

0

Bodenrichtwertkarte der Anfangswerte
nach § 196 des Baugesetzbuches
für das Sanierungsgebiet Nr. 5
"Quartier Rosenplatz" in Osnabrück
Wertermittlungsstichtag 20.03.2014

Die in dieser Karte ausgewiesenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf Grundstücke in dem Zustand, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre. Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetreten sind, werden nur insoweit berücksichtigt, als der Betroffene diese Werterhöhung durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat. Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen (§ 153 und 154 BauGB).

Erläuterungen

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. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf normale Baugrundverhältnisse und mit Schadstoffen (Altlasten) nicht belasteten Grund und Boden.

Schreibweise

Die Bodenrichtwerte für Bauland werden in der Form $\frac{\text{Bodenrichtwert in EUR/m}^2}{\text{Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks}}$

angegeben, zum Beispiel:

120 WA o II 600	80 SB W 0,4	120 SU MI	35ebpf GE1 6,0*	45 R W	25 E W
--------------------	----------------	--------------	--------------------	-----------	-----------

Angaben im Zähler:

80: erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

35ebpf: erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz.

Sanierungsgebiete / Entwicklungsbereiche

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

Der dem Bodenrichtwert zugrunde gelegte Zustand wird gekennzeichnet durch :

SU = Sanierungsunbeeinflusster Anfangswert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB = Sanierungsbeeinflusster Endwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Angaben im Nenner:

Zustandsmerkmale des Richtwertgrundstücks

Die Bodenrichtwerte gelten für baureifes Land; soweit ein anderer Entwicklungsstand vorliegt, wird er gekennzeichnet durch:

R = Rohbauland E = Bauerwartungsland

Die folgenden großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung

W = Wohnbauflächen	M = Gemischte Bauflächen	G = Gewerbliche Bauflächen	S = Sonderbauflächen
WS = Kleinsiedlungsgebiet	MD = Dorfgebiet	GE = Gewerbegebiet	SO1 = Sondergebiet, das der Erholung dient
WR = Reines Wohngebiet	MI = Mischgebiet	GE1 = Gewerbegebiet (Produzierendes Gewerbe)	SO2 = Sonstiges Sondergebiet
WA = Allgemeines Wohngebiet	MK = Kerngebiet	GE2 = Gewerbegebiet (Dienstleistung)	GB = Bauflächen für Gemeinbedarf
WB = Besonderes Wohngebiet		GI = Industriegebiet	

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

o = offene Bauweise g = geschlossene Bauweise a = abweichende Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

- Geschosszahl (römische Zahl), z.B. II = 2-geschossige Bebauung

- Geschossflächenzahl: z.B. 0,4 Geschossfläche = 40 % der Grundstücksfläche, oder

Baumassenzahl: z.B. 6,0* Baumasse = 6 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Die vorstehend genannten Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur enthalten, wenn sie sich als wertrelevant erwiesen haben.

Beschluss

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat die in dieser Karte aufgeführten Bodenrichtwerte gemäß § 196 BauGB am 20.03.2014 zum Wertermittlungsstichtag 20.03.2014 ermittelt.

Preuß	(Vorsitzender)	
Bitter	(Gutachter)	Hanisch (Gutachter)
Lange	(Gutachter)	Rolfes (Gutachter)