

**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 01.01.2023 ermittelt und am 09.10.2023 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungszustand 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 Grundstückstyp 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 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.

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

- Entwicklungszustand**
- B** baureifes Land
  - 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

- Ergänzung zur Art der Nutzung**
- L** landwirtschaftliche Fläche
  - A** Acker
  - GR** Grünland
  - WG** Weinarten
  - UN** Unland
  - F** forstwirtschaftliche Fläche
  - PG** private Grünfläche
  - KGA** Kleingartenfläche
  - CA** Campingplatz
  - SPO** Sportfläche
  - SG** sonstige private Fläche
  - FH** Friedhof
  - AB** Abbauland
  - GF** Gemeinbedarffläche (kein Bauland)
  - SN** Sondernutzungsfläche

- Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**
- ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebp** erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**
- eh** Einzelhäuser
  - dh** Doppelhaushälften
  - rh** Reihenhäuser

- Bodenrichtwerte im Außenbereich**
- |  |                        |
|--|------------------------|
| FGA - Freizeigartenland                                    | 8,00 €/m <sup>2</sup>  |
| A - Ackerland  | 2,90 €/m <sup>2</sup>  |
| GR - Grünland  | 1,30 €/m <sup>2</sup>  |
| F - Forstwirtschaftliche Flächen                           | 0,30 €/m <sup>2</sup>  |
| M(ASB) - Gemischte Bauflächen                              | 60,00 €/m <sup>2</sup> |
| W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)                         | 60,00 €/m <sup>2</sup> |
| G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-/forstwirtschaftlicher Teil) | 30,00 €/m <sup>2</sup> |

- 1102** Wertzonennummer  
**140 €/m<sup>2</sup>** 140 Bodenrichtwert  
**B-W**
- f** = Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstückes in der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen (Siehe Fachinformationen (BGRWS BW))

<b>Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen</b>			
		<b>Stadt Schwaigern</b>	
<b>Gemarkung:</b>	<b>Massenbach</b>		
<b>Projekt:</b>	<b>Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023</b>		
<b>Planart:</b>	<b>Übersichtsplan</b>		
<b>Vermerke:</b>	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 230121.1249+2	gefertigt: KO
	Datum: 17.11.2023	Plan: 231117_BRW_Massenbach	geprüft: NM
	GZ: 0766	Änderungsnummer: 0	Unterschrift:



**SCHWING & 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. 07136/7159  
 bf@giszentrum.de

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

