

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 Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2005 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 quadratischen Grundstücks eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauetes Land gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauwartungsländ sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut 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, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragserrechte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes 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 Ausnahmemaßnahmen 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 Art- und/oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

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

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

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück
 Grundstücksfläche: arabische Zahl z. B. 30 m²
 Grundstücksfläche: arabische Zahl z. B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

St Um Stadumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

San Sanierungsgebiet

Entw Entwicklungsgebiet

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

A sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand (Anfangsverkaufswert)
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neurendung (Endwertqualität)

Beispiele:
80 Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
WA-o-II-GFZ 0,5-20m-900m² allgemeines Wohngebiet offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksfläche 900 m²
130* Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG wie vor
w-vor
(40) Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
R-W Rohbauland-Wohnbaufläche

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbaufläche
WA allgemeines Wohngebiet
WR neues Wohngebiet
WS Kleinsiedlungsgebiet
WB besonderes Wohngebiet

M gemischte Baufläche
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet

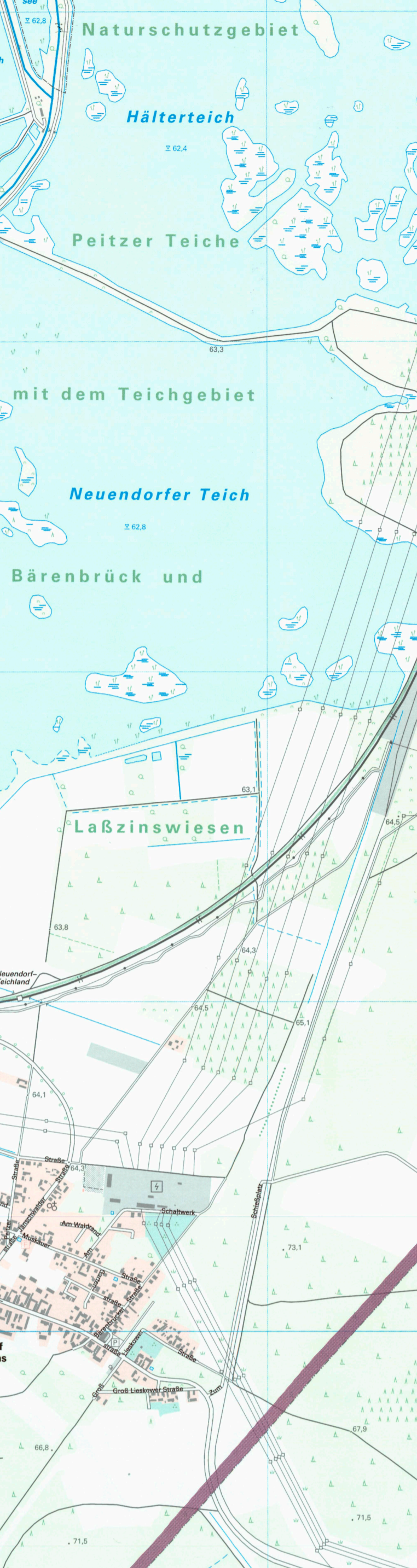
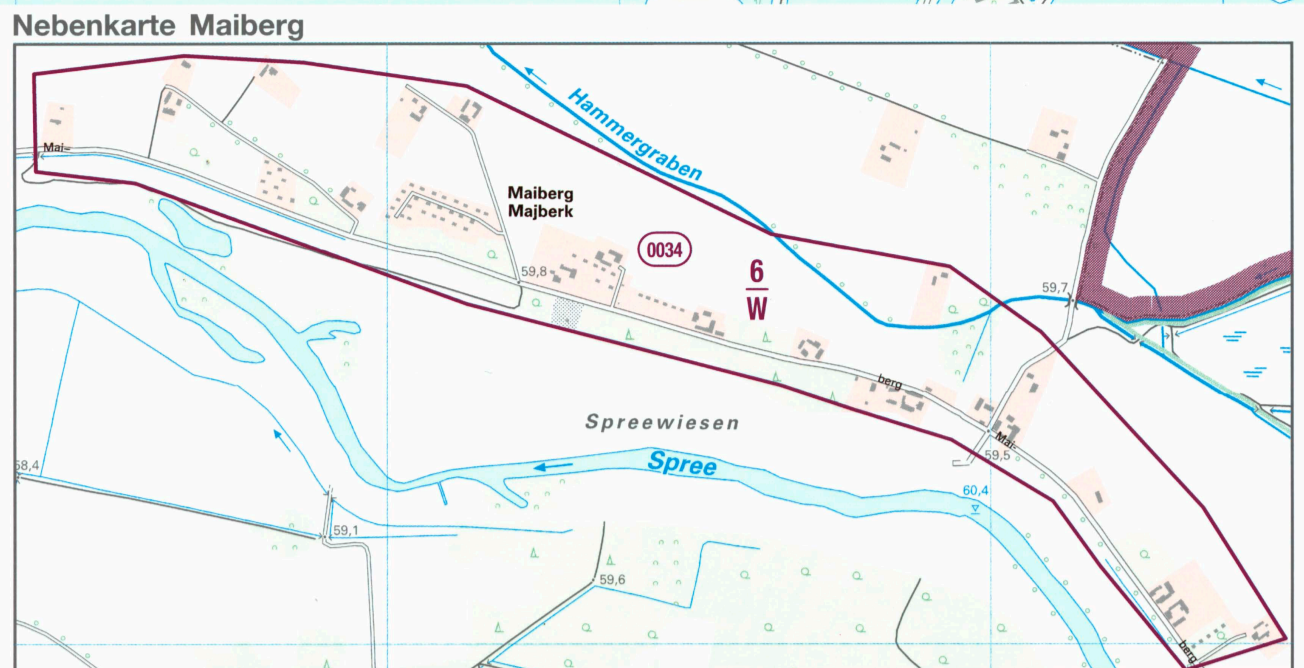
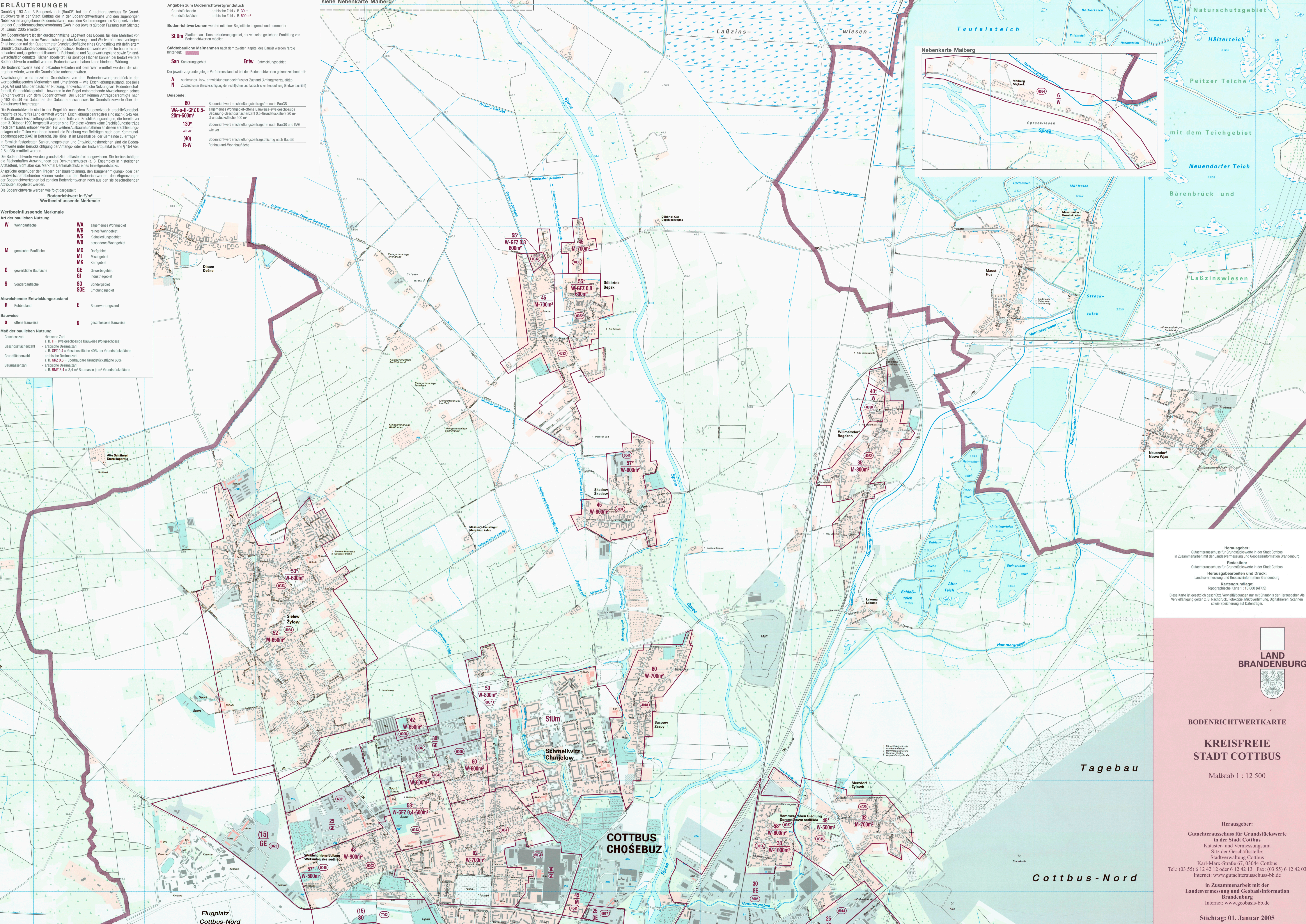
G gewerbliche Baufläche
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet

S Sonderbaufläche
SO Sondergebiet
SOE Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand
R Rohbauland
E Bauwartungsländ

Bauweise
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
 Geschosshöhe: römische Zahl
 z. B. 8 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
 Geschosflächenzahl: arabische Dezimalzahl
 z. B. GFZ 0,4 = Geschosflächenzahl 40% der Grundstücksfläche
 Grundflächenzahl: arabische Dezimalzahl
 z. B. GFZ 0,8 = überbaubare Grundstücksfläche 80%
 Baumassenzahl: arabische Dezimalzahl
 z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche



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

Redaktion:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus

Herausgearbeiten und Druck:
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
 Topographische Karte 1:10 000 (ATKIS)

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.



BODENRICHTWERTKARTE

KREISFREIE STADT COTTBUS

Maßstab 1 : 12 500

Herausgeber:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus
 Kataster- und Vermessungsamt
 Sitz der Geschäftsstelle:
 Stadtverwaltung Cottbus
 Karl-Marx-Straße 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 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 01. Januar 2005

