

Textliche Festsetzung

Nummer 1 Verordnungszweck

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturnahaushalts-wirksamen Gestaltung der Baugrundstücke als 'Biotopflächenfaktor' im Sinne der Nummern 3 und 4 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt in der Planzeichnung durch Angabe des Biotopflächenfaktors für einen jeweils räumlich abgegrenzten Teilbereich als Dezimalzahl sowie durch ergänzende textliche Festsetzungen.

Nummer 2 Biotopflächenfaktor

(1) Bei Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs, die die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, darf der sich aus den Nummern 3 und 4 ergebende Biotop- flächenfaktor den festgesetzten Biotopflächenfaktor nicht unterschreiten, soweit nicht die Voraussetzungen der Festsetzungen Nummer 6, Nummer 6a oder Nummer 7 vorliegen. Im Falle der Änderung baulicher Anlagen gilt dies nur, wenn mit der Änderung zusätzliche Aufenthaltsräume geschaffen werden oder sich der im Sinne von Nummer 5 zu bestimmende Überbauungsgrad des Grundstücks erhöht. Die zum Erreichen des Biotopflächenfaktors erforderlichen Maßnahmen sind vorrangig auf der Grundfläche durchzuführen. Dabei sollen vorhandene Vegetationsflächen berücksichtigt werden.

(2) Im Falle der Nutzungsänderung ohne Änderung der baulichen Anlagen besteht keine Pflicht zur Umsetzung des festgesetzten Biotopflächenfaktors. Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs, die aus Gründen des Umweltschutzes durchgeführt werden oder durchgeführt werden müssen, sind von der Einhaltung des Biotopflächenfaktors freigestellt.

Nummer 3 Berechnungsmethode

Der Biotopflächenfaktor eines Grundstücks ist die Verhältniszahl, die sich aus dem Verhältnis der nach den folgenden Sätzen rechnerisch zu ermittelnden naturnahaushalts-wirksamen Fläche zur Grundstückfläche ergibt. Dabei wird einzelnen Flächentypen gemäß Nummer 4 ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf den Naturhaushalt zugewiesen. Die auf dem Grundstück vorzufindenden Flächentypen gemäß Nummer 4 sind nach ihrer Größe in Quadratmetern gesondert zu erfassen und mit dem zugehörigen Anrechnungsfaktor zu multiplizieren. Die sich danach für jeden Flächentyp gesondert ergebenden Werte sind zu addieren. Die Summe ist in das Verhältnis zu der Größe des Grundstücks zu setzen. Der Biotopflächenfaktor ergibt sich somit nach der Formel

$$BFF = \frac{(\dots \text{ m}^2 \text{ Flächentyp a} \cdot \text{Anrechnungsfaktor a}) + (\dots \text{ m}^2 \text{ Flächentyp b} \cdot \text{Anrechnungsfaktor b}) + \dots}{\dots \text{ m}^2 \text{ Grundstückfläche}}$$

Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- beziehungsweise abzurunden.

Nummer 4 Flächentypen

Bei der Ermittlung des Biotopflächenfaktors nach Nummer 3 sind für die einzelnen Flächentypen folgende Anrechnungsfaktoren zu verwenden:

- (1) Vegetationsflächen mit Anschluss an anstehenden Boden (Verfügbarkeit als Standort für Vegetationsentwicklung und als Lebensraum für Tiere ohne Beurteilung der Qualität der Vegetation) haben den Anrechnungsfaktor 1,0.
- (2) Halboffene Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Rasenschotter, Holzpfaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Raseinfugen, Rasengittersteine oder Rasenklinker (auf Flächen mit geringer Nutzungsintensität - zum Beispiel Feuerwehrezufahrt) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
- (3) Teilverseigte Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großsteinpfaster, Kleinststeinpfaster, Mosaikpfaster, Holzpfaster, Betonverbundsteine oder Platten (mit Fuge auf Sand-Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine oder Rasenklinker auf intensiv genutzten Flächen (zum Beispiel Stellplätze, Zufahrten) sowie halb-offene Flächen im Sinne von Absatz 2 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen oder Dachflächen haben den Anrechnungsfaktor 0,3.
- (4) Begrünte Dachflächen und sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden sind wie folgt zu unterscheiden:
 - a) Dachflächen von oberirdischen Gebäuden oder Gebäudeteilen mit extensiver Begrünung, nicht aber von Hochhäusern im Sinne der Bauordnung Berlin, haben den Anrechnungsfaktor 0,7. Intensiv genutzte Dachbegrünung wird nach Maßgabe der Buchstaben b) und c) angerechnet.
 - b) Sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden, insbesondere auf Kellerdecken/Tiefgaragen mit einem Bodenauftrag von weniger als 80 Zentimeter sowie Hochbeete, haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
 - c) Flächen im Sinne von b) mit einem Bodenauftrag von 80 Zentimeter und mehr haben den Anrechnungsfaktor 0,7.
- (5) Bei nicht begrünter Dächern wird die Projektionsfläche mit einem Faktor von 0,2 angerechnet, soweit das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen flächenhaft über Vegetation versickert wird. Die Anrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Versickerungsfläche nach ihrer Größe den überwiegenden Teil der Grundstücksfläche beansprucht und hierdurch die Nutzung der Grundstücksfläche für die Bewohner des Grundstücks wesentlich beeinträchtigt wird. Die Versickerungsmulden müssen frei von Bodenverunreinigungen sein.
- (6) Flächen begrünter fensterloser Außenwände, insbesondere Brandwände, und begrünter Mauern (Wandbegrünung) sind bis zu einer Höhe von zehn Metern mit einem Faktor von 0,5 anzurechnen. Dies entspricht in etwa der Fläche, die innerhalb von zehn Jahren von Selbstklimmern betrankt wird. Bei der Begrünung mit einem Rankgerüst wird die Fläche angerechnet, die das Rankgerüst abdeckt, jedoch maximal bis zu zehn Metern Höhe. Die Anrechnung erfolgt für das Grundstück mit der Bepflanzung, dessen Flächen begrünt werden.

(7) Versiegelte Flächen, das heißt, Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luft- und/oder Wasser undurchlässigen Belägen, zum Beispiel Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Platten/Pflasterung (mit gebündeltem Unterbau oder mit Fugenwergas), Wasser undurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilverseigte Flächen im Sinne von Absatz 3 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen und Dachflächen sind nicht anzurechnen.

(8) Flächentypen, die hier nicht genannt sind, können auf den Biotopflächenfaktor angerechnet werden, soweit sie sich auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts positiv auswirken. Der Anrechnungsfaktor ist in diesen Fällen entsprechend den Absätzen 1 bis 7 zugrunde liegenden Bewertungskriterien zu ermitteln.

Nummer 5 Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad -ÜBG- eines Grundstücks ergibt sich aus dem Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche zur Grundstückfläche insgesamt. Die Anlagen nach § 19 Absatz 4 der Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, das heißt, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung des Überbauungsgrades nicht anzurechnen. Der Überbauungsgrad ist auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- beziehungsweise abzurunden.

Nummer 6 Minderung bei Bauvorhaben nach § 29 des Baugesetzbuchs

(1) Bei Vorhaben im Sinne von Nummer 2 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Biotopflächenfaktor auf 0,30, soweit

- a) die Grundstücksefffläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
- b) das Grundstück ausschließlich zu gewerblichen Zwecken oder
- c) das Grundstück vorwiegend zu Zwecken der Unterbringung von Handwerksbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung oder anderer kerngesteuerter Nutzungen oder
- d) das Grundstück für Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Standorte für Anlagen der Ver- und Entsorgung, Bau- und Betriebshöfe, Standorte der Post mit Auslieferungverkehr beziehungsweise solche Standorte, die einen Fahrzeugpark vorhalten)

genutzt werden soll.

(2) Bei Neuerrichtung von Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuchs verringert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor auf 0,40, soweit das Grundstück für allgemeinerbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren genutzt werden soll.

(3) Weitergehende Regelungen nach Festsetzung Nummer 7 bleiben unberührt.

Nummer 6a Weitere Unterschreitungsmöglichkeiten bei Vorhaben nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuchs

Soweit die Zulässigkeit eines Vorhabens im Sinne von Nummer 2 hinsichtlich der Grundfläche und der überbauten Grundstücksfläche nach § 34 Absatz 1 Baugesetzbuch zu beurteilen ist, ist eine Unterschreitung der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen bis zu dem sich aus Absatz 2 und Absatz 4 der Nummer 7 ergebenden Biotopflächenfaktor zulässig. Bestimmungsfaktor hierfür ist neben der Art der Nutzung des Grundstücks der zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandene Überbauungsgrad im Sinne von Festsetzung Nummer 5.

Nummer 7 Minderung bei Änderung bestehender Anlagen

(1) Im Falle der Änderung bestehender baulicher Anlagen ist eine Unterschreitung der in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen bis zu dem sich aus den Absätzen 2 bis 4 ergebenden Biotopflächenfaktor zulässig. Bestimmungsfaktor hierfür ist neben der Art der Nutzung des Grundstücks der zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandene Überbauungsgrad im Sinne von Festsetzung Nummer 5.

- a) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit
 - a) das Grundstück ausschließlich für Wohnungen (auch in Wohnheimen) oder
 - b) die Grundstücksefffläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, nicht im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche oder
 - c) das Grundstück ausschließlich für öffentliche Einrichtungen, die kulturellen oder sozialen Zwecken dienen (zum Beispiel Bibliotheken, Freizeitheime, nicht-kerbliche Versammlungsräume, Behinderteneinrichtungen, Hallenbäder, Hallensportanlagen) genutzt wird, bei einem Überbauungsgrad von 0,38 bis 0,49 auf 0,45 (BFF).
- b) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor in diesem Fall unabhängig vom Überbauungsgrad auf 0,30, soweit das Grundstück für allgemeinerbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren, genutzt wird.

- (4) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit das Grundstück zugleich auch anderen Zwecken dient, soweit die Freiflächen des Grundstücks überwiegend durch die Kindererziehstätt genutzt werden, bei einem Überbauungsgrad von 0,30 bis 0,49 auf 0,45 (BFF), Überbauungsgrad ab 0,50 auf 0,30 (BFF).

Dies gilt auch, wenn das Grundstück zugleich auch anderen Zwecken dient, soweit die Freiflächen des Grundstücks überwiegend durch die Kindererziehstätt genutzt werden.

Nummer 8 Minderung bei Baudenkmalen

Bei Grundstücken mit Baudenkmalen kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.

Nummer 9 Sonstige Ausnahmen

Eine Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors ist zulässig, soweit die Ausnutzung des bestehenden Baurechts dies im Einzelfall ausnahmsweise erfordert oder seine Einhaltung nur mit unangemessenem hohem Aufwand zu erreichen ist.

Nummer 10 Befestigung von Wegen und Plätzen

Flächen, die nach ihrer Lage und Zweckbestimmung ausschließlich dem Abstellen von Personenkraftfahrzeugen oder dem Aufenthalt von Personen dienen, sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien anzulegen und durch Vegetationsflächen zu gliedern, soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegen stehen.

Nummer 11 Sonstige Rechtsvorschriften

Diese Verordnung lässt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

Nummer 12 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfasst alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Fläche. Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für Grundstücke öffentlicher Grünflächen oder Sportanlagen, die ganz oder überwiegend für Nutzungen im Freien ausgelegt sind sowie für Grundstücke, die ausschließlich oder überwiegend durch Einrichtungen der Sicherheit und Ordnung (Polizei) oder Kirchen und kirchliche Gemeindeeinrichtungen genutzt werden.

Hinweis

Für gewerblich genutzte Grundstücke mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen kann die Anlage der Erschließungs- und Lagerflächen als versiegelte Flächen ohne Versickerungsfähigkeit aus Gründen des Boden- und Grundwassererschutzes erforderlich sein.



Abzeichnung

BFF-Landschaftsplan I - L - 1 Rosenthaler Vorstadt / Vor den Toren

im Bezirk Mitte von Berlin

FESTSETZUNGSKARTE

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen	
	Ziel-BFF 0,3
	Ziel-BFF 0,6 (0,3-0,6)
	Ziel-BFF Sonderfläche 0,45
	Ziel-BFF Sonderfläche 0,6
	Grenze des Geltungsbereiches

Planunterlagen

- Landesgrenze
- Bezirksgrenze
- Ortsgrenze
- Flurstücksgrenze
- Bordkarte / topographische Linie
- Gebäude
- Öffentliches Gebäude
- offenes Gebäude / Überdachung
- Parkhaus Parkpalette
- Hochhaus
- Kirche
- Kapelle
- S-Bahnhof
- U-Bahnhof
- Schornstein

Aufgestellt: Berlin, den 15.05.2004
Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Amt für Umwelt und Natur

Vermessungsamt **Willamowski** Amtsleiter
 Bezirksstadträtin **Dorothee Dubrau**
 Amtsleiterin **R. Grafe**

Der Landschaftsplan wurde in der Zeit vom 16.08.2004 bis einschließlich 15.09.2004 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Landschaftsplan mit Beschluss vom 17.03.2005 zugestimmt. Berlin, den 21.03.2005

Bezirksamt Mitte von Berlin
 Abt. Stadtentwicklung
 Amt für Umwelt und Natur

R. Grafe
 Amtsleiterin

Der Landschaftsplan ist gemäß § 10 Abs. 5 des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 28. Oktober 2003 (GVBl. S. 564) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. März 2005 (GVBl. S. 194) am heutigen Tage festgesetzt worden.
 Berlin, den 16.08.2005

Bezirksamt Mitte von Berlin

J. Zeller Bezirksbürgermeister
Dorothee Dubrau Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 30.09.2005 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 476 verkündet worden.

Planunterlage: Karte von Berlin
 Blätter: 423A, 423B
 Maßstab: 1:5000

I - L - 1

Im Auftrag