

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 Grundstückszustand (Rechtgrundstück). Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. Innerhalb einer Wertzone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstückskart 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, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlagsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Satzungen.

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, Präsentation und Sicht 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 gehen 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 Wertzonenummer
 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 Bauserwartungsland
 - 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
 - U Unland
 - F forstwirtschaftliche Fläche
 - PG private Grünfläche
 - KGA Kleingartenfläche
 - CA Campingplatz
 - SPO Sportfläche
 - SF 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 Wohnendhäuser
 - 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 kostenersatzungsbefreiend (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-,kostenersatzungsbefreiend und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**
- eh Einzelhäuser
 - dh Doppelhaushälften
 - rh Reihenhäuser
- Flussrückgrenze
 Gemarkungsgrenze
- DHH/RHH Für die mit "DHH/RHH" gekennzeichneten Zonen, gilt eine Grundstücksgrößenspanne von 100-425m²

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitanlagen	23,00 €/m ²
A - Ackerland	3,00 €/m ²
GR - Grünland	2,50 €/m ²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m ²
WG - Weingärten	7,50 €/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 Leingarten			
Gemarkung:	Schluchtern		
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022		
Planart:	Übersichtsplan		
Vermerke:	Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121.1249-1	gefertigt: KO
	Datum: 16.10.2023	Rev.: 231016_BRW_Schluchtern	geprüft: NN
	GZ: 0776	Änderungsnummer: 0	Unterschrift:

	
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	

