

# ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel 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 2001 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 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 sind in wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt – bzw. in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsteller 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. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB 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 Ausnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen können die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe 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 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 wieder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m <sup>2</sup>	Wertbeeinflussende Merkmale
R	Rohbauland
E	Bauwartungsland
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	
WA	allgemeines Wohngebiet
WR	reines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet
SOE	Erholungsgebiet
<b>Bauweise</b>	
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
Geschosszahl	- römische Zahl z.B. II = zweigeschossige Bauweise
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. BMZ 3,4 = 3,4 t Baumasse je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
<b>Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks</b>	
Grundstückstiefe	- arabische Zahl z.B. 30m
Grundstücksbreite	- arabische Zahl z.B. 60m
<b>Bodenrichtwertzonen</b> werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.	
<b>Förmlich festgelegte Gebiete</b> nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farblich hinterlegt:	
San	Sanierungsgebiet
Entw	Entwicklungsbereich
Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit	
San	Sanierungsgebiet
Entw	Entwicklungsbereich
Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:	
A	sanierungs- bzw. entwicklungsunreifer Zustand (Anfangswertqualität)
N	Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

**Beispiele:**

80	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
WA-o-II-GFZ 0,5-20m-500m <sup>2</sup>	allgemeines Wohngebiet offene Bauweise zweigeschossige Bebauung Geschossflächenzahl 0,5 Grundstückstiefe 20m Grundstücksfläche 500m <sup>2</sup>
130	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
vor	wie vor
(40)	Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
R-W	Rohbauland-Wohnbaufläche

Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel  
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Redaktion:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Herausgearbeitet und Druck:  
Landesvermessungsamt Brandenburg

Kartographie:  
Topographische Karte 1:100 000 (Regionalkarte)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber.  
Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroformierung, Digitalisieren,  
Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.

**BODENRICHTWERTKARTE**

**LANDKREIS OBERHADEL**

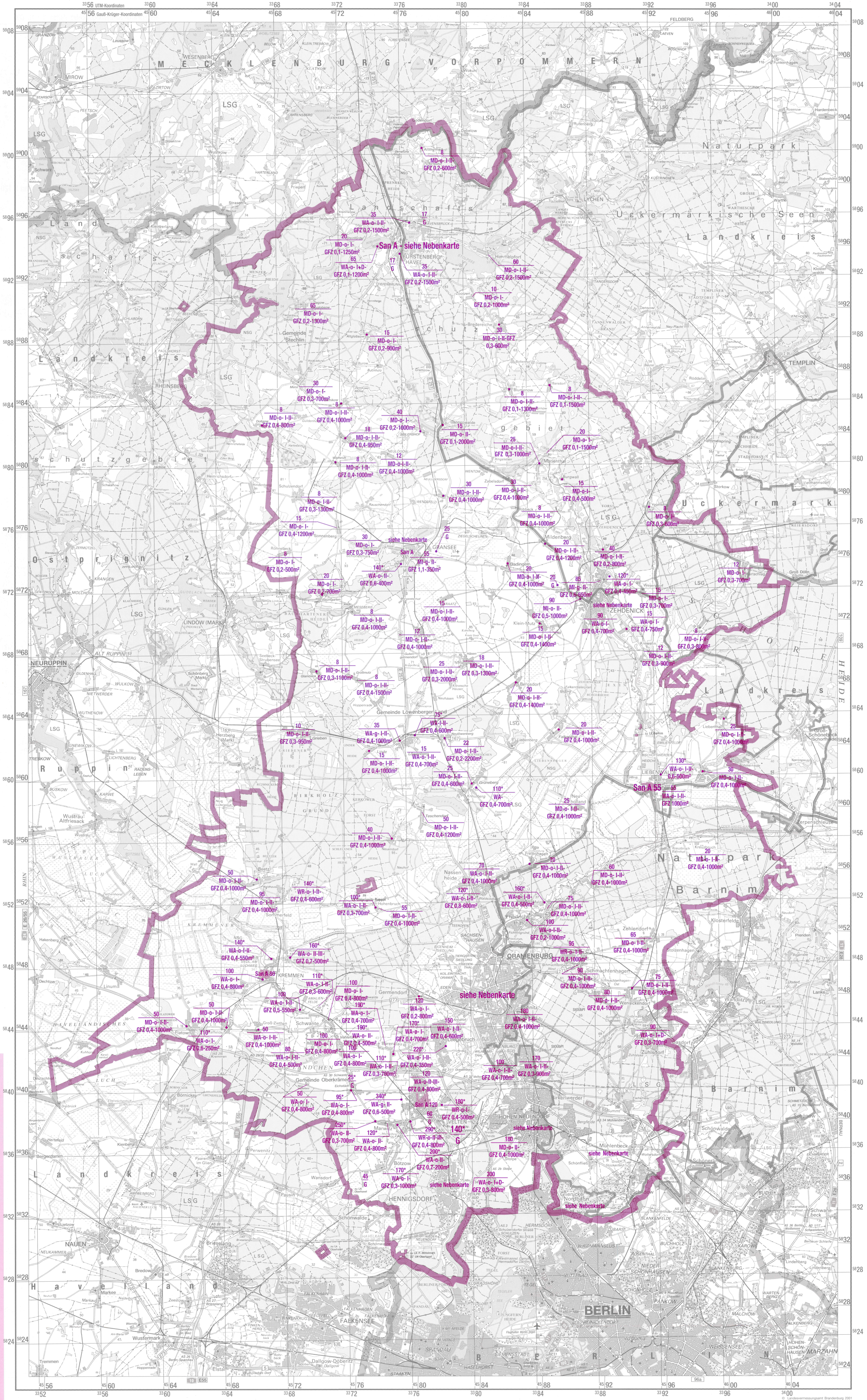
Maßstab 1 : 100 000

Landesvermessungsamt Brandenburg  
Dienstort Potsdam  
Helmich - Mann - Allee 103  
14473 Potsdam  
Telefon 0331/58 44 - 0  
Fax 0331/87 23 87 u. 884 41 26

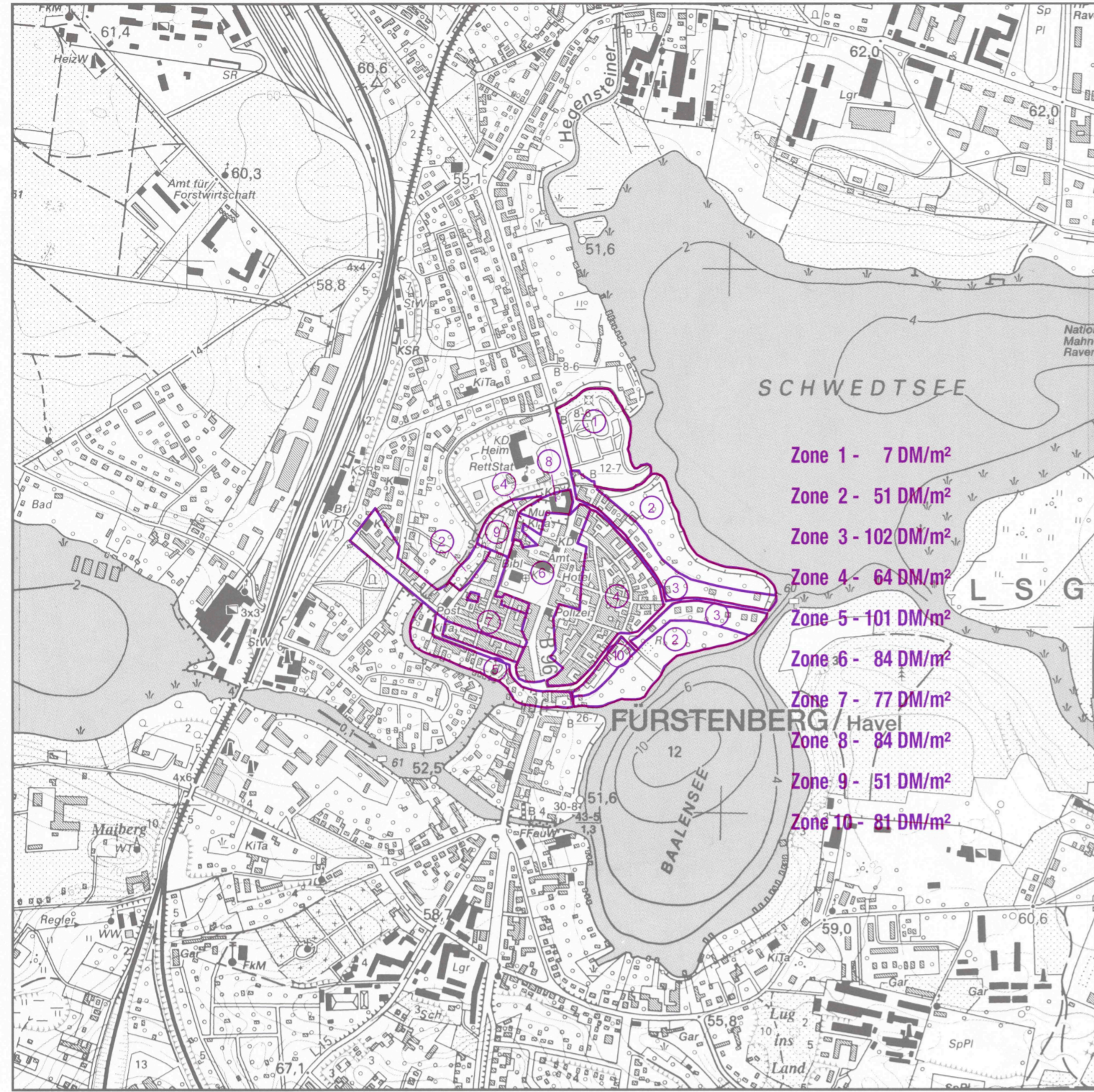
Inv: 5 01/24  
Sign: 5 01/24

Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
Landkreis Oberhavel  
Kataster- und Vermessungsamt  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Poststraße 1, 16515 Oranienburg  
Tel.: (033 01) 60 15 81 Fax: (033 01) 60 15 80  
in Zusammenarbeit mit dem  
Landesvermessungsamt Brandenburg

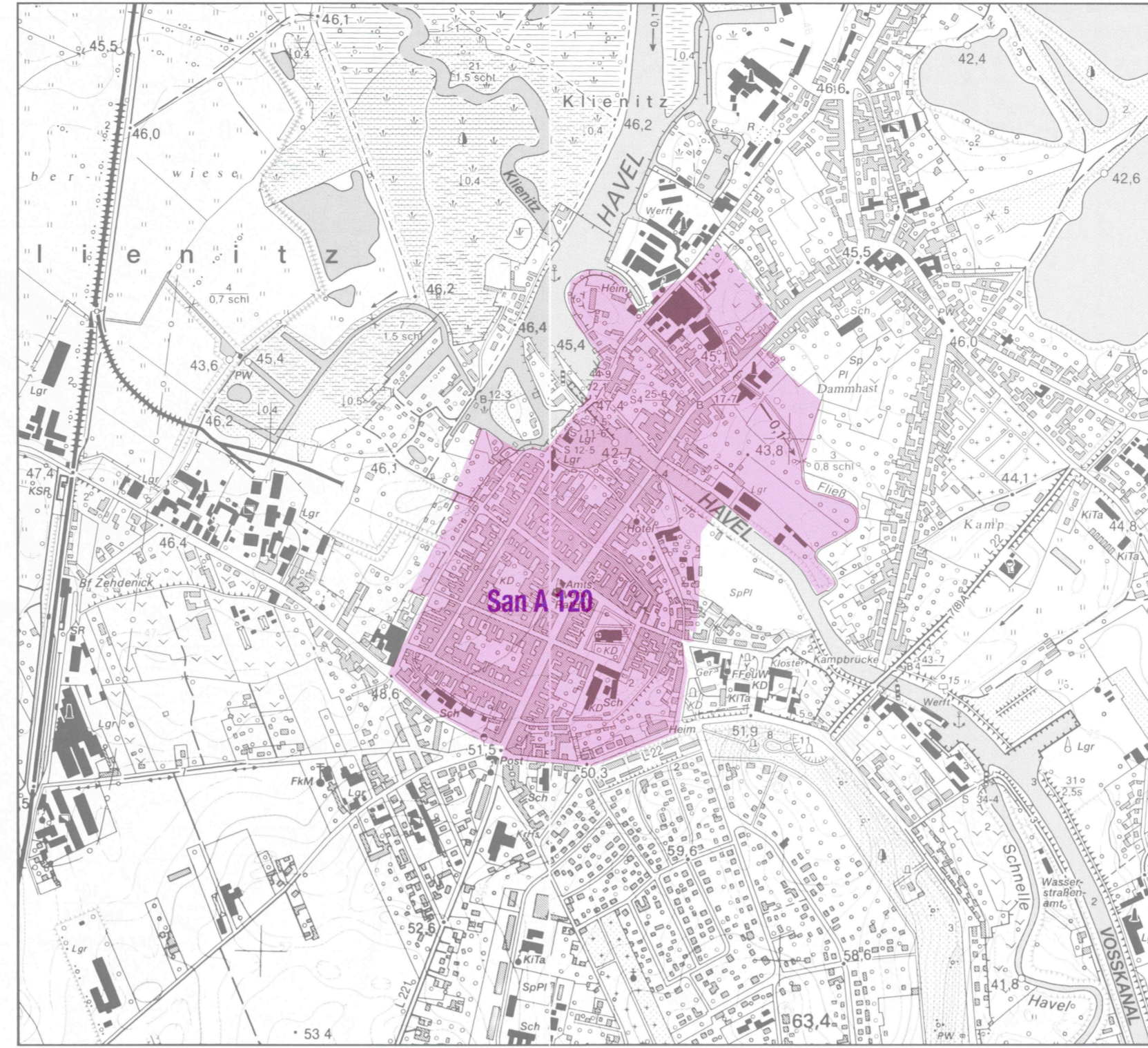
Stand: 01. Januar 2001



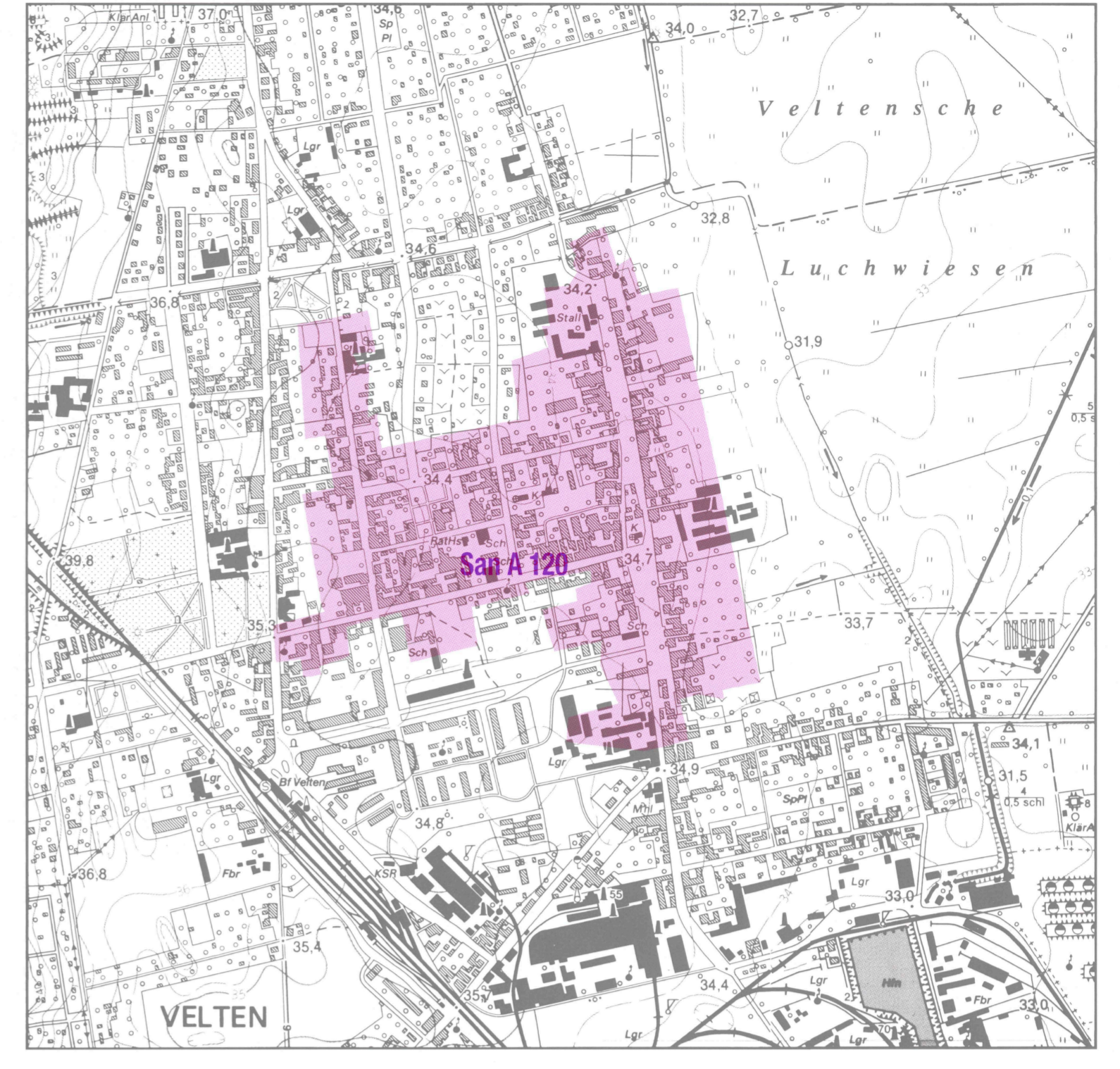
Nebenkarte Sanierungsgebiet Fürstenberg/Havel 1 : 10 000



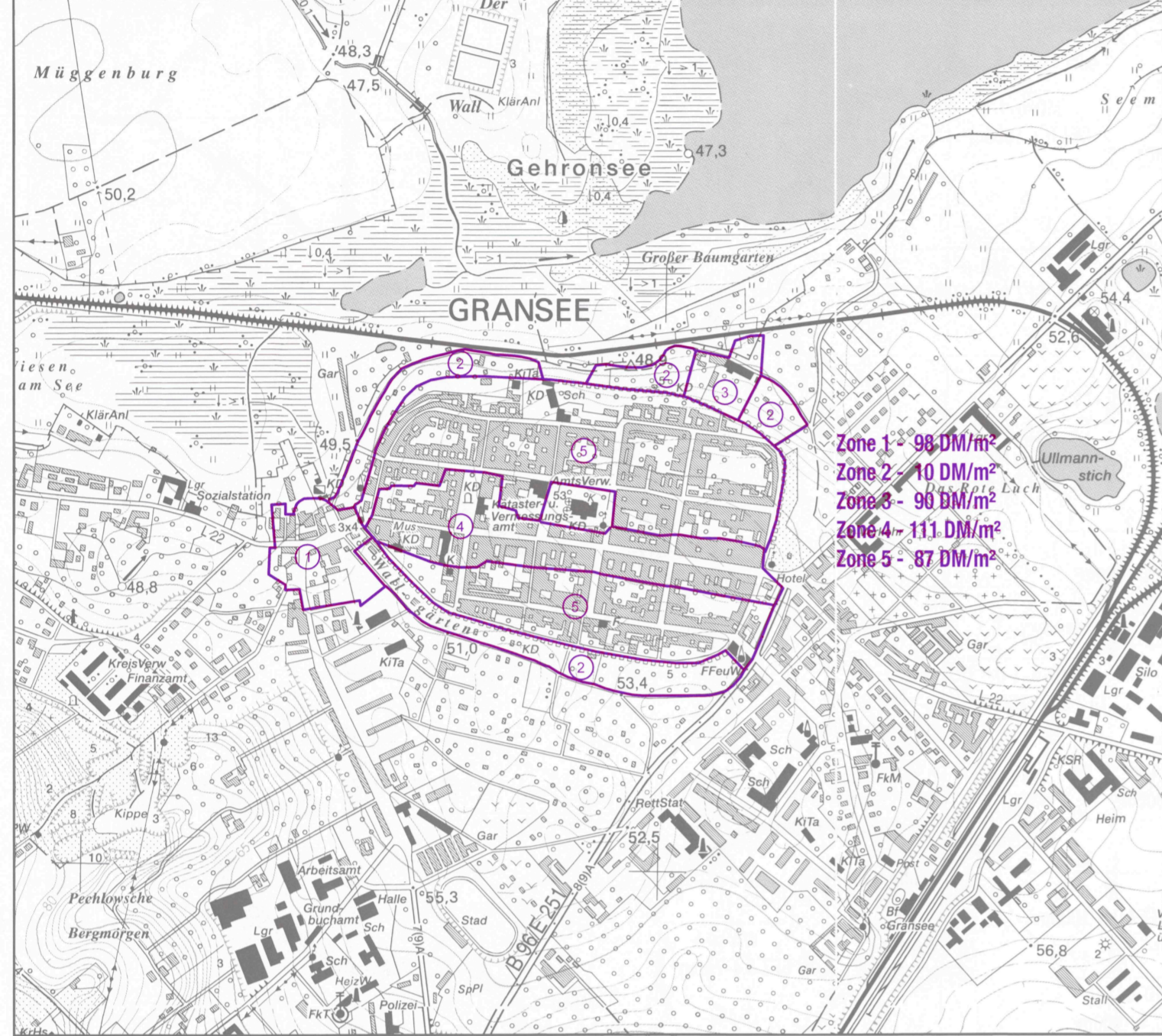
Nebenkarte Sanierungsgebiet Zehdenick 1 : 10 000



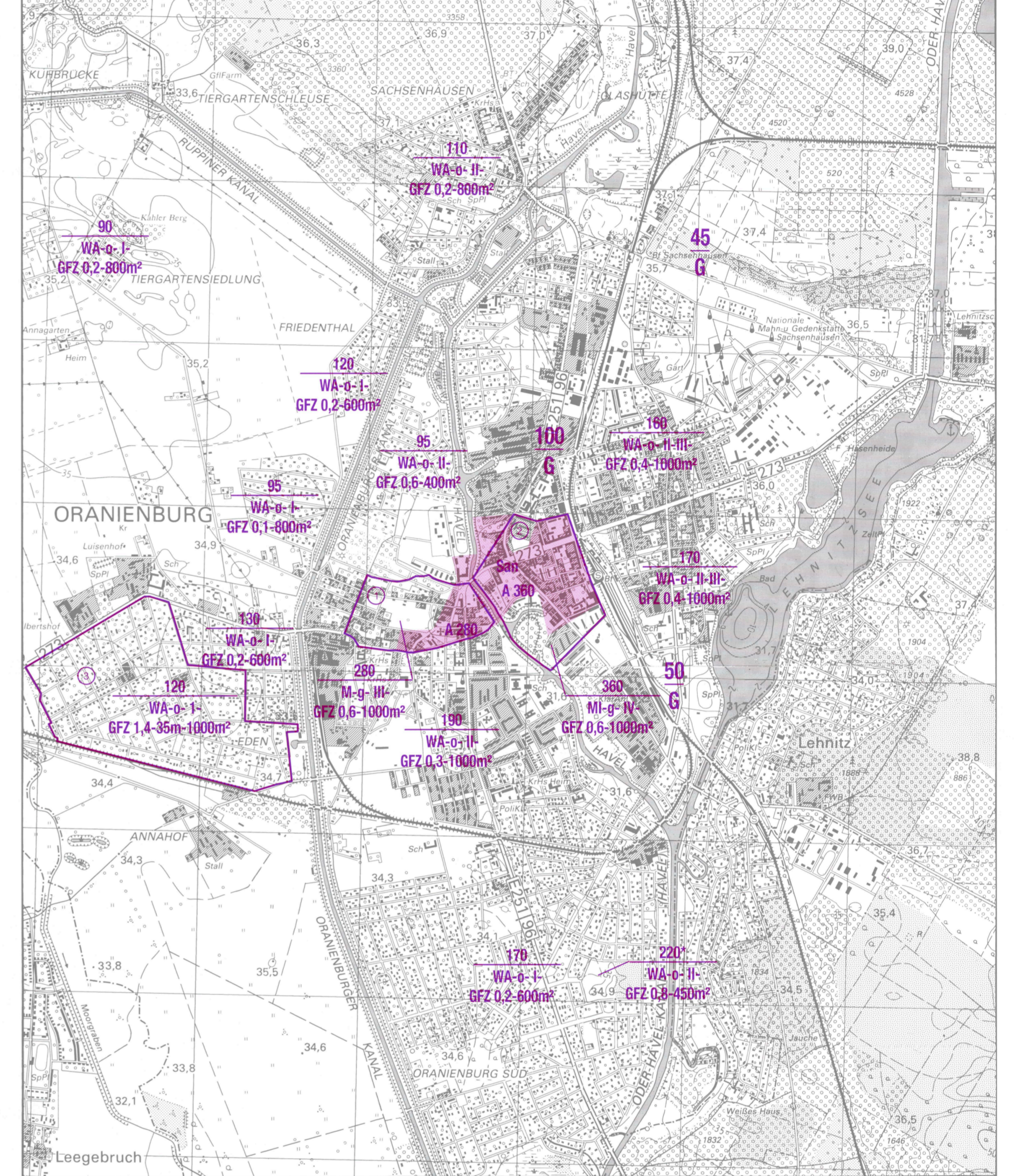
Nebenkarte Sanierungsgebiet Velten 1 : 10 000



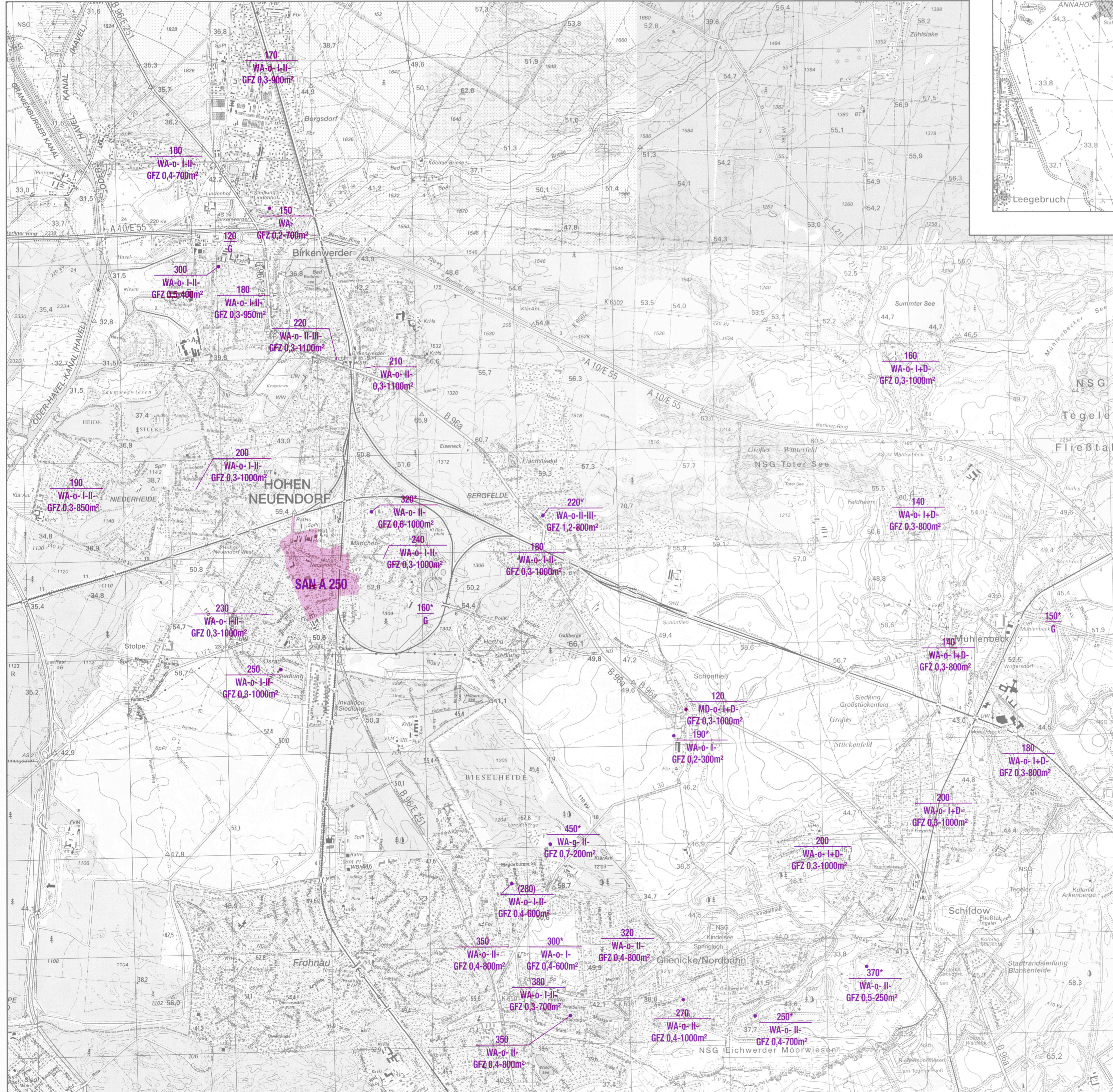
Nebenkarte Sanierungsgebiet Gransee 1 : 10 000



Nebenkarte Oranienburg 1 : 25 000



Nebenkarte Birkenwerder, Hohen Neuendorf, Mühlenbeck und Schildow 1 : 25 000



Nebenkarte Hennigsdorf 1 : 25 000

