

Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Obergarten in Kappel  
der Gemeinde Kappel-Grafenhausen

- I. Begründung
- II. Textliche Festsetzungen
- III. Grünordnungsplan

Freiburg, Juli 1992

Büro Bernd Meier  
Freier Garten- u. Landschaftsarchitekt  
Windausstraße 4  
7800 Freiburg  
Telefon 0761/89 10 01

## I. Begründung

### 1. Bestand

Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand Kapfels, in unmittelbarem Anschluß an große, dörflich geprägte Gärten.

Die Fläche wird vorwiegend als Streuobstwiesen genutzt und ist von einigen außergewöhnlichen, landschaftsbildprägenden Bäumen (v. a. Birnbäume am Feldweg) bestanden, die als naturdenkmalwürdig eingestuft werden können. Der überwiegende Teil der vorhandenen Bäume ist vital und erhaltenswert.

### 2. Planungskonzept

Das Planungskonzept hat insbesondere zum Ziel:

- a. einen möglichst großen Teil des Baumbestandes zu erhalten
- b. eine landschaftsgerechte Einbindung und Gliederung des Baugebietes zu erreichen
- c. die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch das Baugebiet zu minimieren.

Ein Schwerpunkt bildet dabei die Erhaltung der vorhandenen Bäume durch planerische Änderungen des Bebauungsplan-Entwurfs, wie Verschwenken der Haupterschließungsstraße, Verspringen der Baugrenzen oder die Ausweisung nicht überbaubarer Flächen im Bereich wichtiger erhaltenswerter Bäume.

### 3. Öffentliche Räume

Das Baugebiet wird insbesondere durch die Straßenräume geprägt. Eine Baumgruppe markiert den "Eingang", Baumreihen gliedern die innere Struktur und machen durch die charakteristische Artenwahl die Straßenhierarchie erkennbar.

### 4. Private Grünflächen

Der bestehende, durch Obstbäume geprägte Charakter des Gebietes soll auch nach einer Bebauung beibehalten bleiben. Deshalb sind innerhalb der Baufenster vorhandene Bäume grundsätzlich zu erhalten. Eine geplante Bebauung muß sich dann - im Rahmen des Zumutbaren - an dem Baumbestand orientieren. Darüber hinaus sind Neupflanzungen vorzunehmen, um auch längerfristig eine Durchgrünung zu erreichen.

### 5. Landschaftliche Einbindung

Der landschaftlichen Einbindung dienen Festsetzungen für die Ränder des Baugebietes. Zur Landschaft hin als künftiger Ortsrand ist ein breiterer, nach Osten der Gränzäsur zu einem projektierten weiteren Baugebiet, ist ein schmalerer Streifen mit Obstbäumen vorgesehen. Zur Erhaltung eines ausgedehnteren Obstbaumgürtels ist die Erhaltung der Obstbäume außerhalb des Geltungsbereiches, v. a. nach Norden von Bedeutung. Die Gemeinde sollte unbedingt deren Bestand dauerhaft sichern.

### 6. Bodenversiegelung

Ziel ist, anfallendes Regenwasser dem Grundwasser zuzuführen. Deshalb werden für die befestigten Flächen innerhalb der Privatgrundstücke unversiegelte Oberflächen vorgeschlagen, Dachflächen sollten in die Grünbereiche entwässern und das Regenwasser versickern.

### 6. Flora und Fauna

Sowohl als Lebensraum für Tiere und Pflanzen als auch um den ländlichen Charakter zu bewahren wird die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölzarten empfohlen. Insbesondere das Anpflanzen von Obstbäumen in Lokalsorten sollte gefördert werden.

**II. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zur Grünordnung und Freiflächengestaltung  
gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB  
und § 73 (1) Nr. 5 LBO

1. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen ist entsprechend der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Grünordnungsplanes durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen und zu unterhalten sowie bei Abgang der Arten entsprechend nachzupflanzen.
2. Alle im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. Falls durch die Erhaltung die Durchführung zulässiger Bauvorhaben unzumutbar erschwert wird, sind Ausnahmen zulässig, wenn an anderer Stelle des Grundstücks eine angemessene Ersatzpflanzung (zwei neue Hochstamm-Obstbäume für einen entfallenden Baum) erfolgt. In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume vor schädigenden Einflüssen zu schützen.
3. Die durch die Festsetzung einer nicht überbaubaren Fläche geschützten Bäume sind unbedingt zu erhalten. Ausnahmen sind nur in Abstimmung mit der Gemeinde möglich, sofern statt dessen an anderer Stelle des Grundstücks ein vorhandener erhaltenswerter Baum bestehen bleiben kann.
4. Die Neuanpflanzung von Einzelbäumen ist entsprechend des Planes durchzuführen.  
Der Standort kann in Abstimmung mit dem Planungsträger geringfügig verändert werden.
5. Alle Bäume im öffentlichen Raum entlang von Straßen und Wegen sind im Zuge des Straßenbaus frühestmöglich zu pflanzen. Entsprechend des Planes sollen entlang der Haupteerschließungsstraße *Tilia cordata* "Greenspire" gepflanzt werden, Stammumfang in 1 m Höhe mind. 16/18 cm, entlang der Anliegerstraße *Acer campestre* und in der Wohnstraße *Pyrus calleryana* "Chanticleer" Stammumfang jeweils mind. 14/16 cm.
6. Alle öffentlichen Grünflächen sind als mehrschürige Wiesen zu gestalten und zu pflegen.

7. Je Grundstück ist mind. 1 Obstbaum-Hochstamm zu pflanzen. Es wird empfohlen Lokalsorten zu verwenden.
8. Hecken zur Einfriedung der Grundstücke dürfen nicht aus fremdländlichen Nadelgehölzen (z. B. Scheinzypresse) oder buntlaubige Arten (z. B. rotlaubige Haselnuß) bestehen.
9. Die im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von einheimischen Gehölzen sollen zu ca. 50 % mit Sträuchern bepflanzt werden. Als Leitarten werden Pflanzenarten der Liste 1 empfohlen.
10. Die im Plan gekennzeichneten Vorgärten mit intensivem Gehölzbewuchs sollen auf mind. 30 % der Fläche mit Gehölzen bepflanzt werden. Pro Vorgarten ist mind. 1 Laubbaum zu verwenden.
11. Das Regenwasser der Dachflächen soll in Zisternen gesammelt werden oder ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen (z. B. Versickerungsmulden) zugeführt werden.
12. Alle PKW-Stellflächen und weitere befestigte Flächen innerhalb der Privatgärten sind mit unversiegelter Oberfläche auszubilden oder müssen in die anschließenden Grünbereiche entwässert werden.
13. Für private Grünflächen müssen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Freiflächengestaltungspläne als Bauvorlage eingereicht werden.

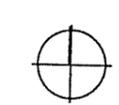
Pflanzenliste 1:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche



LEGENDE

- ENZELBAUM VORHANDEN
- ENZELBAUM GEPLANT  
 ARTEN: T: TILIA CORDATA 'GREENSPRE'  
 P: PYRUS CALLERYANA 'CHANTRELLE'  
 A: ACER CAMPESTRE  
 AE: AESCULUS HIPPOCASTANUM
- ▨ ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- ▨ PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ▨ SPIELSTRASSE  
 (STRASSENRAUM M. HOCHPROFIL, PFLASTERBELAG)
- ▨ STRASSENRAUM ALS HOCHFLÄCHE, AUFPLASTERUNG
- ▨ FLÄCHE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN  
 MIT ERHALTUNG UND PFLEGE DES VORHANDENEN GEHÖLZBEWUCHSES
- ▨ FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG VON OBSTRÄUCHEN ENTLANG DER GRUNDSTÜCKSGRENZE (RICHTWERT: 1000 L OBSTBAUM-HOCHSTAMM PRO 10 qm)
- ▨ FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON ENNEMISCHEN GEHÄTZEN  
 (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)
- ▨ VORGÄRTEN MIT INTENSIVEM GEHÖLZBEWUCHS  
 (SIEHE TEXTLICHE FESTSETZUNG)
- FUSSWEG
- - - BAUGRENZE
- ▬ BEBAUUNGSPLANGRENZE



DPL-INGL. BEITNO MIEBER		FRIEDER LANDSCHAFTS- UND GARTENARCHITEKT BOLA	
WWW.GALSTEINER.COM		WWW.GALSTEINER.COM	
GOP OBERGARTEN KAPPEL-GRÄFENHAUSEN		G-92-001/4	
ENTWURF GRÜNDUNGSPLAN		1:500	
EL.M.12	102	102	102