

Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 01.07.2022 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist 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 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 altlastenfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei zu ermitteln. 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 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 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
 - Sportfläche
 - sonstige private Flächen
 - Friedhof
 - Außenbereichsflächen

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

F = Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks
 In der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen
 (siehe Fachinformationen (BORIS BVI))

- Entwicklungszustand**
- B baureifes Land
 - LF Flächen der Landwirtschaft
 - R Rohbauland
 - E Bauverwaltungsland
 - 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
- Ergänzung zur Art der Nutzung**
- 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 Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
 - SN Sondernutzungsfläche

- Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**
- ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenleistungsbefrei (eB) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- eBp erschließungsbeitrags-kostenleistungsbefrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**
- eh Einzelhäuser
 - dh Doppelhaushälften
 - rh Reihenhäuser

- Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**
- SU sanierungs- oder entwicklungsbedingte Flächen, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung
- Flurstücksgrenze
 — Gemarkungsgrenze
- Bodenrichtwerte im Außenbereich**
- FGA - Freizeitanlagen 8,00 €/m²
 - A - Ackerland 2,90 €/m²
 - GR - Grünland 1,30 €/m²
 - F - Forstwirtschaftliche Flächen 0,30 €/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 Schwaigern

Gemarkung: Massenbach

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Vermerke:

Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 220121.1192+13	gefertigt: KO	geprüft: MM
Datum: 01.07.2022	Plan: 220701_BRW_Massenbach	Änderungsnr: 0	Unterschrift
GZ: 0766			

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. 07136/71 99 bft@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de

