

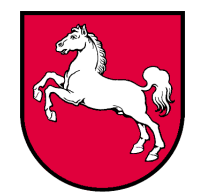
# Besondere Bodenrichtwertkarte

## Anfangswerte - Bauland -

1 : 2.500

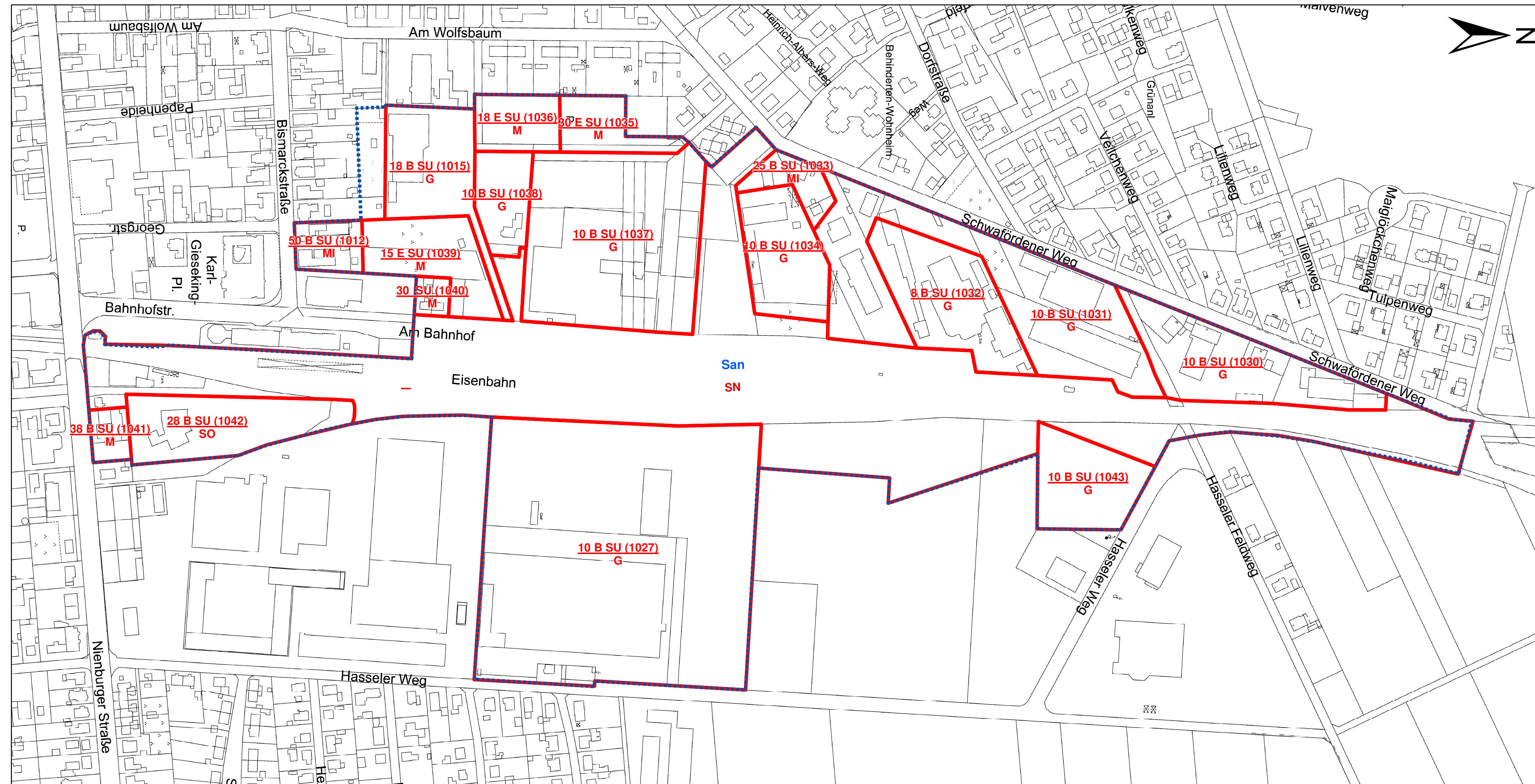
Stadt Sulingen Sanierungsgebiet „Sulingen-Nord“

Qualitätsstichtag: 13. März 2003  
 Wertermittlungsstichtag: 22. November 2012  
 Zone 1038: 13. August 2013



Niedersachsen

Stand: März 2014



### Erläuterungen

**Rechtsgrundlagen**  
 Baugesetzbuch (BauGB)  
 Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB)  
 Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilenwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)  
 Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

**Bodenrichtwerte**  
 Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 22.11.2012 ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des betrags- und abgaberechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

**Schreibweise**  
 Die Bodenrichtwerte werden gemäß der Bodenrichtwertrichtlinie in folgender Form, angegeben:

Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszustand	Grundstückszahl	Baumassenzahl	Beitrags-situation	Zonen-nummer	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstückfläche	Weitere Merkmale; hier: Erläuterung zur Fläche
MI			30	E	SU	(1035)							

Der Bodenrichtwert ist als Betrag in Euro (€) pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Im Kartenbild sind die weiteren Bodenrichtwertinformationen in verkürzter Form dargestellt.

**Entwicklungszustand**  
 B = baureifes Land  
 R = Rohbauland  
 E = Bauerwartungsland  
 SF = Sonstige Flächen

**Beitrags-situation**  
 Keine Angabe:  
 eb1: Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenersatzbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB sowie Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.  
 eb2: Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenersatzbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr, aber Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz noch erhoben werden können.  
 eb3: Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenersatzbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB sowie Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz noch erhoben werden können.

**Sanierungs- oder Entwicklungszustand**  
 SU / EU = Sanierungsunbeeinflusster / Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Anfangswert).  
 SB / EB = Sanierungsbeeinflusster / Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwert).

Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) wird durch eine Begrenzungslinie dargestellt; auf den Verfahrungsgrund wird hingewiesen durch Schriftzusatz:  
 San = Sanierungsgebiet  
 Entw = Entwicklungsbereich

**Art der baulichen Nutzung**

**Bauflächen:**

W = Wohnbauflächen	M = Gemischte Bauflächen	G = Gewerbliche Bauflächen	S = Sonderbauflächen
WS = Kleinsiedlungsgebiet	MD = Dorfgebiet	GE = Gewerbegebiet	SE = Sondergebiet f. Erholung
WR = Reines Wohngebiet	MI = Mischgebiet	GI = Industriegebiet	SO = Sonstiges Sondergebiet
WA = Allg. Wohngebiet	MK = Kerngebiet		GB = Baufläche f. Gemeinbedarf
WB = Besond. Wohngebiet			

Die Bauflächen können durch folgende Ergänzung zur Art der Nutzung weiter spezifiziert sein

EFH = Ein- u. Zweifamilienhäuser	LAD = Läden (eingeschossig)
MFH = Mehrfamilienhäuser	EKZ = Einkaufszentren
GH = Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	MES = Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen
WG = Wohn- und Geschäftshäuser	BI = Bildungseinrichtungen
BGH = Büro- und Geschäftshäuser	MED = Gesundheitsseinrichtungen
BH = Bürohäuser	HAF = Hallen
PL = Produktion und Logistik	GAR = Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
WO = Wochenendhäuser	ML = Märlar
FEH = Ferienhäuser	LP = landwirtschaftliche Produktion
FTZ = Freizeit und Touristik	ASB = Außenbereich

**Sonstige Flächen:**

PG = private Grünfläche	WF = Wasserfläche
KGA = Kleingartenfläche	FP = Flughäfen, Flugplätze
FGA = Freizeitgartenfläche	PP = priv. Parkpl., Stellplatz
CA = Campingplatz	LG = Lagerfläche
SPO = Sportfläche	AB = Abbauland
SG = sonstige private Fläche	GF = Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
FH = Friedhof	SN = Sondernutzungsfläche

Die Bauweise wird beschrieben durch:

o = offene Bauweise	eh = Einzeihäuser	rh = Reihenhäuser
g = geschlossene Bauweise	ed = Einzel- u. Doppelhäuser	rm = Reihemittelhäuser
a = abweichende Bauweise	dh = Doppelhaushälften	re = Reiheneinhäuser

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

II = Geschosszahl (römische Ziffer), z. B. II = 2-geschossige Bebauung
WGfZ = Wertrelevante Geschossflächenzahl, z. B. WGfZ0,4 = 0,4 m² Geschossfläche je m² Grundstückfläche
BMZ = Baumassenzahl, z. B. BMZ6,0 = 6 m³ Baumasse je m² Grundstückfläche

Weitere Angaben zum Richtwertgrundstück:

t = Grundstückstiefe in Metern, z. B. t30 = 30 m Grundstückstiefe
b = Grundstücksbreite in Metern, z. B. b20 = 20 m Grundstücksbreite
f = Grundstücksfläche in Quadratmetern, z. B. f600 = 600 m² Grundstücksfläche

Weitere Merkmale; hier Erläuterung zur Grundstücksfläche:  
 max = Die für die sanierungsbedingte Werterhöhung maximal anrechenbare z. B. f1200 max = 1200 m² maximal anrechenbare Grundstücksfläche in Quadratmetern

Die vorstehend genannten Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur enthalten, wenn sie örtlich wertrelevant sind. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen werbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind ggf. Umrechnungstabellen anzuwenden oder Zu- bzw. Abschläge bei der jeweils zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

**Kartengrundlagen:**  
 Amtliche Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung  
 Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)



**GAG** Gutachterausschuss für Grundstückswerte Sulingen  
 Geschäftsstelle LGLN, Regionaldirektion Sulingen  
 Sulingen: Galtener Straße 16 27232 Sulingen Tel.: 04271/801-503-505 Fax: 04271/801-112  
 Nienburg: Brückenstraße 8 31582 Nienburg Tel.: 05021/808-147+148 Fax: 05021/808-156  
 Syke: Schlossweide 37 28857 Syke Tel.: 04242/166-151+153 Fax: 04242/166-166

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet.

