

# Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

- gültig vom 01.01.2017 bis 31.12.2018 -

## I. Erläuterungen

Nach § 193 Baugesetzbuch hat der Gutachterausschuss der Stadt Niederstetten die Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zum Stichtag 31. Dezember 2016 ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes, ggf. auch für Rohbauland und Bauerwartungsland sowie für landwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt.

Der Gutachterausschuss hat verschiedene Richtwertzonen festgelegt\_(s. Anlagen).

Abweichungen eines einzelnen Grundstückes in den Wert beeinflussenden Merkmalen und Umständen z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit und Gestalt können begründete Abweichungen vom Bodenrichtwert bewirken.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauBG ein Verkehrswert-Gutachten beim Gutachterausschuss beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.

Flächenhafter Denkmalschutz ist in den entsprechenden Bodenrichtwerten berücksichtigt, nicht aber der Einzeldenkmalschutz.

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

## Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

### II. Landwirtschaftliche Grundstücke in Niederstetten und Stadtteilen

Es handelt sich hier um rechnerisch ermittelte Durchschnittswerte.

<b>Ebene Flächen</b>	Preis pro m <sup>2</sup>
Unland	0,05 €
Weiden	0,40 €
Wiesen, geringwertig	0,40 €
Wiesen, hochwertig	0,80 €
Ackerland, geringwertig, Ackerzahl 25-30	1,00 €
Ackerland, hochwertig, Ackerzahl bis 50	2,50 €
Gartenland, geringwertig	5,10 €
Gartenland , hochwertig	7,70 €

<b>Hanglagen</b>	Preis pro m <sup>2</sup>
Unland	0,05 €
Weiden	0,25 €
Wiesen, stark hängisch	0,30 €
Wiesen, leicht hängisch	0,40 €
Ackerland, stark hängisch	0,40 €
Ackerland leicht hängisch	1,00 €
Gartenland, leicht hängisch	4,10 €
Gartenland, stark hängisch	3,10 €

<b>Waldflächen</b>	Preis pro m <sup>2</sup>
Waldflächen ohne Bestand	0,50

## Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

Stadtteil/Markung	Bebauungs- plan	unerschlossen	erschlossen
-------------------	--------------------	---------------	-------------

---

### III. Bauland

#### NIEDERSTETTEN

---

##### Stadtkern

gesamtes Sanierungsgebiet	nein	16,00 €	52,00 €
Bahnhofstr. <i>(beidseitig, bis Frickentalstr.)</i>	nein		60,00 €
Bahnhofstr., Bahnhof	nein		50,00 €
Marktplatz <i>(beidseitig)</i>	nein		80,00 €
Hauptstr. 1. Reihe <i>(beidseitig)</i>	nein		60,00 €
Grabenschied-Münzgasse	nein		30,00 €
Frickentalstraße <i>(ab Bahndurchlass)</i>	nein		31,00 €
Vorbachzimmerner Straße			30,00 €

## Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

Stadtteil/Markung	Bebauungs- plan		unerschlossen	erschlossen
<b>NIEDERSTETTEN</b>				
<b>Neubaugebiete</b>				
Kanalweg				35,00 €
Neubaugebiet Sperrlohe I-III	ja			45,00 €
Nachtigallenweg				40,00 €
Sperrlohe IV	ja			80,00 €
Sperrlohe IV, Legoland	ja			65,00 €
Neubaugebiet Frickental I - IV				
eingeschossige Bebauung	ja			40,00 €
mehrgeschossige Bebauung	ja			50,00 €
Frickental VI	ja			48,00 €
Gewerbegebiet Hohe Buche	ja	4,50 €		13,00 €
Gewerbegebiet Vorbach I u. II	ja	6,00 €		15,50 €
Gewerbegebiet Wildentierbacher Tal, MHZ	ja			18,00 €
Am Alten Berg	ja	0,00 €		40,00 €
Wildentierbacher Tal	ja	0,00 €		40,00 €
Neuweiler				40,00 €
Wildentierbacher Berg				40,00 €
In den Stäffelen				40,00 €

## Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

Stadtteil/Markung	Bebauungs- plan	unerschlossen	erschlossen
<b>ADOLZHAUSEN</b>			
landw. Bebauung	nein	5,00 €	6,00 €
Wohnbebauung	nein	8,00 €	16,00 €
Neubaugelbiet Hofwiesen	ja	8,00 €	41,00 €
Neubaugelbiet Beund	ja	8,00 €	54,00 €
<b>Mönchshof</b>		5,00 €	- €
<b>HERRENZIMMERN</b>			
landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
Wohnbebauung	nein	8,00 €	16,00 €
Neubaugelbiet Mühlberg	ja	8,00 €	26,00 €
<b>OBERSTETTEN</b>			
landw. Bebauung	nein	5,00 €	6,00 €
Wohnbebauung	nein	8,00 €	18,00 €
Neubaugelbiet Gsteinach Teil 1	ja	8,00 €	16,00 €
Neubaugelbiet Gsteinach Teil 2	ja	8,00 €	31,00 €
Anger	ja	8,00 €	50,00 €
<b>Höllhof</b> , landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
<b>Höllhof</b> , Wohnbebauung	nein	5,00 €	13,00 €
<b>Weilerhof</b> , landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
<b>Weilerhof</b> , Wohnbebauung	nein	5,00 €	13,00 €
<b>PFITZINGEN</b>			
landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
Wohnbebauung	nein	8,00 €	16,00 €

## Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

Stadtteil/Markung	Bebauungs- plan	unerschlossen	erschlossen
<b>RINDERFELD</b>			
landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
Wohnbebauung	nein	8,00 €	16,00 €
Rinderfeld West			45,00 €
<b>Dunzendorf</b> , landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
<b>Dunzendorf</b> , Wohnbebauung	nein	5,00 €	13,00 €
<b>Streichental</b> , landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
<b>Streichental</b> , Wohnbebauung	nein	5,00 €	15,00 €
<b>RÜSSELHAUSEN</b>			
landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
Wohnbebauung	nein	8,00 €	16,00 €
Neubaugebiet Talweinberg	ja	8,00 €	43,00 €
<b>VORBACHZIMMERN</b>			
landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
Wohnbebauung (1. Reihe)	nein	8,00 €	18,00 €
Wohnbebauung (2. Reihe)	nein	6,00 €	16,00 €
Neubaugebiet Hauser Tal	ja	8,00 €	30,00 €
Neubaugebiet Lüfflingsberg	ja		35,00 €
Neubaugebiet Alter Berg	ja		35,00 €
Neubaugebiet Steinbach I und II	ja		63,00 €
<b>WERMUTSHAUSEN</b>			
landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
Wohnbebauung	nein	8,00 €	16,00 €
Neubaugebiet Buckelberg	ja		36,00 €
<b>Ebertsbronn</b> , landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
<b>Ebertsbronn</b> , Wohnbebauung	nein	5,00 €	13,00 €

## Bodenrichtwerte der Stadt Niederstetten

Stadtteil/Markung	Bebauungs- plan	unerschlossen	erschlossen
<b>WILDENTIERBACH</b>			
landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
Wohnbebauung	nein	8,00 €	16,00 €
Neubaugebiet Untere Krautgärten	ja	8,00 €	36,00 €
Neubaugebiet Breitenstein	ja	8,00 €	32,00 €
<b>Hachtel</b> , landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
<b>Hachtel</b> , Wohnbebauung	nein	5,00 €	13,00 €
<b>Heimberg</b> , landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
<b>Heimberg</b> , Wohnbebauung	nein	5,00 €	13,00 €
<b>Schönhof</b>	nein	4,00 €	
<b>Wolkersfelden</b> , landw. Bebauung	nein	4,00 €	6,00 €
<b>Wolkersfelden</b> , Wohnbebauung	nein	5,00 €	13,00 €

Grundlage:

Sitzung des Gutachterausschusses vom **28.06.2017**

1. Vorsitzender	Rainer Dobernek, Dipl. Ing. (FH)
2. Vorsitzender	Wolfgang Deeg, Stadtbaumeister
Gutachter	Lorenz Groß, Dipl. Ing. (FH), entschuldigt
Gutachter	Reinhard Friedrich
Gutachter	Heinz Bader
Finanzamt Bad Mergentheim	Frau Winklmaier
Geschäftsstelle Gutachterausschuss	Margit Gackstatter











