Vorhabenbezogener Bebauungsplan RHÜ 29 "Im Lahgrund", Stadtteil Rhüden

Präambel

Aufgrund des § 1 Abs. 3 und des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 (3) der Nds. Bauordnung*) 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	Kartengrundlage
Gemeinde:	Stadt Seesen	Liegenschaftskarte
Gemarkung:	Klein Rhüden	
Stand:	17.12.2025	Flur: 17
Auftr.:	250813+2	

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

© 2025 LGLN

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 14.08.2026

.....
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 Abwägungsvorgangs 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 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- 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),



A: Planzeichenerklärung

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

GE — Gewerbegebiet (siehe textliche Festsetzungen 1.1 und 1.2) (§ 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. NHN — Maximale Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Metern über NormalHöhenNull (m ü. NHN) (siehe textliche Festsetzungen 2.1 und 2.2) (§ 16 und § 18 (1) BauNVO)

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

Baugrenze (siehe textliche Festsetzung 3) (§ 23 BauNVO)

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

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

W — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 12 BauGB i.V.m § 9 (1) 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

RR — Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken (siehe textliche Festsetzung 4.6)

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

Private Grünflächen

7. 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)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe textliche Festsetzungen 4.5 bis 4.7) (§ 9 (1) 20 BauGB)

M1-M4 — Index für Maßnahmentyp (siehe textliche Festsetzungen 4.5 bis 4.8)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.1) (§ 9 (1) 25a BauGB)

P1-P3 — Index für Anpflanztyp (siehe textliche Festsetzungen 4.1 bis 4.3)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe textliche Festsetzung 4.4) (§ 9 (1) 25b BauGB)

E1 — Index für Erhaltungstyp (siehe textliche Festsetzung 4.4)

8. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (siehe textliche Festsetzungen 5.1 und 4.2) (§ 9 (1) 24 BauGB)

LBP V — Fassade mit Anforderungen an passiven Schallschutz LPB V nach DIN 4109, L_A = 75 dB(A) (siehe textliche Festsetzung 5.2) (§ 9 (1) 24 BauGB)

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 Geltungsbereichs 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 Gewerbetrieb 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 funktechnische 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 NHN 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 funktechnische 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 Wassertanks 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)

4.1 Anpflanzung einer Strauch-Baumhecke am westlichen und nördlichen Rand des Gewerbegebietes (P1)
Auf den mit P1 gekennzeichneten Flächen ist eine Strauch-Baum-Hecke mit angrenzendem Blühstreifen / kräuterreichen Heckensaumbereich zu entwickeln durch:
- Anpflanzen von standortgerechten, heimischen Laubsträuchern als Sträucher, 2xv., o.B., 60 - 100 cm, in zweireihiger versetzter Anordnung, Pflanzabstand der Gehölze untereinander max. 1,5 m
- Anstelle jedes 15. Strauches ersatzweise Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 - 125 cm
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 30 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz zur Entwicklung eines Blühstreifens / kräuterreichen Heckensaumbereiches
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Die Unterbrechung der Pflanzfläche zur Anlage eines wassergebundenen Weges zur Unterhaltung der Flächen M1 und M2 ist auf einer Breite von insgesamt 10 m zulässig. Die unterirdische Querung der Strauch-Baumhecke durch Ver- und Entsorgungsleitungen sowie dem Schutz und der Erreichbarkeit der Leitungen dienende Vergrößerungen der Pflanzabstände sind zulässig.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

4.2 Bepflanzung des Lärmschutzwalls (P2)
Der Lärmschutzwall ist zu begrünen durch:
- Anpflanzen von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung als Heister, 3xv., m.B., 100 - 125 cm pro angefangene 100 qm Pflanzfläche
- Anpflanzen und Erhalten von mindestens 6 standortgerechten, heimische Laubsträuchern, 2xv., o. B., 60 - 80 cm pro 100 qm Pflanzfläche
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

Die Verwendung von bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenmassen ist zulässig.
(§ 9 (1) 25a BauGB)

4.3 Gärtnerische Gestaltung von nicht genutzten Freiflächen und Restflächen innerhalb des Gewerbegebietes (P3)
Die nicht genutzten Freiflächen und Restflächen innerhalb des Gewerbegebietes sind gärtnerisch zu gestalten durch:
- Anlegen von Staudenbeeten mit mehrjährigen, einheimischen bzw. traditionellen Stauden, niedrigwachsenden Sträuchern auf kleinen Restflächen
- Pflanzung eines standortgerechten, heimischen Laubbaums 2. oder 3. Ordnung als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12 - 14 cm, pro 500 qm zusammenhängender Fläche
- Einsaat der Restflächen mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze.

(§ 9 (1) 25a BauGB)

4.4 Erhalt der Gehölzbestände (E)
Innerhalb der Fläche zur Erhaltung mit der Kennzeichnung E sind Gehölzbestände inklusive ihrer unmittelbaren Saumbereiche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.
(§ 9 (1) 25b BauGB)

4.5 Entwicklung einer lockeren Gehölzstruktur mit Einzelbäumen, Strauchgruppen und kräuterreichem Extensivgrünland und Blühstreifen, alternativ Streuobstwiese (M1)
Auf der mit M1 gekennzeichneten Fläche ist eine lockere Gehölzstruktur aus Einzelbäumen / Einzelsträuchern und kräuterreichen Offenlandstrukturen zu entwickeln durch:
- Anpflanzung von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung pro 500 qm Maßnahmenfläche als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12-14 cm, alternativ 1 altbewährter Obstbaum, gezogen als Hochstamm mit Sämlingsunterlage
- Anpflanzung von mindestens 5 standortgerechten, heimischen Laubsträuchern pro 500 qm Maßnahmenfläche als Sträucher, 2xv, o.B., 60 - 80 cm
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 50 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Extensive Pflege mit dem Entwicklungsziel artenreicher Grünland- und Saumbereiche
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen.

Das Modellieren von flachen Pflanzwällen und Versickerung- / Verdunstungsmulden sowie die unterirdische Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen ist zulässig.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.6 Gestaltung des Regenrückhaltebereiches (M2)
Innerhalb der Fläche M2 entsteht ein Regenrückhaltebecken. Die Flächen sind zu begrünen durch:
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.7 Entwicklung einer Grünlandstruktur mit Einzelgehölzen (M3)
Auf der mit M3 gekennzeichneten Fläche ist eine Grünlandstruktur mit Einzelbäumen zu entwickeln durch:
- Anpflanzung von mindestens 1 standortgerechten, heimischen Laubbaum 2. oder 3. Ordnung pro 500 qm Maßnahmenfläche als Hochstamm, 3xv, Drahtballierung, aus extra weitem Stand, StU 12 - 14 cm
- Dauerhafte, dem Wuchscharakter entsprechende Pflege und Erhaltung der Gehölze bzw. Ersatz verlustig gegangener Gehölze
- Einsaat mit einer Raseneinsaat RSM Regio mit mindestens 15 % Kräuteranteil der Herkunftsregion Oberes Weser- und Leinebergland mit Harz
- Extensive Pflege mit dem Entwicklungsziel einer artenreichen Grünlandstruktur
- Bei der Mahd der eingesäten Flächen ist anfallendes Schnittgut aufzunehmen und aus der Fläche zu entfernen.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

4.8 Externe Ausgleichsmaßnahme Feldlerche (M4)
Die Lebensraumstrukturen für 3 Brutreviere der Feldlerche sind innerhalb des Flurstücks 1, Flur 11, Gemarkung Groß Rhüden, auf einer Gesamtflächengröße von 1,0 ha als CEF-Maßnahme zu kompensieren durch:
- Anlegen von Blühstreifen mit einer Breite von jeweils mindestens 10 m unter Verwendung einer kräuterreichen Saatgutmischung z.B. "Göttinger Mischung",
- Lückige Ansaat bis spätestens 30. April. Oberflächiges Aufbringen. Aufrieseln z.B. per Drillmaschine mit anschließendem Anwalzen.
- Die Maßnahmen sind mit zeitlichem Vorlauf zum Eingriff bzw. zum Beginn der Brutsaison anzulegen. Pflegeschnitte sind alternierend i.d.R. auf 30 % der Fläche zulässig und dürfen bei abweichendem Verhältnis 50 % jedes Blühstreifens oder jeder Blühfläche nicht überschreiten.
- Die Bewirtschaftung ist auf die Brutbiologie der Feldlerche auszurichten.
- Maximal zwei Mahddurchgänge. Schröpfschnitte (Schnitthöhe 20 cm) sind als Entwicklungspflege im ersten Jahr der Anlage ab dem 10. Juli zulässig.
- Zweite Mahd nicht vor der Zweitbrut vor dem 15.08.
- Das Mahdgut kann auf den Flächen verbleiben.
- Die Maßnahmenfläche kann alle vier Jahre umgebrochen und neu eingesät werden.
- Anlegen von mindestens 3 Meter breiten Schwarzbrachen (Rotationsbrachen) beidseitig der Blühstreifen.
- Kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemittel.

Die CEF-Maßnahmenfläche für die Feldlerche (Alauda arvensis) wird dem Bebauungsplan RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadt Seesen zugeordnet.
Die Laufzeit der Maßnahme beträgt 25 Jahre.
(§ 9 (1) 20 BauGB)



5. Immissionsschutz im Plangebiet

5.1 Verlängerung Lärmschutzwall
Innerhalb der umgrenzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes ist der im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans RHÜ 20 „Autohof Rhüden“ bestehende Erdwall mit der Kennzeichnung B als Schallschutzanlage um 25 m zu verlängern. Der Erdwall muss auf der vollen Länge der Schirmkante eine Höhe von H = 158 m ü. NHN, eine Neigung von 1,25 und eine Kronenbreite von 3 m erreichen.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

5.2 Passiver Immissionsschutz
An der in der Planzeichnung gekennzeichneten Ostseite des Gebäudes sind für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sowie für Büroräume passive Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der aktuellen Version vorzusehen. Für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung der Außenbauteile ist für die genkennzeichnete Fassade der Lärmpegelbereich V (LPB V) mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel L_A = 75 dB(A) zugrunde zu legen.
Der Nachweis der Einhaltung der Anforderungen ist im bauordnungsrechtlichen Verfahren auf Grundlage der DIN 4109 zu führen.
Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird, dass aufgrund anderer Maßnahmen geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den betroffenen Fassadenabschnitten vorliegen und die Anforderungen der DIN 4109 weiterhin eingehalten werden.
(§ 9 (1) 24 BauGB)

C: Nachrichtliche Übernahme

_____ 40 m - Anbauverbotszone der Bundesautobahn A 7
Es wird auf des Bundesfernstraßengesetzt (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 - Anbauschränkungszone der Bundesautobahn A 7
Es wird auf des Bundesfernstraßengesetzt (FStrG), insbesondere auf §§ 9 und 11 FStrG, und die Abstimmung mit der zuständigen Verkehrsbehörde verwiesen.
(§ 9 (6) BauGB i.V.m. § 9 (2) FStrG)

D: Hinweise

1. Aufhebung des VBP RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan RHÜ 21 „Erweiterung Autohof Rhüden“ wird im Zuge der Neuaufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 „Im Lahgrund“, Stadtteil Seesen, vollständig überplant und aufgehoben. Ab dem Zeitpunkt der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes RHÜ 29 gelten ausschließlich die darin getroffenen Festsetzungen.

2. Denkmalschutz

Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar
„Für alle geplanten baulichen Maßnahmen, die mit Erdeingriffen verbunden sind (z.B. Abschieben des Oberbodens, Fundamentierungsarbeiten, Leitungsverlegungen), ist im Vorfeld eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß § 10 Abs. 1 NDSchG bei der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Goslar zu beantragen.
Je nach Dimension der Erdeingriffe ist mit einer denkmalrechtlichen Auflage zu rechnen, die eine qualifizierte, archäologische Baubegleitung (Baubeobachtung oder baubegleitende Untersuchung) auf Kosten des Veranlassers vorschreibt gemäß § 6 Abs. 3 NDSchG.
Es wird vorsorglich auf die gesetzliche Meldepflicht gemäß § 14 NDSchG hingewiesen: Sachen oder Spuren, bei denen Anlass gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale (Bodenfunde) sind, sind unverzüglich einer Denkmalbehörde, der Gemeinde oder einem Beauftragten für archäologische Denkmalpflege (§ 22 NDSchG) anzuzeigen. Sie sind bis zum Ablauf von vier Werktagen unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.“

Weitere Hinweise der unteren Denkmalschutzbehörde sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Ausgestellt/Geändert/Fertiggestellt			Geprüft		
Datum	Name	Unterschrift	Datum	Name	Unterschrift
15.04.2026	E. Wirthwein		15.04.2026	J. Gessner	
24.04.2026	E. Wirthwein		24.04.2026	J. Gessner	
06.08.2026	E. Wirthwein		06.08.2026	J. Gessner	
10.08.2026	E. Wirthwein		10.08.2026	J. Gessner	
12.08.2026	E. Wirthwein		12.08.2026	J. Gessner	
14.08.2026	E. Wirthwein		14.08.2026	J. Gessner	
Maßstab: 1:1.000			Blattgröße: 0,98 x 0,80		

Stadt Seesen

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



Bebauungsplan
Entwurf

Stand: 14.08.2026

Betreuung:

.....
(Unterschrift)

planungsgruppe puche
stadtplanung umweltplanung consulting gmbh

Verzeichnis: 639BP2-d.vwx