

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam 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 2004 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für barendes und behautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauwartungsland 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 werbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies barendes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei 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 Ausnahmefälle 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 Anfangs- oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

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

Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m ²	
Wertbeeinflussende Merkmale	
Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	
W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet
	WR reines Wohngebiet
	WB Keiminselwohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgemeinschaftsgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet
	SOE Erholungsgebiet
Abweichender Entwicklungszustand	
R Rohbauland	E Bauwartungsland
Bauweise	g geschlossene Bauweise
0 offene Bauweise	
Maß der baulichen Nutzung	
Geschosszahl	z.B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschoss)
Geschossflächenzahl	arabische Dezimalzahl
Grundflächenzahl	z.B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
	arabische Dezimalzahl
Baumassenzahl	z.B. GFZ 0,8 = überbaute Grundstücksfläche 80%
	arabische Dezimalzahl
	z.B. BMZ 3,4 = 3,4m ² Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstückstiefe - arabische Zahl z.B. 30m

Grundstückstiefe - arabische Zahl z.B. 300m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farblich hinterlegt:

Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San Sanierungsgebiet Entw Entwicklungsbereich

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

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

N sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

A Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Beispiele:

80 Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

WA-0-II-GFZ 0,5-20m-500m² allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstückstiefe 20m-Grundstücksfläche 500m²

130⁰ Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

130⁰ wie vor

(40) Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

R-W Rohbauland-Wohnbaufläche

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam

Redaktion: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam

Herausgeberarbeiten und Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage: Topographischer 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.

Stichtag: 01. Januar 2004

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2004

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

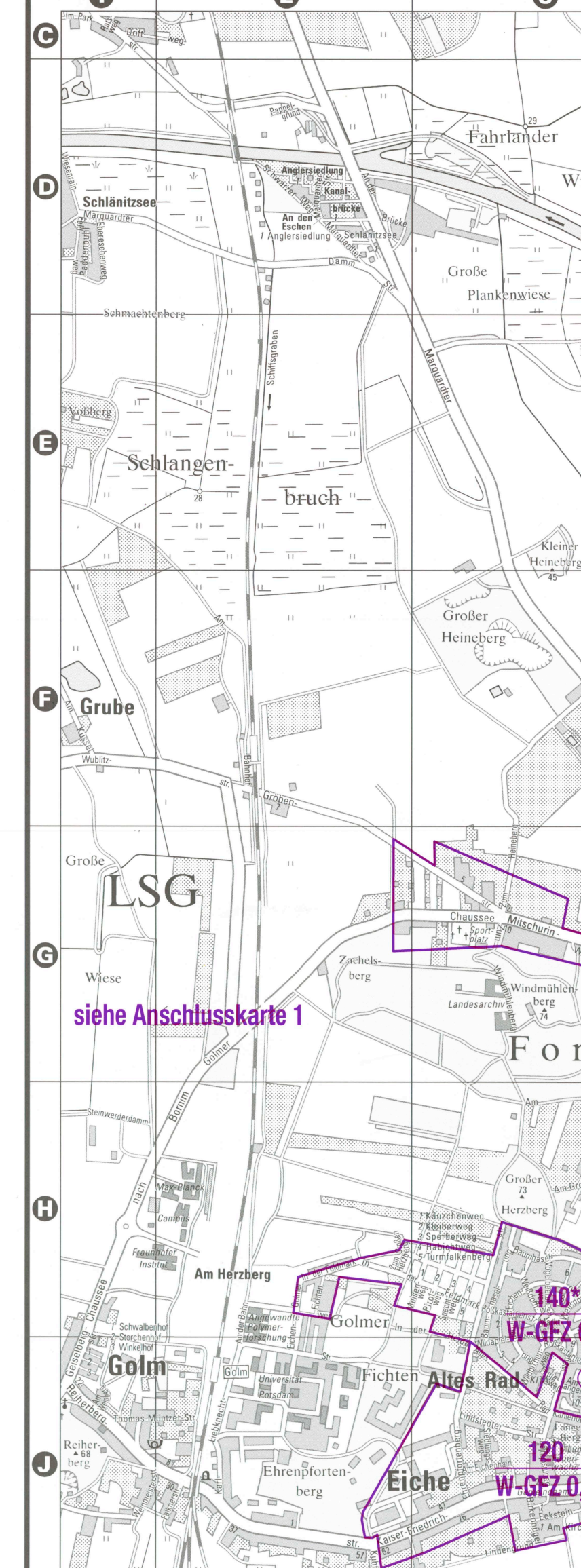
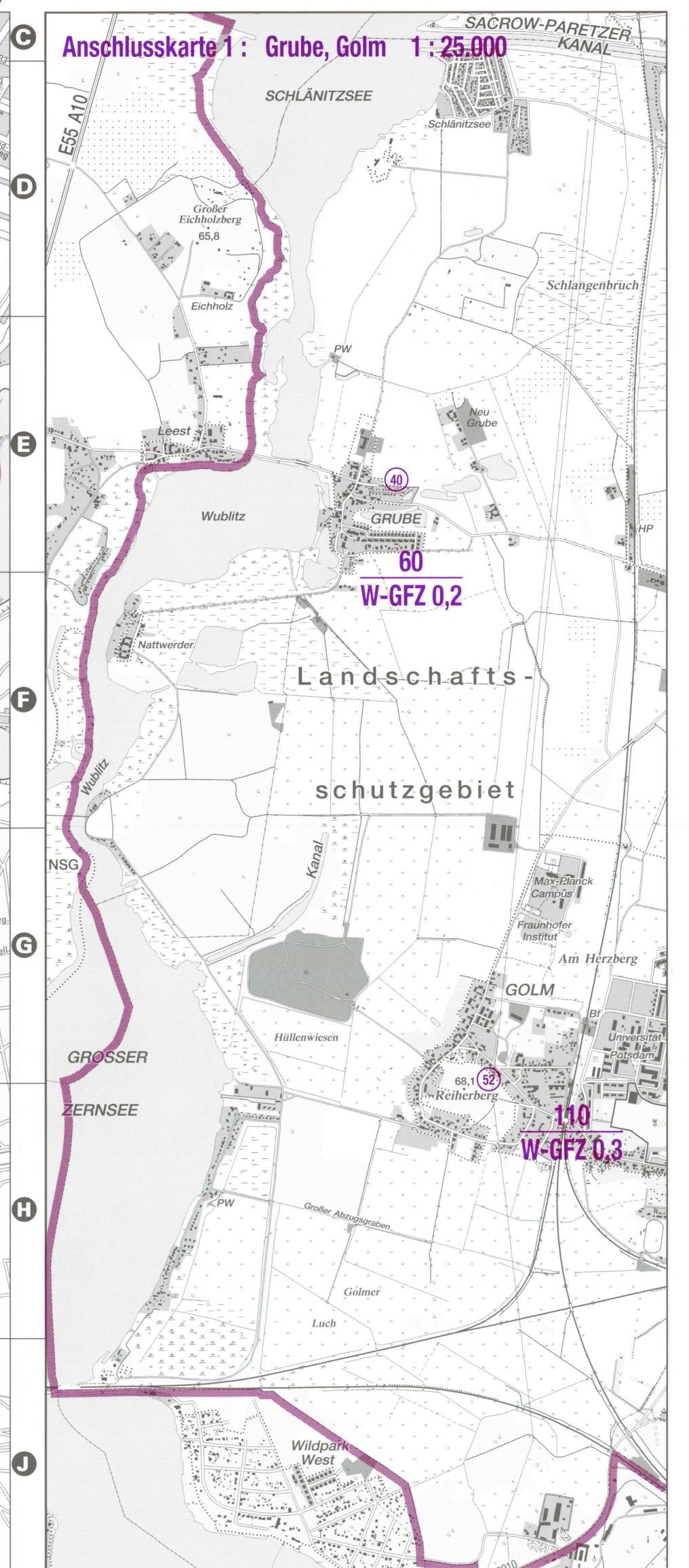
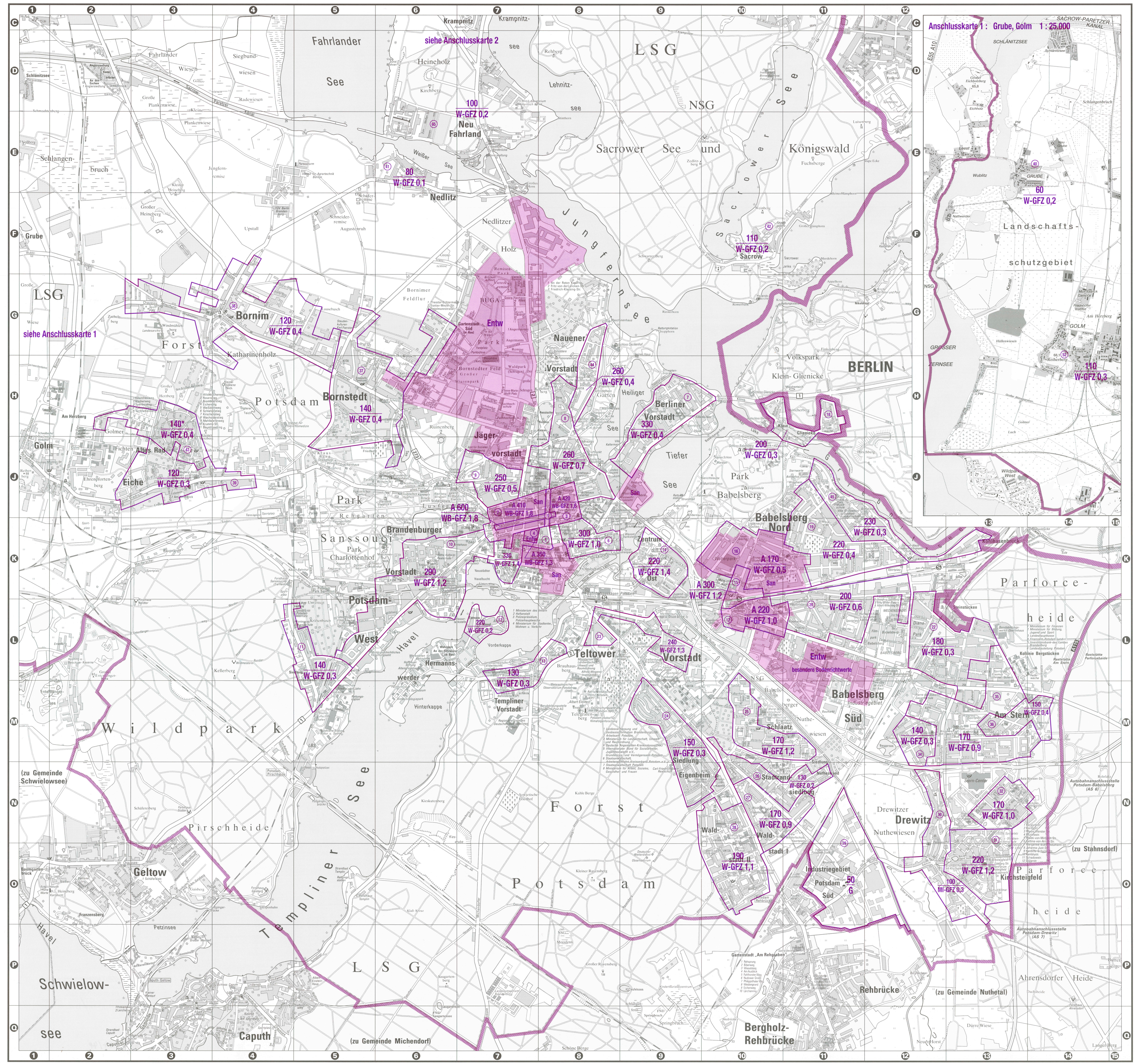
© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg



LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

Maßstab 1 : 20 000

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam

Kataster- und Vermessungsamt
Stz der Geschäftsstelle:
Stadtverwaltung Potsdam
Hegelallee 6-10, Haus 1, 14469 Potsdam
Tel.: (03 31) 2 89 31 82 Fax: (03 31) 2 89 25 75
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

in Zusammenarbeit mit
Landesvermessung und Geobasisinformation
Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 01. Januar 2004

