

## Bekanntmachung über die Festsetzung der Bodenrichtwerte gem. § 196 des Baugesetzbuches in der Gemeinde Eberstadt zum 31.12.2019

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Eberstadt hat gemäß § 196 BauGB in Verbindung mit § 12 der Gutachterausschussverordnung die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Eberstadt zum 31.12.2019 ermittelt und in seiner Sitzung am 09.04.2020 unter Mitwirkung eines Vertreters des Finanzamtes Heilbronn beschlossen.

Ein Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert je Quadratmeter für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen wertbestimmenden Merkmalen wie z.B. Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Zuschnitt; er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück, dessen Eigenschaften für das Gebiet typisch sind (so genanntes Richtwertgrundstück). Bodenrichtwerte beziehen sich grundsätzlich auf unbebaute Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist kein Verkehrswert. Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Zur Ermittlung der durchschnittlichen Bodenwerte wurde das gesamte Gemeindegebiet in Richtwertzonen eingeteilt.

In der nachstehenden Aufstellung sind die ermittelten Werte in €/m<sup>2</sup> angegeben.

### 1. Wohnbauflächen

#### 1.1. Eberstadt - Kerngemeinde

**Wohnbaufläche:**

**Gebietsabgrenzung Zone I**

Baureifes Land inkl. Erschließungskosten: 85,00 €/m<sup>2</sup>

**Wohnbaufläche:**

**Gebietsabgrenzung Zone II**

Baureifes Land inkl. Erschließungskosten: 135,00 €/m<sup>2</sup>

**Wohnbaufläche:**

**Gebietsabgrenzung Zone III**

Baureifes Land inkl. Erschließungskosten: 165,00 €/m<sup>2</sup>

**Wohnbaufläche:**

**Gebietsabgrenzung Zone IV**

Baureifes Land inkl. Erschließungskosten: 195,00 €/m<sup>2</sup>

**Wohnbaufläche Sondergebiet „Weinbau“:**

**Gebietsabgrenzung VIII**

Baureifes Land inkl. Erschließungskosten: 95,00 €/m<sup>2</sup>

<b>Wohnbaufläche:</b> <b>Gebietsabgrenzung Zone BEL EB</b> Bauerwartungsland	44,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

## 1.2. Eberstadt - Teilort Hölzern

<b>Wohnbaufläche:</b> <b>Gebietsabgrenzung Zone V</b> Baureifes Land incl. Erschließungskosten:	55,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

<b>Wohnbaufläche:</b> <b>Gebietsabgrenzung Zone VI</b> Baureifes Land incl. Erschließungskosten:	150,00 €/m <sup>2</sup>
--	-------------------------

<b>Wohnbaufläche:</b> <b>Gebietsabgrenzung Zone BEL Hö</b> Bauerwartungsland	34,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

## 1.3. Eberstadt - Teilorte Lennach-Buchhorn

<b>Wohnbaufläche:</b> <b>Gebietsabgrenzung Zone VII</b> Baureifes Land incl. Erschließungskosten:	85,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

## 2. Gewerbliche Bauflächen

<b>Gewerbliche Baufläche</b> <b>Gebietsabgrenzung GE I</b> Baureifes Land incl. Erschließungskosten:	40,00 €/m <sup>2</sup>
--	------------------------

<b>Gewerbliche Baufläche</b> <b>Gebietsabgrenzung GE II</b> Baureifes Land inkl. Erschließungskosten:	60,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

## 3. Landwirtschaftliche Nutzung in der Gesamtgemeinde

Unland	0,25 €/m <sup>2</sup>
Wiesen	0,50 €/m <sup>2</sup>
Acker	2,00 €/m <sup>2</sup>
Weinberge	6,50 €/m <sup>2</sup>
Wald	0,10 €/m <sup>2</sup>

<b>Aussiedlerhöfe</b> (Betriebswohnung/Wohnteil i.S. des § 167 Bewertungsgesetz höchstens das Fünffache der jeweils bebauten Fläche)	20,00 €/m <sup>2</sup>
---	------------------------

Diese Bodenrichtwerte werden hiermit öffentlich bekannt gemacht unter gleichzeitigem Hinweis darauf, dass eine Ausfertigung der Bodenrichtwerte mit Bodenrichtwertkarte zur Einsichtnahme im Rathaus, Zimmer 7, öffentlich aufliegt.

Eberstadt, den 09.04.2020

gez.

Joachim Rukwied

Vorsitzender des Gutachterausschusses

Definitionen:

**Baureifes Land** sind bebaubare Flächen, die in ortsüblicher Weise ausreichend erschlossen sind.

**Rohbauland** sind nicht ausreichend erschlossene Flächen, die

- a) in einem Bebauungsplan als Baugebiet festgesetzt sind,
- b) innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile liegen, für die ein solcher Bebauungsplan nicht vorhanden ist,
- c) in einem Gebiet liegen, für das die Gemeinde beschlossen hat, einen Bebauungsplan gemäß § 30 BauGB aufzustellen.

**Bauerwartungsland** sind Flächen, die nicht unter die Definition **Baureifes Land** oder **Rohbauland** fallen, und

- a) in einem Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind,
- b) deren Bebauung, wenn kein Flächennutzungsplan vorhanden ist, nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung einer geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebiets in absehbarer Zeit zu erwarten ist.