

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße die Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkartensatz angefertigt. Die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2006 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit dem feststehenden Grundzustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauwerdungsländchen sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück sind in der Wertbeeinflussung durch Merkmale und Umstände – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbefreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbefreies Land nach § 242 Abs. 9 BauGB als Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind, für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen 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 Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertigkeit (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich anteilmäßig ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden 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 €/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W Wohnbaufliche
WA allgemeines Wohngebiet
WB Kleinwohnbaugebiet
WS Kleinstwohnbaugebiet
WB Wohngebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufliche
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SO Sonderbaufliche
SO Erholungsgebiet

Abweicher Entwicklungszustand
R Rohbauland
E Bauwerdungsländchen

Bauweise
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
 Geschosszahl
 z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
 Geschosshöhezahl
 z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
 Grundflächenzahl
 z. B. GFZ 0,4 = Geschosshöhe 40% der Grundstücksfläche
 Baumessenzahl
 z. B. BMZ 3,4 = 3,4 m Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück
 Grundstücksfläche
 arabische Zahl z. B. 30 m
 Grundstücksfläche
 arabische Zahl z. B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begrenzungslinie begrenzt.

St Um Stadtbau- Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt:
 Sanierungsgebiet (rot) oder symbolisch dargestellt: (gelb)

San Sanierungsgebiet
Entw Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Verfahrenszustand ist bei den Bodenrichtwertkarten gekennzeichnet mit:
A sanierungs- bzw. entwicklungsplanerischer Zustand (Anfangswertigkeit)
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung (Endwertigkeit)

In den mit **San** bzw. **Entw** gekennzeichneten Gebieten werden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in der Geschäftsstelle erfragt werden können.

Beispiele:
80 Bodenrichtwert erschließungsbefreies Land nach BauGB
WA-II-GFZ 0,5-20m-500m² allgemeines Wohngebiet offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschosshöhezahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksfläche 500 m²
130* Bodenrichtwert erschließungsbefreies Land nach BauGB und KAG
 wie vor
(40) Bodenrichtwert erschließungsbefreies Land nach BauGB
 Rohbauland-Wohnbaufliche

Die in dieser Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig gefordertes Grundstück mit geobotanischer Standortanalyse und ohne Aussage zum Baumbestand bei Forsten.

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

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:
0,10 F

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

Redaktion:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Herausgeberarbeiten und Druck:
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
 Topographische Regionalkarte 1:100.000, Nebenkarten: Basis-DLM

Diese Karte ist geodätisch geschickt. 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
 beim Kataster- und Vermessungsamt
 Landesbehörden- und Gerichtszentrum Siedek
 Vom-Stein-Straße 30, 03050 Cottbus
 Tel.: (03 55) 49 91 22 15 Fax: (03 55) 49 91 21 11
 Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

Stichtag: 1. Januar 2006



