

Üchtelhausen/Zell, 26.05.2025

Gutachten S 05/205

über den Verkehrswert im Sinne des § 194 Baugesetzbuch

AZ des Amtsgerichtes

801 K 41/24

Qualitätsstichtag

21.05.2025 (Datum der Ortsbegehung)

Stadt/Gemeinde/Ortsteil

97440 Werneck-Schraudenbach

Flurstück/Straße

1) Fl. Nr. 394/2 : Stettbacher Straße 8
2) Fl. Nr. 397 : Am Glockenberg
3) Fl. Nr. 394 : Nähe Finkenstraße

Gebäude/Bebauung

1) Fl. Nr. 394/2 a) ehem. Wohnhaus (Abbruch)
b) ehem. Scheune (Abbruch)
c) ehem. Waschküche (Abbruch)
2) Fl. Nr. 397 unbebaut
3) Fl. Nr. 394 unbebaut



Umfang des Gutachtens: 58 Seiten + Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen	
1.1 Allgemeines	Seite(n) 3 – 4
2.0 Gegenstand der Wertermittlung	
2.1 Bezeichnung des Objektes	Seite(n) 4
2.2 Grundbuchdaten	Seite(n) 4 – 6
2.3 Grundstücks- u. Lagebeschreibung	Seite(n) 6
2.3.1 Standort (Makrolage)	Seite(n) 6 – 7
2.3.2 Standort (Mikrolage)	Seite(n) 7 – 8
2.3.3 Standort (Umfeld)	Seite(n) 8 – 9
2.3.4 Örtliche Infrastruktur	Seite(n) 9 – 11
2.3.5 Wirtschaftsstruktur	Seite(n) 12 – 13
2.3.6 Erschließungszustand (äußere Erschließung)	Seite(n) 13 – 14
2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)	Seite(n) 15
2.3.8 Gestalt u. Form	Seite(n) 15 – 16
2.3.9 Öffentlich-/rechtliche Situation	Seite(n) 16 – 17
3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen	
3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten	Seite(n) 17 – 18
3.2 Entwicklungszustand	Seite(n) 18
3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung	Seite(n) 18 – 19
4.0 Gebäudebeschreibung	
4.1 Allgemeine Angaben	Seite(n) 19 – 20
4.2 Flächen u. Massen	Seite(n) 20 – 21
5.0 Baubeschreibung	
5.1 Bauweise	Seite(n) 21
5.2 Baujahre	Seite(n) 21
5.3 Bautechnische Beschreibung	Seite(n) 21
5.4 Bauausführung u. Ausstattung	Seite(n) 22 – 23
6.0 Bautechnische Bewertung	
6.1 Baumängel u. Bauschäden	Seite(n) 24 – 25
6.2 Allgemeine Zusammenfassung	Seite(n) 25
7.0 Wertermittlung	
7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 26
7.1.1 Vorüberlegungen	Seite(n) 26
7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens	Seite(n) 26
7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens	Seite(n) 26
7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens	Seite(n) 26
7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens	Seite(n) 27
7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl	Seite(n) 27
7.2 Bodenwertermittlung	Seite(n) 27
7.2.1 Grundlage	Seite(n) 27
7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes	Seite(n) 27 – 28
7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung	Seite(n) 28 – 30
8.0 Verkehrswert	
8.1 Definition des Verkehrswertes	Seite(n) 30
8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse	Seite(n) 30
8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite(n) 30
8.4 Marktanpassung	Seite(n) 30
8.5 Ergebnis (Verkehrswert)	Seite(n) 31
9.0 Anlagen	
9.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche	Seite(n) 32
9.2 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes	Seite(n) 33
9.3 Straßenkarte	Seite(n) 34
9.4 Luftbild	Seite(n) 35
9.5 Ortsplan	Seite(n) 36
9.6 Lageplan (M 1 : 1000)	Seite(n) 37
9.7 Bebauungsplan	Seite(n) 38 – 49
9.8 Lichtbilder (16 Stück) vom 21.05.2025	Seite(n) 50 – 57
9.9 Literaturverzeichnis	Seite(n) 58

Zusammenfassung

Bezeichnung des Objektes	1) Fl. Nr. 394/2, Stettbacher Straße 8 2) Fl. Nr. 397 , Am Glockenberg 3) Fl. Nr. 394 , Nähe Finkenstraße
Gemarkung	97440 Werneck – Schraudenbach
Bewertungsgegenstand	1) Fl. Nr. 394/2 a) ehem. Einfamilienhaus (Abbruch) b) ehem. Scheune (Abbruch) c) ehem. Waschküche (Abbruch) 2) Fl. Nr. 397 unbebaut 3) Fl. Nr. 394 unbebaut
Ergebnis der Wertermittlung	Sh. Seite 31
Verkehrswert	1) Fl. Nr. 394/2 : 1.- € 2) Fl. Nr. 397 : 100.- € 3) Fl. Nr. 394 : 2.300.- €
Mieter/Pächter	
Zahlungen i.S.v. § 57c, Abs. 1, Nr. 1 u. 2 ZVG	-----
Wert des Zubehörs i.S. der §§ 97 u. 98 BGB u. § 55 i.V. m. § 90 ZVG	Keines feststellbar
Subjektiv dingliche Rechte im Sinne des § 96 BGB	Keine feststellbar
Grundstücksgleiche Rechte i.S. des § 864, Abs. 1 ZPO	Keine feststellbar

Ansprechpartner

Markt Werneck	Herr Hetterich	Tel: 09722 2221
Markt Werneck	Frau Stark	Tel: 09722 2224
Landratsamt Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 550
Landratsamt Hassfurt (Gutachterausschuss)	H. Schäfer	Tel: 09521 27311
Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster)	H. Nitzschner	Tel: 09721 55560
Vermessungsamt Schweinfurt		Tel: 09721 209380
Amtsgericht Schweinfurt (Grundbuchamt)		Tel: 09721 542426
Amtsgericht Schweinfurt (Zentrale)		Tel: 09721 5420

Hilfreiche Links

www.werneck.de
www.meinestadt.de/werneck
www.wikipedia.org/wiki/Schraudenbach
www.landkreis-schweinfurt.de
www.lrasw.de
www.schweinfurt-land.com

1.0 Vorbemerkungen

1.1 Allgemeines

- | | |
|--|--|
| - Auftraggeber | Amtsgericht Schweinfurt
-Abteilung für Immobilienvollstreckung-
Rüfferstraße 1
97421 Schweinfurt |
| - Auftragserteilung | Der Auftrag wurde durch das Amtsgericht Schweinfurt (Abteilung für Immobilienvollstreckung), mit Schreiben vom 27.02.2025 unter dem Geschäftszeichen 801 K 41/24 erteilt |
| - Auftragsinhalt | Zu bewerten sind die nachfolgend beschriebenen Flurstücke 394/2 (Stettbacher Straße 8), 397 (Am Glockenberg) u. 394 (Nähe Finkenstraße), der Gemarkung 97440 Schraudenbach (Markt Werneck) |
| - Zweck des Gutachtens | Im Zuge der Zwangsvollstreckung (zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) soll der Verkehrswert des beschlagnahmten Grundbesitzes ermittelt werden |
| - Wertermittlungsstichtag | 21.05.2025 (Datum der Ortsbegehung) |
| - Ortsbesichtigung/
Teilnehmer | Das Bewertungsobjekt wurde am Mittwoch, 21. Mai 2025 durch den Unterzeichner ab 10.00 Uhr besichtigt

Während der Besichtigung waren neben dem Unterzeichner auch die Antragsgegnerin und der Antragsgegner anwesend

Alle sonstigem am Verfahren beteiligten wurden mit Schreiben vom 09.05.2025 ordnungsgemäß über diesen Besichtigungstermin informiert, verzichteten jedoch auf eine Teilnahme

Die Besichtigung aller bewertungsgegenständlichen Gebäude wurde durch vor genannte Personen ermöglicht

Die Ortsbesichtigung endete um ca. 10.45 Uhr |
| - Zur Wertermittlung verwendete (amtliche)
Unterlagen | Sämtliche für die Wertermittlung benötigten (amtlichen) Unterlagen wurden durch den Sachverständigen beschafft bzw. wurden diese vom Auftraggeber im Original übergeben. Diese Unterlagen umfassen im Einzelnen: <ul style="list-style-type: none">- Katasterplan der bayerischen Vermessungsverwaltung (Amt für Digitalisierung, Breitband u. Vermessung in Schweinfurt) im Maßstab 1 : 1000 vom 16.03.2025- Grundbuchauszug, Schraudenbach, Blattstelle 2798 (Deckblatt, Bestandsverzeichnis, Abt. I, II u. III)- Bebauungsplan „Am Glockenberg“ in der Erstfassung vom 14.03.1964 |

- *Weitere zur Wertermittlung verwendete Unterlagen*
 - Zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt, beim Landratsamt Haßberge (Stand 01.01.2024)
 - Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses des Landratsamtes Schweinfurt beim Landratsamt Haßberge
 - Straßen- u. Umgebungskarte M 1 : 215 000
 - Ortsplan (unmaßstäblich bzw. schematisch)
 - Eigene Berechnungen
- *Weitere Recherchen*
 - Landratsamt Schweinfurt (Altlastenkataster, Flächennutzungsplan, Denkmalliste usw.)
 - Markt Werneck (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, Kasse usw.)
 - Vermessungsamt Schweinfurt

2.0 Gegenstand der Wertermittlung

2.1 Bezeichnung des Objektes

- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Stadt/Gemeinde* 97440 Werneck
- *Gemeindeteil/Straße*
 - 1) Fl. Nr. 394/2 Schraudenbach/Stettbacher Straße 8
 - 2) Fl. Nr. 397 Schraudenbach/Am Glockenberg
 - 3) Fl. Nr. 394 Schraudenbach/Nähe Finkenstraße

2.2 Grundbuchdaten

2.2.1 Relevante Eintragungen Deckblatt:

- *Amtsgerichtsbezirk* Schweinfurt
- *Grundbuchamt* Schweinfurt
- *Grundbuch von* Schraudenbach
- *Blattstelle* 2798

2.2.2 Relevante Eintragungen Bestandsverzeichnis:

- *Lfd. Nr. des Grundstückes*
 - 1) Fl. Nr. 394/2 1
 - 2) Fl. Nr. 397 3
 - 3) Fl. Nr. 394 14
- *Gemarkung* Schraudenbach
- *Flurstücks- Nr.*
 - 1) Fl. Nr. 394/2 394/2
 - 2) Fl. Nr. 397 397

3) Fl. Nr. 394	394
- <i>Wirtschaftsart u. Lage</i>	
1) Fl. Nr. 394/2	Stettbacher Str. 8, Gebäude- u. Freifläche
2) Fl. Nr. 397	Am Glockenberg, Ackerland
3) Fl. Nr. 394	Nähe Finkenstraße, Gebäude- u. Freifläche
- <i>Grundstücksgröße</i>	
1) Fl. Nr. 394/2	504 m ²
2) Fl. Nr. 397	15 m ²
3) Fl. Nr. 394	325 m ²
- <i>Mit dem Eigentum verbundene Rechte</i>	Keine feststellbar

2.2.3 Relevante Eintragungen Abteilung I (Eigentumsverhältnisse):

- <i>Lfd. Nr. der Eintragungen</i>	2a, 2b u. 3
- <i>Eigentümer</i>	Sh. Grundbuch
- <i>Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis</i>	1 (= Fl. Nr. 394/2), 2 (= Fl. Nr. 397) u. 3 (= Fl. Nr. 394)
- <i>Eigentumsverhältnisse</i>	sh. Grundbuch
- <i>Grundlage der Eintragung</i>	sh. Grundbuch

2.2.4 Relevante Eintragungen Abteilung II (Lasten u. Beschränkungen):

- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	2
- <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV</i>	1 (= Fl. Nr. 394/2)
- <i>Lasten u. Beschränkungen</i>	2 Wohnungs- u. Mitbenützungsrecht für die Hausgehilfin [REDACTED]. Gemäß Bewilligung vom 24.03.1959 eingetragen am 8.11.1960 und umgeschrieben am 23.06.1981
- <i>Lfd. Nr. der Eintragung</i>	6 u. 7
- <i>Lfd. Nr. des betroffenen Grundstückes im BSV</i>	1 (= Fl. Nr. 394/2), 2 (= Fl. Nr. 397) u. 3 (= Fl. Nr. 394)
- <i>Lasten u. Beschränkungen</i>	6 Der Erbteil [REDACTED] am Nachlass des [REDACTED] ist verpfändet an Bezirk Unterfranken -Sozialverwaltung- , Würzburg; gemäß Bewilligung vom 25.02.2019 URNr. W 434/2019 Notar Dr. Bernd Weiß, Schweinfurt; eingetragen am 17.06.2019 7 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Schweinfurt – Immobilienvollstreckung, AZ: 801 K 41/24); eingetragen am 15.11.2024

2.2.5 Relevante Eintragungen Abteilung III (Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden):

- *Anmerkung* Abteilung II u. III des Grundbuches wurde nicht eingesehen. Eventuell hier bestehende Schuldverhältnisse bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt
Die Wertermittlung unterstellt, dass bestehende Eintragungen bei einer Veräußerung gelöscht oder durch Anpassung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei Beleihungen u. Geboten im Zwangsversteigerungsverfahren berücksichtigt werden
Ebenso bleiben Belastungen in den Rangklassen I – III (Gerichtskosten, land- u. forstwirtschaftliche Gehälter, kommunale Beiträge usw.) unberücksichtigt

2.3. Grundstücks- u. Lagebeschreibung

2.3.1 Standort (Makrolage)

- *Allgemeine Lage* Schraudenbach ist ein Ortsteil des Marktes Werneck im Landkreis Schweinfurt in Unterfranken
Der Ort mit den zugehörigen Gehöften Klingenhof, Lindenhof und Wiesenhof liegt ca. fünf Kilometer nordwestlich des Haupt- bzw. Verwaltungsortes Werneck entfernt. Der nördlich entspringende Stängersgraben -ein Nebenfluss der Wern- fließt durch das Dorf
Der Hauptort Werneck selbst liegt am Rande der Gäuplatte im Maindreieck bzw. an einem Knie des Flüsschens Wern
Nächstgelegene größere Städte sind das Oberzentrum Schweinfurt (ca. 54.000 Einwohner) im Nordosten (ca. 17 km Entfernung), das Oberzentrum Würzburg (ca. 127.000 Einwohner) im Süden (ca. 30 km Entfernung), die Industrie- u. Universitätsstadt Bamberg (ca. 70.000 Einwohner) im Osten (ca. 69 km Entfernung) sowie die Kurstadt Bad Kissingen (ca. 20.000 Einwohner) im Norden (ca. 33 km Entfernung)
- *Einwohnerzahl* Lt. Angabe des Marktes Werneck (inklusive der Gemeindeteile Eckartshausen, Egenhausen, Ettleben, Eßleben, Mühlhausen, Rundelshausen, Schleerieth, Schnackenerwerth, Schraudenbach, Stettbach, Vasbühl u. Zeuzleben) rd. 10.100 Einwohner, wobei rd. 800 Einwohner auf den Ortsteil Schraudenbach entfallen
- *Gebietsfläche* Lt. Angabe des Marktes Werneck beträgt die gesamte Gebietsfläche (inklusive der o.g. Ortsteile) ca. 73,56 Quadratkilometer
- *Einwohnerdichte* Ca. 137 Einwohner je Quadratkilometer

- *Höhenlage ü. NN.* Markt Werneck ca. 220 m ü. NN (katholische Kirche), Ortsteil Schraudenbach ca. 271 m ü. NN. im Mittel, Höhenlage der Bewertungsgrundstückes zwischen 272 und 274 m ü. NN. (Flurstück 394/2), zwischen 276 und 277 m ü. NN. (Flurstück 397) bzw. zwischen 272 und 274 m ü. NN. (Flurstück 394)
- *Bundesland* Freistaat Bayern
- *Regierungsbezirk* Unterfranken
- *Landeshauptstadt* München (ca. 1.489.000 Einwohner, ca. 279 km Entfernung)

2.3.2 Standort (Mikrolage)

- *Innerörtliche Lage* Nähe des nordöstlichen Ortsrandes, praktisch Ecke „Stettbacher Straße/Am Glockenberg“, südlich des örtlichen Sportgeländes, ca. 100 m nordöstlich der Gambachstraße (= örtliche Hauptstraße bzw. Kreisstraße SW 12)
- *Wohnlage* Grundsätzlich nicht unangenehme jedoch auch ländlich geprägte Wohnlage zwischen Altort und nicht mehr ganz jungem Neubaugebiet
Gemeindeteil mit kaum nennenswerter Infrastruktur
Die Entfernung zum Verwaltungsort Werneck beträgt rd. 5 km
- *Geschäftslage* Keine qualifizierte Geschäftslage, zudem lt. Bebauungsplan Lage innerhalb von allgemeinem Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO, d.h. bestenfalls für nicht wesentlich störendes Gewerbe geeignet
- *Anbindung an das überregionale Straßennetz* Der Ortsteil Schraudenbach hat einen direkten Anschluss an die Kreisstraße SW 12 (in ca. 100 m Entfernung)
Die Bundesstraße 26a befindet sich in ca. 1 km Entfernung, die Bundesstraße 26 befindet sich in ca. 3 km Entfernung, die Bundesstraße 19 befindet sich in ca. 5 km Entfernung, die Bundesstraße 303 befindet sich in ca. 9 km Entfernung usw.
Die Bundesautobahnen 7 und 70 (Anschlußstelle Werneck) sind in ca. 4 km Entfernung, die Bundesautobahn 71 (Autobahndreieck Werntal) ist in ca. 10 km Entfernung, sowie die Bundesautobahn 3 (Autobahnkreuz Biebelried) ist in ca. 32 km Entfernung zu erreichen
- *Flughäfen* Nächstgelegener Flugplatz ist der Verkehrslandeplatz Haßfurt - Schweinfurt im ca. 39 km entfernten Haßfurt

Dieser verfügt über eine 1.043 m lange und 23 m breite Asphaltpiste und ist zugelassen für Luftfahrzeuge aller Art bis 5.700 kg Höchstabfluggewicht

Internationale Flughäfen sind in Frankfurt am Main (ca. 127 km Entfernung), in Nürnberg (ca. 113 km Entfernung), in Stuttgart (ca. 182 km Entfernung) sowie in Erfurt (ca. 156 km) zu finden

- Bahnhöfe

Der Ortsteil Schraudenbach selbst verfügt über keinen Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn

Ein DB Haltepunkt auf der Kursbuchstrecke 810 (Bamberg – Schweinfurt – Waigolshausen – Eßleben – Würzburg) befindet sich beispielsweise im ca. 8 km entfernten Waigolshausen

Nächstgelegener ICE- Bahnhof ist der Hauptbahnhof Würzburg-Altstadt in ca. 30 km Entfernung

- Omnibusverbindungen

Der Ortsteil Schraudenbach ist durch den Omnibusverkehr Franken (OVF) zeitweise an die benachbarten Städte sowie das Umland angebunden

Am Ort besteht die Zusteigemöglichkeit zur Linie 8134 (Schweinfurt – Werneck – Schwebenried/Arnstein und zurück)

Die nächstgelegene Zusteigemöglichkeit zur vor genannten Linie ist die Haltestelle „Schraudenbach Raiffeisenbank“ in praktisch unmittelbarer Nähe

2.3.3 Standort (Umfeld)

- Umgebungsbebauung

Nördlich Sportgelände mit Spielplatz und Waldfestplatz, östlich, westlich u. südlich älteres Siedlungsgebiet, nordwestlich Physiotherapeut

- Benachbarte (störende) Betriebe

Die zuvor beschriebene Umgebungsbebauung stellte sich zum Zeitpunkt des Ortstermins als nicht wesentlich störend dar

- Beeinträchtigung durch/ Emissionen

Zum Zeitpunkt des Ortstermins keine wesentlich störenden Emission wahrnehmbar, allerdings Bundesautobahn 7 mit der Talbrücke Schraudenbach in ca. 1.300 m Luftlinie Entfernung

D.h. gewisse Lärmbelastung (je nach Wind und Wetterlage) ist nicht gänzlich auszuschließen

Lt. Straßenverkehrszählung 2021 rd. 46.250 KFZ täglich im Bereich der Zählstelle 60269001 = Bundesautobahn 7

Lt. Lärmkataster des Bayernatlas (Layer mroadbyln) mittlerer Schalldruckpegel am Bewertungsgrundstück jedoch unterhalb der zulässigen Pegel für Wohngebiete

- *Sonstige wertbeeinflussende Umstände*

Keine feststellbar

2.3.4 Örtliche Infrastruktur

- *Kindergärten u. Kinderhorte*

Ein Kindergarten unter religiöser (katholischer) Trägerschaft (Kindergarten St. Johannes) ist am Ort vorhanden

Neben den Regelkindern im Alter von drei bis sechs Jahren, werden im Kindergarten Schraudenbach auch Kleinkinder betreut

Weitere Kindergärten (jeweils unter katholischer Trägerschaft) sind in den weiteren Gemeindeteilen sowie im Hauptort Werneck verfügbar

Insgesamt bietet der Markt Werneck damit rd. 465 Betreuungsplätze

- *Schulische Einrichtungen*

Der Hauptort Werneck in ca. 5 km Entfernung ist Sitz der Mittel- bzw. Verbandschule Werneck (Balthasar-Neumann Verbandschule)

Dort werden rd. 1.000 Schüler in den Klassen eins bis vier (Grundschule) bzw. in den Klassen fünf bis neun (Hauptschule) unterrichtet

Mit dem sog. „M-Zug“ bzw. den Mittelschulklassen sieben bis zehn, besteht dort auch die Möglichkeit den mittleren Bildungsabschluss zu erlangen

- *Weiterführende Schulen*

Abgesehen von der Krankenpflegeschule des Bezirkes Unterfranken sowie einer Musikschule (jeweils im Hauptort Werneck) verfügt der Markt Werneck über keine weiterführenden Schulen

Für den Besuch von weiterführenden Schulen wählen die Schüler aus Schraudenbach für gewöhnlich den Schulort Schweinfurt in ca. 17 km Entfernung

Das schulische Angebot dort umfasst vier Gymnasien (Celtis-, Walther-Rathenau-, Humbold sowie Olympia-Morata-Gymnasium), zwei staatliche Realschulen (Sattler- u. Walther-Rathenau-Realschule), eine Wirtschaftsschule mit privater Realschule (Pelzschule), mehrere berufsbildende Schulen (Ludwig-Erhard-Schule, Dr. Georg-Schäfer-Schule, Kolping-Schulwerk, Alfons-Goppel-Schule) verschiedene Fachakademien (z.B. Fahrzeugakademie, Fachschule für Maschinenbautechniker, Fachakademie für Sozialpädagogik) sowie die Fachhochschule Würzburg-Schweinfurt (Fachrichtung Business and Engineering, Elektro- und Informationstechnik, Mechatronik, Logistics, Logistik, Maschinenbau, Technomathematik u. Wirtschaftsingenieurwesen)

Die Julius-Maximilians-Universität mit Ihren zahlreichen Fakultäten (katholische Theologie, Jura, Medizin, Philosophie, Humanwissenschaft, Biologie, Chemie u. Pharmazie, Mathematik und Informatik, Physik und Astronomie sowie Wirtschaftswissenschaft) ist zudem im ca. 30 km entfernten Würzburg zu finden

- Einkaufsmöglichkeiten

Im Gemeindeteil Schraudenbach selbst bestehen keine Einkaufsmöglichkeiten

Gute Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs bzw. für kurz-, mittel- u. langfristige Einkäufe bzw. praktisch aller denkbaren Warengruppen bestehen jedoch im ca. 5 km entfernten Hauptort Werneck (z.B. im Gewerbegebiet zwischen der Julius-Echter- u. der Würzburger Straße, am Balthasar-Neumann-Platz) sowie im Gewerbegebiet am Euro-Rastpark (Lidl, Müller, Aldi, Baumarkt, Fundgrube, Landhandel, Getränkemarkt usw.)

Ebenso sind im nahe gelegenen Werneck bzw. auch im nahe gelegenen Gewerbegebiet alle gängigen Dienstleister (Banken, Sparkassen, Tankstellen, verschiedene Handwerksbetrieb usw.) verfügbar

- Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Abgesehen von zwei rel. einfachen Rasenplätzen und dem Freibad des Marktes Werneck am nördlichen Ortsrand, bietet der Ortsteil Schraudenbach keine nennenswerten Sport- u. Freizeitmöglichkeiten

Der Markt Werneck hingegen bietet seinen Einwohnern zahlreiche Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung bzw. zur aktiven Freizeitgestaltung (z.B. Hallenbad mit Sauna, Kegelbahn, Tennisanlage, Rasenplätze für verschiedenen Ballsportarten, vielfältiges gastronomisches Angebot usw.)

Ebenso durchqueren zahlreiche Wander- bzw. Radwanderwege den Ort bzw. das Marktgebiet

Als Sehenswürdigkeiten des Ortsteils Schraudenbach gilt insbesondere die katholische Kuratiekirche St. Jakobus der Ältere die nach einem Plan von Balthasar-Neumann ca. 1752 errichtet wurde

Als Sehenswürdigkeiten des Marktes Werneck gelten die Schlossanlage von Balthasar Neumann die zwischen 1733 u. 1746 für Fürstbischof Carl von Schönborn erbaut wurde, sowie der angegliederte Schlossgarten im englischen Landschaftsstil mit der Schlosskapelle von 1744, die ehemaligen Kirchenburgen in den Ortsteilen Schleerieth und Schnackenwerth sowie das ehemalige Schloss von Vasbühl, das im Jahre 1677 erbaut wurde

- Vereinsleben

Das Vereinsleben im Markt Werneck kann als vielschichtig u. rege bezeichnet

- Im Marktgebiet und den Ortsteilen bestehen zahlreiche aktive Vereine u. Interessengemeinschaften unterschiedlichster Art (z.B. kirchlicher, politischer u. kultureller Art) gemeldet
- *Naherholungs- u. Naturschutzgebiete*
- Der Markt Werneck ist ein zentral gelegener Ausgangspunkt in die umliegenden Naherholungs- u. Naturschutzgebiete
- Insbesondere die Naturparks Bayerische Rhön, Spessart, Hassberge, Steigerwald Thüringer Wald usw. sind mit dem PKW bzw. öffentlichen Verkehrsmitteln in rel. kurzer Zeit problemlos erreichbar
- Ebenso ist das Naherholungsgebiet Gramschatzer Wald beliebtes Ausflugsziel der Bevölkerung des Marktes Werneck
- *Medizinische Versorgung*
- Im Gemeindeteil Schraudenbach selbst ist kein Mediziner niedergelassen (ein Physiotherapeut befindet sich jedoch in praktisch unmittelbarer Nähe zu den Bewertungsgrundstücken)
- Fünf Allgemeinmediziner, ein Facharzt für Frauenheilkunde u. Geburtshilfe, ein Hals-Nasen-Ohrenarzt, ein Facharzt für innere Medizin, für Kinder- u. Jugendmedizin, ein Umweltmediziner, drei Zahnärzte und ein Veterinär sind jedoch im Marktgebiet niedergelassen
- Medizinische Produkte und Medikamente können in den beiden Apotheken (im Hauptort Werneck) erworben werden
- Ebenso ist im Hauptort Werneck das Krankenhaus des Marktes Werneck (Chirurgie, Gynäkologie u. Geburtshilfe sowie innere Medizin), die orthopädische Klinik Schloss Werneck sowie das Krankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie u. psychosomatische Medizin vorhanden
- Zusätzlich sind im Hauptort die verschiedensten Therapeuten niedergelassen (z.B. Praxis für Ergo- u. Physiotherapie, Optiker, Podologe u.ä.)
- *Kirchen*
- Die Bevölkerungsstruktur des Marktes Werneck ist überwiegend katholisch geprägt u. gehört zur Diözese Würzburg
- Im Gemeindeteil Schraudenbach ist ein katholisches Gotteshaus vorhanden (katholische Kirche St. Jakobus der Ältere)
- Ein Kirche für die evangelische Bevölkerung des Marktes Werneck befindet sich im Hauptort Werneck („Schlosskirche“ die sowohl von der katholischen als auch von der evangelischen Gemeinde genutzt wird)

2.3.5 Wirtschaftsstruktur

- Allgemein

Der Wirtschaftsstandort Werneck bzw. der des Landkreises Schweinfurt ist geprägt von den klassischen Bereichen des Handels- u. der Dienstleistung bzw. des tertiären Sektors mit einem Anteil von 66,90 % der Beschäftigten

Zweitgrößter Arbeitgeber ist der Bereich produzierendes Gewerbe bzw. der sekundäre Sektor (sein prozentualer Anteil an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt der Zeit bei ca. 31,20 %)

Der Bereich Landwirtschaft bzw. primärer Sektor spielt mit einem Anteil von lediglich 1,90 % (trotz ertragreicher Lößböden) eine nur untergeordnete Rolle

Der Markt Werneck ist vielschichtig wirtschaftlich geprägt (Handwerk, Medizin, Altenpflege, Gastronomie, Einzelhandel usw.), dennoch dominieren lediglich kleinere bis mittlere Handwerks- bzw. Gewerbebetriebe sowie Dienstleistungsunternehmen

Größere Arbeitgeber im Markt Werneck sind beispielsweise die Fa. WM-Mayer Anhänger-Karosseriebau, die Fa. Eichetti Confect Spezialitäten, die psychiatrische Institutsambulanz, das Krankenhaus für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatische Medizin Schloss Werneck, das orthopädische Krankenhaus Schloss Werneck, das Krankenhaus des Marktes Werneck mit dem angegliederten Ärztehaus u.v.m.

Ein großer Teil der Einwohner des Marktes Werneck findet seinen Arbeitsplatz auch im nahe gelegenen Schweinfurt (z.B. bei der Großindustrie wie ZF-Sachs, SKF, Bosch Rexroth, Fresenius Medical Care, Schaeffler/FAG usw.)

Ein negativer Pendlersaldo von -888 bei 4.551 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zeigt ein durchschnittliches bzw. durchaus gutes Arbeitsplatzangebot innerhalb des Marktgebietes auf (ca. 3.663 zivile Arbeitsplätze im Marktgebiet vorhanden)

Die Arbeitslosenquote im Landkreis Schweinfurt beträgt im Berichtsmonat April 2025 rd. 2,80 % und liegt damit unter dem Niveau der Bayerischen Arbeitslosenquote von rd. 4,00 %

- Steuerhebesätze

a) Grundsteuer A	330 %
b) Grundsteuer B	330 %
c) Gewerbesteuer	350 %

- Zentralitätsstufe

Der Markt Werneck fungiert als Unterzentrum (Unterzentren sollen die Bevölkerung größerer Nahbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten Grundbedarfs versorgen

Bei Bedarf sollen sie auch für die Bevölkerung der Nahbereiche benachbarter Kleinzentren einzelne Funktionen wahrnehmen)

- *Gebietskategorie*

ALR-H (allgemeiner ländlicher Raum mit besonderem Handlungsbedarf)

- *Kaufkraftkennziffer*

Die Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer (auch Kaufkraftindex genannt) des Landkreises Schweinfurt liegt bei 99,20

Diese Kennziffer gibt das Kaufkraftniveau der jeweiligen Region pro Einwohner im Vergleich zum nationalen Durchschnitt an

Der nationale Durchschnitt hat dabei den Normwert 100, d.h. die Kaufkraft der Einwohner des Landkreises Schweinfurt verfügt im Mittel über maximal **99,20 %** der durchschnittlichen bundesdeutschen Kaufkraft

- *Umsatzkennziffer*

Die Umsatzkennziffer je Einwohner bezieht sich ebenfalls auf den Bundesdurchschnitt von 100

Liegt der in dieser Region getätigte Einzelhandelsumsatz je Einwohner über 100, so bedeutet das, dass der getätigte Einzelhandelsumsatz über dem Bundesdurchschnitt liegt u. umgekehrt

Die Umsatzkennziffer des Landkreises Schweinfurt liegt bei **68,00**, d.h. die im Einzelhandel getätigten Umsätze liegen 32,00 % unter den Einzelhandelsumsätzen des Bundesdurchschnittes

- *Zentralitätskennziffer*

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer und die Umsatzkennziffer lassen sich in Form der Zentralitätskennziffer gegenüberstellen

Die Zentralitätskennziffer ergibt sich aus dem Quotienten (Umsatzkennziffer je Einwohner/einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner) multipliziert mit 100 u. ist Maß für die Attraktivität einer Stadt oder Region als Einkaufsort

Liegt der Wert über 100, bedeutet das, dass in dieser Stadt oder Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt wird, als die dort lebende Bevölkerung ausgibt, d.h. es gibt einen Kaufkraftzufluss aus anderen Regionen. Liegt der Wert unter 100, so bedeutet das, dass die Kaufkraft abfließt (z.B. in eine Stadt oder eine andere Region)

Für den Landkreis Rhön-Grabfeld ergibt sich somit eine rechnerische Zentralitätskennziffer von **68,54**

2.3.6 Erschließungszustand (*äußere Erschließung*)

- *Straßenart*

„Stettbacher Straße“ und „Am Glockenberg“ = normale Siedlungs-/Erschließungsstraße

- Zufahrtsmöglichkeiten

Die Bewertungsgrundstücke in der Stettbacher Straße bzw. „Am Glockenberg“ sind über ein rel. gut ausgebautes Straßennetz problemlos erreichbar (sh. auch Pkt. 2.3.2 „Mikrolage“ bzw. „Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz“)

Zufahrt zum Flurstück 394 (Nähe Finkenstraße) nur über Fremdgrund bzw. nur über das Flurstück 394/2 (Stettbacher Straße 8) möglich

Maximal zulässige Fahrgeschwindigkeit sowohl in der Stettbacher Straße als auch in der Straße „Am Glockenberg“ 50 km/h

- Straßenausbau

Die Straßen im Bereich der Bewertungsgrundstücke sind voll ausgebaut

In der Stettbacher Straße sind beiderseitig der Fahrbahn befestigte Gehwege vorhanden, in der Straße „Am Glockenberg“ ist einseitig der Fahrbahn ein Gehweg vorhanden

Befestigung Fahrbahn und Gehwege Bitumen-Schwarzdecke

Straßenlaternen sind sowohl in der Stettbacher Straße als auch in der Straße „Am Glockenberg“ in regelmäßigen Abständen installiert

Mittlere Fahrbahnbreite im Bereich des Bewertungsgrundstückes ca. 9,00 m (Stettbacher Straße) bzw. ca. 7,00 m (Am Glockenberg)

- Öffentliche Stellflächen

Die öffentliche Stellplatzsituation im Bereich der Bewertungsgrundstücke kann insgesamt als günstig eingestuft werden

Zahlreiche Stellplätze sind hier entlang der Fahrbahn bzw. entlang der Gehwege vorhanden

Die vorhandenen Stellflächen sind kostenfrei und unterliegen im Übrigen keiner zeitlichen Beschränkung

Der Parkdruck zum Zeitpunkt des Ortstermins kann als eher gering (Am Glockenberg) bzw. als nur durchschnittlich hoch (Stettbacher Straße) eingestuft werden

- Anschlussmöglichkeit an Ver- u. Entsorgungsleitungen

- Öffentliches Kanalnetz

- Elektrische Energie

- Wasser

- Telefon

- DSL (z.B. Vodafone GigaZuhause mit bis zu 100 Mbit/s im Download und bis zu 40 Mbit/s im Upload)

2.3.7 Erschließungszustand (innere Erschließung)

- Anschluss an Ver- u. Entsorgungsleitungen	- Öffentliches Kanalnetz - Elektrische Energie - Wasser	} nur Fl. Nr. 394/2
---	---	---------------------

2.3.8 Gestalt u. Form

- Grundstücksgestalt	
1) Fl. Nr. 394/2	Leicht trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
2) Fl. Nr. 397	Leicht trapezförmig (sh. Katasterplan in der Anlage)
3) Fl. Nr. 394	Dreieckig (sh. Katasterplan in der Anlage)
- Straßenfrontlänge	
1) Fl. Nr. 394/2	ca. 17,00 m
2) Fl. Nr. 397	ca. 12,00 m
3) Fl. Nr. 394	----
- Grundstücksbreite	
1) Fl. Nr. 394/2	ca. 16,00 m im Mittel
2) Fl. Nr. 397	ca. 2,00 m im Mittel
3) Fl. Nr. 394	ca. 15,50 m im Mittel
- Grundstückstiefe	
1) Fl. Nr. 394/2	ca. 31,00 m im Mittel
2) Fl. Nr. 397	ca. 5,00 m im Mittel
3) Fl. Nr. 394	ca. 21,00 m im Mittel
- Grundstückstopographie	
1) Fl. Nr. 394/2	Leicht nach Südwesten fallend
2) Fl. Nr. 397	Leicht nach Norden fallend
3) Fl. Nr. 394	Leicht nach Südwesten fallend
- Baugrund/Bodenklasse	Vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt. Die Wertermittlung geht von tragfähigem Boden in den Klassen 3 – 5 nach VOB aus
- Grundwasserstand	Auch hier wurden vertiefende Untersuchungen nicht angestellt Auf Grund der Höhenlage zum nächstgelegenen Vorfluter (vermutlich der Stängersgraben), ist jedoch davon auszugehen, dass das Grundwasser in rel. geringer, jedoch unbedenklicher Tiefe ansteht Negative Grundwassereinflüsse waren beim Ortstermin nicht erkennbar Gemäß dem Layer Naturgefahren des Bayern-Atlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes (in der Regel sind diese Flächen nicht durch Überschwemmungen gefährdet, außer bei extremen Niederschlagsereignissen wie Wolkenbrüchen. Diese Gefahr -die überall besteht- ist in den Karten bzw. Datenbanken nicht berücksichtigt)

- Altlasten

Das Altlastenkataster des Landratsamtes Schweinfurt wurde durch den Sachverständigen eingesehen bzw. wurde telefonische Auskunft eingeholt

Lt. Auskunft des Landratsamtes Schweinfurt, sind die Flurstück 394/2, 397 u. 394 der Gemarkung Schraudenbach, im Altlasten- Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDis - Kataster nach Bay-BodSchG) **nicht** geführt

Konkrete Hinweise auf Untergrundverunreinigungen oder sonstige Altlasten sind ebenfalls nicht bekannt

Eine Altlastenfreiheit kann hierdurch zwar nicht garantiert werden, augenscheinlich bestehen jedoch keine boden-, luft- sowie gewässerverunreinigenden Altlasten

Tiefergehende Untersuchungen -z.B. in Form einer erkundenden Bodenuntersuchung bzw. Auswertung historischer Karten u.ä.- wurden wegen der geringen bzw. nicht vorhandenen Altlastenrelevanz nicht durchgeführt bzw. rechtfertigen die nicht vorhandenen Verdachtsmomente keine derartigen Maßnahmen

Die Wertermittlung geht auf Grund dieser Tatsachen von ungestörten u. kontaminierungsfreien Bodenverhältnissen aus (ohne Anspruch auf Richtigkeit)

- Kriegs-Altlasten

Keine bekannt, d.h. die Wertermittlung geht auch hier von ungestörten Bodenverhältnissen aus

2.3.9 Öffentlich rechtliche Situation

- Baulasten

Für Bundesland Bayern ohne Bedeutung, da in Bayern kein derartiges Kataster geführt wird

- Denkmalschutz

Lt. Denkmalliste des Landratsamtes Schweinfurt bzw. lt. Denkmalliste des Landesamtes für Denkmalpflege in Bayern (als obere Denkmalschutzbehörde) betreffen Belange des Denkmalschutzes die Bewertungsgrundstücke nicht (auch nicht in Teilbereichen)

- Ensembleschutz

Lt. Angabe des Marktes Werneck befindet sich der Bereich um das Bewertungsgrundstück nicht innerhalb eines Ensembleschutzbereiches, d.h. mit Auflagen wegen ortsbildprägender Bausubstanz ist in diesem Bereich von Schraudenbach nicht zu rechnen

Auch augenscheinlich besteht in der unmittelbaren Umgebung keine schützenswerte Bausubstanz bzw. kein schützenswertes Ensemble im Sinne des Denkmalschutzgesetzes

- Umlegungs-, Flurbereinigungs- u. Sanierungsverfahren

Lt. Angabe des Marktes Werneck sind die Bewertungsgrundstücke in keines der genannten Verfahren einbezogen

Lt. Angabe sind alle zurückliegenden Maßnahmen bereits veranlagt u. abgerechnet

Zudem ist in absehbarer Zeit nicht mit derartigen Maßnahmen u. der damit verbundenen Kostenumlegung zu rechnen

- Beitragssituation

Lt. Aussage des Marktes Werneck kommt für die Bewertungsgrundstücke keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem Baugesetzbuch und der Erschließungssatzung des Marktes Werneck in Betracht

Bezüglich Erschließungsbeiträge ist die Stettbacher Straße bzw. die Straße „Am Glockenberg“ als erstmalig hergestellt anzusehen. Aus diesem Grund sind die Erschließungsbeiträge als abgegolten zu bewerten

Dies gilt nach derzeitigem Kenntnisstand auch für Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und der Ausbaubeitragssatzung des Marktes Werneck

Nach Abschaffung der Straßenausbaubeiträge in Bayern zum 01.01.2018 ist diesbezüglich in der Zukunft mit keinen Beitragsforderungen zu rechnen

Die genaue Höhe aller bisher veranlagten Beiträge ist jedoch nicht bekannt

3.0 Planungs- u. baurechtliche Anknüpfungstatsachen

3.1 Planungs- u. baurechtliche Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht

Bezüglich der Gebäude konnten weder beim Markt Werneck noch beim Landratsamt Schweinfurt bzw. dem Staatsarchiv Würzburg adäquate Planunterlagen beschafft werden, d.h. für die Richtigkeit der in der Anlage beigefügten Berechnung kann keine Gewähr übernommen werden (alle Maßangaben verstehen sich als Zirka-Angaben)

Auf Grund des Alters der Gebäude kann jedoch entsprechender Bestandsschutz unterstellt werden bzw. ist davon auszugehen, dass die Gebäude damals legal errichtet wurden

Nach Rücksprache mit dem Markt Werneck kann davon ausgegangen werden, dass die formelle u. materielle Legalität der baulichen Anlagen gewährleistet ist

Baubehördliche Beschränkungen bzw. nicht erfüllte Bauauflagen sind weder dem Markt Werneck, noch dem Landratsamt Schweinfurt bekannt bzw. sind solche augenscheinlich ersichtlich

- *Stand der Bauleitplanung* Das Bewertungsobjekt befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB, Abs. 1
- *Festsetzungen des Bebauungsplanes* Der Bebauungsplan enthält u.a. die Mindestfestsetzungen im Sinne des § 30 BauGB Abs. 1 (Art u. Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen u. die örtlichen Verkehrsflächen). Es handelt sich demnach um einen sog. „qualifizierten Bebauungsplan“
- *Bezeichnung des Bebauungsplans* Bebauungsplan „Am Glockenberg“ (Urplan) in der Erstfassung vom 14.03.1964

3.2 Entwicklungszustand

- *Grundstücksqualität (§ 5 ImmoWertV)*
 - 1) Fl. Nr. 394/2 Gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des „baureifen Landes“ einzustufen, da diese Fläche nach öffentlich-/rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar ist, d.h. das Grundstück ist geordnet u. erschlossen
Ebenso sind alle Beiträge (Herstellungs-, Verbesserungs- u. Erschließungsbeiträge) ordnungsgemäß abgerechnet u. entrichtet
 - 2) Fl. Nr. 397 Gemäß § 5 Abs. 3 ImmoWertV ist das Bewertungsgrundstück in die Entwicklungsstufe des Rohbaulandes einzustufen
Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind
Wie vor
 - 3) Fl. Nr. 394

3.3 Art u. Maß der baulichen Nutzung

- *Art des Gebietes nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung* Lt. Aussage des Marktes Werneck handelt es sich gemäß Flächennutzungsplan um eine Wohnbaufläche (W)
- *Art des Gebietes nach der besonderen Art der baulichen Nutzung* Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen
Gemäß Abs. 2 sind zulässig:
 - 1 Wohngebäude
 - 2 die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß Abs. 3 können ausnahmsweise folgende Gebäude zugelassen werden:

- 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 3 Anlagen für Verwaltungen
- 4 Gartenbaubetriebe
- 5 Tankstellen

- Zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

Der Bebauungsplan schreibt hier keine Obergrenze vor. Das Höchstmaß ist jedoch indirekt festgesetzt durch Baulinien und Baugrenzen

§ 17 BauNVO nennt eine Obergrenze für die Grundflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 0,40, d.h. 40 % der Grundstücksfläche darf von baulichen Anlagen i.S. des § 19 BauNVO, Abs. 4 überdeckt sein

Eine Überschreitung von 50 %, bis zu einer maximalen GRZ von 0,60 kann zugelassen werden (sh. BauNVO § 19)

Gemäß § 17 Abs. 3 Satz 3, können in Gebieten, die am 1. August 1962 überwiegend bebaut waren, die Obergrenzen überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und sonstige Belange nicht entgegenstehen

- Zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Bebauungsplan schreibt auch hier keine Obergrenze vor. Das Höchstmaß ist jedoch auch hier indirekt festgesetzt durch Baulinien, Baugrenze und der zulässigen Geschossigkeit

§ 17 der BauNVO nennt eine Obergrenze für die Geschossflächenzahl -in allgemeinen Wohngebieten- von 1,20

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind (sh. BauNVO § 20, Abs. 2)

§ 17 Abs. 3 Satz 3 gilt analog

4.0 Gebäudebeschreibung

4.1 Allgemeine Angaben

- Vorbemerkung

Alle nachfolgend Aussagen beziehen sich -soweit nicht ausdrücklich anders angegeben- auf das baulich nutzbare Flurstück 394/2

- **Gebäudeart u. Nutzung**
 - a) ehem. Wohnhaus
Teilunterkellertes (Gewölbekeller), zweigeschossiges Wohnhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss, sowie nicht unterkellertem, eineinhalbgeschossigem Anbau mit Pultdach (vermutlich früheres Stallgebäude)
 - b) ehem. Scheune
Nicht unterkellertes, Scheunengebäude mit Satteldach
 - c) ehem. Waschküche
Nicht unterkellertes, eingeschossiges Nebengebäude (vermutlich ehemalige Waschküche) mit Pultdach

- **Grundrissgestaltung**
 - Kellergeschoss
a) ehem. Wohnhaus
Vom Erdgeschoss aus zugänglicher Gewölbekeller (ca. hälftige Unterkellerung)
 - Erdgeschoss
Wohnraum, Küche, Bad sowie Schlafraum
 - Obergeschoss
Mehrere Schlafräume
 - Dachgeschoss
Unausgebauter Dachraum

- **Erweiterungsmöglichkeiten**
In derzeitiger Gebäudekonstellation keine Erweiterungsmöglichkeiten gegeben, nach Gebäuderückbau grundsätzlich bebaubar, allerdings Bebauung auf Grund der rel. geringen Grundstücksbreite eingeschränkt

4.2 Flächen u. Massen

- **Vorbemerkung**
Die Berechnung der Flächen u. Massen bzw. des Abbruchvolumens wurde überschlägig mit Hilfe des BayernAtlas der bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. mit Hilfe des digitalen Katasters durchgeführt

Für eine Übereinstimmung aller Maße, der Flächen u. Massen mit der Wirklichkeit kann ausdrücklich keine Gewähr übernommen werden

- **Brutto-Grundfläche (BGF)**
Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes

Die Brutto-Grundfläche ist in der DIN 277/2005 näher definiert

BGF demnach:
 - a) ehem. Wohnhaus
rd. 301 m²
 - b) ehem. Scheune
rd. 143 m²
 - c) ehem. Waschküche
rd. 54 m²

- **Brutto-Rauminhalt (BRI)**
Der Brutto-Rauminhalt ist die Summe der Rauminhalte über Brutto-Grundflächen

Der Brutto-Rauminhalt wird von den äußeren Begrenzungsflächen der konstruktiven Bauwerkssohle, der Außenwände u. der Dächer einschließlich Dachgauben u. Dachoberlichtern umschlossen.

Weitere Definitionen sh. DIN 277/2005

- a) ehem. Wohnhaus
- b) ehem. Scheune
- c) ehem. Waschküche

BRI demnach:

rd. 740 m³ Abbruchvolumen
rd. 1 037 m³ Abbruchvolumen
rd. 176 m³ Abbruchvolumen

5.0 Baubeschreibung

5.1 Bauweise

- Allgemein

Die Bauweise des Bewertungsobjektes ist gemäß § 22 BauNVO als „offen“ zu bezeichnen

Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand errichtet bzw. weisen die zusammenhängenden Gebäudefronten eine Gesamtlänge von weniger als 50 m auf

5.2 Baujahre

- Grundsubstanz

- a) ehem. Wohnhaus
- 2) ehem. Scheune
- 3) ehem. Waschküche

ca. 1897

Unbekannt, geschätzt 1910

Unbekannt, geschätzt 1910, vermutlich später erweitert

- Sanierung/Modernisierung

- 1) ehem. Wohnhaus

Letzte größere Modernisierungsmaßnahmen (Fenster, Bad u.ä.) geschätzt Ende der 1950er, Anfang der 1960er Jahre

- 2) ehem. Scheune

- 3) ehem. Waschküche

5.3 Bautechnische Beschreibung

Vorbemerkung

Die Grundlage der Baubeschreibung bildet die durchgeführte Ortsbesichtigung vom 21.05.2025

Da die Gebäude lediglich in dem Maße beschrieben werden, wie es die Herleitung der wesentlichen Daten erfordert, kann ein Anspruch auf Vollständigkeit nicht erhoben werden

Des Weiteren sind Aussagen über verdeckte u. nicht sichtbare Bauteile (Fundamente, verkleidete Decken, nicht sichtbare Konstruktionen u.ä.) nur bedingt möglich, bzw. beruhen diese ebenfalls auf Angaben während der Begehung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im entsprechenden Baujahr

Die Funktionsfähigkeit haustechnischer Anlagen sowie die statische Tragfähigkeit von einzelnen Bauteilen wurde nicht überprüft. Die ordnungsgemäße Ausführung u. Funktionsfähigkeit kann nicht unterstellt werden bzw. ist nicht gegeben

Eventuell vorhandene Baumängel u. Bauschäden wurden (soweit offensichtlich u. ohne Bauteileröffnung erkennbar) aufgenommen u. können auf den Verkehrswert nur pauschale Berücksichtigung finden (Wertermittlung geht ohnehin von Grundstücksfreimachung aus, d.h. gesonderte Berücksichtigung nicht erforderlich)

5.4 Bauausführung u. Ausstattung

a) ehem. Wohnhaus (Fl. Nr. 394/2)

- Fundamente/Gründung	Nicht feststellbar, vermutlich Bruchstein-Fundamente
- Außenwände	Kellergeschoss Bruchstein-Mauerwerk (Tonnengewölbe), ansonsten vermutlich Bruchstein- bzw. Vollziegel-Mauerwerk
- Innenwände	Nicht feststellbar, vermutlich wie außen
- Decken	Über Kellergeschoss überfülltes Tonnengewölbe, ansonsten Holz-Balkendecken
Konstruktion	
Aufbau	Erdgeschoss vermutlich in Sand verlegte Kanthölzer, darauf Holz-Dielen, ansonsten vermutlich ebenfalls Holz-Dielen
Untersichten	Kellergeschoss sichtbares Naturstein-Mauerwerk, ansonsten Putzflächen Tapeten u.ä. (vermutlich auf verputzten Schilfrohmatten)
- Dach	
Konstruktion	Holz-Dachstuhl (vermutlich Sparrendach)
Wärmedämmung	Keine
Eindeckung	Ton-Ziegel (Doppelmulden-Falzziegel)
Rinnen u. Fallrohre	Verzinktes Stahlblech
- Treppen	KG bis EG Naturstein-Blockstufen, EG bis DG eingestemmte Massivholz-Wangentreppe mit Holzgeländer bzw. Holz-Handlauf (lackiert)
- Wandbehandlung	
außen	Mineralische Putzflächen
innen	Tapeten verschiedener Arten auf Putzflächen
- Fenster	Teilweise lackierte Holz-Verbundfenster, teilweise lackierte Holzfenster mit Einfachverglasung, z.T. lackierte Holz-Isolierglasfenster (jeweils in Natursteingewänden)
- Sonnenschutz	Keiner (früher vermutlich Holz-Klappläden)
- Türen	
Eingangstüren	Lasierte Holztür mit Drahtglasfüllung
Innentüren	Lackierte Holz-Füllungstüren
- Fußböden	Flur Kunststeinplatten, Wohn- u. Schlafräume Teppichware, Küche PVC bzw. PVC-Fliesen (eventuell asbesthaltig), Bad keramische Fliesen
- Heizung	
Zentrale	Einzelöfen für feste Brennstoffe
Warmwasserbereitung	Bad EG Kohlebadeofen
Brennstoffbevorratung	Entfällt
Heizkörper	Entfällt

- **Installation**
 - Frischwasser Nicht feststellbar, vermutlich verzinkter Stahl (Zustand nicht beurteilbar)
 - Heizleitungen Entfällt
 - Abwasser Nicht feststellbar, vermutlich Gussleitungen (Zustand nicht beurteilbar)
- **Sanitär**

Bad Erdgeschoss (1 Wanne, 1 Waschtisch, 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss) halbhoch gefliest
- **Elektro**

Einfachste E-Installation (einfacher Bakelit Zählerplatzt mit einfachster Absicherung), soweit erkennbar ohne Fehlerstromabsicherung und ohne Schutzkontakte
- **Nebengebäude**

Kurz-Baubeschreibung

b) ehem. Scheune (Fl. Nr. 394/2)
Bruchstein-Fundamente, Umfassungswände Bruchstein-Mauerwerk, sonstige Tragkonstruktion Holz, Holz-Balken-Zwischendecke mit Dielen- bzw. Bohlenauflage, Holz-Dachstuhl, Eindeckung Ton-Ziegel, Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech, traufhohe Holz-Schiebetore mit Durchstieg, Boden Stampflehm usw.
- **Nebengebäude**

Kurz-Baubeschreibung

c) ehem. Waschküche (Fl. Nr. 394/2)
Teilw. Bruchstein-Fundamente, teilw. Stampfbeton-Fundamente, Umfassungswände z.T. Bruchsteinmauerwerk, z.T. Beton-Hohlblock-Mauerwerk (außen verputzt, innen unverputzt), Holz-Dachstuhl (Pultdach), Eindeckung z.T. Ton-Ziegel, z.T. Well-Eternitplatten (vermutlich asbesthaltig), Rinnen und Fallrohre verzinktes Stahlblech, einige lackierte Holzfenster mit Einfachverglasung, einige Holzbrettertüren, Boden Beton usw.
- **Wärmeschutz**

Keines der Gebäude einer einschlägigen DIN bzw. Wärmeschutzverordnung entsprechend, völlig veralteter Standard (Einfachfenster, Einzelöfen usw.)
- **Schallschutz**

Keine besonderen Schallschutzmaßnahmen erkennbar, insbesondere in Bezug auf Tritt- u. Körperschalldämmung -bauartbedingt- lediglich einfacher Standard
- **Brandschutz**

Keine besonderen Brandschutzmaßnahmen erkennbar, nach heutigen Maßstäben unzureichend
- **Außenanlagen**

Hoffläche vielfach gerissene Betonfläche, Freitreppe vor Hauseingang fünf Steigungen Werkstein-Blockstufen zwischen Kellersockel und Mauerwerks-Wangenwand (zweiseitig begehbar), darüber Metall-Vordach und Metall-Seitenteil mit Well-Polyesterfüllung bzw. Acryl-Füllung, zweiflügeliges Stahl-Hoftor mit Polyesterfüllung zwischen Beton-Stützen sowie einflügelige Stahl-Hoftür mit Polyesterfüllung zwischen Beton-Stützen, zahlreiche Anflugehölze usw.

6.0 Bautechnische Bewertung

6.1 Baumängel u. Bauschäden

- Definition

Die Fachsprache im Baurecht kennt grundsätzlich nur den Begriff des Baumangels

Dennoch kann der Baumangel als Fehler während der Bauzeit bzw. der Bauschaden als Folge eines Baumangels (Mangelfolgeschaden) bzw. als Schaden durch äußere Einwirkung (z.B. witterungsbedingt oder durch unterlassene oder nicht durchgeführte, ordnungsgemäße Instandhaltung) bezeichnet werden

- **Vorhandene Baumängel und Bauschäden**

1) ehem. Wohnhaus

- Ausstattung und Haustechnik vollständig veraltet
- Dach undicht
- Dachkonstruktion nicht mehr tragfähig
- Wirtschaftlich und technisch überaltert, d.h. insgesamt Abbruchreife

2) ehem. Scheune

- Standfestigkeit stellenweise nicht mehr gewährleistet
- Wirtschaftlich und technisch verbrauchter Baukörper, d.h. insgesamt Abbruchreife

3) ehem. Waschküche

- Dachhaut teilw. asbesthaltig
- Wirtschaftlich und technisch verbrauchter Baukörper, d.h. insgesamt Abbruchreife

- **Pflanzlicher Schädlingsbefall**

1) ehem. Wohnhaus

Ein konkreter Verdacht auf pflanzlichen Schädlingsbefall (z.B. durch Schwämme o.ä.) hat sich beim Ortstermin nicht ergeben, allerdings ist auf Grund der Bauausführung und des Gebäudezustandes ein derartiger Befall nicht auszuschließen bzw. durchaus möglich

2) ehem. Scheune

wie vor

3) ehem. Waschküche

wie vor

- **Tierischer Schädlingsbefall**

1) ehem. Wohnhaus

Soweit erkennbar stellenweise Anobienlarven- u. Hausbockbefall (eventuell jedoch aktuell nicht mehr aktiv)

Ansonsten hat sich kein weiterer Verdacht auf tierischen Schädlingsbefall beim Ortstermin ergeben, allerdings ist auf Grund der Bauausführung und des Gebäudezustandes weiterer Befall nicht auszuschließen bzw. durchaus wahrscheinlich

2) ehem. Scheune

wie vor

3) ehem. Waschküche

wie vor

**- Gesundheitsgefährdende
Baustoffe**

- | | |
|---------------------|---|
| 1) ehem. Wohnhaus | Ein konkreter Verdacht auf gesundheitsgefährdende Baustoffe und Baumaterialien (z.B. Blei, PAK, Formaldehyd, Asbest usw.) hat sich beim Ortstermin zwar nicht ergeben, asbesthaltigkeit der Floor-Flex Platten innerhalb der Küche jedoch nicht ausgeschlossen |
| 2) ehem. Scheune | Keine Verdachtsmomente |
| 3) ehem. Waschküche | Dachhaut ca. hälftig vermutlich asbesthaltig (Well-Eternit-Platten) |

- Bauunterhalt

- | | |
|---------------------|---|
| 1) ehem. Wohnhaus | Völlig verwahrlostes, vermutlich seit mehr als 10 Jahre weitestgehend unbewohntes und unbeheiztes Gebäude mit erheblichen (nicht bzw. kaum sanierfähigen) Mängeln- u. Schäden. Insgesamt technisch und wirtschaftlich vollständig überaltert bzw. in derzeitigem Zustand (normale Ansprüche unterstellt) unbewohnbar. Kosten für Sanierung übersteigen Kosten für adäquaten Neubau, d.h. insgesamt Abbruchreife |
| 2) ehem. Scheune | Wirtschaftlich und technisch überaltertes Gebäude, d.h. auch hier insgesamt Abbruchreife |
| 3) ehem. Waschküche | Wie vor |

6.2 Allgemeine Zusammenfassung/verbale Beurteilung

1) Fl. Nr. 394/2:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein ehem. Einfamilienwohnhaus (teilunterkellert, zweigeschossig, nicht ausgebautes Dachgeschoss, Anbau nicht unterkellert, eingeschossig, Pultdach), ein ehem. Scheunengebäude (nicht unterkellert, eingeschossig, Satteldach) sowie um eine ehemalige Waschküche, am nordöstlichen Ortsrand des Wernecker Marktgemeindeteils Schraudenbach, zwischen Altort und nicht mehr ganz jungem Neubau-/Siedlungsgebiet

Wie bereits mehrfach beschrieben gesamter Gebäudebestand abbruchreif bzw. wirtschaftlich und technisch verbraucht

Nach Rückbau des derzeitigen Gebäudebestandes grundsätzlich Bebauung mit Wohnhaus o.ä. vorstellbar

Wohnlage grundsätzlich nicht unangenehm, jedoch auch rel. stark ländlich geprägt, zudem Gemeindeteil mit nur einfachen infrastrukturellen Einrichtungen. Die Entfernung zum Haupt- bzw. Verwaltungsort Werneck beträgt jedoch lediglich rd. 5 km

Anwesen leerstehend, d.h. Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht

2) Fl. Nr. 397:

Dreieckiges Flurstück mit lediglich 15 Quadratmetern Fläche, direkt angrenzend an Westseite der Straße „Am Glockenberg“. Keine bauliche oder landwirtschaftliche Nutzung vorstellbar bzw. möglich. Kein gewöhnlicher Geschäftsverkehr feststellbar

3) Fl. Nr. 394

Stark verwildertes Gartengrundstück, direkt südöstlich an das Flurstück 394/2 angrenzend. Zugang nur über Fremdgrundstücke bzw. über das ebenfalls bewertungsgegenständliche Flurstück 394/2 möglich, d.h. getrennte Veräußerung (ohne das Flurstück 394/2) nicht sinnvoll. Bauliche Nutzung nicht vorstellbar, d.h. auch hier (bei Einzelausgebot) kaum gewöhnlicher Geschäftsverkehr erkennbar

7.0 Wertermittlung

7.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

7.1.1 Vorüberlegungen

Die Auswahl des geeigneten Bewertungsverfahrens richtet sich nach der Art des zu bewertenden Objektes unter der Berücksichtigung der Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der sonstigen Umstände im Einzelfall

Entscheidend ist die objektive Nutzbarkeit von Grundstück u. der aufstehenden Gebäulichkeiten (sh. auch Kleiber/Simon/Weyers, 4. Auflage 2002, Seite 914, Abb. 3)

Grundsätzlich ist der Verkehrswert vorrangig aus Preisvergleichen zu ermitteln. In der Mehrzahl der Bewertungsfälle scheidet dieses Verfahren jedoch an unzureichenden Vergleichspreisen bzw. an der mangelnden Vergleichbarkeit der Bewertungsobjekte. In diesem Fall ist das Ertrags- u./oder das Sachwertverfahren anzuwenden

Soll der Verkehrswert aus mehreren der genannten Verfahren abgeleitet werden, ist dies gesondert zu begründen. Abzulehnen ist die sog. Mittelwertmethode (arithmetisches Mittel) aus Sach- u. Ertragswert

7.1.2 Anwendungsbereich des Vergleichswertverfahrens (§ 15 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn der Wert des zu bewertenden Objektes aus ausreichenden mittelbaren bzw. unmittelbaren Vergleichspreisen abgeleitet werden kann

Grundsätzlich ist dieses Verfahren bei unbebauten Grundstücken, Eigentumswohnungen u. eventuell bei standardisierten Wohngebäuden (z.B. Reihenhäusern) anzuwenden

Unter dem „mittelbaren Vergleich“ sind hier vor allem die ermittelten Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zu verstehen

Der „unmittelbare Vergleich“ beschreibt hingegen die Wertableitung aus einer ausreichenden Anzahl geeigneter, zeitnaher Verkaufspreise

7.1.3 Anwendungsbereich des Ertragswertverfahrens (§ 17- 20 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung, wenn dem Eigentümer, Nutzer bzw. künftigem Erwerber das Bewertungsobjekt in erster Linie zur Ertragserzielung dient

Grundsätzlich müssen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen bzw. die erzielbare Verzinsung des eingesetzten Kapitals im Vordergrund stehen

Anwendung findet dieses Verfahren in erster Linie bei Mietwohnhäusern, gewerblich/industriell genutzten, gemischt genutzten Grundstücken sowie Garagengrundstücken u. Hotels

7.1.4 Anwendungsbereich des Sachwertverfahrens (§ 21 - 23 ImmoWertV)

Dieses Verfahren findet Anwendung bei der Preisbemessung nach Substanzwerten, d.h. das Objekt wird am Markt nach Substanzgesichtspunkten gehandelt, ohne die wirtschaftliche Überlegungen bzw. die Absicht einer gewinnabwerfenden Kapitalanlage Erwerbskriterien darstellen (Eigennutz vorrangig)

Dieses Verfahren findet überwiegend bei der Wertermittlung von Ein- u. Zweifamilienwohnhäusern Anwendung

Eventuell erscheint es sinnvoll, die mögliche Fremdnutzung durch eine Vermietung oder Verpachtung über das Ertragswertverfahren (§ 17 ImmoWertV) rechnerisch zu überprüfen

7.1.5 Auswahl des geeigneten Verfahrens im vorliegenden Bewertungsfall

Wie bereits beschrieben, ist das geeignete Wertermittlungsverfahren objektspezifisch, bzw. nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs u. der Umstände im Einzelfalle (sh. Punkt 7.1.1) zu wählen

Prinzipiell handelt es sich bei dem Flurstück 394/2 um ein Grundstück, das mit einem ehemaligen Wohnhaus und ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäuden (ehem. Scheune u. ehem. Waschküche usw.) bebaut ist, dessen Verkehrswert ausschließlich aus den Gesichtspunkten des Sachwertverfahrens zu ermitteln ist

Wie jedoch bereits beschrieben, sind die aufstehenden Gebäude abbruchreif bzw. wirtschaftlich und technisch überaltert. Eine Sanierung ist nicht mehr möglich bzw. übersteigen die Kosten für eine Sanierung die Kosten für einen adäquaten Neubau erheblich

In der nachfolgenden Wertermittlung ermittle ich dahingehend den Liquidationswert, d.h. den Wert des Grund- u. Bodens, vermindert um die Freilegungskosten

Die beiden unbebauten Flurstücke (397 und 394) sind im Wege des Vergleichswertverfahrens zu bewerten

7.1.6 Abschließende Bemerkung zur Verfahrenswahl

Grundsätzlich ist es falsch, davon auszugehen, dass das Ergebnis von Sach- bzw. Ertragswert automatisch zum Verkehrswert führt. Die Angebots- u. Nachfragesituation, bzw. die Verhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt sind zu ergründen u. durch entsprechende Zu- u. Abschläge an die ermittelten Sach- bzw. Ertragswerte anzupassen (prinzipiell spiegelt der Miet- u. der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren die örtlichen Marktverhältnisse wider, sodass eine Anpassung an den Markt in der Regel entfallen kann)

7.2 Bodenwertermittlung

7.2.1 Grundlage

Grundlage zur Ermittlung des (unbelasteten) Bodenwertes ist das Vergleichswertverfahren im Sinne des § 15 ImmoWertV, d.h. es handelt sich um den „mittelbaren Vergleich“. Da keine ausreichenden Vergleichskaufpreise für gleichartige bzw. unmittelbar vergleichbare Grundstücke vorliegen, ist es erforderlich auf geeignete Bodenrichtwerte zurückzugreifen

Grundsätzlich ist diese Methode jedoch nur sinnvoll anwendbar, wenn die genannten Richtwerte geeignet sind, d.h. wenn sie den örtlichen Verhältnissen unter Berücksichtigung von Lage u. Entwicklungszustand gegliedert u. nach Art u. Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand u. jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind

7.2.2 Definition des Bodenrichtwertes

Die zonale Bodenrichtwertkarte der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (Stand 01.01.2024) nennt für die Gemarkung Schraudenbach bzw. die Bodenrichtwertnummer 19309002 einen durchschnittlichen erschließungsbeitrags- bzw. kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 90.- €/m² (ebf.) für Wohnbauflächen

Die Bewertungsgrundstücke befinden sich jedoch im Übergangsbereich zur Bodenrichtwertzone 19309001 mit einem erschließungsbeitrags- bzw. kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwert von 55.- €/m² (ebf.) für gemischte Bauflächen

Die Bewertungsgrundstücke sind also keiner Bodenrichtwertzone eindeutig zuzuordnen. Ich halte deshalb eine Orientierung am mittleren Wertniveau (mithin rd. 73.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche für sachgerecht)

Bei den genannten Bodenrichtwert handelt es sich um durchschnittliche Verkaufspreise, wobei die Anzahl der zu verzeichnenden Verkaufsfälle in den vergangenen Jahren -derartiger oder ähnlicher Grundstücke- eher gering war bzw. haben vergleichbare Verkäufe nicht stattgefunden

Ebenso sind die Richtwerte nicht nach Grundstücksgröße, GFZ, GRZ u. BMZ bereinigt. Dennoch sind andere Quellen (für unmittelbar vergleichbare Objekte/Grundstücke) nicht verfügbar, d.h. eine Orientierung an dem o.g. Richtwert erscheint erforderlich bzw. sinnvoll

Bei den Flurstücken 397 u. 394 handelt es sich grundsätzlich um sog. Rohbauland. Wegen des stark ungünstigen Grundstückszuschnittes (Fl. Nr. 397) und des fehlenden Zugangs über öffentlichen Grund (Fl. Nr. 394), kann den Grundstücken lediglich das Wertniveau „Gartenland“ mit einem Wertniveau von rd. 10 % des nächstgelegenen erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreien Bodenrichtwertes (mithin rd. 7.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche) beigemessen werden

Die Grundstücksausnutzung ist in Bezug auf die mögliche Geschossflächenzahl gebietstypisch, d.h. diese Nutzung ist im genannten Richtwert bereits berücksichtigt bzw. bedarf es keiner weiteren Anpassung

Der Wert der bestehenden Erschließung und die Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten (nur Flurstück 394/2)

Eine Anpassung des Bodenwertes mittels sog. Bodenwert-Indizes ist nicht möglich bzw. erforderlich, da vom zuständigen Gutachterausschuss keine entsprechenden Erhebungen im Zeitraum zwischen Anfang 2024 u. dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurden (Wertsteigerung in der Zwischenzeit ohnehin nicht eingetreten)

Wie bereits beschrieben wird im Falle des Flurstückes 394/2 zunächst der unbelastete Bodenwert ermittelt. Bei der Ermittlung der Bodenwerte durch die Gutachterausschüsse wird üblicherweise von Vergleichspreisen unbebauter Grundstücke oder von entsprechenden Bodenrichtwerten ausgegangen. Hierbei muss also berücksichtigt werden, dass Grundstücke mit abbruchreifer Bausubstanz insoweit geringwertiger sind, als die Bausubstanz noch beseitigt werden muss

Deshalb schreibt § 16 Abs. 3 ImmoWertV zur Klarstellung vor, dass der Vergleichswert eines unbebauten (freiliegenden) Grundstückes um die gewöhnlichen Kosten zu mindernd ist, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht

Es handelt sich hierbei um die Freilegungskosten bzw. um die Kosten der Freimachung (vergl. auch DIN 276). Hierzu gehören im vorliegenden Bewertungsfall insbesondere die Kosten für:

- Aufräumarbeiten (Beräumung u. Flächenregulierung)
- Demontage von Anlagen oder Anlagenteilen einschließlich Verschrottung
- Abriss nicht mehr benötigter oder nicht sanierungsfähiger Bauwerke, Fundamente u. Nebeneinrichtungen (inkl. Entsorgung von Bauschutt, Einbringen und planieren von neuem Erdreich usw.)

7.2.3 Wahl des Bodenwertes mit Begründung

Wie unter Punkt 7.2.2 bereits dargelegt, ist der gemittelte Bodenrichtwert des Gutachterausschusses des Landkreises Schweinfurt beim Landratsamt Hassberge (für die Gemarkung Schraudenbach/arithmetisches Mittel aus Bodenrichtwertnummer 19309002 und 19309001) mit 73.- €/m² (ebp.) anwendbar

Der Wert der bestehenden Erschließung bzw. der Wert der Beiträge nach dem KAG sind in diesem Richtwert ausdrücklich enthalten

Die baulich nicht nutzbaren Flurstücke 397 u. 394 sind mit rd. 7.- € je Quadratmeter Grundstücksfläche zu veranschlagen (übliche Preise für Gartenland)

Zusammenfassend gehe ich bei der Bodenwertermittlung von folgenden Berechnungsparametern aus:

Bodenwert je Quadratmeter (ebf.)	1) Fl. Nr. 394/2	:	73,00 €
Größe der Fläche Fl. Nr. 394/2		:	504,00 m ²
Kosten für Rückbau a) Wohnhaus	740 m ³ x 15.- €/m ³	:	11 100,00 €
Kosten für Rückbau b) Scheune	1 037 m ³ x 10.- €/m ³	:	10 370,00 €
Kosten für Rückbau c) Waschküche	176 m ³ x 10.- €/m ³	:	1 760,00 €
Kosten für Entsorgung a) Wohnhaus	740 m ³ x 20.- €/m ³	:	14 800,00 €
Kosten für Entsorgung b) Scheune	1 037 m ³ x 10.- €/m ³	:	10 370,00 €
Kosten für Entsorgung c) Waschküche	176 m ³ x 15.- €/m ³	:	2 640,00 €
Aufräumarbeiten, Flächenregulierung inclusive Rückbau Bodenbefestigung, Rückbau und Entsorgung von Kleinstnebengebäuden usw.	pauschal	:	5 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)	pauschal	:	1 500,00 €

Bodenwert Fl. Nr. 394/2 demnach:

Bodenwert (lt. zonaler Bodenrichtwertkarte)		:	73,00 €/m ²
x		x	
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)		:	504,00 m ²
=		=	
Bodenwert (vorläufig)	unbelastet	:	36 792,00 €
-		-	
Kosten für Rückbau a) Wohnhaus		:	11 100,00 €
Kosten für Rückbau b) Scheune		:	10 370,00 €
Kosten für Rückbau c) Waschküche		:	1 760,00 €
Kosten für Entsorgung a) Wohnhaus		:	14 800,00 €
Kosten für Entsorgung b) Scheune		:	10 370,00 €
Kosten für Entsorgung c) Waschküche		:	2 640,00 €
Aufräumarbeiten, Flächenregulierung inclusive Rückbau Bodenbefestigung, Rückbau und Entsorgung von Kleinstnebengebäuden usw.		:	5 000,00 €
Trennung der Medien (Strom, Wasser usw.)		:	1 500,00 €
=		=	
Liquidationswert (vorläufig)		:	- 20 748,00 €

Bodenwert 2) Fl. Nr. 397 (zum 21.05.2025) demnach:

Bodenwert lt. eigener Tabelle/Schätzung		:	7,00 €/m ² (ebf.*)
x		x	
Grundstücksgröße lt. Grundbuch (m ²)		:	15,00 m ²
=		=	
Bodenwert (ebf.)		:	105,00 €/rd. 100.- €

Bodenwert 3) Fl. Nr. 394 (zum 21.05.2025) demnach:

Bodenwert lt. eigener Tabelle/Schätzung	:	7,00 €/m ² (ebf.*)
x		x
Grundstückgröße lt. Grundbuch (m ²)	:	325,00 m ²
=		=
Bodenwert (ebf.)	:	2 275,00 €/rd. 2 300.- €

8.0 Verkehrswert

8.1 Definition des Verkehrswertes

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich wie folgt definiert:

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre

Gemeint ist der Handel auf einem freien Markt, auf dem weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen u. alleine objektive Maßstäbe preisbestimmend sind

8.2 Zusammenstellung der Berechnungsergebnisse

Liquidationswert Fl. Nr. 394/2 (sh. Seite 29)	:	- 20 748.- €
Liquidationswert Fl. Nr. 397 (sh. Seite 29)	:	100.- €
Liquidationswert Fl. Nr. 394 (sh. Seite 30)	:	2 300.- €

8.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundlage zur Ermittlung der Verkehrswerte sind das Liquidationswertverfahren (Flurstück 394/2) bzw. das Vergleichswertverfahren (Flurstücke 397 u. 394)

Die Gründe hierfür sind auf Seite 27 Pkt. 7.1.5 ausreichend dargelegt

Wie hier jedoch zu erkennen ist, führt das Ergebnis des Liquidationswertverfahrens im Falle des Flurstückes 394/2 zu einem nicht tragbaren, bzw. realitätsfremden Ergebnis (sog. Unwert). Kein Verkäufer würde jedoch zum Negativwert verkaufen bzw. einen Übernahmepreis bezahlen, d.h. der Verkauf erfolgt allenfalls zu einem symbolischen Wert von 1.- Euro

8.4 Marktanpassung

Im vorliegenden Bewertungsfalle entsprechen der rechnerische Liquidationswert bzw. der symbolische Verkehrswert von **einem Euro** im Falle des Flurstückes 394/2 bzw. die rechnerischen Vergleichswerte der Flurstücke 397 und 394 auch gleichzeitig den Verkehrswerten, d.h. eine weitergehende Marktanpassung ist nicht erforderlich

8.5 Ergebnis (Verkehrswert)

Unter der Berücksichtigung der Ausführung u. Ausstattung des Objektes, der örtlichen Lage, der allgemeinen Lage u. der Situation auf dem örtlichen Grundstücksmarkt am Stichtag (21.05.2025) ermittle ich:

einen Verkehrswert von: Schraudenbach	1) Fl. Nr. 394/2	1.- €
	2) Fl. Nr. 397	100.- €
	3) Fl. Nr. 394	2 300.- €

Ich versichere mein Gutachten unparteiisch u. nach bestem Wissen u. Gewissen erstattet zu haben, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne Interesse am Ergebnis

Üchtelhausen/Zell, 26.05.2025



Florian Muck – Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung bebauter u. unbebauter Grundstücke,
Mieten u. Pachten

9.0 Anlagen

9.1 Berechnung der Brutto-Grundfläche (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Fl. Nr. 394/2, a) ehem. Wohnhaus								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Kellergeschoss	7,50	x	5,00	37,50				
Erdgeschoss	7,50	x	10,00		75,00			
	+ 4,50	x	8,00		36,00			
	+ 2,50	x	1,00		2,50			
Obergeschoss	7,50	x	10,00			75,00		
Dachgeschoss	7,50	x	10,00					75,00
Summe				37,50	113,50	75,00		75,00
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				301,00 m²/rd. 301,00 m²				

Gebäude: 1) Fl. Nr. 394/2, b) ehem. Scheune								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	13,00	x	11,00		143,00			
Summe					143,00			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				143,00 m²/rd. 143,00 m²				

Gebäude: 1) Fl. Nr. 394/2, c) ehem. Waschküche								
Gebäudeteil	m	x	m	Grundrissebene				
				KG/UG m ²	EG m ²	1.OG m ²	2.OG m ²	DG m ²
Erdgeschoss	13,50	x	4,00		54,00			
Summe					54,00			
Brutto-Grundfläche (insgesamt)				54,00 m²/rd. 54,00 m²				

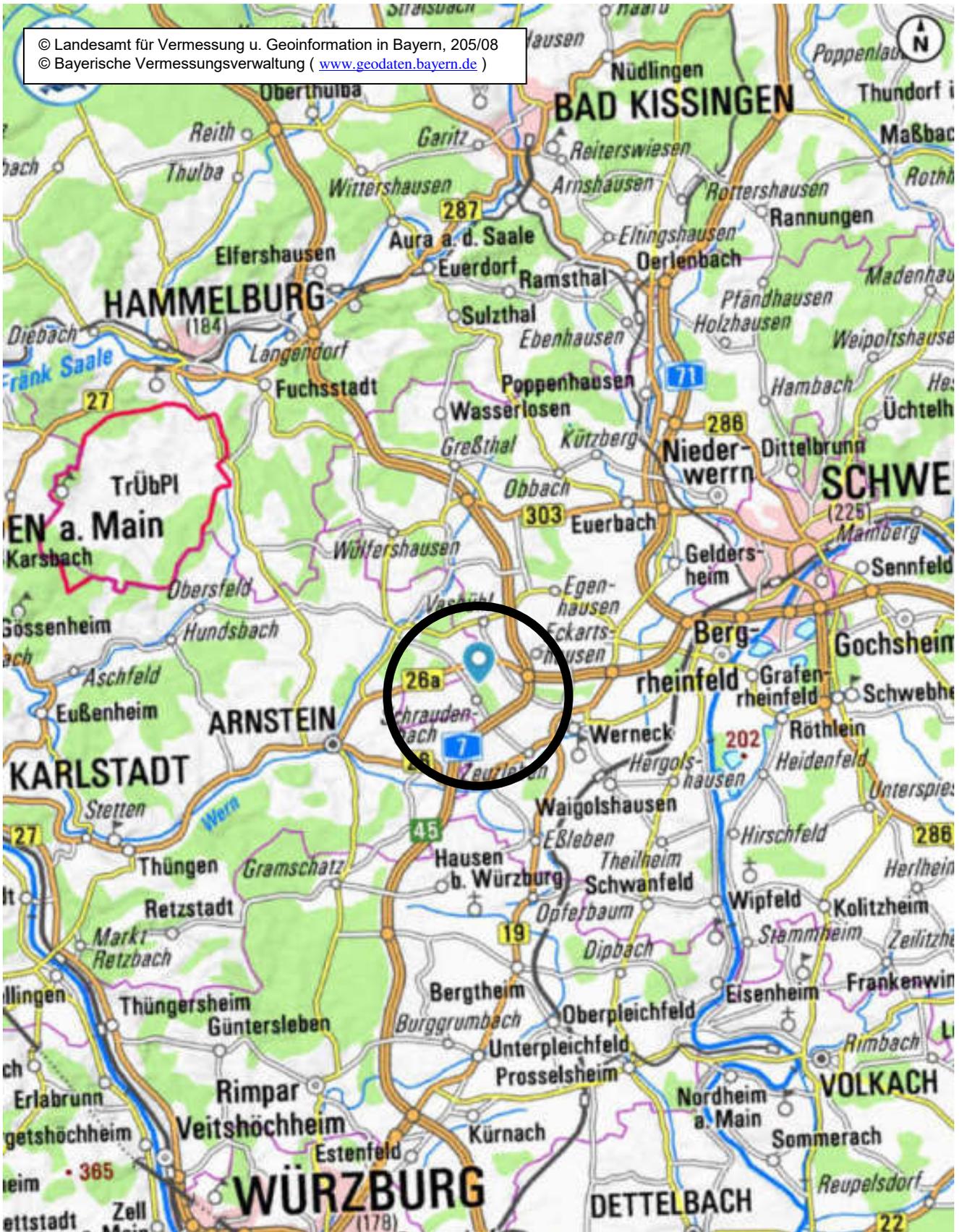
9.2 Berechnung des Brutto-Rauminhaltes (nach DIN 277/2005)

Gebäude: 1) Fl. Nr. 394/2, a) ehem. Wohnhaus (Abbruchvolumen)							
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³	
Kellergeschoss	7,50	x	5,00	x	3,00	112,50	
Erdgeschoss	7,50	x	10,00	x	2,60	195,00	
	+	4,50	x	8,00	x	3,50	126,00
	+	2,50	x	1,00	x	2,50	6,25
Obergeschoss	7,50	x	10,00	x	2,50	187,50	
Dachgeschoss	7,50	x	10,00	x	2,00 x ½	75,00	
	+	4,50	x	8,00	x	2,00 x ½	36,00
	+	2,50	x	1,00	x	1,50 x ½	1,88
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						740,13	
Brutto-Rauminhalt gerundet						740,00	

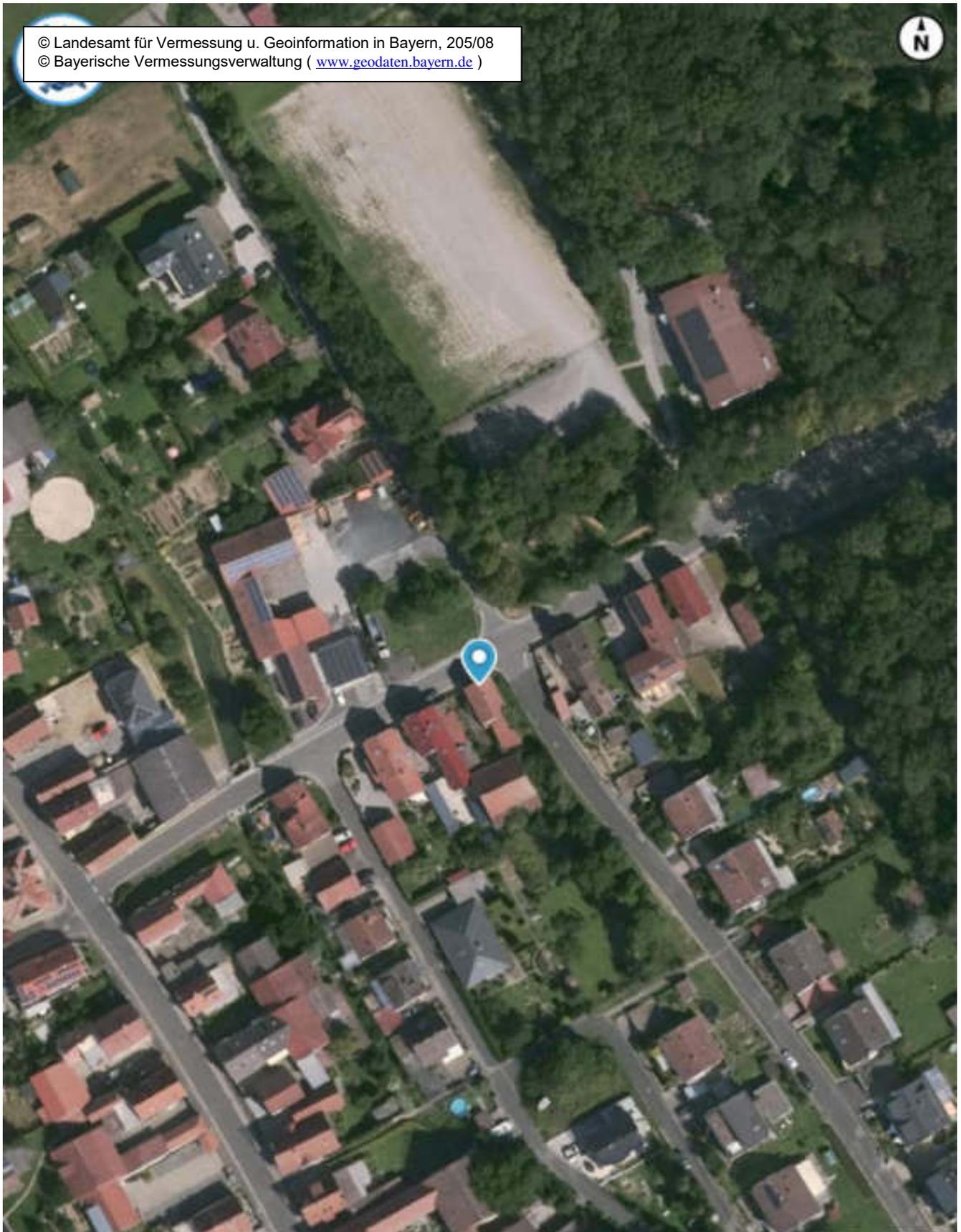
Gebäude: 1) Fl. Nr. 394/2, b) ehem. Scheune (Abbruchvolumen)						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	13,00	x	11,00	x	4,50	643,50
Dachgeschoss	13,00	x	11,00	x	5,50 x ½	393,25
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						1 036,75
Brutto-Rauminhalt gerundet						1 037,00

Gebäude: 1) Fl. Nr. 394/2, c) ehem. Waschküche						
Gebäudeteil	Länge m	x	Breite m	x	Höhe m	BRI m ³
Erdgeschoss	13,50	x	4,00	x	2,50	135,00
Dachgeschoss	13,50	x	4,00	x	1,50 x ½	40,50
Brutto-Rauminhalt (insgesamt)						175,50
Brutto-Rauminhalt gerundet						176,00

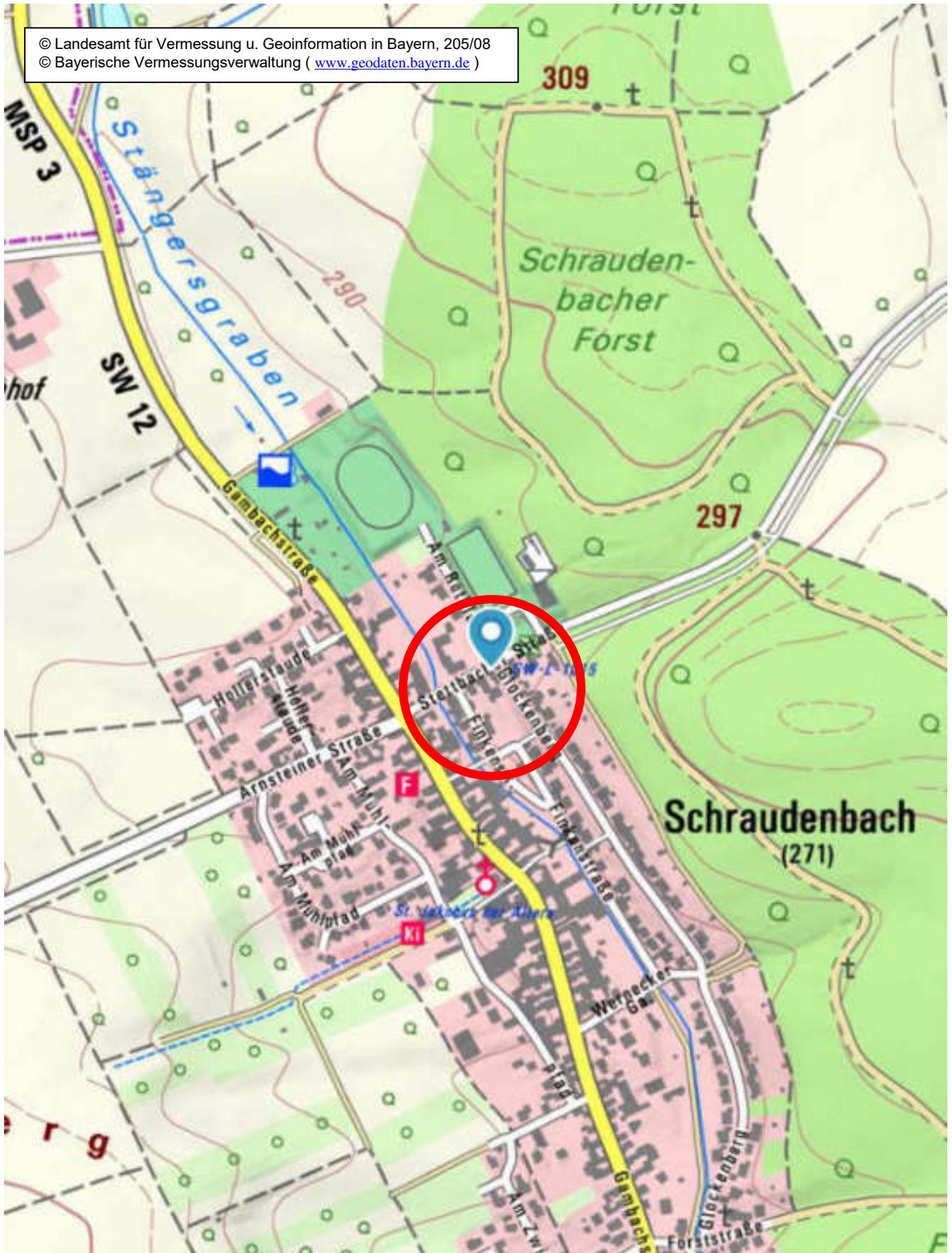
9.3 Straßenkarte



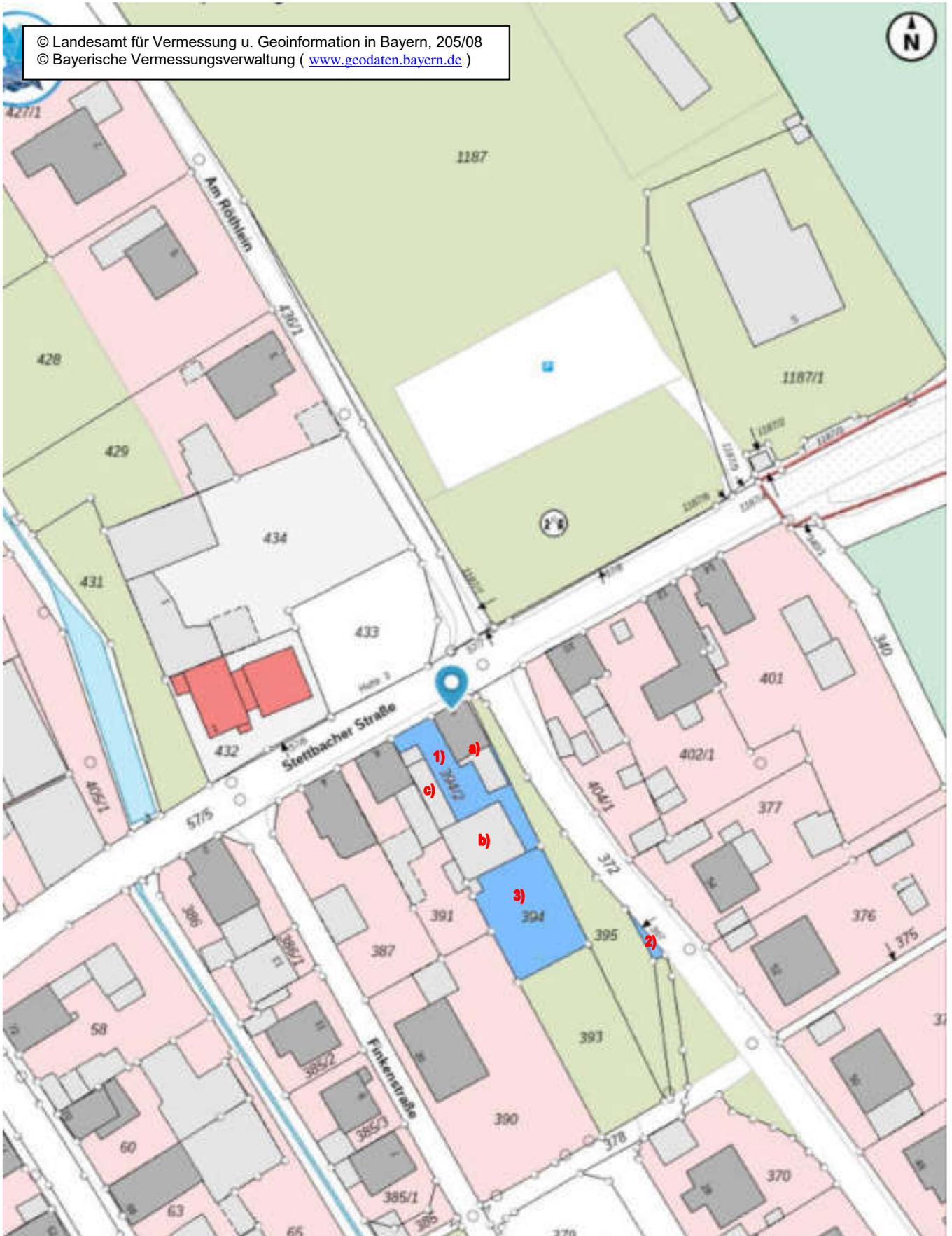
9.4 Luftbild



9.5 Ortsplan



9.6 Lageplan (M 1 : 1000)



9.7 Bebauungsplan



Zeichenerklärungen.

A für die Festsetzungen.

 Grenze des Geltungsbereiches

In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien:

 Strassen- und Grünflächenbegrenzungslinien

 vordere Baugrenze

 seitliche und rückwärtige Baugrenze

E zulässig Erdgeschoss mit Satteldach 28° - 32° ,
Traufhöhe 3,00 m

E + 1 zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss mit
Satteldach 28° - 32° , Traufhöhe 6,00 m

E + D zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
mit Satteldach 53° - 57° , Traufhöhe 3,00 m

U + E (Hangtyp) zulässig Untergeschoß und Erdgeschoss
mit Satteldach 28° - 32° , Traufhöhe Hangseite 6,00 m

U + E + D zulässig Untergeschoß, Erdgeschoss und ausgebautes
Dachgeschoss mit Satteldach 53° - 57° ,
Traufhöhe Hangseite 6,00 m

 Öffentliche Verkehrsflächen

 Sichtflächen die von Bebauung, Bewuchs und
Ablagerungen über 0,80 m über der Strasse
freizuhalten sind

 landwirtschaftlich genutzte Fläche

 Flächen für den öffentlichen Bedarf

 Schutzfläche die aus Sicherheitsgründen von
Bebauung freizuhalten ist. Anpflanzungen von
hochwachsenden Zier- und Obstbäumen innerhalb
des Schutzbereichs ist nicht gestattet.
Der Abstand der Bepflanzung von stromführenden
Leitungen muß mind. 2,50 m betragen.

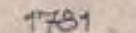
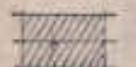
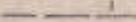
G Flächen für Garagen

+ 7,5 + Breite der Strassen-, Wege- und Vorgartenflächen

262,75 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

 Waldabstandsgrenze

B für die Hinweise

-  bestehende Grundstücksgrenze
-  Flurstückennummer
-  vorhandene Nebengebäude
-  vorhandene Wohngebäude mit Geschoszahl, Dachform und Firstrichtung
-  Hauptversorgungsleitungen
-  Vorschlag für die Teilung der Grundstücke
-  Quellgebiet, nicht bebaubar, benachbarte Gebäude allseitig drainieren und unter dem Kellerfußboden Kiesel einbringen.
-  Quellwasserabfluß, Grunddienstbarkeit erforderlich.

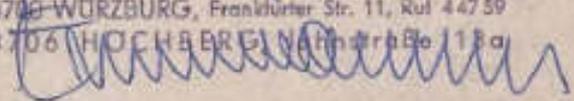
Weitere Festsetzungen.

- 1) Das Bauland ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Zulässig sind Wohngebäude, Läden für die Bewohner des Gebietes und Gaststätten.
Ausnahmsweise können nichtstörende Gewerbe- und Handwerksbetrieb zugelassen werden, wenn sie nach Anzahl, Art, Lage, Umfang oder Zweckbestimmung der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen.
- 2) Für das Baugebiet wird offene Bauweise festgesetzt.
- 3) Stellplätze und Garagen sind nur für den durch die zulässige Nutzung verursachten Bedarf zulässig.
- 4) Der Platz vor den Garagen ist als PKW-Abstellplatz vorzusehen und zu unterhalten.
- 5) Untergeordnete Nebenanlagen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck der in dem allgemeinen Wohngebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und ihrer Eigenart nicht widersprechen.
- 6) Mindestgröße der Baugrundstücke : Allgemein 600 qm
- 7) Abstandsregelung: nach Art. 6 Bay.Bo.
Eine andere Regelung des Grenzabstandes ist mit Zustimmung beider Nachbarn zulässig, wenn der Mindestabstand nicht unterschritten wird.
- 8) Die Höhe der Einfriedigung ist auf 1,30 m ab OK-Gehsteig festgesetzt. Die Sockelhöhe der Einfriedigung darf nicht mehr als 0,30 m betragen. Grelle Farbenstriche sind untersagt. Maschendrahtmüne sind zu hinterpflanzen.
Die Höhe des Gebäudesockels darf nicht mehr als 0,45 m betragen, gemessen an UK-Kellerfenstersturz bis Gelände. Der Außenputz ist in diesen Fällen bis UK-Kellerfenstersturz herunterzuziehen. Bei den Hangtypen ist der Außenputz an den Talseiten bis mind. O.K.F. Untergeschoß herunterzuziehen.

- 9) Der Abstand der Gebäude von der Waldgrenze (Mischwald) muß mind. 30,00 m betragen
- 10) Die Kamine sind mit Frallblechen zu versehen und so zu unterhalten. Zur Verminderung der Rauchgas-Geschwindigkeit müssen die Kamine entsprechend groß bemessen werden.
- 11) Die Dacheindeckung, auch bei Nebengebäuden, hat mit engobierten Doppelfalzpfnannen zu erfolgen. Die Garagen können mit einem Flachdach (eventl. begehbar) ausgestattet werden.
Dachüberstände: bei 28°-32° max. 40 cm mit sichtbaren Sparrenköpfen und Traufschalung
bei 53°-57° max. 20 cm
- 12) Die Struktur des Außenputzes ist möglichst ruhig zu halten. Es dürfen nur helle freundliche Farbenstriche verwendet werden. Balkon-Nischen (Loggien) sind farblich abzusetzen und können dunkler, gedeckter gehalten werden, grobe Anstriche sind untersagt.
- 13) Balkone dürfen höchstens 1,50 m Ausladung haben. Loggien müssen entweder über 1/3, 2/3 oder über die gesamte Gebäudeseite ausgebildet werden. Balkongeländer können in Holz oder in Schmiedeeisen gehalten werden. Kunststoffverkleidungen der Geländer dürfen nur in weißer Farbe vorgenommen werden.

ERICH KRAPP - ARCHITEKT BAB
6700 WÜRZBURG, Frankfurter Str. 11, Ruf 44759
8706 HOCHBERG, Naumburger Str. 11a

Würzburg, den 25.3.75


Planfertiger:

Würzburg, den

Sichtvermerk der Orts-
planungsstelle für Ufr.

SCHRAUDENBACH

Lkr. SCHWEINFURT

BEBAUUNGSPLAN
AM GLOCKENBERG

M=1:1000

*gültiger Plan
mündl. abge-
fragt
Ergänzungen
entw. v. Arch.
Th. 2.*

ART DER BAULICHEN NUTZUNG.: ALLGEMEINES WOHNGEBIET
BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE 600qm

Der Bebauungsplan-Entwurf hat gem § 2 Abs. 6 BBauG
vom ..26.8.63. bis ..27.9.63.. öffentlich aus-
gelegen.

Schraudenbach, den ..28.9.1963.....

.....*gez. Lang*.....
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 27.6.63
gem. § 10 BBauG am ..28.9.62. als Satzung be-
schlossen.

Schraudenbach, den ..28.9.1963.....

.....*gez. Lang*.....
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Regierung:

ohne Auflagen genehmigt gem § 11 BBauG mit RF vom
25.2.64 Nr. III/3-530 a 235 (63)

Würzburg, den 25.2.1964

*3. A.
gez. Motzel*

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG
vom ..25.3.64. bis ..25.4.64.... Öffentlich ausgelegt
worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am ..25.3.64.
bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12
BBauG am ..25.3.64..... rechtsverbindlich geworden.

Schraudenbach, den ..19.3.1964.....

.....*gez. Lang*.....

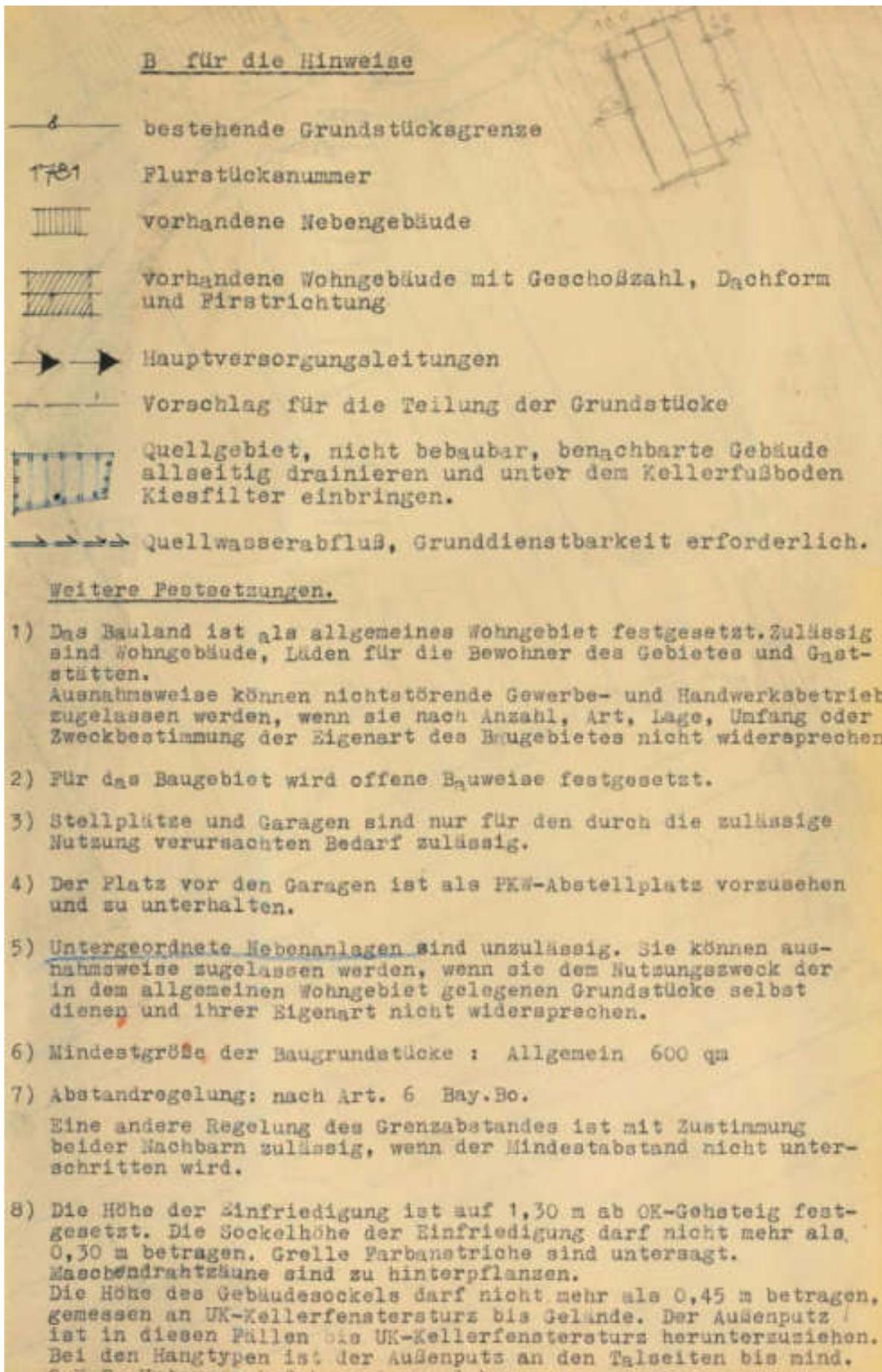
Gemeinde Werneck **OT Schraudenbach**
Festsetzungen zum B-Plan: „Am Glockenberg“
-EF
-inklusive AE01, AE02, AE03, AE04
- inklusive 7. Änderung (s.u.)

Zeichenerklärungen.

A für die Festsetzungen.

	Grenze des Geltungsbereiches
<u>In diesem Verfahren festzusetzende Baulinien:</u>	
	Strassen- und Grünflächenbegrenzungslinien
	vordere Baugrenze
	seitliche und rückwärtige Baugrenze
E	zulässig Erdgeschoss mit Satteldach 26° - 32° , Traufhöhe 3,00 m
E + 1	zulässig Erdgeschoss und 1 Vollgeschoss mit Satteldach 28° - 32° , Traufhöhe 6,00 m
E + D	zulässig Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach 53° - 57° , Traufhöhe 3,00 m
U + E	(Hangtyp) zulässig Untergeschoss und Erdgeschoss mit Satteldach 26° - 32° , Traufhöhe Hangseite 6,00 m
U + E + D	zulässig Untergeschoss, Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach 53° - 57° , Traufhöhe Hangseite 6,00 m
	Öffentliche Verkehrsflächen
	Sichtflächen die von Bebauung, Bewuchs und Ablagerungen über 0,80 m über der Strasse freizuhalten sind
	landwirtschaftlich genutzte Fläche
	Flächen für den öffentlichen Bedarf
	Schutzfläche die aus Sicherheitsgründen von Bebauung freizuhalten ist. Anpflanzungen von hochwachsenden Zier- und Obstbäumen innerhalb des Schutzstreifens ist nicht gestattet. Der Abstand der Bepflanzung von stromführenden Leitungen muß mind. 2,50 m betragen.
G	Flächen für Garagen
+ 7,5 +	Breite der Strassen-, Wege- und Vorgartenflächen
262,75	Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche
	Waldabstandsgrenze

7. ÄNDERUNG



ART DER BAULICHEN NUTZUNG: ALLGEMEINES WOHNGEBIET
BAUWEISE: OFFENE BAUWEISE
MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE 600qm

Der Bebauungsplan-Entwurf hat gem § 2 Abs. 6 BBauG
vom 26.8.63 bis 27.9.63 öffentlich aus-
gelegen.

Schraudenbach, den 28. September 1963

..... Stütz
Bürgermeister

Der Gemeinderat hat den Bebauungsplan vom 27.9.63
gem. § 10 BBauG am 28.9.63 als Satzung be-
schlossen.

Schraudenbach, den 28. September 1963

..... Stütz
Bürgermeister

Genehmigungsvermerk der Regierung:

Mit / Ohne Auflagen genehmigt
gemäß § 11 BBauG mit RE vom
25.2.1964 Nr. IV/3-930 a 225 (63)

Würzburg, den 25. Februar 1964
Regierung von Unterfranken

..... Witzel

Der genehmigte Bebauungsplan ist gem. § 12 BBauG
vom 15.3.64 bis 15.4.64 öffentlich ausgelegt
worden. Die Genehmigung und Auslegung ist am 14.3.64
bekanntgemacht worden. Damit ist der Plan gem. § 12
BBauG am 14.3.64 rechtsverbindlich geworden.

Schraudenbach, den 14. März 1964

..... Stütz
Bürgermeister

Gemeinde Werneck **OT Schraudenbach**
Festsetzungen zum B-Plan: „Am Glockenberg“
-AE07



Markt Werneck

**7. Änderung des Bebauungsplanes
„Am Glockenberg“
im Gemeindeteil Schraudenbach**

I.

Die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Am Glockenberg“ im Gemeindeteil Schraudenbach des Marktes Werneck werden hinsichtlich

- 1) der Garagen (Ziffer 11 des Bebauungsplanes vom 10.10.1963) und
- 2) der Dachneigung

wie folgt geändert:

- 1) Ziffer 11 des Bebauungsplanes vom 10.10.1963 erhält folgende Fassung:

Ziffer 11 (Garagen):

Zwischen den Garagen und den öffentlichen Verkehrsflächen ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe einzuhalten. Kellergaragen sind unzulässig.

Garagen sind mit Flachdächern, Pultdächern (Dachneigung bis 7 Grad) oder Satteldächern (Dachneigung entsprechend der des jeweiligen Wohngebäudes) auszuführen. Auf benachbarten Grundstücken aneinandergebaute Garagen sind einheitlich zu gestalten, wobei die zuerst genehmigte Garage, bzw. die zuerst errichtete Garage, die Gestaltung vorgibt, unabhängig von der Dachneigung des Wohngebäudes. Dieses Angleichungsgebot läßt jedoch die Errichtung eines Satteldaches neben einem Flachdach auf der Garage zu.

- 2) Dachneigung:

Folgende Dachneigungen werden neu festgesetzt:

E	zulässig Erdgeschoß mit Satteldach 28° - 45°, Traufhöhe 3,00 m
E + I	zulässig Erdgeschoß und I Vollgeschoß mit Satteldach 28° - 45° Traufhöhe 6,00 m
E + D	unverändert <i>(nachrichtlich = zulässig Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit Satteldach 53° - 57°, Traufhöhe 3,00 m)</i>
U + E	(Hangtyp) zulässig Untergeschoß und Erdgeschoß mit Satteldach 28° - 45°. Traufhöhe Hangseite 6,00 m

U + E + D	unverändert <i>(nachrichtlich = zulässig Untergeschoß, Erdgeschoß und ausgebautes Dachgeschoß mit Satteldach 53° - 57°, Traufhöhe Hangseite 6,00 m).</i>
-----------	---

II.

Folgende Regelungen werden neu aufgenommen:

1) **Ziffer 14 (Dachgauben):**

Dachgauben sind ab 38° Dachneigung zulässig.

Sie dürfen einzeln eine Breite von 2 m, die Gesamtsumme der Einzelgauben ein Drittel der Gebäudelänge, nicht überschreiten. Der Abstand zum Örtgang muß mindestens 1,5 m betragen.

Alle Gauben eines Gebäudes sind in Form, Farbe und Material gleichartig auszuführen.

Dacheinschnitte sind unzulässig.

2) **Ziffer 15 (Dachgeschoß)**

Dachgeschoße, die nach den Bestimmungen der BayBO Vollgeschosse sind, bleiben bei der Berechnung der Zahl der Vollgeschosse außer Betracht.

3) **Ziffer 16 (Dacheindeckung)**

Für die Dacheindeckung sind naturrote Ziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Sofern beim Hauptgebäude bisher andere Farbtöne verwendet wurden, können die Dächer der Nebengebäude an das Hauptgebäude farblich angeglichen werden.

4) **Ziffer 17 (Immissionsschutz)**

Werden an benachbarte Kamine angrenzende Wohngebäude entsprechend den neuen Festsetzungen im Dachgeschoß ausgebaut, so ist darauf zu achten, daß keine unzumutbaren Rauchgasbelastigungen in den neuen Wohnungen auftreten. Um unzumutbare Rauchgasbelastigungen auszuschließen, müssen die Lüftungsöffnungen für Wohnräume (z.B. Fenster und Türen ins Freie)

- a) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für feste Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 15 m entfernt sein, bzw
- b) von Kaminen, die an Feuerungsanlagen für flüssige oder gasförmige Brennstoffe angeschlossen sind, mindestens 8 m entfernt sein, oder
- c) 1 m niedriger liegen als die umliegenden Kaminmündungen (Bezugspunkt ist die Lüftungsoberkante).

III.

Soweit der Änderungsplan keine entgegenstehenden Festsetzungen enthält, gelten weiterhin die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes des Marktes Werneck „Am Glockenberg“ im Gemeindeteil Schraudenbach in der Fassung der letzten Änderung.

Werneck, den 17.11.98

09.02.99


Heuler

1. Bürgermeister



R9902018.DOC

Seite 2 von 2

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Marktgemeinderat am 10.11.98 beschlossen

Der Aufstellungsbeschluß wurde ortsüblich am 04.12.98 bekanntgemacht.

Werneck, 06.04.99



Heuler
1. Bürgermeister



Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.02.99 bis 22.03.99 öffentlich ausgelegt.

Werneck, 06.04.99



Heuler
1. Bürgermeister



Der Bebauungsplan wurde vom Marktgemeinderat am 30.03.99 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Werneck, 06.04.99



Heuler
1. Bürgermeister



Der Beschluß des Bebauungsplanes (als Satzung) durch den Marktgemeinderat Werneck am 30.03.99 ist am 09.04.99 ortsüblich bekanntgemacht worden mit dem Hinweis darauf, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht im Rathaus in 97440 Werneck, Balthasar-Neumann-Platz 8 während der allgemeinen Dienststunden bereitgehalten wird. Weiter wurde darauf hingewiesen, daß über den Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB.)

Werneck, 09.04.99



Heuler
1. Bürgermeister



9.8 Lichtbilder (vom 21.05.2025)







1) Fl. Nr. 394/2, a) ehem. Wohnhaus: Südwestseite, Giebel Südostseite (von S)



1) Fl. Nr. 394/2, a) ehem. Wohnhaus (Erweiterung): Südwestseite (von W)







1) Fl. Nr. 394/2: Blick in Hoffläche (von Norden nach Süden)



2) Fl. Nr. 397 (von Norden nach Süden)



3) Fl. Nr. 394 (von Nordwesten nach Südosten)



Blick in Stettbacher Straße (von Südwesten nach Nordosten)



9.9 Literaturverzeichnis

Kleiber/Simon/Weyers	Verkehrswertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2002)
Kleiber/Simon	ImmoWertV 2010
Kleiber	WertR 06 (9. Auflage 2006)
Dieterich/Kleiber	Ermittlung von Grundstückswerten (2. Auflage 2002)
Simon/Kleiber	Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten (7. Auflage 1996)
BMVBW	Normalherstellungskosten 2000 (NHK- 2000) vom 01.12.2001
Ralf Kröll	Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken (1. Auflage 2001)
Jürgen Simon/Wilfried Reinhold	Wertermittlung von Grundstücken (4. Auflage 2001)
Bayerlein	Praxishandbuch Sachverständigenrecht (3. Auflage 2003)
Grundstücksrecht (GrdsRt)	mit BGB, BeurkG, WohnEigentumsG, BauGB, FlurbereinigungsG, GrundbuchO u. ZVG (3. Auflage 2002)
BauGB	mit BauNVO, PlanzV, WertV u. Richtlinien u. Raumordnungsgesetz (35. Auflage 2003)
BGB	mit BeurkundungsG, BGB- Informationspflichten-VO, ProdukthaftungsG, UnterlassungsklagenG, WohnungseigentumsG, ErbbauVO, Gewalt - schutzG (54. Auflage 2003)
MietR	mit BGB- Mietrecht (alt/neu), NeubauMV, II BV, WoBindG, WoFG, Wirtschaftsstrafrecht, WEG, WoVermittG (37. Auflage 2003)
Booberg	Kompendium für Makler, Verwalter, Sachverständige u. Bauträger (10. Auflage 2003)
Blümle/Francke	VWA Band I, Volkswirtschaftslehre (2. Auflage 1999)
Hauser/Kammerer/Lüdeke	VWA Band II, methodische u. quantitative Grundlagen der Volks- u. Betriebswirtschaftslehre (1. Auflage 1995)
Deutsche Immobilien Akademie an der Universität Freiburg	Studienunterlagen zum Kontaktstudiengang Sachverständigenwesen