

ERLÄUTERUNGEN

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausweise für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterauschuss im Landkreis Dahme-Spreewald ermittelt und am 31.01.1997 beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebauete und unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungen- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein barentwertiges Grundstück und ist in DM je m² 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, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Der Gutachterauschuss geht grundsätzlich davon aus, daß in den Gemeinden bzw. in der Bodenrichtwertzone keine Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB besteht. Hierbei geht er von ortsüblichen Erschließungszuständen aus. Ausnahmen von dieser Grundregel hat der Gutachterauschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die gebietstypische 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 $\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/m}^2}{\text{Zustandsmerkmale}}$ dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen	WA allgemeine Wohngebiete
M gemischte Bauflächen	WR reine Wohngebiete
G gewerbliche Bauflächen	MD Dorfgebiete
S Sonderbauflächen	MK Kerngebiete
	GE Gewerbegebiete
	SOE Entlungsgebiete

Maß der baulichen Nutzung

Geschossflächenzahl GFZ	- Dezimalzahl z.B. 0,7 = Geschossfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl GRZ	- Dezimalzahl z.B. 0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 40%

Bodenrichtwertzonen im Sanierungsgebiet sind mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert, z.B.



Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonders Städtebaurecht) sind farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

- San** Sanierungsgebiet
- A** Anfangsbodenrichtwert

- Beispiele:
- 70** Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei
 - WA** allgemeines Wohngebiet
 - (50)** Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig
 - MD 0,4** Dorfgebiet, Geschossflächenzahl 0,4
 - +** Erschließungsbeitragsfrei nach § 127 BauGB und KAG

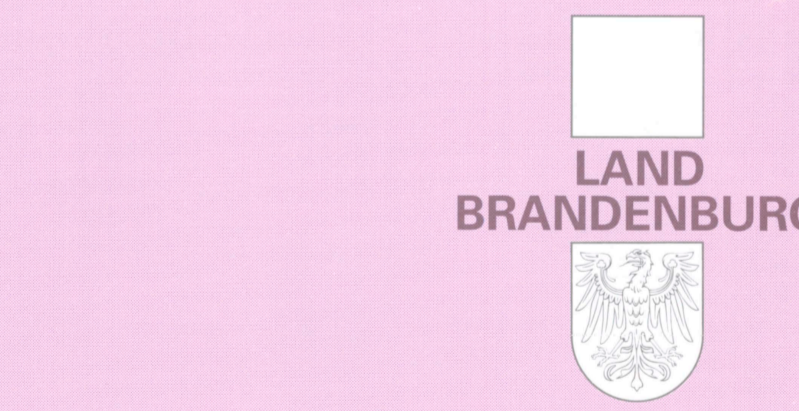
San A 150 Sanierungsgebiet, Anfangsbodenrichtwert 150 DM/m²

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Redaktion:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Karte 1 : 100 000 (Kreiskarte)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS DAHME - SPREEWALD

Maßstab ca. 1 : 109 000

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Sitz der Geschäftsstelle:
Kataster- und Vermessungsamt
Hauptstraße 51, 15907 Lübben
Tel.: (035 46) 27 29 28 Fax: (035 46) 27 29 15
Nebenzweig:
Bahnhofstraße 6, 15711 Königs Wusterhausen
Tel.: (033 75) 24 27 10 Fax: (033 75) 24 27 00
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 31. Dezember 1996

