



Besondere Bodenrichtwertkarte

„Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme der Stadt Wildeshausen für den Bereich Ahlhorner Straße / Brookbäke / Visbeker Straße / Westring“

- Anfangswerte -

Stichtag: 25.11.1999

Maßstab: 1 : 5 000

Herausgeber: Gutachterausschuß für Grundstückswerte
Katasteramt Wildeshausen
Im Hagen 2
27793 Wildeshausen
Tel.: 04431 / 84 - 436; Fax: 04431 / 84 - 404

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigungen gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.

Erläuterungen

Rechtsgrundlage

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

Bodenrichtwerte

Besondere Bodenrichtwerte können gemäß § 196 Abs. 1 Satz 5 BauGB auf Antrag der für den Vollzug des Baugesetzbuches zuständigen Behörden für einzelne Gebiete bezogen auf einen definierten Zeitpunkt ermittelt werden.

Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für Grundstücke eines Gebietes (einer Zone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf ein Grundstück, das für das jeweilige Gebiet (die jeweilige Zone) typisch ist (Richtwertgrundstück); in bebauten Gebieten bezieht er sich auf ein fiktiv unbebautes Grundstück.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von den Eigenschaften des definierten Richtwertgrundstückes (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksfläche oder -zuschnitt, Erschließungsbeitragsstand, Bodenbeschaffenheit oder spezielle Lage) können Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert bewirken.

Antragsberechtigte können nach § 193 BauGB Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen. Irgendwelche Ansprüche, vor allem gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwertangaben, noch aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen hergeleitet werden.

Dargestellt sind die von der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme unbeeinflussten Bodenrichtwerte (Anfangswerte) gemäß §§ 169 und 154 Abs. 2 BauGB.

Beschluß

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Oldenburg hat in seinen Sitzungen am 25.10.2001 und 25.04.2002 die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs.3 BauGB und den Bestimmungen der DVO-BauGB/BauGB-MaßnahmenG für den Stichtag 25.11.1999 ermittelt.

Die Bodenrichtwerte sind auf der Basis des Zustandes ermittelt worden der sich ergäbe, wenn eine Entwicklungsmaßnahme weder beabsichtigt noch durchgeführt würde. Wesentliche Grundlage hierfür sind der dem Gutachterausschuß bis zum Wertermittlungsstichtag vorgelegte rechtsverbindliche Flächennutzungsplan und die rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Schreibweise

Die Bodenrichtwerte für Bauland werden in der Form $\frac{\text{Bodenrichtwert in DM/m}^2}{\text{Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks}}$ angegeben, zum Beispiel:

$\frac{140 \text{ E}}{\text{W}}$	$\frac{110 \text{ E}}{\text{MI}}$	$\frac{35 \text{ E}}{\text{GE}}$	$\frac{35 \text{ E}}{\text{EW}}$	$\frac{25 \text{ E}}{\text{EG}}$	$\frac{4 \text{ E}}{*1}$	$\frac{2 \text{ E}}{*2}$
----------------------------------	-----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	----------------------------------	--------------------------	--------------------------

50: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

*1 : Bodenrichtwerte beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Umgrenzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen ist.

*2 : Bodenrichtwerte beziehen sich auf landwirtschaftlich genutzte Grundstücke, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Umgrenzung für ein geplantes Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen ist.

Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungsstand wenn er von baureifem Land bzw. Flächen der Land- und Forstwirtschaft abweicht:

R = Rohbauland E = Bauerwartungsland

Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach § 1 der Baunutzungsverordnung i.d.F. vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132)

W = Wohnbauflächen	M = Gemischte Bauflächen	G = Gewerbliche Bauflächen	S = Sonderbauflächen
	MI = Mischgebiet	GE = Gewerbegebiet	SO = Schule, Kindergarten

Entwicklungsbereiche

Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) wird durch eine Begleitlinie dargestellt; auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen durch Schriftzusatz

ENTW = vorgesehener Entwicklungsbereich

Der dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte Zustand wird gekennzeichnet durch :

A = Anfangswert, ohne Berücksichtigung der entwicklungsbedingten Wertänderungen
E = Endwert, unter Berücksichtigung der entwicklungsbedingten Wertänderungen