



ERLÄUTERUNGEN

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausweise für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterauschuss in der Stadt Potsdam ermittelt und am 27.01.1998 beschlossen worden. Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebauete und unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein barreies Grundstück und in DM je m² Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes bzw. der Bodenrichtwertzone abgestimmt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgröße, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder verminderte Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, daß die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, daß Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden. Ausnahmen von dieser Grundsatzregel hat der Gutachterauschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die gebietsübliche Nutzung der Grundstücke bestimmt.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m ² Zustandsmerkmale																							
dargestellt:																							
Art der baulichen Nutzung	<table border="0"> <tr><td>WS</td><td>Kleinsiedlungsgebiete</td></tr> <tr><td>WR</td><td>reine Wohngebiete</td></tr> <tr><td>WA</td><td>allgemeine Wohngebiete</td></tr> <tr><td>WB</td><td>besondere Wohngebiete</td></tr> <tr><td>M</td><td>gemischte Bauflächen</td></tr> <tr><td>MD</td><td>Dorfgebiete</td></tr> <tr><td>MI</td><td>Mischgebiete</td></tr> <tr><td>MK</td><td>Kerngebiete</td></tr> <tr><td>G</td><td>gewerbliche Bauflächen</td></tr> <tr><td>GE</td><td>Gewerbegebiete</td></tr> <tr><td>GI</td><td>Industriegebiete</td></tr> </table>	WS	Kleinsiedlungsgebiete	WR	reine Wohngebiete	WA	allgemeine Wohngebiete	WB	besondere Wohngebiete	M	gemischte Bauflächen	MD	Dorfgebiete	MI	Mischgebiete	MK	Kerngebiete	G	gewerbliche Bauflächen	GE	Gewerbegebiete	GI	Industriegebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete																						
WR	reine Wohngebiete																						
WA	allgemeine Wohngebiete																						
WB	besondere Wohngebiete																						
M	gemischte Bauflächen																						
MD	Dorfgebiete																						
MI	Mischgebiete																						
MK	Kerngebiete																						
G	gewerbliche Bauflächen																						
GE	Gewerbegebiete																						
GI	Industriegebiete																						
Maß der baulichen Nutzung	<table border="0"> <tr><td>Dezimalzahl</td><td>z.B. 0,7 =</td></tr> <tr><td>Geschoßflächenzahl</td><td>Geschoßfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche im Bauland (§19 BauNVO)</td></tr> </table>	Dezimalzahl	z.B. 0,7 =	Geschoßflächenzahl	Geschoßfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche im Bauland (§19 BauNVO)																		
Dezimalzahl	z.B. 0,7 =																						
Geschoßflächenzahl	Geschoßfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche im Bauland (§19 BauNVO)																						

Bodenrichtwertzonen sind mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert, z.B.



Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungslinie farblich hinterlegt. Auf den Verfahrensrund wird hingewiesen mit

San Sanierungsgebiet Entw Entwicklungsbereich

Der Zustand wird gekennzeichnet mit

A Anfangsbodenrichtwert N Neurdornungswert/Endbodenrichtwert

Beispiele:

70	Bodenrichtwert 70 DM/m ² erschließungsbeitragsfrei
WA II	allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung
(50)	Bodenrichtwert 50 DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig
MD 0,4	Dorfgebiet, Geschoßflächenzahl 0,4
San A 300	Sanierungsgebiet, Anfangsbodenrichtwert 300 DM/m ²

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
Redaktion:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartographische Stadtplan 1 : 20 000
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
LANDESHAUPTSTADT POTSDAM
Maßstab 1 : 20 000

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Hegelallee 6-10, Haus 1, 14469 Potsdam
Tel.: (03 31) 2 89 31 82 Fax: (03 31) 2 89 25 75
Postanschrift:
Stadtverwaltung Potsdam
Kataster- und Vermessungsamt
14461 Potsdam
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg