

ERLÄUTERUNGEN

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 Gutachterauschuss im Landkreis Spree-Neiße ermittelt und am 22.01.1997 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 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, Grundstücksgestalt, Größe, Bodenbeschaffenheit, Erschließung, mit dem Grundstück verbundene Rechte oder wertmindernde Belastungen. Die vorgenannten Eigenschaften können Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken. Der Gutachterauschuss 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 Grundregel hat der Gutachterauschuss 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 bauliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, wird zugrunde gelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, 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 Baueingangsbehörde können aus den Eintragungen der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in der Form

Bodenrichtwert in DM/m²
Zustandsmerkmale

dargestellt.

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbauflächen	WS Kleinsiedlungsgebiete reine Wohngebiete
WA allgemeine Wohngebiete	WA allgemeine Wohngebiete
WB besondere 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

Geschößzahl	- römische Zahl z.B. II = zweigeschossige Bauweise
Geschößflächenzahl	- Dezimalzahl z.B. 0,7 = Geschößfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche
Baumassenzahl	- Dezimalzahl z.B. BMZ 0,8 = 80 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4 = überbaute Fläche entspricht 40% der Grundstücksfläche

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



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

San Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Der Zustand wird gekennzeichnet mit

A Anfangsbodenrichtwert **N** Neurdnungswert/Endbodenrichtwert

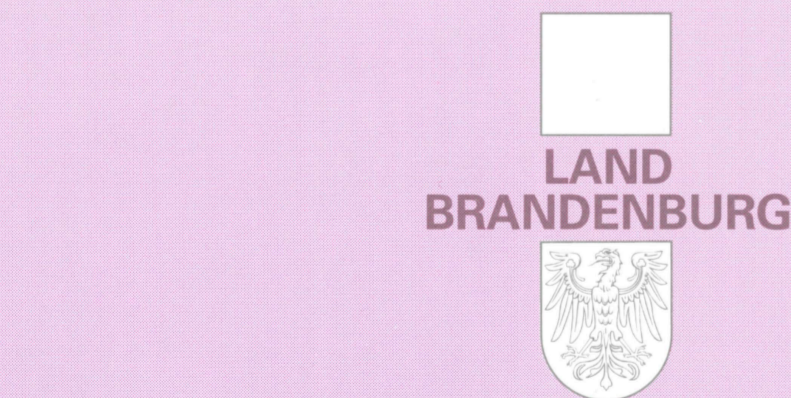
Beispiele:

70	Bodenrichtwert 70 DM/m ² erschließungsbeitragsfrei
WA II	allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung
(50)	Bodenrichtwert 50 DM/m ² erschließungsbeitragspflichtig
MD 0,4	Dorfgebiet, Geschößflächenzahl 0,4

* alle Anliegerbeiträge sind abgegolten

San Sanierungsgebiet

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg
Redaktion:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg
Kartengrundlage:
Topographische Karte 1:100 000 (Kreisraster)
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.



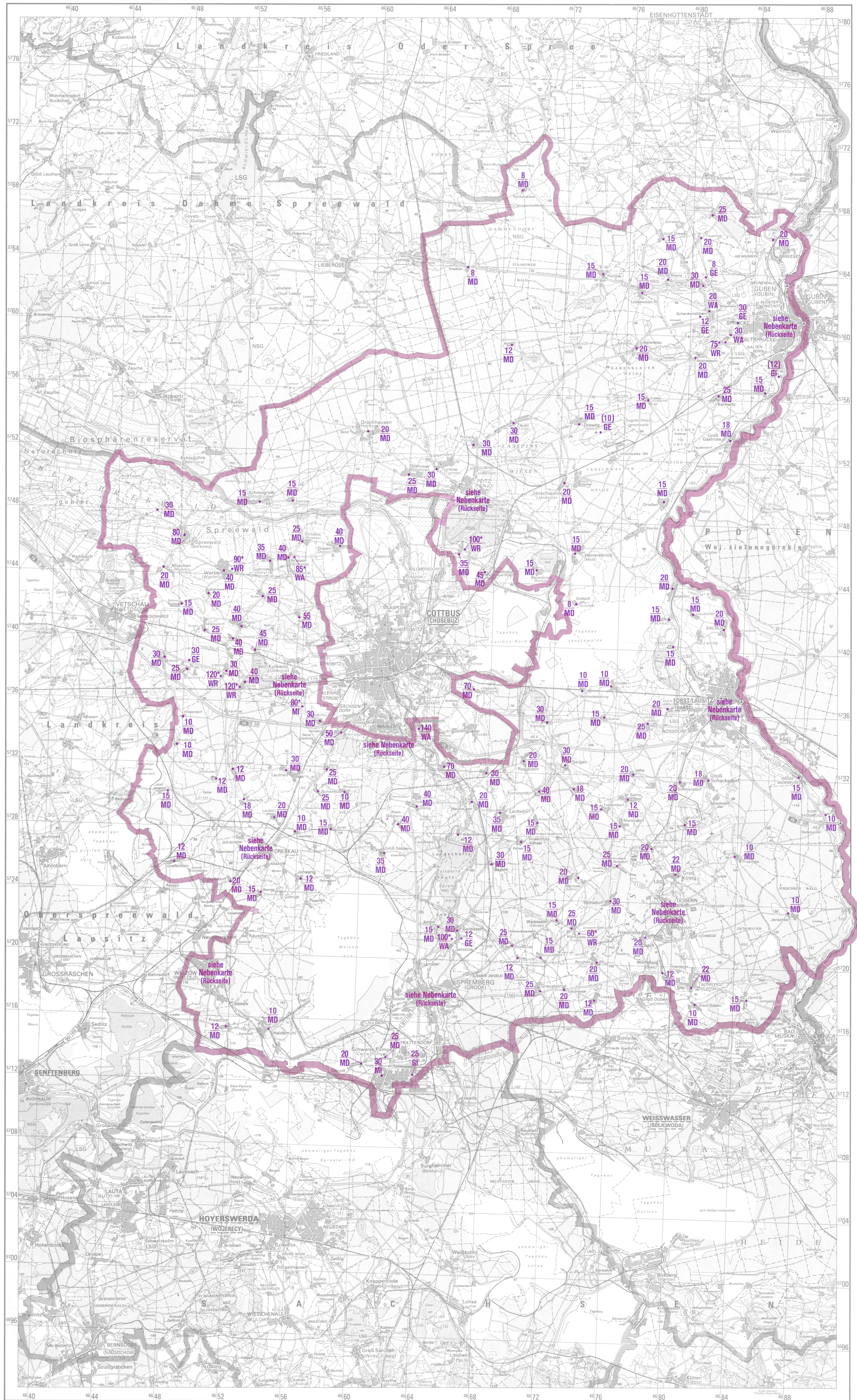
BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS SPREE - NEIßE

Maßstab 1 : 100 000

Herausgeber:
Gutachterauschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
Sitz der Geschäftsstelle:
Kataster- und Vermessungsamt
Landesbehördenzentrum Südeck/H. 2
Hermann-Lons-Straße 32, 03050 Cottbus
Tel.: (03 55) 4 76 83 76 Fax: (03 55) 4 76 81 11
in Zusammenarbeit mit dem
Landesvermessungsamt Brandenburg

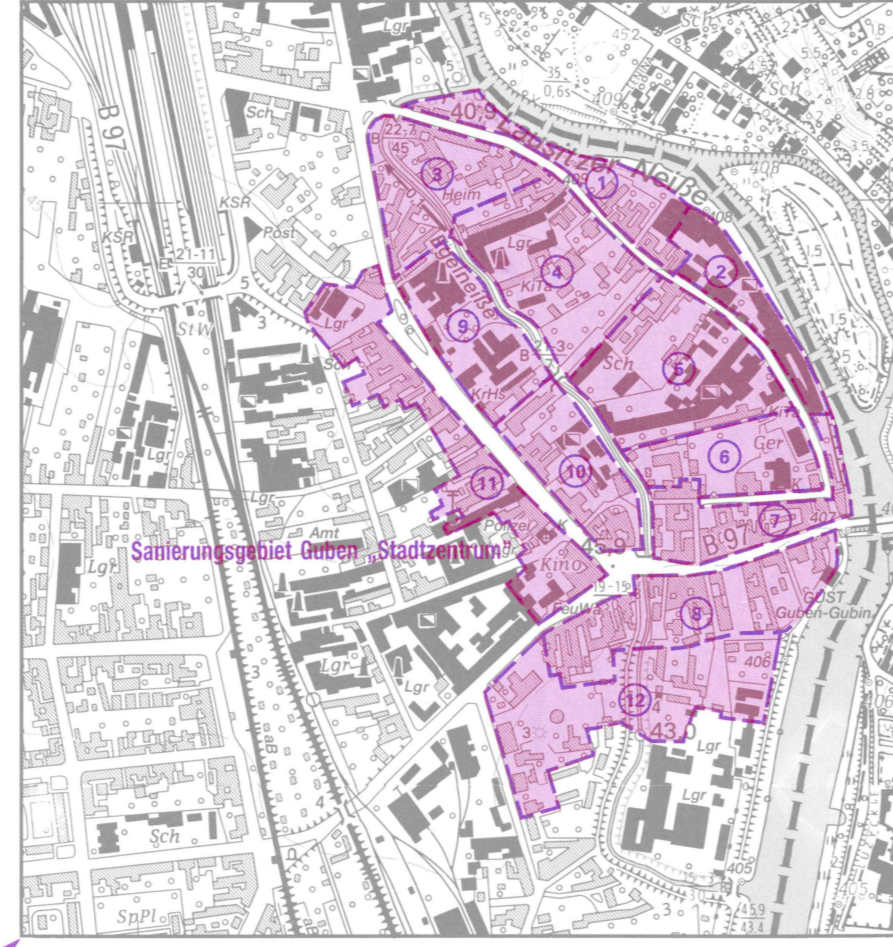
Stand: 31. Dezember 1996



Nebenkarte Guben 1 : 25 000



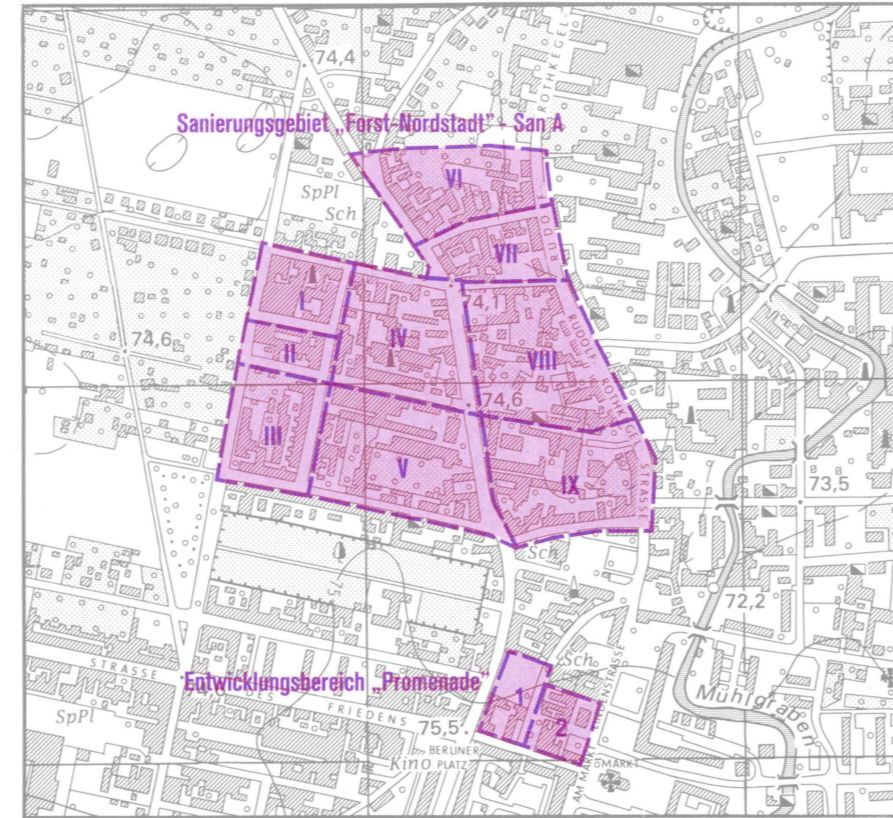
Sonderkarte Guben 1 : 10 000



Fortgeschriebene Anfangsbodenrichtwerte zum Stand 31.12.1996

Sanierungsgebiet Guben „Stadtzentrum“	
Block 1 = 70	Block 7 = 95
WA 0,92	MK 1,44
Block 2 = 90	Block 8 = 95
GI 2,15	MK 1,08
Block 3 = 75	Block 9 = 75
WA 1,12	MI 0,83
Block 4 = 60	Block 10 = 90
MI 0,63	MK 0,89
Block 5 = 70	Block 11 = 90
MI 0,55	WA 1,04
Block 6 = 85	Block 12 = 60
MI 0,51	MI 0,31

Sonderkarte Forst 1 : 10 000

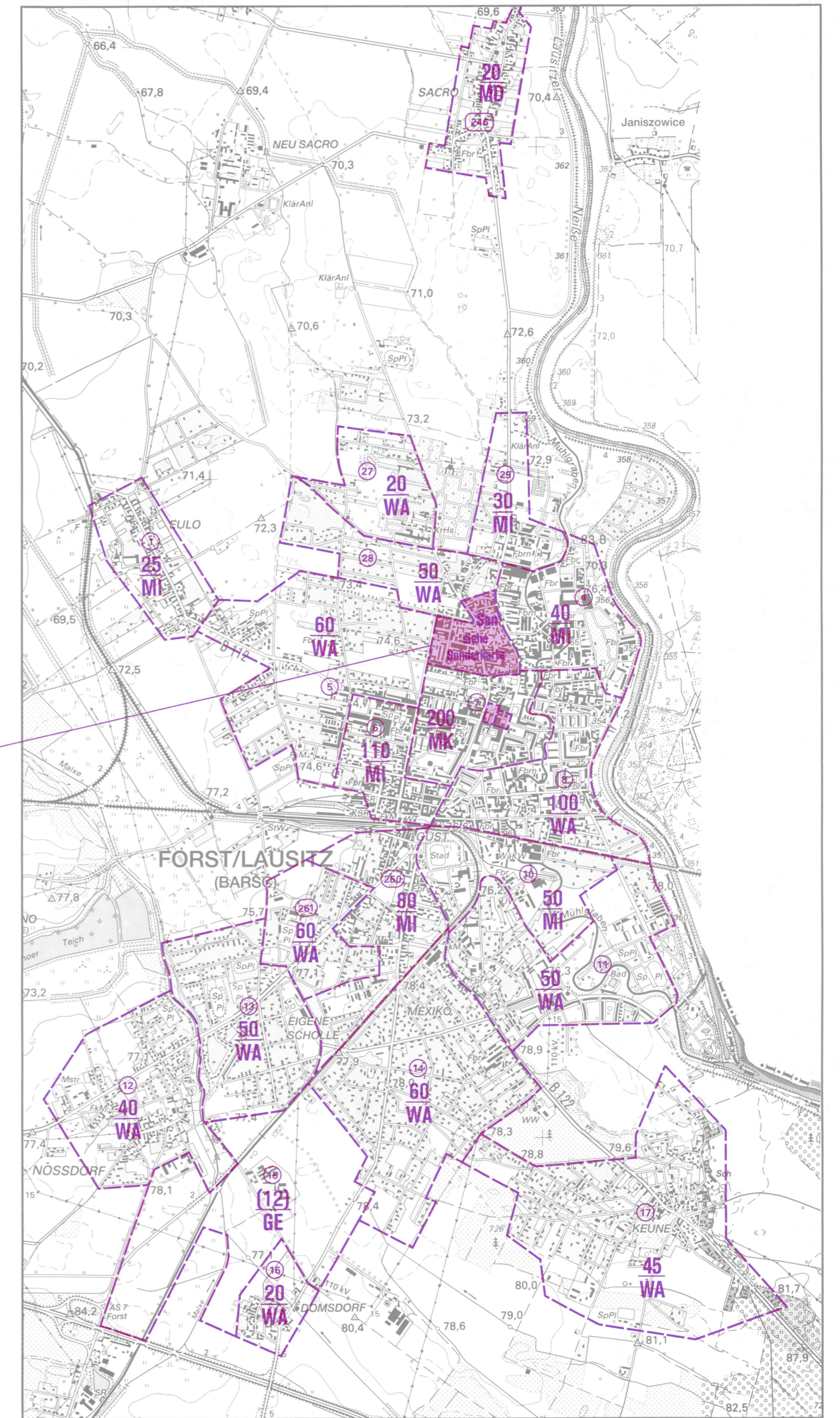


Fortgeschriebene Anfangsbodenrichtwerte zum Stand 31.12.1996

Sanierungsgebiet „Forst-Neustadt“	
Quartier I = 95	Quartier VI = 90
WA 1,8	WA 1,0
Quartier II = 95	Quartier VII = 90
WA 1,4	WA 1,1
Quartier III = 100	Quartier VIII = 85
WA 1,6	MI 0,8
Quartier IV = 80	Quartier IX = 85
MI 0,7	MI 1,2
Quartier V = 80	
MI 0,8	

Entwicklungsbereich „Promenade“	
Quartier 1 = 210	Quartier 2 = 200
MK 1,5	MK 1,2

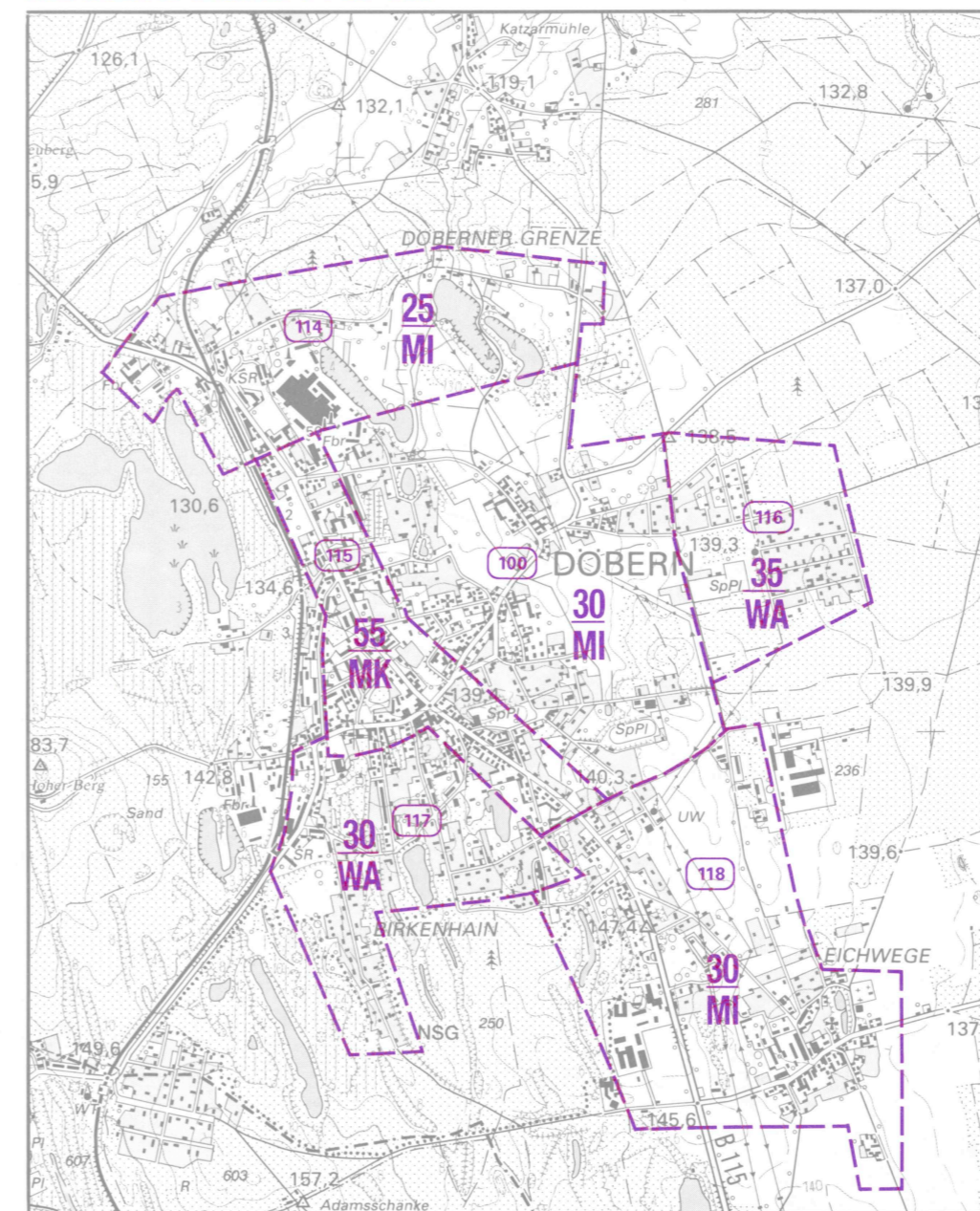
Nebenkarte Forst 1 : 25 000



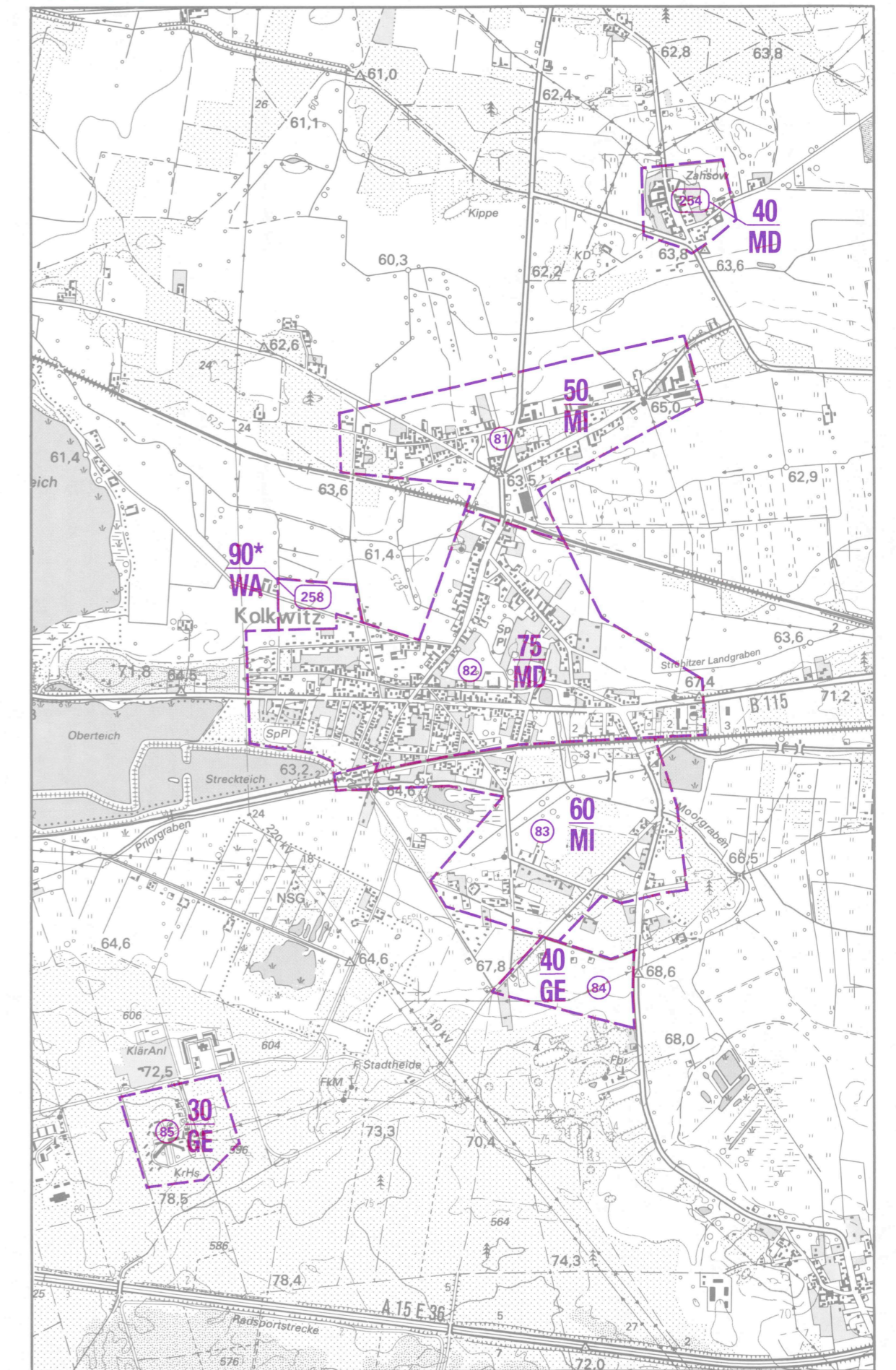
Nebenkarte Spremberg 1 : 25 000



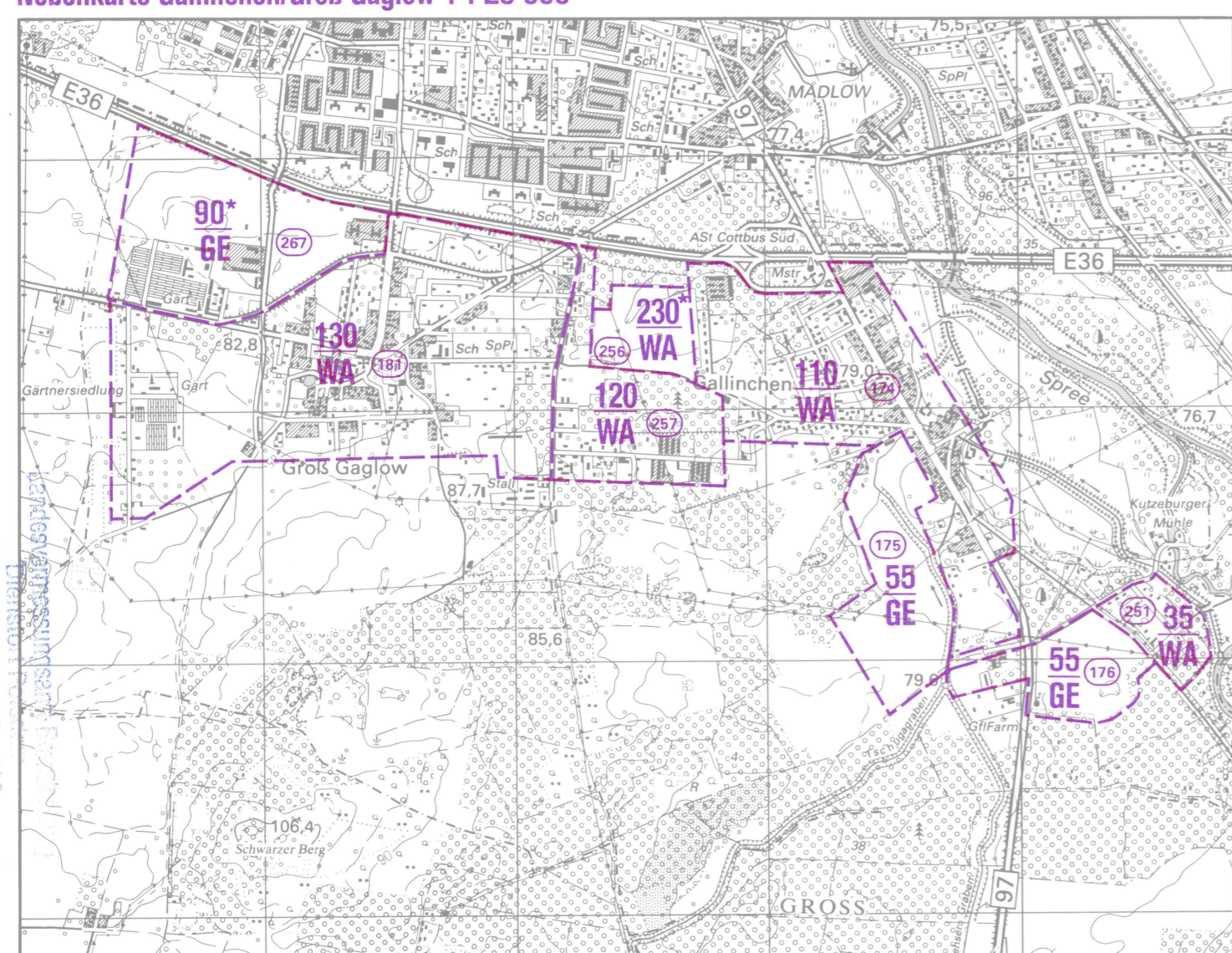
Nebenkarte Döbern 1 : 25 000



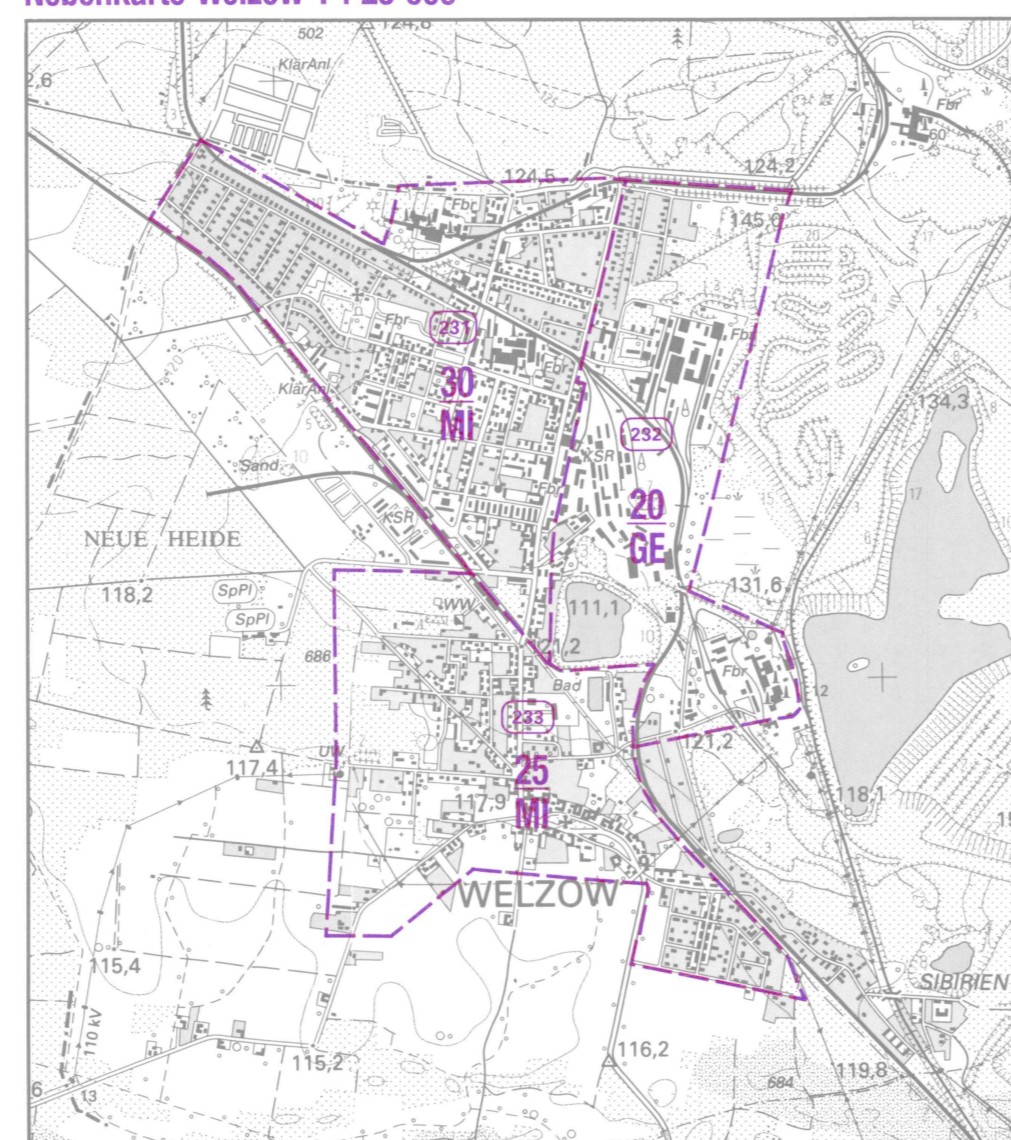
Nebenkarte Kolkwitz 1 : 25 000



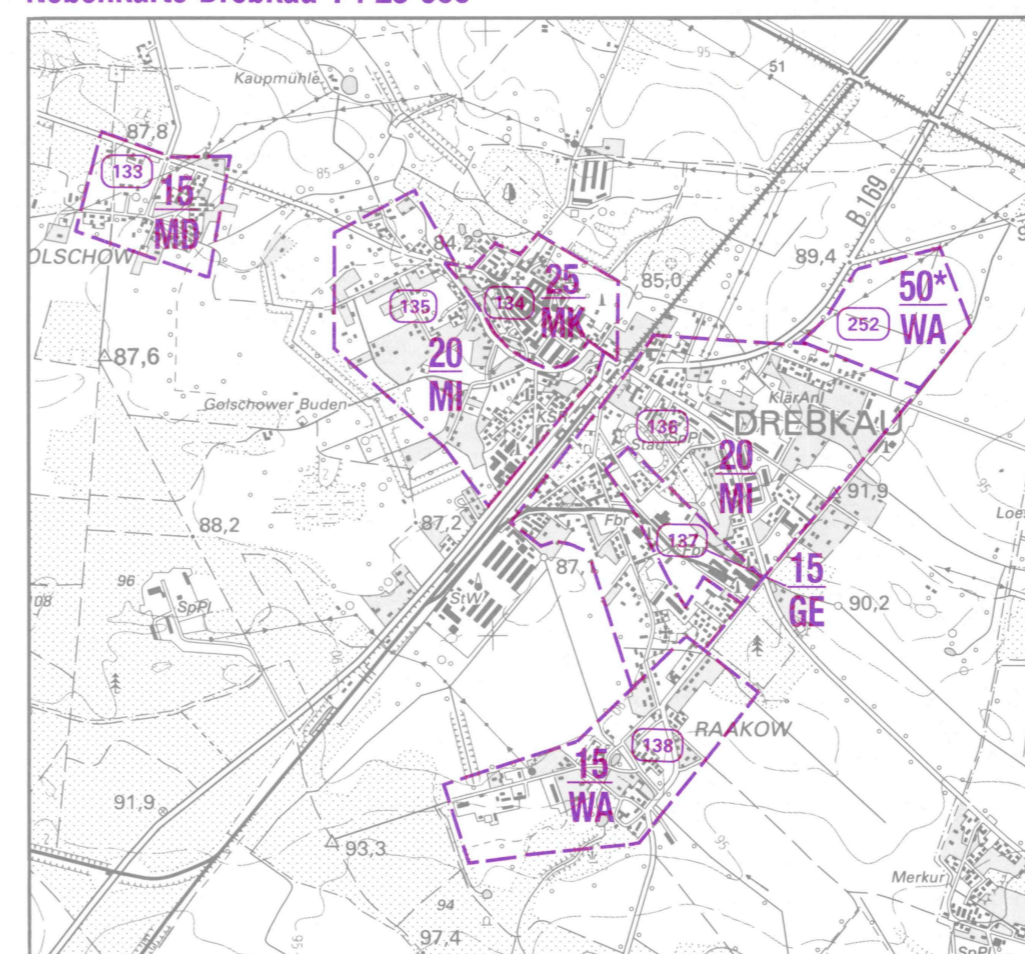
Nebenkarte Gallinchen/Groß Gaglow 1 : 25 000



Nebenkarte Welzow 1 : 25 000



Nebenkarte Drebkau 1 : 25 000



Nebenkarte Peitz 1 : 25 000

