

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2004 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für bebauten und unbebauten Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen angegeben. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine hindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke bebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Art, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – können in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert, bei Bedarf können Ausnahmerechtsfälle nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies bauliches Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastestufig ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Einverleiben in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m ²	
Wertbeeinflussende Merkmale	
Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	
W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet
	WR reines Wohngebiet
	WS Kleinsiedlungsgebiet
	WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet
	SOE Erholungsgebiet
Abweichender Entwicklungszustand	
R Rohbauland	E Bauwartungsland
Bauweise	
O offene Bauweise	g geschlossene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	
Geschosshöhe	römische Zahl
	z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschoss)
Geschosflächenzahl	arabische Dezimalzahl
	z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	arabische Dezimalzahl
	z. B. GFZ 0,8 = überbaubare Grundstücksfläche 80%
Baumassenzahl	arabische Dezimalzahl
	z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück
 Grundstückstiefe - arabische Zahl z.B. 60m²
 Grundstücksfläche - arabische Zahl z.B. 600m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt:

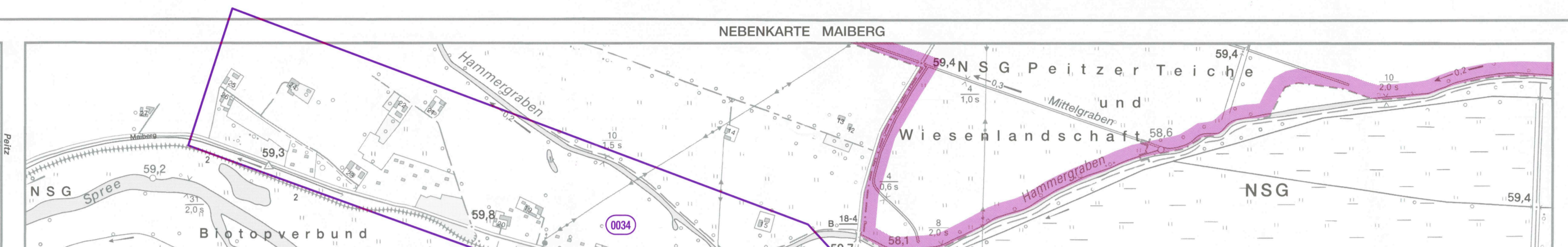
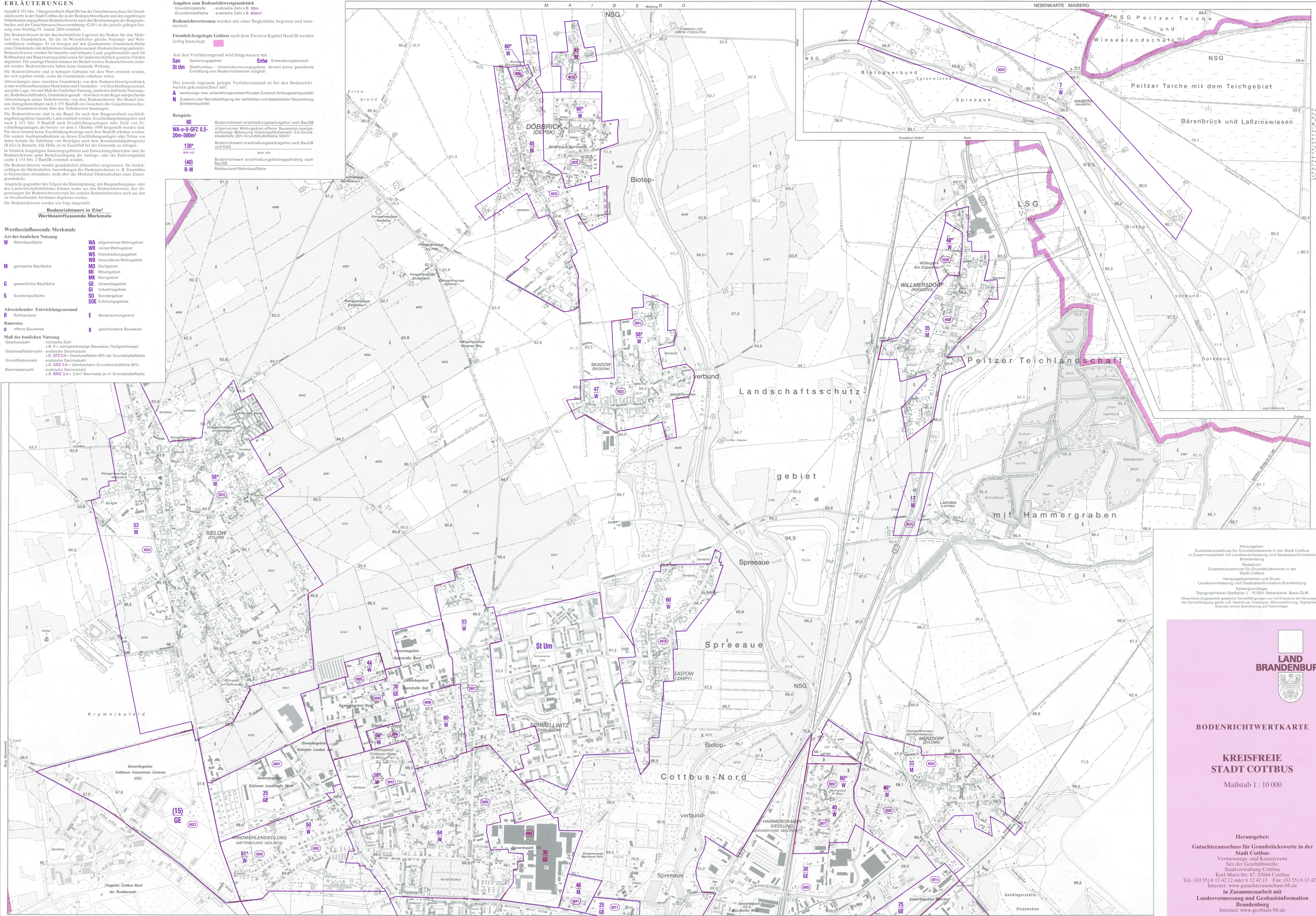
- Sanierungsgebiet
- Entwicklungsgebiet
- St Um Stadtumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist in den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

- Sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Beispiele:

- 80** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- WA-O-II-GFZ 0,5-20m-500m²** allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstückstiefe 20m-Grundstücksfläche 500m²
- 130*** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- wie vor** wie vor
- (40)** Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
- R-W** Rohbauland-Wohnbaufläche



Herausgeber:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus
 in Zusammenarbeit mit Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus

Herausgeberarbeiten und Druck:
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
 Topographischer Stadtplan 1:10 000; Nebenkarte: Basis-DLM

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

LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

KREISFREIE STADT COTTBUS

Maßstab 1 : 10 000

Herausgeber:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus
 Vermessungs- und Katasteramt
 Sitz der Geschäftsstelle:
 Stadtverwaltung Cottbus
 Karl-Marx-Str. 67, 03044 Cottbus
 Tel.: (03 55) 6 12 42 12 oder 6 12 42 13 Fax: (03 55) 6 12 42 03
 Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

in Zusammenarbeit mit
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 01. Januar 2004

