



### Zeichenerklärung

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

1102 Wertzonennummer  
 140 €/m² Bodenrichtwert  
 B - W

f = Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks  
 In der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen  
 Siehe Fachinformationen (BORIS BW)

### Entwicklungszustand

- B** baureifes Land
- R** Rohbauland
- E** Bauernwartungsland
- 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 Erholung
- SO** sonstige Sondergebiete
- GB** Baufläche für Gemeinbedarf
- L** landwirtschaftliche Fläche
- A** Acker
- GR** Grünland
- WG** Weingarten
- UN** Unland
- F** forstwirtschaftliche Fläche

- PG** private Grünfläche
- KGA** Kleingartenfläche
- CA** Campingplatz
- SPO** Sportfläche
- SG** sonstige private Fläche
- FH** Friedhof
- AB** Abbauland
- GF** Gemeinbedarfsfläche (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 abgabenrechtl. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**ebp** erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

### Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

- eh** Einzelhäuser
- dh** Doppelhaushälften
- rh** Reihenhäuser

— Flurstücksgrenze  
 — Gemarkungsgrenze

### 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 Wertverhältnisse 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 alllastfreie 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 Beitragssatzungen.

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 Bewertungsgrundstücks 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.

### Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	10,00 €/m²
A - Ackerland	1,90 €/m²
GR - Grünland	1,00 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
WG - Weingärten	5,00 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m²
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-/forstwirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m²

<b>Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen</b>			
		<b>Gemeinde Zaberfeld</b>	
<b>Gemarkung:</b>	<b>Michelbach</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: 20.12.2023	Plan: 231116_BRW_Michelbach	geprüft: NM
	GZ: 0902	Änderungsnr: 0	Unterschrift
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de		Jagstfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall Tel. 07136/7159 bfh@GISzentrum.de	
<a href="http://www.GISzentrum.de">www.GISzentrum.de</a>			