

TEIL A 1 - PLANZEICHNUNG - VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "FITNESSSTUDIO" IN DER ELISABETHSTRASSE IN DER STADT WADERN



Quelle der Katastergrundlage: LVGL 2026

ZEICHENERKLÄRUNG DARSTELLUNG UND NUMMIERUNG NACH BAUG IN VERBINDUNG MIT BAUNVO UND PLANZV 1990

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - SOFitness - Sondergebiet Fitnessstudio (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, § 16 BauNutzungsverordnung - BauNVO)
  - GRZ Grundflächenzahl
  - G<sub>max</sub> zulässige maximale Gebäudehöhe in m über NHN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - a abweichende Bauweise
  - 3.5. Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - 6.2. Straßenbegrenzungslinie
  - 6.3. Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
  - 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - 15.10. Referenzpunkt für Höhenfestsetzungen
  - 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

VORHABEN-ANSICHTEN



- LEGENDE VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
- Fitnessstudio
  - Fahr- und Parkflächen
  - Außenflächen Fitnessstudio
  - Grünfläche
  - Böschungsbereich
  - Stützmauer
  - Baugrenze
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

TEIL A 2 - VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP)



Quelle der Katastergrundlage: LVGL 2026

TEIL-B TEXTTEIL

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
  - Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt:
    - Sondergebiet Fitnessstudio - SOFITNESS
 Zulässig sind Nutzungen im Bereich Fitness und Gesundheit sowie die dazu erforderlichen Gebäude, Anlagen, Verkehrsflächen und Stellplätze.
  - Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Gem. § 12 Abs. 3 BauGB besteht keine Bindung an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB und die BauNVO. Die Festsetzung des Baugebietes erfolgt vorhabenbezogen.
  - Gemäß § 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)
  - Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:
    - die Grundflächenzahl (GRZ) 0,0
    - die Höhe baulicher Anlagen als CH<sub>MAX</sub> = 305,00 m über Normalhöhennull
  - Referenzpunkt für Höhenfestsetzungen:
    - Zur Einordnung von Höhen von baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung ein Referenzpunkt eingetragen. Angegeben ist die Höhenlage basierend auf der mittleren Meeresspiegelhöhe über Normalhöhen Null (NNH) im Deutschen Haupthöhennetz (DHHN2). Der Referenzpunkt ist in der Planzeichnung eingetragen und mit 296,99 m ü. NNH definiert.
  - Maximale Gebäudehöhe ist die höchste Gebäudekante des Gebäudes.
- Bauweise**
  - Für den Geltungsbereich wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgelegt. Zulässig sind Gebäudeaußenkanten > 50m.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)
  - Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO festgesetzt.
- Verkehrsfläche**
  - Der an den Vorhaberbereich angrenzende Teil des Flurstücks 59/38 (bestehende Elisabethstraße) wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.
  - Vorhabenbezogene Erschließungsanlagen sind innerhalb der Sondergebietsflächen allgemein zulässig.
- Flächen für Nebenanlagen**
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO (Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen) sind in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

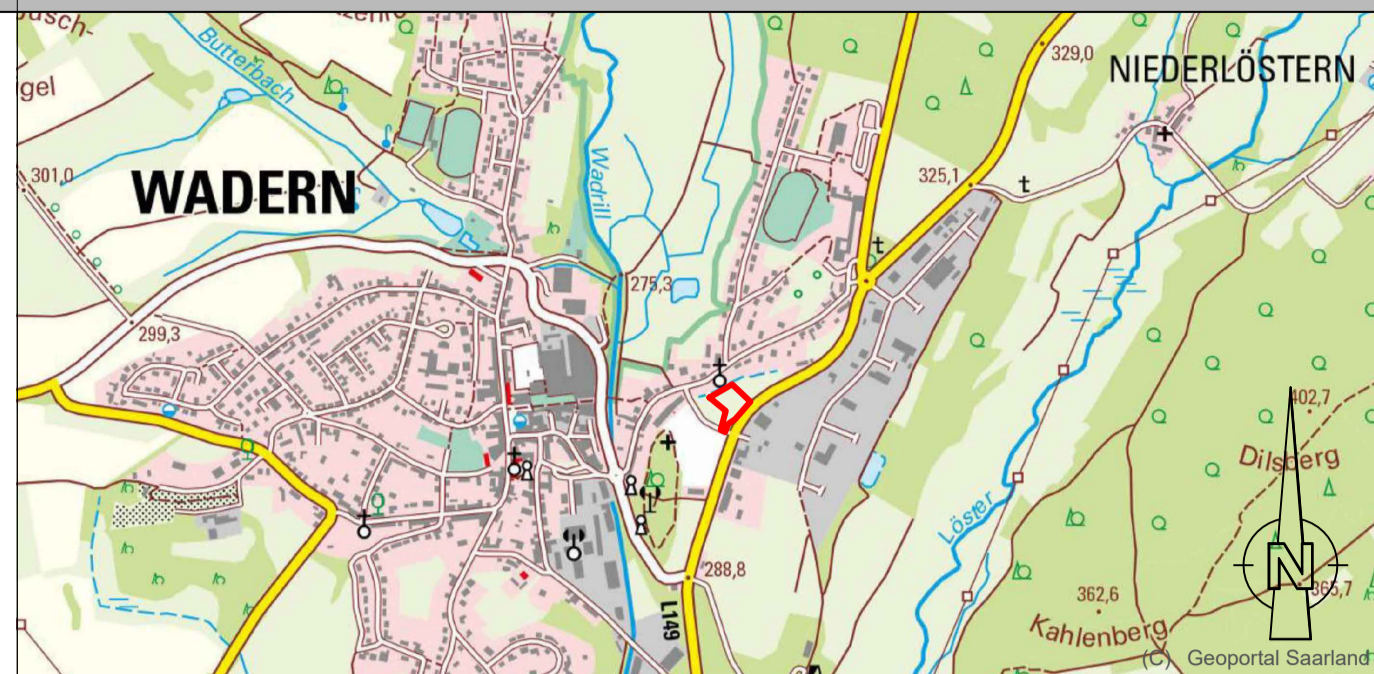
II. Grünordnung

- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Es wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen zu begrünen sind. Weiterhin wird festgesetzt, dass je 8 neu angelegter Kfz-Stellplätze mindestens ein Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für Neupflanzungen innerhalb des Geltungsbereiches werden Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten empfohlen. Die Anordnung kann flexibel erfolgen.
- Pflanzlisten**  
 Für Pflanzungen innerhalb des Planbereichs werden Pflanzen der nachstehenden Pflanzlisten empfohlen:
- A) Bäume:
- |                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Acer campestre               | Feldahorn      |
| Carpinus betulus             | Hainbuche      |
| Prunus avium                 | Vogel-Kirsche  |
| Prunus-, Pyrus-, Malus spec. | Obsthochstämme |
| Sorbus domestica             | Speierling     |
- Mindestpflanzqualität: 3x verpflanzte Hochstämme (StU 14/16 cm, bei Obst auch StU 10/12 cm)
- B) Sträucher:
- |                      |                             |
|----------------------|-----------------------------|
| Carpinus betulus     | Hainbuche                   |
| Corylus avellana     | Hasel                       |
| Cotulaeagis monogyna | Eingriffeliger Weißdorn     |
| Cornus sanguinea     | Blutroter Haindorn          |
| Euonymus europaeus   | Europäisches Pfaffenhütchen |
| Mespilus germanicus  | Mispel                      |
| Rhamnus cathartica   | Kreuzdorn                   |
| Sambucus nigra       | Schwarzer Holunder          |
| Viburnum opulus      | Gemeiner Schneeball         |
- Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, Höhe 100 - 125 cm, mind. 4 Triebe

- I. Hinweise und Empfehlungen**
- Bodengutachten**  
 Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventueller Gründungsarbeiten durch ein Bodengutachten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Behandlung von Oberboden**  
 Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgebeugt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung oder Vergeudung gemäß § 202 BauGB zu schützen. Vor Beginn der Bauarbeiten wird der Oberboden gemäß DIN 18915 in aktueller Fassung abgeschoben, fachgerecht zwischengelagert und für einen geeigneten Zweck wiederverwendet.
- Pflanzabstände zu Nachbargrundstücken**  
 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Pflanzabstände entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Munitionsfahrten**  
 Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsfahrten nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch ein entsprechendes Fachunternehmen und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.
- Denkmalschutz**  
 Allgemein gilt, im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (SDaSchG), insbesondere die Anzeigepflicht und das defrizierte Verbot gemäß § 12, einzuhalten.
- Einweisungspflicht**  
 Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen; Maßnahmen sind ggf. mit den Leitungsträgern abzustimmen.

- Rechtliche Grundlagen\***
- \*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
- 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 durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 236) geändert worden ist.
- Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 84) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtbl. S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
- Kommunalaufsichtsverwaltungsgesetz (KSVG) vom 15. Januar 1964\* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtbl. S. 682), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert Gesetz vom 12. November 2025 (Amtbl. I S. 1086).
- Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LwaWG) vom 26. Oktober 1977, mehrfach geändert, § 20b neu gefasst sowie Artikel 52 aufgehoben durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtbl. I S. 503).
- Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtbl. S. 1994), §§ 114 und 117 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtbl. I S. 854, 855).

LAGEPLAN



Saarländisches Denkmalschutzgesetz (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. Juni 2018. Amtsblatt des Saarlandes 2018, S. 358, zuletzt geändert durch Artikel 260 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtbl. S. 822), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. August 2025 (Amtbl. I S. 854, 855).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtbl. S. 210), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes Nr. 1864 vom 15. Juli 2015 (Amtbl. I S. 632).

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBoDSchG) vom 20. März 2002 (Amtbl. S. 990), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Oktober 2024 (Amtbl. I S. 854).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVP) vom 30. Oktober 2002 (Amtbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtbl. I S. 369, 2, 369, 13).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVG) vom 27. August 2025, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes Nr. 2178 zur Neuordnung des saarländischen Verwaltungsverfahrensgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 27. August 2025 (Amtbl. I S. 854).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilschnitt „Siedlung“ - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtbl. S. 962).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilschnitt „Umwelt“ - LEP- Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtbl. S. 1574), zuletzt geändert durch die 1. Änderung, betreffend die Aufhebung der landesplanerischen Ausschussausweisung der Vorranggebiete für Windenergie, vom 27. September 2011 (Amtbl. S. 342).

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**  
 Der Stadtrat der Stadt Waderm hat in seiner Sitzung am 21.05.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fitnessstudio" in der Elisabethstraße im Stadtteil Waderm gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Waderm ortsüblich bekannt gemacht.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Frühzeitige Beteiligung der Behörden**  
 Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.
- Beteiligung der Öffentlichkeit**  
 Der Entwurf des Bebauungsplans wurde im Zeitraum vom \_\_\_\_2026 bis \_\_\_\_2026 auf der Internetseite der Stadt Waderm zur Einsicht eingestellt und lag gem. § 3 Abs. 2 BauGB im gleichen Zeitraum im Rathaus der Stadt Waderm öffentlich aus.
- Die Bekanntmachung über Ort und Dauer der Auslegung erfolgte ortsüblich mit den Hinweisen, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedem Mann abgegeben werden können und dass nicht freigezeichnete abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.
- Beteiligung der Behörden**  
 Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom \_\_\_\_2026, zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum \_\_\_\_2026 aufgefordert. Das Schreiben benachrichtigte zugleich über Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB.
- Abwägung**  
 Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat Waderm in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_2026 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

**Beschluss des Bebauungsplans**  
 Der Stadtrat der Stadt Waderm hat in öffentlicher Sitzung am \_\_\_\_2026 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Fitnessstudio in der Elisabethstraße" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des gleichen Datums gebilligt.

**Ausfertigung des Bebauungsplans**  
 Hiermit wird bestätigt, dass der Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fitnessstudio" in der Elisabethstraße mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Waderm übereinstimmt und dass die für die Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des § 1 Abs. 2 PlanZV mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom \_\_\_\_2026 ausgefertigt.

Waderm, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

Waderm, den \_\_\_\_\_

Der Bürgermeister \_\_\_\_\_

**Inkrafttreten des Bebauungsplans**  
 Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am \_\_\_\_2026 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Verwaltung der Stadt Waderm, Bauamt, während der allgemeinen Dienststunden von jedermann eingesehen werden können und über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird. Es wird auch auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Schadensansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Fitnessstudio" in der Elisabethstraße rechtskräftig.

AUFTRAGGEBER

Mohsgrün Immobilien GmbH  
 vertr. d. Herrn Edgar Mohsman  
 Mühlendriesch 11  
 54314 Hentern

PROJEKT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
 "Fitnessstudio" in der Elisabethstraße  
 in der Stadt Waderm, Stadtteil Waderm

PLANNHALT

Planzeichnung mit Vorhaben- und Erschließungsplan

BEARBEITER

Dipl.-Geogr. Andreas Heinke  
 M.A. Anna Müller

ZEICHNER

M.A. A. Müller

STAND

Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

PLOTTDATUM

28.04.2026

PLANGRÖSSE

0,79 m²

MASSTAB

Bebauungsplan 1: 500  
 Vorhaben- und Erschließungsplan 1: 500  
 Lageplan/ Ansichten: o. M.

**INGENIEURBÜRO PAULUS & PARTNER**

- Siedlungswasserwirtschaft
- Ingenieurvermessung
- Verkehrsplanung
- Sport-/Freizeitanlagen
- Ingenieurbau
- Projektsteuerung
- Landschaftsplanung
- SiGe-Koordination
- Bauleitplanung
- Stadtplanung

IngenieurBüro P & P GmbH  
 Geschäftsführer: Edgar Mohsman Dipl.-Ing. (FH)  
 Im Gewerbepark 5 | 66687 Waderm  
 T +49 6873 9029-0 | F +49 6873 9029-30

Büro Niederlassungen  
 Pavillonstraße 23 | 66740 Saarouis | T +49 6831 120 4038  
 Scheibler 37a | 54290 Trier | T +49 653 9760 983-0

info@paulus-partner.de | www.paulus-partner.de  
 \*Ein Unternehmen der HES SA