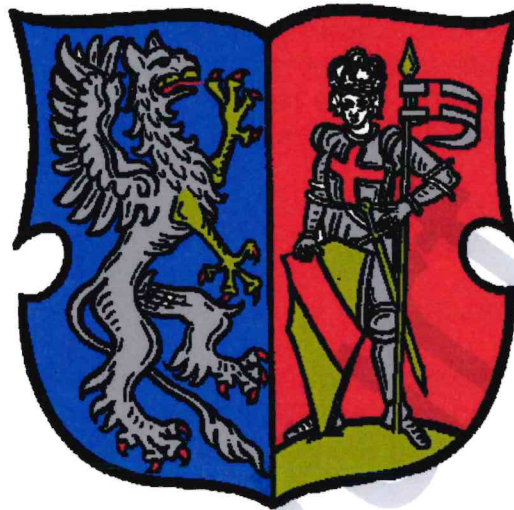


Auslegungsentwurf

Ortsgemeinde Clausen



26. Änderung des Bebauungsplans

„Blumengarten“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung in der Fassung vom _____

Änderung des Bebauungsplans „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

BEMERKUNGEN:

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans umfasst Änderungen der textlichen Festsetzungen zu Auffüllungen und Abgrabungen sowie zur überbaubaren Fläche

Die Änderung betrifft die **Flurstücke Nr. 265/4 (Weg), 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 310/1, 3997/1, 3973/1 Teilfläche (Weg) und 3627 in der Gemarkung Clausen**. Durch die vorliegende Änderung werden Auffüllungen und Abgrabungen über das bisher zulässige Maß von max. 1,40 m Höhe hinaus zugelassen. Weiterhin werden innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der straßenseitigen Baugrenze Garagen bzw. Stützmauern zugelassen.

GEGENSTAND DER ÄNDERUNG:

Gegenstand der Änderung ist

1. die Aufhebung der Festsetzung in § 1 Ziffer 2 (Auffüllungen und Abgrabungen).
2. Die Zulassung von Garagen sowie Stützmauern innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.

Die sonstigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen sowie deren Änderungspläne hierzu bleiben von dieser Änderung unberührt.

BEGRÜNDUNG

GELTUNGSBEREICHSABGRENZUNG:

Der Geltungsbereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung umfasst die **Flurstücke Nr. 265/4 (Weg), 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 310/1, 3997/1, 3973/1 Teilfläche (Weg) und 3627** im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen. Die genauen Grenzen ergeben sich aus der nachfolgenden Planzeichnung.

Änderung des Bebauungsplans „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

um eine Lösung der Gefahrensituation bemüht haben und mehrere Lösungsansätze erörtert wurden, kann insbesondere auch aufgrund der wirtschaftlich angespannten Haushaltslage keine Ertüchtigung des öffentlichen Kanalnetzes in der Weise stattfinden, dass weitere Überflutungen abgewendet werden können. Dazu müssten Investitionen getätigt werden, die zurzeit nach Aussage der Gemeinde bzw. Werkeverantwortlichen wohl nicht finanzierbar sind. Daher haben sich die Antragsteller entschlossen, das Grundstück so zu umwehren, dass eine Überflutung des Grundstücks und damit explizit auch des tieferliegenden Erdgeschosses durch bauliche Maßnahmen verhindert werden kann.

In Abstimmung mit der Gemeinde bzw. Verbandsgemeinde hat daher der Antragsteller eine Änderung seiner Planungen hinsichtlich der Gestaltung des Geländes vor dem Haus und seitlich an der Ostseite vorgenommen, wobei insbesondere Abweichungen oder Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Rahmen der Möglichkeiten der Gemeinde in Aussicht gestellt werden sollten.

Die nunmehr geplante Doppelgarage dient daher als „Ersatz“ für die beiden geplanten Stellplätze in ähnlicher Position vorm Haus, jedoch nun in Höhe der Wiesenstraße und muss daher zwangsläufig unterkellert werden. An dieser Lage an der Westseite des Grundstücks ist die Aufstauung des Niederschlagswassers nach aktuellem Kenntnisstand noch niemals aufgetreten, so dass eine Gefährdung des Bauwerks ausgeschlossen sein sollte.

Im weiteren Verlauf der straßenseitigen Grenze und entlang der seitlichen Grenze zum Nachbarn Hausnummer 46 soll eine Stützmauer aus Schalungssteinen errichtet werden, mit einer Höhe von ca. 1 m über dem Bürgersteig. Einerseits schützt diese Mauer den unkontrollierten Zufluss von Niederschlagswasser durch eine bauartbedingte Wasserundurchlässigkeit, gleichzeitig werden durch die Höhe von 1 m die Vorgaben der LBauO hinsichtlich Absturzsicherungsmaßnahmen gewährleistet. Sinngemäß gilt gleiches für die geplante Weiterführung der Stützmauer an der östlichen Grundstücksgrenze. Auch hierbei kommt es darauf an, einen unkontrollierten Zufluss ins Grundstück zu verhindern.

Es ist aber auch wichtig, dass keine erosive Aufweichung oder Unterspülung von nicht befestigten Erdaufschüttungen stattfindet. Daher sehen die Antragsteller die Umwehrung mit einer Mauer an dieser Grenzseite zum Schutz des Grundstücks als alternativlos. In welcher Gesamtlänge diese Mauer an der Grundstücksgrenze entlang errichtet werden soll, ist eine reine Kostenfrage. Die Planung sieht vor, dass mindestens bis in Höhe der Außenwand talseits (Südseite) ein Schutz gewährleistet werden soll.

Aufgrund der Hanglage ist der Bau einer grenzständigen Stützmauer direkt am Bürgersteig der Wiesenstraße nur bis zu einer Gründungstiefe möglich, die den Straßenbaukörper durch die erforderliche Baugrubentiefe nicht tangiert. Daher wird eine zweite, tieferliegende Mauer aus Schalungssteinen, alternativ auch aus Beton-Stützwinkeln (Mauerscheiben) vorgesehen, die auf dem Niveau des Erdgeschoßes gegründet wird. Hierbei sind Ansichtshöhen bis max. 2 m geplant, so dass eine Zulässigkeit nach LBauO gegeben ist. Ziel ist es, durch die Terrassierung die Ansichtshöhen auch von der Hofseite her moderat zu gestalten. Ein Betreten der Fläche zwischen den beiden Mauern (ca. 1m) wird durch bauliche Maßnahmen verhindert, so dass weitere Absturzsicherungsmaßnahmen dort nicht erforderlich sind.

Auf der Grundlage der vorangegangenen Ausführungen haben die Antragsteller einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Blumengarten“ eingereicht. Gegenstand des Änderungsantrages:

Änderung des Bebauungsplans „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen im vereinfachten Verfahren nach
§ 13 BauGB

1. Abweichung von den im B-Plan festgelegten überbaubaren Flächen. Zulässigkeit einer unterkellerten Doppelgarage außerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Baufensters, konkret innerhalb der straßenseitigen Fläche mit einer Tiefe von 2,50 m ab Grundstücksgrenze bis vordere Baugrenzlinie.
2. Befreiung von den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans §1 (2), wonach Abgrabungen oder Aufschüttungen über 1,40 m unzulässig sind.

Wegen der schwierigen topographischen Verhältnisse im Bereich der Wiesenstraße hat der Gemeinderat Clausen den Bebauungsplan „Blumengarten“ bereits 2022 für den Bereich der Grundstücke Wiesenstraße 30, 32, 34 und 36 dahingehend geändert, dass Auffüllungen und Abgrabungen im Rahmen der LBauO zulässig sind.

Da die topographischen Verhältnisse im Bereich der Grundstücke Wiesenstraße 40, 42, 44, 46, 48 und 50 vergleichbar sind und die Starkregenproblematik in diesem Bereich der Wiesenstraße noch hinzukommt, erscheint es sinnvoll auch für diese Grundstücke Auffüllungen und Abgrabungen im Rahmen der LBauO zuzulassen.

Auf den Grundstücken 310/1 und 3627 sind bereits Garagen mit einem geringeren Abstand zur Straße vorhanden, sodass die Zulassung von Garagen innerhalb der nördlichen nichtüberbaubaren Fläche (zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze) unproblematisch ist. Zur Absicherung der Abgrabungen zur Straße bzw. den Nachbargrundstücken hin, werden Stützmauern zur Absicherung der o. g. Abgrabungen in diesem Bereich ebenfalls zugelassen.

Aus den vorgenannten Gründen hat der Gemeinderat Clausen die Änderung des Bebauungsplanes für den Bereich der Flurstücke Nr. 265/4 (Weg), 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 310/1, 3997/1, 3973/1 Teilfläche (Weg) und 3627 im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen beschlossen. Diese Änderung wurde aus dem derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan „Blumengarten“ entwickelt.

Gegenstand der Änderung ist

1. die Aufhebung der Festsetzung in § 1 Ziffer 2 (Auffüllungen und Abgrabungen).
2. Die Zulassung von Garagen sowie Stützmauern innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.

VERFAHREN:

Die Änderung wird unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderung nicht berührt. Daher wurde von den in § 13 BauGB genannten Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht.

VERFAHRENSVERMERKE:

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 04. März 2026
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ der VG Rodalben, Ausgabe Nr. 20/2026 (§ 2 Abs. 1 S. 2 BauGB)	am 15. Mai 2026
Öffentliche Bekanntmachung der Auslegung im Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ der VG Rodalben am 15. Mai 2026 , Ausgabe Nr. 20/2026 (§ 3 Abs. 2 S. 2 BauGB)	vom 18. Mai 2026 bis einschl. 18. Juni 2026
Beteiligung der betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 04.05.2026 (§ 4 Abs. 2 BauGB)	Fristende: 18. Juni 2026
Behandlung/Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen (§ 3 Abs. 2 S. 1 BauGB)	am
Erneute Öffentlichkeitsbeteiligung (im Mitteilungsblatt ___/___) und Trägerbeteiligung nach § 4a Abs. 3 S. 1 BauGB (Stellungnahmen innerhalb eines Monats)	vom bis einschl.
Behandlung der vorgebrachten Stellungnahmen aus der erneuten Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung	am
Mitteilung des Prüfungsergebnisses (§ 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB)	
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am

Bestandteile dieser Satzung sind ferner:

- zeichnerische Festsetzungen mit Lageplan und Geltungsbereich im Maßstab 1:1500 (Stand 13.02.2026)

Ausfertigungsvermerk:

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird hiermit ausgefertigt.

Clausen,

den _____

.....
Jens Dresen, Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB):

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde im amtlichen Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ am _____ (Ausgabe: ___ / ___) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rodalben,


den _____

.....
Peter Spitzer, Bürgermeister

26. Änderung des Bebauungsplanes „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB für den Bereich der Flurstücke Nr. 265/4 (Weg), 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 310/1, 3997/1, 3973/1 Teilfläche (Weg) und 3627



Planzeichenlegende:

 Geltungsbereich des Änderungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

 **WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO):

 Baugrenze (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Gegenstand der Änderung:

1. Aufhebung der Festsetzung in § 1 Ziffer 2 (Auffüllungen und Abgrabungen).
2. Zulassung von Garagen sowie Stützmauern innerhalb der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze.

Hinweis:
Die sonstigen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Blumengarten“ und der nachfolgenden Änderungen bleiben von dieser Änderung unberührt.

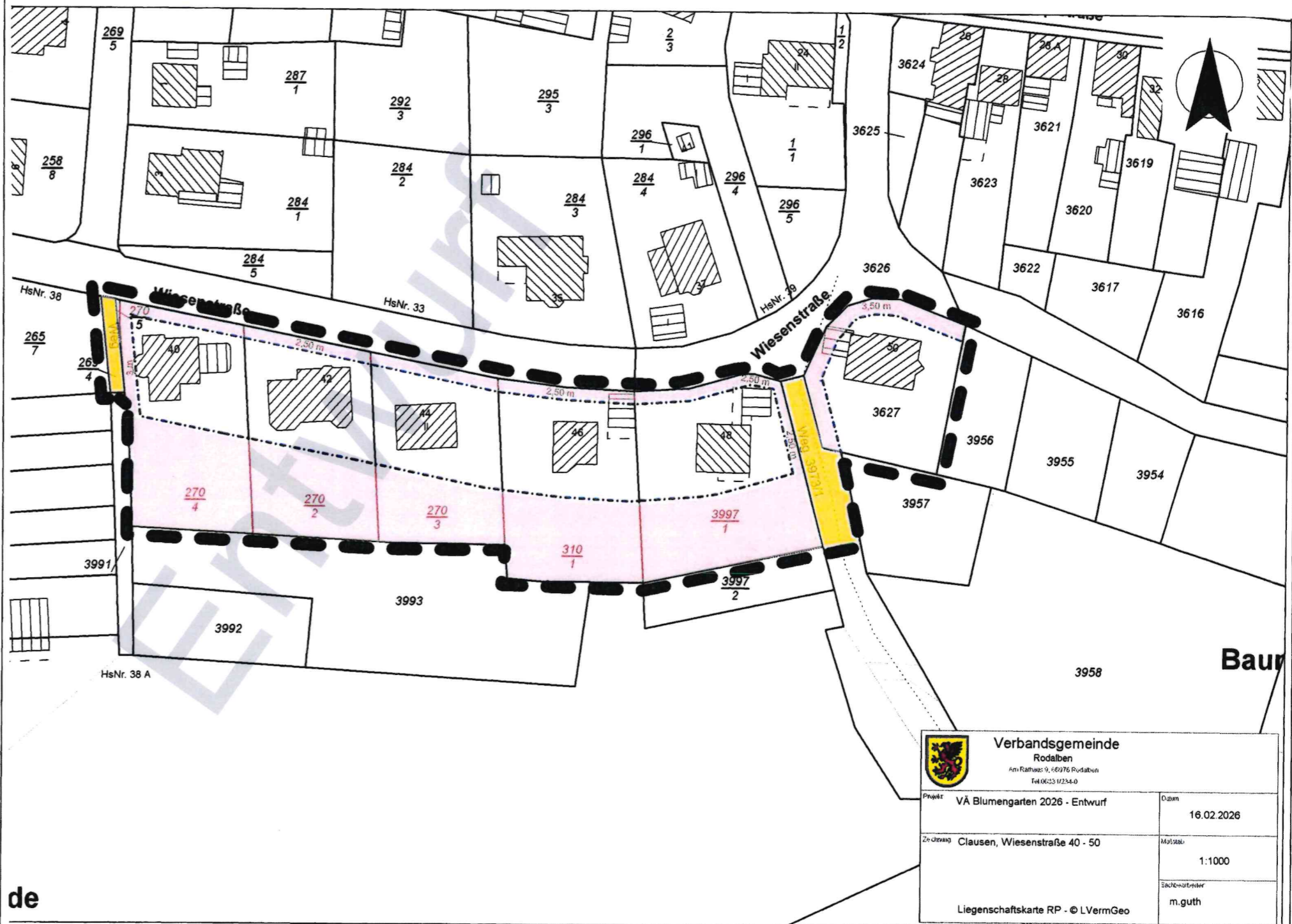
Clausen,


Jens Dresen, Ortsbürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen:

Auslegungsplan

Maßstab 1:1000



 Verbandsgemeinde Rodalben <small>Am Rathaus 9, 66976 Rodalben Tel 0633 1234-0</small>	
Projekt	VÄ Blumengarten 2026 - Entwurf
Datum	16.02.2026
Zustand	Clausen, Wiesenstraße 40 - 50
Maßstab	1:1000
Sachbearbeiter	m.guth
Liegenschaftskarte RP - © LVermGeo	

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz (Zustimmung vom 15. Oktober 2002)