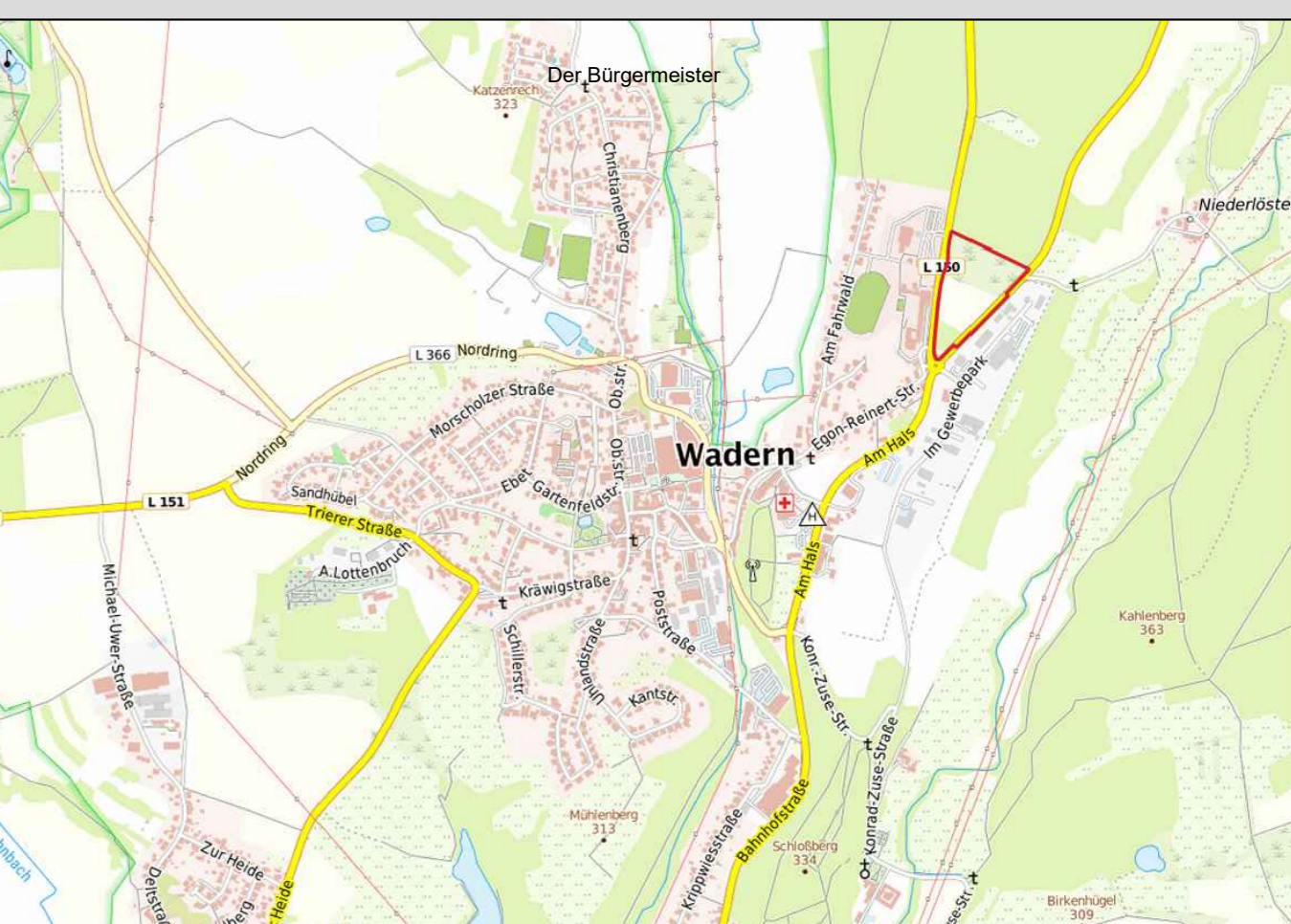




Textliche Festsetzungen
I. Planungsgesetzliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)
1. Art der baulichen Nutzung
1.1. Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)
a) ausgewiesenes Gewerbegebiet werden die Nutzungskategorie wie folgt festgesetzt:
a) zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
• Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
• Gaststätten, Büro- und Verwaltungsgebäude,
• Tankstellen,
• Anlagen für sportliche Zwecke
b) allgemein zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
• Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke.
c) nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:
• gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe.
Ausgenommen hiervon sind solche Verkaufsstellen, die als Einzelhandelsgewerbe oder Gewerbebetrieb zugeworfen, diesem baulich und funktional untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreiten.
d) nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:
• die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungskategorie sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke.
2. Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung im Gewerbegebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschosflächenzahl (GFZ) sowie die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß. Als Beispiels für Höhenbegrenzung gilt die Straßenoberkante (Erdaußenbau) in der Grundstücksmitte.
Die Grundflächenzahl darf ein Höchstmaß von 0,8 und die Geschosflächenzahl ein Höchstmaß von 2,4 nicht überschreiten.
Die Gebäudehöhe (oberste Gebäudekante) ist mit max. 10,0 m gegenüber der Bezugsfläche für Höhenfestsetzungen begrenzt.
3. Bauweise
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:
• zulässig sind auch Gebäude mit Gebäudeteilen und Gebäudebreiten größer 50m.
4. Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen sind einzuhalten. Die überbaubare Grundstücksfläche ist die Teilfläche der Grundstücksfläche, die in der vorgeschriebenen Art und bis zu dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bebaut werden darf.
5. Nebenanlagen
Nebenanlagen für die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der bebauten Flächen festgesetzt.
6. Verkehrsflächen
Die Erschließungsflächen sind als Straßenverkehrsflächen mit einer Breite von 8,50 m festgesetzt und als Fahrbahn mit einer Breite von 6,0 m mit einseitigem Gehweg (2,5 m Breite) ausgebaut.
7. Flächen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung
Zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Pufferung des Abflusses im südwestlichen Bereich des Gebietes Flächen für die Wasserretention, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses ausgewiesen.
II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und PlanRVO
Allgemeines
Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlagen genutzt werden als Grünflächen anzulegen. Je angelegten 500 m² Grundstücksfläche ist mind. 1 Baum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
Alle Kfz-Stellflächen sind einzuräumen. Je 6 Stellplätze ist ein Baum gemäß Pflanzenliste als Höchstmaß anzupflanzen.
Für Pflanzungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind folgende Pflanzen zu verwenden:
Pflanzenliste
a) Bäume (Mindestanzahlqualität: H: StU 14-16 (Obst: StU 12-14 cm))
Acer platanoides Spitzahorn
Acer pseudoplatanus Bergahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Castanea sativa Ess-Kastanie
Juglans regia Walnuss
Pinus arvensis Südkiefer
Pinus, Pyrus, Malus spec. Obsthochstämme
Quercus robur Stieleiche
Sorbus aria Mehlbeere
Spiraea alba Schneeball
Tilia cordata Winterlinde
b) Sträucher (Mindestanzahlqualität: vSt: 100-125 cm)
Amelanchier ovalis Gewöhnliche Felsenbirne
Berberis vulgaris Gewöhnliche Berberitze
Cornus mas Kornelrösche
Cornus sanguinea Blutdorn
Corylus avellana Haselnuss
Crataegus lanuginosa Zwerggrüner Weißdorn
Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare Gewöhnlicher Liguster
Rosa rugosa Hundsrose
Rosa canina Hundsrose
Salix purpurea Purpurne Weide
Sambucus nigra Schwarzer Holunder
Viburnum lantana Wolliger Schneeball
Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball
Festgesetzte Bepflanzungen auf privaten und öffentlichen Grundstücken sind in der auf die Gebrauchsfertigstellung der Erschließungsanlagen folgenden Vegetationsruhe herzustellen.
Ausgleichsmaßnahmen
M1 - Der Ausgleich überplanter Waldflächen erfolgt durch die Entwicklung von standortgerechten Laubwaldgesellschaften auf der Parzelle 371 in der Flur 5 in der Gemarkung Wadern durch Entlastung (3.200 m²) und Sukzessionsprozesse (6.197 m²).
M2 - Verbleibende Defizite werden über die externe, anerkannte Ökologemaßnahme ausgeglichen. Zum Ausgleich des rechnerischen Defizits der Planung wird zur Maßnahme „Biotop für das Ökosystem der Wälder von Buchen-Farn-Forstwirtschaft zurückgeführt“. Es handelt sich um Maßnahmen zum Umbau von Fichtenforsten in standortgerechte Buchenwaldgesellschaften auf den verschiedenen Parzellen der Fluren 1 und 7 in der Gemarkung Bitten.
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Am nordwestlichen und südöstlichen Rand des Geltungsbereichs wird die Anpflanzung von Bäumen im Abstand von 15 m festgesetzt - die Größe sind oberhalb 20 cm im Durchmesser und qualitativ zu bestimmen. Der dazugehörige Flächenanteil ist oberhalb 20 % der Fläche sind mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen (ein Strauch entspricht dabei einer Fläche von 4 m²).
Im Bereich des Kaisergartens werden vier Bäume zum Erhalt festgesetzt, diese sind ebenfalls dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzenliste).
Die Grünanlage zwischen dem Kaisergarten und der Fläche für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist parkähnlich anzulegen.
Die Mähweise auf dem Flurstück 64/102 ist dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist als extensives Grünland zu nutzen und füttern bis zum 15. Juni zu mähen. Ein Walzen oder Eggen/Strahlen der Fläche bis zum 1. März und eine zweite Mahd ab September sind zulässig. Der Einsatz von Düngemitteln oder Pflanzenschutzmitteln ist verboten.
Vermeldungsmaßnahmen
V1 - Ober- und Unterböden sind innerhalb des Baufalls getrennt zu lagern und nach Möglichkeit vor Ort wieder einzubauen. Unvermeidbar bei der Bodenbearbeitung angetragene Erdschichten sind fachgerecht zu entsorgen. Bei allen Arbeiten ist die DIN 19371 zu beachten.
V2 - Baustellenreinigung: Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 1. März und dem 30. September eines Jahres verboten.
V3 - Zur Rodung von Gehölzen sind vor dem Eintrag auf potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestadien heimischer Pflanzenarten zu überprüfen. Erst nach gütlicher Freigabe darf eine Rodung durchgeführt werden.
V4 - Zum Erhalt festgesetzter Gehölze sind bei der Bauausführung gem. DIN 18022 zu schützen. Erdmassen, Baumaterialien und ähnliches dürfen nicht im Konstruktionsraum der zu erhaltenden Bäume gestapelt werden.
V5 - Vor Beginn der Baumaßnahmen ist eine Einweisung der beauftragenden Firmen durch eine ökologisch geschulte Fachperson durchzuführen.
V6 - Zur Vermeidung nachteiliger Einwirkungen auf die Insektenfauna sind insektenfreundliche Leuchtmittel und Leuchtkörper wie Naturstrom-LED-Strahlungs- oder LED-Lampen mit max. 3.000 Kelvin und die Verwendung sich nicht übermäßig aufheizender geschlossener Lampengehäuse mit nach unten abstrahlendem Licht zu verwenden.
V7 - Die zum Erhalt festgesetzten Gehölze sind bei der Bauausführung mit der Baulastbefreiung vor dem Betreten oder sonstigen möglichen Beeinträchtigungen zu schützen. Eine Lagerung von Erdmassen, Baumaterialien und ähnlichem innerhalb der Fläche ist verboten.
III. Entwässerung und Wasserwirtschaft
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt im Trennsystem.
Das im Gewerbegebiet anfallende Schmutzwasser wird getrennt vom Regenwasser in einem Schmutzwasserkanal gesammelt und zur Kläranlage Dagblitz abgeleitet.
Das Niederschlagswasser wird über einen neu zu errichtenden Niederschlagswasserkanal in östliche Richtung in die Lösser abgeleitet. Die Zwischenspeicherung erfolgt in einem Regenrückhaltebecken südlich der Gewerbeterrassen.
Mit Beschluss der Unteren Wasserbehörde vom 10. Februar 2006 (Az.: 176-3/2 Nr. 14/2005 Bfmg), wurde der Stadt Wadern die wasserrechtliche Erlaubnis erteilt, Niederschlagswasser aus dem Gewerbegebiet "Am Hain" in ein Gewässer dritter Ordnung (Lösser) einzuleiten. Mit Schreiben vom 27. Oktober 2021 (Az.: FB 4-Bfmg) beantragte die Stadt Wadern eine Änderung dieser Erlaubnis, da sich durch die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes "Am Hain" (3. BA) die Eintragsgeschwindigkeit um etwa 2,0 Hektar erhöhte. Dadurch würde ein höherer Speichervolumen des Regenrückhaltebeckens von etwa 100 m³ erforderlich, und die Schwelldauer um 8 min erhöht. Die gedroschene Einleitemenge bleibt jedoch bei 200 l/s.
Es ist eine hydraulische Überprüfung erforderlich, um festzustellen, ob der Bestand der Unteren Wasserbehörde vom 10. Februar 2006, geändert durch den Beschluss der LUW vom 8. Januar 2022, in die aktuelle Erweiterung (4. BA) angepasst werden muss.
Die Anlagen zur Regenwasserabfuhr der Grundstücksflächen sind zeitgleich mit der Fertigstellung der Gebäude herzustellen und auf Dauer zu erhalten bzw. die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems ist sicherzustellen.
IV. Bauordnungsgesetzliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 180 - Örtliche Bauvorschriften
Im Gewerbegebiet sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 30° zulässig.
Leucht- bzw. Signaltafeln an Fassaden und Dachengebäuden sind nicht zulässig. Alle Fassaden mit einer Länge über 30 m sind vertikal zu gliedern, z.B. mit Hilfe unterschiedlicher Materialien, Farben und Gebäudeformen.

Werbeanlagen sind lediglich an der Stelle der Leistung zulässig, Größe und kontrastreiche Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen mit Laut-, Wechsel- oder Blinklicht sowie mit negativer Auswirkung auf den Verkehr auf der L.O. 149 sind unzulässig.
Selbsttragende Aufschüttungen und Abgrabungen über 0,5 m gegenüber dem Ausgangsniveau sind nur mit Genehmigung der Stadt Wadern zulässig.
V. Nachrichtliche Darstellung
Die gem. § 24 Saarländisches Straßengesetz benannten „Bauverbotzonen“ für Hochbauten zur L. 149 und L. 150 sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.
VI. Hinweise und Empfehlungen
Behandlung von Oberboden
Mutterböden, der bei der Veränderung an der Erdoberfläche ausgehöhrt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeugung zu schützen (§ 202 BauGB, DIN 18915 ist in aktueller Fassung zu beachten).
Nutzung solarer Energie
Die Errichtung von Solarkollektoren und Erwegedächern ist zulässig und wird empfohlen.
Pflanzabstände
Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücken sind die Grenzabstände nach dem Saarländischen Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
Fischereibestimmungen
Nebenanlagen wie Stellplätze, Zufahrten, Hofflächen etc. sollen mit wasserdrüchsigem Material befestigt werden, soweit die Zweckbestimmung nichts anderes erfordert.
Altlasten
Für den Planungsbereich bestehen keine Einträge im „Altlastenkataster“. Im Falle des Auftretens von Altlasten ist das Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz umgehend zu informieren (Tel. 0681 9300-0).
Bodengedächten
Inwieweit das Geltungsbereich sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Es wird daher empfohlen, den Umfang eventueller notwendiger Gründungsarbeiten durch ein Bodengedächten bei Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
Maurwerkgefahren
Inwieweit das Geltungsbereich sind Maurwerkgefahren nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch einen Komplettschulungsingenieur und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen.
Denkmalschutz
Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalsresten ist das Saarländische Denkmalschutzgesetz (DSchSchG), insbesondere die Anzeigepflicht und das Befristete Veränderungsverbot gemäß § 16, einzuhalten.
Einweisungspflicht
Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen; Maßnahmen sind ggf. mit den Leistungsträgern abzustimmen.
Deutsche Telekom
Im Planungsbereich befinden sich Telekommunikationsnetze der Deutschen Telekom GmbH. Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist die Planungskaufleute, eine Einweisung durch das Unternehmen bzw. die bevollmächtigte Deutsche Telekom Technik GmbH ist durchzuführen.
energieNetz Saar
Im Planungsbereich befinden sich Leitungen (Stromverteilung, Erdgasverteilung, TK-Leitungen, Straßenbeleuchtungsnetz, Gasverteilungsnetz) und Anlagen (Mittelspannungsschaltstation) des Unternehmens. Kabel- und Leitungsnetze sowie Masten dürfen nicht überbaut bzw. befestigt werden und müssen jederzeit zum Zwecke der Inspektion, Wartung und Instandsetzung frei zugänglich sein. Alle geplanten Erdarbeiten im Bereich der Anlagen des Unternehmens bedürfen der Zustimmung der energieNetzgesellschaft mbH, Saarbrücken.
Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist eine Planungskaufleute einzuholen; eine Einweisung durch das Unternehmen ist durchzuführen (Tel. 0681 4030-3366; kba-strom@mail@energie-netzgesellschaft.de; kba-schmelze@mail@energie-netzgesellschaft.de).
Neuanschlüsse und Leistungsbezugsänderungen können über die anfrage@energie-netzgesellschaft.de erfolgen.
Rechtliche Grundlagen
*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses
Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 6 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 2022 (BGBl. 2022 I Nr. 170) geändert worden ist.
Planzeichnungsverordnung (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. 230) 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 1996 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.
Bundesdenkmal- und Altstättenverordnung 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. 2569), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 1029).
Kommunalaufbauverfassungsgesetz (KStVG) vom 15. Juni 1984* 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 - LWaldG) vom 26. Oktober 1977, mehrfach geändert, § 20b neu gefasst sowie Artikel 52 aufgehoben durch Gesetz vom 12. Juni 2024 (Amtbl. I S. 500).
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).
Saarländisches Denkmalschutzgesetz (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1948 zur Neugliederung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 13. April 2018, Amtsblatt des Saarlandes 2018, S. 508, zuletzt geändert durch Artikel 200 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtbl. I S. 2629).
Landesbaugesetz (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. 832).
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 (SaarLVUPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtbl. S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 19. Februar 2025 (Amtbl. I S. 380, 389, 393).
Saarländisches Bauverbotsgesetz (BauVVG) vom 27. August 2025, verändert durch Artikel 1 des Gesetzes Nr. 1718 zur Novellierung des Saarländischen Bauverbotsgesetzes und zur Änderung weiterer Vorschriften vom 27. August 2025 (Amtbl. I S. 854).
Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilschrift „Siedlung“ - LEP - Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtbl. S. 962).
Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilschrift „Umwelt“ - LEP - Umwelt vom 13. Juli 2004 (Amtbl. S. 1514), zuletzt geändert durch die Verordnung, betreffend die Aufhebung der landesrechtlichen Ausschließung der Vorzugsgebiete für Windenergie, vom 27. September 2021 (Amtbl. S. 242).
Verfahrensvermerk
Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 16.03.2023 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wadern - 4. BA" gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde im Mitteilungsblatt der Stadt Wadern ortsüblich bekannt gemacht.
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in Form einer zweiwöchigen Veröffentlichung der Planunterlagen in der Zeit vom 06.09.2024 bis zum 20.09.2024 im Internet unter der Adresse https://wadern.de/service/rathaus/staetferhaltung/bauplanung.
Zusätzlich lagen die Unterlagen während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Wadern, Raum C104, zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Es wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung informiert, es wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, mit elektronischen Schreiben vom 05.09.2024 frühzeitig unterrichtet. Es wurde zur Stellungnahme bezüglich bestehender oder bereits angelegter Planungen, sonstiger Maßnahmen oder Informationen, soweit diese für die sachdienliche Ordnung dieses Vorhabens bedeutsam oder für die Ermittlung und Bewertung des Abwägungsergebnisses zweckdienlich sein können, bis zum 20.09.2024 abgefordert. Weiter wurde zur Stellungnahme im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umwelterprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am 22.05.2025 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet Wadern - 4. BA" beschlossen.
Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht, die nach Einreichung der Stadt bereits vorliegenden Umweltverträglichkeitsstudie sowie die verfügbaren Umweltbezogenen Informationen wurden gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Zeitraum vom 20.09.2024 bis einschließlich 20.10.2024 im Internet veröffentlicht und zur Ansicht und zum Hearstertischen Anhörung zugänglich gemacht. Zusätzlich fand eine öffentliche Auslegung der Planunterlagen statt. Ort und Dauer der Veröffentlichung im Internet und der Auslegung sind am 20.09.2024 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Es wurde darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen während der Auslegung für jedermann mündlich, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, nicht festgesetzt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gem. § 4 Abs. 8 BauGB unberücksichtigt bleiben können, ein Antrag nach § 47 VwGO zurückzulegen ist, soweit mit den Erwerbungen geltend gemacht werden sollen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischen Schreiben vom 20.09.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert. Die Bereitstellung der Unterlagen erfolgte auf elektronischem Weg.
Abwägung
Die bei der Erstellung der Planung, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat der Stadt Wadern in öffentlicher Sitzung am 20.09.2025 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es ergaben sich keine Planänderungen.
Beschluss des Bebauungsplans
Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in öffentlicher Sitzung am 20.09.2025 den Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wadern - 4. BA" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss dieses Datums geteilt.
Der Bebauungsplan wird mit Datum vom 20.09.2025 ausgelegt.
Wadern, den 20.09.2025
Der Bürgermeister



Zeichenerklärung nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanZV 1990

- 1. Art der baulichen Nutzung
Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung
GRZ - Grundflächenzahl 0,8
GFZ - Geschosflächenzahl 2,4
GH_max 10,0 m
3. Bauweise, Baugrenzen
Baugrenze
Offene Bauweise
4. Verkehrsflächen
Öffentliche Verkehrsfläche
5. Grünflächen
öffentliche Grünfläche
6. Wasserwirtschaft
Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
7. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
Erhalt von Bäumen
Anpflanzung von Bäumen
8. Verkehrsflächen
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft
9. Sonstige Pflanzzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
10. Sonstige Darstellungen
Flurstücksgrenze
Flurstücksnummer

NUTZUNGSSCHABLONE
GE a
GRZ 0,8 GFZ 2,4
GH max. 10 m

Project information table including Auftraggeber (Stadt Wadern), Projekt (Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wadern - 4. BA"), Planinhalt, Planhalter, Stand (Entwurf zur Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB), Plottdatum (13.04.2026), Blattgröße (1,24 m), and Masstab (Planzeichnung: 1:500).