



Erläuterungen:
 Nach § 193 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Walzbachtal die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg zum Stichtag 31.12.2018 am 15.04.2019 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes Land und bebauten Land abgeleitet.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

- B baureifes Land
- BE Bauerwartungsland
- M Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen
- W Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen
- G Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- S Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet

- Zone 170 Wertzone Nummer
- 270 €/m² Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei in €/m²
- B - W GWL Gebietstyp: Wohnlagenbeschreibung
- EWL einfache Wohnlagen
- MWL mittlere Wohnlagen
- GWL gute Wohnlagen

Richtwertgrundstück 500 m² GRZ=0,4 GFZ=0,7

In Binsheim handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Hofgrundstücke, die in einer Zone zusammengefasst sind. Bei der Bewertung ist von einer wirtschaftlichen Umgrenzung von ca. 500 m² pro Wohngebäude auszugehen. Hierfür gilt der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert. Darüber hinausgehende Flächen sind immer differenziert im Rahmen eines Gutachtens zu bewerten. Die farbige dargestellten Flächen dienen insofern nur der Orientierung.

LANDREIS	Kaltlinie	AUFTRAGNR.	A18131
GEMEINDE	Walzbachtal	MASSSTAB	1:2500
GEMARKUNG	Jöhlingen	PLANGRÖSSE	300 x 300
BLDNAME		PLANNUMMER	
		DATUM	20.05.2019
OBJEKT	Bodenrichtwertkarte Walzbachtal / Jöhlingen		
PLANNHALT	Gutachterausschuss der Gemeinde Walzbachtal Festsetzungen des Bodenrichtwertes eines Grundstücks pro m² voll erschlossen. Ermittelt und beschlossen am 15.04.2019 Stichtag 31.12.2018 Vorsitzender des Gutachterausschusses Sachverständigen der Vorsitzenden des Gutachterausschusses		

Grünland: 1,50 €/m²
Ackerland: 1,80 €/m²
Forstw. Flächen: 1,50 €/m²

DRUCKDATE: 190520_18131_Bodenrichtwertkarte Binsheim.pdf
 AUFTRAGGEBER: Gemeinde Walzbachtal
 BEARBEITER: Siegfried Geis



GERST
INGENIEURE
 T +49 7041 9245 0
 KONTAKT@GERST-ING.DE
 WWW.GERST-ING.DE