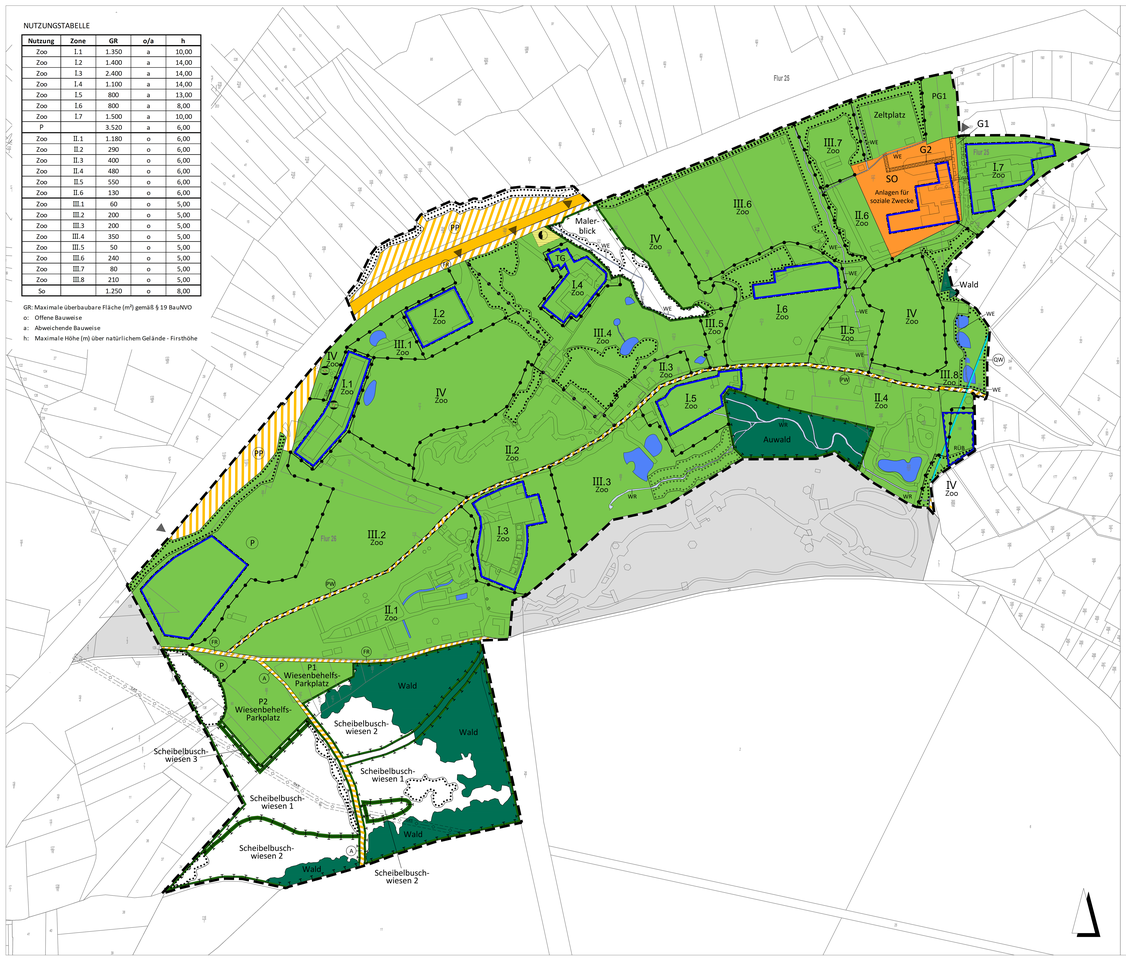
NUTZUNGSTABELLE

Nutzung	Zone	GR	o/a	h
Zoo	I.1	1.350	a	10,00
Zoo	I.2	1.400	a	14,00
Zoo	I.3	2.400	a	14,00
Zoo	I.4	1.100	a	14,00
Zoo	I.5	800	a	13,00
Zoo	I.6	800	a	8,00
Zoo	I.7	1.500	a	10,00
P		3.520	a	6,00
Zoo	II.1	1.180	o	6,00
Zoo	II.2	290	o	6,00
Zoo	II.3	400	o	6,00
Zoo	II.4	480	o	6,00
Zoo	II.5	550	o	6,00
Zoo	II.6	190	o	6,00
Zoo	III.1	60	o	5,00
Zoo	III.2	200	o	5,00
Zoo	III.3	200	o	5,00
Zoo	III.4	350	o	5,00
Zoo	III.5	50	o	5,00
Zoo	III.6	240	o	5,00
Zoo	III.7	80	o	5,00
Zoo	III.8	210	o	5,00
So		1.250	o	8,00

GR: Maximale überbaubare Fläche (m²) gemäß § 19 BauNVO
o: Offene Bauweise
a: Abweichende Bauweise
h: Maximale Höhe (m) über natürlichem Gelände - Firsthöhe



ZEICHENERKLÄRUNG
gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV21)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG UND GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Sondergebiet Anlagen für soziale Zwecke, Zweckbestimmung Jugendbildungsstätte und Schullandheim

GRÜNFLÄCHEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- PG1 — Private Grünfläche
- Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung:
  - ZOO — Zoo
  - P1-2 — Wiesenbehelfsparkplatz
  - Zeltplatz — Zeltplatz
  - P — Parkplatz, wassergebundene Decke

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

BAUWEISE
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Baugrenze

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

- Überörtliche Hauptverkehrsstraße B 455
- Besondere Zweckbestimmung:
  - PP — Privat-Parkplatz
  - FR — Fuß- und Radweg
  - A — Anliegerweg / Verbindungsweg
  - PW — Privatweg
- Grundstückseinfahrten

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

- Trafo-Station
- Gas-Druckregelanlage

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- Unterirdische Hauptwasserleitung
- …WS… — Unterirdische Gasleitung

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

- WR — Rentbach
- WE — Entwässerungsgraben
- 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

- GFL 1,2 — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Gehrechten zu belastende Fläche zugunsten Inhaber einer Durchgangserschliessungskarte

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

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
§ 9 Abs. 6 BauGB

- Schutzstreifen für Gas-Hochdruckleitung
- GW — Heilquellenschutzgebiet "HQS Kronberg" - Quantitative Schutzzone D

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Vorhandene Gebäude und Wege
- Künstliche Wasserbecken, Badebecken und Teiche
- Opel-Zoo auf Königsteiner Stadtgebiet

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- TG — Tiefgarage

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 123 „Opel-Zoo", 1. Änderung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) und Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
1.1 Sonderbauflächen
Die gemäß Planeintrag ausgewiesenen Sondergebiete SO1 und sO, Zweckgebiet Anlagen für soziale Zwecke „Jugendbildungsstätte und Schullandheim" gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Es dient der Unterbringung als Jugendbildungsstätte und Schullandheim.

2. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Die in den Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden als private Grünflächen festgesetzt. Siedlplätze sind generell nicht als Nichtnetzanlagen zulässig. Sie dürfen nur in den unter 2.3 und 2.4 festgelegten und im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen angelegt werden.

2.1 Grünflächen mit Zweckbestimmung Zoo
Innerhalb der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Zoo" ist nur die Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen i. S. der Vorschriften Baunutzungsverordnung (BNO) zulässig, die der Nutzung als Zoo dienlich sind. Hierzu zählen auch Gebäude und bauliche Anlagen, die der Nutzung als Zoo dienen, wie z. B. Gastronomie, Verwaltung, Lagerhallen. Die Grünflächen mit Zweckbestimmung „Zoo" sind in Zonen gegliedert, in denen nur Gebäude der folgenden Einteilung zulässig sind.
In den Zonen I bis IV haben vorhandene Gebäude Bestandsschutz.

Zone I – Gebäudekategorie I: große Tierhäuser (Elefanten, Giraffen, zukünftig Flusspferd und Nashorn), Restaurieren und Gastgebäude, Eingangsbereiche.
Darüber hinaus sind in der Unterkategorie I.4 auch Wohngebäude zulässig.
Darüber hinaus sind in der Unterkategorie I.5 auch Tierhäuser der kleineren Größe zulässig.

Zone II – Gebäudekategorie II: Tierhäuser, große Unterstände, Kioske, Toilettenanlagen und sonstige Betriebsgebäude, Zoobahnhof, Gebäude für Lagerhallen und Werkstätten.

Zone III – Gebäudekategorie III: Kleine Tierhäuser mit einer maximalen Grundfläche von 50 m2 und Unterstände über 40 m2. Sonstige Gebäude mit einer maximalen Grundfläche von 6.0 auch Gebäude für Verwaltung zulässig.

Zone IV – Freihaltebereich, der den Überhängen des Rentbachtales und im Bereich relevanter Schutzbaum gemäß Baumgutachten (SGP) werden Zonen festgelegt, in denen keine neue Bebauung zulässig ist. Ausgenommen hiervon sind die gemäß Nr. 1.6 zulässigen Nutzungen. Bestehende Unterstände haben Bestandsschutz.

2.2 Grünflächen mit Zweckbestimmung Wiesenbehelfsparkplätze (P1+P2)
2.2.1 Innerhalb der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz" sind neben den als Grünflächen mit Zweckbestimmung „Wiesenbehelfsparkplätze" festgesetzt.
2.2.2 Für die Nutzung der Fläche P2 gilt außerdem die Festsetzung gemäß Nr. 6.2.
2.2.3 Innerhalb der Flächen P1 + P2 sind keine Nebenanlagen oder Garagen zulässig.

2.3 Grünflächen mit Zweckbestimmung Parkplatz (P)
2.3.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen P werden als Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkplatz" festgesetzt.
2.3.2 Die Flächen sind wasserdurchlässig und Siedplätze in wassergebundener Bauweise herzustellen. Nebenanlagen oder Überdachungen sind nicht zulässig.
2.3.3 Innerhalb des Baugrenze ist die Errichtung eines zweigeschossigen Parkdecks optional zulässig, wenn die gemäß 2.3.2 zulässige Nutzung der Wiesenbehelfsparkplätze kompletti entfällt. Die Wiesenbehelfsparkplätze sind dann zu rekultivieren.

2.4 Grünflächen mit Zweckbestimmung Zeltplatz
Innerhalb der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Zeltplatz" ist die Nutzung eines Zeltplatzes zulässig. Nebenanlagen sind zulässig.

2.5 Private Grünflächen (PG 1)
Innerhalb der privaten Grünfläche PG 1 ist die Errichtung einer Nebenanlage pro Flurstück, mit einem maximalen Volumen von 50 m3 einschließlich Terrasse und Vordach zulässig. Als Fundamente sind nur Punkt- und Streifenfundamente zulässig. Eine Unterkellerung ist unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Tabelle festgesetzt.
3.2 Die maximal zulässige Grundfläche ist in Quadratmetern angegeben.
3.3 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist in Metern über NN angegeben. Maßgebender unterer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe ist der tiefste Geländepunkt der beantragten Baufläche.
3.4 Die maximale Gebäudehöhe in den Zonen II und III ergeben sich für Volumen.
3.5 In Zone II sind auf maximal 5 Prozent der Grundfläche (z.B. Kletterturm) auch die Höhenangaben zugelassen.
3.6 Innerhalb des Überschwemmungsgebietes HQ100 ist die Errichtung einer baulichen Anlagen in Metern ü. NN. Tiefsten der Baufläche, kleine Schutzbauten bis 1 m² Grundfläche und einer Höhe von 2 m sowie Funktionsbauten (z.B. Heizanlage) bis zu einer Grundfläche von 2 m² und einer an die jeweilige Terrain angepassten Höhe von maximal 4 m zulässig sind.
3.7 In den Zonen I-III sind die Gebäudehöhen mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist die Neuanlage von Wegen und Stellplätzen zulässig. Die Flächen sind in wassergebundener Bauweise herzustellen. Die Anlage von Flächen im gesamten Zoogebiet im Umfang von 1.500 m² neu angelegt werden in Zone IV sind keine Wege zulässig.
3.8 Für das innerhalb der Fläche P zulässige Parkdeck sind zwei Vollgeschosse zulässig.

4. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4.1 Die Bauweise wird gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Tabelle festgesetzt.
4.2 Als abweichende Bauweise wird festgesetzt, dass Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind. Im übrigen gelten die Bestimmungen über die offene Bauweise.

5. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
5.1 In Zone I ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.
5.2 In den Zonen II und III ist die Position von Gebäuden (in dem jeweils ausgewiesenen Umfang) innerhalb der Zone frei wählbar (siehe Nr. 1.6).
5.3 In der Fläche P ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.
5.4 Innerhalb des Siedgebietes ist die überbaubare Grundfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Siedplätze und Hauptgebäuden sowie Einfriedungen zu Nachbarn sind ein 2,5 m und auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

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:

6.1 Schutzbaumbestand
- die Bäume innerhalb der Schutzbereiche 1,2 und 3 mit Gehölz,
- die sicherheitshalber als Bestand,
- der Auwaldstreifen an der B 455 („Malerblick") mit angrenzenden Feldgehölz und Graben.

6.2 Schutzbaumbestand 1, 2 und 3
6.2.1 Im Bereich der Schutzbaumbestand 1, 2 und 3 mit Gehölz,
- die oberirdische des Rentbachs