Textliche Festsetzungen

Nummer 1 Verordnungszweck

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturhaushaltswirksamen Gestaltung der Baugrundstücke als "Biotopflächenfaktor" im Sinne der Nummer 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 Biotopflächenfaktor den festgesetzten Biotopflächenfaktor nicht unterschreiten, soweit nicht die Voraussetzungen der Festsetzungen Nummer 6 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 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 naturhaushaltswirksamen Fläche zur Grundstücksfläche 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 Verhältnis zu der Größe des Grundstücks zu setzen. Der Biotopflächenfaktor ergibt sich somit nach der Formel

$$BFF = \frac{(\ldots m^2 \text{ Flächentyp a} \times \text{Anrechnungsfaktor x}) + (\ldots m^2 \text{ Flächentyp b} \times \text{Anrechnungsfaktor y}) + \ldots}{\ldots m^2 \text{ Grundstücksfläche}}$$

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, Holzpflaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine und Rasenklinker (auf Flächen mit geringer Nutzungsintensität - zum Beispiel Feuerwehrzufahrt) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.

(3) Teilversiegelte 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, Großsteinpflaster, Kleinsteinpflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, 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 halboffene 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 begrünten Dächern wird die Projektionsfläche mit einem Faktor von 0,2 angerechnet, soweit das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücksfreiflächen flächenhaft über Vegetation versickert wird. Die Anrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Versickerungsfläche nach ihrer Größe den überwiegenden Teil der Grundstücksfreifläche beansprucht und hierdurch die Nutzung der Grundstücksfreifläche 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 (Vertikalbegrünung) 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 berankt 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 Bebauung, dessen Flächen begrünt werden.

(7) Versiegelte Flächen, das heißt, Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luft- und/ oder wasserundurchlässigen Belägen, zum Beispiel Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Platten/ Pflasterung (mit gebundenem Unterbau oder mit Fugenvergussen), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilversiegelte 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 Naturhaushaltes 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 Grundstücksfläche insgesamt. Die Anlagen nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, das heißt, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung 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 Grundstücksfreifläche 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 Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und anderer kerngebietstypischer Nutzungen oder
(d) das Grundstück für Einrichtungen der technischen Infrastruktur (Standorte für Anlagen der Ver- und Entsorgung, Bau- und Betriebshöfe, Standorte der Post mit Auslieferungsverkehr 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 allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren genutzt werden soll.

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

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.

(2) 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 Grundstücksfreifläche 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 oder überwiegend für öffentliche Einrichtungen, die kulturellen oder sozialen Zwecken dienen (zum Beispiel Bibliotheken, Freizeitheime, nichtkirchliche Versammlungsstätten, Behinderteneinrichtungen, Hallensportanlagen),

genutzt wird, bei einem

Überbauungsgrad	von 0,38	bis 0,49	auf 0,45 (BFF),
Überbauungsgrad	ab 0,50		auf 0,30 (BFF).

(3) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, in diesem Fall unabhängig vom Überbauungsgrad auf 0,40, soweit

das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen oder Schulzentren genutzt wird.

(4) Bei Vorhaben im Sinne von Absatz 1 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor, soweit das Grundstück für Kindertagesstätten genutzt wird, 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 Nutzungen dient, soweit die Freiflächen des Grundstücks überwiegend durch die Kindertagesstätte genutzt werden.

Nummer 8 Minderung bei Baudenkmälern

Bei Grundstücken mit Baudenkmälern 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 unangemessen 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

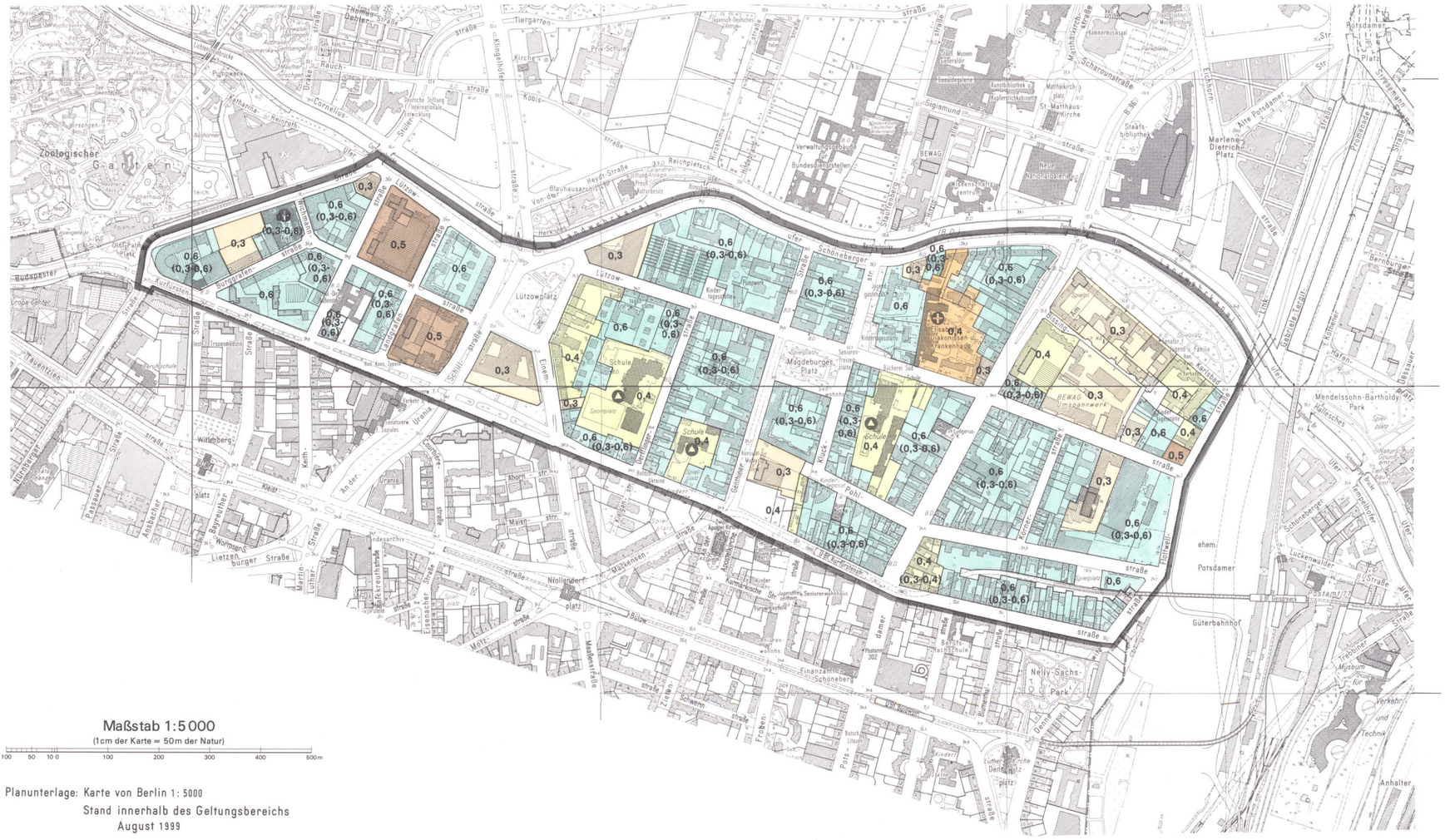
Diese Verordnung lässt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

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 Grundwasserschutzes erforderlich sein.



Maßstab 1:5000
(1cm der Karte = 50m der Natur)

Planunterlage: Karte von Berlin 1: 5000
Stand innerhalb des Geltungsbereichs
August 1999

Abzeichnung

Landschaftsplan II-L-11 Tiergarten Süd

im Bezirk Mitte von Berlin, Ortsteil Tiergarten

FESTSETZUNGSKARTE

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Ziel - BFF	0,3
Ziel - BFF	0,4
Ziel - BFF	0,5
Ziel - BFF	0,6
Ziel - BFF Sonderstandort	0,4
In Klammern gesetzte Zahlen, unter dem Ziel - BFF, weisen auf einen abweichenden BFF nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen hin	(0,3-0,6)
Abgrenzung zwischen unterschiedlichen BFF - Festsetzungen innerhalb eines Baublocks	
Grenze des Geltungsbereichs	

Planunterlage

Öffentliches Gebäude
Wohngebäude
Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-, Lagergebäude oder Garage — mit Geschoßzahl
Offene Garage — mit Geschoßzahl
Unterirdisches Bauwerk
Brücke
Gewässer
Geländehöhe, Straßenhöhe — in m über NN — 34,5
Naturdenkmal — N.D. N.D. Flächt.
Krankenhaus
Schule
mit Geschoßzahl
mit Durchfahrt
mit Geschoßzahl
mit Geschoßzahl
Teich
Grenze von Berlin
Bezirksgrenze
Ortsteilgrenze
Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze
Grundstücksnummer — 49
Mauer
Zaun; Hecke

Zu diesem Landschaftsplan gehört das Deckblatt vom 15.01.2002 (In diese Abzeichnung eingearbeitet)

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der vom Bezirksamt Mitte von Berlin gezeichneten Urschrift des Landschaftsplanes vom 26.02.02 übereinstimmt.

Berlin, den 27.05.03
Bezirksamt Mitte von Berlin
Abt. Stadtentwicklung
Vermessungsamt
Im Auftrag

Aufgestellt Berlin, den 21.03.2000

Bezirksamt Tiergarten von Berlin

Abt. Bau- und Wohnungswesen

Vermessungsamt		Naturschutz-, Grünflächen- und Tiefbauamt
Hardt	*Porath*	*Schilcher*
Amtsleiter	Bezirksstadtrat	Amtsleiter

Der Landschaftsplan wurde in der Zeit vom 19.06.00 bis 19.07.00 öffentlich ausgelegt und hat die Zustimmung der Bezirksverordnetenversammlung mit Beschluss vom 07.12.2000 erhalten.

Berlin, den 09.12.00
Bezirksamt Tiergarten von Berlin
Abt. Bau- und Wohnungswesen
Naturschutz-, Grünflächen- und Tiefbauamt

Schilcher
Amtsleiter

Der Landschaftsplan ist aufgrund §10 des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 18. Juli 1999 (GVBl. S. 390) durch Verordnung vom heutigen Tag festgesetzt worden.

Berlin, den 26.02.02
Bezirksamt Mitte von Berlin

Zeller	*Dorotheé Dubrau*
Bezirksbürgermeister	Bezirksstadträtin

Die Verordnung ist am 18.05.2002 im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 141 verkündet worden.