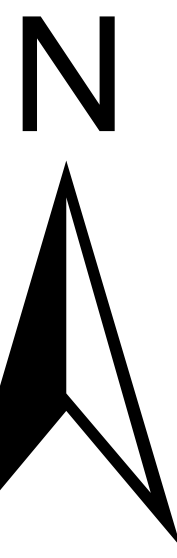
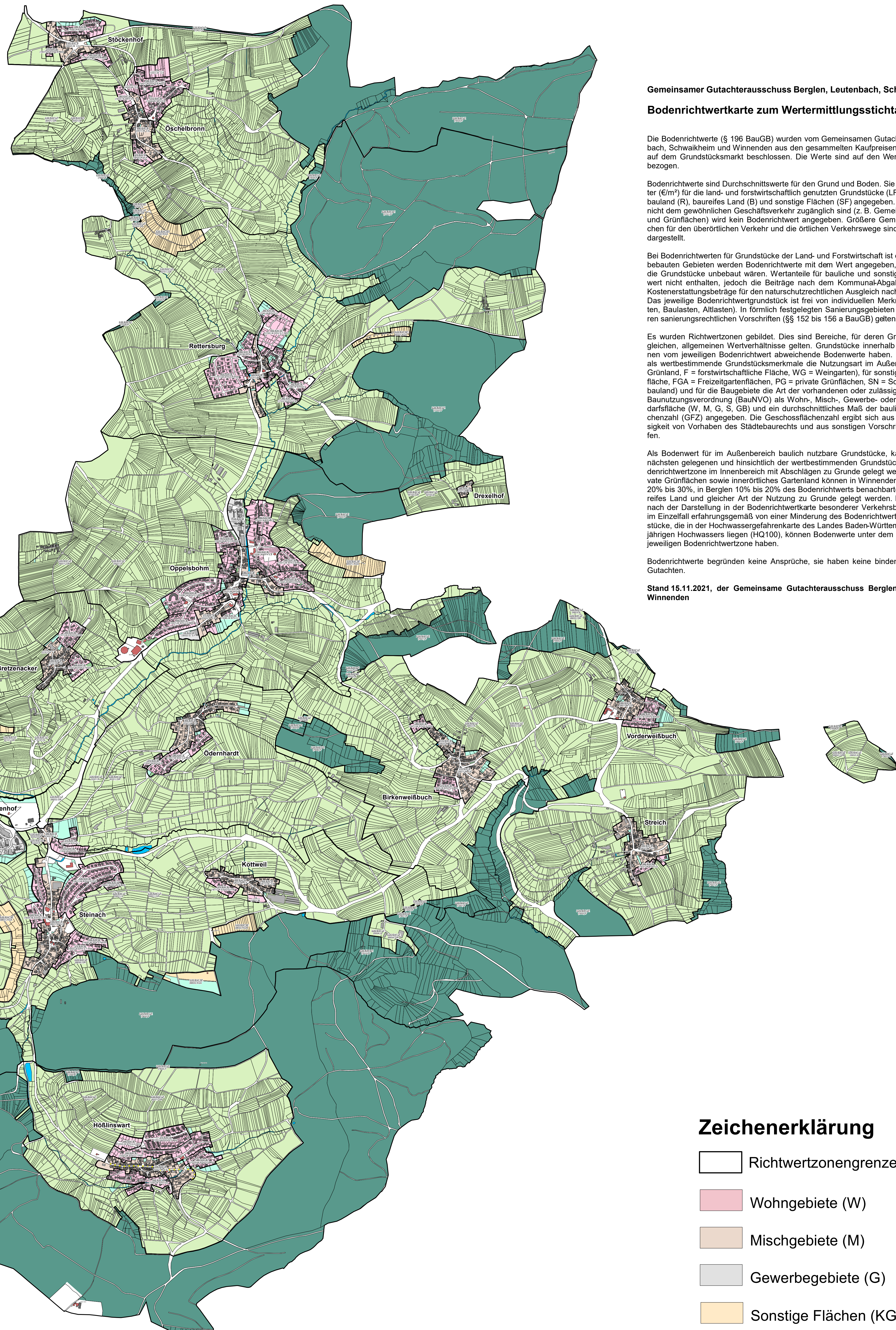
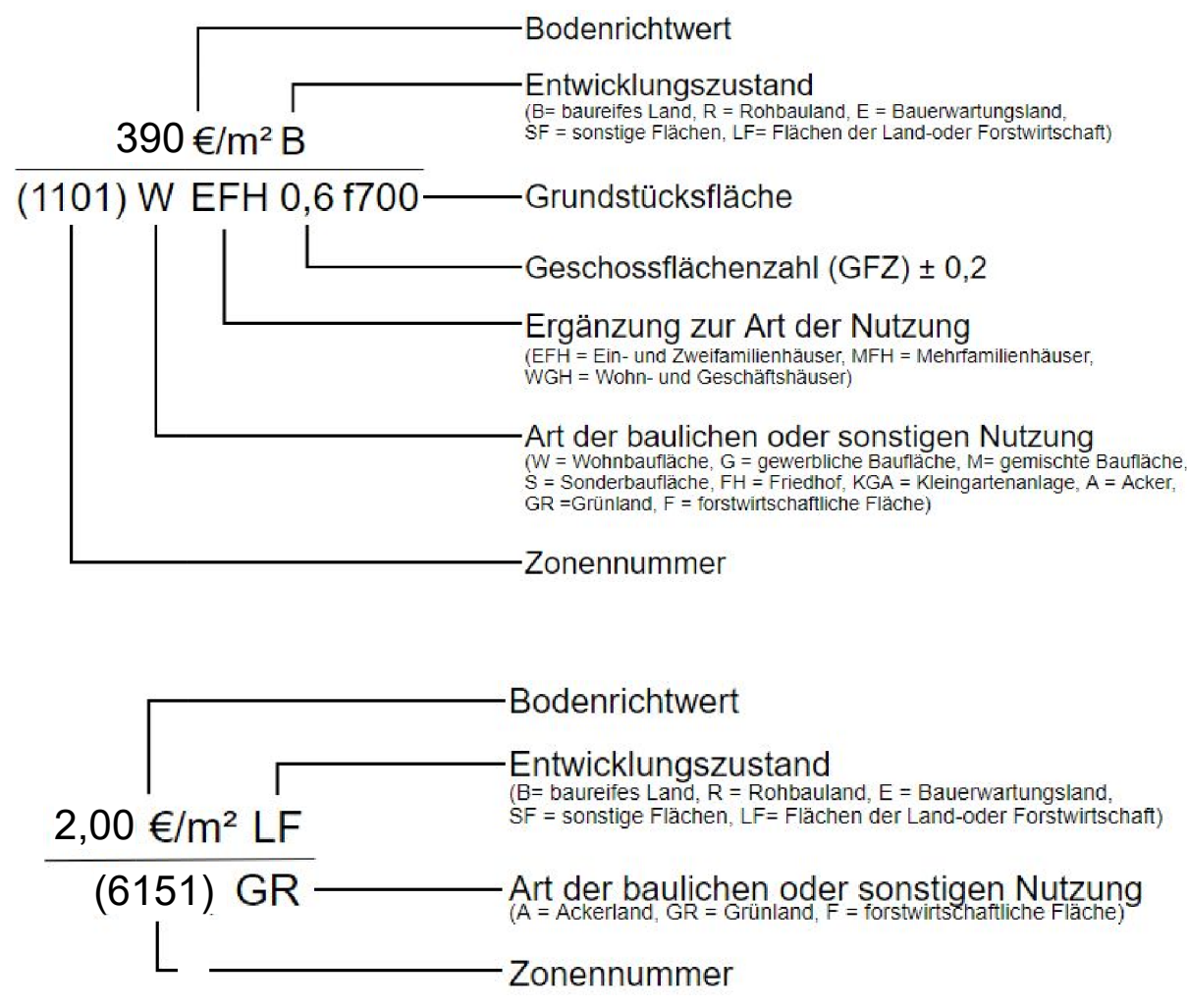


# Gemeinde Berglen - Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020



## Darstellung:

Die Richtwertzonen werden durch eine schwarze Linie begrenzt und haben eine Zonennummer. Der Bodenrichtwert wird für jede Bodenrichtwertzone nach folgendem Schema dargestellt:



## Gemeinsamer Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2020

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim und Winnenden 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. Kostenerstattungsbeiträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Alllasten). In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ohne Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB) gelten besondere Bodenrichtwerte.

Es wurden Richtwertzonen gebildet. Dies 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, WG = Weingarten), für sonstige Flächen (KGA = Kleingartenfläche, FGA = Freizeitanlagenflächen, PG = private Grünflächen, SN = Sondernutzungsflächen, AB = Abbauland) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Sondergebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche (W, M, G, S, GB) und ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung als Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben. Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben des Städtebaurechts und aus sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen.

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. Als Bodenrichtwert für private Grünflächen sowie innerörtliches Gartenland können in Winnenden, Schwaikheim und Leutenbach 20% bis 30%, in Berglen 10% bis 20% des Bodenrichtwerts benachbarter Bodenrichtwertzonen für baureifes Land und gleicher Art der Nutzung zu Grunde gelegt werden. Bei Wohnbaugrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann im Einzelfall 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 15.11.2021, der Gemeinsame Gutachterausschuss Berglen, Leutenbach, Schwaikheim, Winnenden

## Zeichenerklärung

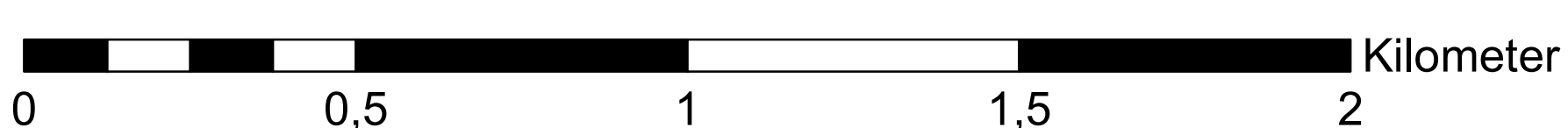
- Richtwertzongrenzen
- Wohngebiete (W)
- Mischgebiete (M)
- Gewerbegebiete (G)
- Sonstige Flächen (KGA, SPO)
- Private Grünflächen (PG, innerörtliches Gartenland)
- Öffentliche Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen (A/GR)
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)
- Verkehrsbelastung

Grundlage: Geobasisdaten

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

Stand: 08/2020

1:10.000 [DIN A0]



Planbearbeitung:

**DR. KOCH**  
Immobilienbewertung