

2 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten der Stadt Achern zum 31.12.2016 Stadtteile

Gemäß § 196 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der GUTACHTERAUSSCHUSS bei der Stadt Achern die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des BauGB und der Verordnung der Baden-Württembergischen Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem BauGB – Gutachterausschussverordnung – vom 11. Dezember 1989 (GBl. S.541) geändert durch Verordnung vom 15. Februar 2005 (GBl. S167) zum Stichtag 31.12.2016 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 qm Grundstücksfläche eines Grundstücks.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken die an einem Gewässerlauf liegen dieses Lagemerkmale nicht in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Nach § 196 BauBG sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden keine Bodenrichtwerte ermittelt, da aus der Kaufpreissammlung nicht genügend Kauffälle vorliegen bzw. ausgewertet werden konnten.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

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

Achern, den 24. April 2017

Die Vorsitzende des Gutachterausschusses
Maria Fallert

Inhalt

Bodenrichtwerte baureifes Land.....	3
Begriffserklärung	4
Bodenrichtwertkarten Achern Stadtteile	5
Oberachern BRW-Zone 2000, 2010, 2050, 2060.....	5
Fautenbach BRW-Zone 3000, 3010, 3050.....	6
Gamshurst BRW-Zone 4000, 4010, 4050.....	7
Großweier BRW-Zone 5000, 5010, 5050, 5060.....	8
Mösbach BRW-Zone 6000, 6010, 6050.....	9
Önsbach BRW-Zone 7000, 7010, 7030, 7050, 7060.....	10
Sasbachried BRW-Zone 8000, 8010, 8030.....	11
Wagshurst BRW-Zone 9000, 9010, 9050.....	12

Bodenrichtwerte baureifes Land

BRW-Zone	durch. FNP	Anz. Gesch.	durch. WGFZ	durch. Größe des RWG in m ²	Bezeichnung	€/m ²
2000	M+W	2	0,55	600	Oberachern Ortsetter	200 ebf
2010	W	2	0,5	550	Oberachern Wohngebiet 1	215 ebf
2050	G	-	-	-	Oberachern Gewerbegebiet	30 ebf
2060	W	2	0,55	500	Oberachern Au - Michael-Erhard-Str.	240 ebf
3000	M+W	2	0,35	800	Fautenbach Ortsetter	130 ebf
3010	M+W	2	0,35	750	Fautenbach Wohngebiet 1	145 ebf
3050	G+SO	-	-	-	Fautenbach Gewerbegebiet	40 ebf
4000	M	2	0,35	800	Gamshurst Ortsetter	125 ebf
4010	W	2	0,35	750	Gamshurst Wohngebiet 1	145 ebf
4050	G	-	-	-	Gamshurst Gewerbegebiet	40 ebf
5000	M+W	2	0,3	750	Großweier Ortsetter	130 ebf
5010	W	1,5	0,3	750	Großweier Wohngebiet 1	140 ebf
5050	G	-	-	-	Großweier Gewerbegebiet	30 ebf
5060	W	1,5	0,3	600	Großweier "Hagmatt"	145 ebf
6000	M+W	2	0,4	800	Mösbach Ortsetter	135 ebf
6010	W	2	0,4	750	Mösbach Wohngebiet 1	155 ebf
6050	G	-	-	-	Mösbach Gewerbegebiet	30 ebf
7000	M	2	0,45	800	Önsbach Ortsetter	135 ebf
7010	W	2	0,35	800	Önsbach Wohngebiet 1	140 ebf
7030	W	2	0,4	500	Önsbach Katzenfeld	165 ebf
7050	G	-	-	-	Önsbach Gewerbegebiet	35 ebf
7060					Önsbach Feldmatt	160 ebf
8000	M	2	0,3	800	Sasbachried Ortsetter	125 ebf
8010	W	1,5	0,3	750	Sasbachried Wohngebiet 1	140 ebf
8030					Sasbachried Birkenallee	140 ebf
9000	M	2	0,4	750	Wagshurst Ortsetter	130 ebf
9010	W	2	0,35	700	Wagshurst Wohngebiet 1	145 ebf
9050	G	-	-	-	Wagshurst Gewerbe	35 ebf

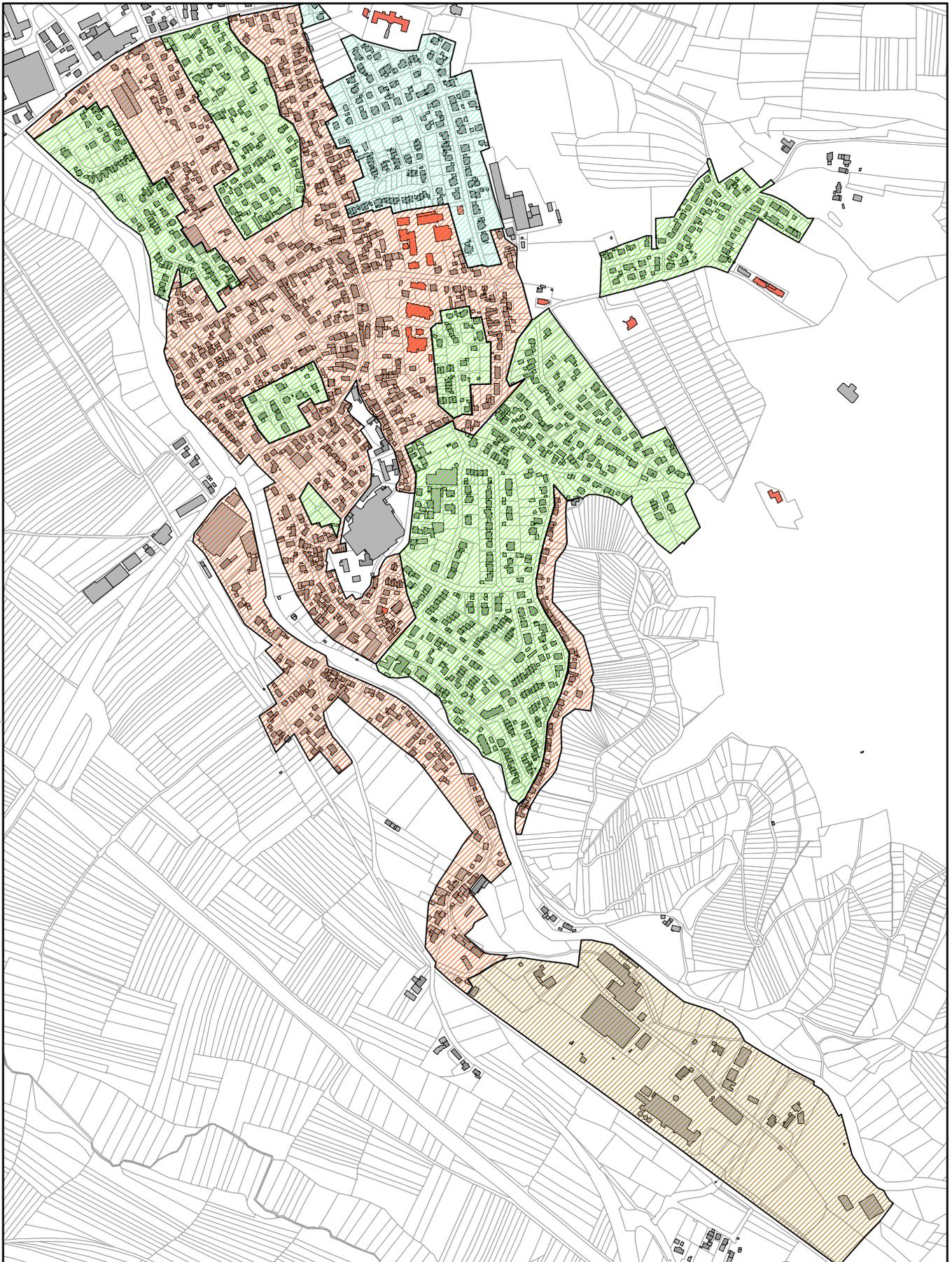
Begriffserklärung

BRW-Zone	=	Bodenrichtwertzone
FNP	=	Flächennutzungsplan
		W - Wohnbaufläche
		M - gemischte Bauflächen
		G - Gewerbliche Flächen
		SO - Sonderbauflächen
Anz. Gesch.	=	Anzahl der Vollgeschosse
durch. WGFZ	=	durchschnittliche wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)
RWG	=	Richtwertgrundstück
z.B. 800	=	Durchschnittsgröße des Richtwertgrundstücks in m ²
ebf	=	erschließungsbeitragsfrei

Hinweis:

Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl wurde das Kellergeschoss nicht berücksichtigt. Die Geschossfläche wurde nach den Außenmaßen der Gebäude (mit einer wirtschaftlichen Hauptnutzung) in allen Vollgeschossen ermittelt. Desweiteren wurden ausgebaute Dachgeschosse schwerpunktmäßig mit einbezogen.

Bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind gegebenenfalls geeignete Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.



Legende

-  BRW-Zone 2000 Oberachern Ortsetter
-  BRW-Zone 2010 Oberachern Wohngebiet 1
-  BRW-Zone 2050 Oberachern Gewerbegebiet
-  BRW-Zone 2060 Oberachern Au-Michael-Erhard-Str.



Gutachterausschuss bei der Stadt Achern

Illenauer Allee 73
77855 Achern

Tel: 07841/642-1284
Fax 07841/642-3280

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 3000 Fautenbach Ortsetter
-  BRW-Zone 3010 Fautenbach Wohngebiet 1
-  BRW-Zone 3050 Fautenbach Gewerbegebiet



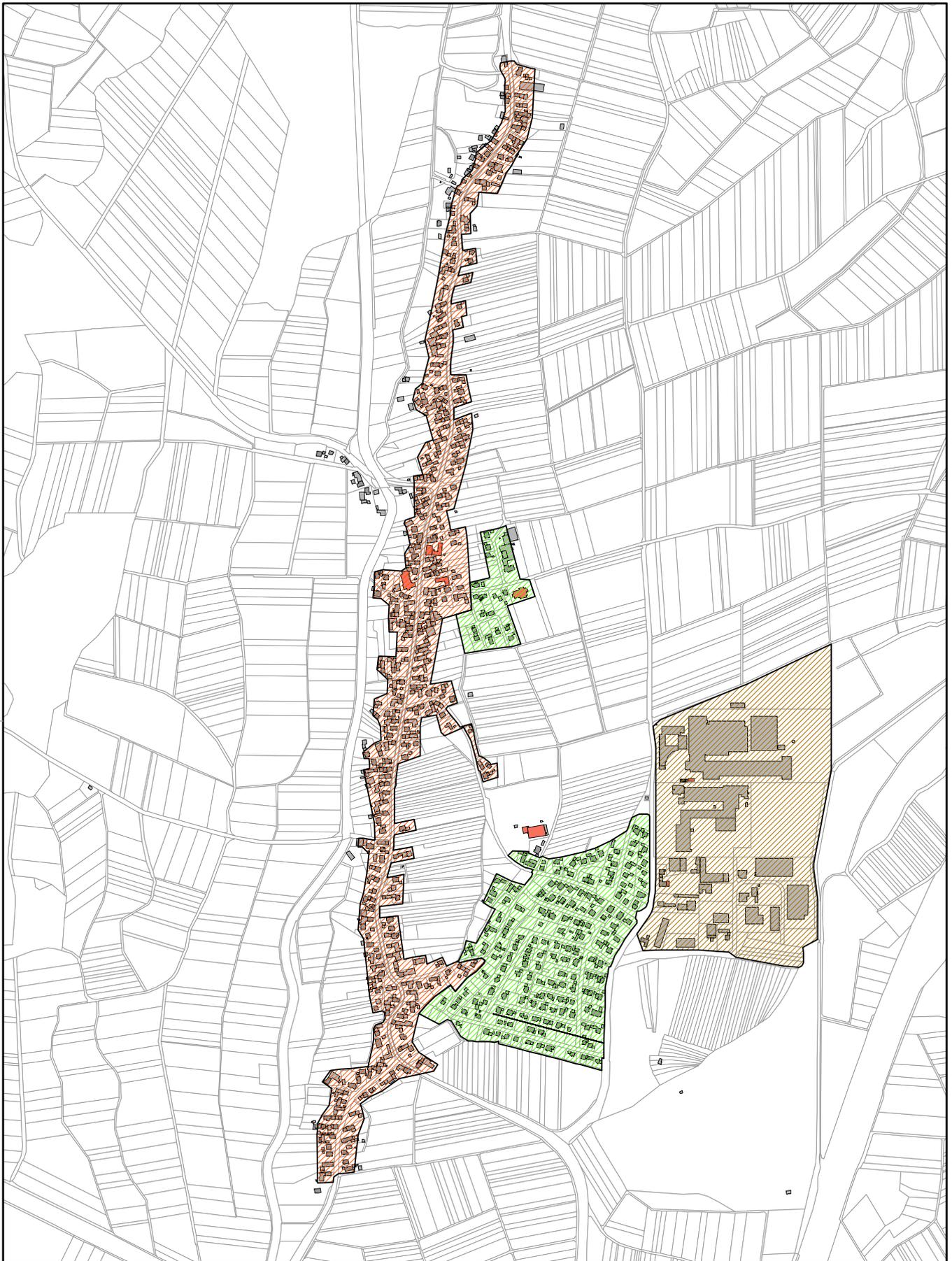
**Gutachterausschuss
bei der Stadt Achern**

Illenauer Allee 73
77855 Achern

Tel: 07841/642-1284
Fax 07841/642-3280

Maßstab 1:12.500

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 4000 Gamshurst Ortsetter
-  BRW-Zone 4010 Gamshurst Wohngebiet 1
-  BRW-Zone 4050 Gamshurst Gewerbegebiet



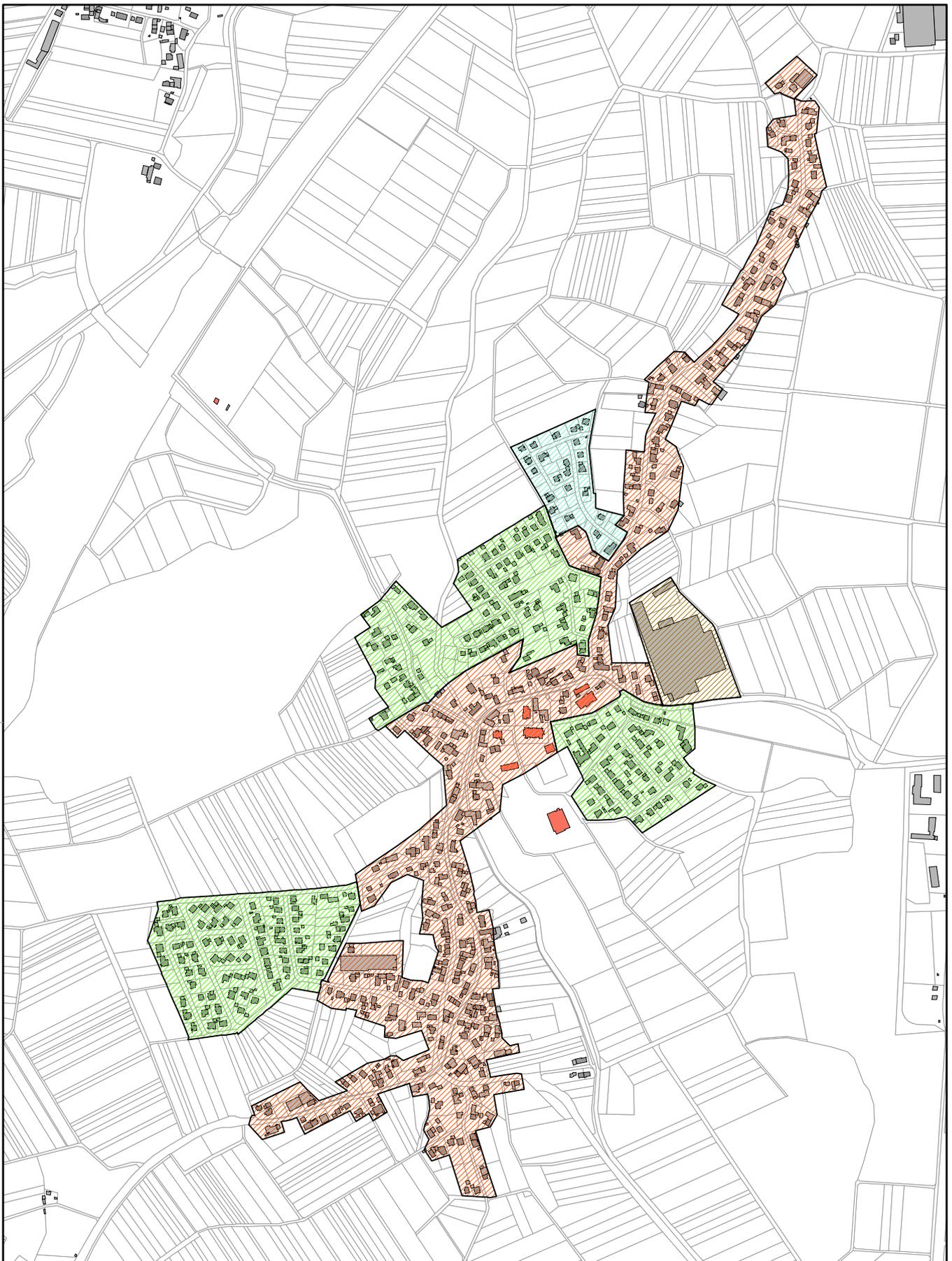
Gutachterausschuss bei der Stadt Achern

Illenauer Allee 73
77855 Achern

Tel: 07841/642-1284
Fax 07841/642-3280

Maßstab 1:12.500

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 5000 Ortsetter
-  BRW-Zone 5010 Wohngebiet 1
-  BRW-Zone 5050 Gewerbegebiet
-  BRW-Zone 5060 Hagmatt



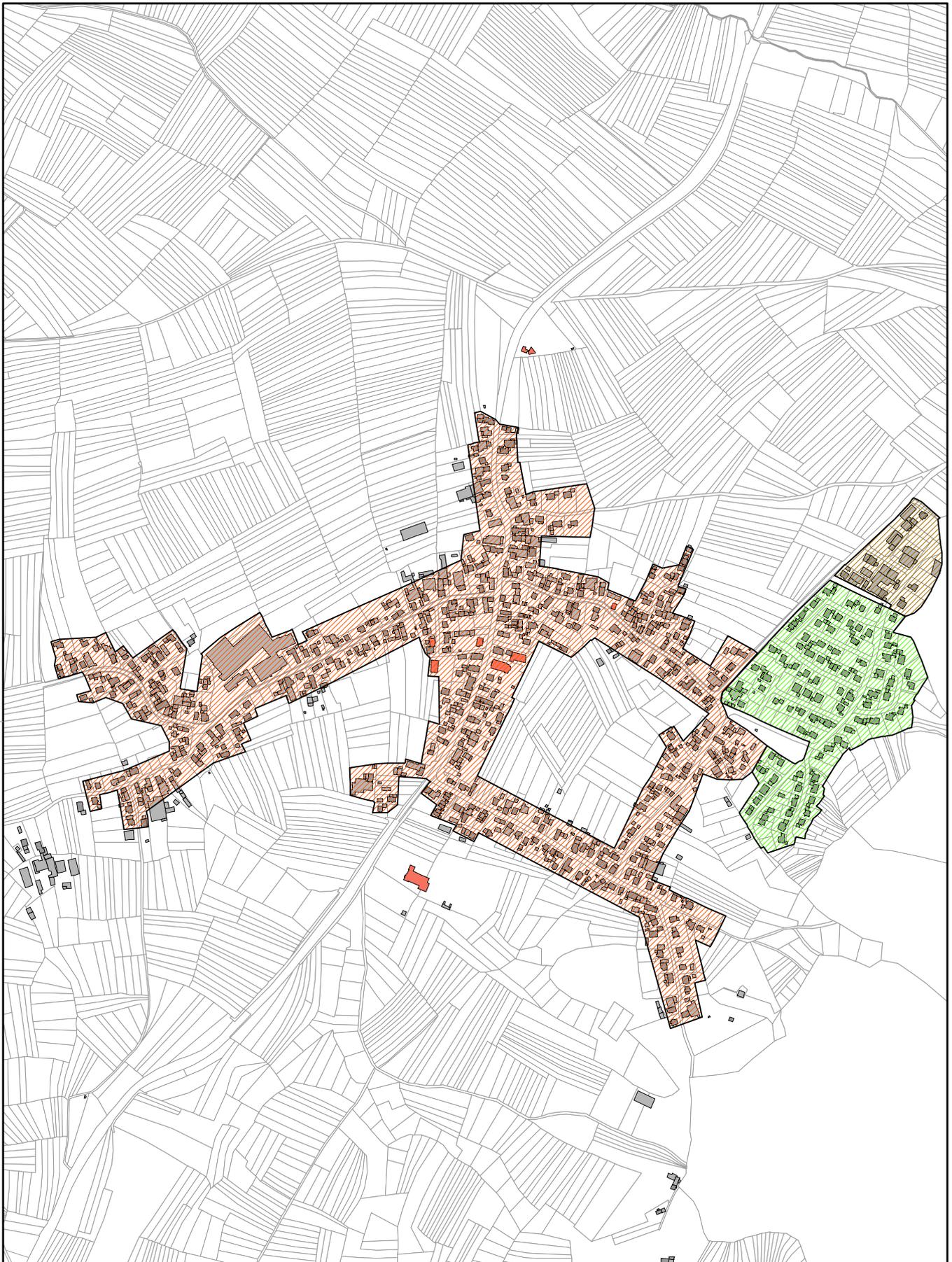
Gutachterausschuss bei der Stadt Achern

Illenauer Allee 73
77855 Achern

Tel: 07841/642-1284
Fax 07841/642-3280

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 6000 Mösbach Ortsetter
-  BRW-Zone 6010 Mösbach Wohngebiet 1
-  BRW-Zone 6050 Mösbach Gewerbegebiet



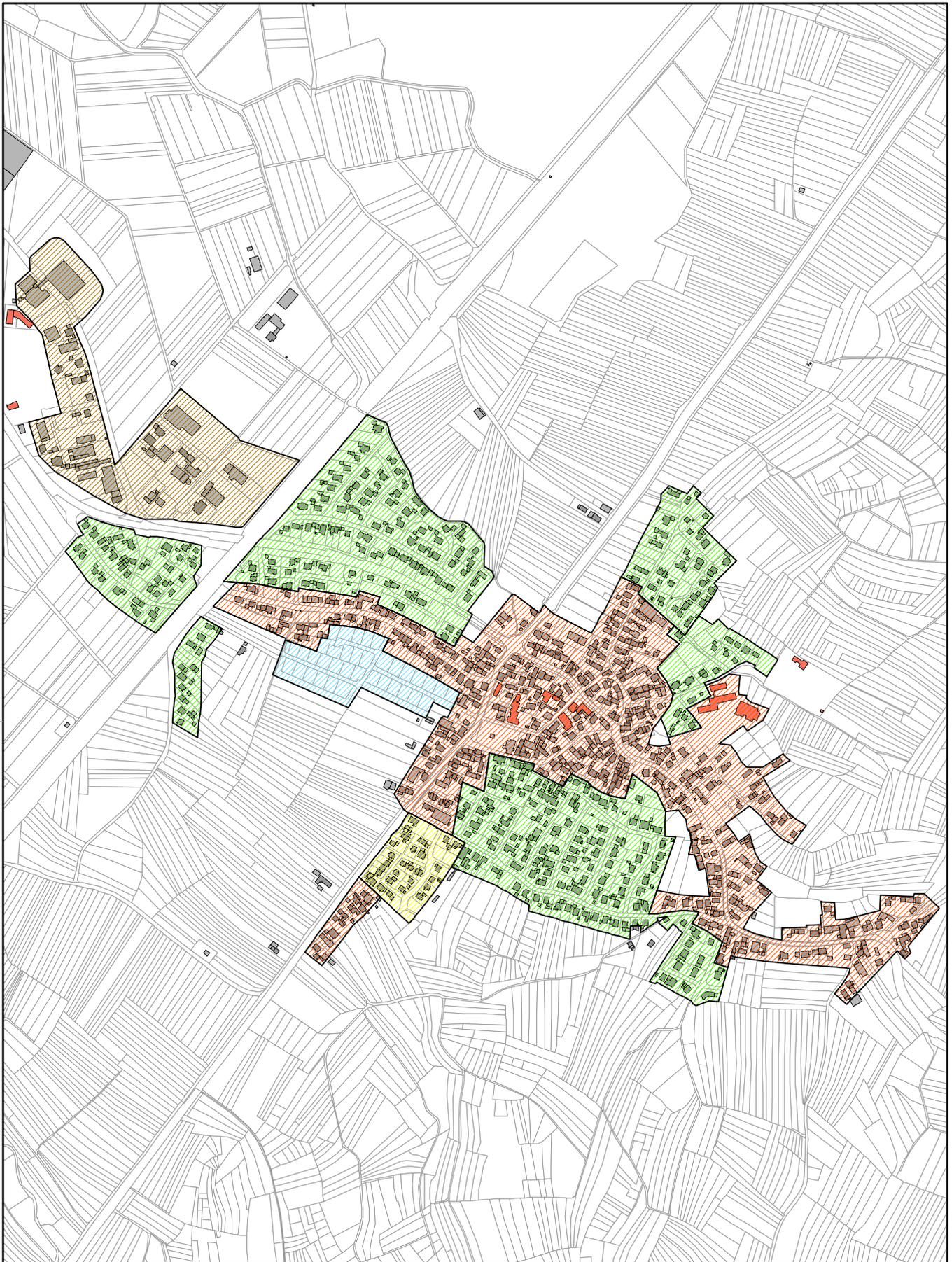
Gutachterausschuss bei der Stadt Achern

Illenauer Allee 73
77855 Achern

Tel: 07841/642-1284
Fax 07841/642-3280

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 7000 Önsbach Ortsetter
-  BRW-Zone 7010 Önsbach Wohngebiet 1
-  BRW-Zone 7030 Önsbach Katzenfeld
-  BRW-Zone 7050 Önsbach Gewerbegebiet
-  BRW-Zone 7060 Önsbach Feldmatt



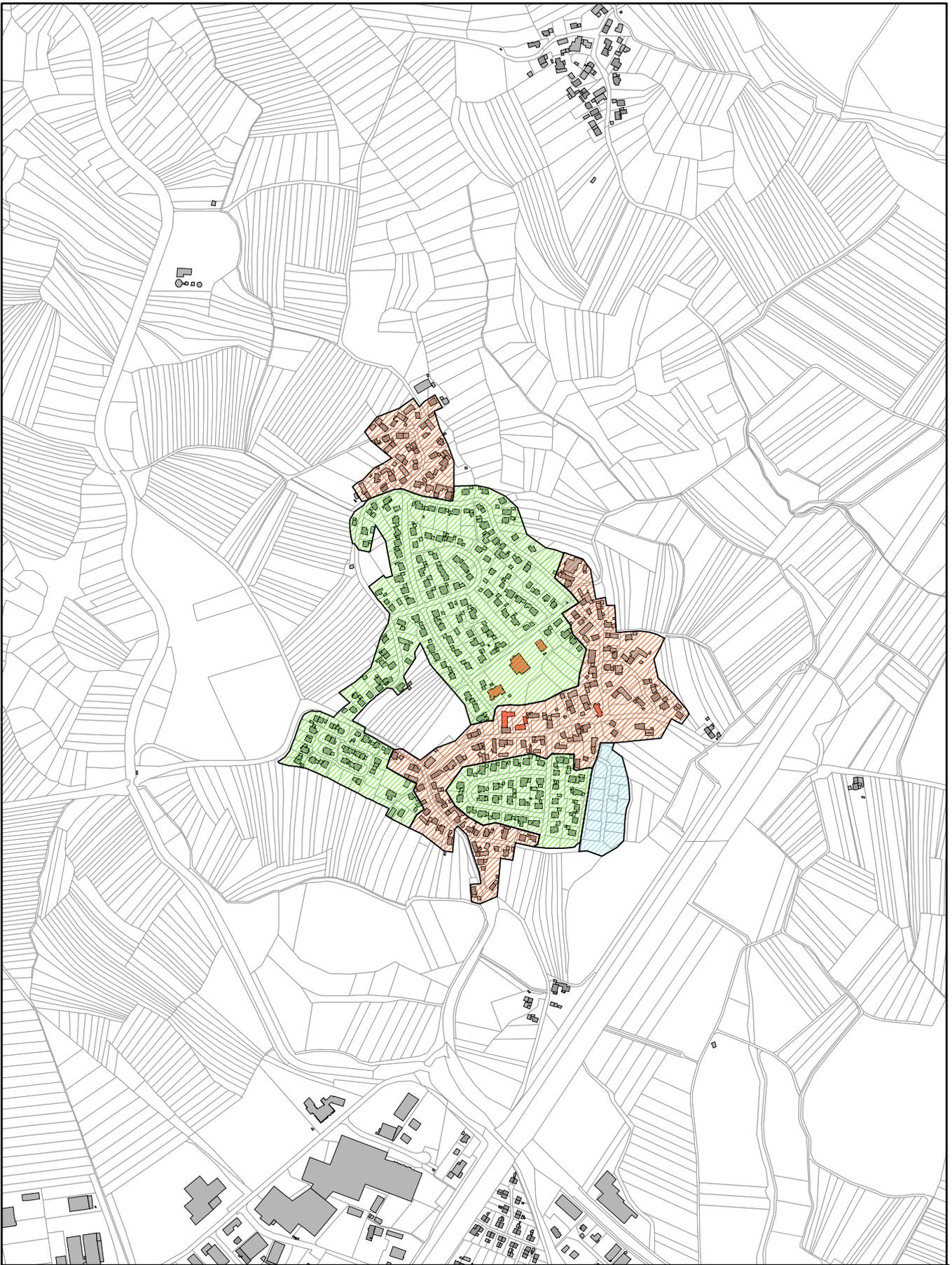
**Gutachterausschuss
bei der Stadt Achern**

Illenauer Allee 73
77855 Achern

Tel: 07841/642-1284
Fax 07841/642-3280

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 8000 Sasbachried Ortsetter
-  BRW-Zone 8010 Sasbachried Wohngebiet 1
-  BRW-Zone 8030 Sasbachried Birkenallee



**Gutachterausschuss
bei der Stadt Achern**

Illenauer Allee 73
77855 Achern

Tel: 07841/642-1284
Fax 07841/642-3280

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 9000 Wagshurst Ortsetter
-  BRW-Zone 9010 Wagshurst Wohngebiet 1
-  BRW-Zone 9050 Wagshurst Gewerbe



**Gutachterausschuss
bei der Stadt Achern**

Illenauer Allee 73
77855 Achern

Tel: 07841/642-1284
Fax 07841/642-3280

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016