

1 Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten der Stadt Achern zum 31.12.2016 Kernstadt

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 Achern Kernstadt.....	3
Bodenrichtwertkarten Achern Kernstadt.....	4
BRW-Zone 1001 Achern Innenstadt 1 und 1002 Achern Innenstadt 2.....	4
BRW-Zone 1010 Achern Randzone und 1090 Achern Bölggen.....	5
BRW-Zone 1021 Links der Sasbacher Str. 1 und 1022 Links der Sasbacher Str. 2.....	6
BRW-Zone 1031 Rechts der Sasbacher Str. 1 und 1032 Rechts der Sasbacher Str. 2.....	7
BRW-Zone 1040 Achern Heid.....	8
BRW-Zone 1050 Achern Gewerbegebiet.....	9
BRW-Zone 1070 Achern Illenau.....	10
BRW-Zone 1080 Achern Fautenbacher Straße.....	11

Bodenrichtwerte baureifes Land Achern Kernstadt

BRW-Zone	durch. FNP	Anz. Gesch.	durch. WGFZ	durch. Größe des RWG in m ²	Bezeichnung	€/m ²
1001	M	3	1,8	800	Achern Innenstadt 1 - Zentrum	330 ebf
1002	M+W	2,5	0,8	800	Achern Innenstadt 2	250 ebf
1010	M+W	2	0,5	800	Achern Randzone	220 ebf
1021	M+W	2,5	0,7	900	Achern Links der Sasbacher Straße - 1	190 ebf
1022	W	2	0,4	800	Achern Links der Sasbacher Straße - 2	170 ebf
1031	W	2,5	0,95	750	Achern Rechts der Sasbacher Straße - 1	205 ebf
1032	W	2	0,4	650	Achern Rechts der Sasbacher Straße - 2	190 ebf
1040	G	-	-	-	Achern Heid	40 ebf
1050	G+SO	-	-	-	Achern Gewerbegebiet	40 ebf
1070	M+W	2,5	0,55	550	Achern Illenau	190 ebf
1080	G+SO	-	-	-	Achern Fautenbacher Straße	80 ebf
1090					Achern Bölggen	305 ebf

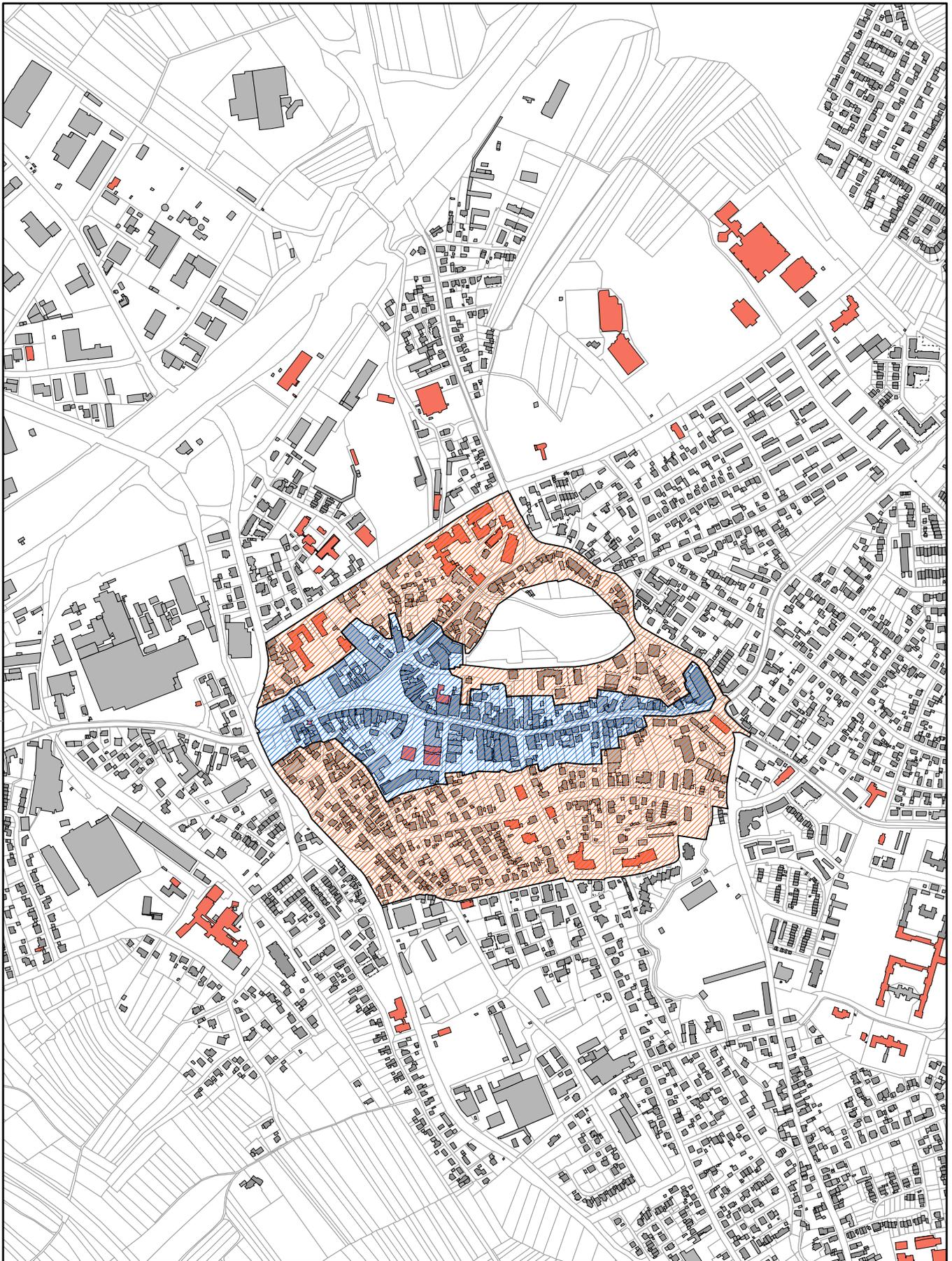
Begriffserklärung

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 ausgebauten Dachgeschosse schwerpunktmäßig mit einbezogen.

Bei Abweichungen vom Richtwertgrundstück sind gegebenenfalls geeignete Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.



Legende

-  BRW-Zone 1001 Achern
Achern Innenstadt 1 - Zentrum
-  BRW-Zone 1002 Achern
Achern Innenstadt 2



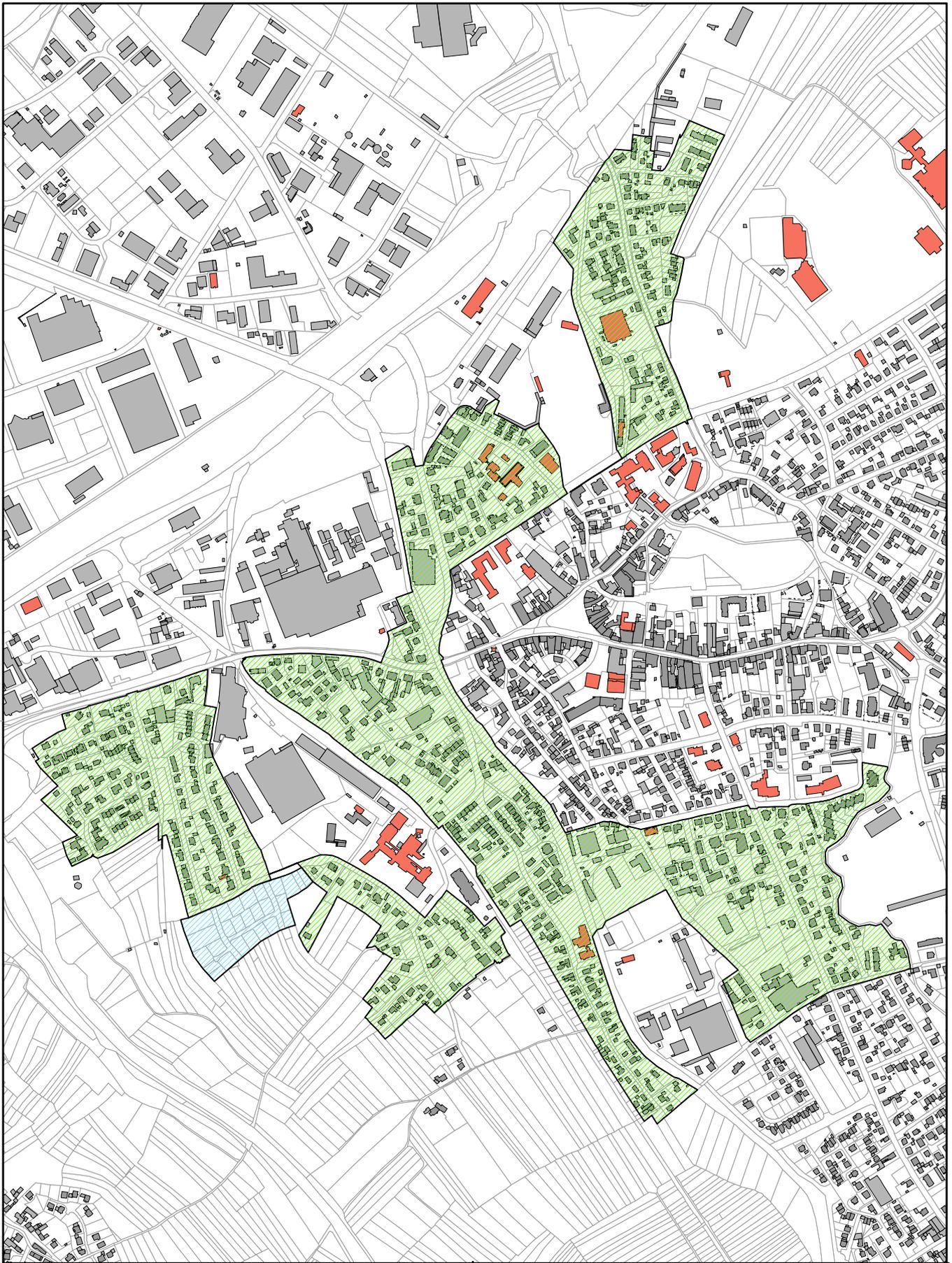
Gutachterausschuss bei der Stadt Achern

Illenauer Allee 73
77855 Achern

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

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 1010 Achern Randzone
-  BRW-Zone 1090 Achern Bölgén



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 1021 Achern
Links der Sasbacher Straße - 1
-  BRW-Zone 1022 Achern
Links der Sasbacher Straße - 2



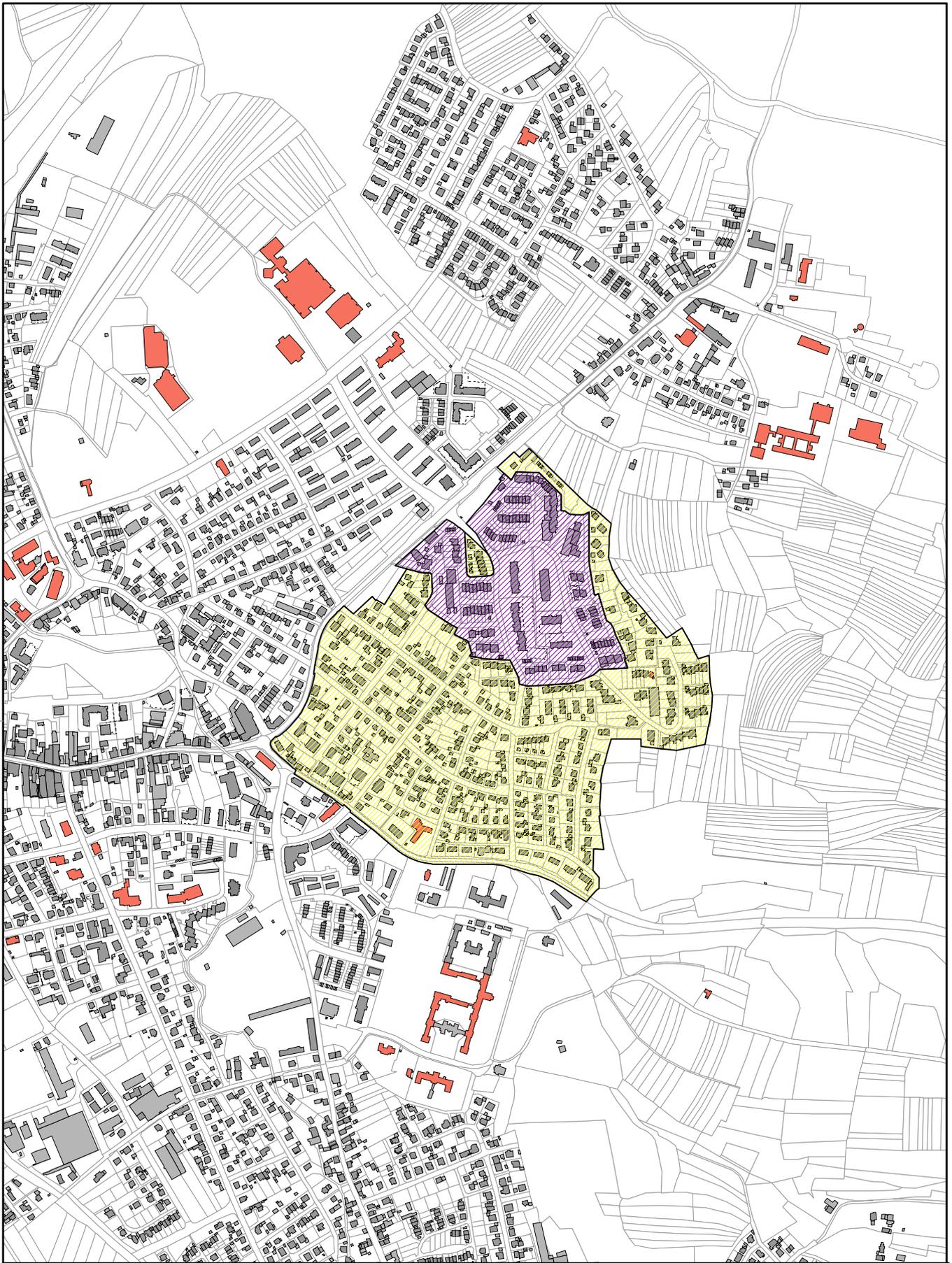
Gutachterausschuss bei der Stadt Achern

Illenauer Allee 73
77855 Achern

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

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 1031 Achern
-  Achern Rechts der Sasbacher Straße - 1
-  BRW-Zone 1032 Achern
-  Achern Rechts der Sasbacher Straße - 2



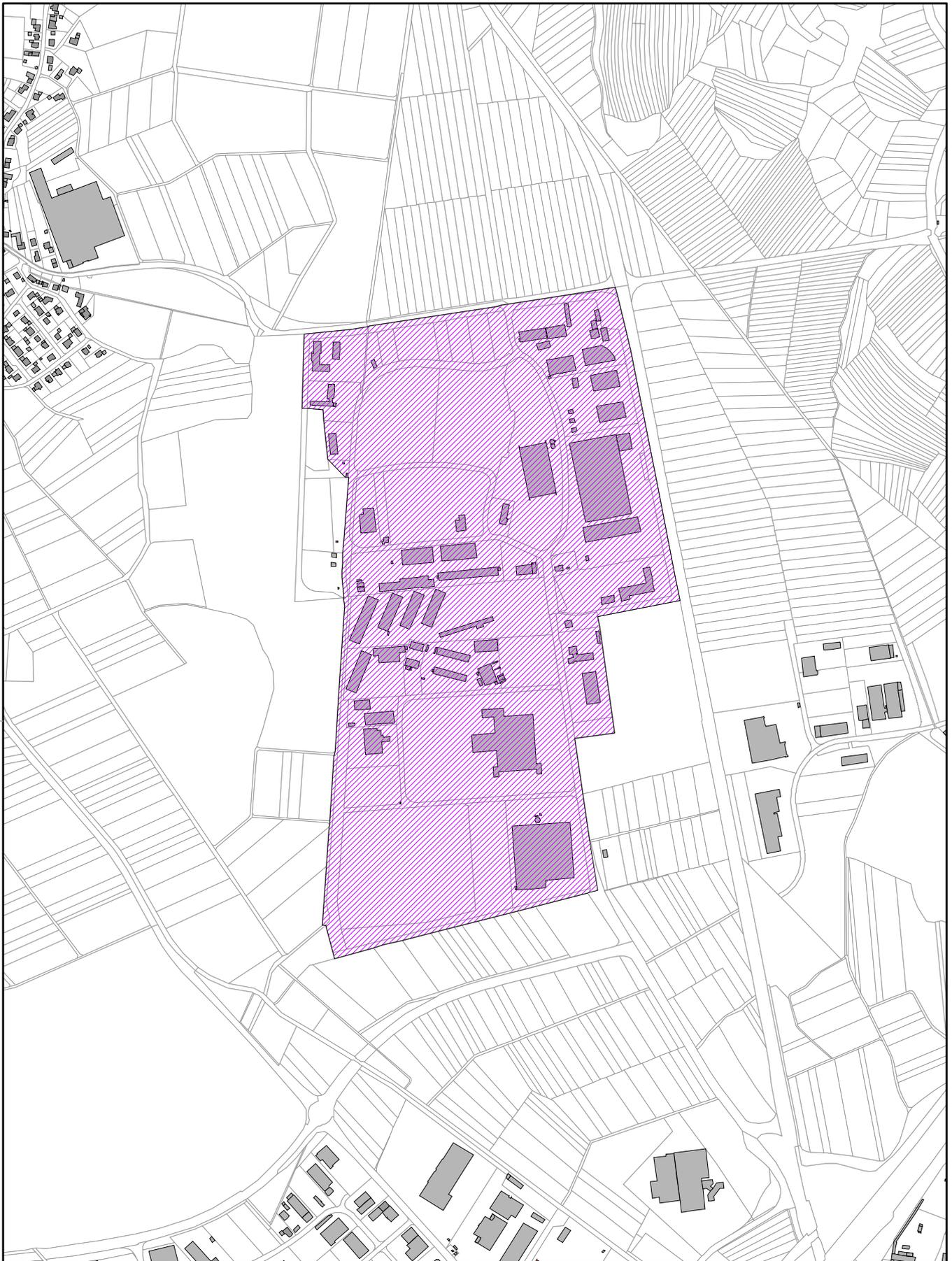
**Gutachterausschuss
bei der Stadt Achern**

Illenauer Allee 73
77855 Achern

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

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016



Legende

 BRW-Zone 1040 Achern
Achern Heid



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 1050
-  Achern Gewerbegebiet



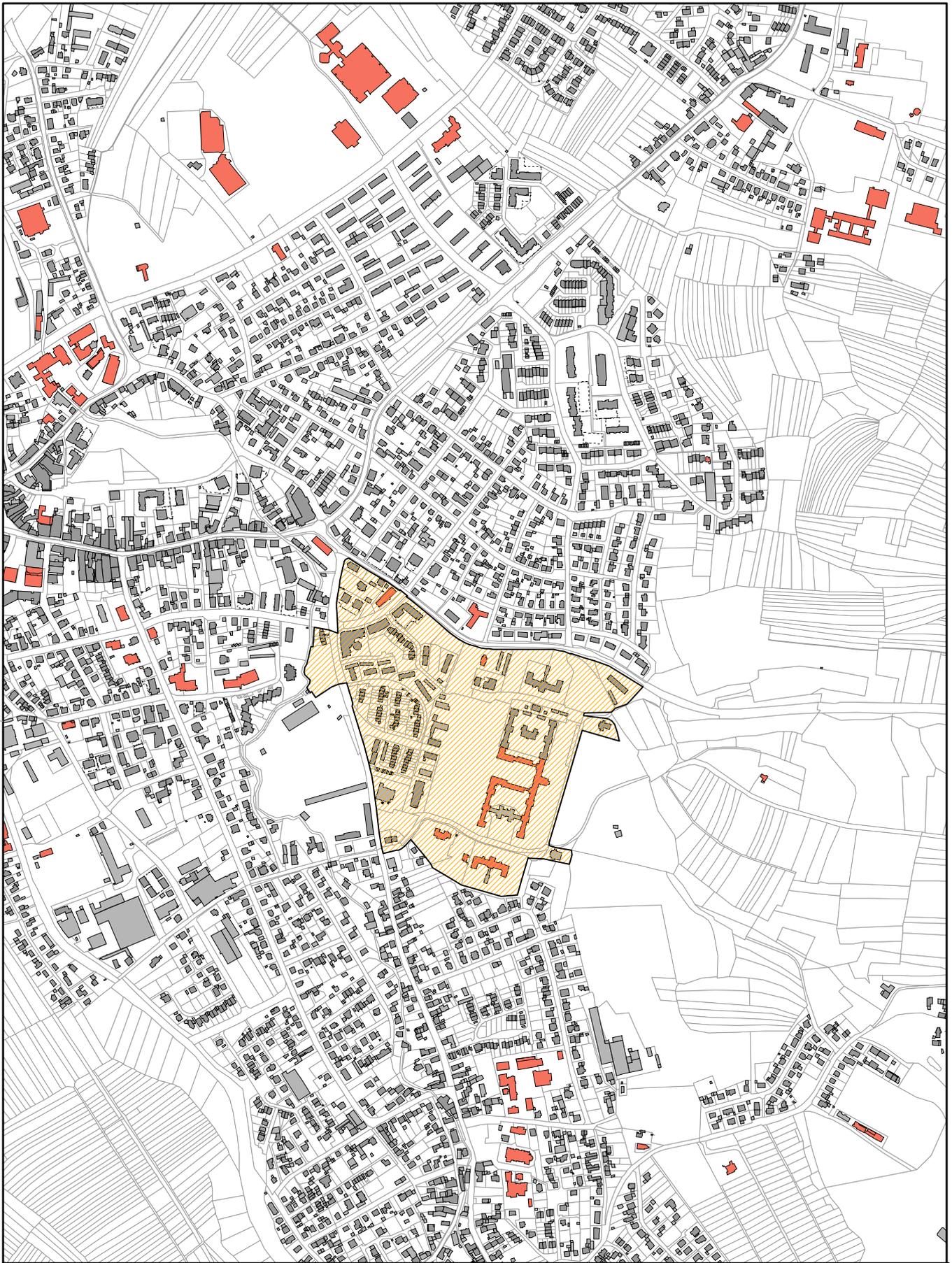
Gutachterausschuss bei der Stadt Achern

Illenauer Allee 73
77855 Achern

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

Maßstab 1:12.500

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 1070
-  Achern Illenau



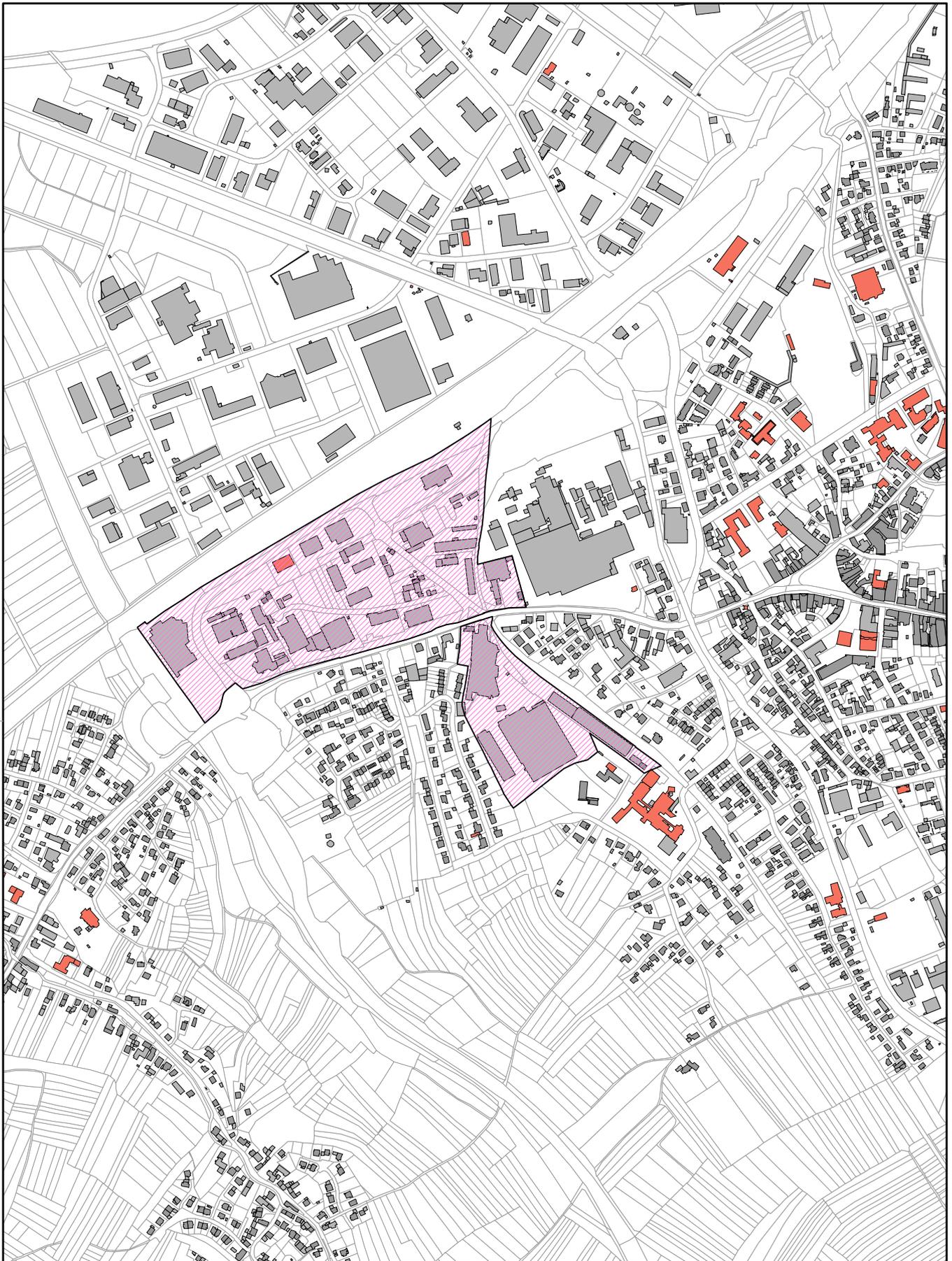
Gutachterausschuss bei der Stadt Achern

Illenauer Allee 73
77855 Achern

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

Maßstab 1:10.000

Datum 31.12.2016



Legende

-  BRW-Zone 1080
-  Achern Fautenbacher Straße



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