ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2009 ermittelt.
Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert 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 Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland 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 unbebaut wären.
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, besondere Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 242 Abs. 8 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 Ausbaumaßnahmen 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.
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 altlastenfrei 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 Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden 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 €/m²
Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbaufläche	WA	allgemeines Wohngebiet
		WR	reines Wohngebiet
		WS	Kleinsiedlungsgebiet
		WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche	MD	Dorfgebiet
		MI	Mischgebiet
		MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche	GE	Gewerbegebiet
		GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche	SO	Sondergebiet
		SOE	Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R	Rohbauland	E	Bauerwartungsland

Bauweise

O	offene Bauweise	g	geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	- römische Zahl z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstückstiefe	- arabische Zahl z. B. 30 m
Grundstücksfläche	- arabische Zahl z. B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

St Um	Stadtumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farbig hinterlegt: oder symbolisch dargestellt:

San	Sanierungsgebiet	Entw	Entwicklungsbereich

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

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

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

Beispiele:

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

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer landwirtschaftlicher Nutzung und enthalten den Baumbestand.

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Fläche werden wie folgt gekennzeichnet:

0,10
F

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark

Herausgabebearbeiten und Druck:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Regionalkarte 1 : 100 000, Nebenkarten: TK50 (ATKIS) 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 Speicherung auf Datenträger.

LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS POTSDAM - MITTELMARK

Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:

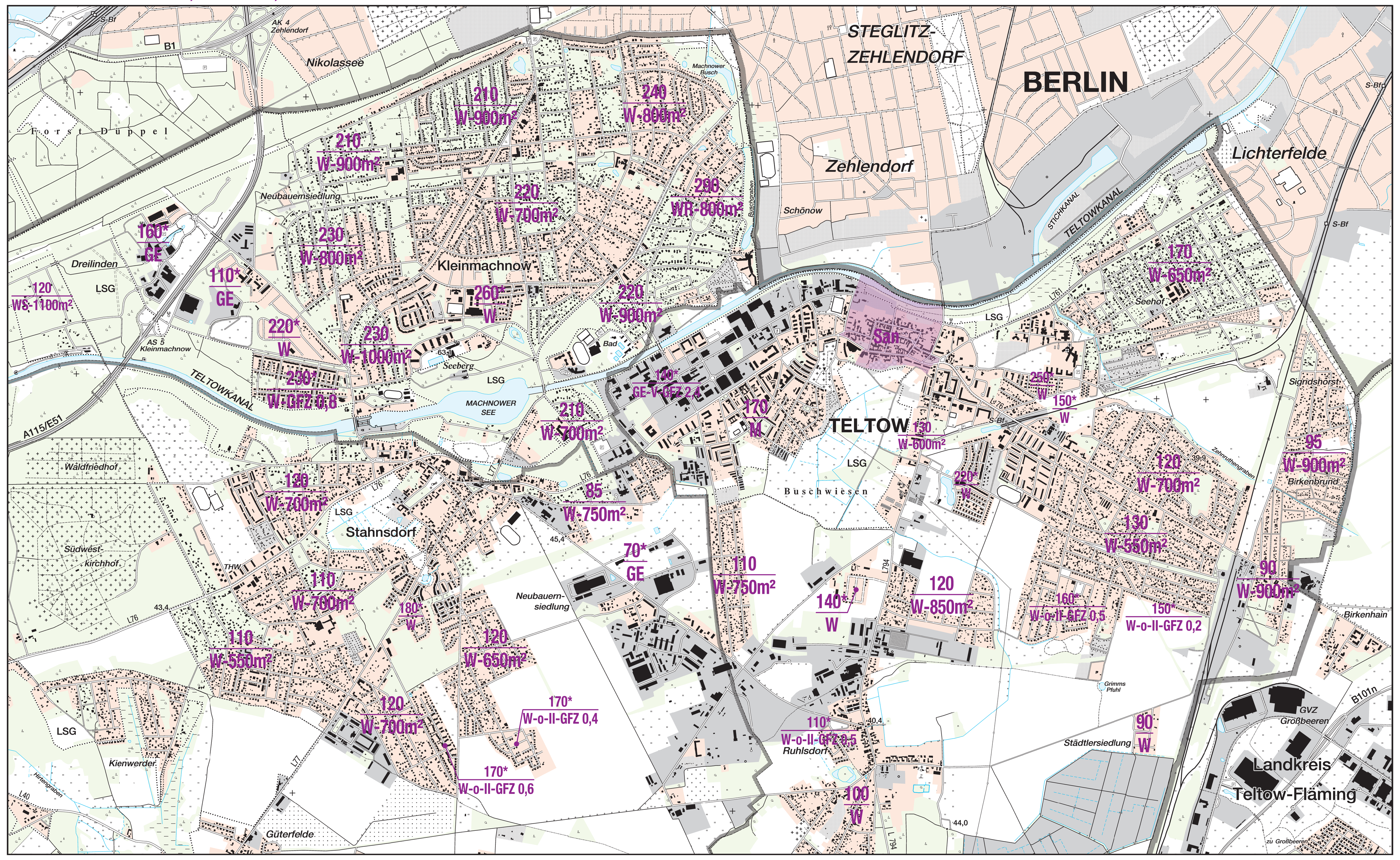
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark
Sitz der Geschäftsstelle:
beim Fachdienst Kataster und Vermessung
Lankeweg 4, 14513 Teltow
Tel.: (0 33 28) 31 83 13 Fax: (0 33 28) 31 83 15
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

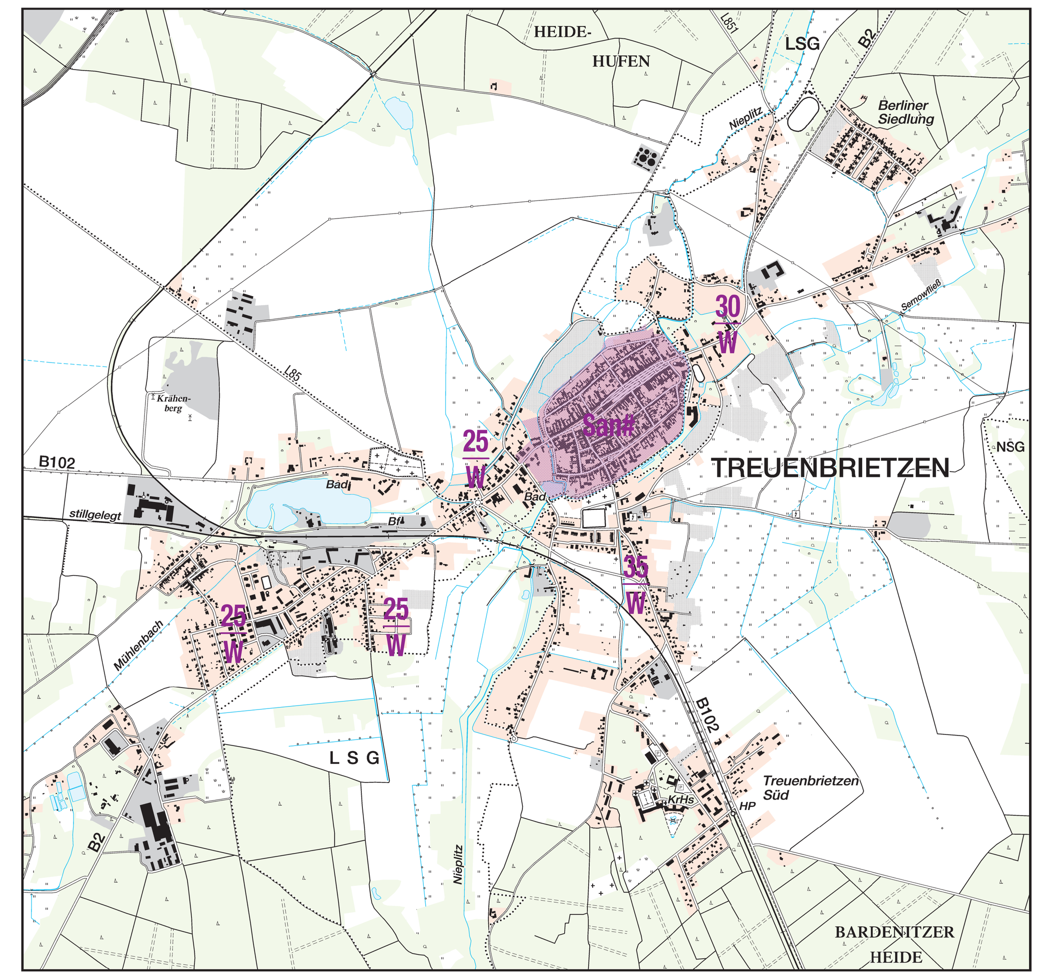
Stichtag: 1. Januar 2009

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2009

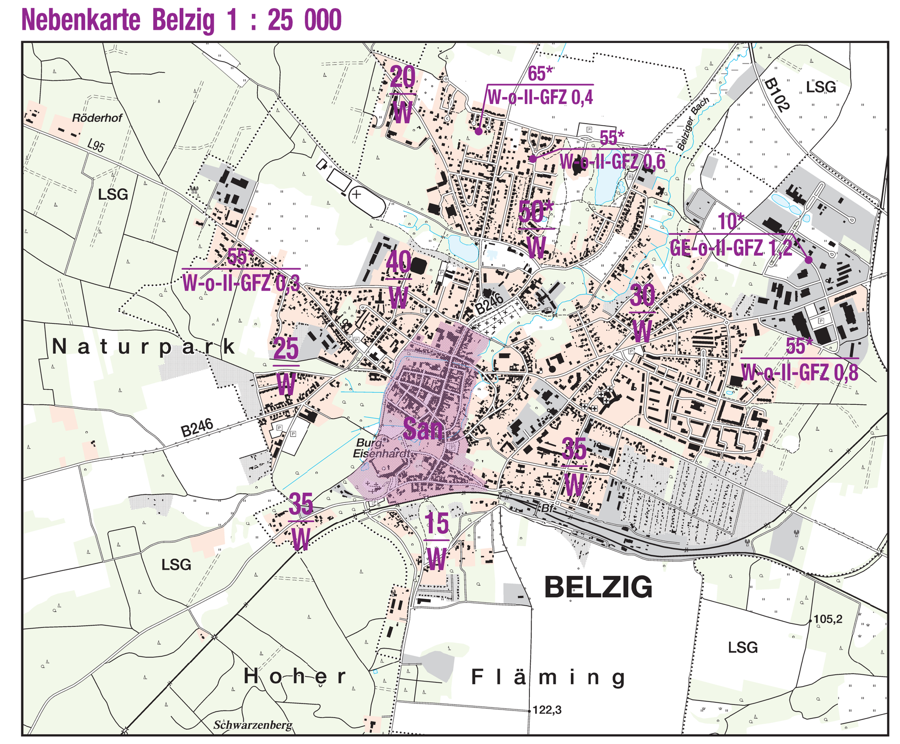
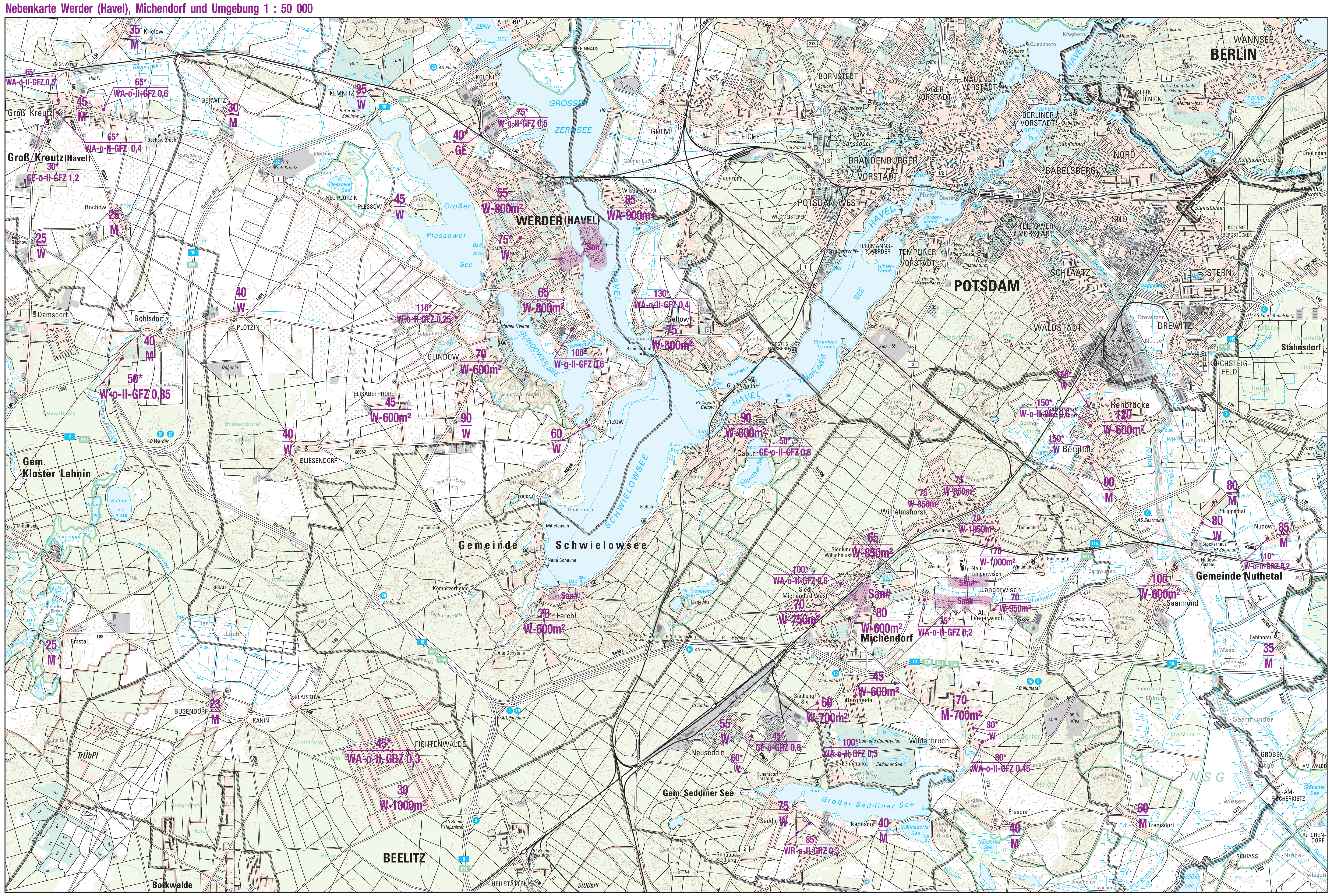
Nebenkarte Kleinmachnow, Stahnsdorf, Teltow 1 : 25 000



Nebenkarte Treuenbrietzen 1 : 25 000



Nebenkarte Belzig 1 : 25 000



Nebenkarte Werder (Havel), Michendorf und Umgebung 1 : 50 000