

Amtliche Bekanntmachungen

Gemeinde Rosenberg

Festlegung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020:

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 31.12.2020 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 umseitigen Tabelle ersichtlich und werden hiermit gemäß § 196 Abs. 3 BauGB öffentlich bekannt gemacht.
9. Auf der Homepage der Gemeinde Rosenberg unter <https://www.rosenberg-baden.de/buergerservice/zahlen-und-daten> sind die Tabelle und die zugehörigen Pläne einsehbar. Die Angabe „BRW 0...“ bezieht sich auf das in der Karte festgelegte Gebiet. Die Karten können auch im Rathaus Rosenberg während der Sprechstunden eingesehen werden.

Gutachterausschuss der Gemeinde Rosenberg

Rosenberg, den 03.02.2021 gez. Roland Herrmann, Vorsitzender des Gutachterausschusses

Die Bodenrichtwerte zum **31.12.2020** werden wie folgt:

Beschreibung		Bodenrichtwert in € je m ²				
Baugebiet/Gewann BRW-Zone Nr.	Art der Nutzung	Bauerwartungsland a)	Rohbauland aa)	Baureifes Land aa)		
				Erschließungskostenfrei b)	Erschließungskostenpflichtig bb)	Gartenland im Ortsbereich
	Landwirtschaftliche Flächen Ackerflächen Wiesen	1,00 – 1,70 0,90 – 1,20				
Ortsteil Bronnacker		7,50	7,50			2,00 – 5,00
BRW 0402 und 0401	Wohnbauflächen			55,00		
BRW 0400 Ortsbereich	gemischte Bauflächen			23,00	15,00	
Ortsteil Hirschlanden		7,50	7,50			2,00 – 5,00
BRW 0201 Hardtweg	Wohnbauflächen			60,00		
BRW 0200 Ortsbereich (* Hochwasserschutz)	gemischte Bauflächen			25,00	15,00	
BRW 0202, 0203, 0204, 0205, 0206 übrige Baugebiete	Wohnbauflächen			45,00		
Ortsteil Sindolsheim		7,50	7,50			2,00 – 5,00
BRW 0301 Adeldorn und Adeldorn II	Wohnbauflächen			75,00		
BRW 0300 Ortsbereich (* Hochwasserschutz)	gemischte Bauflächen			25,00	15,00	
BRW 0302 Hintern Tannengarten	Wohnbauflächen			45,00		
BRW 0303	Gewerbliche Flächen			30,00		
BRW 0304 u. a. Mettelheim	Außenbereich			15,00 (Wohngebäude)		
Ortsteil Rosenberg		7,50	7,50			2,00 – 5,00
BRW 0104 übrige Baugebiete	Wohnbauflächen			60,00		
BRW 0102 Bei den drei Morgen	Wohnbaufläche			110,00		
BRW 0100 Ortsbereich (* Hochwasserschutz)	gemischte Bauflächen			30,00	20,00	
BRW 0101 u. a. Dörrhöfer Weg, Im Teich ...	MI-Gebiet			37,00		

BRW 0103 NORD-OST II	gewerbliche Flächen	6,00	6,00	30,00		
BRW 0105 Ensigheim	Außenbereich			35,00		
BRW 0106 u. a. Dörrhof, Heuweg, Neidhof, Talmühle	Außenbereich			15,00 (Wohngebäude)		

Erläuterungen:

(* Hochwasserschutz):

In den Bodenrichtwertzonen liegen Flurstücke in den Überflutungsflächen der Kirnau und der Rinau. 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: <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/pages/map/default/index.xhtml> erfragt werden.

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).