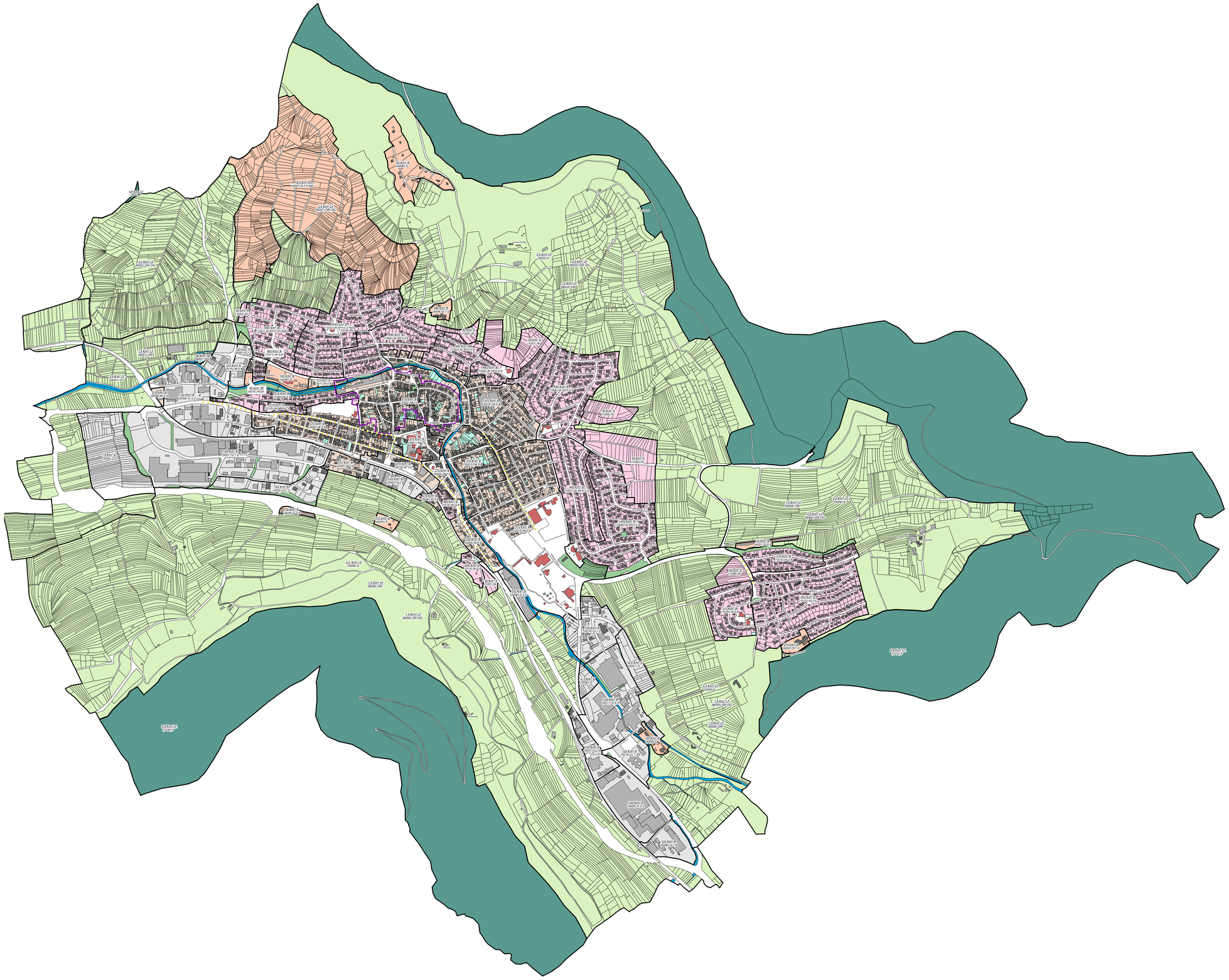
Gemeinde Dettingen an der Erms - Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2018



1:7.000 [DIN A0]

0 0,25 0,5 1 Kilometer

N

Darstellung:

Die Richtwertzonen werden durch eine schwarze Linie begrenzt und haben eine Zonennummer. Für die Nutzungen Acker (A) und Grünland (GR) kann es deckungsgleiche Zonen geben. Der Bodenrichtwert wird für jede Bodenrichtwertzone nach folgendem Schema dargestellt:

400 €/m² B
(1001) W EFH 1,0 f500

- Bodenrichtwert
- Entwicklungszustand (B = baureifes Land, R = Rohbauland, E = Bauerwartungsland, SF = sonstige Flächen, LF= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft)
- Grundstücksfläche
- Geschossflächenzahl (GFZ) ± 0,2
- Ergänzung zur Art der Nutzung
- Art der baulichen oder sonstigen Nutzung
- Zonennummer

Zeichenerklärung

- Sanierungsgebiet "Ortsmitte III"
- Richtwertzonengrenzen
- Besondere Verkehrsbelastung
- Wohngebiete (W)
- Mischgebiete (M)
- Gewerbegebiete (G)
- Sondergebiete (S)
- Private Grünflächen (PG); Gartenland in bebauten Gebieten (Bodenrichtwert: 45 €/m²)
- Öffentliche Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen (A, GR, GR OG)
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)

Gemeinde Dettingen an der Erms

Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2018

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Gemeinde Dettingen an der Erms aus den gesammelten Kaufpreisen und aufgrund seiner Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt beschlossen. Die Werte sind auf den Wertermittlungsstichtag 31.12.2018 bezogen.

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für den Grund und Boden. Sie werden in Euro pro Quadratmeter (€/m²) für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke (LF), Bauerwartungsland (E), Rohbauland (R), baureifes Land (B) und sonstige Flächen (SF) angegeben. Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarfs-, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) wird kein Bodenrichtwert angegeben. Größere Gemeinbedarfsgrundstücke, die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Verkehrswege sind in der Karte als weiße Flächen dargestellt.

Bei Bodenrichtwerten für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft ist der Aufwuchs nicht enthalten. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen sind im Bodenrichtwert nicht enthalten, jedoch die Beiträge nach dem Kommunal-Abgabengesetz (KAG BW) und ggf. Kostenerstattungsbeträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten). Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke (Aussiedlerhöfe), kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden. Im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte III" gelten besondere Bodenrichtwerte. Diese sind in einer gesonderten Karte bei der Gemeindeverwaltung einzusehen. Innerörtliches Gartenland (Mehrflächen) sind in der Bodenrichtwertkarte nachrichtlich dargestellt.

Die ausgewiesenen Bodenrichtwertzonen sind Bereiche, für deren Grundstücke im Wesentlichen die gleichen, allgemeinen Wertverhältnisse gelten. Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone können vom jeweiligen Bodenrichtwert abweichende Bodenwerte haben. Für die Richtwertzonen werden als wertbestimmende Grundstücksmerkmale die Nutzungsart im Außenbereich (A = Ackerland, GR = Grünland, GR OG = Grünland Obstanbau, F = forstwirtschaftliche Fläche), für sonstige Flächen (PG = Private Grünfläche, KGA = Kleingartenfläche) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Sondergebiet (W, M, G, S) und ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung als Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben. Für die Geschossflächenzahlen gilt eine Spanne von +/- 0,2 der in der Karte enthaltenen Angabe. Bei Wohnbaugrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann erfahrungsgemäß von einer Minderung des Bodenrichtwerts um 5% ausgegangen werden. Grundstücke, die in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg im Bereich eines hundertjährigen Hochwassers liegen (HQ_{100}), können Bodenwerte unter dem Niveau der Bodenrichtwerte der jeweiligen Bodenrichtwertzone haben.

Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche, sie haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten.

Stand 24.09.2019 **Der Gutachterausschuss Dettingen an der Erms**

Grundlage: Geobasisdaten

LGL, www.lgl-bw.de

Stand: 2019

Planbearbeitung:

Dr. Koch
Immobilienbewertung GmbH