

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin 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 Werthverhältnisse 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 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, Grundstücksgehalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigten nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies bauland ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 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 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 altentlastet 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 den Bodenrichtwerten, noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen, noch aus den Bodenrichtwerten nach aus den sie beschreibenden Altlasten abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

- Bodenrichtwert in €/m²**
Wertbeeinflussende Merkmale
- Wertbeeinflussende Merkmale**
- Art der baulichen Nutzung**
- W** Wohnbaufache
 - WA** allgemeines Wohngebiet
 - WR** reines Wohngebiet
 - WC** Kleinstwohngelände
 - WB** Wohngebiet
 - WD** besonderes Wohngebiet
 - M** gemischte Baufache
 - MI** Dorfgebiet
 - MD** Mischgebiet
 - ME** Kerngebiet
 - G** gewerbliche Baufache
 - GE** Gewerbegebiet
 - GI** Industriegebiet
 - S** Sonderbaufache
 - SO** Sondergebiet
 - SE** Erholungsgebiet
- Abweichender Entwicklungszustand**
- R** Rohbauland
 - E** Bauwartungsland
- Bauweise**
- o** offene Bauweise
 - g** geschlossene Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung**
- Geschosszahl**
- römische Zahl
z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
- Geschossflächenzahl**
- arabischer Dezimalzahl
z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl**
- arabischer Dezimalzahl
z. B. GRZ 0,8 = überbaubare Grundstücksfläche 80%
- Baumassenzahl**
- arabischer Dezimalzahl
z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche
- Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**
- Grundstückskategorie**
- arabischer Zahl z. B. 30 m
 - Grundstückskategorie**
- arabischer Zahl z. B. 600 m²
- Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begrenzung bezeichnet:
- St Um** Stadumbau- Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich
- Städtebauliche Maßnahmen** nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt:
- **San** Sanierungsgebiet
- **Entw** Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Wertverhältnis ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:
A saniertes- bzw. entwicklungsunbeeinträchtigter 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:**
- 80** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
 - WA-o-II-GFZ 0,5** allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bauweise-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstückskategorie 20 m-Grundstücksfläche 500 m²
 - 130*** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG wie vor
 - (40)** Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
 - R-W** Rohbauland-Wohnbaufache

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietsweiser 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** **A-50**
 - 0,45** **GR-40**
 - 0,21** **A-(30-50)**
 - 0,18** **GR-(20-45)**
- Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:
- 0,10** **F**

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Herausgearbeitet und Druck:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Regionalkarte 1 : 100 000; Nebenkarten: Basis-DLM

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.

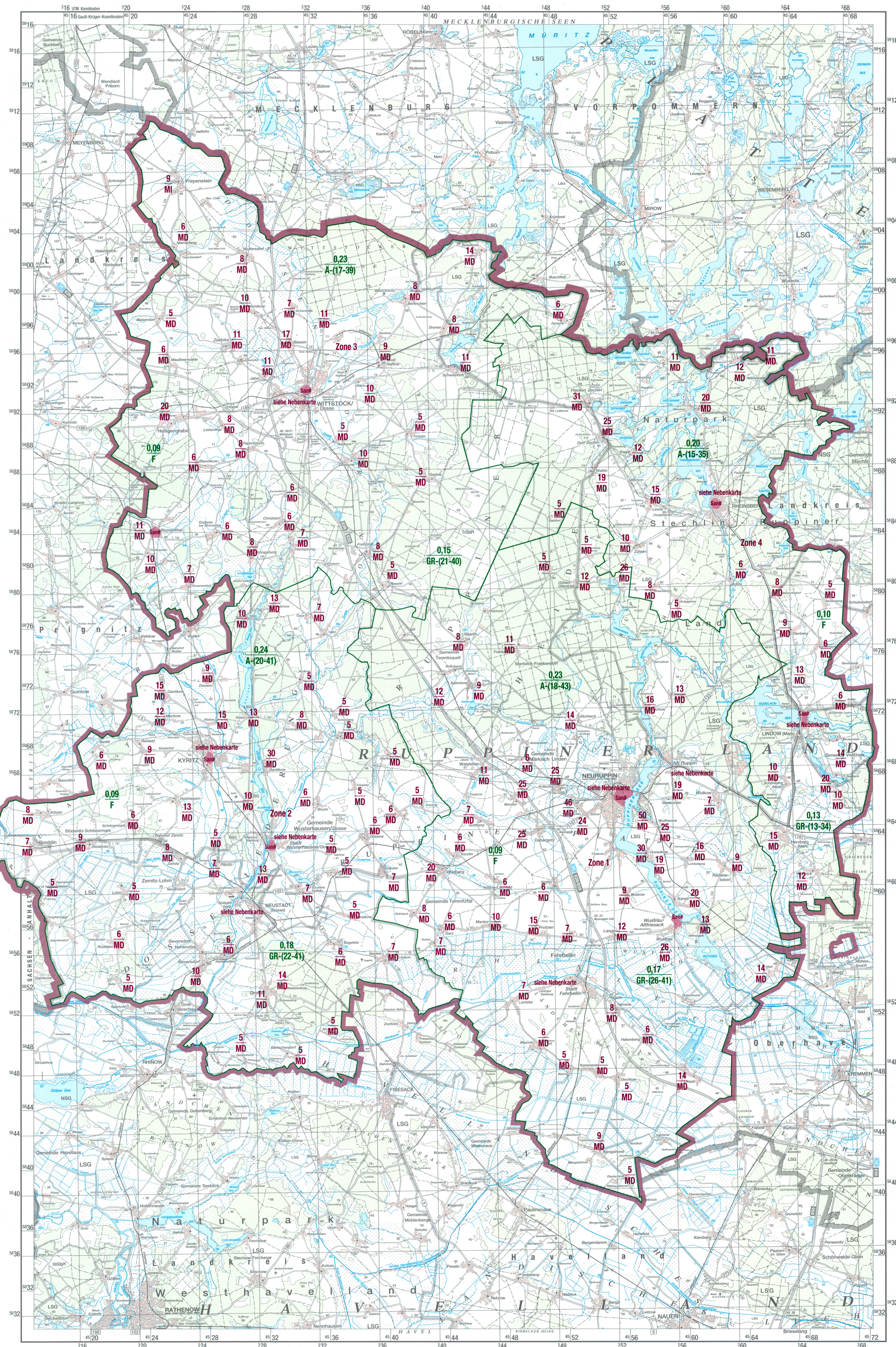


BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS OSTPRIGNITZ - RUPPIN
Maßstab 1 : 110 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Sitz der Geschäftsstelle:
beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21, 16866 Kyritz
Tel.: (03 39 71) 6 24 92 Fax: (03 39 71) 7 10 47
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

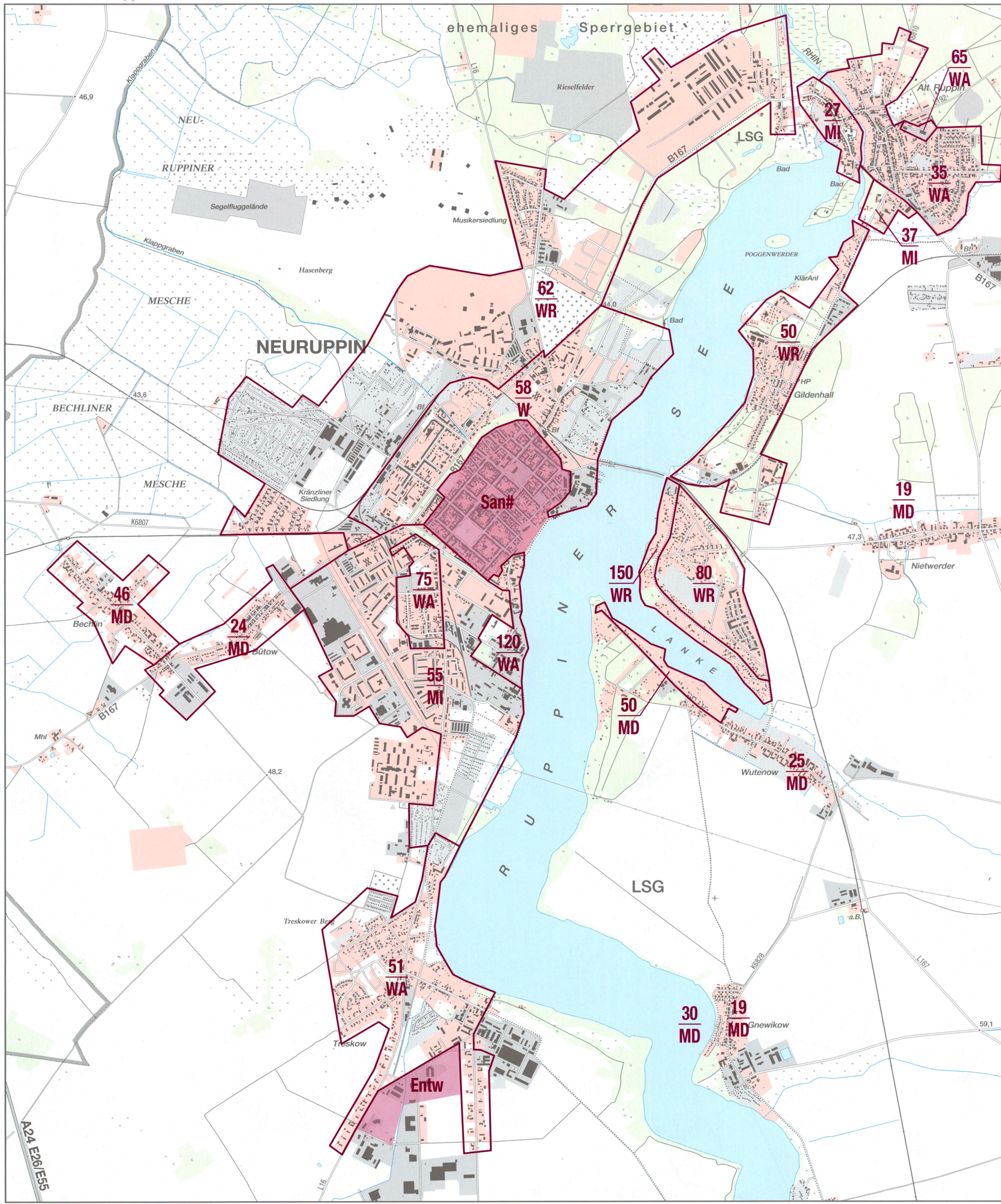
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 1. Januar 2006

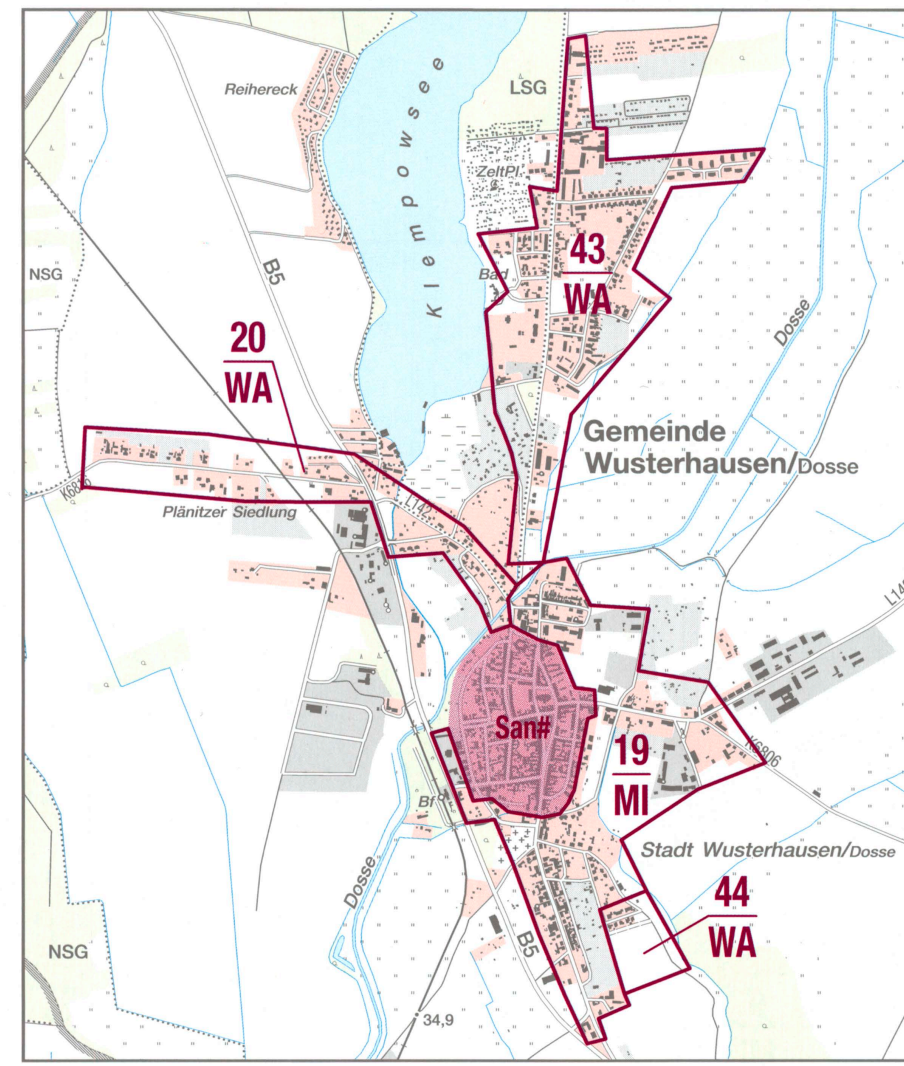


© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2006

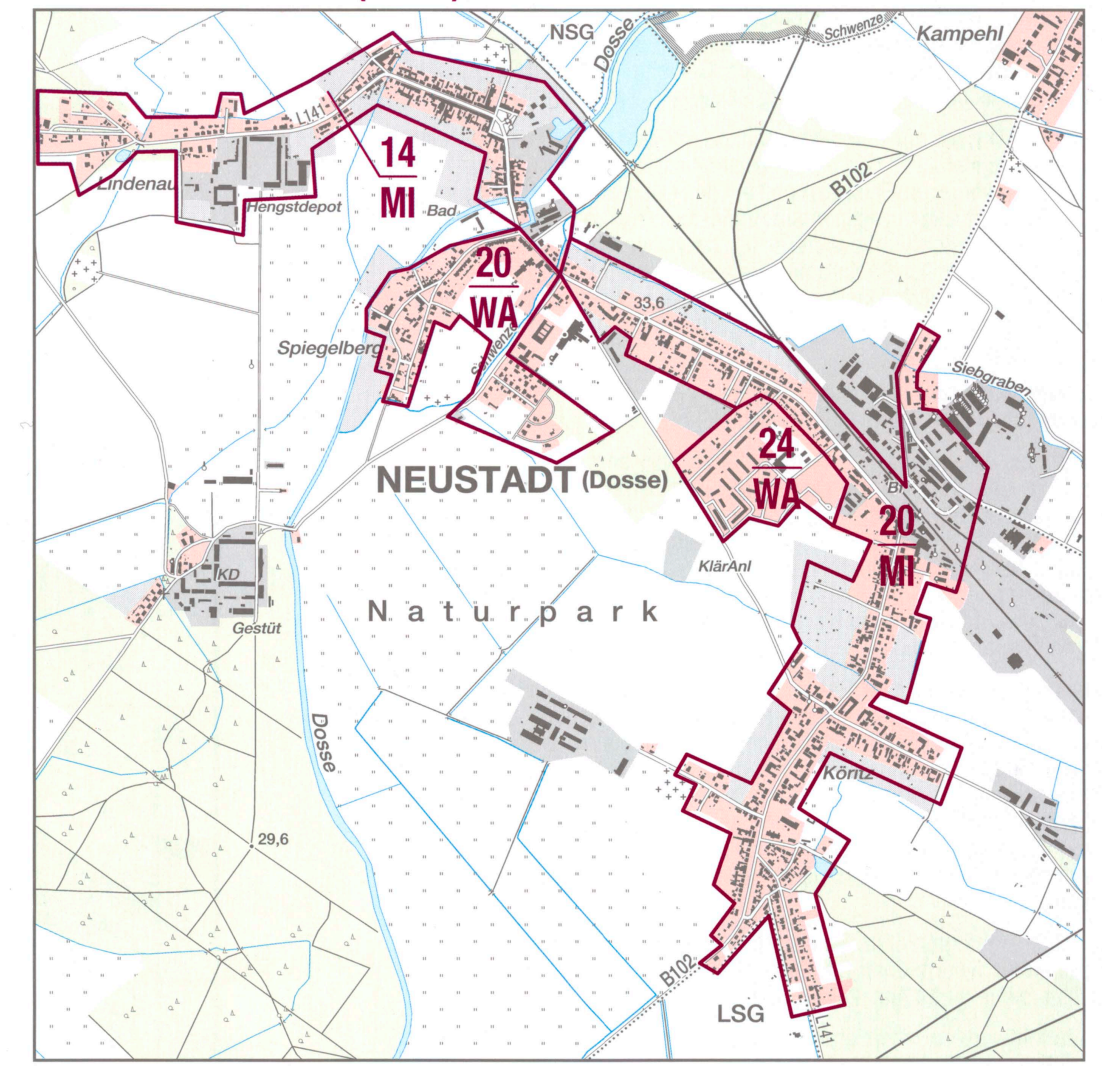
Nebenkarte Neuruppin 1 : 25 000



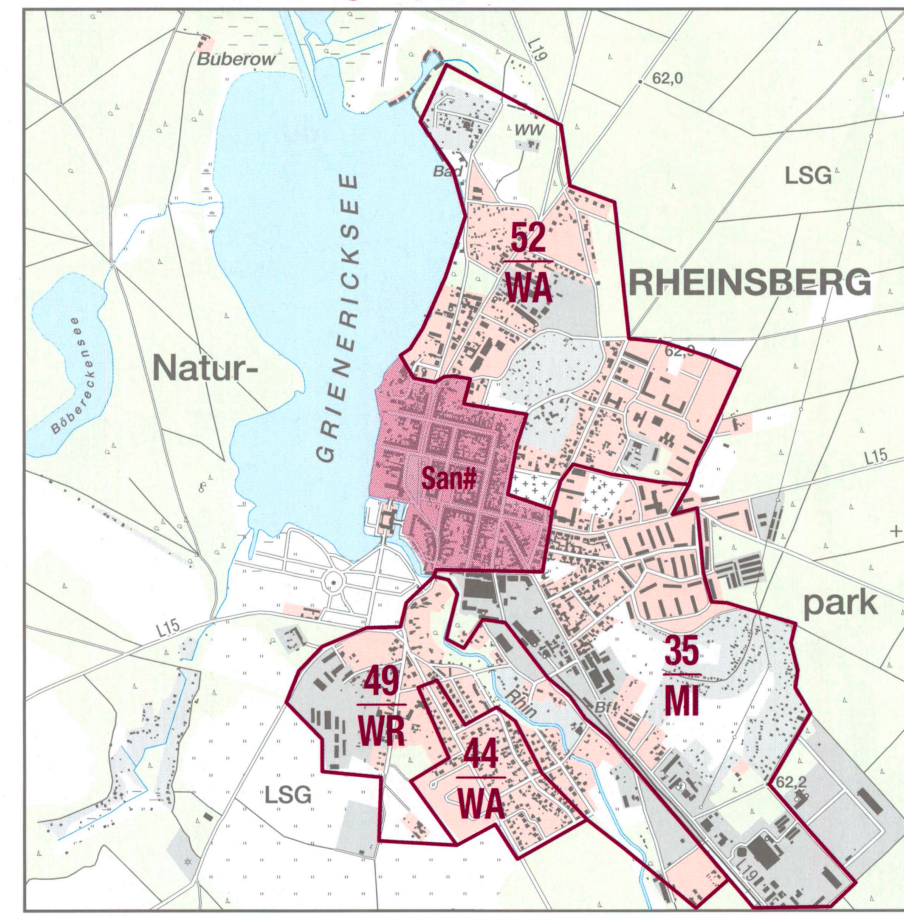
Nebenkarte Wusterhausen/Dosse 1 : 25 000



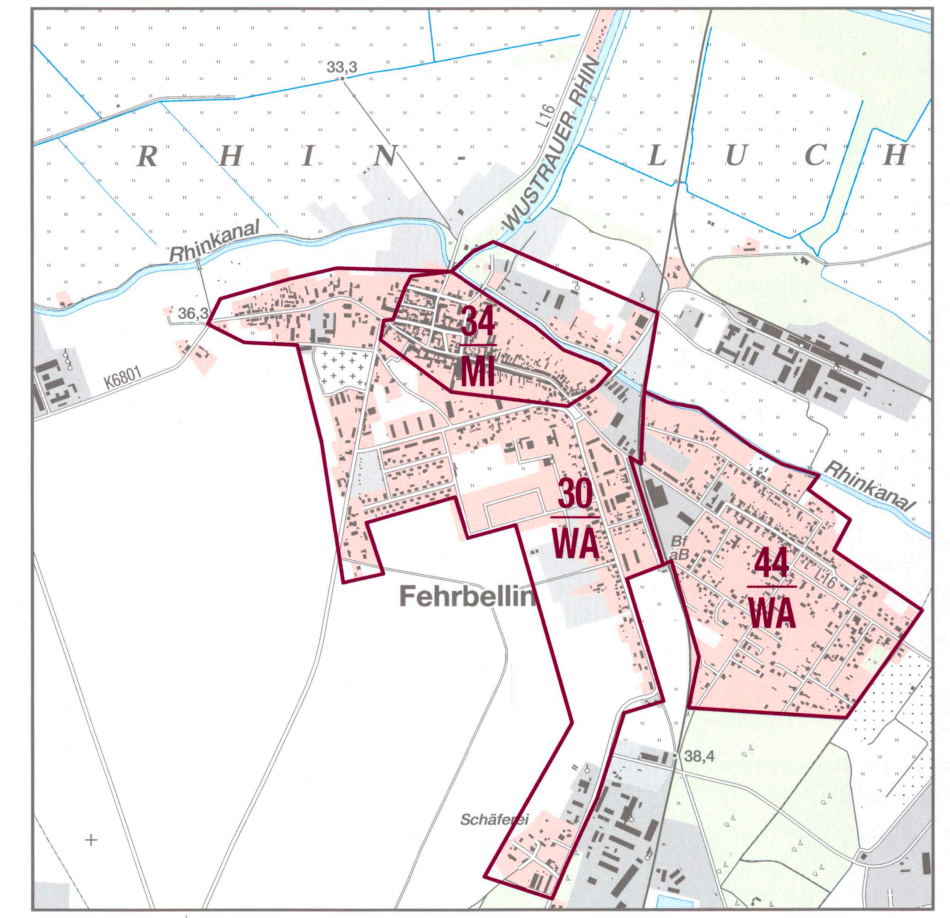
Nebenkarte Neustadt (Dosse) 1 : 25 000



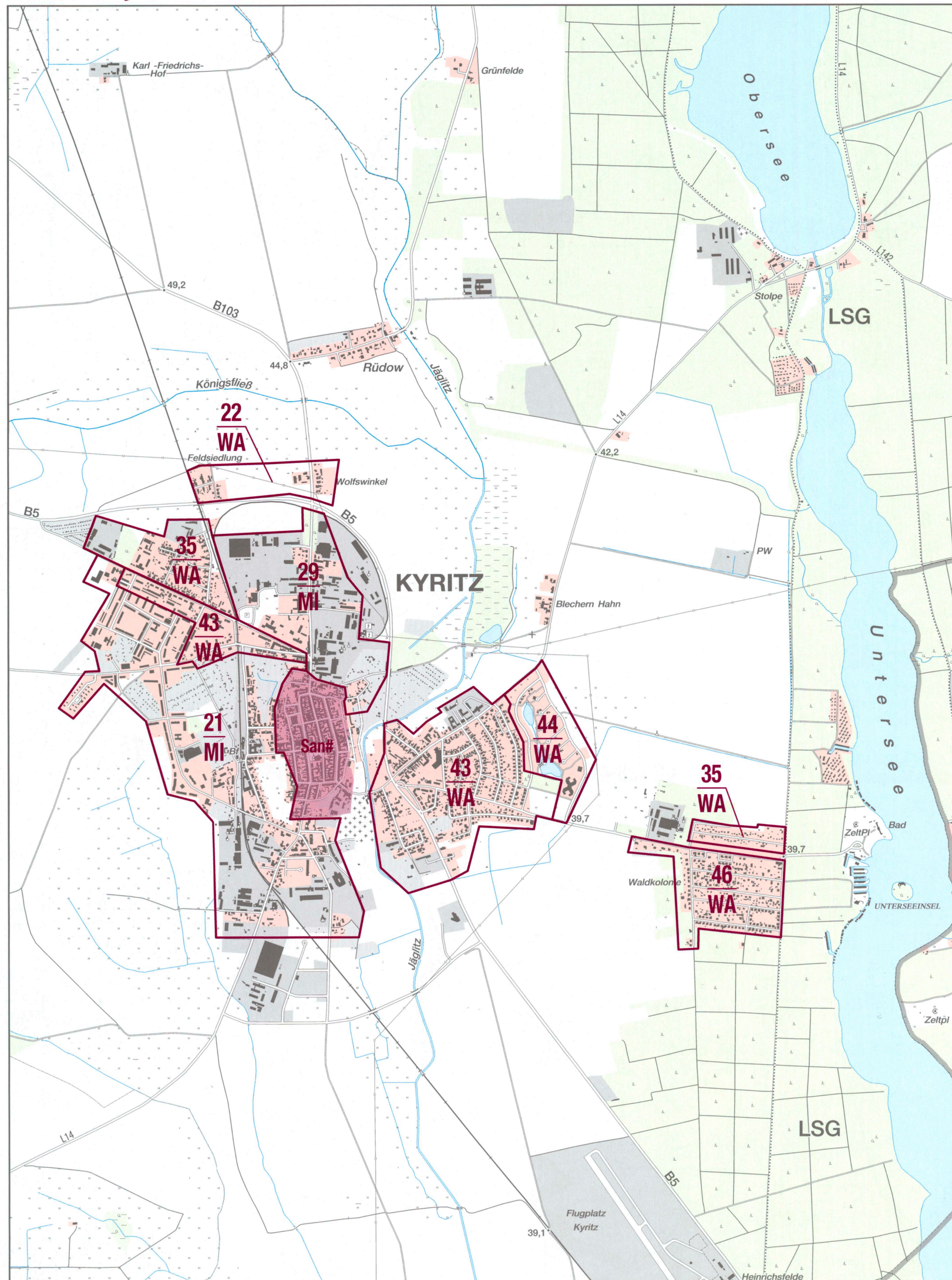
Nebenkarte Rheinsberg 1 : 25 000



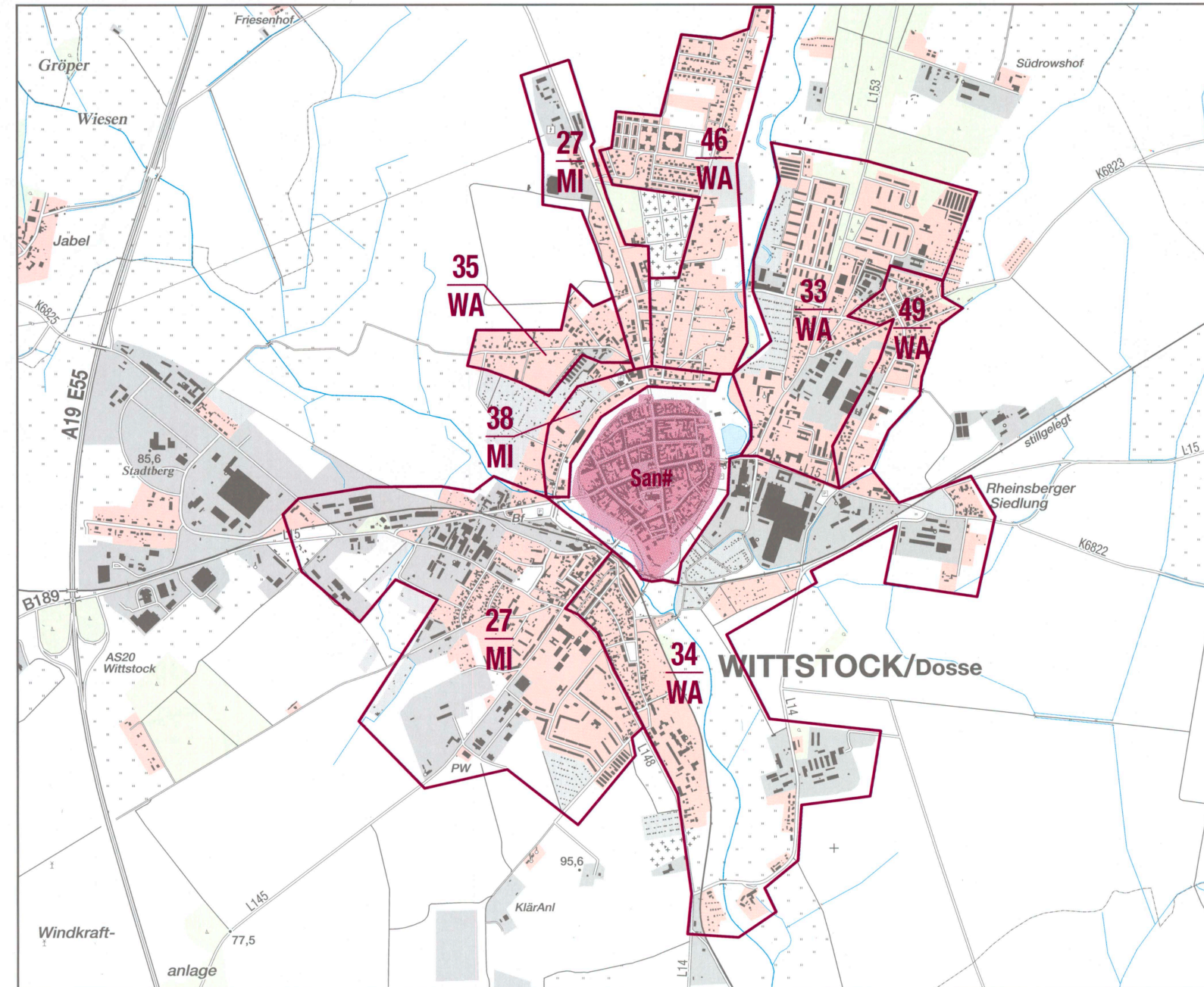
Nebenkarte Fehrbellin 1 : 25 000



Nebenkarte Kyritz 1 : 25 000



Nebenkarte Wittstock/Dosse 1 : 25 000



Nebenkarte Lindow (Mark) 1 : 25 000

