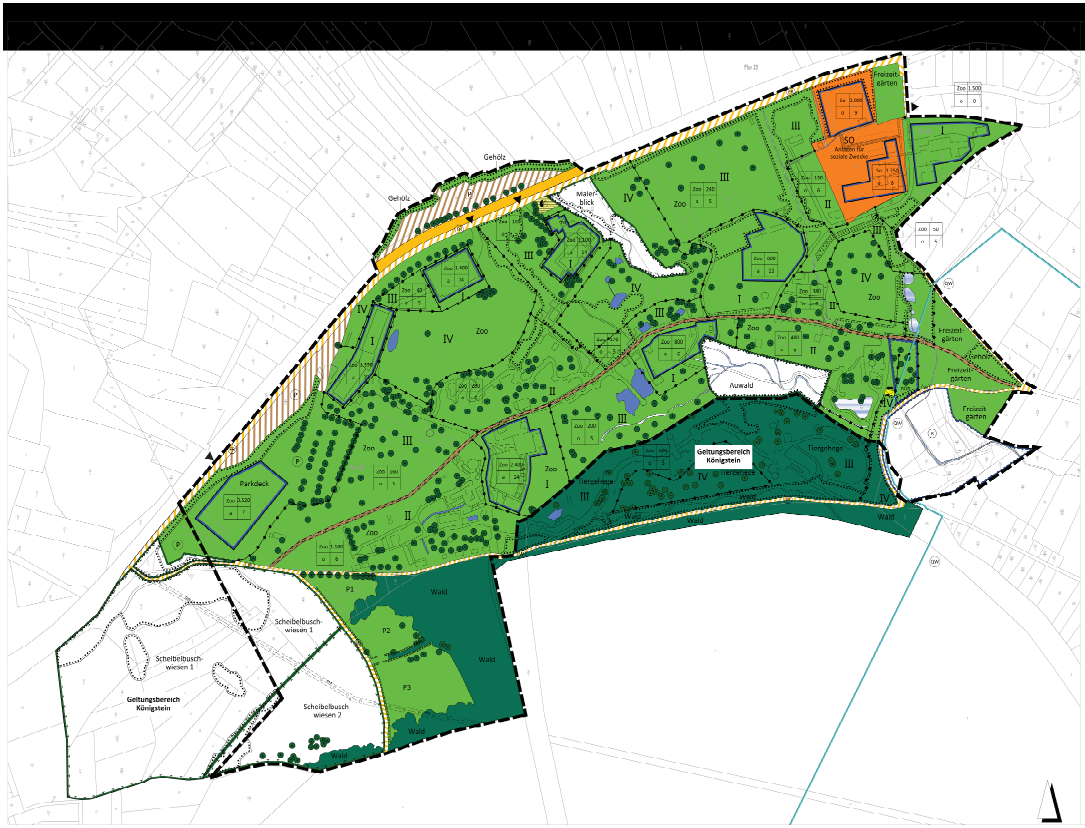


ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung (PlanZVO)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB § 11 BauNVO

- 🟧 SO Anlagen für soziale Zwecke – Sondergebiet Anlagen für soziale Zwecke, Zweckbestimmung Jugendbildungsstätte, Schullandheim und Behelfsunterkunft
- 🟩 Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
  - ZOO – Zoo
  - P1-3 – Wiesenbehelfsparkplatz
  - Freizeit-garten – Freizeitgärten
  - Gehölz – Gehölz
  - (P) – Parkplatz, Parkdeck
- TG – Tiefgarage

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB - § 22 BauNVO

- Abgrenzung Zonen unterschiedlicher Nutzungen
- I - III – Zulässige Nutzungen Zonen I - III, Gebäudekategorien I - III (siehe textl. Festsetzungen)
- IV – Zone IV, Freihaltebereich gemäß textl. Festsetzungen

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Nutzungsschablone

GR: Maximale überbaubare Fläche gemäß §19 Bau NVO
o: Offene Bauweise
a: Abweichende Bauweise
h: Maximale Höhe (m) über natürlichem Gelände- Firsthöhe

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN

§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentlich:

- Überörtliche Hauptverkehrsstraße B 455
- Besondere Zweckbestimmung:
  - (FR) Fuß- und Radweg
  - (W) Waldweg

Privat:

- Privatweg
- besondere Zweckbestimmung:
  - (P) Parkplatz
- ▼ Grundstückseinfahrten

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

- Vorhaltefläche zur optionalen Errichtung einer Anlage zur biologisch, technischen Vorklärung des Überlauts des Hardtweihers und Nährstoffbelasteter Bachwassser aus dem Rentbach, 50 m²

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Trafo-Station

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Unterirdische Hauptwasserleitung
- GAS – Unterirdische Gasleitung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- Wasserflächen
- Künstliche Wasserbecken, Badebecken und Teiche
- (R) Dämpfungsbecken
- RÜB – Regenüberlaufbecken

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

- Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung:
- Wald – Wald

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- Flächen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten eines beschränkten Personenkreises

ERHALTUNG UND ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- ● Erhaltung von Bäumen

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§ 9 Abs. 6 BauGB

- Schutzstreifen für Gas-Hochdruckleitung
- QW – Heilquellenschutzgebiet
- Flächen für Wald mit der Zweckbestimmung:
- Tier-gehege – Tiergehege

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- vorhandene Gebäude und Wege

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
  § 9 Abs. 7 BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB und Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

1.1 SONDERGEBIET

„Anlagen für soziale Zwecke"

Für das Fritz-Emmel-Haus (Gemarkung Kronberg, Flur 25, Flurstück 137/1) wird die gegenwärtige Nutzung als Jugendbildungsstätte und Schullandheim durch Darstellung des Grundstücks als „Sondergebiet Anlagen für soziale Zwecke" gem. § 11 BauNVO festgesetzt und um den bisher als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Jugendzeltplatz" festgesetzten nördlichen Teil des Geländes (Gemarkung Kronberg, Flur 25, Flurstücke 139/1, 140/1) erweitert. Zulässig ist die Nutzung als Jugendbildungsstätte und Schullandheim (nur Gemarkung Kronberg, Flur 25, Flurstück 137/1) sowie als Behelfsunterkunft (nur Gemarkung Kronberg, Flur 25, Flurstücke 139/1, 140/1). Außerhalb der Baugrenzen ist die Anlage von Parkplätzen und Wegeflächen, sowie Einfriedungen bis 2,0m zulässig.

1.2 GRÜNFLÄCHEN

Zweckbestimmung ZOO

Das Zoogelände wird, aus dem Regionalen Flächennutzungsplan abgeleitet als „Grünfläche, Zweckbestimmung Zoo" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

Generell ist nur die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen i. S. der Hessischen Bauordnung (HBO) zulässig, die eindeutig der Nutzung der Flächen als Zoo dienlich sind und deren zoofachliche Erforderlichkeit im Bauantrag nachgewiesen wird.

Zweckbestimmung Wiesenbehelfsparkplätze

Die 260 Wiesenbehelfsparkplätze werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „extensiv genutztes Grünland mit einer Sondernutzungserlaubnis als Wiesenbehelfsparkplätze (P2 und P3). Die entsprechende Nutzung von P3 wird auf 20 Tage eingeschränkt. Die Fläche P1 wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Intensivgrünland mit einer Sondernutzungserlaubnis als Wiesenbehelfsparkplatz" festgesetzt. Sollte das Parkdeck unter 4. gebaut werden, nachdem die Wiesenbehelfsparkplätze bereits in Betrieb genommen wurden, sind die Flächen vollständig in den Zustand vor Inbetriebnahme zurückzuversetzen (renaturieren).

Die Flächen P1, P2 und P3 werden durch den Opel-Zoo genutzt. Für P2 und P3 wird festgelegt:

Vor jeder Nutzung als Behelfsparkplatz sind die Flächen zu begehen und empfindliche bzw. zu stark geschädigte Bereiche abzugrenzen. Die Flächen dürfen erst genutzt werden, wenn alle anderen Stellplätze belegt sind.

P2 und P3 dürfen nur zweimal im Jahr gemäht werden (Abfuhr bzw. Nutzung des Mahgutes). Erste Mahd = Ende Juni - zweite Mahd = Ende August.

Auf den Wiesenbehelfsparkplätzen sind Bebauung, Versiegelung und Befestigung von Flächen nicht zulässig; ausgenommen ist der Bereich der Zufahrten, dort ist die Befestigung auf einer maximalen Fläche von 5 m Breite und 3 m Tiefe erlaubt.

Zweckbestimmung Freizeitgärten

Die Freizeitgärten am Ostrand des Geltungsbereichs werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. Nr. 25b BauGB als private Grünfläche, Zweckbestimmung Freizeitgärten festgesetzt. Nebenanlagen sind bis 30 m² zulässig.

Zweckbestimmung Parkplatz, Parkdeck

Der Parkplatz westlich des Haupteingangs wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit § 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB als private Grünfläche, Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt. Als Option ist die Errichtung eines Parkdecks (max. Höhe 7m) im Bereich der durch eine Baugrenze abgegrenzten Fläche zulässig. Für den Fall der Realisierung des Parkdecks entfallen die Festsetzungen zu den Wiesenbehelfsparkplätzen vollständig

Zweckbestimmung Gehölz

In den Grünflächen mit Zweckbestimmung Gehölz sind keinerlei Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise gem. § 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB - § 22 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird für alle mit Nutzungsgrenzen versehenen Flächen separat als maximale Größe der der mit baulichen Anlagen überbaubaren Grundfläche (GR) in Quadratmetern angegeben. Die Bauweise wird zonenweise durch Definition von Gebäudekategorien und Freihaltebereichen hinsichtlich Grundfläche und Gebäudehöhe festgelegt. Innerhalb der festgelegten Nutzungsgrenzen wird eine maximale Gebäudehöhe für bauliche Anlagen in Metern über dem tiefsten Geländepunkt der beantragten Baufläche festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind so gewählt, dass die Gebäude nicht über die Wipfelhöhe der umgebenden Baumbestände herausragen.

Für die zoofachlich erforderlichen, größeren Gebäude wird eine abweichende Bauweise gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Hier sind auch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

Gebäudekategorien

Auf der privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung Zoo sind innerhalb der durch Nutzungs- und Baugrenzen entsprechend bestimmten Flächen ausschließlich bauliche Anlagen zulässig, die zum Betrieb eines zoologischen Gartens entsprechend dem aktuellen Stand der Technik erforderlich sind. Hierzu zählen u. a. Tierhäuser-, Stall-, Lager-, und Werkstattgebäude, Verwaltungs- und Restaurationsgebäude, Dienstwohnungsgebäude, Lehrgebäude (Zooschule), Verkaufsstände und Kioske, Gebäude für sanitäre Anlagen etc.

Zäune und Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 5 m zulässig.

Zulässige Nutzungen

Die Höhe eines Gebäudes wird in Metern über dem tiefsten Geländepunkt der beantragten Baufläche gemessen.

Zone I - Gebäudekategorie I: große Tierhäuser (Elefanten, Giraffen, zukünftig Flusspferd und Nashorn), Restaurationen, Eingangsgebäude: Grundfläche maximal 2.400 m², max. Gebäudelänge 50 m, max. Höhe 14 m, max. überbaubare Grundfläche mit Gebäuden dieser Gebäudeklasse im Geltungsbereich: 9.150 m². Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

Zone II - Gebäudekategorie II: Tierhäuser, große Unterstände, Kioske, Toilettenanlagen und sonstige Betriebsgebäude sowie Dienstwohnungen: Grundfläche maximal 200 m², max. Gebäudelänge 20 m max. Höhe 6 m, max. überbaubare Grundfläche mit Gebäuden dieser Gebäudeklasse: 2.460 m². Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz.

Auf dem Spielplatz sind Spielgeräte (z.B. Klettertürme) von der Begrenzung der Höhe auf maximal 6 m ausgenommen.

Zone III - Gebäudekategorie III: Kleine Tierhäuser oder Unterstände aller Art maximal Grundfläche 50 m², max. Höhe 5 m, max. überbaubare Grundfläche mit Gebäuden dieser Gebäudeklasse: 1.020 m². Bestehende Gebäude haben Bestandsschutz. Die maßlichen Höhenbegrenzungen in den Zonen II und III gelten nicht für Volieren, sofern sie innerhalb der maximal überbaubaren Grundfläche liegen.

Zone IV - Freihaltebereich: An den Oberhängen des Rentbachtals und im Bereich relevanter Sichtachsen (z. B. Malerblick, Abb. 9-12) werden Zonen festgelegt, in denen keine neue Bebauung zulässig ist. Bestehende Unterstände haben Bestandsschutz.

Ausgenommen sind hiervon, in einer beidseitigen Pufferzone von 10 m entlang der Wege, Einrichtungen, die für die Versorgung der Tiere zwingend notwendig sind, hierzu zählen Wasserflächen wie z.B. Tränken oder Badeteiche, kleine Schutzhütten bis 2 m² Grundfläche und einer Höhe von 2 m sowie Futterstände (z.B. Heuraufen) bis zu einer Grundfläche von 2 m² und einer an die jeweilige Tierart angepassten Höhe von maximal 4 m.

Sondergebiet - Für das Sondergebiet „Anlagen für soziale Zwecke" werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowie Baugrenze und überbaubare Grundfläche des Fritz-Emmel-Hauses fortgeschrieben wird. Außerhalb der Baugrenzen ist die Anlage von Parkplätzen und Wegeflächen zulässig. Im Nutzungsbereich „Behelfsunterkunft" sind bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 2.000 m² und einer Höhe von 9 m zulässig.

Wege - In den Zonen I-III ist die Neuanlage von Wegen in wasserdurchlässiger Bauweise generell zulässig. Gepflasterte Wege und Flächen dürfen im gesamten Zoogebiet im Umfang von 1.500 m² angelegt werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Anlage zur PlanzVO Nr. 2.6 und 3.5)

In der Zone I ist die überbaubare Grundfläche durch Baugrenzen eingegrenzt, in den Zonen II und III ist die Fläche auf der Gebäude in dem jeweils angegebenen Umfang errichtet werden dürfen (überbaubare Grundfläche) durch die Nutzungsgrenze gem. PlanzVO Anlage Nr. 15.14 definiert.

4. Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplätze sind nicht als Nebenanlagen und nur auf den hierfür festgesetzten Flächen, gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 und 15, zulässig. Sie sind in wassergebundener Bauweise herzustellen.

Als Option ist die Errichtung eines zweigeschossigen Parkdecks im Bereich der durch eine Baugrenze abgegrenzten Fläche zulässig. Für den Fall der Realisierung des Parkdecks entfallen die Festsetzungen unter 6. zu den Wiesenbehelfsparkplätzen vollständig.

5. Fläche für Abwasserreinigung - Option gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

Östlich des Hardtweihers wird eine Fläche gemäß § 9(1) Nr.14 BauGB als Fläche für die Reinigung/Vorreinigung von belastetem Wasser aus dem Hardtweiher und dem Rentbach im Opel-Zoo festgesetzt. Die Fläche ist 50 m² groß und als Vorhaltefläche für die Errichtung einer entsprechenden technischen Anlage vorgesehen. Die Maßnahme wird nur umgesetzt, wenn sie auf Grund des Monitorings gem. § 4c BauGB als erforderlich angesehen wird.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden festgesetzt:

- die Scheibelbuschwiesen westlich des Verbindungsweges inkl. Gehölze,
- die Uferbereiche des Rentbachs,
- der Aussichtspunkt an der B 455 („Malerblick") mit angrenzendem Feldgehölz und Graben.

Der integrierte Grünordnungsplan erläutert die festgesetzten Maßnahmen.

6.1 Scheibelbuschwiesen

Die als „Scheibelbuschwiese" gekennzeichneten Flächen sollen als Extensivgrünland gepflegt und erhalten werden. Für die Wiesenflächen wird eine Fortführung der Wiesennutzung festgesetzt.

Pflege und Rekultivierung: die als „Scheibelbuschwiese 1" gekennzeichneten, wechselfeuchten Flächen sollen im Hinblick auf die Lebensraumansprüche des den Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings Ende Mai und Anfang September gemäht werden. Der Bereich der vormaligen „Wiesenbehelfsparkplätze" ist gemäß den Vorgaben des Begründungstextes (Grünordnungsplan) zu rekultivieren. Die als „Scheibelbuschwiesen 2" gekennzeichneten, mageren Hangflächen sollen Mitte Juni und Mitte August gemäht werden.

6.2 Uferbereiche des Rentbachs „Auwald"

In der als „Auwald" festgesetzten Fläche sind entlang des Baches ausdauernde Ruderalbestände zu entfernen und durch Anlage von Bachröhrrichten und Ufergehölzen zu ersetzen. Der Auwald ist in seinem Charakter weiterzuentwickeln. Die standortgerechten Baumbestände sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Beidseits des Rentbachs ist die Anlage eines umweltpädagogischen Bachlehrpfades in unbefestigter Bauweise zulässig

6.3 Private Verkehrsfläche (Privatweg)

Die asphaltierten Flächen entlang des Privatwegs (unterhalb geplanter Nashornanlage und zwischen altem Flusspferdgehege und Gibbonweiher) sind zu entsiegeln.

6.4 Gibbonweiher und Flußpferdanlage (Altbestand)

Der Gibbonweiher inklusive der Inselbereiche, sowie die bestehende Flußpferdanlage mit Außengehege, Haus und Badebecken sind zu rückzubauen und als neue Gehege- und Weideflächen anzulegen

6.5 Malerblick

Der Aussichtspunkt an der B 455 („Malerblick") ist nebst dem westlichen Feldgehölz und Graben in unveränderter Form zu erhalten und aufzuwerten. Gehölzaufwuchs, der das Blickfeld versperrt, ist bei Erfordernis zurückzuschneiden. Die Freihaltezone im Zoo entspricht dem Blickfeld des Ortes und ist nicht zu bebauen.

6.6 Versickerung Niederschlagswasser

Als Maßnahme zur Schonung der Grundwasservorkommen und zum dezentralen Hochwasserschutz wird zusätzlich festgesetzt, dass das von Dachflächen und befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser dezentral über Flächenversickerung, Mulden- bzw. Beckenversickerung, Rohr- und Rigolensysteme oder kombinierte Anlagen zu versickern oder einer Brauchwassernutzung zuzuführen ist.

6.7 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

6.8 Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist in Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 6 m² ausschließlich die Verwendung von Vogelschutzglas zulässig.

6.9 Nisthilfen

Zur Förderung von Brutbiotopen für Vogelarten sind bei Neubauten bauseitig an allen Gebäuden Einbau Nistkästen für Mauersegler, Schwalbenarten oder Haussperlinge vorzusehen (Zwei Nistkästen je Gebäude oder 1 Nistkasten je 10 m Gebäudelänge).

6.10 Fledermauskästen

In den Flächen P2 und P3 sind für den Wegfall von drei Höhlenbäumen vor Rodung der Höhlenbäume an verbleibenden Bäumen sechs Fledermausflachkästen in ca. 3 - 4 m Höhe anzubringen.

6.11 Kompensation Punktedefizit gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Das nach Umsetzung aller Ausgleichsmaßnahmen gemäß 6.2-6.4 und 7.3 verbleibende Punktedefizit von -41.349 Biotopwertpunkten ist über ein von der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises geführtes, kommunales oder privates Ökokonto auszugleichen. Die Auswahl der jeweiligen Maßnahme(n) ist/sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.12 Kompensation Parkdeck

Bei Realisierung des optional festgesetzten Parkdecks müssen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 26.140 Biotopwertpunkten nachgewiesen werden, die über ein von der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises geführtes, kommunales oder privates Ökokonto auszugleichen sind. Die Auswahl der jeweiligen Maßnahme(n) ist/sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

6.13 Kompensation Behelfsunterkünfte

Bei Realisierung der optional festgesetzten Behelfsunterkunft im Sondergebiet „Anlagen für soziale Zwecke" müssen Kompensationsmaßnahmen in Höhe von 40.800 Biotopwertpunkten nachgewiesen werden, die über das Ökokonto der Stadt Kronberg im Taunus in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises auszugleichen sind.

7. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

7.1 Für das Eingangs- und Verwaltungsgebäude an der B 455 und alle einfachen Stallgebäude außerhalb von Wald- oder Gehölzbeständen ist die Anlage bzw. der Erhalt einer extensiven Dachbegrünung festgesetzt

7.2 Fensterlose Fassaden sind mit Rankpflanzen (1 Pflanze je 2 m² Fassadenfläche) dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

7.3 Innerhalb der nächsten 10 Jahre sind im Zoogelände 100 Bäume gemäß Auswahlliste A zu pflanzen. Der Pflanzung von Gehölzen in den dafür vorgesehenen Bereichen ist die folgende Auswahlliste zu Grunde zu legen.

7.4 Die Sichtschutzpflanzung aus geschnittenen Hainbuchenhecken zur Eingrünung der Wiesenparkplätze kann gemäß Parkierungssystem an den erforderlichen Stellen unterbrochen werden.

Auswahlliste A: Bäume

Feld-Ahorn	Acer campestre
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Stiel-Eiche	Quercus robur
Birke	Betula pendula
Eberesche	Sorbus aucuparia
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Esche	Fraxinus excelsior (Auen und Feuchtstandorte)
Erle	Alnus glutinosa (Auen und Feuchtstandorte)
Silberweide	Salix alba (Auen und Feuchtstandorte)

Auswahlliste B: Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriff. Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriff. Weißdorn	Crataegus monogyna
Liguster	Ligustrum vulgare
Hunds-Rose	Rosa canina
Glanz-Rose	Rosa nitida
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Apfel-Rose	Rosa villosa
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europäus (Auen und Feuchtstandorte)
Schlehe	Prunus spinosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasser-Schneeball	Viburnum opulus (Auen und Feuchtstandorte)
Purpurweide	Salix purpurea (Auen und Feuchtstandorte)
Korbweide	Salix viminalis (Auen und Feuchtstandorte)

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die als zu erhaltend festgesetzten Einzelbäume und Gehölze und die Bäume und Gehölze der Freizeitgärten gemäß Nr. 1.2 sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch geeignete Neupflanzungen gemäß Festsetzung Nr. 7 zu ersetzen.

9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zur Sicherstellung einer geordneten Erschließung der Behelfsunterkunft nördlich des Fritz-Emmel-Hauses ist ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Rettungsdienste, sowie ein Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt. Diese geringfügige Einschränkung der Nutzung des Außengeländes des Fritz-Emmel-Hauses ist erforderlich, da eine Erschließung über die B455 technisch und finanziell nur mit sehr hohem Aufwand möglich wäre. Die Fläche ist im Bebauungsplan Nr. 123 von 2004 bereits mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet.

Die private Verkehrsfläche (Privatweg) wird mit einem Gehrecht zugunsten eines beschränkten Personenkreises belastet.

10. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a BauGB

Den Eingriffen innerhalb der festgesetzten „privaten Grünfläche", der festgesetzten „überörtlichen Hauptverkehrsflächen", den festgesetzten „Verkehrsflächen" sowie im festgesetzten Sondergebiet „Anlagen für soziale Zwecke" der Flächen der Jugendbildungsstätte, Schullandheim (Gemarkung Kronberg, Flur 25, Flurstück 139/1, 140/1) werden als Ausgleich die unter 6.2 - 6.4, sowie 7.2 und 7.3 gelisteten Maßnahmen in Verbindung mit den Darstellungen des integrierten Grünordnungsplans sowie Maßnahmen eines von der Unteren Naturschutzbehörde des Hochtaunuskreises geführtes, kommunales oder privates Ökokonto in Höhe der Biotopwertpunkte gemäß 6.11-6.13 zugeordnet. Die Auswahl der jeweiligen Maßnahme(n) ist/sind vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

B. Hinweise

Ergänzungen gem. Plan

Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützten Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten:

Vögel - Durch die Rodung in dem Zeitraum gemäß §39 Abs. BNatSchG vom 1.10. bis 28.2. werden Tötungen und Verletzungen an Jungvögeln und Eiern vermieden. Adulte Vögel können dem Eingriff zu jeder Zeit rechtzeitig ausweichen.

Fledermäuse - Kein Abriss der auf dem Gelände befindlichen Gebäude im Zeitraum zwischen 1. Dezember und 28. Februar, um eine Schädigung von Individuen zu vermeiden, die sich dann in den Winterquartieren befinden würden.

Vor Abriss von Gebäuden oder Rodung einzelner Bäume sind diese unter Hinzunahme eines fachlich qualifizierten Gutachters auf die Anwesenheit von Fledermausquartieren zu kontrollieren. Werden Tiere angetroffen, ist der Abbruch bzw. die Rodung solange zu verschieben, bis die Tiere die Quartiere verlassen haben. Diese Kontrolle bezieht sich auch auf Vögel und Säuger (Bilche). Bei Verlust von Quartieren ist nach gutachterlicher Einschätzung für entsprechenden Ersatz zu sorgen (Nisthilfen und Fledermauskästen).

Maßnahmen zur Verminderung von Gefahren für Kleintiere: Die Gestaltung der überbaubaren Flächen stellt für die heimische Tierwelt (Kleintiere) häufig Gefahren dar und soll durch geeignete Maßnahmen entschärft werden. Hofabläufe, Hauskellerschächte und ähnliche Anlagen sollen durch geeignete Mittel gegen das Hineinfallen und Verenden von Kleintieren gesichert werden. Dachrinnenabläufe sollen durch Drahtvorsätze gesichert werden. Kellertreppenabgänge sollen an einer Wangenseite mit einer waschbetonrauen Rampe von 10 cm Breite als Kleintierfluchtweg versehen werden. Zierteiche sowie andere offene Wasserflächen sollen mit rauen Fluchtrampen für Kleintiere versehen werden.

Geltungsbereich

Alle Darstellungen mit Festsetzungscharakter die außerhalb des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans liegen gelten als nachrichtliche Übernahmen, für Darstellung und Umsetzung ist die Gemeinde Königstein verantwortlich.

VERFAHREN KRONBERG

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) des Baugesetzubuches (BauGB) — Der Magistrat

Die Aufstellung des Bebauungsplans wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuches (BauGB) durch die Stadtverordnetenversammlung am 13.12.2012 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 23.05.2013 in der Taunuszeitung.

Kronberg im Taunus, den ____________ — Jürgen Odszuck, Erster Stadtrat

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des BauGB — Der Magistrat

Die frühzeitliche Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) des BauGB fand vom 09.10.-23.11.2013 statt. Auf die Möglichkeit zur Erörterung und Äußerung wurde in geeigneter Weise hingewiesen.

Kronberg im Taunus, den ____________ — Jürgen Odszuck, Erster Stadtrat

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB (sog. "Scoping") — Der Magistrat

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB fand am 23.09.2013 in Form eines Scopingtermins statt.

Kronberg im Taunus, den ____________ — Jürgen Odszuck, Erster Stadtrat

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB — Der Magistrat

Nach der Beauftragung durch die Stadtverordnetenversammlung am 09.10.2014 und erfolgter öffentlicher Bekanntmachung in der Taunuszeitung vom ……………… fand die Offenlegung gemäß § 3 (2) in der Zeit vom ……………… bis ……………… statt.

Kronberg im Taunus, den ____________ — Jürgen Odszuck, Erster Stadtrat

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB — Der Magistrat

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom ……………… Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum ……………… einschließlich gegeben.

Kronberg im Taunus, den ____________ — Jürgen Odszuck, Erster Stadtrat

Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB

Nach Fassung der Einzelbeschlüsse über die fristgerecht eingegangenen Anregungen hat die Stadtverordnetenversammlung am ……………… den Bebauungsplan einschließlich Begründung und integriertem Grünordnungsplan sowie einschließlich der bauordnungsrechtlichen Festetzungen nach § 81 HBO in Verbindung mit § 9 (4) BauGB gem. § 10 (1) BauGB und den §§ 5 und 51 der Hessischen Gemeindeordnung (HGO) als Satzung beschlossen.

Kronberg im Taunus, den ____________ — Jürgen Odszuck, Erster Stadtrat

Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauBG — Der Magistrat

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (3) BauGB in der Taunuszeitung am ……………… öffentlich bekanntgemacht. Mit dem Zeitpunkt dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Kronberg im Taunus, den ____________ — Jürgen Odszuck, Erster Stadtrat

Verletzungen von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängeln der Abwägung, Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB — Der Magistrat

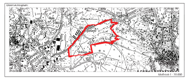
Der Hinweis über die Vorschriften des § 215 BauGB sowie über die Entschädigungsregelungen gemäß § 44 BauGB wurde in der Taunuszeitung am ……………… bekanntgemacht.

Kronberg im Taunus, den — Jürgen Odszuck, Erster Stadtrat

Bezeichnung: **BEBAUUNGSPLAN** mit integriertem Grünordnungsplan

Plan-Nr.: 1
Maßstab: 1 : 1.000

Übersichtsplan:



Maßstab 1 : 20.000

Planverfasser:

PGNU
Planungsgruppe Natur & Umwelt
Hamburger Allee 45
60486 Frankfurt am Main
Tel.: 069 / 95 29 64 0
www.pgnu.de
mail@pgnu.de
Fax: 069 / 95 29 64 99

	Name	Datum
Bearbeitet	K. Eicke J. C. Kress K. Kretschmann	Juni 2015
Gezeichnet	K. Kretschmann	Juni 2015
Geprüft	J. C. Kress	Juni 2015

Stadt kronberg im Taunus

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 123

Der Stadt Kronberg im Taunus

"Opel-Zoo"