

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 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 Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten Land, gegebenenfalls auch für Rohbau- und Bauwerkungsland 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 bebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundzustand 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 der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbereites baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbereites Land ist 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 Erschließungsbeträge 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 Endwertigkeit (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allzeitnennig 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

Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeines Wohngebiet
WR	reines Wohngebiet
WS	Kleinwohnungsgebiet
WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche
MD	Dorfplatz
MI	Mischgebiet
MIK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GI	Gewerbegebiet
GE	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche
SO	Sondergebiet
SOE	Erhohungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland **E** Bauverwaltungsland

Bauweise

O offene Bauweise **G** geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl

- römische Zahl
- z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)

Geschossflächenzahl

- arabisches Dezimalzahl
- z. B. GF 0,4 = geschossfläche 40% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl

- arabisches Dezimalzahl
- z. B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%

Baumassenzahl

- arabisches Dezimalzahl
- z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

- Grundstückskategorie
- arabisches Zahl z. B. 30 m
- Grundstücksfläche
- arabisches Zahl z. B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begrenzungslinie begrenzt und nummeriert.

St Um Stadtumbau- / Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich.

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

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:

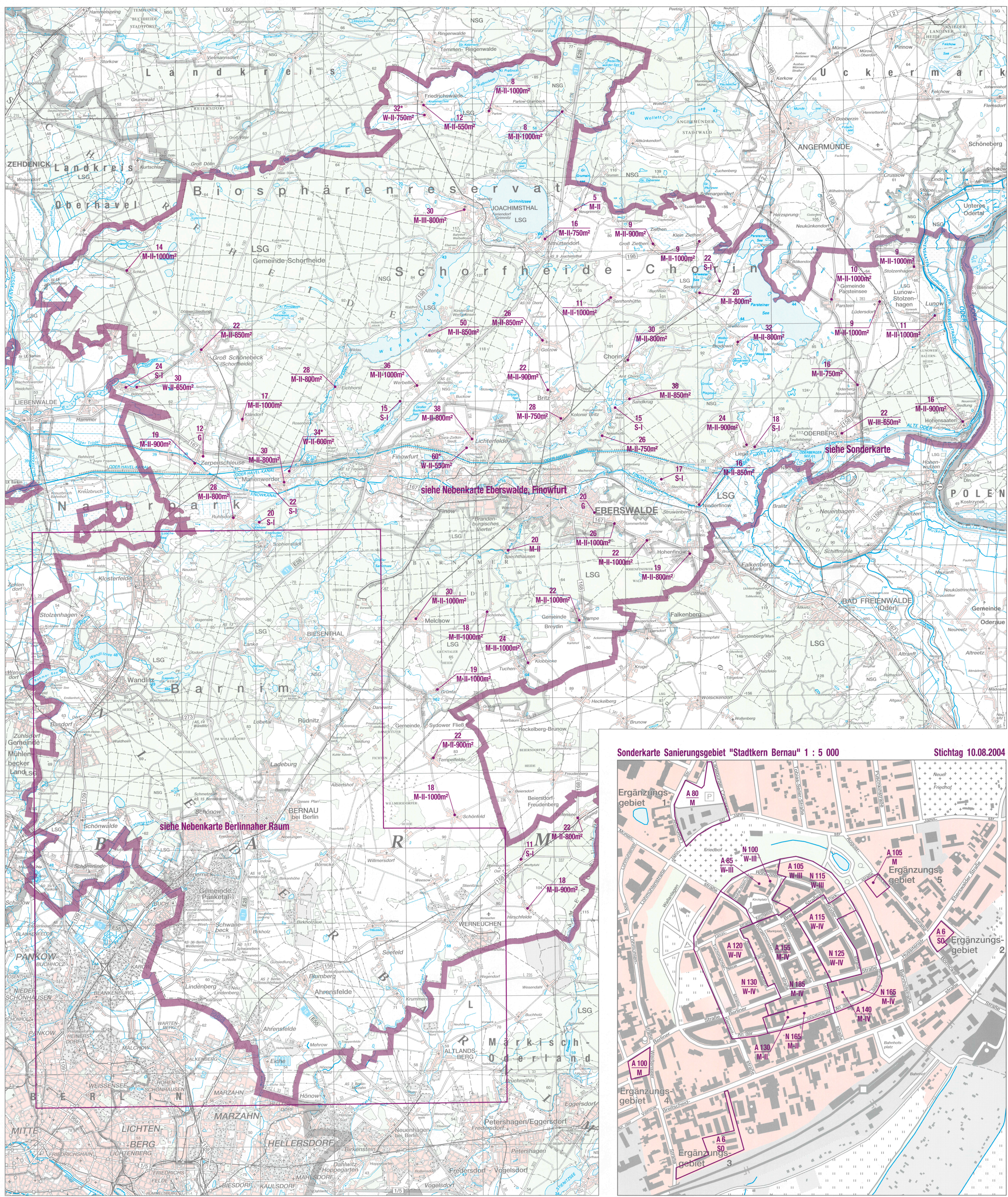
80 Bodenrichtwert erschließungsbefrei nach BauGB

WA-O-II-GF 0,5-20m-500m² allgemeines Wohngebiet offene Bauweise-zweigeschossige Grundstücksfläche 500 m²

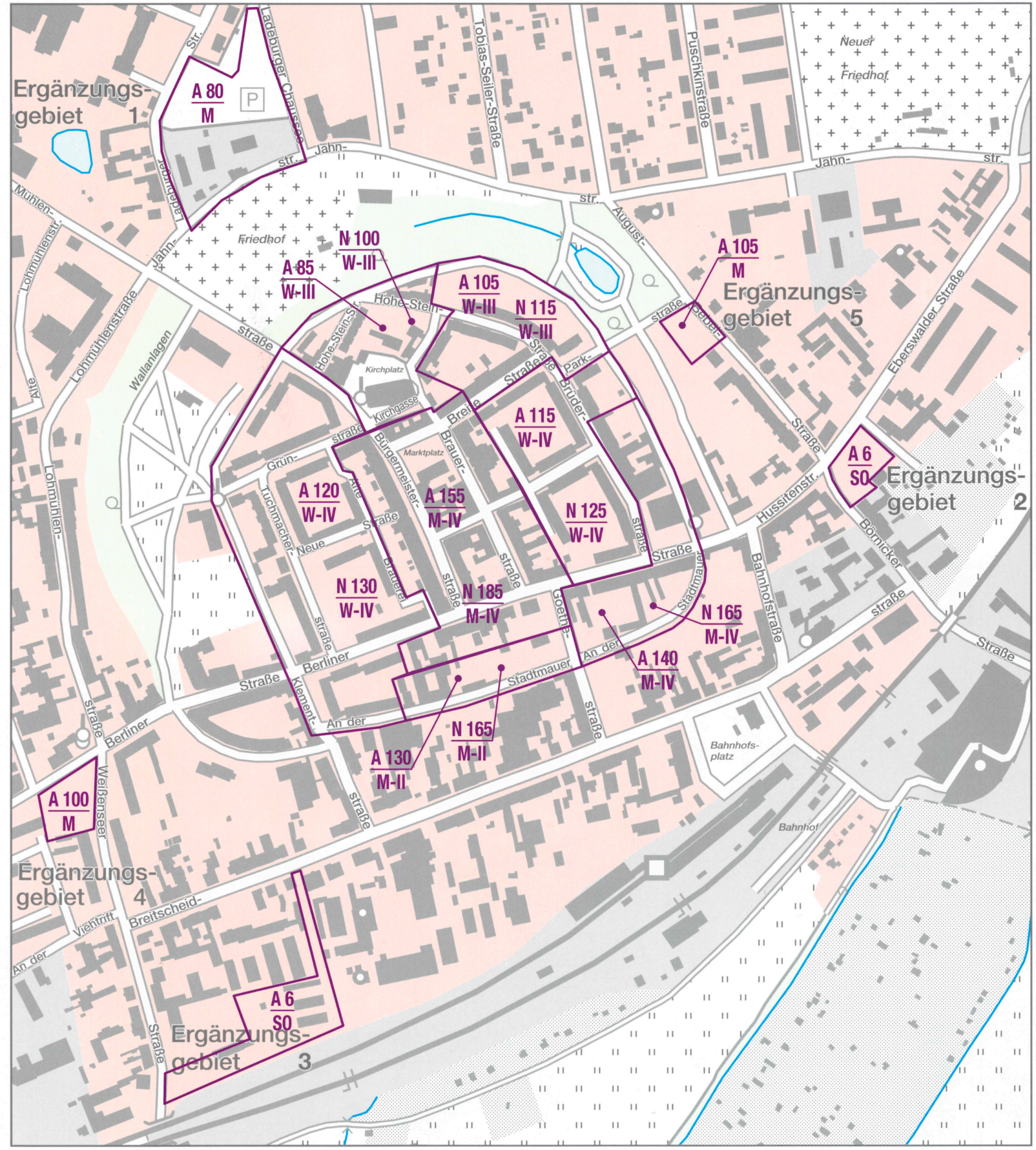
130* Bodenrichtwert erschließungsbefrei nach BauGB und KAG wie vor

(40) Bodenrichtwert erschließungsbefrei nach BauGB

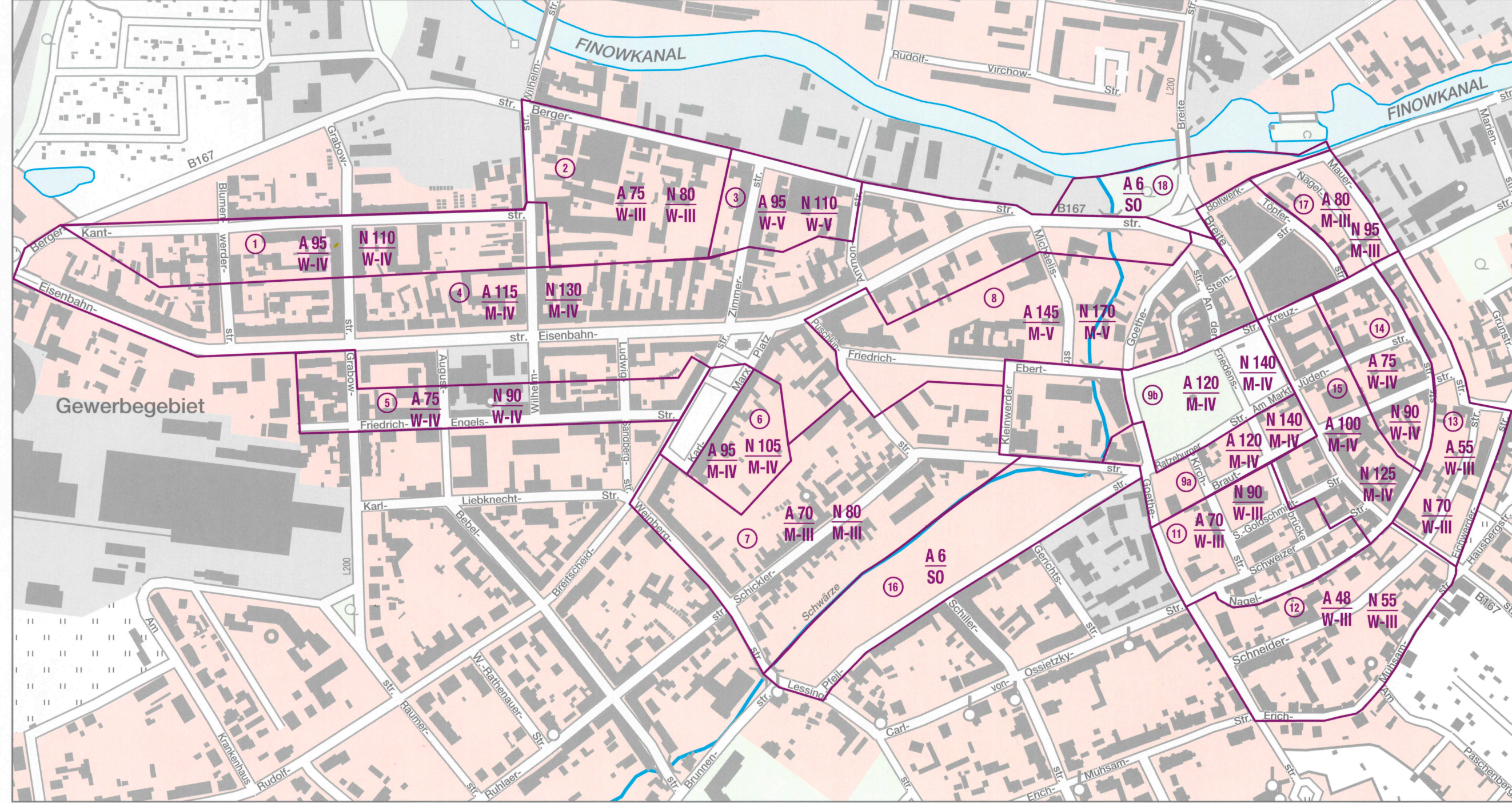
R-W Rohbauland-Wohnbaufläche



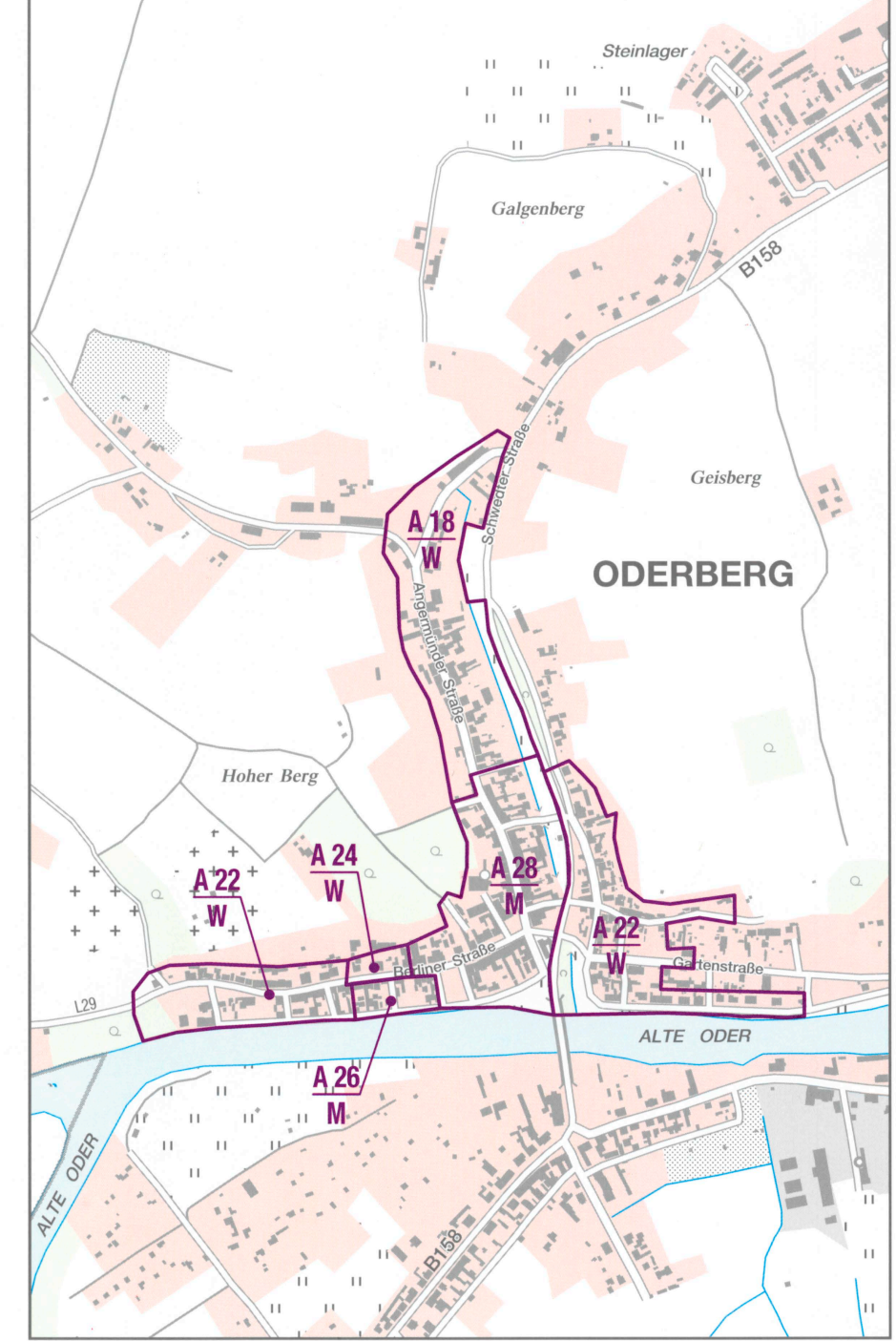
Sonderkarte Sanierungsgebiet "Stadtkern Bernau" 1 : 5 000 Stichtag 10.08.2004



Sonderkarte Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Eberswalde" 1 : 5 000 Stichtag 10.08.2004



Sonderkarte Sanierungsgebiet "Stadtkern Oderberg" 1 : 10 000



LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS BARNIM

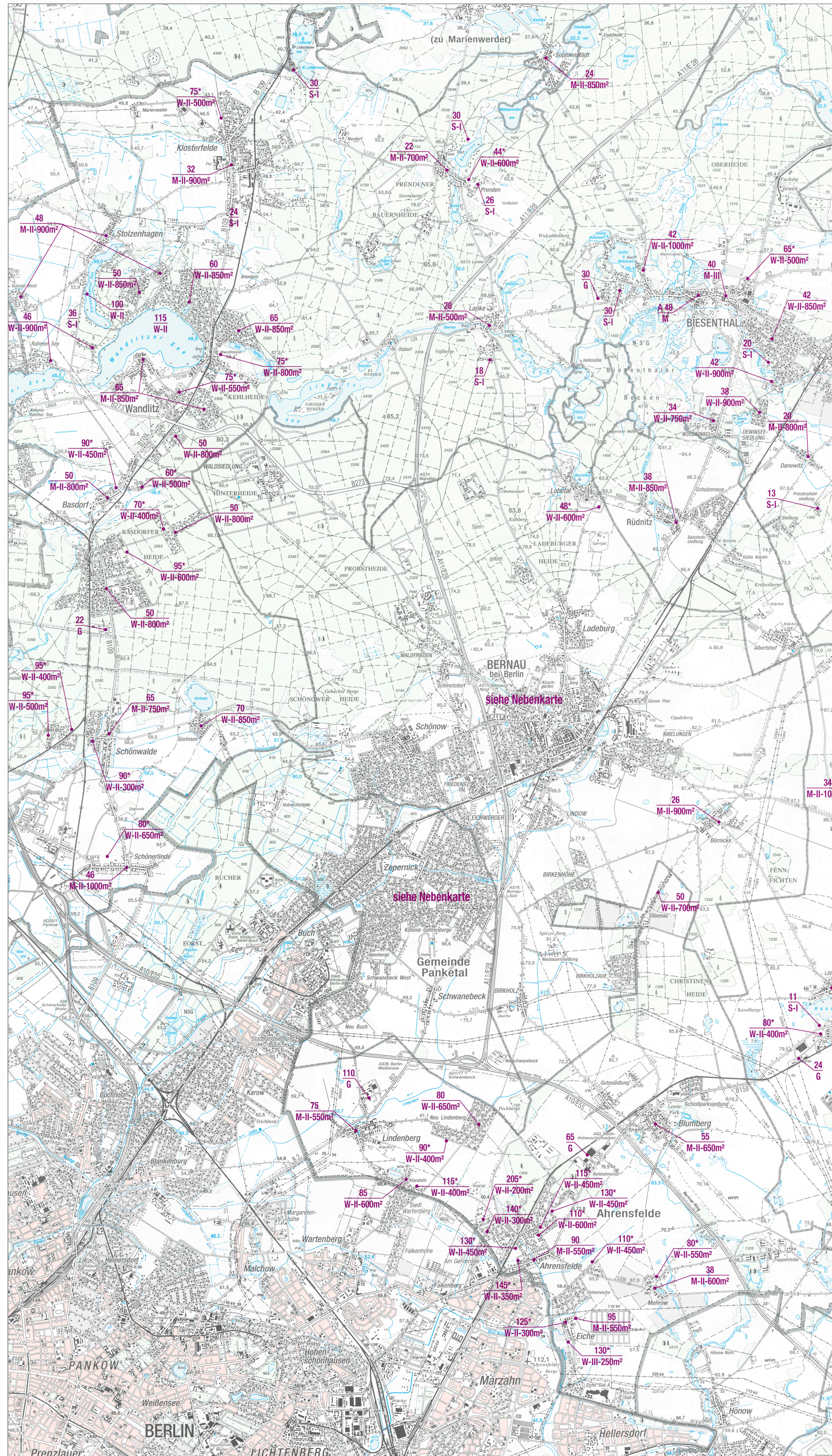
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Barnim
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Poratzstraße 75, 16225 Eberswalde
Tel.: (0 33 34) 25 22 26 Fax: (0 33 34) 25 22 40
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

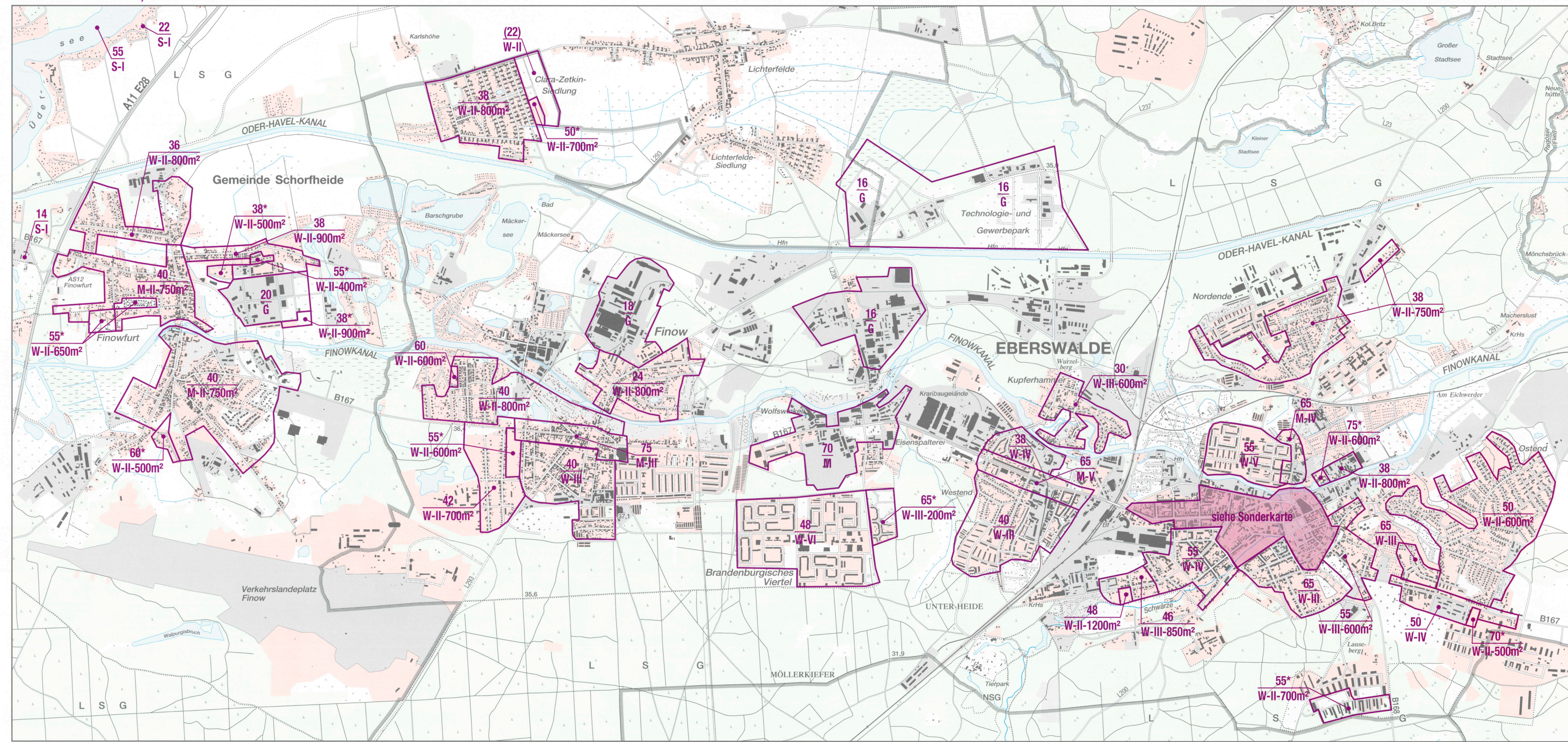
in Zusammenarbeit mit der
Landesvermessung und Geobasisinformation
Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 01. Januar 2005

Nebenkarte Berlinnahe Raum 1 : 50 000



Nebenkarte Eberswalde, Finowfurt 1 : 25 000



Nebenkarte Bernau bei Berlin, Panketal 1 : 25 000

