

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 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 Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Nichtvergründungsstück). 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 allasterfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für barendes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturschutzrechtliche (Ausgleichsbrüche 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 Grundstücks vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Präsentation 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 zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen
 Siehe Sachinformationen (BORIS BW)

Entwicklungszustand

B barendes Land **LF** Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
R Rohland **SF** sonstige Flächen
E Bauerwartungsland **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 Unland
F forstwirtschaftliche Fläche
- PG** private Grünfläche
KGA Kleingartenfläche
CA Campingplatz
SPO Sportfläche
SG sonstige private Fläche
FH Friedhof
AB Abbauwand
GF Gemeinbedarfsfäche (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 kostenersatzungsbefrei (eaf) 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** sanierungs- oder entwicklungsbedürftiger Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	9,00 €/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



Gemarkung: Stetten

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: 230227_BRW_Stetten	Änderungsgr: 0	Unterschrift:



Schmelzweg 4 74821 Mosbach
 Jagstfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall
 Tel. 062819223-0 Tel. 07136/71 59
 info@GISzentrum.de bfh@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de

