

**ERLÄUTERUNGEN**

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterauschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2001 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken für die verschiedenen gezielten Nutzungszwecke und Wertverhältnisse von Grundstücken. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem mittleren Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für bauliches und bebauendes Land angegeben, auch für Rohbauland und Bauverzug. Grundstücke, die für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeteilt, 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 vom dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Merkmalen und Umständen wie Erschließungsstand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße oder Teilung sind im Regelfall entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsschritte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterauschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsunfähiges bebauendes Land ermittelt worden. Erschließungsgrundsätze sind nach § 242 Abs. 9 BauGB 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 Ausnahmefälle 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 formell festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anlage- oder der Endwertigkeit (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allentretend angewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhafte Ausweisung des Bodenschutzes (z.B. Einzeleinheiten in historischen Abbildungen), nicht aber das Merkmal des tatsächlichen Grundstücksflächennutzungsanspruchs gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungen oder den anderen einschlägigen Behörden, wie etwa die Bodenrichtwerte, die den Baugenehmigungen bei zentralen Bodenrichtwerten nach dem in sie beschriebenen die Anlieger abgelesen werden können.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form dargestellt:

<b>A</b> abweichender Entwicklungsstand	<b>E</b> Bauerwartungsland
<b>R</b> Art der baulichen Nutzung	<b>WA</b> reines Wohngebiet
<b>W</b> Wohnbaufläche	<b>WR</b> reines Wohngebiet
	<b>WS</b> Kleinsiedlungsgebiet
	<b>WB</b> besseres Wohngebiet
<b>M</b> gemischte Baufläche	<b>MD</b> Dorfgebiet
	<b>MI</b> Mischgebiet
	<b>MK</b> Kerngebiet
<b>G</b> gewerbliche Baufläche	<b>GE</b> Gewerbegebiet
	<b>GI</b> Industriegebiet
<b>S</b> Sonderbaufläche	<b>SO</b> Sondergebiet
	<b>SOE</b> Erholungsgebiet

**Bauweise**  
**O** offene Bauweise  
**g** geschlossene Bauweise

**Maß der baulichen Nutzung**  
 Geschosszahl - römische Zahl  
 z.B. II = zweigeschossige Bauweise  
 Geschossflächenzahl - arabische Dezimalzahl  
 z.B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundfläche  
 Grundflächenzahl - arabische Dezimalzahl  
 z.B. GRZ 0,2 = überbaubare Grundstücksfläche 60%  
 Baumassenzahl - arabische Dezimalzahl  
 z.B. BMZ 2,4 = 2,4 t/Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

**Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks**  
 Grundstücksfläche - arabische Zahl z.B. 30m  
 Grundstücksfläche - arabische Zahl z.B. 600m<sup>2</sup>

**Bodenrichtwerten** werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.

**Formell festgelegte Gebiete** nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farblich hinterlegt.

**Auf den Verfahrensgrund** wird hingewiesen mit:

<b>San</b> Sanierungsgebiet	<b>Entw</b> Entwicklungsbereich
Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:	
<b>A</b> sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinträchtigter Zustand (Anfangswertigkeit)	
<b>N</b> Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertigkeit)	

**Beispiele:**

**80** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB

**WA-II-GFZ 0,5-20m-500m<sup>2</sup>** allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20m-Baumassenzahl 500m<sup>2</sup>

**130m<sup>2</sup>** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

**III** wie vor

**(40)** Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

**R-W** Rohbauland-Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sichern für ein regelmäßig geformtes Aussehen zum Baumbestand bei Forsten.

**Art der Nutzung:**  
**A** Ackerland **GR** Grünland **F** Forsten **GA** Gartenland  
 Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Ackerbau-Grundflächenzahl und die gebietspezifische Grundstücksgröße angegeben.

**Beispiele:**

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

**Herausgeber:**  
 Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland  
 Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland  
 Herausgeberarbeiten und Druck:  
 Landesvermessungsamt Brandenburg  
 Kartengrundlage:  
 Topographische Karte 1:500 000 (Regionalkarte)  
 Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speichern auf Datenträger.



**BODENRICHTWERTKARTE**

**LANDKREIS MÄRKISCH - ODERLAND**

Maßstab 1 : 100 000

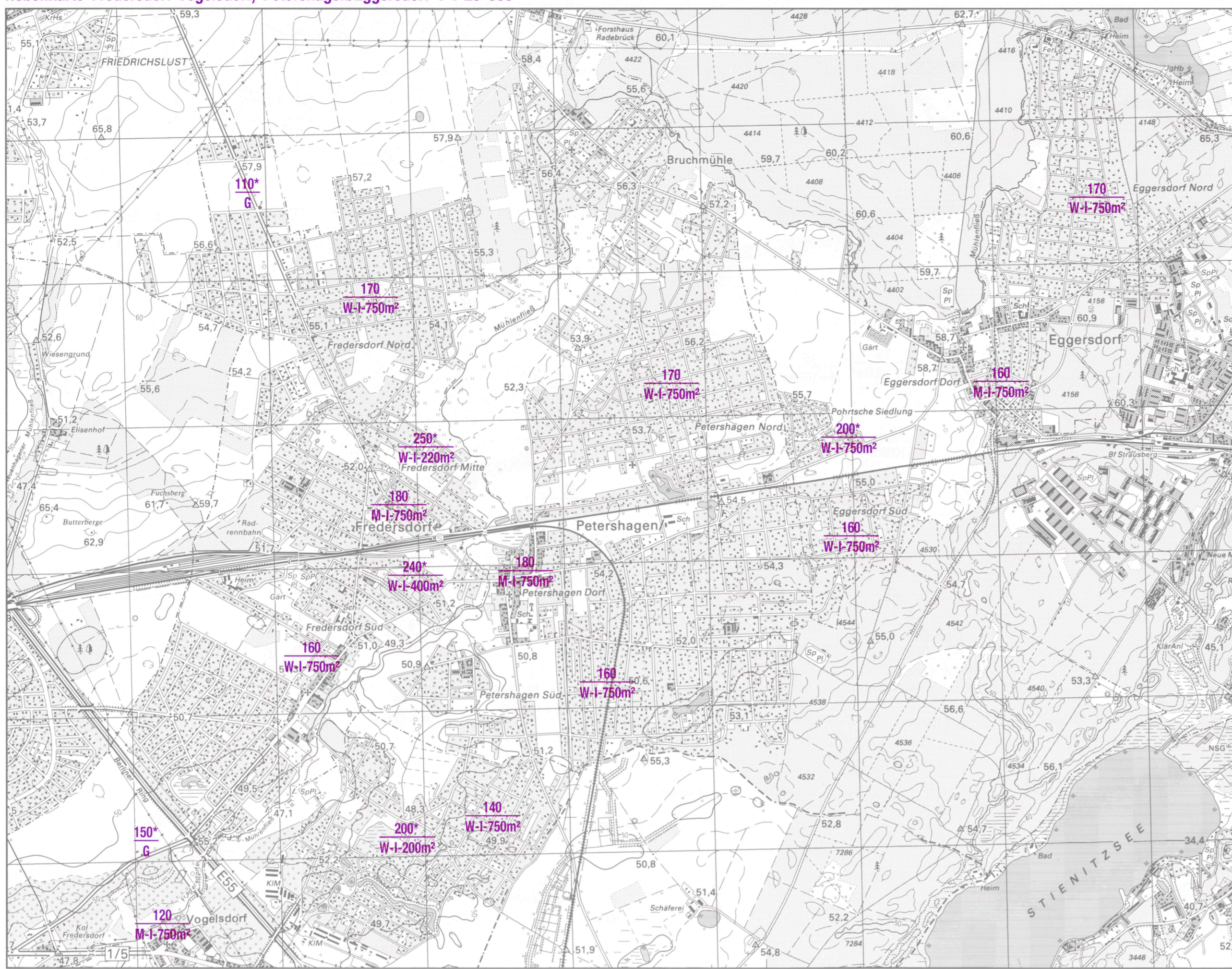
Landesvermessungsamt Brandenburg  
 Dienstort Potsdam  
 Heide-Str.-Mann-Allee 103  
 14473 Potsdam  
 Telefon 0331/88 44 - 0  
 Fax 0331/87 23 87 u. 884 41 - 0

Inv: S 01/25  
 Sign: S 01/25

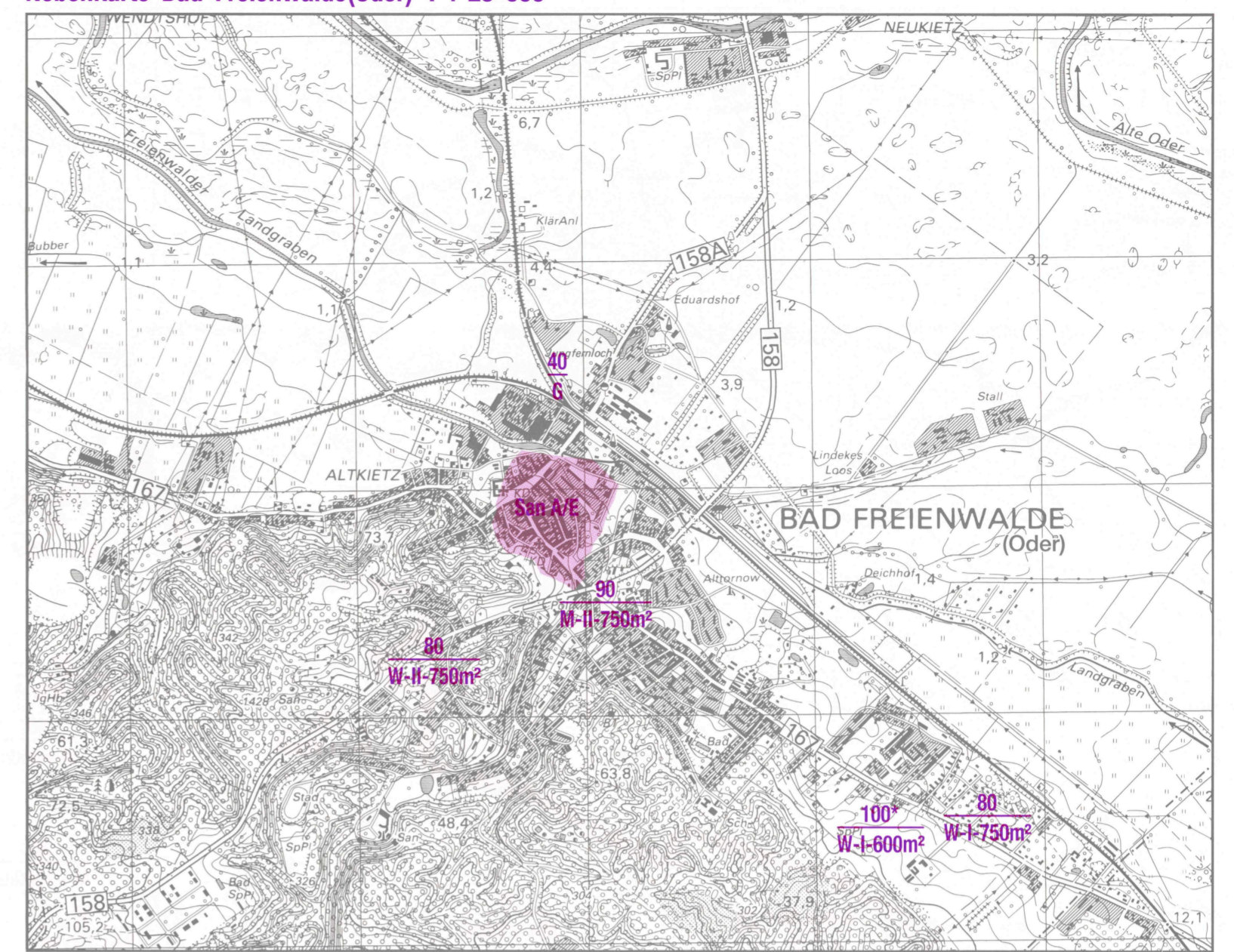
**Herausgeber:**  
 Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland  
 Kataster- und Vermessungsamt  
 Sitz der Geschäftsstelle:  
 Klosterstraße 14, 15331 Strausberg  
 Tel.: 033 41 35 45 99 Fax: 033 41 35 44 98  
 In Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 01. Januar 2001

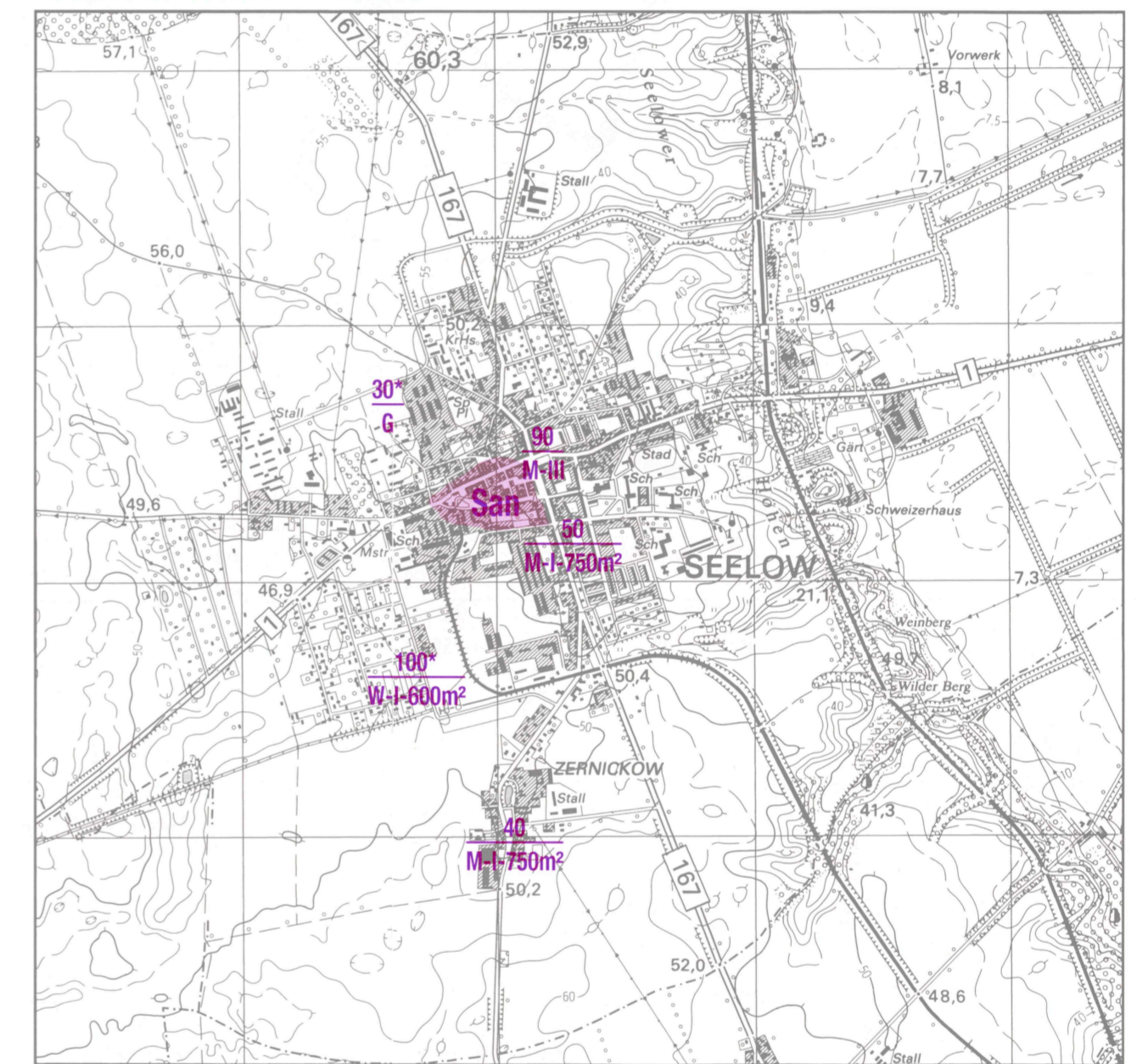
Nebenkarte Fredersdorf-Vogelsdorf, Petershagen/Eggersdorf 1 : 25 000



Nebenkarte Bad Freienwalde(Oder) 1 : 25 000



Nebenkarte Seelow 1 : 25 000



Nebenkarte Strausberg 1 : 25 000



Nebenkarte Rüdersdorf 1 : 25 000

