ERLÄUTERUNGEN

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuß in der kreisfreien Stadt Cottbus ermittelt und am 31.01.1996 beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebaute und unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück und ist in DM je m² Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes bzw. der Bodenrichtwertzone abgestimmt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Der Gutachterausschuß geht grundsätzlich davon aus, daß in den Gemeinden bzw. in der Bodenrichtwertzone keine Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB besteht. Hierbei geht er von ortsüblichen Erschließungszuständen aus.
Ausnahmen von dieser Grundsatzregel hat der Gutachterausschuß eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²
Zustandsmerkmale

dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

- **W** Wohnbauflächen
- **M** gemischte Bauflächen
- **MK** Kerngebiete
- **G** gewerbliche Bauflächen
- **S** Sonderbauflächen
- **SO** Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

Geschoßzahl — römische Zahl, z.B. II = zweigeschossige Bauweise

Geschoßflächenzahl — Dezimalzahl, z.B. 0,7 = Geschoßfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche

Bodenrichtwertzonen sind mit einer Begleitlinie begrenzt und numeriert, z.B. (3)

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungslinie farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San Sanierungsgebiet

Beispiele:

- 70 / WA II — Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei; allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung
- (50) / MD 0,4 — Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig; Dorfgebiet, Geschoßflächenzahl 0,4

Herausgeber:
Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Cottbus
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
Redaktion:
Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Cottbus
Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartengrundlage:
Topographische Stadtkarte 1 : 10 000

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

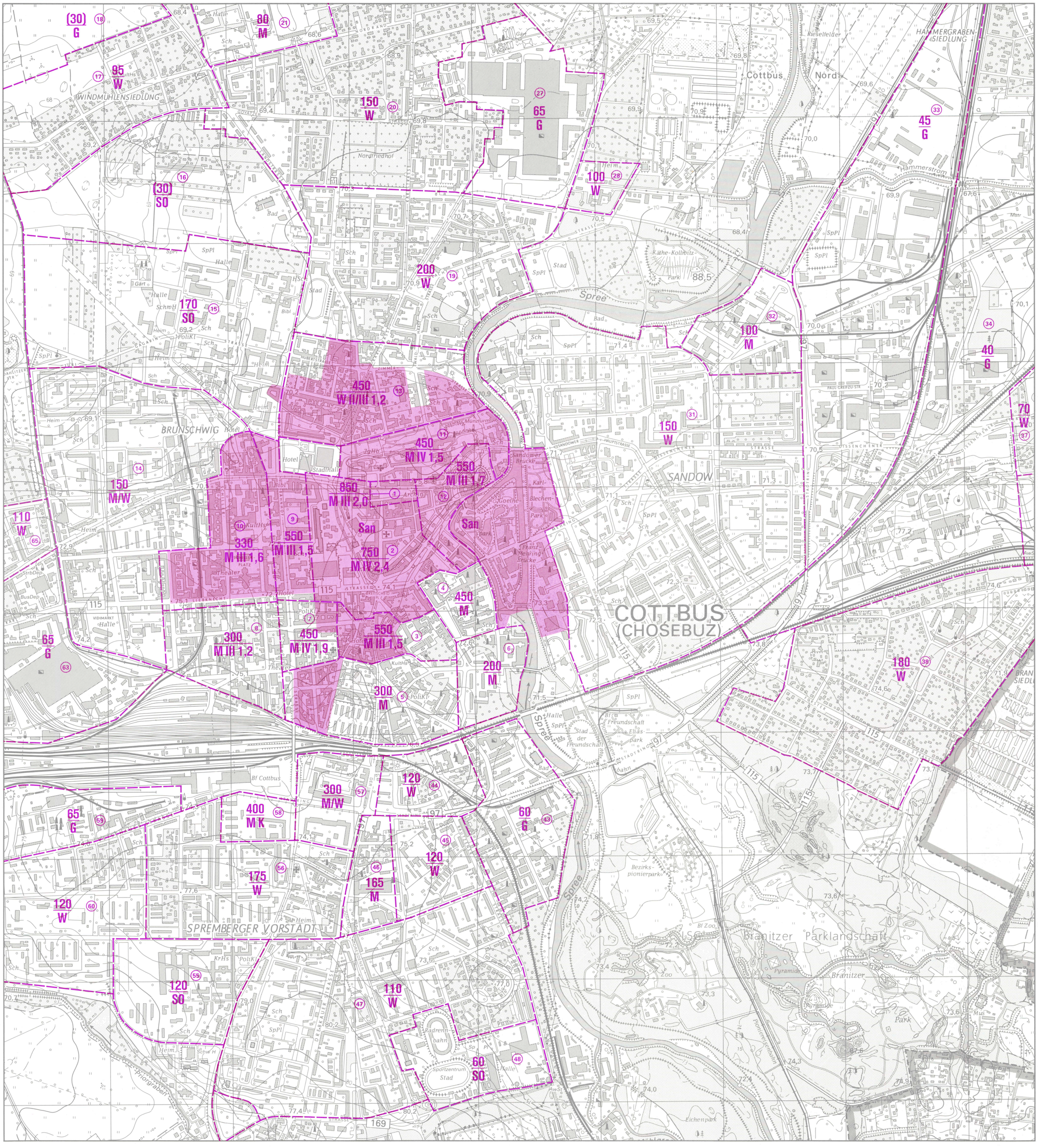
KREISFREIE STADT COTTBUS

Maßstab ca 1 : 16 000

Herausgeber:

Gutachterausschuß für Grundstückswerte in der kreisfreien Stadt Cottbus
Sitz der Geschäftsstelle:
Vermessungs- und Katasteramt der Stadtverwaltung Cottbus
Karl-Marx-Str. 67, 03046 Cottbus
Tel.: (03 55) 6 12 42 12 oder 6 12 42 13 Fax: (03 55) 6 12 42 03
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 31. Dezember 1995

Siehe Nebenkarte (Rückseite)

Nebenkarte 1 : 10 000