

ERLÄUTERUNGEN

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße die in der Bodennrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodennrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterauswertungsverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2009 ermittelt.

Der Bodennrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodennrichtwertgrundstück). Bodennrichtwerte werden für baureifes und bebauts Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodennrichtwerte ermittelt werden. Bodennrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodennrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgehalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodennrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodennrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbefreies und nach § 135 a BauGB kostenersatzungsbefreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbefreies Land nach § 242 Abs. 9 BauGB und Erschließungsanlagenbefreies Land nach § 242 Abs. 10 BauGB sind in dieser Bodennrichtwertkarte nicht dargestellt.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen sind die Bodennrichtwerte unter Berücksichtigung der Anfangs- oder der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodennrichtwerte werden grundsätzlich altentfremd 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 Landschaftsbehörden können weder aus den Bodennrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodennrichtwertzonen bei zonalen Bodennrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodennrichtwerte werden wie folgt dargestellt:

Bodennrichtwert in €/m²

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W Wohnfläche	WA allgemeines Wohngebiet	WR reines Wohngebiet
M gemischte Baufäche	MD Dorfgebiet	MS Kleinsiedlungsgebiet
G gewerbliche Baufäche	GE Gewerbegebiet	GI Industriegebiet
S Sonderbaufäche	SO Sondergebiet	SD Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R Rohbauland	E Bauwartungsland
---------------------	--------------------------

Bauweise

o offene Bauweise	g geschlossene Bauweise
--------------------------	--------------------------------

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl
 z. B. 1 = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschoss)
 Geschossflächenzahl
 z. B. GFZ 0,4 = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche
 Grundflächenzahl
 z. B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
 Baumassenzahl
 z. B. BMZ 2,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodennrichtwertgrundstück

Grundstücksfläche
 - arabische Zahl z. B. 30 m²
 Grundstücksfläche
 - arabische Zahl z. B. 600 m²

Bodennrichtwertzonen werden mit einer Begriffsliste begrenzt.

SI Um Stadtmöb.-Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodennrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farblich hinterlegt: **Entw** oder symbolisch dargestellt: **San**

San Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

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

A sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinträchtigter Zustand (Anfangswertqualität)
N Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

In dem mit **San** bzw. mit **Entw** gekennzeichneten Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodennrichtwerte ermittelt, die in der Geschichtstabelle entfallen können.

Beispiele:

80 Bodennrichtwert erschließungsbefreit nach BauGB
WA-III-GFZ 0,5-20m-500m² allgemeines Wohngebiet offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung Geschossflächenzahl 0,5-Grundstücksfläche 20 m-Grundstücksfläche 500 m²
130^o Bodennrichtwert erschließungsbefreit nach BauGB und KAG
(40) Bodennrichtwert erschließungsbefreit nach BauGB
R-W Rohbauland-Wohnfläche

Die in dieser Karte dargestellten Bodennrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig gefärbtes Grundstück mit gleichwertiger landwirtschaftlicher Nutzung und enthalten den Baumbestand.

Art der Nutzung

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

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

Beispiele:

0,24	0,45	0,21	0,18
A-50	GR-40	A-(30-50)	GR-(20-45)

Bodennrichtwerte für forstwirtschaftliche Fläche werden wie folgt gekennzeichnet:

0,10	F
-------------	----------

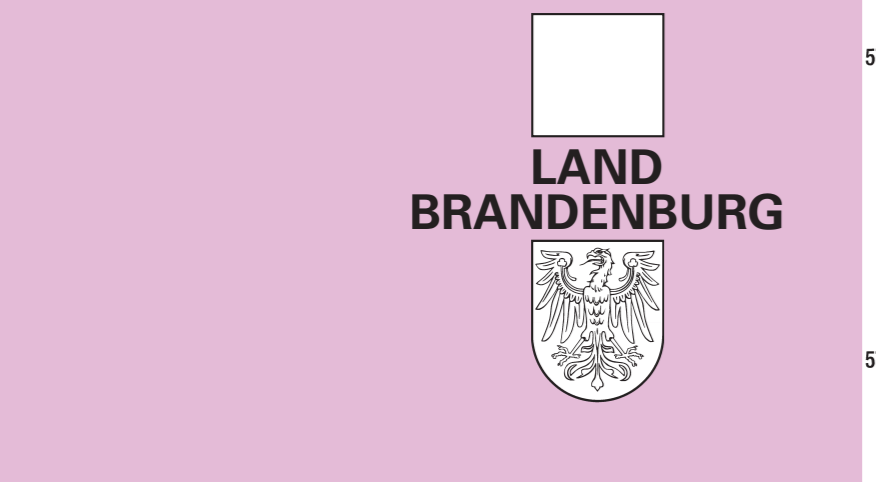
Herausgeber:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
 in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Redaktion:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße

Herausgeberarbeiten und Druck:
 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:
 Topographische Regionalkarte 1 : 100 000; Nebenkarten: Basis-DLM und TK25 (ATRS)

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

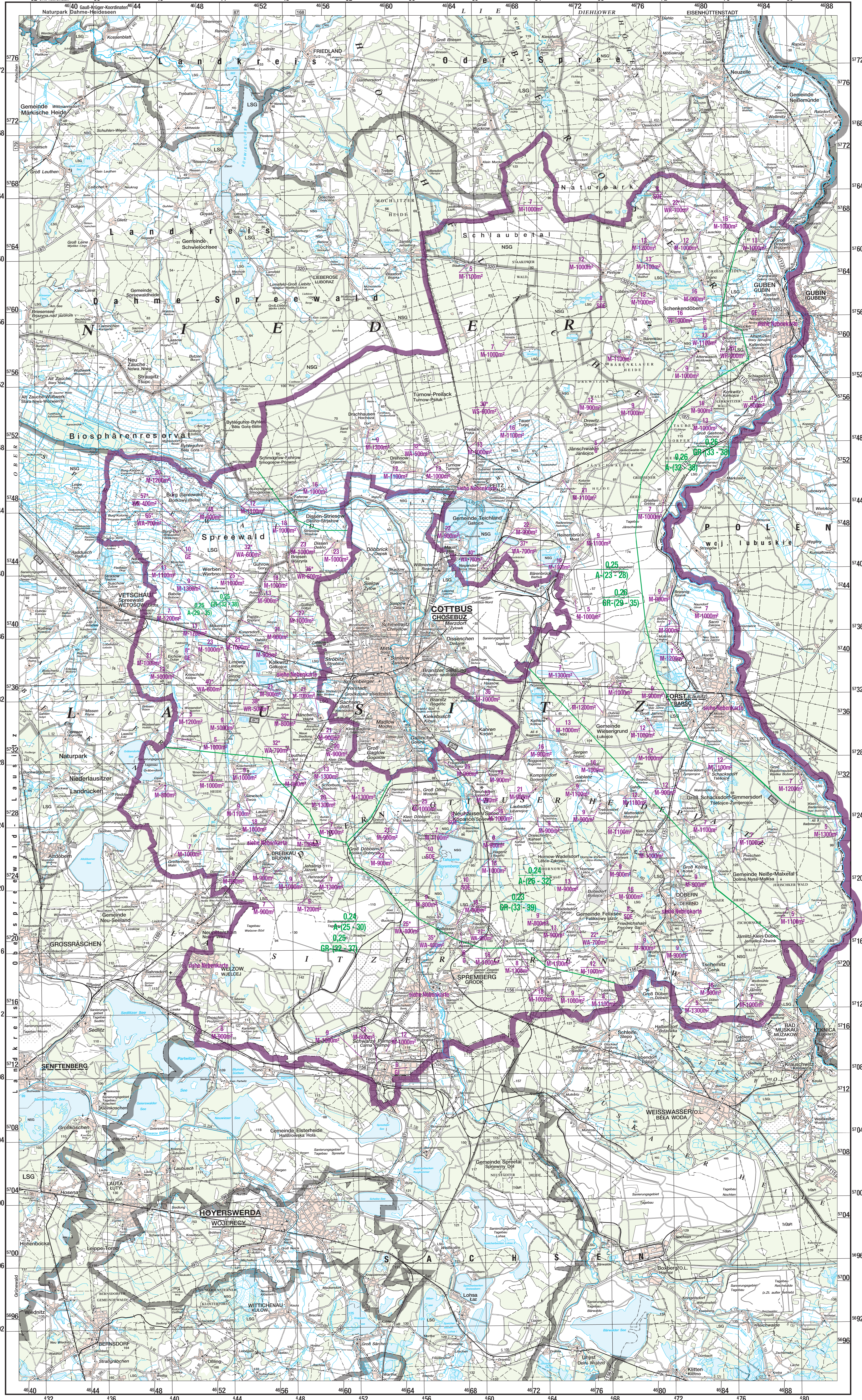
LANDKREIS SPREE - NEIßE

Maßstab 1 : 100 000

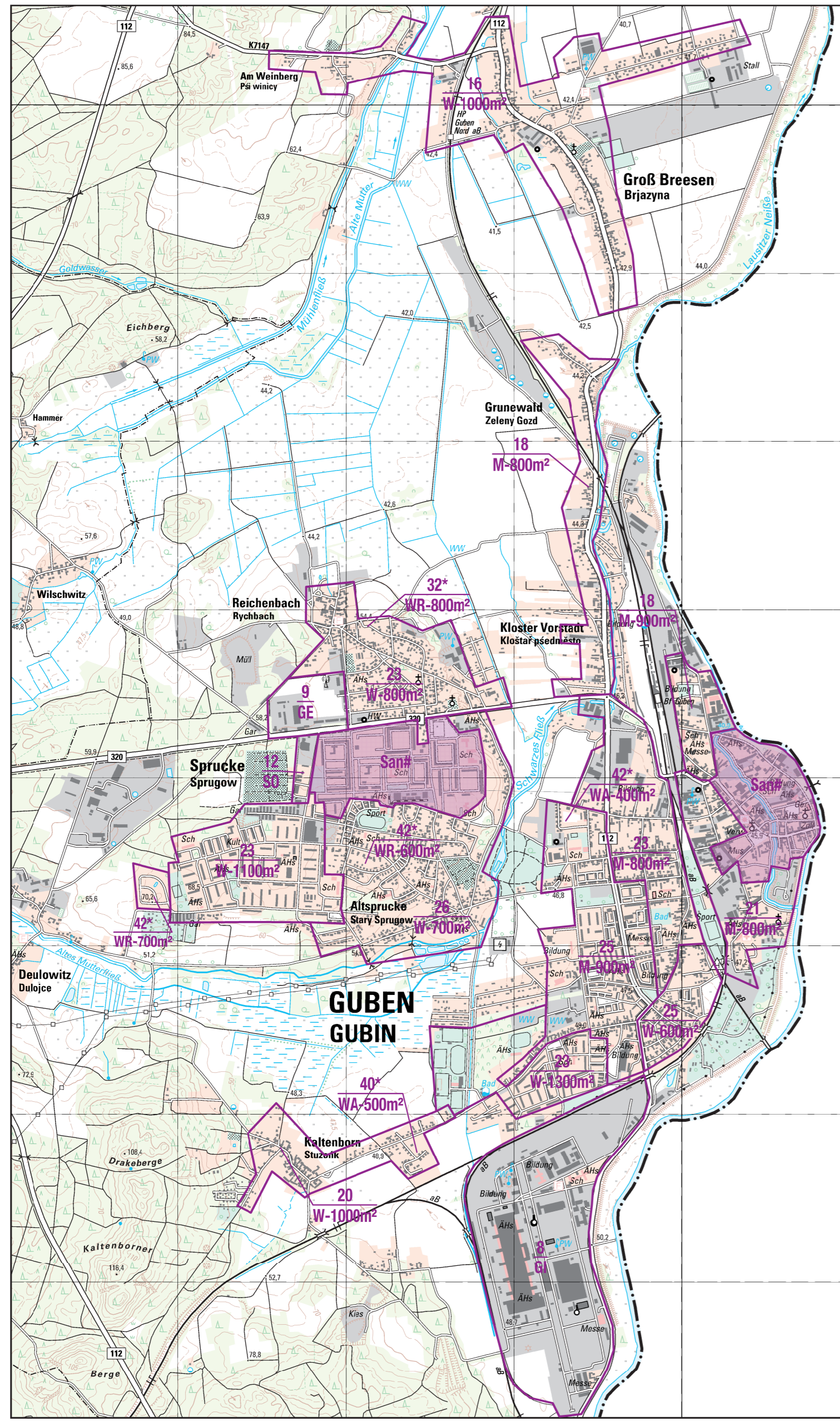
Herausgeber:
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Spree-Neiße
 Sitz der Geschäftsstelle:
 beim Fachbereich Kataster und Vermessung
 Landesbehörden- und Gerichtszentrum Siedock
 Von-Steen-Strasse 30, 03050 Cottbus
 Tel.: (03 55) 49 91 22 15 Fax: (03 55) 49 91 21 11
 Internet: www.gutachterausschuss-bb.de

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

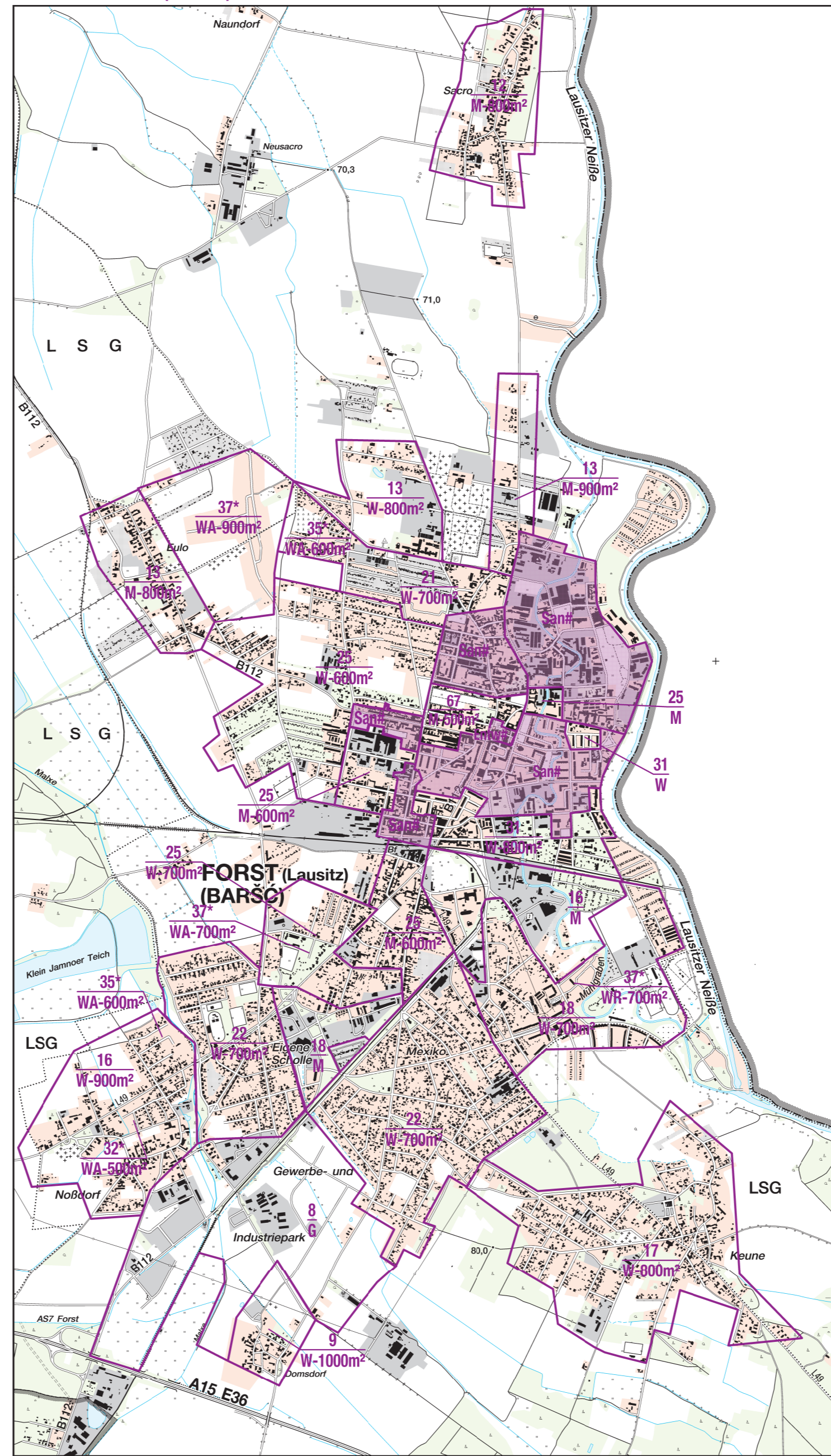
Stichtag: 1. Januar 2009



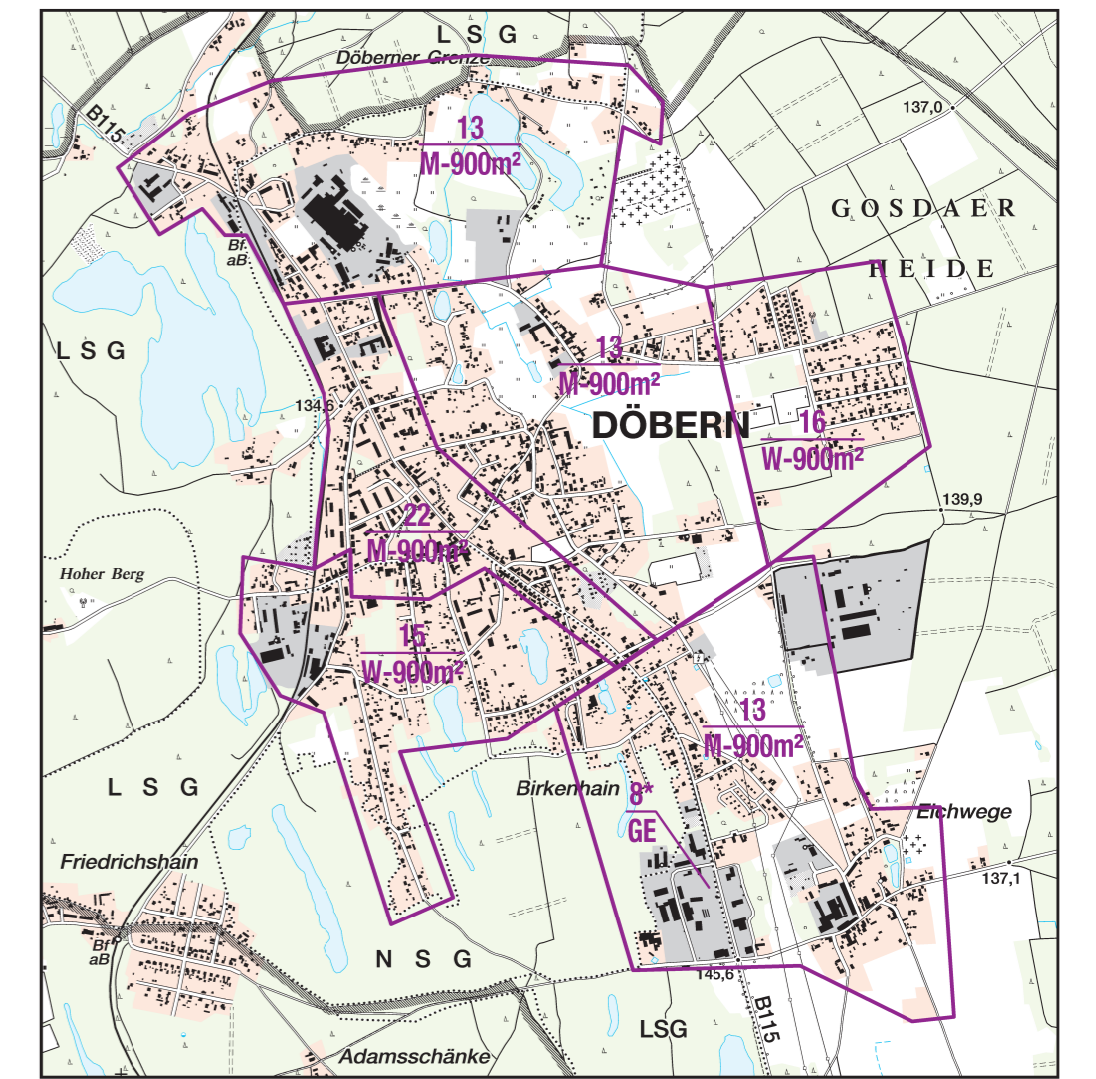
Nebenkarte Guben 1 : 25 000



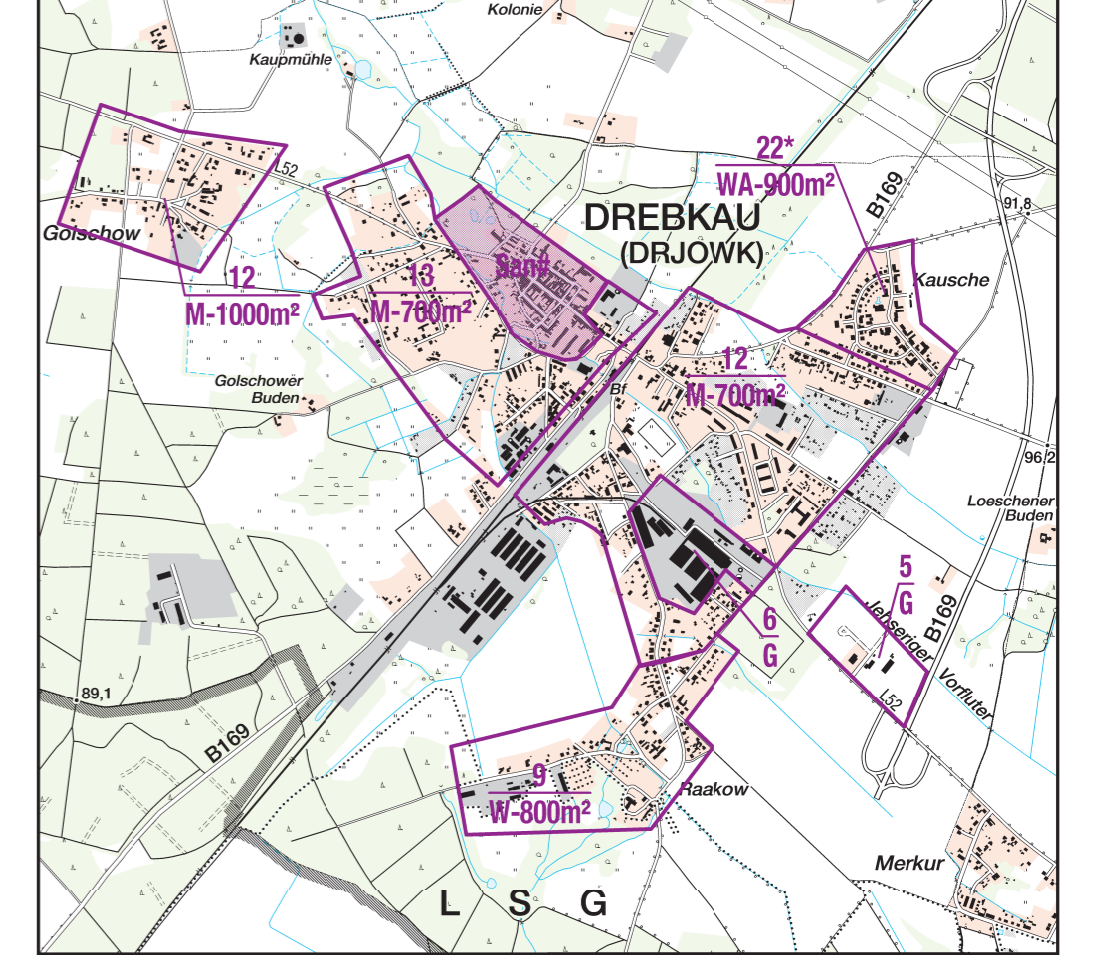
Nebenkarte Forst (Lausitz) 1 : 25 000



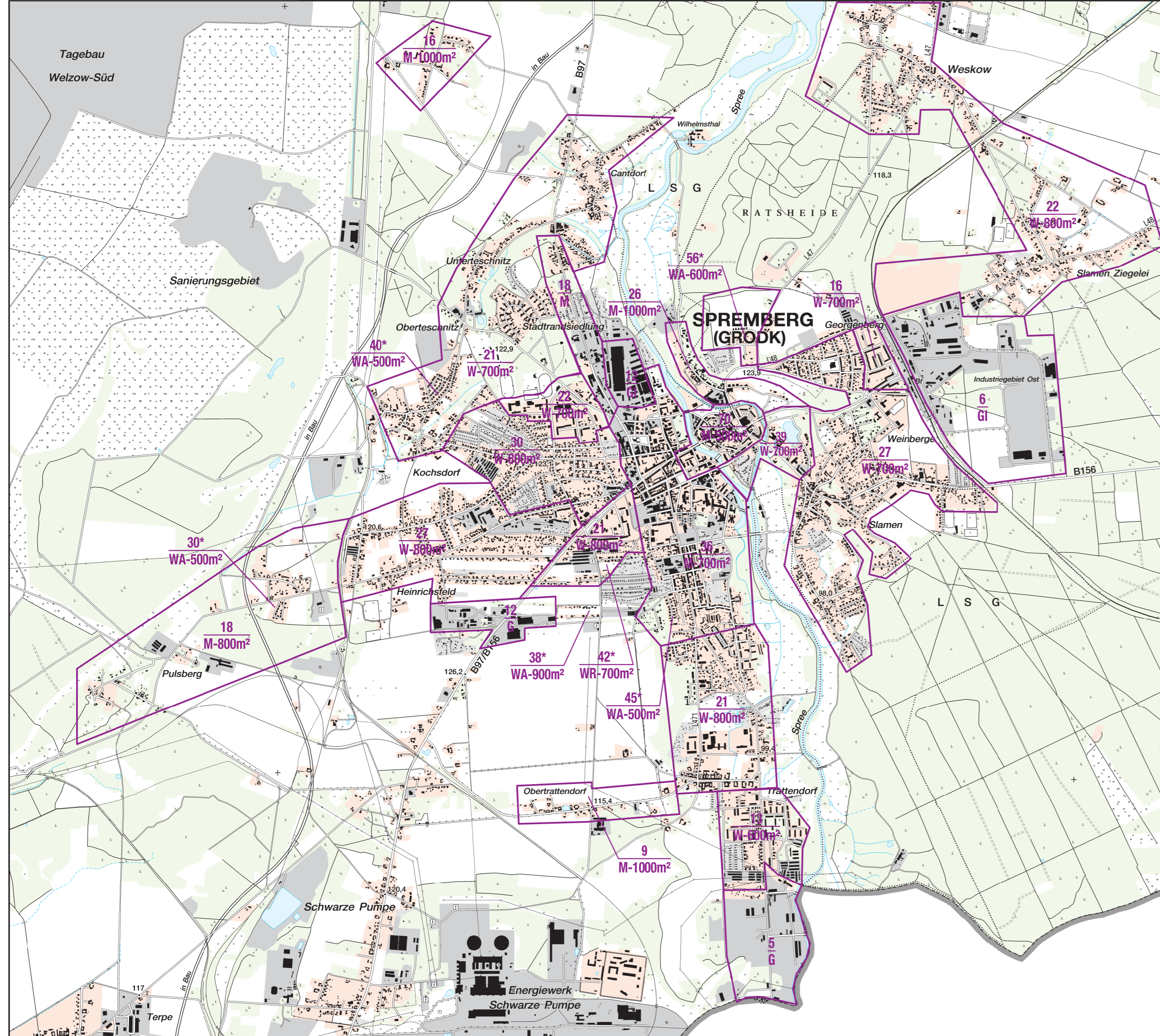
Nebenkarte Döbern 1 : 25 000



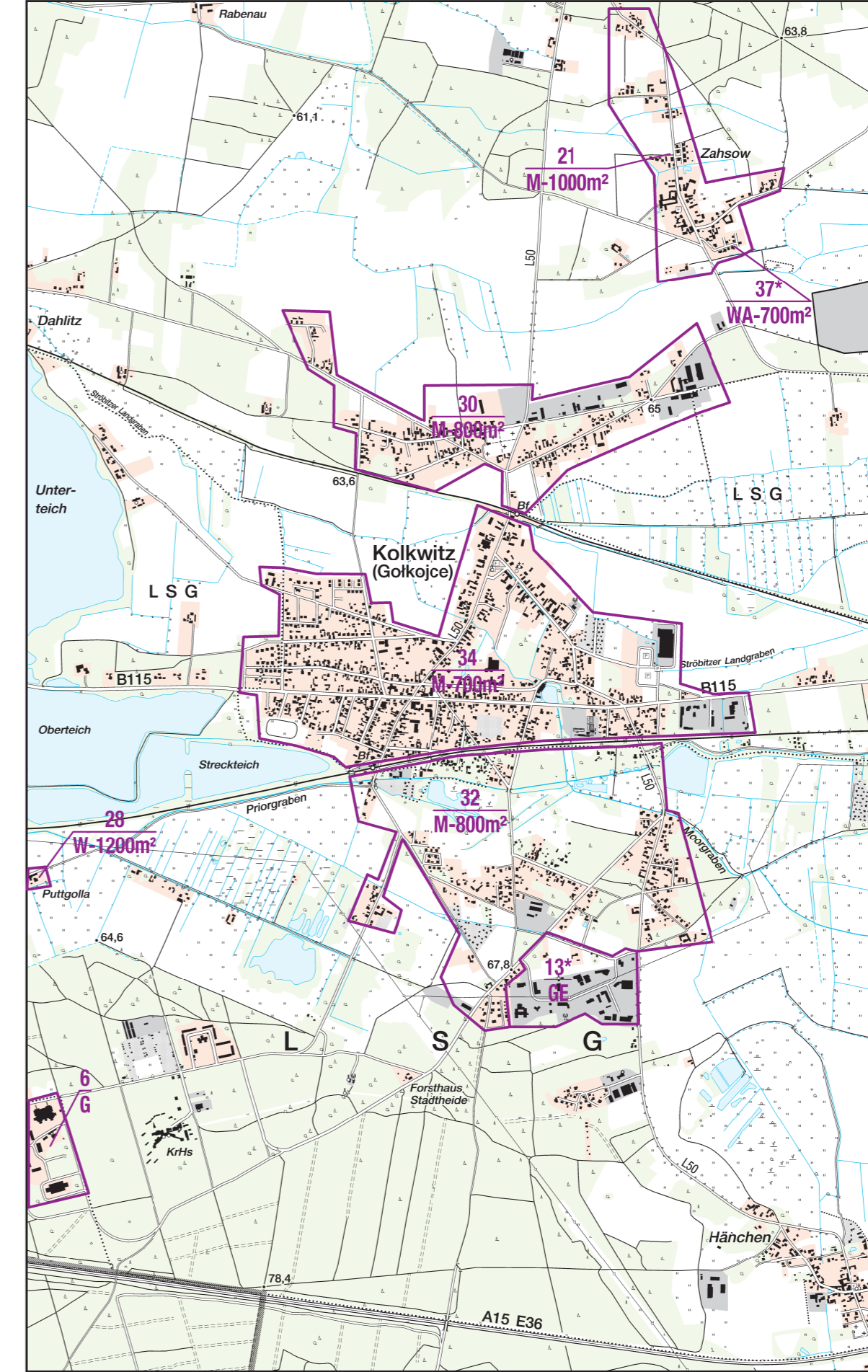
Nebenkarte Drebkau 1 : 25 000



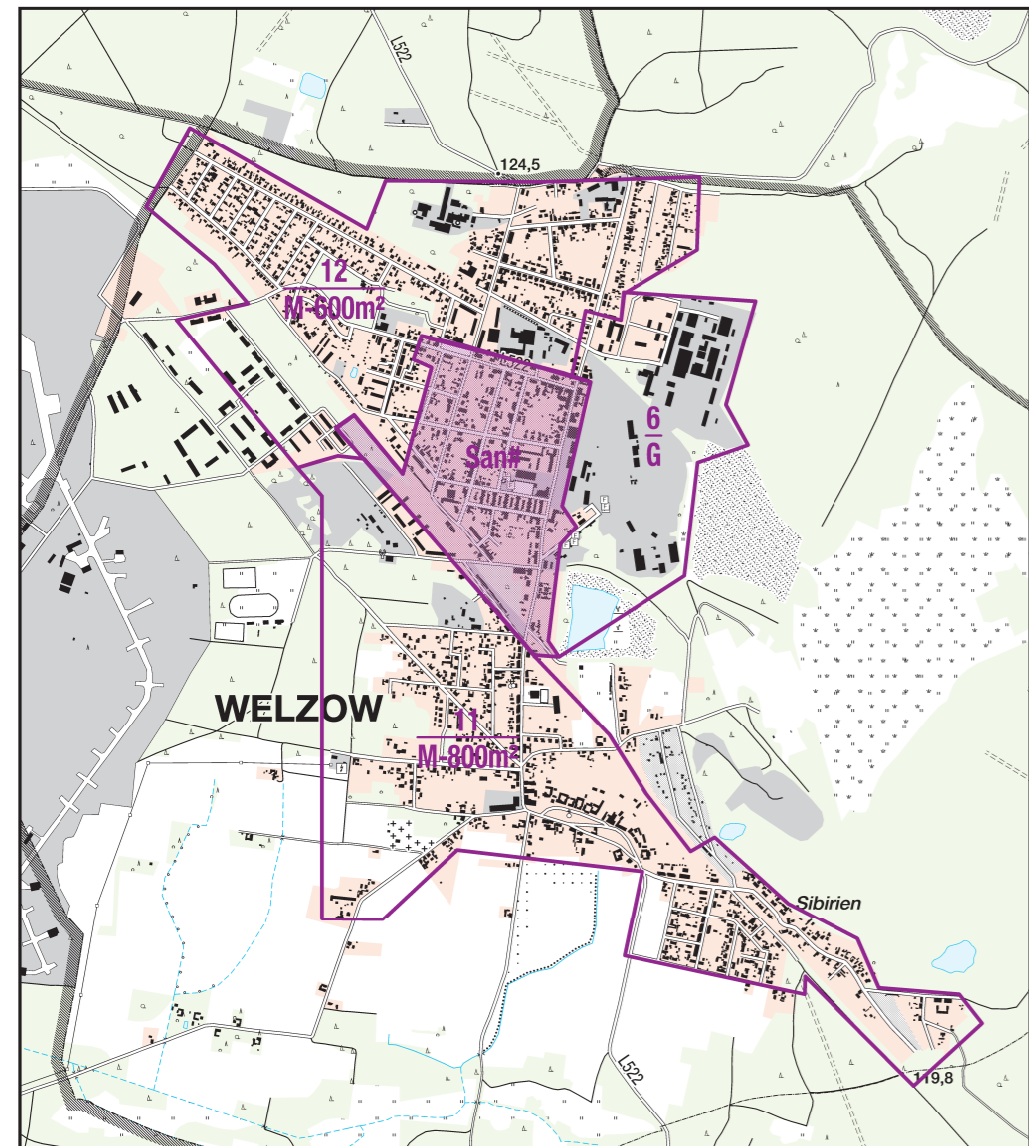
Nebenkarte Spremberg 1 : 25 000



Nebenkarte Kolkwitz 1 : 25 000



Nebenkarte Welzow 1 : 25 000



Nebenkarte Peitz 1 : 25 000

