

**ERLÄUTERUNGEN**

Gemäß § 191 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach dem Bestimmung des Baugesetzbuchs und der Gutachterverordnung (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 im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauter Land, gegebenenfalls auch für Rohland und Bauwartungsland sowie für landwirtschaftliche gemaute 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 wesentlichen Merkmalen und Umständen - wie Erschließungsbeitrag, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsermittler nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfrei baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitrag ist nach § 242 Abs. 9 BauGB Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für die Erhebung des Erschließungsbeitrags nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausnahmefälle ist die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht zu ziehen. Die Höhe ist in Einzelfällen 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 allseitig ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Anträge gegenüber dem Träger der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den im beschriebenen Altstädten abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²	Wertbeeinflussende Merkmale
<b>R</b>	Abweicher Entwicklungszustand
<b>R</b>	Art der baulichen Nutzung
<b>W</b>	Wohnbauweise
<b>M</b>	gemischte Baufläche
<b>G</b>	gewerbliche Baufläche
<b>S</b>	Sonderbaufläche
<b>WA</b>	allgemeines Wohngebiet
<b>WR</b>	reines Wohngebiet
<b>WS</b>	Kleinsiedlungsgebiet
<b>WB</b>	besonderes Wohngebiet
<b>MD</b>	Dorfgebiet
<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>MK</b>	Kerngebiet
<b>GE</b>	Gewerbegebiet
<b>GI</b>	Industriegebiet
<b>SO</b>	Sondergebiet
<b>SOE</b>	Erlangungsgebiet
<b>o</b>	offene Bauweise
<b>g</b>	geschlossene Bauweise

**Maß der baulichen Nutzung**

Geschosszahl - arabische Zahl  
z. B. II = zweigeschossige Bauweise  
Geschossflächenzahl - arabische Dezimalzahl  
z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundfläche  
Grundflächenzahl - arabische Dezimalzahl  
z. B. GFZ 0,8 = überbaubare Grundstücksfläche 80%  
Baumassenzahl - arabische Dezimalzahl  
z. B. BMZ 3,4 = 3,4m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

**Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstückes**  
Grundstücksfläche - arabische Zahl z. B. 30m  
Grundstücksfläche - arabische Zahl z. B. 800m²

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

**Förmlich festgelegte Gebiete** nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farblich hinterlegt:

- Sanierungsgebiet
- Entw. Entwicklungsbereich

Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit:

- San Sanierungsgebiet
- Entw Entwicklungsbereich

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

- A anrechnung bzw. entwicklungsbereichsbezogener Zustand (Anfangswertqualität)
- N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

**Beispiele:**

- 80 Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- WA-o-II-GFZ 0,5-20m-500m² allgemeines Wohngebiet offene Bauweise zweigeschossige Bauweise Geschossflächenzahl 0,5 Grundstücksfläche 20m Grundstücksfläche 500m²
- 130\* Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB wie vor
- (40) Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
- R-W Rohland/Wohnbaufläche

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland  
Landesvermessungsamt Brandenburg  
Kartengrundlage: Topographische Karte 1:100 000 (Regionalkarte)  
Diese Karte ist geodätisch gezeichnet. Weiterverarbeitet mit Erlaubnis der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

**LAND BRANDENBURG**

**BODENRICHTWERTKARTE**

**LANDKREIS HAVELLAND**

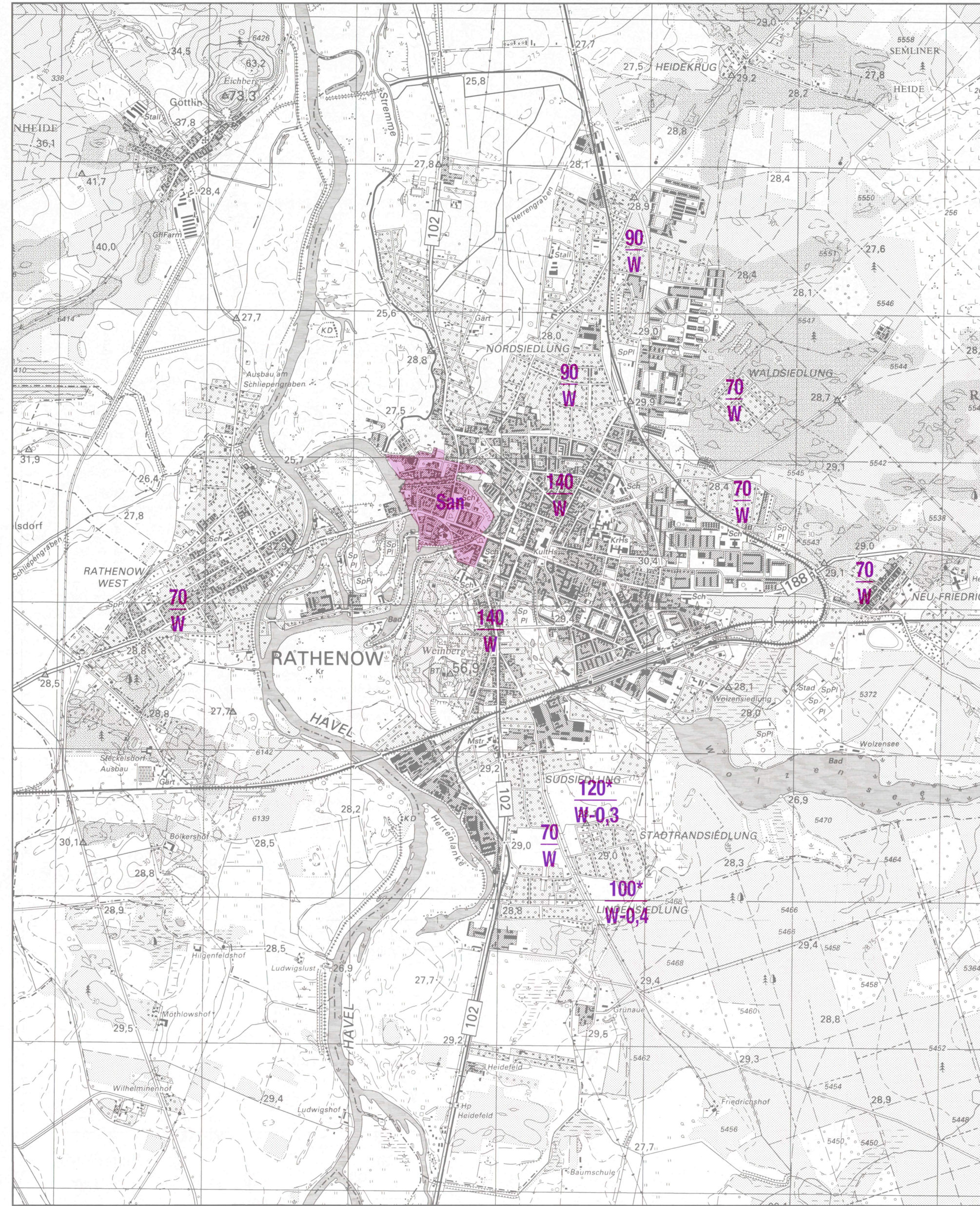
Maßstab 1 : 100 000  
Landesvermessungsamt Brandenburg  
Dienstort Potsdam  
Heinrich - Mann - Allee 103  
14479 Potsdam  
Telefon 0331 58 44 - 0  
Fax 0331/87 23 87 u. 884 41 26

Inv: 3 011/23  
Sign: 3 011/23

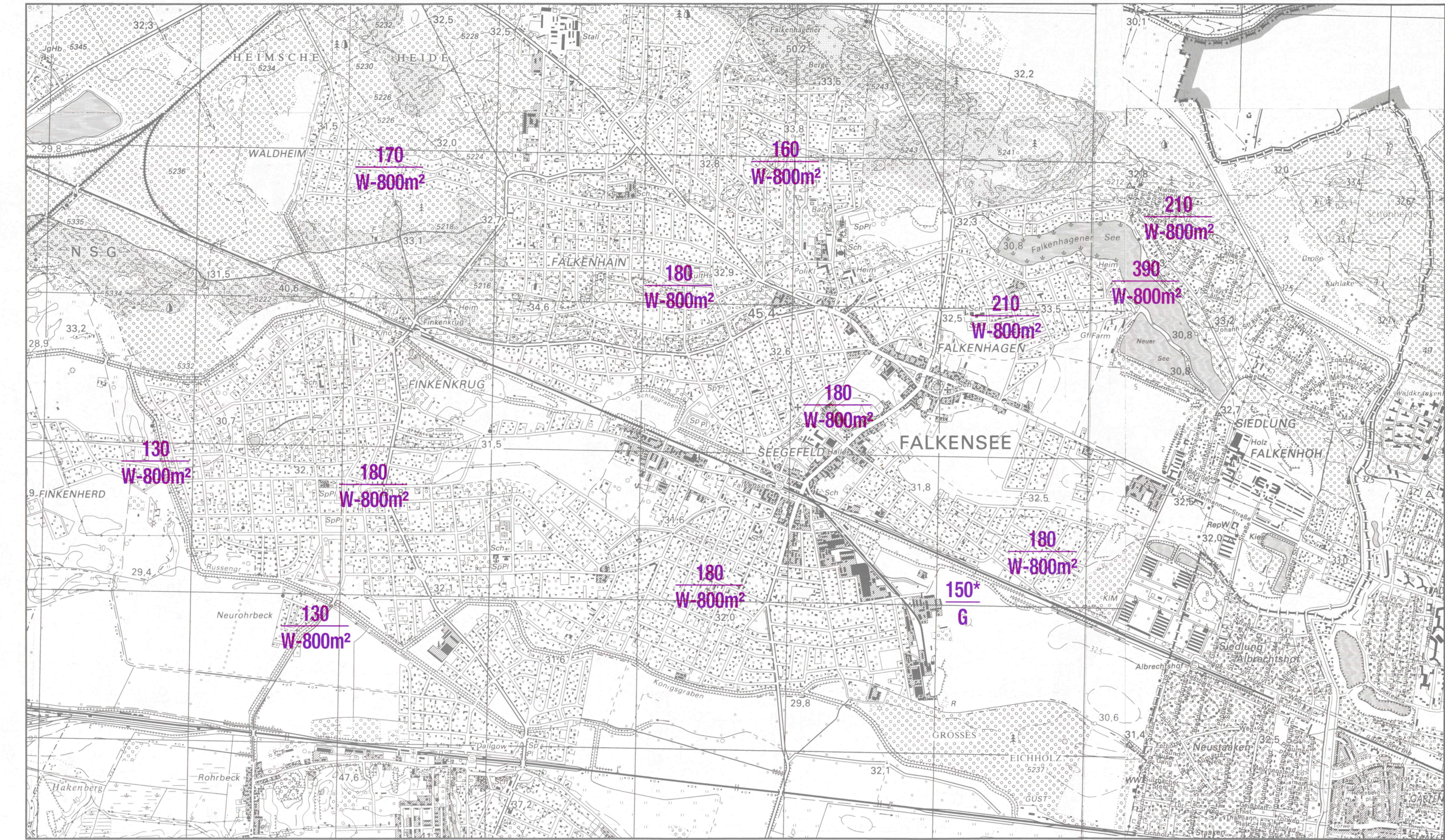
Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland  
Kataster- und Vermessungsamt  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Waldehardweg 3, 14641 Nauen  
Tel.: (033 21) 4 03 63 14 Fax: (033 21) 4 03 62 94  
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 01. Januar 2001

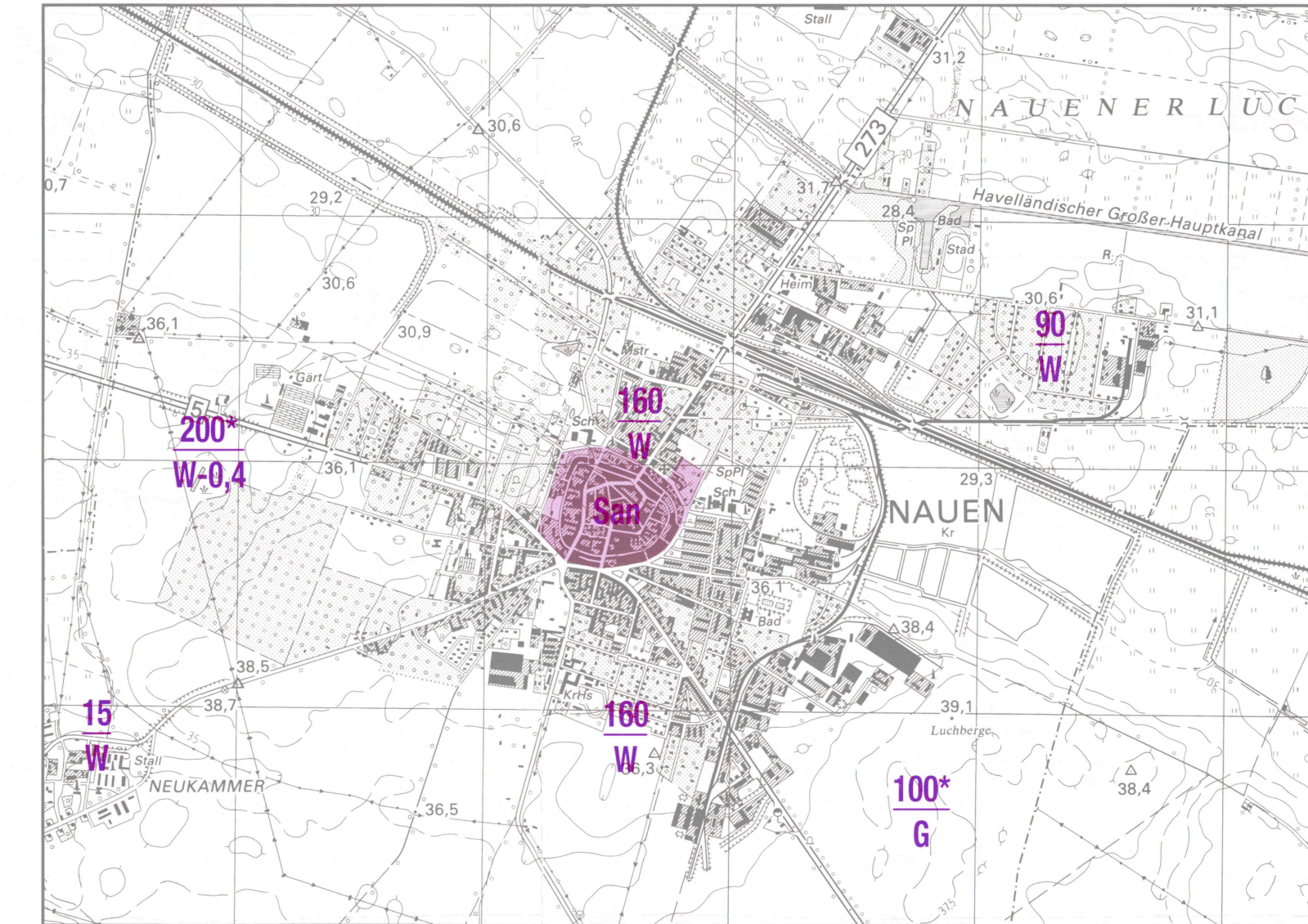
Nebenkarte Rathenow 1 : 25 000



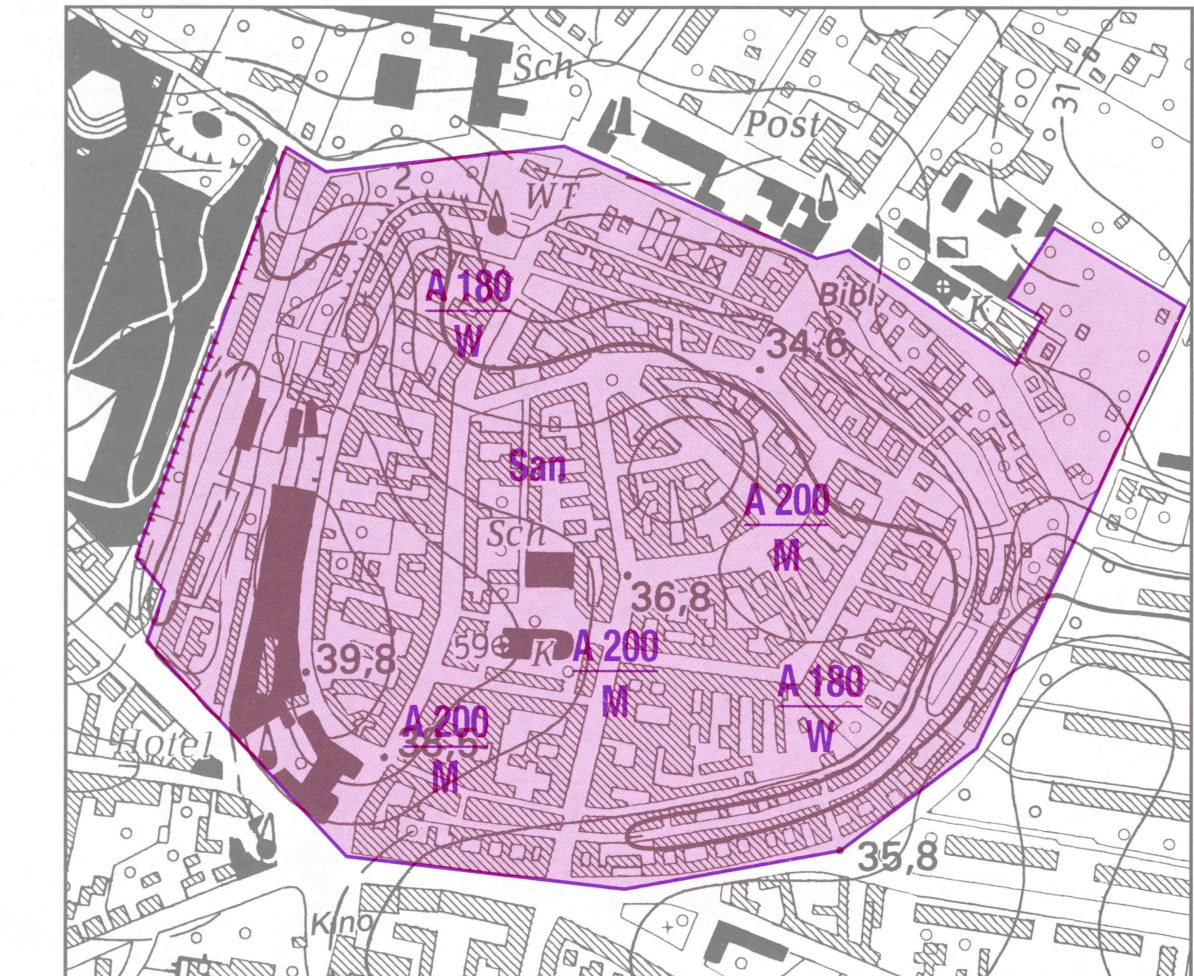
Nebenkarte Falkensee 1 : 25 000



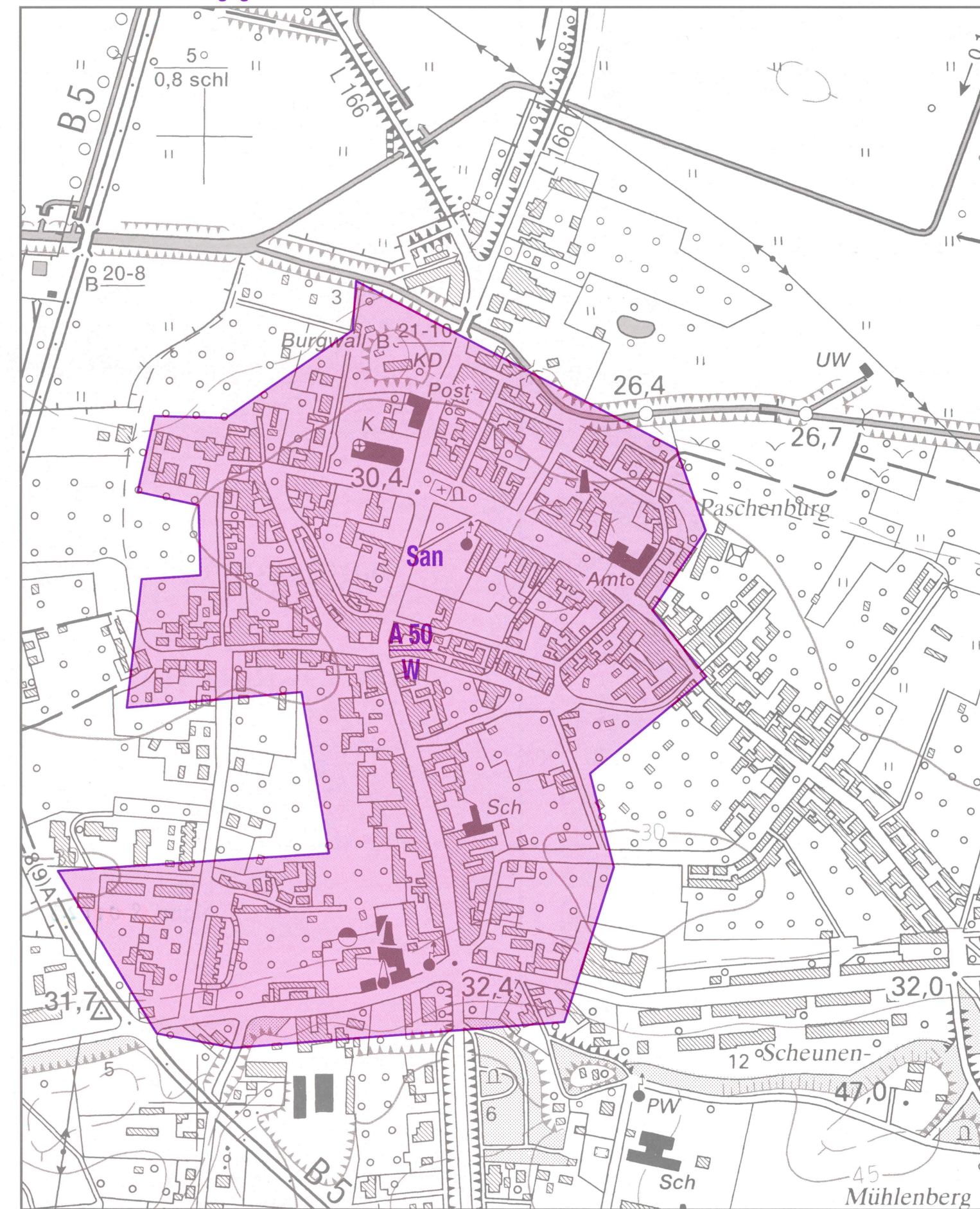
Nebenkarte Nauen 1 : 25 000



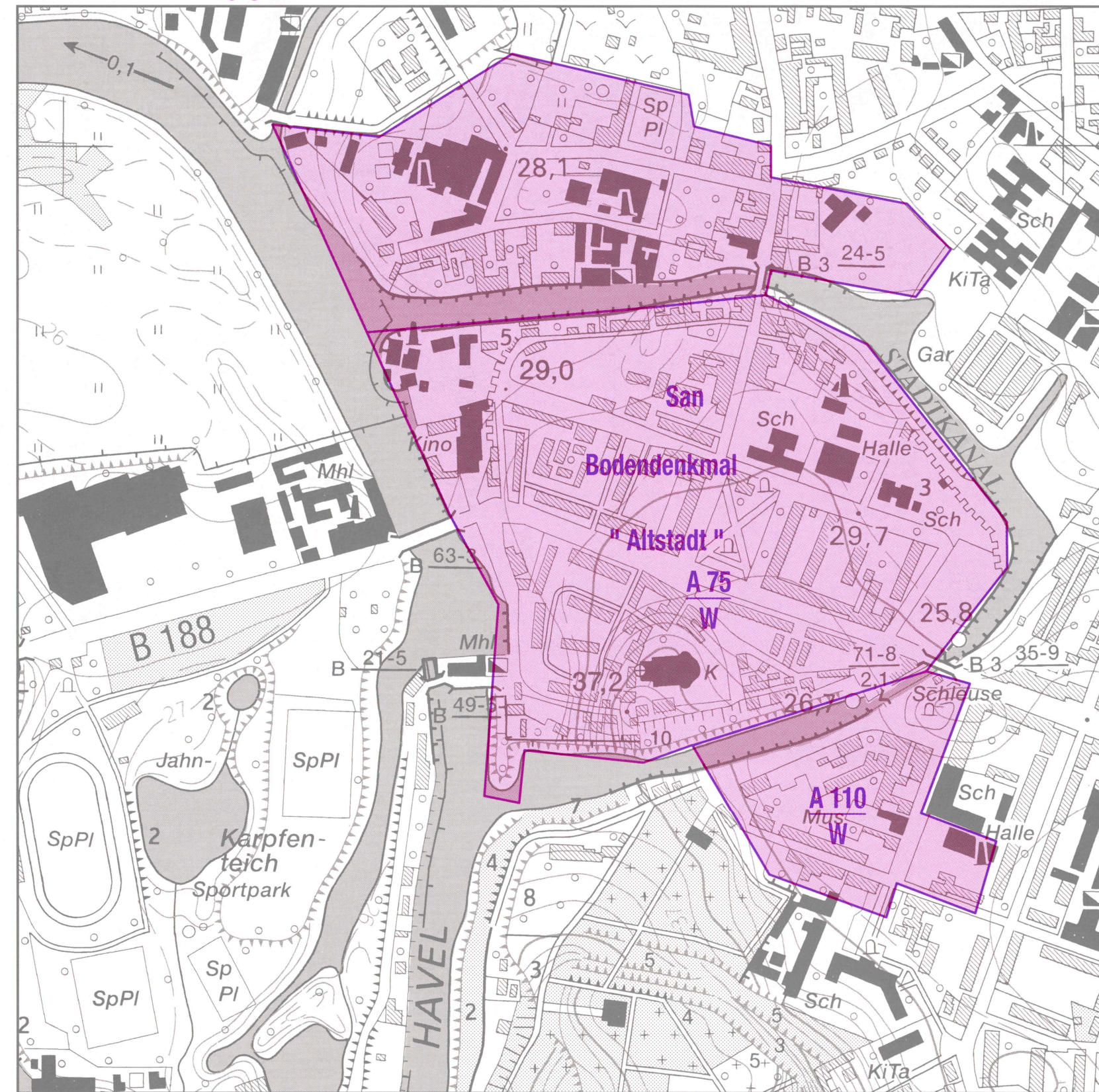
Sonderkarte Sanierungsgebiet Nauen 1 : 5 000



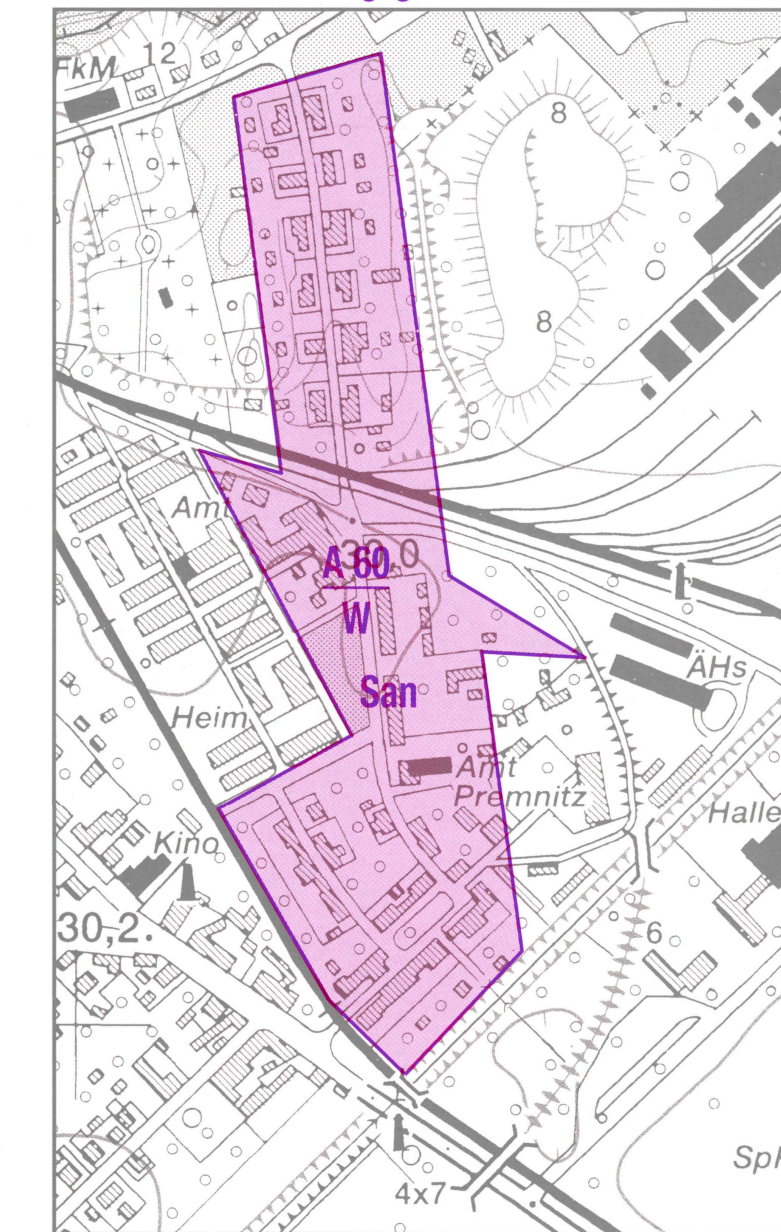
Nebenkarte Sanierungsgebiet Friesack 1 : 5 000



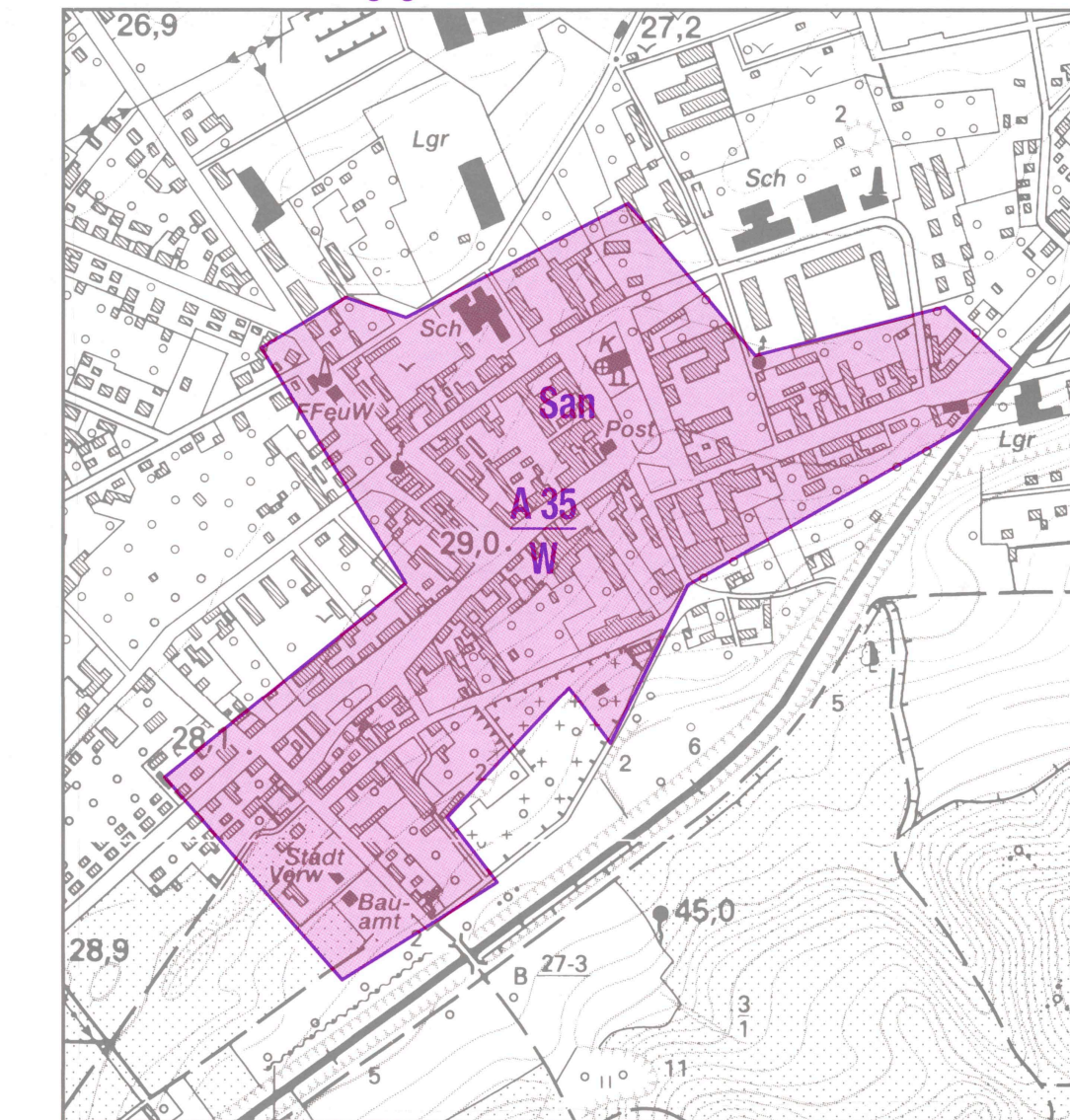
Sonderkarte Sanierungsgebiet Rathenow 1 : 5 000



Nebenkarte Sanierungsgebiet Premnitz 1 : 5 000



Nebenkarte Sanierungsgebiet Rhinow



Nebenkarte Sanierungsgebiet Elstal 1 : 7 500

