

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 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 Grundstückes 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 allseitsfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge 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, Presentwicklung 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 (BGRIS BRW)

- Entwicklungszustand**
- B** baureifes Land
 - R** Reihbauweise
 - E** Bauwartungsland
 - 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** Weingärten
 - UN** Unland
 - F** forstwirtschaftliche Fläche
 - PG** private Grünfläche
 - KGA** Kleingartenfläche
 - CA** Campingplatz
 - SPO** Sportfläche
 - SG** sonstige private Fläche
 - FH** Friedhof
 - AB** Abbauland
 - GF** Gemeinbedarffläche (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 kostenersatzungsbeitragsfrei (e0) und beitragsfrei nach Kommunalabgabengesetz
- ebp** erschließungsbeitrags- kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

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

- Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**
- SU** sanierungs- oder entwicklungsbedürftiger Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuanutzung

— Flurstücksgrenze
— Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

A - Ackerland	1,70 €/m ²
GR - Grünland	0,90 €/m ²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m ²
WG - Weingärten	5,00 €/m ²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m ²
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m ²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-/forstwirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m ²

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen									
	Gemeinde Zaberfeld								
Gemarkung:	Zaberfeld								
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022								
Planart:	Übersichtsplan								
Vermerke:	<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Maßstab: 1 : 2500</td> <td>Projektnummer: 220121.1192+5</td> <td>fertigt: KO</td> <td>geprüft: NM</td> </tr> <tr> <td>Datum: 01.07.2022</td> <td>Plan: GZ: 0900</td> <td>Änderungsnr.: 0</td> <td>Unterschrift:</td> </tr> </table>	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 220121.1192+5	fertigt: KO	geprüft: NM	Datum: 01.07.2022	Plan: GZ: 0900	Änderungsnr.: 0	Unterschrift:
Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 220121.1192+5	fertigt: KO	geprüft: NM						
Datum: 01.07.2022	Plan: GZ: 0900	Änderungsnr.: 0	Unterschrift:						



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

Schmelzweg 4
74821 Mosbach
Tel. 06261/923-0
info@GISzentrum.de

Jagstfelder Straße 13
74177 Bad Friedrichshall
Tel. 07136/71 59
bfh@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de

