



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

**Erläuterungen – wichtige Hinweise**

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen die in der Bodenrichtwertkarte angebenen 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 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 barelres 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, 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.

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 (BGRS BW)

**Entwicklungszustand**

- B barelres Land
- R Rohbauland
- E Bauerwartungsland
- 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 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 kostenersatzpflichtig (eB) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- ebp erschließungsbeitrags- / kostenersatzbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**

- eh Einzelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

**Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**

- SU sanierungsunbeeinträchtigter Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Flurstücksgrenze  
Gemarkungsgrenze

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

A - Ackerland	2,50 €/m²
GR - Grünland	1,60 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
WG - Weingärten	3,00 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m²
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-/forstwirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m²

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen**

Stadt Eppingen

Gemarkung: Rohrbach

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Vermerke: Maßstab: 1 : 2500 Projektnummer: 220121.1192+7 gefertigt: KO geprüf: NH Datum: 04.07.2022 Plan: 220704\_BRW\_Rohrbach Änderungsnummer: 0 Unterschrift:

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

Schmelzweg 4 74821 Mosbach info@GISzentrum.de

Jagstfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall Tel. 07136711 59 bfh@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de