



BODENRICHTWERTKARTE

1996

für die

Stadt Meckenheim

Wertermittlungstichtag: 31.12.1995
Maßstab 1 : 10 000

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBL. I S 2253) und gemäß § 11 (1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 (GV. NW S. 156) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Sieburg, den 13. 3. 1996
Rühl
Vorsitzender
des Gutachterausschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 ist am 29. 4. 1996 erfolgt.

Sieburg, den 29. 4. 1996
Rühl
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

Diese Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 in der Zeit vom 2. 5. 1996 bis 1. 8. 1996 öffentlich ausliegen.

Sieburg, den 3. 6. 1996
Rühl
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

Die besonderen Bodenrichtwerte für Entwicklungsbereiche liegen bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zur Einsicht aus.

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 (vgl. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichendes des einzelnen Grundstücks in den verändernden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstücksfläche) können Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben: ★ Bodenrichtwert in DM/qm
Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiel: (240) OK
WA II (Allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig)

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

Erschließungs-, Anlieger- und Kanalschlußbeiträge:

Geklämmerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalschlußbeiträge.

Geklämmerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „OK“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschlußbeiträge.

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

Nicht geklämmerte Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Nicht geklämmerte Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „AK“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschlußbeiträge.

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	—	Kleingewerbegebiet	GE	—	Gewerbegebiet
WR	—	Reines Wohngebiet	GI	—	Industriegebiet
WA	—	Allgemeines Wohngebiet	SO	—	Sondergebiet
WB	—	Sonderes Wohngebiet			
MD	—	Dorfgebiet	I, II, III	—	Zahl der Vollgeschosse
MI	—	Mischgebiet	—	—	Grenze der Baulichen nach Flächennutzungsplan
MK	—	Kerngebiet	—	Abgrenzung gemäß § 35 (4) BauZG

Irgendwelche Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauleitplanung oder der Baurechtsbehörde 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 Verkehrsstrom bzw. Passantenfrequenz.

Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.