

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

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.

Zahl der Vollgeschosse

Dachgeschöß

In den mit I + D festgesetzten Flächen sind Gebäude mit einem Vollgeschöß und einem Dachgeschöß, das entsprechend der H80 als Vollgeschöß gelten kann, zulässig

Die Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baulinie gem. § 23 Abs. 2 BauNVO

Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO

Früherichtung, 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.

Stellplätze

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Stroßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Parkfläche

Öffentliche 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 anzeigepflichtigen 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 gestalterische 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

Unbewegliches Kulturdenkmal gem. Hess. Denkmalschutzgesetz

Befestigungsmauer, unbewegliches Kulturdenkmal gem. Hess. Denkmalschutzgesetz

Naturdenkmal

Naturdenkmal

TEIL D 1. DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGS-CHARAKTER - HINWEISE

Die Burg mit ihren Befestigungsanlagen 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 TEILBEREICHES 1

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Gebiets der 1. Teiländerung

WR Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

GR 250 max. Grundfläche in qm (§ 16 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Zweckbestimmung: ST = Stellplätze GA = Garage Fr = Freibad Maße in (m)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Stroßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche privat

Geh- und Fahrrecht § 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB

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

Baum zu erhalten

Baumgruppen zu erhalten

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen

1.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zugelassen.

2. Garagen und Stellplätze

2.1 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen und Stellplätze nur auf den für diesen Zweck ausgewiesenen Flächen zugelassen.

3. Abgrabungen und Aufschüttungen

3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf der privaten Grundfläche nicht zugelassen.

3.2 Abgrabungen und Aufschüttungen im Wurzelbereich erhaltenwerter Bäume und Baumgruppen sind nicht zugelassen.

3.3 Auf den Baugrundstücken sind Abgrabungen oder Aufschüttungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zugelassen.

3.4 Entlang der Trockenmauern sind Aufschüttungen nicht zugelassen.

4. Firsthöhen

4.1 Für Gebäude auf dem Grundstück Schloßstraße 8 wird die maximale Firsthöhe auf 293,50 m ü. NN festgelegt.

5. Naturschutz

Auf dem Grundstück Schloßstraße 8 ist im Baugenehmigungsverfahren eine naturfachliche Untersuchung zum Schutz der Libanonzeder durchzuführen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Dachform

Für die Dächer sind nur geneigte Dachformen (Sattel-, Wal- oder Mansarddächer) mit einer Mindeststeigung von 25° zugelassen.

2. Dachanschlüsse

Dachanschlüsse und Dachterrassen sind unzulässig.

3. Dachdeckung

Als Dachdeckung sind nicht glänzende rote Dachziegel oder Naturschiefer zugelassen.

VERFAHRENSVERMERKE

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 Stahlberg 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 Stahlberg Erster Stadtrat

Bekanntmachung: Das Verfahren zur Bürgerbeteiligung wurde a. in der Taunuszeitung am 8. März 1989 b. in der Kronberger Zeitung am 7. März 1989 bekanntgemacht.

Über das Ergebnis der Bürgerbeteiligung wurde die Stadtverordnetenversammlung am 28. September 1989 unterrichtet

Kronberg im Taunus, den 28. Sep. 1992

Der Magistrat Stahlberg 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 gemäß § 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 Stahlberg Erster Stadtrat

Öffentliche Auslegung: Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Textfestsetzungen und Begründung hatte nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.09.89 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach 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 einschließl. öffentl. ausgelegen

Kronberg im Taunus, den 28. Sep. 1992

Der Magistrat Stahlberg 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 27.09.92 aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.86 (BGBl. I S. 2253 ff.) in Verbindung mit den §§ 5 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 Stahlberg Erster Stadtrat

Anzeigeverfahren: 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-

Siegel: G. Gross

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 Stahlberg Erster Stadtrat

Verletzung von Verfahrens- u. Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung, Behebung von Fehlern

Unbeachtlich 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.

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 Entscheidungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, dem diese Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt 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 Stahlberg Erster Stadtrat

ARCHITEKTEN S + P STADT PLANER

STADT PLANER SUISS - MERKEL - FROMME - WERNER ARCHITEKTEN BDA - AKH

PARKSTRASSE 52 65812 BAD SODEN/TS TEL. 0696/28016 FAX 27074

BEARBEITUNG: FROMME / UNVERZART STAND: 08.08.2005

ZEICHEN-DATUM-DC6 131-8P

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, 479).

Bad Soden den 08.08.2005

Der Magistrat Stahlberg Erster Stadtrat

Der Magistrat Stahlberg Erster Stadtrat