

**ERLÄUTERUNGEN**

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückspreise im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss im Landkreis Oberspreewald-Lausitz ermittelt und am 30.01.1996 beschlossen worden.

Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebaute 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 m<sup>2</sup> Bodenfläche angegeben.

Der Bodenrichtwert ist somit auf typische Verhältnisse und auf den jeweiligen Erschließungsstand 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 Gutachterausschuss 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. Ausnahmen von dieser Grundsatzzregel hat der Gutachterausschuss eindeutig als erschließungsbeitragspflichtig gekennzeichnet.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d. h. die baurechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, wird zugrunde gelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Wertverhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen; Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) sind zu berücksichtigen.

Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden durch die gebietstypische 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

dargestellt.

Art der baulichen Nutzung		WS	Kleinsiedlungsgebiete
W	Wohnbauflächen	WR	keine Wohngebiete
		WA	allgemeine Wohngebiete
		WB	besondere Wohngebiete
M	gemischte Bauflächen	MD	Dorfgebiete
		MI	Mischgebiete
G	gewerbliche Bauflächen	GE	Gewerbegebiete
		GI	Industriegebiete

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

San	Sanierungsgebiet
Beispiele:	
70 WA	Bodenrichtwert 70 DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei allgemeines Wohngebiet
(50) MD	Bodenrichtwert 50 DM/m <sup>2</sup> erschließungsbeitragspflichtig Dorfgebiet

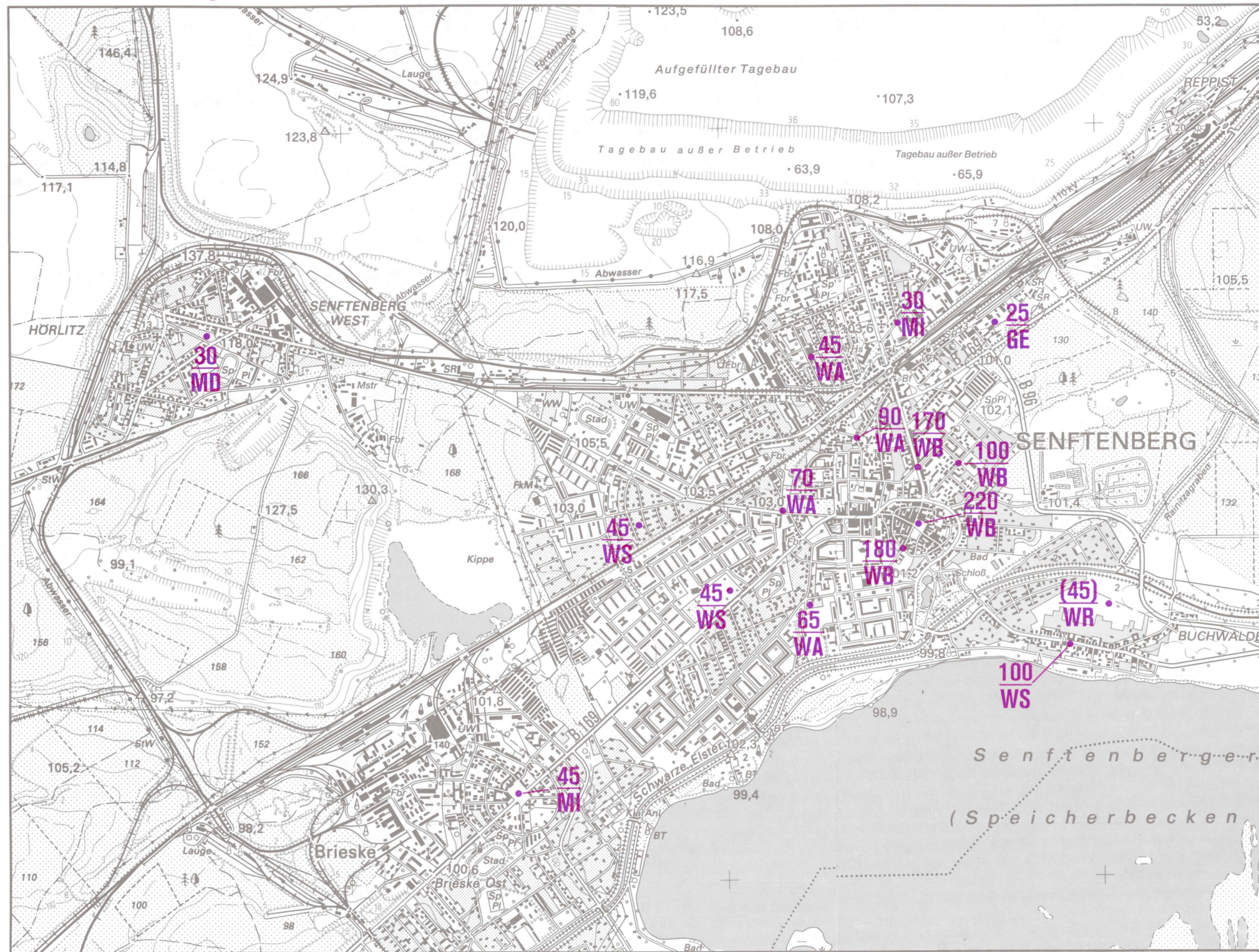
Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückspreise im Landkreis Oberspreewald-Lausitz  
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg  
Redaktion:  
Gutachterausschuss für Grundstückspreise im  
Landkreis Oberspreewald-Lausitz  
Kartographie u. Druck:  
Landesvermessungsamt Brandenburg  
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 Datenträger.



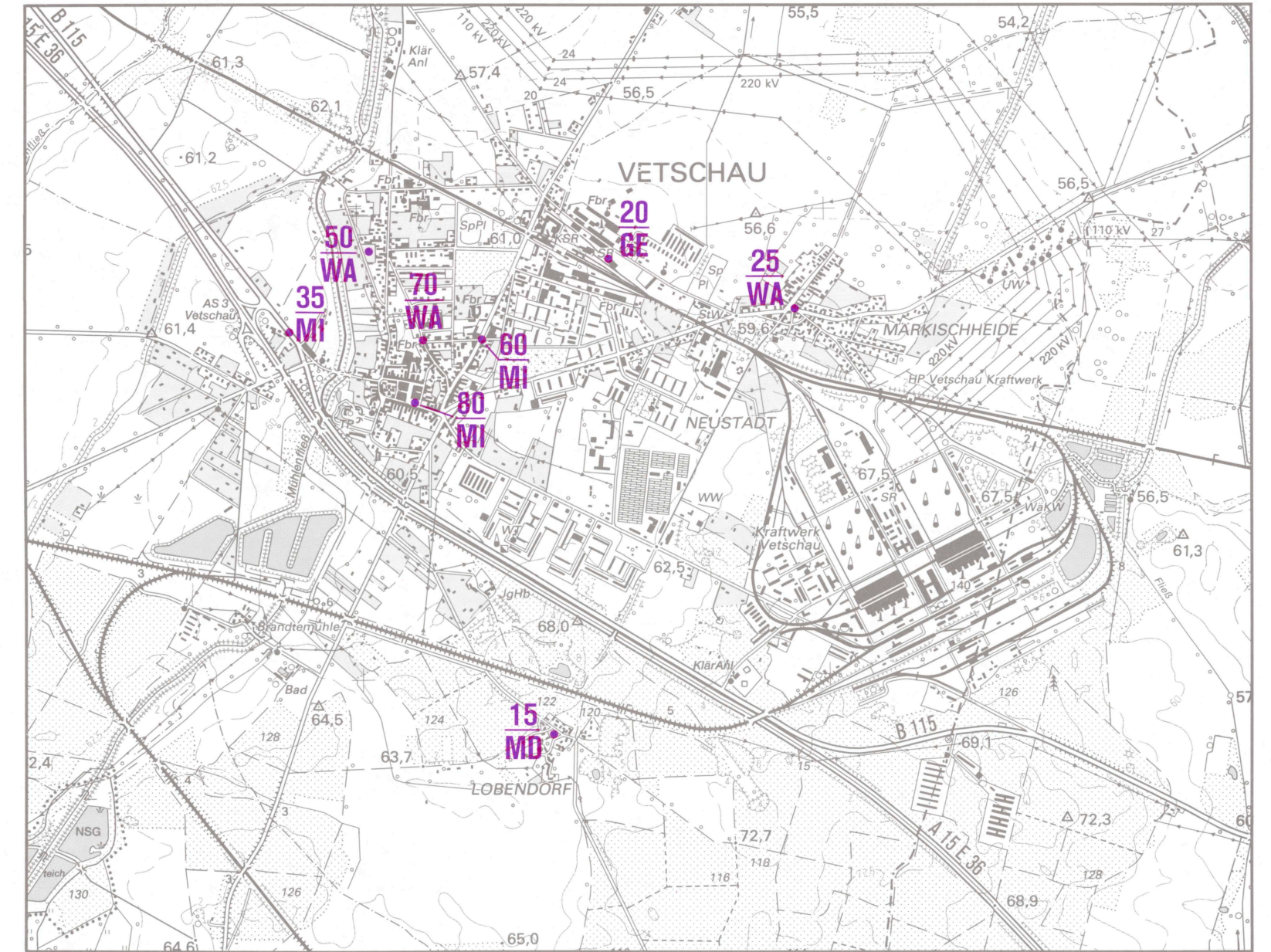
**BODENRICHTWERTKARTE**  
**LANDKREIS**  
**OBERSPREEWALD – LAUSITZ**  
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:  
Gutachterausschuss für Grundstückspreise im  
Landkreis Oberspreewald-Lausitz  
Sitz der Geschäftsstelle:  
Kataster- und Vermessungsamt  
Parkstraße 4-7, 15205 Calau  
Tel.: (03541) 89 01 05 Fax: (03541) 89 01 09  
in Zusammenarbeit mit dem  
Landesvermessungsamt Brandenburg  
Stand: 31. Dezember 1995

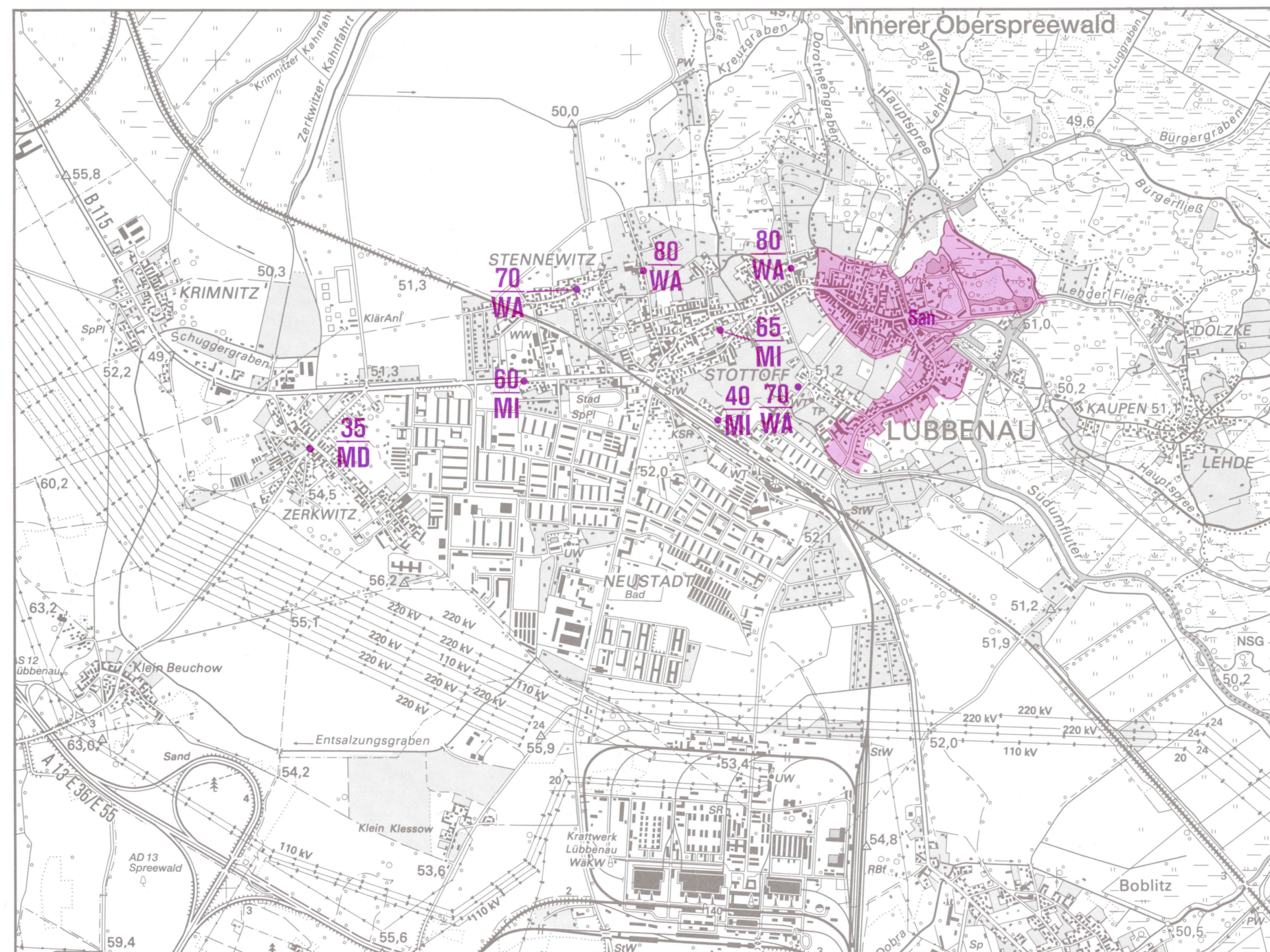
Nebenkarte Senftenberg 1 : 25 000



Nebenkarte Vetschau 1 : 25 000



Nebenkarte Lübbenau 1 : 25 000



Nebenkarte Calau 1 : 25 000

