

Geschäftsstelle Gutachterausschuss

Stadtplanungsamt, Marktplatz 1, 71083 Herrenberg, Frau Irmgard Dittus, Telefon 07032 924-286
Internet: www.herrenberg.de/Politik, Verwaltung/Baudezernat/Stadtplanungsamt/Bodenrichtwertkarten

Bodenrichtwertkarten, Stichtag 31.12.2012

Karte 1: Kernstadt Herrenberg

Karte 2: Stadtteil Affstätt

Karte 3: Stadtteil Kuppingen

Karte 4: Stadtteil Oberjesingen

Karte 5: Stadtteil Mönchberg

Karte 6: Stadtteil Kayh

Karte 7: Stadtteil Gültstein

Karte 8: Stadtteil Haslach

Zeichenerklärung:

310 Bodenrichtwert, hier 310 Euro/qm

W 62 Baufläche, Richtwertzone

W Wohnbaufläche (GRZ/GFZ bis 0,4/1,2)

M gemischte Baufläche (GRZ/GFZ bis 0,6/1,2)

G gewerbliche Baufläche (GRZ/GFZ bis 0,8/2,4)

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertkarten der Stadt Herrenberg zum Stichtag 31.12.2012

(1) Gemäß § 193 Abs. 5 und § 196 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 hat der Gutachterausschuss der Stadt Herrenberg am 17.04.2013 die in den Bodenrichtwertkarten (Nr. 1 – 8) angegebenen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2012 ermittelt. Die Ermittlung erfolgte unter Beachtung von § 12 der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, geändert durch Verordnung vom 15.02.2005, § 10 der Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.05.2010 und der Bodenrichtwertrichtlinie.

(2) Die Bodenrichtwerte sind für räumlich begrenzte Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen als zonale Bodenrichtwerte angegeben. Beim Maß der baulichen Nutzung sind die angegebenen maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) wertrelevant. Bei höheren Dichten sind Zuschläge vorzusehen. Eine wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wurde nicht festgelegt. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken. Sie sind bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet. Die Bodenrichtwerte gelten für vollständig erschlossene Grundstücke. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

(4) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 Absatz 1 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

(5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

(6) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

(7) Der Bodenrichtwert für Ackerland wurde aus Verkaufspreisen mit Ackerzahlen zwischen 41 und 60 hergeleitet. Der Richtwert für Ackerland bezieht sich daher auf Äcker mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50 und einer Spanne von 45 bis 54. Bei abweichenden Ackerzahlen sind Zu- und Abschläge vorzunehmen.

(8) Bei den Bodenrichtwerten für Obstbaumwiesen handelt es sich um Grünland mit Aufwuchs in Form von einem Obstbaum auf ca. 100 qm Grundstücksfläche. Bei einem geringeren Obstbaumbestand oder bei dichteren Anpflanzungen (Erwerbsobstanbau mit Niederstämmen) sind Zu- und Abschläge vorzunehmen.

(9) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.