

Stadt Mühlacker Bodenrichtwertkarte 01.01.2019

Herausgeber: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten in Mühlacker

Geschäftsstelle: Kelterplatz 7, 75417 Mühlacker

Telefon: 07231-876-273 E-Mail: gutachterausschuss@stadt-muehlacker.de

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Die Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt.

Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 Baugesetzbuch) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone) für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen. Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf altlastenfreie und abgabenfreie Grundstücke. Für Grundstücke die in Sanierungsgebieten liegen, sind die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen nicht berücksichtigt. Hier sind die Bewertungsgrundsätze des Sanierungsverfahrens zu beachten.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich bei Wohnbauflächen auf eine Standardgrundstücksgröße von 500 m² bei freistehenden Ein- bis Dreifamilienhäusern. Abweichungen in der Standardgröße sind beim jeweiligen Bodenrichtwert angegeben. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den Grundstücksmerkmalen wie z.B. Lage, Art und Maß der Nutzung, Form, Immissionseinflüsse, Erschließungszustand etc. bewirken entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert. Für Grundstücke die im Grenzbereich zweier oder mehrerer Bodenrichtwertzonen liegen, ist eine sachverständige Ableitung von Bodenwerten unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Umstände auch über Bodenrichtwertzonen hinweg notwendig.

Die Bodenrichtwertzonen wurden vom Gutachterausschuss in freier Würdigung von Art und Maß der baulichen Nutzung, den Immissionseinflüssen, den Grundstücksstrukturen (Grundstücksgrößen und tatsächliche bauliche Nutzungen) festgelegt. Die Zonen enthalten auch nicht marktfähige Grundstücke, also Flächen die ausschließlich dem Gemeinbedarf dienen bzw. baulich nicht nutzbare Flächen, auf die die Bodenrichtwerte nicht angewendet werden dürfen. Die Grenzen der Bodenrichtwertzonen unterliegen wie die Bodenrichtwerte selbst den periodischen Fortschreibungen.

Aus den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen, den Bodenrichtwerten sowie aus den sie beschreibenden Merkmalen können keine Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungsbehörden, den Landwirtschafts- und Forstbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. dessen Geschäftsstelle abgeleitet werden.

Zeichenerklärung

320 / B / 1010

W / 500m²

Bodenrichtwert € / Entwicklungszustand / Zone

Art der Nutzung / Größe des Grundstücks

Entwicklungszustand

B	Baureifes Land	E	Bauerwartungsland
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	SF	Sonstige Flächen

Baureifes Land (B)

MK	Kerngebiet	S	Sonderbaufläche
W	Wohnbauflächen	SE	Sondergebiet für Erholung
M	Gemischte Bauflächen	SO	Sonstige Sondergebiete
G	Gewerbliche Bauflächen	GB	Baufläche für Gemeinbedarf

Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (LF)

A	Acker	GR	Grünland
GRB	Grünland mit Bäumen (Streuobst)	WG	Weingarten mit Aufwuchs
F	Forstwirtschaftliche Fläche (Wald)		

Sonstige Flächen (SF)

KGA	Kleingartenfläche
AB STN	Abbauland Steinbruch