



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 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 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, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge 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, Presententwicklung 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 Landschaftsbehörden 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 Wertzone
 140 €/m² B-W Bodenrichtwert
 140 B-W
- f Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks in der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen (Siehe Fachinformationen (BOKIS BW))

- Entwicklungszustand**
- B baureifes 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 Baufläche für Gemeinbedarf

- Landwirtschaftliche Fläche**
- A Acker
 - GR Grünland
 - WG Weingarten
 - UN Unland
 - F forstwirtschaftliche Fläche

- Sonstige private Fläche**
- PG private Grünfläche
 - KGA Kleingartenfläche
 - CA Campingplatz
 - SPO Sportfläche
 - SG sonstige private Fläche
 - FH Friedhof
 - AB Abbauland
 - GF Gemeinbedarfsfäche (kein Bauland)
 - SN Sondernutzungsfläche

- 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 Energieerzeugung

- Beitrags- und abgabenrecht. Zustand**
- ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**
- eh Einzelhäuser
 - dh Doppelhaushälften
 - rh Reihenhäuser

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitanlagen	9,00 €/m²
A - Ackerland	2,70 €/m²
GR - Grünland	1,50 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
WG - Weingärten	4,50 €/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 Schwäigern		
Gemarkung:	Stetten		
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023		
Planart:	Übersichtsplan		
Vermerke:	Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121.1249+2	gefertigt: KO
	Datum: 20.12.2023	Plan: 231117_BRW_Stetten	geprüft: NM
	GZ: 0768	Änderungsnr: 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
 bhf@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de