

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 19 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angebotenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterauschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung vom 23. März 2008 ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzung und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten Grundstücksdaten (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauwerkverhältnisse 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 unter Berücksichtigung der in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, besondere Bodenrichtwertgestaltung – bei der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert der Bestimmung anzunehmende nach § 19 Abs. 3 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbefähigtes und nach § 133 a BauGB konform mit dem Ziel der Bebauung, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbefähigtes Land ist nach § 242 Abs. 3 BauGB auch Erschließungsbefähigtes oder Teile von Erschließungsbefähigtes Land vor dem 1. Januar 1990 hergestellt worden sind, für die keine andere Erschließungsbefähigung nach dem Baugesetzbuch anzuwenden ist. Für weitere Ausbaumöglichkeiten an diesen Erschließungsbefähigten oder Teilen von Erschließungsbefähigtem Land nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen. In förmlich festgelegten Sanierungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anlage- oder der Einheitswertsteuer (§ 134 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allfälligen Ausweisen, die berücksichtigliche Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Nationaldenkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansonsten gegenüber den Trägern der Bauplanung, des Baugenehmigungs- oder der Landwirtschaftsbehörden können wieder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei sonstigen Bodenrichtwerten, die aus den beschriebenen Abgrenzungen 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 neues Wohngebiet
 - WS Kleinsiedlungsgebiet
 - WB besonderes Wohngebiet
 - M** gemischte Baufläche
 - MD Dorfgebiet
 - MS Mischgebiet
 - MK Gewerbegebiet
 - ME Industriegebiet
 - GI Industriegebiet
 - SO Sondergebiet
 - SOE Erholungsgebiet
 - G** gewerbliche Baufläche
 - S** Sonderbaufläche
 - R** Rohbauland
 - E** Bauwerkverhältnis
 - B** offene Bauweise
 - 9** geschlossene Bauweise
- Maß der baulichen Nutzung**
- GFZ** Geschosszahl
 - z. B. B II = zweigeschossige Bauweise (Wohngeschoss)
 - arabische Dezimalzahl
 - z. B. GFZ 0,4 = Geschosszahl 40% der Grundstücksfläche
 - arabische Dezimalzahl
 - z. B. GFZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
 - arabische Dezimalzahl
 - z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m² Baumasse je m² Grundstücksfläche
- Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**
- Grundstücksfläche
 - arabische Zahl z. B. 30 m²
 - arabische Zahl z. B. 600 m²
- Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begrenzlinie begrenzt.
- St Um** Stadtumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich
- StM** Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt:
 - Entwicklungsgebiet
 - Entwicklungsgebiet
 - Entwicklungsgebiet
- San** Sanierungsgebiet
- Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrenszustand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:
- A** sanierungs- bzw. entwicklungsunreifer Zustand (Anfangswertqualität)
 - N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung (Endwertqualität)
- In den mit SanI bzw. mit Entw gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

- Beispiele:**
- 80** Bodenrichtwert erschließungsbefähigtes Land nach BauGB
 - WA-0-II-GFZ 0,5-20m-500m²** allgemeines Wohngebiet offene Bauweise zweigeschossige Bauweise Geschosszahl 0,5 Grundstücksfläche 20 m Grundstücksfläche 500 m²
 - 130*** Bodenrichtwert erschließungsbefähigtes Land nach BauGB und KAG
 - 130*** wie vor
 - (40)** Bodenrichtwert erschließungsbefähigtes Land nach BauGB
 - R-W** Rohbauland-Wohnbaufläche
- Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig gefilmtes Grundstück mit geobotanischer landwirtschaftlicher Nutzung und erhalten 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-24
 - 0,45** GR-40
 - 0,21** A-(30-50)
 - 0,18** GR-(20-45)
- Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:
- 0,10** F

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

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

Kartengrundlage:
Topographische Regionalkarte 1:100.000; Nebenkarten: Basis-DLM und TK50

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.



BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS DAHME - SPREEWALD

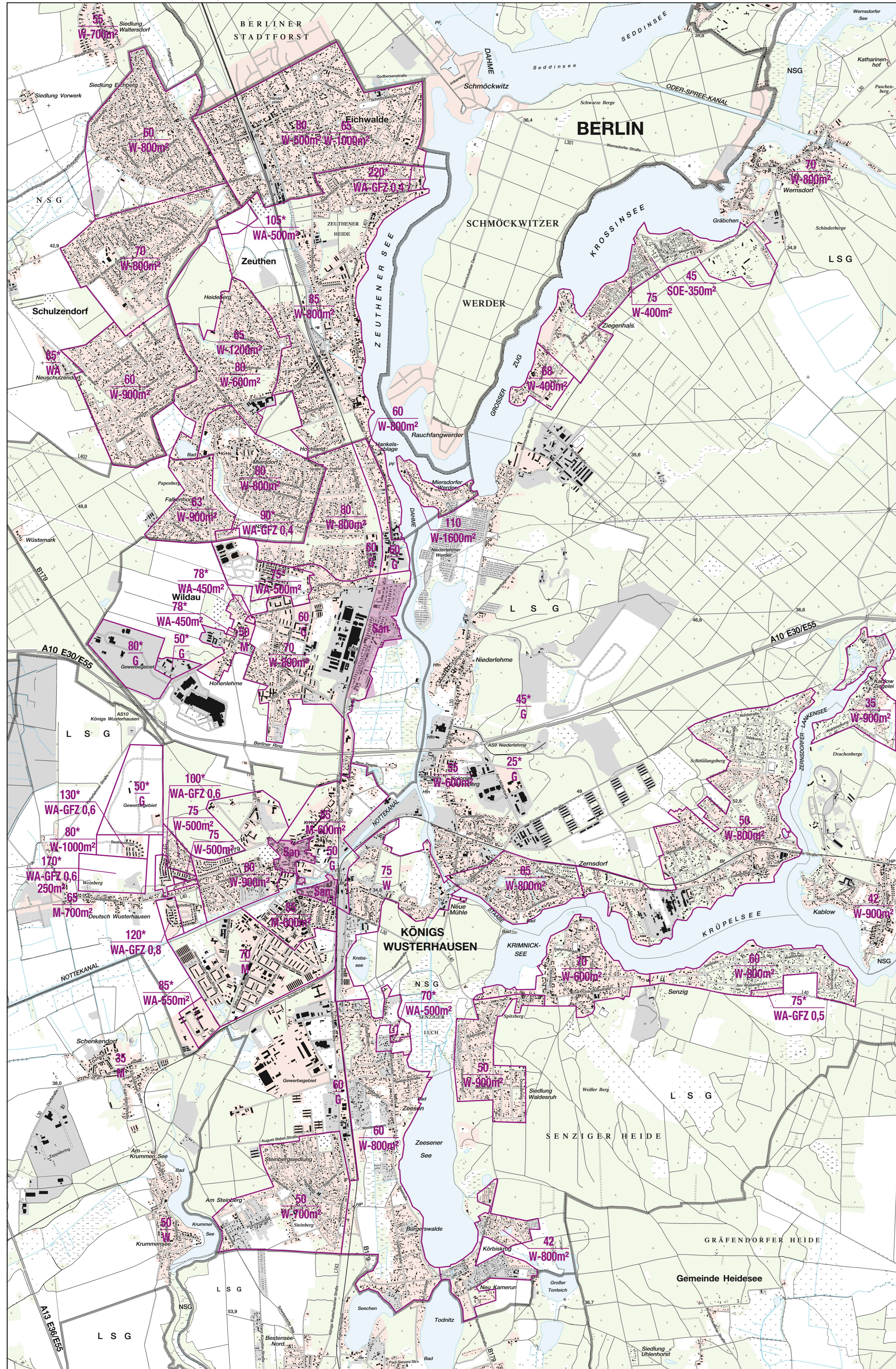
Maßstab 1 : 110 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald
Sitz der Geschäftsstelle:
beim Kataster- und Vermessungsamt
Keutergasse 12, 15907 Lübben (Spreewald)
Tel.: (0 35 46) 20 27 58; Fax: (0 35 46) 20 12 64
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

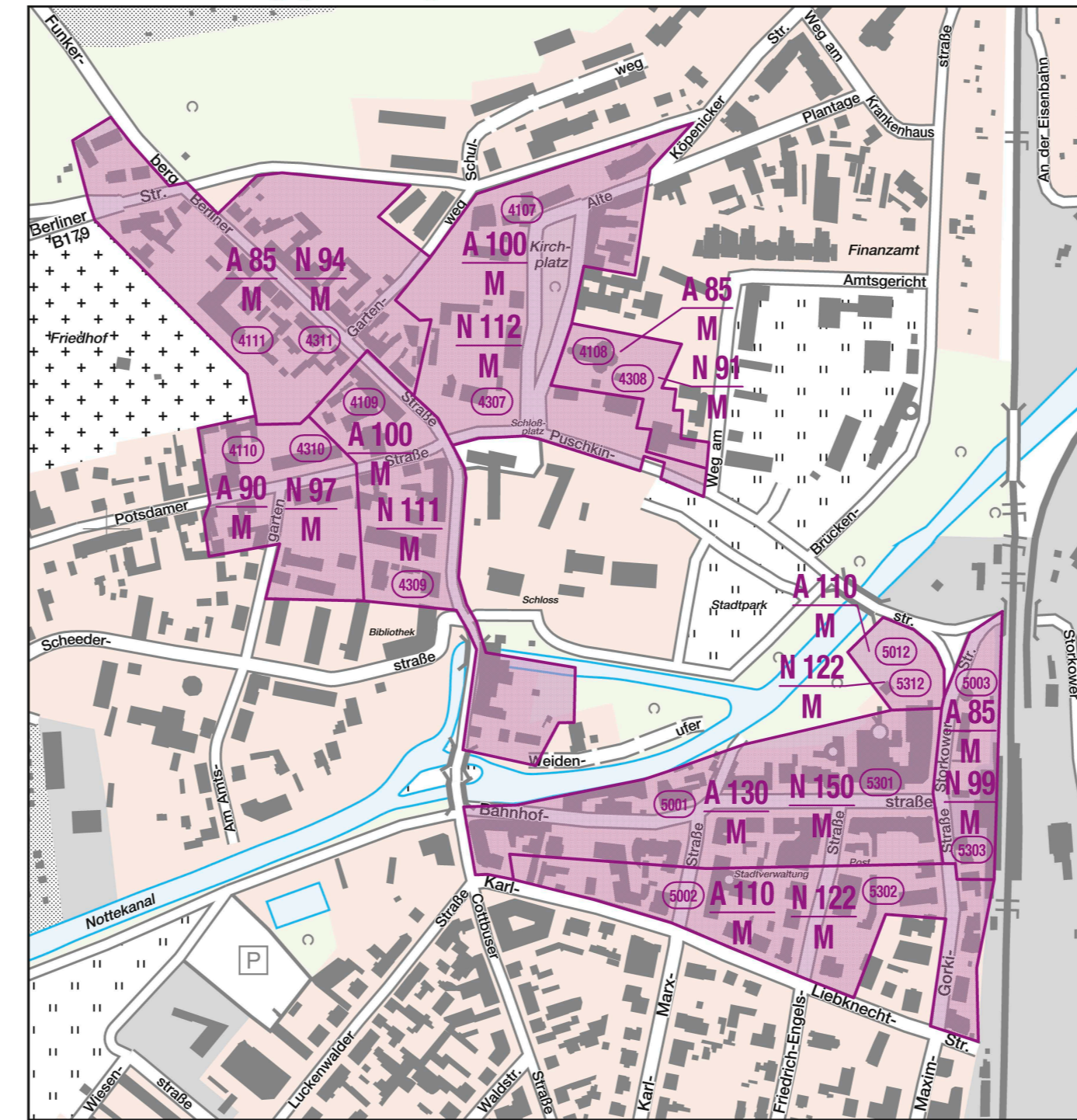
In Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 1. Januar 2008

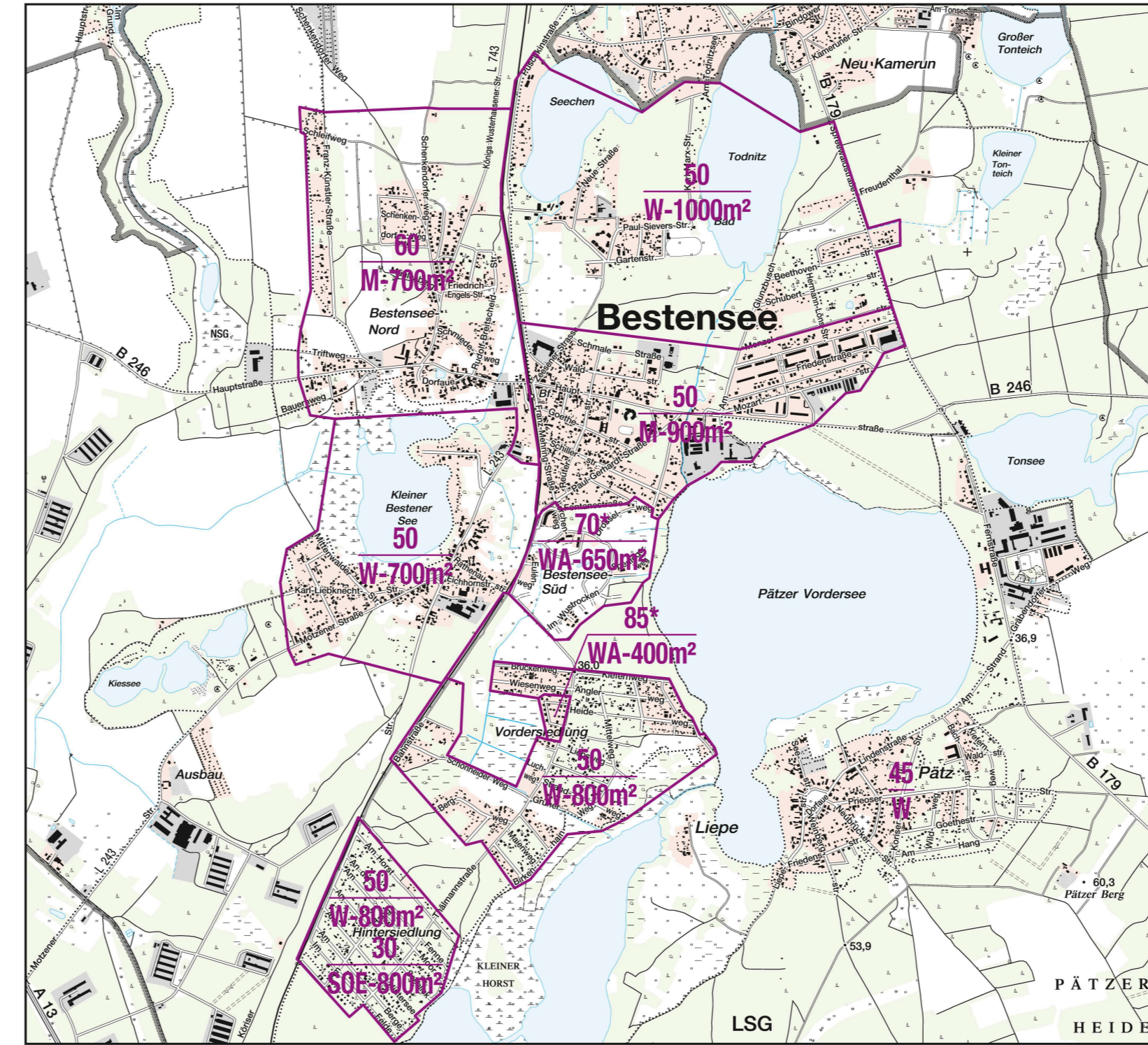
Nebenkarte Königs Wusterhausen und Umgebung 1 : 25 000



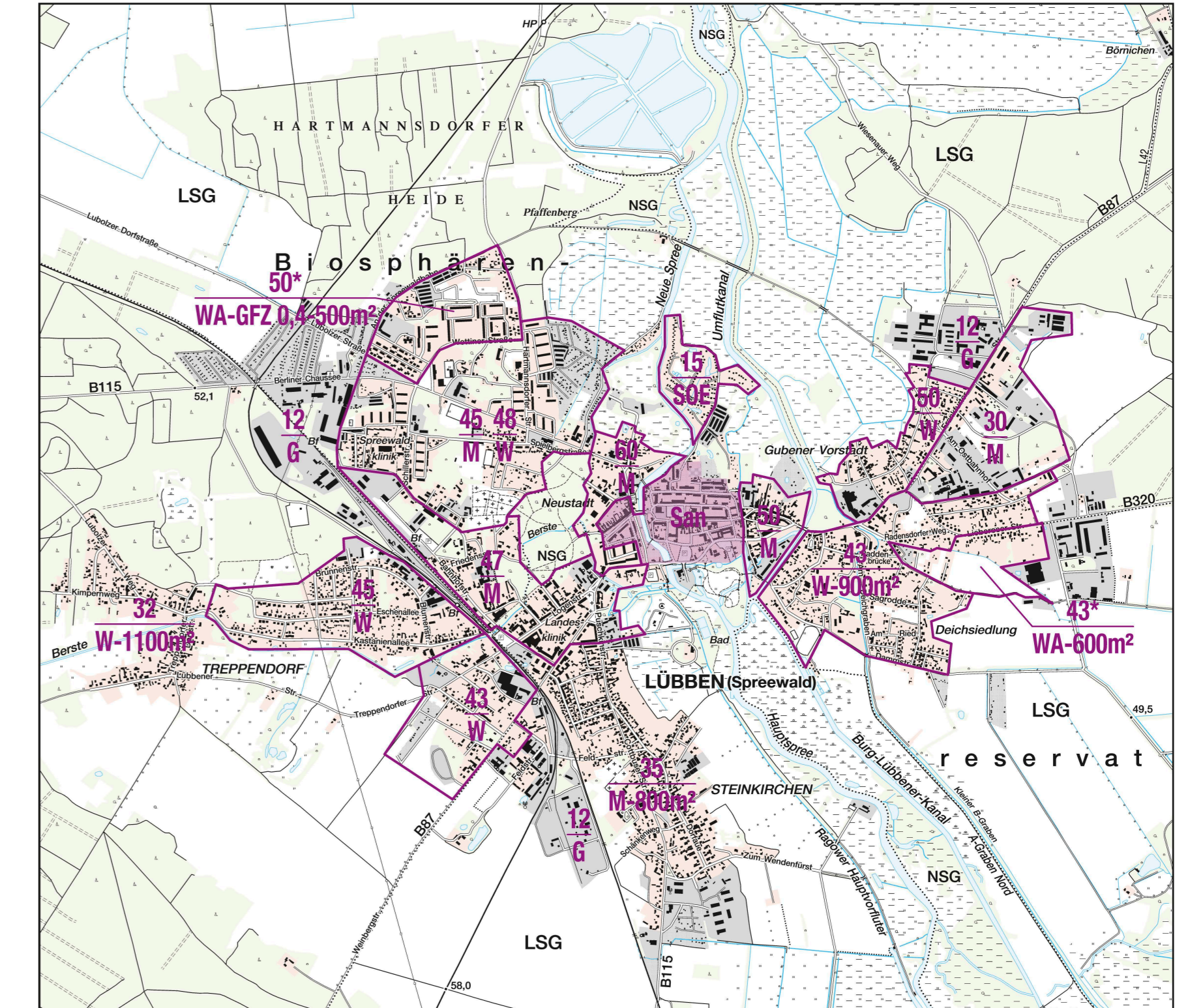
Sonderkarte Sanierungsgebiet Königs Wusterhausen 1 : 5 000



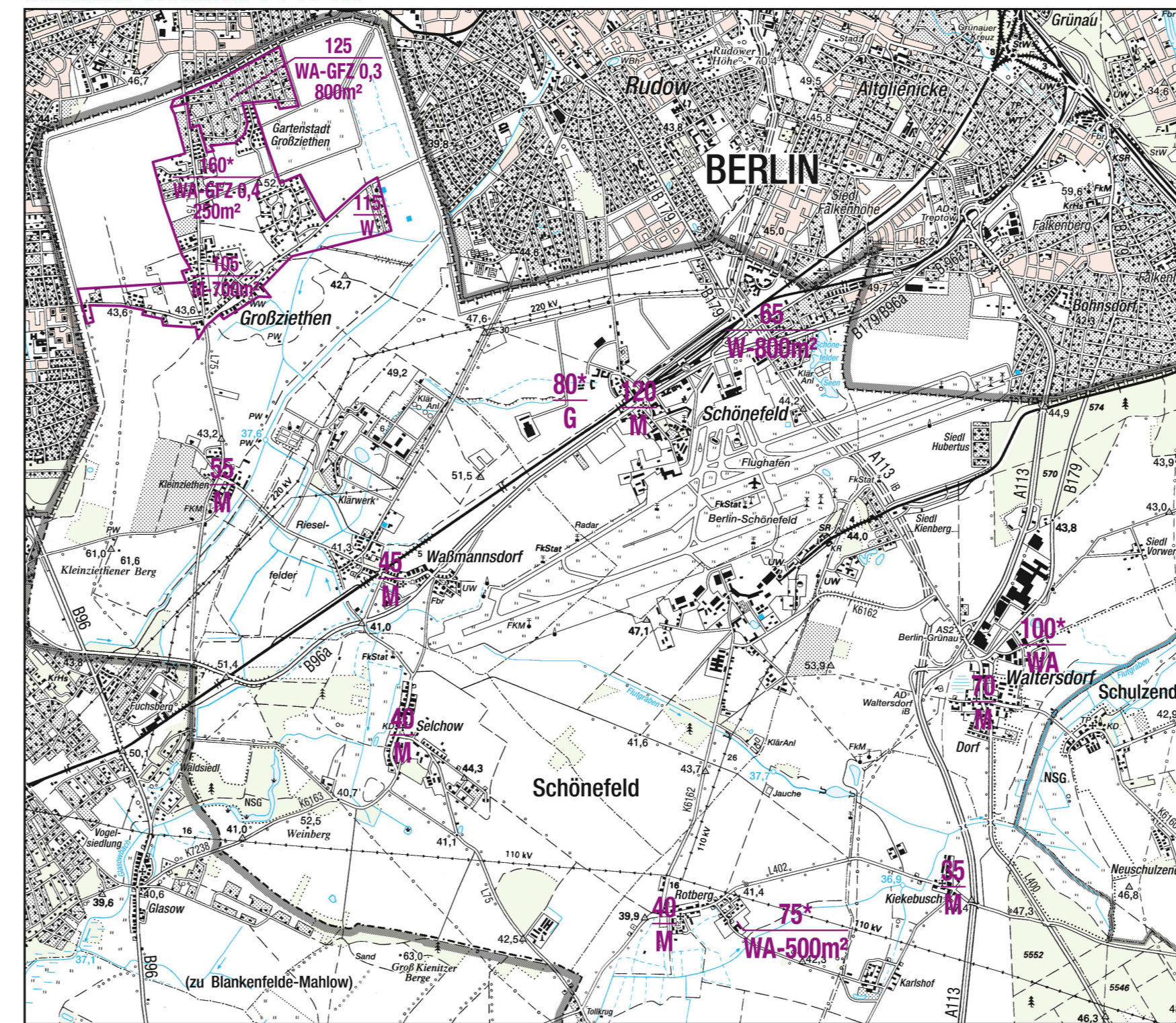
Nebenkarte Bestensee und Pätz 1 : 25 000



Nebenkarte Lübben (Spreewald) 1 : 25 000



Nebenkarte Schönfeld 1 : 50 000



Nebenkarte Luckau 1 : 25 000

