

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte der Stadt Rheinstetten

Stadtteil Forchheim

ebf = erschließungsbeitragsfrei
Ebpf = erschließungsbeitragspflichtig

Zone	Bezeichnung	Gültig ab	Art d. baulichen Nutzung	wertrelevante GFZ	Bodenrichtwert EUR/qm	Beitrags- situation	Entwicklungs- zustand
1010	WA südl.Haupt-/östl. Karlsruher Str.	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	450,00	ebf	Baureifes Land
1011	WA nördl. Haupt-/östl. Karlsruher Str.	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	450,00	ebf	Baureifes Land
1013	WA "Untere Trift"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	---	450,00	ebf	Baureifes Land
1014	WA "Weinbrenner Str."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	1,2	470,00	ebf	Baureifes Land
1015	WA "Forchheim-Nord"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	445,00	ebf	Baureifes Land
1016	WA "Albgau-/Schwarzwaldstr."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	450,00	ebf	Baureifes Land
1017	WA nördl. Hatzelheckweg	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	450,00	ebf	Baureifes Land
1018	WA "Oberfeldstr."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	1,0	450,00	ebf	Baureifes Land
1019	WA "Mittlerer Leichtsand"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	1,2	470,00	ebf	Baureifes Land
1030	WR Schwarzwald-/Vogesenstr.	01.01.2019	Reines Wohngebiet	---	450,00	ebf	Baureifes Land
1031	WR "Schwarzwaldstr./Sportplatz"	01.01.2019	Reines Wohngebiet	---	450,00	ebf	Baureifes Land
1032	WR "Untere Trift"	01.01.2019	Reines Wohngebiet	0,7	450,00	ebf	Baureifes Land
1033	WR Oberfeld-/Mörscher Str.	01.01.2019	Reines Wohngebiet	1,0	450,00	ebf	Baureifes Land
1034	WR "Lögelbergring"	01.01.2019	Reines Wohngebiet	0,7	425,00	ebf	Baureifes Land
1035	WR "Am Bitterberg"	01.01.2019	Reines Wohngebiet	0,4	450,00	ebf	Baureifes Land
1036	WR "Gottesauer-/Mörscher Str."	01.01.2019	Reines Wohngebiet	0,7	450,00	ebf	Baureifes Land
1060	Geschäftsfl. "Haupt-/Karlsruher Str."	01.01.2019	Besonders Wohngebiet	1,0	505,00	ebf	Baureifes Land
1061	WB "Ortskern"	01.01.2019	Besonders Wohngebiet	0,8	450,00	ebf	Baureifes Land
1100	MI Mittlerer Leichtsand	01.01.2019	Mischgebiet	1,2	315,00	ebf	Baureifes Land
1110	Gem. Baufläche westl. Karlsruher Str.	01.01.2019	Mischgebiet (O. BBPlan)	---	335,00	ebf	Baureifes Land
1120	GE "Forchheim-Nord"	01.01.2019	Gewerbegebiet	1,6	130,00	ebf	Baureifes Land
1121	GE "Neue Messe"	01.01.2019	Gewerbegebiet	2,4	125,00	ebf	Baureifes Land
1122	GE "EDEKA"	01.01.2019	Gewerbegebiet	---	110,00	ebf	Baureifes Land
1140	Sondergebiet "Mittlerer Leichtsand"	01.01.2019	Sondergebiet f. Hotelnutzung und großfl. Einzelhandel		145,00	ebf	Baureifes Land

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte der Stadt Rheinstetten

Stadtteil Mörsch

Zone	Bezeichnung	gültig ab	Art d. baulichen Nutzung	wertrelevante GFZ	Bodenrichtwert EUR/qm	Beitrags- situation	Entwicklungs- zustand
2010	WA "Rösselsbrünne" nö. Hans-Thoma-Str.	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,5	415,00 €	ebf	Baureifes Land
2011	WA "Rösselsbrünne-/Hans-Thoma-Str."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	465,00 €	ebf	Baureifes Land
2012	WA "Blumenviertel-Nord"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	400,00 €	ebf	Baureifes Land
2013	WA "Unterer Legel"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	395,00 €	ebf	Baureifes Land
2014	WA "Gladiolen-Rheinaustr."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	435,00 €	ebf	Baureifes Land
2016	WA zw. "Rheinau-u. Franz-Allgaier-Str."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	445,00 €	ebf	Baureifes Land
2017	WA zw. "Römer-u. Rheinaustr."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	450,00 €	ebf	Baureifes Land
2018	WA zw. "Römer-u. Alb.Schweitzer-Str."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	430,00 €	ebf	Baureifes Land
2019	WA "Wohnanlage Pfalzstr."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	400,00 €	ebf	Baureifes Land
2020	WA "Tiefgestade"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	410,00 €	ebf	Baureifes Land
2021	WA "Bach-West"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	365,00 €	ebf	Baureifes Land
2022	WA "Untere Bachstr.-Hertzstr."	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	395,00 €	ebf	Baureifes Land
2023	WA "Bach-West IV + V"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	405,00 €	ebf	Baureifes Land
2024	WA 1 "Neue Stadtmitte"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	1,2	680,00 €	ebf	Baureifes Land
2025	WA 2 "Neue Stadtmitte"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	1,8	600,00 €	ebf	Baureifes Land
2026	WA 3 "Neue Stadtmitte"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	600,00 €	ebf	Baureifes Land
2030	WR "An der Bach"	01.01.2019	Reines Wohngebiet	0,6	385,00 €	ebf	Baureifes Land
2031	WR "Bach-West I und II"	01.01.2019	Reines Wohngebiet	0,8	385,00 €	ebf	Baureifes Land
2060	Geschäftsfl. "Rheinaustr."	01.01.2019	Besonderes Wohngebiet	1,0	490,00 €	ebf	Baureifes Land
2061	Geschäftsfl. "Römer-/Rappenwörthstr."	01.01.2019	Besonderes Wohngebiet	1,4	490,00 €	ebf	Baureifes Land
2100	MI "Bickesheimer Str." Tankstelle	01.01.2019	Mischgebiet	1,2	270,00 €	ebf	Baureifes Land
2101	MI "An der Bach", Hertzstr./L566	01.01.2019	Mischgebiet	1,2	255,00 €	ebf	Baureifes Land
2102	MI "An der Bach", Boschstr.	01.01.2019	Mischgebiet	1,2	255,00 €	ebf	Baureifes Land
2103	MI "Stadtmitte"	01.01.2019	Mischgebiet	2,4			
2110	Gem. Baufläche	01.01.2019	Mischgebiet (o. BBPlan)	---	270,00 €	ebf	Baureifes Land
2120	GE östl. B 36	01.01.2019	Gewerbegebiet	2,4	135,00 €	ebf	Baureifes Land
2121	GE "An der Bach"	01.01.2019	Gewerbegebiet	1,6	115,00 €	ebf	Baureifes Land
2122	GE "Kurze Pfeiferäcker"	01.01.2019	Gewerbegebiet	---	135,00 €	ebf	Baureifes Land
2140	Sondergebiet "Rösselsbrünne"	01.01.2019	Sondergebiet	1,2	420,00 €	ebf	Baureifes Land
2141	Sondergebiet 1 "Neue Stadtmitte"	01.01.2019	Sondergebiet EKZ, Dienstl. + Wohnen	2,4			
2142	Sondergebiet 2 "Neue Stadtmitte"	01.01.2019	Sondergebiet - Kulturzentrum	3			
2143	Sondergebiet "An der Bach"		Sondergebiet - Einzelhandel/Lebensmittel- discounter	---	115,00 €	ebf	Baureifes Land

Veröffentlichung der Bodenrichtwerte der Stadt Rheinstetten

Stadtteil Neuburgweier

Zone	Bezeichnung	gültig ab	Art d. baulichen Nutzung	wertrelevante GFZ	Bodenrichtwert EUR/qm	Beitrags- situation	Entwicklungs- zustand
3010	Allgem. WG Neuburgweier	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,7	300,00 €	ebf	Baureifes Land
3030	WR am Federbach	01.01.2019	Reines Wohngebiet	0,5	290,00 €	ebf	Baureifes Land
3031	WR am Auer Wald	01.01.2019	Reines Wohngebiet	0,8	290,00 €	ebf	Baureifes Land
3032	WR bei den "Lettenlöchern"	01.01.2019	Reines Wohngebiet	0,5	290,00 €	ebf	Baureifes Land
3050	WG Waldweg	01.01.2019	Wohnbauflächen (o. BBPlan)	---	205,00 €	ebf	Baureifes Land
3060	Geschäftslage Rheinstraße	01.01.2019	Besonderes Wohngebiet	0,8	325,00 €	ebf	Baureifes Land
3100	Mischgebiet Rheinstraße	01.01.2019	Mischgebiet	0,8	280,00 €	ebf	Baureifes Land
3110	Mischgebiet Kurpfalz-/Ebersteinstraße	01.01.2019	Mischgebiet	0,8	280,00 €	ebf	Baureifes Land
3120	Gewerbegebiet Breslauer Straße	01.01.2019	Gewerbegebiet	1,0	100,00 €	ebf	Baureifes Land
3130	Gärtneriegelände	01.01.2019	Gewerbl. Flächen (o. BBPlan)	---	70,00 €	ebf	Baureifes Land
3131	Gewerbefläche Außenbereich	01.01.2019	Gewerbl. Flächen (o. BBPlan)	---	70,00 €	ebf	Baureifes Land

Stadtteil Silberstreifen

Zone	Bezeichnung	Gültig ab	Art d. baulichen Nutzung	wertrelevante GFZ	Bodenrichtwert EUR/qm	Beitrags- situation	Entwicklungs- zustand
4010	WA "Häfenweg-Forlenweg"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	355,00 €	ebf	Baureifes Land
4011	WA "Silberstreifen"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,8	320,00 €	ebf	Baureifes Land
4012	WA "Buchenweg"	01.01.2019	Allgemeines Wohngebiet	0,6	275,00 €	ebf	Baureifes Land
4040	Wohnbaufl. "Silberstreifen"	01.01.2019	Wohnbauflächen (o. BBPlan)	0,7	295,00 €	ebf	Baureifes Land
4110	Gem. Baufl. "Kutschenweg"	01.01.2019	Gem. Bauflächen (O. BBPlan)	---	125,00 €	ebf	Baureifes Land
4111	Gem. Baufl. "Tannen-/Häfenweg"	01.01.2019	Gem. Bauflächen (O. BBPlan)	---	125,00 €	ebf	Baureifes Land
4120	GE "Akazienweg"	01.01.2019	Gewerbegebiet	1,6	125,00 €	ebf	Baureifes Land
4121	GE "Häfenweg/Forlenweg"	01.01.2019	Gewerbegebiet	1,6	125,00 €	ebf	Baureifes Land
4122	GE "Hardtwald"	01.01.2019	Gewerbegebiet	2,4	125,00 €	ebf	Baureifes Land
4130	Gewerbefl. "Bahnhofstr."	01.01.2019	Gewerbl. Flächen (o. BBPlan)	---	125,00 €	ebf	Baureifes Land

Alle Stadtteile

Zone	Bezeichnung	Gültig ab	Art d. baulichen Nutzung	wertrelevante GFZ	Neuer Wert EUR/qm	Beitrags- situation	Entwicklungs- zustand
9010	LWF Tiefgestade	01.01.2019	---	---	4,00 €	---	Landwirtschaftsflächen
9020	LWF Hochgestade	01.01.2019	---	---	4,00 €	---	Landwirtschaftsflächen *
9021	Fläche für Naherholung am Wasserwerk	01.01.2019	---	---	10,00 €	---	Sonstige Fläche

* ausgenommen sind die Konzessionsflächen für Kiesabbau

Der Gutachterausschuss der Stadt Rheinstetten hat in seiner Sitzung am 04.06.2019 auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen von 2017 und 2018 neue Bodenrichtwerte festgestellt

- (1) Gemäß § 196 Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Stadt Rheinstetten die angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung (GuAVO) in der Fassung der Veröffentlichung vom 10.10.2017 (GBL. S. 497), zum **Stichtag 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. Die Basis für die Ermittlung ist die Kaufpreissammlung.
- (3) Wertbeeinflussende Merkmale für die Feststellung sind:
 - **Lage des Grundstücks in den Stadtteilen**
 - Richtwertzonen
 - **Entwicklungszustand des Grundstücks**
 - Baureifes Land,
 - Rohbauland (nicht erschlossen, in einem Bebauungsplan vorgesehen)
 - Bauerwartungsland (künftiges Bauland)
 - **Art der baulichen Nutzung**
 - Wohngebiete (WR, WA, WB); Mischgebiete (MI); Gewerbegebiete (GE, GEE)
 - **Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)
- (4) Abweichungen eines einzelnen Grundstücks in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen – wie spezielle Lage, Erschließungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen eines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.
- (5) Die festgestellten Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureifes Land. Werte für Bauerwartungsland konnten wegen Mangels an Orientierungswerten nicht ermittelt werden.
- (6) Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
- (7) Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertbereiche noch aus den beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Die Lage der einzelnen Bodenrichtwertzonen, sowie deren Bodenrichtwerte können im Bauamt der Stadt Rheinstetten, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, zu den Sprechzeiten und nach Voranmeldung eingesehen werden.

Die aus der Auswertung abgeleiteten Sachwertfaktoren nach NHK 2010 für Ein- und Zweifamilienhäuser können bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erfragt werden.

Schriftliche Auskünfte über den Richtwert eines einzelnen Grundstücks werden gegen eine Gebühr von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt.



LEGENDE

Zone	Code	Description
Light Red	WR	Reine Wohngebiete
Red	WA	Allgemeine Wohngebiete
Light Red	WG	Allgemeine Wohngebiete
Light Blue	WA	Bauenwartungsland Wohnen
Blue	WA	Bauenwartungsland Rohbauland
Light Green	WB	Besondere Wohngebiete
Yellow	M	Mischgebiete
Grey	GE	Gewerbegebiete
Light Grey	CE	Gewerbegebiete ohne Bebauungsplan
Orange	S	Sonderbauflächen

Stadt Rheinstetten

Plan: 1: 2500

Objekt: Bestimmungswerte ohne BfW

Version: 2

Grundlage: ALKIS vom Mai 2019

CDR Geoinformatik
10275 03/Jan
10275 03/Jan

© 2019

Stand: 10.05.2019

Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Rheinstetten.



1122

LEGENDE

- | | | |
|--|----|-----------------------------------|
| | WR | Reine Wohngebiete |
| | WA | Allgemeine Wohngebiete |
| | WG | Allgemeine Wohngebiete |
| | WA | Bauerwartungsland Wohnen |
| | WA | Bauerwartungsland Rohbauhand |
| | WB | Besondere Wohngebiete |
| | MI | Mischgebiete |
| | GE | Gewerbegebiete |
| | GE | Gewerbegebiete ohne Bebauungsplan |
| | S | Sonderbauflächen |

StadtRheinstetten

1: 2500

COS-Bezeichnung: Bodenrichtwertkarte.DWG

Plannummer: 1

Planart: Bodenrichtwertkarte

Grundlage: ALKIS vom Mai 2019

Gelesen: 04.05.2019

Druckdatum: 04.05.2019

COS Geoinformatik
Landschaftsplanung
70575 Ellingen
www.cos-geo.de
0541 9494-100
0541 9494-101

Dieses File ist urheberrechtlich geschützt. Die Weiterverbreitung ist ohne schriftliche Genehmigung der COS Geoinformatik & Landschaftsplanung GmbH ist ausdrücklich untersagt.



LEGENDE

Zone	Bezeichnung
WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
WG	Allgemeine Wohngebiete
WA	Bauenwartungsland Wohnen
WA	Bauenwartungsland Rohbauland
WB	Besondere Wohngebiete
M	Mischgebiete
CE	Mischgebiete
CE	Gewerbegebiete ohne Bebauungsplan
S	Sonderbauflächen

Stadt Rheinstetten

Map scale: 1:2500

OP-Planung
Bodenrichtwertkarte GWK
Version: 3

Grundlage:
ALKIS vom Mai 2019

COS Geoinformatik
Karten und GIS
10775 Erlangen
www.cos-geo.de
© COS Geoinformatik
Datum: Juli 2019 1. Stufe

