

**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 1. Januar 2008 ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzung und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten 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 bebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den verorbauenden Merkmalen und Umständen – wie Erhaltungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenschichtverhältnisse, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Abweichungen nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfrei und nach § 135 a BauGB kostenentlastungsbeitragsfrei, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 1. Oktober 1990 hergestellt worden sind, für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumassnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kann 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 Anfänge- oder der Endwertpalette (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die räumlichen Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensemble in historischen Altstädten), nicht aber die Merkmale Denkmalschutz eines Einzelobjekts. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs-, den Landwirtschaftsbehörden können wieder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei sonstigen Bodenrichtwerten nach aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**

**Wertbeeinflussende Merkmale**

**Art der baulichen Nutzung**

<b>W</b> Wohnbaufläche	<b>WA</b> allgemeines Wohngebiet
	<b>WR</b> reines Wohngebiet
	<b>WS</b> Kleinsiedlungsgebiet
	<b>WB</b> besonderes Wohngebiet
<b>M</b> gemischte Baufläche	<b>MD</b> Dorfgebiet
	<b>MI</b> Mischgebiet
	<b>MK</b> Kerngebiet
<b>G</b> gewerbliche Baufläche	<b>GE</b> Gewerbegebiet
	<b>GI</b> Industriegebiet
<b>S</b> Sonderbaufläche	<b>SO</b> Sondergebiet
	<b>SOE</b> Erholungsgebiet

**Abweichender Entwicklungszustand**

<b>R</b> Rohbauland	<b>E</b> Bauverwertungsland
---------------------	-----------------------------

**Bauweise**

<b>B</b> offene Bauweise	<b>g</b> geschlossene Bauweise
--------------------------	--------------------------------

**Maß der baulichen Nutzung**

**Geschosszahl**

- 1 = einseitige Zahl
- 2, 3, 4 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
- arabische Dezimalzahl

**Grundstückszahl**

- arabische Dezimalzahl
- z. B. 0,02 0,1 = überbaubare Grundstücksfläche 60%

**Baumassenzahl**

- arabische Dezimalzahl
- z. B. 0,02 3,4 = 3,4 m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**

**Grundstücksziffer**

- arabische Zahl z. B. 30 m

**Grundstückfläche**

- arabische Zahl z. B. 600 m<sup>2</sup>

**Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.**

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

**Städtebauliche Maßnahmen** nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt: oder symbolisch dargestellt:

**San** Sanierungsgebiet **Entw** 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 Neuerung (Endwertqualität)

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

**Beispiele:**

<b>80</b>	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
<b>WA-0-II-GEZ 0,5</b>	allgemeines Wohngebiet offene Bauweise zweigeschossige
<b>20m-500m<sup>2</sup></b>	Bauweise-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksziffer 20 m-Grundstückfläche 500 m <sup>2</sup>
<b>130*</b>	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
<b>wie vor</b>	wie vor
<b>(40)</b>	Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
<b>R-W</b>	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

**Herausgeberarbeiten und Druck:**  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Kartengrundlage:**  
Topographischer Stadtplan Cottbus 1:12.500, Ausgabe 2005, Einzelne Ergänzungen 2008

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**

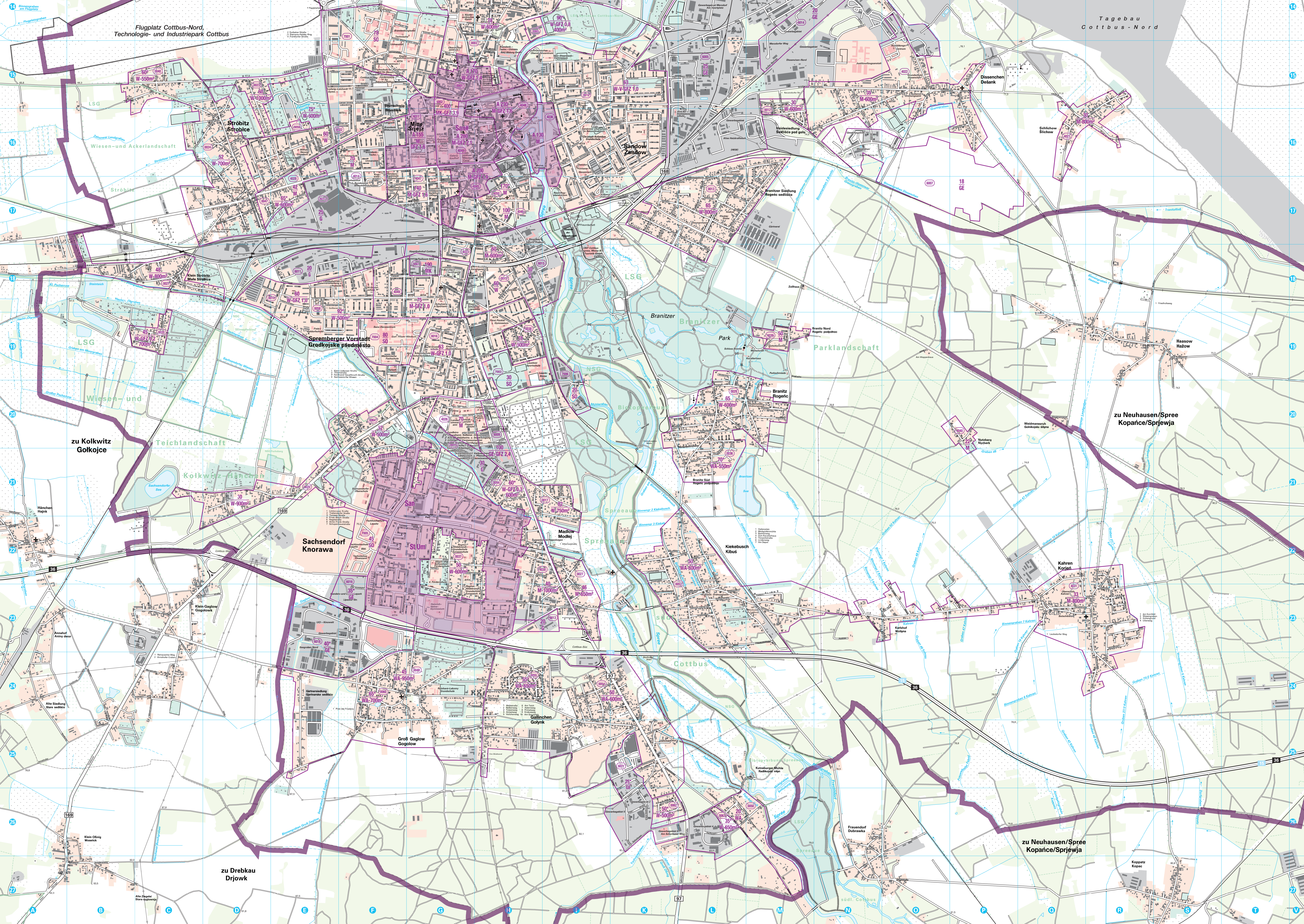
**STADT COTTBUS**

Maßstab 1 : 12 500

**Herausgeber:**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Cottbus  
Sitz der Geschäftsstelle:  
beim Fachbereich Geoinformation und Liegenschaftskataster  
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 2009



Wiesen- und Ackerlandschaft

Wiesen- und Ackerlandschaft

zu Kolkwitz  
Golkoje

zu Drebkau  
Drjowk

zu Neuhausen/Spree  
Kopańce/Sprjewja

zu Neuhausen/Spree  
Kopańce/Sprjewja