



**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 01.01.2022 ermittelt und am 13.07.2022 beschlossen.  
 Die Bodenrichtwerte sind der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundzustand (Rechtgrundstück), 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. Bodenrichtwert für barendes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturchutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlagsbeträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.  
 Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zentralen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Prosentwicklung 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 verträglich 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.

- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
  - gemischte Bauflächen
  - gewerbliche Bauflächen
  - Sonderbauflächen
  - Bauflächen für Gemeinbedarf
  - private Grünflächen
  - Kleingartenanlagen
  - Sportflächen
  - sonstige private Flächen
  - Friedhof
  - Außenbereichsflächen

1102 1102 Wertzone  
 140 €/m² 140 Bodenrichtwert  
 B-W

**Entwicklungsstatus**

- B baureifes Land
- F Ackerland
- E Bauvorbereitung
- SF sonstige Flächen

**Art der Nutzung**

- W Wohnfläche
- 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 Sportfläche
- SG sonstige private Fläche
- FR Friedhof
- AB Ackerland
- GF Gemeindefläche (kein Bauort)
- SN Sonderzweckfläche

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

- EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- WOH Wohn- und Geschäftshäuser
- WO Wochenendhäuser
- EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
- LP landwirtschaftliche Produktion
- ASB Betriebsflächen im Außenbereich
- EE Bauflächen für Energieerzeugung

**Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**

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

- elb erschließungsbeitrags- und kollektivschuldengrundpflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**

- eh Einzelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

**Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**

- SU sanierungsunbeeinträchtigt Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuvorbereitung

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

FGA - Freizeitanlagenland	15,00 €/m²
A - Ackerland	2,80 €/m²
GR - Grünland	1,50 €/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

**Gemeinde Nordheim**

Gemarkung: Nordheim

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Vermerke: Maßstab: 1:2500 Projektnummer: 220121.1192+4 gefertigt: KO geprüft: NM Datum: 13.07.2022 Plan: 220121\_BRW\_Nordheim Änderungsnummer: 0850

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

Schmelzweg 4 74621 Mosbach Tel. 063819223-0  
 Jagstfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall Tel. 0714771159  
 info@giszentrum.de bh@giszentrum.de  
 www.giszentrum.de