

ERLÄUTERUNGEN

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster ermittelt und am 21.01.1998 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 bareinfaches 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.

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, daß die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind. In bestimmten Fällen ist zu erwarten, daß Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB noch in Teilen erbracht werden müssen. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen. Beiträge nach § 8 Kommunalabgabengesetz (KAG) können zusätzlich erhoben werden. Ausnahmen von dieser Grundsatzzregel hat der Gutachterausschuss 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
Zustandserkmale

dargestellt.
Abweichender Entwicklungszustand **R** Rohbauland

- | | |
|---------------------------------|-----------------------------------|
| W Wohnbauflächen | WS Kleinsiedlungsgebiete |
| M gemischte Bauflächen | WR reine Wohngebiete |
| G gewerbliche Bauflächen | WA allgemeine Wohngebiete |
| S Sonderbauflächen | WB besondere Wohngebiete |
| | MD Dorfgebiete |
| | MI Kerngebiete |
| | GE Gewerbegebiete |
| | GI Industriegebiete |
| | SO Sondergebiete |
| | SOE Erholungsgebiete |
| | SOS sonstige Sondergebiete |

- Maß der baulichen Nutzung
- Geschöszahl z.B. 1,2 = zweigeschossige Bauweise
- Geschloßflächenzahl z.B. 0,7 = Geschloßfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche
- Grundflächenzahl z.B. GRZ 0,4 = überbaute Fläche entspricht 40% der Grundstücksfläche

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



- Beispiele:
- alle Anliegerbeiträge sind abgegolten
 - 70 Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei, allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung
 - WA II Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig Dorfgebiet, Geschloßflächenzahl 0,4
 - (50)
 - MD 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 - Anfangsvisual - der gekennzeichneten Sanierungsgebiete sind in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses als Sonderkarten erhältlich.

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

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster

Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Karte 1 : 100 000 (Kreislinie)

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



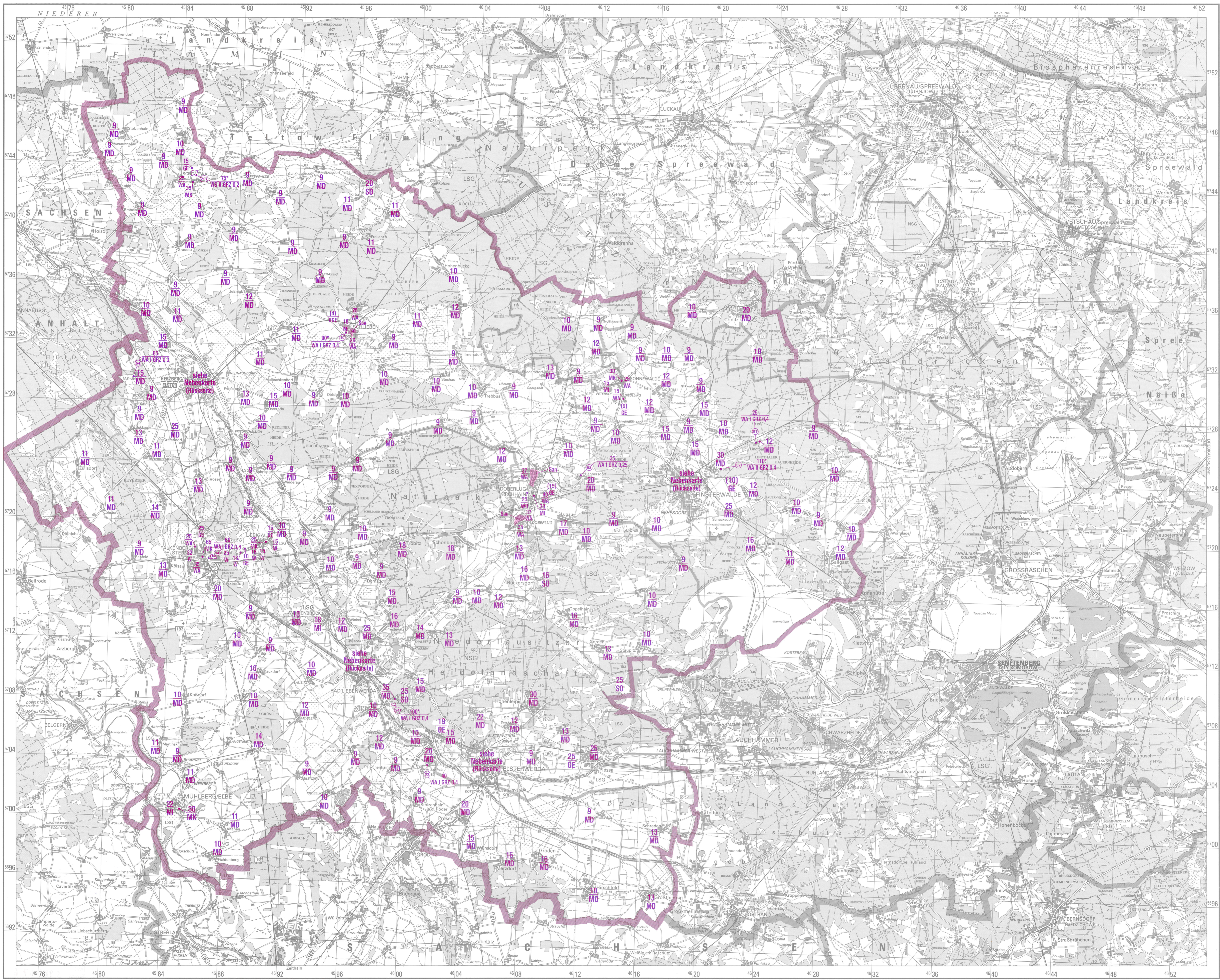
BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS ELBE - ELSTER

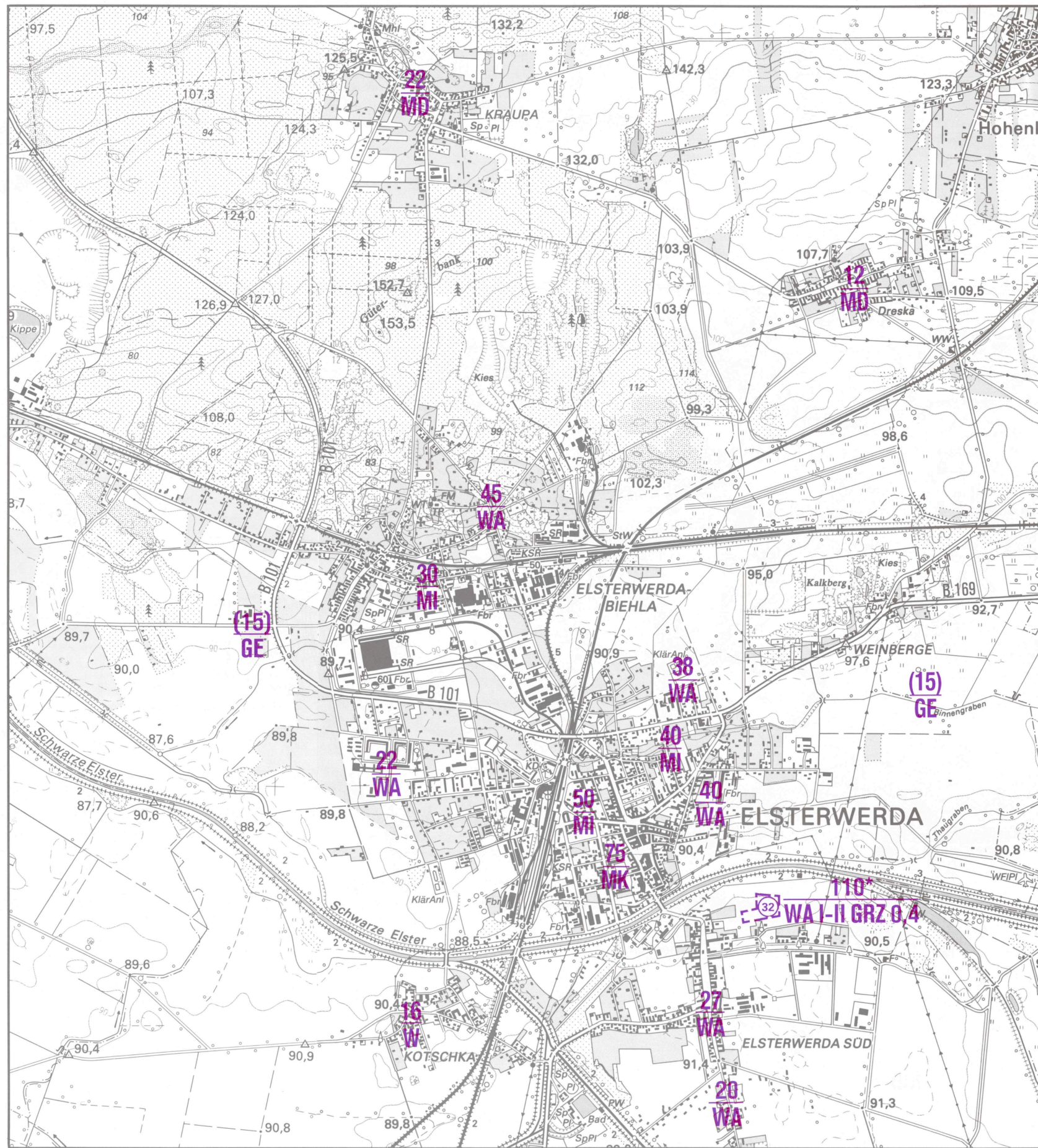
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Karten- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg
Tel.: (035 35) 4 67 06 Fax: (035 35) 4 67 30
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

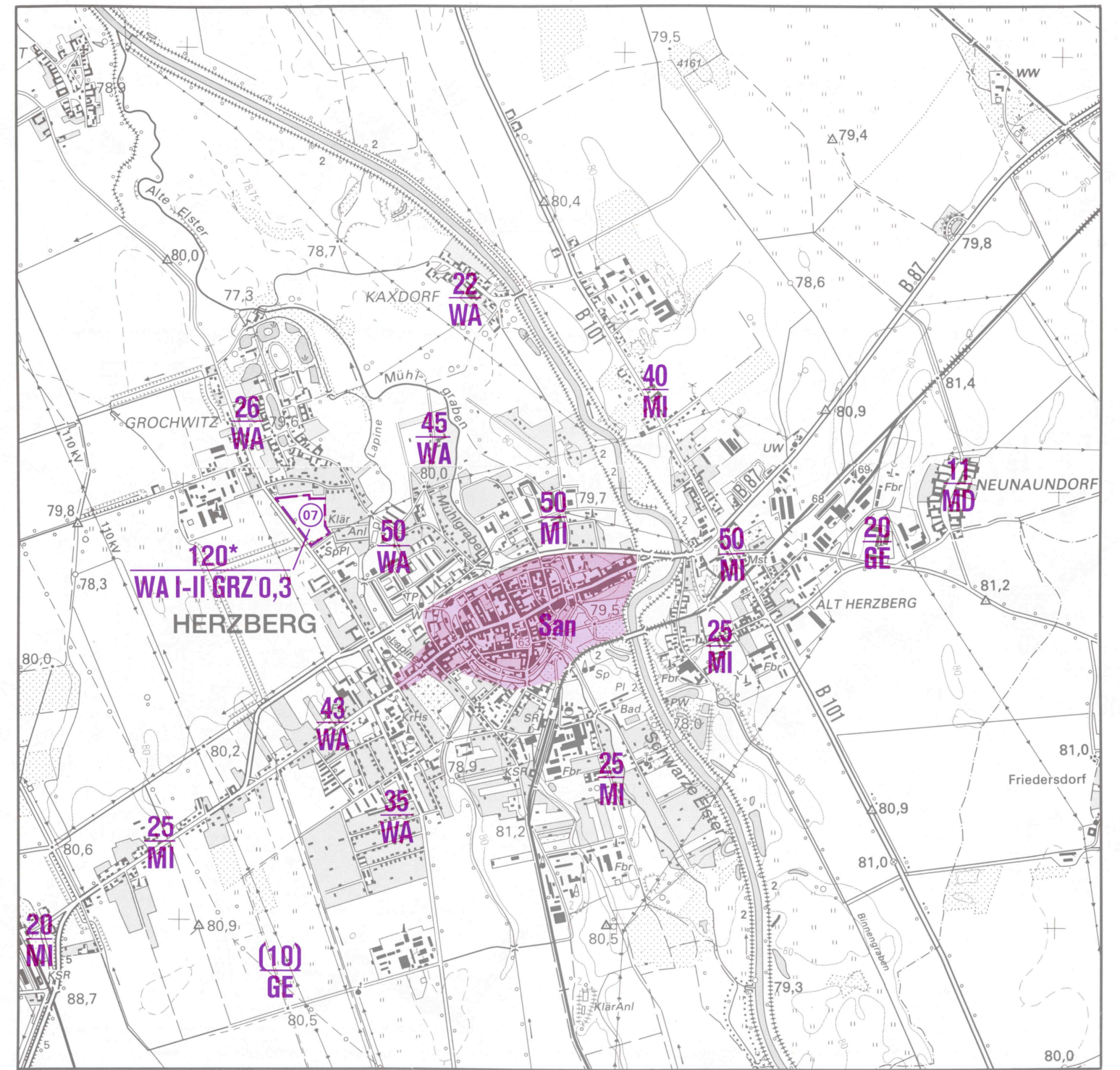
Stand: 31. Dezember 1997



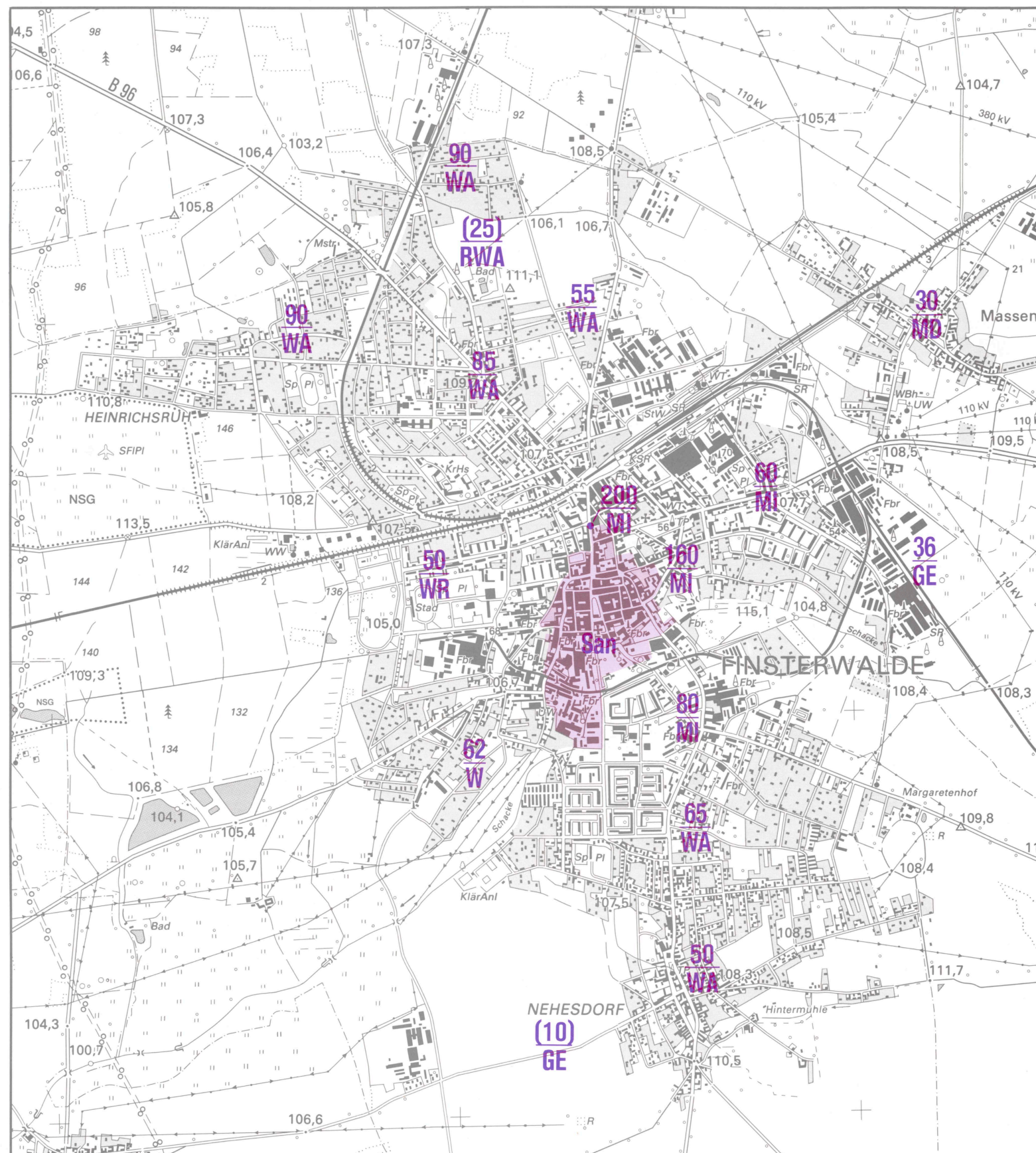
Nebenkarte Elsterwerda 1 : 25 000



Nebenkarte Herzberg/Elster 1 : 25 000



Nebenkarte Finsterwalde 1 : 25 000



Nebenkarte Bad Liebenwerda 1 : 25 000

