

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark die in der Bodenerichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenerichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Güterveranschaulichungsverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2006 ermittelt.

Der Bodenerichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die in der Wesentlichkeit gleiche Nutzungsvoraussetzungen vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstücksanzahl und Bodenerichtwertgrundstück. Bodenerichtwerte werden für baureifes und baubares Land, gegebenenfalls auch für ruhbaufähiges und bauverfügbares Land sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenerichtwerte ermittelt werden. Bodenerichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenerichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungsart, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenerichtwert. Die Bedingten Anlagengrößen nach § 193 BauGB in Güterveranschaulichungsverordnung sind für Bodenerichtwerte über den Verkehrswert zu berücksichtigen.

Die Bodenerichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch für 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 Ausnahmskriterien 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 Bodenerichtwerte unter Berücksichtigung der Anlagens- oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenerichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten) nicht über das Merkmal Denkmalschutz eines Einzugsbereichs.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenerichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenerichtwerte noch aus zentralen Bodenerichtwerten nach aus der bodenerichtwertkarte abgeleitet werden.

Die Bodenerichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenerichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	
W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet WR reines Wohngebiet WS Kleinsiedlungsgebiet WB besond. Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet ME Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sondergebiet SOE Erholungsgebiet
M gemischte Baufläche	
G gewerbliche Baufläche	
S Sonderbaufläche	
Abweichender Entwicklungszustand	
R Ruheland	E Bauverbot
Bauweise	
o offene Bauweise	g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl
z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschoss)
Geschossflächenzahl
z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl
z. B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
Baumsatzzahl
z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m² Baumsatz je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenerichtwertgrundstück
Grundstückskategorie
- arabische Zahl z. B. 30 m
Grundstückgröße
- arabische Zahl z. B. 600 m²

Bodenerichtwertzonen werden mit einer Begrenzung begrenzt und nummeriert.

St Um Siedlungs- (Umstrukturierungs-)gebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenerichtwerten möglich

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

San Sanierungsgebiet
Entw Entwicklungsgebiet

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

A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinträchtigt (Anfangswertqualität)
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Lage (Endwertqualität)

Beispiele:

80	Bodenerichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
WA-o-II-GFZ 0,5-20m-500m²	allgemeines Wohngebiet offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung Geschossflächenzahl 0,5-Grundstückgröße 20 m-Grundstückfläche 500 m ²
130^o	Bodenerichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG wie vor
(40)	Bodenerichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
R-W	Ruheland-Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenerichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietsüblicher landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Auslass zum Baumbestand bei.

Art der Nutzung

A Ackerland	GR Grünland	F Forst	GA Gartenland
--------------------	--------------------	----------------	----------------------

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl und die geotopologische 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 der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Uckermark
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

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 Datenträgern.

BODENERICHTWERTKARTE LANDKREIS UCKERMARK

Maßstab 1 : 120 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Uckermark
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Dammweg 11, 16303 Schwedt/Oder
Tel.: (0 33 32) 44 18 15; Fax: (0 33 32) 44 18 50
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

Stichtag: 01. Januar 2005



