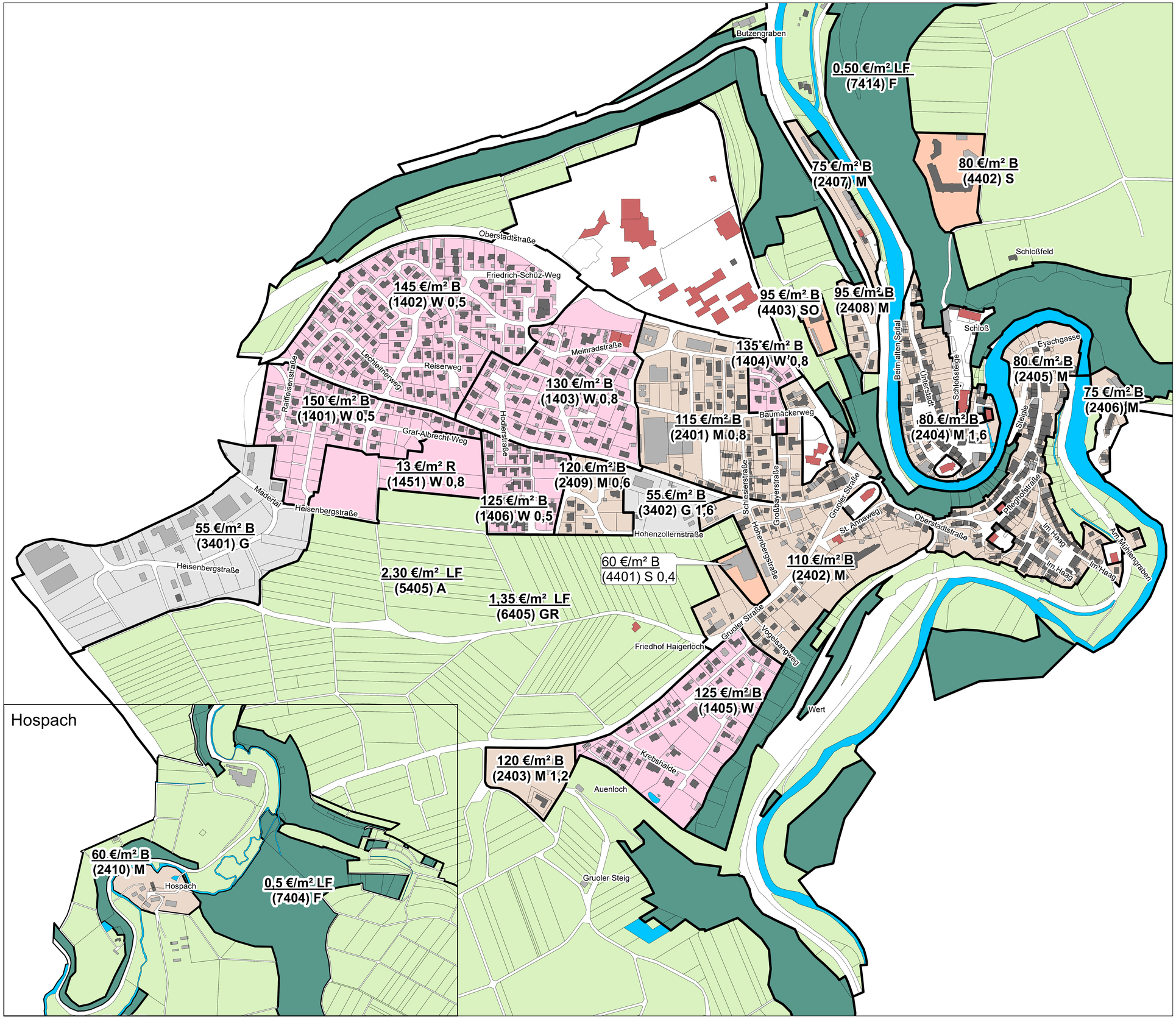
HAIGERLOCH - Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2018



1:2.500 [DIN A0]

0 0,125 0,25 0,5 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:

130 €/m² B
(1201) W 0,5

- 130 €/m² — Bodenrichtwert
- B — Entwicklungszustand (B = baureifes Land, R = Rohbauland, E = Bauerwartungsland, SF = sonstige Flächen, LF = Flächen der Land- und Forstwirtschaft)
- W — Art der baulichen oder sonstigen Nutzung
- 0,5 — Geschossflächenzahl (GFZ) ± 0,2
- 1201 — Zonennummer

Zeichenerklärung

- Richtwertzonengrenzen
- Wohngebiete (W)
- Mischgebiete (M)
- Gewerbegebiete (G)
- Sondergebiete (S)
- Landwirtschaftliche Flächen (A, GR)
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)

Stadt Haigerloch

Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2018

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Haigerloch 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 aus der Zoneneinteilung 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.

In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Der Bodenrichtwert bezieht sich in Haigerloch und den dazugehörigen Stadtteilen auf vollerschlossene Grundstücke. Darunter sind die Beiträge nach dem Kommunal-Abgabengesetz (KAG BW) und ggf. Kostenerstattungsbeträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Vorhandensein der Anschlüsse der Grundstücke an die Wasserver- und Abwasserentsorgung, ggf. an die Gasleitung, die Stromversorgung und Telekommunikation zu verstehen. Die Erschließung bezieht sich lediglich auf die Grundstücke und nicht auf die aufstehende Bebauung (Hausanschlüsse). Für nachträglich geteilte Grundstücke im innerörtlichen Bereich, auf denen eine Vollerschließung im o.g. Sinne nicht gegeben oder nicht mehr intakt oder ordnungsgemäß nutzbar ist, muss der Wert der fehlenden Anschlüsse vom Bodenrichtwert in Abzug gebracht werden. Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen sowie Bepflanzungen sind im Bodenrichtwert nicht enthalten. 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 Bodenrichtwertzone des alten Ortskerns, mit einem Abschlag von 40% zugrunde gelegt werden. Bodenwerte für private Grünflächen sowie innerörtliches Gartenland können vom Bodenrichtwert benachbarter Bodenrichtwertzonen für baureifes Land abweichen. Bei Bodenrichtwerten für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft ist der Aufwuchs nicht enthalten. Für forstwirtschaftliche Grundstücke, die sich aufgrund der Topographie oder der Zuwegbarkeit in einer schlechteren Lage befinden, wird ein Bodenrichtwert von 0,30 €/m² angegeben.

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, F = forstwirtschaftliche Fläche), für sonstige Flächen (SPO = Sportfläche) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der Baunutzungs-verordnung (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 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 individuelles Einzelgutachten.

Stand 18.02.2020

Der Gutachterausschuss der Stadt Haigerloch

Grundlage: Geobasisdaten

LGL, www.lgl-bw.de

Stand: 2019

Planbearbeitung:

Dr. Koch
Immobilienbewertung GmbH