



ERLÄUTERUNGEN

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 1. Januar 2006 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 baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauverwaltungsland 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 ungebaut 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 Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem 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 baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 3 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. 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 kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In fest 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 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 weder aus dem Bodenrichtwert, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zentralen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	
W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet WR neues Wohngebiet WB Kleinsiedlungsgebiet WS besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet GS Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet SOE Erholungsgebiet
Abweichender Entwicklungszustand	R Rohbauland E Bauverwaltungsland
Bauweise	o offene Bauweise g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung	
Geschosszahl	- arabische Zahl z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. GRZ = überbauter Grundstücksfläche 60%
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. BMZ 2,4 = 2,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstückskategorie	- arabische Zahl z. B. 30 m
Grundstücksfläche	- arabische Zahl z. B. 600 m ²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begrenzungslinie begrenzt.

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

Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt: **Entw** Entwicklungsbereich

San Sanierungsgebiet

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

N sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinträchtigter Zustand (Verfahrenswertqualität)

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

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

Beispiele:

80 Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

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

130* Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

wo vor wie vor

(40) Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

R-W Rohbauland-Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit geüblicher landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.

Art der Nutzung

A Ackerland **GR** Grünland **F** Forsten **GA** Gartenland

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl angegeben.

Beispiele:

0,24 **0,45** **0,21** **0,18**

A-50 **GR-40** **A-(30-50)** **GR-(20-45)**

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

0,10 **F**

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam

in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam

Herausgearbeitet und Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage: Topographische Situation Potsdam 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.

AS 8 Potsdam-Babelsberg

AS 7 Potsdam-Drewitz

AS 6 Potsdam-Drewitz

AS 5 Potsdam-Drewitz

AS 4 Potsdam-Drewitz

AS 3 Potsdam-Drewitz

AS 2 Potsdam-Drewitz

AS 1 Potsdam-Drewitz

AS 0 Potsdam-Drewitz

AS 9 Potsdam-Drewitz

AS 10 Potsdam-Drewitz

AS 11 Potsdam-Drewitz

AS 12 Potsdam-Drewitz

AS 13 Potsdam-Drewitz

AS 14 Potsdam-Drewitz

AS 15 Potsdam-Drewitz

AS 16 Potsdam-Drewitz

AS 17 Potsdam-Drewitz

AS 18 Potsdam-Drewitz

AS 19 Potsdam-Drewitz

AS 20 Potsdam-Drewitz

AS 21 Potsdam-Drewitz

AS 22 Potsdam-Drewitz

AS 23 Potsdam-Drewitz

AS 24 Potsdam-Drewitz

AS 25 Potsdam-Drewitz

AS 26 Potsdam-Drewitz

AS 27 Potsdam-Drewitz

AS 28 Potsdam-Drewitz

AS 29 Potsdam-Drewitz

AS 30 Potsdam-Drewitz

AS 31 Potsdam-Drewitz

LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

LANDESHAUPTSTADT POTSDAM

Maßstab 1 : 20 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Potsdam
Sitz der Geschäftsstelle:
beim Kataster- und Vermessungsamt
Stadtverwaltung Potsdam
Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam
Tel.: (03 31) 2 89 31 82 Fax: (03 31) 2 89 84 31 82
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

Stichtag: 1. Januar 2006

