



ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 103 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausweiserverordnung (GAV) an der jeweils gegebenen Freizeichnung zum Stichtag 01. Januar 2005 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert der Bodeme für eine Mehrheit von Grundstücken für die in der Werttabelle gleiche Nutzungsvorgabe und Flächenbebauung vorgesehen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückerwerb (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für bebauten und unbebauten Land, geneigt, ebenfalls auch für Rohbau und Bauwerkgrundstücke 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.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungsstatus, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Landschaftsgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsermittler nach § 103 Abs. 3 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundrichtwerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies bauliches Land ermittelt worden. Erschließungsbeiträge sind nach § 243 Abs. 9 BauGB auch erschließungsbeitraglos oder Teile von Erschließungsbeiträgen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausnahmsregelungen im Erschließungsbeitrag oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Darstellung der Bodenrichtwerte im Stichtag 01. Januar 2005 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 räumlichen Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensemble in historischen Altstädten) nicht über das Merkmal „Landwirtschaftliche Nutzung“ (Bodenrichtwertzone 100) hinaus.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Genehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen, noch aus den zugehörigen Nebenkarten nach aus dem Bodenrichtwert abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

- Bodenrichtwert in €/m²**
Werttabelle: Besondere Merkmale
- Wertbeeinflussende Merkmale**
- Art der baulichen Nutzung**
- W** Wohnbaufläche
 - WA** allgemeines Wohngebiet
 - WR** reines Wohngebiet
 - WS** Kleinstwohngelände
 - WS** besondere Wohngebiete
 - M** gemischte Baufläche
 - MD** Dorfgebiet
 - MI** Mischgebiet
 - MK** Kerngebiet
 - G** gewerbliche Baufläche
 - GE** Gewerbegebiet
 - GI** Industriegebiet
 - SO** Sondergebiet
 - SOE** Erholungsgebiet
- Abweichender Entwicklungszustand**
- R** Rohbauland
 - E** Bauverwaltungsland
- Bauweise**
- o** offene Bauweise
 - g** geschlossene Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung**
- Geschosshöhe
z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
- Geschosshöhezahl
- arabische Dezimalzahl
z. B. 0,5 = Geschosshöhe 40% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl
- arabische Dezimalzahl
z. B. 0,2 = überbaubare Grundstücksfläche 20%
- Baumassenzahl
- arabische Dezimalzahl
z. B. 0,2 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche
- Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**
- Grundstückserle
- arabische Zahl z. B. 30 m
- Grundstückfläche
- arabische Zahl z. B. 1000 m²
- Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.
- StUm** Solumtumba - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten im Solumtumba
- Städtebauliche Maßnahmen** nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt:
- San** Sanierungsgebiet
 - Entw** Entwicklungsgebiet
- Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:
- A** sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
 - N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Lage (Endwertqualität)
- Beispiele:**
- 80** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
 - WA-o-II-GRZ 0,5-20m-500m²** allgemeines Wohngebiet offene Bauweise, zweigeschossige Bebauung, Geschosshöhezahl 0,5, Grundstückserle 20 m, Grundstückfläche 500 m²
 - 130*** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG wie vor
 - (40)** Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
 - R-W** Rohbauland-Wohnbaufläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietsüblicher landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Ausweisung zum Bauernhofbau bei Forsten.

Art der Nutzung

- A** Ackerland
- GR** Grünland
- F** Forsten
- GA** Gartenland

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl und die gebietsübliche Grundstücksgröße angegeben.

Beispiele:

- 0,50** A-35-1,5 ha
- 0,45** GR-40-0,5 ha
- 0,25** F-3,5 ha

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

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Herausgearbeitet 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!

LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS DAHME - SPREEWALD

Maßstab 1 : 110 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundrichtwerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Reutergrasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)
Tel.: (0 35 46) 20 27-53 Fax: (0 35 46) 20 12 64
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

Stichtag: 01. Januar 2005

