ERLÄUTERUNGEN

Die Bodenrichtwerte sind gemäß §§ 193 und 196 Baugesetzbuch (BauGB) sowie § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (GAV) in der jeweils gültigen Fassung durch den Gutachterausschuss im Landkreis Spree-Neiße ermittelt und am 27.01.1999 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 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.

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 Grundsatzregel 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 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 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.

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbauflächen	WS	Kleinsiedlungsgebiete
		WR	reine Wohngebiete
		WA	allgemeine 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

Geschosszahl	- römische Zahl z.B. II = zweigeschossige Bauweise
Geschossflächenzahl	- Dezimalzahl z.B. 0,7 = Geschossfläche entspricht 70% der Grundstücksfläche
Baumassenzahl	- Dezimalzahl z.B. BMZ 8,0 = 8,0 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4 = überbaute Fläche entspricht 40% der Grundstücksfläche

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

(30)

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 - Neuordnungswert/ Endbodenrichtwert

Beispiele:

70 / WA II+D — Bodenrichtwert 70 DM/m² erschließungsbeitragsfrei; allgemeines Wohngebiet, zweigeschossige Bebauung+Dachgeschoß

(50) / MD 0,4 — Bodenrichtwert 50 DM/m² erschließungsbeitragspflichtig; Dorfgebiet, Geschossflächenzahl 0,4

San — Sanierungsgebiet

Herausgeber:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

Redaktion:
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße

Kartographie u. Druck:
Landesvermessungsamt Brandenburg

Kartengrundlage:
Topographische Karte 1 : 100 000 (Kreiskarte)

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.

LAND BRANDENBURG

BODENRICHTWERTKARTE

LANDKREIS SPREE - NEISSE

Maßstab 1 : 100 000

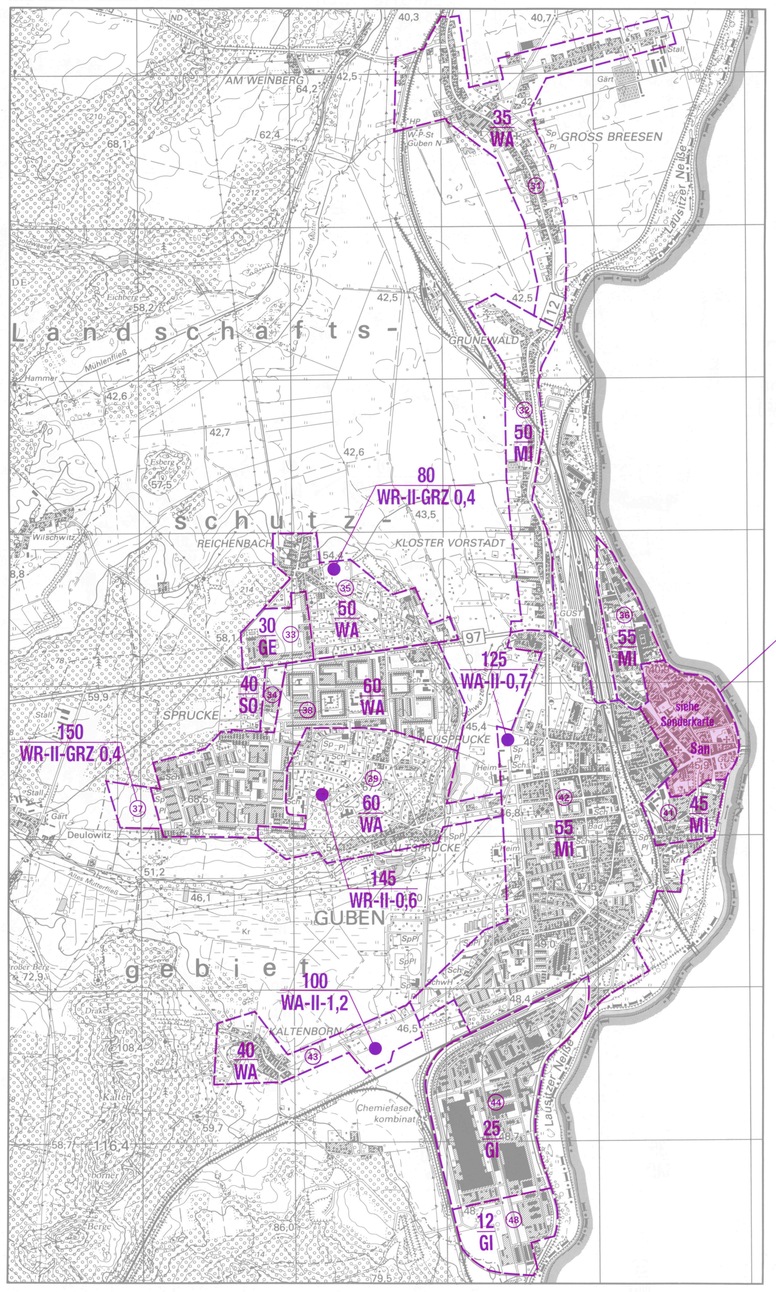
Herausgeber:

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
Kataster- und Vermessungsamt
Sitz der Geschäftsstelle:
Landesbehördenzentrum Südeck
Vom-Stein-Straße 27, 03050 Cottbus
Tel.: (03 55) 4991 - 2417 Fax: (03 55) 4991 - 2111
in Zusammenarbeit mit dem Landesvermessungsamt Brandenburg

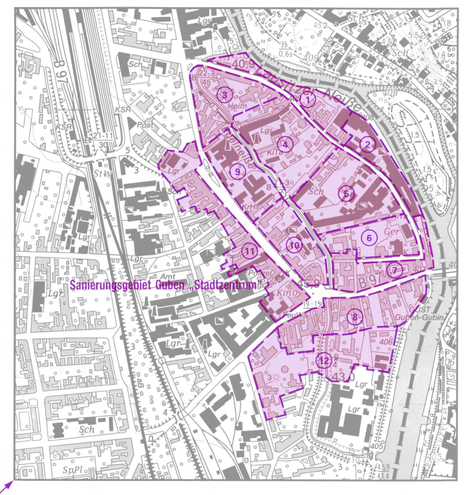
Stand: 31. Dezember 1998

© Landesvermessungsamt Brandenburg 1999

Nebenkarte Guben 1 : 25 000



Sonderkarte Guben 1 : 10 000

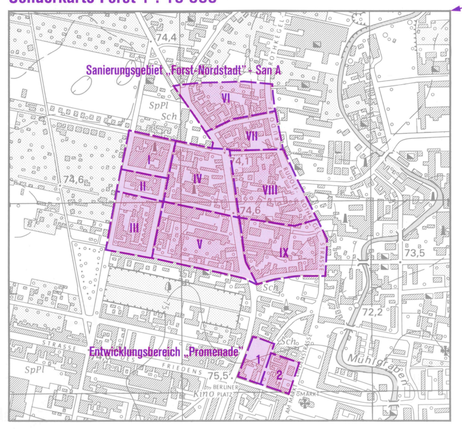


Anfangsbodenrichtwerte zum Stand 14. 10. 1994

Sanierungsgebiet Guben „Stadtzentrum"

Block 1 =	70 / WA 0,92	Block 7 =	95 / MK 1,44
Block 2 =	50 / GI 2,15	Block 8 =	95 / MK 1,08
Block 3 =	75 / WA 1,12	Block 9 =	75 / MI 0,83
Block 4 =	60 / MI 0,63	Block 10 =	90 / MK 0,89
Block 5 =	70 / MI 0,55	Block 11 =	90 / WA 1,04
Block 6 =	85 / MI 0,51	Block 12 =	60 / MI 0,31

Sonderkarte Forst 1 : 10 000



Anfangsbodenrichtwerte zum Stand 26. 09. 1991

Sanierungsgebiet „Forst - Nordstadt "

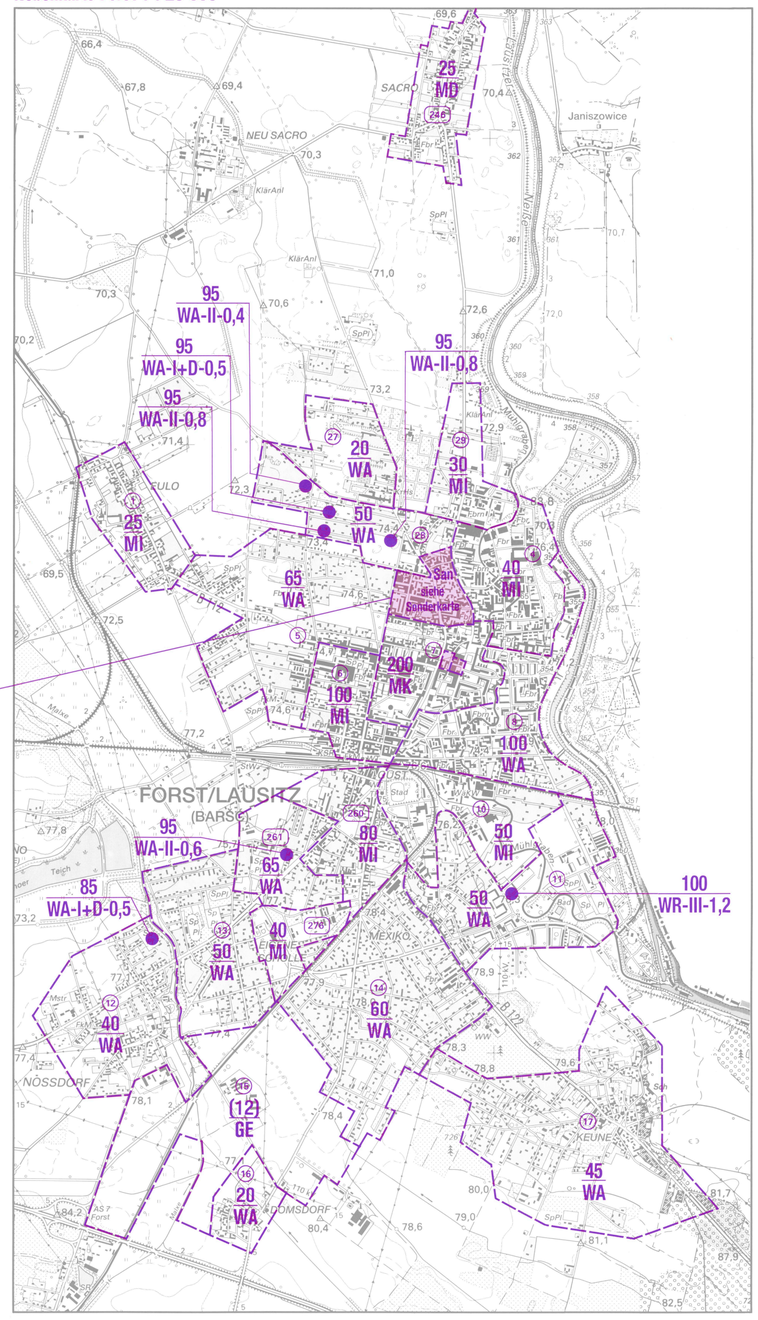
Quartier I =	95 / WA 1,8	Quartier VI =	90 / WA 1,0
Quartier II =	95 / WA 1,4	Quartier VII =	90 / WA 1,1
Quartier III =	100 / WA 1,6	Quartier VIII =	85 / MI 0,8
Quartier IV =	80 / MI 0,7	Quartier IX =	85 / MI 1,2
Quartier V =	80 / MI 0,8		

Anfangsbodenrichtwerte zum Stand 18. 10. 1991

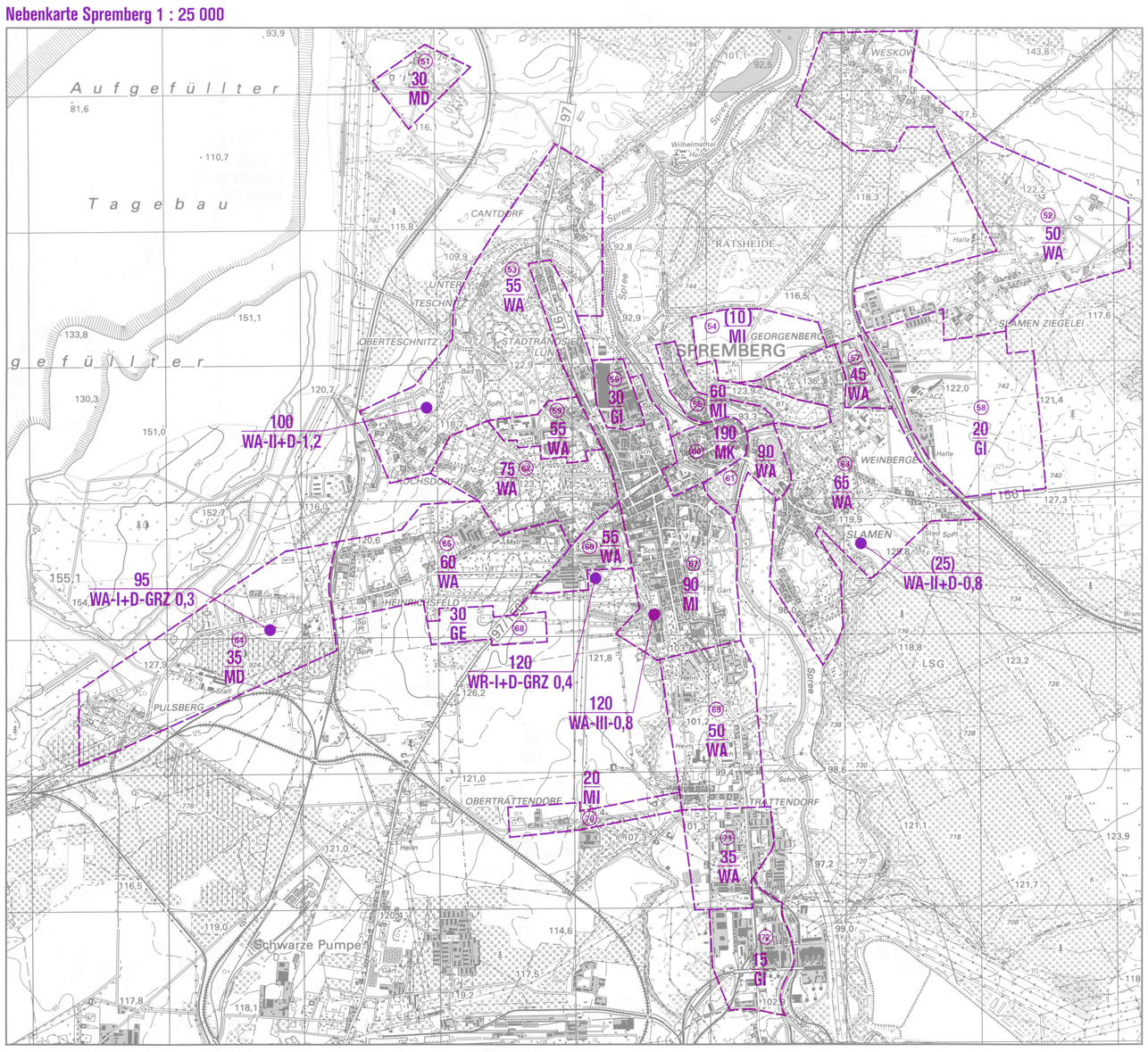
Entwicklungsbereich „Promenade"

Quartier 1 =	210 / MK 1,5	Quartier 2 =	200 / MK 1,2

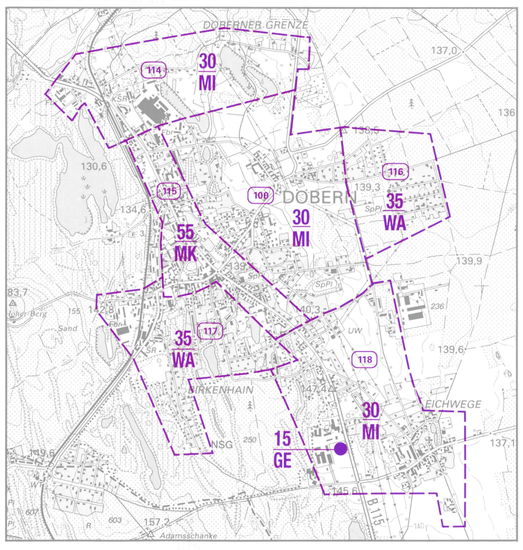
Nebenkarte Forst 1 : 25 000



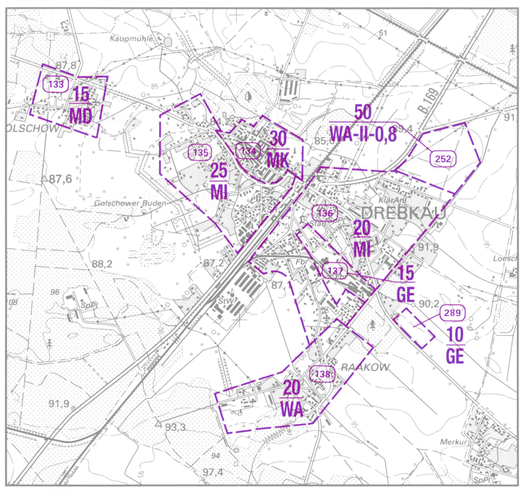
Nebenkarte Spremberg 1 : 25 000



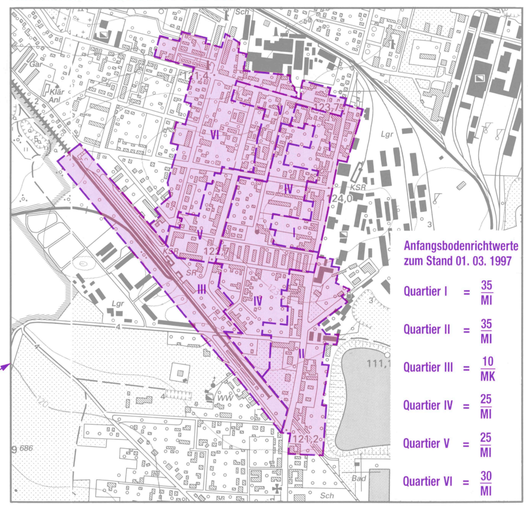
Nebenkarte Döbern 1 : 25 000



Nebenkarte Drebkau 1 : 25 000



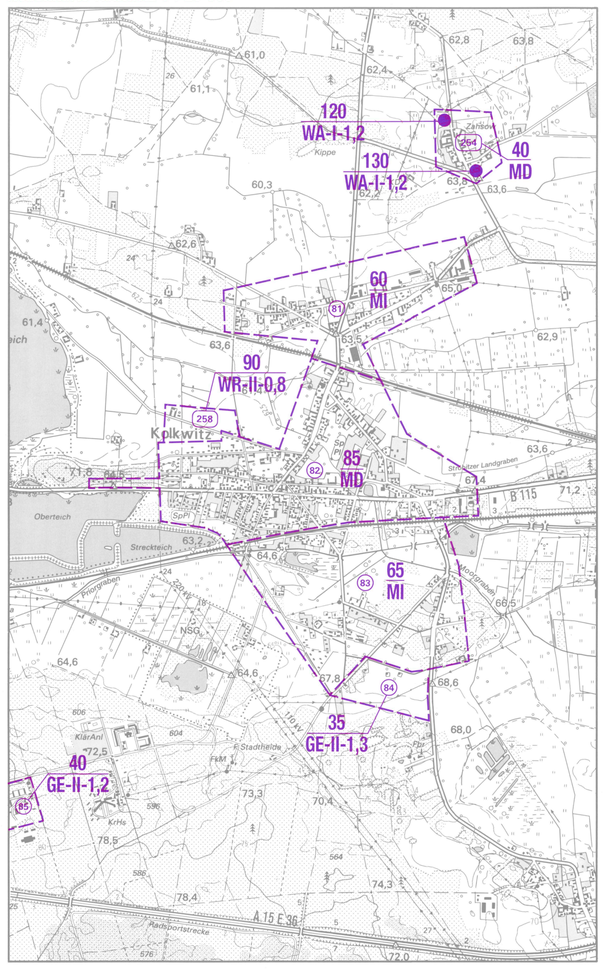
Sonderkarte Welzow 1 : 10 000



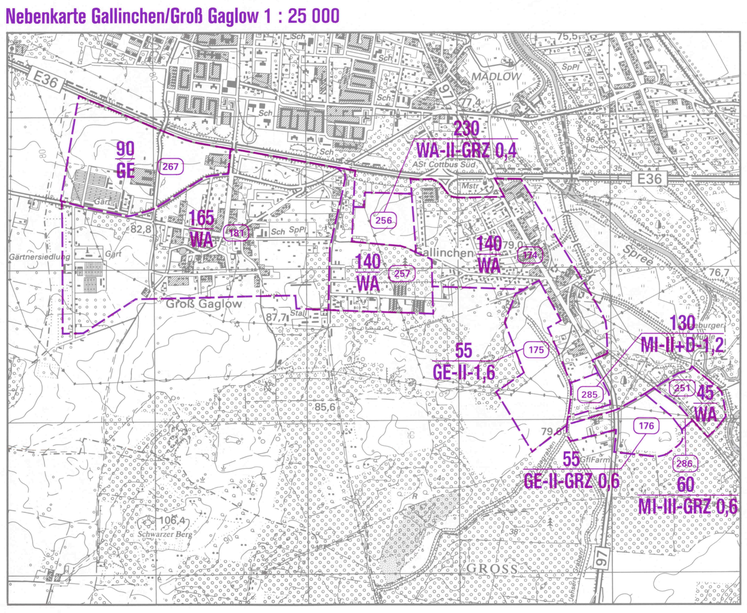
Anfangsbodenrichtwerte zum Stand 01. 03. 1997

Quartier I =	35 / MI	
Quartier II =	35 / MI	
Quartier III =	10 / MK	
Quartier IV =	25 / MI	
Quartier V =	25 / MI	
Quartier VI =	30 / MI	

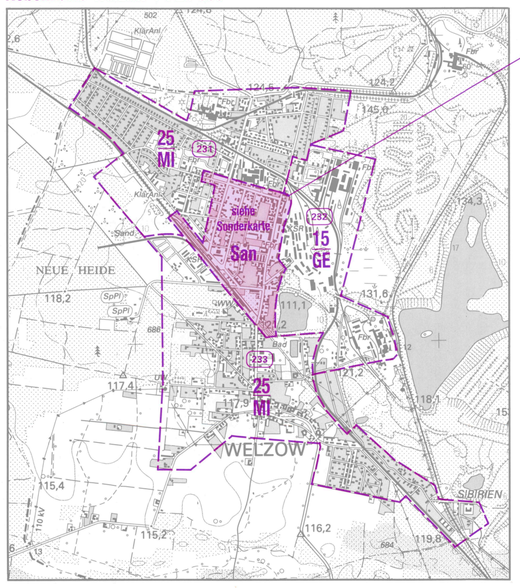
Nebenkarte Kolkwitz 1 : 25 000



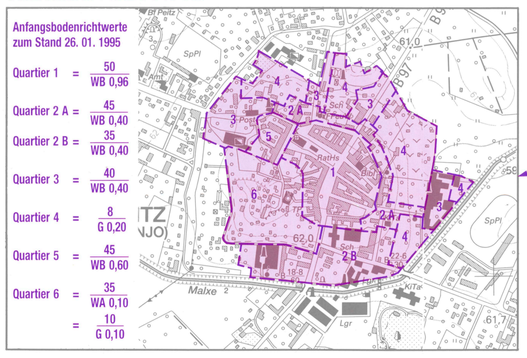
Nebenkarte Gallinchen/Groß Gaglow 1 : 25 000



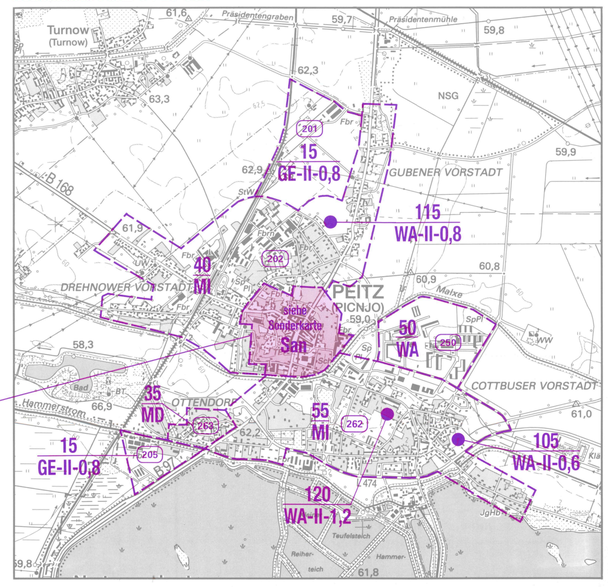
Nebenkarte Welzow 1 : 25 000



Sonderkarte Peitz 1 : 10 000



Anfangsbodenrichtwerte zum Stand 26. 01. 1995

Quartier 1 =	50 / WB 0,96	
Quartier 2 A =	45 / WB 0,40	
Quartier 2 B =	35 / WB 0,40	
Quartier 3 =	40 / WB 0,40	
Quartier 4 =	8 / G 0,20	
Quartier 5 =	45 / WB 0,60	
Quartier 6 =	35 / WA 0,10	
=	10 / G 0,10	

Nebenkarte Peitz 1 : 25 000