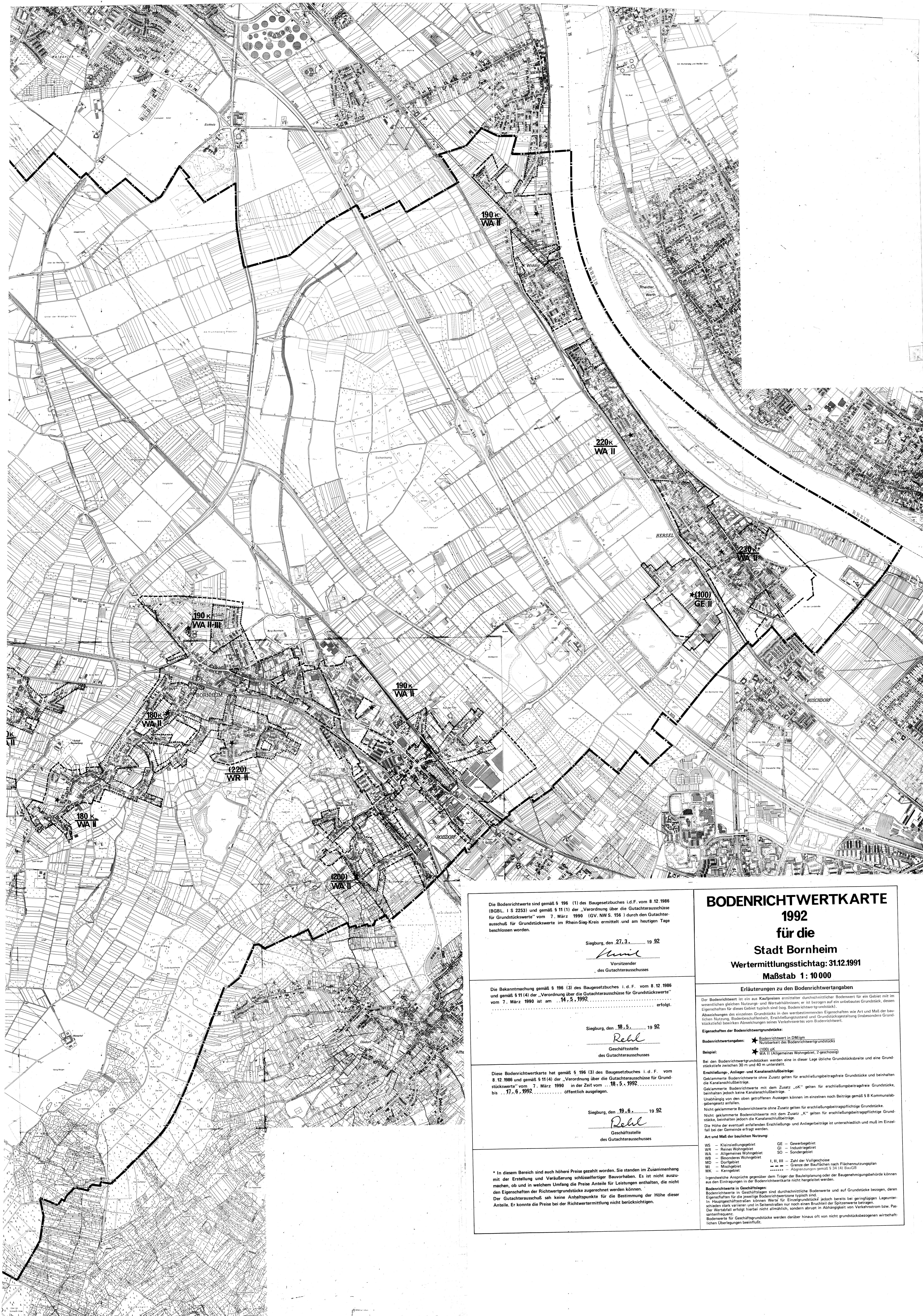




Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches i.d.F. vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) und gemäß § 11 (1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückspreise“ vom 7. März 1990 (GV. NW S. 156) durch den Gutachterausschuß für Grundstückspreise im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und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

Siegburg, den 27.3.1992

Mühl
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 Grundstückspreise“ vom 7. März 1990 ist am 14.5.1992 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 Grundstückspreise“ vom 7. März 1990 in der Zeit vom 18.5.1992 bis 17.6.1992 öffentlich ausgelegen.

Siegburg, den 19.6.1992

Rehl
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

* In diesem Bereich sind auch höhere Preise gezahlt worden. Sie standen im Zusammenhang mit der Erstellung und Veräußerung schlüsselfertiger Bauvorhaben. Es ist nicht auszumachen, ob und in welchem Umfang die Preise Anteile für Leistungen enthalten, die nicht den Eigenschaften der Richtwertgrundstücke zugerechnet werden können. Der Gutachterausschuß sah keine Anhaltspunkte für die Bestimmung der Höhe dieser Anteile. Er konnte die Preise bei der Richtwertermittlung nicht berücksichtigen.

BODENRICHTWERTKARTE

1992

für die

Stadt Bornheim

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 Nutzungs- und Verhältnissen; er ist bezogen auf ein unbebautes Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsart und Grundstücksgröße (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben: ★ Bodenrichtwert in DM/qm

Nutzbarkeit des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiel: ★ 1000,-/qm

WA II (allgemeines Wohngebiet, 2-geschossig)

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

Erschließungs-, Anlieger- und Kanalschlußbeiträge:

Gekennzeichnete Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbefreite Grundstücke und beinhalten die Kanalschlußbeiträge.

Gekennzeichnete Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „oK“ gelten für erschließungsbefreite Grundstücke, beinhalten jedoch keine Kanalschlußbeiträge.

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

Nicht gekennzeichnete Bodenrichtwerte ohne Zusatz gelten für erschließungsbefreite Grundstücke.

Nicht gekennzeichnete Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „oK“ gelten für erschließungsbefreite Grundstücke, beinhalten jedoch die Kanalschlußbeiträge.

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 – Besondere Wohngebiete

MD – Dorfgebiet

MI – Mischgebiet

MK – Kerngebiet

GE – Gewerbegebiet

GI – Industriegebiet

SO – Sondergebiet

I, II, III – Zahl der Vollgeschosse

— — — — — Grenze der baulichen nach Flächennutzungsplan

— — — — — Abgrenzung gemäß § 34 (4) BauZG

— — — — — Kerngebiet

Grundwerte sind gegenüber dem Träger der Bauleitplanung 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.

Eigenschaften für die jeweilige Bodenrichtwertzone typisch sind: Lage, Größe, Bauart, Zustand, etc.

In Hauptgeschäftsstraßen können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen.

Der Wertebereich erfolgt hierbei nicht allmählich, sondern abrupt in Abhängigkeit vom Verkehrsstrom bzw. der Anliegerfrequenz.

Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflußt.