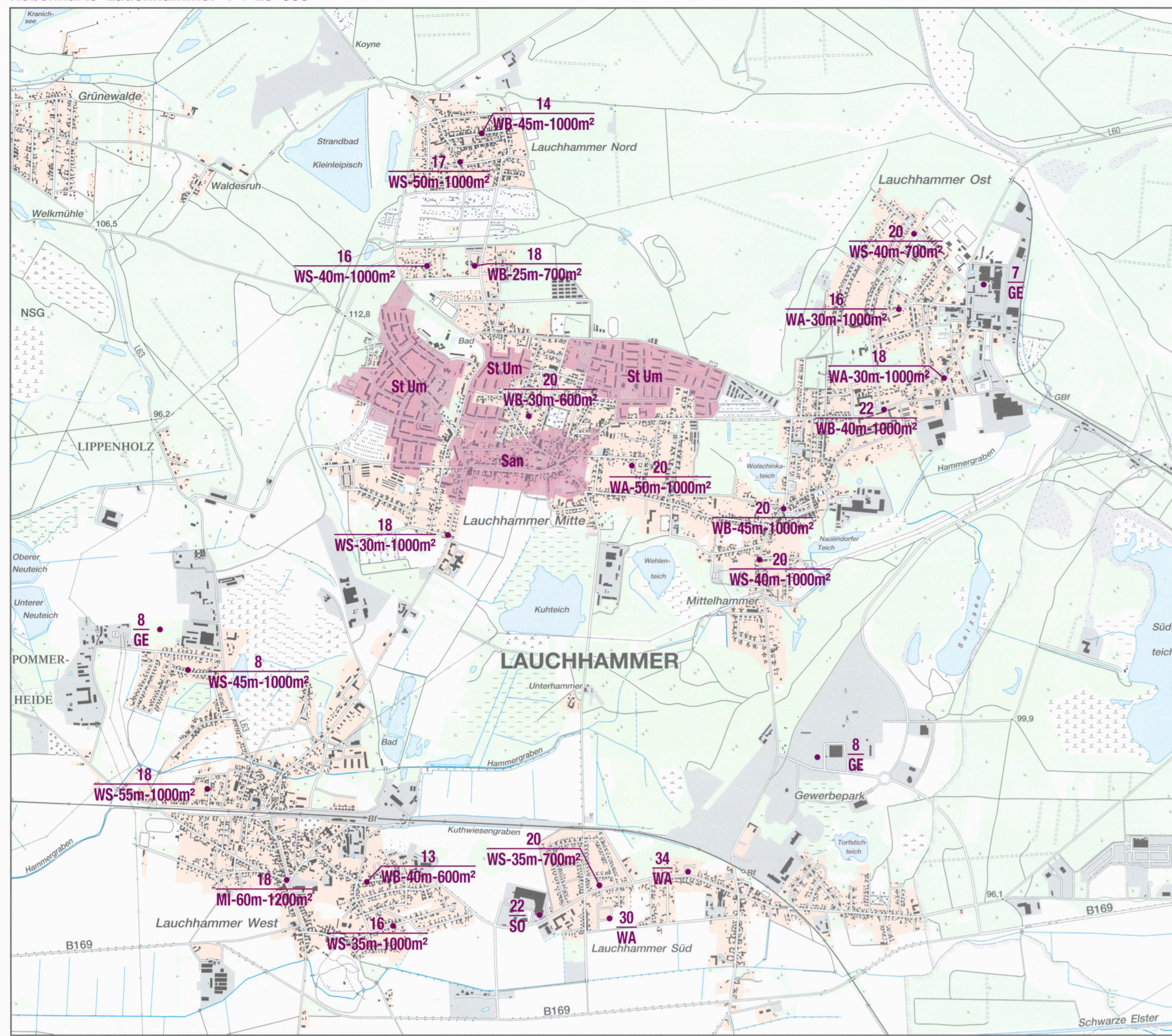
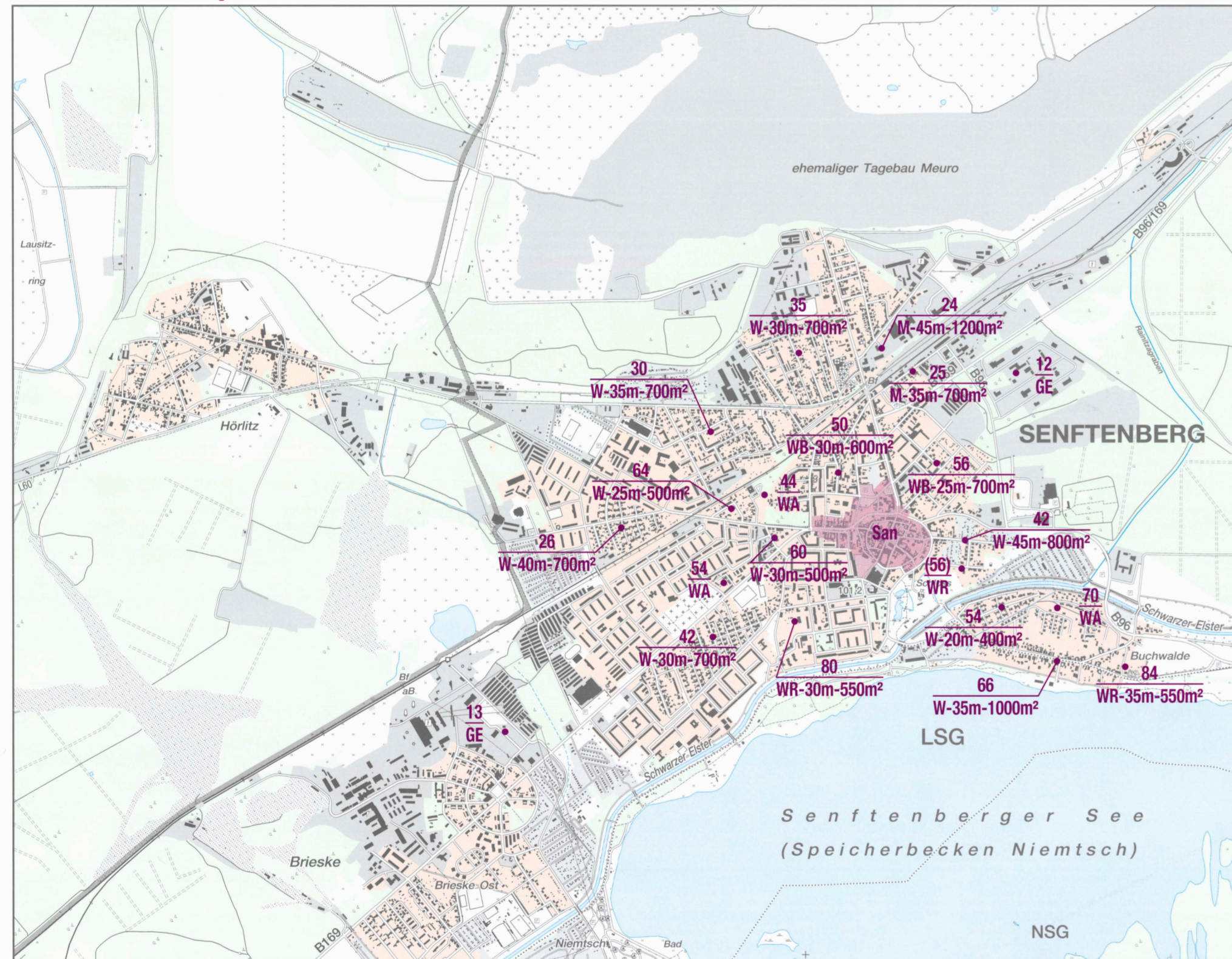


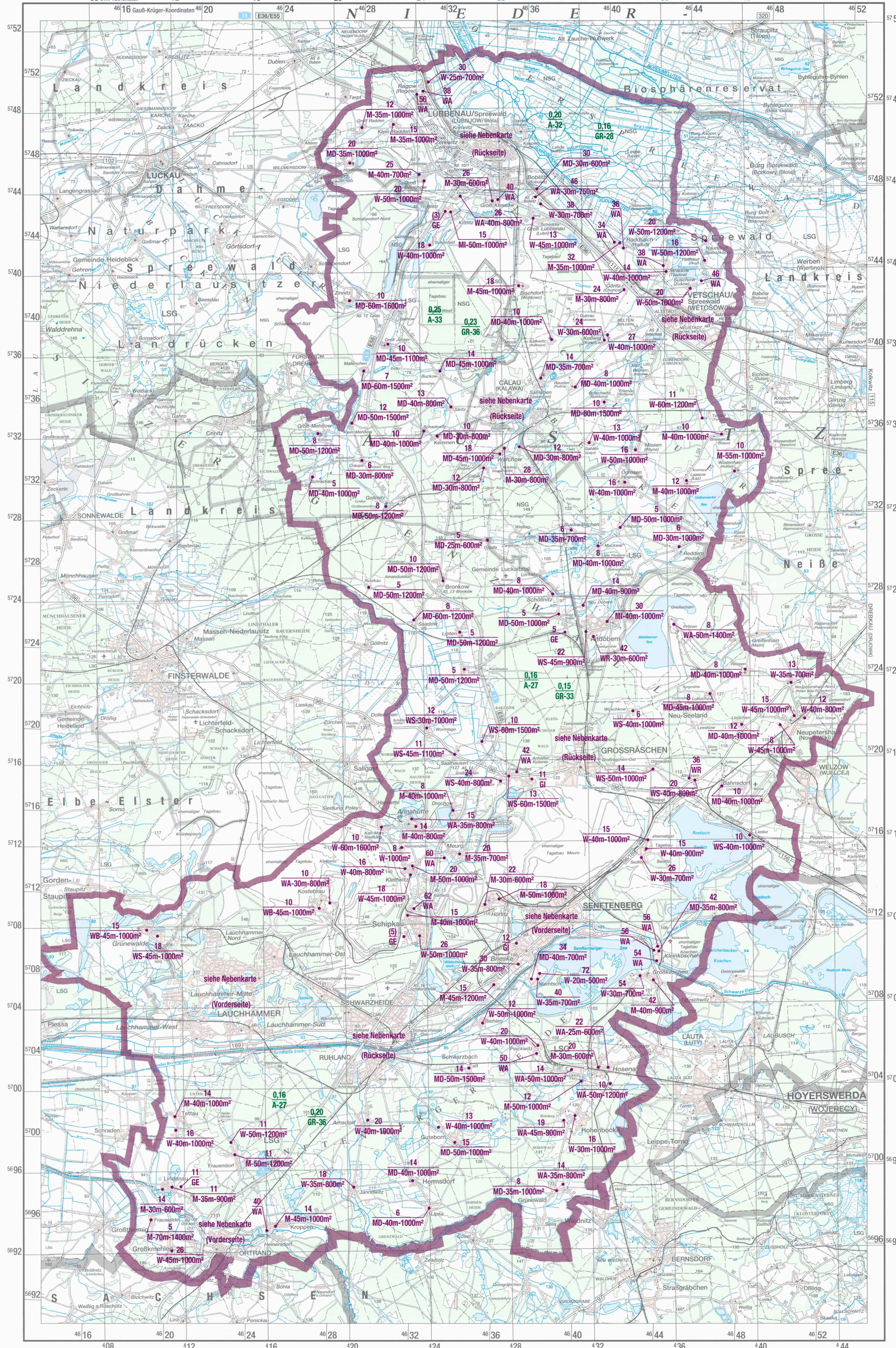
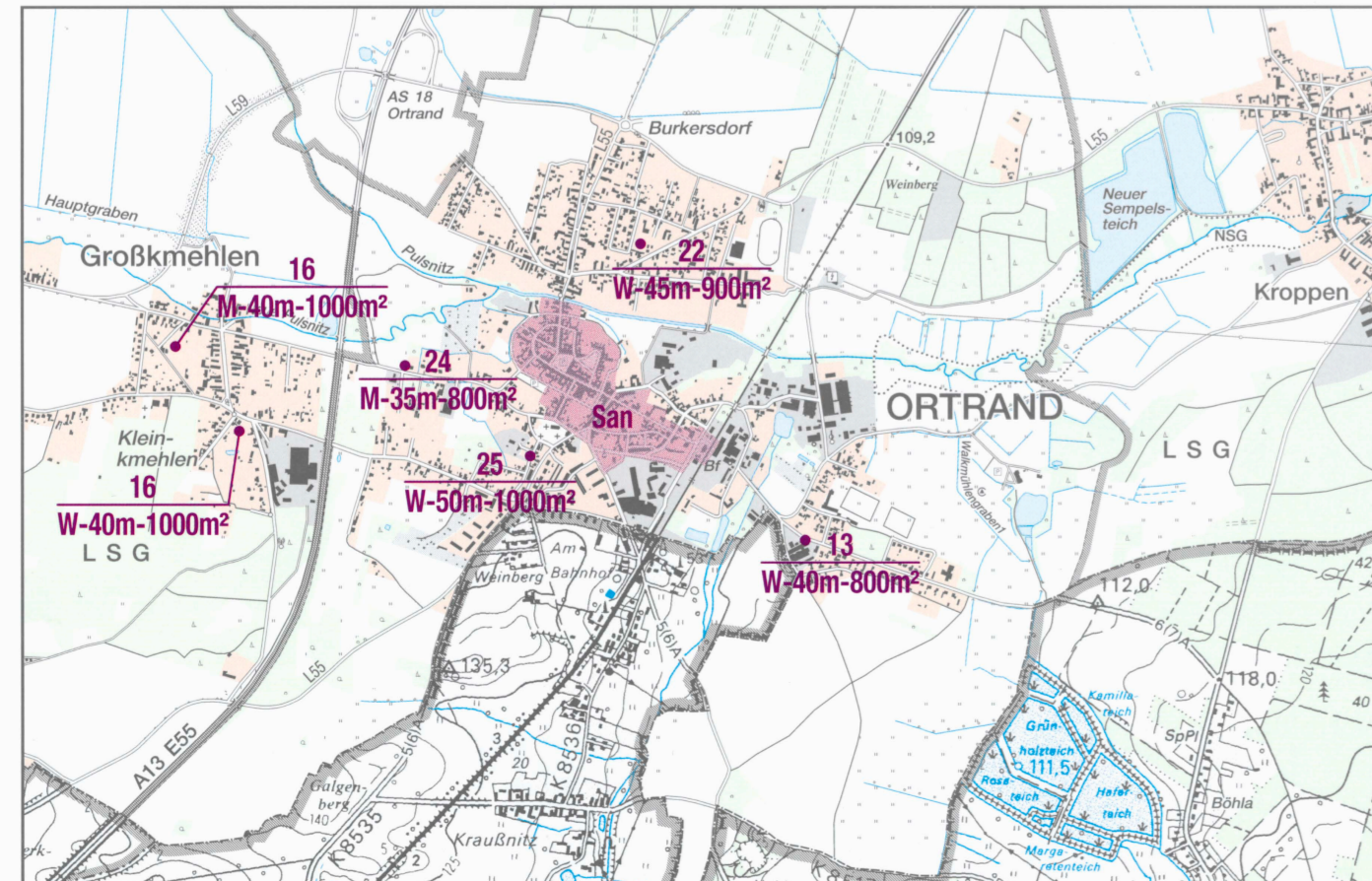
Nebenkarte Lauchhammer 1 : 25 000



Nebenkarte Senftenberg 1 : 25 000



Nebenkarte Ortrand 1 : 25 000



ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz die in der Bodenerichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenerichtwerte nach Berücksichtigung des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01. Januar 2005 ermittelt.

Der Bodenerichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die im Wesentlichen gleiche Nutzungszwecke und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche mit definiertem Grundstücksanzahl (Bodenerichtwertfläche). Bodenerichtwerte werden für baureifes und bebauetes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Baureifungsländchen sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für geringe Flächen können bei Bedarf weitere Bodenerichtwerte ermittelt werden. Bodenerichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenerichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenerichtwert sind in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungsart, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungszwecke, Bodenschichtverhältnisse, Grundstücksgröße – sowie in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenerichtwert, die bei einem Abrechnungszeitpunkt nach § 193 Abs. 3 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenerichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbedürftiges baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbedürftigkeit ist nach § 242 Abs. 9 BauGB als Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind, für geringe Flächen können bei Bedarf weitere Bodenerichtwerte ermittelt werden. Für weitere Ausnahmefälle an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodenerichtwerte unter Berücksichtigung der Art- und der Endwertigkeit (siehe § 194 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenerichtwerte werden grundsätzlich abwärts abgerundet. Sie berücksichtigen die tatsächlichen Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Einbauten in historischen Gebäuden) nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleistungen, den Baugemehrgeld- oder den Landwirtschaftsbeiträgen können weder aus den Bodenerichtwerten, die die Abgrenzung der Bodenerichtwertzonen bei zonen Bodenerichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden. Die Bodenerichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Wertbeeinflussende Merkmale																											
Art der baulichen Nutzung	<table border="0"> <tr> <td>WA</td> <td>allgemeines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td>WR</td> <td>reines Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td>WB</td> <td>Kleingartengebiet</td> </tr> <tr> <td>WS</td> <td>besonderes Wohngebiet</td> </tr> <tr> <td>M</td> <td>gemischte Baulfläche</td> </tr> <tr> <td>MD</td> <td>Dorfgebiet</td> </tr> <tr> <td>MI</td> <td>Mischgebiet</td> </tr> <tr> <td>MIK</td> <td>Kerngebiet</td> </tr> <tr> <td>GE</td> <td>Gewerbegebiet</td> </tr> <tr> <td>IK</td> <td>Industriegebiet</td> </tr> <tr> <td>S</td> <td>Sonderbaulfläche</td> </tr> <tr> <td>SD</td> <td>Sondergebiet</td> </tr> <tr> <td>SOE</td> <td>Erfahrungsgelände</td> </tr> </table>	WA	allgemeines Wohngebiet	WR	reines Wohngebiet	WB	Kleingartengebiet	WS	besonderes Wohngebiet	M	gemischte Baulfläche	MD	Dorfgebiet	MI	Mischgebiet	MIK	Kerngebiet	GE	Gewerbegebiet	IK	Industriegebiet	S	Sonderbaulfläche	SD	Sondergebiet	SOE	Erfahrungsgelände
WA	allgemeines Wohngebiet																										
WR	reines Wohngebiet																										
WB	Kleingartengebiet																										
WS	besonderes Wohngebiet																										
M	gemischte Baulfläche																										
MD	Dorfgebiet																										
MI	Mischgebiet																										
MIK	Kerngebiet																										
GE	Gewerbegebiet																										
IK	Industriegebiet																										
S	Sonderbaulfläche																										
SD	Sondergebiet																										
SOE	Erfahrungsgelände																										
Abweichender Entwicklungszustand	<table border="0"> <tr> <td>R</td> <td>Rohbauland</td> </tr> <tr> <td>E</td> <td>Baureifungsländchen</td> </tr> </table>	R	Rohbauland	E	Baureifungsländchen																						
R	Rohbauland																										
E	Baureifungsländchen																										
Bauweise	<table border="0"> <tr> <td>o</td> <td>offene Bauweise</td> </tr> <tr> <td>g</td> <td>geschlossene Bauweise</td> </tr> </table>	o	offene Bauweise	g	geschlossene Bauweise																						
o	offene Bauweise																										
g	geschlossene Bauweise																										
Maß der baulichen Nutzung	<table border="0"> <tr> <td>Geschosszahl</td> <td>- stirmische Zahl</td> </tr> <tr> <td></td> <td>z. B. 8 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl</td> <td>- arabische Dezimalzahl</td> </tr> <tr> <td></td> <td>z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche</td> </tr> <tr> <td>Grundflächenzahl</td> <td>- arabische Dezimalzahl</td> </tr> <tr> <td></td> <td>z. B. GRZ 0,18 = überbaubare Grundstücksfläche 60%</td> </tr> <tr> <td>Baumstammzahl</td> <td>- arabische Dezimalzahl</td> </tr> <tr> <td></td> <td>z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baummasse je m² Grundstücksfläche</td> </tr> </table>	Geschosszahl	- stirmische Zahl		z. B. 8 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)	Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl		z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche	Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl		z. B. GRZ 0,18 = überbaubare Grundstücksfläche 60%	Baumstammzahl	- arabische Dezimalzahl		z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baummasse je m² Grundstücksfläche										
Geschosszahl	- stirmische Zahl																										
	z. B. 8 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)																										
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl																										
	z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche																										
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl																										
	z. B. GRZ 0,18 = überbaubare Grundstücksfläche 60%																										
Baumstammzahl	- arabische Dezimalzahl																										
	z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m³ Baummasse je m² Grundstücksfläche																										
Angaben zum Bodenerichtwertgrundstück	<table border="0"> <tr> <td>Grundstücksfläche</td> <td>- arabische Zahl z. B. 30 m²</td> </tr> <tr> <td>Grundstückfläche</td> <td>- arabische Zahl z. B. 800 m²</td> </tr> </table>	Grundstücksfläche	- arabische Zahl z. B. 30 m²	Grundstückfläche	- arabische Zahl z. B. 800 m²																						
Grundstücksfläche	- arabische Zahl z. B. 30 m²																										
Grundstückfläche	- arabische Zahl z. B. 800 m²																										
Bodenerichtwertzonen	werden mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.																										
St Um	Stadtbau- Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenerichtwerten möglich																										
Städtebauliche Maßnahmen	nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt:																										
San	Sanierungsgebiet																										
Entw	Entwicklungsbereich																										

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

N - sanierungs- bzw. entwicklungsbeeinflusster Zustand (Anfangszeitpunkt)

N - Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung (Endwertzeitpunkt)

Beispiele:

80	Bodenerichtwert erschließungsbeitragfrei nach BauGB
WA-o-II-GFZ 0,5-20m-500m²	allgemeines Wohngebiet offene Bauweise zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5-Grundstückfläche 20 m-Grundstückfläche 500 m²
130*	Bodenerichtwert erschließungsbeitragfrei nach BauGB und KAG
130*	wie vor
(40)	Bodenerichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
R-W	Rohbauland-Wohnbaulfläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenerichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietsüblicher landwirtschaftlicher Nutzung und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.

Art der Nutzung:

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

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahl und die gebietsübliche Grundstücksgröße angegeben.

Beispiele:

0,50	0,45	0,25
A-35-1,5 ha	GR-40-0,5 ha	F-3,5 ha

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz

Herausgeberarbeiten und Druck:
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Regionalkarte 1:100 000; Nebenkarten: Basis-DLM

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.



BODENERICHTWERTKARTE
LANDKREIS
OBERSPREEWALD - LAUSITZ
Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberspreewald-Lausitz
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Parkstraße 4-7, 03205 Calau
Tel.: (0 35 41) 8 70 53 91 Fax: (0 35 41) 8 70 53 10
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

In Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Internet: www.geobasis-bb.de

Stichtag: 01. Januar 2005

