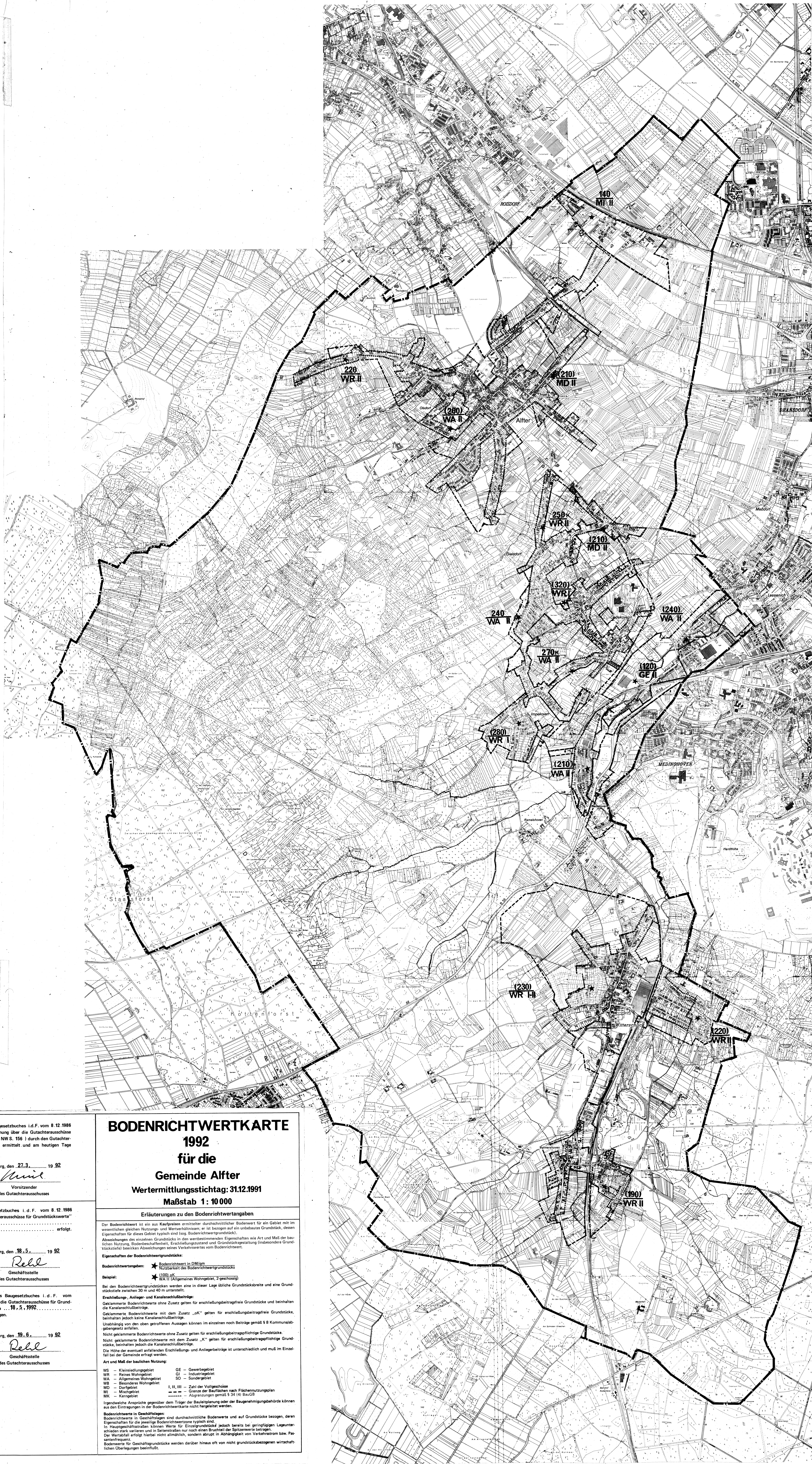




Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und gemäß § 11 (1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 (GV. NW S. 156) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und am heutigen Tage beschlossen worden.

Siegburg, den 27.3.1992
Müller
Vorsitzender
des Gutachterausschusses

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 ist am 15.5.1992 erfolgt.

Siegburg, den 18.5.1992
Rehl
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

Diese Bodenrichtwertkarte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 und gemäß § 11 (4) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 in der Zeit vom 18.5.1992 bis 17.9.1992 öffentlich ausgelegen.

Siegburg, den 19.9.1992
Rehl
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE 1992 für die Gemeinde Alfter Wertermittlungstichtag: 31.12.1991 Maßstab 1: 10 000

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertangaben

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzung- und Verhältnisse; er ist bezogen auf ein unbelastetes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück).
Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den bestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben: **Bodenrichtwert in DM/qm**
Nutzungswert des Bodenrichtwertgrundstücks
Beispiel: **1200 OK**
WA II (Allgemeines Wohngebiet, 2. Geschoss)

Bei den Bodenrichtwertangaben werden eine in dieser Lage übliche Grundstücksbreite und eine Grundstückstiefe zwischen 30 m und 40 m unterstellt.

Erschließung, Anlieger- und Kanalanschlussbeiträge:
Gekennzeichnete Bodenrichtwerte ohne Zusatz „OK“ gelten für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke und beinhalten die Kanalanschlussbeiträge.

Gekennzeichnete Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „OK“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalanschlussbeiträge.

Unabhängig von den oben getroffenen Aussagen können im einzelnen noch Beiträge gemäß § 8 Kommunalabgabengesetz anfallen.

Nicht gekennzeichnete Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Nicht gekennzeichnete Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „OK“ gelten für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalanschlussbeiträge.

Die Höhe der eventuell anfallenden Erschließungs- und Anliegerbeiträge ist unterschiedlich und muß im Einzelfall bei der Gemeinde erfragt werden.

Art und Maß der baulichen Nutzung:

WS – Kleinsiedlungsgebiet
WR – Reines Wohngebiet
WA – Allgemeines Wohngebiet
WB – Besonderes Wohngebiet
MD – Dorfgebiet
MI – Mischgebiet
MK – Kerngebiet
GE – Gewerbegebiet
GI – Industriegebiet
SO – Sondergebiet

I, II, III – Zahl der Vollgeschosse
— — — — — Grenz der Bauflächen nach Flächennutzungsplan
..... Abgrenzung gemäß § 34 (4) BauGB

Irgendwelche Ansprüche gegenüber dem Träger der Bauplanung oder der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Bodenrichtwerte in Geschäftslagen:
Bodenrichtwerte in Geschäftslagen sind durchschnittliche Bodenwerte und auf Grundstücke bezogen, deren Eigenschaften für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind.
In Hauptgeschäftslagen können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenlagen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte umfassen.
Der Wertefall erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsstrom bzw. Passantenfrequenz.
Bodenwerte für Geschäftgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.