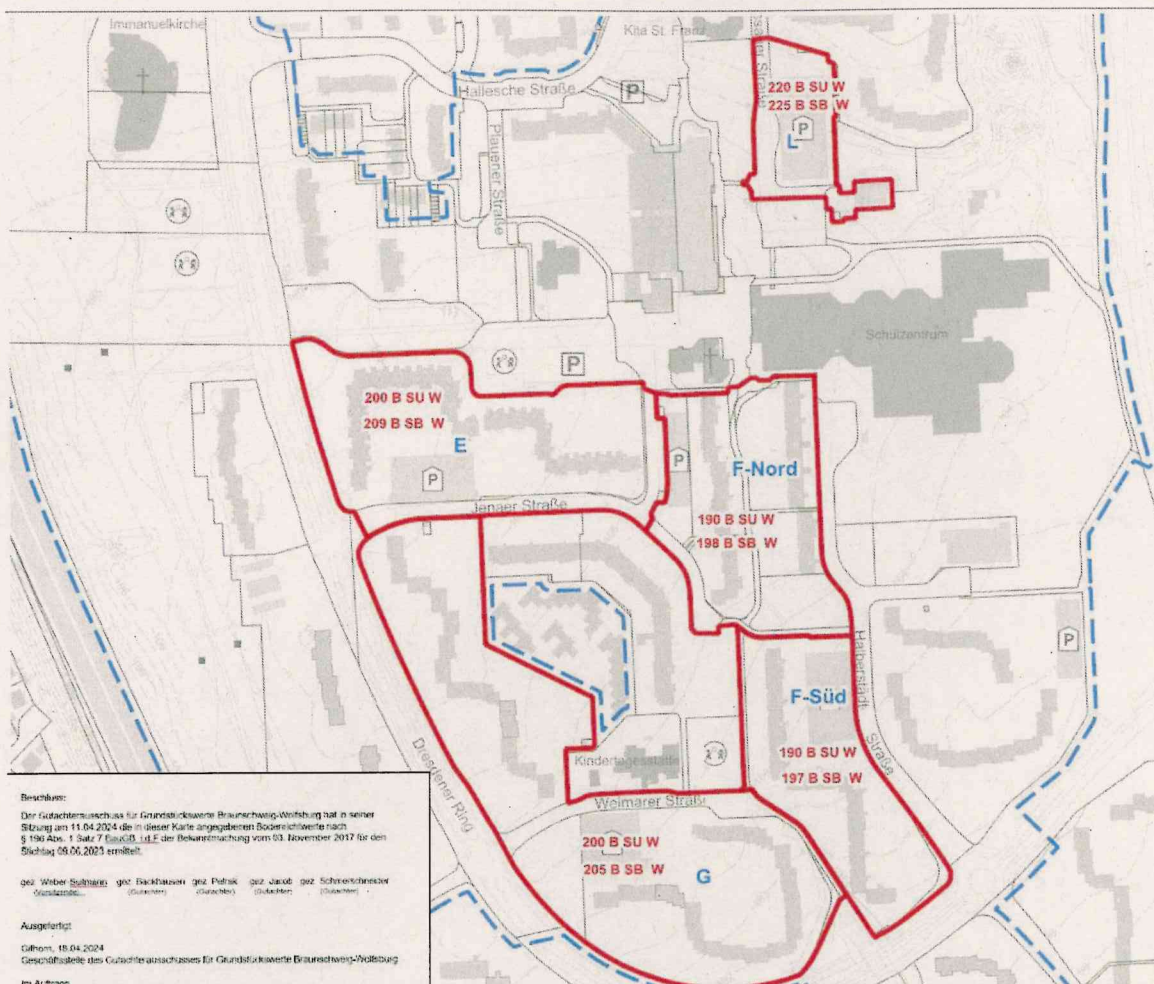


## Anlage 1 – Besondere Bodenrichtwertkarte 1:3000 inkl. Legende



## Legende zur Bodenrichtwertkarte Bauland

Herausgeber: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Niedersachsen

### Rechtsgrundlagen

#### Baugesetzbuch (BauGB)

Niedersächsische Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (DVO-BauGB), Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV), Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL)

#### Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Absatz 5 BauGB vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte nach den Bestimmungen des BauGB und der ImmoWertV ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden zum Stichtag 09.06.2023 ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück).

Der Bodenrichtwert enthält keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Absatz 1 Satz 2 BauGB). Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

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



**Schreibweise**

Die Bodenrichtwerte werden gemäß der Bodenrichtwertrichtlinie in analogen Karten in folgender Form angegeben:

95 B ebf (1255)

WA EFH WGFZ0,3 b25 f750

Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz	Beitragssituation	Zonennummer
----------------	---------------------	-------------------------------------	-------------------	-------------

95 B ebf (1255)

WA		EFH		WGFZ 0,3			b25		f750	
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosshöhe	wertrelevante Geschosshöhe	Grundflächenzahl	Baumstammzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstückfläche	weitere Merkmale

Der Bodenrichtwert ist als Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche angegeben, bei Stichtagen vor dem 01.01.2002 in DM/m². 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

MU = Urbanes Gebiet

Die Bauflächen können durch folgende Ergänzung zur Art der Nutzung weiter spezifiziert sein:

EFH = Ein- u. Zweifamilienhäuser

LAD = Läden (eingeschossig)

MFH = Mehrfamilienhäuser

EKZ = Einkaufszentren

GH = Geschäftshäuser (mehrgeschossig)

MES = Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen

WGH = Wohn- und Geschäftshäuser

BI = Bildungseinrichtungen

BGH = Büro- und Geschäftshäuser

MED = Gesundheitseinrichtungen

BH = Bürohäuser

HAF = Hafen

PL = Produktion und Logistik

GAR = Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser

WO = Wochenendhäuser

MIL = Militär

FEH = Ferienhäuser

LP = landwirtschaftliche Produktion

FZT = Freizeit und Touristik

ASB = Außenbereich

Sonstige Flächen:

PG = private Grünfläche

WF = Wasserfläche



KGA	= Kleingartenfläche	FP	= Flughäfen, Flugplätze
FGA	= Freizeitgartenfläche	PP	= priv. Parkpl., Stellplatz
CA	= Campingplatz	LG	= Lagerfläche
SPO	= Sportfläche	AB	= Abbauland
SG	= sonstige private Fläche	GF	= Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
FH	= Friedhof	SN	= Sondernutzungsfläche

Abbauland kann durch folgende Ergänzung zur Art der Nutzung weiter spezifiziert sein:

SND	= Abbauland von Sand und Kies
TON	= Abbauland von Ton und Mergel
TOF	= Abbauland von Torf
STN	= Steinbruch
KOH	= Braunkohletagebau

Die **Bauweise** wird beschrieben durch:

o	= offene Bauweise	eh	= Einzelhäuser	rh	= Reihenhäuser
g	= geschlossene Bauweise	ed	= Einzel- u. Doppelhäuser	rm	= Reihemittelhäuser
a	= abweichende Bauweise	dh	= Doppelhaushälften	re	= Reihenendhäuser

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

II	= Geschosszahl (römische Ziffer),	z.B. II	= 2-geschossige Bebauung
WGFZ	= Wertrelevante Geschossflächenzahl,	z.B. WGFZ0,4	= 0,4 m <sup>2</sup> Geschossfläche je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
BMZ	= Baumassenzahl,	z.B. BMZ6,0	= 6 m <sup>3</sup> Baumasse je m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

Weitere **Angaben zum Richtwertgrundstück:**

t	= Grundstückstiefe in Metern	z.B. t30	= 30 m Grundstückstiefe
b	= Grundstücksbreite in Metern	z.B. b20	= 20 m Grundstücksbreite
f	= Grundstücksfläche in Quadratmetern	z.B. f600	= 600 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche

Die vorstehend genannten Zustandsmerkmale sind in der jeweiligen Bodenrichtwertdefinition nur enthalten, wenn sie örtlich wertrelevant sind. Zur Berücksichtigung von Wertunterschieden, die auf Abweichungen von den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks beruhen, sind ggf. Umrechnungstabellen anzuwenden oder Zu- bzw. Abschläge bei der jeweils zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zu erfragen.

Kartengrundlagen:

Amtliche Geobasisdaten der Nds. Vermessungs- und Katasterverwaltung

Herausgeber: Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Digitale Topographische Karte 1:200.000

Herausgeber: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG)

Diese Präsentation und die ihr zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet.

#### **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Braunschweig-Wolfsburg**

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

Am Schloßgarten 6, 38518 Gifhorn

Tel. 05371 72489-40 Fax: 05371 7248963

E-Mail: [gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de](mailto:gag-bs-wob@lgl.niedersachsen.de) Web: [www.gag.niedersachsen.de](http://www.gag.niedersachsen.de)

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Die Verwertung für nichteigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe sind nur mit Erlaubnis des Herausgebers gestattet.



**Niedersachsen**