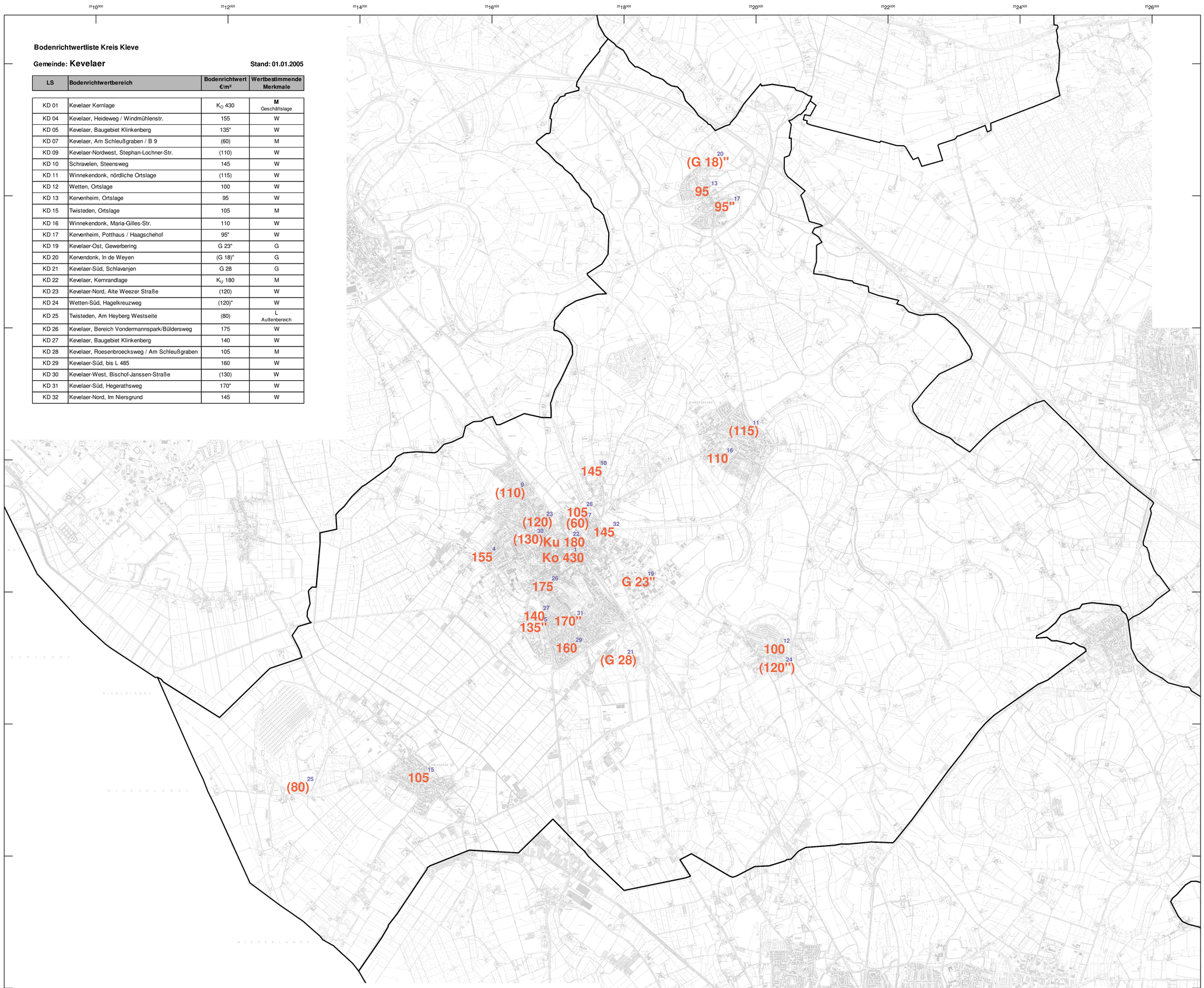
Bodenrichtwertliste Kreis Kleve

Gemeinde: Kevelaer **Stand: 01.01.2005**

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
KD 01	Kevelaer Kernlage	K_O 430	**M** Geschäftslage
KD 04	Kevelaer, Heideweg / Windmühlenstr.	155	W
KD 05	Kevelaer, Baugebiet Klinkenberg	135"	W
KD 07	Kevelaer, Am Schleußgraben / B 9	(60)	M
KD 09	Kevelaer-Nordwest, Stephan-Lochner-Str.	(110)	W
KD 10	Schravelen, Steensweg	145	W
KD 11	Winnekendonk, nördliche Ortslage	(115)	W
KD 12	Wetten, Ortslage	100	W
KD 13	Kervenheim, Ortslage	95	W
KD 15	Twisteden, Ortslage	105	M
KD 16	Winnekendonk, Maria-Gilles-Str.	110	W
KD 17	Kervenheim, Potthaus / Haagschehof	95"	W
KD 19	Kevelaer-Ost, Gewerbering	G 23"	G
KD 20	Kervendonk, In de Weyen	(G 18)"	G
KD 21	Kevelaer-Süd, Schlavanjen	G 28	G
KD 22	Kevelaer, Kernrandlage	K_U 180	M
KD 23	Kevelaer-Nord, Alte Weezer Straße	(120)	W
KD 24	Wetten-Süd, Hagelkreuzweg	(120)"	W
KD 25	Twisteden, Am Heyberg Westseite	(80)	L Außenbereich
KD 26	Kevelaer, Bereich Vondermannspark/Büldersweg	175	W
KD 27	Kevelaer, Baugebiet Klinkenberg	140	W
KD 28	Kevelaer, Roesenbroecksweg / Am Schleußgraben	105	M
KD 29	Kevelaer-Süd, bis L 485	160	W
KD 30	Kevelaer-West, Bischof-Janssen-Straße	(130)	W
KD 31	Kevelaer-Süd, Hegerathsweg	170"	W
KD 32	Kevelaer-Nord, Im Niersgrund	145	W



Kreis Kleve

Regierungsbezirk Düsseldorf

BODEN-RICHTWERTKARTE

für das Gebiet der

Stadt Kevelaer

(Aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Grundstückswerte je m²)

Stand 01.01.2005

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

Erläuterungen zu den Richtwerten

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in €/m². Es sind aufgrund der Kaufpreissammlung ermittelte durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke eines Gebietes mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Sie beziehen sich auf erschlossene, normal geformte Grundstücke. Die örtlich unterschiedlichen Erschließungsbeiträge für Kanal und Straße – die durchschnittlich je nach Aufwand 15,- bis 60,- €/m² betragen – sind enthalten.

Im einzelnen bezeichnen Richtwerte

ohne Buchstaben	Wohnbauflächen (Kleinsiedlungsgebiete, reine und allgemeine Wohngebiete) und gemischte Bauflächen – jedoch keine Geschäftslagen – mit ein- und zweigeschossiger Bebauung (Reihen-, Doppel-, Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis max. 600 m²; Grundstückstiefe um 35 m
mit >Ko<	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagequnst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenoberwert noch überschritten werden.
Mit >Ku<	Kernrandlage
Werte in (...)	Richtwerte, im Jahr 2004 nicht durch Kaufpreise belegt
mit >G<	Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden
1.000 m²	durchschnittliche Grundstücksgröße für diesen Richtwert

Ein Richtwert ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß baulicher Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe und Größe) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Richtwerte sind gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 und gemäß § 11 der Gutachterausschussordnung (GAVO NRW) vom 23.03.2004 durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve ermittelt, beschlossen und veröffentlicht worden.

Richtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Ackerland	mindere Bodenqualität	< 50 Punkte	**2,00 bis 2,90**
	bessere Bodenqualität	> 50 Punkte	**2,70 bis 3,90**
Grünland	je nach Eignung und Nutzung		**1,70 bis 3,15**

Die Richtwerte sind Bodenwerte in €/m². Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Verkehrsanbindung, Hof- und Ortsnähe, Form, Größe, Erschließungssituation, Oberflächengestalt, Milchkontingente, Flächenprämie, lokale oder regionale Nachfrage (Naturschutz, Auskiesung) – bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften wird der höchste angegebene Richtwert im Einzelfall noch überschritten

Richtwerte für Sondernutzungen im landwirtschaftlichen Bereich

		Werte in €/m²
Gärtnereiflächen	je nach Lage (Nordkreis/Südkreis)	**4,00 bis 6,00**

Das Wertniveau im Nordkreis betrifft überwiegend den unteren Richtwertrahmenbereich , während für den Südkreis mit den konzentriert vorzufindenden Gärtnereibetrieben rund um Walbeck, Straelen und Lüllingen eher der obere Rahmenbereich zutrifft.

Waldflächen	(einschließlich Aufwuchs)	**0,25 bis 0,80**

Bei Aufwuchs von wesentlichem Wert wird der obere Rahmenwert entsprechend überschritten.

Abbauland	(Sand- oder Auskiesungsflächen)	**8,00 bis 12,50**

Der Quadratmeterpreis setzt sich zusammen aus dem reinen Bodenwert für die landwirtschaftliche Fläche und der Wertkomponente für die zu entnehmenden Bodengüter, die überwiegend Sand oder Kies betreffen.

Wasserflächen	ohne besonderen Freizeitwert		**0,15 bis 0,65**
	mit besonderem Freizeitwert		**3,00 bis 14,50**

Zu den Gewässern mit besonderem Freizeitwert gehören insbesondere Angelgewässer, Badeseen, Hafengewässer oder kleinere Gewässer mit entsprechender Naherholungsnutzung.

Kleve, den 16.02.2005

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve

gez. Wilbert
(Vorsitzender)

0,0 0,6 1,2 1,8 2,4 3,0 km

Maßstab 1 : 25.000

Beispiel:

10 **Interner Lageschlüssel (LS)**

100 **Bodenrichtwert (BRW)**

Impressum:

Kartengrundlage der Karte: Deutsche Grundkarte (DGK) im Maßstab 1 : 5.000
Verantwortlich für die Thematik: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Kleve
Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigungen nur mit Erlaubnis des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Scannen sowie Speicherung auf Datenträger.