

Gutachterausschuss Hohenfels

Bodenrichtwerte für alle Ortsteile

Deutwang, Kalkofen, Liggersdorf, Mindersdorf, Selgetsweiler

Stichtag 31.12.2010

Werte in € je qm

Wohnbauflächen

Bauerwartungsland

Flächen in FNP, ohne Bebauungsplan

Farbe auf Richtw.karte

hellblau/schr.  14,00

Rohbauland

Bauflächen in FNP mit B'Plan, Nutzung aber noch nicht möglich

grün  35,00

Baureifes Land

Flächen nach § 30 BauGB

Bauflächen in FNP, B'Pläne Röschberg I und Unterm Dorf, inkl. Erschl.

hellblau  68,00

Bauflächen in FNP, mit Bebauungsplan (übrige B'Pläne), inkl. Erschl.

rot  54,00

Bauflächen in FNP, B'plan Weidenäcker (Teilfl.), ohne Abw.anschluss

rot/schraffiert  48,00

Straßen- und Wegeflächen

7,00

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

braun  2,50

Flächen nach § 34 BauGB

Bauflächen inkl. Erschließung

gelb  47,00

Bauflächen ohne Abwasseranschluss

gelb-schwarz/
schraff.  38,00

Straßen- und Wegeflächen

7,00

Flächen nach § 35 BauGB

Bauflächen inkl. Erschließung (Außenbereich)

25,00

Bauflächen, ohne Abw.anschluss (Außenbereich)

20,00

Bauflächen (Außenbereich im Innenbereich/ohne Anschlüsse)

rosa/schraff.  10,00

Gewerbeflächen

Bauerwartungsland

Flächen in FNP, ohne Bebauungsplan

violett/schraff.  6,00

Rohbauland

Bauflächen in FNP mit B'Plan, Nutzung aber noch nicht möglich

orange/schraff.  12,00

Flächen nach § 30 BauGB

Bauflächen in FNP, mit B'Plan Egelsee, inkl. Erschl.

30,00

Bauflächen in FNP, mit B'Plan Bruck u. Weidenäcker, inkl. Erschl.

violett  24,00

Straßen- und Wegeflächen

6,00

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen

braun  2,50

Land- und Forstwirtschaftsflächen

Grünland 1,15

Ackerland 1,55

Wirtschaftswege 0,50

Waldbodenflächen (ohne Baumbestand) 0,45

Wasserflächen u. Unland 0,15

Definition der Qualitätsstufen

Die Definition stammt aus Wilfried Reinhardt, Bauleitplanung und Naturschutz, 1999 und Merkblatt für die Ermittlung von Grundstückswerten, Januar 2003, Kohlhammer Verlag.

Agrarland - Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

Dies sind Flächen, die nur der Land- und Forstwirtschaft dienen oder bei ortsnaher Lage für andere außerlandwirtschaftliche Nutzung geeignet sind, ohne dass für sie auf absehbare Zeit eine objektive Bauerwartung gegeben ist.

Bauerwartungsland

Dies sind Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Die Bauerwartung kann sich auf eine entsprechende Darstellung der Flächen im Flächennutzungsplan oder auch auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder anderer öffentlicher Planungsträger gründen. Diesbezüglich ist auch die Eignung der Flächen für eine bauliche Nutzung unter Berücksichtigung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets von Bedeutung. Dies kann bsp. eine günstige Verkehrslage (unmittelbare Ortsnähe) sein; umgekehrt können naturbedingte, planungsrechtliche oder in absehbarer Zeit nicht auszuräumende Hindernisse für eine bauliche Nutzung der Bauerwartung entgegen stehen. Neben der tatsächlichen Eignung für eine bauliche Nutzung muss darüber hinaus in absehbarer Zeit mit einer Bebauung gerechnet werden können. Kaufpreise, die sich aus einer spekulativen Erwartung gebildet haben, bleiben unberücksichtigt.

Rohbauland

Dies sind Flächen, die bereits aufgrund eines Bebauungsplanes oder eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils für eine bauliche Nutzung bestimmt sind. Diese Nutzung kann allerdings noch nicht verwirklicht werden, weil z.B. die vorhandene Grundstücksstruktur nach Lage, Form und Größe erst angepasst werden muss (Bodenordnung), bzw. die Erschließung noch nicht gesichert ist. Die Zustandsstufe Rohbauland ist spätestens mit der Rechtskraft des Bebauungsplans erreicht.

Baureifes Land

Flächen mit dieser Zustandsstufe sind nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften unmittelbar baulich nutzbar. Die grundstücksbezogenen Voraussetzungen müssen erfüllt sein, das heißt, die Bodenordnung muss abgeschlossen und die Erschließung gesichert - aber noch nicht endgültig fertiggestellt - sein. Die für die Wertqualitätsstufe baureifes Land erforderlichen Bedingungen sind alle grundstücksbezogen.

Bearbeitungsstand 17.05.2011