

**ERLÄUTERUNGEN**

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angeführten Bodenrichtwerte nach dem Bestimmungswort des Baugesetzbuchs und der Gutachterauschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2003 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für bauliches und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauverwaltungsland 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 ergibt, wenn die Grundstücke bebaut werden.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den vorstehenden Merkmalen und Umständen - wie Erhaltungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundzustand - hat bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte keine Abweichung seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterauschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragspflichtiges bebautes Land ermittelt worden. Erhöhtungsbeiträge sind nach § 24 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 1. Oktober 1990 errichtet wurden, sind. Für diese können keine Erhöhtungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausnahmefälle sind die Erhöhtungsbeiträge nach dem BauGB erhoben worden. Für weitere Ausnahmefälle sind die Erhöhtungsbeiträge nach dem BauGB erhoben worden. Für weitere Ausnahmefälle sind die Erhöhtungsbeiträge nach dem BauGB erhoben worden.

In Formlich 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 alltagsneutral ausgewiesen. Sie berücksichtigen die Flächenhaftenden Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Ortskernen) nicht, aber das Maß der Denkmalschutz eines Einzeldenkmals.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauplanung, den Baugenehmigungs- oder den landwirtschaftlich-bebauten können weiterhin aus den Bodenrichtwerten, den Abhängen zungen der Bodenrichtwertkarten bei zentralen Bodenrichtwertkarten noch aus den sie betreffenden Anhängen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

- Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup>**  
**Wertbeeinflussende Merkmale**
- Wertbeeinflussende Merkmale**
- Art der baulichen Nutzung**
- W** Wohnbaufläche
  - M** gemischte Baufläche
  - G** gewerbliche Baufläche
  - S** Sonderbaufläche
  - Bauweise**
  - O** offene Bauweise
  - g** geschlossene Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung**
- Geschosshöhe
  - Geschosshöhezahl
  - Grundflächenzahl
  - Baumassenzahl
- Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**
- Grundstückfläche
  - Grundstückfläche
  - Bodenrichtwertzone
- Formlich festgelegte Gebiete** nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farblich hinterlegt:
- A** auf dem Verfahrungsgrund wird hingewiesen mit
  - San** Sanierungsgebiet
  - Entw** Entwicklungsgebiet
- Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrenszustand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:
- A** saniertes bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
  - N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)
- Beispiele:**
- 80: Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
  - 20-m-II-GFZ 0,5-500m<sup>2</sup>: allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung Gebäudefläche 0,5-Grundstückfläche 500m<sup>2</sup>
  - 130<sup>o</sup>: Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
  - wie vor: wie vor
  - (40): Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
  - R-W: Rohbauland-Wohnbaufläche
- Art der Nutzung**
- A** Ackerland
  - GR** Grünland
  - F** Forsten
  - GA** Gartenland
- Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Ackerbau-Grünlandzahl und die gebietsspezifische Grundstücksgröße angegeben.
- Beispiele:**
- 0,50: A-35-1,5 ha
  - 0,45: GR-40-0,5 ha
  - 0,25: F-3,5 ha

**HERAUSGEBER:**  
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

**RETAKTION:**  
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald

**HERAUSGEBERBEI DRUCK:**  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

**KARTENGRUNDLAGE:**  
Topographische Karte 1:100 000 (Regionalkarte)

**GRUNDLAGE:**  
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 DAHME - SPREEWALD**

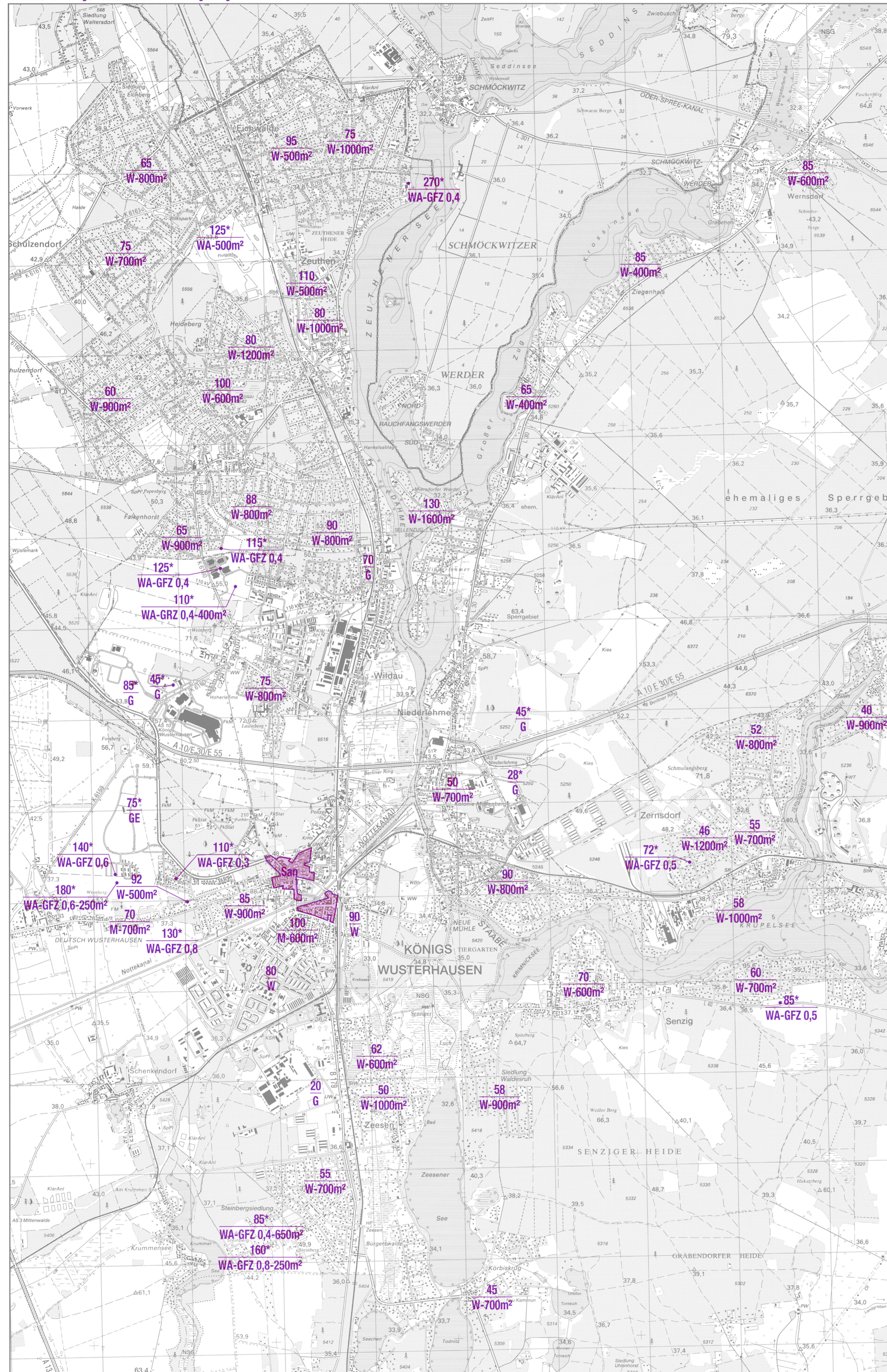
Maßstab 1 : 110 000

**Herausgeber:**  
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald  
Kataster- und Vermessungsamt  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Rautergasse 12, 15907 Luckenwalde (Spreewald)  
Tel.: (0 35 46) 20 27 58 Fax: (0 35 46) 20 12 64  
Internet: www.gutachterauschuss-bb.de

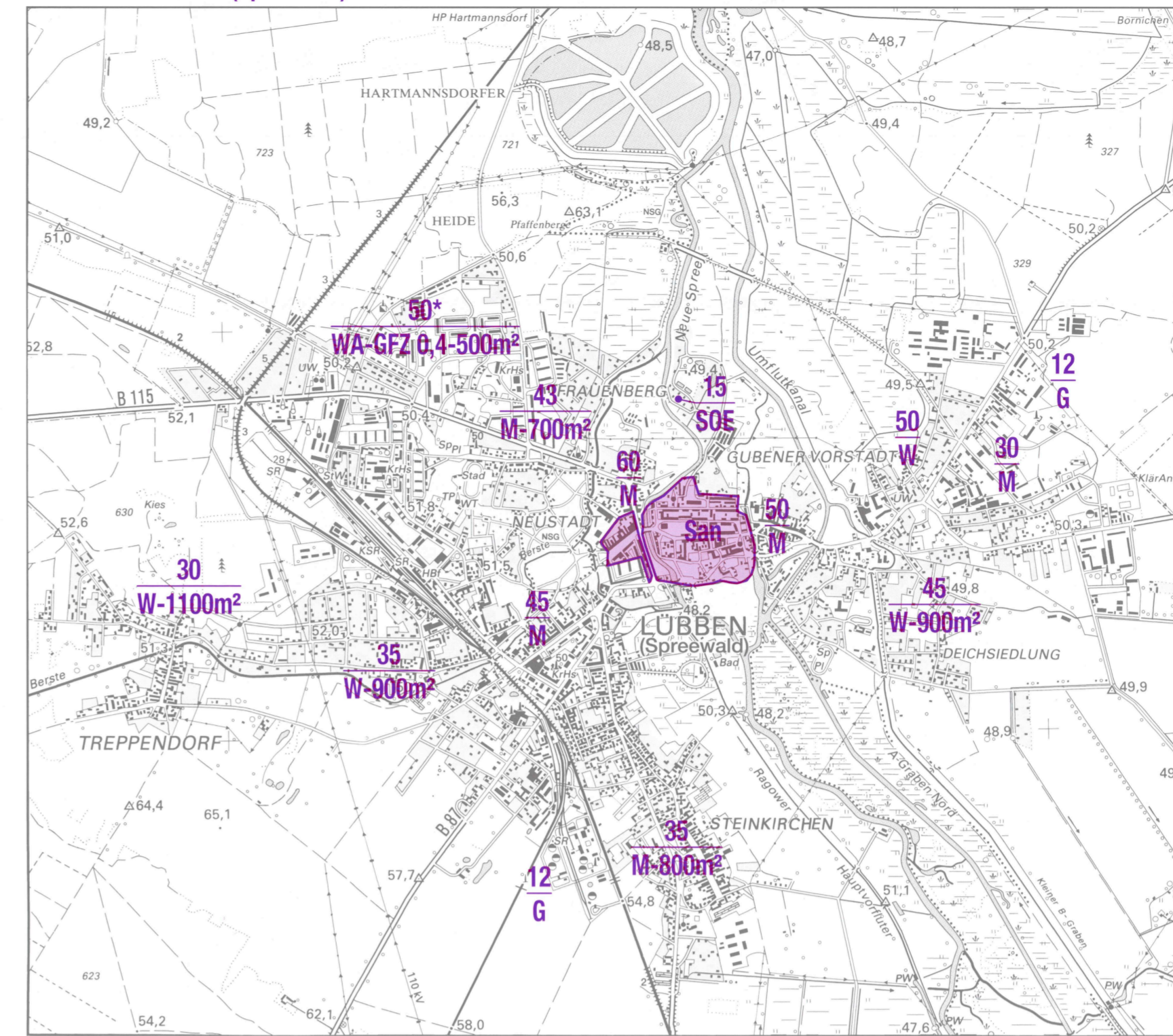
**in Zusammenarbeit mit**  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 01. Januar 2003

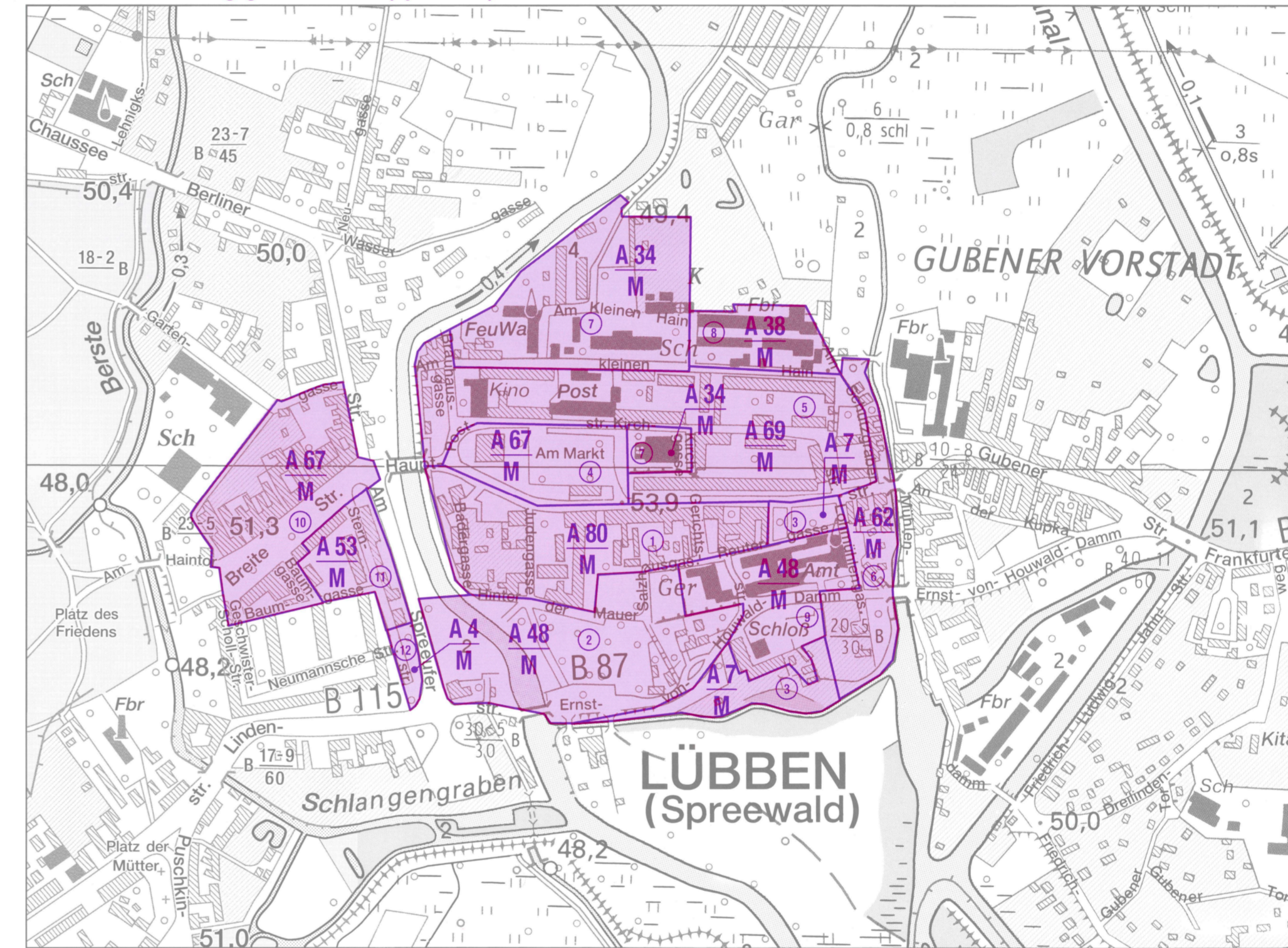
Nebenkarte Königs Wusterhausen und Umgebung 1 : 25 000



Nebenkarte Lübben (Spreewald) 1 : 25 000

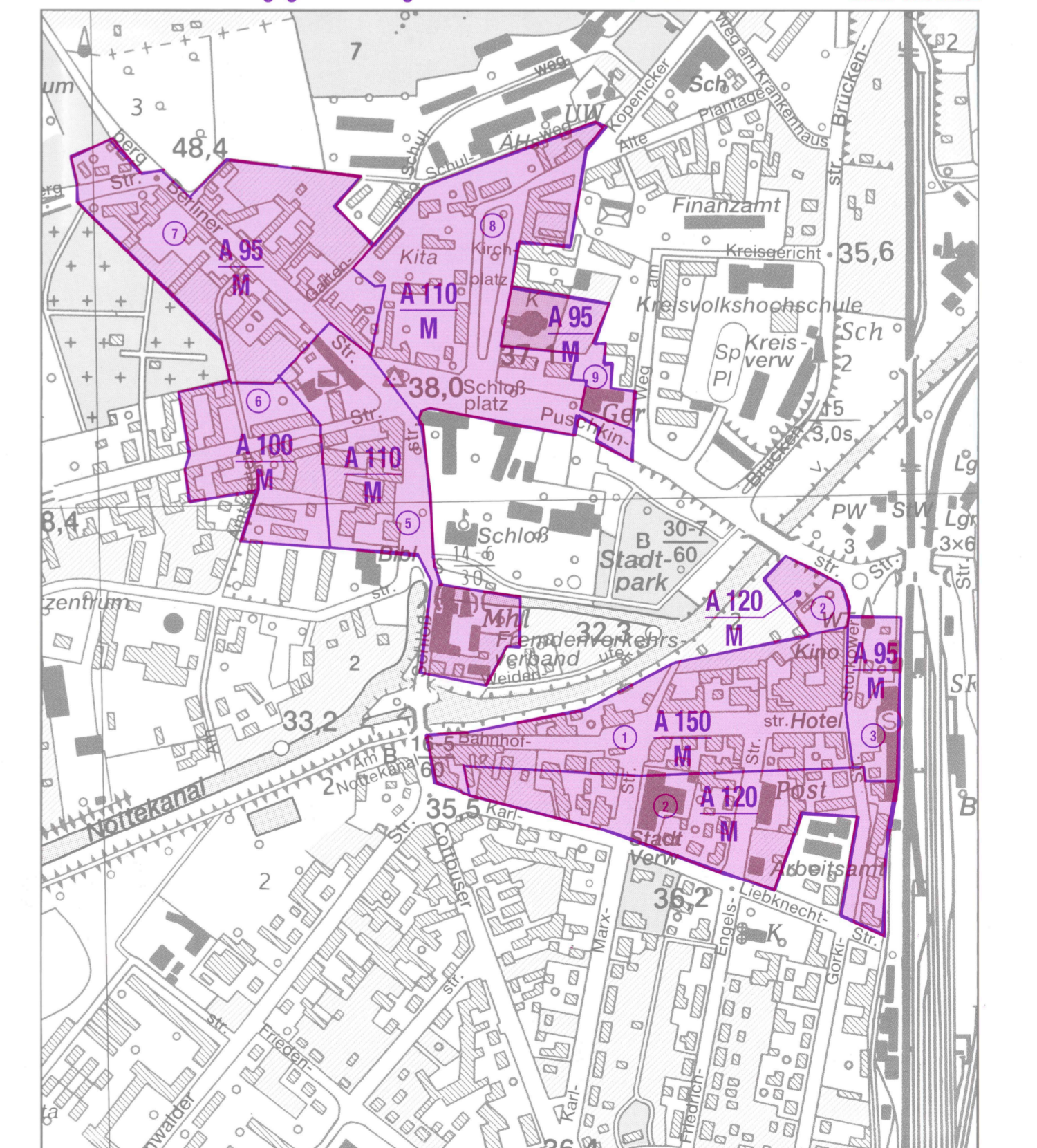


Sonderkarte Sanierungsgebiet Lübben (Spreewald) 1 : 5 000



Sonderkarte Sanierungsgebiet Königs Wusterhausen 1 : 5 000

Stand 01.01.2002



Nebenkarte Luckau 1 : 25 000

