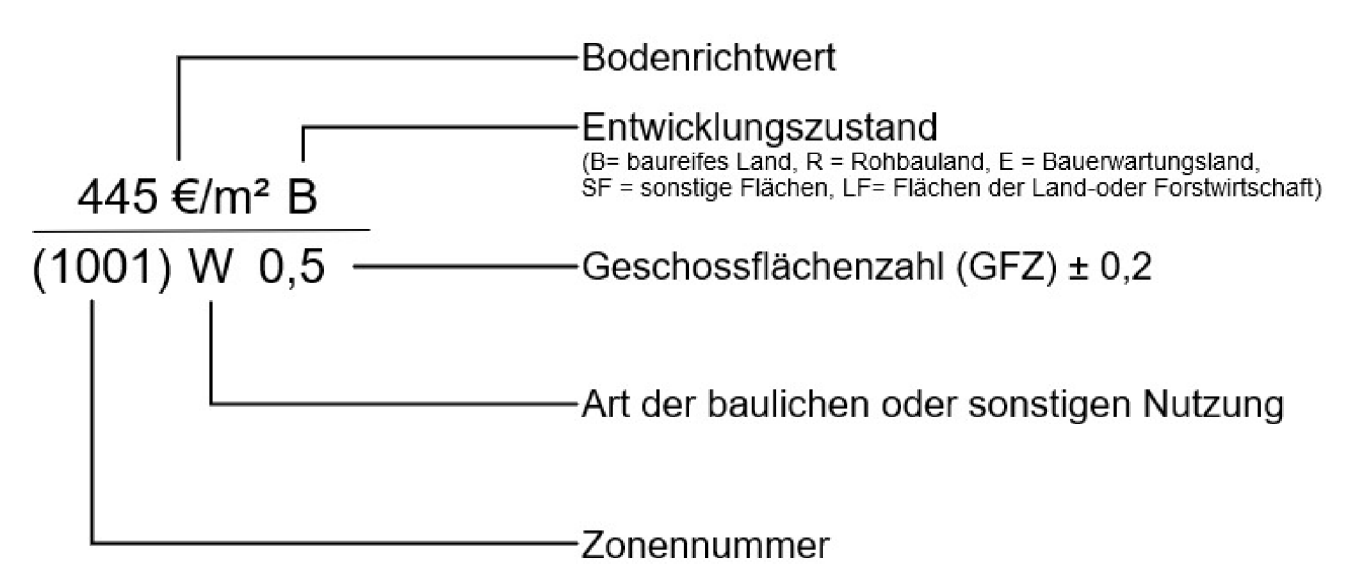


Darstellung:
Die Richtwertzonen werden durch eine schwarze Linie begrenzt und haben eine Zonennummer. Für die Nutzungen Acker (A) und Grünland (GR) kann es deckungsgleiche Zonen geben. Der Bodenrichtwert wird für jede Bodenrichtwertzone nach folgendem Schema dargestellt:



Zeichenerklärung

- Besondere Verkehrsbelastung
- Sanierungsgebiet
- Richtwertzonen
- Wohngebiete (W)
- Mischgebiete (M)
- Gewerbegebiete (G)
- Sonstige Flächen (FH, SPO)
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen (Grünland - GR)
- Landwirtschaftliche Flächen (Ackerland - A)
- Weingarten (WG)
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)

Stadt Neuffen
Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2020

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Stadt Neuffen aus den gesammelten Kaufpreisen und aufgrund seiner Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt beschlossen. Die Werte sind auf den Wertermittlungsstichtag 31.12.2020 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. Kostenersatzbeiträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baukosten, Altlasten). Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke (Aussiedlerhöfe), kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden. Bodenwerte für private Grünflächen sowie innerörtliches Gartenland können vom Bodenrichtwert benachbarter Bodenrichtwertzonen für baureifes Land abweichen.

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 wertbestimmende Grundstücksmerkmale die Nutzungsart im Außenbereich (A = Ackerland, GR = Grünland, F = forstwirtschaftliche Fläche), für sonstige Flächen (KGA = Kleingartenfläche, SPO = Sportfläche, FH = Friedhof) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der Bauutzungsverordnung (BauVO) 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. Bei Wohnbaugrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann erfahrungsgemäß von einer Minderung des Bodenrichtwerts ausgegangen werden. 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 23.06.2021 Der Gutachterausschuss der Stadt Neuffen

Grundlage: Geobasisdaten

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg
(www.lgl-bw.de)

Planbearbeitung:
DR. KOCH
Immobilienbewertung

Stand: 12/2020