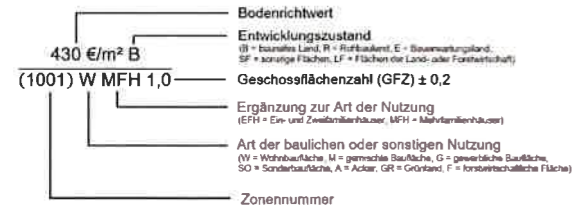


Gemeinde Reichenbach an der Fils - Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2018



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:



Zeichenerklärung

- Richtwertzongrenzen
- Sanierungsgebiet "Zentrum Nord"
- Wohngebiete (W)
- Mischgebiete (M)
- Gewerbegebiete (G)
- Sondergebiete (SO)
- Sonstige Flächen (Friedhof (FH), Sportfläche (SPO))
- Private Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland (A), Grünland (GR))
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)

Gemeinde Reichenbach an der Fils

Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2018

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Gemeinde Reichenbach an der Fils aus den gesammelten Kaufpreisen und aufgrund seiner Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt am 08.10.2020 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). In Richtwertzone 1011 befinden sich entlang der Lützelbachstraße Grundstücke, für die die Erschließungsbeiträge noch nicht abgegolten sind. Weitere Informationen diesbezüglich sind beim Gutachterausschuss zu erfragen.

Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Alllasten). Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke, kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der werbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden. 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 werbestimmende Grundstücksmerkmale die Nutzungsart im Außenbereich (A = Ackerland, GR = Grünland, F = forstwirtschaftliche Fläche), für sonstige Flächen (SPO = Sportflächen) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der 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. Grundstücke, die in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg im Bereich eines hundertjährigen Hochwassers liegen (HQ₁₀₀), 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 08.10.2020 Der Gutachterausschuss Reichenbach an der Fils



Grundlage: Geobasisdaten
LGL, www.lgl-bw.de
Stand: 2018

Planbearbeitung:
Dr. Koch
Immobilienbewertung GmbH