

Der Gutachterausschuss Welzheimer Wald hat am 18. Juli 2019 gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) die Bodenrichtwerte für die Gemeinde Rudersberg zum 31.12.2018 wie folgt festgelegt:

| Gemeinde /Ortsteil | Nutzungsart | Baureifes Land €/qm |
|-----------------------|-----------------------------------|------------------------|
| Rudersberg Zone 1 | Wohnbaufläche (02010001) | 280 |
| Rudersberg Zone 2 | Wohnbaufläche (02010002) | 320 |
| Rudersberg Zone 4 | Gewerbegebiet (02010004) | 150 |
| Schlechtbach Zone 1 | Wohnbaufläche (02020001) | 255 |
| Schlechtbach Zone 2 | Wohnbaufläche (02020002) | 280 |
| Schlechtbach Zone 3 | Wohnbaufläche (02020003) | 330 |
| Schlechtbach Zone 4 | Gewerbegebiet (02020004) | 150 |
| Schlechtbach Zone 5 | Mischgebiet (Obere Au) (02020005) | 200 |
| Steinenberg Zone 1 | Wohnbaufläche (02030001) | 265 |
| Steinenberg Zone 2 | Wohnbaufläche (02030002) | 290 |
| Steinenberg Zone 3 | Wohnbaufläche (02030003) | 320 |
| Steinenberg Zone 4 | Gewerbegebiet (02030004) | 150 |
| Oberndorf Zone 1 | Wohnbaufläche (02040001) | 255 |
| Oberndorf Zone 2 | Wohnbaufläche (02040002) | 290 |
| Asperglen Zone 1 | Wohnbaufläche (02050001) | 230 |
| Asperglen Zone 4 | Gewerbegebiet (02050004) | 120 |
| Michelau Zone 1 | Wohnbaufläche (02060001) | 210 |
| Michelau Zone 2 | Wohnbaufläche (02060002) | 240 |
| Michelau Zone 4 | Gewerbegebiet (02060004) | 150 |
| Zumhof Zone 1 | Wohnbaufläche (02070001) | 260 |
| Zumhof Zone 2 | Wohnbaufläche (02070002) | 280 |
| Necklinsberg Zone 1 | Wohnbaufläche (02080001) | 220 |
| Necklinsberg Zone 3 | Wohnbaufläche (02080003) | 300 |
| Necklinsberg Zone 4 | Gewerbegebiet (02080004) | 110 |
| Lindenthal Zone 1 | Wohnbaufläche (02090001) | 220 |
| Krehwinkel Zone 1 | Wohnbaufläche (02100001) | 220 |
| Mannenberg Zone 1 | Wohnbaufläche (02110001) | 220 |
| Königsbrunnhof Zone 1 | Wohnbaufläche (02120001) | 190 |
| Klaffenbach Zone 1 | Wohnbaufläche (02130001) | 255 |

| | | |
|--|--------------------------|-----|
| Klaffenbach Zone 4 Berghhäusleweg/Birkenberg- hof/Burghöfle/Buschhöfle/ Daukern/Edelmannshof/ Fockenberg/Grauhaldenhof/ Hüttensberg/Kirschen- wasenhof/Rickertsbühl/ Sauerhöfle/Schafhaus/ Schloßhöfle/Seelach/Stein- bach/Strobel/Strümpfelhof/ Waldenstein | Gewerbegebiet (02130004) | 110 |
| | Wohnbaufläche (02000101) | 150 |
| Daukern ohne Bauernhof/Haube | Wohnbaufläche (02000102) | 75 |

Die genaue Zuordnung einzelner Grundstücke zu den Bodenrichtwertzonen kann nur über Einsichtnahme der Bodenrichtwertkarte bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfolgen.

Die durchschnittliche Bauplatzgröße für Wohnbauflächen bei I-geschossiger Bebauung wird auf 500 qm, bei II-geschossiger Bebauung auf 700 qm festgelegt. Darüber hinausgehende Flächen sind Hinterlandflächen. Diese sind mit 25% des Bauplatzpreises anzusetzen.

Für landwirtschaftliche Grundstücke wird für die Gesamtmarkung folgender allgemeiner Richtwert genannt:
Wiesen 0,50 € - 1,75 €, Baumwiesen 0,50 € - 2,00 €, Acker 1,25 € - 3,00 €

Erläuterungen:

1. Bodenrichtwerte beziehen sich auf unbebaute, voll erschlossene Baugrundstücke.
2. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungsverhältnissen.
3. Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.
4. Bodenrichtwerte für Rohbauland und Bauerwartungsland wurden nicht ausgewiesen, da aus der Kaufpreissammlung keine Werte abgeleitet werden konnten.
5. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung und können im Einzelfall eine sachkundige Wertermittlung nicht ersetzen.
6. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus der Abgrenzung der Bodenrichtwertzonen abgeleitet werden.

Welzheim, 18. September 2019

Susanne Seibold
Geschäftsstelle Gutachterausschuss