

**ERLÄUTERUNGEN**

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angeordneten Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterauswertungsverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2005 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert 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 baureifes und bebauten 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 vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigten nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterauschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch Erschließungsbeitragsbaufreies Land 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 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 Endwertqualität (siehe § 194 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastentfrei 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 bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**  
**Wertbeeinflussende Merkmale**

**Art der baulichen Nutzung**

- W** Wohnbaufäche
  - WA** allgemeines Wohngebiet
  - WS** reines Wohngebiet
  - WB** Kleinsiedlungsgebiet
  - WD** zoned Wohngebiet
- M** gemischte Baufläche
  - MD** Dorfgebiet
  - MI** Mischgebiet
  - ME** Kerngebiet
- G** gewerbliche Baufläche
  - GI** Gewerbegebiet
  - GR** Industriegebiet
- S** Sonderbaufäche
  - SO** Sondergebiet
  - SOE** Erholungsgebiet

**Abweichender Entwicklungszustand**

- R** Rohbauland
- E** Bauverwaltungsland
- 0** offene Bauweise
- 9** geschlossene Bauweise

**Maß der baulichen Nutzung**

- Geschosszahl** arabisches Zahl z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
- Geschossflächenzahl** arabisches Dezimalzahl z. B. GFZ 0,4 = geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl** arabisches Dezimalzahl z. B. GFZ 0,8 = überbaute Grundstücksfläche 80%
- Baumassenzahl** arabisches Dezimalzahl z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**

- Grundstückskategorie** arabisches Zahl z. B. 30 m
- Grundstücksfläche** arabisches Zahl z. B. 600 m<sup>2</sup>

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

**St Um** Stadtumbau- / Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gezielte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

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

**San** Sanierungsgebiet

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)

**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 Grundstücksfläche 500 m<sup>2</sup>
- 130<sup>+</sup>** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG wie vor
- (40)** Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
- R-W** Rohbauland-Wohnbaufäche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer 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 und die gebietstypische Grundstockgröße angegeben.

**Beispiele:**

- 0,50** A-35-1,5 ha
- 0,45** GR-40-0,5 ha
- 0,25** F-3,5 ha

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Redaktion:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

**Herausgeberarbeiten und Druck:** Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Kartengrundlage:** Topographische Regionalkarte 1:100 000; Nebenkarten: TSSO und Basis-ILM

Diese Karte ist geodätisch geschätzt. Verwertbar sind nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Alle Verwertigungen gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



**BODENRICHTWERTKARTE**

**LANDKREIS OBERHADEL**

Maßstab 1 : 100 000

**Herausgeber:** Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel Kataster- und Vermessungsamt

**Sitz der Geschäftsstelle:** Rungestraße 20, 16515 Oranienburg

**Tel.:** (0 33 01) 6 01 55 81; **-55 82, -55 67**

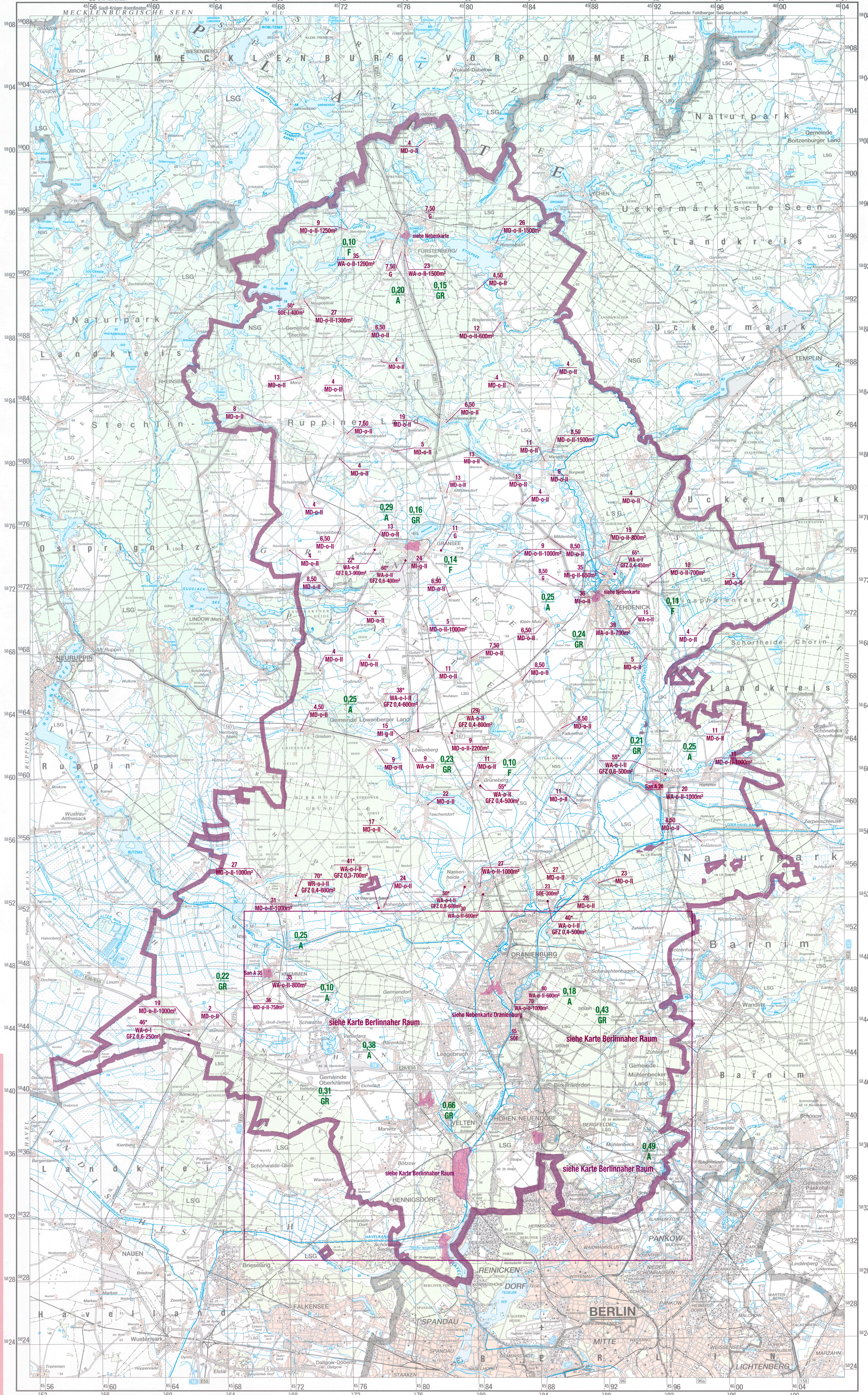
**Fax:** (0 33 01) 6 01 55 80

**Internet:** www.gutachterausschuss-bb.de

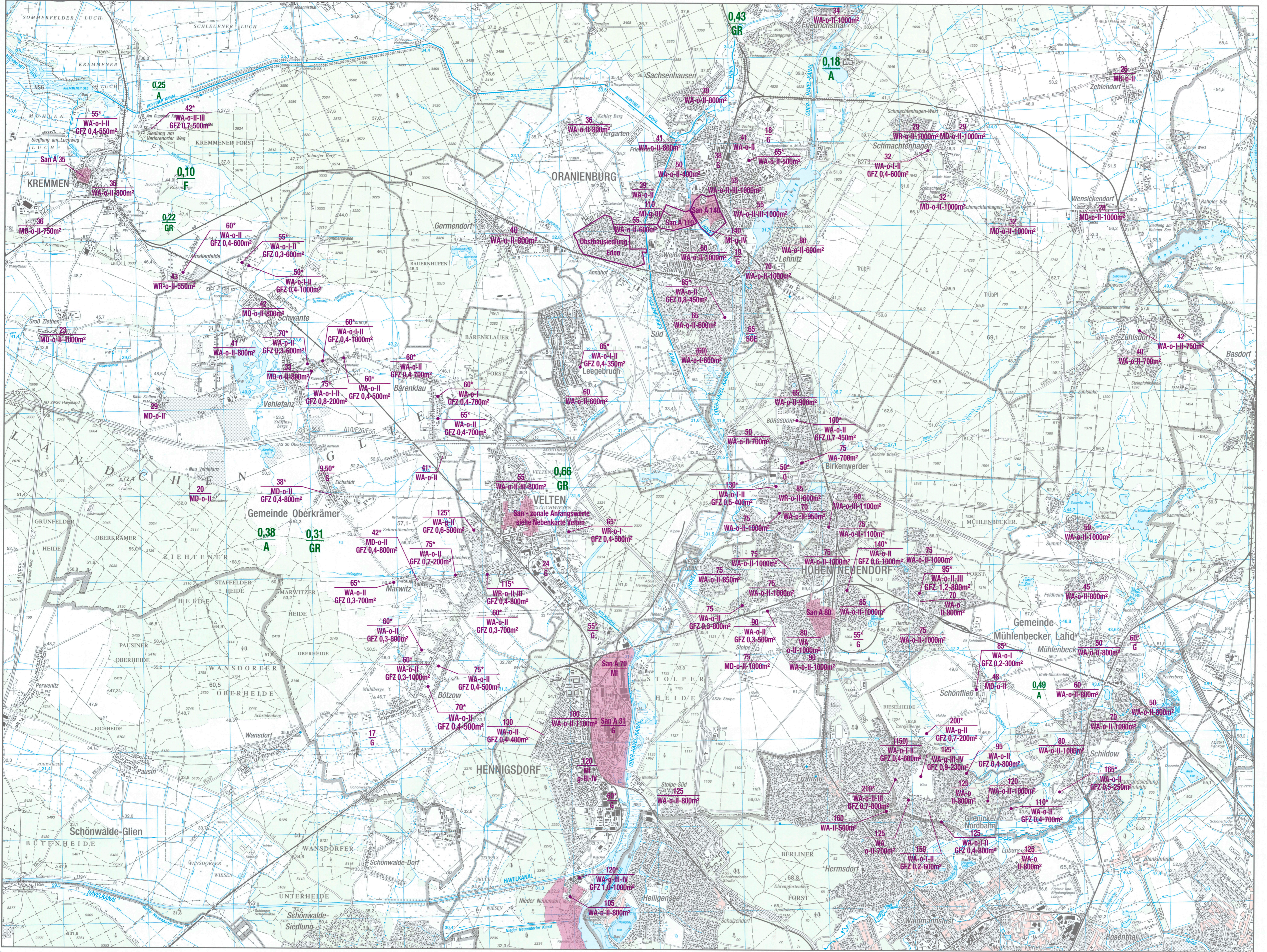
**in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg**

**Internet:** www.geobasis-bb.de

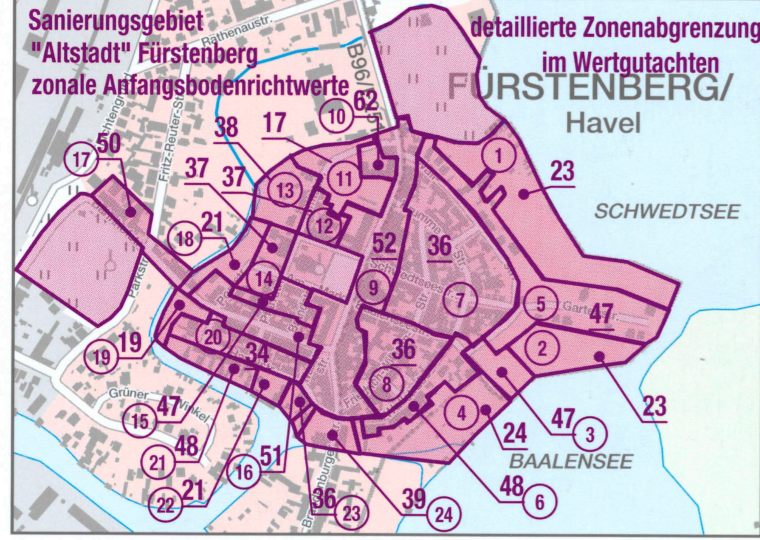
**Stichtag:** 01. Januar 2005



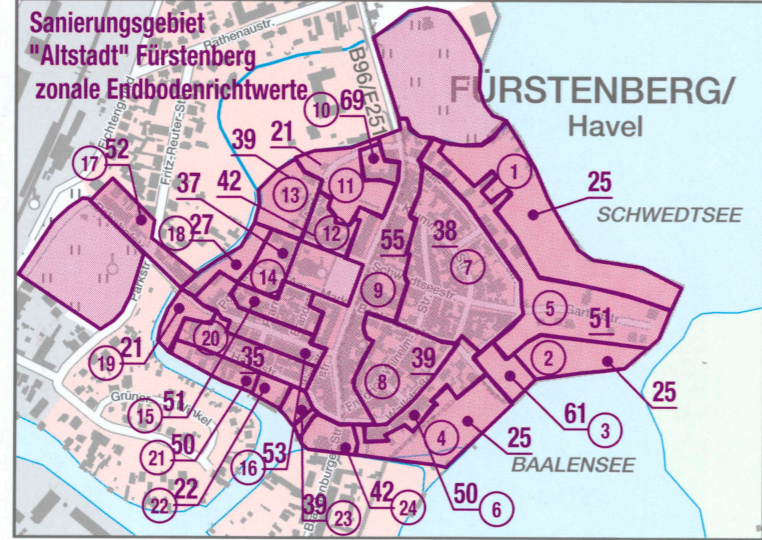
Nebenkarte Berlinhauer Raum 1 : 50 000



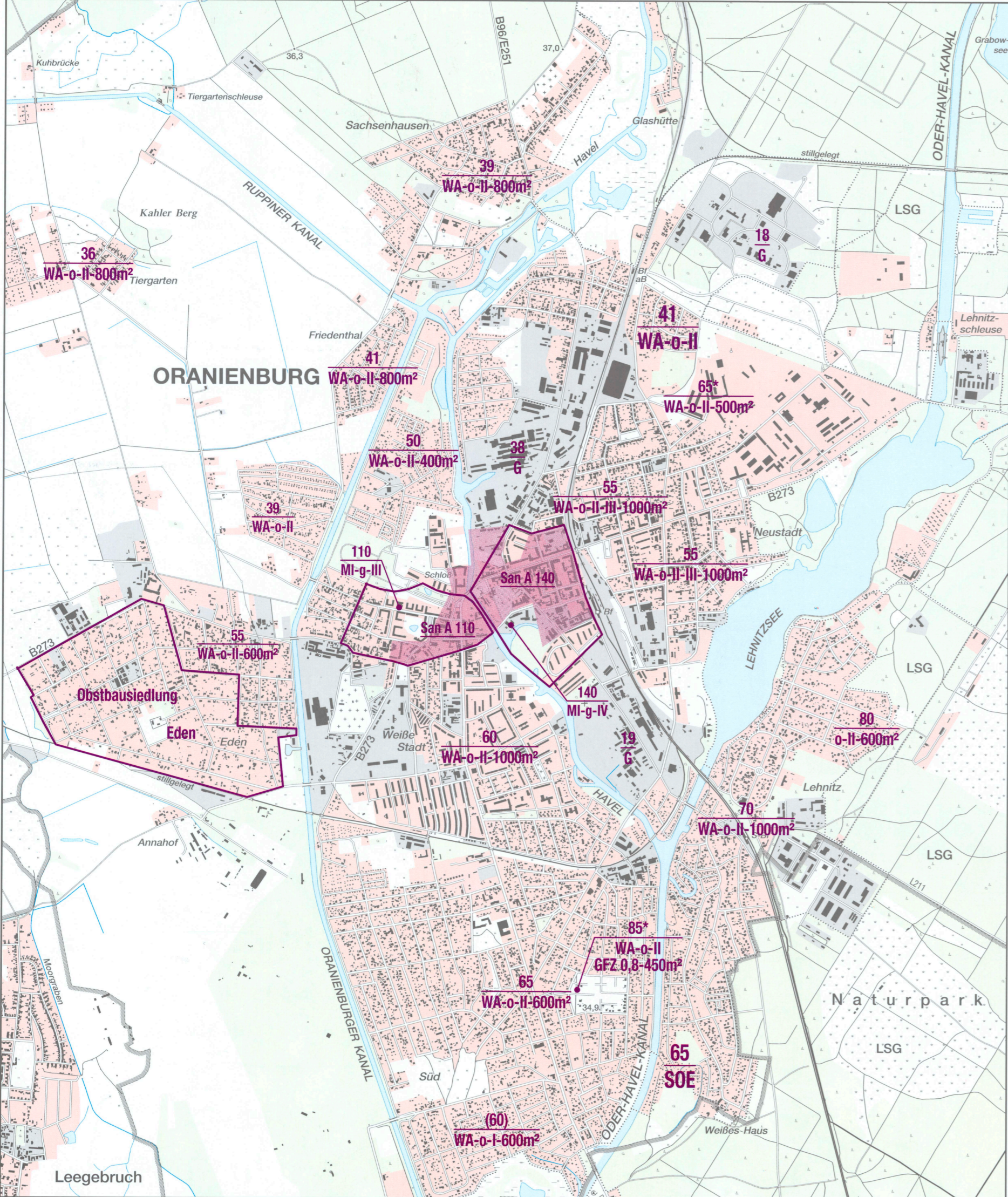
Nebenkarte Fürstenerg/Havel 1 : 10 000



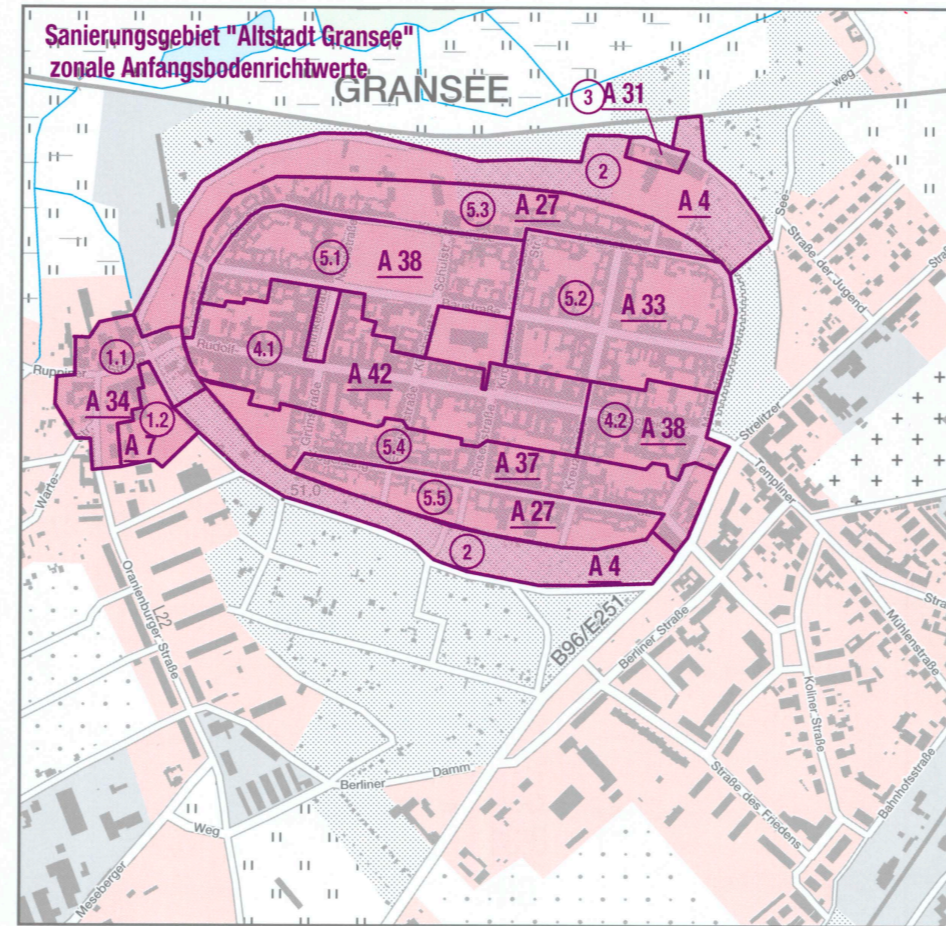
Nebenkarte Fürstenerg/Havel 1 : 10 000



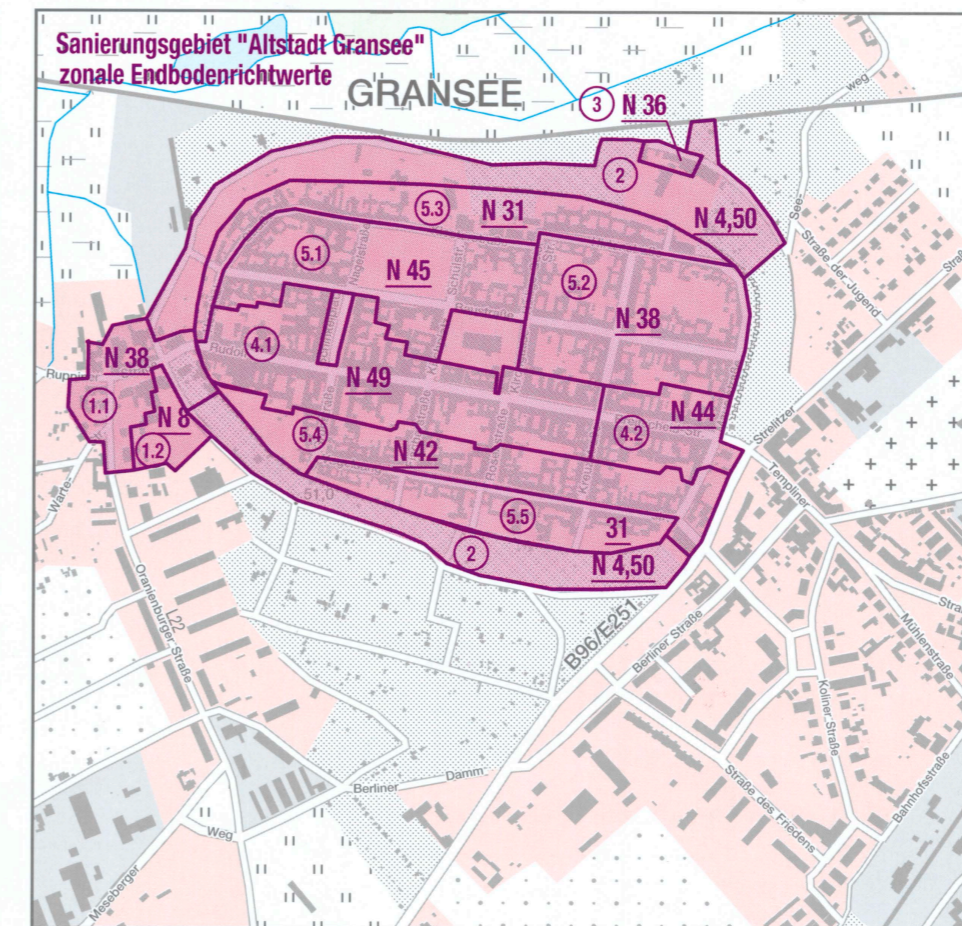
Nebenkarte Oranienburg 1 : 25 000



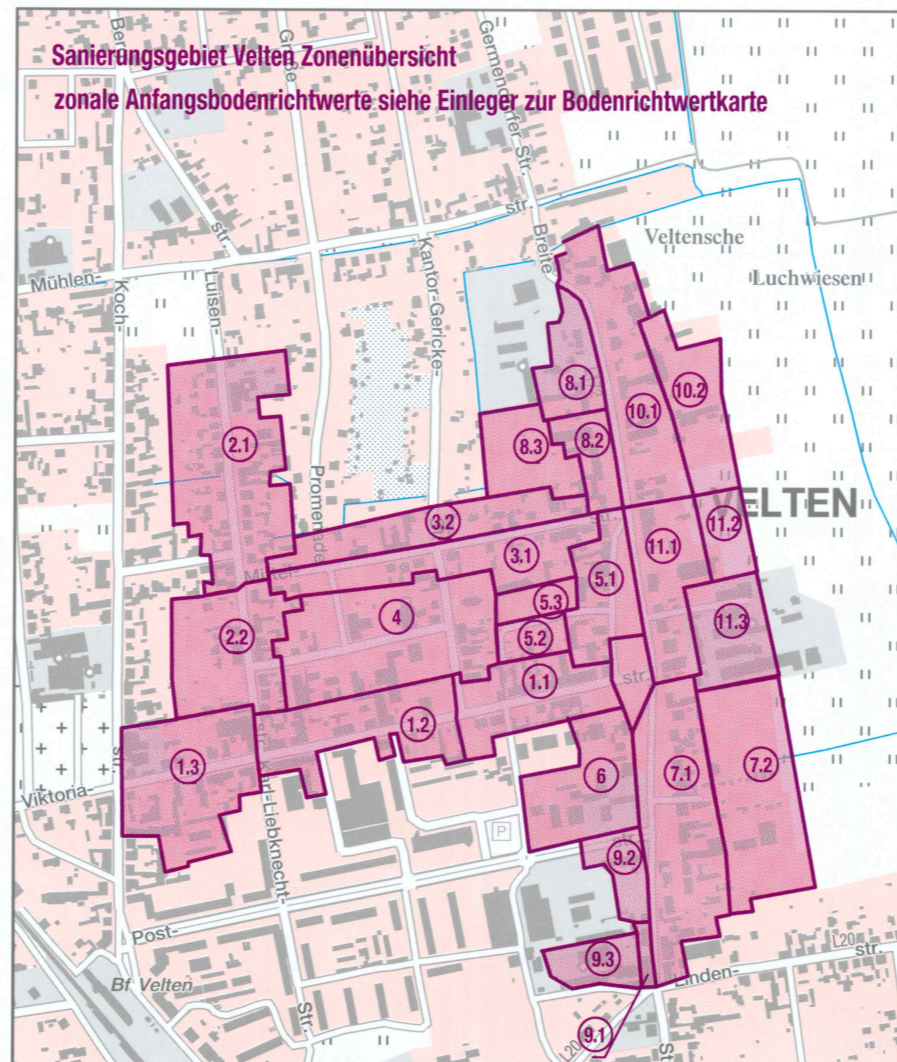
Nebenkarte Gransee 1 : 10 000



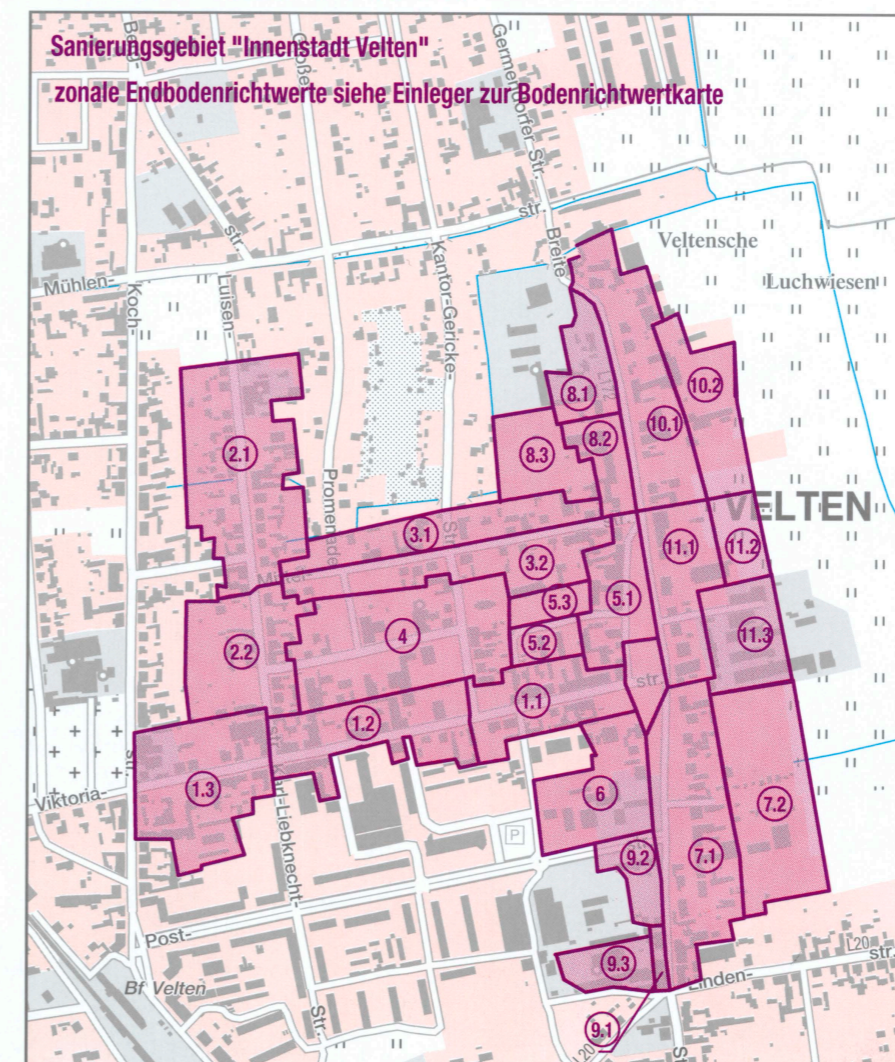
Nebenkarte Gransee 1:10 000



Nebenkarte Velten 1 : 10 000



Nebenkarte Velten 1 : 10 000



Nebenkarte Zehdenick 1 : 10 000

