

Gemeinde Sersheim

Bodenrichtwerte für 2021 zum Hauptfeststellungszeitpunkt 01.01.2022 im Rahmen der Grundsteuerreform

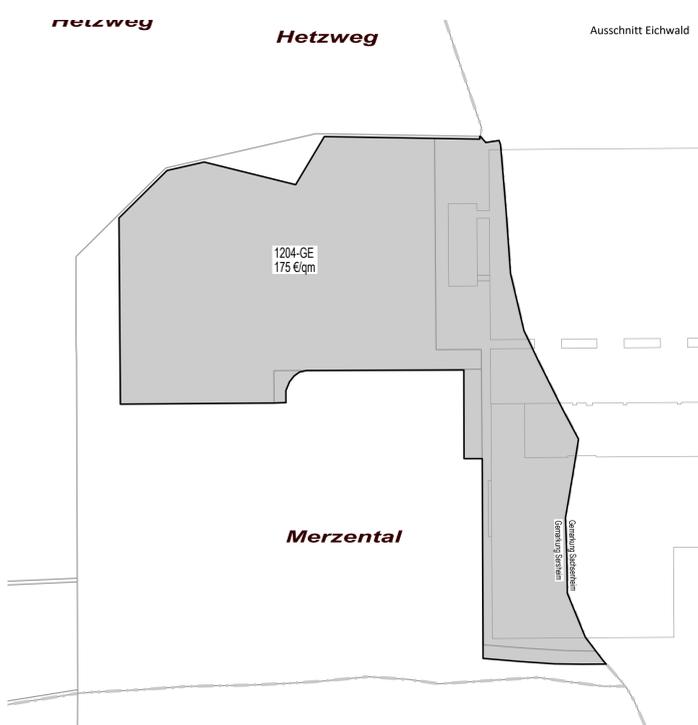
Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten hat gemäß §196 BauGB die Bodenrichtwerte Stand 01.01.2022 für die Gemeinde Sersheim ermittelt und in seiner Sitzung am 28.04.2022 beschlossen. Im gleichen Zug wurden diese Werte auch für die Feststellung der städtebaulichen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2021 festgesetzt.

Bodenrichtwerte werden für Rohbauland, Bauwartungsland, baureifes Land und landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ermittelt.
Der Richtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für unbebaute Grundstücke eines Gebiets, für das im Wesentlichen gleichartige Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Lage und Entwicklungsstufe, Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Abgrenzung der Bodenrichtwertzone sowie die Festsetzung der Höhe des Bodenrichtwerts begründen keine Ansprüche zum Beispiel gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, Baugenehmigungsbehörden oder Landwirtschaftsbehörden.

Die folgenden Bodenrichtwerte wurden beschlossen (einschließlich Erschließungskosten):

Strße/Gebiet	Richtwert €/m ²	31.12.2021
Zone Sersheim 1000		
1100 Ortskern		
1101 Talstraße (teilweise), Sedanstraße (teilweise), Bahnhofstraße (teilweise), Schloßstraße (teilweise), Am Sersheimer Markt, Canaleser Straße (teilweise) -Geschäftsbereich, Wohnen, Mischgebiet, durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone, dichte Bebauung möglich, Geschäfts- und Mehrfamilienhausbebauung-	380	
1102 Schloßstraße (teilweise), Backgasse, Schmiedgasse, Kirchgasse, Bädergasse, Zum Dorfgraben, Metterweg, Großsachsenheimer Straße, Hohenhaslacher Straße, Friedhofweg (insbesondere Einmündungsbereich), Grabenstraße, Im Hof, Im Reichershof, Hintere Gasse, Horrheimer Straße, Umlandstraße, unterer Bereich der Canaleser Straße, Sedanstraße (teilweise) -Wohn-, Dorf- und Mischgebiet, durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone, Ortskerntypische Bauweise ohne Einhaltung der Grenzabstände, wenig Frei- und Gartenfläche, Baufenster an Grundstückszuschnitt angepasst, Einzel-, Doppelhaus- und Reihenhausbauweise-	320	
1200 Gewerbegebiet		
1201 Hofäcker (angrenzend an Wohn-, Dorf- und Mischgebiet) Umlandstraße, Lindenstraße -Durchschnittliche Lage und Größe innerhalb der Richtwertzone, Gewerbegebiet, Baufenster für optimale Ausnutzung-	110	
1202 Silcherstraße (teilweise), Goethestraße, Gewerbegrundstücke Mörkestraße, Industriestraße (teilweise) (angrenzend an Wohn- und Mischgebiet) -Durchschnittliche Lage und Größe innerhalb der Richtwertzone, Misch-, Gewerbe und Industriegebiet, Umgebungsbebauung maßgebend-	110	
1203 Aischbach (Industriestraße (teilweise), Vaihinger Straße (teilweise) Robert-Bosch-Weg, Siemensweg, Forststraße, Maybachstraße, Max-Eyth-Weg, Zeppelinstraße, Daimlerstraße, Einsteinststraße, Dieselstraße) -Durchschnittliche Lage und Größe innerhalb der Richtwertzone, Misch- und Gewerbegebiet, Baufenster für optimale Ausnutzung-	135	
1204 Zweckverband Eichwald (Gemarkung Sersheim)	175	
1400 Wohngebiete		
1401 Wohngebiet Dammstraße, Brunnenstraße, Leni-Fischer-Straße, Sophie-Scholl-Straße, Mathilde-Planck-Straße mit Ausnahme der Mehrfamilienhausgrundstücke an der Leni-Fischer-Straße -Wohngebiet, durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone, Baufenster an Grundstückszuschnitt angepasst, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung-	455	
1402 Sommerrain, Sommerrain-Erweiterung, Südlich Im Sommerrain, Ob der Mühle, Ob der Mühle-Erweiterung, Friedhofweg, Im Vogelsang, Amseweg, Picassoweg, Paul-Klee-Straße, Düren-Ring, Wohngebiet Haslacher Straße -Wohngebiet, durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone, großzügige Baufenster für optimale Ausnutzung, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung-	455	
1403 Waldeck (Im Sonnhof, Eichenweg), Oberriexinger Straße (teilweise), Unterriexinger Straße (teilweise), Hohe Straße, Am Reutwald, Steinweg, Alleenstraße, Königsberger Straße, Waldeckstraße, Alter Sportplatz, Südlich der Bahnlinie und Westlich der Oberriexinger Straße -Wohngebiet, durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone, großzügige Baufenster für optimale Ausnutzung, offene Bauweise, 1- und 2-Familienhaus, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau-	400	
1404 Baugebiete Canaleser Straße (Nordwest, Nordost und Südost), Auf dem Kies, Gartenstraße, Beim Bahnhof, Bahnhofstraße (teilweise), Malerwinkel, Canaleser Straße (teilweise), Walter-Kriebel-Weg, Auf dem Kies, Gartenstraße Dammstraße, Brunnenstraße, Beim Schöllbrunnen, Bahnhofstraße östlicher Teil und Oberriexinger Straße östlicher Teil, Unterriexinger Straße östlicher Teil, Mehrfamilienhausgrundstücke angrenzend an die Leni-Fischer-Straße im Baugebiet Dammstraße / Brunnenstraße (nicht Bereich des Bebauungsplanes „Dammstraße / Brunnenstraße, 2. Änderung“) -Wohngebiet, durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone, großzügige Baufenster für optimale Ausnutzung, offene Bauweise, 1- und 2-Familienhaus und Geschosswohnungsbau-	395	
1405 Jahnstraße, Wilhelm-Hauff-Straße, Horrheimer Straße (teilweise), Vaihinger Straße (teilweise) Wohngebiet Alte Grundschule -Wohn- und Dorfgebiet, durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone, Baufenster an Grundstückszuschnitt angepasst, offene Bauweise, Einzel-Doppelhaus- und Reihenhausbauweise-	345	
1406 Zur Schießmauer, Strich-Chapell-Straße, Goethestraße, Schillerstraße, Silcherstraße, Sedanstraße (teilweise), Bahnhofstraße (teilweise), Vaihinger Straße (teilweise), Krummhaarsstraße, Hölderlinstraße, Bernhard-Schmid-Straße, Mörkestraße, Talstraße (teilweise), Ludwigstraße, Friedrichstraße, Sonnenweg, Reichstraße, Eberhardstraße, Wohngebiet Südlich der Vaihinger Straße – Ost -Wohn- und Mischgebiet, durchschnittliche Lage innerhalb der Richtwertzone, Baufenster für optimale Ausnutzung, offene Bauweise, Einzel- Doppelhaus- und Reihenhausbauweise-	370	
1407 Wohngebiet Schöllbrunnen: Hainbuchenweg, Dougliansenweg, Fichtenweg an Grundstückszuschnitt angepasst, offene Bauweise, Einzel- und Doppelhausbebauung-	470	
1408 Wohngebiet Bonlanden Bauerwartungsland, bebaubar	170	
1409 Öffentliche Grünfläche Bonlanden, nicht bebaubar	2,90	
1500 Außenbereich (ohne Aufwuchs)		
1501 Gartenhausgebiet Geiselspiel	12	
1505 Gartenhausgebiet Ludwigsegerte	12	
1506 Gartenhausgebiet Donnersberg	12	
1502 Hofraumabgrenzung, Aussiedlerhof, Wohnbebauung im Außenbereich	25	
1503 Wirtschaftsgebäude im Außenbereich (Ställe, Schuppen, Scheunen, Scheuern)	7	
1504 Gewerblich genutzte Gebäude im Außenbereich	50	
1510 Ackerland	4,00	
1511 Grünland	2,90	
1512 Baumwiese	3,00	
1514 Wald	1,00	
1515 Kleingärten	6,00	
1516 Unland	0,40	
1600 Sonstige Sondergebiete		
1601 Gemeinbedarfsflächen (Schulen, Kindergärten, Verwaltungsgebäude, Feuerwehr,...)	40	
1602 Gemeinbedarfsflächen (öffentl. Grünflächen, Parks, Spielplätze,...)	13	
1603 Gemeinbedarfsflächen (Friedhof, Freibad, Wertstoffhof,...)	20	



Gemeinde Sersheim

Bodenrichtwerte

Sersheim

Stand 31.12.2021

Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Stadt Vaihingen an der Enz und Umgebung

Pib.: Maßstab: 1:3500
Bearbeiter: Rummel
Datum: Juni 2022