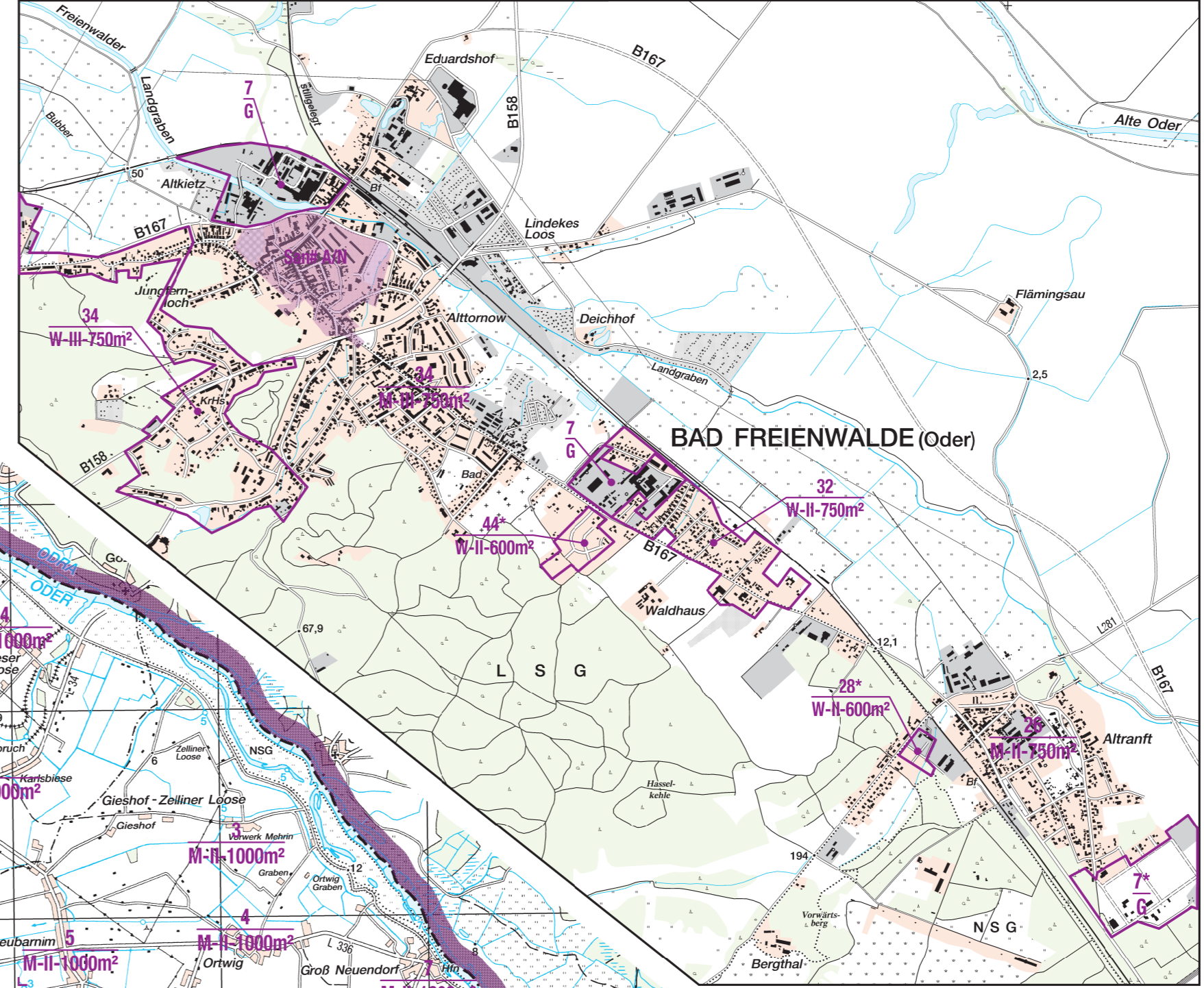
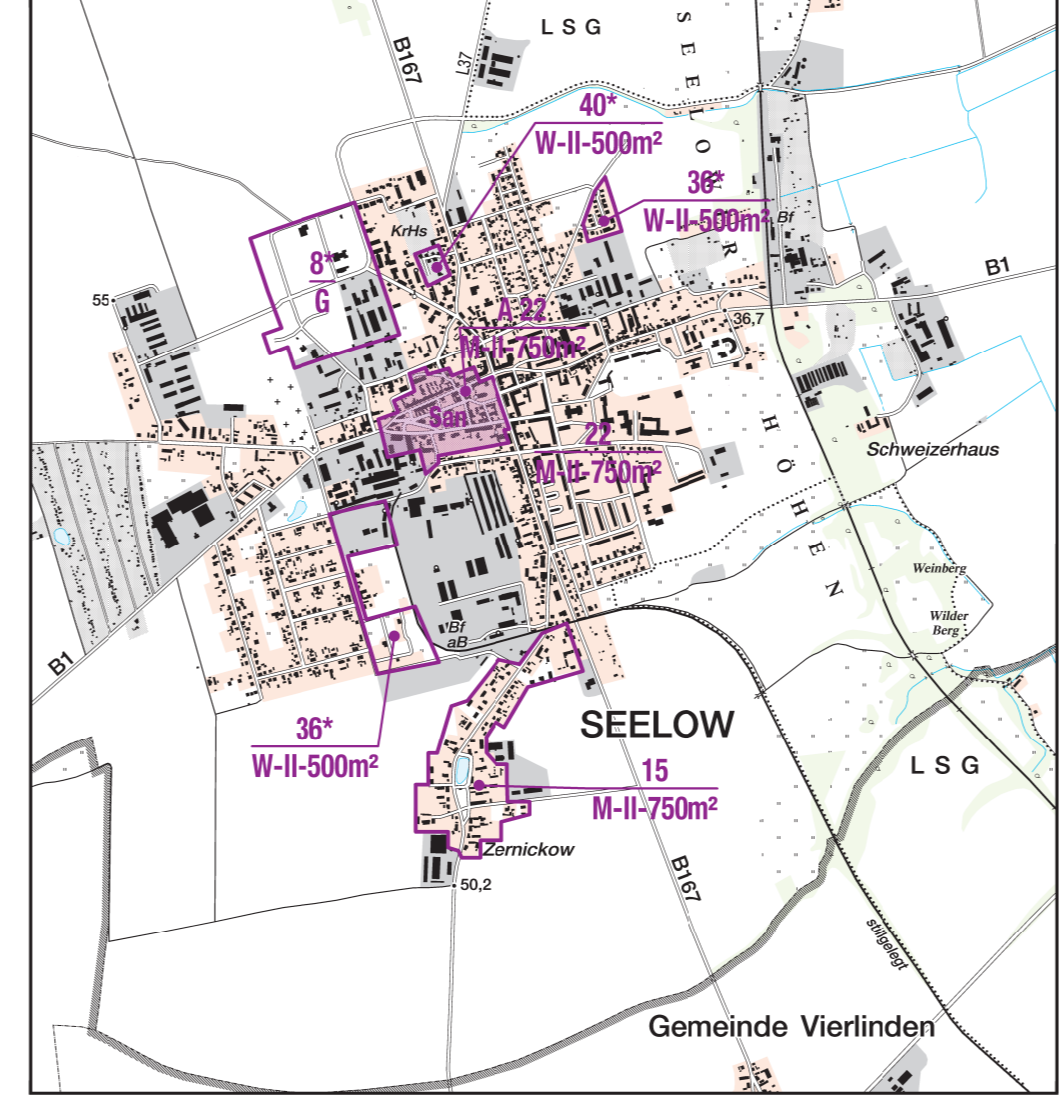


Nebenkarte Bad Freienwalde (Oder) 1 : 25 000



Nebenkarte Seelow 1 : 25 000



ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausweisverordnung (GAV) in der jeweils geltenden Fassung zum Stichtag 1. Januar 2007 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 bauliches und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauwertungsland 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, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke un bebaut wären. In unbebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Beschaffenheit, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenschichttiefe, Grundstücksgröße – bewirkt in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragserhöhlungen nach § 193 Abs. 6 GutBauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstücke über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel nach dem Bauwertungsbeitrag (Bauwertungsbeitrag) eines Grundstückes ermittelt worden. Erhöhlungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erhöhlungsbeiträge oder Teile von Erhöhlungsbeiträgen, die bereits vor dem 1. Oktober 1990 hergeleitet worden sind. Für diese können keine Erhöhlungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Aufschlüsselungen sind diese Erhöhlungsbeiträge oder Teile von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In Formeln festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsgebieten sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitsfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die üblichen Ausweisungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber die Merkmale Denkmalstatus eines Erhöhlungsbeitrags.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleistungen, dem Bauvertragspartner, Grundstücksparität – bewirkt in der Regel entsprechende Abweichungen seines Wertes von dem Bodenrichtwert nach aus den zu beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte werden wie folgt gekennzeichnet:

- Wertbeeinflussende Merkmale**
- Art der baulichen Nutzung**
- W Wohnbaufache
 - WA allgemeines Wohngebiet
 - WR Kleinwohngelände
 - WS Wohngebiet
 - WB besonderes Wohngebiet
 - M gemischte Baufache
 - MD Dorfgebiet
 - MI Meschengelände
 - MK Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
 - SO Sondergebiet
 - SOE Erholungsgebiet
 - G gewerbliche Baufache
 - GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
 - SO Sondergebiet
 - SOE Erholungsgebiet
 - S Sonderbaufache
 - SO Sondergebiet
 - SOE Erholungsgebiet
- Abweichender Entwicklungszustand**
- R Rohbauland
 - E Bauwertungsland
- Bauweise**
- 0 offene Bauweise
 - 9 geschlossene Bauweise

- Maß der baulichen Nutzung**
- Geschosszahl
- z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
 - z. B. I/II = zweigeschossige Bauweise (Wohngeschosse)
- Geschossflächenzahl
- arabische Dezimalzahl
 - z. B. 0,72 = 72 % Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl
- arabische Dezimalzahl
 - z. B. 0,12 = 12 % überbaubare Grundstücksfläche 60%
- Baumassenzahl
- arabische Dezimalzahl
 - z. B. 0,2 = 20 % Baumasse je m² Grundstücksfläche

- Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**
- Grundstücksfläche
- arabische Zahl z. B. 300
 - Grundstücksfläche
 - arabische Zahl z. B. 600 m²
- Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begrenzungslinie begrenzt.
- StUm** Stadtumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich
- StEnt** Städtische Entwicklungszonen, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich
- Entw** Entwicklungsgebiet
- 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 Nutzung (Endwertqualität)
- In den mit San- bzw. mit Entw gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschossfläche erfragt werden können.

- Beispiele:**
- 80 WA-0-II-GFZ 0,5-20m-500m² allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksfläche 500 m²
 - 130* wie vor Bodenrichtwert erschließungsbeitragfrei nach BauGB und KAG
 - (40) wie vor Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
 - R-W Rohbauland-Wohnbaufache

- Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig gefilmtes Grundstück mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung und erhalten den Baumassenzustand.
- 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 GR-40 0,21 A-(30-50) GR-(20-45)
 - 0,10 F

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion: Gutachterausschuss für Grundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlagen: 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 Speichern auf Datenträgern.



BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS MÄRKISCH - ODERLAND

Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstücke im Landkreis Märkisch-Oderland

Sitz der Geschäftsstelle: beim Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14, 15344 Strausberg

Tel.: (0 33 41) 35 49 06 Fax: (0 33 41) 35 49 97 Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

Stichtag: 1. Januar 2007

