

Stadt Kornwestheim

Landkreis Ludwigsburg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB

„Löwengarten“

Textteil

Entwurf

Planungsstand: 01.06.2026

A Rechtsgrundlagen

A 1. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

A 2. Rechtsgrundlagen der örtlichen Bauvorschriften

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) mit Wirkung vom 28. Juni 2025 bzw. 28. September 2025.

B Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan teilt sich in zwei Bereiche auf:

Teilbereich A

Der Teilbereich A entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 01.06.2026.

Teilbereich B

Der Teilbereich B umfasst Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (öffentliche Verkehrsfläche), die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden (§ 12 Abs. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften (Teilbereich A+B) ist in der Planzeichnung vom 01.06.2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

C. Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Der Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros ARP – Architektenpartnerschaft Stuttgart vom 01.06.2026 ist Bestandteil dieser Satzung.

D. Inkrafttreten

Mit Inkrafttreten des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der vorliegenden örtlichen Bauvorschriften treten sämtliche bisher innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften geltenden Bebauungspläne und örtliche Bauvorschriften außer Kraft.

E Festsetzungen Teilbereich A

Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans vom 01.06.2026

E 1. Art der baulichen Nutzung

Zulässig sind:

- Wohnungen
- Wohnungen entlang der Ludwigsburger Straße und Jakobsstraße nur ab dem 1. Obergeschoss,
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, nur im Erdgeschoss entlang der Ludwigsburger Straße und Jakobsstraße,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- den vorgenannten Nutzungen dienende oberirdische und unterirdische bauliche Anlagen, Nebenanlagen, Kfz- und Fahrradstellplätze,
- Anlagen zur Energieversorgung (Trafostationen).

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung der Vorhabenträger sich im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).

E 2. Höhe baulicher Anlagen

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen ($HbA_{1,2}$) bei Flachdächern werden in Metern (m) über Normalhöhen-Null (NHN) im neuen Höhensystem entsprechend Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen (HbA_1):

Oberer Bezugspunkt ist die oberste Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Überschreitungen der HbA_1 sind zulässig durch:

- technisch bedingte Aufbauten (Schornsteine, Lüftungsanlagen, Luftwärmepumpen, Antennen, Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie) um bis zu 2,00 m, wenn sie um mindestens 1,00 m von der Außenkante des Randabschlusses des Daches oder der Attika zurückgesetzt sind.
- Aufzugs- und Aufgangsbauten (Treppenhäuser) sowie Geländer entlang der Attika bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Höhe baulicher Anlagen (HbA_2):

Oberer Bezugspunkt ist der oberste Abschluss der Außenwand einschließlich Brüstung und Geländer. Überschreitungen der HbA_2 sind zulässig durch transparente Schallschutzelemente (Glaswände) um bis zu 1,50 m.

E 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in der Planzeichnung mittels Baugrenzen festgesetzt.

Zulässig ist eine Überschreitung der Baugrenzen in einer Tiefe von 1,50 m und einer Breite von 6,00 m durch Eingangsüberdachungen, Terrassen, Balkonen.. Innerhalb der in der Planzeichnung mit - AK - gekennzeichneten Bereichs der überbaubaren Grundstücksfläche, ist eine lichte Höhe von mindestens 3,50 m über dem höchsten Punkt des fertiggestellten Geländes einzuhalten.

E 4. Bauweise

- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine einseitige Grenzbebauung festgesetzt. Es darf auf die westliche, seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

E 5. Tiefgaragen, Nebenlagen und Anlagen zur Energieversorgung

Tiefgaragen, offene und überdachte Fahrradstellplätze, gemeinschaftliche Mül-
laufstellflächen zum Zeitpunkt der Abholung, Überdachungen sowie sonstige der
Hauptnutzung dienende Nebenanlagen und Energieversorgungsanlagen (Tra-
fostationen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur innerhalb
der hierfür in der Planzeichnung ausgewiesenen (NA) zulässig.

E 6. Verkehrsflächen

E 6.1 Ein- und Ausfahrt

Ein- und Ausfahrten für Kraftfahrzeuge (Kfz) sind nur innerhalb der in der Plan-
zeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.

**E 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur
und Landschaft**

E 7.1 Verwendung versickerungsaktiver Beläge

Mit Ausnahme der Tiefgaragenzu- und ausfahrt sind Zufahrten und Wege auf
dem Baugrundstück mit versickerungsaktiven Belägen herzustellen. Der Unter-
bau muss entsprechend wasserdurchlässig sein.

E 7.2 Niederschlagswasserbewirtschaftung

Unbelastetes Niederschlagswasser ist getrennt zu sammeln und gedrosselt ab-
zuleiten. Der gedrosselte Abfluss aus dem gesamten Plangebiet wird auf 5 l/s
begrenzt.

E 7.3 Maßnahmen für den Artenschutz innerhalb des Geltungsbereiches

Maßnahme M1 – Bauzeitenregelung für die Baufeldräumung

Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen (hier Gelege, Jungvögel) sowie
eine Zerstörung von bebrüteten Nestern (Fortpflanzungsstätten von Vogelarten)
vorsorglich auszuschließen, darf die Baufeldräumung (Entfernung der Vegeta-
tion, Gebäudeabbruch) nur im Zeitraum vom 01. September bis zum 31. März
(außerhalb der Fortpflanzungszeit) durchgeführt werden.

E 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

E 8.1 PFG 1 - Pflanzgebot für Einzelbäume

Auf den in der Planzeichnung bezeichneten Stellen sind Einzelbäume zu pflan-
zen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Die
Standorte können in ihrer Lage um maximal 10,00 m verschoben werden, sofern
die Anzahl beibehalten wird. Es sollen heimische bzw. klimageeignete Arten ge-
mäß der in den Hinweisen unter I 10. aufgeführten Pflanzenliste verwendet wer-
den.

E 8.2 PFG 2 - Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern

Die Dachflächen der obersten Geschosse von Hauptgebäuden zu extensiv begrünen. Die Dachflächen von Nebenanlagen sind ebenfalls extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mind. 10 cm betragen.

Solaranlagen sind in Verbindung mit Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind dabei schräg aufgeständert über der Begrünung anzubringen.

Von der Begrünung ausgenommen sind Dachflächen, die für notwendige technische Anlagen, Aufzugs- und Aufgangsbauten, erforderliche Erschließungs- und Wartungsflächen, Attiken sowie nicht brennbare Abstandsstreifen nach Maßgabe des Brandschutzes in Anspruch genommen werden.

E 8.3 PFG 3 - Pflanzgebot zur Begrünung und Erdüberdeckung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme des Zu-/ Abfahrtsbereichs mit einer Erdüberdeckung von mindestens 60 cm zu versehen und zu begrünen. Bei Baumpflanzungen ist eine pflanzbedingte Erhöhung der Erdüberdeckung auf mindestens 100 cm vorzunehmen. Hiervon sind Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereiche sowie Wege ausgenommen. In den Randbereichen der Tiefgaragen sind technisch bedingte geringere Substrathöhen zulässig.

E 9. Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrs- und Anlagenlärm

Innerhalb den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Löwengarten“ vom 01.06.2026 entsprechend gekennzeichneten Bereichen gilt bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden folgendes:

L1 – Anforderungen an den Schutz vor Außenlärm nach DIN 4109

Bei den im VEP mit **L1** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zum Schutz vor den Straßenverkehrs- und Gewerbelärmimmissionen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks.

L2 - Lüftungseinrichtungen

Bei den im VEP mit **L2** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind bei in den für das Schlafen genutzten Räumen geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/ Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechend. Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit der Schlafrum über eine lärmabgewandte Seite belüftet werden kann.

L3 – Außenwohnbereiche

Bei den im VEP mit **L3** gekennzeichneten Fassadenbereichen sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm bei den Außenwohnbereichen (z.B. Loggien, Balkone, Terrassen) Schallschutzmaßnahmen (verglaste Balkone/ Loggien, Wintergärten oder abschirmende Elemente in Gärten) vorzusehen.

Hinweise zu L1 – L3:

Einsichtnahme DIN 4109

Die DIN 4109 kann zusammen mit den Bebauungsplanunterlagen zu den üblichen Öffnungszeiten beim Fachbereich Planen und Bauen der Stadt Kornwestheim, Jakob-Sigle-Platz 1, 70806 Kornwestheim eingesehen werden. Die genannte DIN kann ebenfalls über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

Nachweis Baugenehmigungsverfahren

Wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Pegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen reduziert werden.

F Örtliche Bauvorschriften Teilbereich A

(§ 74 Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO BW))

F 1. Dachform und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Dächer der Hauptbaukörper sind als flach geneigte Dächer oder als Flachdächer mit einer Neigung bis 4° zulässig. Siehe auch E 8.2.

F 2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen oberhalb der obersten Begrenzung des Daches (einschließlich Attika) sind nicht zulässig.

Entlang der Jakobstraße und entlang der Ludwigsburger Straße sind Werbeanlagen nur an der Fassade des Erdgeschosses und an der Brüstungszone des jeweils ersten Obergeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem und/ oder blinkendem Licht sowie Fremdwerbung.

F 3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Terrassen, Spiel- und Aufenthaltsbereichen sowie Wegen als Grünflächen anzulegen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

F 4. Einfriedungen, Böschungen und Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Es gelten die Eintragungen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie dem dazugehörigen Außenanlagenplan.

F 5. Restmüll- und Wertstoffbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Standorte für Restmüll- und Wertstoffbehälter sind durch Einhausung, Sichtschutzelemente oder Eingrünung mit Sichtschutzhecken so zu gestalten, dass der Blick auf die Behälter dauerhaft abgeschirmt wird.

F 6. Tiefe der Abstandsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Abweichend von den in § 5 Abs. 7 LBO vorgeschriebenen Maßen beträgt die Tiefe der Abstandsflächen entlang der mit TA₁ gekennzeichneten Baugrenzen 2,50 m und entlang der mit TA₂ gekennzeichneten Baugrenze 5,00 m.

G Nachrichtliche Übernahmen / Kennzeichnung

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und 6 BauGB)

G 1. Risikobereiche bei Starkregen

Im Bebauungsplan sind Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (Überflutungsausdehnung bei Starkregen – siehe auch I 7.).

H Festsetzungen Teilbereich B

H 1. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

H 1.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Öffentliche Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Eintrag in der Planzeichnung.

Hinweis:

Die in der Planzeichnung dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung ist unverbindlich.

I Hinweise

I 1. Durchführungsvertrag

Weitere Festlegungen sind im öffentlich-rechtlichen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB enthalten.

I 2. Altlasten

Für den Planbereich liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor. Soweit im Zuge von Baumaßnahmen usw. Untergrundbelastungen festgestellt werden, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Ludwigsburg, Amt für Umweltschutz abzustimmen.

I 3. Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten 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.

Zu widerhandlungen werden gemäß § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeit geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

I 4. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4 (Pflichten zur Gefahrenabwehr) und § 7 (Vorsorgepflicht) wird hingewiesen.

Ebenso wird auf die Pflicht zur Beachtung von § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) hingewiesen. Hiernach ist bei künftigen Bau- und Erschließungsmaßnahmen ab 0,5 ha Einwirkfläche (Voll- und Teilversiegelungsflächen, Baustelleneinrichtungsflächen, Retentionsflächen) auf bislang unbebautem, unbeeinträchtigtem Boden ein Bodenschutzkonzept (BSK) zusammen mit den Antragsunterlagen der Genehmigungsbehörde vorzulegen. Das BSK ist von einer fachkundigen Person zu erstellen.

Des Weiteren wird auf § 3 Abs. 3 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz hingewiesen. Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben im Sinne von Abs. 4 soll ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Hierbei sollen durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Aushubmassen möglichst vor Ort verwertet werden. Für Überschuss-massen > 500 cbm sind die Verwertungswege in einem (Abfall-)Verwertungskonzept darzulegen (§ 3 Abs. 4 LKreWiG).

I 5. Grundwasser

Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies der Unternehmer umgehend der Unteren Wasserbehörde beim Landratsamt Ludwigsburg anzeigen. Die Bauarbeiten, die zur Erschließung des Grundwassers geführt haben, sind bis zur Entscheidung der Wasserbehörde einzustellen.

Für die eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (zum Beispiel Tiefergründungskörper, Baukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

I 6. Äußere Gestaltung und Farbgebung

Es wird eine Abstimmung mit der Stadtverwaltung Kornwestheim empfohlen.

I 7. Starkregen

Nach der Starkregengefahrenkarte der Stadt Kornwestheim sind Teile des Plangebiets bei einem Starkregen betroffen.

Das Gefahrenpotential von Überflutungen durch Starkregen ist durch bauliche Schutzmaßnahmen insbesondere bei den unteren Geschossen und Tiefgaragen zu berücksichtigen.

I 8. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

I 9. Vermeidung von Vogelschlag an Glas

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten Glasflächen vogelschonend/vogelfreundlich und nach aktuellem Stand der Technik ausgeführt werden, z.B. durch den Einsatz von Vogelschutzglas (z.B. Ornilux), strukturiertem, mattiertem oder bedrucktem Glas.

Transparenzsituationen (z.B. gläserne Verbindungsgänge, Glaspavillons etc.) sollten baulich vermieden werden. Die Einbeziehung eines entsprechenden Fachgutachters wird empfohlen.

I 10. Pflanzenliste

Auf die Pflanzenliste unter Berücksichtigung des Klimawandels Stadt Kornwestheim, Werkgruppe gruen vom November 2025 wird verwiesen

Aufgestellt Stuttgart, den 01.06.2026

Architektenpartnerschaft Stuttgart (ARP)