

I. Fertigung

Ortsgemeinde Clausen



26. Änderung des Bebauungsplans „Blumengarten“

im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB

Satzung in der Fassung vom 01. Sep. 2026

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

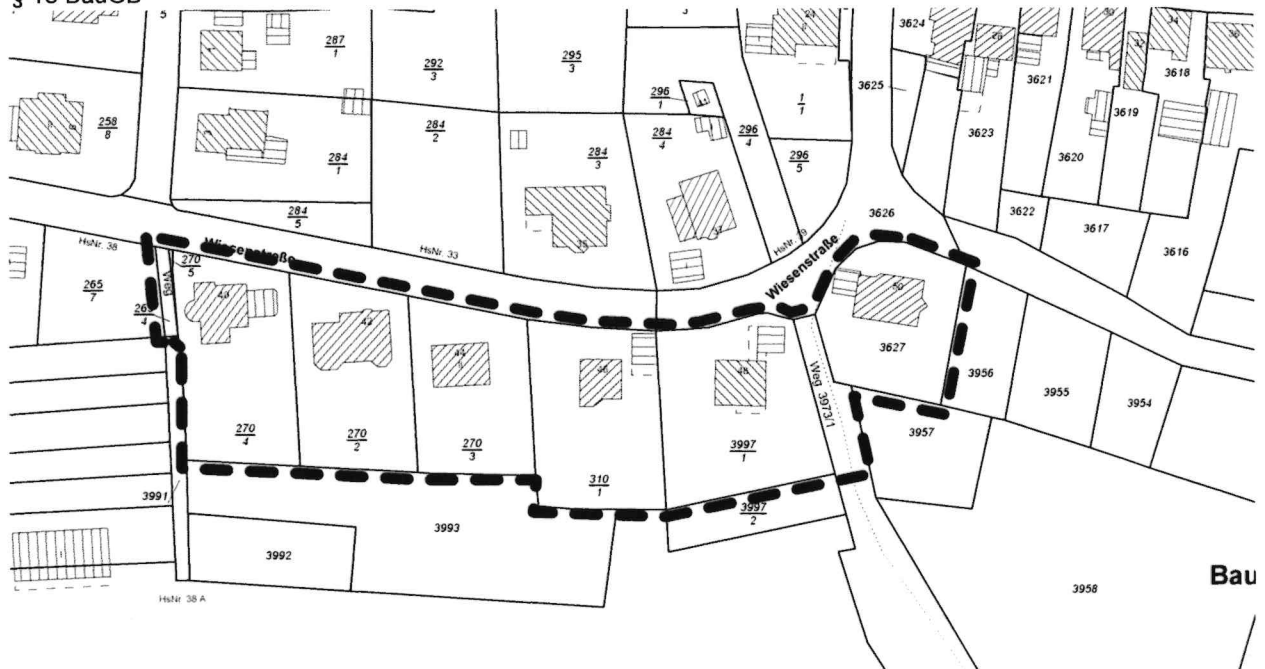


Abb. 1: Abgrenzung des Geltungsbereiches (ohne Maßstab)

PLANUNGSANLASS:

Für das Flurstück Nr. 270/3 liegt ein Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes „Blumengarten“ vor. Nach den Vorgaben des Bebauungsplanes sind die Gebäude dem Gelände weitestgehend anzupassen, Abgrabungen und Aufschüttungen von mehr als 1,40 m Höhe sind unzulässig. Garagen und Stützmauern außerhalb der festgesetzten Baugrenzen können nur im Rahmen des § 23 Abs. 5 BauGB von der Bauaufsichtsbehörde zugelassen werden.

Das Grundstück des Antragstellers wurde im Jahr 2020 mit einem Wohngebäude bebaut, in der Planung war eine Zufahrt zur gegenüber der Straße tieferliegenden Ebene des Erdgeschosses vorgesehen, wo die zwei erforderlichen Stellplätze geplant waren. Sowohl vor und während der Bauphase, als auch nach dem Einzug ins Wohnhaus kam es – insbesondere bei Starkregenereignissen – immer wieder zu aufstauendem Niederschlagswasser direkt vor dem Grundstück Wiesenstraße 44, verursacht durch eine Überlastung der öffentlichen Kanalisation. Die Wiesenstraße liegt vor dem Grundstück an der tiefsten Stelle des Straßenverlaufs, von beiden Seiten fließt dabei das Niederschlagswasser in die Senke. Gleichzeitig liegt unter der Straße ein Regenwasserkanal, der Oberflächenwasser aus der höherliegenden Hauptstraße aufnimmt, um dieses zwischen den Hausnummern 48 und 50 talseits abzuleiten. Der öffentliche Kanal ist leider bei Starkregenereignissen überlastet, so dass es einerseits zu einem Rückstau und Austritt von Niederschlagswasser aus dem nächstliegenden Schacht vor Haus Nr. 44 kommt und zeitgleich ein Abfluss des Regenwassers in die Gullys der Straße ebenfalls nicht möglich ist, da aus diesen im Extremfall auch rückstauendes Niederschlagswasser austritt.

Die beschriebene Situation wird auch in der Sturzflutkarte RLP so beurteilt, hier für ein extremes Starkregenereignis SRI 10, 1 Std., wobei hier bereits Stauhöhen bis zu 30 cm prognostiziert werden. Unberücksichtigt bleiben dabei die sich aus der Überlastung des Kanals ergebenden Rückstaumengen in diesem Bereich der Wiesenstraße. Obwohl sich sowohl Gemeinde als auch Verbandsgemeinde bzw. Verbandsgemeindewerke längere Zeit

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.

Nachrichtliche Hinweise:

1. Deutsche Telekom Technik GmbH – Stellungnahme vom 11.05.2026

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom, wie aus beigefügtem Plan ersichtlich ist.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.

Bei Konkretisierung Ihrer Planungen durch einen Bebauungsplan ist eine Planauskunft und Einweisung von unserer zentralen Stelle einzufordern:

Deutsche Telekom Technik GmbH
Zentrale Planauskunft Südwest
Chemnitzer Str. 2, 67433 Neustadt a. d. Weinstr.
E-Mail: planauskunft@telekom.de

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte an dem betreffenden Standort ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz der Telekom benötigt werden, bitten wir, zur Koordinierung mit der Verlegung anderer Leitungen, sich rechtzeitig mit uns in Verbindung zu setzen. Für die Bestellung eines Anschlusses setzen Sie sich bitte mit unserem Bauherrnservice 0800 3301903 in Verbindung.

2. Vodafone GmbH – Stellungnahme vom 18.06.2026

In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.

Vor Baubeginn sind aktuelle Planunterlagen vom ausführenden Tiefbauunternehmen anzufordern. Unsere kostenlosen Planauskünfte sind erreichbar via Internet über die Seite: <https://www.vodafone.de/immobilienwirtschaft/hilfe/planauskunft/index.html>

Dort kann man sich einmalig registrieren lassen und Planauskünfte einholen.

Bitte beachten Sie:

Es müssen aktuell immer zwei Planauskünfte für Bestandsnetz der Vodafone Deutschland GmbH / Vodafone GmbH und Vodafone West GmbH angefordert werden.

3. Kreisverwaltung Südwestpfalz – Untere Wasserbehörde – Stellungnahme vom 15.05.2026

In jedem Einzelfall einer Bebauung der betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen, die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger entstehen darf (§ 37 Abs. 1 WHG).

4. Pfalzgas – Stellungnahme vom 07.05.2026

Die Hinweise der Pfalzgas in Form des beigegefügt Informationsblatts und den Hinweisen zum Schutz von Gasversorgungsanlagen (Information DVGW) sind zu beachten.

5. Pfalzerwerke Netz AG – Stellungnahme vom 18.07.2025:

Schutz von Versorgungseinrichtungen / Koordination von Erschließungs- und Baumaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Stromversorgungseinrichtungen, die in der Planzeichnung nicht ausgewiesen sind. Die tatsächliche Lage dieser Versorgungseinrichtungen ergibt sich allein aus der Örtlichkeit.

Das Erfordernis von Maßnahmen zur Sicherung/Änderung dieser Versorgungseinrichtungen im Zusammenhang mit Erschließungs- und Baumaßnahmen ist frühzeitig mit dem Leitungsbetreiber abzuklären.

Ebenso ist der Träger der Versorgung des Plangebiets mit elektrischer Energie für Planung und Bau zur Erweiterung/Anpassung des bestehenden Leitungsnetzes frühzeitig über den Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen zu unterrichten.

Bei Anpflanzungen von Bäumen und tiefwurzelnden Sträuchern im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen sind die Abstandsvorgaben der geltenden technischen Regelwerke (z.B. „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen) zu beachten. Bei Nichteinhaltung der dort angegebenen Abstandsvorgaben sind auf Kosten des Verursachers, in Absprache mit dem jeweiligen Versorgungsträger, geeignete Maßnahmen zum Schutz der Leitungen (z.B. Einbau von Trennwänden) zu treffen.

Der Stromnetzbetreiber ist zwingend an den nachgelagerten Verfahren zu beteiligen (z.B. Baugenehmigungsverfahren), da erst dann eine parzellenscharfe und detaillierte Aussage zur Betroffenheit und zu den einzuhaltenden Bedingungen/ Auflagen für das Vorhaben getroffen werden kann.

Hinweise des Netzbetreibers: Kontakt für Erschließungs- und Baumaßnahmen

Planungen im Bereich unserer o.g. Versorgungseinrichtungen müssen unbedingt vorab mit uns abgestimmt werden, um ggf. eine notwendig werdende Sicherung oder sogar Änderung / Verlegung unserer Versorgungseinrichtungen zu prüfen.

Zur Abstimmung von Erschließungs- und Baumaßnahmen bitten wir daher um frühzeitige Kontaktaufnahme mit unseren nachstehend aufgeführten Ansprechpartnern in unserem Unternehmen:

Pfalzwerke Netz AG

Netzservices

Netzteam Südpfalz

Standort Hinterweidenthal

Im Handschuhteich 4

66999 Hinterweidenthal

Telefon: 0621 585-2010

NT-HIN@pfalzwerte-netz.de

Der Antrag für den **Netzanschluss** von privaten Bauvorhaben (Hausanschluss) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist über das Kundenportal der Pfalzwerte Netz AG zu stellen, das auf unserer Website – <https://www.pfalzwerte-netz.de/kundenportal> – zur Verfügung steht.

Wichtiger Hinweis: An den zugehörigen Genehmigungsverfahren für die geplanten Gebäude bzw. Anlagen sind wir zwingend zu beteiligen.

6. Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) – Stellungnahme vom 26.06.2026:

a) Oberflächenentwässerung:

Mit der Änderung in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Auffüll-/Abgrabungshöhe sind keine wasserwirtschaftlichen Belange betroffen.

b) Abfallwirtschaft:

Mineralisches Material bei Auffüllungen/Abgrabungen

Nach § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) hat die Verwertung von mineralischem Material (z. B. Bodenmaterial, Bauschutt) ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Die abfall- und bodenschutzrechtlichen Bestimmungen (Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG), Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)) in Verbindung mit den Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung sind zu beachten.

Zudem wird auf die in Rheinland-Pfalz im Juli 2007 eingeführten ALEX Infoblätter 24, 25, 26 des Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen. Die darin enthaltenen Hinweise zur Verwertung von Boden und Bauschutt in bodenähnlichen Anwendungen und technischen Bauwerken sind zu beachten.“

c) Starkregen:

In jedem Einzelfall einer Bebauung der betroffenen Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen, die tatsächlichen Abflussbahnen vor Ort zu prüfen und in der Planung zu berücksichtigen. Es wird darauf hingewiesen, dass durch etwaige Maßnahmen keine Verschlechterung für Ober- oder Unterlieger entstehen darf (§ 37 Abs. 1 WHG).

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

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 11. August 2026
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)	am 01. September 2026
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 11. August 2026

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 01. Sep. 2026



Jens Dresen, Ortsbürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung (§ 10 BauGB):

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde im amtlichen Mitteilungsblatt „Blick ins Gräfensteiner Land“ am 11. Sep. 2026 (Ausgabe: 37 / 2026) ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Bebauungsplanänderung rechtsverbindlich.

Rodalben,

den 14.09.26



Peter Spitzer, Bürgermeister

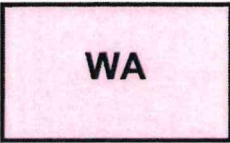
26. Änderung des Bebauungsplanes „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB für den Bereich der Flurstücke Nr. 265/4 (Weg), 270/2, 270/3, 270/4, 270/5, 310/1, 3997/1, 3973/1 Teilfläche (Weg) und 3627



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)

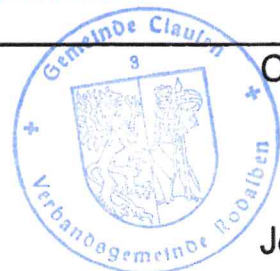
Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



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.



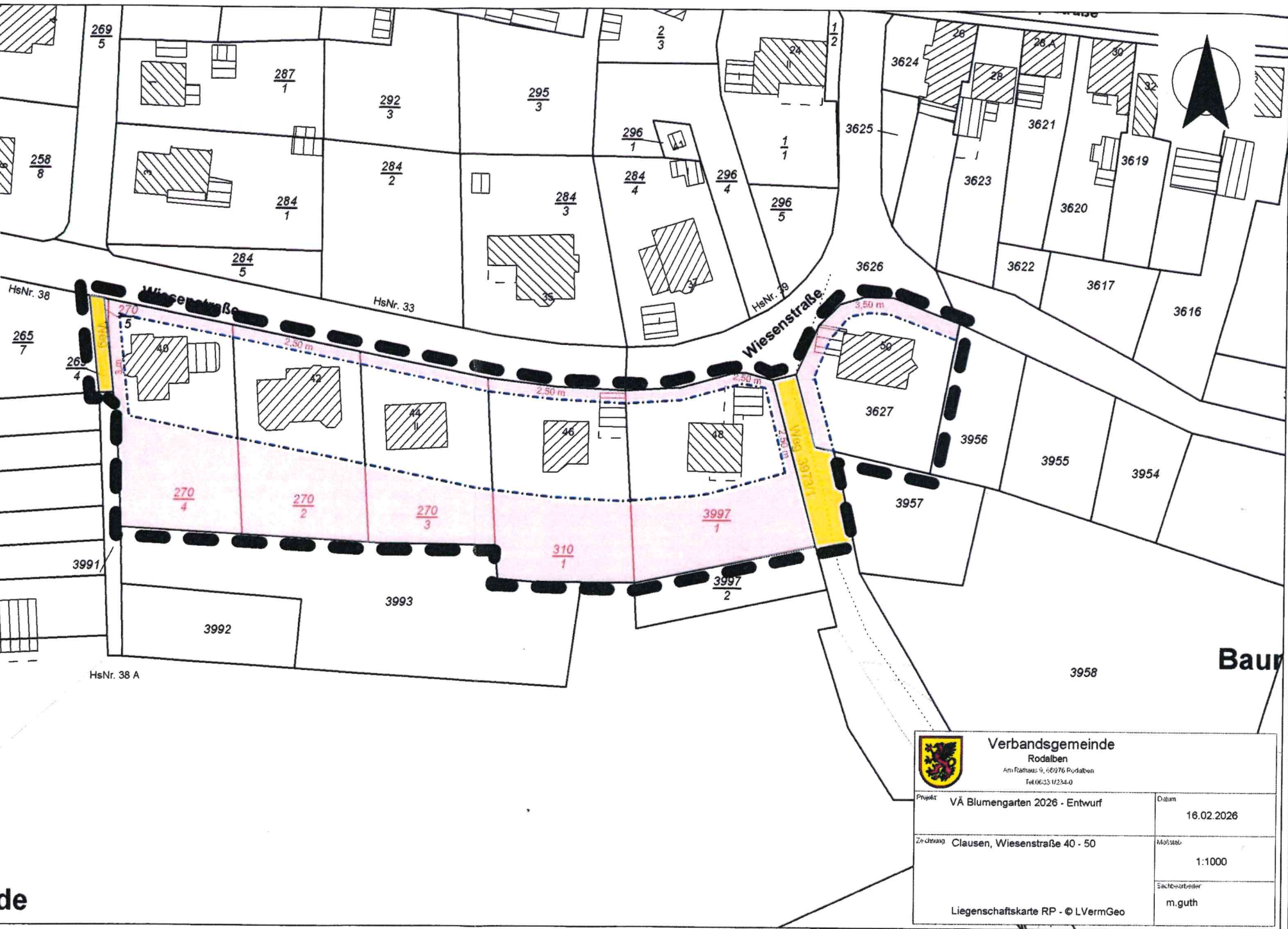
Clausen, 01. Sep. 2026

Jens Dresen, Ortsbürgermeister

Zeichnerische Festsetzungen:

I. Fertigung

Maßstab 1:1000



 Verbandsgemeinde Rodalben Am Rathaus 9, 66976 Rodalben Tel 0633 1234-0	
Projekt: VÄ Blumengarten 2026 - Entwurf	Datum: 16.02.2026
Zeichnung: 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)



Clausen

Bekanntmachung

Vollzug des BauGB

26. Änderung des Bebauungsplans „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB, Gemarkung Clausen

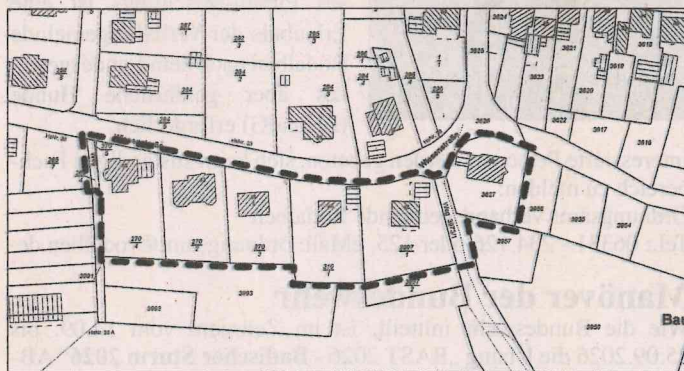
- Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Die 26. Änderung des o. g. Bebauungsplans „Blumengarten“ der Ortsgemeinde Clausen wurde am 11.08.2026 vom Gemeinderat Clausen gem. §§ 13, 10 Abs. 1 und 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO und § 24 GemO als Satzung beschlossen. Die Durchführung eines Genehmigungsverfahrens i. S. d. § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB war in diesem Fall nicht erforderlich.

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. Der räumliche Geltungsbereich des Änderungsplans 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. Der genaue Geltungsbereich ist aus dem nachfolgenden Plan ersichtlich:



----- räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan „Blumengarten“ kann im Gebäude der Verbandsgemeindeverwaltung Rodalben, Am Rathaus 9, Zimmer 111, während der Dienststunden eingesehen werden. Jede Person kann auch über den Inhalt der Änderung Auskunft verlangen (§ 10 Abs. 3 Sätze 2 und 3 BauGB).

Der Inhalt dieser Bekanntmachung und die Unterlagen sind gem. § 10a Abs. 2 BauGB auch online verfügbar und können auf der Internetseite der Verbandsgemeinde Rodalben www.rodalben.de unter der Rubrik: Aktuelles/Baurechtliches eingesehen werden.

Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB) und das Erfordernis einer formgültigen Verkündung der örtlichen Bauvorschriften ist erfüllt (§ 88 Abs. 6 LBauO).

Gem. § 44 Abs. 5 BauGB wird auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die Entschädigung durch den Bebauungsplan eintretender Vermögensnachteile sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen entsprechender Entschädigungsansprüche hingewiesen.

Gem. § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb von einem Jahr seit der Bekanntmachung

des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Ortsgemeinde Clausen unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Gemäß § 24 Abs. 6 GemO wird darauf hingewiesen, dass Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GemO oder auf Grund der GemO zustande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen gelten. Dies gilt jedoch nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
2. vor Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Ortsgemeinde Clausen unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

Hat jemand eine Verletzung nach Nr. 2 geltend gemacht, so kann auch nach Ablauf eines Jahres nach der Bekanntmachung jede Person diese Verletzung geltend machen.

Der Sachverhalt, der die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften oder den Mangel der Abwägung begründen soll, ist darzulegen. Die Fristen beginnen nach dieser Bekanntmachung. Eingaben sind zu richten an die Verbandsgemeindeverwaltung Rodalben, Am Rathaus 9, 66976 Rodalben.

Ortsgemeinde Clausen
Jens Dresen
Ortsbürgermeister

Verbandsgemeinde Rodalben
Peter Spitzer
Bürgermeister