



- ### 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 angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 2022 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert 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, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge 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 Grundstücks 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.

### Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	15,00 €/m²
A - Ackerland	2,70 €/m²
GR - Grünland	1,60 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
WG - Weingärten	9,00 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m²
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-/forstwirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m²

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

f = Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks  
In der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen  
Siehe Fachinformationen (BORIS BW)

### Entwicklungszustand

B	baureifes Land	LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
R	Rohbauland		
E	Bauwartungsland	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	Gemeinbedarfsfläche (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 (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp = erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

### Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

eh	Einzelhäuser
dh	Doppelhaushalten
rh	Reihenhäuser

### Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU	Sanierungs- oder Entwicklungszusatz
----	-------------------------------------

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen**

**Gemeinde Massenbachhausen**

**Gemarkung:** Massenbachhausen

**Projekt:** Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

**Planart:** Übersichtsplan

<b>Vermerke:</b>	Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 220121.1192+12	gefertigt: KO	geprüft: NM
	Datum: 04.04.2023	Plan: 220404_BRW_Massenbachh		
	CZ: 0760	Änderungs-nr: 0	Unterschrift	

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

Schmelzweg 4      Jagstfelder Straße 13  
 74821 Mosbach      74177 Bad Friedrichshall  
 Tel. 06261/9223-0      Tel. 0713671 59  
 info@GISzentrum.de      bhf@GISzentrum.de

[www.GISzentrum.de](http://www.GISzentrum.de)