

Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

- gültig vom 01.01.2019 bis 31.12.2020 -

I. Erläuterungen

Nach § 193 Baugesetzbuch hat der Gutachterausschuss der Stadt Niederstetten die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zum Stichtag 31. Dezember 2018 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat verschiedene Richtwertzonen festgelegt_(s. Anlagen).

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes in den Wert beeinflussenden Merkmalen und Umständen z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Gestalt können begründete Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauBG ein Verkehrswert-Gutachten beim Gutachterausschuss beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Flächenhafter Denkmalschutz ist in den entsprechenden Bodenrichtwerten berücksichtigt, nicht aber der Einzeldenkmalschutz.

Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder Landwirtschaftsbehörden weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Richtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

II. Landwirtschaftliche Grundstücke in Niederstetten und Stadtteilen

Es handelt sich hier um rechnerisch ermittelte Durchschnittswerte.

| Ebene Flächen | Preis pro m ² |
|--|--------------------------|
| Unland | 0,05 € |
| Weiden | 0,40 € |
| Wiesen, geringwertig | 0,40 € |
| Wiesen, hochwertig | 0,80 € |
| Ackerland, geringwertig, Ackerzahl 25-30 | 1,00 € |
| Ackerland, hochwertig, Ackerzahl bis 50 | 2,50 € |
| Gartenland, geringwertig | 5,10 € |
| Gartenland , hochwertig | 7,70 € |

| Hanglagen | Preis pro m ² |
|-----------------------------|--------------------------|
| Unland | 0,05 € |
| Weiden | 0,25 € |
| Wiesen, stark hängisch | 0,30 € |
| Wiesen, leicht hängisch | 0,40 € |
| Ackerland, stark hängisch | 0,40 € |
| Ackerland leicht hängisch | 1,00 € |
| Gartenland, leicht hängisch | 4,10 € |
| Gartenland, stark hängisch | 3,10 € |

| Waldflächen | Preis pro m ² |
|--------------------------|--------------------------|
| Waldflächen ohne Bestand | 0,50 |

Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

| Stadtteil/Markung | Bebauungs- plan | unerschlossen | erschlossen |
|-------------------|--------------------|---------------|-------------|
|-------------------|--------------------|---------------|-------------|

III. Bauland

NIEDERSTETTEN

Stadtkern

| | | | |
|--|------|---------|---------|
| gesamtes Sanierungsgebiet | nein | 16,00 € | 52,00 € |
| Bahnhofstr. <i>(beidseitig, bis Frickentalstr.)</i> | nein | | 60,00 € |
| Bahnhofstr., Bahnhof | nein | | 50,00 € |
| Marktplatz <i>(beidseitig)</i> | nein | | 80,00 € |
| Hauptstr. 1. Reihe <i>(beidseitig)</i> | nein | | 60,00 € |
| Grabenschied-Münzgasse | nein | | 30,00 € |
| Frickentalstraße <i>(ab Bahndurchlass)</i> | nein | | 31,00 € |
| Vorbachzimmerner Straße | | | 30,00 € |

Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

| Stadtteil/Markung | Bebauungs- plan | | unerschlossen | erschlossen |
|--|--------------------|--------|---------------|-------------|
| NIEDERSTETTEN | | | | |
| Neubauegebiete | | | | |
| Kanalweg | | | | 35,00 € |
| Neubauegebiet Sperrlohe I-III | ja | | | 45,00 € |
| Nachtigallenweg | | | | 40,00 € |
| Sperrlohe IV | ja | | | 80,00 € |
| Sperrlohe IV, Legoland | ja | | | 65,00 € |
| Neubauegebiet Frickental I - IV | | | | |
| eingeschossige Bebauung | ja | | | 45,00 € |
| mehrgeschossige Bebauung | ja | | | 50,00 € |
| Frickental VI | ja | | | 48,00 € |
| Gewerbegebiet Hohe Buche | ja | 4,50 € | | 13,00 € |
| Gewerbegebiet Vorbach I u. II | ja | 6,00 € | | 15,50 € |
| Gewerbegebiet Wildentierbacher Tal, MHZ | ja | | | 18,00 € |
| Am Alten Berg | ja | 0,00 € | | 40,00 € |
| Wildentierbacher Tal | ja | 0,00 € | | 40,00 € |
| Neuweiler | | | | 40,00 € |
| Wildentierbacher Berg | | | | 40,00 € |
| In den Stäffelen | | | | 40,00 € |

Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

| Stadtteil/Markung | Bebauungs- plan | unerschlossen | erschlossen |
|--|--------------------|---------------|-------------|
| Dreischwingen | nein | 5,00 € | |
| Eichhof , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Eichhof, Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |
| Ermershausen , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Ermershausen, Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |
| Rehhof | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Sichertshausen , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Sichertshausen, Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |
| <hr/> | | | |
| ADOLZHAUSEN | | | |
| landw. Bebauung | nein | 5,00 € | 6,00 € |
| Wohnbebauung | nein | 8,00 € | 16,00 € |
| Neubaugebiet Hofwiesen | ja | 8,00 € | 41,00 € |
| Neubaugebiet Beund | ja | 8,00 € | 54,00 € |
| Mönchshof | | 6,00 € | - € |
| <hr/> | | | |
| HERRENZIMMERN | | | |
| landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Wohnbebauung | nein | 8,00 € | 16,00 € |
| Neubaugebiet Mühlberg | ja | 8,00 € | 26,00 € |
| <hr/> | | | |
| OBERSTETTEN | | | |
| landw. Bebauung | nein | 5,00 € | 6,00 € |
| Wohnbebauung | nein | 8,00 € | 18,00 € |
| Neubaugebiet Gsteinach Teil 1, Talstraße | ja | 8,00 € | 16,00 € |
| Neubaugebiet Gsteinach Teil 2, Talstraße | ja | 8,00 € | 31,00 € |
| Anger | ja | 8,00 € | 50,00 € |
| Höllhof , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Höllhof , Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |

Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

| Stadtteil/Markung | Bebauungs- plan | unerschlossen | erschlossen |
|---------------------------------------|--------------------|---------------|-------------|
| Weilerhof , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Weilerhof , Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |
| <hr/> | | | |
| PFITZINGEN | | | |
| landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Wohnbebauung | nein | 8,00 € | 16,00 € |
| <hr/> | | | |
| RINDERFELD | | | |
| landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Wohnbebauung | nein | 8,00 € | 16,00 € |
| Rinderfeld West | | | 45,00 € |
| Dunzendorf , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Dunzendorf , Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |
| Streichental , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Streichental , Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 15,00 € |
| <hr/> | | | |
| RÜSSELHAUSEN | | | |
| landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Wohnbebauung | nein | 8,00 € | 16,00 € |
| Neubaugelbiet Talweinberg | ja | 8,00 € | 43,00 € |
| <hr/> | | | |
| VORBACHZIMMERN | | | |
| landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Wohnbebauung (1. Reihe) | nein | 8,00 € | 18,00 € |
| Wohnbebauung (2. Reihe) | nein | 6,00 € | 16,00 € |
| Neubaugelbiet Hauser Tal | ja | 8,00 € | 30,00 € |
| Neubaugelbiet Lüfflingsberg | ja | | 35,00 € |
| Neubaugelbiet Alter Berg | ja | | 35,00 € |
| Neubaugelbiet Steinbach I und II | ja | | 63,00 € |

Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

| Stadtteil/Markung | Bebauungs- plan | unerschlossen | erschlossen |
|--|--------------------|---------------|-------------|
| WERMUTSHAUSEN | | | |
| landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Wohnbebauung | nein | 8,00 € | 16,00 € |
| Neubaugelbiet Buckelberg | ja | | 36,00 € |
| Ebertsbronn , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Ebertsbronn , Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |
| WILDENTIERBACH | | | |
| landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Wohnbebauung | nein | 8,00 € | 16,00 € |
| Neubaugelbiet Untere Krautgärten | ja | 8,00 € | 36,00 € |
| Neubaugelbiet Breitenstein | ja | 8,00 € | 32,00 € |
| Hachtel , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Hachtel , Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |
| Heimberg , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Heimberg , Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |
| Schönhof | nein | 4,00 € | |
| Wolkersfelden , landw. Bebauung | nein | 4,00 € | 6,00 € |
| Wolkersfelden , Wohnbebauung | nein | 5,00 € | 13,00 € |

Grundlage:

Sitzung des Gutachterausschusses vom **05.06.2019**

| | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Vorsitzender | Rainer Dobernek, Dipl. Ing. (FH) |
| 2. Vorsitzender | Wolfgang Deeg, Stadtbaumeister |
| Gutachter | Lorenz Groß, Dipl. Ing. (FH), |
| Gutachter | Reinhard Friedrich, entschuldigt |
| Gutachter | Heinz Bader |
| Finanzamt Bad Mergentheim | Herr Bolze |
| Geschäftsstelle Gutachterausschuss | Margit Gackstatter |





