

**STADT MEERSBURG  
BODENSEEKREIS**

**ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS  
UND DER DAZUGEHÖRIGEN  
ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN  
„DR. ZIMMERMANN - STRASSE“**

Fassung vom 05. Dezember 2006

Inhalt	Änderungstextteil	2 Seiten
	Begründung	2 Seiten
	Umweltbericht	3 Seiten
	Übersichtslageplan	M 1:2500
	Änderungslageplan	- M 1:500 mit Legende

---

Ausfertigung

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Änderungsbebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Meersburg vom 23. Januar 2007 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, den **21.11.2018**

*Rebutscher*

Scherer  
Bürgermeister



## STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS

### ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER DAZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „DR. ZIMMERMANN-STRASSE“

---

#### ÄNDERUNGSTEXTTEIL in der Fassung vom 05. Dezember 2006

Der Bebauungsplan erhält die neue Bezeichnung „Dr. Zimmermann-Straße“ statt der bisherigen „Gewerbegebiet Dr. Zimmermann-Straße“.

Der Lageplan wird wie folgt geändert:

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung für die Grundstücke 1096/69, 1102/3, 1104/4 und 1104 wird in Mischgebiet MI geändert.

Für das neu festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gelten die Eintragungen im Lageplan. Für das Flurstück Nr. 1104 wird die Grundflächenzahl GRZ auf 0,6 reduziert. Ebenso werden die Festsetzungen der Gebäudehöhen für dieses Flurstück reduziert. Für den nördlichen Bauteil werden 14,50 m, für den südlichen 12,00 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe für den „Turmteil“ liegt bei 17,00 m.

Für die Bebauung auf den Grundstücken 1104/5 und 1096/69 wird eine abweichende Bauweise „a1“ dergestalt festgesetzt, dass Gebäude länger als 50 m sein dürfen.

Für das Grundstück 1104 wird eine abweichende Bauweise „a2“ festgesetzt, wonach an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden darf.

Die Straßen und Wege werden gemäß den tatsächlichen Gegebenheiten festgesetzt.

Gleiches gilt für die überbaubaren Grundstücksflächen und die Festsetzungen des Wertstoffhofes und des Regenüberlaufbeckens im südöstlichen Teil des Planungsgebietes.

Maßgebend ist der Änderungslageplan in der Fassung vom 5. Dezember 2006.

Die textlichen Festsetzungen gelten – soweit noch als solche relevant – fort. Gestrichen wird die bauordnungsrechtliche Festsetzung Ziffer 3.4 „Flächen für Stellplätze“.

Ergänzt wird der Punkt „Altlasten“:

Im räumlichen Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans liegt der Altstandort Nr. 06051-000 „Wagner-ESB“ (Grundstücke Flst.-Nrn. 1104, 1104/4 und 1104/5). Das Gelände des Altstandorts war im Zeitraum von 1950-1995 als Produktionsstätte von metallverarbeitenden und elektronischen Betrieben genutzt worden.

Aufgrund dieser Nutzung und der bereits durchgeführten Untergrunduntersuchungen ist hier mit entsorgungsrelevanten Untergrundbelastungen zu rechnen. Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen können, trotz der noch vorhandenen Schadstoffbelastungen im Untergrund, an diesem Standort die Anforderungen an gesundes Arbeiten grundsätzlich als erfüllt angesehen werden.

Wegen den noch vorhandenen Untergrundbelastungen ist die untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde bei allen Baugenehmigungsverfahren im Plangebiet und bei allen sonstigen Baumaßnahmen, welche in den Untergrund eingreifen, zu beteiligen.

Weiterhin wird für die Fläche für Stellplätze an der Dr. Zimmermann-Strasse im westlichen Mischgebietsteil festgesetzt, dass hier mindestens fünf standortgerechte Laubbäume zu pflanzen sind. Von den im Lageplan enthaltenen Planfestsetzungen kann um bis zu 5 Metern abgewichen werden.

Ausfertigung:

Der zeichnerische Inhalt dieser Änderungsbebauungsplans stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 23. Januar 2007 überein.

Ausgefertigt:

Meersburg, **21.11.2018**



Scherer  
Bürgermeister



## **STADT MEERSBURG, BODENSEEKREIS**

### **ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS UND DER DAZUGEHÖRIGEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „DR. ZIMMERMANN-STRASSE“**

---

#### **BEGRÜNDUNG**

**in der Fassung vom 05. Dezember 2006**

In seiner Sitzung am 9. Dezember 2003 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Dr. Zimmermann-Straße“ von 1987 an die aktuellen Gegebenheiten anzupassen und hinsichtlich einer Fläche für Stellplätze zu erweitern.

Grundlage für diesen Beschluss war die damalige Aussage des Eigentümers, dass ein Investor das Bürogebäude für gewerbliche Zwecke reaktivieren will und dazu auch ein erweitertes Stellplatzangebot benötigt.

Vor Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens durch eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und die entsprechende Behördenanhörung hat sich gezeigt, dass diese Investition nicht erfolgt. In der Zwischenzeit haben sich die Verhandlungen endgültig zerschlagen.

Da bislang sämtliche Bemühungen, gewerbliche Nutzung oder Dienstleistungen unterzubringen und auch Verhandlungen zur Schaffung von Studentenwohnungen fehlgeschlagen sind, kann nach allgemeiner Einschätzung, auch aus dem Blickwinkel der Sanierungsdurchführung eine Modernisierung des früheren Bürogebäudes nur zu Wohnzwecken erfolgen.

Aktuell hat der Investor eine derartige Bauabsicht bekundet. Das bestehende Bürogebäude soll entsprechend umgebaut und durch einen zur Dr. Zimmermann-Straße hin gelegenen neuen Anbau ergänzt werden. Stellplätze werden auf dem zur Verfügung stehenden Grundstück untergebracht.

Aus der Sicht der Sanierung und auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten ist gegen dieses Bauvorhaben nichts einzuwenden.

Das eingeleitete Bebauungsplanänderungsverfahren wird an diesen Sachverhalt angepasst.

Bislang liegen sowohl das Grundstück 1104/5 wie auch die Grundstücke des Verbrauchermarktes und des Bürogebäudes in einem als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzten Bereich. Für den Verbrauchermarkt und das Bürogebäude bietet sich die Festsetzung als Mischgebiet an.

Dieses Mischgebiet ist baulich so gegliedert, dass der Bereich des Marktes statt als eingeschränktes Gewerbegebiet als gewerblicher Teil des Mischgebiets und das jetzt in Rede stehende Grundstück als Wohnnutzung innerhalb des Mischgebiets gelten.

Für die benachbarten gewerblichen Betriebe entstehen hierdurch keine Nachteile. Bereits in der Begründung des ursprünglichen Planes ist ausgeführt: „Durch die Einschränkung des Gewerbegebietes sollen die vom Gewerbegebiet ausgehenden Immissionen soweit in Grenzen gehalten werden, dass keine wesentliche Störwirkung für die nahe liegende Wohnbebauung im Osten und Westen des Plangebiets entsteht.“

Die im Planungsgebiet befindlichen bzw. an es angrenzenden Betriebe sind in ihrer Entwicklung nicht anders zu beurteilen als im Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes.

Die Landschaftsschutzgebietsgrenze und die vorhandenen Waldflächen wurden im Lageplan gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis ergänzt bzw. aktuell angepasst.

Gleiches gilt für den Text zu Altlasten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an zwei Stellen geändert. Einmal handelt es sich um die Anpassung an veränderte Grundstücksgrenzen, zum zweiten um die Herausnahme eines Grundstücks mit bestehenden, privaten Stellplätzen ohne weiteren Planungsbedarf.

Die maximale Gebäudehöhe wurde aufgrund privater Stellungnahmen von 18 m auf 17 m für das Bestandsgebäude und 15 m für den geplanten neuen Anbau reduziert. Sie wird gemäß dem Beschluss des Gemeinderates vom 5. Dezember 2006 auf 14,50 m bzw. 12,00 m reduziert. Für den Bauteil, in dem der bisherige Turm integriert ist, wird die maximale Gebäudehöhe mit 17,00 m festgesetzt.

Die bei privaten Stellungnahmen aufgeworfene Frage der Begrünung ist infolge vor der Änderung des Bebauungsplanes geschaffener Tatsachen und bedingt durch die für das Wohngebäude beengten Grundstücksverhältnisse nur ansatzweise zu lösen.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die Anpassung erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

Infolge der in der Stellungnahme des Landratsamtes Bodenseekreis aufgeworfenen Frage der Überschreitung der Obergrenze für die Grundflächenzahl hat der Gemeinderat beschlossen, die Grundflächenzahl in die neu festgesetzte westliche Mischgebietsfläche auf 0,6 zu reduzieren. Für die östliche Mischgebietsfläche erfordert der Bestand die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,8, wobei das Gebäude selbst lediglich eine Grundflächenzahl von 0,5 erfordert. Die große Parkplatzfläche macht aber die höhere Festsetzung erforderlich.

Trochtelfingen, 05. Dezember 2006

Ausfertigung:

Die Begründung in dieser Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates der Stadt Meersburg vom 23. Januar 2007 zugrunde.

Ausgefertigt:

Meersburg, **21. 11. 2018**



Scherer  
Bürgermeister



Stadt Meersburg  
Bodenseekreis

**S A T Z U N G**  
**ÜBER DIE ÄNDERUNG DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN**  
**FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DER ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**  
**„DR. ZIMMERMANN-STRASSE“**

Nach § 74 Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg i. d. F. v. 8. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. Dezember 2000 (GBl. S.760) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F.v. 24. Juli 2000 (GBl.S.581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl.S.20) und dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), hat der Gemeinderat der Stadt Trochtelfingen die Änderung der Örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans „Dr. Zimmermann-Straße“ am 23. Januar 2007 als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Änderung der Örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan zur Änderung des Bebauungsplans „Dr. Zimmermann-Straße“ in der Fassung vom 05. Dezember 2006 maßgebend.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

Änderung der Örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 05. Dezember 2006.

**§ 3**  
**Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den nach § 74 LBO erlassenen Örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

**§ 4**  
**Inkrafttreten**

Die Örtlichen Bauvorschriften für die Änderung des Bebauungsplans „An der Burg III“ treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**§ 5**  
**Beigefügte Begründung**

Den Örtlichen Bauvorschriften nach dieser Satzung ist eine Begründung in der Fassung vom 05. Dezember 2006 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Örtlichen Bauvorschriften ist.

Ausgefertigt als Satzung:

Meersburg, **21.11.2018**

  
Scherer  
Bürgermeister



**S A T Z U N G**  
**ÜBER DIE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS**  
**„DR. ZIMMERMANN-STRASSE“**

Nach § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung des Baugesetzbuches – BauGB – vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) i.d.F.v. 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Februar 2006 (GBl. S. 20), hat der Gemeinderat der Stadt Meersburg die Änderung des Bebauungsplans „Dr. Zimmermann-Straße“ am 23. Januar 2007 als Satzung beschlossen.

**§ 1**  
**Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist der Lageplan M 1:500 vom 05. Dezember 2006 maßgebend.

**§ 2**  
**Bestandteile der Satzung**

1. Lageplan M 1: 500 mit dem zeichnerischen Teil in der Fassung vom 05. Dezember 2006.
2. Änderungstextteil in der Fassung vom 05. Dezember 2006.

**§ 3**  
**Inkrafttreten**

Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

**§ 4**  
**Beigefügte Begründung**

Dem Bebauungsplan ist eine Begründung in der Fassung vom 05. Dezember 2006 beigefügt, die jedoch nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist.

Ausgefertigt als Satzung:

Meersburg, **21.11.2018**

  
Scherer  
Bürgermeister

