



Eräuterungen – 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 20.02.2023 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Wert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse 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 der Zone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstücksart ist der entsprechende Bodenrichtwert zu wählen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte für baureifes Land ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf abstrahierte Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturchutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsordnungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom zentralen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Preisentwicklung sind Schätzungen der Bodenrichtwertermittlung sowie, soweit 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 verhältnismäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte 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

Entwicklungsstatus

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

F Grundstückerlösnis des Bodenrichtwertgrundstücks in der Regel 20 bis 30% über dem Grundstückerlösnis (BRW) (KAG BW)

B Baureifes Land LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
R Rohbauland SF sonstige Flächen
E Bauverurteilungsland

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 Abwehrend
GF Gemeinbedarffläche (kein Bauort)
SN Sondernutzungsfläche

Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH Mehrfamilienhäuser
WGH Wohn- und Geschäftshäuser
WO Wohnwandhäuser
EKZ Einzelkassen, großflächiger Einzelhandel
LP landwirtschaftliche Produktion
AGB Arbeitsflächen (kein Bauort)
EE Bauflächen für Energieerzeugung

Beltrags- und abgabenrechtlicher Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und naturchutzrechtliche Ausgleichsbeträge (BRW) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebp erschließungsbeitrags- und naturchutzrechtliche Ausgleichsbeträge und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

eh Einhaus
dh Doppelhaus
rh Reihenhaus

Sanierungs- oder Entwicklungszustand

SB Sanierungsgebiet
SU Sanierungsgebiet (Rückbau) eine Fortentwicklung der rechtlichen oder tatsächlichen Neustruktur

Bodenrichtwerte im Außenbereich

| | |
|--|------------|
| FGA - Freizeilandschaft | 13,00 €/m² |
| A - Ackerland | 2,90 €/m² |
| GR - Grünland | 2,00 €/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 |

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen

Stadt Schwaigern

Gemarkung: Schwaigern

Projekt: Bodenrichtwertkarte
Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Vermerke:

| | | | |
|-------------------|------------------------------|---------------|-------------|
| Maßstab: 1:2500 | Projektnummer: 230121_1249-1 | gefertigt: RD | geprüft: SM |
| Datum: 27.02.2023 | Plan: 23027_BW_Schwaigern | | |
| GA: 0765 | Änderungsnr.: E | Unterschrift: | |

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

Schmelzweg 4 74821 Mosbach info@GISzentrum.de
Jagstfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall Tel. 0718671 59 info@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de