

ERLÄUTERUNG

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 19.01.1999 beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebaut und unbebaut Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf ein baureifes 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, 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 ursprünglich 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 gebietsphysikalische Nutzung der Grundstücke bestimmt. Ansprache gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form $\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/m}^2}{\text{Zustandsmerkmale}}$ dargestellt.

Abweichender Entwicklungszustand **R** Rohbauland

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

Maß der baulichen Nutzung
Geschosszahl: römische Zahl, z.B. II = zweigeschossige Bauweise
Geschossflächenzahl: Dezimalzahl, z.B. 0,7 = Geschossfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl: Dezimalzahl, z.B. GRZ 0,4 = überbaute Fläche entspricht 40% der Grundstücksfläche

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



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

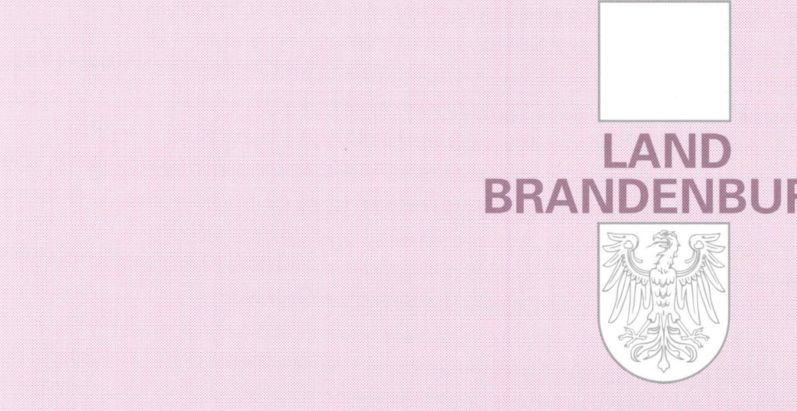
Förmlich festgelegte Gebiete nach dem zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) sind ohne Begrenzungslinie farbig hinterlegt. Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit



San Sanierungsgebiet

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

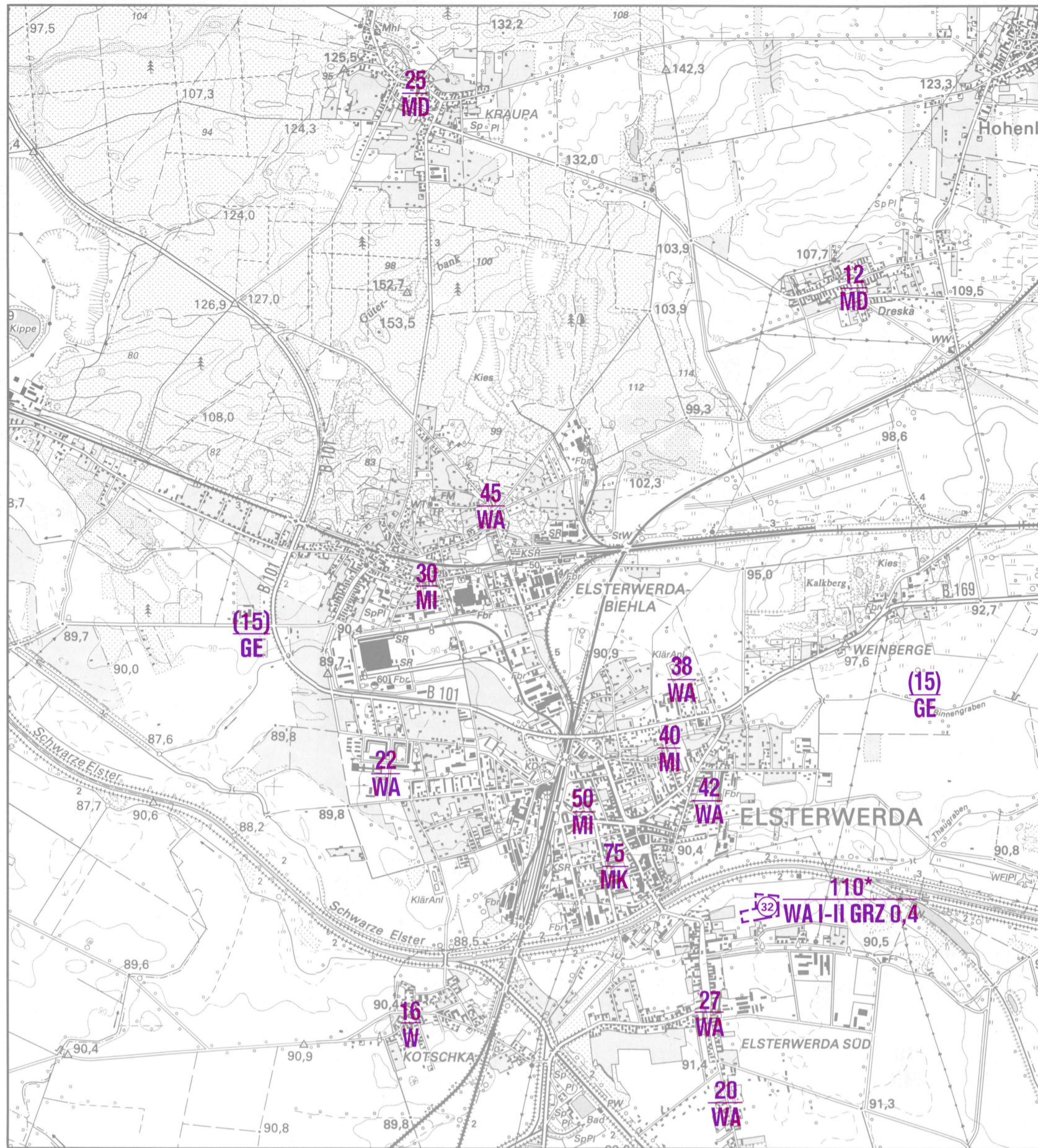
Herausgeber:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
 Redaktion:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster Landesvermessungsamt Brandenburg
 Kartographie u. Druck:
 Landesvermessungsamt Brandenburg
 Kartogrundlagen:
 Topographische Karte 1 : 100 000 (Kleinkarte)
 Diese Karte ist georeferenziert, Verwölkungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.



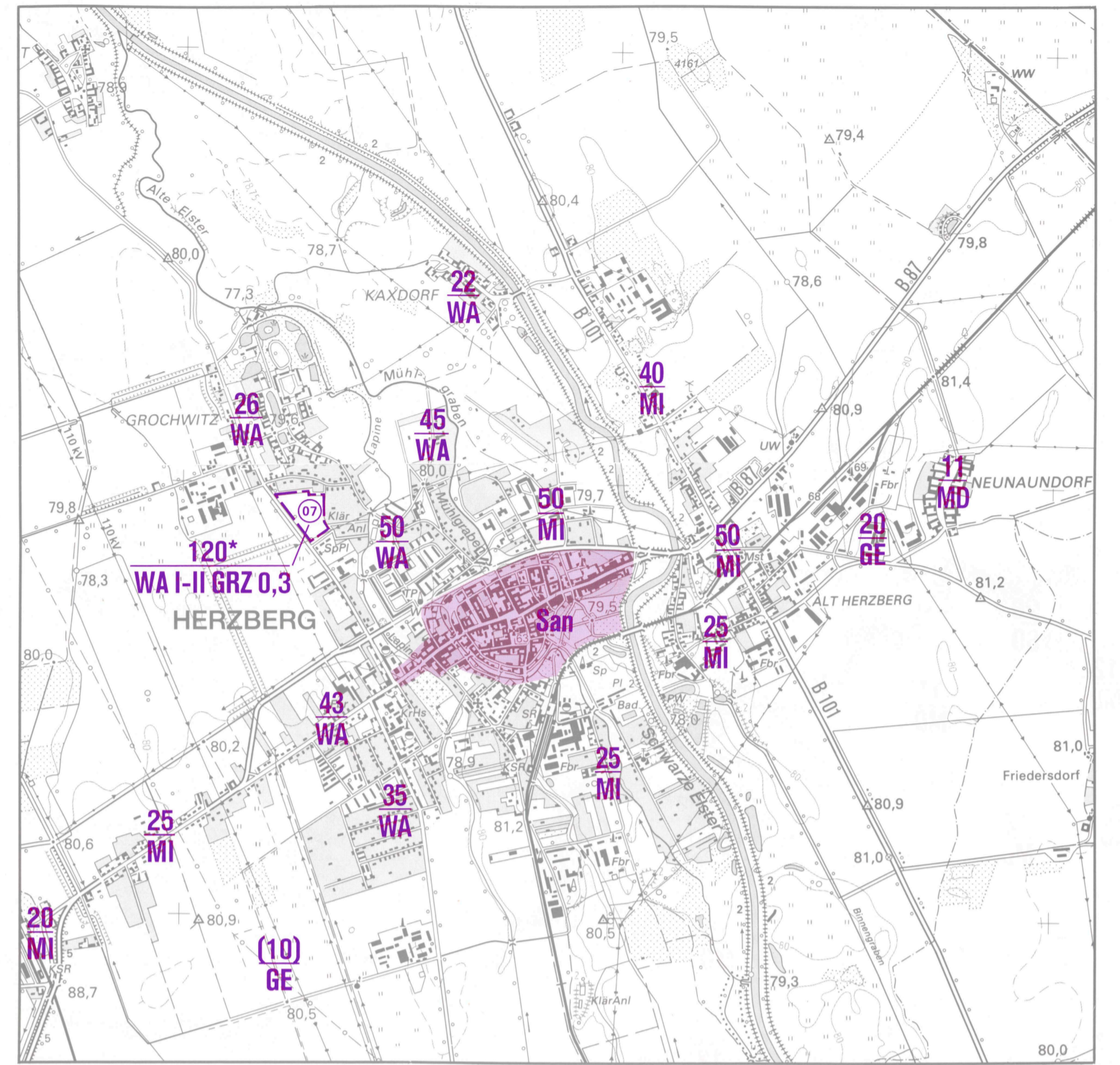
BODENRICHTWERTKARTE
LANDKREIS ELBE - ELSTER
 Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
 Kataster- 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 1998

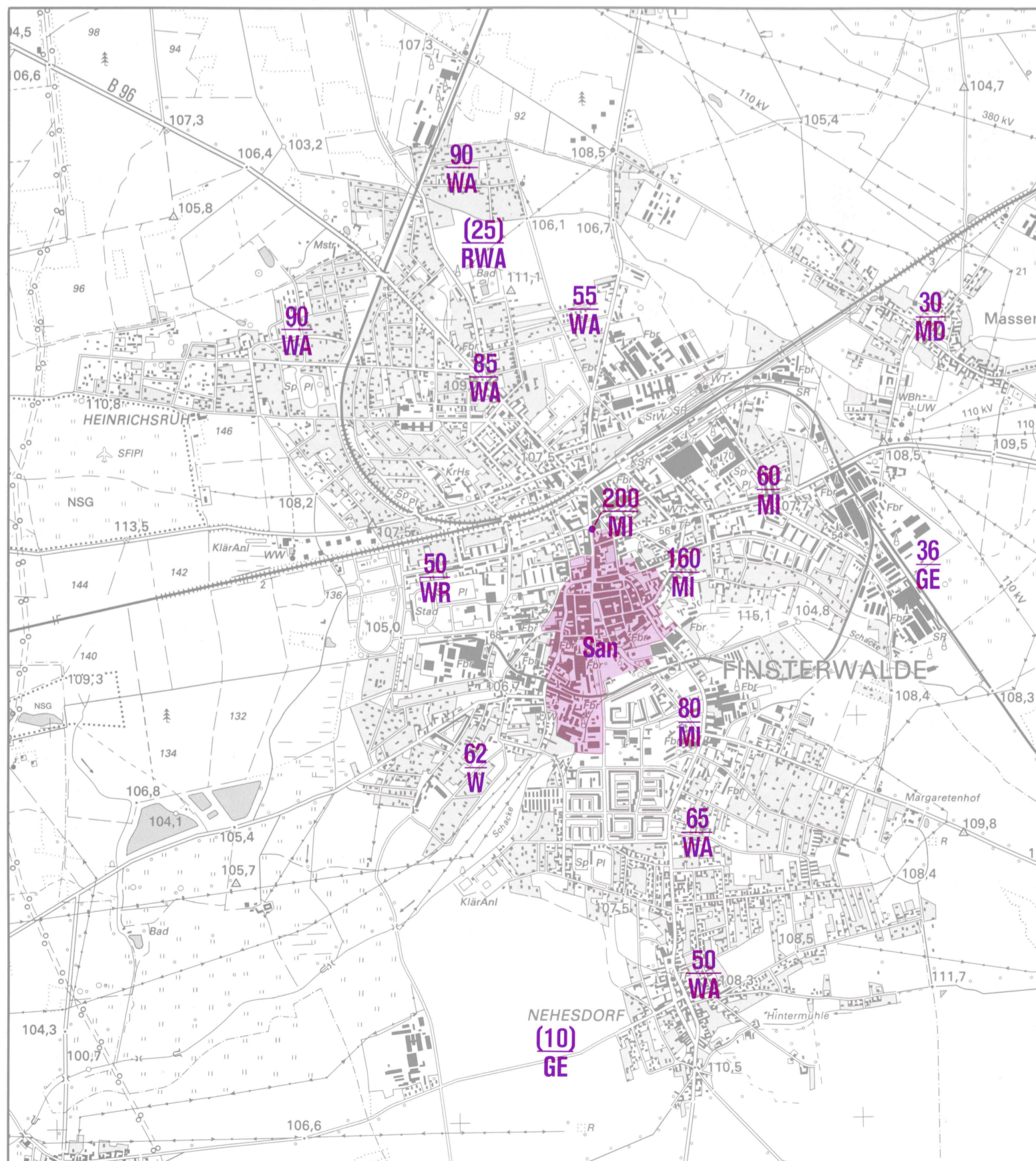
Nebenkarte Elsterwerda 1 : 25 000



Nebenkarte Herzberg/Elster 1 : 25 000



Nebenkarte Finsterwalde 1 : 25 000



Nebenkarte Bad Liebenwerda 1 : 25 000

