



STADT SCHWETZINGEN

STADTBÄURMEISTER

BEBAUUNGSPLAN

ORTSBAUSATZUNG DER STADT SCHWETZINGEN

STADT SCHWETZINGEN

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNG

Der Gemeinderat hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

BEKÄNNTMACHUNG

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauO öffentlich bekanntgemacht.

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2a BauO öffentlich bekanntgemacht.

BEBAUUNGSPLANKENTWURF

Nach der Bürgerbeteiligung und der Anhörung der Träger öffentlicher

Belange hat der Gemeinderat dem Entwurf in der Fassung vom 1.10.1985

zugestimmt und die öffentliche Auslegung der Planung beschlossen.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf eines Bebauungsplanes mit begünstigter Begründung hat nach

öffentlicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 2a (a) BauO ausliegen.

SATZUNG

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan gemäß § 1a BauO nach

Prüfung der vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen als Satzung

beschlossen.

GENEHMIGUNG

Durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis gemäß § 11 BauO / § 13 LBO

INKRAFTTRETEN

Durch öffentliche Bekanntmachung am ... ist der Bebauungsplan

an Tage der Veröffentlichung gemäß § 12 BauO rechtsverbindlich geworden.

ORTSBAUSATZUNG

STADTBÄURMEISTER

BÜRGERMEISTER

STADTBÄURMEISTER

BÜRGERMEISTER

[Handwritten signature]

am 19.03.1981	am 23.04.1981	am 24.10.1982	am 31.10.1982	am 18.09.1986	am	am
19.03.1981	23.04.1981	24.10.1982	31.10.1982	18.09.1986		

O r t s b a u s a t z u n g

der Stadt Schwetzingen

Aufgrund der §§ 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), ber. 1984 (GBl. S. 519), geändert 1.4.1985 (GBl. S. 51), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen am 18. September 1986 folgende

Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen
beschlossen:

§ 1

Bestandteile der Ortsbausatzung sind:

1. Die schriftlichen Festsetzungen zur Gestaltung (I)
2. Lageplan mit Zonengliederung und denkmalgeschützten Anlagen M 1/2500 (II)
3. Übersichtsplan M 1/5000 (III)

Beigefügt sind zur Erläuterung:

4. Begründung (IV)
5. Entwurf des Landesdenkmalamtes Baden-Württemberg zu einer Aufstellung der Kulturdenkmale der Stadt Schwetzingen (Anlage 1).

§ 2

Geltungsbereich:

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten nur, soweit nicht in Zusammenhang mit rechtskräftigen Bebauungsplänen abweichende Regelungen getroffen sind.

Unberührt vom sachlichen Geltungsbereich dieser Satzung bleiben die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale vom 6. Dezember 1983).

In der Anlage 1 sind die Gebäude und Objekte aufgeführt, bei denen Belange des Denkmalschutzes berührt sind. Vor allen baulichen Eingriffen sowie vor einer geplanten Veränderung des Erscheinungsbildes dieser Gebäude und Objekte sind die Denkmalschutzbehörden in jedem Einzelfall zu beteiligen; bei landeseigenen Anlagen auch das Staatliche Liegenschaftsamt (Land Baden-Württemberg - Liegenschaftsverwaltung).

2. Die Festsetzungen sind nach "Zonen A, B und C" innerhalb des "Innenbereiches" der Stadt gliedert.
3. Festsetzungen für den Außenbereich betreffen alle Gemarkungsteile nach § 35 BBauG.
4. Festsetzungen für den Innenbereich betreffen alle im Zusammenhang bebauten Ortsteile einschließlich der im Lageplan differenziert bezeichneten Zonen und der Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen nach § 30 BBauG soweit in diesen Plänen auf die Kreisbausatzung Bezug genommen wird und nicht durch Absatz 1 eine Einschränkung getroffen ist. Ausgenommen sind lediglich die Grundstücke 348, 348/1, 1377/1 der Deutschen Bundesbahn.

§ 3

Genehmigungspflicht

1. Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen

Die Errichtung von geschlossenen Einfriedigungen im Bereich von Bebauungsplänen und im Innenbereich nach § 34 BBauG (einschl. der Zonen A, B und C) bedarf bei mehr als 0,30 m Höhe über angrenzender Verkehrsfläche oder über Gelände, abweichend von § 52 Abs. 1 Nr. 28 a LBO, der Baugenehmigung; ausgenommen hiervon sind Gewerbe- und Industriegebiete innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

2. Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten

- a) Im Gebiet der "Zone A" sind alle Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten über 0,20 m² Größe genehmigungspflichtig. Die Abstimmung mit dem Landesdenkmalamt erfolgt auf Veranlassung der Stadtverwaltung.
- b) An Baudenkmalen sind alle Beschriftungen, Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten genehmigungspflichtig, da sie das Erscheinungsbild des Kulturdenkmals verändern (§ 8 D Sch G).

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO festgesetzten Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Ortsbausatzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung ihrer Genehmigung in Kraft.

I. Schriftliche Festsetzungen zur Gestaltung

1 Gestaltung der Einfriedigungen

- 1.1 Innerhalb der "Zone A" sind Einfriedigungen an Baulücken gemäß Absatz 1.2 a + b zulässig, wenn Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege dem baulichen Vorhaben nicht entgegenstehen. Material und Farbe der Einfriedigung sind der Gestaltung der angrenzenden Gebäude anzupassen.
- 1.2 Innerhalb der "Zone B" sind als Einfriedigung gegen öffentliche Verkehrsflächen zulässig:
- a) offene Vorgärten mit Saumsteinen,
 - b) bei Baulücken oder einseitigen Grenzabständen innerhalb der geschlossenen Bauweisen entlang der Straßenbegrenzungslinien bis zu 20 m Länge bis zu 2,0 m hohe geschlossene oder offene Einfriedigungen oder Tore, (Begriffserläuterung unter 1.4 a)
 - c) bei von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzten Gebäuden sind außer a) nur bis zu 1,00 m hohe Einfriedigungen an der Straßenbegrenzungslinie geschlossen oder offen zulässig.
- 1.3 Innerhalb der "Zone B" sind an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen zulässig:
- a) offene Gärten mit bis zu 1,50 m hoher Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen,
 - b) bis zu 1,50 m hohe Maschendrahtzäune mit gedeckter farbiger Beschichtung wie grün, braun o.ä. (nicht metallblank).
- 1.4 Innerhalb der "Zone C", das heißt, innerhalb des gesamten Innenbereiches nach § 34 BBauG und des Geltungsbereiches von Bebauungsplänen, mit Ausnahme von Gebieten der "Zone A", "Zone B" und von Gewerbe- und Industriegebieten sind zulässig:

- a) entlang von Straßen, Wegen und öffentlichen Grünflächen bis zu 1,0 m hohe offene Einfriedigungen; (das heißt keine Mauern oder mit anderen Materialien oder Platten geschlossene Flächen), als offene Einfriedigungen gelten z. B. Maschendrahtzäune, schmiedeeiserne Zäune, Zäune aus Stahlrohrprofilen, Scherengitterzäune aus Holz usw. Bis zu 0.30 m hohe geschlossene Einfriedigungen mit Pfeilern bis zu insgesamt 1,0 m Höhe max. 50 cm Breite; bei dieser Ausführung auf dem Sockel offene Einfriedigung bis zur Gesamthöhe von 1,0 m,
 - b) an allen anderen Grundstücksgrenzen bis zu 1,50 m hohe offene Einfriedigungen (Begriff siehe unter 1.4 a); ausnahmsweise sind teilweise geschlossene Einfriedigungen bis zu 2.0 m Höhe in besonders begründeten Fällen zulässig, z. B. als Nachbarschutz,
 - c) an Straßenecken bis zu 15 m von der Straßengrenzungsline nur bis zu 0.80 m hohe Einfriedigungen oder Bepflanzungen.
- 1.5 In Gewerbe- und Industriegebieten sind zulässig:
- a) offene Vorgärten mit Saumsteinbegrenzung und Bepflanzung oder offene Hofflächen, Parkplätze o. ä.
 - b) niedere Sockelmauern bis 0.30 m Höhe entlang der Grundstücksgrenzen an Straßen, Wegen und Grünflächen mit bis zur Gesamthöhe von 2,0 m hohen offenen Einfriedigungen aus Maschendraht oder Stahlrohrprofilen.

- c) geschlossene Einfriedigungen bis 2,0 m Höhe, Sichtwinkel und verkehrsbedingte Einschränkungen sind zu beachten.
- d) sonst an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen, soweit sie nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, offene Einfriedigungen bis zu 2,0 m Höhe.

1.6 Ausnahmen von 1.1 bis 1.5 sind zulässig bei Geländeunterschieden, erforderlichen Umwehrungen nach § 3 AVO/LBO sowie erforderlichen Stützmauern.

2 Gestaltung der Werbeanlagen:

2.1 Innerhalb der "Zone A"

- a) sind nur Werbeanlagen, Schaukästen und Automaten an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, Schaukästen und Automaten nur in Erdgeschoßhöhe, Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zulässig. Im Bereich unterhalb der Fenstersimse des ersten Obergeschosses können Werbeanlagen zugelassen werden, wenn im Brüstungsbereich keine die Fassade gliedernden Architekturteile vorhanden sind. (z.B. Gurt, Architekturplastik u.a.). Anschlagtafeln oder Säulen für Fremdwerbung sind nur zulässig, soweit sie im Rahmen städtischer Planungen für öffentliche Zwecke benötigt werden;

- b) bei bandartiger Anordnung von Werbeanlagen ist eine Höhe von max. 45 cm zulässig, wenn die Länge der Werbeanlage max. $\frac{2}{3}$ der Gebäudebreite nicht überschreitet. Bei einer Länge von weniger als $\frac{1}{3}$ der Gebäudebreite darf die Höhe max. 60 cm betragen; eine vertikale Buchstabenfolge (Chinesenschrift) ist unzulässig.

- c) die Werbeanlage ist ohne Grundplatte als Einzelbuchstaben oder -elemente auf den Gebäudefassaden auszubilden (gegebenenfalls hinterleuchtet). Leuchtschriften und Leuchtzeichen sind nur auf nicht leuchtendem Grund zulässig; Werbeanlagen an Kulturdenkmalen und im Umgebungsbereich des Schlosses und des Schloßplatzes sind grundsätzlich mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

- d) die Größe einzelner Werbeanlagen (Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage) darf das Maß von 5% der Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2 Innerhalb der "Zone B"

- a) sind nur Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, Schaukästen und Automaten nur in Erdgeschoßhöhe, Werbeanlagen nur im Bereich unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses.

- b) Anschlagtafeln dürfen nicht größer sein als 2 m^2 ;
- c) die Größe einzelner Werbeanlagen (Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage) darf das Maß von 5% der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- d) die Gestaltung der ganzen Fassade oder Hausgiebel als Werbeanlage ist nicht zulässig; das Anbringen von Leuchtreklamen oberhalb der Erdgeschosse ist nicht zulässig, wenn sie das Maß von $1/30$ der Fassadenfläche überschreiten.

2.3 Innerhalb der "Zone C"

- a) sind nur Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, Schaukästen und Automaten nur in Erdgeschoßhöhe, Werbeanlagen wie bei 2.1 a).
- b) Anschlagtafeln dürfen nicht größer sein als 2 m^2 ;
- c) die Größe einzelner Werbeanlagen darf das Maß von 5% der Fassadenfläche nicht überschreiten (Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage); bandartige Werbeanlagen sollen nicht höher als 45 cm und nicht länger als max. $2/3$ der Gebäudebreite sein.

2.4 Anschläge sind außerhalb dafür genehmigter Werbeanlagen auf der gesamten Gemarkung unzulässig.

3 Außere Gestaltung baulicher Anlagen:

3.1 Innerhalb der "Zone A" sind Fassadengliederung, Material- und Farbgebung auch bei nicht denkmalgeschützten Gebäuden dem Ensemble anzupassen, wobei auch der Fassade gegenüberliegende Kulturdenkmale zu beachten sind; es ist jedoch nicht erforderlich, die Fassaden pseudostilartig zu gestalten.

Die Gliederung der Fassade, ihrer Öffnungen sowie ihre Farbgebung darf nicht wesentlich von den umgebenen Fassadengestaltungen denkmalgeschützter Gebäude abweichen; dies wird erreicht, wenn geschlossene Wandflächen vertikale Rechtecköffnungen für Fenster und Türen erhalten, zur Straßenseite nur Balkone und Vordächer angeordnet werden, soweit sie als gestalterisches Element notwendig, oder begründet sind, großflächige Schaufenster - eventuell über die ganze Front- im Erdgeschoß vermieden werden. Bei Ausbildung von Arkaden sind diese auf ^{so} breite Pfeiler zu stellen, daß der Eindruck geschlossener Wandflächen nicht verwischt wird; wo es der Ensemblewirkung nicht widerspricht, ist das Betonen von Lisenen, Pfeilern, Simsen und horizontalen Staffelungen zulässig.

Farblich sind gedeckte (erdfarbene) Töne mit Hellbezugswertung zwischen 20 (dunkel) und 70 (hell) zulässig, jedoch nicht in grellen Farben; zulässig ist ein Absetzen zueinander passender Töne, die Betonung der Fenster- und Türgewänder sowie der Lisenen, Pfeiler, Simse und horizontaler Staffelungen. Ungetönte weiße Farben sind nicht zulässig. Fensterrahmen sind jedoch weiß zu streichen, Naturholzfenster

sind nicht zulässig. Das Bekleben der Schaufenster mit kommerziellen Werbeplakaten ist nicht zulässig.

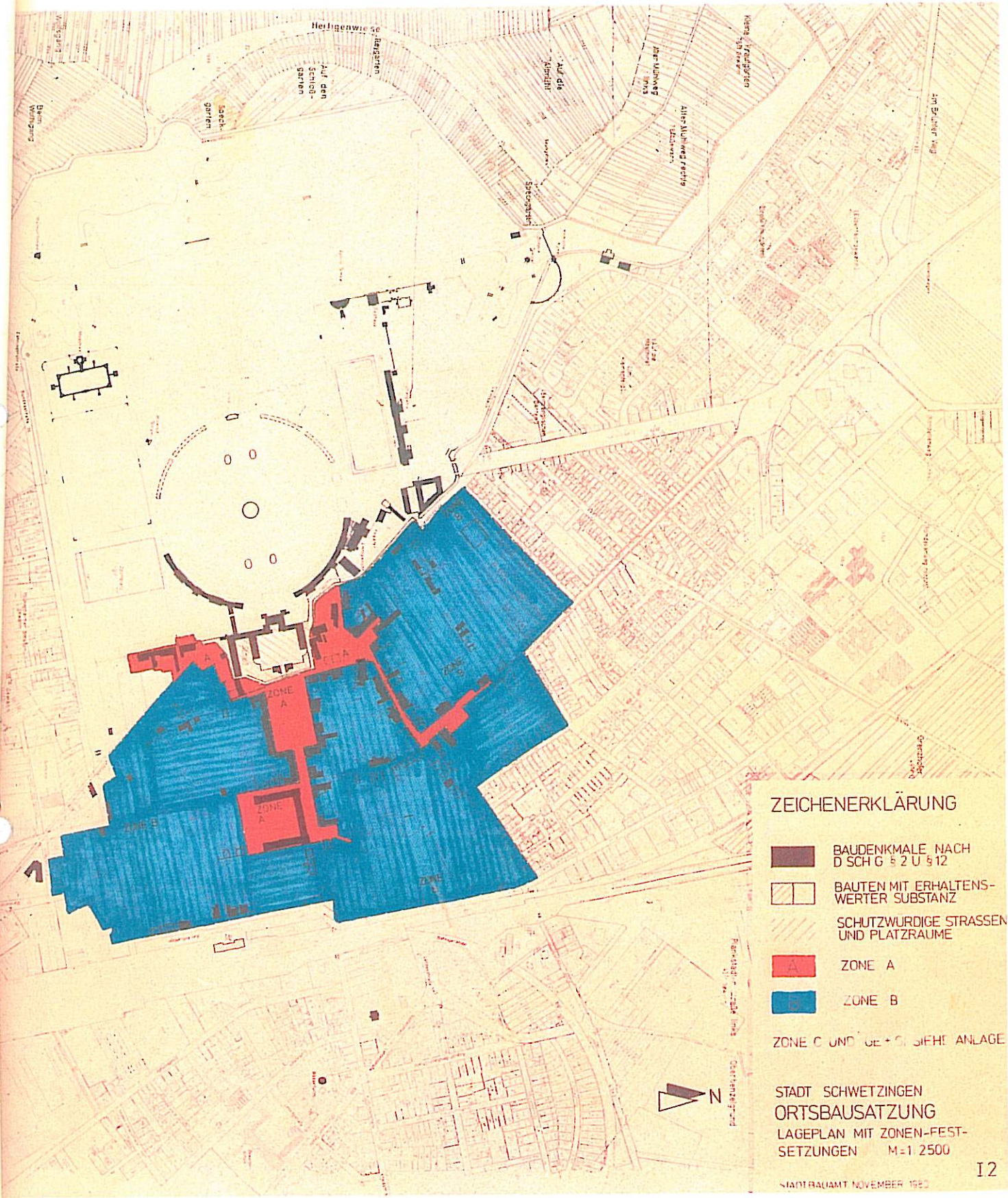
- 3.2 Dachflächen innerhalb der "Zone A" sind mit naturrotbrauner Biberschwanzdoppeldeckung auszuführen; Gaupen und Dachaufbauten sind mit Naturschiefer einzudecken.

Ausnahmen sind zulässig, wenn bezüglich der Ensemblewirkung keine Bedenken bestehen.






- 3.3 Innerhalb der "Zone B" sind Fassaden entlang geschlossener Bauweisen an der Straßenbegrenzungslinie als Wandfläche mit Quadrat- oder vertikalen Rechtecköffnungen für Türen und Fenster auszubilden, Balkone und Vordächer sind zulässig wie bei 3.1. Im Erdgeschoß sind großflächige Schaufenster zulässig, sofern auf 1/3 der Gebäudefront Wandpfeiler bis auf den Boden reichen; das Gleiche gilt für zurückgesetzte Arkaden.

Farblich gelten sinngemäß die Festsetzungen unter 3.1.

- 3.4 Dachflächen innerhalb der "Zone B" sind mit Ton- oder Betondachziegeln hellrotbraun bis dunkelbraun auszubilden; ausnahmsweise sind Schiefer-Eindeckungen, auch in durchgefärbten Asbestzementplatten zulässig. Blanke Metalleindeckungen oder hellgraue Asbestzementplatten sowie Wellasbestzementplatten-Eindeckungen sind unzulässig.



ZEICHENERKLÄRUNG

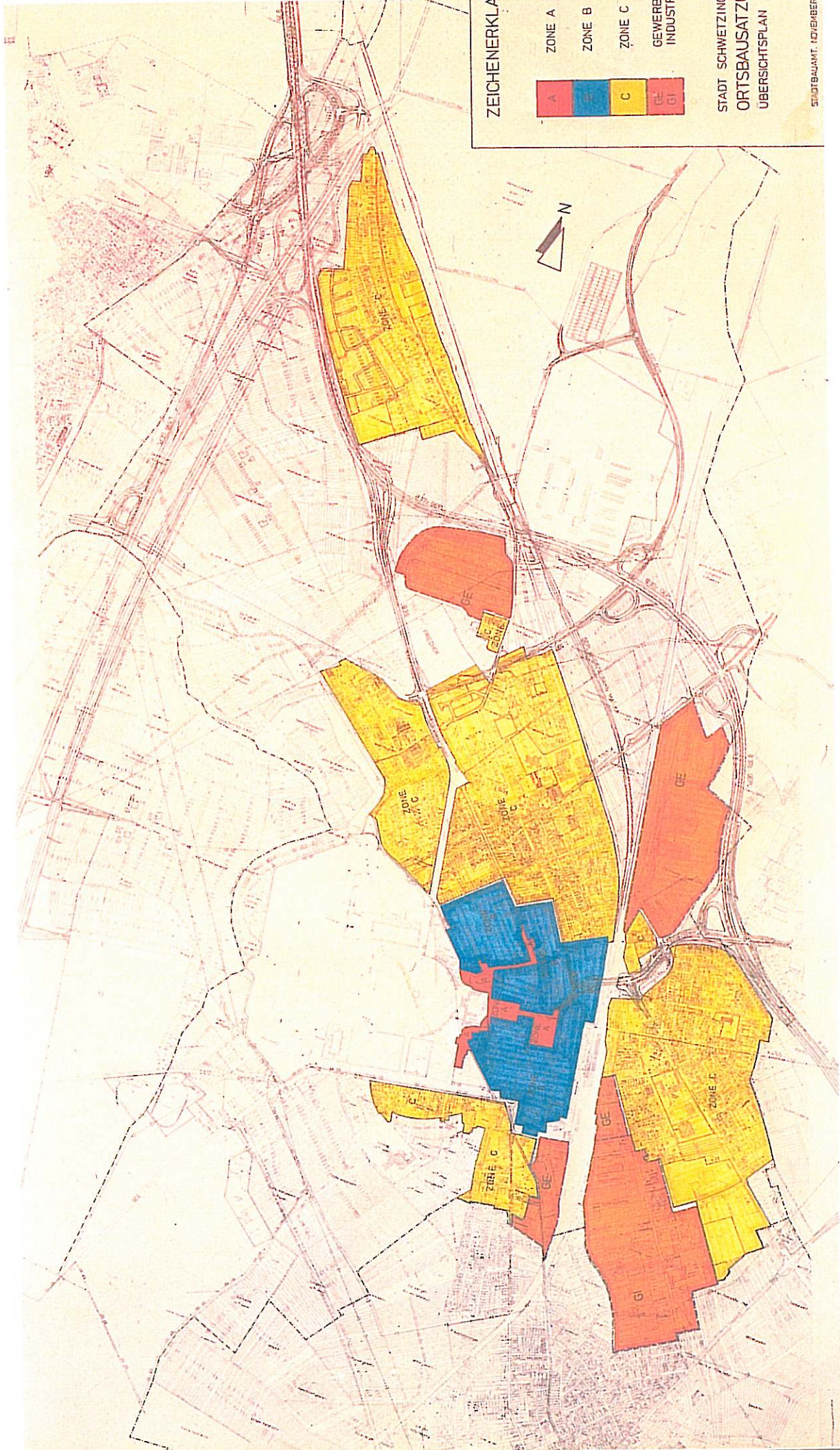
-  BAUDENKMALE NACH D SCH G § 2 U § 12
-  BAUTEN MIT ERHALTENS- WERTER SUBSTANZ
-  SCHUTZWÜRDIGE STRASSEN UND PLATZRÄUME
-  ZONE A
-  ZONE B

ZONE C UND 'GE + G' SIEHE ANLAGE

STADT SCHWETZINGEN
ORTSBAUSATZUNG
 LAGEPLAN MIT ZONEN-FEST-
 SETZUNGEN M=1 2500

STADTRAUMT NOVEMBER 1960

III



ZEICHENERKLA

- ZONE A
- ZONE B
- ZONE C
- GEWERB
- INDUSTRI

STADT SCHWETZING
ORTSBAUSATZL
UBERSICHTSPLAN

STADTBAUAMT, NOVEMBER

IV. Begründung

Zur Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Die Stadt Schwetzingen besitzt einen am 2.10.1969 genehmigten Flächennutzungsplan, der vom Nachbarschaftsverband mit Genehmigung vom 25.2.1983 fortgeschrieben wurde. Über die bebauten Ortsteile bestehen teilweise alte Baufluchtenpläne, teilweise Bebauungspläne, nichtqualifiziert oder nach § 30 BBauG qualifiziert, teilweise keinerlei Bebauungspläne.

Einige Bebauungspläne enthalten Festsetzungen zur Gestaltung gemäß § 111 alter LBO, einige Bebauungspläne verweisen auf die Kreisbausatzung, genehmigt am 20.12.1965.

Die Kreisbausatzung enthielt Festsetzungen zur Genehmigungspflicht von Werbeanlagen, Schuppen und Einfriedigungen sowie Festsetzungen über die Höhe von Einfriedigungen.

Die Kreisbausatzung wurde durch Aufhebungsbeschluss vom 17.7.1979 ungültig.

Innerhalb des Stadtkerns von Schwetzingen bestehen viele Kulturdenkmale nach dem Denkmalschutzgesetz sowie einige zusammenhängende Gebiete, die wegen ihrer Ensemblewirkung insgesamt denkmalgeschützte Bereiche darstellen.

Die Stadt hat am 31.1.1974 den Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan über den ganzen historischen Stadtkern gefasst, erweitert durch Aufstellungsbeschluss vom 13.10.1977. Das Gebiet wird begrenzt durch den Leimbach im Westen, die Luisenstraße, Werderstraße und Heidelberger Straße im Norden, die Bundesbahn im Osten sowie die Moltkestraße und den Betrieb der Firma Bassermann im Süden.

Dieser historisch und städtebaulich das Stadtbild prägende Bereich soll hinsichtlich seiner künftigen baulichen Entwicklung bezüglich Art und Maß der Bebauung überplant, wo nötig saniert werden. Ein städtebaulicher Rahmenplan als nichtqualifizierter Bebauungsplan liegt seit 1977 vor. Parallel dazu werden über Einzelquartiere, je nach Vorliegen problematischer oder drängender baurechtlicher Einzelfälle - also nach Bedarf -, qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt. Zur Zeit sind 7 solcher Quartiere in Überplanung; das Quartier I wurde für 1981 in das Sanierungsprogramm des Landes nach Städtebauförderungsgesetz aufgenommen; als Sanierungsträger fungiert die LEG (Landesentwicklungsgesellschaft Baden-Württemberg).

2. Erfordernis zur Aufstellung der Ortsbausatzung

Nach Aufhebung der Kreisbausatzung, in welcher wenigstens geringfügige Festsetzungen zur Genehmigungspflicht und Gestaltung von Einfriedigungen und Werbeanlagen bestanden, gelten nur die sehr weit gefaßten Bestimmungen der Landesbauordnung, die in § 73 (früher § 111) ausdrücklich weitergehende Festsetzungsmöglichkeiten der Gemeinden vorsieht. Über den oben genannten Stadtkern bestehen bis jetzt keine Bebauungspläne mit Festsetzungen zur Gestaltung; in Bebauungsplänen für Neubaugebiete wurden nur sparsame Festsetzungen nach § 111 alter LBO getroffen; meist wurden die Bestimmungen der Kreisbausatzung in die Bebauungspläne übernommen. Durch die Aufhebung der Kreisbausatzung bestehen deshalb über die gesamten bebauten und mit rechtskräftigen Bebauungsplänen überplanten Gebiete der Stadt sowie über den Außenbereich nach § 35 BBauG mit wenigen Ausnahmen keine Festsetzungen nach § 73 LBO (Einfriedigungen, Werbeanlagen, Gestaltung baulicher Anlagen).

Besonders nachteilig wirkt sich dieser Zustand auf das Stadtbild durch ungeordnete Gestaltungen aus, hierunter wiederum besonders auffällig durch hohe geschlossene Einfriedigungen, die nach LBO nicht verhindert werden können, große und auffällige bzw. standort-ungünstige Werbeanlagen und grelle, auffällige die umgebende Bebauung und deren teilweise erhaltenswerte Ensemblewirkung verunstaltende Farb- und Formgestaltung von Fassaden, die mangels rechtlicher Möglichkeiten nicht beeinflußt werden können. Durch die Unterschutzstellung von Gebäuden, Fassaden und Flächen nach Denkmalschutzgesetz können nur für enge Bereiche besonders nachteilige Auswirkungen verhindert werden; andererseits bestehen für diese Bereiche dadurch noch keine Gestaltungsvorstellungen, welche für Eigentümer der Gebäude Anreiz für Maßnahmen geben könnten. Vielmehr wird der Denkmalschutz oft als einseitiger Eingriff in die Bau- und

Gestaltungsvorstellungen empfunden. Insbesondere für die um geschützte Gebäude und Bereiche engere und weitere Umgebung und den das Image der Stadt aus historischer Entwicklung entstandenen prägenden Charakter der städtebaulichen Substanz gibt es keine ordnenden Einwirkungsmöglichkeiten. Bis zur Rechtskraft von Quartierbebauungsplänen würden somit noch lange Jahre rechtlose Zustände bestehen, in denen über weite Gebiete der Stadt gestalterische Veränderungen vorgenommen werden könnten, ohne daß eine Einflußnahme möglich ist.

Die Aufstellung einer Ortsbausatzung ist nicht nur im Interesse der Stadtplanung und zur Erhaltung des Stadtbildes erforderlich, sondern dient auch den privaten Grundstückseigentümern als Grundlage ihrer rechtlichen Möglichkeiten, zur Anregung und Überzeugung zu gestaltenden Maßnahmen, besonders in den Fällen im Einwirkungsbereich des Denkmalschutzes, wo bisher durch Rechtsunsicherheit eher keine Initiativen gefördert wurden.

3. Erfordernis zur Abgrenzung von "Zonen" unterschiedlicher Gestaltungsintensität

Das Bedürfnis für gestalterische Regelungen richtet sich im bebauten Ortsteil nach der besonderen Erhaltungswürdigkeit städtebaulicher Ensemblewirkung.

Die "Zone A" mit strengsten gestalterischen Festsetzungen und ausgeweiteter Genehmigungspflicht umfaßt den Bereich des Stadtkerns, der die meisten zusammenhängenden unter Denkmalschutz gestellten Gebäude enthält und städtebaulich, wie historisch der sorgfältigsten Erhaltung im Interesse der Wahrung des Stadtbildes bedarf.

Dies sind der Schloßplatz und die Carl-Theodor-Straße mit dem Marstallgebäude, die Schloßstraße, Dreikönigstraße, Zeyherstraße und Teile der Mannheimer Straße im Bereich "Kleine Planken" sowie Teile der Hebelstraße. Für die wenigen Baulücken und nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude der "Zone A" wird wegen des engen räumlichen Zusammenhangs eine Einbeziehung gestalterischer Maßnahmen unter Abstimmung mit dem Denkmalschutz erforderlich. Die "Zone A" wurde deshalb räumlich so eng wie möglich begrenzt.

Die "Zone B" umfaßt mit Ausnahme des Bereichs der "Zone A" den Innenstadtbereich, über den am 31.1.74 und 13.10.77 Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan gefaßt wurden. Hier werden Festsetzungen zur Gestaltung erforderlich, um diesen städtebaulich zusammenhängenden historischen Stadtkern, der durch seine geschlossenen, überwiegend zweigeschossigen Gebäude entlang der Straßenbegrenzungslinien einerseits wesentlich für das Gesamtbild der Stadt, andererseits nicht ohne Zusammenhang mit den historischen Gebäudefronten der "Zone A" gesehen werden darf.

Beide Zonen prägen das Stadtbild von Schwetzingen und sollen erhaltend gestaltet werden. In der "Zone B" soll jedoch - bis auf die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude und Fassaden - etwas mehr Spielraum gestalterischer Möglichkeiten gegeben werden. Dies kommt in den Festsetzungen zum Ausdruck. Der Spielraum wird jedoch nicht so weit gewährt, wie dies in Neubaugebieten möglich wäre. Die gestalterischen Festsetzungen sollen für das Gebiet der "Zone B" noch einen Bezug zum historischen Stadtkern und dessen das Stadtbild prägenden Charakter darstellen.

Einfriedigungen: In der "Zone B" gibt es wenige Baulücken. Im künftigen Bebauungsplan wird auch von einer geschlossenen Bauweise ausgegangen; trotzdem ist nicht auszuschließen, daß bei Neuplanungen Gebäudelücken entstehen. Aus diesen Gründen sollen in der "Zone B" geschlossene Einfriedigungen bis 2 m Höhe zulässig sein, die jedoch dann herabzustaffeln sind, wenn Gebäude von der Straßenflucht zurückversetzt werden.

Das Ziel der Bebauungsplanung für den historischen Stadtkern ist eine geschlossene Bebauung entlang der Straßengrenzen und eine öffnende Begrünung im Innern der Quartiere; dies kann nur erreicht werden, wenn zum einen Nebengebäude entfernt werden, zum anderen Mauern und geschlossene Einfriedigungen im Quartierinnern verhindert werden.

Für Werbeanlagen in der "Zone B" wird ein ähnlich enger Spielraum eingeräumt, wie in der überwiegend dem Denkmalschutz unterliegenden "Zone A"; auch in der "Zone B" sollen großflächige Reklamewände und große, auffällige Leuchtreklamen verhindert werden, welche die erhaltenswerte Gebäudesubstanz und Ensemblewirkung negativ beeinflussen würden. Hierzu ist insbesondere eine Beschränkung der Werbeanlagen auf den Erdgeschoßbereich erforderlich, damit nicht die Gesamtfassaden von Werbung überdeckt werden.

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen in der "Zone B" erfordert anpassende Gestaltungsfestsetzungen entsprechend der Erhaltungswürdigkeit des Gesamtensembles, wenn auch gegenüber der "Zone A" mehr Möglichkeiten offen gelassen sind. Verhindert werden sollen nicht zum Straßenbild passende Formen, Farben und Materialien, die bei Gestaltungsfreiheit auf Dauer das historische Stadtbild im Vorbereich des Schlosses nachhaltig und fremdartig verändern würden.

In der "Zone C" sind alle übrigen bebauten Bereiche der Stadt mit Ausnahme von Gewerbe- und Industriegebieten zusammengefaßt, die nicht unbedingt das historische Stadtbild prägen und besonderer Erhaltungswürdigkeit hinsichtlich städtebaulicher oder kulturhistorischer Belange unterliegen, insbesondere die nach dem Krieg entstandenen Neubaugebiete. Hier wurden durch die Aufhebung der Kreisbausatzung lediglich Festsetzungen erforderlich, die bisherige Gestaltungseinschränkungen beibehalten oder vertretbar erweitern, ohne die an den historischen Stadtkern strenger erforderlichen Bindungen der Gestaltung zu übernehmen. Hinsichtlich der Werbeanlagen wird jedoch auch hier noch eine Beschränkung der Möglichkeiten erforderlich, da es nicht vertretbar erscheint, in Wohngebieten oder stadtkern- und zentrumsferneren Zonen uneingeschränkt Werbung zu treiben; jedoch wird der Spielraum gegenüber der strengeren "Zone B" erweitert.

Dagegen werden im Gebiet der "Zone C" keinerlei Festsetzungen für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen, wie sie in "Zone B" aus dem historischen und charakteristischen Stadtbild abgeleitet werden, für erforderlich gehalten.

Die gestalterischen Festsetzungen in Gewerbe- und Industriegebieten beschränken sich auf zweckgebundene Maßfestlegungen für Einfriedigungen.

Auch das sogenannte "wilde Plakatieren" an Fassaden, Wänden, Bäumen und sonstigen Flächen im ganzen Stadtgebiet soll als unerwünschte Werbung ausgeschlossen werden, da es grundsätzlich für alle Gebiete eine Verunstaltung darstellt.

Bezeichnung	Gesamtsituation
Historischer Ortskern	<p><u>Historischer Ortskern</u></p> <p>Ursprünglich eine aus zwei Dorfkernen bestehende ländliche Siedlung im Schutze einer mittelalterlichen Wasserburg. Beide Siedlungszellen an der Ostseite des Leimbaches gelegen, der auch die Burg umfloß.</p> <p>Das Oberdorf nahm etwa das Gebiet zwischen Mannheimer Straße, Wildemannstraße, Kronenstraße, Zeyherstraße und Schloßplatz ein (Hauptachse: Dreikönigstraße-Heidelberger Straße), während sich das Unterdorf entlang der heutigen Karlsruher Straße, zwischen Schloßplatz und Bismarckstraße, entwickelte.</p> <p>Die Burg, im 15.-17. Jh. zum Jagd- und Lustschloß der Pfalzgrafen und späteren Kurfürsten erweitert, wird im sog. Orléanischen Krieg (1689) - zusammen mit der Ortschaft - zerstört.</p> <p>Der anschließende Wiederaufbau und die monumentale Neugestaltung der Schloß- und Parkanlagen führen um die Mitte des 18. Jh. auch zu einer konsequenten städtebaulichen Verschmelzung mit der bürgerlichen Siedlung.</p> <p>Schloßpark-Schloß-Schloßplatz und Carl-Theodor-Straße bilden noch heute die beherrschende Stadtbild-Landschafts-Achse.</p>
Straßen- und Platzräume	<p>Ortsbildprägende Straßen- und Platzräume</p> <p><u>Carl-Theodor-Str. 1-33</u>; der erste Abschnitt, bis Herzogstraße/Marstallstraße steht in unmittelbarem baugeschichtlichen Zusammenhang mit dem <u>Schloßplatz</u> (s.u.) und entstand etwa in der selben Zeitspanne (ab 1748/50). Der zweite Abschnitt (bis zum Bahndamm), ebenfalls noch im 18. Jh. angelegt, erhielt sein heutiges Erscheinungsbild w.a. in der 2. Hälfte des 19. Jh.</p> <p><u>Dreikönigstraße 2-4, 6-17, 15-19, 21, 23, 26</u>, der wohl homogenste Straßenraum außerhalb der Achse Carl-Theodor-Straße-Schloßplatz; Bebauung mit vorwiegend 2-geschossigen Traufenhäusern des 18. und 19. Jh., die Rückseiten z.T. noch mit Fachwerk und Holzlauben. Die Straße vermittelt zwischen zwei städtebaulichen Hauptakzenten: der Pfarrkirche, an der</p> <p style="text-align: right;">[kath.]</p>

Bezeichnung	Gesamtsituation
Straßen- und Platzräume	<p>Einmündung in die Schloßstraße, und der evang. Pfarrkirche, an der Mannheimer Straße/Ecke Heidelberger Straße.</p> <p><u>Hebelstraße 1-6, 8</u>; noch weitgehend intakter Südabschnitt der Straße aus der Zeit des späten 18., frühen 19. Jh., beherrschend die Gruppe Rathaus-Hofapotheke (1/3,5), an der Ostseite eine typische Zeile 1-geschossiger bäuerlicher Traufenhäuser mit Hofanlagen.</p> <p><u>Heidelberger Straße 1-14</u>; das originale Erscheinungsbild des 18./19. Jh. ist hier, zumindest in der Anlage (bis Mühlenstraße), und in dessen Haus Nrn. 1, 2-12 gewahrt.</p> <p><u>Mannheimer-Straße 1-34/Kleine Planken</u>; Straßenanlage des 18. Jh., Bebauungsstruktur spätes 19. Jh., dazu mehrere Geschäftshausneubauten der letzten 10-15 Jahre. Stark differierende Geschöß- und Traufhöhen; 1-3 Geschößzahlen; das Straßenbild durch mehrere 1-2-geschossige Spätbarockhäuser in Höhe der Straßenbiegung (Haus Nrn. 16, 17, 19, 21) sowie durch Traufenhäuser des 19. Jh. reizvoll aufgelockert.</p> <p><u>Marstallstraße</u> (Westseite bis Bismarckstraße, Ostseite ab Clementine-Bassermann-Straße); die Straßenachse durch den Ostflügel des Marstallgebäudes (ab 1750, s.u.) festgelegt, die heutige Wohnbebauung überwiegend aus dem späten 19. und frühen 20. Jh., die Häuser meist 2-geschossig mit wechselnden Giebel-, Trauf- und Erkerstellungen und mit historisierenden bzw. Jugendstil-Fassaden. Besonders reizvoll die Gruppe Marstallstraße 2, 4, 6, 8.</p> <p><u>Schloßplatz 1-10, mit Carl-Theodor-Straße 1 u. 2</u> Hervorragendes Beispiel einer einheitlich geplanten spätbarocken Platzanlage. Entstanden wesentlich zwischen 1748 und 1768 nach Entwurf des kurfürstlichen Oberbaudirektors Alessandro da Galli Bibiena.</p>

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Stadt/Gemeinde Schwetzingen

Ortsteil

Bezeichnung	Gesamtsituation
Straßen- und Platzräume	<p>Ursprünglich als Marktplatz der neuen Residenzstadt vorgesehen, bildet der Schloßplatz - im Zusammenhang mit der alten auf Heidelberg ausgerichteten Zufahrtsallee (jetzt Carl-Theodor-Str./Kurfürstenstr.) - das Kernstück der achsial auf Schloß und Schloßpark orientierten Stadtplanung des 18. Jh.</p> <p>Der Platz umschreibt ein liegendes, nach Westen, zum Ehrenhof des Schlosses hin geöffnetes Rechteck von etwa der doppelten Tiefe des Schloßhofes. Nord- und Südseite des Platzes sind durch einfache Kopfbauten (Gasthof "Zum Ritter", Gasthof "Zum Erbprinzen") westlich begrenzt. Die Platzbebauung ist gleichbleibend zweigeschossig. Die Nordseite wird durch zwei qualitätvolle Einzelgebäude (die ehem. Privatpalais - Seedorf und -Rabaliatti) betont; die Südseite tritt als geschlossene, auf die ehem. kurfürstl. Gardekaserne zurückgehende Häuserfront mit lebhafter Risalitgliederung hervor, während die (sonst geschlossene) Ostseite sich in der Mitte zur ortsbildprägenden Ost-West-Achse hin (Carl-Theodor-Straße) öffnet und damit die wichtigsten Sichtbeziehungen zwischen Schloß und Platzausgang festlegt.</p> <p>Der Originalcharakter des Schloßplatzes hat sich bis heute - trotz Veränderungen und Zutaten des 19. u. 20. Jh., auch nach der Ersetzung der alten Maulbeerbaumbepflanzung durch eine Kastanienallee - im wesentlichen erhalten.</p> <p>Der Platz stellt als heute noch voll intakter stadtbürgerlicher <u>Vor-Raum</u> zum Schloßbereich eine Gesamtanlage von besonderer Bedeutung dar.</p> <p>Bei der Definition einer Schutzzone "Schloßplatz" ist die Carl-Theodor-Str. in ihrer erhaltenen Bebauung des 18. und frühen 19. Jh., miteinzubeziehen.</p>

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Stadt/Gemeinde Schwetzingen

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Bahnhofsanlage	355	Bahnhof, 2-geschoss. Massivbau mit Risaliten, im spät-klassizist. Stilformen erbaut
Bahnhofsanlage 10	509	Wohnhaus, 2-geschoss. villenartiges Zeilenhaus mit Glockengiebel, Fassade in Neurenaissanceformen, Ende 19. Jh.
Bahnhofsanlage 12	510	Villa, 2-geschoss. asymmetrisch gegliederter Massivbau mit Glockengiebel, Erker, Balkon, Wintergarten u. a., in Neurenaissanceformen, Ende 19. Jh.
Bahnhofsanlage 14	510/1	Hotel Zum Falken, 3-geschoss. Massivbau, Eckgebäude mit Glockengiebel, Schmuckformen zwischen Neurenaissance und Jugendstil, um 1900 (erhaltenswert)
Bahnhofsanlage 18/20	526	Doppelwohnhaus, repräsentativer Werksteinputzbau mit Mansarddach, Zwerchgiebel, Balkon, Zierbalustraden u. a. in den Stilformen des Spätbarock, vor bzw. um 1900.
Bahnhofsanlage 22	528	Zeile von 2-geschoss. Wohnhäusern der Jh.wende, in historischen bzw. jugendstilnahen Formen erbaut. Als geschlossene Gruppe im Zusammenhang mit Bahnhofsanlage 18/20 (s. o.) erhaltenswert.
24	529	
26	529/3	
28	530	
30	531/2	
32	531/1	
Bismarckstr. 1	456	Gasthaus Badner Hof, 2-geschoss. Massivbau mit Walmdach und Giebel an der Langseite, in einfachen klassizistischen Formen, vor Mitte 19. Jh.
Bismarckstr. 2	552/11	Wohnhaus und Friseurgeschäft, 1-geschoss. Werksteinklinkerbau mit Mansarddach, Eckgebäude, in spätbarocken Formen, nach 1900.
Bruchhäuserstr.		Wasserturm, 4 unter Berücksichtigung.

Landkreis **Rhein-Neckar-Kreis**Stadt/Gemeinde **Schwetzingen**

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Carl-Theodor-Str. 1	259	Schwetzinger Zeitung; Eckgebäude von 1748, Seitenflügel an das Rabaliatti-Haus (Schloßplatz 4, s.u.) anstoßend, zum Schloßplatz Giebel mit Halbwalmdach.
Carl-Theodor-Str. 2	385	Gasthaus Zum Grünen Baum, Eckgebäude wie Nr. 1, um 1748 erbaut, Seitenflügel an ehem. Gardokaserne (Schloßplatz 5-8 a, s.u.) anstoßend.
Carl-Theodor-Str. 4	384	Wohn- und Geschäftshaus, (Café und Filiale der Deutschen Bank), 2-geschoss. Traufenhaus, im Stil der Eckbauten Nr. 1 u. 2 (s.o.) Mitte 18. Jh. erbaut.
Carl-Theodor-Str. 5	257/2	Wohn- und Geschäftshaus (Geedeke-Markt), Eckhaus, 2-geschoss. mit Mansarddach, um bzw. nach Mitte 18. Jh., Rustikagliederung (Ecke)
Carl-Theodor-Str. 6	383	Wohn- und Geschäftshaus (Textilgesch.), 2-geschoss. Eckgebäude mit (aufgestocktem) Seitenflügel, ähnlich wie Carl-Theodor-Str. 2, erbaut um, bzw. nach Mitte 18. Jh.
Carl-Theodor-Str. 7	376	Ehem. Gasthof Zum Weißen Schwan, heute Wienerwald-Gaststätte; 2-geschoss. 2-Flügelanlage mit Krüppelwalmgiebel, erbaut um Mitte 18. Jh., im 19. Jh. u. später verändert. (Das daneben um 1900 erbaute Brauereigebäude der Schwanenbrauerei muß als frühe Stützung des alten Straßenensembles angesehen werden)

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Carl-Theodor-Str. 8 a - f	304	<u>Ehem. kurfürstl. Marstall,</u> heute Wohn- und Geschäftshaus. 1750 nach Plan von de L'Ange als Einflügelanlage mit Eck- pavillons begonnen, 1751/52 um einen (parallelen) Remi- senbau erweitert, 1759/61 nach Plänen Rabaliattis zur Vierflügelanlage geschlossen. 1918 Einbau von Mietwohnungen, 1927, nach Brandzerstörung in der bestehenden Form und unter Versicht auf den Süd- flügel wiederhergestellt. Nachkriegsrenovierungen.
Carl-Theodor-Str. 10 12 14	305/8 305/1 306/1	Gruppe von Wohn- und Geschäfts- häusern; in der Anlage wohl noch 18. Jh., die Fassaden im späteren 19. Jh. klassizi- stisch gestaltet, das Kopf- gebäude an der Marstall- str. - in Angleichung an den Ostpavillon des Marstalls - 2 1/2 geschossig.
Carl-Theodor-Str. 13	372	Gasthaus "Zähringer Hof", 2-geschoss. Zweiflügelbau mit Walmdach, Anlage 2.H. 18. Jh., das Äußere im 19. Jh. verändert, zur Herzogstr. Ne- bengebäude mit korbartigem Hoftor, bez. 1770.
Carl-Theodor-Str. 15	371/2	Wohn- und Geschäftshaus, 3-geschoss. asymmetrisch ge- gliederter Massivbau mit polygonalem Eckerker (die Brüstungen mit Reliefschmuck, Kartuschen u.a.), um oder nach 1900 in jugendstilnahen Formen (erhaltenswert)
Carl-Theodor-Str. 20	307/8	Wohn- und Geschäftshaus, großer 3-geschoss. Werkstein- Putzbau, Eckgebäude in Ju- gendstilformen ca. 1905/09 (erhaltenswert)

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Stadt/Gemeinde Schwetzingen

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Dreikönigstr. 2	237	Kath. Schwesternheim u. Mh- schule, 2-geschoss. spätba- rockes Traufenhaus (massiv) mit Ecklisenen, Hofdurch- fahrt und leerer Ecknische, 2. H.Mlfte 18. Jh. 1769
Dreikönigstr. 3	216	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. (urspr. bäuer- licher) Walmdachbau mit Hof- flügeln, 18. Jh., EG veränd- ert.
Dreikönigstr. 4	238	Kath. Jugendzentrum, 2-geschoss. Traufenhaus (massiv), 1769 dat. 1769 EG im 19. Jh. verändert.
Dreikönigstr. 6	239	Wohnhaus, 2-geschoss. spät- barockes Traufenhaus, Massiv- bau, 1769 2.H. 1769, originales Türblatt.
Dreikönigstr. 7	214	Wohn- u. Geschäftshaus, 2-ge- schoss. Traufenhaus. Oberge- schoss spätklassizistisch, 2.H. 19. Jh., EG. modern (erhaltenswert)
Dreikönigstr. 9	213	Wohn- und Geschäftshaus, 2- geschoss. Walmdachmassivhaus mit zweibogigem Hoftor, Haupt- ter dat. 1774
Dreikönigstr. 10	241	Wohn- und Geschäftshaus, 2-ge- schoss. Traufenhaus Putzbau mit hofseitiger Holzlaube, welch <i>welch Aufg. 18. Jh.</i> am OG dat. 1774 (originale Torflügel)
Dreikönigstr. 11	212	Ehem. Gasthof Prinz Carl, jetzt Konditorei; 3-geschoss. Traufenhaus, die Fassade urspr. mit reichem Rokokostuckdekor, bes. 1766. EG. mit modernem Ladeneinbau

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Dreikönigstr. 12	243	Wohnhaus, 2-geschoss. Traufenhaus, Putzban mit Rundbogenator, 2.Hälfte 18. Jh., neuerer Ladeneinbau a.d. Ostseite (originale Holztor)
Dreikönigstr. 15	210	Wohnhaus (jetzt Bayer. Hypotheken-Bank), 2-geschoss. Traufenhaus (massiv), 18. Jh. EG. modern verändert.
Dreikönigstr. 16	244	Wohnhaus, 2-geschoss. Traufenhaus, im Kern 18. Jh.
Dreikönigstr. 17	209	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. Traufenhaus, im Kern 18. Jh., hofseits noch mit Fachwerk, die Straßenfront spätklassizistisch, 2.H. 19. Jh., Hofeinfahrt mit Holster im Stil der Fassade.
Dreikönigstr. 19	208	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. Traufenhaus, Fassadengliederung stilistisch wie Haus Nr. 17, E.G. modern.
Dreikönigstr. 21	207	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. Traufenhaus, stilistisch wie Nr. 17 u. 19, EG. modern.
Dreikönigstr. 23	206	Wohn- und Geschäftshaus, kleines 2-geschoss. Traufenhaus, 18. Jh., Holster 19. Jh., Ladeneinbau später. (erhaltenswert)
Dreikönigstr. 25	205	Wohn- und Geschäftshaus, (Möbel-Gesch.), 2-geschoss. Eckhaus massiv, 2.H. 19. Jh. (als Bindeglied zwischen Dreikönigstr. u. Kleine Planken, s.u., erhaltenswert)
Friedrichstr. 2 4 6	483 481/1 481/3	Gruppe dreier 2-geschoss. Traufenhäuser des späten 18. Jh., Erdgeschosse verändert (erhaltenswert)

Landkreis **Rhein-Neckar-Kreis**Stadt/Gemeinde **Schwetzingen**

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Friedrichstr. 20	474/1	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. Massivbau von 1902 mit reicher manieristischer Fassaden- und Giebelgestaltung (Erker-, Fenster-, Nischenumrahmung am OG., Säulenstellung, Figurenschmuck, Rollwerk am Giebel)
Forsthausstr. 1 a	429/2	Wohnhaus, 1-geschoss. Giebelhaus des fr. 19. Jh.; (im Zusammenhang mit der Karlsruher Str. 14 (18./19. Jh.) erhaltenwert)
Forsthausstr. 5	428	Wohnhaus, 2-geschoss. Fachwerk-Giebelhaus, wohl spätes 18. Jh.
Forsthausstr. 7	427	<u>Ehem. sog. Ysenburgsches Haus</u> , wohl um 1755/58 von F.W. Rabaliatti für den Fürsten v. Ysenburg als 1-geschoss. Mansarddachbau mit Remisen und Nebengebäuden erbaut, im Inneren mit Stuckdekor von Albucci. Von 1865-1918 im Besitz der Familie Bassermann; seitdem auch <u>Bassermannsches Haus</u> genannt.
Forsthausstr. 9	4349/2	<u>Ehem. Großherzogl. Obereinnehmerrei</u> , erbaut 2.H. 18. Jh. im Stil des Ysenburgschen Hauses, seit 1885 Bassermannsches Besitz; aufgestockt und im Inneren umgebaut, auch die Höfe von Nr. 7 u. 9 vereinigt und umgestaltet.
Forsthausstr. 11	4349/1	<u>Forstamt</u> (heute auch Schloßparkverwaltung), erbaut 2.H. 18. Jh. als Oberjägermeisterei; 2-geschoss. Walmdachbau mit originalem Treppenhaus (sonst umgebaut).
Forsthausstr. 14	426	Ehem. Gebäude der Oberjägermeisterei, heute Wohnhaus, erbaut nach 1750, 1-geschoss. Halbwalmdachhaus mit polygonal schließendem Seitenanbau.

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Stadt/Gemeinde Schwetzingen

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Hobelstr. 1/3	218	<u>Rathaus</u> , 1821 / nach Plänen von Jakob Friedr. Dyckerhoff erbaut, 1880 und später renoviert und n.T. umgebaut; Hauptbau 2-geschess., mit Giebelrisalit und Glockentürmchen im Stil Weinbrenners; Nebengebäude 2-geschess. Traufenhäus des späten 18. Jh.
Hobelstr. 5	175	<u>Hof-Apotheke</u> , 2-geschess. spätbarockes Traufenhäus, Putzban von 1780.
Hobelstr. 8	180	Bauernhäus, 1-geschess. Traufenhäus mit korbbogigem Hof-tor, dat. 1782; bildet zusammen mit den Häusern Nr. 2 (Lgb.Nr. 178) und Nr. 4/6 (Lgb.Nr. 179/1,2) eine geschlossene ländliche Zeile des 18./19. Jh. (Nr. 2 dat. 1841, Nr. 6 dat. 1811)
Hobelstr. 13	171	Wohnhäus, 1-geschess. Fachwerk-giebelhäus (verputzt), Ende 18. Jh.
Hobelstr. 15	170	Wohnhäus, 1-geschess. Giebelhäus (massiv), Anfang 19. Jh. (erhaltenswert)
Hobelstr. 17	169	Wohnhäus, 1-geschess. Halbwalmeckhäus (massiv, Fachwerk-giebel?), Ende 18. Jh. (erhaltenswert)
Hobelstr. 19	125	Wohnhäus, 1-geschess. Fachwerk-giebelhäus, wohl noch frühes 18. Jh.
Heidelberger Str. 1	52	<u>Ev. Pfarrhäus</u> , 2-geschess. massives Halbwalmeckhäus von 1750; durch Hofmauer mit Rundbogenter mit der ev. Pfarrkirche (s. Mannheimer Str. 32) verbunden <small>gegen Hobelstr.</small>

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Stadt/Gemeinde Schwetzingen

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Heidelberger Str. 1a	50	Wohnhaus, 2-geschess. Traufenhaus (massiv), 2. H. 18. Jh., im Anschluß an das ev. Pfarrhaus (s.o.)
Heidelberger Str. 6	283	Wohnhaus, 1-geschess. Traufenhaus, s.T. noch Fachwerk (Front verputzt), in der Hofdurchfahrt ornamentierter Kellerbogen, wohl frühes 17. Jh.
Heidelberger Str. 10	285	Barocke Hofanlage des 17./18. Jh.; Wohnhaus im 19. Jh. erneuert, jetzt mit Metzgerei; zur Straße großer Torbogen mit Hirschkopf und Dat. 1619, daneben kleiner Eingangsbogen. Im Hof Fachwerkscheune, dat. 1738
Heidelberger Str. 12	286	Wohnhaus, 2-geschess. Giebelhaus mit Schopfwalmdach, Putzbau, im Kern wohl 17. Jh., Hofeingang mit ornamentiertem Sturz, bez. 1612
Herzogstr. 28	319/11	Capitol-Kino, Saalbau mit Giebelportikus in den Formen eines Antentempels (mit ionischer Kolonnade), Wohl um 1925/30
Hildastr. 1	133	Hilda-Schule, 3-geschess. Sandstein-Klinkerbau mit Walmdach und betonter Mittelzone in barockisierenden Formen, Ende 19. Jh.
Karlsruher Str. 1	391	Ehem. Wirtschaft des Ochsenwirtes Renkert, heute Hotelgasthof <u>Zum Erbprinzen</u> ; Eckgebäude zum Schloßplatz (s.u.), Zweiflügelanlage von 1760, Innenausbau und Mansarddach modern. Vgl. a. <i>Schloßplatz</i> S. 7-10

Landkreis **Rhein-Neckar-Kreis**Stadt/Gemeinde **Schwetzingen**

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Karlsruher Str. 2	419	Wohnhaus, 2-geschoss. Massivbau mit Mansarddach und Steinbalken, Gliederung spät-klassizistisch, erbaut 1870.
Karlsruher Str. 17	399	Wohnhaus, 2-geschoss. Traufenhaus, 18. Jh.
Karlsruher Str. 21	401	Wohnhaus, 2-geschoss. Traufenhaus, Putzbandwerk 2. H. 18. Jh., Hoftor, Rundbogentür (jetzt Fenster), Nische mit Madonna im Obergeschoß.
Karlsruher Str. 23	402	Wohnhaus, wie Haus Nr. 21, mit dieser gemeinsame Front (Figurennische leer)
Karlsruher Str. 30	435	Wohnhaus, 2-geschoss. spätbarockes Traufenhaus, Massivbau mit typischen Tür- und Fensterumrahmungen, 2.H. 18. Jh.
Karlsruher Str. 45	412	Wohnhaus, 1-geschoss. Halbvalmgiebelhaus, Massivbau 2.H. 18. Jh.
Karlsruher Str. 55	452	Wohnhaus, 2-geschoss. giebelständiger Massivbau in den Stilformen des Spätklassizismus, 2. H. 19. Jh.; zur Zähringerstraße Anbau mit reichgegliederter Holalgie.
Kleine Planken 29	202	Friedrichschule, 2-geschoss. 9-achziger Massivbau (traufständig) mit breitem Mitteltgabel, 1842/43 nach Plänen von Jak. Friedr. Dyckerhoff (?) erbaut (s.a. Mannheimer Str.)
Kronenstr. 3	167	Wohnhaus, 2-geschoss. Traufenhaus. massiv, erbaut 1791
Kronenstr. 4	127	Wohnhaus, 2-geschoss. Traufenhaus, erbaut 1730

Landkreis **Rhein-Neckar-Kreis**Stadt/Gemeinde **Schwetzingen**

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Kronenstr. 5	166	Ehem. kurfürstl. Hufschmiede, 1-geschoss. Traufenhaus (zweitellig) mit rundbogigem Hoftor, bez. 1773 (Türblatt und Holster noch original)
Kronenstr. 8	129	Wohnhaus, 2-geschoss. Massivbau, am Hoftor bez. 1760, 1907 umgebaut (erhaltenswert)
Kurfürstenstr. 17	349	Ev. Pfarrnat (Melanchthon-Haus), 2-geschoss. villenartiger Massivbau von 1873, mit Walmdach und mittigem Säulnbalkon, Gliederung spätklassizistisch.
Lessingstr.	387	Wasserturm, 1902 erbaut, technisches Denkmal und Kennzeichen der Stadtsilhouette.
Mannheimer Str. 6	270	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. mit guter spätklassizistischer Werksteinfassade, spätes 19. Jh. (EG. verändert)
Mannheimer Str. 16	273	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. Traufenhaus von 1791, Massivbau, EG. verändert.
Mannheimer Str. 17	249	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. Traufenhaus, massiv, am Torbogen dat. 1767, EG. verändert.
Mannheimer Str. 14	272/3	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. Traufenhaus des späten 18. Jh., im 19. Jh. verändert.

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Mannheimer Str. 19	248	Wohn- und Geschäftshaus (Blumenladen), 1-geschoss. traufständiges Mansarddachhaus, massiv, Torbogen, spätes 18. Jh.
Mannheimer Str. 21	247/1	Wohn- und Geschäftshaus, 2-geschoss. Traufenhaus mit leicht geknickter Fassade, Ende 18. Jh., EG. verändert. (Die beiden folgenden Häuser Lgb.Nr. 247 u. 246 gehen auf die Jahre 1777 und 1761 zurück)
Mannheimer Str. 29 30	279 280	Wohn- und Geschäftshäuser, 2-geschoss. Traufenhäuser des sp. 18. Jh. (erhaltenswert)
Mannheimer Str. 32(?)	52	<u>Ev. Pfarrkirche</u> ; Langhaus mit Teilen der ehem. reformierten Kirche von 1758, Umgestaltung und Erweiterung nach Westen 1884-88 nach Plänen von Hermann Behagel (Fassade und Giebelturm in neubarocken Formen), zweite Erweiterung nach Osten und Seitenportale an der Front 1912/13 (vgl. a. Heidelberger Str. 1)
Mannheimer Str. 35	108	<u>Gasthaus zum Wilden Mann</u> , 2-geschoss. frühklassizistisches Mansarddachhaus von 1833, Dachoberteil für Belüftungsöffnungen 2-fach abgestuft (für den Straßenraum wichtiges Eckgebäude)
Mannheimer Str. 37	107	Wohnhaus, kleines Giebelhaus, Putzbau von 1721
Mannheimer Str. 39	106	Wohnhaus, 2-geschoss. Traufenhaus von 1791
Marstallstr. 2	503/1	Wohnhaus, 2-geschoss. Massivgebäude in romanischen Stilformen, Fassade sakralbauartig mit großem Rundbogenfenster, Ende 19. Jh.

Landkreis Rhein-Neckar-KreisStadt/Gemeinde Schwetzingen

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Marstallstr. 4	501/2	Wohnhaus, 2-geschoss. Massivgebäude, Fassade nach Art romanischer Kirchen oder Burgen mit Blindbogen, Biforienfenstern u.a., Ende 19. Jh.
Maltkestr. 2	612	Ehem. Hebel-Gymnasium, jetzt Karl-Friedrich-Schimper-Schule; 2-geschoss., V-förmig angeordneter Flügelbau mit Mansarddach, 1909/11 von W. Wipfinger in qualitativem Jugendstil erbaut.
Schloßplatz		Vgl. ^{an d.} Carl-Theodor-Str. 1 u. 2, Karlsruher Str. 1
Schloßplatz 1	229	Hotel-Gasthof Zum Ritter, 2-geschoss. Eckgebäude, Massivbau mit Krüppelwalmdach, Anlage 1778, in der heutigen Form um 1831. 1-geschoss. Saalbau an der Westseite des Hotels Zum Goldenen Hirsch (s.u.) nach 1900 in klassizistischen Stilformen erbaut.
Schloßplatz 2	262	Ehem. Gartenpalais Seedorf, dann Hotel Zum Goldenen Hirsch, 1748/49 als 2-geschoss. Prinzipalhaus zu 3 Frontachsen erbaut, nach 1821 westlich um 3 Achsen im gleichen Stil erweitert, spätere An- und Umbauten nach 1800 f.
Schloßplatz 3	261	Kaffeehaus am Schloßplatz (Veldebräu), 2-geschoss. Traufenhaus (Werkstein-Putzbau) mit westl. Giebelrisalit, 1896 in Neubarockformen erbaut. (erhaltenswert)

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Schloßplatz 4	260	<u>Ehem. Palais Rabaliatti (Rabaliatti-Haus)</u> , jetzt Arztpraxis und Wohnhaus; 1755 vom kurfürstlichen Hofbaumeister Franz-Wilhelm Rabaliatti als eigenes Wohnhaus erbaut; 2-geschossige ^{Zwei-} Flügelanlage, Vorderhaus 7-achsig mit Mansarddach, mittigem Portal und Balkon; seitliche Toreinfahrt modern erneuert.
Schloßplatz 5 6 7 8 8 a	386 386 388 389 389/2	<u>Ehem. Kaserne der kurfürstl. Leibgarde</u> , heute {5} Wohn- u. Geschäftshäuser; 1752/56 nach Plan von de L'Ange als langgestreckter 2-geschoss. Flügel mit Mittel- und Eckpavillons erbaut; 1833 an Privateigentümer verkauft und dementsprechend verändert; Anlage und Frontgliederung (Risalite) erhalten. Haus Nr. 5 zu Beginn des 19. Jh. Hofapotheke, der Giebel ^{W 22} erst 2. Hälfte 19. Jh.
Schloßplatz 9	390	<u>Ehem. Haus des Ochsenwirtes Renkert</u> , heute Alterswohnheim (Haus Abendruhe), 2-geschoss. traufständiges Mansarddachhaus, an der rundbogigen Toreinfahrt dat. 1760 (vgl. a. Karlsruher Str. 1)
Schloßplatz 10	439	<u>Ehem. Kurfürstl. Schloß; Gesamtanlage Schloß, Schloßhof, Schloßpark mit sämtlichen Gebäuden und Gartenanlagen.</u> Aus einer mittelalterlichen Burg des 13.-16. Jh. hervorgegangenes Barockschloß des 17. 18. und frühen 18. Jh. Die umfangreichen, weltberühmten Parkbauten und -anlagen (1748-85) sind die vollendeten Teile eines mehrfach geplanten, aber in der Hauptsache nie ausgeführten Schloßneubaus.

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Schloßplatz 10 (Fortsetzung)	4349	<p>Die wichtigsten Baumeister und Planer im 18. Jh.: J. Breunig, A.G. da Bibiena, N.de Pigage, F.V. Rabaliatti, B. Neumann und L. Skell.</p> <p>Zum Schloßkomplex gehören auch das ehem.*Theater, *kurfürstliche 1752/53, die ehem. Invaliden-Kaserne und die Hofgärtnerei, beide nach 1760 (Zugang von der Kronenstr.), dann das ehem. Gesandtenhaus und heutige Amtsgericht (vgl. unter Zeyherstraße); das ehem. Obere Wasserwerk (vgl. unter Zeyherstraße), das ehem. Untere Wasserwerk einschließlich der sog. Knochenschleife, beide nach Mitte 18. Jh. am Maschinenweg, sowie die noch vorhandenen vier ehem. Wächterhäuser - bei der röm. Ruine, am Südflügel des Schlosses und an der Südseite des Parkareals, gegenüber der Zähringerstraße (s.u.)</p>
Schloßstraße		<p>St. Joh. Nepomuk, Steinfigur auf Beckel, dat. 1751, Ecke Zeyherstraße, an der Balustrade der Leimbacheinfassung. (hier 1883 neu aufgestellt)</p>
Schloßstr. 1	226	<p>Ehem. ^{Wohnhaus} Wohnhaus mit ehem. Kellereigebäude, jetzt Finanzamt; das Vorderhaus 2-geschossig, massiv mit Mansarddach, im Kern 2.H. 18. Jh. 1974/75 renoviert.</p>
	4349/10	<p>das Rückgebäude (ehem. Kellerei) an der Zeyherstr. (neben dem Wasserwerk) 1-geschossig mit großem Kellergewölbe und Walmdach, am Kellerbogen (Westseite) dat. 1758 (originale Türblätter). Vgl. a. unter Zeyherstr.-Oberes Wasserwerk</p>
Schloßstr. 2	230	<p>Altes kath. Pfarrhaus, jetzt Caritas-Gebäude, 2-geschoss. Walmdachbau, im Kern 1.Hälfte 18. Jh.</p>

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Stadt/Gemeinde Schwetzingen

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Schloßstr. 3	225	Hotel Adler-Pest; Anlage des bestehenden 2-geschoss. Walmdachmassivhauses wohl noch im frühes 18. Jh. (diente zunächst als Priesterschule), 1. H. 19. Jh. Ausbau zum Gasthof, Renovierung und Teilneugestaltung des EG. 1970/74.
Schloßstr. 4	231	Hotel Löwe, 2-geschoss. Traufenhaus mit mittigem Dreiecksgiebel, frühes 19. Jh. (im Kern wohl älter), EG. n.T. verändert.
Schloßstr. 6	232	<u>Ehem. von Niddasches Haus</u> , jetzt Samenhandlung; urspr. 1-geschoss. Traufenhaus mit drei rustizierten Bogenöffnungen, 1731 von Sigismund Zeller erbaut; Scheitelsteine, mit Fratze bzw. Datierung. Obergeschoß modern.
Schloßstr. 10	235	<u>Kath. Pfarrkirche St. Pankratius</u> ; Neubau 1736 f. durch Sigismund Zeller anstelle eines got. Vorgängers; einschiffige Anlage mit eingezogenem Chor; Ostturm am Chorhaupt 1755 nach Entwurf von Rabaliatti; Langhauserweiterung und Fassade 1763/65 durch Pigage. Innenausstattung: Kanzel, 3 Altäre um 1700 bzw. 1763/67. Hinter dem Chor Aufstellung eines Portals des ehem. Franziskanerklosters (1770)
Wildemannstr. 1	120	Wohnhaus, 2-geschoss. bäuerliches Anwesen mit geschlossener Hofanlage, im Kern 2. H. 18. Jh. (EG. n.T. verändert)
Wildemannstr. 3	119	Wohnhaus, 1-geschoss. Fachwerkgiebelhaus, am Eckpfosten dat. 1712

Landkreis Rhein-Neckar-Kreis

Stadt/Gemeinde Schwetzingen

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Wildemannstr. 13	113	Wohnhaus, 1-geschess. Fachwerkgiebelhaus mit Massiv-erdgeschoss, Fachwerk 17./18. Jh.
Wildemannstr. 15	112	Wohnhaus, 1-geschess. 2-geschossig Fachwerkgiebelhaus (EG. massiv), Fachwerk Wende 18./19. Jh. (urspr. wohl Scheune)
Wildemannstr. 17	111	Wohnhaus, 1-geschess. Giebelhaus (Giebel Fachwerk?), verputzt, wohl noch 18. Jh.
Zähringerstr. 2		Ehem. südl. Wächterhaus, 2.H. 18. Jh., ursprüngl. zum Schlossparkkomplex gehörig (vgl. a. Schlossplatz 10)
Zeyherstr. 1	223	Wohnhaus, urspr. Gutshof (viell. im Zusammenhang mit Wasserwerk und Mühle, s.u.), 2-geschess. traufständiges Walmdachhaus mit korbboiger Hofeinfahrt, 2.H. 18. Jh., baulich mit Zeyherstr. 3 (s.u.) zusammenhängend.
Zeyherstr. 2	219	Wohnhaus, 2-geschess. Traufenhaus, im Kern 2. Hälfte 18. Jh.
Zeyherstr. 3	222	Schloßgarten-Restaurant, bildet zusammen mit Haus Nr. 1 s.o. eine Einheit, 2-geschess. Walmdachhaus, massiv, gemeinsamer Dachstuhl mit Westteil von Zeyherstr. 1, i.K. 18. Jh.
Zeyherstr. 4	220	Wohnhaus, 2-geschess. Traufenhaus, 2. Hälfte 18. Jh.

Landkreis **Rhein-Neckar-Kreis**Stadt/Gemeinde **Schwetzingen**

Ortsteil

Straße/Haus-Nr.	Lgb./Parz. Nr.	Objekt
Zeyherstr. 6 (?)	4349	Ehem. sog. <u>Gesantenhaus</u> , auch <u>Pringenhaus</u> gen., heute <u>Amtsgericht</u> ; 1722/23 wohl mit Beteiligung von Philipp Markus Weigel aus Heidelberg erbaut; fürstl. Domizil, später auch Wohng. des Gartendirektors Joh. Mich. Zeyher (A. 19. Jh.) und Sterbehaus Joh. Peter Hebels (+ 1826); 2-geschoss. Massivbau mit Mansarddach und 3-achsigen, übergiebeltem Mittelrisalit
Zeyherstr.	4349/1(?) 4349/10	Sog. <u>Oberes Wasserwerk mit Brunnenhaus und Nebengebäuden</u> ; auf einer älteren Anlage von 1726/27 nach Plänen von Pigage 1762/64 neubaut, der zweigeschossige Wasserturm mit Mansarddach und Südportal 1772 (kurs vor Fertigstellung des Unteren Wasserwerkes, 1774/75; s.a. Schloßparkkomplex-Schloßplatz 10)
Sternallee		Sog. <u>Sternallee</u> ; im Zuge der (sonst unausgeführten) Südwestererweiterung des Schloßgartens nach Plan von Pigage 1757/58 angelegtes Parkstück mit stern- bzw. kreisförmigen Wegen, nahe der B 36 nach Heckenheim.
Bildstock		Bildstock, dat. 1496, nahe Friedhof, an der Gabelung der Straßen nach Mannheim und Brühl.
Neuer Friedhof (B 36)		Einsegnungshalle, 1-schiff. Verksteinbau mit Glockengiebel und 8Mulenportal, 1908 im Jugendstilformen erbaut.
Israelischer Friedhof (B 36)		Israelischer Friedhof, kleines Geviert mit Grabsteinen des 19. u. 20. Jh., an der Nordseite des Neuen Friedhofes.

STADT SCHWETZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

ORTSBAUSATZUNG DER STADT SCHWETZINGEN

Die Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen ist unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, daß der Inhalt der Lagepläne und der schriftlichen Festsetzungen mit den Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt.

Er wird hiermit ausgefertigt.

Schwetzingen, den

am 28.09.1986


(Stratthaus)
Bürgermeister



GENEHMIGUNGSVERMERK

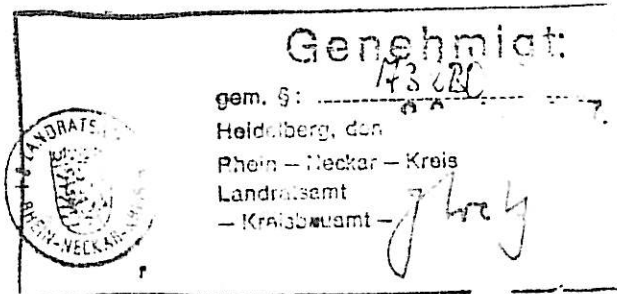
Nr.

Genehmigt

Heidelberg, den

LANDRATSAMT

RHEIN-NECKAR-KREIS



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes wird hiermit bestätigt.

Schwetzingen, den

STADT SCHWETZINGEN

STADTBAUAMT



**STADT
SCHWETZINGEN**

ORTSBAUSATZUNG

1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

S A T Z U N G

über die Änderung und Erweiterung der Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen

Nach § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1988 (BGBl. I, S. 2253), § 73 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 28. November 1983 (GBl. S. 770), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 3. Oktober 1983 (GBl. S. 578), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 18. Mai 1987 (GBl. S. 161), hat der Gemeinderat der Stadt Schwetzingen die Änderung und Erweiterung der Ortsbausatzung als Satzung beschlossen.

§ 1

Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderung ist die am 21.1.1987 in Kraft getretene Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen

§ 2

Bestandteile der Änderung und Erweiterung

Die geänderten schriftlichen Festsetzungen vom 15.8.1988/10.11.1988. Zur Erläuterung sind beigelegt:

Die Begründung zur Änderung und Erweiterung der Ortsbausatzung vom 15.8.1988

§ 3

Inhalt und Geltungsbereich

Die Festsetzungen zur Erweiterung und Gestaltung der Werbeanlagen um die "Stechschilder" gelten für den Bereich der "Zonen A, B und C" der rechtskräftigen Ortsbausatzung und den Außenbereich.

Die Festsetzungen zur "Art der Nutzung" gemäß § 9 (1) BauGB gelten in den "Zonen A und B" der rechtskräftigen Ortsbausatzung.

§ 4

Ordnungswidrigkeiten

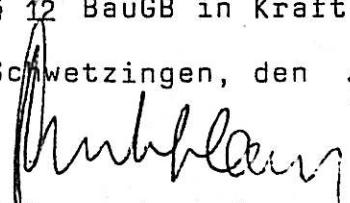
Ordnungswidrig im Sinne § 74 LBO handelt, wer den aufgrund von § 73 LBO festgesetzten Bestimmungen dieser Satzung zuwiderhandelt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Änderung und Erweiterung der Ortsbausatzung tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens nach § 12 BauGB in Kraft.

Schwetzingen, den 19. Jan. 1989


(Stratthaus)
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 1 - 4 und 8 - 13 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I, S. 1763), zuletzt geändert durch die dritte Verordnung zur Änderung der BauNVO vom 19.12.1986 (BGBl. I, S. 2664), § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) in der Fassung vom 03.10.1983 (GBl. S. 577) in Verbindung mit §§ 73 und 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 28.11.1983 (GBl. S. 770), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung vom 01.04.1985 (GBl. S. 51).

Schriftliche Festsetzungen zur Änderung und Erweiterung der Ortsbausatzung

2. Gestaltung der Werbeanlagen

2.2 Innerhalb der "Zone B"

- a) sind nur Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig, Schaukästen und Automaten nur in Erdgeschoßhöhe, Werbeanlagen nur im Bereich unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses.
- b) Anschlagtafeln dürfen nicht größer sein als 2 m²;
- c) die Größe einzelner Werbeanlagen (Schriftzüge gelten insgesamt als eine Werbeanlage) darf das Maß von 5 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- d) Die Gestaltung der ganzen Fassade oder Hausgiebel als Werbeanlage ist nicht zulässig; das Anbringen von Leuchtreklamen oberhalb der Erdgeschoße ist nicht zulässig, wenn sie das Maß von 1/30 der Fassadenfläche überschreiten.
- e) Bei bandartiger Anordnung von Werbeanlagen ist eine Höhe von max. 45 cm zulässig, wenn die Länge der Werbeanlage max. 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreitet. Bei einer Länge von weniger als 1/3 der Gebäudebreite darf die Höhe max. 60 cm betragen; eine vertikale Buchstabenfolge (Chinesenschrift) ist unzulässig.

2.5 In der "Zone A und B" dürfen Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren nicht zugeklebt, zugestrichen oder zugedeckt werden.

2.6 Ausleger, Nasenschilder, Stechschilder

- a) Innerhalb der "Zone A" sind senkrecht von der Fassade ausladende Werbeanlagen nur bis zur Gesamtgröße von 1 m² zulässig und bis zur maximalen Ausladung von 1.20 m; je Fassade ist auf je angefangene 15 m Länge eine ausladende Werbeanlage zulässig; die ausladenden Werbeanlagen werden auf die Gesamtfläche der Werbeanlagen angerechnet; die ausladenden Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend sein, gegebenenfalls angestrahlt.
- b) Innerhalb der "Zone B" gelten die gleichen Größen- und Flächenfestsetzungen wie unter 2.6 a, die ausladenden Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend sein.
- c) Innerhalb der "Zone C" gelten die gleichen Größen- und Flächenfestsetzungen wie unter 2.6 a, jedoch ist je Fassade auf je angefangene 10 m Länge eine ausladende Werbeanlage zulässig; die ausladenden Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend sein.
- d) Für die unter 2.6 a - c aufgeführten Werbeanlagen gelten folgende Höhenanordnungen:

Von der Fassade ausladende Werbeanlagen sind nur im Bereich unterhalb der Fenster des ersten Obergeschosses zulässig; sie haben über Geh- und Radwegen eine lichte Durchgangshöhe von 2,50 m und vom Fahrbahnrand einen Sicherheitsabstand von 0,75 m freizuhalten (die o. a. Ausladung kann dadurch eingeschränkt werden).

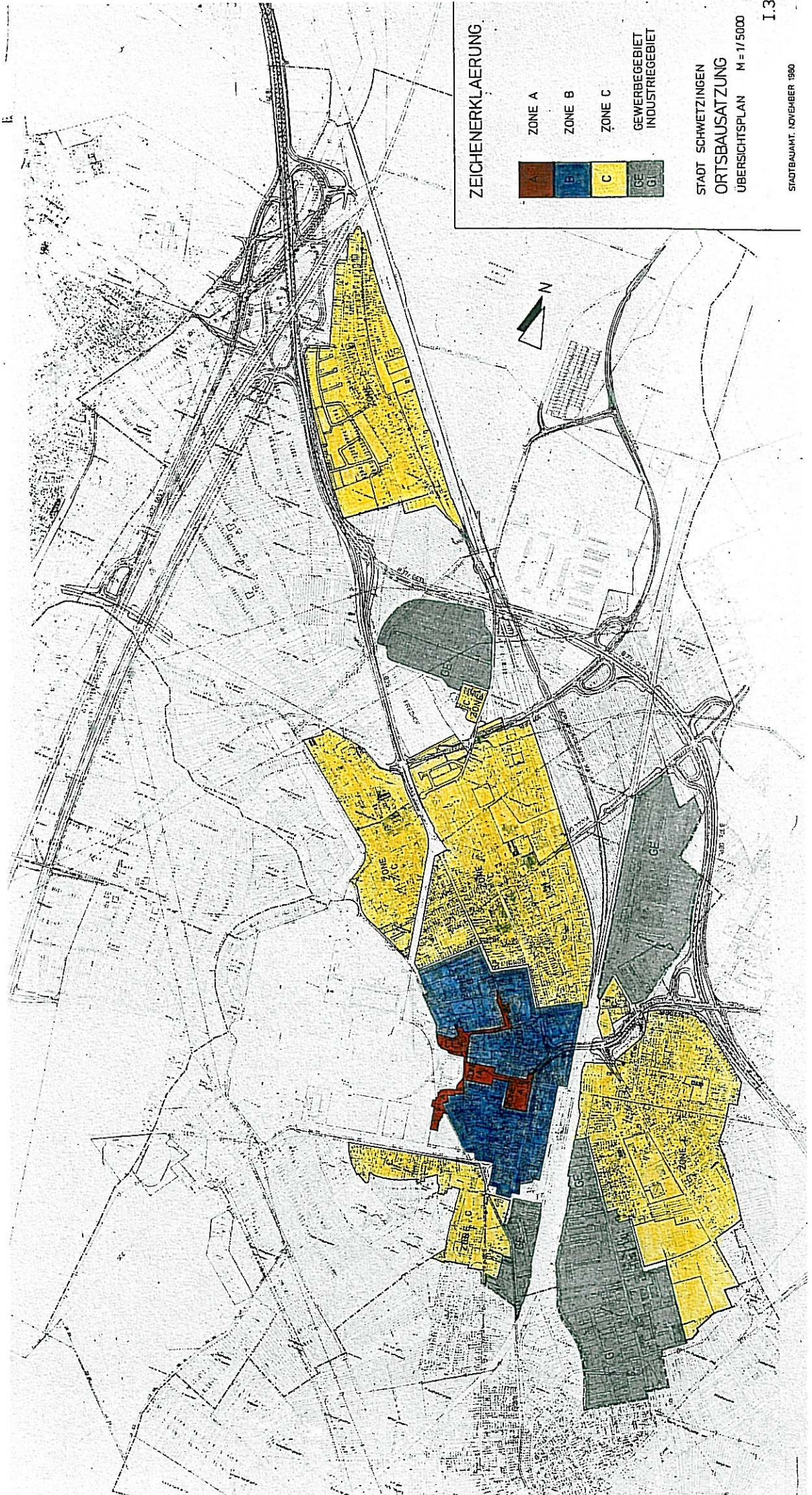
ZEICHENERKLÄRUNG



- ZONE A
- ZONE B
- ZONE C

GEWERBEGEBIET
INDUSTRIEGEBIET

STADT SCHWETZINGEN
ORTSBAUSATZUNG
ÜBERSICHTSPLAN M = 1/5000



III

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Die "Zonen A und B" der Ortsbausatzung werden als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

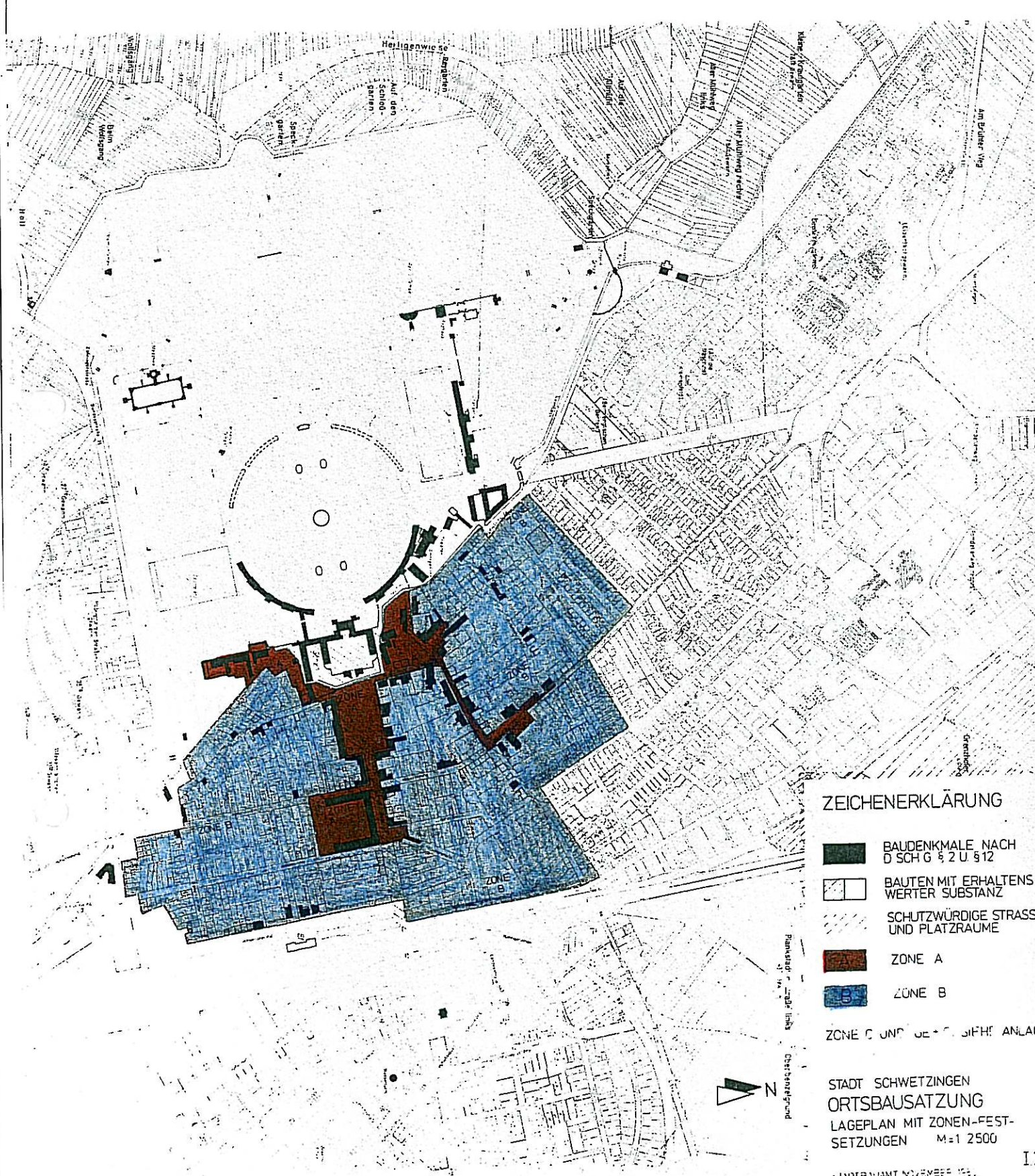
Innerhalb des Mischgebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

4.2 Folgende Art der Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig: § 6 Abs. 2 Nr.6 + 7 BauNVO, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.

4.3 Folgende Art der Nutzung ist gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig: Spielhallen, Spielautomaten-Salons, Billardhallen, Sex-Shops und Vergnügungsstätten; darunter fallen: Nachtlokale, Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Varietés, Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Sex-Kinos, Sex-Videokabinen, Bordelle, Dirnenwohnheime, Diskotheken, Tanzbars, Einzelhandelsbetriebe, die pornographische Erzeugnisse verkaufen oder zugänglich machen (Verleih von Videofilmen).

Schwetzingen, den 15.8.1988/10.11.1988



ZEICHENERKLÄRUNG

-  BAUDENKMALE NACH
D SCH G § 2 U § 12
-  BAUTEN MIT ERHALTENS-
WERTER SUBSTANZ
-  SCHUTZWÜRDIGE STRASSE
UND PLATZRAUME
-  ZONE A
-  ZONE B

ZONE C UND GEH- u. RADWEGE ANLAGEN

STADT SCHWETZINGEN
ORTSBAUSATZUNG
LAGEPLAN MIT ZONEN-FEST-
SETZUNGEN M=1 2500

LANDRAUMT NOVEMBER 1991

Begründung zur Änderung und Erweiterung der Ortsbausatzung der Stadt Schwetzingen

1. Bestehende Rechtsverhältnisse

Der Gemeinderat hat am 18.9.1986 aufgrund der §§ 73 und 74 der Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) ber. 1984 (GBl. S. 519), geändert 1.4.1985 (GBl. S. 51) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GO) vom 3.10.1983 (GBl. S. 577) die Ortsbausatzung beschlossen, die vom Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises am 9.1.1987 genehmigt wurde und durch öffentliche Bekanntmachung am 21.1.1987 rechtskräftig wurde.

2. Erfordernis zur Änderung und Erweiterung der Ortsbausatzung

Die Ortsbausatzung bildet seitdem die Rechtsgrundlage zur Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Einfriedigungen und Werbeanlagen und deren Gestaltung und zur "Äußeren Gestaltung baulicher Anlagen".

Während der erste Entwurf der Ortsbausatzung auch Festsetzungen über sogenannte "Stechschilder" bei den Werbeanlagen enthielt, wurden diese nach der Behördenbeteiligung fallengelassen, weil ein Bedarf für Festsetzungen dieser Art nicht für nötig gehalten wurde. Nach einjähriger Praxis mit dem Instrument Ortsbausatzung mußte festgestellt werden, daß die "Stechschilder" einen wesentlichen Anteil der Anträge auf Errichtung bzw. Anbringung von Werbeanlagen ausmachen und die in der Ortsbausatzung allgemein gehaltenen Festsetzungen für Werbeanlagen zur Beurteilung und Einflußnahme auf die Gestaltung und Zahl der "Stechschilder" nicht ausreichen.

Das mit den Festsetzungen verfolgte Ziel, die Werbeanlagen nach Fläche, Größe und Gestaltung in ihrer bisher unbegrenzten Auffälligkeit zurückzudrängen und der Gesamtgestaltung der Fassaden und damit dem Stadtbild allgemein ein- und unterzuordnen, konnte so nicht immer erreicht werden.

Zumindest bestand Rechtsunsicherheit und somit Unklarheit bei Antragstellern und bei der Stadt als Vertreter der Planungshoheit.

Die Stadt hat eine diesbezügliche Novellierung zunächst zurückgestellt, um weitere konkrete Anlässe abzuwarten. Diese haben sich jetzt ergeben.

Die unter 4.2 der "Schriftlichen Festsetzungen" ausgeschlossenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind äußerlich und flächenmäßig aus städtebaulichen Gesichtspunkten mit dem historischen Stadtkern nicht integrierbar und auf Dauer aus den Zonen A und B fernzuhalten.

Die unter 4.3 der "Schriftlichen Festsetzungen" ausgeschlossenen Vergnügungsstätten lassen sich hinsichtlich der vorhandenen charakteristischen Bebauungen und Nutzungen schlechthin unmöglich in das Bild der Zonen A und B eingliedern. Eine solche Eingliederung würde diesen gesamten Innenbereich derart verändern, daß dies aus städtebaulicher, gestalterischer Sicht nicht mehr vertretbar wäre, besonders, wenn man an die besondere Aufmachung solcher Vergnügungsstätten denkt, die, wenn sie nicht entsprechend auf sich aufmerksam machen würden, trotz allem noch zu erheblichen Veränderungen des Stadtbildes führen würden.

In Geschäften und Schankgaststätten im Stadtkern häufen sich Anträge auf die Einrichtung von Spielhallen, Billardsälen und ähnlichen Einrichtungen, die den Charakter der Gebiete negativ beeinflussen würden.

1. Städtebauliche Gründe:

Die Stadt hat in der Begründung zur Ortsbausatzung eine ausführliche Darlegung der Argumente zur Begrenzung der engeren Zone A und der weiteren, jedoch stadtkernbezogenen Zone B ausgeführt. Diese Argumente treffen im wesentlichen auch auf die jetzt mit der geänderten Ortsbausatzung in der Zone A und B festgesetzte "Art der Nutzung" zu.

Aus den gleichen Gründen, die eine Festsetzung gestalterischer Regelungen gemäß § 73 LBO in der Schloßnähe und dem historisch, baugeschichtlich und städtebaulich wertvollen engen Bereich der Zone A sowie dem erweiterten historischen Stadtkern der Zone B,

der städtebaulich noch in engem Zusammenhang mit der Zone A zu beurteilen ist, vertreten lassen, soll dieser Bereich jetzt durch eine Festsetzung der "Art der Nutzung" vor städtebaulich unerwünschten Entwicklungen geschützt werden.

Nach der Art der vorhandenen Nutzungen war das Gebiet bisher schon als "Mischgebiet" (MI) gemäß § 6 BauNVO einzustufen. Alle bisher bestehenden Nutzungen passen danach in ein "Mischgebiet".

Die einzige Tankstelle wurde vor einem Jahr abgerissen.

Mit der ausdrücklichen Festsetzung als "Mischgebiet" soll einerseits Rechtsklarheit geschaffen werden, andererseits einer weitergehenden, nicht dem Charakter des Gebietes und dem Image der Stadt Schwetzingen entsprechenden, weitergehenden Nutzung, wie z. B. in "Kerngebieten" (MK) gemäß § 7 BauNVO möglichen Nutzungen, ein Riegel vorgeschoben werden. Es sollen insbesondere Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Spielhallen, Spielautomaten-Salons, Billard-Hallen, Sex-Shops und Vergnügungsstätten ausdrücklich als unerwünscht ausgeschlossen sein.

2. Sonstige Gründe:

Die Ziele der Gemeinde liegen insbesondere auf der Erhaltung der schützenswerten baulichen Anlagen und auf der Erhaltung der gewachsenen Stadtansicht, die wesentlich mit den Zonen A und B verknüpft ist.

Gründe hierfür sind die das Stadtbild Schwetzingens prägenden städtebaulichen Gestaltungs- und Ordnungsprinzipien, die die Stadt seit Jahren mit vielen Detail- und Grundlagenplanungen verfolgt.

So wurden schon am 31.1.1974 und am 13.10.1977 Aufstellungsbeschlüsse für einen Bebauungsplan gefaßt, die den gesamten Bereich der Zonen A und B umfassen.

Im Zuge der weiteren Entwurfsbearbeitungen des Gesamtgebietes und einzelner Quartiere wurde jedoch festgestellt, daß das Instrument eines qualifizierten Bebauungsplanes für diesen historischen Stadtkernbereich zu starr und entwicklungshemmend sein würde, so daß die Stadt bisher mit punktuellen Entwicklungsplanungen und dem Instrument des § 34 BbauG bzw. BauGB ausgekommen ist, um ihre städtebaulichen Ziele aus dem Rahmenplan heraus durchzusetzen.

Insofern sind die o. g. Verbote bezüglich der Ansiedlungen von Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten unerlässlich. Zur Erhaltung und Ausgestaltung des Innenbereiches ist es erforderlich, daß gezielt und langfristig geplant vorgegangen wird.

Da sich jetzt speziell bezüglich der "Art der Nutzung" eine negative Entwicklung abzeichnet, besteht tatsächlich ein Bedarf, diese Entwicklung durch Satzung zu regeln und zu steuern. Dies wäre durch einen "nicht qualifizierten Bebauungsplan" möglich. Nachdem jedoch mit der Ortsbausatzung bereits eine Satzung für das betroffene Gebiet besteht, bietet es sich an, im Rahmen der ohnehin erforderlichen Novellierung die Ortsbausatzung um die Regelung der "Art der Nutzung" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zu erweitern.

Im übrigen wird dadurch in verstärktem Maße dem Gedanken der Rechtssicherheit für den Bürger und für die Verwaltung Rechnung getragen.

Dem Grundsatz der Verhältnismäßigkeit wird insoweit Genüge getan, daß zwar in den Zonen A und B die oben genannten Verbote Geltung haben, aber es in den daran angrenzenden Stadtzonen weiterhin möglich ist, die betreffenden Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten zu beantragen. Ferner sind die angrenzenden Zonen nicht als benachteiligt anzusehen, da es der Stadt überlassen bleibt, einer Genehmigung zur Eröffnung einer der o. g. Einrichtungen nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange zuzustimmen.

Die unter 2.2 e der "Schriftlichen Festsetzungen" getroffenen Größeneinschränkungen der Werbeanlagen in der "Zone B" fehlen in der rechtskräftigen Ortsbausatzung. Es hat sich gezeigt, daß gerade in der "Zone B" die überwiegende Zahl der Einzelhandelsgeschäfte und Gastwirtschaften liegt und die Anträge auf Werbeanlagen eine Größeneinschränkung erfordern.

Die unter 2.5 der "Schriftlichen Festsetzungen" getroffene Regelung, daß Schaufenster, sonstige Fenster und Glastüren nicht zugeklebt, zugestrichen oder zugedeckt werden dürfen, entspricht ebenfalls einer festgestellten, verbreiteten Unsitte, die sich negativ auf die Gestaltung auswirkt. Oft werden denkmalgeschützte oder im Ensemble stehende Gebäude dadurch verunstaltet.

Schwetzingen, 15. August 1988

STADT SCHWETZINGEN

BEBAUUNGSPLAN

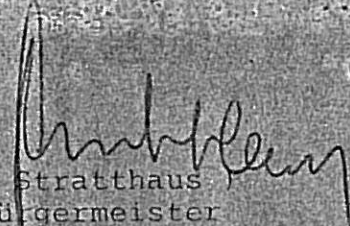
„1. Änderung und Erweiterung der
Ortsbausatzung“

Der Bebauungsplan ist unter Beachtung des
vorstehenden Verfahrens vom Gemeinderat
als Satzung beschlossen worden.
Es wird bestätigt, daß der Inhalt der Lage-
pläne und der schriftlichen Festsetzungen
mit den Beschlüssen des Gemeinderates über-
einstimmen.

am 19. Jan. 1989

Er wird hiermit ausgefertigt.
Schwetzingen, den 19. Jan. 1989





(Stratthaus
Bürgermeister

NICHTBEANSTANDUNGSVERMERK

Heidelberg, den 16. März 1989

LANDRATSAMT
RHEIN-NECKAR-KREIS

Keine Beanstandungen
gemäß § 1 Abs. 3 BauGB/
§ 73 Abs. 5 und 6 LBO

Heidelberg, den 16. März 1989
Landratsamt
- Kreisamt - 



BESTÄTIGUNGSVERMERK

Die Rechtsverbindlichkeit des
Bebauungsplanes wird hiermit
bestätigt

Schwetzingen, den

STADT SCHWETZINGEN
STADTBAUAMT