

ERLÄUTERUNG

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterauschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterauschuss im Landkreis Havelland ermittelt und am 25.01.1996 beschlossen worden.

Bodenrichtwerte sind die aufgrund der Aufpreisermittlung ermittelten durchschnittlichen Lagerwerte für bebauete und unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Sie sind bezogen auf ein bareinfaches Grundstück und in DM je Quadratmeter Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungszustand des Gebietes bzw. der Bodenrichtwertzone abgestimmt. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke wie Art und Maß baulicher Nutzung, Grundstücksgröße, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder verminderte Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, daß die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, daß Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch im Ganzen oder in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei den Gemeinden zu erfragen. Außerdem können Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) erhoben werden.

Die mit einem * gekennzeichneten Werte sind entsprechend § 12 BauGB und nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitragsfrei.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 153 BauGB) sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d.h. die baurechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, wird zugrunde gelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Wertveränderungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen; Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) sind zu berücksichtigen.

Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die gebiets- und ortstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m ²	Zustandsmerkmal
80 W	Wohnbaufläche
100* G	gewerbliche Baufläche

 dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbauflächen
M	gemischte Bauflächen
G	gewerbliche Bauflächen

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungsline farblich hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San	Sanierungsgebiet
-----	------------------

Der Zustand wird gekennzeichnet mit

A	Anfangswert
---	-------------

Beispiele:

80 W	Bodenrichtwert 80 DM/m ² ortsüblich erschlossen Wohnbaufläche
100* G	Bodenrichtwert 100 DM/m ² erschließungsbeitragsfrei gewerbliche Baufläche

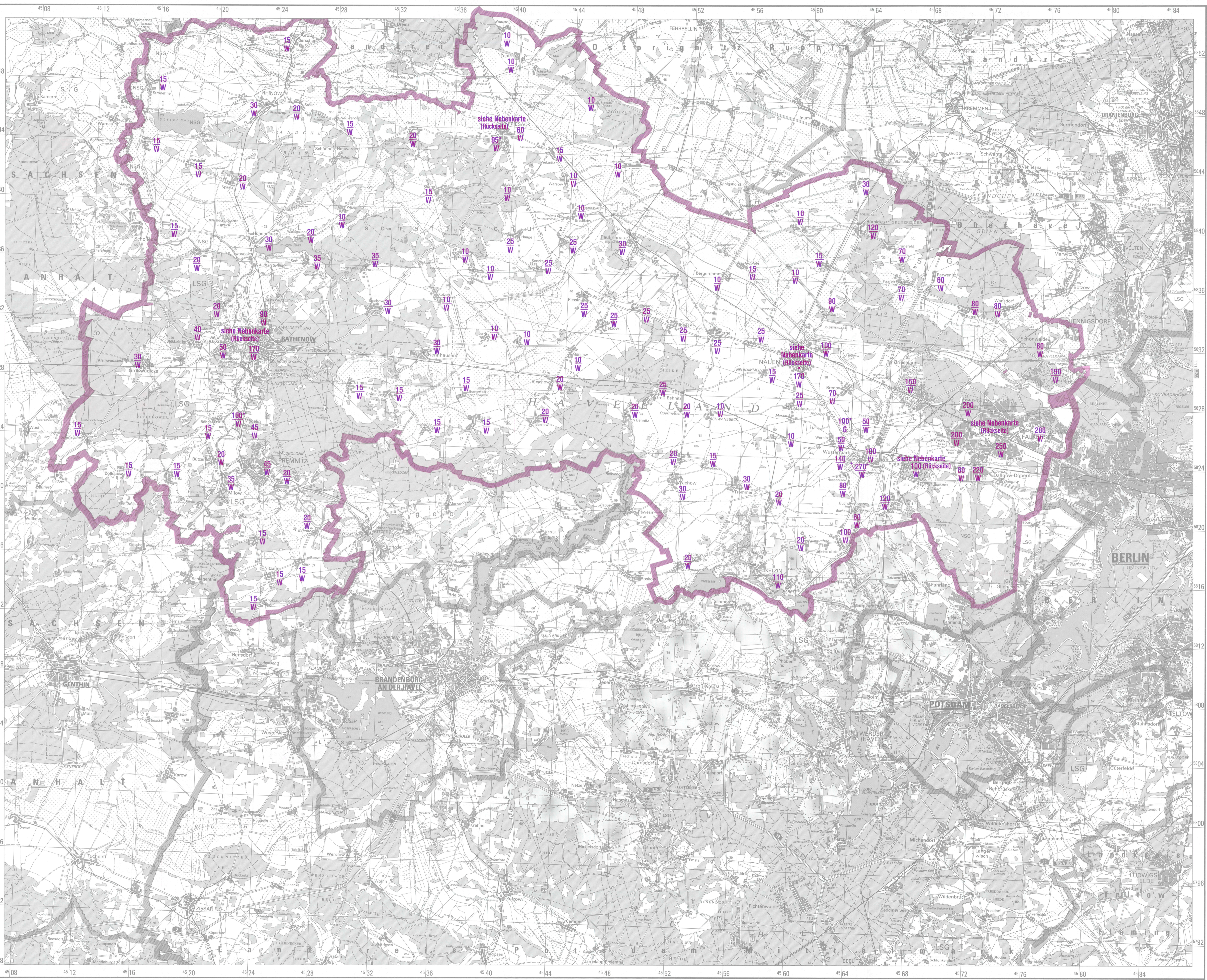
San A 300	Sanierungsgebiet, Anfangswert 300 DM/m ²
-----------	---

Herausgeber: Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
Redaktion: Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland
Kartographie u. Druck: Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartengrundlage: Topographische Karte 1:100.000 (Kaisalcart)
Diese Karte ist geistlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

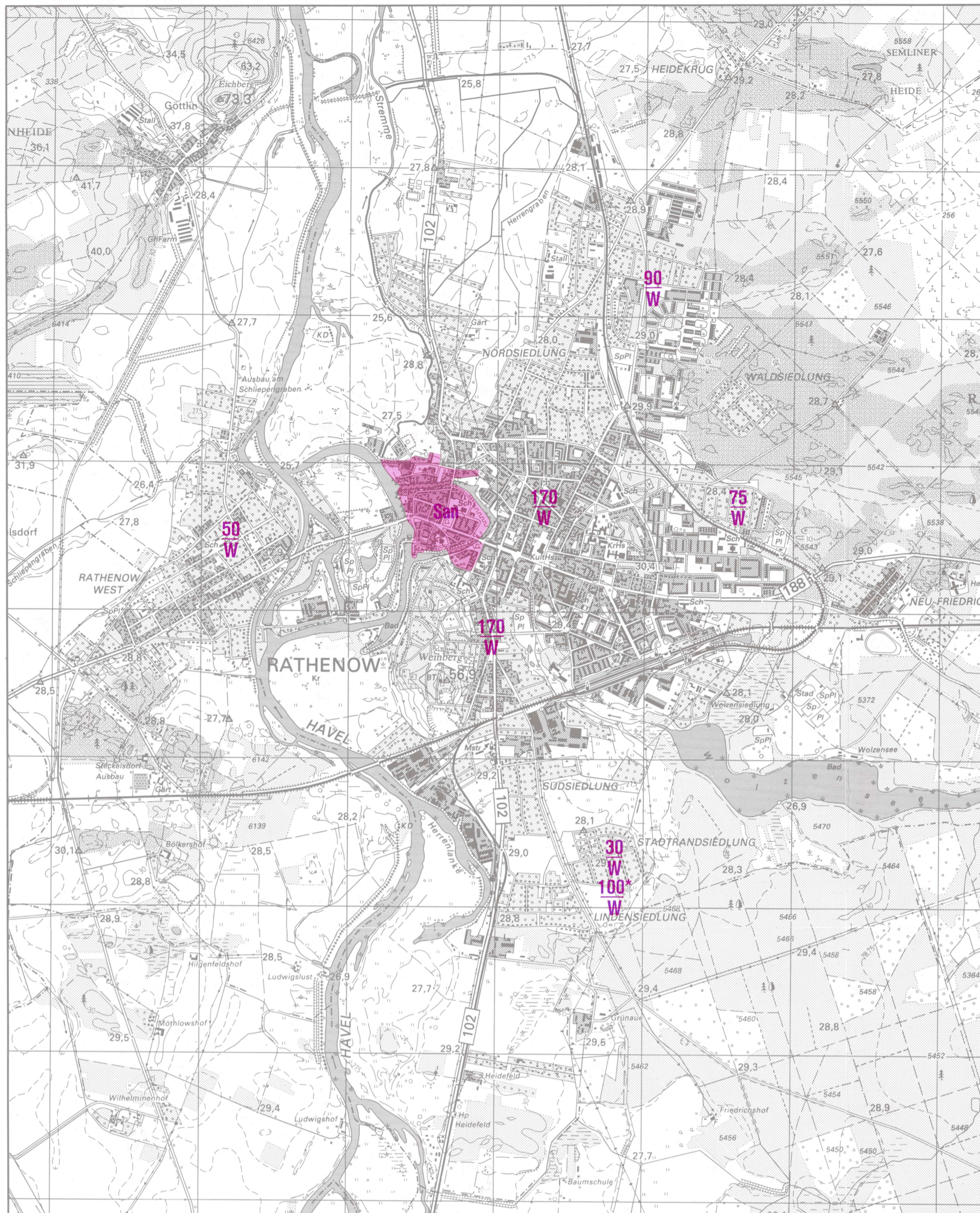


BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS HAVELLAND
Maßstab 1 : 100 000

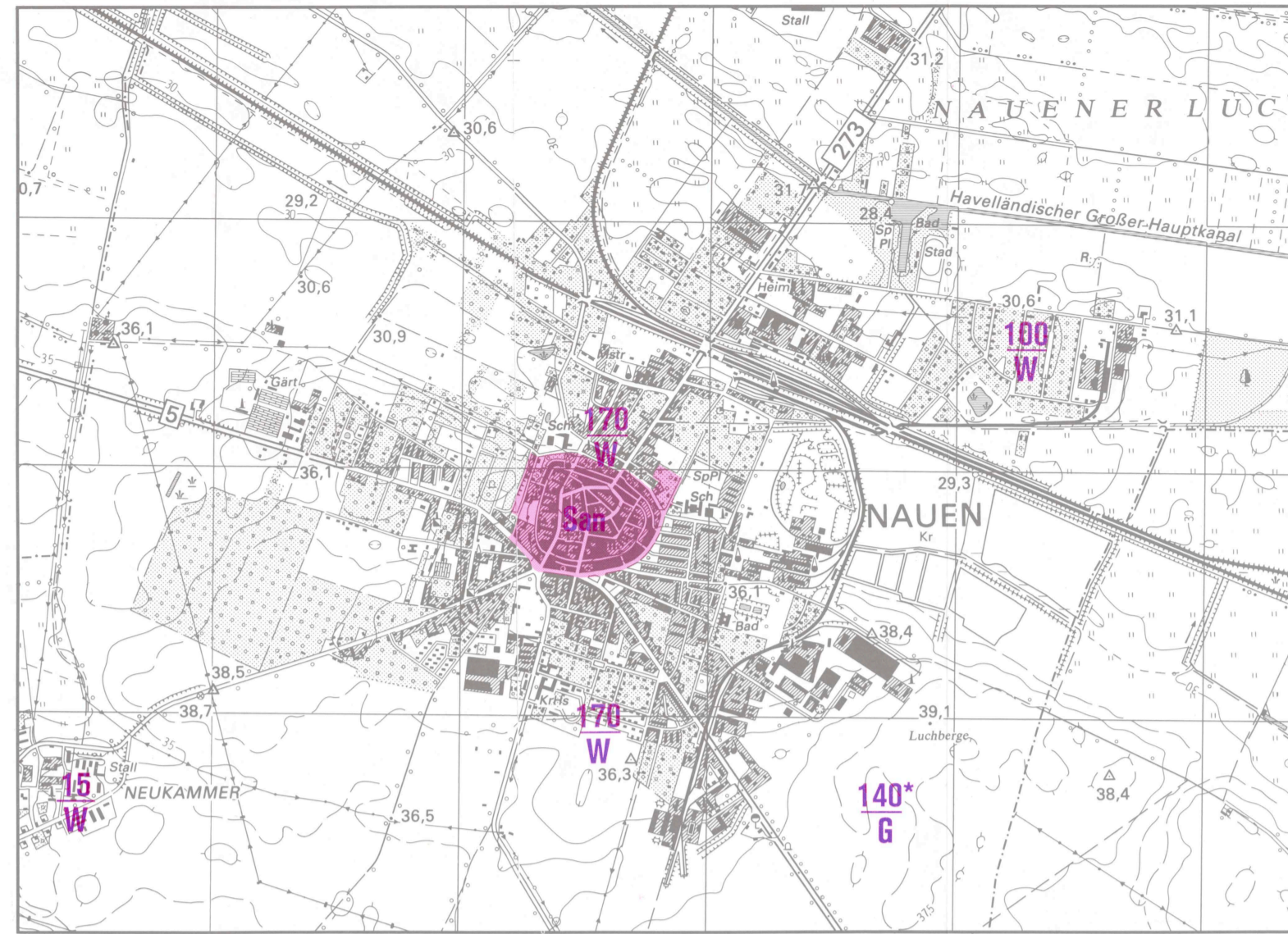
Herausgeber: Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland
Sitz der Geschäftsstelle: Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3, 14641 Nauen
Tel.: (03321) 41 73 13 Fax: (03321) 41 72 94
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
Stand: 31. Dezember 1995



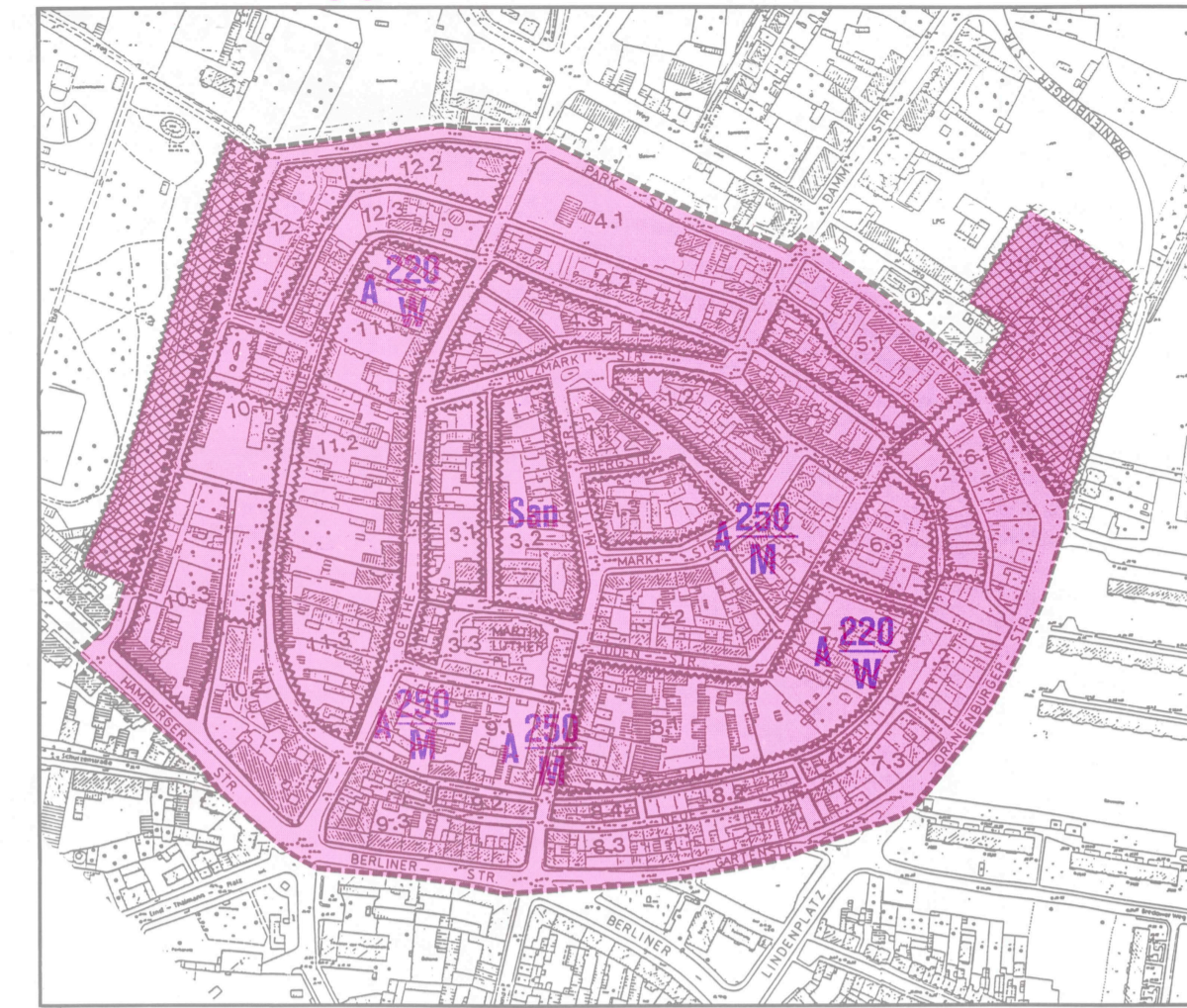
Nebenkarte Rathenow 1 : 25 000



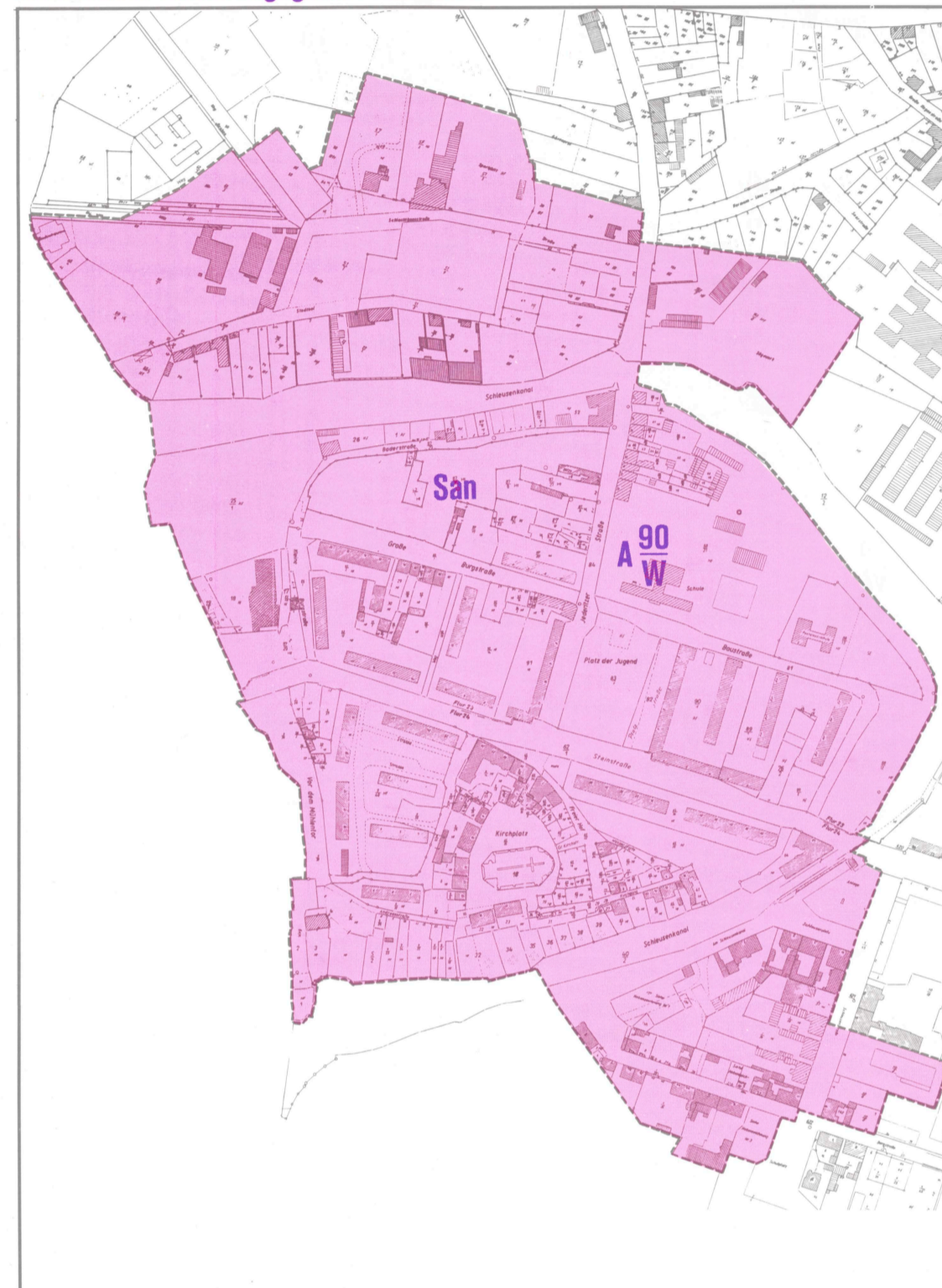
Nebenkarte Nauen 1 : 25 000



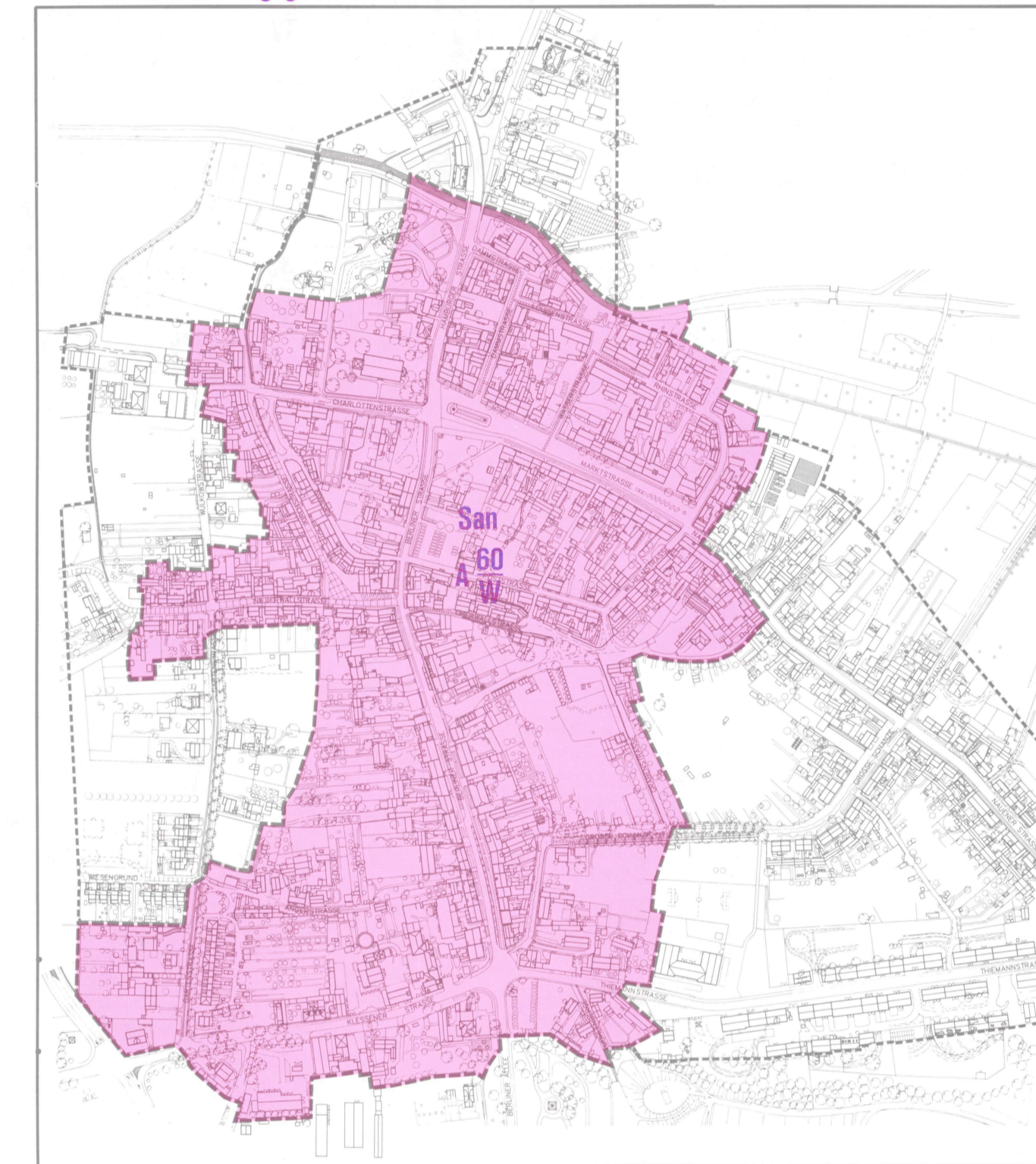
Nebenkarte Sanierungsgebiet Nauen



Nebenkarte Sanierungsgebiet Rathenow



Nebenkarte Sanierungsgebiet Friesack



Nebenkarte Falkensee 1 : 25 000



Nebenkarte Sanierungsgebiet Elstal

