



ERLÄUTERUNG

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald 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 01. Januar 2002 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 Grundstücksstatus (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baugebietes und baugebietes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauernhofgrundland 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 unbauhaft wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den werbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungsstatus, 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 Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert einreichen.

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 alltagsfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Einbehalten in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugemeinschaften oder den Landwirtschaftsbetrieben 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**
- Art der baulichen Nutzung**
- W** Wohnbaufläche
 - WA allgemeines Wohngebiet
 - WR reines Wohngebiet
 - WS Kleinsiedlungsgebiet
 - WB besonderes Wohngebiet
 - M** gemischte Baufläche
 - MD Dorfgebiet
 - ML Mischgebiet
 - MK Kerngebiet
 - G** gewerbliche Baufläche
 - GE Gewerbegebiet
 - GI Industriegebiet
 - SO Sondergebiet
 - SOE Erholungsgebiet
 - S** Sonderbaufläche
- Abweichender Entwicklungsstatus**
- R** Rohbauland
 - E** Bauwartungsland
- Bauweise**
- O** offene Bauweise
 - G** geschlossene Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung**
- Geschosszahl – römische Zahl
 z. B. 2 = 2-geschossige Bauweise (Vollgeschosse)
- Geschossflächenzahl – arabische Dezimalzahl
 z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl – arabische Dezimalzahl
 z. B. GFZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
- Baumassenzahl – arabische Dezimalzahl
 z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m Baumasse je m² Grundstücksfläche
- Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstückes**
- Grundstückstiefe – arabische Zahl z. B. 30m
 Grundstücksfläche – arabische Zahl z. B. 600m²
- Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.
- Förmlich festgelegte Gebiete** nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt:
- Sanierungsgebiet
 - Entwicklungsgebiet

Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit:

- San** Sanierungsgebiet
- Entw** Entwicklungsgebiet

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

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

Beispiele:

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

Herausgeber:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald in Zusammenarbeit mit Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Reaktion:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
 Herzogstr. 100 • 150 000 (Regionalkarte)
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Kartengrundlage:
 Topographische Karte 1:50 000 (Regionalkarte)

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.

BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS DAHME-SPREEWALD

Maßstab 1 : 110 000

Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
 Dienstort Potsdam
 Heinrich-Mann-Allee 103 • 14473 Potsdam
 Tel. 0331 / 88 44 - 0 • Fax 97 23 87 u. 88 44 128

Imp: Sign: S 02/2.7 c

Herausgeber:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
 Kataster- und Vermessungsamt
 Sitz der Geschäftsstelle:
 Reuterstraße 12, 15907 Lübben (Spreewald)
 Tel.: (0 35 46) 20 27 58 Fax: (0 35 46) 20 12 64

in Zusammenarbeit mit
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Stichtag 01. Januar 2002

