

Geschäftsstelle Gutachterausschuss der Stadt Herrenberg

Amt für Stadtentwicklung, Marktplatz 1, 71083 Herrenberg, Frau Ramona Linsenmayr,
Telefon 07032 924-286, E-Mail: r.linsenmayr@herrenberg.de
Internet: www.herrenberg.de / Stadtleben / Stadtentwicklung / Geschäftsstelle-
Gutachterausschuss / Bodenrichtwertkarten

Bodenrichtwertkarten, Stichtag 31.12.2018

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:

Obere Zeile: **430** (Bodenrichtwert, hier 430 Euro/qm) / B (Entwicklungszustand, hier B = baureifes Land) / (**W 0620**) Bodenrichtwertzone hier Lachen in Gültstein

Untere Zeile: **W** (Art der Nutzung, hier W = Wohnbaufläche, M = gemischte Baufläche und G = gewerbliche Baufläche) / I - II (Anzahl der Vollgeschosse, in römischen Ziffern, hier ein oder zwei Vollgeschosse) / **WGFZ bis 1,2** (wertrelevante Geschossflächenzahl, hier bis 1,2 = wertrelevante Geschossfläche : Grundstücksfläche)

E= Bauerwartungsland, FNP = nach Flächennutzungsplan 1993, RP = nach Regionalplan 2009

SF = Sonstige Fläche, AB STN = Abbauland, Steinbruch

SO SCH = sonstige Sondergebiete, Schuppengebiet

Erläuterungen zu den Bodenrichtwertkarten der Stadt Herrenberg zum Stichtag 31.12.2018

- Der Bodenrichtwert 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 (Bodenrichtwertgrundstück).
- Beim Bodenrichtwertgrundstück ist das Maß der baulichen Nutzung gekennzeichnet durch die Zahl der Vollgeschosse und der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ). Bei höheren zulässigen Dichtewerten, zum Beispiel in festgesetzten Kerngebieten in der Kernstadt von Herrenberg, sind Zuschläge vorzusehen. Umrechnungskoeffizienten konnten bisher nicht ermittelt werden. Die festgelegte WGFZ berücksichtigt die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses.
- Der Bodenrichtwert enthält grundsätzlich keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei Wald und Obstbaumwiesen ist der Aufwuchs in den Bodenrichtwerten enthalten. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.
- Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind 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 oder Land- und Forstwirtschaftsbehörden.
- Die Bodenrichtwerte gelten i.d.R. nur für private Flächen und nicht für Grundstücke mit öffentlicher Nutzung.
- Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
- Die Bodenrichtwerte beziehen sich in Sanierungsgebieten auf den sanierungsunbeeinflussten Zustand, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung.

- Der Bodenrichtwert für Ackerland wurde aus Verkaufspreisen mit Ackerzahlen von 41 bis 60 hergeleitet. Der Richtwert für Ackerland bezieht sich daher auf Äcker mit einer durchschnittlichen Ackerzahl von 50. Bei abweichenden Ackerzahlen sind Zu- und Abschläge entsprechend dem angefügten Bewertungsrahmen vorzunehmen.

Bewertungsrahmen für Äcker, abhängig von der Ackerzahl

Durchschnittliche Ackerzahl	von – bis					
30	bis 34	2,00	2,25	2,50	2,75	3,00
40	35 – 44	2,25	2,50	2,75	3,00	3,25
50 (= Richtwert)	45 – 54	2,50	2,75	3,00	3,25	3,50
60	55 – 64	2,75	3,00	3,25	3,50	3,75
70	ab 65	3,00	3,25	3,50	3,75	4,00