

Besondere Bodenrichtwertkarte

Endwerte - Bauland -

1 : 2.500

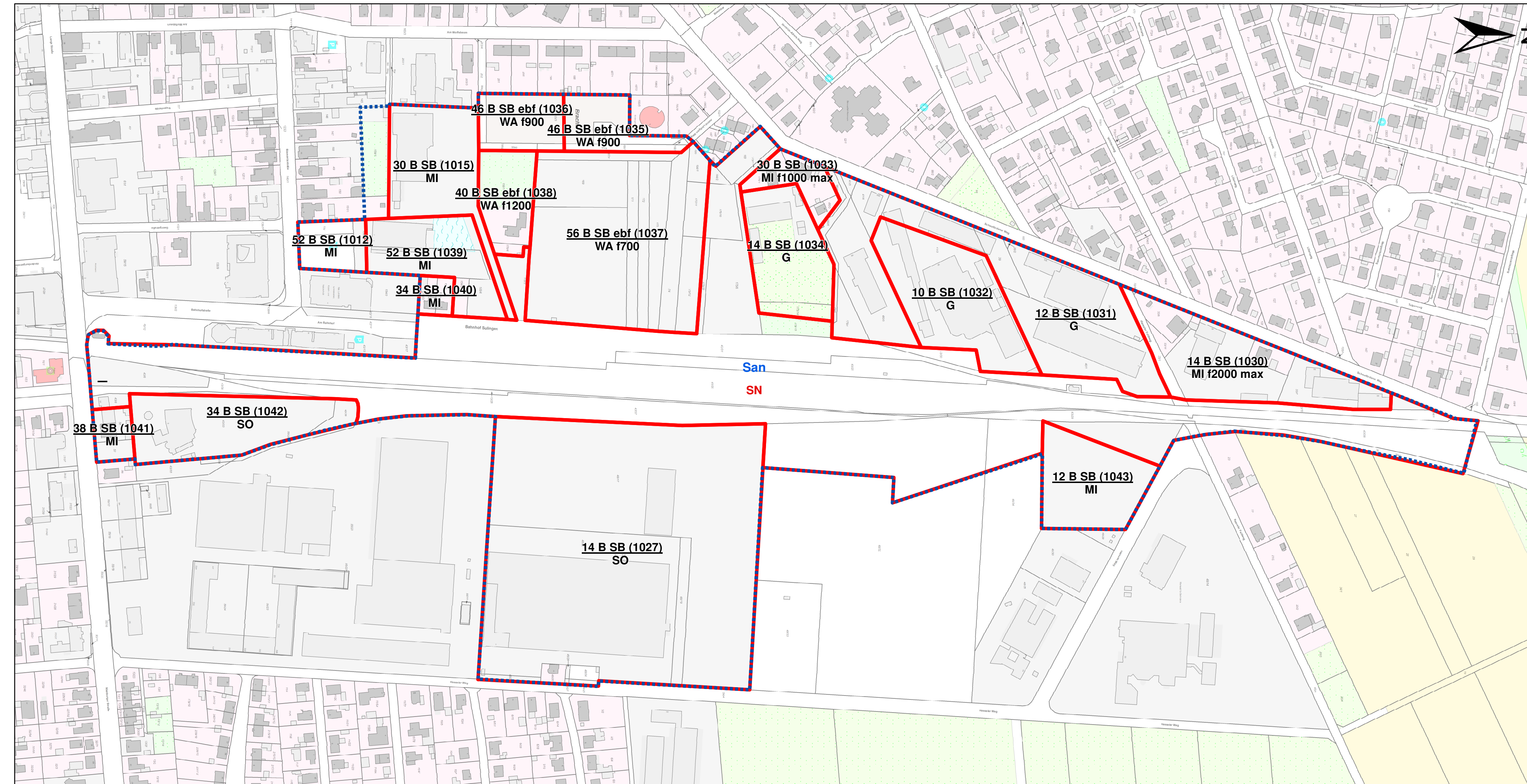
Stadt Sulingen Sanierungsgebiet „Sulingen-Nord“

Qualitätsstichtag: 31. Dezember 2017
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 (Immobilienwertermittlungsverordnung - 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 Verhältnisse 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 beitrags- und abgabenrechtlichen 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:

46 B SB ebf (1035)
WA 1900

	Bodenrichtwert	Entwicklungs- oder Entwicklungs- stand	Sanierungs- oder Entwicklungs- stand	Beitrags- situation	Zonen- nummer				
	46	B	SB	ebf	(1505)				
Art der Nutzung									
WA								1900	

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

Beitragsituation

Keine Angabe: Die 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.

ebf:

Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB und Kostenersatzbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr, aber Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz noch erhoben werden können.

ebpf:

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 Entwicklungszusatz

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 Begleitlinie dargestellt; auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen durch Schriftsatz:

San = Sanierungsgebiet Entw = Entwicklungsbereich

Art der baulichen Nutzung

Bauflächen:

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

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

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

Sonstige Flächen:

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

Die Bauweise wird beschrieben durch:

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

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

- II = Geschosshöhe (römische Ziffer), z.B. II = 2-geschossige Bebauung
- WGfZ = Wertrelevante Geschosshöhe, z.B. WGfZ 0,4 = 0,4 m² Geschosshöhe je m² Grundstücksfläche
- BMZ = Baumassenzahl, z.B. BMZ 6,0 = 6 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Weitere Angaben zum Richtwertgrundstück:

- t = Grundstückstiefe in Metern, z.B. 130 = 30 m Grundstückstiefe
- b = Grundstücksbreite in Metern, z.B. b20 = 20 m Grundstücksbreite
- f = Grundstücksfläche in Quadratmetern, z.B. 1600 = 600 m² Grundstücksfläche

Weitere Merkmale; hier Erläuterung zur Grundstücksfläche:

- max = Die für die sanierungsbedingte Werterhöhung maximal anrechenbare Grundstücksfläche in Quadratmetern, z.B. f1200 max = 1200 m² maximal anrechenbare Grundstücksfläche

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 wertbeeinflussenden 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 Landesentwicklung Niedersachsen (LGLN)



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

