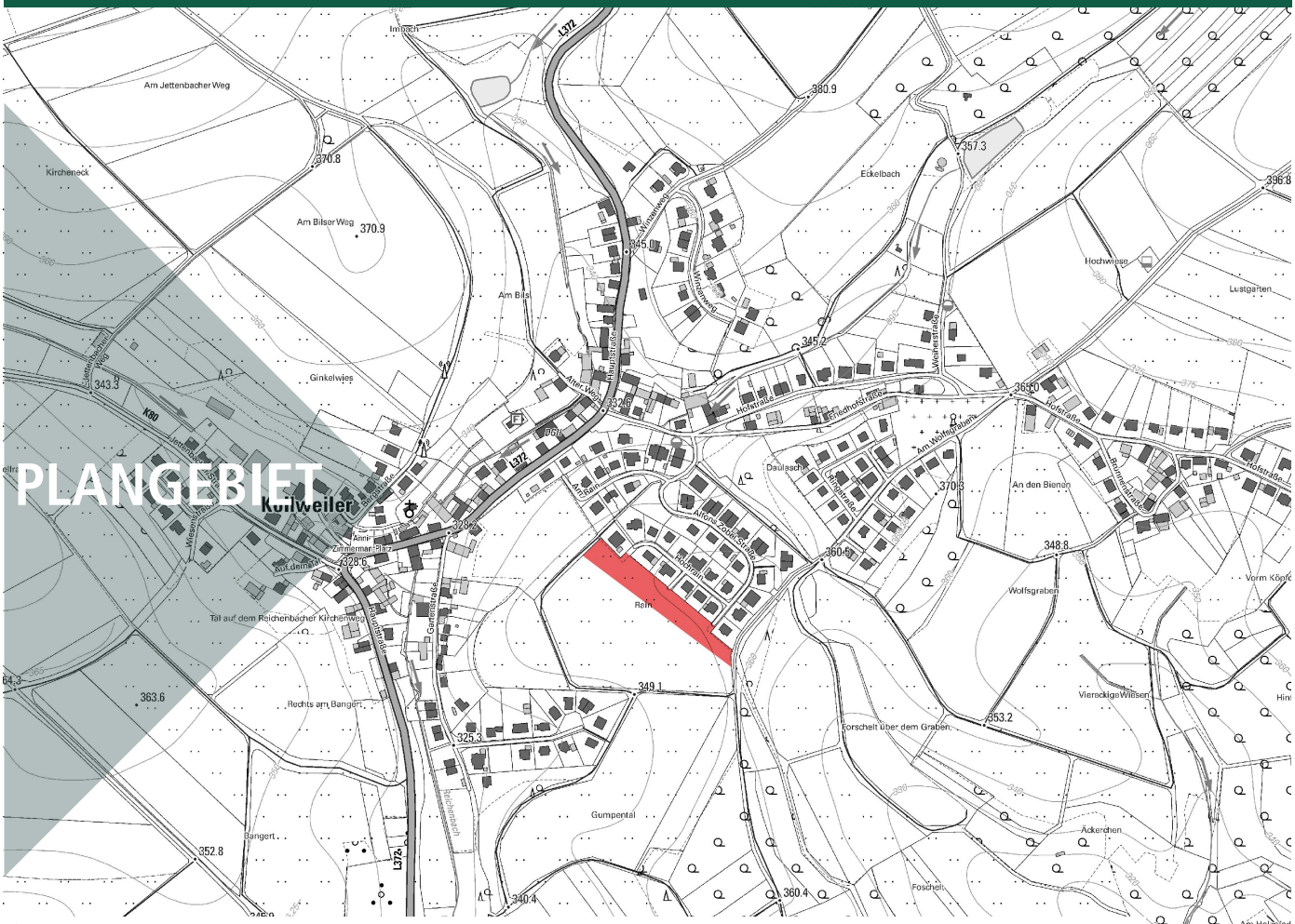
Teil B: Textteil
Neubaugebiet „Am Rain III“

Bebauungsplan in der Verbandsgemeinde Weilerbach, Ortsgemeinde Kollweiler



Grundlage: ©GeoBasis-DE/ LVermGeoRP 2025, dl-de/by-2-0, www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Bearbeitet im Auftrag der
Ortsgemeinde Kollweiler
Rummelstraße 15
67685 Weilerbach

Stand der Planung: 15.04.2026
Entwurf

Als Teil B der Satzung ausgefertigt

Kollweiler, den __.__.____

_____
Der Ortsbürgermeister

Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel: 0 68 25 - 4 04 10 70
email: info@kernplan.de

Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Hugo Kern
Dipl.-Ing. Sarah End

KERN PLAN Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH

1. Art der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO
1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	zulässig sind: - Wohngebäude, - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.	§ 4 Abs. 2 BauNVO
1.2.	ausnahmsweise zulässig sind: - die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe, - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, - Anlagen für Verwaltungen.	§ 4 Abs. 3 BauNVO und 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO
1.3.	nicht zulässig sind: - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften, - Anlagen für sportliche Zwecke, - Gartenbaubetriebe, - Tankstellen.	§ 4 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO und § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung	Siehe Plan.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO
2.1. Höhe baulicher Anlagen	Siehe Plan. Maßgebende obere Bezugspunkte der Höhen für die baulichen und sonstigen Anlagen sind die Traufhöhe (TH) sowie die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern ist der maßgebende obere Bezugspunkt für die maximale Höhe grundsätzlich die Oberkante der baulichen und sonstigen Anlagen (Attika, Gebäudeoberkante etc.). Diese entspricht dabei der festgesetzten Traufhöhe. Die Gebäudeoberkante wird im Übrigen definiert durch den Schnittpunkt zweier geneigter Dachflächen oder den Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Angabe der Höhe der baulichen Anlagen ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte. Grenzen zwei Straßen an das Gebäude an, ist die niedrigere der beiden Straßenhöhen als Bezugspunkt zu wählen. Durch Photovoltaikmodule/ Solarmodule inkl. der zum Betrieb erforderlichen Anlagen und Bauteile kann die zulässige Firsthöhe / Gebäudeoberkante um bis zu 1,50 m überschritten werden. Zudem kann die zulässige Firsthöhe/ Gebäudeoberkante durch untergeordnete Bauteile (technische Aufbauten, etc.) auf max. 10 % der Grundfläche überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

2.2. Grundflächenzahl	Siehe Plan. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 1 und 4 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf 0,4 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von - Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO), im Allgemeinen Wohngebiet bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO
3. Bauweise	Gem. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hauptbaukörper darf 15 m nicht überschreiten. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Bei Doppelhäusern ist eine Grenzbebauung zulässig. Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	Siehe Plan. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Gem. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Gebäude und Gebäudeteile die Baugrenze nicht überschreiten. Demnach sind die Gebäude innerhalb des im Plan durch Baugrenzen definierten Standortes zu errichten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (0,5 m) kann zugelassen werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 14 BauNVO) zulässig, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Zu den untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen gehören auch Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien. Die Ausnahmen des § 14 Abs. 2 BauNVO gelten entsprechend. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude	Siehe Plan. Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: „Mischverkehrsfläche“	Siehe Plan. Die internen Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) mit einer Breite von 6,00 m festgesetzt.	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
7. Versorgungsflächen für Elektrizität	Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität (z.B. Trafo-Station) und/ oder der E-Mobilität dienen, sind innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebietes auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 2 BauNVO
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

8.1.	**Reduzierung der Versiegelung:** Der Anteil befestigter Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Kfz-Stellplätze einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Splittfugenpflaster oder offenporiges Wabenfugenpflaster etc.) und versickerungsfähigem Unterbau auszuführen.	
8.2.	**Bodenpflege:** Flächen, die nicht als Stellplätze, Zufahrten, Terrassen oder Wege benötigt werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch als Zier- oder Nutzgarten anzulegen. Großflächig mit Steinen bedeckte Flächen, auf denen hauptsächlich Steine zur Gestaltung verwendet werden und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Flächen zulässig. Mineralische Splitabdeckungen für z.B. trockenresistente und insektenfreundliche Beete oder Gartenanlagen ohne zusätzliches Vlies und Folie sind erlaubt.	
8.3.	**Insektenfreundliche Beleuchtung:** Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind i.S.d. § 41a BNatSchG technisch oder konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.	
8.4.	**Nisthilfen:** Je Gebäude sind mind. zwei Nisthilfen für Gebäudebrüter (Vögel/ Fledermäuse) zu installieren, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.	
9. Maßnahmen für erneuerbare Energien	Innerhalb des Plangebietes sind auf jeweils mindestens 30 % der Dachflächen von neu zu errichtenden Gebäuden Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung anzubringen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 qm. Sofern Staffelgeschosse ausgebildet werden, gilt diese Vorgabe bei den Hauptgebäuden allein für die Staffelgeschosse. Die mindestens zu errichtende Fläche von Energieanlagen kann auch auf nur einer oder mehreren baulichen Anlagen errichtet werden, wenn sichergestellt ist, dass insgesamt eine Fläche errichtet wird, die 30 % der Dachflächen auf dem Baugrundstück entspricht.	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
10. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
10.1.	Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als begrünte Gartenflächen anzulegen, sofern sie nicht für Zufahrten, Stellplätze, Wege oder weitere Gestaltungselemente benötigt werden. Zulässig sind alle Maßnahmen, die geeignet sind, eine ansprechende Durchgrünung und eine harmonische und optisch ansprechende Einbindung in das umgebende Landschafts- und Siedlungsbild zu erreichen. Artenreiche Blumenwiesen sind artenarmen Zierrasen vorzuziehen.	

10.2.	Zur Eingrünung ist je Grundstück mindestens 1 standortgerechter Laubbaumhochstamm/ Stammbusch zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen. Für die Hochstämme können folgende Arten verwendet werden: - Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) - Feldahorn (Acer campestre) - Großlaubige Mehlbeere (Sorbus aria) - Silberlinde (Tilia tomentosa) - Spitzahorn (Acer platanoides) - Winter-Linde/ Amerikanische Stadtlinde (Tilia cordata) - Vogelkirsche (Prunus avium) - Hochstämmige Obstbäume Mindestqualität der Hochstämme: 3-mal verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang (StU) gemessen in 1 m Höhe. Geeignete Sorten von hochstämmigen Obstbäumen sind ausführlich in der Broschüre „Obstsorten für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz" (2018) (https://www.streuobst-verbindet.de/wp-content/uploads/2021/10/Streuobst_Sortenliste_RLP_2018.pdf) in der Liste mit empfehlenswerten Apfel- und Birnensorten des Verbandes der Gartenbauvereine Saarland/ Rheinland-Pfalz e. V. (https://www.gartenbauvereine.de/saarland_rheinland-pfalz/streuobst/obstwiesen/empfehlenswerte-streuobstsorten) und in der Broschüre „Apfelsorten im Saarland" des für Umwelt zuständigen Ministeriums des Saarlandes beschrieben.	
10.3.	Flachdächer und Dächer mit einer Neigung von bis zu 15° sind mit einer durchwurzelbaren Mindestsubstratschicht von ca. 15 cm Stärke mindestens extensiv zu begrünen. Dies gilt auch für die Dachflächen sonstiger neu zu errichtender baulicher Anlagen wie Carports, Garagen und Nebengebäude mit einer Fläche von jeweils mehr als 30 qm. Eine Nutzung als Dachgarten ist zulässig. Dabei ist ein Begrünungssystem zu wählen, welches das dauerhafte und vitale Wachstum von Gräsern, Polsterstauden und zwergigen Gehölzen auch während länger anhaltender Hitze- und Trockenheitsperioden gewährleistet. Dies gilt nicht für die durch notwendige technische Anlagen (z.B. Lüftungsanlage), oder nutzbare Freibereiche auf den Dächern in Anspruch genommenen Flächen – ausgenommen Anlagen zur Erzeugung von Energie aus solarer Strahlung.	
10.4.	Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.	
11. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	Notwendige Abböschungen, Aufschüttungen und Stützmauern zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (hier: Mischverkehrsfläche) sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
12. Kompensationsmaßnahmen	Wird im weiteren Verfahren, nach Vorlage des Umweltberichtes, ergänzt.	§ 9 Abs. 1a BauGB
13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neubaugebiet „Am Rain III"" ist in der Planzeichnung festgesetzt.	§ 9 Abs. 7 BauGB
14. Abwasserbeseitigung	Wird im weiteren Verfahren, nach Vorlage des Entwässerungskonzeptes, ergänzt.	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §§ 57-63 LWG
15. Örtliche Bauvorschriften		§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO

15.1.	**Stellplätze, Garagen und Carports** - Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze, Garagen oder Carports auf dem Privatgrundstück nachzuweisen. Die Fläche vor der Garage bzw. dem Carport kann als Stellplatz angerechnet werden. - Der Abstand der Garagen bzw. der Carports zur festgesetzten Straßenbegrenzungslinie muss mind. 6,00 m betragen.	
15.2.	**Dach** - Unzulässig sind Dacheindeckungen in glänzenden/ reflektierenden Materialien.	
15.3.	**Fassade** - Unzulässig sind Fassadenverkleidungen aus glänzenden/ reflektierenden Materialien sowie unverputzte Mauerwerkswände. Die Außenwandflächen, soweit sie nicht aus Holz, Naturstein oder Sichtmauerwerk hergestellt sind, sind mit ortsüblichem Verputz, Anstrich bzw. Verkleidung zu versehen.	
15.4.	**Müll- und Abfallbehälter** - Öffentlich einsehbare Stellflächen oder Einhausungen für Müll- und Abfallbehälter sind mit hochwachsenden oder rankenden Gehölzen sichtwirksam einzugrünen.	
15.5.	**Einfriedungen und Stützwände** - Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m über Straßenniveau nicht überschreiten. - Straßenseitige Stützmauern und Findlingsmauern dürfen eine mittlere Höhe von 1,50 m über Straßenniveau nicht überschreiten. Auf den Stützmauern und Findlingsmauern ist eine Einfriedung von maximal 1,00 m zulässig. Diese Einfriedungen sind transparent bzw. durchbrochen herzustellen.	
16. Hinweise		
16.1.	**Artenschutz** - Nach § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes und von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, zu roden oder auf den Stock zu setzen.	
16.2.	**Erneuerbare Energien** - Es sind die zum Zeitpunkt der Antragstellung auf Baugenehmigung oder Genehmigungsfreistellung jeweils geltenden Vorschriften zur Installation erneuerbarer Energien zu beachten, welche über die Vorgaben dieses Bebauungsplanes hinausgehen können. - Insbesondere sind die Pflichten nach dem Landesgesetz zur Installation von Solaranlagen (Landessolargesetz - LSolarG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30. September 2021 (GVBl. 2021, 550), unter Berücksichtigung der jeweils geltenden Änderungen zu beachten.	

16.3.	**Starkregen** - Hinsichtlich der klimatischen Veränderungen ist darauf zu achten, dass die Oberflächenabflüsse aufgrund von Starkregenereignissen einem kontrollierten Abfluss zugeführt werden. Den umliegenden Anliegern darf kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Hierfür sind bei der Oberflächenplanung vorsorglich entsprechende Maßnahmen vorzusehen. Besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung durch die Grundstückseigentümer zu bedenken. Der Grad der Gefährdung durch Starkregenereignisse ist im Zuge der Bauausführung anhand weiterer Daten näher zu untersuchen. Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen. Um der Herausforderung zunehmender Starkregenereignisse zu begegnen, bietet das Land Rheinland-Pfalz landesweite Informationskarten an, die auf Basis von Berechnungen auf die Gefahren von Sturzfluten nach extremen Regenfällen hinweisen. Regionale Unterschiede von Niederschlagsereignissen werden dabei betrachtet. - Bei Sturzflutgefahrenkarten wird die Darstellung von Wassertiefen, Fließgeschwindigkeiten und -richtungen von oberflächlichem Wasser, das infolge von Starkregen abfließt, durch die Betrachtung verschiedener Szenarien mit unterschiedlichen Regenhöhen und -dauern ermöglicht. Grundlage dieser Karten ist der einheitliche „Stark-Regen-Index" (SRI). Das Basisszenario „Außergewöhnliche Starkregenereignisse" (SRI 7) geht von 40 - 47 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde aus, was in etwa der Wahrscheinlichkeit eines hundertjährlichen Hochwassers (HQ100) entspricht. Zusätzlich liefern die Szenarien „Extreme Starkregenereignisse" weitere Einblicke. - Bei Starkregenereignissen besteht die Möglichkeit, dass überall Oberflächenabfluss auftritt. Dabei können sich in Mulden, Rinnen oder Senken höhere Wassertiefen und schnellere Fließgeschwindigkeiten entwickeln. Aus diesem Grund ist es wichtig, stets die örtlichen Oberflächenstrukturen und die gegebenen Bedingungen zu berücksichtigen. Die Sturzflutgefahrenkarten sind unter dem Link https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10360/ einsehbar. - Das Örtliche Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzept der Ortsgemeinde Kollweiler (Stand: Februar 2023) ist zu beachten.	
16.4.	**Schonender Umgang mit Grund und Boden** - Gem. §§ 1a Abs. 2 BauGB und § 7 BBodSchG ist bei der Erschließung auf einen sparsamen, schonenden und fachgerechten Umgang mit Boden zu achten. Die Bodenarbeiten sind nach den einschlägigen Vorschriften der DIN 18915 („Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten") durchzuführen. Die vorhandenen Oberböden sind abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und an den zu begrünenden Freiflächen wieder einzubauen. Überschüssige Oberböden sind an anderer Stelle zu verwerten.	
16.5.	**Denkmalschutz** - Allgemein gilt die Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde gem. §§ 16 - 21 DSchG Rheinland-Pfalz.	
16.6.	**Normen, Richtlinien, Stellungnahmen** - Die Einsicht der verwendeten Normen, Richtlinien, etc. ist im Bauamt der Verbandsgemeindeverwaltung Weilerbach möglich.	