



ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 163 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 Gutachterauschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2008 ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verwertungsverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit offenem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Baureifbauland 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 bebaut wären. Soweit sich ein einzelnes Grundstück von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – bewiesen in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verwertwertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsermittler nach § 163 Abs. 4 Gutdichten des Baugesetzbuches für Grundstücke über den Verkehrswert beantragen. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbefähigtes baureifes Land ermittelt worden. Eschließungsbefähigtes Land ist 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 Erschließungsbefähigkeits nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen 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 Formlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Art und der Erdoberflächenanteile (§ 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseinerseitig ausgewiesen. Sie berücksichtigen die Flächenanteile eines Grundstückes des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Erzeugnisgrundstücks. Aspekte gegenüber den Trägern der Baueintragung, des Baueintragungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zentral festgelegten Gebieten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale	Abweichender Entwicklungszustand	Bauweise	Maß der baulichen Nutzung
W Wohnbaufache	R Rohbauland	0 offene Bauweise	Geschosszahl
M gemischte Baufache	E Baureifbauland	g geschlossene Bauweise	- römische Zahl z. B. 8 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
G gewerbliche Baufache			Geschossflächenzahl
S Sonderbaufache			- arabische Dezimalzahl z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
			Grundflächenzahl
			- arabische Dezimalzahl z. B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
			Baumassenzahl
			- arabische Dezimalzahl z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

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

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.
 Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt.
 Sanierungsgebiet - Entwicklungsbereich
 Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:
A Sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)
 In den mit **San** bzw. mit **Entw** gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschichtsbildung erfragt werden können.

Beispiele:

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

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

Redaktion:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Herausgearbeitet und Druck:
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
 Topographischer Stadtplan Cottbus 1:12.500

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Alle Vervielfältigungen 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
 Sitz der Geschäftsstelle:
 beim Kataster- und Vermessungsamt
 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: 1. Januar 2006

