

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim 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 2004 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert 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 bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland 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 Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt – bewirken 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 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 § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alltagsnahe 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 sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet
WR reines Wohngebiet	WR reines Wohngebiet
WS Kleinsiedlungsgebiet	WS Kleinsiedlungsgebiet
WB besonderes Wohngebiet	WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche	SO Sondergebiet
	SOE Erhaltungsgebiet
R Rohbauland	E Bauerwartungsland
O offene Bauweise	g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
Geschosszahl – römische Zahl
z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl – arabischer Dezimalwert
z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl – arabischer Dezimalwert
z. B. GRZ 0,8 = überbaubare Grundstücksfläche 80%
Baumassenzahl – arabischer Dezimalwert
z. B. BMZ 3,4 = 3,4m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück
Grundstücksteile – arabischer Zahl z. B. 30m
Grundstücksfläche – arabischer Zahl z. B. 600m²

Bodenrichtwertzonen 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 Sanierungsgebiet
Entw Entwicklungsbereich
StUm Stadtbau- Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

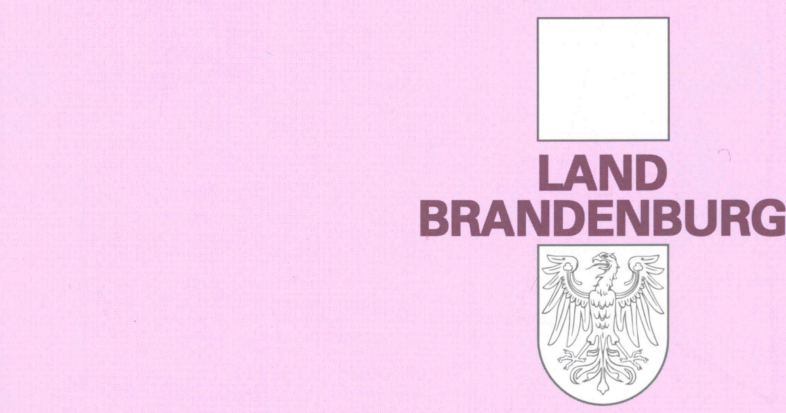
Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

A Sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster 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-500m²	allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20m-Grundstücksfläche 500m ²
130*	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
wie vor	wie vor
(40)	Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
R-W	Rohbauland-Wohnbaufläche

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim in Zusammenarbeit mit Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Herausgearbeitet und Druck:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Kartengrundlage:
Topographische Regionalkarte 1:100.000; Nebenkarten:TK50 und 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.



LAND BRANDENBURG
BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS BARNIM
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Barnim
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Poratzstraße 75, 16225 Eberswalde
Tel.: (033 34) 25 32 26 Fax: (033 34) 25 32 40
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
in Zusammenarbeit mit
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 01. Januar 2004

