



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 2022 beschlossen.
 Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstücks 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 altlastenfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.
 Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den werbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungszustand, 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 Bewertungsgrundstücks 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.

Zeichenerklärung

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

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
 E Bauwartungsland SF sonstige Flächen

Art der Nutzung

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

L landwirtschaftliche Fläche
 - A Acker
 - GR Grünland
 WG Weingarten
 UN Untland
 F forstwirtschaftliche Fläche

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

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 kostenersatzungsbeitragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
 ebp erschließungsbeitrags- kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

eh Einzelhäuser
 dh Doppelhaushälften
 rh Reihenhäuser

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Flurstücksgrenze
 Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	4,00 €/m ²
A - Ackerland	2,30 €/m ²
GR - Grünland	1,30 €/m ²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m ²
WG - Weingärten	5,00 €/m ²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m ²
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m ²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-/forstwirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m ²

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen

Stadt Schwaigern

Gemarkung: Niederhofen

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Vermerke:

Maßstab: 1: 2500	Projektnummer: 230121.1249+1	gefertigt: KO	geprüft: NM
Datum: 27.02.2023	Plan: 230217_BRW_Niederhofen		
GZ: 0767	Änderungsnr.: 0		Unterschrift

DR. NEUREITHER
 Vermessung und Geoinformation
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure

Schmelzweg 4 74821 Mosbach
 Tel. 06261/9233-0 info@GISzentrum.de

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

www.GISzentrum.de