



**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 Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundzustand (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, abgabenfrei ermittelt. Sie erhalten 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 (BW) ist daher ggf. durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes verhältnismäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gelten ohne Aufwuchs.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, dem Baugemeinwesen 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
- Sportflächen
- sonstige private Flächen
- Friedhof
- Außenbereichsflächen

**Entwicklungsstatus**

- B** baureifes Land
- R** Rohbauland
- E** Bauverbot
- LF** Flächen für Land- oder Forstwirtschaft
- 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** Weingärten
- UN** Unland
- F** forstwirtschaftliche Fläche
- PG** private Grünfläche
- KGA** Kleingartenfläche
- CA** Campingplatz
- SPO** Sportplatz
- SG** sonstige private Fläche
- FH** Friedhof
- AB** Abbauland
- GF** Gemeinbedarffläche (kein Bauland)
- SN** Sonderzonenfläche

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

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

**Beitrags- und abgabenrecht. Zustand**

- ebp** erschließungsbeitrags-festsetzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebf** erschließungsbeitrags-festsetzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**

- eh** Einzelhäuser
- dh** Doppelreihenhäuser
- rh** Reihenreihenhäuser

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

A - Ackerland	3,90 €/m²
GR - Grünland	1,90 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
WG - Weingärten	7,00 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m²
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-/forstwirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m²

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen**

**Stadt Brackenheim**

**Gemarkung: Brackenheim**

**Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023**

**Planart: Übersichtsplan**

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121.1249-2	geprüft: KO	geprüft: NM
Datum: 20.12.2023	Plan: 31116_BW_Brackenheim	Änderungsgr: 0	Unterschrift:

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

Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0  
 Jagfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall Tel. 07136/7159  
 info@giszentrum.de www.GISzentrum.de