

# Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm



Verbandsgemeindeverwaltung Weißenthurm \* Postfach 1263 \* 56572 Weißenthurm

Postanschrift: Postfach 1263  
56572 Weißenthurm

Hausanschrift: Kärlicher Str. 4  
56575 Weißenthurm

Auskunft erteilt: Frau Marita Just  
Zimmer: 310

Telefon: 02637/913-350

Fax: 02637/913-100

E-Mail: [marita.just@vgwthurm.de](mailto:marita.just@vgwthurm.de)

Homepage: [www.vgwthurm.de](http://www.vgwthurm.de)

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen  
Fb 4.1\_511 600

Datum:  
28.03.2024

## **Betr.: Baugebiet „Westlich des Deutschpfädchens“, Ortsgemeinde St. Sebastian Hinweise zur Bebauung aufgrund der besonderen Lage im Wasserschutzgebiet**

Sehr geehrte Damen und Herren,

### **Einleitung und Erläuterung:**

Der Bebauungsplan „Westlich des Deutschpfädchens“ ist am 22.03.2016 rechtsverbindlich geworden.

Bei der Planung zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist in enger Abstimmung mit der Fachbehörde (SGD Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Grundwasserschutz und Wasserversorgung Koblenz) eine Abgrenzung der Wasserschutzzonen II zur Schutzzone III im laufenden Verfahren zur Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz berücksichtigt und in der Planurkunde als (ältere) dünne durchgezogene blaue Linie dargestellt.

Durch die Justierung der Position eines neuen Brunnens hat sich in der danach erfolgten abschließenden Bearbeitung zur Neuausweisung des Schutzgebietes für den Verlauf dieser technisch ermittelten Berandung der Schutzzone II ein nachteiliges Hineinrücken in den Bereich dieses Bebauungsplans ergeben. Dieser neue Verlauf liegt der heute bestehenden parzellenscharfen Ausweisung der Schutzzone II (WSZ II) zugrunde. Die Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz ist mittels Rechtsverordnung am 26.03.2019 in Kraft getreten.

Insofern ist das Baugebiet „Westlich des Deutschpfädchens“ in Bezug auf die Bebaubarkeit und den Grundwasserschutz in vier verschiedene Zonen zu unterteilen:



#### **Bankverbindungen:**

Sparkasse Koblenz

Volksbank RheinAhrEifel

Postbank Köln

#### **IBAN/BIC**

DE16 5705 0120 0003 0001 06

MALADE51KOB

DE10 5776 1591 7071 8405 00

GENODED1BNA

DE17 3701 0050 0019 2125 06

PBNKDEFF

#### **Öffnungszeiten:**

Montag – Freitag

Donnerstag zusätzlich

oder nach Vereinbarung

Bürgerbüro zusätzlich

durchgehend

07.15 Uhr – 12.00 Uhr

14.00 Uhr – 18.00 Uhr

Montag und Dienstag

bis 16.30 Uhr

Donnerstag bis 18.00 Uhr

- a. **Südlicher Bereich innerhalb der festgesetzten WSZ II gemäß der im Bebauungsplan dargestellten älteren technisch ermittelten Berandung**  
(Baugrundstücke sind im beigefügten Erläuterungsplan zart rosa dargestellt, die zwischen der durchgezogenen blauen Linie – ältere technische Berandung WSG für gültigen Bebauungsplan und der südlichen Grenze des Plangebietes liegen).
- b. **Bereich innerhalb der festgesetzten WSZ II gemäß der technisch ermittelten jüngeren Berandung**  
(Baugrundstücke zart rosa, die zwischen der gestrichelten blauen Linie – jüngere technische Berandung für gültige WSG-RVO und der durchgezogenen blauen Linie liegen)
- c. **Bereich innerhalb der festgesetzten WSZ II gemäß der parzellenscharfen Abgrenzung der „Alt“-Flurstücke vor der Bodenordnung**  
(Baugrundstücke sind im beigefügten Erläuterungsplan zart rosa dargestellt und befinden sich zwischen der gestrichelten grünen Linie und außerhalb der technische Berandung der gültigen WSG-RVO -gestrichelten blauen Linie- )
- d. **Bereich, der außerhalb der WSZ II, jedoch innerhalb der WSZ IIIA liegt**  
(Baugrundstücke sind im beigefügten Erläuterungsplan kräftig rosa dargestellt)

**Der beigefügte Erläuterungsplan zeigt die Lage der älteren und der neueren technischen Berandung der WSZ II und die parzellenscharf festgesetzte WSZ II vor dem Hintergrund des rechtsgültigen Bebauungsplans.**

**Für alle vier beschriebenen Bereiche sind die in der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz vom 26.03.2019 enthaltenen Verbote einzuhalten, siehe Anlage.**

**Damit ergeben sich insbesondere folgende Festsetzungen und Regelungen für die einzelnen Bereiche gemäß der Rechtsverordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz vom 26.03.2019:**

(Regelungen gelten zusätzlich zu den Festlegungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes)

- a. **Südlicher Bereich innerhalb der festgesetzten WSZ II gemäß der im Bebauungsplan dargestellten älteren technisch ermittelten Berandung**  
(Baugrundstücke sind im beigefügten Erläuterungsplan zart rosa dargestellt, die zwischen der durchgezogenen blauen Linie – ältere technische Berandung WSG für gültigen Bebauungsplan und der südlichen Grenze des Plangebietes liegen).

Diese Bereiche (= nicht überbaubare Flächen im Bebauungsplan) sind von jeglicher Bebauung freizuhalten, siehe auch Bebauungsplanurkunde

- b. **Bereich innerhalb der festgesetzten WSZ II gemäß der technisch ermittelten jüngeren Berandung**  
(Baugrundstücke zart rosa, die zwischen der gestrichelten blauen Linie – jüngere technische Berandung für gültige WSG-RVO und der durchgezogenen blauen Linie liegen)

Es gelten die in der Rechtsverordnung § 3 für Zone II enthaltenen Festsetzungen mit der Maßgabe, dass bauliche Anlagen errichtet werden dürfen, jedoch ohne Unterkellerung (siehe die in § 3 Nr. II.3 Buchst. d) formulierte Ausnahme)

Eine Anlage von Zisternen zur Regenwassersammlung (in der WSZ II hat die WSG-RVO Vorrang vor dem Hinweis unter 3.5 der Textfestsetzungen) und eine Errichtung von

oberflächennahen Erdwärmekörpern bzw. Erdwärmekollektoren sind nicht zulässig.

c. **Bereich innerhalb der festgesetzten WSZ II gemäß der parzellenscharfen Abgrenzung der „Alt“-Flurstücke vor der Bodenordnung**

(Baugrundstücke sind im beigefügten Erläuterungsplan zart rosa dargestellt und befinden sich zwischen der gestrichelten grünen Linie und außerhalb der technische Berandung der gültigen WSG-RVO -gestrichelten blauen Linie- )

Hier gilt grundsätzlich die gleiche Regelung wie zu Ziffer b.

Hier dürfen jedoch Gebäude mit Unterkellerung errichtet werden, wenn gleichzeitig mit dem Bauantrag ein Antrag auf Befreiung vom Verbot der WSG-RVO bei der SGD Nord gestellt wird.

Da dies hiermit hinreichend fachlich abgestimmt ist, bedarf es zur Antragstellung ausnahmsweise keines nach § 103 Landeswassergesetz (LWG) planvorlageberechtigten Fachplaners. Auch ein Architekt kann somit den Antrag bei der SGD einreichen. Es muss jedoch eindeutig geplant und dargestellt sein, welche Eingriffstiefen samt ggf.

Bodenaustausch erfolgen sollen und welche Abmessungen die benötigte Baugrube haben wird.

Die Baugrube muss vollständig außerhalb des von der gestrichelten blauen Linie umfassten Bereichs liegen.

d. **Bereich, der außerhalb der WSZ II, jedoch innerhalb der WSZ IIIA liegt**

(Baugrundstücke sind im beigefügten Erläuterungsplan kräftig rosa dargestellt)

Es gelten die in der Rechtsverordnung § 3 für Zone IIIA enthaltenen Festsetzungen, die auch für die Zone II gelten.

Somit sind gesamten Baugebiet Geothermiebohrungen oder Wasser-Wasser-Wärmepumpen nicht zulässig.

Generell wird für das gesamte Baugebiet auf die Hochwassergefahr bei Extremereignissen hingewiesen, siehe u.a. Textziffer 3.6 - Hochwasserschutz sowie 3.7 – Stromversorgung bei Hochwasserproblematik der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Im Auftrag:

Gez.

Marita Just

**Anlagen:**

**Erläuterungsplan, Stand 27.03.2024**

**Rechtsverordnung über die Festsetzung des Wasserschutzgebietes Koblenz-Urmitz vom 26.03.2019**

Anlage zum Infoschreiben: "Hinweise zur Bebauung aufgrund der besonderen Lage im Wasserschutzgebiet"

Aktualität: 27.03.2024

Datengrundlage: © GeoBasis-DE / LVerGeoRP 2023, dl-de/by-2-0

