

Bekanntmachung der Bodenrichtwerte der Gemarkungen Steinach und Welschensteinach zum 31.12.2020

- (1) Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Steinach die in der Bodenrichtwertkarte/dem Auszug aus der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und § 12 Gutachterausschuss-Verordnung 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) 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 flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstückes.
- (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.

A) GEMARKUNG STEINACH

1. Gewinn „Ortsetter“ für baureifes Land *	Mischgebiet (MD)
a) besondere Wohnlage Hauptstraße	95,00 €/qm
b) besondere Geschäftslage Hauptstraße Brauerei Mellert bis Bahnhof	110,00 €/qm
c) gehobene Wohn- und Geschäftslage, Badenerstraße, Georg-Schöner-Straße, Kirchstraße, Kirchgasse, Schulstraße	110,00 €/qm

d) normale Wohn- und Geschäftslage Andreas-Fischer-Straße, Kolpingstraße, Friedhofstraße, Kapellenstraße, Nik.-Schwendemann-Straße, Biberacher Straße, Sternenacker	105,00 € - 110,00 €/qm
2. Gewinn „Kapellenäcker“	Allg. Wohngebiet (WA)
für baureifes Land *	100,00 - 110,00 €/qm
3. Gewinn „Biberacher Straße“	Allg. Wohngebiet (WA)
für baureifes Land *	135,00 €/qm
4. Gewinn „Mittelgrün“	Allg. Wohngebiet (WA)
für baureifes Land *	162,50 €/qm
5. Gewinn „Oberes Kirchgrün“	Allg. Wohngebiet (WA)
für baureifes Land *	115,00 €/qm
6. Gewinn „Hinterbach“	Gewerbegebiet (GE)
für baureifes Land *	65,00 €/qm
7. Gewinn „Rebenrain II“	Allg. Wohngebiet (WA)
für baureifes Land *	135,00 €/qm
8. Gewinn „Mühlmatt-Schwenden-Rebenrain I“	Allg. Wohngebiet (WA)
für baureifes Land *	
a) Welschensteinacher Straße	80,00 €/qm
b) Mühlmattstraße, Langmattstraße, In der Hausmatt	110,00 €/qm
c) Schwimmbadstraße	100,00 €/qm
c) Rebenrain I, Silberbergweg	110,00 €/qm
9. Gewinn „Kraftzig/Schneid“	Mischgebiet (MI)
für baureifes Land *	
a) Kraftzig (bis Haus Nr. 17)	80,00 €/qm
b) Schneidweg	90,00 €/qm
10. Gewinn „Bildstöckle“	Gewerbegebiet (GE)
für baureifes Land *	57,00 €/qm

11. Gewinn „Interkom“	Gewerbegebiet (GE)
für baureifes Land *	57,00 €/qm
12. Gewinn „Katzenmatt“	Allg. Wohngebiet (WA)
für baureifes Land *	135,00 €/qm
13. Gewinn „Stricker Feld I“	Gewerbe- / Mischgebiet (GE/MI)
für baureifes Land *	55,00 € / 70,00 €/qm
14. Gewinn „Stricker Feld II“	Gewerbe- u. Sondergebiet (GE/SO)
für baureifes Land *	65,00 €/qm
15. Gewinn „Lachen“	Mischgebiet (MI)
für bebautes und baureifes Land *	65,00 €/qm
16. Außenbereiche	teilweise erschlossen
für bebautes und baureifes Land	25,00 €/qm
17. Rohbauland allgemein	
a) Wohngebiete ohne Erschließung	35,00 € - 45,00 €/qm
b) Gewerbegebiete ohne Erschließung	20,00 € - 30,00 €/qm
18. Sondergebiet	
Campingplatz	15,00 € /qm
19. Ackergrundstücke	
a) im Gebiet der Flurbereinigung	1,50 € - 3,50 €/qm
b) außerhalb der Flurbereinigung	1,50 € - 2,50 €/qm
20. Wiesengrundstücke	
a) im Gebiet der Flurbereinigung	1,50 € - 2,50 €/qm
b) außerhalb der Flurbereinigung	1,00 € - 2,00 €/qm
21. Waldgrundstücke	
Gesamtgemarkung (ohne Aufwuchs)	0,50 €/qm

B) Gemarkung Welschensteinach

1. Gewinn „Untertal und Dorf“ für baureifes Land *	Allg. Wohn-/Mischgebiet (WA/MI) 76,00 € - 87,00 €/qm
2. Gewinn „Obertal“ für baureifes Land *	Allg. Wohngebiet (WA) 87,00 € - 95,00 €/qm
3. Gewinn „Winterhalde“ für baureifes Land *	Allg. Wohngebiet (WA) 87,00 €/qm
4. Gewinn „Allmend - Am Bühl“ für baureifes Land *	Allg. Wohngebiet (WA) 87,00 €/qm
5. Gewinn „Tannenwaldweg“ für baureifes Land *	Allg. Wohngebiet/ eingeschr. Gewerbegebiet (WA/GEE) 95,00 €/qm
6. Gewinn „Halderweg/Wirtsmatten“ für baureifes Land +	Allg. Wohngebiet (WA) 123,00 €/qm
7. Außenbereiche für bebautes und baureifes Land	teilweise erschlossen 25,00 €/qm
8. Rohbauland allgemein Wohngebiete ohne Erschließung	30,00 € - 40,00 €/qm
9. Ackergrundstücke Gesamtgemarkung	1,50 € - 2,50 €/qm
10. Wiesengrundstücke Gesamtgemarkung	1,00 € - 2,50 €/qm
11. Waldgrundstücke Gesamtgemarkung (ohne Aufwuchs)	0,50 €/qm

Erläuterungen:

- * voll erschlossen (einschließlich Erschließungskosten)
- + Erschließung nach BauGB noch nicht abgeschlossen

Die Gebietskarten der Gemarkung Steinach (Nr. 1 – 3) und der Gemarkung Welschensteinach (Nr. 4) aus der Wertermittlung zum 31.12.2020 sind Bestandteil dieses Verzeichnisses.

Steinach, den 24. Juni 2021

Klaus Ketterer
Vorsitzender