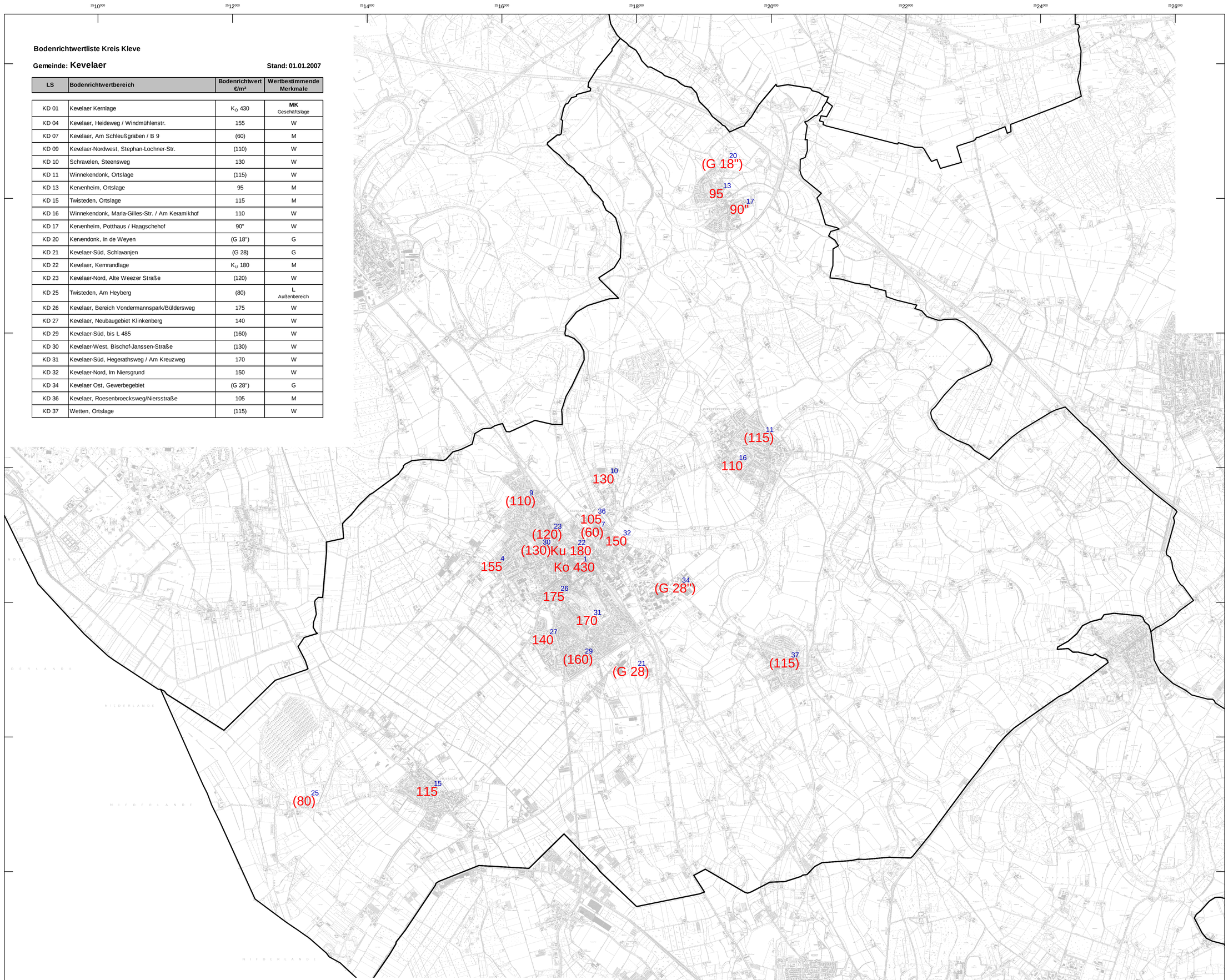
Bodenrichtwertliste Kreis Kleve

Gemeinde: Kevelaer **Stand: 01.01.2007**

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
KD 01	Kevelaer Kernlage	K_O 430	**MK** Geschäftslage
KD 04	Kevelaer, Heideweg / Windmühlenstr.	155	W
KD 07	Kevelaer, Am Schleußgraben / B 9	(60)	M
KD 09	Kevelaer-Nordwest, Stephan-Lochner-Str.	(110)	W
KD 10	Schravelen, Steensweg	130	W
KD 11	Winnekendonk, Ortslage	(115)	W
KD 13	Kervenheim, Ortslage	95	M
KD 15	Twisteden, Ortslage	115	M
KD 16	Winnekendonk, Maria-Gilles-Str. / Am Keramikhof	110	W
KD 17	Kervenheim, Potthaus / Haagschehof	90"	W
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 25	Twisteden, Am Heyberg	(80)	**L** Außenbereich
KD 26	Kevelaer, Bereich Vondermannspark/Büldersweg	175	W
KD 27	Kevelaer, Neubaugebiet Klinkenberg	140	W
KD 29	Kevelaer-Süd, bis L 485	(160)	W
KD 30	Kevelaer-West, Bischof-Janssen-Straße	(130)	W
KD 31	Kevelaer-Süd, Hegerathsweg / Am Kreuzweg	170	W
KD 32	Kevelaer-Nord, Im Niersgrund	150	W
KD 34	Kevelaer Ost, Gewerbegebiet	(G 28")	G
KD 36	Kevelaer, Roesenbroecksweg/Niersstraße	105	M
KD 37	Wetten, Ortslage	(115)	W



Kreis Kleve

Regierungsbezirk Düsseldorf

BODEN-RICHTWERTKARTE

für das Gebiet der

Stadt Kevelaer

(Aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Grundstückswerte je m²)

Stand 01.01.2007

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- und nicht freistehendes Einfamilienhaus) auf kleinem Grundstück bis 350 m² sowie bei freistehendem Einfamilienhaus bis 600 m² - Grundstückstiefe um 35 m
mit >Ko<	durchschnittliche Geschäftslagenwerte im Stadtkernbereich je nach Lagegunst (Nebenstraßen, Hauptgeschäftsstraßen). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m²) in bester Geschäftslage kann der obere Kernlagenoberwert noch überschritten werden.
Mit >Ku<	Kernrandlage (keine Geschäftslage)
Werte in (...)	Richtwerte, im Jahr 2006 nicht durch Kaufpreise belegt
Werte mit "	Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend
mit >G<	Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete), im Regelfall Veräußerungspreise der Städte und Gemeinden
mit >S<	Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)
mit >TG<	Gewerbe – „Tertiäre Nutzung" (Dienstleistung und Handel)
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	**2,10 bis 3,10**
	bessere Bodenqualität	> 50 Punkte	**2,70 bis 3,90**
Grünland	je nach Eignung und Nutzung		**1,60 bis 3,00**

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)	**3,50 bis 6,00**

Das Wertniveau betrifft überwiegend den unteren Richtwertrahmenbereich. Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften wird der höchste angegebene Richtwert im Einzelfall noch überschritten.

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 13,50**

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. Im Raum Stenden wird der Rahmenwert überschritten.

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 14.02.2007

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.