

Nr. 1 Verordnungsziel

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

Nr. 2 Biotopflächenfaktor

(1) Bei Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch, die die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben, darf der sich aus den Nr. 3 und 4 ergebende Biotopflächenfaktor (BFF) den festgesetzten Biotopflächenfaktor (BFF) nicht unterschreiten, soweit nicht die Voraussetzungen der Festsetzungen Nr. 6 oder Nr. 7 vorliegen. Im Falle der Änderung baulicher Anlagen gilt dies nur, wenn mit der Änderung zusätzliche Aufenthaltsräume geschaffen werden oder intensiver genutzt werden (z.B. Stellplätze, Zufahrten) sowie halboffene Flächen i.S.v. Absatz 3 auf Teilgaragen, Kellergeschossen und Dachflächen haben den Anrechnungsfaktor 0,3.

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

Nr. 3 Berechnungsmethode

Der Biotopflächenfaktor (BFF) eines Grundstücks ist die Verhältniszahl, die sich aus dem Verhältnis der nach den folgenden Sätzen rechnerisch zu ermittelnden naturnah-wirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird einzelnen Flächenportionen gemäß Nr. 4 ein spezifischer Anrechnungsfaktor entsprechend ihrer Wirkung auf den Naturhaushalt zugewiesen. Die auf dem Grundstück vorkommenden Flächenportionen gemäß Nr. 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 = (L1 * m² Flächentyp a * Anrechnungsfaktor a) + (L2 * m² Flächentyp b * Anrechnungsfaktor b) + ... / m² Grundstücksfläche

Die BFF-Werte sind auf 2 Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- bzw. abzurunden.

Nr. 4 Flächentypen

Bei der Ermittlung des Biotopflächenfaktors (BFF) nach Nr. 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) Teilversiegelte Flächen, d.h. Flächen mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber i.d.R. keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie z.B. Klinker, Großsteingeländer, Kleinstempflaster, Mosaikpflaster, Holzpflaster, Betonverbundsteine und Platten (mit Fuge auf Sand-/Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene Decke, offene, stark verdichtete Böden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine und Rasenklau (auf intensiv genutzten Flächen - z.B. Stellplätze, Zufahrten) sowie halboffene Flächen i.S.v. Absatz 3 auf Teilgaragen, Kellergeschossen und Dachflächen haben den Anrechnungsfaktor 0,3.
(3) Halboffene Flächen, d.h. Flächen mit luft- und wasserundurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen, wie z.B. Rasenschotter, Holzpfaster mit hohem Fugenanteil, Pflaster mit Rasenfugen, Rasengitterstein und Rasenklau (auf Flächen mit geringer Nutzungsdauer, z.B. Feuerwehrrzufahrt) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
(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/Teilgaragen mit einem Bodenauftrag von weniger als 80 cm sowie Hochbeete, haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
c) Flächen i.S.v. b) mit einem Bodenauftrag von 80 cm 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 Versickerungsrinnen müssen frei von Bodenverunreinigungen sein.
(6) Flächen begrünter fenestrierter Außenwände, insbesondere Brandwände, und begrünter Mauern (Vertikalbegrünung) sind bis zu einer Höhe von 10 Metern mit einem Faktor von 0,5 anzurechnen. Dies entspricht in etwa der Fläche, die innerhalb von 10 Jahren von Selbstklimmern berankt wird. Bei der Begrünung mit einem Rankgerüst wird die Fläche angerechnet, die das Rankgerüst abdeckt, jedoch maximal bis zu 10 m Höhe. Die Anrechnung erfolgt für das Grundstück mit der Bebauung, dessen Flächen begrünt werden.

(7) Versiegelte Flächen, d.h. Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luft- und/oder wasserundurchlässigen Belägen, z.B. Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Platten/Pflasterung (mit gebundenem Unterbau oder mit Fugenverguß), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilweise versiegelte Flächen i.S.v. Absatz 2 auf Teilgaragen, Kellergeschossen und Dachflächen sind 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 den Absätzen 1 bis 7 zugrundeliegenden Bewertungskriterien zu ermitteln.

Nr. 5 Überbauungsgrad

Der Überbauungsgrad -UBG- eines Grundstücks ergibt sich aus dem Verhältnis der überbauten Grundstücksfläche zur Grundstücksfläche insgesamt. Die Anlagen nach § 10 Abs. 4 Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.11.1990, d.h. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bauutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind bei der Ermittlung des Überbauungsgrades nicht anzurechnen. Der Überbauungsgrad auf 2 Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- bzw. abzurunden.

Nr. 6 Minderung bei Bauvorhaben nach § 29 Baugesetzbuch

- (1) Bei Vorhaben im Sinne von Nr. 2 vermindert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor (BFF) abweichend von dem in der Planzeichnung festgesetzten Biotopflächenfaktor (BFF), auf 0,30, soweit:
a) die Grundstücksfreifläche eines Grundstücks, das dem Wohnen und gewerblichen Zwecken dient, nicht im Zusammenhang mit der gewerblichen Nutzung als Arbeits- oder Lagerfläche
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 kerngeschäftlicher 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 bzw. solche Standorte, die einen Fahrzeugpark genutzt werden soll.

(2) Bei Neuausrichtung von Vorhaben im Sinne § 29 Baugesetzbuch verringert sich der einzuhaltende Biotopflächenfaktor auf 0,40, soweit das Grundstück für allgemeinbildende Schulen, Berufsschulen und Schulzentren genutzt werden soll.

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

Nr. 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 Zeitpunkt der Genehmigung vorhandene Überbauungsgrad im Sinne von Nr. 5.
(2) Bei Vorhaben i.S.v. 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 und sozialen Zwecken dienen (z.B. Bibliotheken, Freizeithome, nicht-sportliche Versammlungsstätten, Behinderteneinrichtungen, Hallenbäder, Hallensportanlagen), genutzt wird, bei einem

Table with 3 columns: Überbauungsgrad, BFF-Wert, and BFF-Wert (auf 0,30 (BFF)). Rows show values for 0,38, 0,49, 0,50, 0,55, 0,60.

Nr. 8 Minderung bei Baudenkmalern

Bei Grundstücken mit Baudenkmalern kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor (BFF) unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.

Nr. 9 Sonstige Ausnahmen

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

Nr. 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 wasserundurchlässigen Materialien anzulegen und durch Vegetationsflächen zu gliedern, soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegenstehen.

Nr. 11 Sonstige Rechtsvorschriften

Diese Verordnung läßt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

Nr. 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, Gefängnis, Feuerwehr) oder Kirchen und kirchliche Gemeindeeinrichtungen genutzt werden und für die Grundstücke der Arminius-Markthalle und des Straßenbahndepots an der Weststraße.

Hinweise:

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.

Landschaftsplan BERLIN II-L-10 Moabiter Insel im Bezirk Tiergarten

Festsetzungskarte Zeichenerklärung

Table with 2 columns: Festsetzungen and BFF-Wert. Rows include Ziel-BFF, Ziel-BFF Schulstandorte, Ziel-BFF, Ziel-BFF Sonderstandort Krankenhaus Moabit, and z.B. (0,3-0,6).

In Klammern gesetzte Zahlen, unter dem Ziel-BFF, weisen auf einen abweichenden BFF nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen hin.

Abgrenzung zwischen unterschiedlichen BFF-Festsetzungen innerhalb eines Baublocks.

Planunterlage legend table with 2 columns: Symbol and Description. Includes categories like Öffentliches Gebäude, Wohngebäude, Geschäfte, etc.

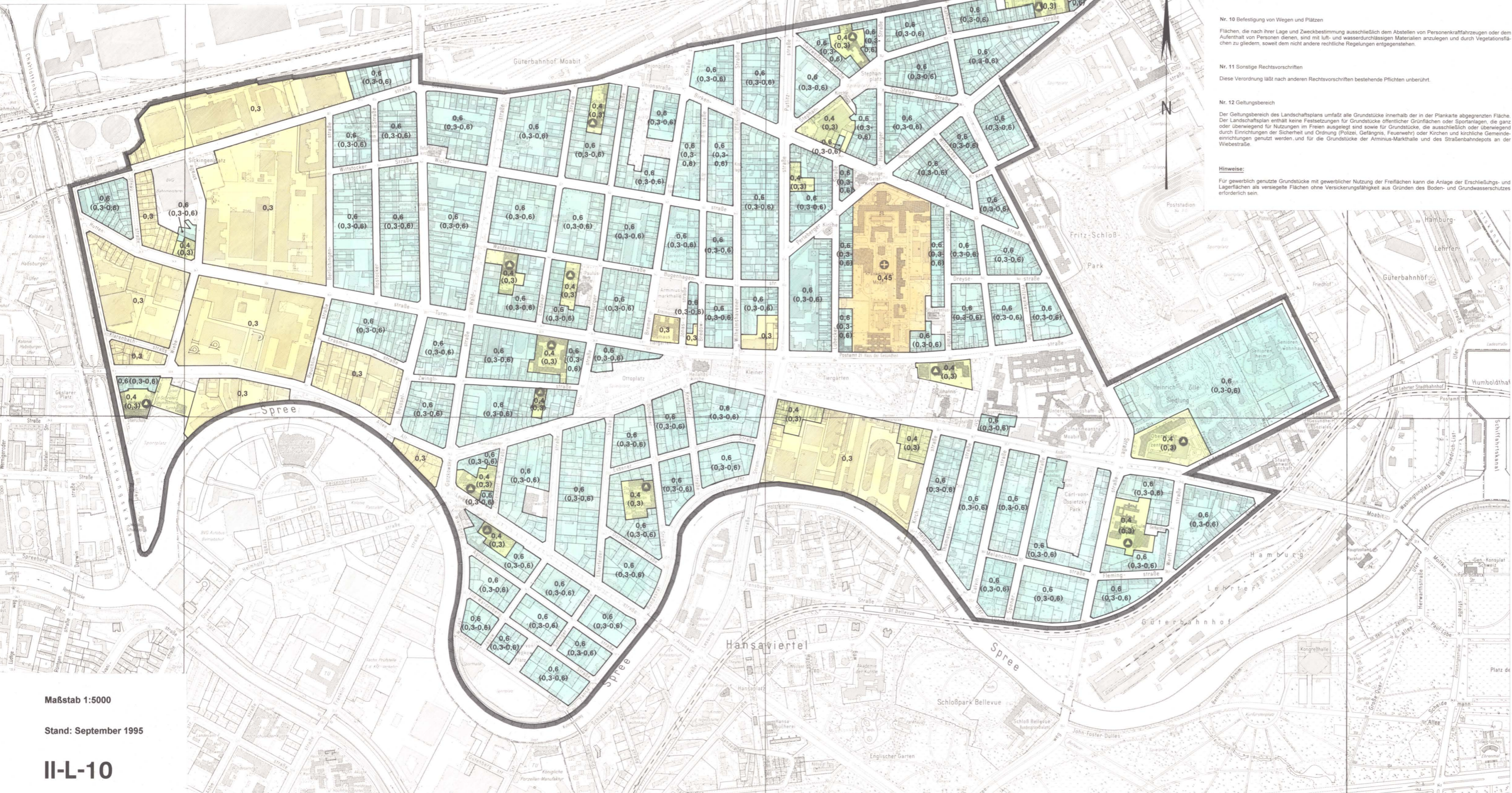
Zu diesem Landschaftsplan gehören die Deckblätter vom 24.04.1996 und vom 25.03.1997

(In diese Abzeichnung eingearbeitet).

Hiermit wird beglaubigt, daß der Inhalt dieser Abzeichnung mit dem Inhalt der vom Bezirksamt Tiergarten von Berlin gezeichneten Umschrift des Landschaftsplanes vom 27. März 1997 übereinstimmt. Berlin, den 3.04.1998

Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Vermessungsamt. In Auftrag: EBF

Official stamp and signatures: Aufgestellt: Berlin, den 15. November 1995. Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen. Vermessungsamt: Hardt, Amtsleiter. Naturschutz- und Grünflächenamt: Porath, Amtsleiter, Schilcher, Amtsleiter. Berlin, den 21. Mai 1996. Bezirksamt Tiergarten von Berlin, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Naturschutz- und Grünflächenamt. Schilcher, Amtsleiter. Berlin, den 21. Mai 1996. Der Landschaftsplan ist gemäß §11 des Berliner Naturschutzgesetzes vom 30. Januar 1979 in der Fassung, die bis zum 28. Juli 1994 galt, in Verbindung mit Artikel XI Abs. 2 des Verwaltungsreformgesetzes vom 19. Juli 1994 am heutigen Tage festgesetzt worden. Berlin, den 27. März 1997. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie. Strieder.



Maßstab 1:5000

Stand: September 1995

II-L-10

Die Verordnungsart ist am 12.04.1997 in Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin auf S. 266 veröffentlicht worden.