



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 Gutachterausschuss im Landkreis Elbe-Elster ermittelt und am 17.01.2000 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 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, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder verminderte 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 Grundsatzerregel 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 $\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/m}^2}{\text{Zustandsmerkmale}}$ dargestellt.

Abweichender Entwicklungszustand
R Rohbauland

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

- Maß der baulichen Nutzung
- Geschosszahl - römische Zahl
 - z.B. III = 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
- $\frac{70}{\text{WA II}}$ Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei; allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung
- $\frac{50}{\text{MD 0,4}}$ Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig; Dorfgebiet, Geschossflächenzahl 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

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
Kartogrundlage:
Topographische Karte 1:100 000 (Kreisaktuell)
Diese Karte ist geodätisch geschichtet. Verwertungen sind nur mit Erlaubnis der Herausgeber.
Als Verwertungen 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) 46 27 06 Fax: (035 35) 46 27 30
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Stand: 31. Dezember 1999

