

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nummer 1 Verordnungszweck

Zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden Mindestanforderungen hinsichtlich der naturnahen 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 Baugesetzbuches, 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. Dies gilt ausschließlich für Vorhaben, die nach § 8 und § 9 BauNVO in Gewerbe- und Industriezonen zulässig sind. Im Falle der Änderungen 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 Fall der Nutzungsänderung ohne Änderung der baulichen Anlagen besteht keine Pflicht zur Umsetzung des festgesetzten Biotopflächenfaktors. Vorhaben, im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches, 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 naturnahen wirksamen 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 vorfindenden 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

$$BFF = \frac{\sum_{i=1}^n (F_i \cdot A_i)}{G}$$

BFF = Biotopflächenfaktor, A_i = Anrechnungsfaktor i, F_i = Fläche i, G = Grundstücksfläche

Die Werte des Biotopflächenfaktors sind auf zwei Stellen hinter dem Komma mathematisch auf- bzw. 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 Rasensportplätze, Holzplaster mit hohem Fugenanteil, Plaster mit Rautenfugen, Rasengittersteine und Rasenklinter auf Flächen mit geringer Nutzungsdensität (zum Beispiel Feuerwehrrufplätze) haben den Anrechnungsfaktor 0,5.
- (3) Teilversiegelte Flächen, das heißt, Flächen mit luft- und wasserdurchlässigen Belägen, die in gewissen Umfang Versickerung, aber in der Regel keinen Pflanzenbewuchs zulassen, wie zum Beispiel Klinker, Großzylinderplaster, Kleinstzylinderplaster, Mosaikplaster, Holzplaster, Betonverbundsteine und Platten (mit Fuge aus Sand / Schotterunterbau), Sandflächen, Schotter, wasserabweisende Decke, offener, stark verdichteter Boden, durchlässige Kunststoffbeläge, Rasengittersteine und Rasenklinter auf intensiv genutzten Flächen (zum Beispiel Stellplätze, Zufahrten) sowie halboffene Flächen im Sinne von Absatz 2 auf Tiefgaragen, Kellergeschossen und 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 Hochböden, 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 begrüntem Dachboden 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 fenestrieller Außenwände, insbesondere Brandwände, und begrünter Mauer (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 Metern von der Selbstklimmung berührt 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 Bewandung, dessen Flächen begrünt werden.
- (7) Versiegelte Flächen, das heißt, Flächen ohne Pflanzenbewuchs mit luft- und/oder wasserdurchlässigen Belägen, zum Beispiel Beton, Asphalt, Terrazzo, Keramik, Platten (Befestigung mit gebundenem Unterbau oder mit Fugenverfüllung), 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 zugrundeliegenden 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- bzw. abzurunden.

Nummer 6 Boden- und Grundwasserrecht

Auf gewerblich genutzten Grundstücken mit gewerblicher Nutzung der Freiflächen sind die Erschließungs- und Lagerflächen als versiegelte Flächen ohne Versickerungsfähigkeit anzuziehen, falls dieses aus Gründen des Boden- und Grundwasserrechts erforderlich ist.

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 mit unangemessen hohem Aufwand zu erreichen ist.

Nummer 9 Befestigung von Wegen und Plätzen

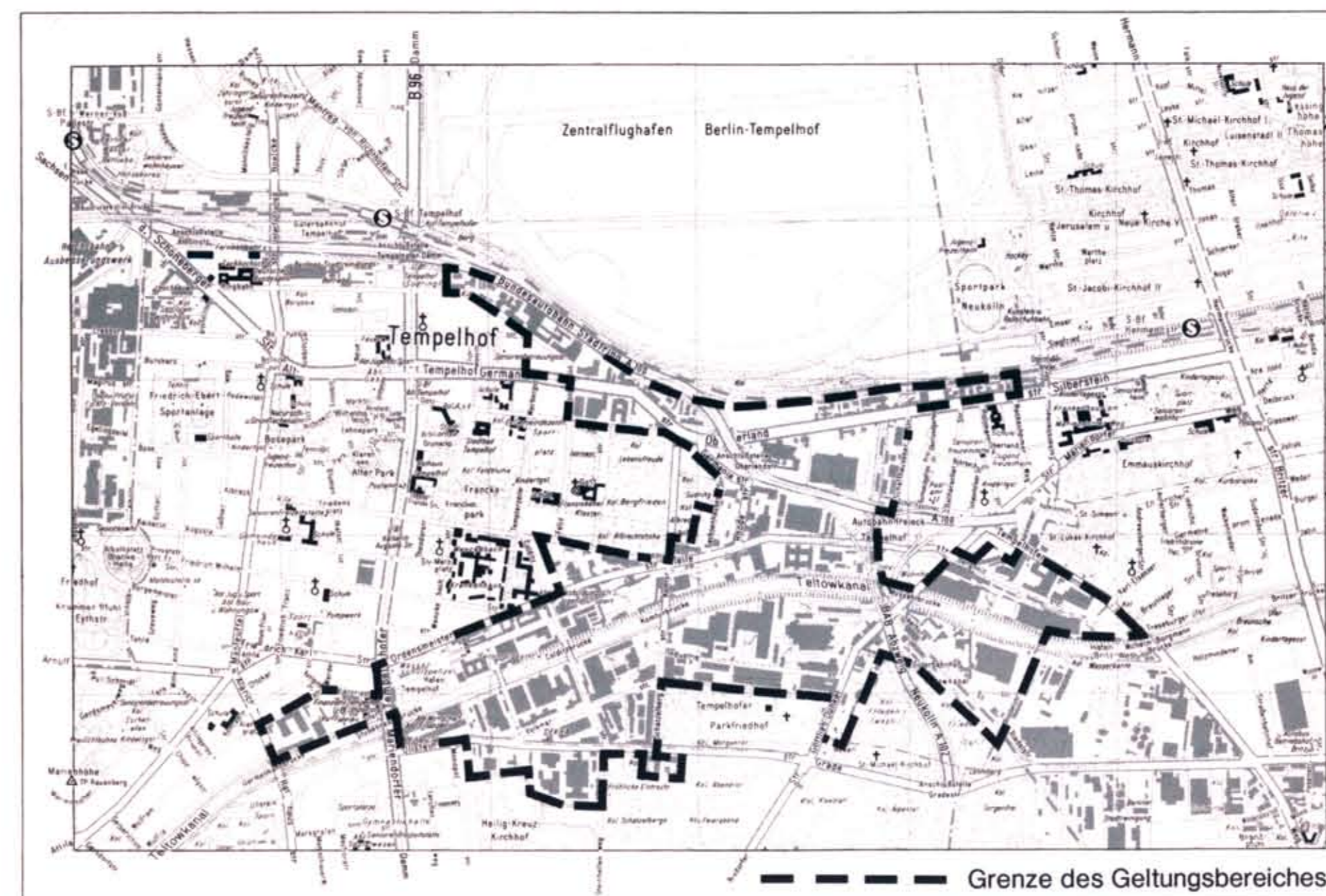
Flächen, die nach ihrer Lage und Zweckbestimmung ausschließlich dem Abstellen von Personenkraftfahrzeugen oder dem Aufenthalt von Personen dienen, sind mit luft- und wasserdurchlässigen Materialien anzulegen und durch Vegetationsflächen zu gliedern, soweit dem nicht andere rechtliche Regelungen entgegenstehen.

Nummer 10 Sonstige Rechtsvorschriften

Diese Verordnung läßt nach anderen Rechtsvorschriften bestehende Pflichten unberührt.

Nummer 11 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Landschaftsplans umfaßt alle Grundstücke innerhalb der in der Plankarte abgegrenzten Flächen. Der Landschaftsplan enthält keine Festsetzungen für öffentliche Verkehrsflächen, für die Bundeswasserstraße Teltowkanal, für das Streckgleis Berlin-Teltowkanal - Berlin Neukölln (Hermannstraße) und für die Fläche des Güterbahnhofs Teltowkanal (beide Neukölln - Mittewälder Eisenbahn AG), für die Anschlussgleise der Tempelhofer Industriemaschinen GmbH, für Teile des Anschlussgleises zum Flughafen Berlin-Tempelhof, für das Zuführungsgleis zum Anschluss Saretz, für die Anschlussgleise in der Teitelstraße, Herbolzstraße, Saalburgstraße, Riedelstraße, Industriestraße und zum Hafen Tempelhof (Nordseite) sowie für das dem Gemeindefeld zuzurechnende Freizeitanlage Tempelhof.

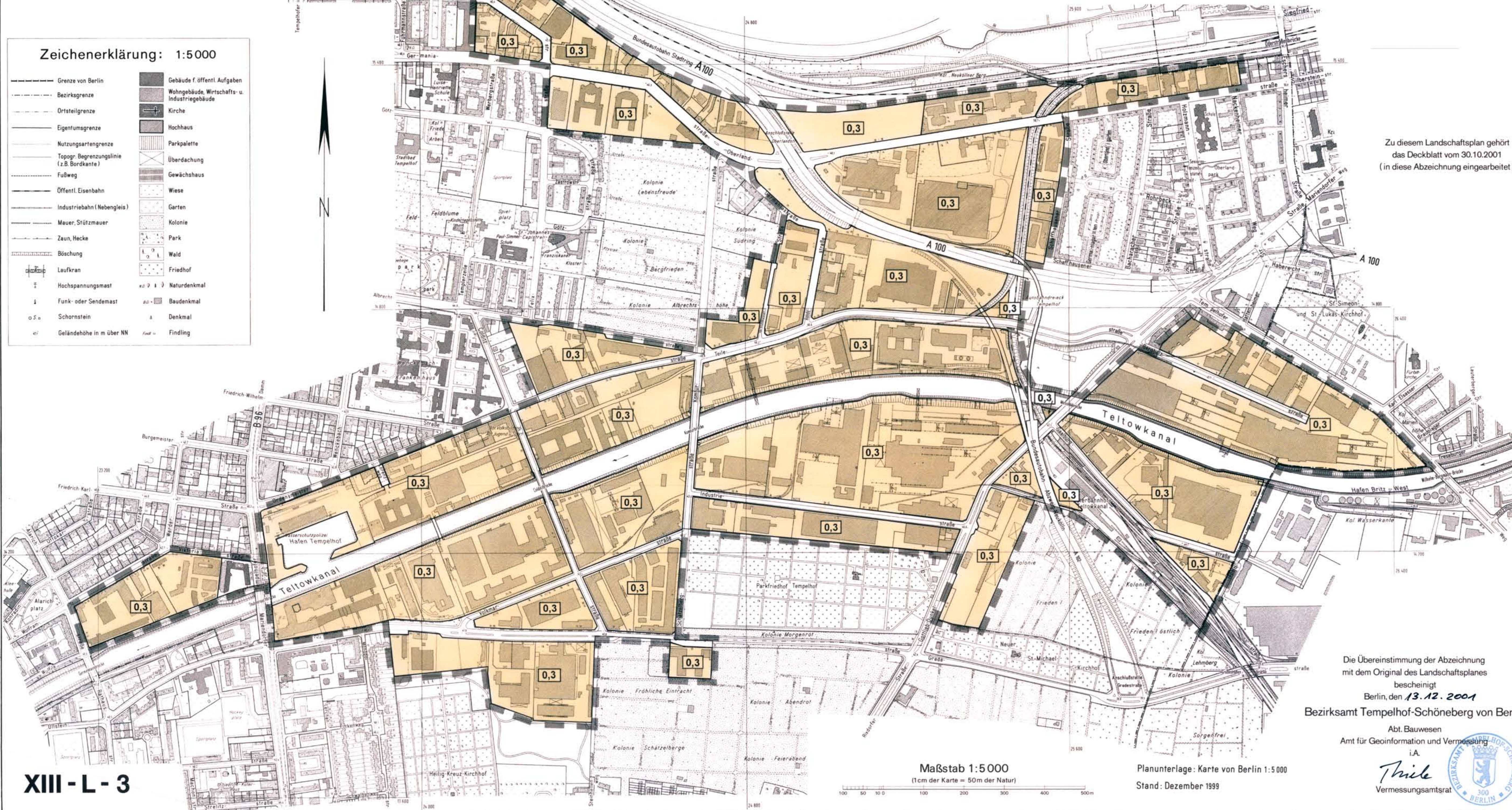


Übersichtskarte 1:20.000

Zeichenerklärung: 1:5.000

	Grenze von Berlin		Gebäude f. öffentl. Aufgaben
	Bezirksgrenze		Wohngebäude, Wirtschafts- u. Industriegebäude
	Ortsteilgrenze		Kirche
	Eigentumsartengrenze		Hochhaus
	Nutzungsartengrenze		Parkpalette
	Topogr. Begrenzungslinie (z.B. Bordkante)		Überdachung
	Fußweg		Gewächshaus
	Öffentl. Eisenbahn		Wiese
	Industriebahn (Nebengleis)		Garten
	Mauer, Stützmauer		Kolonie
	Zaun, Hecke		Park
	Böschung		Wald
	Laufkran		Friedhof
	Hochspannungsmast		Naturdenkmal
	Funk- oder Sendemast		Baudenkmal
	Schornstein		Denkmal
	Geländehöhe in m über NN		Findling

XIII - L - 3



Maßstab 1:5.000
(1cm der Karte = 50m der Natur)

Planunterlage: Karte von Berlin 1:5.000
Stand: Dezember 1999

Die Übereinstimmung der Abzeichnung mit dem Original des Landschaftsplanes bescheinigt
Berlin, den 13.12.2001
Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin

Abt. Bauwesen
Amt für Geoinformation und Vermessung
i.A.
Triele
Vermessungsamtsrat



**Landschaftsplan
XIII - L - 3
Tempelhof - Nord**
im Bezirk Tempelhof - Schöneberg von Berlin
Ortsteil Tempelhof und Mariendorf

Festsetzungskarte

- Zeichenerklärung**
- Festsetzungen**
- Grenze des Geltungsbereiches
 - Ziel - BFF

Zu diesem Landschaftsplan gehört das Deckblatt vom 30.10.2001 (in diese Abzeichnung eingearbeitet)

Aufgestellt: Berlin, den 19.5.2000
Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz
LuV Natur, Straße, Umwelt
Vermessungsamt
Naturschutz - u. Grünflächenamt

Krenz
Amtsleiter

Reipert
Bezirksstadtrat

Heinrich
Amtsleiter

Der Landschaftsplan wurde in der Zeit vom 22.5.2000 bis 21.6.2000 öffentlich ausgestellt.
Die Bezirksverordnetenversammlung hat dem Landschaftsplan mit Beschluss vom 6.12.2000 zugestimmt.
Berlin, den 19.3.2001
Bezirksamt Tempelhof von Berlin
Abt. Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz
LuV Natur, Straße, Umwelt
Naturschutz - u. Grünflächenamt

Heinrich
Amtsleiter

Der Landschaftsplan ist gemäß § 10 des Berliner Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 10. Juli 1999 am heutigen Tage festgesetzt worden.
Berlin, den 30.10.2001
Bezirksamt Tempelhof - Schöneberg von Berlin

Hapel
Bezirksbürgermeister

Lawrentz
Bezirksstadtrat