



Planzeichenerklärung
(gemäß PlanZV90)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sondergebiet „Wagenplatz“ mit lfd. Nr.

2. Wasserflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

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

o offene Bauweise
GRZ 0,2 Grundflächenzahl als Höchstmaß

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

5. Verkehrsflächen

Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Bäume erhalten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)

7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdische Stromleitungen

Freihalte-Bereiche für Leitungen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 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)

maßgeblicher Bezugspunkt in m ü. NHN für die Begrenzung der Höhen

9. Nachrichtliche Übernahme

geschützte Wallhecke gem. § 22 NNatSchG

Darstellung ohne Normcharakter

Wohn- und Geschäftsgebäude

gewerbliche Gebäude und Nebengebäude

Flurstücksgrenze

Bemaßung

Flurstücksnummer

Teil B: Textliche Festsetzungen

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

1.1. Im Sondergebiet „Wagenplatz“ Nummer 1 (SO 1) sind gem. § 1 (11) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen in umgebauten Wagen
- umgebaute Wagen, die der Wohnnutzung funktional dienen, einschließlich gemeinschaftlich genutzter Wagen.
- 1.2. Im Sondergebiet „Wagenplatz“ Nummer 2 (SO 2) sind gem. § 1 (11) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
- bauliche Anlagen, die der Wohnnutzung im SO 1 funktional dienen, einschließlich gemeinschaftlich genutzter Wagen.
- 1.3. Im Sondergebiet „Wagenplatz“ Nummer 2 (SO 2) sind gem. § 1 (11) BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- dem dauerhaften Aufenthalt dienende bauliche Anlagen.

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

2.1. Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf max. 6 m über dem zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkt begrenzt.

3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)

3.1. Stellplätze und Garagen oder Carports sind ausschließlich im SO 2 zulässig und dort ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze. Garagen und Carports dürfen auf der Fläche mit max. 9 m Länge je Seite und insgesamt max. 30 m Kantlänge (Umfang) errichtet werden.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

4.1. Im Bereich der festgesetzten oberirdischen Stromleitung (Hochspannungsleitung 110 kV) und in einem 5 m breiten Streifen entlang der festgesetzten Wasserfläche (Entwässerungsgraben) sind Leitungsrechte und Rechte zur Betretung und zum Befahren im Rahmen von Instandhaltungs- und Pflegearbeiten zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers bzw. der AGL einzuräumen.

4.2. Im Bereich der gekennzeichneten Freihaltebereiche für Leitungen (oberirdische Hochspannungsleitung 110 kV) dürfen Bäume mit einer großen Endwuchshöhe nicht angepflanzt werden. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen dauerhaft ausreichenden Abstand zu den Leiterseilen einhalten. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt in jedem Fall 5,00 m. Der Sicherheitsabstand zu den Leiterseilen muss jederzeit, auch bei Witterungseinflüssen wie Wind, eingehalten werden und darf keinesfalls unterschritten werden, da sonst Lebensgefahr besteht.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.1. Innerhalb des SO 1 sind mindestens 10 großkronige oder 15 kleinkronige Bäume oder 15 Obstbäume oder eine entsprechende Kombination gemäß untenstehender Pflanzliste 1 und/oder 2 zu pflanzen.

5.2. Innerhalb des SO 2 sind mindestens 5 großkronige Bäume oder 7 kleinkronige Bäume oder 7 Obstbäume oder eine entsprechende Kombination gemäß untenstehender Pflanzliste 1 und / oder 2 zu pflanzen.

5.3. Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung von Natur und Landschaft (T-Linie) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen am Westrand des Geltungsbereichs ist eine Randeingrünung herzustellen. Die Pflanzung erfolgt als lockere, flächendeckende Anpflanzung von standortheimischen Gehölzen. Der Pflanzabstand beträgt jeweils 1,5 m, Pflanzung versetzt. Die Anpflanzung erfolgt in Gruppen von 3-5 Pflanzen in Baumschulqualität und gemäß den Arten der Pflanzliste 3. Die Anpflanzung ist durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten und während der Anwuchsphase von mindestens fünf Jahren ohne chemische Hilfsmittel zu pflegen, ggf. zu bewässern und vor Wildverbiss zu schützen. Zum Schutz vor Austrocknung ist das Mulchen erlaubt. Abgestorbene Gehölze sind unmittelbar gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

5.4. Für Laubbäume der Pflanzliste 1 gilt das Mindestmaß Baumschulware, min. 3 x verschult, Drahtballen, Pflanzqualität min. 16 cm Stammumfang jeweils in 1,3 m über dem Erdboden gemessen. Bäume als Solitär oder Hochstamm.

5.5. Für Laubbäume der Pflanzliste 2 gilt das Mindestmaß Baumschulware, min. 3 x verschult, Drahtballen, Pflanzqualität min. 14 cm Stammumfang jeweils in 1,3 m über dem Erdboden gemessen. Bäume als Solitär oder Hochstamm. Obstbäume als Hochstamm.

5.6. Für Heckenpflanzen gilt das Mindestmaß wurzelackt oder Ballenware, Pflanzqualität mindestens 80-100 cm.

5.7. Für Überhälter gilt das Mindestmaß Ballenware, Pflanzqualität mindestens 150-200 cm, verschult.

5.8. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die offenen Vegetationsflächen sind mit einer einheitlichen Bodenbedeckung aus Gräsern und Wildkräutern zu versehen und sicher gegen Überfahren zu schützen.

5.9. Bei Abgang ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Grünplanung und Forsten und mindestens gemäß den Anforderungen der Gehölzschutzsatzung umgehend Ersatz zu schaffen.

5.10. Die zum Erhalt und die zum Anpflanzen festgesetzten Gehölze sind dauerhaft vor Beschädigungen zu schützen und zu erhalten. Während der Baumaßnahme sind sie gemäß der DIN 18920 zu schützen. Bei Abgang ist in Abstimmung mit dem Fachbereich Grünplanung und Forsten und mindestens gemäß den Anforderungen der Gehölzschutzsatzung umgehend Ersatz zu schaffen.

5.11. Abweichungen von den Pflanzvorgaben sind nur mit Zustimmung des Bereichs Grünplanung und Forsten der Hansestadt Lüneburg zulässig.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 (großkronige Bäume)

Berg-Ahorn
Spitz-Ahorn
Trauben-Eiche
Winter-Linde
Zerreiche
Ungarische Eiche
Acer pseudoplatanus
Acer platanoides
Quercus petraea
Tilia cordata
Quercus cerris
Quercus frainetto

Pflanzliste 2 (kleinkronige Bäume)

Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
Speierling
Elsbeere
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis

Pflanzliste 3 (Maßnahmenfläche)

Heckenpflanzen

Kornelkirsche
Schneeball
Weißdorn
Hasel
Hundsrose
Hainbuche
Ligustre
Feldahorn
Hartriegel
Schlehe
Holunder
Cornus mas
Viburnum opulus
Crataegus monogyna
Corylus avellana
Rosa canina
Carpinus betulus
Ligustrum vulgare
Acer campestre
Cornus sanguinea
Prunus spinosa
Sambucus nigra

Überhälter

Feldahorn
Hainbuche
Eberesche
Speierling
Elsbeere
Acer campestre
Carpinus betulus
Sorbus aucuparia
Sorbus domestica
Sorbus torminalis

5.12. Wege, Zufahrten und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, z.B. aus Material wie Schotterrasen, Rasengittersteine etc.. Der maximale Spitzenabflussbeiwert darf 0,5 nicht überschreiten. Sofern es für die Herstellung von Wegen für Rettungs- oder Löschfahrzeuge erforderlich ist oder für die Herstellung notwendiger Barrierefreiheit, können Abweichungen z.B. in Form wassergebundener Wegedecken mit einem max. Abflussbeiwert von 0,9 zugelassen werden.

5.13. Zum Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind zur Beleuchtung der Außenflächen ausschließlich bodenwärts abstrahlende Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringem UV- und Blaulichtanteilen (585 – 700 Nanometer) zu verwenden. Die Lichtquellen sind in möglichst niedriger Höhe und in einem größtmöglichen Abstand zu den angrenzenden Gehölzstrukturen anzubringen. Die verwendeten Lampengehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind so anzubringen, dass direkte Lichteinwirkungen zur umgebenden Landschaft und zum Gehölzbestand vermieden werden. Die Beleuchtung ist auf das für die Beleuchtung der Flächen notwendige Mindestmaß zu beschränken.

5.14. Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln des Offenlandes und der Bodenbrüter ist die Baufeldfreimachung nur im Zeitraum von 01.09. – 28.02. zulässig. Alternativ ist eine Vergrämuungsmaßnahme und/oder Besatzkontrolle unter biologische Baubegleitung erforderlich (vgl. Umweltbericht).

5.15. Liegt die Bauphase im Zeitraum zwischen April und Oktober ist zur Vermeidung erheblicher Störungen von lichtempfindlichen Fledermausarten (insb. Fransen- und Wasserfledermaus sowie Braunes Langohr) die Ausleuchtung von Baustellenflächen auf das nur erforderliche Maß zu beschränken bzw. darauf zu verzichten. Nachts ist Baustellbeleuchtung auszuschalten.

5.16. Standplätze für Abfallsammelplätze sind zu mindestens drei Seiten mit heimischen Laubgehölzen oder mit Rank- oder Klettergewächsen an entsprechenden Einfriedungen einzuzünnen.

6 Gestaltung Einfriedungen

In den Sondergebieten sind nur bepflanzte Natursteinmauern, Hecken aus standorttypischen Laubgehölzen oder transparente oder mit Pflanzen berankte Holz- oder Drahtzäune zulässig.

Hinweise

1. Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs der seit 01.01.2025 rechtskräftigen Gehölzschutzsatzung der Hansestadt Lüneburg.
2. Bei allen Baumaßnahmen ist die DIN 18920 zum Schutz vorhandener Bäume zu beachten.
3. Rodungen (Ausnahmegenehmigungen erforderlich) sind nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. zulässig.
4. Der Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist zu beachten. Es ist unter anderem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten wie z.B. alle einheimischen Vögel, Fledermäuse, Amphibien zu verletzen, zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs-, Aufzucht- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.
5. Wenn bei Erdarbeiten archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 14 NDSchG die Untere Denkmalschutzbehörde der Hansestadt Lüneburg zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen des Benachrichtigten in unverändertem Zustand zu erhalten.
6. Zum Schutz des Schutzgutes Boden sind im Zuge der Baumaßnahmen die entsprechenden Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) einzuhalten.
7. Sollten Hinweise auf Boden- und/oder Grundwasserkontaminationen oder Ablagerungen bodenfremder Materialien angetroffen werden, ist unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu benachrichtigen.
8. Spätestens im Bauantragsverfahren ist ein formloses Bodenschutzkonzept mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen, das Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz sowie eine Bilanzierung für Bodenabtrag und -auftrag enthält. Es ist eine Person zu benennen, die für die Einhaltung aller bodenschutzrechtlichen Maßnahmen verantwortlich ist, Schutzmaßnahmen vor Ort kontrolliert und ebenso auf notwendige Analysen für Einbaumaterial achtet.
9. Das anfallende Regenwasser ist soweit möglich im Untergrund des Plangebietes zu versickern. Parallel zum Bauantragsverfahren ist ein Entwässerungsantrag bei der Hansestadt Lüneburg zu stellen, in dem die Versickerung und ggf. erforderliche Ableitung von Regenwasser abgestimmt bzw. geprüft wird.
10. Gewässerrandstreifen dienen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion oberirdischer Gewässer und sind gem. § 38 WHG zu schützen. Auch die Vegetation im Gewässerrandstreifen ist dauerhaft zu erhalten.
11. In der Sondergebietsfläche können zeitweise Geruchs- und Geräuschimmissionen aus landwirtschaftlichem Betrieb oder landwirtschaftlich genutzten Flächen wahrnehmbar sein.
12. Vorgesehene Fahnenmaste, Verkehrszeichen, Lichtsignalanlagen und Beleuchtungseinrichtungen innerhalb des Leitungsschutzbereiches der Hochspannungsleitung (Freihaltebereich) müssen mit der Avacon Netz GmbH abgestimmt werden.

Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden DIN-Vorschriften können bei der Hansestadt Lüneburg, Neue Sülze 35, 21335 Hansestadt Lüneburg eingesehen werden.

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den oben genannten Vorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden (§ 80 (5) NBauO).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NVKMG) hat der Rat der Hansestadt Lüneburg den Bebauungsplan Nr. 197 „Wagenplatz Brockwinkler Weg“ bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Lüneburg, den 23.09.26

VERFAHRENSVERMERKE

Planverfasser

Der Entwurf des Bebauungsplans wurde ausgearbeitet vom Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lüneburg.

Lüneburg, den 07.09.2026

Aufstellungsbeschluss

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 30.09.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs.1 BauGB ortsüblich im Sinne des § 3 Abs.4 der Hauptsatzung der Hansestadt Lüneburg am 07.11.2025 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 12/2025 bekannt gemacht worden.

Lüneburg, den 23.09.26

Planunterlage

Kartengrundlage: ALKIS (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem)
Gemarkung: Gemarkung Lüneburg, Flur 56
Maßstab: 1:1.000

© GeoBasis-DE/LGLN (2026)



Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Lüneburg

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze nach. (Stand: 01/2026).

Lüneburg, den 08.09.2026

Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Verwaltungsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 21.04.2026 dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung mit Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung im Internet gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet wurden am 18.05.2026 im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. 5/2026 ortsüblich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung mit Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen waren vom 19.05.2026 bis 19.06.2026 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Hansestadt Lüneburg hat den Bebauungsplan nach Prüfung der Stellungnahmen gemäß § 3 Abs.2 BauGB in seiner Sitzung am 20.08.2026 als Satzung (§ 10 Abs. 1 BauGB) sowie die Begründung beschlossen.

Lüneburg, den 23.09.26

Inkrafttreten

Die Hansestadt Lüneburg hat am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB den Beschluss über den Bebauungsplan ortsüblich im Amtsblatt für den Landkreis Lüneburg Nr. bekanntgemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lüneburg, den

Oberbürgermeisterin
Kalisch

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb von einem Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Verletzung von Vorschriften im Sinne von § 214 BauGB nicht geltend gemacht worden.

Lüneburg, den

Oberbürgermeisterin
Kalisch

Rechtsgrundlagen

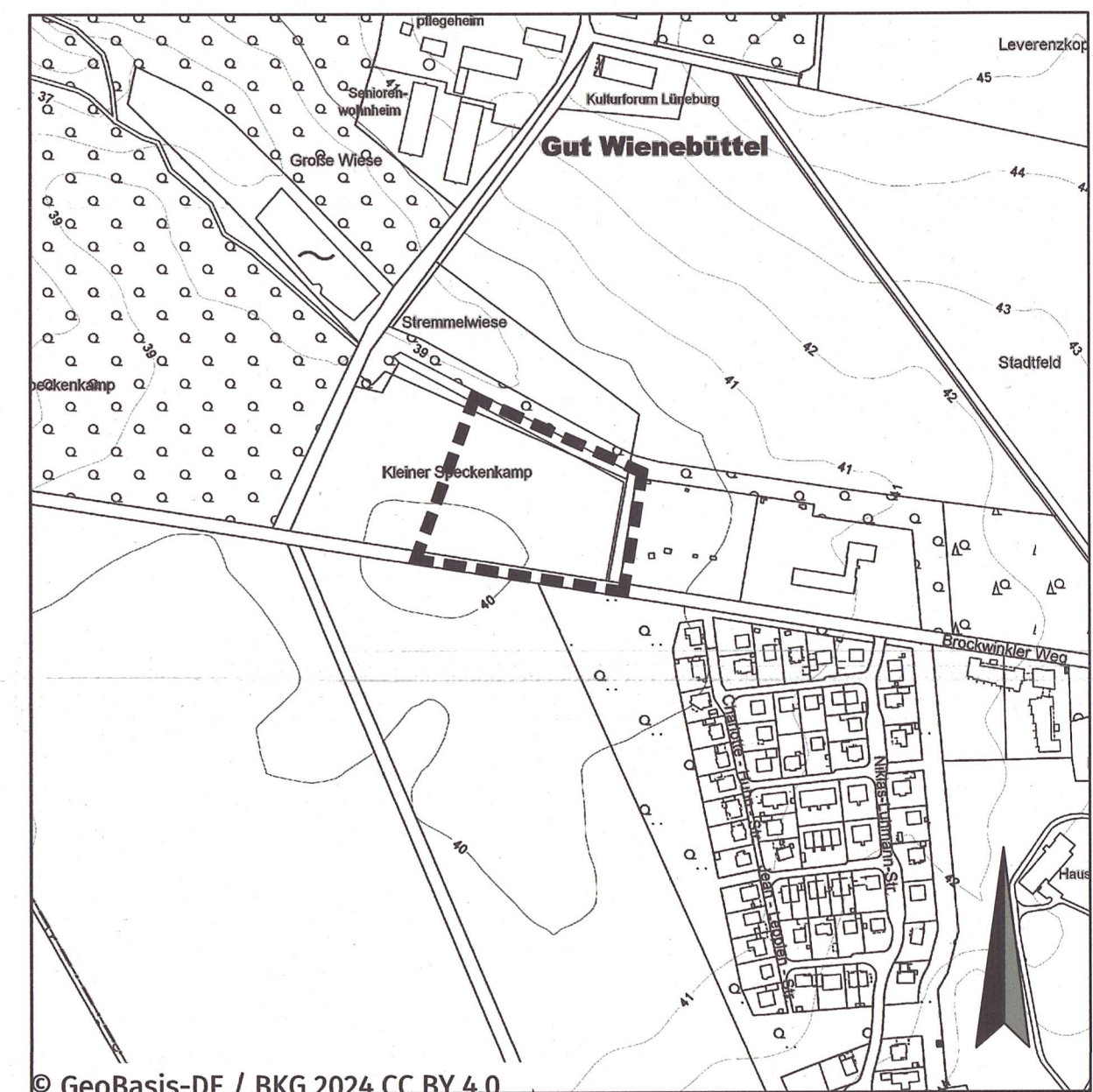
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist



Bebauungsplan Nr. 197 „Wagenplatz Brockwinkler Weg“



© GeoBasis-DE / BKG 2024 CC BY 4.0

Übersicht M 1 : 5.000