



Leichte Sprache

Bebauungsplan Liebenau

Von der Gemeinde Meckenbeuren im Bodenseekreis

Die Festsetzungen/Festlegungen

In diesem Text in Leichter Sprache sind die wichtigsten Informationen.

Sie handeln vom Bebauungs-Plan von der Stiftung Liebenau.

Der Text beschreibt die festgelegten Themen.

Manche Bürger und Bürgerinnen wollen noch mehr Informationen.

Diese Informationen finden sie im Original-Text.

Am Anfang von jedem Kapitel in diesem Text stehen Buchstaben und Zahlen.

Sie geben im Original-Text die passende Stelle an.

Bitte beachten: Rechtlich gültig ist nur der Original-Text.

Man bekommt Informationen auch direkt bei der Gemeinde Meckenbeuren.



Ansprechpartnerin: Jeanette Peter

Telefon: 0 75 42 40 31 07

E-Mail: j.peter@meckenbeuren.de

A – Vermerke zum Verfahren

Dieser Teil ist wie ein Ablauf-Plan.

Hier stehen viele Termine.

Manche Termine sind für die Informationen von den Bürgern gedacht.

Die Termine gibt die Gemeinde Meckenbeuren rechtzeitig bekannt.

B – Einleitung

Diese Teile gehören zum Bebauungs-Plan:

- die Zeichnung vom Plan
- gesetzliche Festlegungen und örtliche Regeln für das Bauen
- die Begründung vom Bebauungs-Plan
- der Umwelt-Bericht

Die gesetzlichen Grundlagen

Bauen ist in Deutschland aufwendig.

Es gibt viele Gesetze und Verordnungen fürs Bauen.

Bei dem Bebauungs-Plan für Liebenau gibt es folgende Grundlagen:

- das Baugesetz-Buch
- die Baunutzungs-Verordnung
- die Planzeichen-Verordnung
- Landes-Bauordnung von Baden-Württemberg
- Gemeinde-Ordnung von Baden-Württemberg

Der Bebauungs-Plan Liebenau ist in der Zeichnung hervorgehoben.

C – Rechtliche Festlegungen für die Planung

Mehr Informationen gibt es im **Original-Text unter C 1. bis C 12.3.1**

1.

Hier steht: Für diese Einrichtungen gilt der Bebauungs-Plan.

Der Bebauungs-Plan gilt hauptsächlich für die Stiftung Liebenau.

Dieses Gebiet nutzt die Stiftung Liebenau für spezielle Zwecke.

Der Zweck für das Gebiet vom Bebauungs-Plan heißt:

Komplex-Standort für Menschen mit besonderem Unterstützungs-Bedarf.

Das Gebiet ist in **Nutzungs-Schwerpunkte** aufteilt.

Hier steht für was man die Bereiche nutzen darf.

Nutzungs-Schwerpunkt 1 ist die Stiftung und die Mitte vom Ortsteil

Zum Nutzungs-Schwerpunkt 1 gehört auch das Schloss.

Man darf das Gebiet zum Beispiel nutzen für:

- medizinische und gesundheitliche Zwecke
- Pflege, Therapie und Betreuung
- Einrichtungen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- aber auch für die Verwaltung von diesem Gebiet
- und zum Beispiel für Speiselokale für dieses Gebiet.

Zum Nutzungs-Schwerpunkt 2 gehören Klinik und Wohnen

Man darf das Gebiet zum Beispiel nutzen für:

- Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke
- Aus- und Fortbildung
- Menschen mit besonderem Unterstützung-Bedarf
- Wohnangebote für Mitarbeitende

- die Verwaltung von diesem Gebiet.

Es gibt insgesamt 7 Nutzungs-Schwerpunkte in Liebenau

Der Nutzungs-Schwerpunkt 3 heißt: Klinik, Wohnen und Arbeiten

Der Nutzungs-Schwerpunkt 4 heißt: Wohnen und Therapie.

Der Nutzungs-Schwerpunkt 5 heißt: Wohnen und Arbeiten.

Der Nutzungs-Schwerpunkt 6 heißt: Landwirtschaft und Gartenbau.

Der Nutzungs-Schwerpunkt 7 heißt: Quartiers-Garage.

Zu allen Nutzungs-Schwerpunkten ist genau festgelegt:

- Das darf man hier bauen.
- Das darf man anbieten.

Weitere Festlegungen für die spezielle Nutzung

Festgelegt ist auch die Energie-Erzeugung.

Zum Beispiel ist geregelt:

In welchem Bereich sind Solar-Anlagen zugelassen.

Festgelegt ist auch der Standort von Tankstellen.

Manchmal sind auch Nutzungen zugelassen, die stiftungsfremd sind.

Sie müssen aber dem Zweck von der Stiftung Liebenau dienen.

2.

Höhe und Größe von Gebäuden

Hier ist zum Beispiel die Höhe von den Gebäuden festgelegt.

Gebäude dürfen nur eine bestimmte maximale Höhe haben.

Nur der Kirchturm darf höher sein.

Und der Kamin von der Verbrennungs-Anlage.

3.

Erlaubte Fläche, auf die man bauen darf

Die genauen Regeln stehen in einer Verordnung.

Es kommt auf das jeweilige Gebäude an.

Es steht alles in der Baunutzungs-Verordnung.

In den Paragraphen 16 und 19 findet man die genauen Informationen.

7.

Grüne Flächen und Wiesen sind wichtig

Der Umgang mit Wiesen und Grünflächen ist auch geregelt.

Man findet die Grünflächen in der Plan-Zeichnung.

Sie sollen möglichst erhalten bleiben.

Manchmal ist die Versiegelung von Grünflächen aber erforderlich.

Zum Beispiel für einen Radweg oder einen Fußweg.

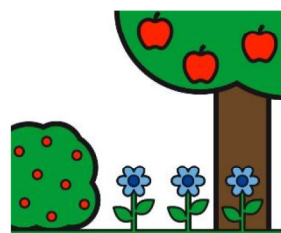
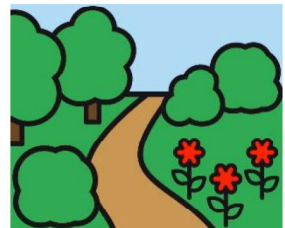
Oder für Zufahrten.

Hier ist die maximal größte Fläche für diesen Zweck geregelt.

Beim Schloss-Park darf man höchstens 5500 Quadrat-Meter dafür versiegeln.

Für den Klinik-Garten gilt auch eine Einschränkung.

Hier darf die Versiegelung höchstens 2150 Quadrat-Meter sein.



10.

Flächen für den Schutz und die Pflege von der Natur

Es gibt im Gebiet in und um Liebenau viel Natur und Tierwelt.

Für den Schutz von Vögeln ist zum Beispiel geregelt:

Der Abriss von Gebäuden ist nur außerhalb von der Brutzeit erlaubt.

Erlaubt ist er vom 1. Oktober bis zum 29. Februar.

Manchmal kann man von der Frist abweichen.

Dann muss man vorher aber einen Fachmann fragen.

Beim Abriss darf man kein Brut-Gelege stören.

Das muss man sicher-stellen.

Vor Umbau-Arbeiten an Häusern muss ein Fachmann prüfen.

Gibt es hier brütende Vögel?

Man sagt zu ihnen auch Gebäude-Brüter.

Die Prüfung muss zwischen Mai bis Juli sein.

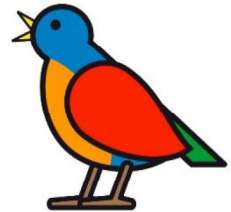
Vor allem geht es um Rauchschwalben, Haussperlinge und Mauersegler.

Womöglich muss man ein Ersatz-Quartier für sie finden.

Manchmal sind Gebäude-Brüter im Haus.

Ihre Öffnungen für den Einflug muss man nach ihrer Brut schließen.

Womöglich muss man ihnen ein Ersatz-Quartier suchen.



Fledermäuse

Bevor man umbaut, muss man prüfen:

- Gibt es in den Gebäuden Fledermäuse?
- Sind Fledermäuse im Dach?
- Sind Fledermäuse in umliegenden Bäumen?

Die Prüfung muss zwischen Mitte April und Ende August sein.

Man muss das Ergebnis aufschreiben.

Manchmal muss man die **Untere Naturschutz-Behörde** fragen.

Sie sagt, was man noch zum Schutz von Fledermäusen tun muss.

Vielleicht gibt auch Fledermäuse im Schloss-Dach und Kirchen-Dach.

Manchmal muss man die Dächer kontrollieren.

Dies muss vorsichtig geschehen.



Fledermäuse soll man möglichst nicht stören.

Deshalb muss man auf **grelles** Licht verzichten.

Mögliche Zugänge von Fledermäusen zum Dach müssen offen sein.

Womöglich muss man sie extra freimachen.

Entlang vom Krebsbach gibt es viele Fledermäuse.

Die umliegenden Sträucher müssen für sie erhalten bleiben.

Starke Beleuchtung stört die Tiere.

Die Beleuchtung soll möglichst minimal sein.

Eidechsen

An zwei Plätzen hat man Eidechsen gesichtet.

Am nördlichen Ende von einem Parkplatz.

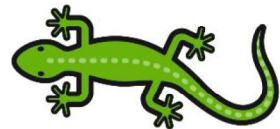
Hier ist es eine junge Zauneidechse gewesen.

Man hat sie zufällig im August 2021 gesehen.

Weitere Eidechsen hat man bei den Gewächshäusern gesehen.

Das war im Sommer 2022.

Hier gibt es eine mittelgroße Menge.



Die Eidechsen sollen an neuen Plätzen siedeln.

Steine, Totholz und Pflanzen an den alten Plätzen muss man entfernen.

Das darf nur zwischen ungefähr Mitte März und Mitte April passieren.

Experten setzen den genauen Zeitpunkt fest.

Man muss dies vorsichtig machen.

Dann entkommen die Eidechsen ohne Schaden.

Bevor man baut oder umbaut, sollen Experten nochmal prüfen.

Es sollen keine Eidechsen mehr da sein.

Schutz von Moorböden

In manchen Bereichen von der Stiftung Liebenau gibt es Moorböden.
Sie müssen erhalten bleiben.

Sie brauchen dafür Grundwasser.

Deshalb muss man das Absenken vom Grundwasser verhindern.

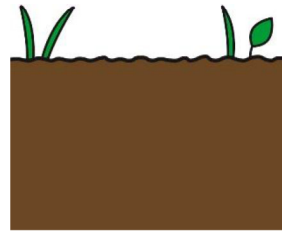
Man darf hier keine Drainagen setzen.

Beim Bau von Kellern darf man das Grundwasser auch nicht beeinträchtigen.

Womöglich muss man deswegen bestimmte Einbauten vornehmen.

Zum Beispiel sogenannte Spundwände.

Damit verhindert man Veränderungen beim Grundwasser.



Sparsames Licht

Insekten fühlen sich in der Nacht vom Licht gestört.

Deshalb darf es draußen möglichst wenig Beleuchtung geben.

Man muss insekten-schonende Led-Leuchten verwenden.

Oder ähnliche Lampen.

Das Licht soll genau nach unten zeigen.

Die Masten sollen höchstens 4 Meter hoch sein.

Masten dürfen nicht in Baumkronen reichen.

Besonders wenig Beleuchtung soll zwischen 23 und 5 Uhr sein.

Für den Parkplatz südlich von der Siggenweilerstraße gilt:

Hier gibt es Licht nur mit dem Bewegungs-Melder.

Das Licht ist nur kurzzeitig an.

Auf manchen Flächen im Schloss-Park ist keine Beleuchtung erlaubt.



Nistkästen für Grauschnäpper und Feldsperlinge

An bestimmten Grünflächen bringt man Nistkästen an.

Sie sind für Grauschnäpper und Feldsperlinge.

Sie sollen in ungefähr 3 oder 4 Meter Höhe hängen.

Die Öffnung muss nach Osten oder Südosten zeigen.

Die Nistkästen muss man jeden Herbst kontrollieren.

Und man muss sie innen sauber machen.

Auch die Aufhängung muss man dann prüfen.

Fledermaus-Quartiere an Bäumen und Fassaden

Im Schlosspark müssen 3 Fledermaus-Flachkästen hängen.

Sie müssen an vorhandenen Bäumen sein.

Manche Neubauten müssen ein Fledermaus-Quartier haben.

Die Quartiere macht man an die Fassade.

Ihr Standort muss möglichst dunkel sein.

Ein Vordach eignet sich zum Beispiel gut.

Die Fledermäuse müssen einen freien Anflug haben.

Nur fachkundige Personen sollen die Flachkästen anbringen.

Die Kästen muss man regelmäßig überprüfen.

Notfalls muss man sie reparieren oder erneuern.

Neue Lebensräume für Zaun-Eidechsen

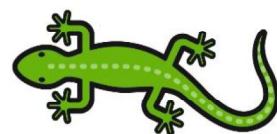
Im Norden und Süden von Plan-Gebiet gibt es besondere Becken.

Sie füllen sich bei sehr starkem Regen.

Sie halten das viele Wasser zurück.

An ihren Böschungen kann man Eidechsen ansiedeln.

Das ist dann der Ersatz-Lebensraum für die Eidechsen.



Dafür muss man ein Jahr vor dem Bau den oberen Boden abtragen.

Danach sät man spezielle Pflanzen.

Man sagt dazu auch Mager-Rasen.

Die Fläche muss man zukünftig **2 Mal** im Jahr mähen.

Das Mähgut muss man wegbringen.

Auf jeder Fläche muss es noch besondere Elemente geben.

Sie sind gut für die Eidechsen.

Fachleute leiten ihren Bau von neuen Lebensräumen an.

Einen neuen Lebensraum stellt man vor dem Umzug von den Eidechsen her.

12.

In der Grünordnung ist die Pflanzung geregelt

Pflanzung von Hecken

Die Flächen für Hecken sind im Plan eingezeichnet.

Es gibt 3 unterschiedliche Bereiche.

Die Hecken sollen aus heimischen Pflanzenarten sein.

Der Abstand in einer Reihe ist 1,5 Meter.

Der Abstand von den Reihen ist 2 Meter.

Die Pflanzen sollen beim Eingraben 1 bis 1,5 Meter hoch sein.

Die möglichen Pflanzenarten stehen in einer extra Pflanzliste.

Die Hecken muss man dauerhaft erhalten.

Und man muss sie pflegen.

Die Höhe von den Hecken soll mindestens 2 Meter sein.

Zufahrten durch die Grün-Flächen sind nicht erlaubt.

Das Pflanzen von Bäumen

Auf dem Gelände von der Stiftung Liebenau sollen 90 Bäume stehen.

Vorhandene Bäume rechnet man mit.

In manchen Bereichen sind die Plätze im Plan eingezeichnet.

Die Pflanzung darf aber etwas abweichen.

Beim Pflanzen müssen die Bäume eine bestimmte Größe haben.

Für die Wurzeln muss ein entsprechend großer Platz sein.

Man muss die neuen Bäume mit Pflöcken befestigen.

Und man muss sie vor Wühlmäusen und Rehverbiss schützen.

Geht ein Baum kaputt, muss man an der Stelle einen neuen pflanzen.

Flache Dächer begrünen

Flachdächer und Dächer mit wenig Neigung muss man einsäen.

Die Dach-Begrünung muss dauerhaft sein.

Fotovoltaik ist auf den Dächern erlaubt.

Flächen auf Tiefgaragen muss man begrünen.

Außer es gibt dort Wege oder Fahrrad-Ständer.

Die Boden-Schicht muss dann einen halben Meter dick sein.

Für Sträucher und Bäume muss sie dicker sein.

Pflanz-Erhaltung

Manche Gehölze an Bächen muss man erhalten.

Sie sind im Plan eingezeichnet.

Diese Gehölze sind am Krebsbach und am Krankenhaus-Graben.

Man muss sie im Abstand von 5 Metern zum Bach dauerhaft erhalten.

Bestimmte Feldhecken muss man dauerhaft erhalten.
Sie sind zum Beispiel südlich von den Gärtnerei-Anlagen.
Auch beim Bauen muss man sie schützen.
Man darf unter den Hecken nichts lagern.
Und man darf sie nicht befahren.

Erhalt von besonderen Einzelbäumen

Es gibt einige besondere Bäume auf dem Stiftungs-Gelände.
Sie haben spezielle Nummern.
Sie sind im Grünordnungs-Plan eingezeichnet.
Man muss diese Bäume dauerhaft erhalten.
Man darf in ihrem Wurzel-Bereich nichts lagern.
Und man darf in diesem Bereich auch nicht fahren.
Totholz soll man an den Bäumen lassen.
Außer die Sicherheit ist dadurch nicht gewährleistet.
Dann entfernt man es.

Erhalt

- von der Grünfläche Schloss-Park

- vom Klinik-Garten

Der Schloss-Park ist für kulturelle und soziale Zwecke da.
Das gilt auch für den Klinik-Garten.
Man kann sie gärtnerisch gestalten.
Das gilt für die Wiesen-Flächen, Sträucher und Bäume.
Man muss alles dauerhaft pflegen.
Manchmal geht ein einzelner Baum kaputt.
Man muss ihn dann ersetzen.

Für Grünflächen gilt allgemein:

Sie sollen möglichst artenreich sein.

Versiegelungen sind nicht zulässig.

Beim Bau muss man Bäume immer extra schützen.

Man macht einen Bauzaun um sie.

Innerhalb vom Bauzaun darf man kein Baumaterial lagern.

Auch Geräte darf man hier nicht abstellen.

Baumkronen dürfen nicht beschädigt werden.

D – Örtliche Bauvorschriften

Mehr Informationen findet man im **Original-Text von D 1. bis 8.**

1.

Diese Dächer sind erlaubt

Man kann Häuser mit Satteldach oder Walmdach bauen.

Das sind bei uns die häufigsten Dach-Formen.

Sie dürfen sich zwischen 30 bis 45 Grad neigen.

Pultdächer dürfen 15 Grad Schräge haben.

Ein Pultdach hat nur auf einer Seite eine Neigung.

Flachdächer dürfen 5 Grad schräg sein.

Auch den Abstand zur Hauskante muss man berücksichtigen.

Ebenso den Abstand zur Dachkante.



3.

So darf man Dächer decken

Die Dächer sollen Farben zwischen Rot und Rotbraun haben.

Auch Farbtöne von hellgrau bis dunkelgrau sind erlaubt.

Es dürfen keine glänzenden Dachplatten sein.

Dachplatten sollen nicht blenden.

Teile vom Dach aus Kupfer, Zink oder Blei sind erlaubt.

Sie müssen aber speziell lackiert sein.

Dadurch schützt man sie gut vor Verwitterung.

Es dürfen sich auch keine Stoffe vom Metall lösen.

So gestaltet man die Hausfassaden

Hausfassaden muss man verputzen.

Man kann sie auch aus Holz machen.

Sie müssen in hellen, gedeckten Farben sein.

Sie dürfen nicht blenden.

Begrünung von Gebäuden und Garagen

Große Außenwände soll man begrünen.

Dafür eignen sich Schlingpflanzen und Kletterpflanzen.

Es gibt eine Pflanzliste.

Darin findet man passende Pflanzen.

Für die Pflanzen sind Kletter-Hilfen gut.

Die dauerhafte Pflege von den Pflanzen ist wichtig.

4.

Freie Flächen müssen offen bleiben

Wasser-durchlässige Flächen darf man nicht versiegeln.

Das gilt für die Flächen ohne Häuser.

Es gibt aber Ausnahmen.

Zum Beispiel für Straßen.

Für Parkplätze.

Für Zufahrten.

Unbebaute Flächen sollen möglichst grün sein

Nicht bebaute Flächen muss man begrünen.

Außerdem muss man sie pflegen.

Nicht begrünen muss man zum Beispiel Zugänge oder Wege.



Diese Flächen müssen mit Pflanzen eingesät sein.

Das heißt: Sie sollen grün sein.

Oder sie sollen blühen.

Eintönige Anlagen sind nicht erlaubt.

Dazu gehören zum Beispiel Steingärten.

Die örtlichen Bauvorschriften muss man einhalten.

Verstöße dagegen sind Ordnungs-Widrigkeiten.

Die Strafe dafür ist manchmal teuer.

E – Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Mehr Informationen gibt es im **Original-Text unter 1. bis 4.3.**

Der neue Bebauungs-Plan hebt alte Regeln für das Gebiet auf.

1.

Manche wollen in Liebenau bauen.

Sie müssen dafür einen Antrag stellen.

Das heißt: **Baugesuch**.

Sie müssen bestimmte Pläne mitschicken.

Sie müssen auch Näheres für die Anschlüsse vorlegen.

Anschlüsse braucht man zum Beispiel für Strom, Wasser und Abwasser.

3.

Rund ums Bauen gibt es viele Vorschriften und Gesetze.

Jeder hat das Recht sie anzuschauen und zu lesen.

Man kann bei der **Gemeinde Meckenbeuren** danach fragen.

Zuständig ist das Amt für Bauwesen und Gemeinde-Entwicklung.

Es ist am Theodor-Heuss-Platz 1 in 88074 Meckenbeuren.

Sonstiges

Beim Baggern von Baugruben muss man sorgsam mit dem Boden umgehen.

Die oberen 30 Zentimeter vom Boden soll man wegmachen.

Er heißt Mutter-Boden.

Diesen Boden soll man nach dem Bau wieder verwenden.

Bauherren sollen ihn danach einsäen.

Andere Baustoffe muss man vorsichtig lagern.

3.

Altertümliche Denkmalpflege

Bisher hat man keine sehr alten Sachen im Gebiet gefunden.

Vor dem Bauen muss man sich aber aktuell informieren.

Dann gibt es beim Bauen keine Verzögerungen.

Näheres erfährt man beim **Landesamt für Denkmalpflege**.

Es gehört zum Regierungs-Präsidium Stuttgart.

Beim Bauen gibt es Gefahrenstoffe und Abfälle

Zu den Gefahrenstoffen gehören zum Beispiel Öle und Schmierstoffe.

Man braucht sie zur Wartung von Maschinen.

Sie dürfen nicht ins Grundwasser gelangen.

Das muss man beim Bauen sicherstellen.

Rodung von Bäumen und Gehölzen

Manchmal muss man Bäume fällen.

Auch Gestrüpp oder Gehölze muss man vielleicht entfernen.

Manchmal kann man nur danach erst gut bauen.

Roden darf man nur in einer speziellen Zeit:

- zwischen 1. Oktober und 29. Februar.

Auch Bauarbeiten dürfen nur in dieser Zeit beginnen.

Sie müssen außerhalb von der Brutzeit von Vögeln sein.

Manchmal kann man von dem Termin abweichen.

Vorher müssen Fachleute das erlauben.

Das Gelbspötter-Revier muss man erhalten.

Der Schloss-Park in Liebenau hat viele alte Bäume und Sträucher.

Sie sind wichtig zum Beispiel für den Gelbspötter.

Gelbspötter sind Sing- und Zugvögel

Gelbspötter sollen hier einen Lebensraum haben.

Für ihren Lebensraum sind Hecken wichtig.

Beim Bauen muss man bestimmte Zeiten beachten.

Zum Beispiel muss man Bäume vor der Brut-Zeit roden.

Wenig künstliche Lichtstrahlung

Auf dem Stiftungs-Gelände soll es insekten-freundliches Licht geben.

Zum Beispiel soll es von 23 bis 5 Uhr dunkler sein.

An wichtigen Stellen sollen eventuell Bewegungs-Melder sein.

F – Ausfertigung

Beim Bebauungs-Plan hat man alle gesetzlichen Vorschriften beachtet.

Mit dem neuen Bebauungs-Plan sind bisherige Pläne ungültig.

Der Bebauungs-Plan ist ab dem gültig.

Die örtlichen Vorschriften für den Bau sind auch ab diesem Zeitpunkt gültig.

Das bestätigt Bürgermeister Georg Schellinger.

Es steht im Original-Text unter dem Punkt F.

Piktogramme: METACOM Symbole © Annette Kitzinger; Stiftung Liebenau

Kontakt:

Anne Oschwald, Freie Journalistin, Redakteurin,
Übersetzerin und Unterstützerin für Leichte Sprache
Tel.: 0751 3644994, oschwald@netz-3.de; www.netz-3.de