



**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 Nutzung- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundzustand (Rechtverhältnisse, Lagebedingte Wertunterstützung einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. Innerhalb einer Zone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstücksart ist der Bodenrichtwert mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf allseitsfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für bauliches Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes vermögensmäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gültigkeit im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gehen ohne Aufwuchs.

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, Nutzung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodenrichtwertermittlung usw. können 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 vermögensmäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gültigkeit 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 beschriebenen Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

**Zeichenerklärung**

- 1102 Wohnbauflächen
- 140 € / m<sup>2</sup> Bodenrichtwert
- B-W

**Entwicklungszustand**

- B bauliches Land
- LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- 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 Baulücke für Gemeinbedarf
- L landwirtschaftliche Fläche
- A Acker
- GR Grünland
- WG Weingärten
- UN Unland
- F forstwirtschaftliche Fläche
- PG private Grünfläche
- KGA Kleingartenfläche
- CA Campingplatz
- SPO Sportfläche
- SG sonstige private Fläche
- FH Friedhof
- AB Abfallwand
- GF Gemeinbedarffläche (kein Bauland)
- SN Sondernutzungsfläche

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

- EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- WGH Wohn- und Geschäftshäuser
- WZ Wochenendhäuser
- ED Einzelhandel, gewerbliche Einzelhandelsbetriebe
- LP landwirtschaftliche Produktion
- ASB Betriebsflächen im Außenbereich
- EE Betriebsflächen für Energieerzeugung

**Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**

(ohne Angabe (Pegels) = erschließungsbeitrags- und hochwasseranlagensbeitragsfrei (erf) und beitragspflichtig)

- ebp erschließungsbeitrags- und hochwasseranlagensbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**

- eh Einzelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

- FGA - Freizeitgartenland 13,00 €/m<sup>2</sup>
- A - Ackerland 3,30 €/m<sup>2</sup>
- GR - Grünland 2,00 €/m<sup>2</sup>
- F - Forstwirtschaftliche Flächen 0,30 €/m<sup>2</sup>
- WG - Weingärten 7,00 €/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>

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen**

**Stadt Schwaijern**

**Gemarkung: Schwaijern**

**Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023**

**Planart: Übersichtsplan**

**Vermerke:**

Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 230121.1249+2	gefertigt: KO	geprüft: NM
Datum: 20.12.2023	hier: 231117_BRW_Swaijern	Änderungsstr: 0	Unterschrift:
GZ: 0765			

**SCHWING & DR. NEUREITHER**  
 Vermessung und Geoinformation  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Berufene Ingenieure

Schmelzweg 4 74821 Mosbach  
 Tel. 062819223-0  
 info@GISzentrum.de

Jagsfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall  
 Tel. 0713671159  
 bhf@GISzentrum.de

**www.GISzentrum.de**