

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Landkreis Barnim in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2009 ermittelt.

Der Bodenrichtwert 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 (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für bareiliges 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 von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückspreise über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfrei und nach § 135 a BauGB Kostenerstattungsbeitragsfreies, bareiliges 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 altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächentypischen Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensemble 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, noch aus den in den Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerten nach den in den Nebenkarten angegebenen Merkmalen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

- W** Wohnfläche
 - WA** allgemeines Wohngebiet
 - WB** reines Wohngebiet
 - WB** besonderes Wohngebiet
- M** gemischte Baulfläche
 - MD** Dorfgebiet
 - MI** Mischgebiet
 - MK** Kerngebiet
- G** gewerbliche Baulfläche
 - GE** Gewerbegebiet
 - GI** Industriegebiet
- S** Sonderbaulfläche
 - SD** Sondergebiet
 - SOE** Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

- R** Rohbauland
- E** Bauverwaltungsland

Bauweise

- o** offene Bauweise
- g** geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

- Geschosszahl**
 - förmliche Zahl
 - z. B. 1 = zweigeschossige Bauweise (Hilfsgeschoss)
- Geschossflächenzahl**
 - arabische Dezimalzahl
 - z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl**
 - arabische Dezimalzahl
 - z. B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
- Baumassenzahl**
 - arabische Dezimalzahl
 - z. B. BMZ 1,4 = 1,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

- Grundstückskategorie**
 - arabische Zahl z. B. 31
- Grundstücksfläche**
 - arabische Zahl z. B. 800 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

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

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

- San** Sanierungsgebiet
- Entw** Entwicklungsbereich

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

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

In den mit SanI bzw. mit EntwI gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

Beispiele:

- WA-o-II-GFZ 0,5-20m-500m²** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB allgemeines Wohngebiet offene Bauweise zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksfläche 500 m²
- 130^o** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG wie vor
- (40)** Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
- R-W** Rohbauland-Wohnbaulfläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stützen sich auf ein regelmäßig geformtes Grundstück mit geobasisischer landwirtschaftlicher Nutzung und enthalten den Baueinstand.

Art der Nutzung

- A** Ackerland
- GR** Grünland
- F** Forsten
- GA** Gartenland

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl angegeben.

Beispiele:

- 0,24 A-50**
- 0,45 GR-40**
- 0,21 A-(30-50)**
- 0,18 GR-(20-45)**

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

- 0,10 F**

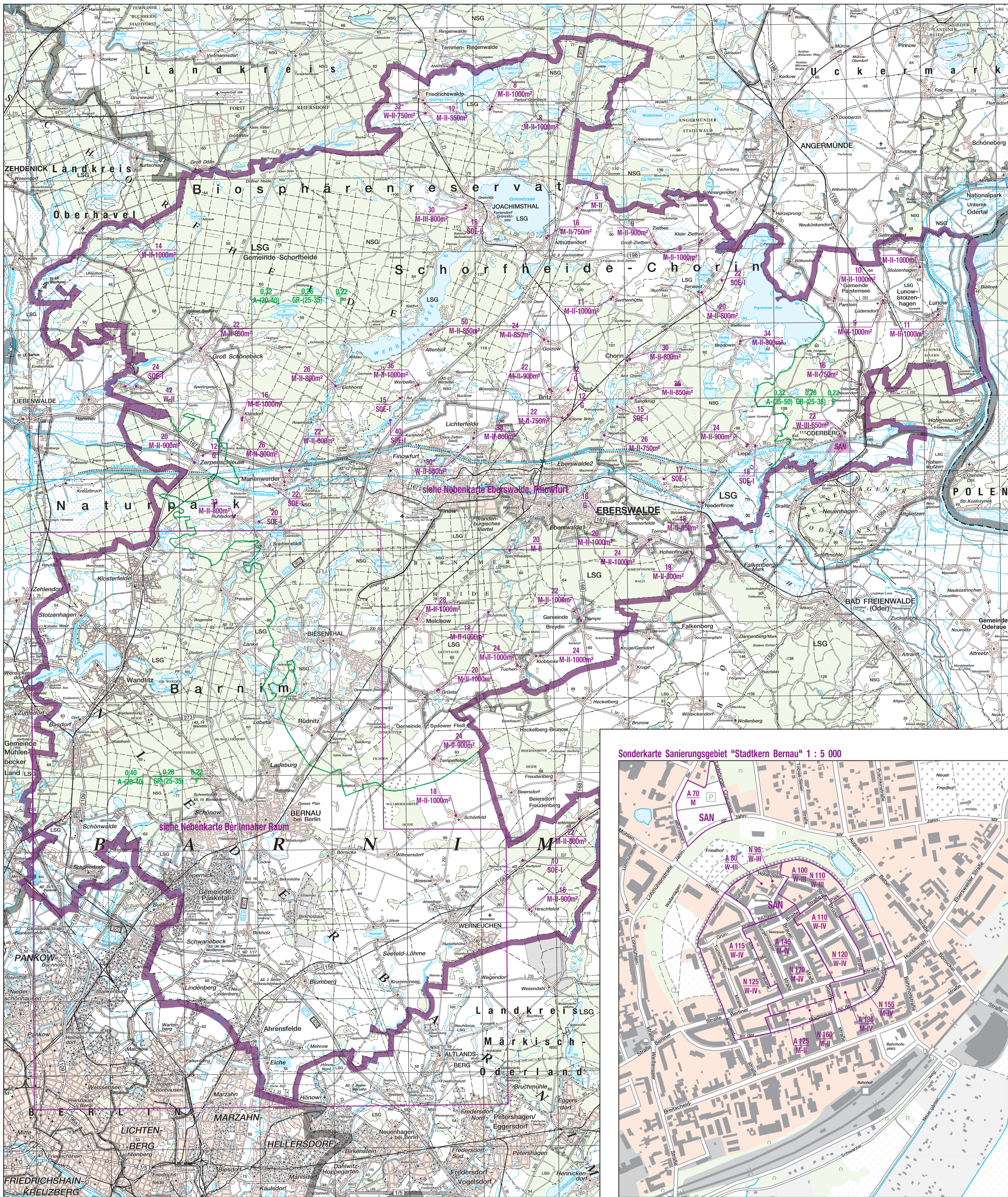
Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Landkreis Barnim

Redaktion: Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Landkreis Barnim

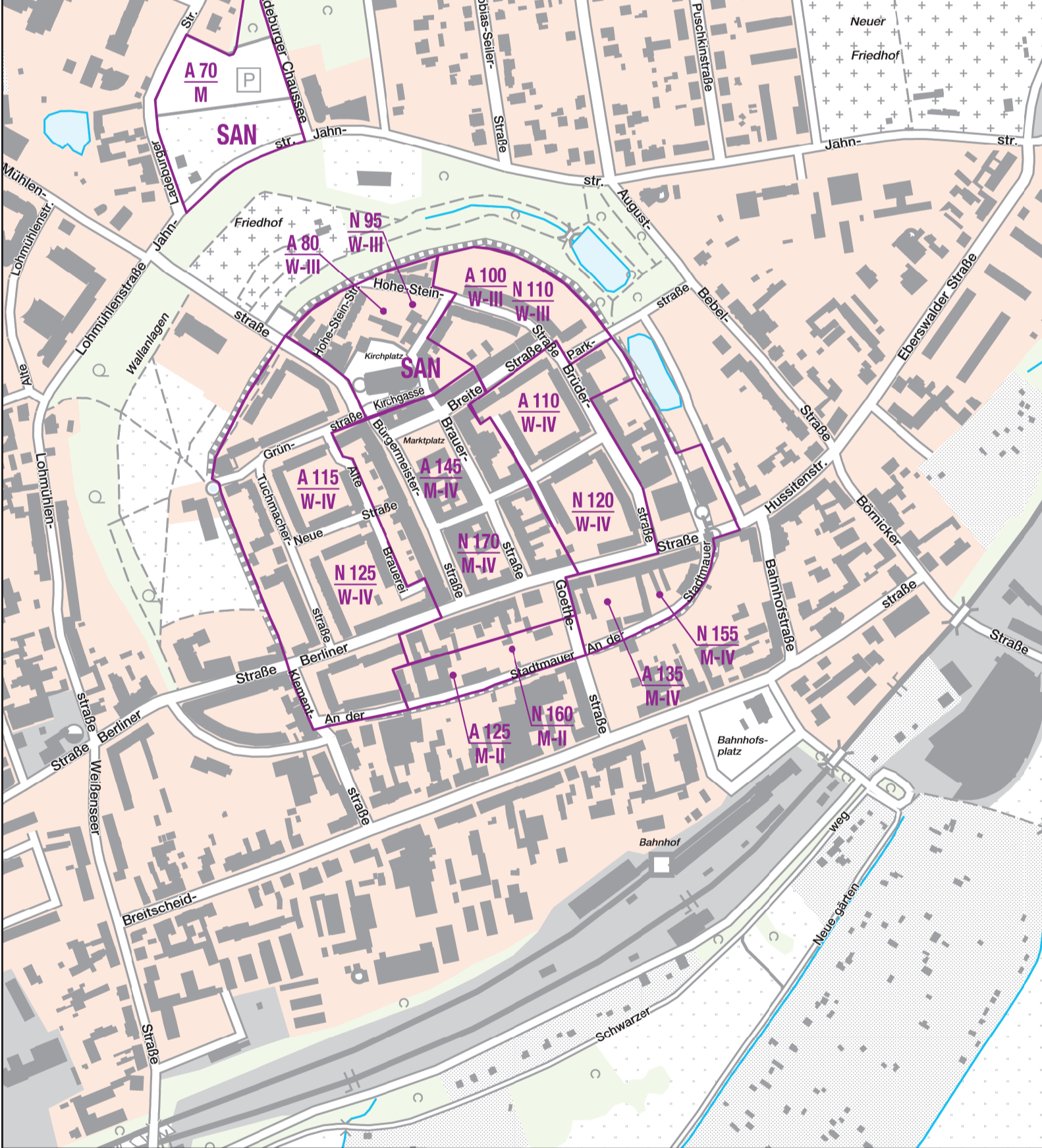
Herausgeberort und Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage: Topographische Regionalkarte 1 : 100 000, Nebenkarten: TK101/TK25/TK50 (ATX/S) und Basis-DM

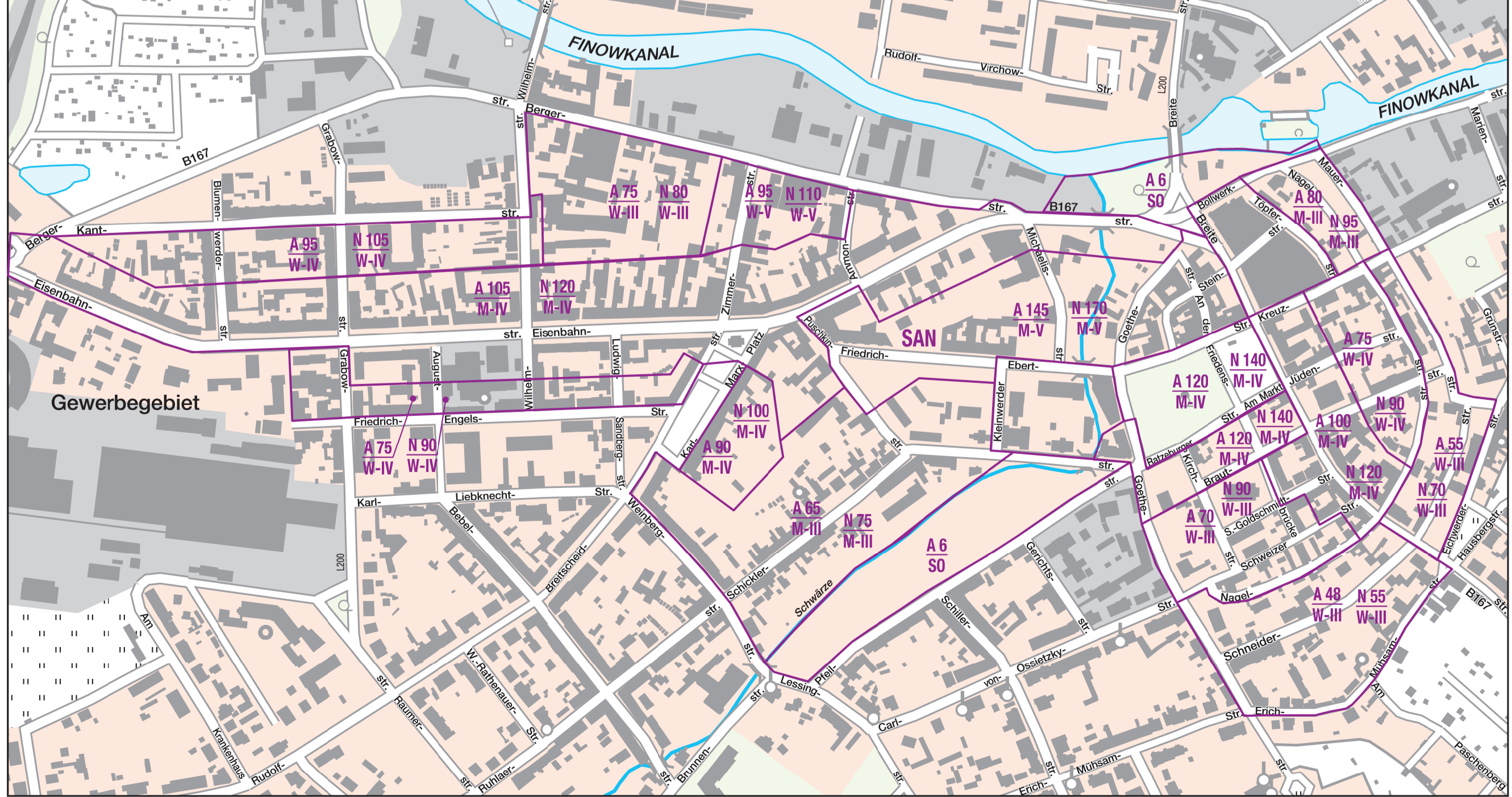
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



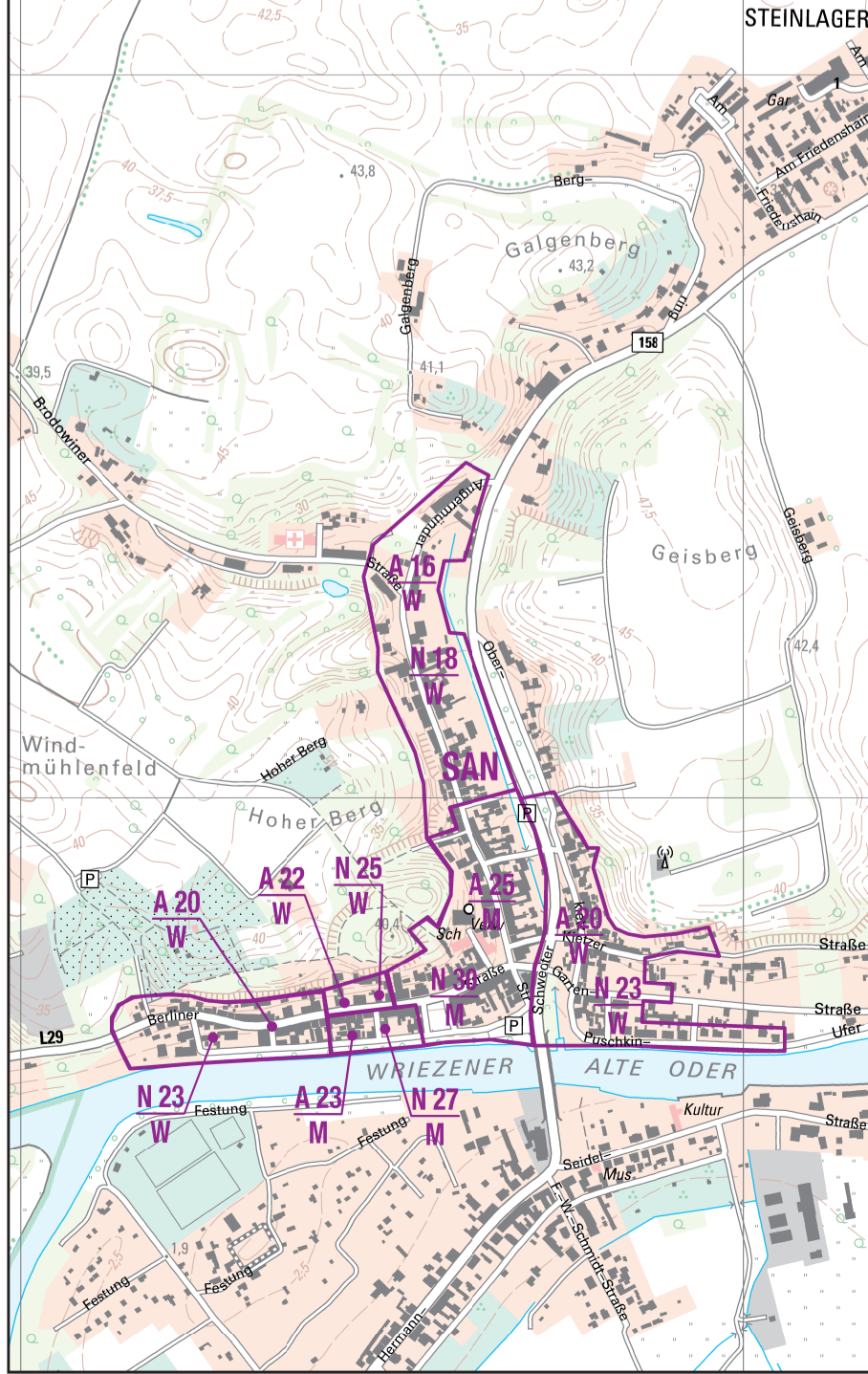
Sonderkarte Sanierungsgebiet "Stadtkern Bernau" 1 : 5 000



Sonderkarte Sanierungsgebiet "Stadtzentrum Eberswalde" 1 : 5 000



Sonderkarte Sanierungsgebiet "Stadtkern Oderberg" 1 : 10 000



LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS BARNIM

Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Landkreis Barnim
 Sitz der Geschäftsstelle:
 beim Kataster- und Vermessungsamt
 Am Markt 1, 16225 Eberswalde
 Tel.: (0 33 34) 2 14 19 46 Fax: (0 33 34) 2 14 29 46
 Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

Stichtag: 1. Januar 2009

