



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 Nutzungs- und Verhältnisse 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 altlastfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefähig ermittelbar. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturchutzrechtliche 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 Entwicklung- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Probestreife und 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 verhältnismäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gelten ohne Aufschlag.

Angabe gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können wieder aus den Bodenrichtwerten noch aus den beschriebenen 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 Grundstücke des Bodenrichtwertgrundstücks in der Lage sind zu dieser Größe keine Wertveraussetzungen anzubringen. Siehe Fachinformationen (BGRS BW)

Entwicklungszustand

- B bauliches Land
- R Rohbauland
- E Bauwertungsland
- LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- SF sonstige Flächen

Art der Nutzung

- W Wohnbaufläche
- M gemischte Baufläche
- G gewerbliche Baufläche
- S Sonderbaufläche
- SE Sondergebiet für Einholung
- SO sonstige Sondergebiete
- GB Baufläche für Gemeinbedarf
- L landwirtschaftliche Fläche
- A Acker
- GR Grünland
- WG Weingarten
- UN Umland
- 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 Sonderzonenfläche

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 Erzeugung

Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand

(eine Angabe (Regulativ) = erschließungsbeitrags- und kostenverpflichtungsfrei (ent) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz)

ebp erschließungsbeitrags-kostenverpflichtungsfrei (ent) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

- eh Einzelhäuser
- eh Doppelhäuser
- rh Reihenhäuser

Flurstücksgrenze
 Gemarkungsgrenze

DHH/RHH Für die mit "DHH/RHH" gekennzeichneten Zonen, gilt eine Grundstücksgrößenspanne von 100-425m²

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	25,00 €/m²
A - Ackerland	3,00 €/m²
GR - Grünland	2,50 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
WG - Weingärten	7,50 €/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 Leingarten

Gemarkung: Großgartach

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023

Planart: Übersichtsplan

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121.1249-2	gefertigt: KO	geprüft: NM
Datum: 20.12.2023	Plan: 23117_BRW_Großgartach	Änderungen: 0	Unterschrift
GZ: 0775			

Vermerke:

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

Schmelzweg 4 74821 Mosbach info@GISzentrum.de
 Jagstfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall info@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de

6010 3,00 €/m² LF - A	6020 2,50 €/m² LF - GR	7010 7,50 €/m² LF - WG	7020 25,00 €/m² SF - FGA
8010 0,30 €/m² LF - F	9020 60,00 €/m² B - M (ASB)	9030 60,00 €/m² B - W (ASB)	9040 30,00 €/m² B - G (ASB)