

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 94 (3) der Nds. Bauordnung (NBauO) und des § 58 des Nds. Kommunalverfassungsgesetzes (NKOmVG) hat der Rat der Stadt Seesen diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung", als Satzung beschlossen.

Seesen, den
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Planunterlage

Maßstab: 1:1000
Gemeinde: Stadt Seesen
Gemarkung: Klein Rhüden
Stand: 17.12.2025
Auftr.: 250813+2
Kartengrundlage
Liegenschaftskarte
Maßstab 1:1000
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen

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

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

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach (Stand vom 17.12.2025). Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

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

Hannover, den

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (Ingenieur- und Vermessungsbüro Drecoll) Siegel

(Unterschrift)

Planverfasser

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden, wurde ausgearbeitet von der planungsgruppe puche gmbh, häuserstraße 1, 37154 northeim.
Northeim, den 24.04.2026

Planverfasser (J. Gessner)

Aufstellungsbeschluss

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekanntgemacht.

Seesen, den
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Veröffentlichung

Der Rat/Verwaltungsausschuss der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden und der Begründung nebst Umweltbericht zugestimmt und die Veröffentlichung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Ort und Dauer der Veröffentlichung wurden am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden und der Begründung nebst Umweltbericht wurden vom bis gem. § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.

Seesen, den
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Seesen hat nach Prüfung der Anregungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden in seiner Sitzung am als Satzung (§ 10 BauGB) sowie die Begründung nebst Umweltbericht beschlossen.

Seesen, den
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Bekanntmachung und Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden ist gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB am im Amtsblatt des Landkreises Goslar bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist ein Hinweis auf § 215 BauGB erfolgt.

Der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden ist damit gem. § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB am in Kraft getreten.

Seesen, den
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

Verletzung von Vorschriften

Innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden sind die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes sowie Mängel des Abwägungsvorganges beim Zustandekommen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden nicht geltend gemacht worden.

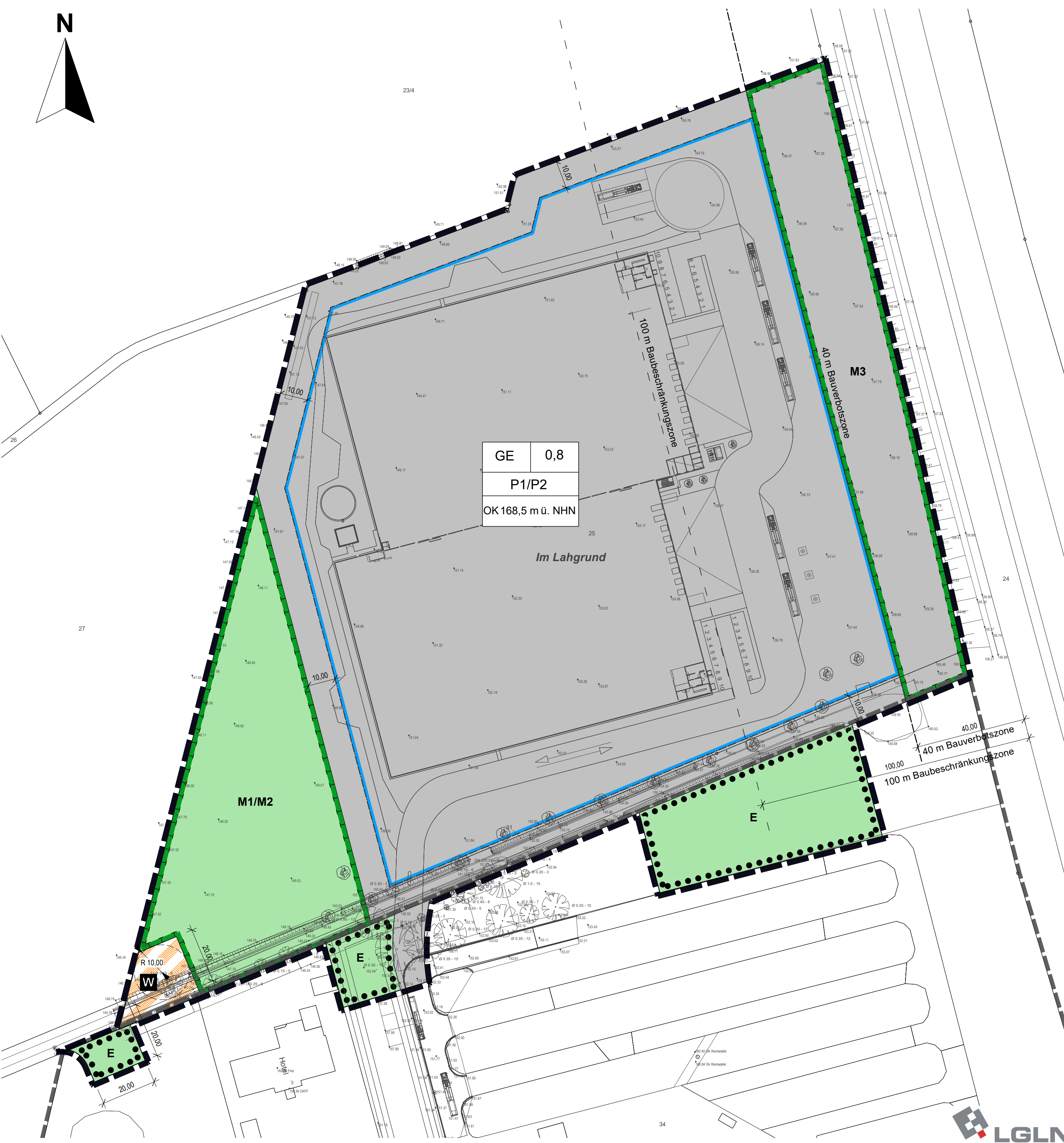
Seesen, den
Stadt Seesen
Der Bürgermeister

(Unterschrift)

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 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. 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 (BGBl. 2025 I Nr. 189),
- die Niedersächsische Bauordnung (NBauO) vom 03. April 2012 (Nds. GVBl. S. 46), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Juni 2025 (Nds. GVBl. 2025 Nr. 52).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden



A: Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

GE Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzung 1) (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB)

0,8 Grundflächenzahl, GRZ (§ 16 und § 19 BauNVO)

OK 168,5 m ü. NNH Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NormalhöhenNull (m ü. NNH) (siehe textliche Festsetzung 2) (§ 16 und § 18 (1) BauNVO)

3. überbaubare Grundstücksfläche (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsfläche (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Grünflächen (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 15 BauGB)

Private Grünflächen

6. Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 20, 25 BauGB)

M1-M3 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen 4.4 bis 4.6) (§ 9 (1) 20 BauGB)

M1-M3 Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 4.4 bis 4.6)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung ...) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1/P2 Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 4.2 und 4.3)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.1) (§ 9 (1) 25b BauGB)

E1 Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzung 4.1)

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 "Im Lahgrund" (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens- und Erschließungsplans RHÜ 20 "Autohof Rhüden" und Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der örtlichen Bauvorschriften (§ 9 (7) BauGB)

B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gewerbegebiet - Unzulässige Nutzungen

- Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe zur Deckung des allgemeinen täglichen Grundbedarfs
- Vergnügungsstätten (§ 12 BauGB i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 (6) und (9) BauNVO)

1.2 Gewerbegebiet - Zulässige Nutzungen

Im Rahmen der nach § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen sind unter Berücksichtigung der gemäß Festsetzung 1.1 für unzulässig erklärten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Im Gewerbegebiet ist auch außerhalb der Baugrenzen ein Werbepylon zulässig, an dem auch Werbeanlagen im Zusammenhang mit den Nutzungen in den Sondergebieten „Autohof“, „Restaurant“ und „Hotel“ im Geltungsbereich des angrenzenden Bebauungsplans RHÜ 20 „Autohof Rhüden“ installiert werden dürfen. Die Mitnutzung des Werbepylons durch funktelle Anlagen (Mobilfunk) ist zulässig. (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO und § 1 (6) und (9) BauNVO)

2. Höhe baulicher Anlagen

2.1 Maximale Höhe baulicher Anlagen

Im Gewerbegebiet ist der untere Bezugspunkt für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Normalhöhennull. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage, also die Firsthöhe bzw. die Oberkante der Attika bei Flachdächern. Im Gewerbegebiet wird die maximale Höhe der Oberkante der baulichen Anlage auf 168,5 m über NNH festgesetzt. Technisch notwendige, aber in der Grundfläche untergeordnete Anlagen sowie Anlagen zur Gewinnung von regenerativen Energien sind bei der Höhenfestsetzung nicht zu berücksichtigen. (§ 12 BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

2.2 Werbepylon

Ausgenommen von der Höhenfestsetzung 2.1 ist der Werbepylon. Dieser ist bis zu einer maximalen Höhe von 35 m zulässig. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe des natürlich gewachsenen Geländes am Fundamentmittelpunkt des Werbepylons. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Werbepylons. Sofern funktelle Anlagen an dem Werbepylon befestigt werden, dürfen diese den Werbepylon bis zu einer Höhe von maximal 45 m über dem unteren Bezugspunkt überragen. (§ 12 BauGB i.V.m. § 16 (2), (3) und (5) BauNVO und § 18 (1) BauNVO)

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Bauliche Anlagen sind grundsätzlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Zufahrtsstraßen und Wasserläufe für Sprinkleranlagen sowie der Werbepylon gemäß Festsetzung 1.2 sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (§ 12 BauGB i.V.m. § 16 und 19 BauNVO)

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

Die Festsetzungen im Bereich der Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird im Laufe des Verfahrens nach dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren und Erstellung des Umweltberichts weiter ausgearbeitet und ergänzt. Bisher sind folgende Nutzungen vorgesehen und teilweise konkret verortet:

4.1 Erhalt von vorhandener Gehölzstruktur im Süden des Plangebiets (E) (§ 9 (1) 25b BauGB)

4.2 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes (P1) (§ 9 (1) 25a BauGB)

4.3 Gärtnerrische Gestaltung von verbleibenden Restflächen (P2) (§ 9 (1) 25a BauGB)

4.4 Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur mit Einzelbäumen, Strauchgruppen und kräuterreichem Extensivgrünland und Blühstreifen alternativ Streuobstwiese (M1) (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.5 Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (M2) (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.6 Entwicklung einer Grünlandstruktur mit Einzelgehölzen (M3) (§ 9 (1) 20 BauGB)

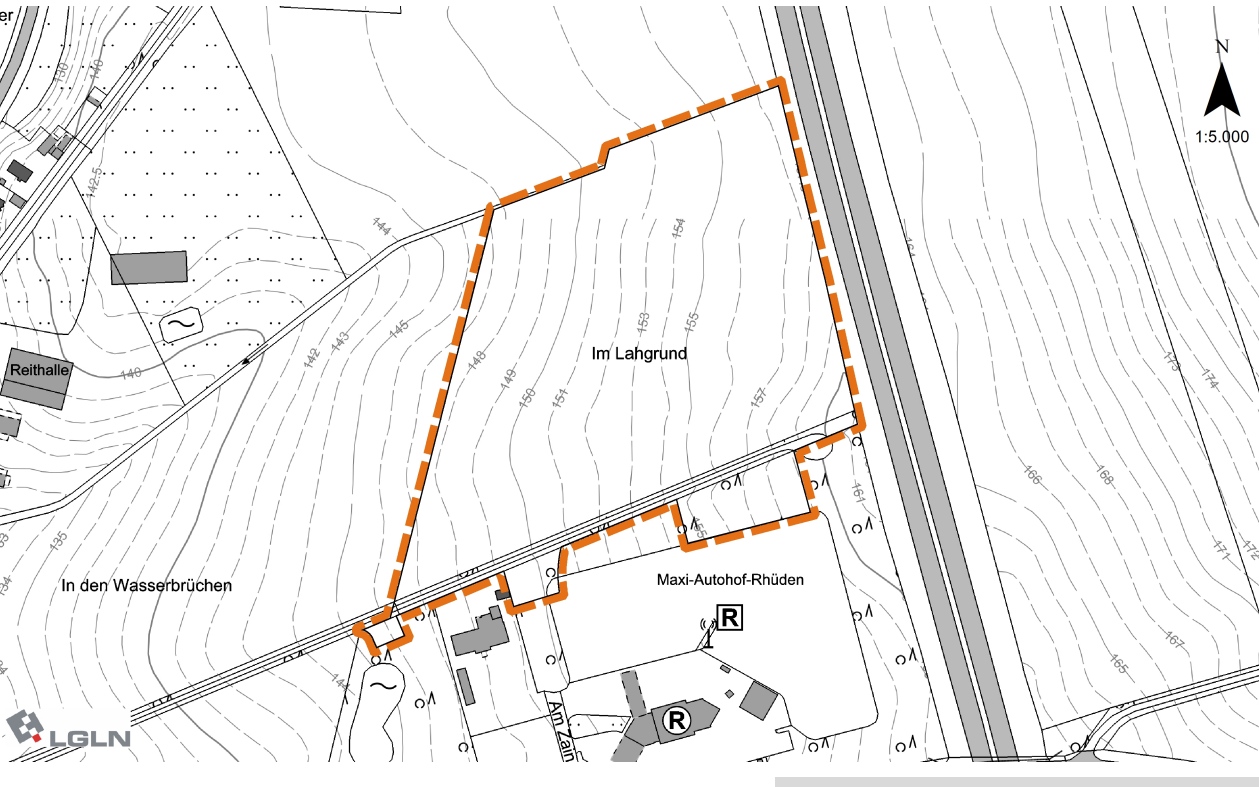
C: Nachrichtliche Übernahme

40 m - Bauverbotszone der Bundesautobahn A 7
Es wird auf des Bundesfernstraßengesetz (FStrG), insbesondere auf §§ 9 und 11 FStrG, und die Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde verwiesen. (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 (1) FStrG)

100 m - Bauverbotszone der Bundesautobahn A 7
Es wird auf des Bundesfernstraßengesetz (FStrG), insbesondere auf §§ 9 und 11 FStrG, und die Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde verwiesen. (§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 (2) FStrG)

Table with columns: Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt, Geprüft, Name, Unterschrift. Includes dates and names like E. Wirthwein and J. Gessner.

Stadt Seesen
Vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 29 "Im Lahgrund", im Stadtteil Rhüden



Bebauungsplan
Vorentwurf
Stand: 24.04.2026
Betreuung:
planungsgruppe puche
Verzeichnis: 639BP1-b.vwx