

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark die in der Bodennrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodennrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2004 ermittelt.

Der Bodennrichtwert 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 (Bodennrichtwertgrundstück). Bodennrichtwerte werden für bauliches und bebaubares Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauverweigerungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodennrichtwerte ermittelt werden. Bodennrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodennrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodennrichtwertgrundstück in den vorbestimmenden Merkmalen und Umständen, wie Erschließungsanlagensituation, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße, -bewirtschaftung und in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodennrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigten nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodennrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragspflichtiges bebauten Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt wurden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumöglichkeiten an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen können die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In fremdlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbezirken sind die Bodennrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertigkeit (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodennrichtwerte werden grundsätzlich alltagsorientiert ausgewiesen. Sie berücksichtigen die Flächenhafte Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Abschnitten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ausgänge gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungen- oder der Landesratsbehörden können wieder von den Bodennrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodennrichtwertzonen bei zonalen Bodennrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodennrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	WA allgemeines Wohngebiet
W Wohnbaufläche	WR reines Wohngebiet
	WS Kleinsiedlungsgebiet
	WB besseres Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet
	SDE Sondergebiet
Abweichender Entwicklungszustand	R Rohbauland
Bauweise	E Bauverweigerungsland
O offene Bauweise	G geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung	
Geschosszahl	- arabische Zahl z.B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z.B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
	- arabische Dezimalzahl z.B. BMZ 3,4 = 3,4m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodennrichtwertgrundstück	
Grundstücksfläche	- arabische Zahl z.B. 300
Grundstückfläche	- arabische Zahl z.B. 600m ²

Bodennrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farblich hinterlegt.

Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit:

- San** Sanierungsbereich
- St Um** Stadtbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodennrichtwerten möglich

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

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

Beispiele:

80	Bodennrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
WA-0-II-GFZ 0,5-	allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung Grundstücksfläche 50%
20m-500m ²	Grundstückfläche 20m-Grundstückfläche 500m ²
130*	Bodennrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
wie vor	wie vor
(40)	Bodennrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
R-W	Rohbauland-Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodennrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit getrennter 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 getrennte Grundstücksgröße angegeben.

Beispiele:

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

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
in Zusammenarbeit mit Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark

Kartengrundlage:
Herzogenbergkarte und Druck:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

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.

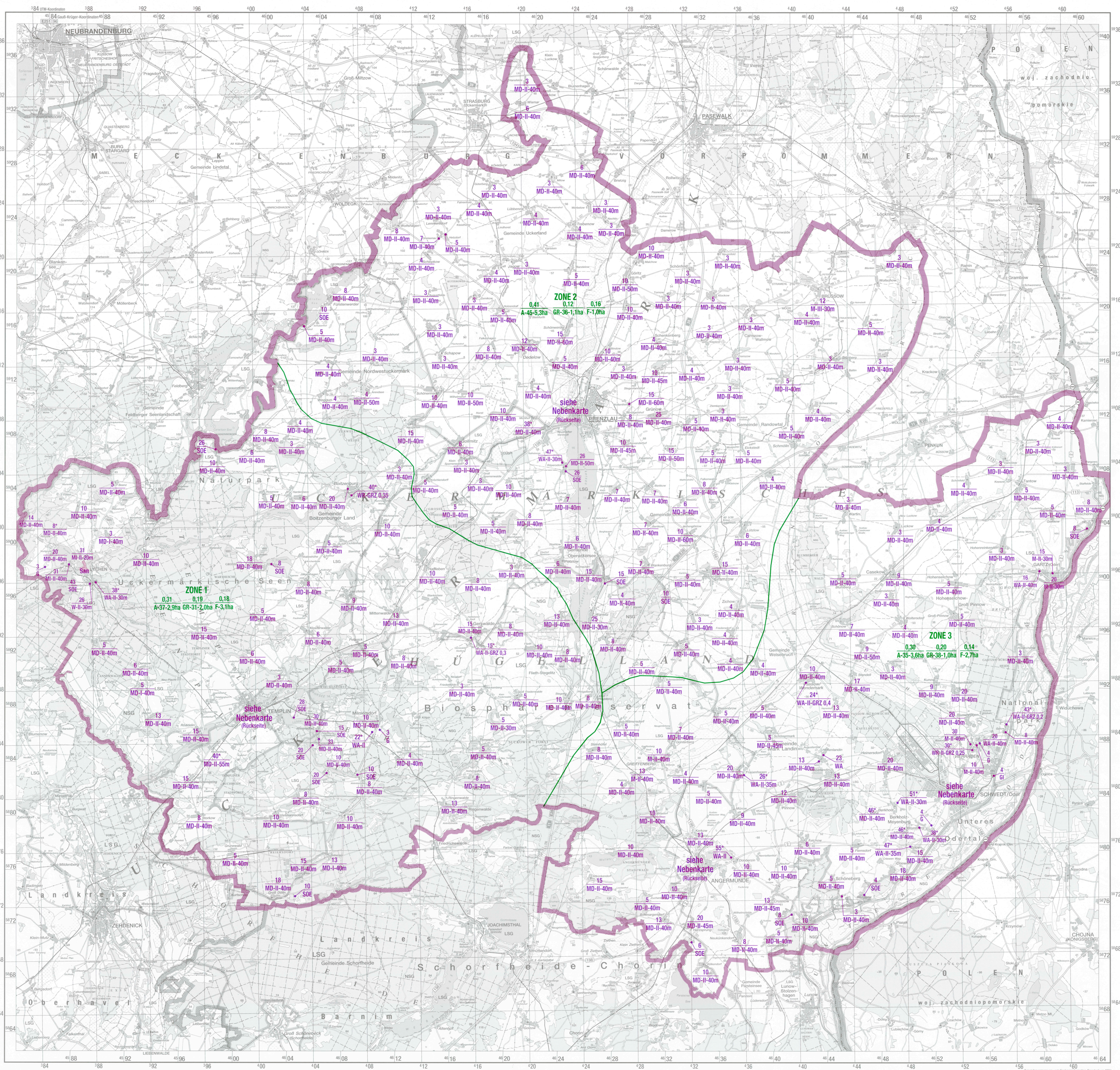


BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS UCKERMARK
Maßstab 1 : 120 000

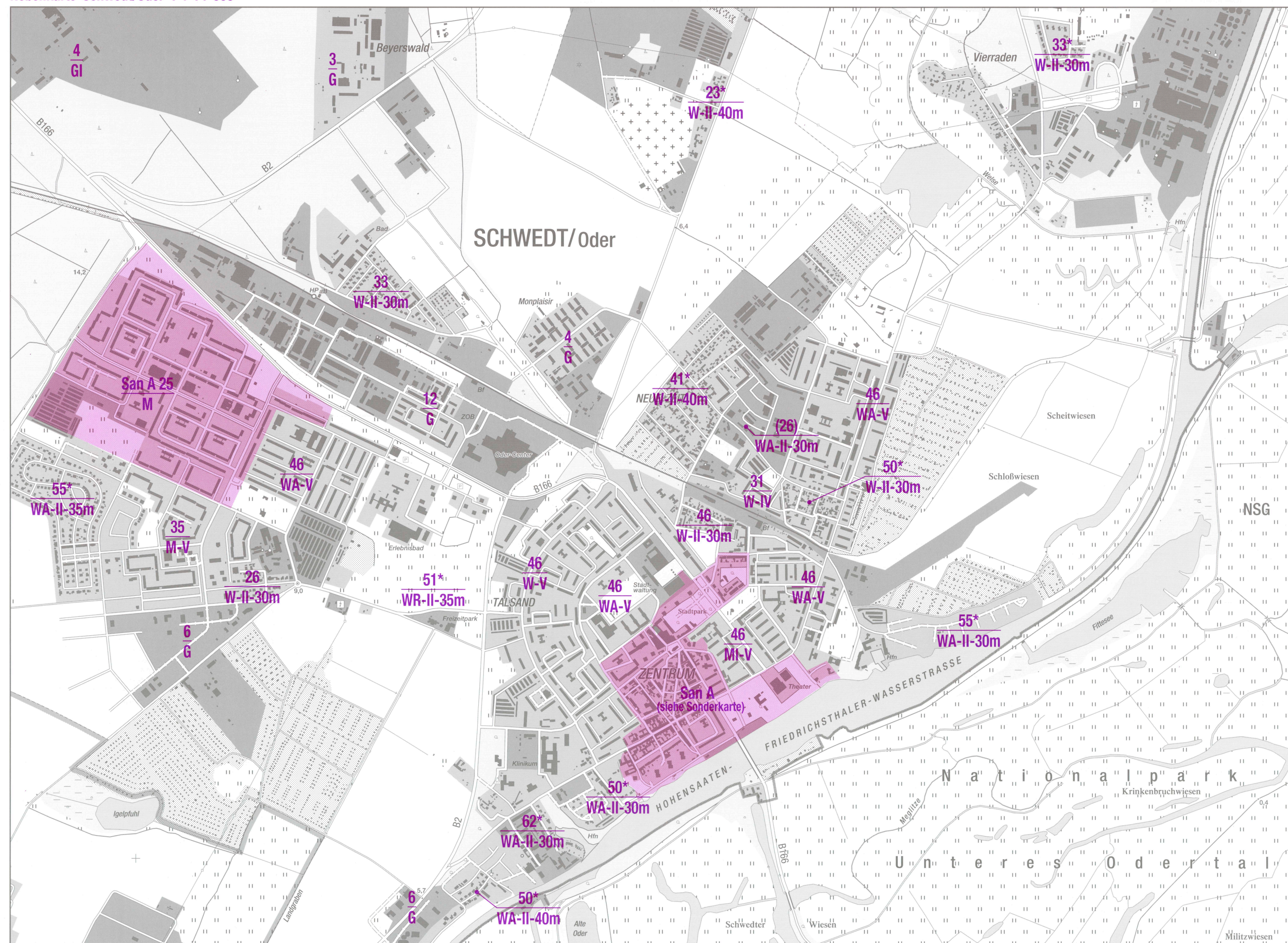
Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Dammweg 11, 16303 Schwedt
Tel.: (033 32) 44 15 - Fax: (033 32) 44 18 50
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

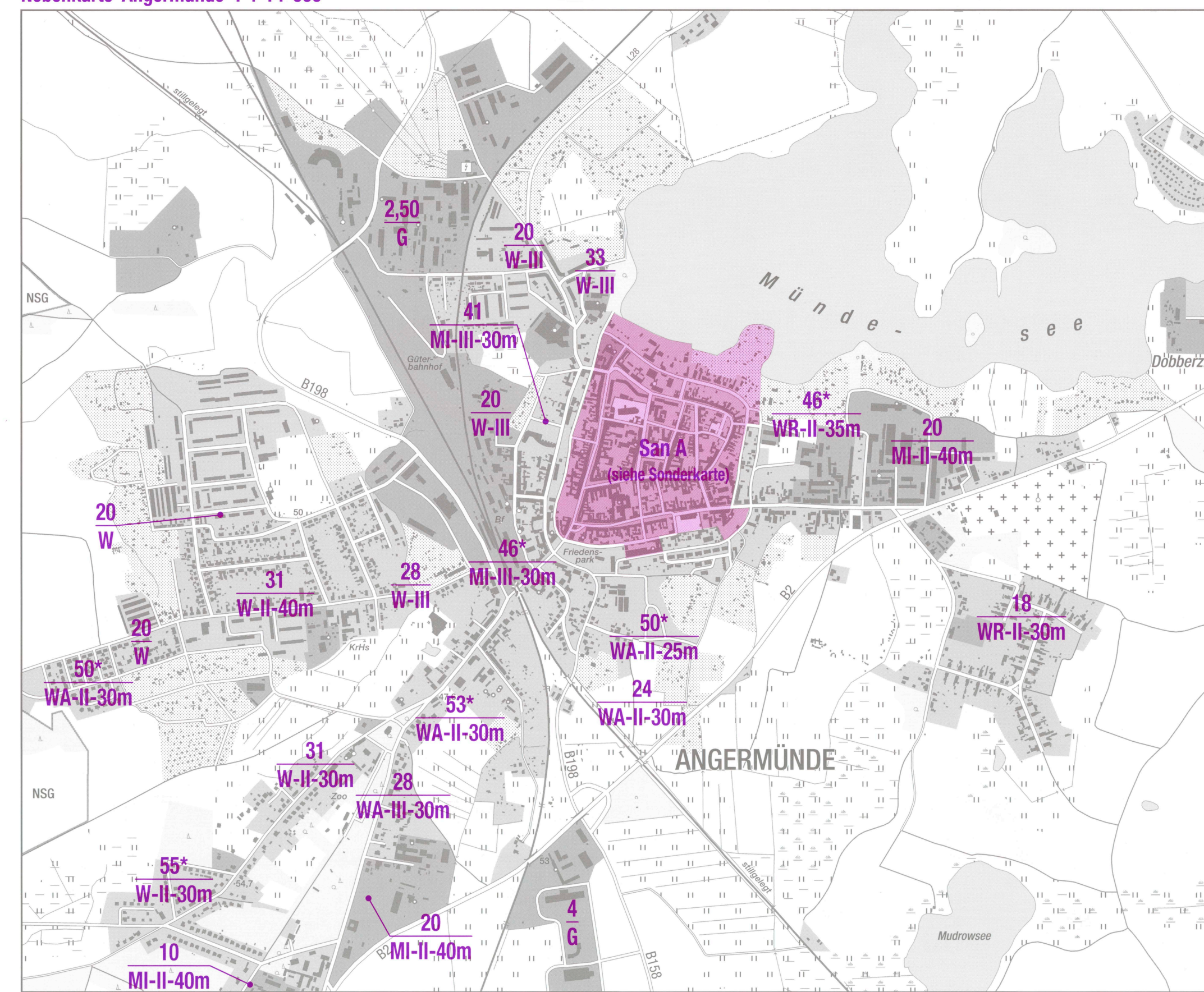
Stichtag: 01. Januar 2004



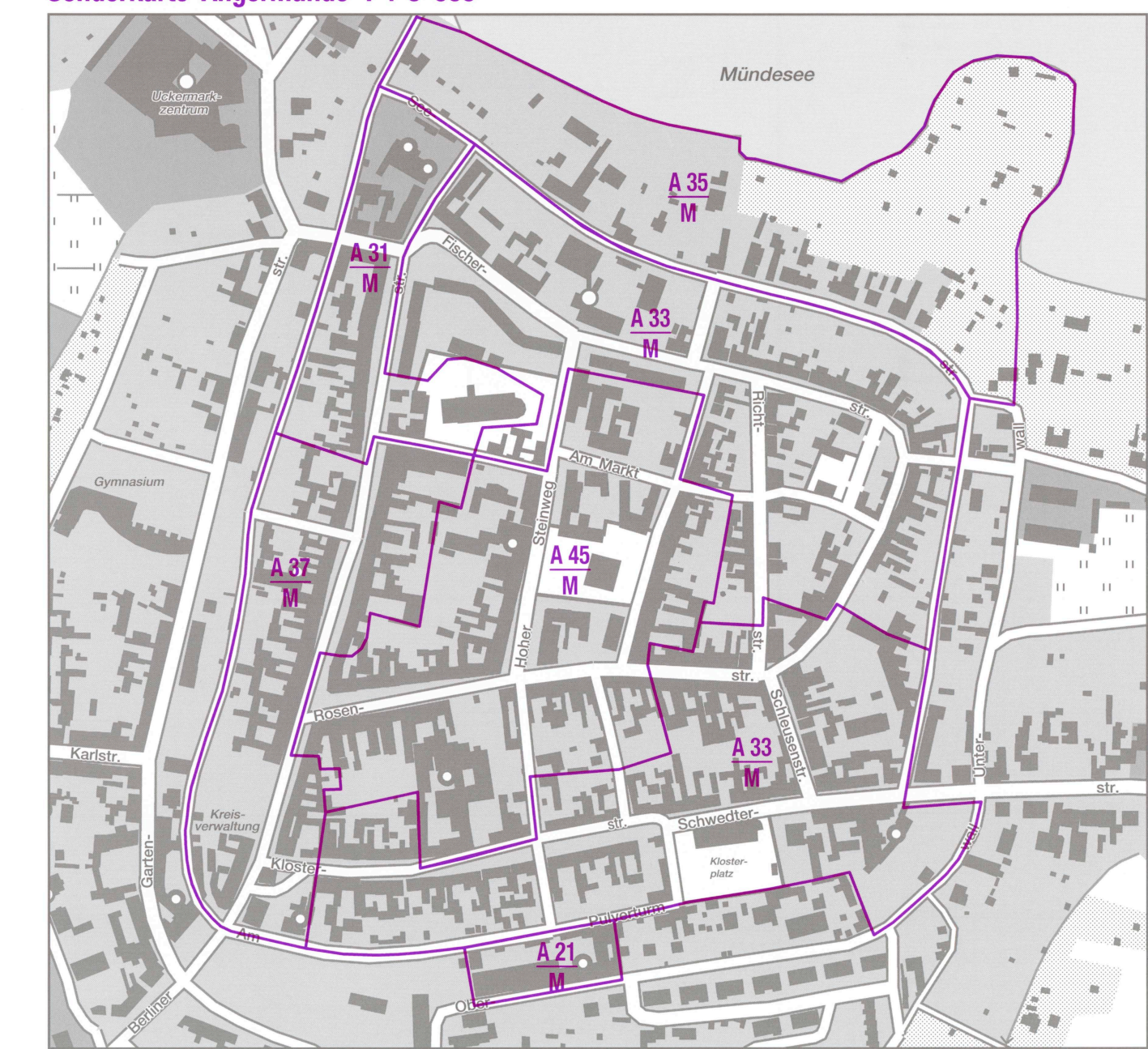
Nebenkarte Schwedt/Oder 1 : 14 000



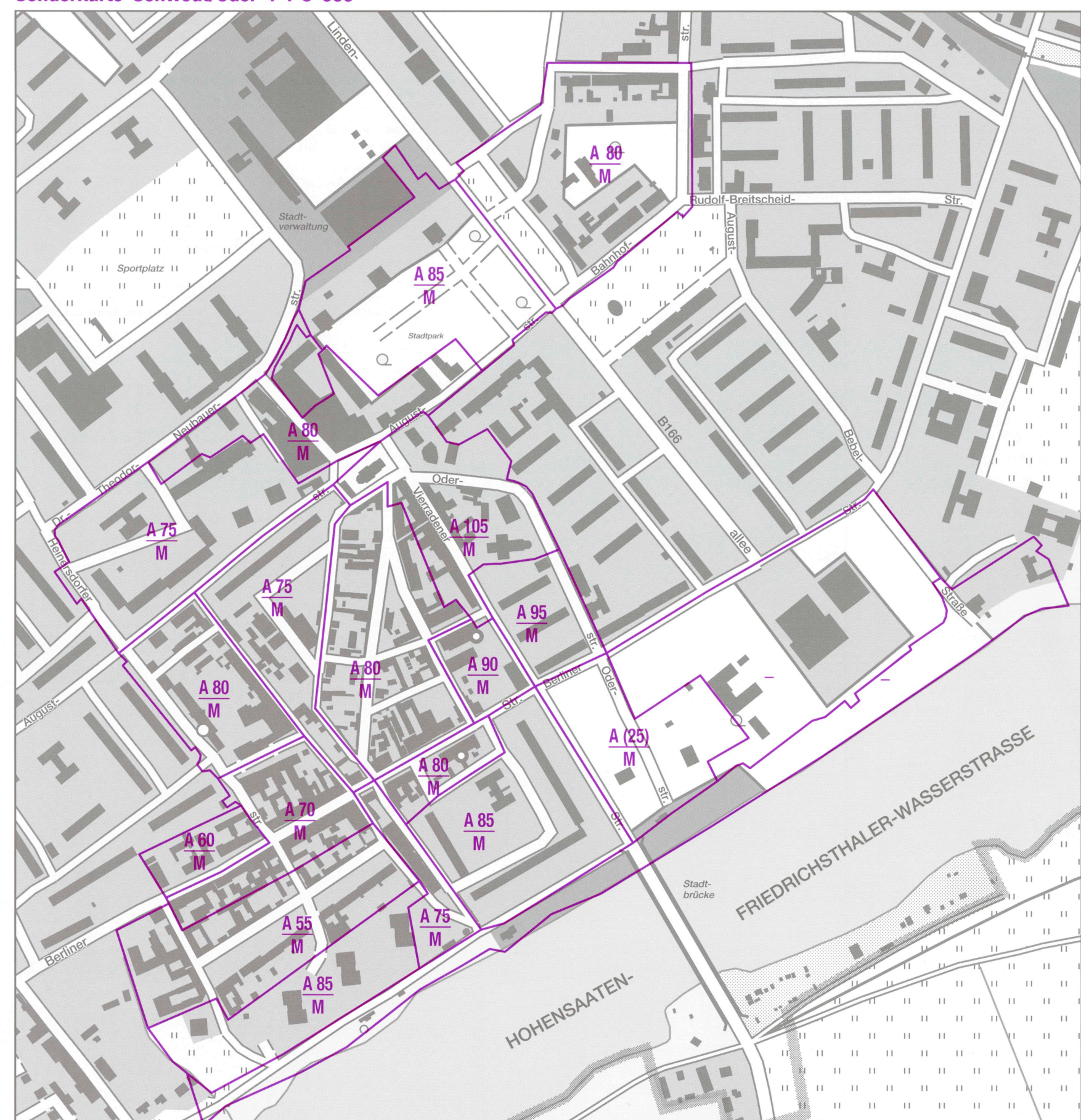
Nebenkarte Angermünde 1 : 14 000



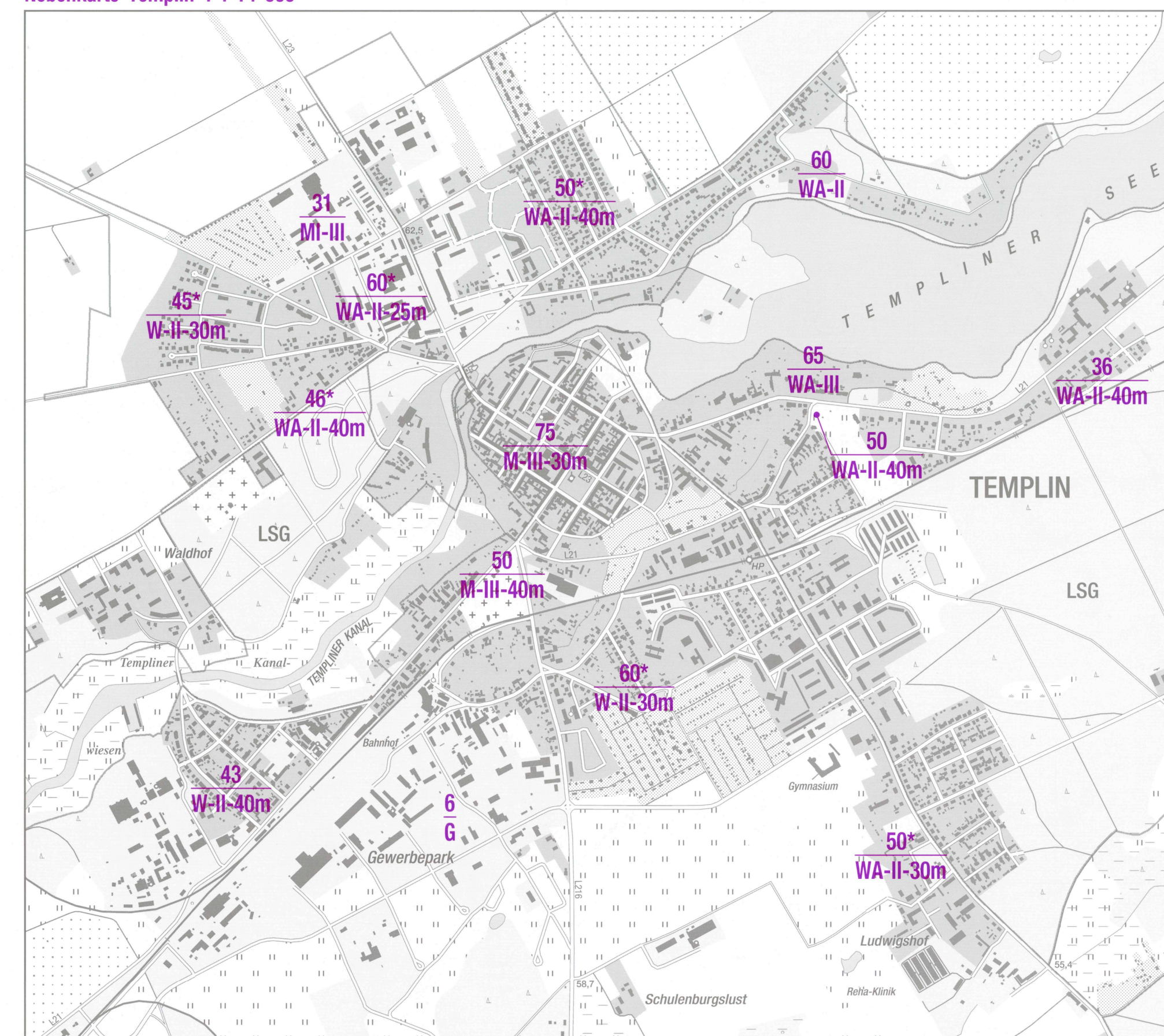
Sonderkarte Angermünde 1 : 5 000



Sonderkarte Schwedt/Oder 1 : 5 000



Nebenkarte Templin 1 : 14 000



Nebenkarte Prenzlau 1 : 14 000

