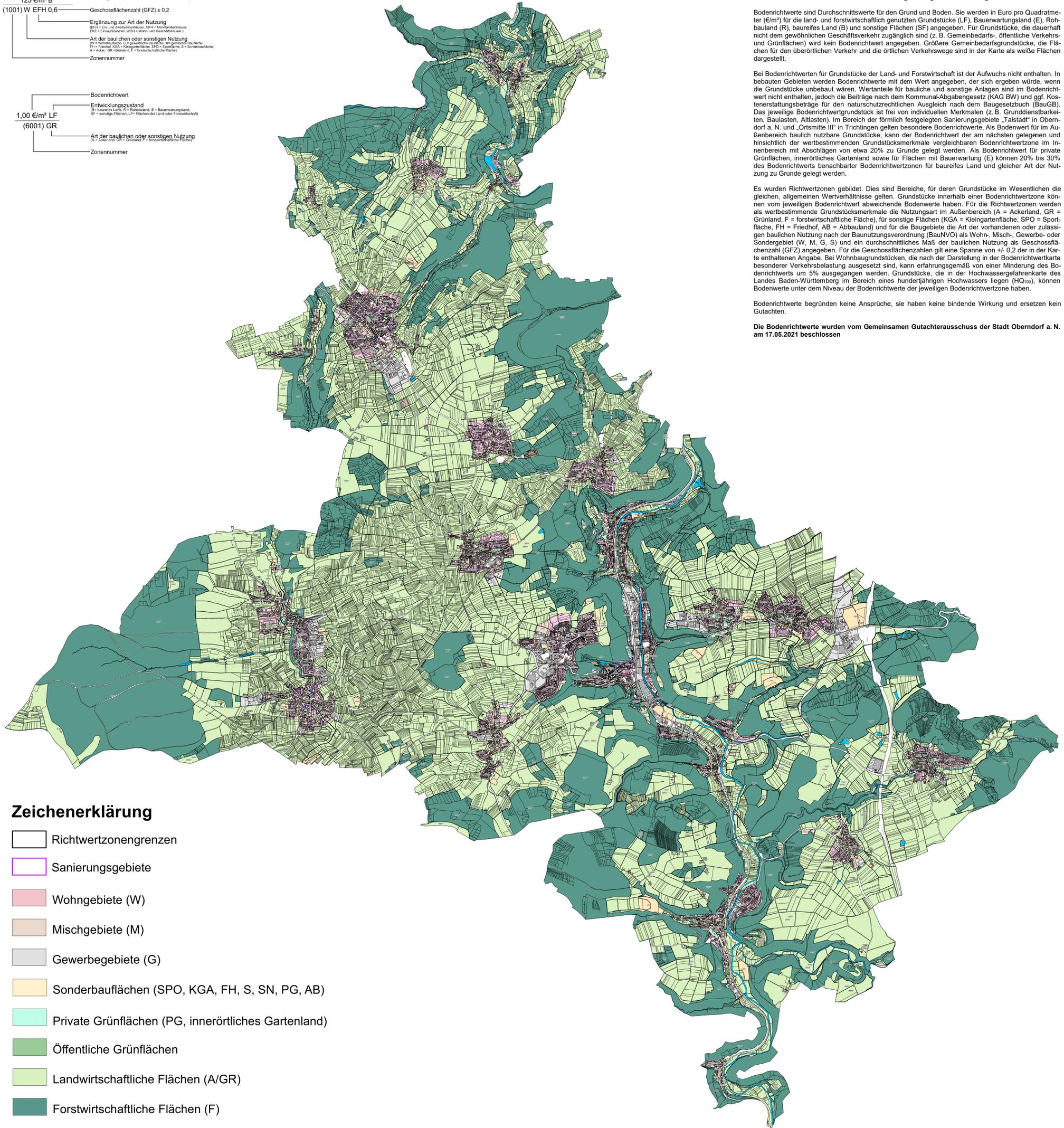
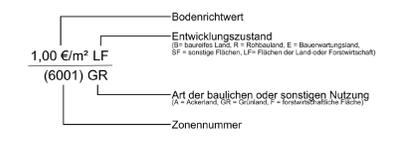


Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2020 – Gemeinsamer Gutachterausschuss Oberndorf am Neckar



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



Zeichenerklärung

- Richtwertzonenengrenzen
- Sanierungsgebiete
- Wohngebiete (W)
- Mischgebiete (M)
- Gewerbegebiete (G)
- Sonderbauflächen (SPO, KGA, FH, S, SN, PG, AB)
- 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: 10/2020 bis 02/2021



Gemeinsamer Gutachterausschuss der Stadt Oberndorf a. N.

Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2020

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Oberndorf a. N. 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, Altlasten). Im Bereich der förmlich festgelegten Sanierungsgebiete „Talstadt“ in Oberndorf a. N. und „Ortsmitte III“ in Trichtingen gelten besondere Bodenrichtwerte. 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 von etwa 20% zu Grunde gelegt werden. Als Bodenrichtwert für private Grünflächen, innerörtliches Gartenland sowie für Flächen mit Bauerwartung (E) können 20% bis 30% des Bodenrichtwerts benachbarter Bodenrichtwertzonen für baureifes Land und gleicher Art der Nutzung zu Grunde gelegt werden.

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), für sonstige Flächen (KGA = Kleingartenfläche, SPO = Sportfläche, FH = Friedhof, AB = Abbaufläche) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 um 5% 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.

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gemeinsamen Gutachterausschuss der Stadt Oberndorf a. N. am 17.05.2021 beschlossen