



Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 (BauGB, I S. 2253) und gemäß § 2 (1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 (GV. NW S. 1088) durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Siegburg, den 22.3.1990

Reh
Vorstand
des Gutachterausschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 7 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 ist am 11.5.1990 erfolgt.

Siegburg, den 14.5.1990

Reh
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

Diese Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 7 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 12. Dezember 1980 in der Zeit vom 15.5.1990 bis 15.6.1990 öffentlich ausliegen.

Siegburg, den 18.6.1990

Reh
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE

1990

für die

Gemeinde Alfter

Wertermittlungsstichtag: 31.12.1989

Maßstab 1:10 000

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen, er ist bezogen auf ein unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsstatus und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksteilbereiche) Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben: **★** Bodenrichtwert in DM/qm
Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiel: **★** (200) WR II (Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig)

Bei den Bodenrichtwertgrundstücken werden eine in dieser Lage übliche Grundstücksbreite und eine Grundstückstiefe zwischen 30 m und 40 m unterstellt.

Erschließungs-, Anlieger- und Kanalschuldbeträge:
Geklammerter Bodenrichtwert ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalschuldbeträge.
Geklammerter Bodenrichtwert mit dem Zusatz „OK“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschuldbeträge.

Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.

Nicht geklammerter Bodenrichtwert ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.
Nicht geklammerter Bodenrichtwert mit dem Zusatz „K“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschuldbeträge.

Die Höhe der eventuell anfallenden Erschließungs- und Anliegerbeiträge ist unterschiedlich und muß im Einzelfall bei der Gemeinde erfragt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS - Kleinsiedlungsgebiet
WR - Reines Wohngebiet
WA - Allgemeines Wohngebiet
WB - Besonderes Wohngebiet
MD - Dorfgebiet
MI - Mischgebiet
MK - Kerngebiet

GE - Gewerbegebiet
GI - Industriegebiet
SO - Sondergebiet

I, II, III - Zahl der Vollgeschosse
- - - - - Grenze der Bauflächen nach Flächennutzungsplan
..... Abgrenzung gemäß § 34 (4) BauGB

Irgendwelche Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen:
Bodenrichtwerte in Geschäftslagen sind durchschnittliche Bodenwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind.
In Hauptgeschäftsstraßen können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen.
Der Wertabfall erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrstrom bzw. Passantenfrequenz.
Bodenwerte für Geschäftsräume werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.