

### ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 19 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung (GutA) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2005 ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken für die im Wesentlichen gleiche Nutzung und Verwendungsart vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstücksgegenstand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauetes Land, gegebenenfalls auch für Robustland und Bauernwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen angegeben. 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 bebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück sind im vorerwähnten Merkmalen und Umständen – wie Erschließungsart, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgröße – bewirkt in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsteller nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch 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 Ausnahmen 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. Im Hinblick auf den geltenden Sanierungsgebietes und Entwicklungsgebietes sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertzahl (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitsfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die üblichen Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten) nicht über das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Anträge gegenüber den Trägern der Bauaufsicht, den Bauplanungs- oder der Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

**Bodenrichtwert in €/qm**  
Wertbeeinflussende Merkmale

**Wertbeeinflussende Merkmale**

**Art der baulichen Nutzung**

W	Wohnbauliche	WA	allgemeines Wohngebiet
WR	reines Wohngebiet	WS	Kleinsiedlungsgebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet	WD	ausgewiesenes Wohngebiet
M	gemischte Bauliche	MD	Mischgebiet
G	gewerbliche Bauliche	MI	Mischgebiet
		MK	Kerngebiet
		GE	Gewerbegebiet
		GD	dienstleistungsporientierte gewerbliche Bauliche
		GI	Industriegebiet
		SO	Sondergebiet
		SOE	Erfolgsgebiet

**Abweichender Entwicklungszustand**

R	Robustland	E	Bauernwartungsland
---	------------	---	--------------------

**Bauweise**

o	offene Bauweise	g	geschlossene Bauweise
---	-----------------	---	-----------------------

**Maß der baulichen Nutzung**

Geschosszahl  
z. B. 8 = zwischengeschossige Bauweise (Vollgeschosse)

Geschossflächenzahl  
z. B. 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl  
z. B. 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%

Baumassenzahl  
z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baumaße je m² Grundstücksfläche

**Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**

Grundstücksfläche  
- arabische Zahl z. B. 30 m²  
Grundstücksgröße  
- arabische Zahl z. B. 600 m²

**Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Beleglinie beschriftet und nummeriert.

**StUm** Stummhaus - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

**StÄ** Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hervorgehoben.

**San** Sanierungsgebiet

**Entw** Entwicklungsgebiet

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:  
**A** sanierungs- bzw. entwicklungsunverfälschter Zustand (Anfangswertzeitpunkt)  
**N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung (Endwertzeitpunkt)

**Beispiele:**

80	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
WA-0-II-GFZ 0,5-	allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zwischengeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksgröße 600 m²
20m-500m²	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
130*	wie vor
(40)	Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
R-W	Robustland-Wohnbauliche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig gepflegtes Grundstück mit bestmöglicher landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Ausschluss für Baumbestand bei Forsten.

**Art der Nutzung**

A	Ackerland	GR	Grünland	F	Forsten	GA	Gartensland
---	-----------	----	----------	---	---------	----	-------------

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

**Beispiele:**

0,50	0,45	0,25
A-35-15 ha	GR-40-0,5 ha	F-35-5 ha

**Herausgeber:**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland  
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Redaktion:**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland  
Herausgabebearbeiten und Druck:  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**Kartengrundlage:**  
Topographische Regionalkarte 1:100.000, Nebenkarten, Basis-DLM  
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern.



**LAND BRANDENBURG**

**BODENRICHTWERTKARTE**

**LANDKREIS HAVELLAND**

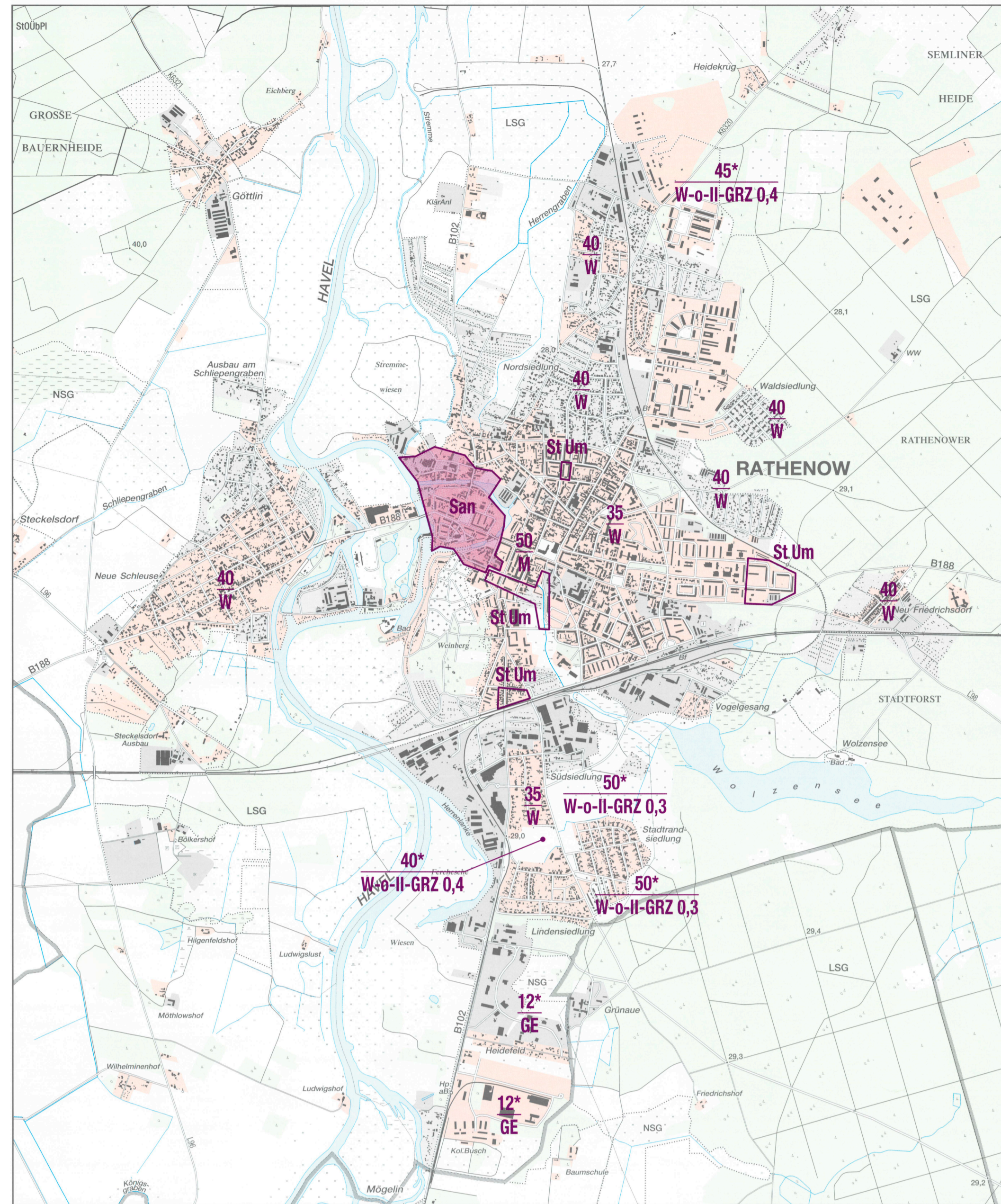
Maßstab 1 : 100 000

**Herausgeber:**  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im  
Landkreis Havelland  
Kataster- und Vermessungsamt  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Waldemardamm 3, 14641 Nauen  
Tel.: (033 21) 4 03 63 14; Fax: (033 21) 4 03 61 81  
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

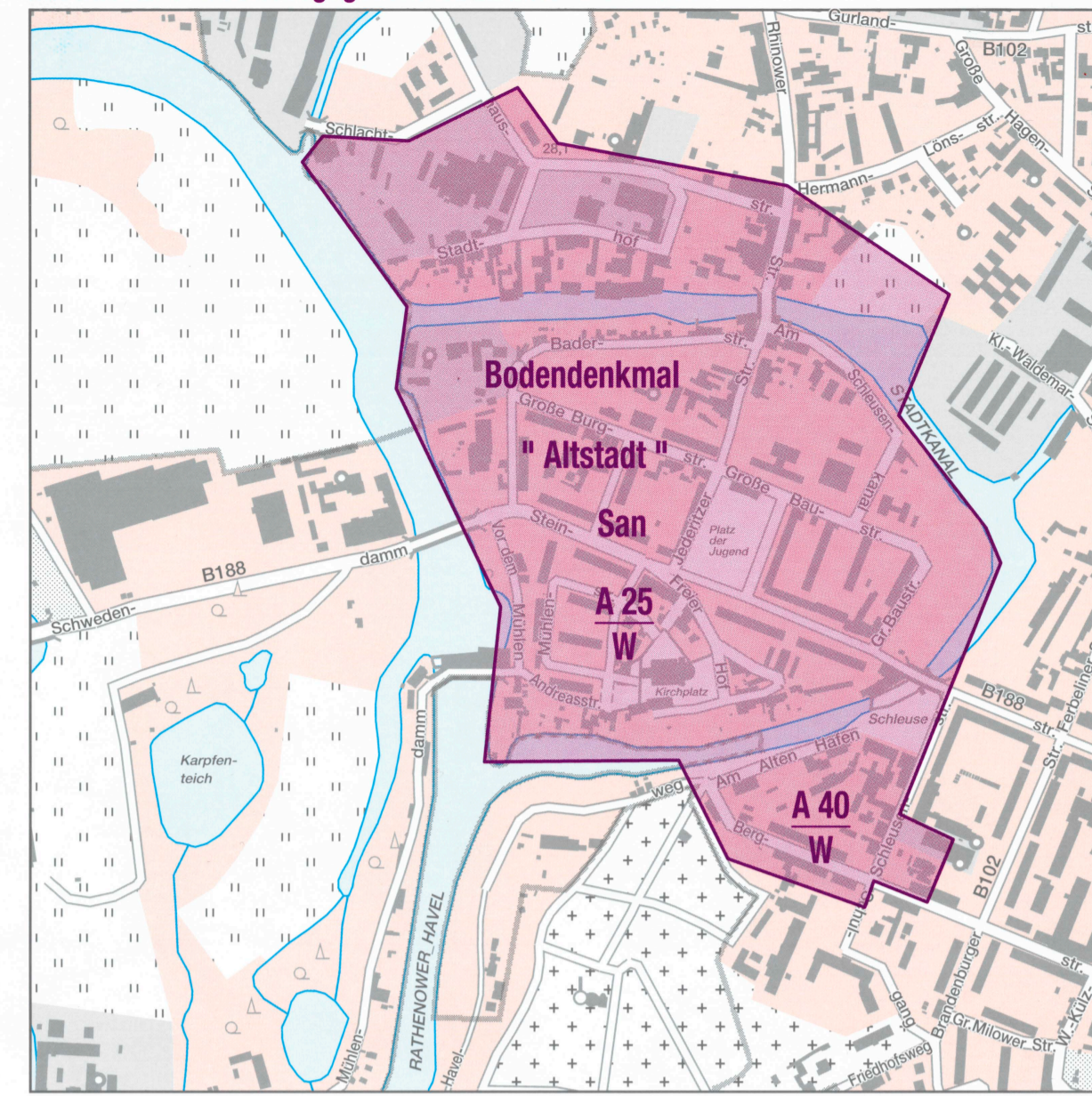
**in Zusammenarbeit mit der  
Landesvermessung und Geobasisinformation  
Brandenburg**  
Internet: www.geobasis-bb.de

**Stichtag: 01. Januar 2005**

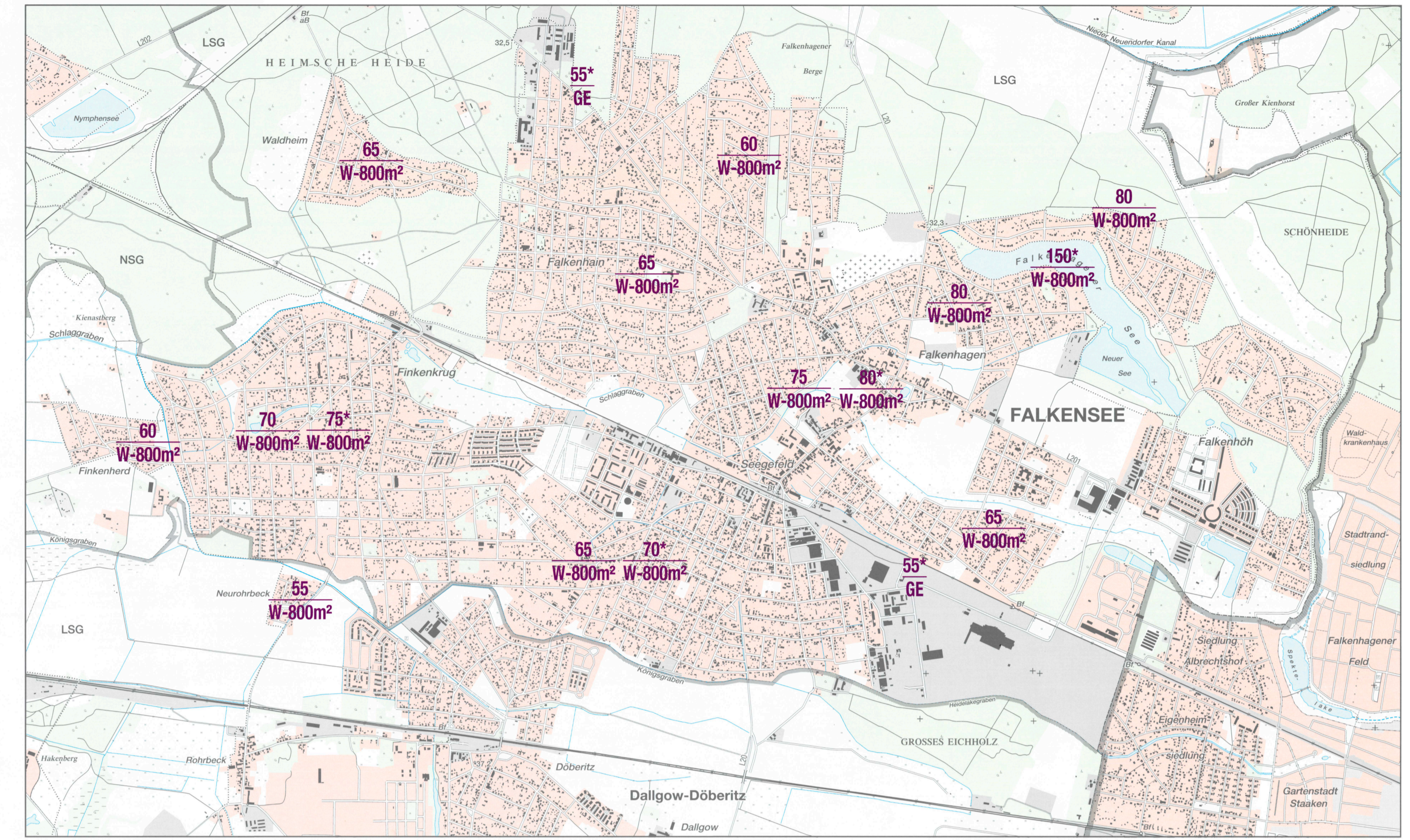
Nebenkarte Rathenow 1 : 25 000



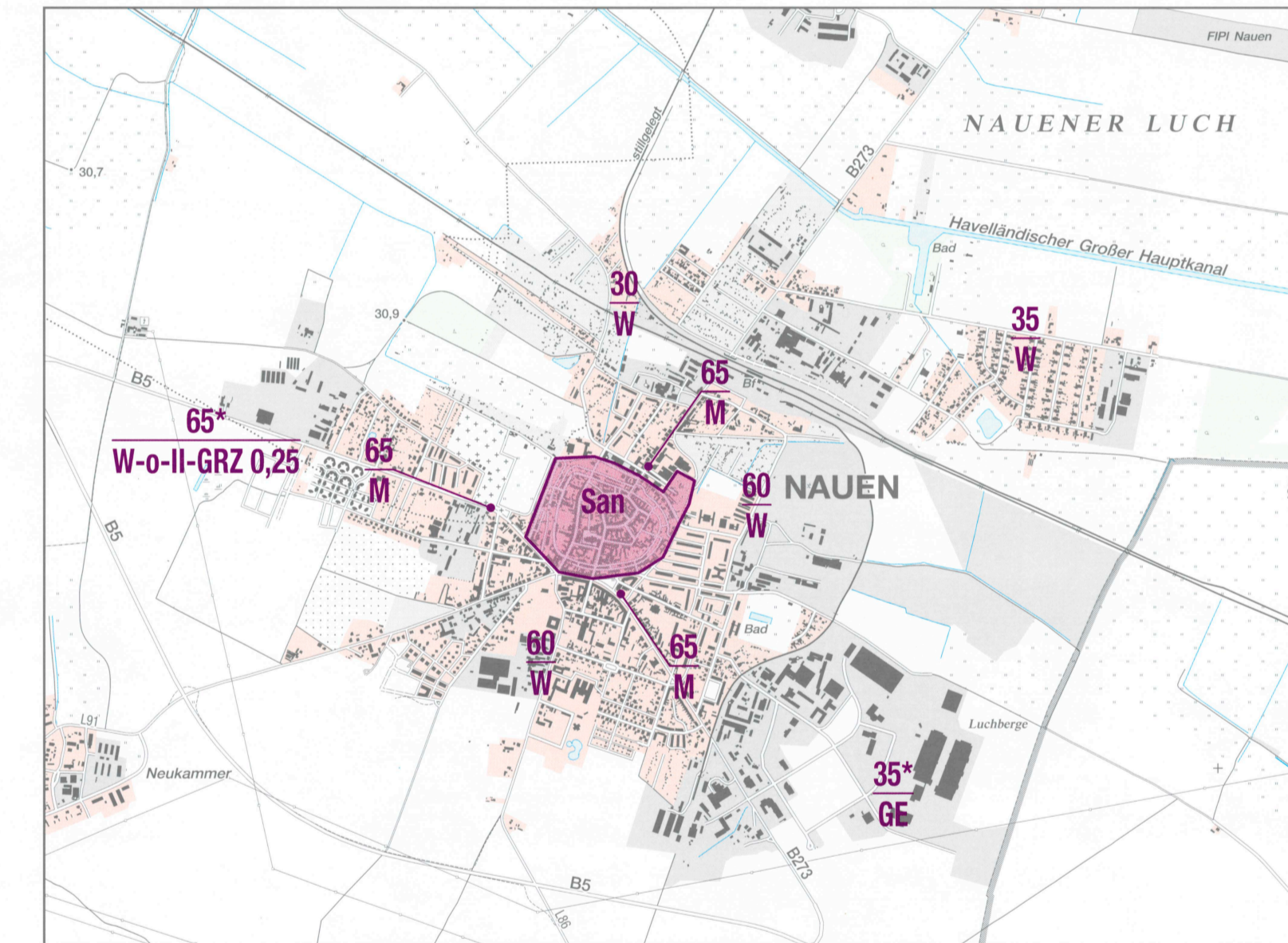
Sonderkarte Sanierungsgebiet Rathenow 1 : 7 000



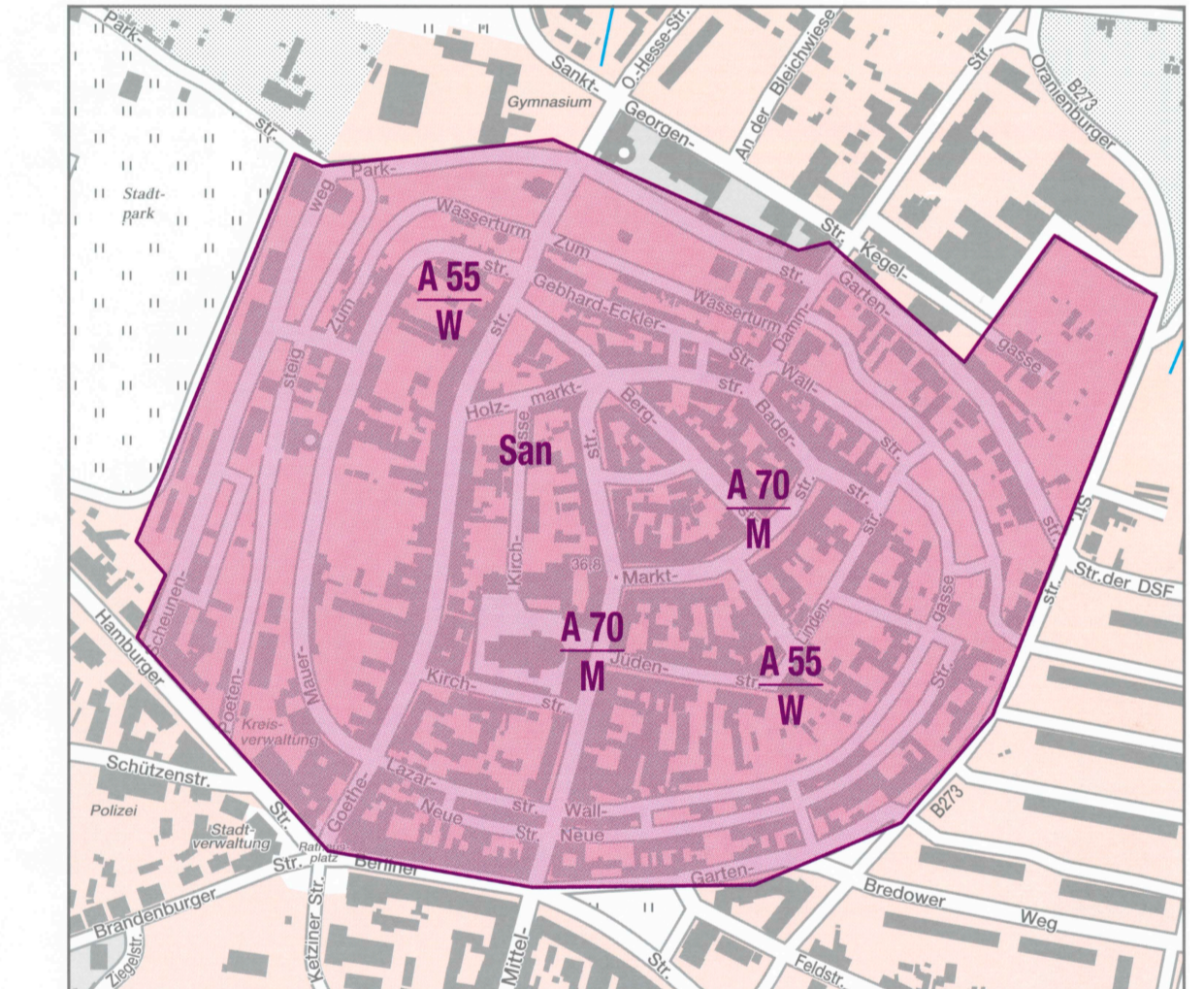
Nebenkarte Falkensee 1 : 25 000



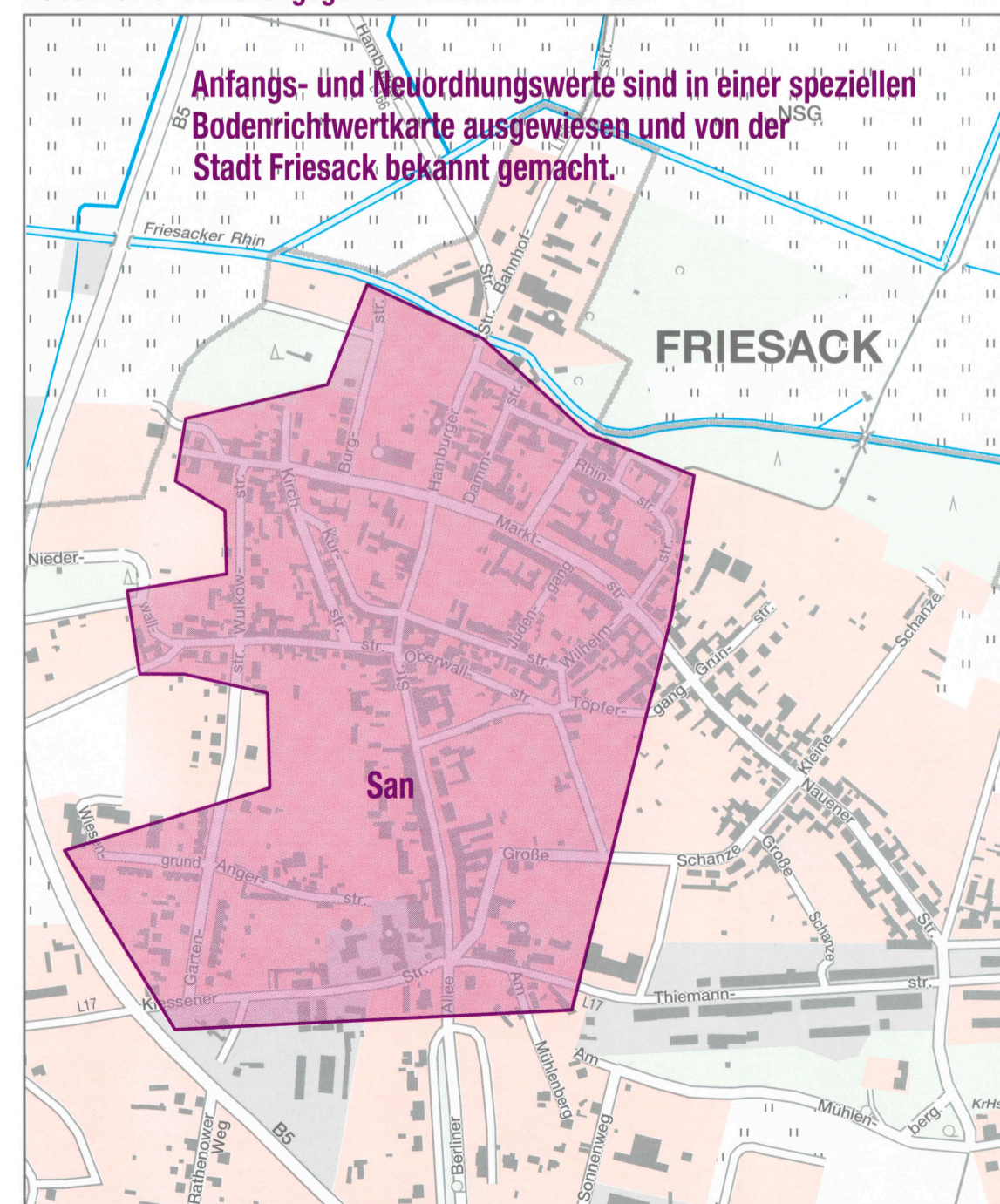
Nebenkarte Nauen 1 : 25 000



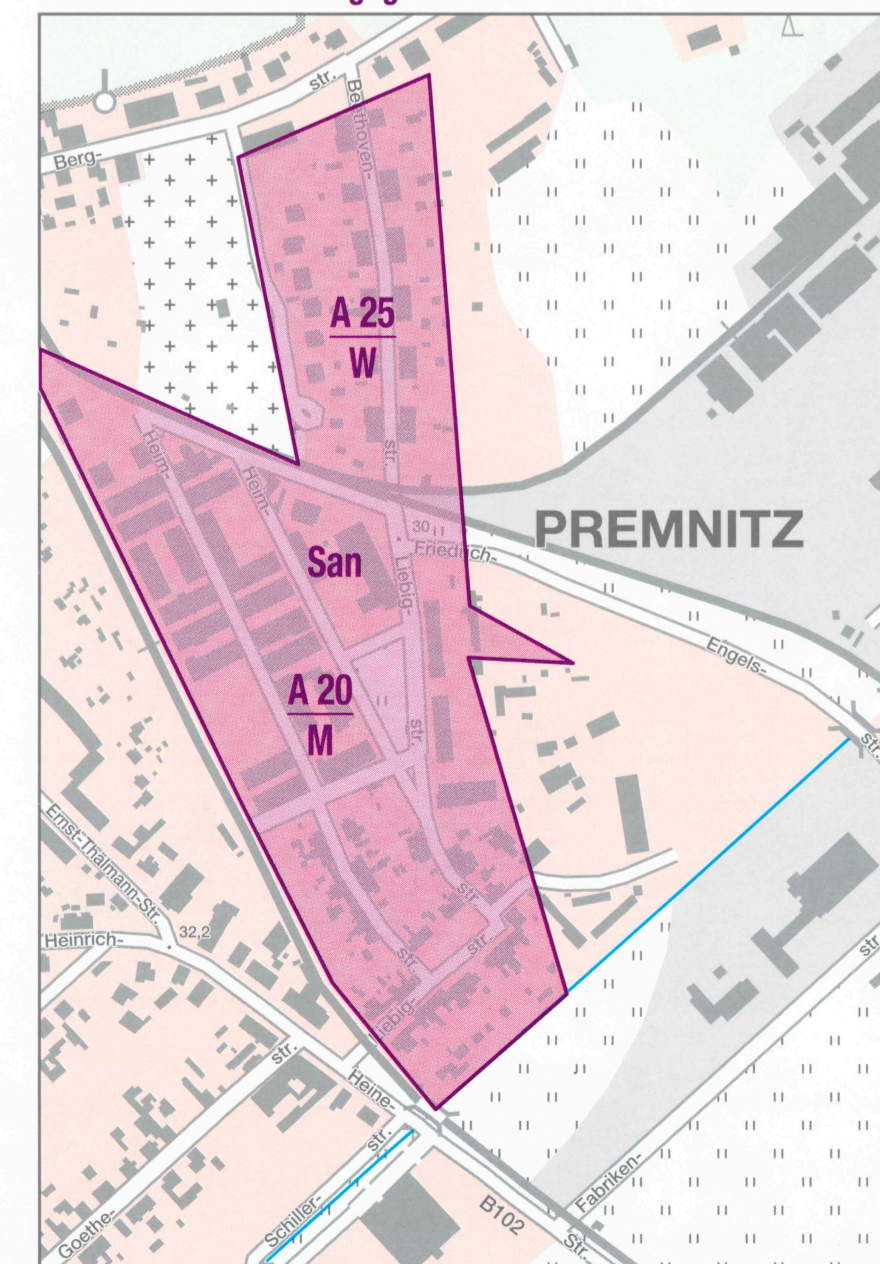
Sonderkarte Sanierungsgebiet Nauen 1 : 5 000



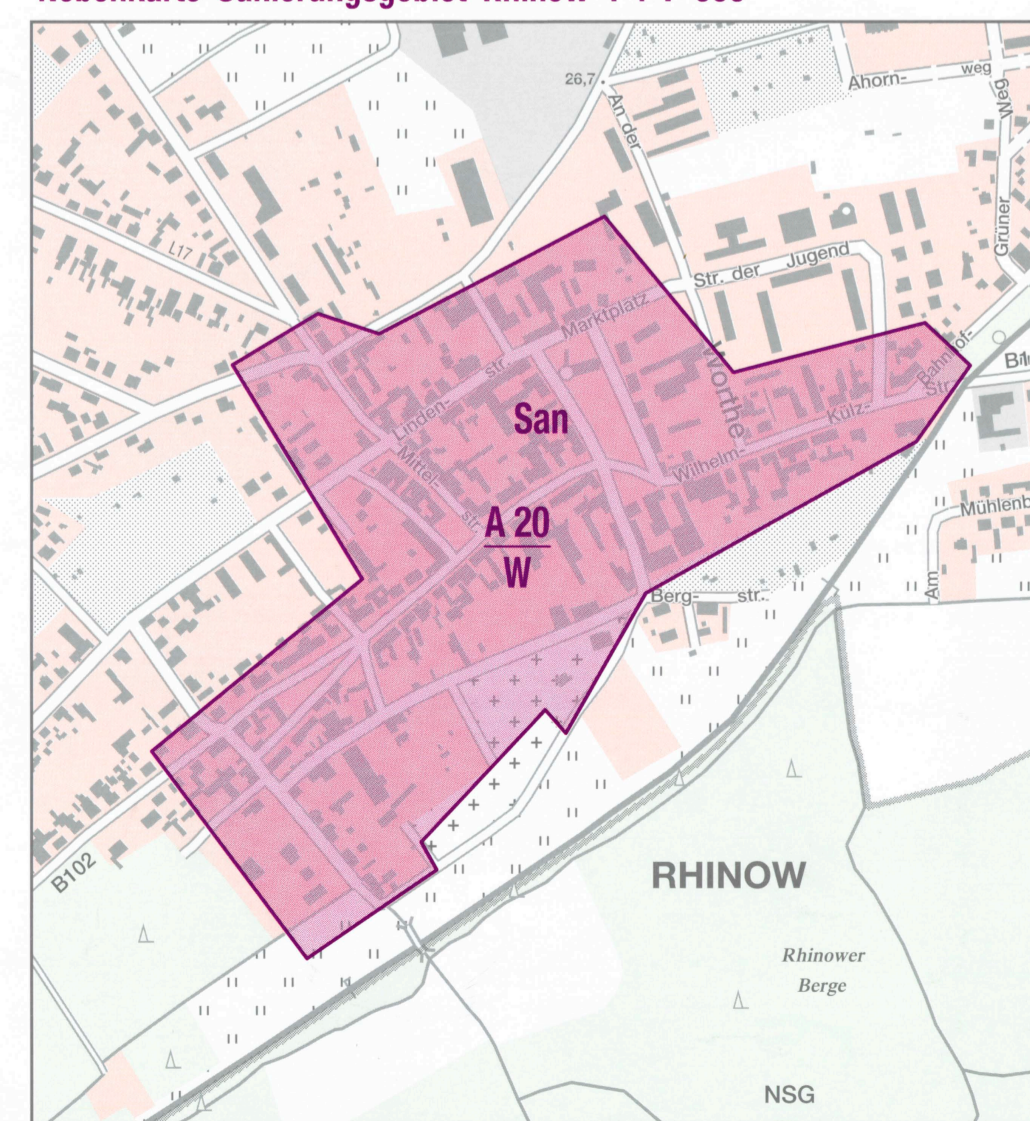
Nebenkarte Sanierungsgebiet Friesack 1 : 7 000



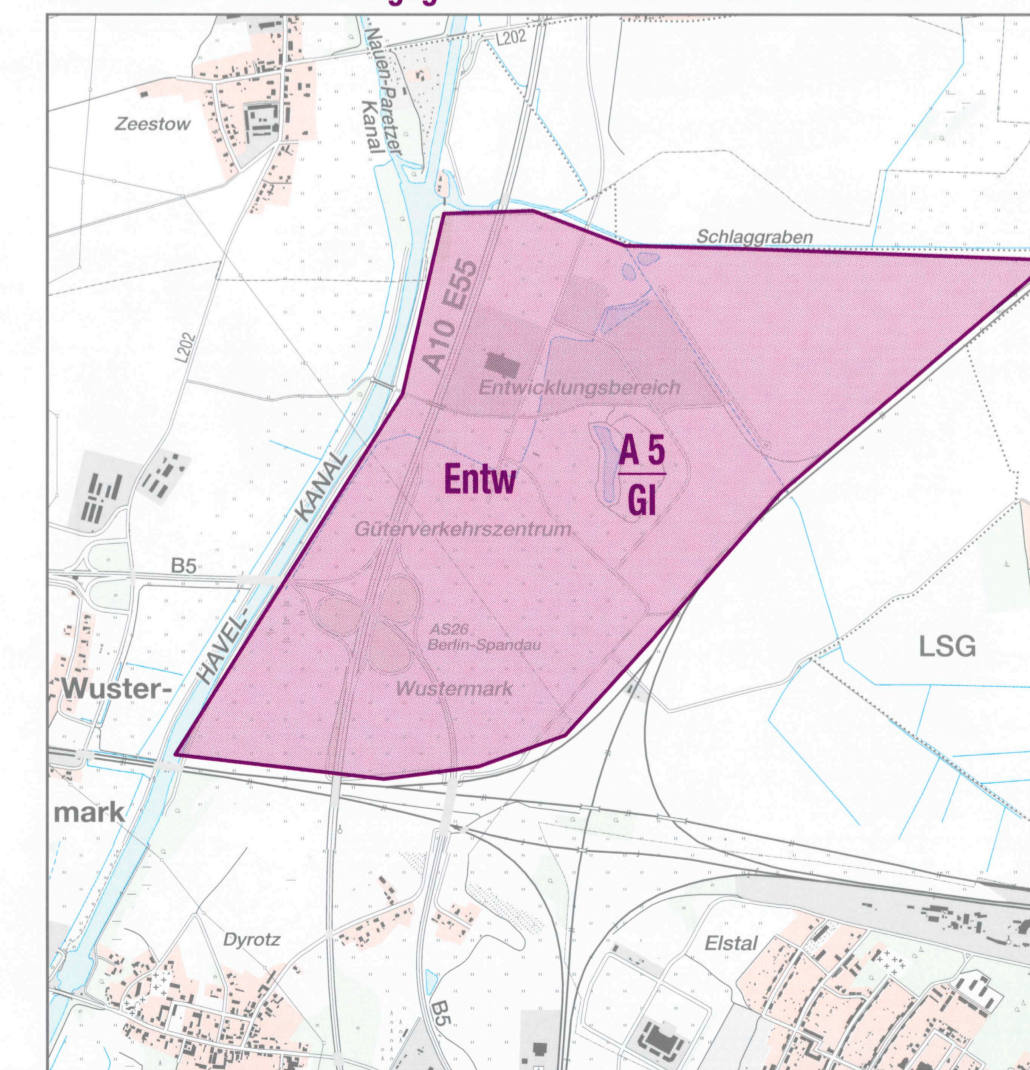
Nebenkarte Sanierungsgebiet Premnitz 1 : 5 000



Nebenkarte Sanierungsgebiet Rhinow 1 : 7 000



Nebenkarte Entwicklungsgebiet GVZ Wustermark 1 : 25 000



Nebenkarte Sanierungsgebiet Elstal 1 : 7 500

