

BFF-Landschaftsplan 7-L-2 Großbeerenstraße

im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin

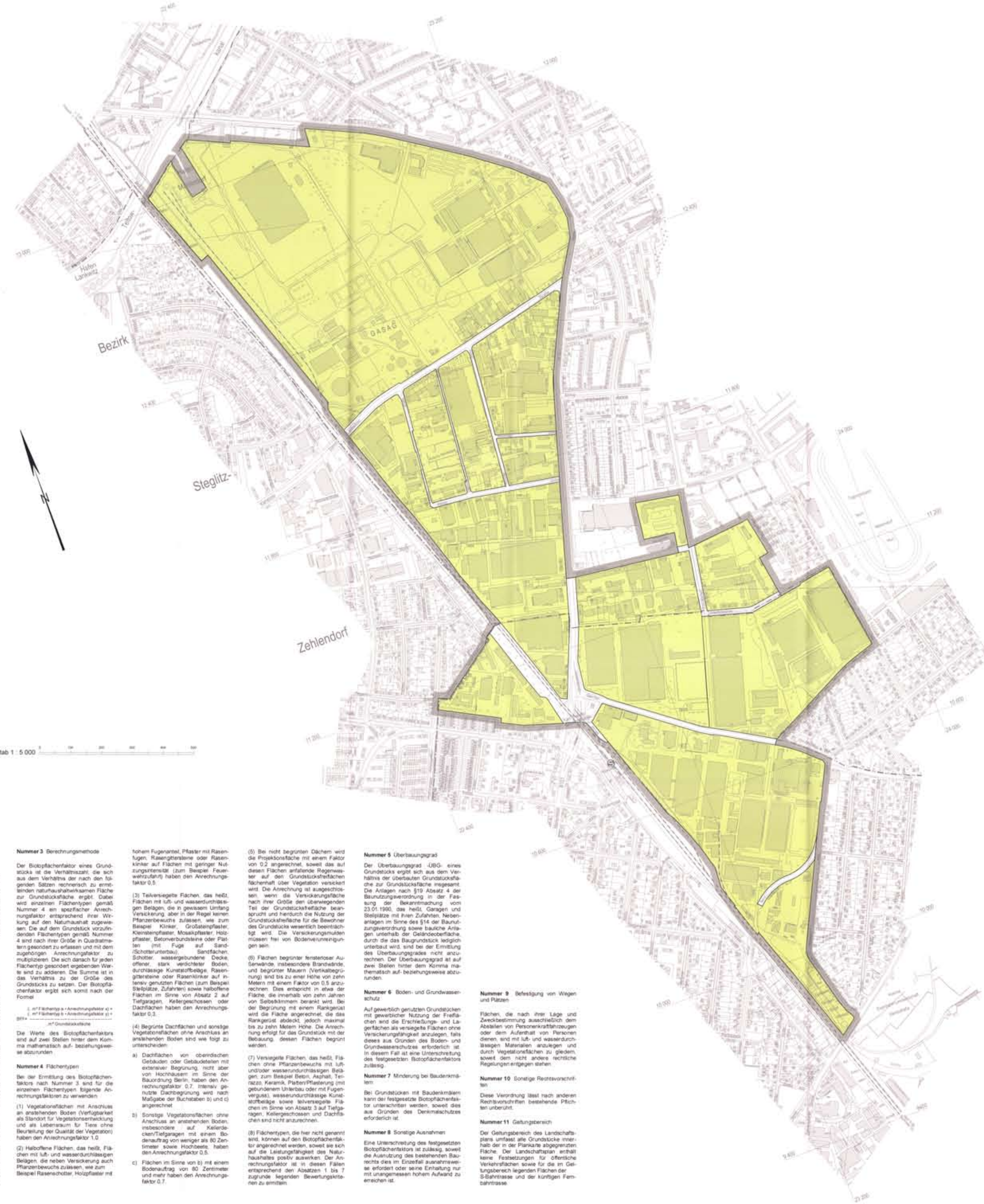
FESTSETZUNGSKARTE

ZEICHENERKLÄRUNG

- Festsetzungen**
-  Grenze des Geltungsbereiches
 -  Ziel-BFF 0,3



Übersichtskarte 1 : 25 000



Maßstab 1 : 5 000

- Zeichenerklärung**
- Grenze von Berlin
 - - - - - Bezirksgrenze
 - Ortsteilgrenze
 - Grundstücksgrenze
 - Öffentliches Gebäude
 - Wohngebäude
 - Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie- oder Lagergebäude

Teilliche Festsetzungen

Nummer 1 Verortungszweck
Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Maßnahmen erforderlich hinsichtlich der naturhaushaltswirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird zwischen 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:

$$BFF = \frac{\sum (A_i \cdot F_i)}{A_{GS}}$$

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

Nummer 2 Biotopflächenfaktor
(1) Bei Vorhaben im Sinne des § 20 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 von 0,3 nicht unterschreiten. Dieses gilt ausschließlich für Vorhaben, die nach § 8 und § 9 BauNVO in Gewerbe- und Industriegebieten zulässig sind und für Vorhaben, für die eine Befreiung gem. § 31 BauBG gewährt wurde. 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 Grundstücksebene 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 naturhaushaltswirksamen Fläche zur Grundstücksfläche ergibt. Dabei wird zwischen 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:

$$BFF = \frac{\sum (A_i \cdot F_i)}{A_{GS}}$$

Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf Bestimmungswert 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 (Vrieggrünland als Standort für Vegetationsentwicklung und als Lebensraum für Tiere ohne Bewehrung der Qualität der Vegetation) haben den Anrechnungsfaktor 1,0.
(2) Halboffene Flächen, das heißt, Flächen mit luf- und wasserdurchlässigen Belägen, die neben Versickerung auch Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Rasenschotter, Holzplaster mit feinem Fugenanteil, Pflaster mit Rautenfugen, Rasengrasspläne oder Rasenklinker auf weichen Unterbau, haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
(3) Teilversiegelte Flächen, das heißt, Flächen mit luf- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissem Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großtafelplaster, Kieselplaster, Mosaikplaster, Holzplaster, Betonverbundsteine oder Platten (mit Fuge auf Sand-/Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wassergebundene, offene, stark verdichtete Böden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengrasspläne oder Rasenklinker auf feinem Fugenanteil, haben den Anrechnungsfaktor 0,2.
(4) Begrünte Dachflächen und sonstiger 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. Internat genutzte Dachbegrünung wird nach Maßgabe der Buchstaben b) und c) angerechnet.
b) Sonstige Vegetationsflächen ohne Anschluss an anstehenden Boden, insbesondere auf Kellerräumen/Tiefgaragen mit einem Bodenniveau von weniger als 80 Zentimeter, sowie Hochbauten, haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
c) Flächen im Sinne von b) mit einem Bodenniveau von 80 Zentimeter und mehr haben den Anrechnungsfaktor 0,7.
(5) Bei nicht begrüntem Dach wird die Projektionsfläche mit einem Faktor von 0,2 angerechnet, soweit das auf diesen Flächen anfallende Regenwasser auf den Grundstücksflächen fächertell über Vegetation versickert wird. Die Anrechnung ist ausgeschlossen, wenn die Versickerungsfläche nach ihrer Größe den überliegenden 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 Brandmauern, und begrünter Mauern (Vrieggrünland) 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 Selbstkümern bepflanzt 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 Begrünung, dessen Flächen begrünt werden.
(7) Versiegelte Flächen, das heißt, Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luf- und/oder wasserundurchlässigen Belägen, zum Beispiel Beton, Asphalt, Terrazzo, Kiesel, Pflasterbeläge (mit gebundenem Unterbau oder mit Fugenverglas), wasserundurchlässige Kunststoffbeläge sowie teilweise 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 der Naturhaushalts positiv auswirken. Der Anrechnungsfaktor ist in diesen Fällen entsprechend den Absätzen 1 bis 7 zugrunde legenden 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 23.01.1990, 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 Bestimmungswert abzurunden.
Nummer 6 Boden- und Grundwassererschließung
Auf gewerblich genutzten Grundstücken mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen sind die Erschließungs- und Lagerflächen als versiegelte Flächen ohne Versickerungsfähigkeit anzusehen. Falls dieses aus Gründen des Bodens- und Grundwassererschutzes erforderlich ist, ist in diesem Fall eine Unterschreitung des festgesetzten Biotopflächenfaktors zulässig.
Nummer 7 Minderung bei Baudenkmalen
Bei Grundstücken mit Baudenkmalen kann der festgesetzte Biotopflächenfaktor unterschritten werden, soweit dies aus Gründen des Denkmalschutzes erforderlich ist.
Nummer 8 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 9 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 luf- und wasserundurchlässigen Materialien abzugeben und durch Vegetationsflächen zu gliedern, soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegen stehen.
Nummer 10 Sonstige Restvorschriften
Diese Verordnung lässt nach anderem Recht vorbestehende bestehende Pflichten unberührt.
Nummer 11 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfasst alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Fläche. Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen sowie für die im Geltungsbereich liegenden Flächen der S-Bahntrasse und der künftigen Fernbahnhöfe.

Nummer 12 Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfasst alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Fläche. Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen sowie für die im Geltungsbereich liegenden Flächen der S-Bahntrasse und der künftigen Fernbahnhöfe.



Aufgestellt: Berlin, den 23.06.2009
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Bauwesen Abt. Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt
Amt für Geoinformation und Vermessung Fachbereich Natur

Liese Amador	Schworck Schwarck Bachschreiber	Foermer Foermer Fachscherwer
-----------------	---------------------------------------	------------------------------------

Der Landschaftsplan wurde in der Zeit vom 07.07.2009 bis 01.07.2009 öffentlich ausgestellt. Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Landschaftsplan mit Beschluss vom 23.06.2010 zugestimmt.
Berlin, den 23.06.2010
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abt. Bürgerdienste, Ordnungsaufgaben, Natur und Umwelt
Fachbereich Natur
Foermer
Foermer
Fachscherwer
Der Landschaftsplan ist gemäß § 10 Abs. 3 des Berliner Verwaltungsverfahrensgesetzes in der Fassung vom 13. November 2008 an heutigen Tagen festgesetzt worden.
Berlin, den 11.01.2011
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Band
Bezirksverordneter