

**TEIL A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB

**Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 2 - 9 und § 16 Abs. 5 BauNVO  
 Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

**WA**  
 Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen  
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
 Im Sondergebiet sind nur Anlagen zulässig, die der musealen Nutzung oder kulturellen Einrichtungen dienen  
 Ausnahmsweise können Wohnungen in Verbindung mit der Ausübung der Funktion zugelassen werden, wenn dies der Hauptnutzung (Museum) dient.

**SO**  
 Zahl der Vollgeschosse  
 II  
 Dachgeschöb  
 In den mit I + D festgesetzten Flächen sind Gebäude mit einem Vollgeschöb und einem Dachgeschöb, das entsprechend der H80 als Vollgeschöb gelten kann, zulässig

**Die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
 Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO  
 Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO  
 Firstrichtung, Stellung der baulichen Anlage  
 Offene Bauweise

**Sonstige Planzeichen**  
 Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und gedeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.  
 innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**Verkehrflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
 Straßenbegrenzungslinie  
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
 Offentliche Parkfläche  
 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 Offentliche Grünfläche  
 Private Grünfläche  
 Parkanlage

**TEIL B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN**  
 GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB UND § 118 ABS. 4 H80  
 Den Vorschriften unterliegen neben den baugenehmigungs- oder anzeigepflichtigen Maßnahmen nach § 88 Abs. 2 H80 auch sämtliche genehmigungs- und anzeigefreie Maßnahmen nach § 89 H80.

1. Vorschriften über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen § 118 Abs. 1 Nr. 3 H80  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind entlang zu öffentlichen Verkehrsflächen folgende Einfriedigungen zulässig:  
 - lebende Hecken bis 2,00 m Höhe  
 - Mauern bis 1,00 m Höhe (Ausführung in Sichtbeton ist unzulässig)

Entlang der übrigen Grenzen sind lebende Hecken sowie Zäune bis 2,00 m Höhe in Kombination mit Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen zulässig.

2. Vorschriften über die gärtnerische Gestaltung der Grundstücksflächen § 118 Abs. 1 Nr. 4 + 5 H80  
 Stützmauern sind nur bis höchstens 1,50 m Höhe zulässig bei Mauern über 30 cm Höhe sind Ausführungen in Sichtbeton unzulässig.

**TEIL C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB**

**D** Unbewegliches Kulturdenkmal gem. Hess. Denkmalschutzgesetz  
**D** Befestigungsmauer, unbewegliches Kulturdenkmal gem. Hess. Denkmalschutzgesetz  
**ND** Naturdenkmal  
**ND** Naturdenkmal

**TEIL D 1. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGS-CHARAKTER - HINWEISE**

Die Burg mit ihren Festsetzungen steht als Gesamtanlage unter Denkmalschutz  
 Flurstücksgrenzen  
 Flurstücksbezeichnung  
 Vorhandene bauliche Anlagen  
 Hausnummern  
 Vorhandene Böschung und Treppen  
 Vorhandene Mauer  
 Vorhandene Einzelbäume, Standort und Kronendurchmesser aufgemessen. Der Baumbestand steht nach Maßgabe der Baumschutzsatzung der Stadt Kronberg vom 18.04.1984 unter Schutz.  
 Vorgeschlagene Grundstücksgrenze

**Hinweis auf § 20 HDSchG**  
 Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler (Bodenfunde oder -befunde) bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, Abteilung Archäologische Denkmalpflege, oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

**Erhaltungssatzung § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**  
 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Burgberg bedürfen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 der Abbruch, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

**ZUSÄTZLICHE FESTSETZUNGEN FÜR DAS GEBIET DER 1. TEILÄNDERUNG DES TEILBEREICHS 2**

**WR** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gebiets der 1. Teiländerung  
 Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)  
 0,25/0,35 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
 0,5/0,7 Geschöbflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
 Abweichende Bauweise, Grenzbebauung gemäß Bestand

**Sonstige Planzeichen**  
 Maße in (m)  
 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB

**Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
 Baum zu erhalten

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Aufstellungsbeschluss:**  
 1. Nebenanlagen  
 1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.  
 2. Abgrabungen und Aufschüttungen  
 2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf der privaten Grünfläche nicht zugelassen.  
 2.2 Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich erhaltenswerter Bäume und Baumgruppen sind nicht zugelassen.  
 2.3 Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen.  
 2.4 Entlang der Trocknermauern sind Aufschüttungen nicht zugelassen.  
 3. Firshöhen  
 3.1 Für Gebäude auf den Grundstücken am Burgweg wird die Firshöhe auf maximal 287,00 m ü. NN festgelegt.

**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

1. Dachform  
 Für die Dächer sind nur geneigte Dachformen (Sattel-, Wal- oder Mansarddächer) mit einer Mindestneigung von 25° zugelassen.  
 2. Dachanschnitte  
 Dachanschnitte und Dachterrassen sind unzulässig.  
 3. Dachdeckung  
 Als Dachdeckung sind nicht glänzende rote Dachziegel oder Naturschiefer zugelassen.

**VERFAHRENSVERMERKE VERFAHREN**

**Aufstellungsbeschluss:**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 15.12.88 beschlossen, den Bebauungsplan "Burgberg", Teile der Flur 21 Gemarkung Kronberg, gemäß den §§ 2, 10 und 172 BauGB aufzustellen

**Bekanntmachung:**  
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB a. in der Taunuszeitung am 8. März 1989 b. in der Kronberger Zeitung am 7. März 1989 bekanntgemacht  
 Kronberg im Taunus, den 28. Sep. 1992  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**Bürgerbeteiligung:**  
 Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am 15.12.88 nach Art und Umfang das Verfahren zur Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Die Bürgerbeteiligung erfolgte in der Zeit vom 13. März 1989 bis 14. April 1989  
 Kronberg im Taunus, den 28. Sep. 1992  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**Bekanntmachung:**  
 Das Verfahren zur Bürgerbeteiligung wurde mit Schreiben vom 26.09.2001-gem. § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde die Stadtverordnetenversammlung am 28. September 1989 unterrichtet  
 Kronberg im Taunus, den 28. Sep. 1992  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**Anhörung der Träger öffentlicher Belange:**  
 Die Anhörung der benachbarten Gemeinden zur Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.88 über den Bebauungsplanentwurf  
 Kronberg im Taunus, den 28. Sep. 1992  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**Öffentliche Auslegung:**  
 Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzungen und Begründung hatte nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.89 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB noch Bekanntmachung a. in der Taunuszeitung am 21. November 1989 b. in der Kronberger Zeitung am 21. November 1989 in der Zeit vom 29.11.89 bis 09.01.90 einschließlich öffentl. ausliegen  
 Kronberg im Taunus, den 28. Sep. 1992  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**Beschreibung der Anregungen und Bedenken, Satzungsbeschluss:**  
 Nach Abstimmung der Bauleitplanung mit den benachbarten Gemeinden und nach Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie nach Fassung der Einzelbeschlüsse der eingegangenen Anregungen und Bedenken aus der öffentlichen Auslegung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Kronberg in ihrer Sitzung am 27.08.92 aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (GGBl. I S. 2253 ff.) in Verbindung mit den §§ 9 und 51 der Hess. Gemeindeordnung (HGO) vom 25.02.52 in der Fassung vom 01.04.81 (GVBl. I S. 66) den Bebauungsplan einschließlich Textfestsetzungen als Satzung beschlossen und die Begründung hierzu.  
 Kronberg im Taunus, den 28. Sep. 1992  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**Anzeigevermerk**  
 Das Anzeigeverfahren nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde durchgeführt. Die Verletzung von Rechtsvorschriften wurde nicht geltend gemacht.  
 Verfügung vom 28.12.1992. Az.: IV 3461d 04/01-  
 Der Regierungspräsident Kronberg-31-  
 gez. Gross Siegel

**Bekanntmachung:**  
 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 7 der Hauptsatzung der Stadt Kronberg im Taunus wurde a. in der Taunuszeitung am 05. Jan. 1993 b. in der Kronberger Zeitung am 05. Jan. 1993 öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.  
 Kronberg im Taunus, den 05. Jan. 1993  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Beseitigung von Fehlern**  
 Unbeschädigt sind gemäß § 215 BauGB  
 1. Eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Nr. 1 und 2 bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und  
 2. Mängel der Abwägung wenn sie nicht in den Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von sieben Jahren seit Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Stadt Kronberg im Taunus geltend gemacht worden sind. Dabei ist der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, darzulegen.

**Entschädigungsregelungen:**  
 Gemäß § 44 BauGB kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigungen verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB (Vertrauensschäden, Entschädigung in Geld oder durch Übernahme, Entschädigung bei Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten, Entschädigung bei Bindungen für Bepflanzung, Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung) bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, daß er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeiführt wird.  
 Bekanntgemacht  
 a. in der Taunuszeitung am 05. Jan. 1993  
 b. in der Kronberger Zeitung am 05. Jan. 1993  
 Kronberg im Taunus, den 05. Jan. 1993  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**1. Aufstellung und Beschlüsse**  
 Der Beschluss zur 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 31.05.2001 gefasst.  
 Stadt Kronberg im Taunus, den 18.03.2005  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**2. Beteiligung der Bürger**  
 Durch die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt. Die Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.01.2004. Die Bekanntmachung hierzu erfolgte in der Taunuszeitung am 16.01.2004.  
 Stadt Kronberg im Taunus, den 18.03.2005  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
 I. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 26.09.2001-gem. § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 II. Den Trägern öffentlicher Belange wurde erneut mit Schreiben vom 18.02.2004-gem. § 4 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.  
 Stadt Kronberg im Taunus, den 18.03.2005  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**4. Öffentliche Auslegung**  
 Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 29.07.2004 bis 31.08.2004 einschließlich Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Taunuszeitung am 22.07.2004 bekannt gemacht.  
 Stadt Kronberg im Taunus, den 18.03.2005  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

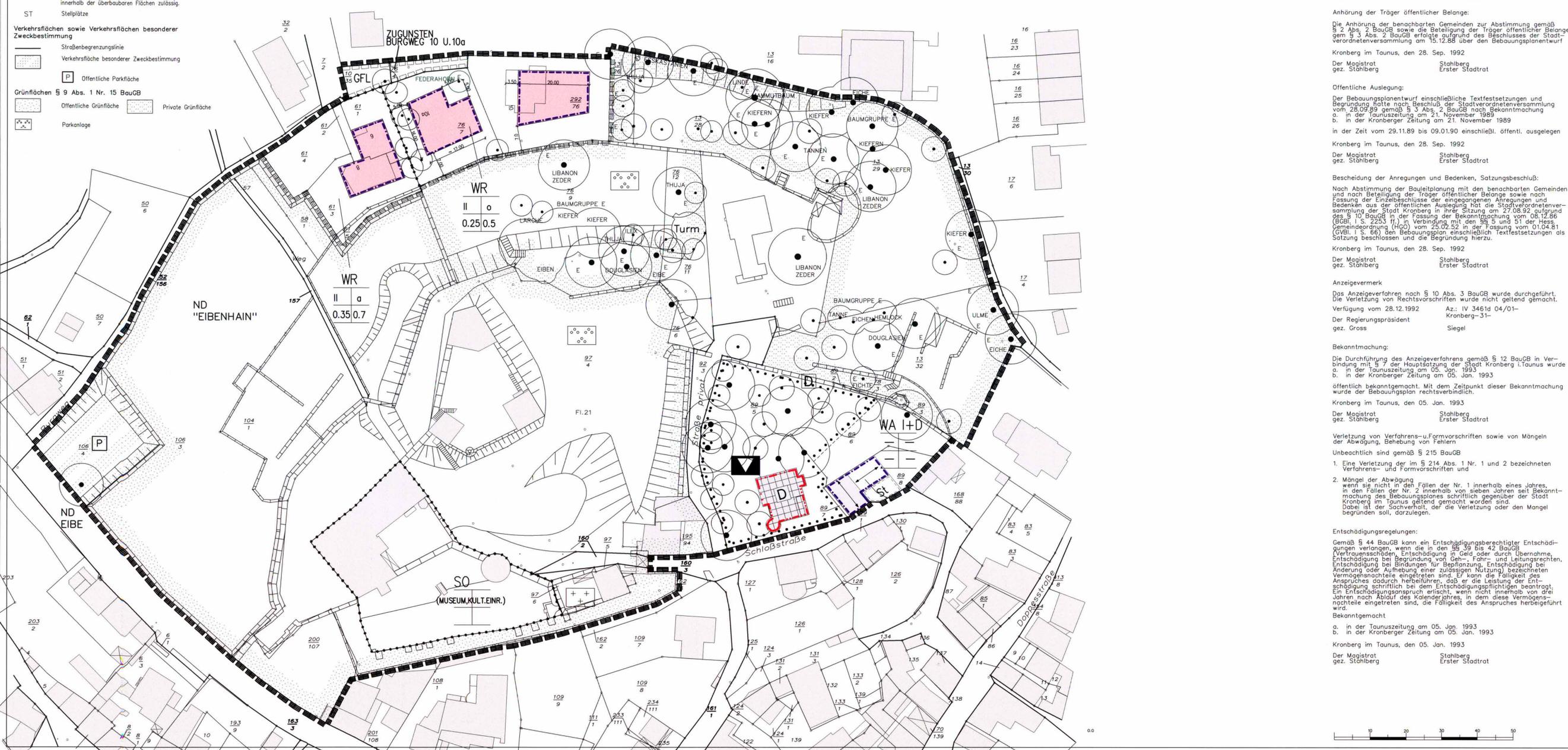
**5. Erneute öffentliche Auslegung**  
 Der Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 23.09.2004 gefasst.  
 Die erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 11.10.2004 bis 25.10.2004 einschließlich Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Taunuszeitung am 30.09.2004 bekannt gemacht.  
 Stadt Kronberg im Taunus, den 18.03.2005  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**6. Zweite erneute öffentliche Auslegung**  
 Der Beschluss zur zweiten erneuten öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (3) BauGB wurde von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2004 gefasst.  
 Die zweite erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.01.2005 bis 31.01.2005 einschließlich Ort und Dauer der Auslegung wurden in der Taunuszeitung am 05.01.2005 bekannt gemacht.  
 Stadt Kronberg im Taunus, den 18.03.2005  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**7. Satzungsbeschluss**  
 Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 17.03.2005 die 1. Teiländerung des Bebauungsplanes Teilbereich 2, bestehend aus Planzeichen, textlichen Festsetzungen gem. § 10 BauGB und den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen und der Begründung zugestimmt.  
 Stadt Kronberg im Taunus, den 18.03.2005  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

**8. Bekanntmachung**  
 Gemäß § 10 (3) BauGB in Verbindung mit § 40 der Hauptsatzung der Stadt Kronberg im Taunus wurde die 1. Teiländerung, Teilbereich 2, in der Taunuszeitung am 08.04.2005 öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt die 1. Teiländerung, Teilbereich 2, des Bebauungsplanes in Kraft.  
 Stadt Kronberg im Taunus, den 09.04.2005  
 Der Magistrat Stahberg  
 gez. Stahberg Erster Stadtrat

Änderung ..... 01.2002 ..... 07.2004  
 ..... 07.2003 ..... 09.2004  
 ..... 02.2004 ..... 01.2005  
 ..... 05.2004 ..... 05.2005



**ARCHITEKTEN**  
**S + P**  
**STADT PLANER**  
 SÖSS • MERKEL • FROMME • WERNER  
 ARCHITECTEN BDA • AKH  
 PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 0696/28016 FAX 27074  
 BEARBEITUNG: FROMME / UNVERZART STAND: 08.08.2005  
 ZEICHEN-DATEI-DC6 131-BP

Bearbeitet gemäss Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1993 (BGBl. I, S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).  
 Bad Soden den 08.08.2005

**KRONBERG IM TAUNUS**  
**BEBAUUNGSPLAN**  
**"BURGBERG"**  
**I. TEILÄNDERUNG**  
**TEILBEREICH 2**