

# Bodenrichtwerte

der Gemeinde

Königsbach-Stein



zum Jahresende 2020

- gültig ab 01.01.2021 -

Bodenrichtwerte  
mit Erläuterungen und Hinweisen

**Bodenrichtwerte zum 31.12.2020**

<b>Richtwertzone</b>	<b>Lage</b>	<b>Richtwert €/m<sup>2</sup> 2020</b>	<b>Entwicklungs-zustand</b>	<b>Art der baul. Nutzung</b>	<b>Maß der baul. Nutzung</b>	<b>Grundstückstiefe m</b>	<b>Grundstückgröße m<sup>2</sup></b>
1100	Königsbach - Dorfgebiet (alter Ortskern)	190,00	B	MI, MD	GFZ 0,8 ± 0,2	30	400-600
1101	Königsbach - Dorfgebiet (westl. Durlacher Str.)	190,00	B	MI, MD	GFZ 0,8 ± 0,2	30	400-600
1200	Königsbach - Neubaugebiet (Obere Breit)	285,00	B	WA	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
1201	Königsbach - Neubaugebiet (Häldenrain)	270,00	B	WA	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
1202	Königsbach - Neubaugebiet (Nordabrundung)	325,00	B	WA	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
1203	Königsbach - Neubaugebiet (Krautgärten u. Heckwiesenweg)	260,00	B	WA	GRZ 0,4-GFZ 0,7	20	400
1204	Königsbach - Neubaugebiet (Schlossbereich u. Steiner Straße)	255,00	B	WA	GRZ 0,4-GFZ 0,7	20	400
1205	(Goethe-, Greiner-, Schillerstr., Viehweg)	220,00	B	WA	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
1206	Königsbach - Neubaugebiet (Steidig)	260,00	B	WA, WR	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
1207	Königsbach - Neubaugebiet (Plötzer)	260,00	B	WA	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
1208	Königsbach - Neubaugebiet (Krebsbachwiesen)	250,00	B	MI	GRZ 0,6	30	400-600
1290	Kö - Bauerwartungsland - Wohnen (Nordabrundung)	-	BEL	W			
1400	Kö - Öffentliche Anlagen / Sportanlagen	-	SF	S			
1500	Königsbach - Gewerbegebiet (Allmendwiesen)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
1501	Königsbach - Gewerbegebiet (Krautgärten)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
1502	Königsbach - Gewerbegebiet (Krautgärten, Untere Talstr.)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
1503	Königsbach - Gewerbegebiet (Bahnhof)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
1504	Königsbach - Gewerbegebiet (Plötzer)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
1550	Königsbach - Rohbauland - Gewerbe	-	BEL	GE	GRZ 0,8		
1590	Kö - Bauerwartungsland - Gewerbe	-	RBL	GE			
1600	Königsbach - Hüttengebiet (Hinterer Heustett)	16,00	SF	SO			
1601	Königsbach - Hüttengebiet (Quilltal)	16,00	SF	SO			
1700	Königsbach - Gartenland	16,00	SF	S			
1800	Königsbach - Sonst. Flächen ohne Richtw.	-	SF	-			
1900	Königsbach - Landwirtschaftsfläche	2,50	LF	-			
	Königsbach - Ackerland	2,50	LF	-			
	Königsbach - Grünland	2,25	LF	-			

**Bodenrichtwerte zum 31.12.2020**

<b>Richtwert- zone</b>	<b>Lage</b>	<b>Richtwert €/m<sup>2</sup> 2020</b>	<b>Entwick- lungs- zustand</b>	<b>Art der baul. Nutzung</b>	<b>Maß der baul. Nutzung</b>	<b>Grund- stücks- tiefe m</b>	<b>Grund- stücks- größe m<sup>2</sup></b>
2100	Stein - Dorfgebiet (alter Ortskern)	190,00	B	MI, MD	GFZ 0,8 ± 0,2	30	400-600
2101	Stein - Dorfgebiet (südlicher Bereich)	190,00					
2200	Stein - Neubaugebiet (Wannenberg/Heidelster)	295,00	B	WA, WR	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
2201	Stein - Neubaugebiet (Eisenberg/Nußbaumer Weg)	260,00	B	WA, WR	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
2202	Stein - Neubaugebiet (Königsbacher Berg / Finkenweg)	345,00	B	WA, WR	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
2203	Stein - Neubaugebiet (Hohwiesen)	250,00	B	WA, WR	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
2204	Stein - Neubaugebiet (Bergstraße)	250,00	B	WA, WR	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
2205	Stein - Neubaugebiet (Brühl)	250,00	B	WA, WR	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
2206	Stein - Neubaugebiet (Heimbronner Str.)	250,00	B	WA, WR	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
2207	Stein - Neubaugebiet (Sandgrube)	250,00	B	WA, WR	GRZ 0,4-GFZ 0,7	30	400-600
2291	Stein - Bauerwartungsland - Wohnen (Schalkenberg)	-	BEL	W			
2292	Stein - Bauerwartungsland - Wohnen (Sandgrube)	-	BEL	W			
2293	Stein - Bauerwartungsland - Wohnen (nördlich Friedhof)	-	BEL	W			
2400	Stein - Öffentliche Anlagen / Sportanlagen	-	SF	S			
2500	Stein - Gewerbegebiet (Mittelal)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
2501	Stein - Gewerbegebiet (Crantzstr.)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
2502	Stein - Gewerbegebiet (Wilhelmstr.)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
2503	Stein - Gewerbegebiet (Nußbaumer Weg)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
2504	Stein - Gewerbegebiet (Sägmühlweg)	100,00	B	GE	GRZ 0,8		1000-2000
2550	Stein - Rohbauland - Gewerbe	-	BEL	GE	GRZ 0,8		
2590	Stein - Bauerwartungsland - Gewerbe	-	RBL	GE			
2600	Stein - Hüttengebiet	16,00	SF	SO			
2700	Stein - Gartenland	20,00	SF	S			
2800	Stein - Sonst. Flächen ohne Richtwert	-	SF	-			
2900	Stein - Landwirtschaftsfläche	2,30	LF	-			
	Stein - Ackerland	2,30	LF	-			
	Stein - Grünland	2,20	LF	-			

## Erläuterung der Bodenrichtwerte

(1) Gemäß § 193 Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Königsbach-Stein die in der Bodenrichtwertkarte / dem Auszug aus der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989, GBL S. 541, zum Stichtag 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 landwirtschaftlich genutzte Flächen abgeleitet. Für sonstige Flächen können bei Bedarf weitere Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

(3) Nach § 196 Abs. 1 BauGB sind Bodenrichtwerte in bebauten Gebieten mit dem Wert zu ermitteln, 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 kann nach § 193 BauGB von den Antragsberechtigten ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragt werden.

(5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Der Wert vorhandener baulicher Anlagen, Anpflanzungen etc. ist nicht berücksichtigt.

(6) In Sanierungsgebieten, in denen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß den §§ 152 - 156a Baugesetzbuch anzuwenden sind, verstehen sich die Bodenrichtwerte, als wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert).

(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 sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

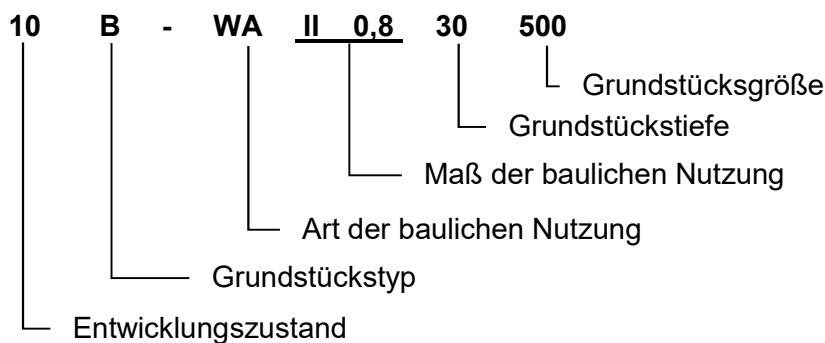
(8) Bodenrichtwerte ohne weitere Kennzeichnung beziehen sich auf ein baureifes Bodenrichtwertgrundstück, für das Erschließungsbeiträge und Abgaben nach dem Kommunalabgabengesetz sowie Kostenerstattungsbeträge für Ausgleichsflächen nach § 135a BauGB nicht mehr erhoben werden.

## Hinweise

Zur Wertermittlung bebauter Grundstücke können in Abhängigkeit der baulichen Anlagen Abschläge oder Zuschläge vom Bodenrichtwert erforderlich sein.

Für Grundstücke der Grundstückstypen 10, 15, 20 und 25 ist der Bodenrichtwert nur bis zur definierten Grundstückstiefe anzusetzen. Für die darüber hinausgehende Fläche (Hinterland) ist, unter Berücksichtigung der Tiefe der Hinterlandfläche, von 25 bis 50 % des Bodenrichtwertes auszugehen; bei außergewöhnlichen Grundstückstiefen können geringere Wertansätze erforderlich sein. Ist die Bebauung einer Hinterlandfläche rechtlich sichergestellt, ist auch hier der volle Bodenrichtwert anzusetzen.

## Definition des Richtwertgrundstücks



### Beispiel

10 B - WA II GFZ 0,8 30 500

Grundstückstyp Ein- und Zweifamilienhaus, baureifes Land, allgemeines Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, GFZ 0,8, bis 30m Grundstückstiefe, Grundstücksgröße 500m<sup>2</sup>

### **Maß der baulichen Nutzung**

z.B. II = Anzahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter der maßgebenden Grundstücksfläche zulässig sind.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter der maßgebenden Grundstücksfläche zulässig sind.

### **Grundstückstiefe**

z.B. 30 = Grundstückstiefe, bis zu der i.d.R. der volle Bodenrichtwert anzusetzen ist.

### **Grundstücksgröße**

z.B. 400-600 = Grundstücksgröße, bis zu der i.d.R. der volle Bodenrichtwert anzusetzen ist.

# Darstellung der Bodenrichtwerte

## Grundstückstyp

Typ-Nr.	Typ
5	Nutzung noch unbekannt
10	Ein- und Zweifamilienhaus
15	Reihenhaus
20	Mehrfamilienhaus
25	Alte Ortsteile (überwiegend Wohnen)
40	Gewerbliche Nutzung (gebietstypisch)
45	Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs-, Dienstleistungsnutzung
47	Einkaufszentrum
60	Gartenhausgebiet
61	Wochenendhausgebiet
62	Kleingartengebiet
80	Ackerland
81	Grünland
82	Acker- und Grünland
83	Sonstige land- und forstwirtschaftliche Flächen

## Entwicklungszustand

BEL	Bauerwartungsland
RBL	Rohbauland
B	Baureifes Land
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
SF	Sonstige Fläche

## Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbauflächen
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
M	Gemischte Bauflächen
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
S	Sonderbauflächen
SO	Sondergebiet