

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückspreise 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 2008 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baur eiles 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 unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsgatt, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückspreise über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbefreies Land ermittelt worden. Erschließungsbefreies Land ist nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 2009 errichtet worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeträge 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 förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertigkeit (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 den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

- W** Wohnfläche
 - WA** allgemeines Wohngebiet
 - WR** reines Wohngebiet
 - WS** Kleinsiedlungsgebiet
 - WB** besonderes Wohngebiet
- M** gemischte Baufläche
 - MD** Dorfgebiet
 - MI** Mischgebiet
 - MG** Gewerbegebiet
 - GI** Industriegebiet
 - SO** Sondergebiet
 - SOE** Erholungsgebiet
- R** abweichender Entwicklungsstand
 - R** Rohbauland
 - E** Bauverwaltungsland
- B** Bauweise
 - O** offene Bauweise
 - G** geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

- Geschosszahl**
 - römische Zahl
 - z. B. z. = zweigeschossige Bauweise (Wollgeschosse)
- Geschossflächenzahl**
 - arabische Dezimalzahl
 - z. B. GFZ 1,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl**
 - arabische Dezimalzahl
 - z. B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
- Baumasszahl**
 - arabische Dezimalzahl
 - z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baumaße je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

- Grundstückstiefe** - arabische Zahl z. B. 30 m
- Grundstücksfläche** - arabische Zahl z. B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

- SI 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 Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

- A** sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinträchtigter Zustand (Anfangswertqualität)
- N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

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

Beispiele:

- 80** Bodenrichtwert erschließungsbefreit nach BauGB
- WA-O-II-GFZ 0,5-20m-500m²** allgemeines Wohngebiet offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksfläche 500 m²
- 130*** Bodenrichtwert erschließungsbefreit nach BauGB und KAG wie vor
- (40)** Bodenrichtwert erschließungsbefreit nach BauGB
- R-W** Rohbauland-Wohnfläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig genutztes Grundstück mit geübeter landwirtschaftlicher Nutzung und enthalten den Baumbestand.

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 Grundstückspreise im Landkreis Ostprignitz-Ruppin in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion:

Gutachterausschuss für Grundstückspreise 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

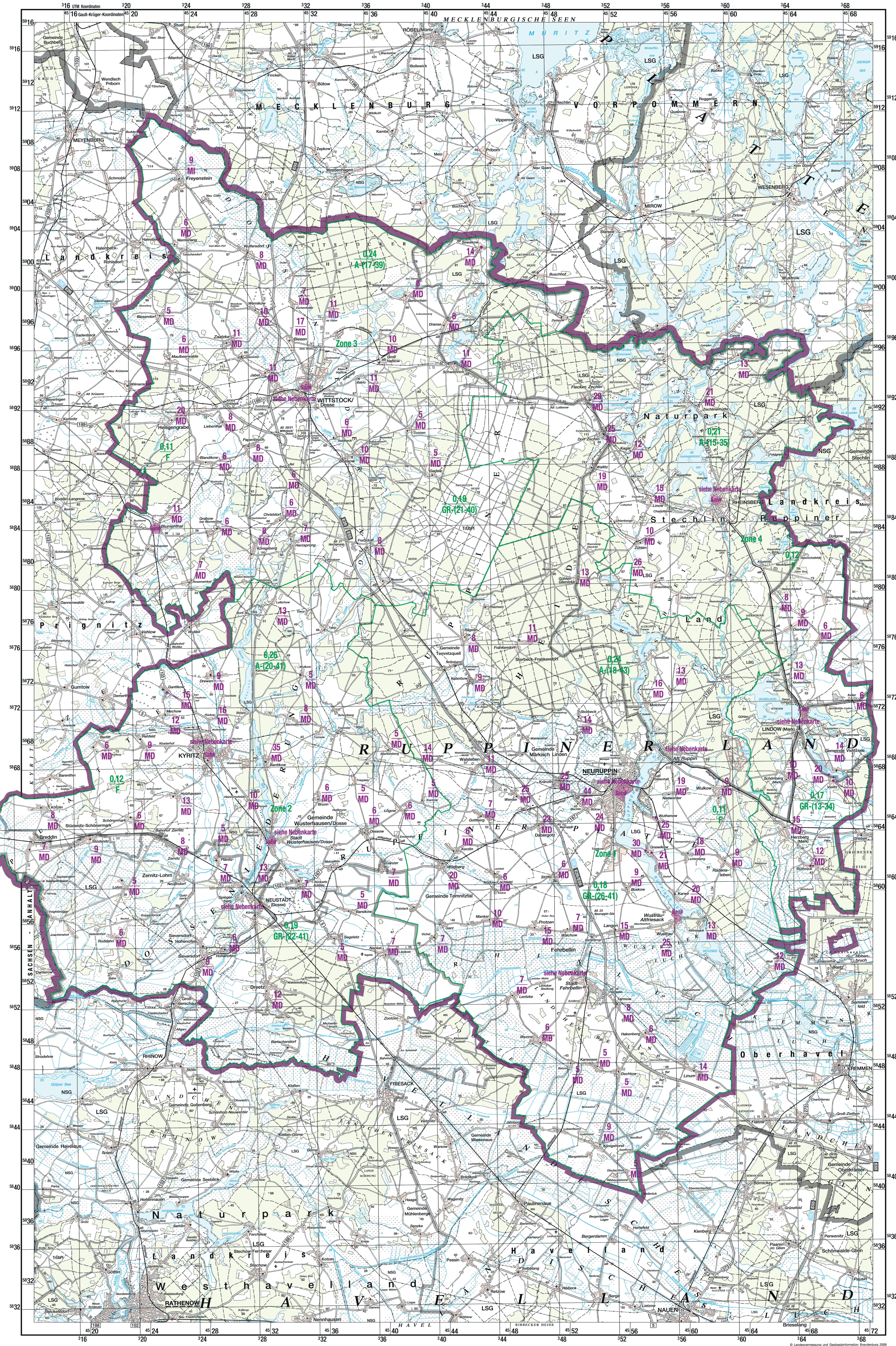
Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

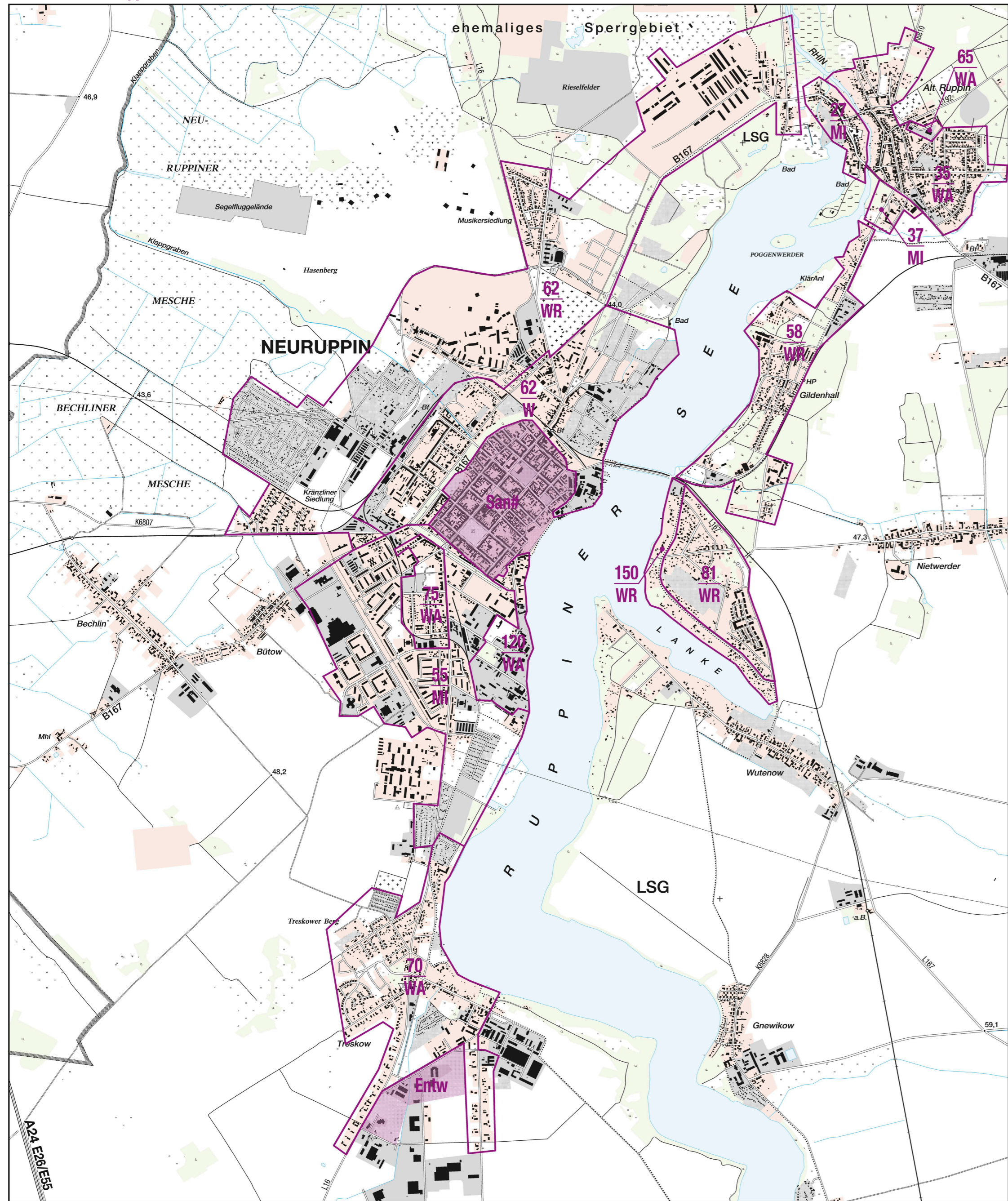
Sitz der Geschäftsstelle:
beim Kataster- und Vermessungsamt
Perleberger Straße 21, 16866 Kyritz
Tel.: (03 39 71) 6 24 92 Fax: (03 39 71) 7 10 47
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

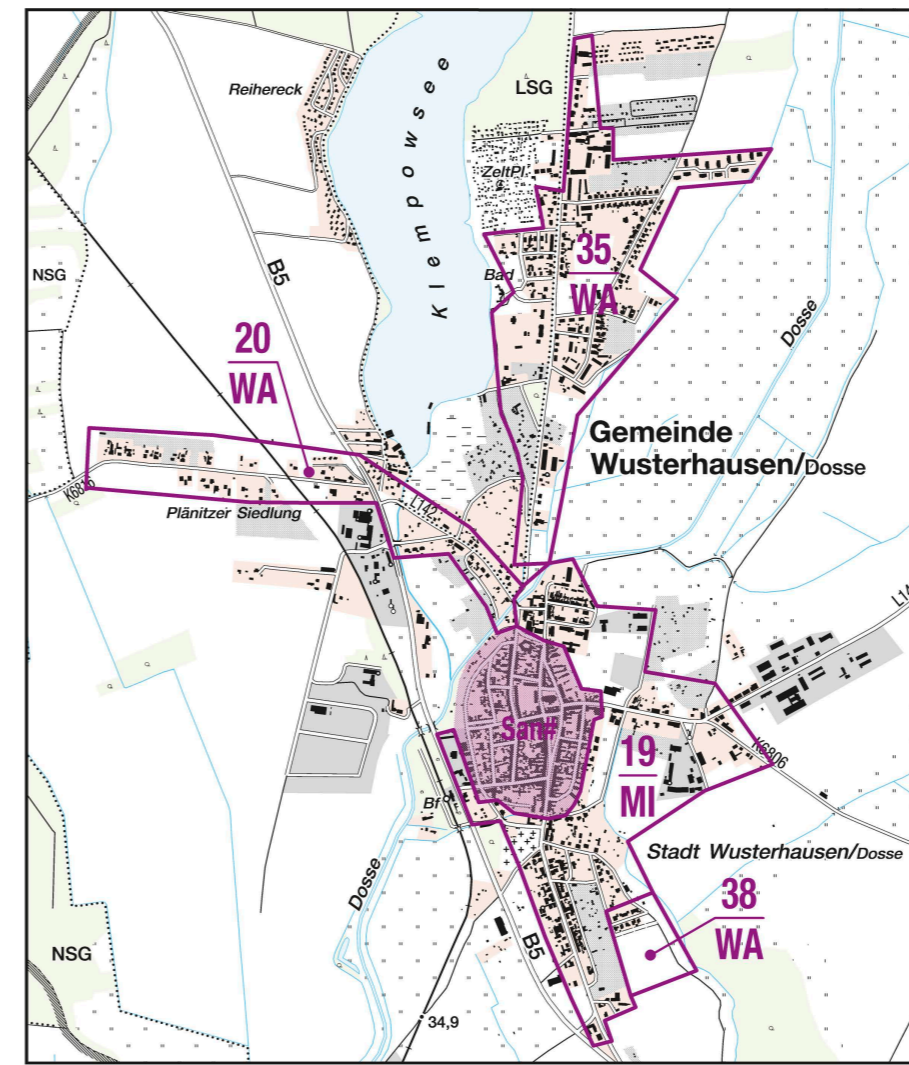
Stichtag: 1. Januar 2008



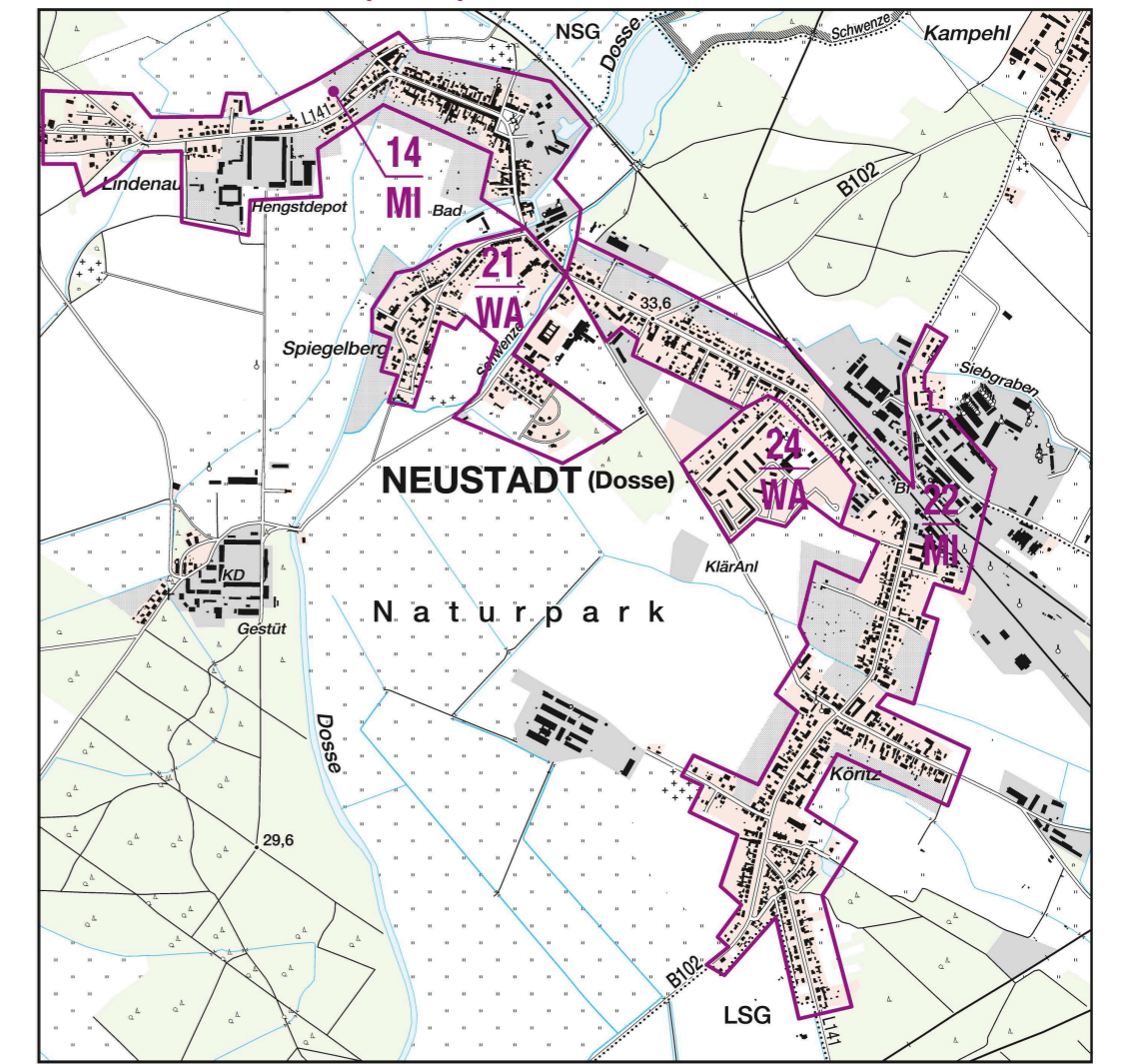
Nebenkarte Neuruppin 1 : 25 000



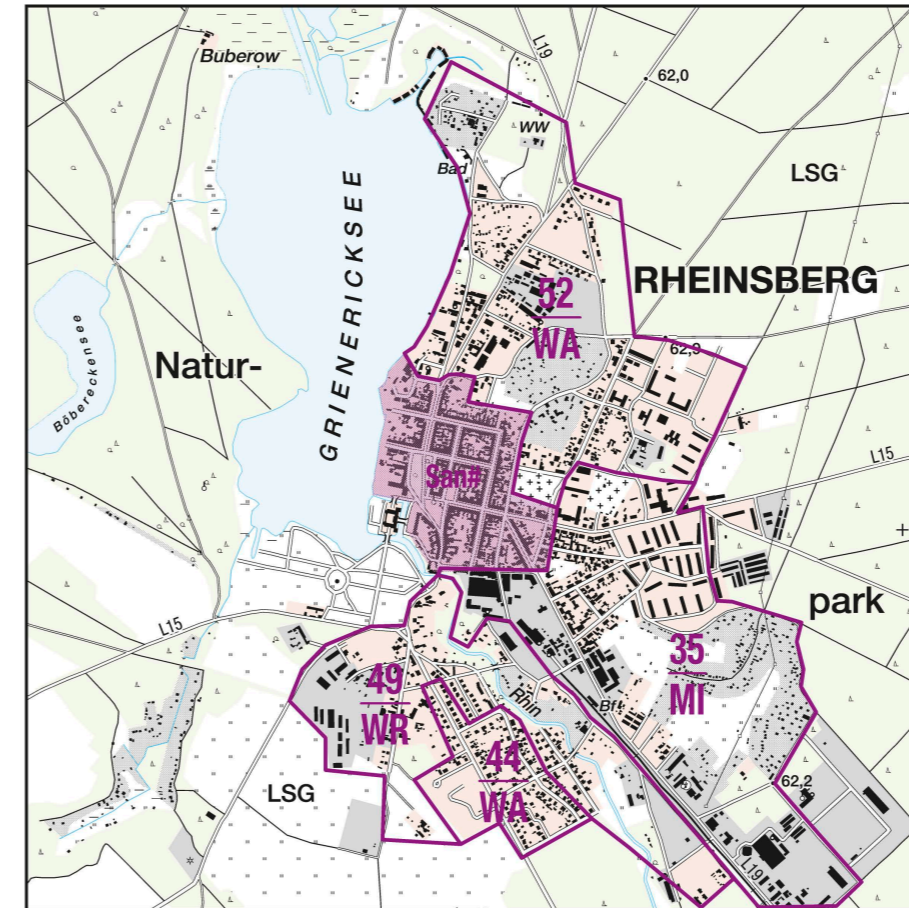
Nebenkarte Wusterhausen/Dosse 1 : 25 000



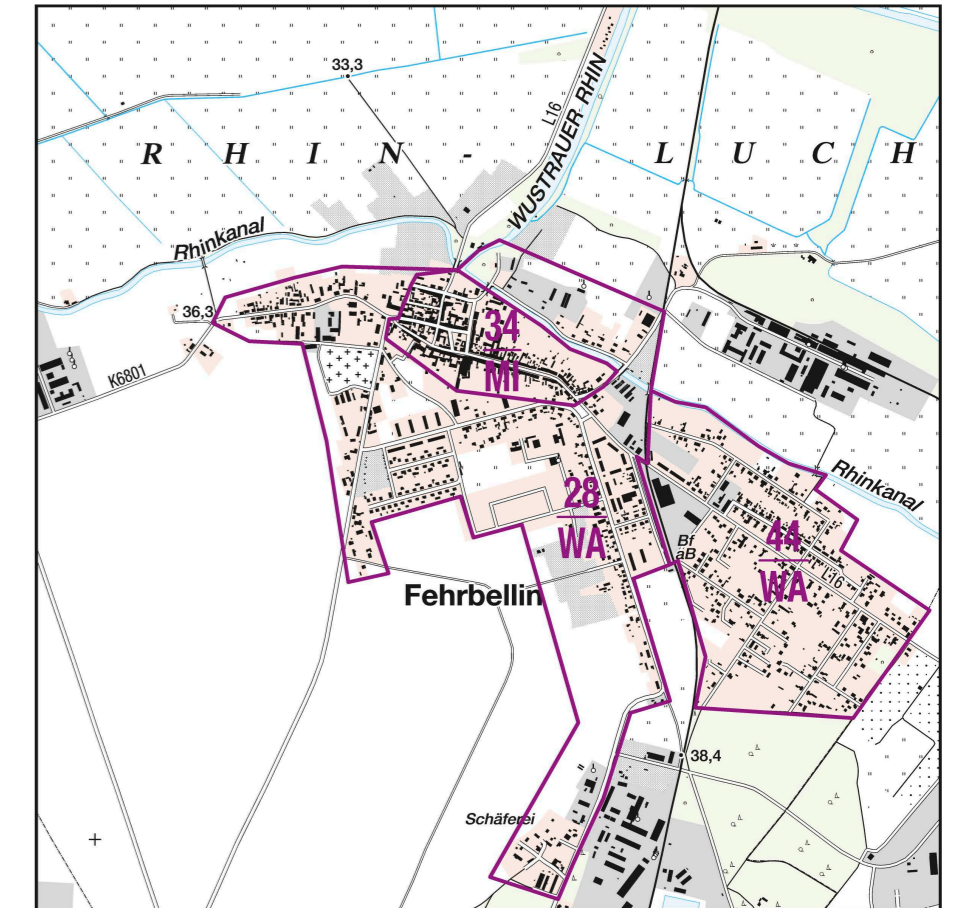
Nebenkarte Neustadt (Dosse) 1 : 25 000



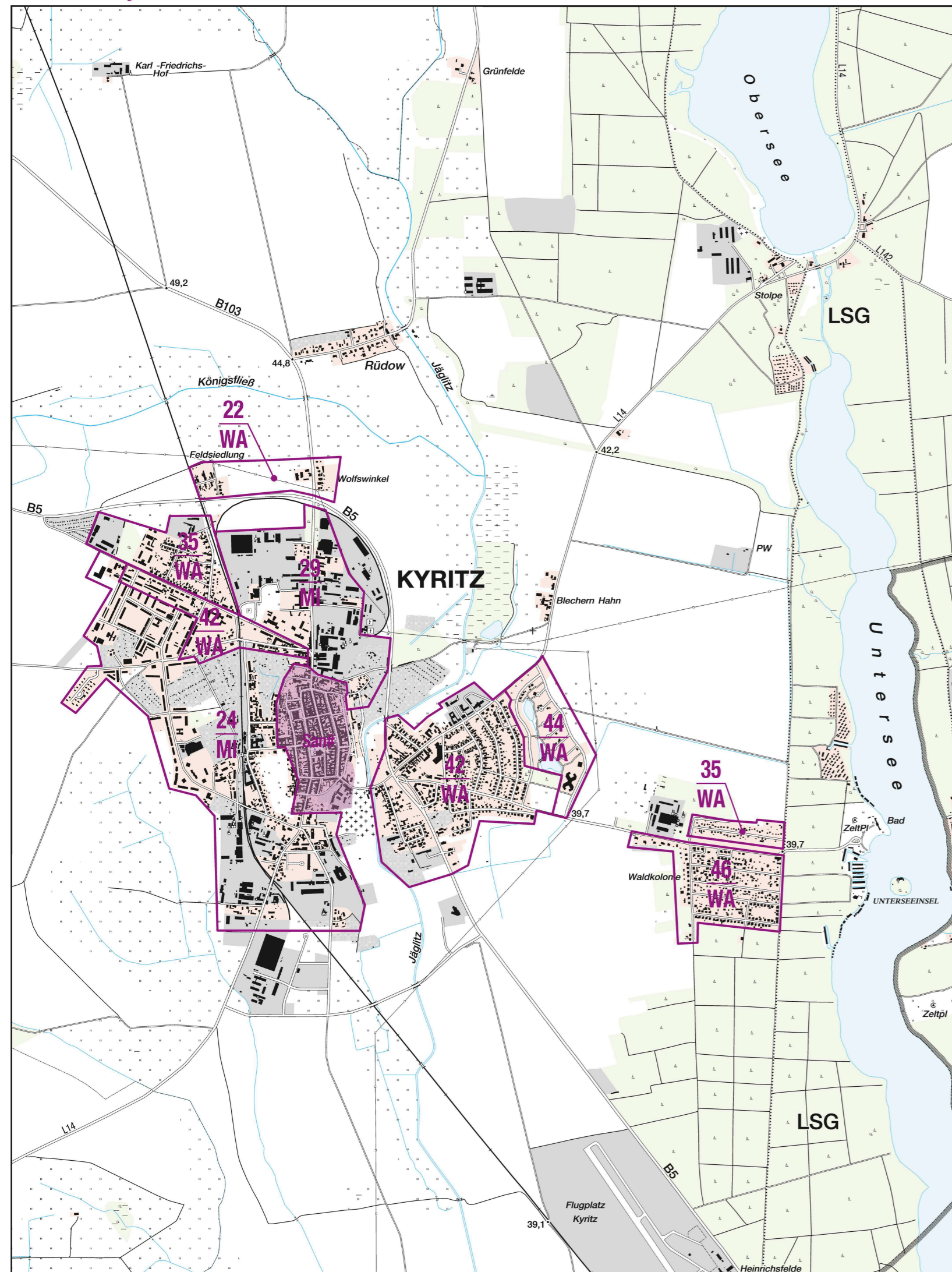
Nebenkarte Rheinsberg 1 : 25 000



Nebenkarte Fehrbellin 1 : 25 000



Nebenkarte Kyritz 1 : 25 000



Nebenkarte Wittstock/Dosse 1 : 25 000



Nebenkarte Lindow (Mark) 1 : 25 000

