

Textteil zu den Bodenrichtwertkarten 2016

Die Bodenrichtwerte (§196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Winnenden am 28.06.2017 zum Stichtag 31.12.2016 beschlossen. Sie wurden aus Kaufpreisen und nach der Erläuterung auf dem Grundstückswert ermittelt.

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für den Grund und Boden. Sie werden in Euro pro Quadratmeter (€/m²) für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke, Baualandgrundstücke und Sonderbauflächen angegeben. Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarf, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) wird kein Bodenrichtwert angegeben. Größere Gemeinbedarfgrundstücke, die Flächen für den oberirdischen Verkehr und die örtlichen Verkehrswege sind in der Karte als weiße Flächen dargestellt.

Bodenrichtwerte werden in bebauten Gebieten mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke un bebaut wären. Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen sind im Bodenrichtwert nicht enthalten, jedoch die Beiträge nach dem Kommunal-Abgabengesetz (KAG BW) und ggf. Kostenverlastungsbeträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Soweit sich der Bodenrichtwert auf einen anderen Erhebungszeitpunkt bezieht, ist dieser entsprechend gekennzeichnet (Bauwertungsland – E, Rohbauland – R). Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z.B. Grunddienstbarkeiten, Baustellen, Altlasten).

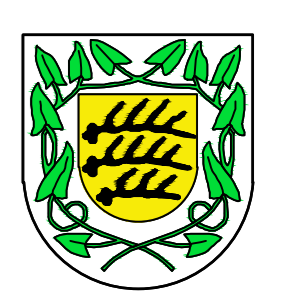
Bei Bodenrichtwerten für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft ist der Aufwuchs nicht enthalten. Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke, kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der verbauungsrechtlichen Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden. Als Bodenrichtwert für private Grünflächen (PG) können 10 bis 20% des Bodenrichtwertes benachbarter Bodenrichtwertzonen für bauliches Land zu Grunde gelegt werden.

Es wurden Richtwertzonen gebildet. Das 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 Richtwertzone werden als verbauungsrechtliche Grundstücksmerkmale die Nutzungsart im Außenbereich (A = Ackerland, GR = Grünland, F = forstwirtschaftliche Fläche, WG = Weingarten, FGA = Freizeitanlage, KGA = Kleingartenfläche) und für die Baugruben 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 1/2 der in der Karte vermittelten Angabe. Bei Wohntragsgrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann erhaltungsgemäß von einer Minderung des Bodenrichtwerts um 5% ausgegangen werden. Für an Fließgewässer angrenzende Acker- und Grünlandflächen und bei starker Hangabtiege kann ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorgenommen werden.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone und die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche, sie haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten.

28.06.2017 Der Gutachterausschuss der Stadt Winnenden

Größe Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis
Gemarkung Winnenden



**Bodenrichtwertkarte 2016
Winnenden**

- Zeichenerklärung:**
- Gemarkungsgrenze
 - Bodenrichtwertzone
 - Bei Wohnbauabschlag bis 5% vom Bodenrichtwert möglich
 - Wohngebiet
 - Mischgebiet
 - Gewerbegebiet
 - Private Grünfläche
- Erläuterung:**
- Bodenrichtwert
Entwicklungszeit
(B = bauliches Land, R = Rohbauland, E = Bauerwartungsland, SF = sonstige Flächen
LF = Flächen der Land- / Forstwirtschaft)
- 450 €/m² B
(1801) W 0.7
- Geschossflächenzahl (GFZ) ± 0.2
Art der baulichen Nutzung / Art der Nutzung
(W = Wohnfläche, M = gemischte Baufläche, G = gewerbliche Fläche,
S = Sonderbaufläche / A = Acker, GR = Grünland, FGA = Freizeitanlage,
WG = Weingarten, F = forstwirtschaftliche Fläche, PG = private Grünfläche,
KGA = Kleingartenfläche)
- Zonennummer