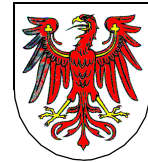


Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



ERLÄUTERUNGEN:

Gemäß § 193 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg die in der Bodenrichtwertkarte und den zugehörigen Nebenkarten angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 01.01. des jeweiligen Jahres ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland 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 in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. 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 erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 03. 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- und der Endwertqualität (siehe § 154 Abs. 2 BauGB) ermittelt worden.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei 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 noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden folgendermaßen dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m² oder Bodenrichtwert in €/m²* oder (Bodenrichtwert in €/m²)

Wertbeeinflussende Merkmale

* Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG

() Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbaufläche	WA	allgemeines Wohngebiet
		WR	reines Wohngebiet
		WS	Kleinsiedlungsgebiet
		WB	besondere Wohngebiet
M	gemischte Baufläche	MD	Dorfgebiet
		MI	Mischgebiet
		MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche	GE	Gewerbegebiet
		GI	Industriegebiet
S	Sonderfläche	SO	Sondergebiet
		SOE	Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R	Rohbauland	E	Bauerwartungsland
----------	------------	----------	-------------------

Bauweise

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

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl	- römische Zahl	z.B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
Geschossflächenzahl	- arabische Dezimalzahl	z.B. GFZ 0,7 = Geschossfläche 70% der Grundstücksfläche
Grundflächenzahl	- arabische Dezimalzahl	z.B. GRZ 0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60%
Baumassenzahl	- arabische Dezimalzahl	z.B. BMZ 3,4 = 3,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche

Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstückes

Grundstückstiefe	- arabische Zahl, z.B. 30 m
Grundstücksfläche	- arabische Zahl, z.B. 600 m²

Bodenrichtwertzonen sind mit einer Begleitlinie begrenzt und nummeriert.



Förmlich festgelegte Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB werden farbig hinterlegt.

Auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen mit

San	Sanierungsgebiet	Entw	Entwicklungsbereich
------------	------------------	-------------	---------------------

Der jeweils zu Grunde gelegte Verfahrensstand ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

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

Die in der Karte dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer 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- und Grünlandzahl und die gebietstypische Grundstücksgröße angegeben.