

## Gemeinde Rosenberg

Die Bodenrichtwerte zum 31.12.2016 werden wie festgelegt:

Beschreibung		Bodenrichtwert in € je m <sup>2</sup>			
Baugebiet/Gewann	Art der Nutzung	Bauerwartungs- Land a)	Baureifes Land aa)		Gartenland im Ortsbereich
			Erschließungskostenfrei b)	Erschließungs- kostenpflichtig bb)	
<b>Ortsteil Bronnacker</b>		4,60		5,60	2,00 – 4,00
Grober Acker / Hägacker	Wohnbauflächen		44,15	--	
Ortskern	gemischte Bauflächen	--	18,00	--	
<b>Ortsteil Hirschlanden</b>		4,60		5,60	2,00 – 4,00
Hardtweg	Wohnbauflächen	--	44,15	--	
Ortskern (* Hochwasserschutz)	gemischte Bauflächen		20,00		
übrige Baugebiete	Wohnbauflächen	--	26,00	--	
<b>Ortsteil Rosenberg</b>		4,60		--	2,00 – 4,00
Oberer Steinbübel II (Bienenweide)	Wohnbauflächen	--	44,15	5,60	
Ortskern (* Hochwasserschutz)	gemischte Bauflächen		23,00		
übrige Baugebiete	Wohnbauflächen	--	26,00	--	
NORD-OST II	gewerbliche Flächen	4,60	20,00	5,60	
<b>Ortsteil Sindolsheim</b>		4,60		5,60	2,00 – 4,00
Adeldorrring	Wohnbauflächen	--	44,15	--	
Ortskern (* Hochwasserschutz)	gemischte Bauflächen	--	20,00		
übrige Baugebiete	Wohnbauflächen	--	26,00	--	

## Erläuterungen:

### (\* Hochwasserschutz):

In den Bodenrichtwertzonen liegen Flurstücke in den Überflutungsflächen HQ100 der Kirnau und der Rinnau. Die betroffenen Grundstücke sind in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg dargestellt. Der Bodenwert dieser Grundstücke kann von den festgestellten Bodenrichtwerten abweichen. Die betroffenen Grundstücke können beim Landesamt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) online unter: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> erfragt werden.

1. Gemäß § 192 Abs. 3 und § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Rosenberg die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des § 196 Baugesetzbuches und § 12 der Gutachterausschussverordnung vom 15.02.2005 (GBl. BW vom 10.03.2005) zum 31.12.2016 ermittelt.
2. 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 und bebautes Land, gegebenenfalls auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftliche genutzte Fläche abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
3. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.
4. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, 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.
5. Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
6. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhafte Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.
7. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen bei zonalen Bodenrichtwerten noch aus den die beschreibenden Attributen abgeleitet werden.
8. Die ermittelten Bodenrichtwerte sind aus der vorstehenden Tabelle ersichtlich und werden hiermit gemäß § 196 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Gutachterausschuss der Gemeinde Rosenberg  
Rosenberg im Juni 2017

### Begriffserklärung

- a) Im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt, oder deren Bebauung in absehbarer Zeit (ca. 10 - 15 Jahren) zu erwarten ist.
- aa) Liegt innerhalb Bebauungsplan bzw. Ortsbaugrund oder Satzung nach § 34 (4) BauGB. Flächen parzelliert. Liegen an endgültigen Straßen (müssen nicht voll ausgebaut sein). Kanalisation / Versorgungsleitungen eingebaut oder diese Erschließungsarbeiten im Gange.
- b) Hier fallen keine Erschließungskosten mehr an.
- bb) Werte ohne Erschließungskosten (fallen noch an).