



- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
  - gemischte Bauflächen
  - gewerbliche Bauflächen
  - Sonderbauflächen
  - Bauflächen für Gemeinbedarf
  - private Grünflächen
  - Kleingartenanlagen
  - Sportfläche
  - sonstige private Flächen
  - Friedhof
  - Außenbereichsflächen

**Erläuterungen – wichtige Hinweise**

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 01.01.2022 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. Innerhalb einer Wertzone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstücksart ist der entsprechende Bodenrichtwert zu wählen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf allseitsfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragszuzügen.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodenrichtwertermittlung usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert (BRW) ist daher ggf. durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes wertmäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gelten ohne Aufwuchs.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

A - Ackerland	2,50 €/m²
GR - Grünland	1,60 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
WG - Weingärten	3,00 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m²
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-/forstwirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m²

1102 1102 Wertzonennummer  
140 €/m² 140 Bodenrichtwert  
B - W

f = Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks  
In der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen  
Siehe Fachinformationen (BORIS BW)

**Entwicklungszustand**

B baureifes Land LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft  
R Rohbauland SF sonstige Flächen  
E Bauerwartungsland

**Art der Nutzung**

W Wohnbaufläche  
M gemischte Baufläche  
G gewerbliche Baufläche  
S Sonderbaufläche  
SE Sondergebiet für Erholung  
SO sonstige Sondergebiete  
GB Baufläche für Gemeinbedarf

**landwirtschaftliche Fläche**

A Acker  
GR Grünland  
WG Weingarten  
UN Unland  
F forstwirtschaftliche Fläche

**PG private Grünfläche**  
**KGA Kleingartenfläche**  
**CA Campingplatz**  
**SPO Sportfläche**  
**SG sonstige private Fläche**  
**FH Friedhof**  
**AB Abbauland**  
**GF Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)**  
**SN Sondernutzungsfläche**

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

EFH Ein- und Zweifamilienhäuser  
MFH Mehrfamilienhäuser  
WGH Wohn- und Geschäftshäuser  
WO Wochenendhäuser  
EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel  
LP landwirtschaftliche Produktion  
ASB Bebaute Flächen im Außenbereich  
EE Bauflächen für Energieerzeugung

**Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungspflichtig (eBF) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

eBP erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**

eh Einzelhäuser  
dh Doppelhaushälften  
rh Reihenhäuser

**Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**

SU sanierungsbeeinträchtigter Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen**

**Stadt Eppingen**

**Gemarkung: Eilsenz**

**Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022**

**Planart: Übersichtsplan**

**Vermerke:**

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 220121.1192+7	gefertigt: KO	geprüft: NH
Datum: 04.07.2022	Rev.: 220704_BRW_Eilsenz	Änderungs-nr.: 0	Unterschrift
GZ: 0752			

**SCHMELZ**  
**DR. NEUREITHER**  
Vermessung und Geoinformation  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
Beratende Ingenieure

Schmelzweg 4 74821 Mosbach  
Tel. 06261/9223-0  
info@GISzentrum.de

Jagstfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall  
Tel. 07136/71 59  
bfh@GISzentrum.de

[www.GISzentrum.de](http://www.GISzentrum.de)