

Gemeinde Ottersweier

Bodenrichtwerte für das Gebiet der Gemeinde Ottersweier zum 31.12.2016

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Ottersweier hat gemäß § 196 Baugesetzbuch in der Sitzung vom 10.05.2017 die nachfolgenden Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 ermittelt:

<u>A. Baureifes Land</u>	€ / m²
Hauptort Ottersweier	
01 Gebiet westlich der Bahnlinie	
a) Bereich Bebauungspläne „Hatzenweier-Schweineweide“ und „Antoniusstraße“	
Wohngebiet (WA) Wohnbauflächen	150,--
Mischgebiet (Gemischte Bauflächen)	120,--
Gewerbegebiet (Gewerbliche Bauflächen)	50,--
b) Ortsteil Hatzenweier (Altbereich)	110,--
c) Bereich Stühlinger (Eisenbahnstraße)	
Mischgebiet	120,--
Baugebiet „Brandeichenfeld“ (MI)	120,--
d) Bereich Bebauungspläne "Unteres Moosland" und "Seebühl"	
Mischgebiet (MI)	100,--
Gewerbegebiete	50,--
e) Ortsteil Walzfeld	105,--

02 Gebiet östlich der Bahnlinie bis Hauptstraße	
a) Baugebiete "Moosland I" und "Moosland-Nord" (WA)	170,--
b) Baugebiet „Lindeneck-Moosland“ Teil „Lindeneck“ (MI) Teil „Moosland“ (WA)	145,-- 155,--
c) Baugebiet „Speidel“ (WA)	165,--
d) Baugebiete "Moosland-Süd" und "Geiersbühn" (WA/WR)	180,--
e) Baugebiet „Geiersbühn II“ (MI) und Am Landgraben	160,--
f) Eisenbahnstraße und Bachstraße (östlich Bahnlinie)	115,--
g) Hauptstraße (Westseite)	135,--
h) Baugebiet „Notbach“ (WA)	165,--
i) Baugebiet „Notbach“ (MI1)	120,--
j) Baugebiet „Notbach“ (MI2)	60,--
k) Gewerbegebiete "Hägenich"	50,--
l) Industriegebiete „Juhnebühn“ und „Hägenich“	35,--

03 Gebiet östlich der Hauptstraße bis Lindenstraße / Römerstraße	
a) Hauptstraße (Ostseite)	135,--
b) Am Laufbach, Laufer Straße, Friedhofstraße (ohne Baugebiet Tanzbühl), Hubstraße bis Kreuzung, Lindenstraße (Westseite), Römerstraße	165,--
c) Baugebiet „Lindenbuckel-Falkenreben“ (WA)	225,--
d) Baugebiet „Lindenbuckel-Falkenreben“ (MI)	180,--
e) Gartenstraße, Johannesgasse, Blumenstraße	170,--
f) Baugebiet "Tanzbühl" (WA)	190,--
g) Ortsteil Haft	110,--
h) Eckgraben und Läufebergweg	75,--

04 Gebiet östlich der Lindenstraße / Römerstraße bis einschließlich Baugebiet "Münchsmatten"	
a) Lindenstraße (Ostseite), Im Weier, Hubstraße ab Kreuzung Lindenstraße / Römerstraße, Teilbereich Schwarzwaldstraße bis Anwesen Boy/Kopf	160,--
b) Baugebiet „Im Oberfeld“ (MI)	160,--
c) Baugebiet Ober Rötzenfeld / Im Feldele (WA) Lurbaumstraße	175,--
d) Baugebiet „Am Rain“ (WA)	160,--
e) Baugebiete "Weiermatt" und „Münchsmatten" (WA/WR)	200,--
f) Dorfgebiet "Münchsmatten"	130,--
g) Baugebiet "Bei der Hub" (WA) und westlich angrenzende Grundstücke	185,--
h) Ortsteil Hub inkl. Abrundungssatzung „Bei der Hub“	165,--
i) Ortsteil Hard	185,--

05 Höhegebiet	
a) Bereich Hundseck	35,--
b) Bereich Aschenplatz	40,--

Ortsteil Unzhurst	
01 Ortsteil Unzhurst mit Oberwasser	
a) Mischgebiet, nicht überplanter Innenbereich	120,--
b) Baugebiete „Bügen-Kirchfeld“ (WA), „Kirchfeld“ und „Kirchfeld II“ (WA)	150,--
c) Baugebiet „Oberbühn“	155,--
02 Ortsteil Breithurst	110,--
03 Ortsteil Zell	110,--

B. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke

	€/m²	bis	€/m²
Rebgelände	2,00	-	4,50
Ackerland/ Sonderkulturen	1,--	-	3,50
Wiesen	0,50	-	1,50
Wald	0,50	-	1,50

Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten:

(1) Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

(2) Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet. **Sie enthalten Wertanteile für Anlieger- und Erschließungskosten.** Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden.

(3) Bei den land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist der Aufwuchs im Bodenwert nicht enthalten.

(4) Abweichungen des 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 Verkehrswerts vom Bodenrichtwert.

Bodenrichtwerte haben daher keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.

Bei Bedarf kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.

(5) Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

(6) Ansprüche gegenüber Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können aus den Bodenrichtwerten nicht abgeleitet werden.

Ottersweier, 30.06.2017

Thomas Metzinger
Vorsitzender des Gutachterausschusses