

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 113 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 Baugesetzbuches und der Gutachterauschussverordnung (GAV) der jeweils gültigen 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 Nutzungsvoraussetzungen vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauetes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauvertragsland 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 worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke bebaut wären.

Abweichend eines strengen Grundzustands können Bodenrichtwertgrundstücke in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Bodenrichtwertgestalt – abweichen. In der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Der Bedarf an Abweichungen richtet sich nach § 153 BauGB im Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beurteilen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbefähigtes baureifes Land und ermittelt worden. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Bodenrichtwertgestalt – wirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Der Bedarf an Abweichungen richtet sich nach § 153 BauGB im Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beurteilen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Art- oder Erwerbshöhe (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitsseitig ausgewiesen. 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 Erschließungsbefähigung, des Baueingetragens- oder der Landwirtschaftsbehörden können wieder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen oder sonstigen Bodenrichtwertangaben nicht aus den sie beschreibenden Abstrakten abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbaufäche	WA	allgemeines Wohngebiet
		WS	Kleinwohngelände
		WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufäche	MD	Dorfgebiet
		MI	Mischgebiet
		MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufäche	GE	Gewerbegebiet
		GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufäche	SO	Sondergebiet
		SOE	Entlohnungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R	Rohbauland	E	Bauvertragsland
---	------------	---	-----------------

Bauweise

O	offene Bauweise	G	geschlossene Bauweise
---	-----------------	---	-----------------------

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl
z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)

Geschossflächenzahl
- arabische Dezimalzahl
z. B. 0,25 = Geschossfläche 25% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl
- arabische Dezimalzahl
z. B. 0,25 = überbaubare Grundstücksfläche 25%

Baumstammzahl
- arabische Dezimalzahl
z. B. 0,25 = 2,5 m² Baumstamm je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

- arabische Zahl z. B. 100
Grundstücksfläche
- arabische Zahl z. B. 800 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begrenztlinie begrenzt.

StUm Stadtbau- Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

SäSt Sauerungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Entw Entwicklungsbereich

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

A sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinträchtigter Zustand (Anfangsverfahrenszustand)

N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung (Endverfahrenszustand)

In den mit SäSt bzw. mit Entw gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

Beispiele:

80	W-o-II-GRZ 0,5	20m-500m ²
130	W-o-II-GRZ 0,5	20m-500m ²
40	R-W	

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind für ein regelmäßig gefilmtes Grundstück mit gleichzeitiger landwirtschaftlicher Nutzung und erhalten den Baunutzungscode.

Art der Nutzung

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

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandarten angegeben.

Beispiele:

0,24	0,45	0,21	0,18
A(-25)	GR-40	A(-30-50)	GR-(20-45)

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

0,10	F
------	---

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

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Herausgeberarbeiten 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 Datenträger.



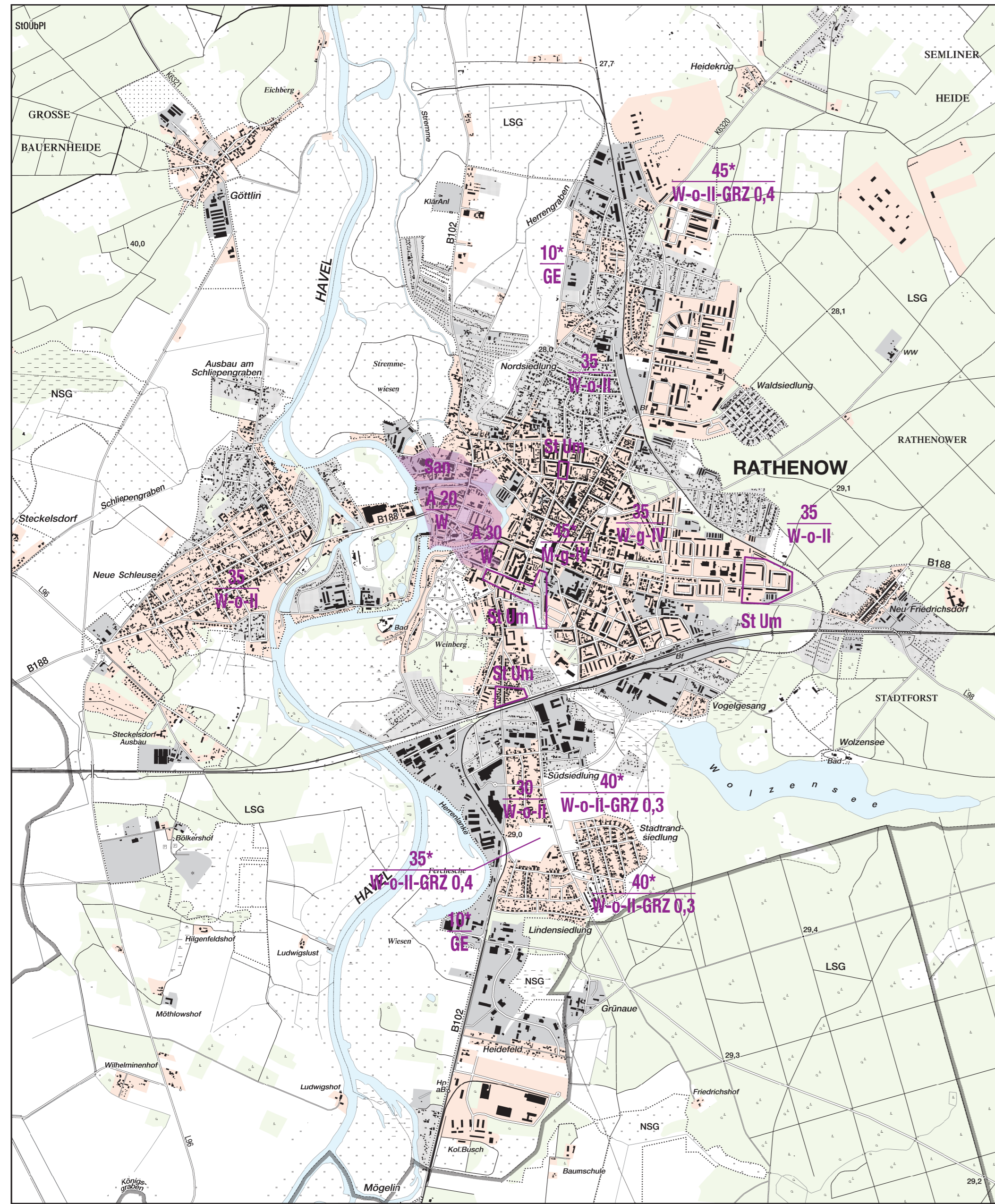
BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS HAVELLAND
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland
Sitz der Geschäftsstelle:
beim Kataster- und Vermessungsamt
Waldemardamm 3, 14641 Nauen
Tel.: (033 21) 40 33 81 Fax: (033 21) 40 33 81
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

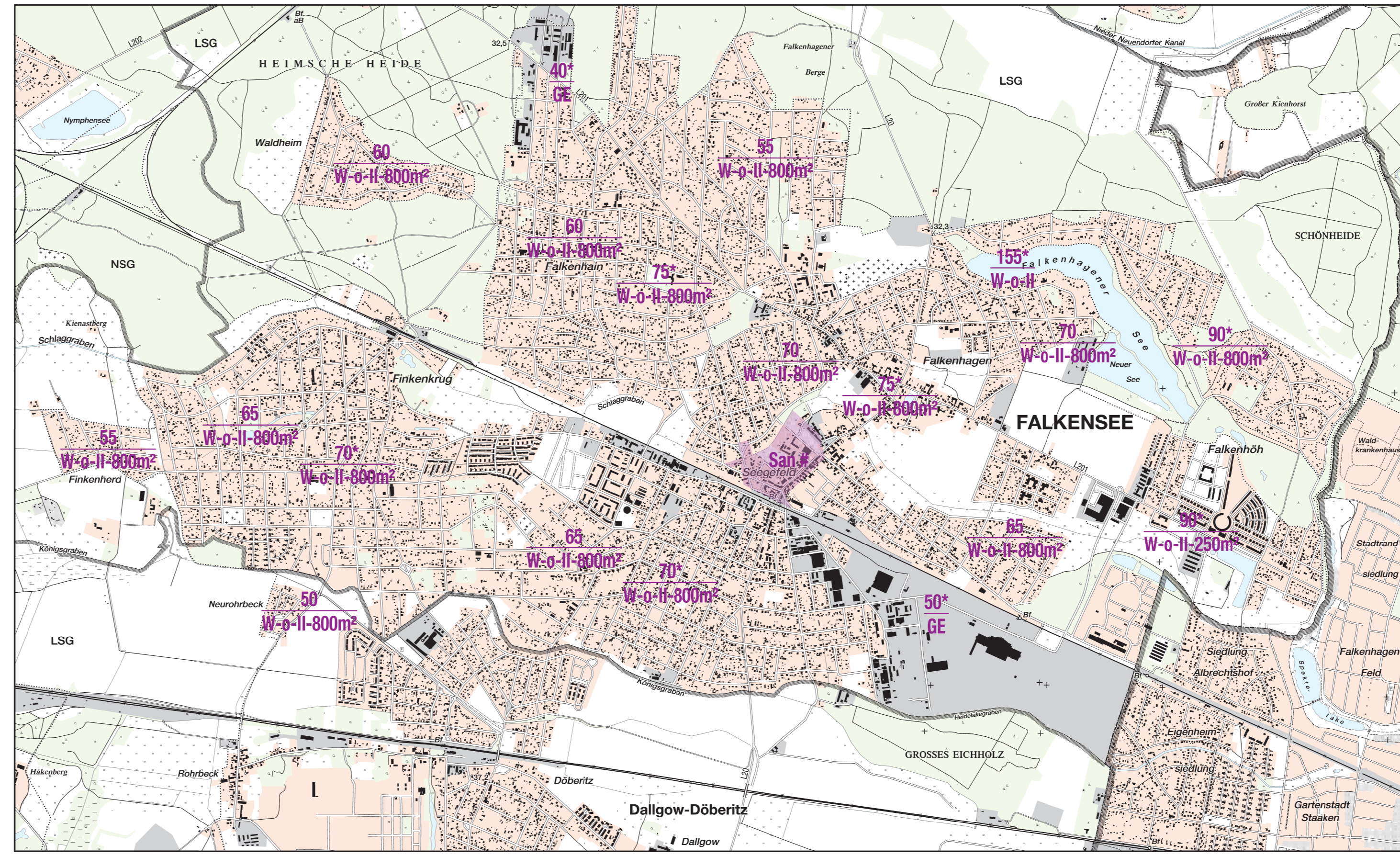
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 1. Januar 2007

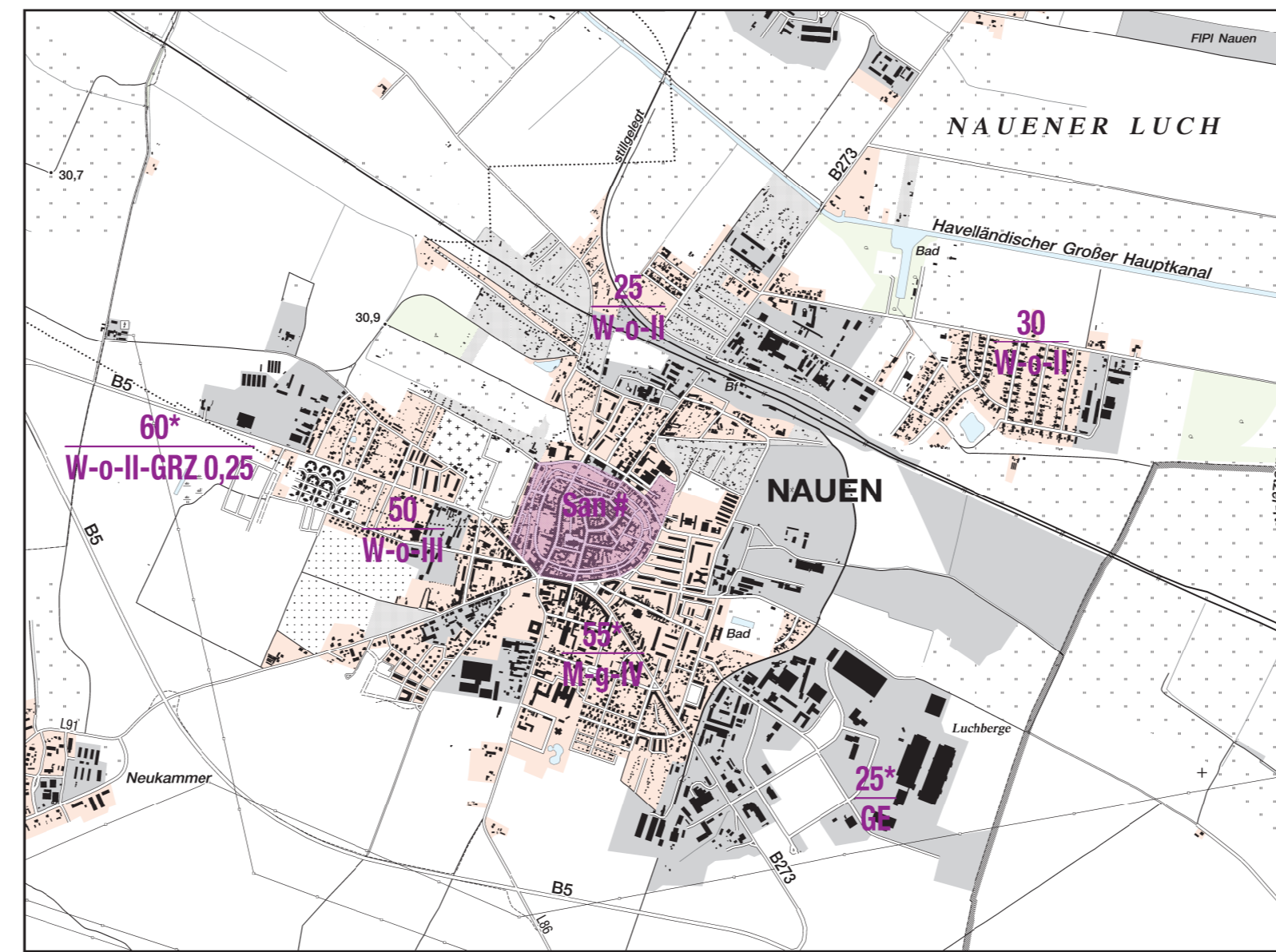
Nebenkarte Rathenow 1 : 25 000



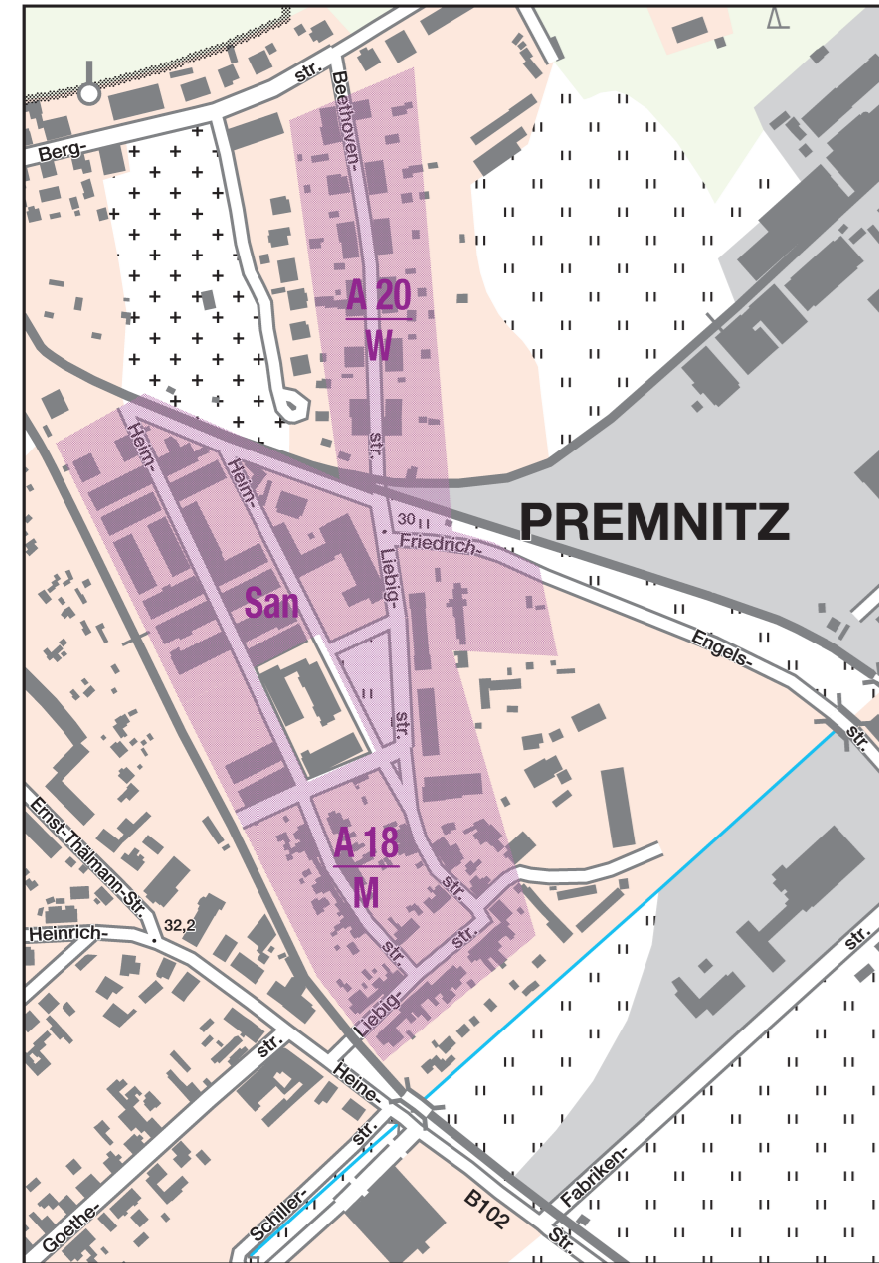
Nebenkarte Falkensee 1 : 25 000



Nebenkarte Nauen 1 : 25 000



Nebenkarte Sanierungsgebiet Premnitz 1 : 5 000



Nebenkarte Entwicklungsgebiet GVZ Wustermark 1 : 25 000

