

**Gemeinde Meckenbeuren, Bodenseekreis**  
**Bebauungsplan „Liebenau“**

*Fassung vom: 09.02.2024*

*Verfahrensstand: Vorentwurf*

**Textliche Festsetzungen**

Teil A	Verfahrensvermerke
Teil B	Einleitung
Teil C	Planungsrechtliche Festsetzungen
Teil D	Örtliche Bauvorschriften
Teil E	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
Teil F	Ausfertigung

### **Bearbeitungslegende**

**XXX** Durch weiterführende Gutachten / im weiteren Verfahren zu definieren

#### **Gemeinde Meckenbeuren**

Amt für Bauwesen und Gemeindeentwicklung  
Sachgebiet Gemeindeentwicklung und Siedlungsplanung  
Theodor-Heuss-Platz 1  
88074 Meckenbeuren  
Telefon +49 (0) 7542/403-0  
E-Mail rathaus@meckenbeuren.de

#### **Bebauungsplan: PP A|S Pesch Partner Architektur Stadtplanung GmbH BDA | SRL**

Mörikestr. 1  
70178 Stuttgart  
Telefon +49 (0) 711/2200763-10  
Telefax +49 (0) 711/2200763-90  
E-Mail pps@pesch-partner.de

#### **Umweltprüfung und Grünordnung: 365° freiraum + umwelt**

Klosterstr. 1  
88662 Überlingen  
Telefon +49 (0) 7551/949558-0  
Telefax +49 (0) 7551/ 949558-9  
E-Mail info@365grad.com

## INHALTSANGABE

<b>A</b>	<b>VERFAHRENSVERMERKE .....</b>	<b>1</b>
<b>B</b>	<b>EINLEITUNG.....</b>	<b>2</b>
	1. Bestandteile des Bebauungsplanes .....	2
	2. Rechtsgrundlagen .....	2
	3. Geltungsbereich .....	2
<b>C</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
	1. Art der baulichen Nutzung .....	3
	2. Maß der baulichen Nutzung .....	6
	3. Überbaubare Grundstücksflächen.....	7
	4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen .....	7
	5. Nebenanlagen .....	7
	6. Verkehrsflächen.....	8
	7. Grünflächen .....	8
	8. Flächen für Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser.....	9
	9. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	9
	10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ...	9
	11. Erneuerbare Energien .....	12
	12. Grünordnung .....	13
<b>E</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>17</b>
	1. Dachform.....	17
	2. Werbeanlagen .....	17
	3. Gebäude: Gestaltung und Materialien .....	17
	4. Freiflächen: Gestaltung und Versiegelung.....	18
	5. Standorte für Abfallbehälter .....	18
	6. Einfriedungen (M11).....	19
	7. Freileitungen .....	19
	8. Ordnungswidrigkeiten .....	19
<b>F</b>	<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN .....</b>	<b>20</b>
	1. Neuregelung bestehender Satzungen .....	<b>Fehler! Textmarke nicht definiert.</b>
	2. Baugesuche .....	20
	3. Einsicht in Vorschriften.....	20
	4. Sonstige Hinweise.....	20
	5. Pflanzlisten .....	23
<b>G</b>	<b>AUSFERTIGUNG .....</b>	<b>25</b>

**A VERFAHRENSVERMERKE**

Bürgerinformationsveranstaltung zum Rahmenplan Liebenau	am	14.11.2018
Aufstellungsbeschluss	am	28.04.2021
Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	
Information des Gemeinderats zum Bebauungsplan Vorentwurf	am	29.11.2023
Beschluss zur frühzeitigen Veröffentlichung des Vorentwurf gemäß §3 Abs.1 BauGB	am	
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen öffentlichen Beteiligung	am	
Bürgerinformationsveranstaltung zum Vorentwurf des Bebauungsplans	am	
Frühzeitige Veröffentlichung gemäß §3 Abs.1 BauGB	von – bis	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB	von – bis	
Beschluss zur Veröffentlichung des Entwurfs gemäß §3 bs.2 BauGB	am	
Bürgerinformationsveranstaltung zum Entwurf des Bebauungsplans	am	
Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	am	
Veröffentlichung gemäß §3 Abs. 2 BauGB	von – bis	
Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB	von – bis	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat	am	
In-Kraft-Treten durch öffentliche Bekanntmachung	am	

## **B EINLEITUNG**

### **1. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung (M 1:1.500) und dem schriftlichen Teil:

- Planungsrechtliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise und Nachrichtliche Übernahmen
- Begründung
- Umweltbericht (als eigenständigem Bestandteil des Bebauungsplanes)

### **2. Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### **3. Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Liebenau wird (gemäß § 9 Abs.7 BauGB) in der Planzeichnung durch das entsprechende Planzeichen (schwarz gestrichelte Umrandung) begrenzt.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

## C PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 11 BauNVO)

#### 1.1. Sondergebiet „Stiftung Liebenau“

Das Sondergebiet „Stiftung Liebenau“ wird gemäß §11 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Komplexstandort für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf“ festgesetzt. Das Sondergebiet dient dazu, Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf die Möglichkeit zu einem individuellen, selbstbestimmten Leben und zur gesellschaftlichen Teilhabe zu ermöglichen.

Zur funktionalen Gliederung wird das Sondergebiet „Stiftung Liebenau“ durch die Planzeichnung in die nachfolgend definierten Nutzungsschwerpunkte unterteilt.

Die Nutzungsschwerpunkte werden in den durch die Planzeichnung definierten Teilbereichen „Stiftung 1 bis 13“ des Sonderbaugebietes festgesetzt.

##### 1.1.1. Nutzungsschwerpunkt A: Stiftungs- und Ortsteilmitte

Innerhalb der durch die Planzeichnung festgesetzten Teilbaugebiete „Stiftung 1, 2 und 3“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke Einrichtungen zur Pflege, Therapie und Betreuung Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung
Wohnangebote für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf Wohnangebote für Mitarbeitende
Einrichtungen für die Verwaltung des Sondergebiets Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Sondergebiets
Einzelhandelsbetriebe die der Versorgung des Gebiets dienen Schank- und Speisewirtschaften die der Versorgung des Gebiets dienen

##### 1.1.2. Nutzungsschwerpunkt B: Klinik und Wohnen

Innerhalb des durch die Planzeichnung festgesetzten Teilbaugebiets „Stiftung 4“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke Einrichtungen zur Pflege, Therapie und Betreuung Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung
Wohnangebote für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf Wohnangebote für Mitarbeitende
Einrichtungen für die Verwaltung des Sondergebiets Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Sondergebiets

## 1.1.3. Nutzungsschwerpunkt C: Klinik, Wohnen und Arbeiten

Innerhalb des durch die Planzeichnung festgesetzten Teilbaugebiets „Stiftung 5“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke Einrichtungen zur Pflege, Therapie und Betreuung Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung
Wohnangebote für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf Wohnangebote für Mitarbeitende
Werk-/Förderstätten für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf Inklusionsunternehmen für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf
Einrichtungen für die Verwaltung des Sondergebiets Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Sondergebiets

## 1.1.4. Nutzungsschwerpunkt D: Wohnen und Therapie

Innerhalb der durch die Planzeichnung festgesetzten Teilbaugebiete „Stiftung 6 und 8“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke Einrichtungen zur Pflege, Therapie und Betreuung Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung
Wohnangebote für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf Wohnangebote für Mitarbeitende

## 1.1.5. Nutzungsschwerpunkt E: Wohnen und Arbeiten

Innerhalb der durch die Planzeichnung festgesetzten Teilbaugebiete „Stiftung 9, 10, 11 und 12“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Einrichtungen für medizinische und gesundheitliche Zwecke Einrichtungen zur Pflege, Therapie und Betreuung Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke Einrichtungen zur Aus- und Fortbildung
Wohnangebote für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf Wohnangebote für Mitarbeitende
Werk-/Förderstätten für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf Inklusionsunternehmen für Menschen mit besonderem Unterstützungsbedarf
Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Gartenbau
Einrichtungen für die Verwaltung des Sondergebiets Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Sondergebiets

#### 1.1.6. Nutzungsschwerpunkt F: Landwirtschaft und Gartenbau

Innerhalb des durch die Planzeichnung festgesetzten Teilbaugebiets „Stiftung 13“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Anlagen für die Land- und Forstwirtschaft sowie für den Gartenbau
Anlagen zur Be- und Verarbeitung sowie Sammlung und Lagerung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Sondergebiets

#### 1.1.7. Nutzungsschwerpunkt G: PKW-Stellplätze

Innerhalb des durch die Planzeichnung festgesetzten Teilbaugebiets „Stiftung 7“ sind folgende Nutzungen zulässig:

Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Sondergebiets
PKW-Stellplatzanlagen (z.B. Quartiersgarage)

### 1.2. Sonstige Festsetzungen zur Art der Nutzung

#### 1.2.1. Stiftungseigene Müllverbrennung

Anlagen zur Energieerzeugung sind in den Teilbaugebieten „Stiftung 4, 5, 9, 10, 11, 12 und 13“ (als „Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb des Sondergebiets“) zulässig.

Davon ausgenommen sind Müllverbrennungsanlagen zur Energieerzeugung, diese sind ausschließlich im Teilbaugebiet 3, Teilbaufenster 3.2, zulässig.

#### 1.2.2. Stiftungseigene Tankstellen

Stiftungseigene Anlagen zur Versorgung von Kraftfahrzeugen mit Treibstoffen (Treibstoffzapsäulen mit entsprechenden baulichen Anlagen) sind ausschließlich in den Teilbaugebieten „Stiftung 9, 10, 11, 12 und 13“ zulässig.

#### 1.2.3. Sonstige Nutzungen

Sonstige, vorausgehend nicht benannte, Nutzungen sind innerhalb des Sondergebietes Stiftung Liebenau zulässig, wenn sie dem Stiftungszweck gemäß § 3 der Stiftungssatzung und dem festgesetzten Nutzungsschwerpunkt entsprechen.

#### 1.2.4. Stiftungsfremde Nutzungen

Stiftungsfremde Nutzungen (z.B. Einrichtungen, die nicht im Besitz der Stiftung Liebenau liegen oder eigenständige juristische Personen darstellen) sind innerhalb des Sondergebietes Stiftung Liebenau ausnahmsweise zulässig, wenn sie dem Stiftungszweck gemäß § 3 der Stiftungssatzung und dem festgesetzten Nutzungsschwerpunkt entsprechen.



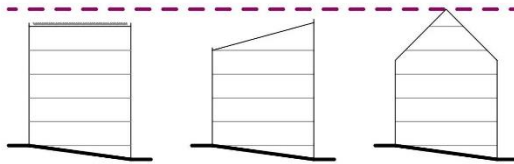
## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16-20 BauNVO)

### 2.1. Höhe baulicher Anlagen

#### 2.1.1. Maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird durch Einschrieb in die Planzeichnung je Baufenster festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird als Gebäudeoberkante (GOK) über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt, bis zu welchem der am höchsten Punkt liegende Punkt des Wand- oder Dachabschlusses (bei Satteldächern: Dachfirst) zulässig ist.



Schematische Darstellung zur maximalen Gebäudehöhe (GOK) unabhängig von der Dachform

#### 2.1.2. Zulässige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe

Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhe baulicher Anlagen sind ausschließlich durch untergeordnete Bauteile für technisch erforderliche Anlagen der Gebäudenutzung zulässig.

Überschreitungen sind ausschließlich bis zu einer Höhe von maximal 2,00 m über der festgesetzten Gebäudeoberkante (GOK) und ausschließlich in einem Mindestabstand von 1,50 m zur jeweiligen Gebäude- bzw. Dachaußenkante zulässig.

Die Türme der denkmalgeschützten Gebäude (Schloss Liebenau im Baufenster 1.1 und Kirche im Baufenster 4.1) sowie Schornsteine (z.B. der Verbrennungsanlage im Baufenster 3.1) sind von der jeweiligen Höhenbeschränkung der maximal zulässigen Gebäudeoberkante (GOK) ausgenommen.

### 2.2. Zulässige Grundfläche

#### 2.2.1. Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche wird durch die Planzeichnung als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß §16 Abs.5 BauNVO für Teilbereiche des Baugebietes festgesetzt. Als Teilbereiche gelten die durch die Planzeichnung festgesetzten Teilbaugebiete „Stiftung 1 bis 13“.

Die Teilbaugebiete „Stiftung 1 bis 13“ werden gemäß §19 Abs.3 Satz 2 BauNVO als jeweils maßgebliche Grundstücksfläche festgesetzt.

#### 2.2.2. Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ)

Eine Überschreitung der durch die Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in §19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen ist nicht zulässig.

### 3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 19 BauNVO)

#### 3.1. Überbaubare Grundstücksflächen

Die über- und unterbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichnung mit Baugrenzen festgesetzt (Baufelder).

Überschreitungen der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen sind nicht zulässig, davon ausgenommen sind untergeordnete Bauteile.

### 4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Tiefgaragen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO)

#### 4.1. Stellplätze

Im Teilbaugebiet „Stiftung 1“ sowie den privaten Grünflächen sind Stellplätze nicht zulässig.

In den Teilbaugebieten „Stiftung 2 bis 13“ und den privaten Verkehrsflächen sind oberirdische, offene Stellplätze zulässig.

#### 4.2. Garagen und Carports

Im Teilbaugebiet „Stiftung 1“ sowie den privaten Verkehrs- und Grünflächen sind Garagen und Carports nicht zulässig.

In den Teilbaugebieten „Stiftung 2 bis 13“ sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der durch die Planzeichnung mit Baugrenzen festgesetzten Baufelder zulässig.

#### 4.3. Tiefgaragen

Im Teilbaugebiet „Stiftung 1“ sowie den privaten Verkehrs- und Grünflächen sind Tiefgaragen (Garagengeschosse) nicht zulässig.

In den Teilbaugebieten „Stiftung 2, 4 und 5“ sind Tiefgaragen (Garagengeschosse) ausschließlich innerhalb der durch die Planzeichnung mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Fläche „Baufelder“ sowie der durch die Planzeichnung als „zusätzlich unterbaubare Grundstücksfläche“ festgesetzten Flächen zulässig.

In den Teilbaugebieten „Stiftung 6 bis 13“ sind Tiefgaragen außerhalb der durch die Planzeichnung mit Baugrenzen festgesetzten Baufelder nicht zulässig.

### 5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §§ 14 und 23 BauNVO)

#### 5.1. Nebenanlagen

In den Teilbaugebieten „Stiftung 1 bis 8 und 10 bis 11“ sowie den privaten Verkehrsflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässig.

In den Teilbaugebieten „Stiftung 9, 12 und 13“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO ausschließlich innerhalb der durch die Planzeichnung als überbaubare Bereiche festgesetzten Flächen zulässig.

In den privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme der nachfolgend definierten Bestimmungen (siehe 5.2) nicht zulässig.

## 5.2. Nebenanlagen in den privaten Grünflächen „Schlosspark“ und „Klinikgarten“

In den privaten Grünflächen „Schlosspark“ und „Klinikgarten“ sind ausschließlich nachfolgend benannte Nebenanlagen zulässig:

Spielflächen, Freizeit- und Aufenthaltsflächen, Veranstaltungsflächen, Toilettengebäude, Lagergebäude, Nebenanlagen zur Versorgung, Anlagen zur Kleintierhaltung und Fahrradabstellanlagen.

## 6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

### 6.1. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen „Siggenweiler Straße“ sowie die privaten Verkehrsflächen „Gallusweg“, „Max-Gutknecht-Straße“, „Südzufahrt“ und „Parkplatz Siggenweiler Straße“ werden mit ihren Zweckbestimmungen durch die Planzeichnung festgesetzt.

### 6.2. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

## 7. Grünflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)

Die privaten Grünflächen und ihre Zweckbestimmung werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

In der privaten Grünfläche „Schlosspark“ (entsprechend der durch die Planzeichnung festgesetzten Fläche M18) sind Versiegelungen und Teilversiegelungen ausschließlich durch die unter Nebenanlagen (siehe 5.2) benannten Anlagen, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Gebäuden und lediglich bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 5.500 m<sup>2</sup> zulässig.

In der privaten Grünfläche „Klinikgarten“ (entsprechend der durch die Planzeichnung festgesetzten Fläche M19) sind Versiegelungen und Teilversiegelungen ausschließlich durch die unter Nebenanlagen (siehe 5.2) benannten Anlagen, Fuß- und Radwege sowie Zufahrten zu Gebäuden und lediglich bis zu einer maximalen Gesamtfläche von 2.150 m<sup>2</sup> zulässig.

Entlang des Krankenhausgrabens sind in der Grünfläche Schotterrasenflächen für die Unterhaltung des Gewässers oder für Feuerwehzufahrten zulässig, sofern dies mit den Bestimmungen für Gewässerrandstreifen vereinbar ist (entsprechend der durch die Planzeichnung festgesetzten Fläche M20).

In den sonstigen Grünflächen sind Versiegelungen oder Teilversiegelungen nicht zulässig (entsprechend der durch die Planzeichnung festgesetzten Flächen M21).

## **8. Flächen für Rückhaltung und Behandlung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs.1 Nr.14 und 16 (d) BauGB)

### **8.1.1. Flächen für die Rückhaltung**

In den Teilbaugebieten „Stiftung 2, 4 und 5“ sind je 100m<sup>2</sup> abflussrelevanter Fläche mindestens 4m<sup>3</sup> Niederschlagswasser zu puffern. Von der gepufferten Regenmenge ist ein Teilstrom mit der zweifachen kritischen Regenspende von  $2xQ_{krit} = 30 \text{ l/s} \cdot \text{ha}$  zu filtrieren. Die gepufferte Restwassermenge ist gedrosselt einzuleiten. Die Größe der einzuleitenden Drosselmenge ist in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Landratsamts Bodenseekreis festzulegen.

### **8.1.2. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

## **9. Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB und § 9 Abs.1a BauGB)

### **9.1. Ausgleichsmaßnahmen**

*Hinweis: Definition von Maßnahmen und Flächen durch Umweltprüfung im weiteren Verfahren*

### **9.2. Zuordnung**

Die unter Ziffer 9.1 gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen und Maßnahmen, einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Sinne § 44 BNatSchG, werden zum Ausgleich den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

## **10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB, i.V.m. § 44 BNatSchG)

### **10.1. Artenschutzmaßnahmen**

#### **10.1.1. Schutz von Vögeln und Fledermäusen bei Arbeiten an oder in Gebäuden, Abriss oder Umbau (V5)**

Vögel: Der Abbruch von Gebäuden ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 29. Februar, auszuführen. In Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass kein Gelege von den Arbeiten betroffen ist. Vor Umbaumaßnahmen an Gebäuden sind diese von Mai bis Juli durch einen Fachgutachter auf Gebäudebrüter (insbesondere Rauchschwalben, Haussperlinge und Mauersegler) hin zu überprüfen. Bei Nachweis von Gebäudebrütern sind die Einflugöffnungen nach der Brutzeit zu verschließen und in der Umgebung nach fachlicher Anleitung Ersatzquartiere anzubringen.

Fledermäuse: Bei allen Änderungen baulicher Art (wie Um- / Einbauten, Reparaturen, Sanierungen) im Fassaden- oder Dachbereich von Gebäuden etc. sowie im Baumbestand, sind diese vor dem Eingriff auf die Anwesenheit von Fledermäusen zu

überprüfen. Diese Überprüfung erfolgt über eine Periode, vor Arbeitsbeginn, zwischen Mitte April und Ende August durch fachkundige Gutachter. In zwingenden Fällen / Notfällen kann hiervon abgewichen werden. Die Ergebnisse sind im Rahmen des Baugesuchs zu dokumentieren. Ggf. wird es nötig hier weitere Maßnahmen zu ergreifen, diese sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.1.2. Schutz, Erhalt und Aufwertung von Fledermausquartieren im Schloss- und Kirchendach (V6)

Notwendige Kontrollgänge etc. im Schloss- und Kirchendach sind so störungsarm wie möglich durchzuführen. Auf den Einsatz einer Raumbelichtung sollte dabei verzichtet werden, besser ist es eine punktuelle mitgeführte Beleuchtung zu verwenden. Es ist strikt darauf zu achten, dass eine Beleuchtung im Schloss- und Kirchendach immer unmittelbar nach einem Kontrollgang ausgeschaltet wird. Verschlossene, potenzielle Zugänge für Fledermäuse, welche vermutlich gegen das Eindringen von Tauben gesichert wurden, sind fledermausfreundlich umzugestalten, um die früher gegebene Zugänglichkeit der Dachräume wieder herzustellen.

10.1.3. Erhalt der Fledermaus-Flugstraße (V7, entsprechend/in Verbindung mit V9/M4d)

Entlang des Krebsbachs verläuft eine stark frequentierte Flugstraße für Fledermäuse. Um diese zu erhalten, sind die dort stehenden gewässerbegleitenden Gehölze zu erhalten (Maßnahme V9) und ist eine Beleuchtung in diesem Bereich nicht zulässig (Maßnahme M4d).

10.1.4. Vergrämuungsmaßnahmen zum Schutz von Zauneidechsen (V8)

Nach Herrichtung der Zauneidechsen-Ersatzhabitate auf den Maßnahmenflächen M 12 sind die vorhandenen eidechsenrelevanten Strukturen (Steine, Totholzhaufen, Vegetation etc.) zu beseitigen. Die Beseitigung erfolgt so, dass die Tiere entkommen können, und ist vor der Fortpflanzungszeit an frostfreien Tagen zwischen Mitte März und Mitte April durchzuführen. Dabei ist der genaue Zeitraum durch fachkundiges Personal festzulegen und kann witterungsbedingt vom genannten Zeitraum abweichen. Die Arbeiten sind von Hand, bzw. mit dem Freischneider durchzuführen. Von der Vergrämuung betroffene Fläche:

- Nördlich des bestehenden Parkplatzes auf FIST. 2411/11: ca. 300 m<sup>2</sup>. Nachweis einer jungen Zauneidechse August 2021 als Zufallsbefund
- Im Bereich des Teilbaugebiets Stiftung 13, Teile der FIST. 2488 und 2493: ca. 3.000 m<sup>2</sup>. Nachweis einer mäßig großen Population im Sommer 2022 bei systematischer Untersuchung

Vor Beginn von Bau- oder Erdarbeiten ist der betroffene Bereich durch fachkundiges Personal erneut nach Zauneidechsen abzusuchen und aufgefundene Individuen auf die Ersatzfläche umzusiedeln.

Die Arbeiten erfolgen unter Anleitung einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB). Diese kann in der Örtlichkeit ggf. weitere notwendige Maßnahmen bestimmen.

#### 10.1.5. Schutz der Moorböden (M2)

Zum Schutz der verbleibenden Moorböden östlich und südlich der Baufelder Stiftung 9, 12 und 13 sind Drainagen und Absenkungen der Grundwasserstände sowie Änderungen der bestehenden Grundwasserströme nicht zulässig. Bei Unterkellerung von Gebäuden ist nachzuweisen, dass keine Beeinträchtigungen der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Flächen durch Grundwasserabsenkungen entstehen. Ggf. benötigte Baugruben sind mit geeigneten Grundwasserstauern (z.B. Lehmschläge, Spundwände) zu versehen.

#### 10.1.6. Reduktion von Lichtemissionen (M4)

##### a. Insektenfreundliche Beleuchtung im gesamten Stiftungsgelände:

Die Außenbeleuchtung ist auf das für die Sicherheit notwendige Mindestmaß zu reduzieren. Es sind insektenschonende LED-Leuchten oder Lampen gleicher Funktionserfüllung mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin und möglichst hohem G-Index zu verwenden. Der Lichtpunkt befindet sich im Gehäuse, der Lichtstrahl ist zielgerichtet nach unten auszurichten. Die Masthöhe beträgt maximal 4 m und darf sich nicht im Kronenbereich von Bäumen befinden. Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren, wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.

##### b. Verwendung von Bewegungsmeldern:

Im Bereich des Parkplatzes südlich der Siggenweiler Straße ist ausschließlich eine mit Bewegungsmeldern versehene Beleuchtung zulässig.

##### c. Ausschluss von Beleuchtung:

Eine Beleuchtung des Schlossparks in der durch die Planzeichnung definierten Fläche ist nicht zulässig.

#### 10.1.7. Aufhängen von Nistkästen für Grauschnäpper und Feldsperlinge (M9)

Fachgerechtes Anbringen/Aufstellen von je 3 artspezifischen Nisthilfen Kästen innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen in 3-4 m Höhe, Ausrichtung der Öffnung nach Osten, bzw. Südosten. Jährliche Nistkastenkontrolle und -reinigung im Herbst (zwischen September und November). Bei der Kontrolle sind der Innenraum zu säubern (keine Desinfektionsmittel), die Aufhängung und der Hängestandort zu kontrollieren.

#### 10.1.8. Anbringen von Fledermausquartieren an Bäumen und Gebäudefassaden (M10)

An geeigneten Bestandsbäumen innerhalb der Grünfläche „Schlosspark“ sind mind. 3 selbstreinigende Fledermausflachkästen anzubringen.

Innerhalb der Sondergebiete sind bei Neubauten je Gebäude mindestens ein Fledermausquartier in die Gebäudefassade (Fassadenquartiere) zu integrieren. Die Quartiere sind abseits von Lichtquellen zu installieren. Vorzugsweise ist ein Standort unter einem Vordach zu wählen. Zudem ist auf einen freien Anflug zu achten, es muss mindestens 1 m unter dem Kasten frei sein. Das Anbringen hat unter Anleitung einer sachkundigen Person zu erfolgen. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten, bei Beschädigung zu reparieren und ggf. zu ersetzen.

*Hinweis: Geeignete Fassadenquartiere sind z.B. Schwegler Fledermaus-Fassadenröhre 1FR, Fledermaus-Wandsystem 3FE mit Rückwand, Fledermaus-Einlaufblende 1FE mit Rückwand, Fledermaus-Winterquartier 1WI mit Rückwand, Fledermaus-Fassadenröhre 2FR.*

#### 10.1.9. Schaffung neuer Lebensräume für Zauneidechsen (M12) (vorgezogene Kompensationsmaßnahme CEF)

Auf den Böschungsflächen der Retentionsbecken im Norden und Süden des Plangebietes sind Ersatzhabitats für Zauneidechsen herzurichten. Zur Schaffung der Habitatflächen ist im Jahr vor Beginn der Bauarbeiten im Bereich der Eidechsenhabitats der Oberboden abzuschleppen. Anschließend erfolgt die Begrünung der Fläche mit Magerrasen-/ Saumarten durch Aussaat von gebietsheimischem Saatgut.

Die Vegetation ist dauerhaft durch Mahd 1-2x jährlich offen zu halten. Abfuhr des Mähgutes. Eine sonstige Nutzung der Fläche ist zu unterlassen.

Auf jeder Maßnahmenfläche sind zusätzlich zwei Strukturelemente aus Baumstubben, Totholzhaufen, Steinhaufen und Sandlinsen anzulegen. Die Strukturelemente haben ein Volumen von mind. 2 m<sup>3</sup> und werden mind. 1 m in die Tiefe eingebaut. Der jeweils nordexponierte Teil wird mit dem anfallenden Bodenaushub abgedeckt.

Die Arbeiten erfolgen unter Anleitung der ökologischen Baubegleitung (ÖBB). Die Herstellung der Ersatzlebensräume ist vor Vergrämung der Eidechsen (V8) abzuschließen.

*Hinweis: Weiterführende Anpassung der Maßnahme durch Umweltprüfung im weiteren Planungsprozess*

### 10.2. Sonstige Maßnahmen

#### 10.2.1. Verzicht auf Eindeckung der Dächer aus unbeschichtetem Metall (V2)

Für Dacheindeckungen, Rinnen, Fallrohre und Verwahrungen etc. dürfen keine unbeschichteten Metalle (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei) verwendet werden.

Beschichtete Metalle sind zugelassen. Untergeordnete Bauteile (z.B. Dachrinnen, Verwahrungen) dürfen aus den genannten Materialien bestehen.

### 11. Erneuerbare Energien

(§ 9 Abs.23 Nr. 2 BauGB)

Die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraftwärmekoppelung ist in den Sonderbaugebieten (Teilbaugebiete Stiftung 1 – Stiftung 13) sowie den privaten Grün- und Erschließungsflächen zulässig.

Davon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen in der privaten Erschließungsfläche „Parkplatz Siggenweiler Straße“ und der privaten Grünfläche „Schlosspark“ nicht zulässig.

## 12. Grünordnung

(§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB, i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

### 12.1. Pflanzgebote

#### 12.1.1. Pflanzung von Hecken (M14)

Die Flächen zur Anpflanzung von Hecken werden durch die Planzeichnung festgesetzt. Unterschieden werden die folgenden Teilbereiche:

- a. Südlich des Parkplatzes Siggenweiler Straße (ca. 7 m Breite, 2-reihig)
- b. Nördlich des Baufensters Stiftung 7 (ca. 3-4 m Breite, 1-reihig)
- c. Im Süden des Teilbaugebietes Stiftung 11 (ca. 2 m Breite, 1-reihig)

Auf den Grünflächen sind Hecken aus gebietsheimischen Arten zu pflanzen. Pflanzabstand in der Reihe 1,5 m, zwischen den Reihen 2,0 m, versetzte Pflanzung bei mehreren Reihen. Pflanzqualität: 2x verpflanzt, Größe von 100-150 cm.

Es sind die Arten der Pflanzlisten 2a, 2b und 2c in Anhang II zu verwenden und verschiedene Arten gemischt zu setzen.

Dauerhafter Erhalt und Pflege der Pflanzungen. Die Hecken sind als freiwachsende Hecken zu entwickeln, die eine Höhe von mind. 2 m erreichen. Es darf kein jährlicher Schnitt erfolgen, auf den Stock Setzen ca. alle 10 Jahre. Bei Abgang sind Ersatzgehölze in gleicher Qualität zu pflanzen. Es sind keine Zufahrten durch die Grünflächen zulässig.

#### 12.1.2. Pflanzung von Bäumen (M16)

Zur Durchgrünung des Stiftungsgeländes sind insgesamt mind. 90 Laubbäume zu pflanzen (Arten s. Pflanzliste 1 in Anhang II). Die Anzahlen pro Teilbaugebiet sind der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen. Im Bereich der Teilbaugebiete Stiftung 7, 10, 11 und 13 sind die Standorte (teilweise) im Plan festgelegt. Der genaue Standort kann bis zu 5 m von der Planzeichnung abweichen. Erhaltene Bestandsbäume werden angerechnet.

Teilbaugebiet	Fläche	Bäume / m <sup>2</sup>	Anzahl Bäume im Teilbaugebiet
Stiftung 1	1.565	0	-
Stiftung 2	10.592	1/2.000	6
Stiftung 3	6.913	1/2.000	4
Stiftung 4	17.376	1/2.000	9
Stiftung 5	7.912	1/2.000	4
Stiftung 6	5.121	1/1.000	5
Stiftung 7	2.377	1/2.000	2
Stiftung 8	19.736	1/1.000	20
Stiftung 9	15.085	1/2.000	6
Stiftung 10	4.742	1/1.000	5
Stiftung 11	4.442	1/1.000	5
Stiftung 12	15.589	1/2.000	8
Stiftung 13	30.419	1/2.000	16
			Summe: 90



Die Baumquartiere müssen einen durchwurzelbaren Raum von mind. 12 m<sup>3</sup> aufweisen. Der Stammumfang bei der Pflanzung beträgt mind. 14-16 cm. Pflanzqualität mind. 3xv mB. Die Befestigung erfolgt mittels Zweiflock, Verbiss- und Wühlmausschutz ist anzubringen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

#### 12.1.3. Begrünung von Dachflächen (M6)

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 7° sind auf mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche extensiv und dauerhaft zu begrünen. Der Mindestaufbau der Substratschicht der Dachbegrünung beträgt 12 cm. Zur Bepflanzung geeignet sind Arten der Mager-, Trocken- und Halbtrockenrasen (z.B. Saatmischung der Firma Syringa: M10 – extensive Dachbegrünung oder der Fa. Rieger-Hofmann: Nr. 18 Dachbegrünung/ Nr. 19 Dachbegrünung/Sedumsprossen). Die Dachbegrünung ist auf Dauer zu erhalten und bei Abgang spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen. Beachtung der FLL-Richtlinien für Dachbegrünungen. Eine Kombination mit Photovoltaik ist erwünscht und zulässig.

#### 12.1.4. Begrünung von Tiefgaragenflächen (M7)

Alle nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind zu überdecken und zu begrünen sofern sie nicht als Wege, Aufenthaltsflächen, Fahrradabstellanlagen, Feuerwehrzufahrten und Rettungsflächen befestigt werden.

Bei Strauchpflanzungen ist eine Erdüberdeckung von mind. 80 cm, bei Baumpflanzungen von mind. 100 cm nachzuweisen.

In den zu begrünenden Flächen sind mindestens die oberen 20 cm aus Oberbodenmaterial (Qualität: Steinfrei, kulturfähig, unbelastet) herzustellen.

#### 12.1.5. Ansaat der Retentionsmulden (M15)

Die Retentionsmulden sind nach Beendigung der Bauarbeiten mit autochthonem Saatgut aus dem Produktionsraum 8 (Alpen und Alpenvorland) zu begrünen. Abfuhr des Mähgutes, keine Düngung.

#### 12.1.6. Fassadenbegrünung im Baufeld „Stiftung 7“ (M17a)

Alle Gebäude innerhalb des Teilbaugebiets Stiftung 7 sind mit bodengebundenen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzliste 3 (Anhang II) ist zu beachten. Um das Pflanzenwachstum zu lenken, wird die Verwendung von Kletterhilfen empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

## 12.2. Pflanzenerhaltung

### 12.2.1. Erhalt der gewässerbegleitenden Gehölze (innerhalb der Gewässerrandstreifen) (V9)

Die Flächen zum Erhalt von gewässerbegleitenden Gehölzen werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

Die gewässerbegleitenden Gehölze am Krebsbach und Krankenhausgraben sind in einem mind. 5 m Abstand vom Gewässer dauerhaft zu erhalten, während Baumaßnahmen zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen, wobei keine Lücken von mehr als 10 m zwischen Bäumen entstehen dürfen. Ablagerungen im gesamten Wurzel- und Traufbereich oder Befahren dieses Bereiches sind nicht zulässig.

### 12.2.2. Erhalt von Feldhecken / Heckenstrukturen (V10)

Die Flächen zum Erhalt von Feldhecken und Heckenstrukturen werden durch die Planzeichnung festgesetzt.

Folgende Teilbereiche werden unterschieden:

- a. Südlich der Gärtnereianlagen (FISSt. 2488)
- b. Südlich der Parkplätze an der Siggenweiler Straße (FISSt. 2429)
- c. Westlich des Teilbaugebietes Stiftung 12 an der Max-Gutknecht-Straße (FISSt. 2517) auf einer Gesamtlänge von mind. 80 % der ausgewiesenen Grünfläche (Gesamtlänge 100 m)
- d. Zwischen Siggenweiler Straße und bestehendem, bzw. geplantem Parkplatz (FISSt. 3131)

Die Feldhecken sind dauerhaft zu erhalten, während Baumaßnahmen zu schützen und zu pflegen. Sie können ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt werden. Ablagerungen im gesamten Wurzel- und Traufbereich oder Befahren dieses Bereiches sind nicht zulässig. Die Verlegung von Leitungen innerhalb der Hecken und die damit verbundenen Erdarbeiten sind nicht zulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Zusätzlich gilt für die einzelnen Teilbereiche folgendes:

- a. Bei der Pflege (Auf den Stock Setzen) der Hecke sind einzelne Überhälter dauerhaft zu belassen. In diesem Bereich ist eine Durchfahrt durch die Hecke mit einer Breite von max. 5 m zulässig.
- b. Zufahrten durch die Hecke sind nicht zulässig
- c. Zur angrenzenden Max-Gutknecht-Straße kann diese Hecke häufiger geschnitten werden, um die Verkehrsflächen freizuhalten. Zulässig sind Zufahrten durch die Hecke mit einer maximalen Breite von 20% der Grünfläche.
- d. Sofern Gründe der Verkehrssicherungspflicht einen häufigeren Schnitt der Hecke erfordern, ist dies zulässig. Eine Unterbrechung der Hecke im Bereich der Straßenunterführung ist zulässig.

### 12.2.3. Erhalt prägender Einzelbäume (V11)

Die Bäume Nummer 5-8, 14-16, 18-21, 24-28 und 33 (Lage siehe Grünordnungsplan) sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Ablagerungen, Abgrabungen oder Befahren innerhalb des Wurzelbereich sind zu vermeiden. Bei Abgang sind die Bäume zu ersetzen. Armdickes Totholz ist, solange die Statik und Verkehrssicherheit dies erlauben, am Baum zu belassen.

#### 12.2.4. Erhalt und Entwicklung der privaten Grünfläche „Schlosspark“ (M18)

Die private Grünfläche „Schlosspark“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke“ ist in einem Wechsel aus Wiesenflächen und Gruppen aus Bestandsbäumen, Stauden und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten. Nicht einheimische Zierbäume oder Sorten sind zulässig. Eine dauerhafte, regelmäßige Unterhaltung und Pflege der Einzelbäume und des Unterwuchses sind zu gewährleisten. Einzelbäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### 12.2.5. Erhalt und Entwicklung der privaten Grünfläche „Klinikgarten“ (M19)

Die private Grünfläche „Klinikgarten“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke“ ist in einem Wechsel aus Wiesenflächen, Rasen und Gruppen aus Bestandsbäumen, Stauden, Nutzpflanzen und Sträuchern gärtnerisch zu gestalten. Nicht einheimische Zierbäume oder Sorten sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Eine dauerhafte, regelmäßige Unterhaltung und Pflege der Einzelbäume und des Unterwuchses sind zu gewährleisten. Einzelbäume sind bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

#### 12.2.6. Erhalt und Entwicklung von Wiesen-, Rasen-, oder Schotterrasenflächen (M20)

Die private Grünfläche im Nordosten, angrenzend an den Gewässerrandstreifen des Krankenhausgrabens ist als Wiesen- bzw. Rasenfläche zu erhalten, bzw. zu entwickeln. Zulässig ist die Anlage von Schotterrasenflächen für die Unterhaltung des Gewässers oder Feuerwehrezufahrten, sofern dies mit den Bestimmungen für Gewässerrandstreifen vereinbar ist. Sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig.

#### 12.2.7. Erhalt und Entwicklung sonstiger Grünflächen (M21)

Die verbleibenden privaten Grünflächen sind möglichst vielfältig zu gestalten. Artenreichen Wiesenmischungen sollte wo möglich der Vorzug gegeben werden, zulässig sind auch Hecken oder Baumpflanzungen sowie gärtnerische Anlagen mit Stauden. Versiegelungen innerhalb der kleinen Grünflächen sind nicht zulässig.

### 12.3. Sonstige Bestimmungen

#### 12.3.1. Gehölzschutz während der Bauphasen (V12)

Die Gehölze sind während der Bauzeit gemäß den Vorgaben der DIN 18920 und der RAS-LP 4 durch verschraubte Bauzäune vor Beeinträchtigungen zu schützen. Der Bauzaun ist 1,5 m außerhalb des Traufbereichs aufzustellen. Eine Beschädigung der Baumkronen und Wurzeln ist auszuschließen. Die Lagerung von Baumaterialien und das Abstellen von Geräten hinter dem Zaun sind unzulässig. Die Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

## **D ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **1. Dachform**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen sind ausschließlich als Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30 und 45 Grad, Pultdächer mit Dachneigungen von maximal 15 Grad sowie Flachdächer und flach geneigte Dächer mit Dachneigungen von maximal 7 Grad zulässig.

Aufbauten für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung sind zulässig.

### **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur entlang der Lindauer Straße, Siggenweiler Straße, Gallusweg und Max-Gutknecht-Straße und nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig, freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind nicht zulässig. Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Flächengröße von 4m<sup>2</sup> und einer vertikalen Abmessung (Höhe) von 2,5 m zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind nicht zulässig.

### **3. Gebäude: Gestaltung und Materialien**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### **3.1. Dacheindeckung und -gestaltung**

Die Farbe der Dacheindeckungen nicht zu begrünender Dachflächen ist im Bereich zwischen Rot und Rotbraun sowie Grau bis Anthrazit zu wählen.

Reflektierende oder glänzende Materialien sind, mit Ausnahme von Fenstern und Solarenergieanlagen, nicht zulässig.

Dachflächen oder Teile von Dachabdeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind zulässig, sofern sie durch Beschichtung oder ähnliche Weise (z.B. dauerhafte Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt wurden.

#### **3.2. Fassaden**

Die Fassaden sind in hellen, blendfreien und gedeckten Farbtönen auszuführen. Die Farbgebung ist mit einem Hellbezugswert HBW (Remissionswert) von 20 - 75 % vorzusehen. Auffällige Fassadenfarben (Leuchtfarben und intensive Farbwerte mit Remissionswerten außerhalb des definierten HBW) sind nicht zulässig.

Glänzende und reflektierende Materialien sind nicht zulässig, ausgenommen sind Fenster, Türen und Flächen für die Solarnutzung.

**3.3. Fassadenbegrünung und Begrünung von Garagen und Nebenanlagen (M17b)**

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit bodengebundenen Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzliste 3 (Anhang II) ist zu beachten. Um das Pflanzenwachstum zu lenken, wird die Verwendung von Kletterhilfen empfohlen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**4. Freiflächen: Gestaltung und Versiegelung**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

**4.1. Versiegelung von Freiflächen**

Eine wasserundurchlässige Versiegelung des Bodens außerhalb überbauter Flächen ist nicht zulässig: Davon ausgenommen sind Erschließungsflächen für den PKW- und LKW-Verkehr, die Ausführung von Belagsflächen für Zufahrten, Fahr- und Wendeflächen ist in Asphalt zulässig. Davon ausgenommen sind außerdem Flächen für Spielanlagen.

**4.2. Begrünung unbebauter Flächen**

Nicht überbaute Flächen sind zu begrünen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten: Davon ausgenommen sind erforderliche Belagsflächen für Erschließungsflächen für den PKW- und LKW-Verkehr gemäß 5.1 sowie Zugänge, Wege, Terrassen, Veranstaltungsflächen, Aufenthaltsflächen, Spielflächen, Flächen für Ver- und Entsorgung, Rettungsflächen, Fahrradabstellanlagen sowie Stellplätze und Carports.

Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (M13): Die unversiegelten Grundstücksflächen sind als Vegetations- und Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Die Anlage von monotonen, flächigen Steingärten durch die Ausbringung von Schotter, Kies, Steinen, Glassteinen oder sonstigen Materialschüttungen stellt eine nicht notwendige Versiegelung dar und ist unzulässig.

**4.3. Material von Belags- und Erschließungsflächen**

Belags- und Erschließungsflächen sind in hellen Materialien mit hohen Albedo-Werten (Rückstrahlvermögen) auszuführen.

**4.4. Stellplätze**

Private Zufahrten und Stellplätze (darunter der Parkplatz südlich der Siggenweiler Straße) sind unter Verwendung offenporiger Beläge (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasenpflastersteine) versickerungsfähig anzulegen, soweit wasserrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen.

**5. Standorte für Abfallbehälter**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Dauerhafte Sammelstandorte für Abfallbehälter sind in Gebäude zu integrieren oder einzufrieden.

**6. Einfriedungen (M11)**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedungen zulässig sind Gehölzpflanzungen (z.B. Hecken) und offene Einfriedungen (z.B. Lattenzaun, Drahtzaun) bis zu einer Höhe von 1,5 m. Freiwachsende Heckenpflanzungen sind von der Höhenbeschränkung ausgenommen. Mauern oder Gabionen sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m oder Länge von 2 m zulässig. Umfriedungszäune sind mit einer Bodenfreiheit von mind. 10 cm zu errichten.

Ausnahmen sind bei sicherheitstechnischen Bedenken für Schutzbedürftige zulässig.

**7. Freileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**8. Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Verstöße gegen die örtlichen Bauvorschriften (§ 74 LBO) werden als Ordnungswidrigkeiten nach § 75 LBO behandelt.

## **E HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. Baugesuche**

Den Bauunterlagen sollen Freiraumgestaltungspläne sowie Höhenschnitte mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie mit der Darstellung des geplanten Anschlusses an Erschließungsflächen beigelegt werden.

### **2. Einsicht in Vorschriften**

Die den Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Meckenbeuren, Amt für Bauwesen und Gemeindeentwicklung, Theodor-Heuss-Platz 1, 88074 Meckenbeuren eingesehen werden.

### **3. Sonstige Hinweise**

#### **3.1. Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Friedrichshafen.

#### **3.2. Erdaushub / Bodenschutz**

Zu Beginn der Baumaßnahmen ist der humose Oberboden abzuschleiben und bis zur Wiederverwertung in Mieten zu lagern. Zum Abschluss der Bauarbeiten ist der Mutterboden in einer Mächtigkeit bis ca. 30 cm nach erfolgter Untergrundlockerung im Bereich von Grünflächen wieder aufzutragen. Vorgehen nach DIN 19731.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

#### **3.3. Archäologische Denkmalpflege**

Aus dem betreffenden Gebiet sind bisher keine archäologischen Bodenfunde bekannt, jedoch auf Grund der allgemeinen Siedlungsgunst des Geländes (fruchtbare Ackerböden, Nähe zu Wasser) und der Größe der überplanten Geländes (4,2 ha) nicht auszuschließen. Darum ist der Beginn von Erdarbeiten im Rahmen der Erschließung frühzeitig vor Baubeginn mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart terminlich abzustimmen, um eine archäologische Baubegleitung zu ermöglichen.

Der Oberbodenabtrag hat mit einem Bagger mit Humuslöffel unter Aufsicht des Landesamtes für Denkmalpflege zu erfolgen. Werden beim Abtrag des Oberbodens archäologische Fundstellen entdeckt, ist für eine archäologische Rettungsgrabung eine öffentlich-rechtliche Investorenvereinbarung mit dem Land Baden-Württemberg, vertreten durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart abzuschließen, in welcher die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt werden. Dies ist bei der terminlichen Planung des Bauvorhabens zu berücksichtigen. Die Kosten einer gegebenenfalls notwendigen archäologischen Rettungsgrabung sind dem Vorhabenträger zu tragen.

Sollten im weiteren Bauverlauf archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile,

Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit Kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **3.4. Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation**

#### **3.4.1. Fachgerechter Umgang mit Gefahrenstoffen und Abfall (V1)**

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl-, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Handhabung von Gefahrenstoffen und Abfall nach einschlägigen Fachnormen. Anfallende Bauabfälle, Bauschutt und Abbruchmaterial müssen getrennt gesammelt und einer Verwertung zugeführt werden.

#### **3.4.2. Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (V3)**

Die notwendige Rodung von Bäumen und Gehölzstrukturen sowie Gestrüpp ist außerhalb der Vogelbrutzeit, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen. In zwingenden Ausnahmefällen kann in Absprache mit dem Landratsamt von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch eine fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass keine Gelege von den Arbeiten betroffen sind.

#### **3.4.3. Beginn von Bauarbeiten (V4)**

Der Beginn von Bauarbeiten muss außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar. In zwingenden Ausnahmefällen kann von der vorgegebenen Frist abgewichen werden, wenn durch fachkundige Begutachtung sichergestellt wird, dass auch auf angrenzenden Flächen keine Brutn durch optische und akustische Störungen beeinträchtigt werden. Eine Ausnahmegenehmigung ist dann von der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen.



#### 3.4.4. Schutz und Erhalt des Gelbspötter-Reviers im Schlosspark (V13)

Die Habitatstrukturen der alten Bäume und Sträucher im Schlosspark sind zu erhalten und zu pflegen (vgl. M 18). Zusätzlich wird das Gelbspötter-Revier durch den Erhalt der Hecken südlich der Siggenweiler Straße (Vgl. V 10) und die Neupflanzung von Hecken südlich des geplanten Parkplatzes (Vgl. M 14a) langfristig gestärkt. Zur Vermeidung von Störungen durch Bauaktivitäten nordöstlich des Schlossparks sind die Rodungszeiten zu beachten und Bauarbeiten vor der Vogelbrutzeit zu beginnen (Vgl. V 3 und V 4).

#### 3.4.5. Schutz des Oberbodens (M1)

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwendung von Oberboden im Plangebiet bzw. in möglichst unmittelbarer Umgebung. Lagerung von Oberboden in Mieten von höchstens einem Meter Höhe, bei Lagerung länger als ein halbes Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung einzusäen.

#### 3.4.6. Reduktion von Lichtemissionen (M4)

Zur Reduktion von Lichtemissionen werden folgende räumlich oder inhaltlich abgegrenzte Teil-Maßnahmen vorgesehen:

- Durch insektenfreundliche Beleuchtung im gesamten Stiftungsgelände:  
Die Beleuchtungsintensität ist im Zeitraum zwischen 23:00 Uhr und 5:00 Uhr zu reduzieren, wo möglich sind Bewegungsmelder zu verwenden.
- Durch Vermeidung von Beleuchtung geschützter Biotope und der freien Landschaft sowie den Ausschluss von Fassadenbeleuchtung:  
Beleuchtungen, die in das Landschaftsschutzgebiet oder gesetzlich geschützte Biotope hineinstrahlen müssen von der zuständigen Naturschutzbehörde genehmigt werden (vgl. § 21 Abs. 1 NatSchG). Dies gilt insbesondere für Beleuchtungen, die in gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen innerhalb und angrenzend des Plangebietes hineinleuchten.  
Die Beleuchtung baulicher Anlagen ist vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März zwischen 22 und 6 Uhr verboten, sofern dies nicht für die öffentliche Sicherheit oder die Betriebssicherheit notwendig ist (vgl. § 21 Abs. 2 NatSchG).

#### 3.4.7. Dezentrale Rückhaltung von unbelasteten Niederschlagswässern (M5)

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – in die natürlichen Gewässer einzuleiten, in privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen oder zu verwenden. Neben Versickerungsmulden sind auch Versickerungszisternen, Versickerungsrigolen und andere Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zulässig, sowie andere Anlagen zur gedrosselten Weitergabe von Niederschlagswasser (z.B. Retentionsdächer).

Versickerungsmulden müssen eine mindestens 30 cm mächtige, belebte Oberbodenschicht mit dauerhafter Begrünung aufweisen. Die Durchlässigkeit der vorliegenden Bodenschichten und ein ausreichender Abstand der Muldensohle zum Grundwasser sind sicherzustellen. Versickerungsmulden sind nach dem Regelwerk der "Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V."

Arbeitsblatt DWA-A 138 zu bemessen. Eine Unterbauung von Retentionsflächen ist unzulässig.

#### 3.4.8. Verringerung von Vogelschlag an Gebäuden (M8)

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sowie über-Eck-Verglasungen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. unterteilte oder strukturierte Fenster, geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Glasbausteine) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach oder vergleichbaren Empfehlungen des aktuellen Standes der Technik zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>).

*Hinweis: Definition durch Umweltprüfung im weiteren Verfahren*

## 4. Pflanzlisten

### 4.1. Pflanzliste 1: Einzelbäume (M 16)

Pflanzqualität: Hochstamm mind. 14-16 cm. Pflanzqualität mind. 3xv mB

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Bemerkungen</b>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn	
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn	
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Juglans regia</i>	Walnuss	
<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche	
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde	
<i>Tilia platiphyllos</i>	Sommer-Linde	
<i>Tilia tomentosa</i> i.S. 'Brabant' oder 'Szeleste'	Silber-Linde	Nur auf Parkplätzen (keine Honigtauabsonderung, Stadtklima-verträglich)
<i>Ulmus hollandica</i> 'Lobel' oder 'Columella'	Stadt-Ulme	Nur auf Parkplätzen (keine Honigtauabsonderung, stadtklima-verträglich)
<u>Obstbäume (regionaltyp. Sorten)</u> Hochstamm mind. 12-14 cm oB		
<i>Malus domestica</i>	Apfel	
<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche	
<i>Prunus domestica</i>	Zwetschge	
<i>Pyrus communis</i>	Birne	

**4.2. Pflanzliste 2: Heckenpflanzungen (M 14)**

Pflanzqualität: Pflanzqualität: 3x verpflanzt, Größe von 100-150 cm.

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Bereich</b>
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	a
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	b, c
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	b, c
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	a, b, c
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen	a, b, c
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	a, b, c
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	b, c
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	b
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose	b, c
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	c
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	a
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	a
<i>Sambucus racemosa</i>	Traubenholunder	a
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball	a

**4.3. Pflanzliste 3: Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (M 17)**

<b>Wissenschaftlicher Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	
<i>Actinidia - Sorten</i>	Kiwi	
<i>Aristolichia macrophylla</i>	Pfeifenwinde	
<i>Campsis radicans</i>	Trompetenblume	
<i>Clematis - Arten -</i>	Waldrebe	
<i>Hedera helix</i>	Efeu	
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie	
<i>Lonicera - Arten -</i>	Geißblatt	
<i>Parthenocissus - Arten -</i>	Wilder Wein	
<i>Rosa - Arten -</i>	Kletterrosen	
<i>Vitis vinifera</i>	Wilde Rebe	

## **F AUSFERTIGUNG**

Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes „Liebenau“ und die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan sind unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmen hierzu mit den Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Meckenbeuren überein.

Ortsübliche Bekanntmachung und damit Inkrafttreten des Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan am ... (GN-Nr. ...).

Meckenbeuren, den .....

Stadtplanungsamt

.....

Bürgermeister Georg Schellinger