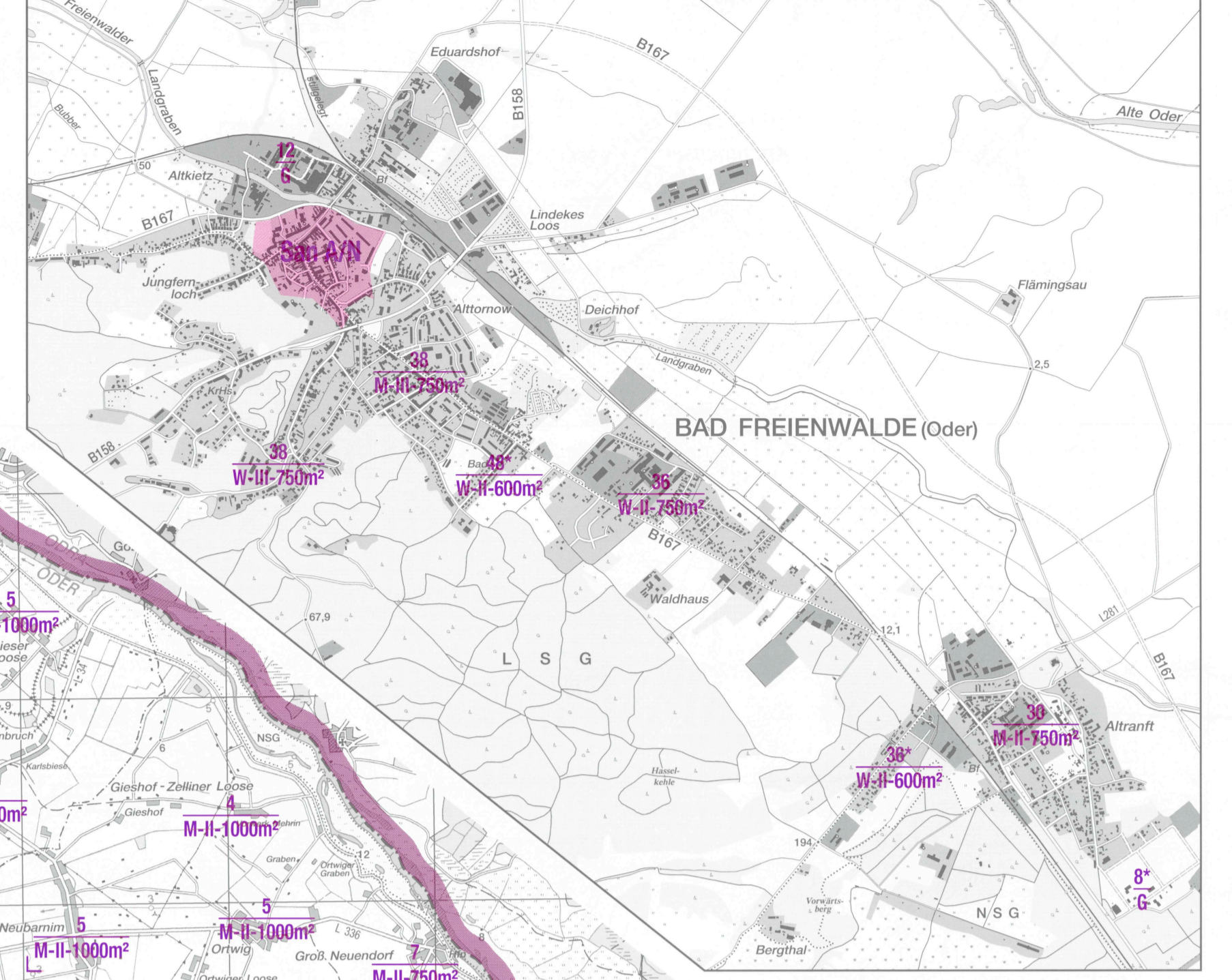
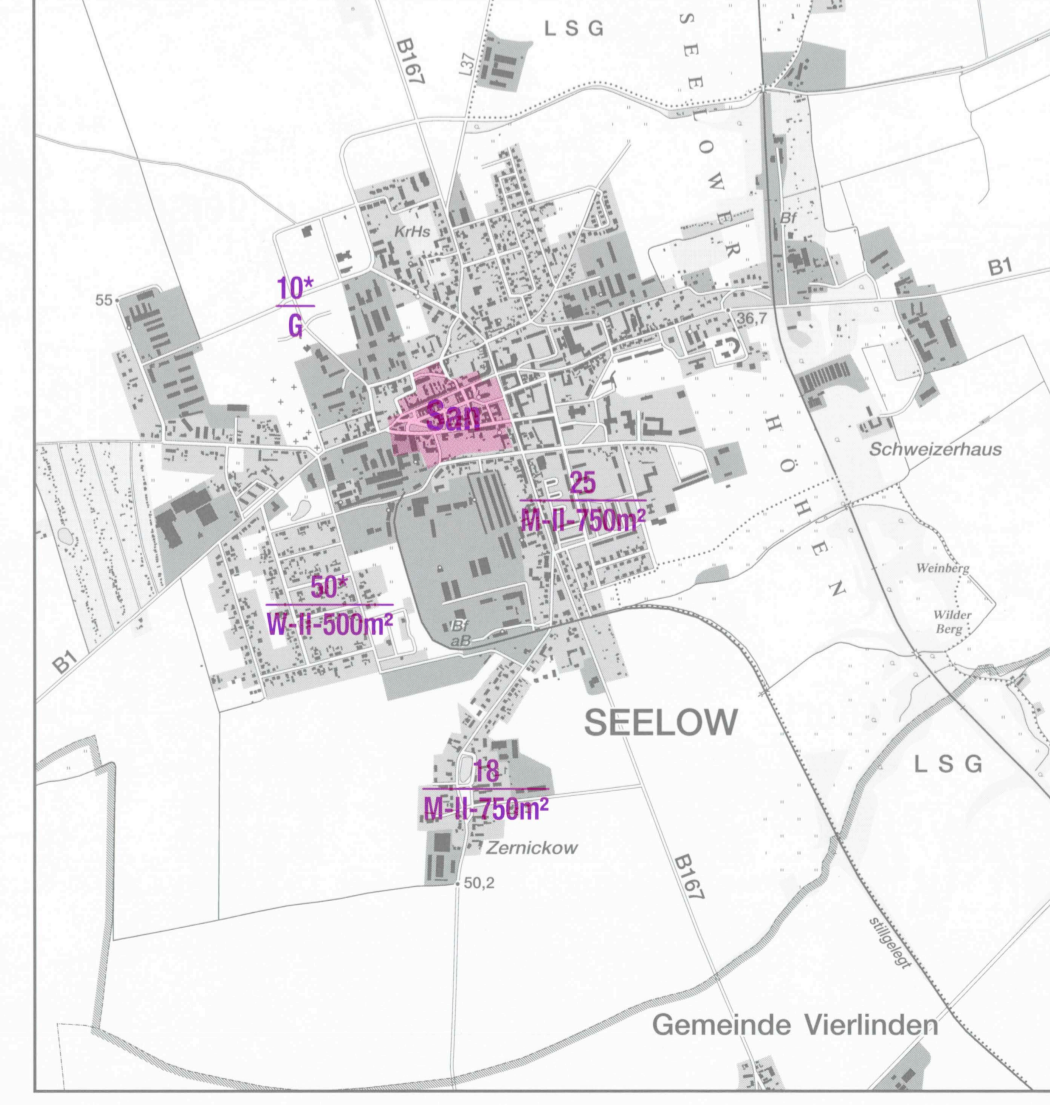


Nebenkarte Bad Freienwalde (Oder) 1 : 25 000



Nebenkarte Seelow 1 : 25 000



ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten zugehörigen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2004 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzung und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf das Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baurechtlich und bebauungsrechtlich festgelegte Flächen und für Bauzustand und Bauverhältnisse ermittelt. Bei Bedarf können 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 von dem Bodenrichtwertgrundstück in den vorbeschriebenen Merkmalen und Umständen wie Erhaltungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße und -form, Bauverhältnisse, die Abweichungen vom Regelwert sind im Rahmen der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsfähige, räumlich begrenztes Land ermittelt worden. Erschließungsfähigkeit sind nach § 243 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 1. Oktober 1990 hergestellt wurden. 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 freizeitleistungsorientierten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Art- und der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich abfallenspezifisch ermittelt. 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 Bauplanung, den Baugenehmigungs- oder der Landesbauaufsichtsbehörden werden aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten nach aus den sie beschreiben den Altstätten abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²	
Wertbeeinflussende Merkmale	
Art der baulichen Nutzung	
W Wohnbaufläche	WA allgemeines Wohngebiet
	WR eines Wohngebietes
	WS Kleinsiedlungsgebiet
	WB besonderes Wohngebiet
M gemischte Baufläche	MD Dorfgebiet
	MI Mischgebiet
	ME Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet
	GI Industriegebiet
	SO Sondergebiet
S Sonderbaufläche	SOE Erholungsgebiet
Abweichender Entwicklungszustand	
R Rohbauland	E Bauverwartungsland
B Bauweise	O offene Bauweise
	G geschlossene Bauweise
Maß der baulichen Nutzung	
Geschosszahl	römische Zahl
	z. B. 2 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
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 3,4 = 3,4m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche
Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück	
Grundstückstiefe	arabische Zahl z. B. 30m
Grundstückfläche	arabische Zahl z. B. 600m²
Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.	
Förmlich festgelegte Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farblich hinterlegt und sind wie folgt dargestellt:	
Auf den Vorhabenfundament wird hingewiesen mit	
San Sanierungsgebiet	Entw Entwicklungsbereich
St Um Stadumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich	
Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit	
A sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinträchtigter Zustand (Anfangswertqualität)	N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)
Beispiele:	
80	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
20-m-II-GFZ 0,5-	allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bauweise-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstückstiefe 20m-Grundstücksfläche 500m²
130*	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
130*	wie vor
(R-W)	Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
R-W	Rohbauland-Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand für Forsten.

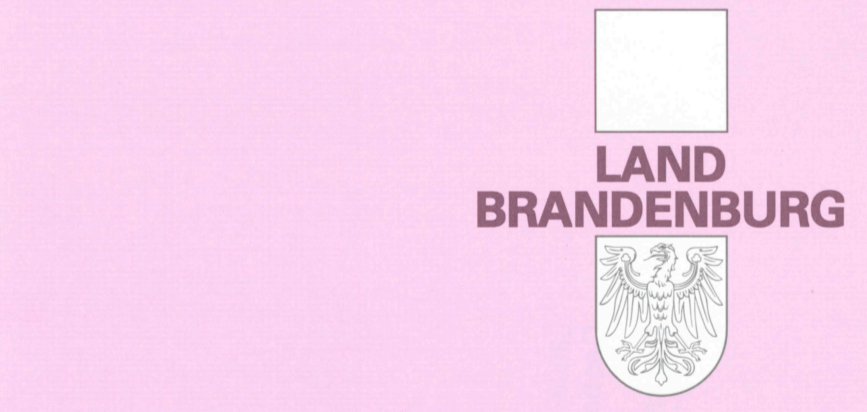
Art der Nutzung

A Ackerland GR Grünland F Forsten GA Gartenland

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

Beispiele:

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



BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS MÄRKISCH - ODERLAND
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Märkisch-Oderland
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Klosterstraße 14, 15344 Strausberg
TEL: (033 41) 35 40 00 Fax: (033 41) 35 49 97
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
in Zusammenarbeit mit
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag 01. Januar 2004

