

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 15.01.1997 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 bareiliges 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, Grundstücksgestalt, Größe, 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.

Annahmen von dieser Grundsatzregel hat der Gutachterauschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

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

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

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²
Zustandsmerkmale

dargestellt.

Abweichender Entwicklungszustand
R Rollbauland

Art der baulichen Nutzung
W Wohnbauflächen
M gemischte Bauflächen
G gewerbliche Bauflächen
S Sonderbauflächen

Maß der baulichen Nutzung
Geschosshöhe
Geschosflächenzahl
Grundflächenzahl

Bodenrichtwertzonen sind mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert, z.B.

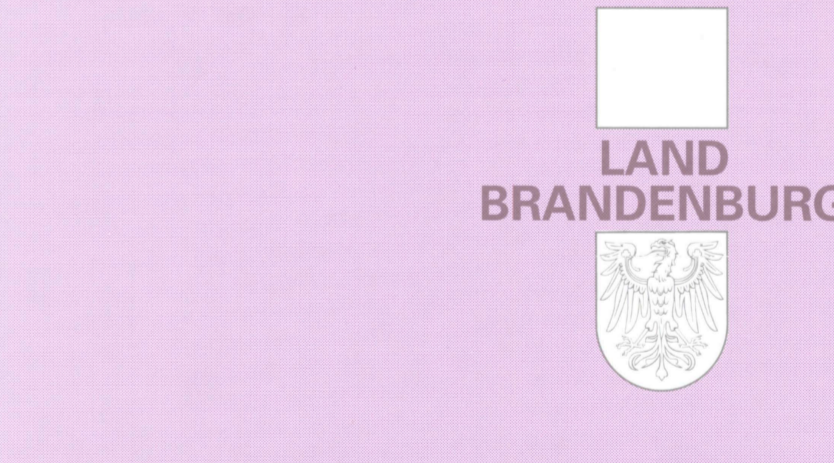
Beispiele:
alle Anliegerbeiträge sind abgegolten
Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei
allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung
Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig
Dorfgebiet, Geschosflächenzahl 0,4

Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungslinie farblich hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San Sanierungsgebiet

Die Zonenwertkarten - Anfangsniveau - der gekennzeichneten Sanierungsgebiete sind in der Geschäftsstelle des Gutachterauschusses als Sonderkarten erhältlich.

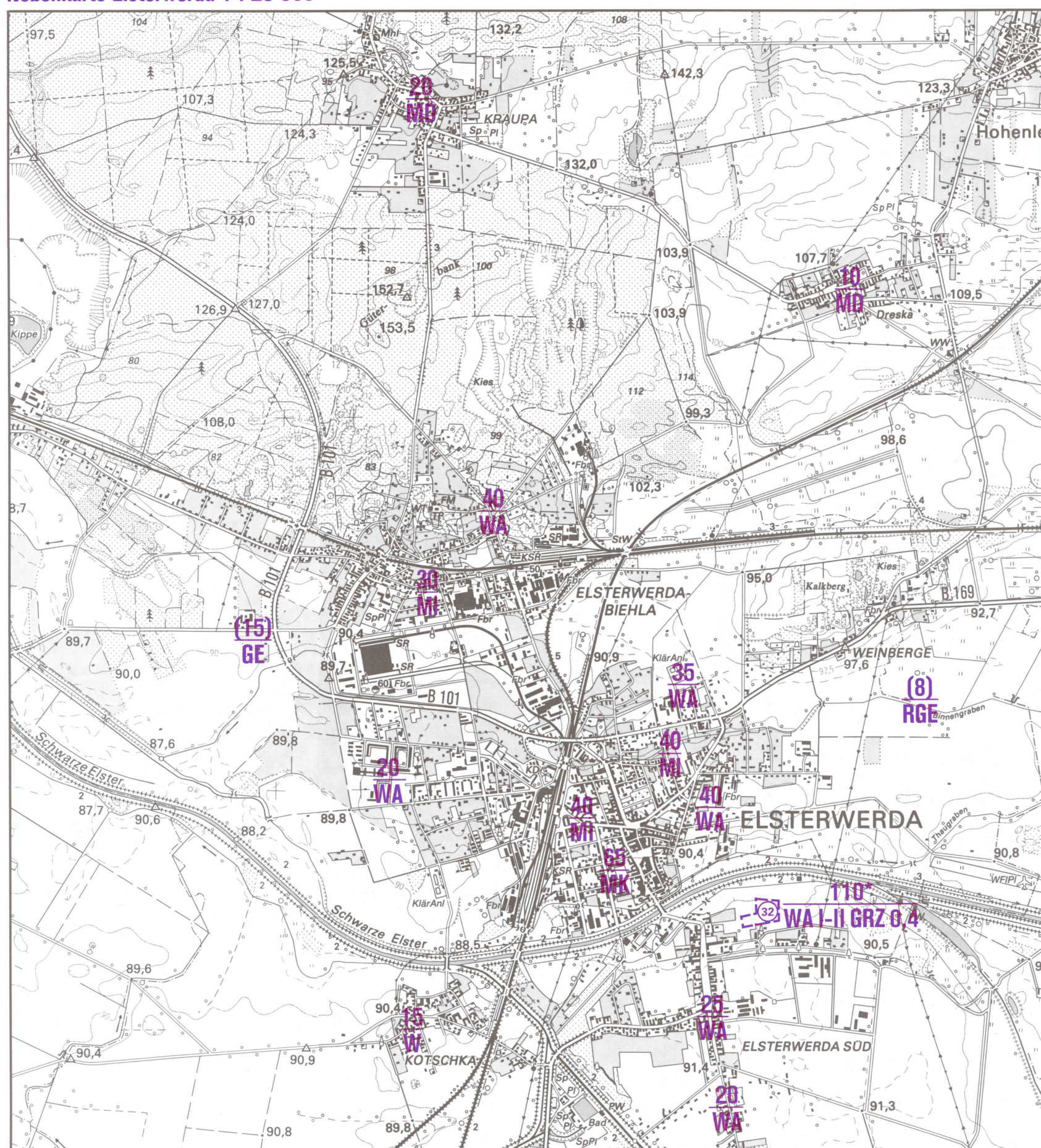
Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
Redaktion:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartengrundlage:
Topographische Karte 1:100 000 (Kreiskarte)
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.



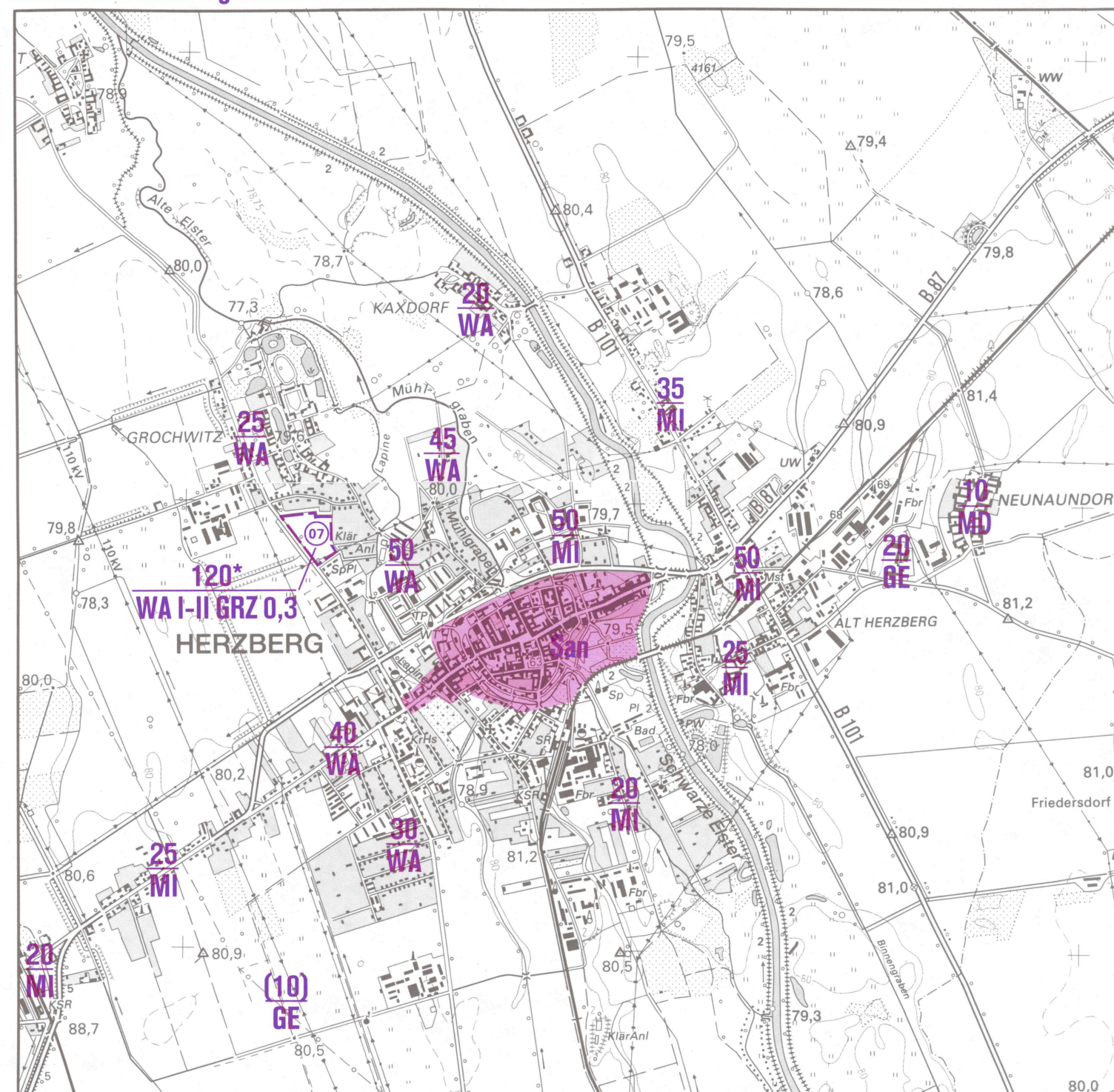
BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS ELBE - ELSTER
Maßstab 1 : 100 000

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 1996

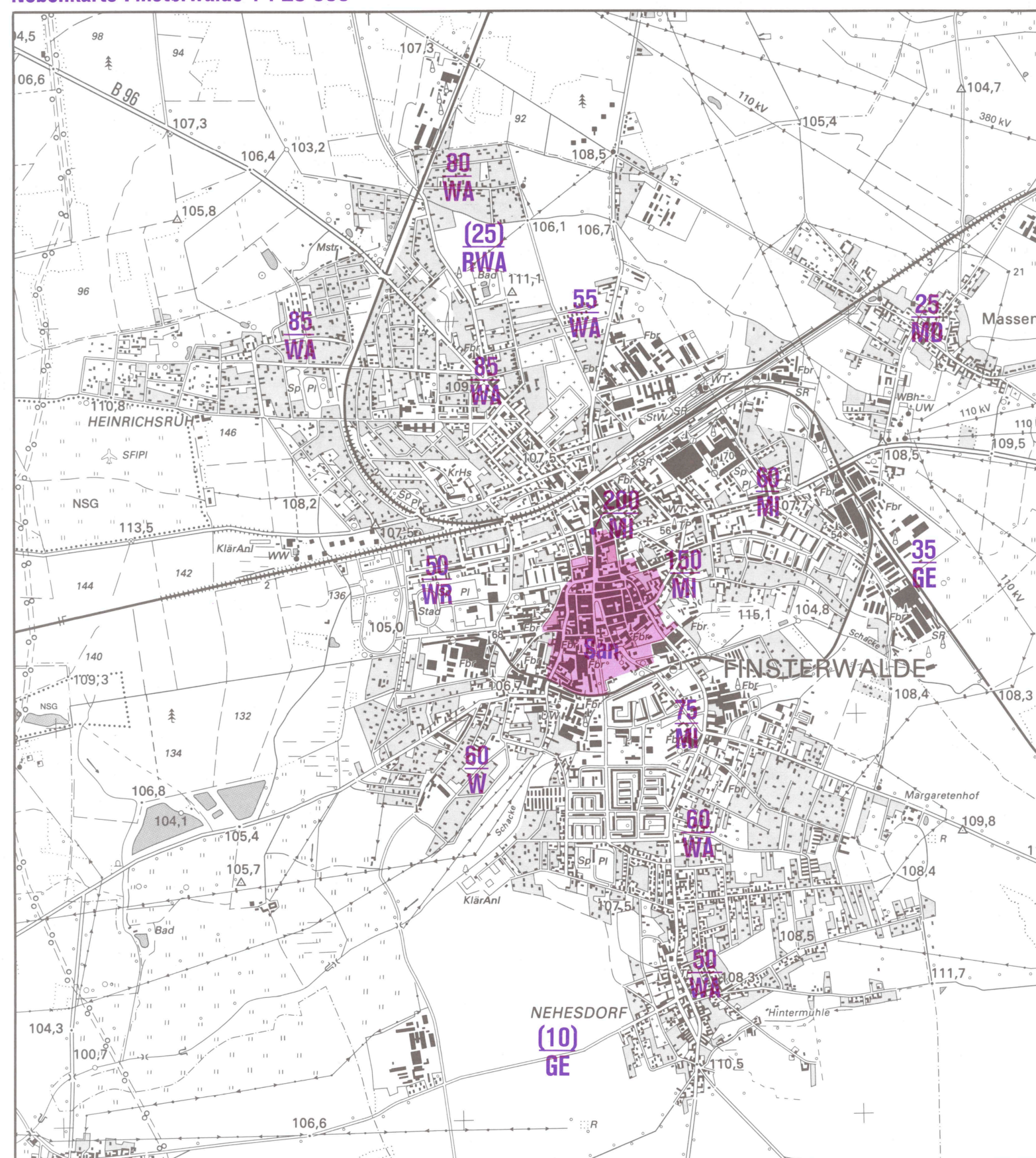
Nebenkarte Elsterwerda 1 : 25 000



Nebenkarte Herzberg/Elster 1 : 25 000



Nebenkarte Finsterwalde 1 : 25 000



Nebenkarte Bad Liebenwerda 1 : 25 000

