



LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) hier: Kurgelbiet
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**
 Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: Zentrale Achse / Plaza; Erschließung
- Sonstige Planzeichen**
 - Schutzgebiet Augusta-Quelle
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Umgrenzung zuässiger Bereich für Balkone
 - Abstandsflächen Balkone

SO1	1,0	1= Baugebiet
a	GOK max 16m	2= Grundflächenzahl (GRZ)
		3= Bauweise
		4= maximale Gebäudeoberkante

Teil B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- FESTSETZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO**
 - Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Baugebiet SO1**
 Gemäß § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO sind im Kurgelbiet SO1 allgemein zulässig:
 - Kuranlagen und -einrichtungen,
 - Einrichtungen, die mit den in Nr. 1 genannten Nutzungen in funktionalem Zusammenhang stehen,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke,
 - gewerbliche Betriebe mit kur- und gesundheitsbezogenem Geschäftsbereich,
 - Anlagen, die gesundheitlichen Zwecken insbesondere der Erholung, Genesung, Vorbeugung und Rehabilitation dienen,
 - Dienstleistungseinrichtungen und Läden mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm zur Versorgung des Kurgelbietes bzw. die mit der Kumnutzung im Zusammenhang stehen,
 - Schank- und Speisewirtschaften (einschließlich Außengastronomie), staatlich konzessioniertes Casino im unmittelbaren funktionalen Zusammenhang mit einem Hotelbetrieb,
 - Hotel einsch. Balkone, Beherbergungsbetriebe,
 - Wege und Platzbereiche.
 Zulässig ist ferner auch im SO1 Wohnen, das mit den Kur-, Erholungs-, Genesungs- und Rehabilitationseinrichtungen in Zusammenhang steht.
 Vergnügungstätten mit Ausnahme des o.g. staatlich konzessionierten Casinos sind nicht im Zulässigkeitskatalog inbegriffen. Gleichzeitig schließt die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Gaststätten solche Betriebe des Beherbergungs- und Gaststättengewerbes aus, in denen Geldspielgeräte betrieben werden.
 - Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - Grundflächenzahl** gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1, § 17 und § 19 BauNVO
 Die Obergrenze der GRZ im SO wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.
 Siehe Plan.
 - Höhe baulicher Anlagen**
 Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudeoberkante (GOKmax) festgesetzt.
 Für das Baugebiet SO 1 wird eine GOKmax von 16 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die fertige Bodenplatte im Bereich der Plaza.
 - Bauweise** gem. § 9 Abs. 1 N. 2 BauGB und § 22 BauNVO
 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird im Baugebiet SO1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die dadurch definiert wird, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge > 50 m zulässig sind. Ferner ist eine Grenzbebauung zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
 - Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
 Balkone und Windfänge dürfen in den im Plan gekennzeichneten Bereich in die ebenfalls gekennzeichneten Abstandsflächen auf den Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung hineinragen. Entsprechende Baualten liegen vor. Die lichte Höhe eines Balkons darf dabei 4 m und die Tiefe 3 m nicht überschreiten.
 - Stellplätze** gem. § 12 BauNVO
 Stellplätze sind innerhalb des Baugebietes (sofern sie der Nutzung des Baugebietes funktional zugeordnet sind) zulässig.
 - Nebenanlagen**
 Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in den Baugebieten gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser oder Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser, zur Nutzung von Geothermie, u.ä. dienen, sind gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Baugebiet allgemein zulässig, sofern sie sich dem Gesamtbild des Baugebietes unterordnen.
 - Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden im Geltungsbereich Verkehrsflächen der besonderen Zweckbestimmung "Zentrale Achse/Plaza" sowie Erschließung für die Fahr- und Fußgängererschließung festgesetzt. Im Bereich der Plaza ist die Unterbauung mit einer Tiefgarage zulässig.
 Im auf dem Plan markierten Bereich der Verkehrsfläche der besonderen Zweckbestimmung dürfen Balkone und Windfänge errichtet werden.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
 Für den gesamten Geltungsbereich wird festgesetzt:
 - Bei der Beleuchtung von Straßen, Gebäuden und Plätzen sollen insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mit vorwiegend langwelligem Licht zum Einsatz kommen, die nicht als Lichtfangquellen z.B. für nachtaktive Insekten dienen.
 - Grundsätzlich sind Rodungen gemäß § 39 BNatSchG nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen. Sollten Rodungs- bzw. Rückschnittmaßnahmen zwischen dem 01. März und dem 30. September notwendig werden, die über einen geringfügigen Rückschnitt hinaus gehen, muss ein Ausnahmeantrag gem. § 67 BNatSchG gestellt werden.
 - Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird festgesetzt, dass aus Gründen der Endlichkeit der fossilen Energieressourcen und aus Gründen des Umwelt- und Klimaschutzes der vorrangige Einsatz erneuerbarer Energien anzustreben ist.
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB**
 - Gestalterische Festsetzungen i.V.m. § 85 Abs. 1 LBO**
 - Bauliche Anlagen**
 Bauliche Anlagen müssen bei der Errichtung, Änderung und Instandhaltung nach ihrem Maßstab, den Proportionen (Länge, Höhe und Breite), nach Dach und Fassadenform sowie nach Farben und Baustoffen an das Gesamtbild des Kurbereiches angepasst werden, um der Zielvorstellung eines harmonischen, maßstäblichen Gesamtbildes zu entsprechen. Auf die erhaltenswerten Eigenarten der Umgebung ist Rücksicht zu nehmen.
 Sonderbauten wie z.B. Trafostationen, öffentliche Toilettenanlagen, bauliche Anlagen zur Unterbringung von Müllbehältern u.ä. sind an die Gestaltung der Gesamtanlage anzupassen bzw. so anzuordnen, dass sie sich auf eine unauffällige Weise dem Gesamtbild unterordnen, z.B. indem sie in größere Gebäude integriert oder abseits des öffentlich zugänglichen oder einsehbaren Raumes angeordnet werden.
 Balkone dürfen als farbig beschichtete Stahlkonstruktion separat vor dem bestehenden Gebäude grundfest errichtet werden.
 Eine fußläufige Verbindung zwischen Thermalbad und ehemaligem MVC-Gebäude (geplantes Hotel) ist zulässig.
 - Dächer**
 Die Dächer der Gebäude sind als geneigte Dächer mit einer Neigung von 22° - 40° auszuführen. Flachdächer sind für Sonderbauten (Therme, Hotel, u.ä.) innerhalb des SO1 zulässig.
 Äußerlich sichtbare Antennenanlagen, Satellitenschüsseln, Mobilfunkantennen u.ä. sind sowohl auf dem Dach wie auch an den Fassaden unzulässig.
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen von Gebäuden mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu versehen.

- Fassaden**
 Die Außenwände baulicher Anlagen sind vorzugsweise zu verputzen und gegebenenfalls zu streichen. Die Farbgebung der Fassade und der baulichen Einzelteile ist, je Gebäude, auf eine geringe Zahl von Grundfarben zu beschränken. Für den Fassadenanstrich sind nur gebrochene Farbtöne und / oder Pastellfarben zulässig.
 Die Verwendung von unverputztem Sichtmauerwerk, Klinkerfassaden, u.ä. ist unzulässig. Die Verwendung von ortstypischen Natursteinen an Gebäudeteilen ist im Einzelfall zulässig und kann von der Erfüllung besonderer gestalterischer Auflagen auch bezüglich der Größe der betreffenden Flächen abhängig gemacht werden. Unzulässig ist die Verwendung von Verkleidungen oder Verplättungen (z.B. Kunststoffverkleidungen, Schiefer, o.ä.) sowie Waschbeton, auffallend unruhige Putzstrukturen, Glasbausteine.
- Anlagen der Außenwerbung und Warenautomaten**
 Die Werbe- und Schriftzone ist grundsätzlich dem Erdgeschoss zuzuordnen und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Werbeanlage kann auch abweichend davon zugelassen werden (z.B. als Dachaufbau). Auch gilt die o.g. Voraussetzung, dass sie sich in Dimensionierung, Proportion und Gestaltung in das Gesamtbild des Bebauungsgebietes einfügen muss.
 Dabei darf eine maximale Größe der Werbeanlage von 3m Höhe (bei Dachwerbung ab Oberkante Attika) und 7m Breite nicht überschritten werden.
 Weiterhin wird festgesetzt, dass die Werbeanlage nur in Richtung der Plaza leuchten darf, nicht in Richtung Norden, wo sich der Glampingpark mit dahinterliegendem Wald befindet.
 Werbeanlagen sind unzulässig
 - bei Häufung gleicher Werbeanlagen oder Werbeanlagen, deren Gestaltung miteinander unvereinbar ist
 - bei aufdringlicher Wirkung bedingt durch übermäßige Größe, grelle Farben oder / und Ort und Art der Anbringung (z.B. Blinklichter, laufende Schriftbänder oder Wechsellichtanlagen). Empfohlen werden auf den Außenwänden der Gebäude aufgetragene Beschriftungen, die farblich auf die Farbgebung von Gebäude und Umgebung abgestimmt werden und gegebenenfalls durch Anstrahlen hervorgehoben werden können. Einzelbuchstaben aus Metall, die hinterleuchtet werden können, sind zulässig.
 Werbeanlagen in Form von Hinweisschildern, Schaukästen, u.ä. im das Gebäude umgebenden Freiraum können zugelassen werden, wenn sie sich der Proportion und Gestaltung der Gesamtanlage eindeutig unterordnen.
 Das Anbringen und Aufstellen von Warenautomaten außerhalb baulicher Anlagen ist unzulässig.
- Aktionsflächen / Flächen für Outdooraktivitäten**
 Flächen für Outdooraktivitäten, die nicht als feststehende bauliche Anlagen errichtet werden (z.B. Veranstaltungsflächen), sind durch standortgerechte gestalterische Maßnahmen wie Eingrünung mit Heck und Hochgrün oder begründete Wälle so zu gestalten und gegenüber dem öffentlichen Raum abzugrenzen, dass einer optischen Beeinträchtigung des Ortsbildes entgegen gewirkt wird. Die Eingrünung soll sicherstellen, dass die Veranstaltungsflächen und Anlagen von den öffentlichen Flächen oder von benachbarten Baugebieten aus nicht vollständig einsehbar sind.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
 Schutzbezirk der Augusta-Quelle, hier: Zone III (weitere Schutzzone)
 Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird das mit Verordnung vom 16.01.1957 festgesetzte Schutzgebiet der Augusta-Quelle für die Quelfassung der Barmerherzigen Brüder von Maria Hilf nachrichtlich übernommen. Die Bestimmungen des Beschlusses zum Schutzbezirk der Augusta-Quelle vom 16. Januar 1957 sind bei allen Planungen und Maßnahmen innerhalb des Schutzbezirkes zu berücksichtigen. Bei Maßnahmen innerhalb der Heilquellenschutzzone III der Augusta-Quelle sind die Richtlinien für Heilquellenschutzgebiete der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser, LAWA, anzuwenden.

IV. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs siehe Plan

V. HINWEISE

Leuchtende Werbeanlagen müssen zwischen 00:00 Uhr und 06:00 Uhr ausgeschaltet sein.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I, S. 3634), das zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I, S. 3786), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist

Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88) geändert worden ist

Bundesimmissionschutzgesetz (BImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Art. 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I, S. 1792) geändert worden ist

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das durch Art. 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist

Bauordnung für das Saarland (LBO), in der Fassung vom 18. Februar 2004 (Amtsblatt S. 822), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. 2024 I S. 212).

Saarländisches Naturschutzgesetz (SNG) in der Fassung vom 05. April 2006 (Amtsblatt S. 726), zuletzt geändert durch Artikel 162 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung im Saarland (SaarUVPG) in der Fassung vom 30. Oktober 2002 (Amtsblatt S. 2494), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Saarländisches Landesplanungsgesetz (SLPG) in der Fassung vom 18. November 2010 (Amtsblatt S. 2599), geändert durch das Gesetz vom 13. Februar 2019 (Amtsbl. I S. 324)

Kommunaleselbstverwaltungsgesetz (KSVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juni 1997 (Amtsbl. S. 682), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2023 (Amtsbl. I S. 1119)

Saarländisches Wassergesetz (SWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. Juli 2004 (Amtsblatt S. 1994), zuletzt geändert durch Art. 173 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

Waldgesetz für das Saarland (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung vom 26. Oktober 1977, zuletzt geändert durch Artikel 161 des Gesetzes vom 08. Dezember 2021 (Amtsbl. I S. 2629)

VERFAHRENSVERMERKE

Der Rat der Gemeinde Kleinblittersdorf hat am ____2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes 5. Teiländerung des Bebauungsplanes "Kurgelbiet Sole-Thermalbad Rilchingen" im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB beschlossen (§ 2 Abs. 1 BauGB). Der Beschluss, den Bebauungsplan aufzustellen, wurde mit dem Hinweis auf Durchführung im Vereinfachten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung am ____2024 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), den Textfestsetzungen (Teil B) und der Begründung hat gemäß § 13a Abs. 2 Nr.1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.2 BauGB in der Zeit vom ____2024 bis einschließlich ____2024 öffentlich ausgelegen.

Ort und Dauer der Öffentlichen Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Abwägung unberücksichtigt bleiben können, am ____2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ____2024 um Stellungnahme gebeten und über die Auslegung benachrichtigt. Während der Auslegung gingen Anregungen ein, die vom Rat der Gemeinde Kleinblittersdorf am ____ geprüft wurden. Das Ergebnis wurde denjenigen, die Anregungen vorgebracht haben, mitgeteilt (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB).

Der Rat der Gemeinde Kleinblittersdorf hat am ____ den Bebauungsplan 5. Teiländerung des Bebauungsplanes "Kurgelbiet Sole-Thermalbad Rilchingen" als Satzung beschlossen (§ 10 BauGB). Der Bebauungsplan 5. Teiländerung des Bebauungsplanes "Kurgelbiet Sole-Thermalbad Rilchingen" besteht aus Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung.

Der Bebauungsplan wird hiermit als Satzung ausgeteilt.

Kleinblittersdorf, den _____ Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde am _____ ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung tritt gem. § 10 Abs. 3 BauGB der Bebauungsplan 5. Teiländerung des Bebauungsplanes "Kurgelbiet Sole-Thermalbad Rilchingen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) sowie der Begründung in Kraft.

In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen worden.

Kleinblittersdorf, den _____ Der Bürgermeister

Gemeinde Kleinblittersdorf

5. Teiländerung des Bebauungsplanes "Kurgelbiet Sole-Thermalbad Rilchingen"

BEBAUUNGSPLAN
 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB
 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

M 1:1.000

Bearbeitet für die
 Gemeinde Kleinblittersdorf
 Volkingen, im Oktober 2024