

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 Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2008 ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungszwecke und Wertverhältnisse vorliegen. Er bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauetes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauverwertungsland 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. Abweichend von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landschaftliche Besonderheiten, Bodenschichtverhältnisse – können in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der Bedarf können Antragsteller nach § 163 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfrei baureifes Land ermittelt worden. Ein Erschließungsbeitrag, der bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden ist, für die Erhebung von Beiträgen nach dem Baugesetzbuch nach dem Baugrundstück 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 Köplich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Antrags- oder der Endwertzahl (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitsfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles 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 sonstigen Bodenrichtwerten nach aus den sie beschreibenden Abstrakten abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung	Wertbeeinflussende Merkmale
W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet
	WR Kleinstwohngelände
	WS Kleinstwohngelände
	WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet
	SOE Entlohnungsgebiet
Abweichender Entwicklungszustand	R Rohbauland
	E Bauverwertungsland
Bauweise	O offene Bauweise
	G geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschossezahl

- 1 = arabisches Zahl
- 2, 3, 4 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
- arabische Dezimalzahl
- z. B. 0,2/2,4 = Geschossezahl 40% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl

- arabische Dezimalzahl
- z. B. 0,02/0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 60%

Baumassenzahl

- arabische Dezimalzahl
- z. B. 0,02/3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstücksfläche

- arabische Zahl z. B. 30
- Grundstücksfläche
- arabische Zahl z. B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begrenztlinie begrenzt.

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

Statische Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt:

- SA** Sanierungsgebiet
- Entw** Entwicklungsbereich

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

- A** sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinträchtigter Zustand (Anfangswertqualität)
- N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

In den mit SA/N bzw. mit Entw gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

Beispiele:

80	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
WA-0-II-GFZ 0,5	allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossezahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksfläche 500 m ²
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 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:
Topographische Situations Cottbus 1:12.500

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

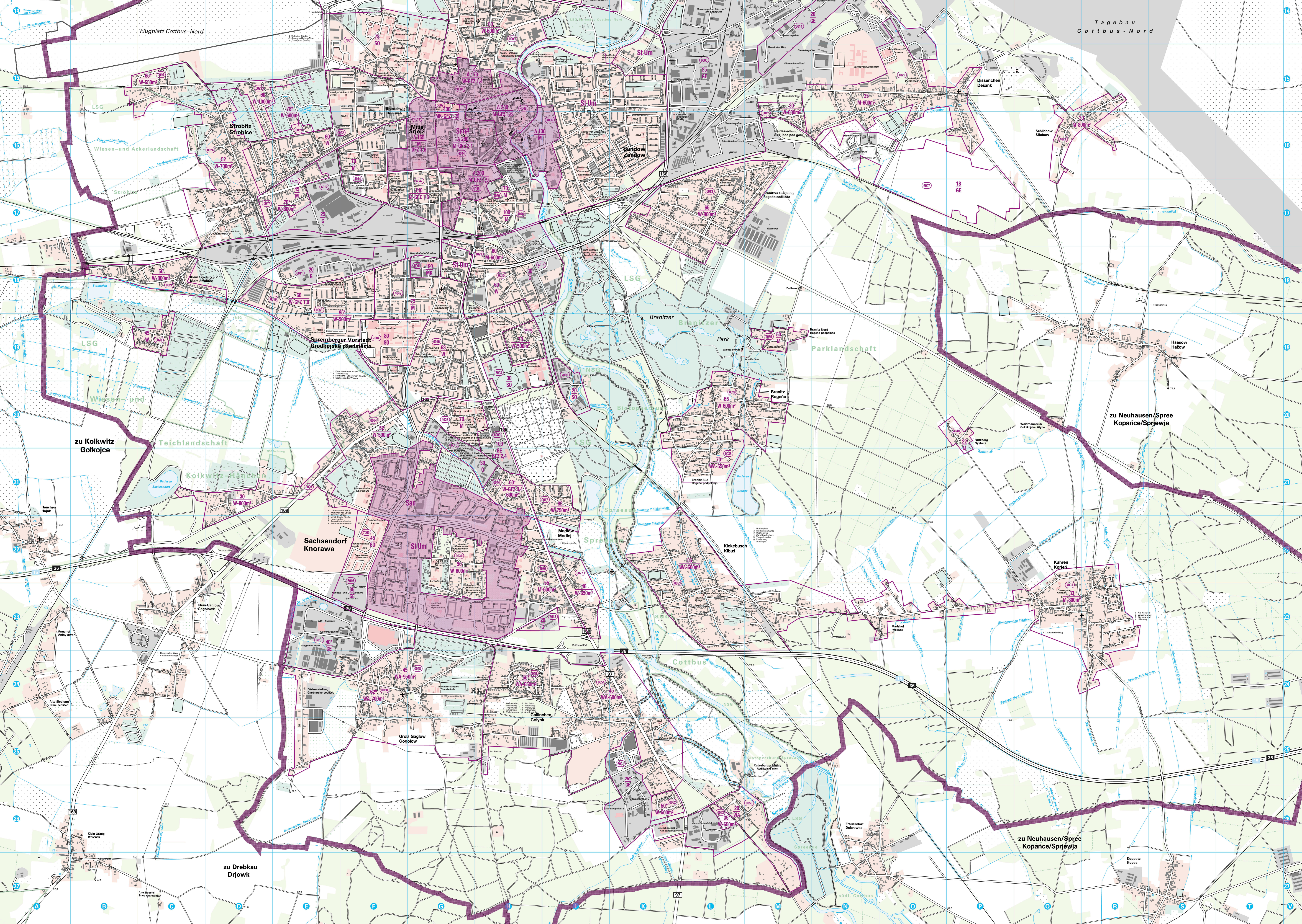
KREISFREIE STADT COTTBUS

Maßstab 1 : 12 500

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus
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 2008



Flugplatz Cottbus-Nord

Tagebau Cottbus-Nord

Ströbitz

Sandow

Dissenchen

Spremberger Vorstadt

Branitzer Park

Parklandschaft

zu Kolkwitz Gofkojce

zu Neuhausen/Spree Kopańce/Sprjewja

Sachsendorf Knorawa

Kiekebusch Kibus

Kahren Korpitz

zu Drebkau Drjowk

zu Neuhausen/Spree Kopańce/Sprjewja

