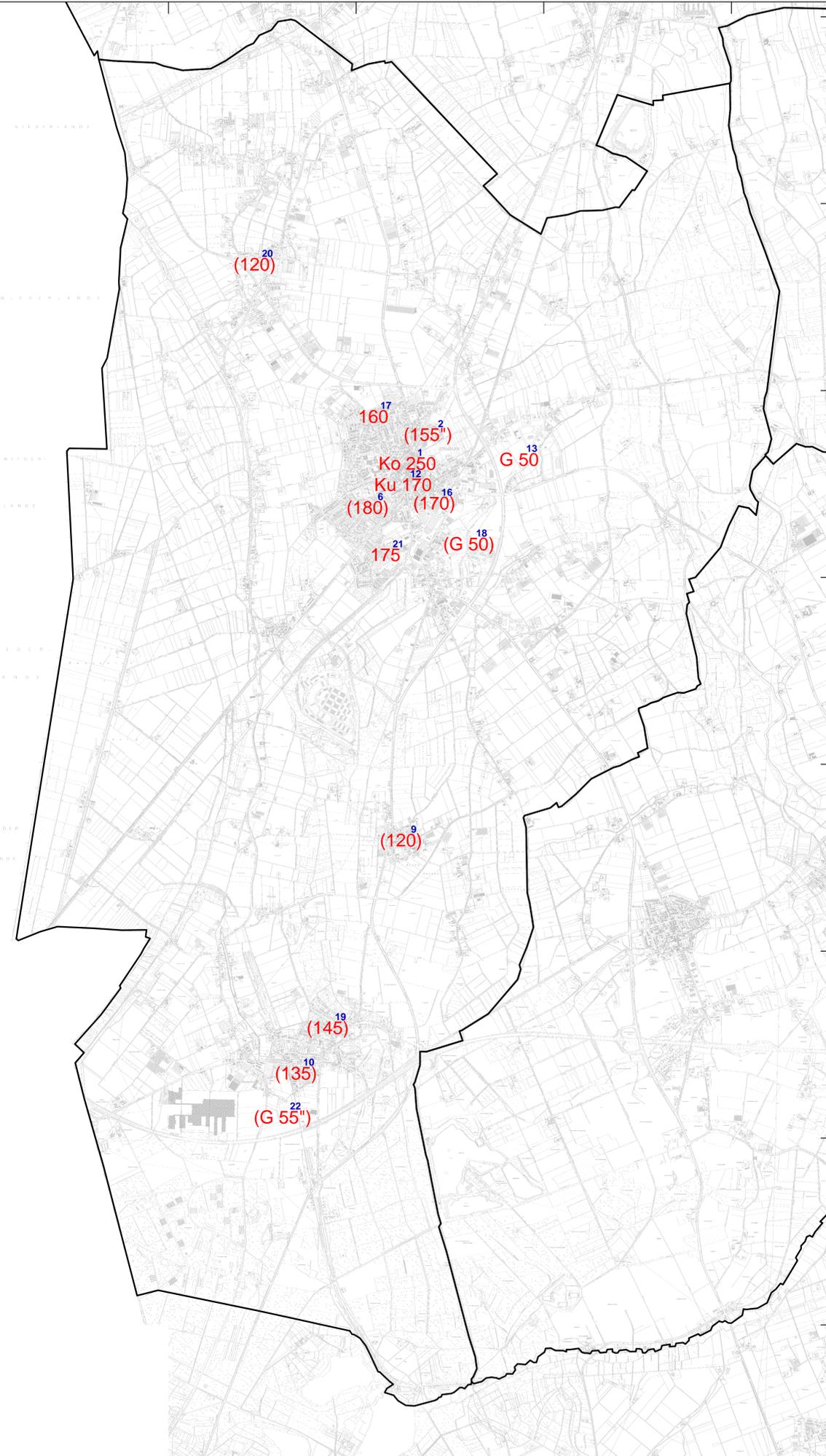


**Bodenrichtwertliste Kreis Kleve**

Gemeinde: **Straelen**

Stand: **01.01.2009**

LS	Bodenrichtwertbereich	Bodenrichtwert €/m²	Wertbestimmende Merkmale
ST 01	Straelen, Kernlage	K <sub>O</sub> 250	MK Geschäftslage
ST 02	Straelen, Glasweg / Gelderner Straße/Hornweg	(155 <sup>1</sup> )	W
ST 06	Straelen West, Römerstraße / St.-Anno-Str.	(180)	W
ST 09	Ortsteil Broeckhuysen	(120)	MD
ST 10	Herongen Süd, Slousweg, Pastor Hähnen Str.	(135)	W
ST 12	Straelen, Kernrandlage	K <sub>U</sub> 170	M
ST 13	Straelen, Hetzert / B221	G 50	G
ST 16	Straelen Ost, Gartenstraße / Josefstr.	(170)	W
ST 17	Straelen Nord, beidseitig Lingsforter Straße	160	W
ST 18	Straelen, An der Bleiche / B221	(G 50)	G
ST 19	Herongen-Ost, Ortskern	(145)	W
ST 20	Auwel, Schulweg	(120)	W
ST 21	Straelen, Alte Versteigerung	175	W
ST 22	Herongen, Gewerbegebiet Hoverstrasse	(G 55 <sup>1</sup> )	G



**Kreis Kleve**  
Regierungsbezirk Düsseldorf



**BODEN-  
RICHTWERTKARTE**

für das Gebiet der  
**Stadt Straelen**

Aus Kaufpreisen ermittelte  
durchschnittliche  
Grundstückswerte je m<sup>2</sup>

**Stand 01.01.2009**



**Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte im  
Kreis Kleve**

**Erläuterungen zu den Richtwerten**

Die Richtwerte sind Grundstückswerte in €/m<sup>2</sup>. 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,- €/m<sup>2</sup> betragen – sind enthalten.

Im einzelnen bezeichnen die 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 m<sup>2</sup> sowie bei freistehendem Einfamilienhaus bis 600 m<sup>2</sup> - Grundstückstiefe um 35 m
- mit > K < Kernlagewert in kleinerer Ortschaft ohne nennenswerter Geschäftslagenzunahme
- mit > Ko < oberer Geschäftslagenwert im Stadtkernbereich je nach Lage (Hauptgeschäftsstraße). Bei kleineren Grundstücken (ca. 150 m<sup>2</sup> und kleiner) in bester Geschäftslage kann der Kernlagewertwert noch überschritten werden.
- mit > Ka < Kernrandlage (keine Geschäftslage)
- Werte mit (..) angegebenen Richtwert im Jahr 2008 nicht durch Kaufpreise belegt, jedoch ggf. sachverständig und marktgerecht angepasst
- Werte mit \* Richtwerte ausschließlich aus kommunalen Verkäufen resultierend
- mit >G< Gewerbliche Bauflächen (Gewerbe- und Industriegebiete)
- mit >TG< Gewerbe – „Tertiäre Nutzung“ (Dienstleistung und Handel)
- mit >S< Sonderbauflächen (Wochenendhausgebiete)
- 1.000 m<sup>2</sup> 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 Grundstücksgröße 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 3,20**  
bessere Bodenqualität > 50 Punkte **2,70 bis 4,10**
- Grünland** je nach Eignung und Nutzung **1,60 bis 3,00**

Die Richtwerte sind Bodenwerte in €/m<sup>2</sup>. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften – wie Verkehrsanbindung, Hof- und Ortsruhe, 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 obere Rahmenwert im Einzelfall noch überschritten.

**Richtwerte für Sondernutzungen im landwirtschaftlichen Bereich**

- Gärtnerflächen** je nach Lage (Nordkreis/Südkreis) Werte in €/m<sup>2</sup> **4,50 bis 7,00**
- Das Bodenrichtwertniveau im Nordkreis betrifft überwiegend den unteren Rahmenwert. Bei günstigem Zusammentreffen mehrerer wertbestimmender Eigenschaften wird der obere Rahmenwert im Einzelfall noch überschritten.

**Waldflächen** (einschließlich Aufwuchs) **0,30 bis 0,90**  
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 obere Rahmenwert deutlich 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 10.02.2009  
Der Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte  
im Kreis Kleve

gez. Wilbert  
(Vorsitzender)



**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, Scanner sowie Speicherung auf Datenträger.