgebiet festgesetzten Teil des Flurstückes 17/2 (Flur 1, Gemarkung Sammtz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
 3. Im Dorfgebiet MD 2 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, welche sich aus den Flurstücken 73 und 74 (Flur 1, Gemarkung Sammtz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
 4. Im Sonstigen Sondergebiet SO 1 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, welche sich aus dem Flurstück 50/4 und den als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Teilen des Flurstückes 50/2 (Flur 1, Gemarkung Sammtz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
 5. Im Sonstigen Sondergebiet SO 2 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, welche sich aus den Flurstücken 70/5, 70/6 und 70/7 (Flur 1, Gemarkung Sammtz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
 6. Im Sonstigen Sondergebiet SO 3 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, welche sich aus den Flurstücken 72/23 und 72/14 (Flur 1, Gemarkung Sammtz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
 Im Sonstigen Sondergebiet SO 5 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die Fläche des Baugrundstückes maßgeblich, welche sich aus dem Flurstück 72/14 und den als Sonstiges Sondergebiet festgesetzten Teilen des Flurstückes 72/3 (Flur 1, Gemarkung Sammtz) zusammensetzt und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 3 BauNVO)

III. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist je 1000 m² anrechenbare Grundstücksfläche höchstens eine Wohnung zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

IV. Verkehrs
 1. Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Wirtschaftsweg" sind Rettungsfahrzeuge, Fahrzeuge mit einem Behindertenparkausweis, land- und forstwirtschaftlicher Verkehr und die Benutzung durch FußgängerInnen, RadfahrerInnen und ReiterInnen zulässig.
 2. Die Flächen sind nur im angegebenen Flächen zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

V. Grünordnung
 1. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dreireihige Hecke aus Bäumen/Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m. Zur äußeren Grenze der Fläche (zu den landwirtschaftlichen Flächen) ist ein Abstand von 2 m einzuhalten, zu Wegen/Strassen ein Abstand von 3 m einzuhalten. Es sind Gehölzarten und -Qualitäten aus der Pflanzenliste 1 zu verwenden. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannewitz andere Gehölzarten zugelassen werden. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung mit gleicher Pflanzqualität im Verhältnis 1:1 auf der Fläche vorzunehmen.
 Pflanzenliste 1:
 Acer-compesitum Feldahorn
 Betula-pendula Hängebirne
 Cornus-betulus Holzbuche
 Cornus-mas Mas
 Cornus-sanguinea Hartleige
 Corylus-avellana Hasel
 Cotoneaster-lemniscata Zweifelfarbiger Weibdom
 Cyllisus-scapularis Besenröhrlin
 Eucryphia-europaea Pflemlindchen
 Fagus-sylvatica Buche
 Pinus-avium Vogeleiche
 Pinus-spicata Schiefleiche
 Populus-fratensis Zitterpappel
 Quercus-pellaea Traubeneiche
 Quercus-robur Stieleiche
 Rosa-canina Hundrose
 Salix-caprea Sal-Weide
 Viburnum-lantana Wolliger Schneeball
 Sorbus-accuturpa Vogeleibee
 Qualität: Sträucher, verpflanzt, 60-100 cm hoch
 Bäume: 2x verpflanzte Heister, 100-150 cm hoch
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2. In den Dorf-, Wohn- und Sondergebieten auf den privaten Grünflächen sowie in den Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Laubbäume mit einem Stammumfang von mehr als 50 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Boden, zu erhalten. Ausnahmen können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn von den zu erhaltenden Bäumen eine Gefahr für Personen oder Sachen ausgeht, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baulichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. Für gemäß Festsetzung Nr. 3, 4, 3 gefällte Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 902 cm ist ein artgleicher höherstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10-12 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

3. Auf den Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ständerrheinliche Gehölze dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine artgleiche Ersatzpflanzung im Verhältnis 1:1, in der Qualität Hochstamm, Stammumfang mindestens 10-12 cm für Bäume und 1x verpflanzt, 60-100 cm hoch für Sträucher auf der Fläche vorzunehmen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" Nr. 1 ist ein Wasserbecken mit einer Grundfläche von max. 200 m² zulässig. Wege sind nur in wasserundurchlässiger Bauweise auf höchstens 1.500 m² zulässig. Untergeordnete Bauteile, die der Gestaltung der Parkanlage dienen, wie Pergolen und Bänke sowie Gestaltungselemente, wie Statuen und Feldstein- und Trockenmauern, sind zulässig. Sonstige bauliche Anlagen sind unzulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5. Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" Nr. 2 sind als bauliche Anlagen nur ein Kiosk sowie ein schwimmendes Ponton innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Außerhalb der Baugrenzen sind nur untergeordnete Bauteile, die der Gestaltung der Parkanlage dienen, wie Pergolen, Bänke sowie Gestaltungselemente, wie Statuen sowie Feldstein- und Trockenmauern, zulässig. Wege sind nur in wasserundurchlässiger Bauweise auf maximal 2.000 m² zulässig. Außerhalb des festgesetzten Waldstättensbereiches (s. Festsetzung VII.1) sowie außerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Festsetzung V.3) sind die Parknutzung und -pflege dienende Lagerplätze zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6. Zum Ausgleich eines Kompensationsdefizites von 28.515 Wertpunkten wird eine vertragliche Vereinbarung nach § 11 BauGB getroffen. Demnach sind die beeinträchtigten Funktionen des Naturhautes im Plangebiet auf einer Maßnahmenfläche innerhalb des betroffenen Naturraums in gleichwertiger Weise wieder herzustellen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 1 BauGB, § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB, § 15 Abs. 2 BtNatSchG)

V. Wald
 Auf den Flächen für Wald sind die Anlagen von Wegen/Verbindungen zum Zwecke der touristischen Erschließung, die Anlage von Teichen und Gewässern sowie direkte oder indirekte Beleuchtung des Waldes nicht zulässig.
 (§ 9 Abs. Nr. 18b, 20 BauGB)

VI. Von Bewahrung freizuhaltenen Schulfläche
 1. Auf den von Bewahrung freizuhaltenen Schulflächen "B" und "C" mit der Zweckbestimmung Waldstättens sind bauliche Anlagen, Nadelgehölze sowie Lagerplätze nicht zulässig. Ausgenommen sind Spielplätze. Im Bereich der Grünflächen "Parkanlage" Nr. 1 sind 2 sind untergeordnete Bauteile, die der Gestaltung der Grünflächen dienen, wie Bänke oder Spielgeräte, im Waldstättensbereich zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 2. Auf den von Bewahrung freizuhaltenen Schulflächen "A" und "D" sind bauliche Anlagen, die mit den Funktionen des Waldes verbunden sind und Innen drinnen, nicht zulässig.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

VII. Artenschutz
 1. Zur Vermeidung der Tötung von Tierindividuen haben Gehölzbesetzungen und die Baufeldreinigung sowie der Gebäudeabriss entsprechend den gesetzlichen Regelungen des § 39 Abs. 5 Nr. 1 BtNatSchG in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28.2. Februar stattzufinden. Vor einem Gebäudeabriss in diesem Zeitraum sind Gebäude durch eine fachkundige Person auf Quarlaststrukturen (insbesondere Winterquartiere) hin zu untersuchen. Wenn Quarlaststrukturen vorhanden sind, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannewitz geeignete Maßnahmen der Vermeidung und des Entozes festzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)
 2. Um nachteilige Wirkung von Pestiziden durch die Anwendung auf zu begrenzen, ist die Wege- und Gebäudebeleuchtung auf das absolut notwendige Maß zu beschränken. Der Abschaltwinkel der einzelnen Lampen muss so ausgerichtet werden, dass das Licht ausschließlich nach unten und nicht in die Umgebung strahlt. Dabei ist insbesondere auf Personen oder Sachen zu achten, ein Baum abgestorben ist oder eine nach den baulichen Vorschriften zulässige Nutzung sonst nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen verwirklicht werden kann. In diesem Fall gilt die Festsetzung Nr. 10. Außerdem sind stürme- und windempfindliche Bäume oder Sachen durch ein fachkundiges Personal festzulegen. Installierte Vogelkisten sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen.
 Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)
 3. Als funktionsethische Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der geplanten Gebäudeabriss (Gebäude im Dorf Nr. 7 und nördliches Nachbargebäude) für den zulässigen Hoteleubau im Sondergebiet SO 35 sind für Fledermausen 5 Flachkästen und 5 Rundkästen auf Nachbargebäuden abzuständer Gebäuden zu installieren. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermauskästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)

4. Als funktionsethische Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der geplanten Gebäudeabriss (Gebäude im Dorf Nr. 7 und nördliches Nachbargebäude) für den zulässigen Hoteleubau im Sondergebiet SO 35 sind für Fledermausen 5 Flachkästen und 5 Rundkästen auf Nachbargebäuden abzuständer Gebäuden zu installieren. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermauskästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)

5. Als funktionsethische Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der geplanten Gebäudeabriss (Gebäude im Dorf Nr. 7 und nördliches Nachbargebäude) für den zulässigen Hoteleubau im Sondergebiet SO 35 sind für Fledermausen 5 Flachkästen und 5 Rundkästen auf Nachbargebäuden abzuständer Gebäuden zu installieren. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermauskästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)

6. Als funktionsethische Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der geplanten Gebäudeabriss (Gebäude im Dorf Nr. 7 und nördliches Nachbargebäude) für den zulässigen Hoteleubau im Sondergebiet SO 35 sind für Fledermausen 5 Flachkästen und 5 Rundkästen auf Nachbargebäuden abzuständer Gebäuden zu installieren. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermauskästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)

7. Als funktionsethische Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der geplanten Gebäudeabriss (Gebäude im Dorf Nr. 7 und nördliches Nachbargebäude) für den zulässigen Hoteleubau im Sondergebiet SO 35 sind für Fledermausen 5 Flachkästen und 5 Rundkästen auf Nachbargebäuden abzuständer Gebäuden zu installieren. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermauskästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)

8. Als funktionsethische Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der geplanten Gebäudeabriss (Gebäude im Dorf Nr. 7 und nördliches Nachbargebäude) für den zulässigen Hoteleubau im Sondergebiet SO 35 sind für Fledermausen 5 Flachkästen und 5 Rundkästen auf Nachbargebäuden abzuständer Gebäuden zu installieren. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermauskästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)

9. Als funktionsethische Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der geplanten Gebäudeabriss (Gebäude im Dorf Nr. 7 und nördliches Nachbargebäude) für den zulässigen Hoteleubau im Sondergebiet SO 35 sind für Fledermausen 5 Flachkästen und 5 Rundkästen auf Nachbargebäuden abzuständer Gebäuden zu installieren. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermauskästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)

10. Als funktionsethische Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der geplanten Gebäudeabriss (Gebäude im Dorf Nr. 7 und nördliches Nachbargebäude) für den zulässigen Hoteleubau im Sondergebiet SO 35 sind für Fledermausen 5 Flachkästen und 5 Rundkästen auf Nachbargebäuden abzuständer Gebäuden zu installieren. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermauskästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)

11. Als funktionsethische Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der geplanten Gebäudeabriss (Gebäude im Dorf Nr. 7 und nördliches Nachbargebäude) für den zulässigen Hoteleubau im Sondergebiet SO 35 sind für Fledermausen 5 Flachkästen und 5 Rundkästen auf Nachbargebäuden abzuständer Gebäuden zu installieren. Die Standorte der Flach- und Rundkästen sind vorab durch eine fachkundige Person festzulegen. Installierte Fledermauskästen sind mindestens jährlich auf ihre Funktionsfähigkeit zu überprüfen. In diesem Rahmen muss auch eine Reinigung der Kästen erfolgen. Das Ergebnis der Kontrolle auf Funktionsfähigkeit ist der Gemeinde Neu Darchau im Rahmen eines jährlichen Berichts vorzulegen.
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB, V. m. § 44 BtNatSchG)

Örtliche Bauvorschrift
 gem. § 84 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 80 Abs. 3 u. 5 BauNVO

I. Geltungsbereich
 Der Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschrift über Gestaltung umfasst den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz".

II. Außenwände (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 Fassaden von Haupt- und Nebengebäuden sind je Anlitsseite zu mindestens 70 % ihrer Flächen einschließlich Fenster und Türen in einem oder mehreren der nachfolgend genannten Materialien auszuführen:
 - rote bis rotbraune Vornauversteine
 - Putz mit rötlicher, ziegelgebender Tönung,
 - Holz, fachlich unbehandelt oder mit Leisurstrichen
 - farbloßes Glas
 Bei Garagengebäuden sind die Flächen der Tore nicht in Ansatz zu bringen. Als rot oder rotbraun gelten Farböne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen.

III. Dächer (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 1. Dachformen: zulässig sind nur Satteldächer, Pultdächer, Krüppelwalmdächer, Walmdächer sowie gewölbte Dächer.
 2. Dachneigungen: Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit einer Dachneigung von 34-47 Grad zulässig. Im Falle der energetischen Nutzung der Sonnenernergie (Solarthermie, Photovoltaikanlagen) kann hiervon abgewichen werden. Davon ausgenommen sind ebenfalls gewölbte Dächer sowie Gründächer. Für Garagen, Nebengebäude, Anbauflächen und Erweiterungen von Hauptgebäuden sind für Hauptgebäude mit einer Traufe ab 4 m gilt eine Mindestdachneigung von 15 Grad. Die Traufhöhe wird an der Schnittlinie von Außenwand und Unterseite Dachkonstruktion gemessen. Als Begründung gilt die Oberkante des Erdgeschulfußbodens im Rohbau.
 3. Dachmaterialien: Dächer von Hauptgebäuden sind nur mit nicht hochglänzenden Dachmaterialien in einer roten bis rotbraunen Farböne, die den folgenden Farben laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 3000 bis 3003, 3011, 3013, 8012 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Als antrahlend gelten Farböne laut Farbregister RAL 840-HR entsprechen: RAL 7016, 7021 und entsprechende handelsübliche Mischungen. Bei gewölbten Dächern, Dachaufbauten, Erken und Dachaufbauten ist der Einsatz von nicht farblich behandelten Metallblechen zulässig. Zulässig sind ebenfalls Dachbegrenzungen sowie der Einsatz von farbloßem Glas und farbloßem Kunststoff zur Dachraumbeleuchtung sowie der Einbau von Solarthermieanlagen oder Solarzellen.
 4. Die Abzute 1., 2., 3., 4. und 5. sind für einzeln stehende offene Kleingärten einschließlich eingestellter Nebendürme (Carpentern) mit einer Grundfläche unter 30 qm.

IV. An- und Umbauen bestehender Gebäude (§ 84 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
 Bei An- und Umbauen dürfen für Gebäudefassaden und Dächer ausnahmsweise Materialien und Farben der bestehenden Gebäude verwendet werden.

V. Werbeanlagen (§ 84 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 Zulässig sind nur nicht selbstleuchtende Werbeanlagen mit einer Anlitsfläche von max. 1qm pro Baugrundstück. Zur Beleuchtung ist nur das direkte Anstrahlen mit unbewegtem und nicht pulsierendem Licht zulässig. Es dürfen ausschließlich moderne LED-Leuchtmittel mit warm-weißem Lichtcharakter und einer Farbtemperatur von max. 2000 Kelvin verwendet werden. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Traufhöhe zulässig. Zulässig sind ebenfalls Dachbegrenzungen sowie der Einsatz von farbloßem Glas und farbloßem Kunststoff zur Dachraumbeleuchtung sowie der Einbau von Solarthermieanlagen oder Solarzellen.
 Die Abzute 1., 2., 3., 4. und 5. sind für einzeln stehende offene Kleingärten einschließlich eingestellter Nebendürme (Carpentern) mit einer Grundfläche unter 30 qm.

VI. Ordnungswidrigkeiten (§ 80 BauNVO)
 Ordnungswidrig handelt, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer den vorstehenden Bestimmungen (§§ 3 und 5 Außenwände, Dächer und Werbeanlagen) dieser Bauvorschrift zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeit gemäß § 80 Abs. 3 BauNVO können gemäß § 80 Abs. 5 BauNVO mit Geldbußen bis 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise
 1. **Bebauungsplan "Sammtz" und dessen 1. Änderung sowie Teilneufassung 2013**
 Mit Rechtskraftwirkung der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Sammtz" sowie dessen 1. Änderung und Teilneufassung 2013 für den Geltungsbereich der Teilneufassung 2021 außer Kraft.
 2. **Bodendenkmappung**
 Im Plangebiet ist mit archäologischen Strukturen im Boden zu rechnen. Aus denkmalschutzfachlicher Sicht ist es erforderlich den Erdarbeiten nördlich und östlich von der Bestandsbebauung Prospektion durch einen Sachverständigen voranzutreiben, die das Ausmaß möglicher archäologischer Bodenleihen überprüften. Die Entscheidung darüber obliegt der zuständigen Denkmalschutzbehörde.
 Weiterhin wird auf die Anzeigepflicht von Bodendenkmalen (§ 14 Abs. 1 und 2 NDSchG) hingewiesen. Sachen oder Sachen, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfund) sind und unweigerlich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmappung (§ 22 NDSchG) anzugeben. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

3. **Baurechtsgrundlagen**
 • **Baugesetzbuch (BauGB)** vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 14.09.2024 04.01.2023
 • **Bauordnungsverordnung (BauNOV)** vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 14.09.2024 04.01.2023
 • **Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 04.05.2017
 • **Bundnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009, zuletzt geändert am 14.09.2024 08.12.2022
 • **Niedersächsisches Bauordnung (BauNOV)** vom 03.04.2012, zuletzt geändert am 14.09.2024 02.09.2022
 • **Niedersächsisches Kommunalverfassungsgesetz (NKMVG)** vom 17.12.2010, zuletzt geändert am 14.09.2024 02.09.2022

Präambel
 Aufgrund des § 1 (3) und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des § 84 der Niedersächsischen Bauordnung (NBO) und des § 18 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKMVG) hat der Rat der Gemeinde Neu Darchau in seiner Sitzung am diese Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen, als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neu Darchau, den
 Bürgermeister

Verfahrensvermerke
Planunterlagen
 Kartengrundlage: Liegenschaftskarte
 Maßstab: 1 : 1.000
 Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2022 GeoLUN
 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen
 Regionaldirektion Lüneburg
 Die Planunterlagen entsprechen dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weisen die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand von 06/2022). Die Planunterlagen ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der von zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.

Lüneburg (Wendland), den
 Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Katasteramt Lüneburg (Wendland)

Planverfahren
 Die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung ausgefertigt vom Büro Mehring, Stadt- und Landschaftsplanung, Inhaberin Dipl.-Ing. Silke Wübnerhorst, Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg, Tel.: 04131-4004880, Fax: 04131-4004889, mehring@planung.de

Lüneburg, den
 Planverfasserin

Aufstellungsbekanntmachung
 Der Rat der Gemeinde Neu Darchau hat in seiner Sitzung am die Aufstellung der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung beschlossen. Aufstellungsbekanntmachung wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 25.04.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Neu Darchau, den
 Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
 Der Rat der Gemeinde Neu Darchau hat in seiner Sitzung am dem Entwurf der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift und der Begründung haben vom bis einschließlich zum gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Neu Darchau, den
 Bürgermeister

Satzungsbeschluss
 Der Rat der Gemeinde Neu Darchau hat die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift nach Prüfung der Anlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung am gemäß § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung beschlossen.

Neu Darchau, den
 Bürgermeister

Inkrafttreten
 Die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am in der Eins-Jahr-Frist bekannt gemacht worden. Die Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift ist damit am rechtsverbindlich geworden.

Neu Darchau, den
 Bürgermeister

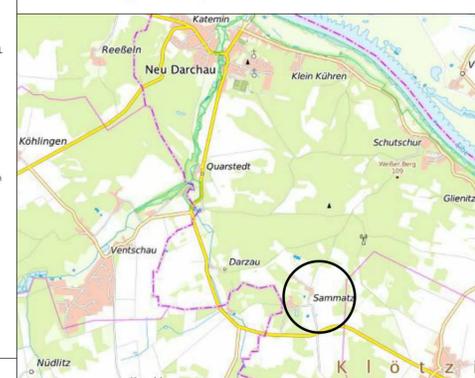
Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift ist die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften beim Zustandekommen der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift nicht geltend gemacht worden.

Neu Darchau, den
 Bürgermeister

Mängel in der Abwägung
 Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten der Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes "Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift sind beachtliche Mängel in der Abwägung nicht geltend gemacht worden.

Neu Darchau, den
 Bürgermeister

Änderungen der Planung
 Die Änderungen in den textlichen Festsetzungen sind rot markiert. In der Planzeichnung wurden folgende Änderungen vorgenommen:
 - Aktualisierung der Grundrisszeichnung aufgrund der zwischenzeitlichen Herstellung der neuen Flurstücke 21/14 und 72/7 (Flur 1, Gemarkung Sammtz)
 - Verlegung des Parkplatzes inklusive Bushaltestelle vor den Ortseingang WA 2
 - Wegfall des WA 1, Umbenennung WA 2 in WA
 - Erweiterung des Geltungsbereiches um die Flurstücke 42, 49 und 41/3, 52 teilweise zur Festsetzung von Flächen für Wald
 - Einbau des neuen Flurstückes 21/14 (Flur 1, Gemarkung Sammtz) in das Dorfgebiet (vor Teil des Flurstückes 21/10) und Anpassung der Baugrenzen in diesem Bereich
 - Änderung der Zweckbestimmung der Sonstigen Sondergebiete (SO) in "Kultur- und Naturerbegebiet"
 - Änderung der Baugrenzen und der von Bewahrung freizuhaltenen Fläche im Bereich der südwestlichen Ecke des SO 3
 - Herstellung eines weiteren SO (SO 5) aus dem SO 3, mit Festsetzung einer niedrigeren GRZ und Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Vorgelände von 2 (ins SO 5 wird die im wirtscham Bauordnung festgesetzte maximale zulässige Anzahl von 1 Vorgelände beibehalten)
 - Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche entlang einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsbühnenbereich"



Übersicht: ohne Maßstab, Luftbild, Farbgebung frei nach Ermessen
 Herausgeber: Geographisches Institut der Meteorologischen Hamburg - GDH-WKH, Kartengrundlage: Web-Arbeits- und Luftbild © Geobasis DE/BKG Karte 1:500.000 Auszug aus den Geobasisdaten der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Lüchow-Dannewitz, © 2020 GeoLUN, Landesamt für GeoInformation und GeoInformation Schleswig-Holstein, Landesvermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 GeoLUN, Landesamt für GeoInformation und Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Lüneburg, Landesvermessung Niedersachsen (GLN), Regionaldirektion Lüneburg

Gemeinde Neu Darchau
Teilneufassung 2021 des Bebauungsplanes
"Sammtz" mit örtlicher Bauvorschrift
 Entwurf
 Auslegungsexemplar
 Förmliche Beteiligung gem. § 3 und 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitet:	Datum:
Fohrt/Wübnerhorst	03.08.2023
Geezeichnet:	Planformat:
Pöhr	DIN A0

BÜRO MEHRING
 Inh. Dipl. Ing. Silke Wübnerhorst
 Stadtkoppel 34, 21337 Lüneburg
 Tel.: 04131 400 488-0 mehring@planung.de
 www.stadt-und-landschaftsplanung.de

STADT + LANDSCHAFTSPLANUNG

M 1 : 1.000