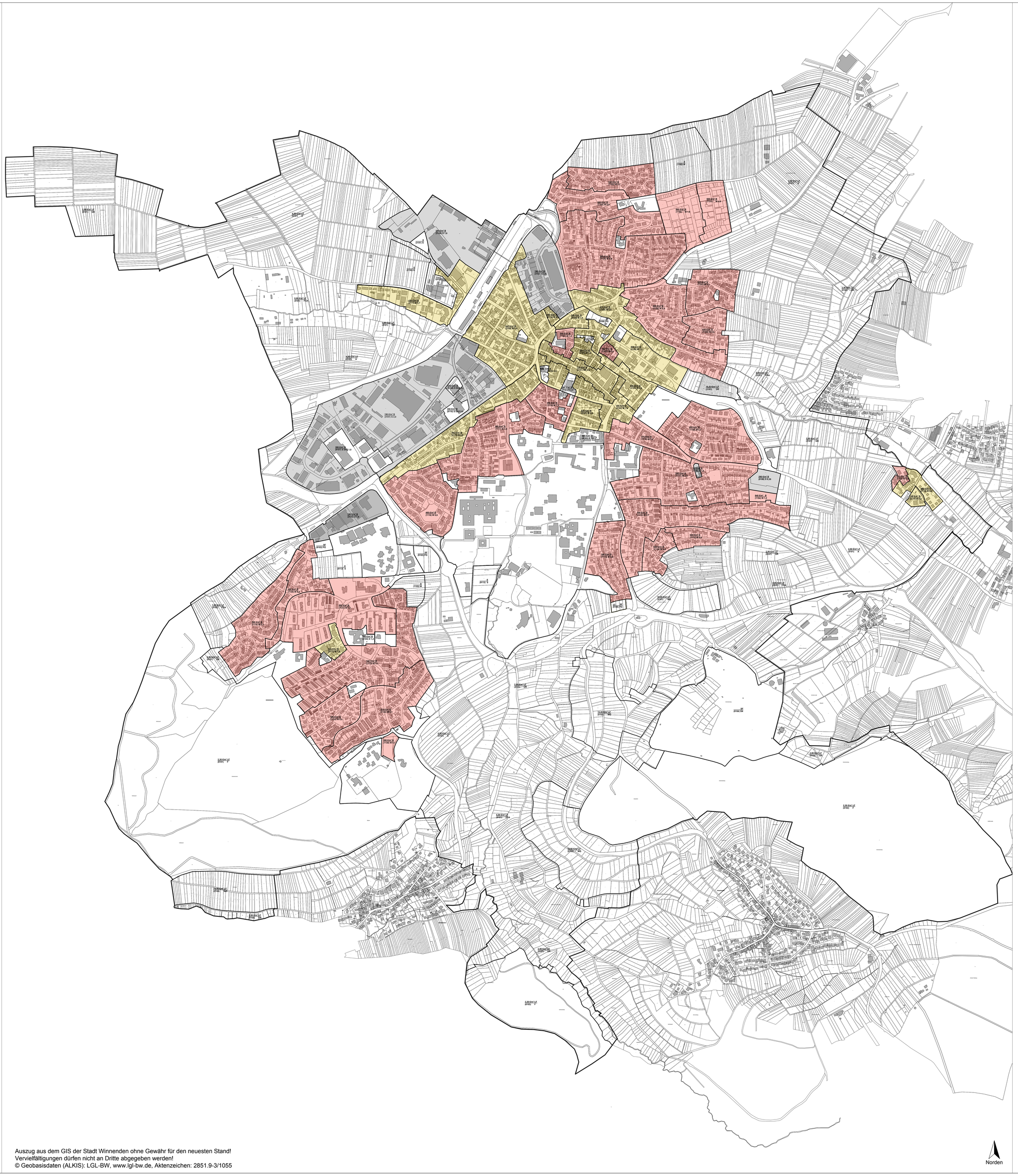

Norden

Textteil zu den Bodenrichtwertkarten

Bodenrichtwerte werden gemäß §193 Absatz 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom zuständigen Gutachterausschuss nach den Bestimmungen des BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ermittelt. Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Winnenden zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt und am 26.06.2019 beschlossen.

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 (Art der baulichen Nutzung, wertrelevante Geschossflächenzahl).

Bodenrichtwerte beziehen sich in bebauten Gebieten auf baureife, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungbetragsfreie Grundstücke. Soweit sich der Bodenrichtwert auf einen anderen Entwicklungszustand bezieht, ist dieser entsprechend gekennzeichnet (Bauerwartungsland – E, Rohbauland – R). Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarfs-, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) wird kein Bodenrichtwert angegeben, sie sind in den jeweiligen Zonen weiß dargestellt.

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).

Bei Bodenrichtwerten für Flächen der Land- und Forstwirtschaft ist der Aufwuchs enthalten.

Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z.B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten, Denkmalschutz oder privatrechtliche Vereinbarungen).

Bei Wohnbaugrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann erfahrungsgemäß von einer Minderung des Bodenrichtwerts um 5% ausgegangen werden. Als Bodenrichtwert für private Grünflächen (PG) können 10 bis 20% des Bodenrichtwerts benachbarter Bodenrichtwertzonen für baureifes Land zu Grunde gelegt werden. Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke, kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden. Für an Fließgewässer angrenzende Acker- und Grünlandflächen und bei starker Hangneigung kann ein Abschlag auf den Bodenrichtwert vorgenommen werden.

Weichen die Merkmale eines einzelnen Grundstücks von denen der Richtwertzone (z.B. hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) ab, ist dies bei der Ermittlung des Verkehrswerts des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden, Landwirtschaftsbehörden, dem Gutachterausschuss oder dessen Geschäftsstelle. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten.

Große Kreisstadt Winnenden
Rems-Murr-Kreis

Bodenrichtwertkarte 2018 Winnenden

Darstellung:

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend einer der folgenden Übersichten dargestellt. Den Bodenrichtwertzonen sind Zonennummern zugeordnet.

- Gemarkungsgrenze
- Bodenrichtwertzone
- Bei Wohnbebauung Abschlag bis 5% vom Bodenrichtwert möglich
- Wohngebiet
- Gewerbegebiet
- Mischgebiet
- Private Grünfläche

600 €/m² B
(1106) W 0,8

- Bodenrichtwert
- Entwicklungszustand (B = baureifes Land, R = Rohbauland, E = Bauerwartungsland, SF = sonstige Flächen LF = Flächen der Land - Forstwirtschaft)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Art der baulichen Nutzung / Art der Nutzung (W = Wohnbaufläche, M = gemischte Baufläche, G = gewebliche Fläche, S = Sonderbaufläche / A = Acker, GR = Grünland, FGA = Freizeitgarten, WG = Weingarten, F = forstwirtschaftliche Fläche, PG = private Grünfläche, KGA = Kleingartenfläche)
- Zonennummer

Hinweis: Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
(Ziffer 6 Absatz 6 Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL).

Als Maß der baulichen Nutzung wird das Verhältnis von Geschossfläche zur Grundstücksfläche angegeben. Dabei sind auch die Flächen zu berücksichtigen, die nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen sind, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Soweit keine anderen Erkenntnisse vorliegen, ist

- die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75% der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses
- die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30% des darüber liegenden Vollgeschosses

zu berechnen (Ziffer 6 Abs. 6 BRW-RL).

Weicht die tatsächliche Nutzung des Grundstücks hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung erheblich von der wertrelevanten oder der lagetypischen Nutzung ab, ist dies bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Der Gutachterausschuss der Stadt Winnenden verwendet hierfür vergleichbare Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Stadt Esslingen.

Gefertigt:
Winnenden, den 15.10.2019

Stadtentwicklungsamt

Auszug aus dem GIS der Stadt Winnenden ohne Gewähr für den neuesten Stand!
Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!
© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, Aktenzeichen: 2851.9-3/1055