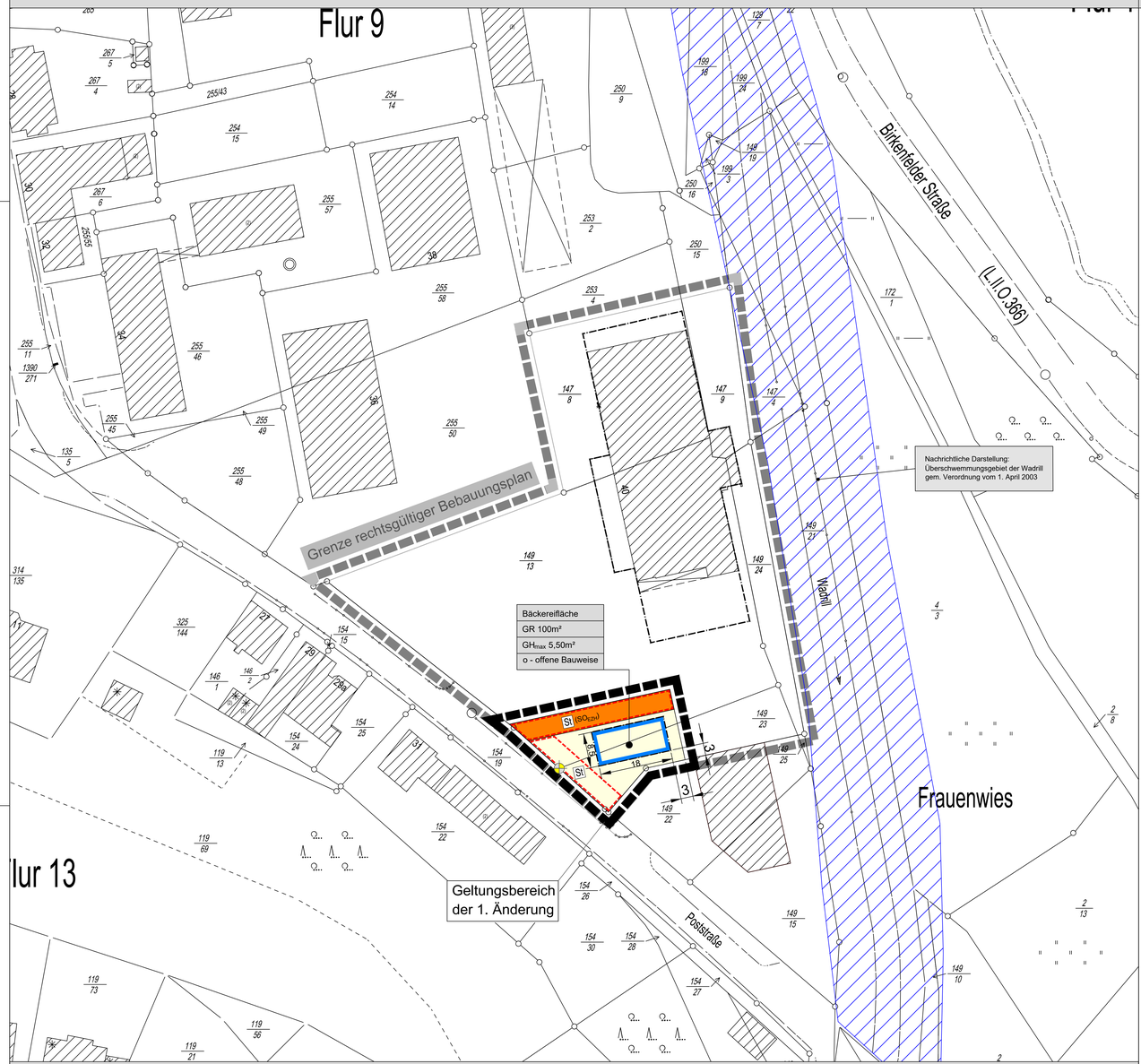
Teil A: Planzeichnung - Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI - 1. Änderung" in der Stadt Wadern, im Stadtteil Wadern



Zeichenerklärung

nach BauGB in Verbindung mit BauNVO und PlanzV 1990

1. Art der baulichen Nutzung

- Bäckereifläche
- Sonderbaufläche: Sondergebiet Einzelhandel

2. Maß der baulichen Nutzung

GR 100m²	Maximale Grundfläche von Gebäuden in m²
GHmax 5,50m	Maximale Gebäudehöhe in m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt

3. Bauweise, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- St — Umgrenzung für Flächen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI - 1. Änderung"
- Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen

5. Sonstige Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans "Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI"
- Flurstücksgrenze
- 137/4 — Flurstücksnummer
- Gebäude,Bestand

Teil B: Textteil

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

Für den Planbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

Bäckereifläche
In Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet:
- Bäckereifiliale mit Verkauf und Café-Betrieb.
- allen weiteren zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Anlagen.

Sondergebiet Einzelhandel
Zulässig sind:
- Kfz-Stellplätze.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18 BauNVO)

Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden festgesetzt:
- Die **Grundfläche** (GR) von Gebäuden sowie
- die maximal zulässigen **Gebäudehöhe** (GHmax).

Bäckereifläche
Als max. zulässige **Grundfläche** (GR) wird festgesetzt:
- GR 100 m².

Als max. zulässige **Gebäudehöhe** (GHmax.) wird festgesetzt:
- 5,50m über dem in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt (HBP) auf Höhe der bestehenden rückwärtigen Gehwegoberkante (Flurstücksgrenze).

3. **Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Satz 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist eine offene Bauweise (o) zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen ausgewiesen.

4. **Flächen für Stellplätze**

Kfz-Stellplätze sind zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzungen für Nebenanlagen, hier: Stellplätze (St).

5. **Flächen für Nebenanlagen**

Untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der im Gebiet liegenden Grundstücke oder dem Baugebiet selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Gleiches gilt für Nebenanlagen, die der öffentlichen Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen dienen.

Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien, soweit nicht § 14 Abs.1 Satz 1 BauNVO Anwendung findet.

6. **Verkehrsflächen, Erschließung**

Der Planbereich ist durch die angrenzende Poststraße (Kommunalstraße) ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

II. Baugestalterische Festsetzungen

(Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 LBO)

Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur zulässig an der Stelle der erbrachten Leistung; Fremdwerbung ist nicht zulässig.

Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht sind nicht zulässig; von Werbeanlagen dürfen grundsätzlich keine Blendwirkungen auf Verkehrsanlagen und auf den Straßenverkehr ausgehen.

Dächer
Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 40°.

III. Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, sofern sie nicht als Zufahrt, Stellplatz oder Nebenanlage genutzt werden. Die Flächen sind als Grünflächen anzulegen und auf Dauer zu unterhalten.

Alle Stellplatzflächen sind einzugrünen und je zehn Stellplätze, ist ein Baum gemäß Pflanzenliste als Hochstamm anzupflanzen und auf Dauer zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

Für Pflanzmaßnahmen sind Pflanzen der nachstehenden Pflanzenliste zu verwenden:

A) Bäume	
Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche

Mindestpflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme (StU 10/12cm, bei Obst auch StU 6/8cm)

B) Sträucher	
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Salix spec.	Weiden

Mindestpflanzqualität: 2 x verpflanzte Sträucher, (Höhe 100 - 125cm, mind. vier Triebe).

Die Rodung von Gehölzen ist zwischen dem 01. März und dem 30. September eines Jahres verboten.

IV. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

- Das anfallende Schmutzwasser wird über den bestehenden Kanal in der Poststraße in die Kläranlage Dagstuhl abgeleitet.
- Niederschlagswasser von Gebäude- und Parkflächen ist vor Ort zu versickern bzw. in die angrenzende Wadrill einzuleiten. Zur Einleitung in die Wadrill besteht eine Genehmigung zur „Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bereich des Einkaufszentrums in die Wadrill" (Bescheid des Kreisumweltamtes, Untere Wasserbehörde, AZ:176-3/3 Nr.15/2002 Br/mr, Merzig, den 14.02.2002). Im Rahmen der geplanten Erweiterungsmaßnahme (Aldi-Einkaufsmarkt) ist eine Änderung der bestehenden Genehmigung zu beantragen.
- Anlagen zur Regenwasserrückhaltung bzw. -ableitung der Verkehrsflächen sind zeitgleich mit der Baumaßnahme herzustellen und auf Dauer zu erhalten; die Funktionssicherheit des Gesamtsystems ist sicherzustellen; Retentionseinrichtungen auf privaten Grundstücken sind zeitgleich mit der Gebrauchsfertigstellung des jeweiligen Gebäudes herzustellen.
- Die Verwendung von auswaschbaren oder auslaugbaren wassergefährdenden Stoffen ist beim Bau von Verkehrsflächen verboten.
- Das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser von Verkehrsanlagen in den Untergrund, ausgenommen Entwässerung über Böschungen und großflächige Versickerung über die belebte Bodenzone, ist verboten.
- Erdaufschlüsse, durch welche die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vor allem, wenn das Grundwasser oder seine reinigende Schicht ständig oder zu Zeiten hoher Grundwasserstände aufgedeckt wird und keine ausreichende dauerhafte Sicherung des Grundwassers vorgenommen werden kann, sind verboten.

V. Hinweise

- Oberboden, der bei Veränderungen an der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor der Vernichtung oder Vergeudung gem. § 202 BauGB zu schützen.
- Zu erhaltende Einzelbäume und sonstige erhaltenswerte Pflanzenbestände sind gem. DIN 18920 zu schützen.
- Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang von Grundstücksgrenzen sind die Grenzabstände gemäß Saarländischem Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind unterschiedliche geologische Bedingungen (Bodenverhältnisse) nicht auszuschließen. Der Umfang eventuell notwendiger Gründungsarbeiten ist durch Bodengutachten bei der Beachtung der DIN 1054 festzulegen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs sind Munitionsfunde nicht auszuschließen. Daher werden eine vorsorgliche Überprüfung durch einen privaten Kampfmitteldienst und die Durchführung von Erdarbeiten mit der entsprechenden Sorgfalt empfohlen. Die Anforderung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes sollte frühzeitig vor Beginn der Erdarbeiten erfolgen.
- Innerhalb des Geltungsbereichs wird nicht mit Bau- oder Bodendenkmälern gerechnet. Im Falle des Fundes von Denkmälern oder Denkmalresten ist die Landesdenkmalbehörde umgehend zu informieren. Das saarländische Denkmalschutzgesetz (SDschG), insbesondere die Anzeigepflicht und das befristete Veränderungsverbot gem. § 12 SDschG, sind einzuhalten.
- Einweisungspflicht: Vor Beginn von Baumaßnahmen hat eine Einweisung durch die Ver- und Entsorgungsträger zu erfolgen.
- Starkregen: Zur Vorsorge von Starkregenauswirkungen im Plangebiet wird empfohlen:
  - Die Geländegestaltung im Rahmen der Erschließung des Planbereichs ist grundsätzlich abflussensibel zu gestalten.
  - Beim Bau von Kellern sind Maßnahmen zur Verhinderung des Eintritts von Niederschlagswasser zu treffen (Abdichtungsmaßnahmen, technische Vorkehrungen zur Verhinderung von Wassereintritt).
  - Gebäudeeingänge sollen erhöht in Bezug zur Geländeoberfläche angelegt werden (Anlage von Stufen/ Rampen vor Gebäudeeingängen).

Rechtsgrundlagen*

*Aktualisierung zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) 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 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Verwaltungsverfahrensgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) 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 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) vom 18. November 2010 (Amtsbl. S. 2599), zuletzt geändert durch Artikel 92 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Kommunalselbstverwaltungsgesetz (KSVG) Vom 15. Januar 1964* in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Artikel 60 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119).

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LwaldG) vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Wassergesetz (SWG) vom 30. Juli 2004 (Amtsbl. S. 1994), zuletzt geändert durch Artikel 173 des Gesetzes vom 8. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629).

Saarländisches Denkmalschutzgesetz (Artikel 3 des Gesetzes Nr. 1946 zur Neuordnung des saarländischen Denkmalschutzes und der saarländischen Denkmalpflege) vom 8.Dezember 2021. Amtsblatt des Saarlandes 2018, S. 358.

Landesbauordnung (LBO) vom 18. Februar 2004 (Amtsbl. S. 822), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert sowie § 66 neu gefasst durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 212).

Saarländisches Nachbarrechtsgesetz vom 28. Februar 1973 (Amtsbl. S. 210),zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15. Juli 2015 (Amtsbl. I S. 632).

Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) vom 20. März 2002 (Amtsbl. S. 990), zuletzt geändert am 21. November 2007 (Amtsbl. S. 2393).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarlUVPG) vom 30. Oktober 2002 (Amtsbl S. 2494), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324).

Saarländisches Verwaltungsverfahrensgesetz (SVwVfG) vom 15. Dezember 1976 (Amtsbl. S. 1151), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 13. März 2024 (Amtsbl. I S. 310).

Verordnung über den Landesentwicklungsplan, Teilabschnitt „Siedlung" - LEP- Siedlung vom 4. Juli 2006 (Amtsbl. S. 962).

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

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss
Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in seiner Sitzung am ____2025 gem. § 2 Abs. 1 BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI - 1. Änderung" in der Stadt Wadern, Stadtteil Wadern gefasst. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Frühzeitige Beteiligung der Behörden
Gemäß § 13a i.V.m. § 13 Abs. 2, Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Beteiligung der Öffentlichkeit
Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf des Bebauungsplans im Zeitraum vom __.__.2025 bis __.__.2025 im Internet zur Einsicht eingestellt und lag im Rathaus der Stadt Wadern öffentlich aus.
Bei der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen:
1. dass Stellungnahmen während der Dauer der Veröffentlichungsfrist abgegeben werden können,
2. dass Stellungnahmen elektronisch übermittelt werden sollen, bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden können,
3. dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Beteiligung der Behörden
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit elektronischem Schreiben vom __.__.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme gem. § 4 Abs. 2 BauGB bis zum __.__.2025 aufgefordert.

Abwägung
Die während der Auslegung und Beteiligung von Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen wurden vom Stadtrat der Stadt Wadern in öffentlicher Sitzung am ____2025 geprüft und die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewägt.

Beschluss des Bebauungsplans
Der Stadtrat der Stadt Wadern hat in öffentlicher Sitzung am __.__.2025 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI - 1. Änderung" 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 "Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI - 1. Änderung" mit seinen textlichen Festsetzungen mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates der Stadt Wadern übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden. Die Planungsgrundlage stimmt im Sinne des PlanzV § 1 Abs. 2 mit dem aktuellen Liegenschaftskataster überein.

Der Bebauungsplan wurde mit Datum vom __.__.2025 ausgefertigt.

Wadern, den __.__.2025

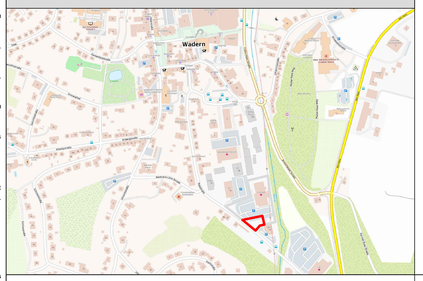
_____
Der Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplans
Die ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gem. § 10 Abs. 3 BauGB wurde angeordnet und am __.__.2025 veröffentlicht. Die Bekanntmachung enthält die Hinweise, dass der Bebauungsplan und die Begründung bei der Stadtverwaltung Wadern, 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 Formschriften, von Mängeln der Abwägung, die Rechtsfolgen gem. § 215 Abs. 1 BauGB und auf die Fälligkeit sowie das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gem. § 44 BauGB hingewiesen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI - 1. Änderung" rechtskräftig.

Wadern, den __.__.2025

_____
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



AUFTRAGGEBER
Stadt Wadern
und Bäckerei Gillen GmbH

PROJEKT
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Erweiterung Einkaufsmarkt ALDI - 1. Änderung"

PLANINHALT
Planzeichnung

BEARBEITER
Andreas Heinke, Stadtplaner AKS
Dr. Andreas Huwer

ZEICHNER
Andreas Heinke

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

PLOTTDATUM
02.12.2024

BLATTGRÖSSE
114cm x 77cm

MAßSTÄBE
Planzeichnung: 1:500
Übersichtsplan: Ohne Maßstab

INGENIEURBÜRO
PAULUS & PARTNER

Hauptsitz
Saarbrücker Straße 5
66687 Wadern
Tel.: +49 6871 90289
Fax: +49 6871 902930

Büroniederlassungen
Sindel Karlstr 17
66740 Saarlouis
Tel.: +49 6831 1204038

Südallee 376
54290 Trier
Tel.: +49 651 97669810
Fax: +49 651 97669815

www.paulus-partner.de
info@paulus-partner.de

Ingenieurbüro P & P GmbH
Geschäftsführer:
Edgar Mohrhausen
Dipl.Ing. (FH)

Wasserwirtschaft
Verkehrsanlagen
Ingenieurbau
Bauleitplanung/Stadtplanung
Landschaftspflege
Ingenieurvermessung
Sport- und Freizeitanlagen
Projektsteuerung
SiGe-Koordination