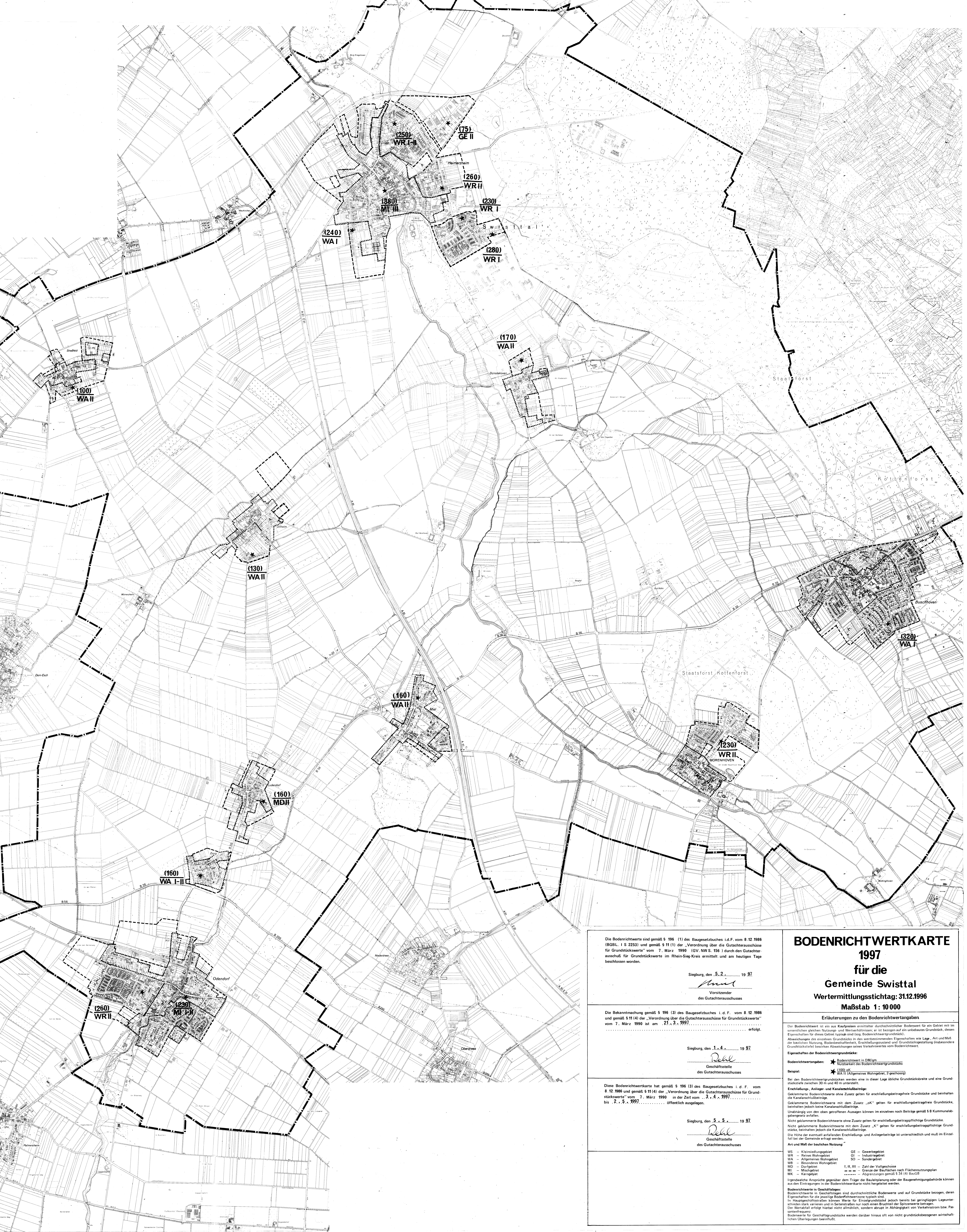




Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 (1) der Baugesetzbuches i. d. F. vom 8.12.1986 (BGBL. I S. 2253) und gemäß § 11 (1) der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte“ vom 7. März 1990 (GV. NW S. 156) durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Rhein-Sieg-Kreis ermittelt und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

Siegburg, den 5.2.1997

[Signature]
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 21.3.1997 erfolgt.

Siegburg, den 1.4.1997

[Signature]
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 3.4.1997 bis 2.9.1997 öffentlich ausgelegt.

Siegburg, den 5.5.1997

[Signature]
Geschäftsstelle
des Gutachterausschusses

BODENRICHTWERTKARTE 1997

für die Gemeinde Swisttal

Wertermittlungstichtag: 31.12.1996

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 (vgl. Bodenrichtwertgrundstück).

Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den vorliegenden Eigenschaften wie Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erhaltungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe) bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Eigenschaften der Bodenrichtwertgrundstücke:

Bodenrichtwertangaben: **★** Bodenrichtwert in DM/m²
Nutzart des Bodenrichtwertgrundstücks

Beispiel: **★** (100) „K“
§ 10 (1) „K“ (Allgemeines Wohngebiet, 2 geschosst)

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 „K“ gelten für erschließungsbefreite Grundstücke und beinhalten die Kanalschlußbeiträge.

Gekennzeichnete Bodenrichtwerte mit dem Zusatz „K“ 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 „K“ 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:

IS	– Kleinsiedlungsgebiet	GE	– Gewerbegebiet
WR	– Reines Wohngebiet	GI	– Industriegebiet
WA	– Allgemeines Wohngebiet	SO	– Sondergebiet
WB	– Besondere Wohngebiet		
MD	– Dorfgebiet	I, II, III	– Zahl der Vollgeschosse
MI	– Mietsgebiet	==	– Grenze der Baulichen nach Flächennutzungsplan
MK	– Kerngebiet	-----	– Abgrenzung gemäß § 34 (4) BauGB

Typischerweise: Ansprüche 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.
In Hauptgeschäftsstraßen können Werte für Einzelgrundstücke jedoch bereits bei geringfügigen Lageunterschieden stark variieren und in Seitenstraßen nur noch einen Bruchteil der Spitzenwerte betragen.
Der Wertstuf erfolgt hierbei nicht stufenförmig, sondern abrupt in Abhängigkeit von Verkehrsmengen bzw. Passantenfrequenz.
Bodenwerte für Geschäftsgrundstücke werden darüber hinaus oft von nicht grundstücksbezogenen wirtschaftlichen Überlegungen beeinflusst.