



ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebene Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2020 ermittelt. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertzustand). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauteres Land angegeben. Bei Bedarf können Antragsergebnisse nach § 193 BauGB an Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden. Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbereites und nach § 135 a BauGB kostenersatzungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erhöhter Erschließungsbeitrag nach § 242 Abs. 3 BauGB oder Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind, für diese können keine Erhöhter Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausmaßmaßnahmen in diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Ertrag bei der Bemessung zu erheben. In Fällen festgelegter Sanierungsgebieten und Erhaltungsbereichen sind die Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anlage- oder Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitsfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die historischen Auswirkungen des Denkmalerschutzes in § 8 Grundbesitz in historischen Altstädten, nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleistungen, den Baugenehmigten oder den Landwirtschaftsbetrieben können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zentralen Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Bodenrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodenrichtwert in €/qm

Wortbeschreibende Merkmale

W Wohnfläche	WA allgemeines Wohngebiet
WR reines Wohngebiet	WR reines Wohngebiet
WB Wohngebiet	WB Wohngebiet
M gemischte Baufäche	MD Dorfgemeinschaft
G gewerbliche Baufäche	MI Mischgebiet
S Sonderbaufäche	MK Kerngebiet
	GE Gewerbegebiet
	SO Sondergebiet
	SOE Erholungsgebiet

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	arabische Zahl z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl	arabische Dezimalzahl z. B. 0,7/0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	arabische Dezimalzahl z. B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
Baumassenzahl	arabische Dezimalzahl z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstücksfläche	arabische Zahl z. B. 20 m ²
Grundstückfläche	arabische Zahl z. B. 600 m ²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Beleglinie begrenzt.

Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hervorgehoben.

Entw Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

- A** sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinträchtigter Zustand (Anfangswertqualität)
- N** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung (Endwertqualität)

In dem mit San bzw. Entw gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschichtstabelle angegeben werden können.

Beispiele:

- 80** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
- WA-0-II-GFZ 0,5-20m-500m²** allgemeines Wohngebiet offene Bauweise-zweigeschossig
- 130*** arabisches Zahl z. B. 20 m² Grundstücksfläche 20 m² Grundstücksfläche 500 m²
- 10*** Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG wie vor
- R-W** Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

In dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen basieren für ein regelmäßig getrimmtes Grundstück mit geobotanischer landwirtschaftlicher Nutzung und enthalten den Baustandard.

Art der Nutzung

A Ackerland	GR Grünland	F Forsten	GA Gartenland
--------------------	--------------------	------------------	----------------------

Bei den Nutzungskarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl angegeben.

Beispiele:

0,24	0,45	0,21	0,18
A-50	GR-40	A-(30-50)	GR-(20-45)

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Fläche werden wie folgt gekennzeichnet:

0,10	F
-------------	----------

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
in Zusammenarbeit mit der Landesmessung und Geobasisinformation Brandenburg

Herausgeberinhalten und Druck:
Landesmessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Regionalkarte 1 : 100 000; Nebenkarten: TK25 (ATKS) und Basis-DLM

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis der Herausgeber. Alle Vervielfältigungen z. B. Nachdruck, Fotokopie, Mikrofilmierung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS ELBE - ELSTER

Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Elbe-Elster
Sitz der Geschäftsstelle:
beim Kataster- und Vermessungsamt
Nordpromenade 4a, 04916 Herzberg (Elster)
Tel.: (0 35 35) 46 27 06 Fax: (0 35 35) 46 27 30
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

in Zusammenarbeit mit der Landesmessung und Geobasisinformation Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 1. Januar 1999

