

Bodenrichtwerte der Gemeinde Fichtenau zum 31.12.2019

Der Gutachterausschuss der Gemeinde Fichtenau hat gem. § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 21.10.2020 für das Gemeindegebiet die Bodenrichtwerte für Bauland, landwirtschaftliche Flächen und Wald zum Stichtag 31.12.2019 ermittelt, die nachfolgend gemäß § 196 Abs. 3 BauGB bekannt gemacht werden.

Die Richtwerte für Bauland wurden entsprechend § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) und § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) als durchschnittliche Lagewerte für baureifes Land mit Erschließungskostenanteil aus den in der Kaufpreissammlung 2017, 2018 und 2019 ausgewerteten Kaufverträgen abgeleitet. Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. 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, Grundstücksgestaltung –wurden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und können entsprechende Abweichungen bewirken.

Die Darstellung der Bodenrichtwerte erfolgt in einem Richtwertverzeichnis sowie in mehreren Richtwertekarten. In den Richtwertkarten wurden vom Gutachterausschuss verschiedene Richtwertzonen festgelegt. Die Abgrenzungen zwischen den unterschiedlichen bewerteten Richtwertzonen sind nicht als starre Grenze zu verstehen.

Bezeichnung der Zonen:

I = Wohngebiete / § 30 BauGB

II = Mischgebiete / § 34 BauGB

III = Sondergebiete

IV = Gewerbegebiete / § 30 BauGB

V = Außenbereich § 35 BauGB

Abkürzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet

MI = Mischgebiet

SO = Sondergebiet

GE = Gewerbegebiet

() = kein Richtwert vorhanden

Gemarkung Lautenbach

STRASSE	ZONE	BAULICHE NUTZUNG	BODENRICHTWERT
Ortsteil Wildenstein			
Lenzenbachstraße	I	WA	75,00 €/m ²
Ortsteil Lautenbach			
Am Storchenweiher	II	MI	50,00 €/m ²
Buckenweiler Straße	II, (III)	MI / (SO)	50,00 €/m ²
Hammermühlweg	II	MI	50,00 €/m ²
Löffelbuck	II	MI	50,00 €/m ²
Oberdeufstetter Straße	II	MI	50,00 €/m ²
Ölmühlweg	II	MI	50,00 €/m ²
Rötleiner Straße	I, II	WA / MI	70,00 €/m ² / 50,00 €/m ²
Schlosswiesen	I	WA	70,00 €/m ²
Weiherweg	II	MI	50,00 €/m ²
Zur Schenke	I	WA	70,00 €/m ²
Zur Schmiede	I	WA	70,00 €/m ²
Teilort Bernhardsweiler			
Brettenweiherweg	II	MI	45,00 €/m ²
Dreiweilerstraße	II, (III)	MI / (SO)	45,00 €/m ²
Fliederstraße	II, (III)	MI / (SO)	45,00 €/m ²
Sankt-Anna-Straße	II, (III)	MI / (SO)	45,00 €/m ²
Schmiedstraße	II	MI	45,00 €/m ²
Teilort Buckenweiler			
Bogenstraße	II	MI	45,00 €/m ²
Hardstraße	II, (III)	MI / (SO)	45,00 €/m ²
Krokusstraße	II	MI	45,00 €/m ²
Rauenstadter Straße	II	MI	45,00 €/m ²
Weideweg	II	MI	45,00 €/m ²
Teilort Neustädtlein			
Bernhardsweiler Straße	II	MI	45,00 €/m ²
Grenzstraße	II	MI	45,00 €/m ²
Gärtnerstraße	IV	GE	40,00 €/m ²
Klaus-Faber-Straße	IV	GE	40,00 €/m ²
Parkstraße	IV	GE	40,00 €/m ²
Veitswender Straße	II, III	MI / SO	45,00 €/m ² / 55,00 €/m ²
Teilort Rötlein			
Am Weiherweg	II	MI	45,00 €/m ²
Beißerweiherweg	II	MI	45,00 €/m ²
Gießrechenstraße	II, V	MI	45,00 €/m ² / 30,00 €/m ²
Moosweiherweg	II	MI	45,00 €/m ²
Ruhmühlstraße	II	MI	45,00 €/m ²
Sandgrubenstraße	II	MI	45,00 €/m ²

Teilort Vorstadt			
Vorstadt	II	MI	50,00 €/m ²
Einzelwohnplätze			
Felsmühle	V	MI	30,00 €/m ²
Hammermühle	V	MI	30,00 €/m ²
Ölmühle	V	MI	30,00 €/m ²

Gemarkung Matzenbach

STRASSE	ZONE	BAULICHE NUTZUNG	BODENRICHTWERT
Ortsteil Matzenbach			
Breitenbacher Straße	II	MI	50,00 €/m ²
Brunnengasse	I, II	WA / MI	70,00 €/m ² / 50,00 €/m ²
Bussardweg	I	WA	60,00 €/m ²
Dankoltzweiler Straße	II	MI	50,00 €/m ²
Falkenweg	I	WA	60,00 €/m ²
Feursee	II	MI	50,00 €/m ²
Floriansweg	II	MI	50,00 €/m ²
Habichtweg	I	WA	60,00 €/m ²
Hahnenbergweg	I, II	WA / MI	50,00 €/m ² / 60,00 €/m ²
Heidstraße	IV	GE	35,00 €/m ²
Hofwiesenstraße	I	WA	70,00 €/m ²
Krettenbacher Straße	I, II, IV	WA / MI / GE	50,00 €/m ² / 60,00 €/m ² / 35,00 €/m ²
Lerchenstraße	I	WA	60,00 €/m ²
Meisenweg	I, II	WA / MI	60,00 €/m ² / 50,00 €/m ²
Mühläcker	I	WA	70,00 €/m ²
Olgastraße	I	WA	60,00 €/m ²
Rechenberger Straße	II, V	MI	50,00 €/m ² / 25,00 €/m ²
Schießmauer	IV	GE	35,00 €/m ²
Schulstraße	I	WA	60,00 €/m ²
Schwalbenweg	I, II, (III)	WA / MI / (SO)	60,00 €/m ² / 50,00 €/m ²
Talblick	I	WA	80,00 €/m ²
Unterdeufstetter Straße	II, (III)	MI / (SO)	50,00 €/m ²
Walxenstraße	I	WA	70,00 €/m ²
Wildensteiner Straße	II, (III)	WA / (SO)	50,00 €/m ²
Teilort Fichtenhof			
Fichtenhofer Straße	II	MI	45,00 €/m ²
Wiesenweg	II	MI	45,00 €/m ²
Teilort Völkermühle			
Fichtenhofer Straße	I, II	WA / MI	55,00 €/m ² / 45,00 €/m ²
Hohlweg	I, II	WA / MI	55,00 €/m ² / 45,00 €/m ²
Teilort Krettenbach			
Buchmühlstraße	II	MI	45,00 €/m ²

Hoffeldstraße	II	MI	45,00 €/m ²
Hölzle	II	MI	45,00 €/m ²
Melbersmühlstraße	II	MI	45,00 €/m ²
Stimpfacher Straße	II	MI	45,00 €/m ²
Einzelwohnplätze			
Hahnenberg	V	MI	25,00 €/m ²
Melbersmühle	V	MI	25,00 €/m ²
Neuhaus	V	MI	25,00 €/m ²

Gemarkung Unterdeufstetten

STRASSE	ZONE	BAULICHE NUTZUNG	BODENRICHTWERT
Ortsteil Unterdeufstetten			
Asternweg	I	WA	70,00 €/m ²
Alte Poststraße	I, II, IV	WA / MI / GE	60,00 €/m ² / 50,00 €/m ² / 35,00 €/m ²
Am Zigeunerweiher	IV	GE	35,00 €/m ²
Bachstraße	II	MI	50,00 €/m ²
Birkenwaldstraße	I	WA	60,00 €/m ²
Dinkelsbühler Straße	II, V	MI	50,00 €/m ² / 25,00 €/m ²
Friedhofstraße	II, (III)	MI / (SO)	50,00 €/m ²
Geranienweg	II	MI	50,00 €/m ²
Gladiolenstraße	I, II	WA / MI	65,00 €/m ² / 50,00 €/m ²
Gäßle	II	MI	50,00 €/m ²
Kapellenstraße	II	MI	50,00 €/m ²
Konzenbuck	II	MI	50,00 €/m ²
Lilienweg	I	WA	70,00 €/m ²
Lindenweg	I	WA	60,00 €/m ²
Marktstraße	I, II, (III), IV	MI / (SO) / GE	60,00 €/m ² / 50,00 €/m ² / 35,00 €/m ²
Narzissenweg	I, II	WA / MI	65,00 €/m ² / 50,00 €/m ²
Nelkenweg	I	WA	65,00 €/m ²
Orchideenweg	I	WA	65,00 €/m ²
Rosenstraße	I, II	WA / MI	65,00 €/m ² / 50,00 €/m ²
St. Raphaelsweg	I	WA	60,00 €/m ²
Trollblumenweg	I	WA	70,00 €/m ²
Tulpenstraße	I	WA	70,00 €/m ²
Veilchenstraße	I	WA	65,00 €/m ²
Wirtsgasse	II	MI	50,00 €/m ²
Teilort Oberdeufstetten			
An der Rotach	II	MI	45,00 €/m ²
Hofackerweg	II, V	MI	45,00 €/m ² / 25,00 €/m ²
Hammermühlweg	II	MI	45,00 €/m ²
Quellenstraße	II	MI	45,00 €/m ²
Einzelwohnplätze			
Mühlweiher	V	MI	25,00 €/m ²

Gemarkung Wildenstein

STRASSE	ZONE	BAULICHE NUTZUNG	BODENRICHTWERT
Ortsteil Wildenstein			
Badstraße	II	MI	50,00 €/m ²
Birkenweg	IV	GE	35,00 €/m ²
Brändle	I	WA	75,00 €/m ²
Buchenweg	I	WA	70,00 €/m ²
Crailsheimer Straße	II	MI	55,00 €/m ²
Eichenstraße	I	WA	70,00 €/m ²
Erlenstraße	I	WA	70,00 €/m ²
Farbholz	II, III	MI / SO	55,00 €/m ² / 50,00 €/m ²
Forsthausweg	II	MI	55,00 €/m ²
Hauptstraße	II, (III)	MI / (SO)	55,00 €/m ²
Hohe Straße	I, II, IV	WA / MI / GE	75,00 €/m ² / 55 €/m ² / 35 €/m ²
Im Badfeld	I	WA	75,00 €/m ²
Im Gründle	II	MI	55,00 €/m ²
Im Kappelbusch	I	WA	70,00 €/m ²
Kirchweg	II, III	MI	55,00 €/m ²
Kohlbusch	IV	GE	35,00 €/m ²
Lange Straße	II, (III)	MI / (SO)	55,00 €/m ²
Lautenbacher Straße	II	MI	55,00 €/m ²
Lohhaus	I	MI	75,00 €/m ²
Mittelweg	II	MI	55,00 €/m ²
Promenadenweg	I, II	WA / MI	75,00 €/m ² / 55,00 €/m ²
Schloßstraße	II	MI	55,00 €/m ²
Stockweiherweg	I	WA	75,00 €/m ²
Ulmenweg	I, II	WA / MI	70,00 €/m ² / 55,00 €/m ²
Waldstraße	II	MI	55,00 €/m ²
Wiesengrund	I	WA	75,00 €/m ²
Teilort Gunzach			
Talstraße	II	MI	45,00 €/m ²
Tannenweg	II	MI	45,00 €/m ²
Teilort Großenhub			
Frankenweg	II	MI	45,00 €/m ²
Kohlbergweg	II	MI	45,00 €/m ²
Lehenfeldweg	II, (III)	MI / (SO)	45,00 €/m ²
Sixenweg	II	MI	45,00 €/m ²
Steinbachweg	II	MI	45,00 €/m ²
Teilort Wäldershüb			
Bergbronner Straße	II, V	MI	45,00 €/m ² / 25,00 €/m ²
Efeuweg	I	WA	55,00 €/m ²
Ginsterweg	I	WA	55,00 €/m ²
Hirtenweg	II, IV	MI / GE	45,00 €/m ² / 35,00 €/m ²
Holzapfelstraße	I, II	WA / MI	55,00 €/m ² / 45,00 €/m ²

Ligusterweg	I, II	WA / MI	55,00 €/m ² / 45,00 €/m ²
Ziegelstraße	I, II	WA / MI	55,00 €/m ² / 45,00 €/m ²
Zum Wasserturm	II	MI	45,00 €/m ²
Einzelwohnplätze			
Spitzenmühle	V	MI	25,00 €/m ²

ORT	WOHNBAUFLÄCHEN		GEWERBEFLÄCHEN		SONSTIGE FLÄCHEN		LAND- & FORSTWIRTSCHAFTL. FLÄCHEN		
	Bauerwartungsland €/m ²	Fläche zum Zwecke eines BBPs (z.B. RÜBs, RRBs) €/m ²	Bauerwartungsland €/m ²	Fläche zum Zwecke eines BBPs (z.B. RÜBs, RRBs) €/m ²	Grünfläche nach § 30 BauGB €/m ²	Verkehrsflächen €/m ²	Ackerland €/m ²	Wiesen €/m ²	Waldboden €/m ²
Fi.-Wildenstein	18,00	12,00 (2/3 des Bauerwartungslandpreises)	12,00	8,00 (2/3 des Bauerwartungslandpreises)	25,00	25,00	2,50 (Spannweite 2,00 – 4,00)	2,00 (Spannweite 1,00 – 2,50)	2,50 (Spannweite 0,50 – 3,00)
Fi.-Matzenbach	18,00	12,00 (2/3 des Bauerwartungslandpreises)	12,00	8,00 (2/3 des Bauerwartungslandpreises)	25,00	25,00	2,50 (Spannweite 2,00 – 4,00)	2,00 (Spannweite 1,00 – 2,50)	2,50 (Spannweite 0,50 – 3,00)
Fi.-Unterdeufstetten	18,00	12,00 (2/3 des Bauerwartungslandpreises)	12,00	8,00 (2/3 des Bauerwartungslandpreises)	25,00	25,00	2,50 (Spannweite 2,00 – 4,00)	2,00 (Spannweite 1,00 – 2,50)	2,50 (Spannweite 0,50 – 3,00)
Fi.-Lautenbach	18,00	12,00 (2/3 des Bauerwartungslandpreises)	12,00	8,00 (2/3 des Bauerwartungslandpreises)	25,00	25,00	2,50 (Spannweite 2,00 – 4,00)	2,00 (Spannweite 1,00 – 2,50)	2,50 (Spannweite 0,50 – 3,00)

Die oben eingesetzten Werte beziehen sich auf den reinen Bodenwert. Eventuelle Erschließungskosten und Gebühren kommen noch hinzu. Diese Kosten können in den einzelnen Ortsteilen unterschiedlich, je nach Lage, Infrastruktur und Erschließungsaufwand festgesetzt werden. Der § 30 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Der § 34 BauGB regelt die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb bebauter Ortsteile.