

Bodenrichtwertkarte Sanierungsgebiet Worpswede - Ortskern Stichtag: 13.04.2010

Geschäftsstelle bei der Behörde für Geoinformation,
Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf
Katasteramt Osterholz-Scharmbeck, Pappstraße 4, 27711 Osterholz-Scharmbeck
Tel.: 04791/306-42 Fax: 04791/306-25



Niedersachsen

Erläuterungen

Rechtsgrundlage
§§ 192 - 199 Baugesetzbuch (BauGB), § 21 Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB).

Bodenrichtwerte
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Otterndorf hat die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß §193 Abs.3 BauGB und den Bestimmungen der DVO-BauGB für den Stichtag 13.04.2010 in Euro 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 Grundstücks mit definierten Zustandsmerkmalen (Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauwartungsland abgeleitet. 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 - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Eigentümer, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Behörden und Gerichte gem. § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert beim Gutachterausschuss in Auftrag geben. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Schreibweise
Bodenrichtwert in Euro/m²
Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks
Die Bodenrichtwerte für Bauland werden in Form angegeben, zum Beispiel:
120 A **130 A**
W 700 **MK 1,2**

Angaben im Zähler
120: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetz sowie Kostenersatzbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

Sanierungsgebiete
Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete nach dem 2. Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) ist durch eine Begleitlinie dargestellt:

Der dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte Zustand wird gekennzeichnet durch:
A = Anfangswert, ohne Berücksichtigung der sanierungs-/entwicklungsbedingten Wertänderungen
E = Endwert, unter Berücksichtigung der sanierungs-/entwicklungsbedingten Wertänderungen

Angaben im Nenner (Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks)
Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung
W = Wohnbauflächen M = gemischte Baufläche
WA = allgemeines Wohngebiet MI = Mischgebiet
MK = Kerngebiet

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:
- Geschosshöhe (römische Zahl), z.B. II = 2-geschossige Bebauung
- Geschossflächenzahl: z.B. 0,4 Geschossfläche = 40% der Grundstücksfläche, oder
Die Ausmaße des Richtwertgrundstücks werden beschrieben durch:
- Grundstücksfläche (drei- oder vierstellige Zahl), z.B. 600 = 600 qm Grundstücksfläche
Die vorstehend genannten Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur enthalten, wenn sie örtlich wertrelevant sind.

Kartengrundlage: Liegenschaftskarten,
Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften Otterndorf,
Dienststelle: Katasteramt Osterholz-Scharmbeck
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers, als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

