

*Staatl. anerkannter Erholungsort*



*im Mittleren Schwarzwald*

*Ohlsbach*

**BÜRGER- BAU- UND ORDUNGSAMT**

**GESCHÄFTSSTELLE  
GUTACHTERAUSSCHUSS**

## **Festsetzung der Bodenrichtwerte zum 31.12.2020 der Gemarkung Ohlsbach**

Nach § 196 Baugesetz in derzeit gültiger Fassung (BGBl. I Seite 2098) in Verbindung mit § 12 der Verordnung der Landesregierung über die Gutachterausschüsse, Kaufpreissammlungen und Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung) in derzeit gültiger Fassung (GBl. S. 167) unter Anwendung der Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV – in derzeit gültiger Fassung, sind mindestens auf das Ende eines jeden geraden Kalenderjahres bis zum 30. Juni des folgenden Jahres Bodenrichtwerte zu ermitteln.

Die Ermittlung und Festsetzung der Bodenrichtwerte beruht auf durchschnittliche Lagewerte ohne bindende Wirkung für baureifes Land oder einen anderen für ein Gebiet typischen Entwicklungszustand.

Aufgrund der in den Jahren 2019 und 2020 getätigten Grundstückskäufe wurden zum 31.12.2020 nachfolgende Werte ermittelt und als Bodenrichtwerte festgesetzt.

I.

### **Erläuterungen verwendeter Abkürzungen (Art der baulichen Nutzung) gemäß §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung – BauNVO i.V.m. Anlage 1 der Bodenrichtwertrichtlinie)**

**G / GE = gewerbliche Bauflächen / Gewerbegebiet**

**M / MI = gemischte Bauflächen (Mischgebiet)**

**S / SO = Sondergebiet / Sonderbaufläche**

**W / WA = Wohnbauflächen / Wohngebiete allgemein**

**ASB = Außenbereich**

**Sonstige**

**BE / BEW = sonstiges Bauerwartungsland / allgemeines Bauerwartungsland**

**1000 (...) = Numerische Festsetzung einer gebildeten Richtwertzone**

**BRW / € = Bodenrichtwert je m<sup>2</sup>**

**BPL = Bebauungsplan / baurechtliche Einordnung**

## II.

### Bodenrichtwertzonen und Bodenrichtwertkarte für baureifes Land, Wohnbauflächen unbebaut / erschlossen, Gewerbe,- und Sonderflächen

Richtwertzone	Gebiet	BPL / baurechtliche Einordnung	BRW / €	Straßen
1000	S	Ortsmitte	140,00	Rathaus / Minigolf / Bürgertreff und Kultur
2000	M	Innenbereich	150,00	Hauptstraße
2100	W	Innenbereich	200,00	Feldgarten und Friedhofstraße (Bestand)
2110	S	Innenbereich	20,00	Friedhof und Friedhofanlage der Gemeinde
2120	W	Innenbereich	210,00	Seniorenanlage
2200	W	BPL In der Liesi	200,00	Grimmelshausenstraße Bestand
2300	W	Alter Sportplatz	235,00	Alter Sportplatz / Grimmelshausenstraße / Naherholungsgebiet
2310	W	Alter Sportplatz	190,00	Alter Sportplatz Süd-Ost
2400	BE / W	Innenbereich	90,00	Feldgarten und Friedhofstraße (Möglichkeit der Wohnbebauung)
2410	BE / W	Innenbereich	70,00	Feldgarten (Möglichkeit der Wohnbebauung)
2500	W	In der Liesi + Innenbereich	200,00	In der Liesi
3000	M	Innenbereich	200,00	Weißbach / bis Flurstück 3766
3010	W	Innenbereich	200,00	Weißbach / Flurstück 65-2 + 65-3
3020	W	Weißbach / Eckbühnd + Innenbereich	200,00	Weißbach Rest
3100	W	Weißbach / Eckbühnd	180,00	J.-P.-Hebel-Straße
3200	W	Eckbühnd / Am Waldrand / Vogesenstraße	235,00	Mühlecke / Brandeckstraße / Am Waldrand / Vogesenstraße
3300	W	Innenbereich	130,00	Engelgäble
3300	ASB	Außenbereich	120,00	Engelgäble (Flurstück 239 Außenbereich)

<b>Richtwert- zone</b>	<b>Gebiet</b>	<b>BPL / baurechtliche Einordnung</b>	<b>BRW / €</b>	<b>Straßen</b>
4000	M	Innenbereich	130,00	Dorfstraße Süd-Ost bis Engelgässle
4100	W	Innenbereich	150,00	Dorfstraße Ost / Flurstück 234-3 + 234-4
4110	M	Innenbereich Dorfstraße / Steinbühl	150,00	Dorfstraße Ost bis Meisengrund
4120	W	Innenbereich	150,00	Steingässle
4130	W	Innenbereich/Ortsrand Dorfstraße	150,00	Hintere Dorfstraße
4130	ASB	Außenbereich	150,00	Hintere Dorfstraße
4200	W + M + ASB	Innenbereich	150,00	Dorfstraße Nord-West
4300	W	Innenbereich	150,00	Blumenstraße / Im Oberfeld
4310	M	Innenbereich	150,00	Im Oberfeld – Unterer Bereich / Blumenstr.
4400	W	Im Oberfeld	230,00	Im Oberfeld I
4410	BE-W	Im Oberfeld	70,00	Im Oberfeld II / Gebiet nach § 13b BauGB
4500	ASB + M-ASB	Außenbereich (Abrundungssatzung)	140,00	Meisengrund
4600	ASB (W)	Außenbereich (Abrundungssatzung)	120,00	Hinterohlsbach (Bestand im Außenbereich)
4700	ASB	Außenbereich	60,00	Brandecklindle (Bestand)
5000	M	Innenbereich	180,00	Heimgasse
5010	W	Hofstätten / Ortsetter	190,00	Heimgasse
5100	W	Blechleacker / Schup- penacker / Bühl u. Vorderhard	230,00	Bühlweg
5110	M	Blechleacker / Schup- penacker / Bühl u. Vorderhard	230,00	Bühlweg
5120	W	Blechleacker	330,00	Blechleacker

<b>Richtwert- zone</b>	<b>Gebiet</b>	<b>BPL / baurechtliche Einordnung</b>	<b>BRW / €</b>	<b>Straßen</b>
5200	W	Blechleacker / Schuppenacker / Bühl u. Vorderhard	235,00	Weinberg / Sonnenhalde / Schulstraße
5210	S	Blechleacker / Schuppenacker / Bühl u. Vorderhard	110,00	Schule, Kultur, Freizeit, Sport, Soziales
5300	W	Maierbühnd	235,00	Maierbühnd
5310	BE / W	Innenbereich	100,00	Maierbühnd
5320	W	Maierbühnd	250,00	Maierbühnd (Erweitertes Wohngebiet)
5400	M + W	Innenbereich	180,00	Riesenwaldstraße
5400	ASB	Außenbereich	180,00	Büchen- oberhalb der Riesenwaldstraße (Bestand im Außenbereich)
5410	BE / W	Innenbereich	70,00	Riesenwaldstraße
5500	M	Innenbereich	180,00	Büchen
5500	ASB	Außenbereich	180,00	Büchen
6000	M	Innenbereich	180,00	Hubersgasse
6100	W	Blechleacker	200,00	Wilhelm-Wussler-Straße
6200	W	Innenbereich + Im Hubfeld	185,00	Ebersweiererstraße / Im Hubfeld
6210	M	Innenbereich	180,00	Ebersweiererstraße
6300	M	Innenbereich + Schlauch I + II	230,00	Schlauchstraße
6300	ASB	Außenbereich Schlauch	230,00	Schlauchstraße
6310	W	Innenbereich + Schlauch I + II	230,00	Schlauchstraße
6320	BE-W	Innenbereich	100,00	Schlauchstraße
7000	W	Innenbereich + Am Käppele	250,00	Käppele Bestand / Erweiterung

<b>Richtwert- zone</b>	<b>Gebiet</b>	<b>BPL / baurechtliche Einordnung</b>	<b>BRW / €</b>	<b>Straßen</b>
7100	M	Innenbereich + Auf der Scherersmatt I	70,00	Carl-Benz-Str. (Ost)
7110	M	Innenbereich + Auf der Scherersmatt I	50,00	Carl-Benz-Straße / Altes Sägewerk
7200	G	Auf der Scherersmatt I + II + III	60,00	Carl-Benz-Str. (West) / Gewerbegebiete
7300	S	Innenbereich	20,00	MZH / FFW / TVO / FCO
7400	S	Sportanlagen	10,00	Radsport, Freizeitanlagen
7500	S	Außenbereich Bestand	20,00	Gärtnerei
7510	S	Außenbereich Bestand	20,00	Holzlager bebaut
7520	S	Außenbereich	3,00	Holzlager
8000	M	Innenbereich / Abrundungssatzung	180,00	Seeweg (Ost)
8010	W	Innenbereich	180,00	Schwarzwaldstraße / bis Ecke Seeweg
8100	S	Sportanlage	20,00	TCO
8110	G	Außenbereich	55,00	Bauhof / Hobo
8120	ASB	Außenbereich	120,00	ehemaliger Bahnhof (Seeweg Bestand)
8200	S	Außenbereich Bestand Freizeit und Kultur	20,00	Mineralbrunnen, Naherholung, Kultur Imkerhaus, Naturfreizeit

### III.

#### Landwirtschaftliche Grundstücke (ohne Aufwuchschädigung)

<b>Richtwert- gebiet</b>		<b>BPL / baurechtliche Einordnung</b>	<b>BRW / €</b>
<b>Ackerland</b>	A	Allgemeine Ackerflä- chen	3,00
	B	Ackerflächen in Hang- lage	1,50
	C	Ackerflächen ohne Flur- bereinigung	1,50

<b>Richtwert- gebiet</b>		<b>BPL / baurechtliche Einordnung</b>	<b>BRW / €</b>
<b>Grünland und Wald</b>	A	Wiesen einschließlich Streuobstwiesen und Mähwiesen	3,00
	B	Weiden	1,50
	C	Waldwiesen	1,00
	D	Wald, ohne Aufwuchs, unbestockt	1,00
<b>Reben (Weinan- baugebiet</b>	A	Ohne Aufwuchs, un- bestockt, als Direktzug oder terrassiert	6,00
	B	Steillagen	4,00
<b>Gartenland</b>	A	Innerörtlicher Hausgar- ten	20,00
	B	Gartenland im Außen- bereich	10,00
<b>Besonderes Un- land, Böschungen</b>		Ohne Zuordnung in vorstehende Richt- wertgebiete	0,50

**Die vorgenannten Bodenrichtwerte wurden in der Sitzung des Gutachterausschusses am 24.06.2021 festgesetzt.**

Ohlsbach, den 24.06.2021

Dipl. (Ing.) Ulrich Laug  
Vorsitzender Gutachterausschuss Ohlsbach

Zur Ausfertigung:

Ohlsbach, den 24.06.2021

Las'ke (Amtsleiter)  
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses