

ERLÄUTERUNG

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 Elbe-Elster ermittelt und am 17.01.1996 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 Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein bauliches 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 Grundstrategie hat der Gutachterauschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflicht gekennzeichnet.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die geobietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt.

Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus dem Eintragungen der Bodenrichtwerte nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²
Zustandsmerkmale

dargestellt.

- Abweichender Entwicklungszustand
R Rohbauland
- Art der baulichen Nutzung
- | | |
|--------------------------|----------------------------|
| W Wohnbaufächern | WS Kleinsiedlungsgebiete |
| M gemischte Bauflächen | WR reine Wohngebiete |
| G gewerbliche Bauflächen | WA allgemeine Wohngebiete |
| S Sonderbauflächen | WB besondere Wohngebiete |
| | MD Dörfergebiete |
| | MI Mischgebiete |
| | GE Gewerbegebiete |
| | GI Industriegebiete |
| | SD Sondergebiete |
| | SDE Erholungsgebiete |
| | SOS sonstige Sondergebiete |

- Maß der baulichen Nutzung
- Geschoßzahl
römische Zahl
z.B. II = zweigeschossige Bauweise
- Geschoßflächenzahl
Deimalzahl
z.B. 0,7 = Geschoßfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl
Deimalzahl
z.B. GRZ 0,4 = überbaute Fläche entspricht 40% der Grundstücksfläche

Bodenrichtwertzonen sind mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.



- Beispiele:
- * alle Anliegerbeiträge sind abgegolten
 - 70 Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei
 - WA II allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung
 - (50) Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig
 - MD 0,4 Dorfgebiet, Geschoßflächenzahl 0,4

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Redaktion:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Elbe-Elster

Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Karte 1:100 000 (Kreisrate)

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



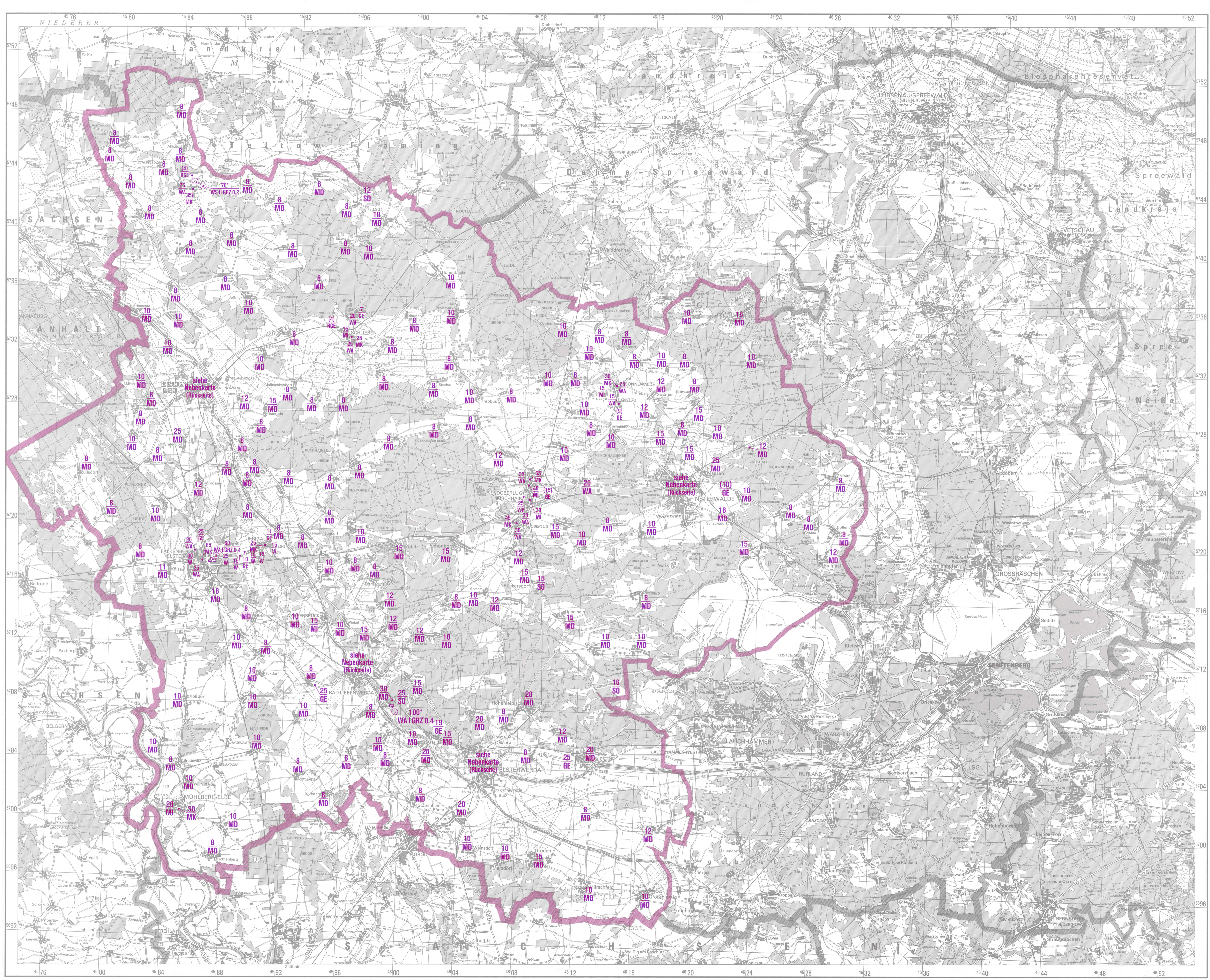
BODENRICHTWERTKARTE

**LANDKREIS
ELBE - ELSTER**

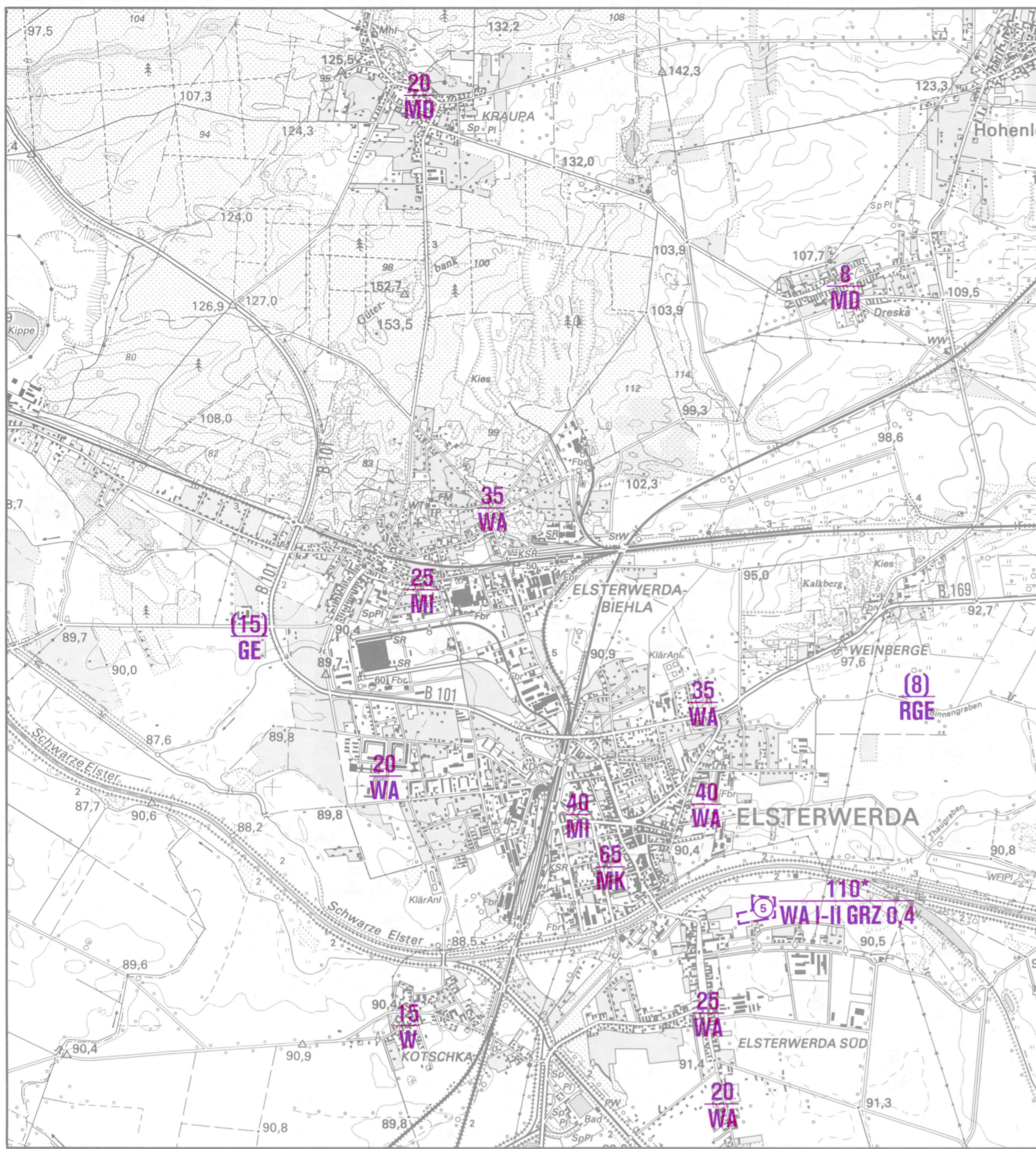
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im
Landkreis Elbe-Elster
Sitz der Geschäftsstelle:
Kataster- und Vermessungsamt
Uebigauer Straße 1a, 04916 Herzberg
Tel.: (035 35) 50 05 Fax: (035 35) 60 89
in Zusammenarbeit mit dem
Landesvermessungsamt Brandenburg

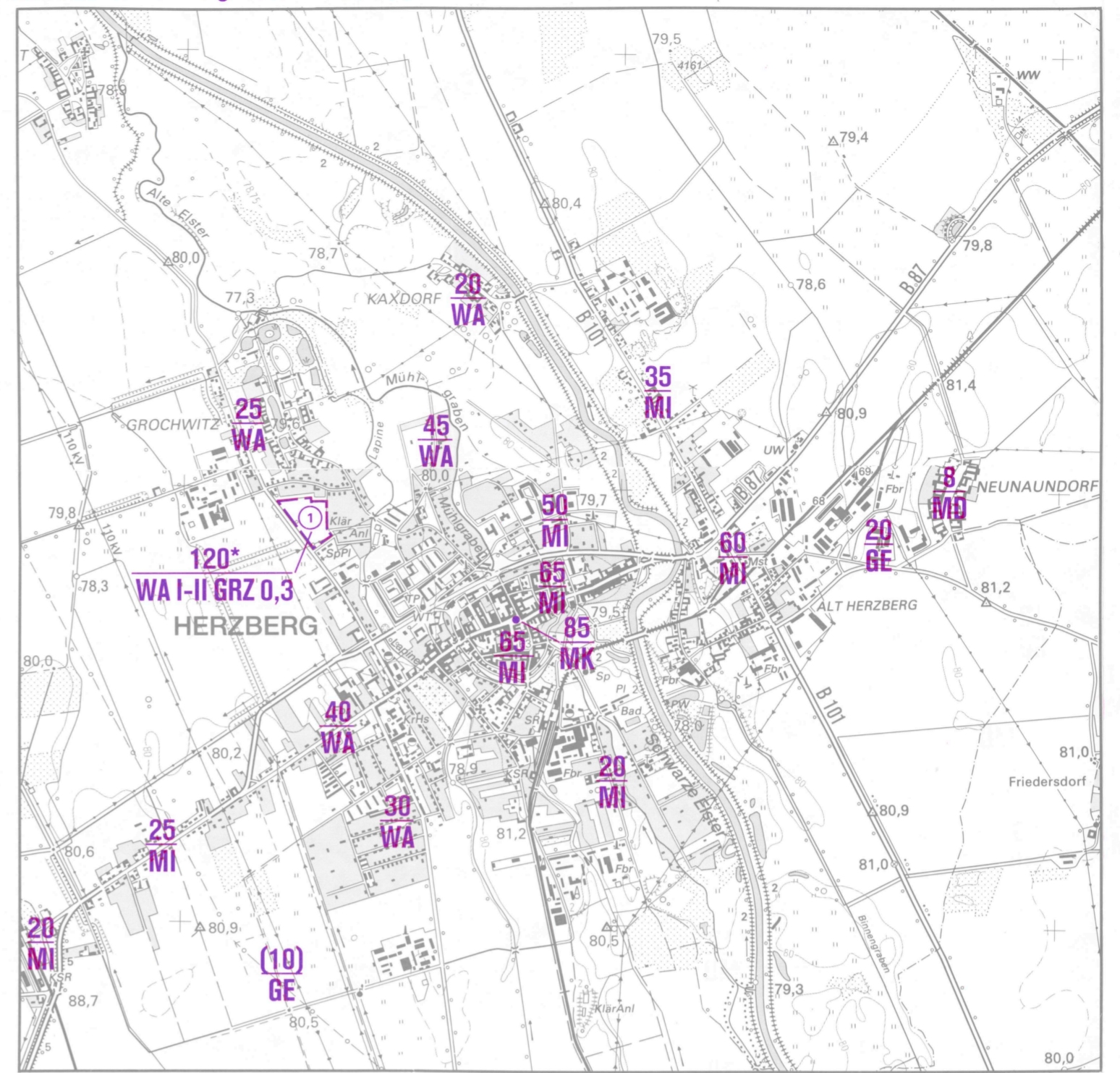
Stand: 31. Dezember 1995



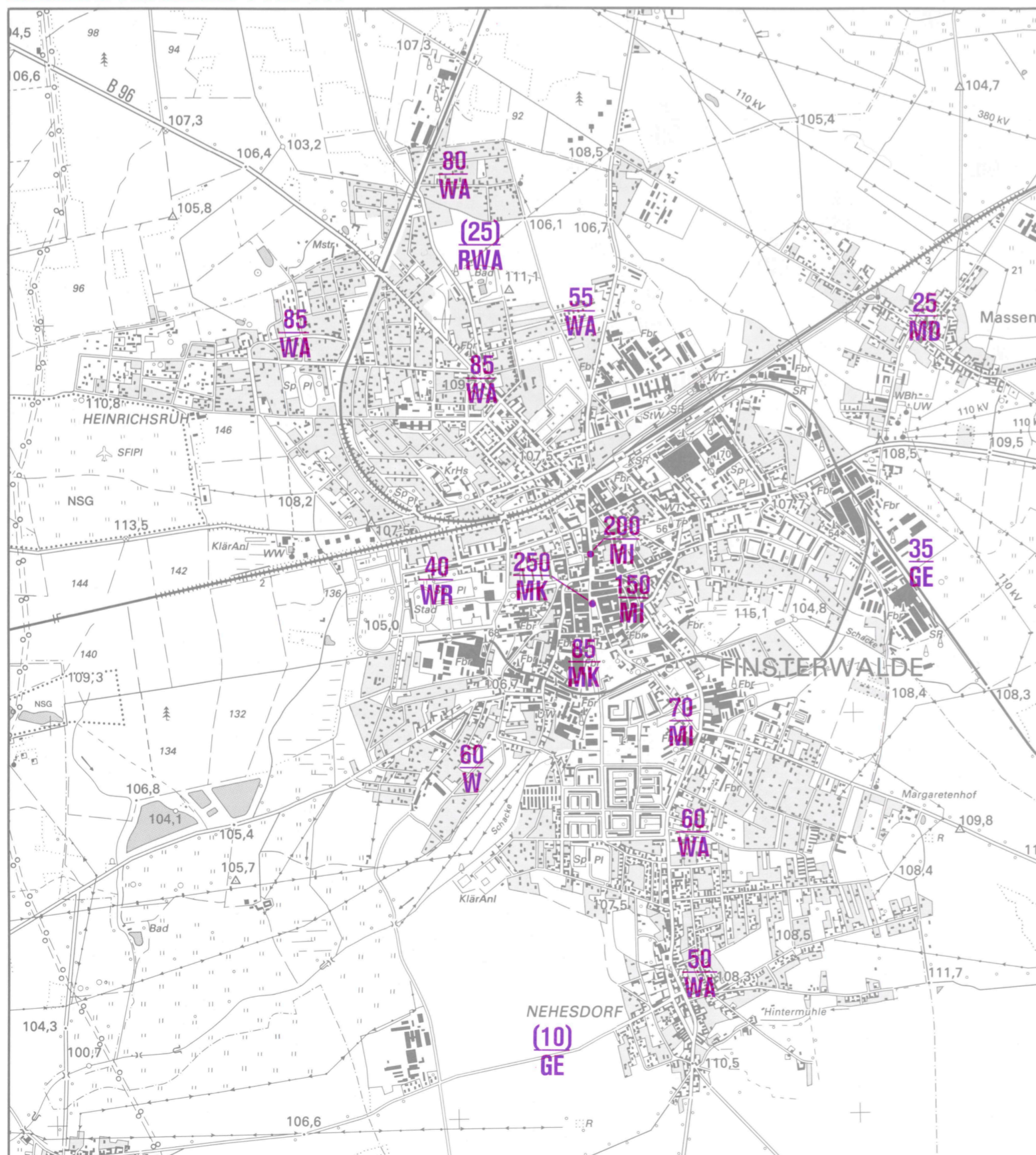
Nebenkarte Elsterwerda 1 : 25 000



Nebenkarte Herzberg/Elster 1 : 25 000



Nebenkarte Finsterwalde 1 : 25 000



Nebenkarte Bad Liebenwerda 1 : 25 000

