

OBJEKT

Musterstraße 1 12345 Musterstadt

OBJEKTART

Einfamilienhaus

BAUJAHR

1995

EINHEITEN

1

KELLER

ja

DACH

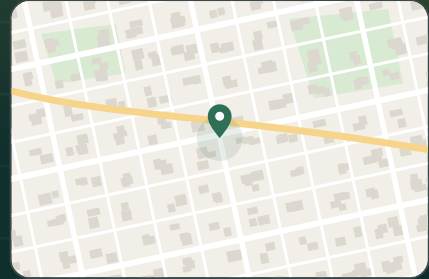
Süd, 35°

HEIZUNG

Gas (2012)

BUNDESLAND

Baden-Württemberg



© OpenStreetMap-Mitwirkende · Geoapify

Adresspunkt (Beispiel)

DEINE WÜNSCHE

Anbindung **etwas wichtig**

Versorgung **sehr wichtig**

Umfeld & Bebauung **wichtig**

Klima & Wetter **etwas wichtig**

Markt & Vermietung **egal**

A

sehr gut

GESAMTNOTE

★ **von dir gewichtet**

Risikowert **21,2** von 100

0 = unauffällig · 100 = stark belastet

A

B

C

D

E

Was in die Note einfließt 60 % amtlich · 40 %

deine Wünsche

● gut ● auffällig ● kritisch · kurzer Balken = besser

Lärm  27 · mäßig

Hochwasser  0 · gering

Bodenrisiko  27 · mäßig

Luftqualität  29 · mäßig

★ **Deine Wünsche** voller Balken = alle Wünsche erfüllt

★ **Anbindung**  2 von 2 erfüllt ✓

★ **Versorgung**  3 von 4 erfüllt

★ **Umfeld & Bebauung**  1 von 2 erfüllt

★ **Klima & Wetter**  1 von 1 erfüllt ✓

Was heißt „2 von 3“? In diesem Thema hast du 3 Grenzen gesetzt (z. B. Supermarkt höchstens 1 km), 2 davon hält die Adresse ein. Punkte auf „ist mir egal“ zählen nicht mit.

★ **Vermerk:** 40 % dieser Note beruhen auf deinen eigenen Angaben (Wichtigkeit und Grenzen). TerraSight bewertet Anbindung, Versorgung, Umfeld, Klima und Markt nicht selbst, weil es dafür keine amtlichen Grenzwerte gibt. Nur nach amtlichen Werten wäre die Note **A** (Risikowert 18,7).



Das spricht für den Standort

Hochwasser: Unauffällig.



Genauer hinschauen

Starkregen Geländelage: leichte Senke (0,8 m tiefer als die Umgebung) – mit Keller: Rückstauklappe und Kellerfenster prüfen

Planung Laufendes Bebauungsplan-Verfahren im Umkreis von 500 m – Details unter Nachbarschaft

★ **Wunsch** Schule: 1,1 km – dein Wunsch: höchstens 1 km

★ **Wunsch** Neue Bebauungspläne in 500 m: 1 laufend – dein Wunsch: soll es nicht geben

Diese Hinweise zählen nicht in die amtliche Note.

MUSTER

27/100 · mäßig

Leicht erhöht – im üblichen Rahmen.

Amtliche Lärmkarten von Straße und Schiene. Nachts zählt am meisten – dann stört Lärm den Schlaf.

SCHIENE NACHTS

unter 45 dB

● unauffällig

Nur Haupteisenbahnstrecken (über 30.000 Züge pro Jahr) sind amtlich kartiert.

AMTLICHE KARTE

SCHIENE 24 STUNDEN

unter 55 dB

● unauffällig

Außerhalb der amtlich kartierten Lärmzonen.

AMTLICHE KARTE

STRASSE NACHTS

45 – 49 dB

● mäßig

Kartiert sind Hauptverkehrsstraßen und Ballungsräume. Kleinere Straßen sind nicht erfasst.

AMTLICHE KARTE

STRASSE 24 STUNDEN

55 – 59 dB

● mäßig

AMTLICHE KARTE

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN

AMTLICHE KARTE Lärmkartierung Eisenbahn-Bundesamt 2022

© Eisenbahn-Bundesamt (www.eba.bund.de) · Lizenz: [dl-de/by-2-0](https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

AMTLICHE KARTE Lärmkartierung Baden-Württemberg (LUBW)

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

0/100 · gering

Unauffällig.

Hochwasser vom Fluss laut amtlicher Gefahrenkarte und die Geländelage bei Starkregen.

HOCHWASSER VOM FLUSS

nicht betroffen

- unauffällig

Szenarien: häufig (HQ10), mittel (HQ100), extrem. In HQ100-Flächen gelten Bauauflagen.

AMTLICHE KARTEN

STARKREGEN: GELÄNDELAGE

leichte Senke (0,8 m tiefer als die Umgebung)

- Information, fließt nicht in die Note ein

Gemessene Geländehöhe am Haus (138 m ü. NN) im Vergleich zu 16 Punkten im Umkreis von 150 und 300 Metern. Eine Wassertiefe bei Starkregen wird bewusst nicht angegeben. Das Objekt ist unterkellert: Rückstauklappe und Kellerfenster prüfen.

GEMESSEN

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN

AMTLICHE KARTEN Hochwassergefahrenkarten Baden-Württemberg (LUBW)

Grundlage: Daten aus dem Umweltinformationssystem (UIS) der LUBW Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg

GEMESSEN Höhenmodell Copernicus DEM

Höhendaten: produced using Copernicus WorldDEM-90 © DLR e.V. 2010-2014 and © Airbus Defence and Space GmbH 2014-2018 provided under COPERNICUS by the European Union and ESA; all rights reserved · Lizenz: [Copernicus-DEM-Lizenz](https://documentation.dataspace.copernicus.eu/APIs/SentinelHub/Data/DEM/resources/license/License-COPDEM-30.pdf) (<https://documentation.dataspace.copernicus.eu/APIs/SentinelHub/Data/DEM/resources/license/License-COPDEM-30.pdf>)

zählt über deine Wünsche · 2 von 2 erfüllt

Passt zu deinen Wünschen.

Wie schnell ist man ohne Auto unterwegs? Entfernung zum nächsten Bahnhof und zur nächsten Haltestelle.

BAHNHOF / S-BAHN

1,2 km

- passt · dein Wunsch: höchstens 2 km

Musterstadt Bahnhof

OPENSTREETMAP

BUS / TRAM

250 m

- passt · dein Wunsch: höchstens 500 m

Haltestelle Musterplatz

OPENSTREETMAP

ZÜGE PRO STUNDE

4 Abfahrten

- Information, fließt nicht in die Note ein

Musterstadt Bahnhof, werktags 7–9 Uhr laut Fahrplan vom 14.10.2026 (RE, S).

FAHRPLAN

- Keine amtlichen Grenzwerte: Diese Werte bewerten wir nicht selbst. In die Note zählen sie nur über deine eigenen Wünsche (★), die du vor dem Bericht angibst.
- Entfernungen als Luftlinie. Der tatsächliche Fußweg ist meist 20–40 % länger.

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN

OPENSTREETMAP OpenStreetMap (Geoapify)

© OpenStreetMap-Mitwirkende · Powered by Geoapify · Lizenz: [ODbL](https://www.openstreetmap.org/copyright) (<https://www.openstreetmap.org/copyright>)

FAHRPLAN Deutsche Bahn, Fahrplan (DB Timetables API)

Fahrplandaten: Deutsche Bahn (DB Timetables API) · Lizenz: [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de) (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>)

zählt über deine Wünsche · 3 von 4 erfüllt

Passt teilweise zu deinen Wünschen.

Was liegt für den Alltag in der Nähe: Einkauf, Kita, Schule, Hausarzt und Apotheke.

SUPERMARKT**450 m**☒ passt · dein Wunsch: höchstens 1 km

Supermarkt (Beispiel)

OPENSTREETMAP**KITA****650 m**☒ passt · dein Wunsch: höchstens 1 km

Kita Sonnenschein (Beispiel)

OPENSTREETMAP**SCHULE****1,1 km**☐ passt nicht · dein Wunsch: höchstens 1 km

Grundschule Musterstadt (Beispiel)

OPENSTREETMAP**HAUSARZT****900 m**☒ passt · dein Wunsch: höchstens 2 km

Hausarztpraxis (Beispiel)

OPENSTREETMAP**APOTHEKE****700 m**☐ ist dir egal · zählt nicht

Apotheke am Markt (Beispiel)

OPENSTREETMAP

- Keine amtlichen Grenzwerte: Diese Werte bewerten wir nicht selbst. In die Note zählen sie nur über deine eigenen Wünsche (★), die du vor dem Bericht angibst.
- Einrichtungen aus OpenStreetMap. Entfernungen als Luftlinie.

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN**OPENSTREETMAP** OpenStreetMap (Geoapify)© OpenStreetMap-Mitwirkende · Powered by Geoapify · Lizenz: [ODbL](https://www.openstreetmap.org/copyright) (<https://www.openstreetmap.org/copyright>)

27/100 · mäßig

Leicht erhöht – im üblichen Rahmen.

Was im Untergrund steckt: Radon aus dem Boden und ob die Adresse in einem Radonvorsorgegebiet liegt.

RADON IN DER BODENLUFT

32 kBq/m³

● mäßig

Prognosewert des Bundesamts für das Raster, in dem die Adresse liegt (Untergrund: Lösslehm). Entscheidend für die Raumluft ist die Abdichtung des Gebäudes – eine Messung im Keller kostet rund 50 Euro.

BUNDESAMT

RADONVORSORGEGEBIET

nein

● unauffällig

In Vorsorgegebieten gelten beim Neubau und an Arbeitsplätzen Pflichten zum Radonschutz.

AMTLICHE KARTEN

- Altlasten: Das Altlastenkataster ist nicht öffentlich. Auskunft gibt die untere Bodenschutzbehörde auf Antrag.
- Nicht Teil dieses Berichts: Erdbebenzone und Baugrund. Auskunft geben das geologische Landesamt bzw. ein Baugrundgutachten.

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN

BUNDESAMT Radonkarte Bundesamt für Strahlenschutz

Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz (BfS)

AMTLICHE KARTEN Radonvorsorgegebiete der Länder (BfS)

Quelle: Bundesamt für Strahlenschutz (BfS)

zählt über deine Wünsche · 1 von 2 erfüllt

Passt teilweise zu deinen Wünschen.

Was in der Umgebung gebaut werden darf und wo sich etwas ändert: Bebauungspläne und laufende Planverfahren aus dem Planverzeichnis des Landes.

LAUFENDE PLANVERFAHREN (500 M)

1 im Umkreis von 500 m

- passt nicht · dein Wunsch: soll es nicht geben

Hier kann sich in den nächsten Jahren etwas ändern. Pläne und Zeichnungen gibt es beim Planungsamt der Gemeinde.

„Wohngebiet Musterfeld Nord“ · 380 m entfernt

Geplant: Allgemeines Wohngebiet (WA) · qualifizierter Bebauungsplan · Verfahren nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren für Bauen innerhalb des Orts (z. B. Baulücken, Nachverdichtung)

i WA = Allgemeines Wohngebiet: vor allem Wohnen, dazu Läden für den täglichen Bedarf, Gaststätten, nicht störendes Handwerk, Kitas und Schulen

Stand: Aufstellung 12.03.2024, Offenlage ab 10.06.2024

Eingetragen 2024

AMTLICHE KARTEN

GEWERBE / INDUSTRIE IN DER NÄHE (200 M)

keine

- passt · dein Wunsch: soll es nicht geben

Im Umkreis von 200 m ist kein Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiet per Bebauungsplan ausgewiesen.

AMTLICHE KARTEN

BEBAUUNGSPLAN AN DER ADRESSE

Im Mustergarten

- Information, fließt nicht in die Note ein

Festgesetzt: Allgemeines Wohngebiet (WA).

Bedeutung: WA = Allgemeines Wohngebiet: vor allem Wohnen, dazu Läden für den täglichen Bedarf, Gaststätten, nicht störendes Handwerk, Kitas und Schulen. In Kraft seit 12.03.1998. Was genau gebaut werden darf (Geschosse, Dachform ...), steht im Plan selbst – erhältlich beim Bauamt der Gemeinde.

AMTLICHE KARTEN

- Keine amtlichen Grenzwerte: Diese Werte bewerten wir nicht selbst. In die Note zählen sie nur über deine eigenen Wünsche (★), die du vor dem Bericht angibst.
- Großvorhaben im weiteren Umland (z. B. Windkraft-Vorranggebiete) sind noch nicht enthalten.

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN

AMTLICHE KARTE

© Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg, Stand 14.10.2026 (dl-de/by-2-0)

© Daten aus dem Geoportal Raumordnung Baden-Württemberg · Lizenz: [dl-de/by-2-0](https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

MUSTER

fließt nicht in die Note ein

Nur Information – nicht in der Note.

Amtliche Zahlen des Zensus 2022 für das 100 × 100 m große Quadrat, in dem die Adresse liegt: Leerstand, Eigentümerquote, Bestandsmiete 2022 und Baualter.

LEERSTAND

2,1 %

- Information, fließt nicht in die Note ein

Wert für das 100 × 100 m-Quadrat der Adresse (48 Wohnungen). Unter 3 % gilt ein Wohnungsmarkt als angespannt – gut für Vermieter.

ZENSUS 2022

EIGENTÜMERQUOTE

64 %

- Information, fließt nicht in die Note ein

Wert für das 100 × 100 m-Quadrat der Adresse (48 Wohnungen). Anteil der Wohnungen, in denen die Eigentümer selbst wohnen. Niedrig = mietgeprägtes Umfeld mit mehr Wechsel.

ZENSUS 2022

BESTANDSMIETE 2022 (ZENSUS)

8,90 € je m²

- Information, fließt nicht in die Note ein

Durchschnittliche Nettokaltmiete aller bestehenden Mietverträge im 100 × 100 m-Quadrat der Adresse, Stichtag 15.05.2022. Das ist keine aktuelle Angebotsmiete – neue Mietverträge liegen meist deutlich darüber.

ZENSUS 2022

BAUALTER IM UMFELD

1979 – 1990

- Information, fließt nicht in die Note ein

42 % der 31 Gebäude im 100-m-Quadrat stammen aus dieser Bauzeit. Gleich alte Häuser werden meist auch zur gleichen Zeit saniert.

ZENSUS 2022

- Keine amtlichen Grenzwerte: Diese Werte bewerten wir nicht selbst. In die Note zählen sie nur über deine eigenen Wünsche (★), die du vor dem Bericht angibst.

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN

ZENSUS 2022 Zensus 2022, 100-Meter-Gitter (Statistische Ämter des Bundes und der Länder, dl-de/by-2-0)

© Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Zensus 2022 · Lizenz: [dl-de/by-2-0](https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

29/100 · mäßig

Leicht erhöht – im üblichen Rahmen.

Jahresmittelwerte der nächstgelegenen Messstation – gemessen an WHO-Leitwerten, den EU-Grenzwerten ab 2030 und den heute gültigen EU-Grenzwerten.

STICKSTOFFDIOXID

14 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

● mäßig

Jahresmittel 2025 der Station Musterstadt-Mitte
(städtischer Hintergrund, 3,2 km entfernt).
Grenzwert ab 2030: 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

GEMESSEN

FEINSTAUB PM10

15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

● unauffällig

Jahresmittel 2025 der Station Musterstadt-Mitte
(städtischer Hintergrund, 3,2 km entfernt).
Grenzwert ab 2030: 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

GEMESSEN

FEINSTAUB PM2,5

9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$

● mäßig

Jahresmittel 2025 der Station Musterstadt-Mitte
(städtischer Hintergrund, 3,2 km entfernt).
Grenzwert ab 2030: 10 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

GEMESSEN

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN

GEMESSEN Umweltbundesamt, Messnetz der Länder

Quelle: Umweltbundesamt (Luftdaten, Messnetze der Länder und des Bundes) · Zeitangabe: Jahresmittel des genannten Jahres, abgerufen am Berichtsdatum · Lizenz: [dl-de/by-2-0](https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

zählt über deine Wünsche · 1 von 1 erfüllt

Passt zu deinen Wünschen.

Gemessen an der nächstgelegenen Station des Deutschen Wetterdienstes, Mittel der letzten 10 Jahre. Dazu, was eine Solaranlage auf dem Dach bringen kann.

HITZETAGE ($\geq 30\text{ °C}$)**12 Tage/Jahr**

- passt · dein Wunsch: höchstens 20 Tage/Jahr

Station Musterstadt (4,8 km entfernt, 142 m hoch).
Mittel 2016–2025, höchster Jahreswert 24.

WETTERDIENST

STARKREGENTAGE ($\geq 20\text{ MM}$)**3 Tage/Jahr**

- ist dir egal · zählt nicht

Station Musterstadt (4,8 km entfernt, 142 m hoch).
Mittel 2016–2025, höchster Jahreswert 6.

WETTERDIENST

STURMBÖEN-TAGE ($\geq 60\text{ KM/H}$)**8 Tage/Jahr**

- Information, fließt nicht in die Note ein

Station Musterstadt (4,8 km entfernt, 142 m hoch).
Mittel 2016–2025, höchster Jahreswert 15.

WETTERDIENST

TAGE MIT SCHNEEDECKE

9 Tage/Jahr

- Information, fließt nicht in die Note ein

Station Musterstadt (4,8 km entfernt, 142 m hoch).
Mittel 2016–2025, höchster Jahreswert 21.

WETTERDIENST

SONNENSTUNDEN

1.850 Stunden/Jahr

- Information, fließt nicht in die Note ein

Station Musterstadt (4,8 km entfernt, 142 m hoch).
Mittel 2016–2025.

WETTERDIENST

SOLARSTROM VOM DACH

1.050 kWh je kWp im Jahr

- Information, fließt nicht in die Note ein

Dach Süd, 35°. Beispiel: Eine 10-kWp-Anlage liefert hier rund 10.500 kWh im Jahr. Verschattung durch Bäume oder Nachbargebäude ist nicht berücksichtigt.

BERECHNET

- Keine amtlichen Grenzwerte: Diese Werte bewerten wir nicht selbst. In die Note zählen sie nur über deine eigenen Wünsche (★), die du vor dem Bericht angibst.
- Die Werte sind an der Wetterstation gemessen, nicht direkt an der Adresse. Je weiter weg und je größer der Höhenunterschied, desto eher weicht das Wetter vor Ort ab.

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN

WETTERDIENST Deutscher Wetterdienst, Messwerte der Station (CC BY 4.0)

Datenbasis: Deutscher Wetterdienst, eigene Bearbeitung · Lizenz: [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de)
(<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>)

BERECHNET

PVGIS, Gemeinsame Forschungsstelle der EU-Kommission (Satelliten-Strahlungsdaten, 14 % Systemverluste)

PVGIS © Europäische Union, Gemeinsame Forschungsstelle (JRC) · Lizenz: [CC BY 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de)
(<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de>)

10 Denkmalschutz

Information

fließt nicht in die Note ein

Nur Information – nicht in der Note.

Eintrag in der Denkmalliste und Umgebungsschutz.

DAS OBJEKT SELBST

kein Eintrag

- Information, fließt nicht in die Note ein

Am Adresspunkt ist kein Denkmal verzeichnet. Ein fehlender Eintrag ist ein starkes Indiz, aber keine rechtsverbindliche Auskunft.

AMTLICHE KARTE

ENSEMBLE / GESAMTANLAGE

nein

- Information, fließt nicht in die Note ein

AMTLICHE KARTE

DENKMÄLER IM UMGEBUNGSSCHUTZ

keine im Umkreis von ca. 100 m

- Information, fließt nicht in die Note ein

AMTLICHE KARTE

- Nicht in der Note: Der Denkmalschutz ist amtlich festgestellt. Ob er für dich ein Nachteil ist (Auflagen bei Umbau, Fenstern, Solaranlage) oder ein Vorteil (erhöhte Steuerabschreibung), hängt von deinen Plänen ab – deshalb bewerten wir ihn nicht.

WOHER DIE ZAHLEN STAMMEN

AMTLICHE KARTE Kulturdenkmale Baden-Württemberg (Landesamt für Denkmalpflege, dl-de/by-2-0)

dl-de/by-2-0: Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, www.denkmalpflege-bw.de · Lizenz: [dl-de/by-2-0](https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Σ Wie die Note entsteht

1 – Stufen

Jeder Einzelwert bekommt eine Stufe von 0 (unauffällig) bis 3 (kritisch), gemessen an amtlichen Schwellen: Klassen der amtlichen Lärmkarten und WHO-Werte beim Lärm, bei der Luft WHO-Leitwert, EU-Grenzwert ab 2030 und heute gültiger EU-Grenzwert, Hochwasserszenarien der Gefahrenkarten.

2 – Kategorie

Die schlechteste Stufe zählt anderthalbfach gegen den Mittelwert. Ein einzelner schwerer Befund verschwindet nicht im Durchschnitt.

3 – Amtlich + deine Wünsche

Wir bewerten nur, wofür es amtliche Grenzwerte oder Karten gibt: Lärm (15), Hochwasser (14), Bodenrisiko (10) und Luftqualität (6). Anbindung, Versorgung, Umfeld, Klima und Markt bewerten wir nicht selbst. Denkmalschutz ist amtlich festgestellt, ob er für dich Nachteil (Auflagen) oder Vorteil (Steuer) ist, hängt von dir ab – deshalb nur Information. Wenn du Wünsche angibst, zählen diese zu 40 % mit (★ Vermerk), gewichtet nach deiner Wichtigkeit.

4 – Deckelung

Erreichen kritische Kategorien zusammen 12 Gewichtspunkte, ist höchstens ein C möglich, ab 25 höchstens ein D.

Quellen und Lizenzen: Die Werte wurden von TerraSight abgefragt, ausgewertet und bewertet (eigene Bearbeitung). Stufen, Punkte und Noten stammen nicht von den genannten Stellen. Den Quellenvermerk und die Lizenz jeder Stelle findest du unter der jeweiligen Kategorie bei „Woher die Zahlen stammen“. Einrichtungen und Entfernungen: © OpenStreetMap-Mitwirkende (openstreetmap.org/copyright), Powered by [Geoapify](https://www.geoapify.com/).

Dieser Bericht beruht auf öffentlichen Daten der genannten Stellen, Stand der Abfrage 14.10.2026. Er ersetzt kein Gutachten, keine Verkehrswertermittlung und keine Auskunft der zuständigen Behörden. Entfernungen sind Luftlinie.