Bodenrichtwertkarte

Sanierung Stadt Schöningen

„Stadtzentrum“

Anfangswerte und Endwerte

Stichtag: 01 .09.2017

Maßstab: 1: 2.000

Niedersachsen

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen
Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg
- Geschäftsstelle –
beim Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Braunschweig-Wolfsburg

Erläuterungen

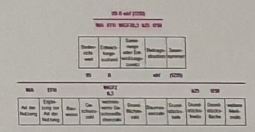
Rechtsgrundlage
§§ 192 - 199 Baugesetzbuch (BauGB), § 21 Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB).

Bodenrichtwerte
Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Braunschweig-Wolfsburg hat die in dieser Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte gemäß § 193 Abs.3 BauGB und den Bestimmungen der DVO-BauGB für den Stichtag 01.09.2017 in €/m² ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definierten Zustandsmerkmalen (Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Eigentümer, Inhaber anderer Rechte am Grundstück, Behörden und Gerichte gem. § 193 BauGB ein Gutachten über den Verkehrswert beim Gutachterausschuss in Auftrag geben.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung oder den Baugenehmigungsbehörden, können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Schreibweise



Der Bodenrichtwert ist als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben. Im Kartenbild sind die weiteren Bodenrichtwertinformationen in verkürzter Form dargestellt.

Entwicklungszustand

B = baureifes Land R = Rohbauland E = Bauerwartungsland SF = Sonstige Flächen

Beitragssituation

Keine Angabe: Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB sowie Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes nicht bzw. nicht mehr erhoben werden.

ebf: Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen für die vorhandenen Anlagen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB und Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB nicht bzw. nicht mehr, aber Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes noch erhoben werden können.

ebpf: Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baugrundstücke, bei denen Erschließungsbeiträge i. S. des § 127 Abs. 2 BauGB, Kostenerstattungsbeiträge für Ausgleichsmaßnahmen nach § 135 a BauGB sowie Abgaben nach dem Nds. Kommunalabgabengesetzes noch erhoben werden können.

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU / EU = Sanierungsunbeeinflusster / Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

SB / EB = Sanierungsbeeinflusster / Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

Die Begrenzung förmlich festgelegter Gebiete nach dem Zweiten Kapitel BauGB (Besonderes Städtebaurecht) wird durch eine Begleitlinie dargestellt; auf den Verfahrensgrund wird hingewiesen durch Schriftzusatz:

San = Sanierungsgebiet Entw = Entwicklungsbereich

Art der baulichen Nutzung

Bauflächen:

W = Wohnbauflächen	M = Gemischte Bauflächen	G = Gewerbliche Bauflächen	S = Sonderbauflächen
WS = Kleinsiedlungsgebiet	MD = Dorfgebiet	GE = Gewerbegebiet	SE = Sondergebiet f. Erholung
WR = Reines Wohngebiet	MI = Mischgebiet	GI = Industriegebiet	SO = Sonstiges Sondergebiet
WA = Allg. Wohngebiet	MK = Kerngebiet		GB = Baufläche f. Gemeinbedarf
WB = Besond. Wohngebiet			

Grenze der Bodenrichtwertzone

Grenze des Sanierungsgebietes

Die vorstehend genannten Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur enthalten, wenn sie örtlich wertrelevant sind.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig- Wolfsburg
bei dem Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) – Regionaldirektion Braunschweig- Wolfsburg -

Nebenstelle: Katasteramt Gifhorn Am Schloßgarten 6 38 518 Gifhorn
Tel.: 05371-897 225 Fax: 05371-897 238 E-Mail: gaq-bs-wob@lgln.niedersachsen.de