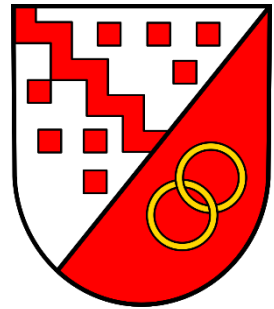


---

**ORTSGEMEINDE POMMERN**



**BEBAUUNGSPLAN  
„MOSELVORGELÄNDE  
POMMERN“**

**TEXTFESTSETZUNGEN**

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang  
Moritz Strang, M.Sc.



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (2) BauGB sowie  
der Behörden und sonstiger Träger  
öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB

**Projekt:**

Ortsgemeinde Pommern  
Bebauungsplan  
„Moselvorgelände Pommern“  
Textfestsetzungen

**Stand:**

17.10.2025

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>A. Planungsrechtliche Festsetzungen.....</b>	<b>4</b>
1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB) .....	4
2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB) .....	4
3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	4
<b>B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 (6) LBauO) .....</b>	<b>4</b>
1 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO).....	4
<b>C. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) und (6a) BauGB .....</b>	<b>5</b>
1 Überschwemmungsgebiet „Mosel“ .....	5
2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 49 .....	5
<b>D. Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften.....</b>	<b>5</b>
<b>Ausfertigungsbestätigung .....</b>	<b>7</b>

---

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

#### (1) Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Parkplatz“

Die in der Planurkunde festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – „Parkplatz“ dient der Unterbringung des ruhenden, öffentlichen Verkehrs.

### 2 Öffentliche Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

#### (1) Zweckbestimmung

Die in der Planurkunde festgesetzte öffentliche Grünfläche ist mit den Zweckbestimmungen „Freizeit und Erholung“ sowie „Kultur“ festgesetzt.

#### (2) Zulässigkeitskatalog

Die öffentliche Grünfläche dient im Wesentlichen der Unterbringung eines mobilen Fußball-Kleinspielfeldes.

Mobile Kleinspielfelder für sonstige Freizeit- und Spielarten (z.B. Boule, Beach-Volleyball u.ä.) sind ebenso zulässig wie nicht befestigte Kommunikations- und Aufenthaltsflächen. Bauliche Einfriedungen sind nur in Form von mobilen Zaunanlagen zulässig.

Temporär stattfindende Veranstaltungen und Feste sind zulässig.

### 3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

#### (1) Wasserdurchlässige Gestaltung von Flächen

Die im Bebauungsplangebiet herzustellenden Verkehrsflächen wie z.B. Parkplätze, Zufahrten und -wege u.ä. sowie die Kommunikations- und Aufenthaltsflächen sollen nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässigem Pflaster und vergleichbare Materialien befestigt werden.

---

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBauO)

---

### 1 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 3 LBauO)

Die höchstzulässige Höhe von baulichen Einfriedungen ist mit 4 m festgesetzt.

Die Höhe baulicher Einfriedungen wird als das Abstandsmaß zwischen der Schnittlinie der Mitte der baulichen Anlage mit der jeweils angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 (6) LBauO als unterster (substantieller) Maßbezugspunkt und dem höchsten Punkt der baulichen Einfriedung als oberer Maßbezugspunkt ermittelt.

---

## C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN NACH § 9 (6) UND (6A) BAUGB

---

### 1 Überschwemmungsgebiet „Mosel“

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt vollumfänglich in dem durch Rechtsverordnung vom 14.09.2009 festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Mosel.

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet wird gemäß § 9 (6a) BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Auf die fachgesetzlichen Regelungen der §§ 76 ff. WHG sowie §§ 83 f. LWG und die Ausführungen in der Begründung zum vorliegenden Bebauungsplan, Kapitel 6.1 wird an dieser Stelle verwiesen.

Gemäß § 78 (5) Nr. 1 WHG kann die zuständige Behörde die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage innerhalb eines Überschwemmungsgebiets im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen.

### 2 Anbauverbotszone zur Bundesstraße B 49

In der Planurkunde zum Bebauungsplan ist die Bauverbotszone zur Bundesstraße B 49 (Moselweinstraße) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nachrichtlich übernommen.

Die Anbauverbotszone hat eine Breite von 20 m und wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 FStrG gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Auf den Regelungsgehalt des § 9 FStrG wird hingewiesen.

---

## D. HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

### 1. Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen

#### VS 1: Schutz des Oberbodens

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der unbelastete Oberboden abzuschieben und in Erdmieten bzw. auf verdichteten Flächen bis zum teilweisen Einbau zu lagern.

#### VS 2: Sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Während der Baumaßnahme ist darauf zu achten, dass wassergefährdende Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) nicht in den Boden gelangen.

VS 3: Räumung von Überschussmassen und Lagerung auf einer zugelassenen Deponie

Anfallende Massen, die nicht zur Herstellung der baulichen Anlage verwendet werden, sind aus dem Plangebiet zu entfernen, um unnötige Verdichtungen zu vermeiden.

2. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: [www.beuth.de](http://www.beuth.de)).

3. Archäologie

Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000, Mail: [landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de](mailto:landesarchaeologie-koblenz@gdke.rlp.de)) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.

4. Baugrund

Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der DIN 4020 durchführen zu lassen (Bezugsquelle der DIN-Vorschrift: [www.beuth-verlag.de](http://www.beuth-verlag.de)).

Bei allen Bodenarbeiten und Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054, DIN 19731 und DIN 18915) zu berücksichtigen.

5. Schutz von Pflanzenbeständen

Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“.

6. Herstellung von Pflanzungen

Bei allen Pflanzungen ist die DIN 18 916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ zu beachten.

7. Bergbau / Altbergbau

Das Landesamt für Geologie und Bergbau hat mit Schreiben vom 24.07.2025, Az.: 3240-0597-25/V1 kp/sdr mitgeteilt, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans von den bereits erloschenen Bergwerksfeldern „Clotten“ (Blei und Kupfer) sowie „St. Castor“ (Eisen) überdeckt wird.

Aktuelle Kenntnisse über die letzten Eigentümerinnen liegen der Fachbehörde nicht vor.

Über tatsächlich erfolgten Abbau liegen der Fachbehörde keine Dokumentationen oder Hinweise vor. In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Bei der Realisierung von Vorhaben im Geltungsbereich werden seitens der Ortsgemeinde objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

8. Regelwerke

Die angeführten Regelwerke werden bei der Verwaltung der Verbandsgemeinde Cochem, Ravenestraße 61, 56812 Cochem, zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

---

## AUSFERTIGUNGSBESTÄTIGUNG

---

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Pommern, den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Hildegard Moritz, Ortsbürgermeisterin)