

Bodenrichtwerte der Stadt Hayingen

(1) Gemäß §§ 193,196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte der Stadt Hayingen die Bodenrichtwerte für die in der Bodenrichtwertkarte bezeichneten Flächenzonen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs und § 12 der Gutachterausschussverordnung vom 11.12.1989 (GBl. S. 541), zul. geändert durch Verordnung vom 26.09.2017 (GBl. S. 497) zu den Stichtagen 31.12.2014/31.12.2016/31.12.2018 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. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte werden vielmehr als entsprechender Durchschnittswert für die Lage der Bodenrichtwertzonen ermittelt.

(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, Grundstücksgehalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom dem Bodenrichtwert.

Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

(5) Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei ausgewiesen.

(6) Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes, 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.

Bodenrichtwerte zu den Stichtagen 31.12.2014/31.12.2016/31.12.2018

| 1. Hayingen | | 31.12.2014 | 31.12.2016 | 31.12.2018 |
|-----------------|---|------------------|------------------|------------------|
| | | €/m ² | €/m ² | €/m ² |
| a) Ortslage (M) | | | | |
| Zone | 4*4.1*6*6.1*6.2*6.3* 6.4*7*7.2*7.3* | 40,00 | 40,00 | 40,00 |
| Zone | 6.5 Altstadt Karlsplatz, Brunnenstraße und Schulstraße südwestlich | 40,00 | 50,00 | 50,00 |
| Zone | 7.1. Altstadt innerhalb Frauengasse, Färbergasse und Marktstraße | 50,00 | 50,00 | 50,00 |
| Zone | 8 Brühl | 40,00 | 40,00 | 45,00 |

| | | | | |
|-----------------------------------|---|-------|-------|-------|
| Zone 8.1 | Brühl, Bauerwartungsland (E) | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Zone 1.7 | Baugebiet „UR“ | 67,00 | 75,00 | 75,00 |
| Zone 1.8 | Baugebiet „UR“, Rohbauland (R) | 12,00 | 12,00 | 12,00 |
| Zone 3.1 | Baugebiet Ehrenfelser Weg | 65,00 | 65,00 | 70,00 |
| Oberwilzingen | | | | |
| Zone 15 | | 30,00 | 30,00 | 35,00 |
| Zone 15.1 | Bauerwartungsland (E) | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Zone 16.1 | Rohbauland (R) | 7,50 | 7,50 | 7,50 |
| Zone 16.2 | | 30,00 | 30,00 | 35,00 |
| b) Wohnbauflächen (W) | | | | |
| Zone 1 | Baugebiet "UR" | 67,00 | 75,00 | 75,00 |
| Zone *2*2.1*2.2*3* | | 65,00 | 65,00 | 70,00 |
| Zone 10 | Brühl | 50,00 | 50,00 | 60,00 |
| Zone 1.1*1.2* | Baugebiet "UR", Rohbauland (R) | 12,00 | 12,00 | 12,00 |
| Zone 1.3*1.4* | Baugebiet "UR" Bauerwartungsland (E) | 7,50 | 7,50 | 7,50 |
| Zone 1.12* | Baugebiet „UR“, Flst. 6067 | 67,00 | 75,00 | 75,00 |
| Oberwilzingen | | | | |
| Zone 15.2 | Bauerwartungsland (E) | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| c) Gewerbegebiete (G) | | | | |
| Zone 1.9 | Baugebiet "UR" | 50,00 | 50,00 | 55,00 |
| Zone 1.10 | Baugebiet „UR“ Rohbauland (R) | 12,00 | 12,00 | 12,00 |
| Zone 1.11 | Baugebiet „UR“ Bauerwartungsland (E) | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Zone 3.2*5*5.3*6.2*9*11* | | 35,00 | 35,00 | 35,00 |
| Zone 5.5* | Baugebiet Ehrenfelser Weg, Rohbau-land (R), neu erschlossen Flst. 5861/5 | 8,00 | 8,00 | 35,00 |
| Zone 5.2* | Baugebiet „Ehrenfelser Weg“ | 35,00 | 35,00 | 35,00 |
| Zone 5.1*5.4* | Baugebiet „Ehrenfelser Weg“, Rohbauland (R) | 8,00 | 8,00 | 8,00 |
| Zone 9.1 | Brühl, Bauerwartungsland (E) | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Oberwilzingen | | | | |
| Zone 16 | | 25,00 | 25,00 | 25,00 |
| d) Sondergebiete (S) | | | | |
| Zone 1.5 | Baugebiet „UR“ | 67,00 | 75,00 | 75,00 |
| Zone 1.6 | Baugebiet „UR“, Rohbauland (R) | 12,00 | 12,00 | 12,00 |
| Zone 13 | Lauterdörfle | 25,00 | 25,00 | 30,00 |
| Zone 13.1 | Golfplatz, Pflegehof | 2,50 | 2,50 | 2,50 |
| Zone 13.2 | Golfplatz, Pavillon | 2,50 | 2,50 | 2,50 |
| Zone 14 | Golfplatz | 2,50 | 2,50 | 2,50 |
| Zone 12 | Bürgergarten | 2,50 | 2,50 | 2,50 |
| e) Landw. genutzte Flächen | | | | |
| Ackerland (A) | | 1,25 | 1,50 | 1,90 |
| Grünland (GR) | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Waldflächen ohne Bewuchs (H) | | 0,20 | 0,25 | 0,30 |

| 2. Stadtteil Anhausen | | 31.12.2014 | 31.12.2016 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | €/m² | €/m² | €/m² |
| a) Ortslage (M) | | | | |
| Zone 3*3.1* | | 33,00 | 33,00 | 35,00 |
| Kochstetten | | | | |
| Zone 5 | | 9,00 | 9,00 | 9,00 |
| b) Wohnbauflächen (W) | | | | |
| Zone 1 | Baugebiet "Schülzburg Weg" | 46,00 | 46,00 | 50,00 |
| Zone 2 | Baugebiet "Hintere Wiesen" | 60,00 | 60,00 | 60,00 |
| Zone 1.1 | Baugebiet "Schülzburg Weg", Bauerwartungsland (E) | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Kochstetten | | | | |
| Zone 6 | Feriensiedlung | 13,00 | 13,00 | 15,00 |
| c) Sondergebiete (S) | | | | |
| Zone 4 | Minigolf | 20,00 | 20,00 | 20,00 |
| d) Landw. genutzte Flächen | | | | |
| Ackerland (A) | | 0,90 | 1,00 | 1,00 |
| Grünland (GR) | | 0,60 | 0,60 | 0,60 |
| Waldflächen ohne Bewuchs (H) | | 0,20 | 0,25 | 0,30 |

| 3. Stadtteil Ehestetten | | 31.12.2014 | 31.12.2016 | 31.12.2018 |
|-----------------------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | €/m² | €/m² | €/m² |
| a) Ortslage (M) | | | | |
| Zone 5*5.1*5.2*5.3*5.4* | | 33,00 | 33,00 | 35,00 |
| Zone 6.3*6.4* | | | | |
| b) Wohnbauflächen (W) | | | | |
| Zone 1*1.1*1.2 | | 50,00 | 50,00 | 50,00 |
| Zone 2 | Baugebiet "Untere Pflummershalde" | 58,00 | 58,00 | 58,00 |
| Zone 1.3*4* | Bauerwartungsland (E) | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| Zone 1.4* | Hinter der Buche, Bauerwartungsland (E), neu Rohbauland (R) | 5,00 | 5,00 | 9,00 |
| Zone 2.1* | Baugebiet "Untere Pflummershalde" Rohbauland (R) | 9,00 | 9,00 | 9,00 |
| c) Gewerbegebiete (G) | | | | |
| Zone 6 | Angerbreite | 25,00 | 25,00 | 25,00 |
| Zone 6.1 | Angerbreite, Rohbauland (R) | 7,50 | 7,50 | 7,50 |
| Zone 6.2 | landw. Schuppen mit Photovoltaik | 7,00 | 7,00 | 7,00 |
| d) Sondergebiete (S) | | | | |
| Zone 3 | landw. Schuppen | 2,50 | 2,50 | 2,50 |
| Maxfelden | | | | |
| Zone 7 | Aussiedlerhöfe | 9,00 | 9,00 | 9,00 |
| e) Landw. genutzte Flächen | | | | |
| Ackerland (A) | | 1,50 | 1,50 | 1,75 |
| Grünland (GR) | | 1,10 | 1,00 | 1,00 |
| Waldflächen ohne Bewuchs (H) | | 0,20 | 0,25 | 0,30 |

| 4. Stadtteil Indelhausen | | 31.12.2014 | 31.12.2016 | 31.12.2018 |
|---------------------------------|--|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | €/m² | €/m² | €/m² |
| a) Ortslage (M) | | | | |
| Zone 3*3.1* | | 33,00 | 33,00 | 35,00 |

| | | | | |
|-----------------------------------|---|-------|-------|-------|
| b) Wohnbauflächen (W) | | | | |
| Zone 1 | Baugebiet "Kirchberg" | 60,00 | 60,00 | 60,00 |
| Zone 1.1 | Baugebiet "Kirchberg" Rohbauland (R) | 9,00 | 9,00 | 9,00 |
| Zone 1.2 | Bauerwartungsland (E), neu Teil von Flst. 88/5 Ringwallweg Ecke Friedhofsweg | | | 5,00 |
| Zone 2 | Tiber-Fundel-Weg Nm. 3,5,7,9,11,13,15 | 45,00 | 45,00 | 45,00 |
| c) Sondergebiete (S) | | | | |
| Zone 4*4.1* | | 30,00 | 30,00 | 35,00 |
| d) Landw. genutzte Flächen | | | | |
| Ackerland (A) | | 0,90 | 1,00 | 1,00 |
| Grünland (GR) | | 0,60 | 0,60 | 0,60 |
| Waldflächen ohne Bewuchs (H) | | 0,20 | 0,25 | 0,30 |

| 5. Stadtteil Münzdorf | | 31.12.2014 | 31.12.2016 | 31.12.2018 |
|--|---|------------------------|------------------------|------------------------|
| | | €/m² | €/m² | €/m² |
| a) Ortslage (M) | | | | |
| Zone 3*3.1*3.2*3.3 | | 30,00 | 30,00 | 35,00 |
| Weiler | | | | |
| Zone 4*4.1 | | 25,00 | 25,00 | 30,00 |
| b) Wohnbauflächen (W) | | | | |
| Zone 1 | Wasserweg | 45,00 | 45,00 | 50,00 |
| Zone 1.2 | Baugebiet "Boden, 1. Abschnitt", neu erschlossen Flst. 1049/1, 1049/2,1050/1 | 7,50 | 9,00 | 73,00 |
| Zone 1.1* | Baugebiet "Boden, 1. Abschnitt", Rohbauland (R) | 7,50 | 9,00 | 9,00 |
| Zone *2* | Boden, Bauerwartungsland (E) | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| c) Landw. genutzte Flächen | | | | |
| Ackerland (A) | | 0,90 | 1,50 | 1,75 |
| Grünland (GR) | | 0,60 | 1,00 | 1,00 |
| Waldflächen ohne Bewuchs (H) | | 0,20 | 0,25 | 0,30 |
| Ackerland (A), Weiler - nicht flurbereinigt | | 0,90 | 1,00 | 1,00 |
| Grünland (GR), Weiler - nicht flurbereinigt | | 0,60 | 0,60 | 0,60 |
| Waldflächen ohne Bewuchs (H), Weiler - nicht flurbereinigt | | 0,20 | 0,25 | 0,30 |

Zeichenerklärung

| | |
|-----------------------|---|
| Rohbauland (R) | Gebiet ist noch nicht erschlossen, Plangrundlage vorhanden, Bebauung ist absehbar |
| Bauerwartungsland (E) | Erwartung, dass eventuell bauliche Nutzung möglich, Darstellung im Flächennutzungsplan |

Abkürzungen

| | |
|--------|----------------------------------|
| UR | Baugebiet "Unter dem Rain-Mitte" |
| landw. | landwirtschaftlich |

Die dazugehörigen Bodenrichtwertkarten mit den Zoneneinteilungen können in den separat angefügten Anlagen eingesehen und heruntergeladen werden.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss der Stadt Hayingen