



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 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 Grundzustand (Richtwertgrundstück), Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. Innerhalb einer Wertzone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstückstyp ist der entsprechende Bodenrichtwert zu wählen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbesiedelt wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefähig. Sie enthalten danach Endschließungsbeiträge und naturbedingte Zuschläge im Sinne von §§ 127 und 133a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsleistungen.

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 verhältnismäßig 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 beschriebenen Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

- Zeichenerklärung**
- W Wohnbauflächen
 - G gemischte Bauflächen
 - M gewerbliche Bauflächen
 - S Sonderbauflächen
 - B Bauflächen für Gemeinbedarf
 - P private Grünflächen
 - KGA Kleingartenanlagen
 - SP Sportfläche
 - sonstige private Flächen
 - Friedhof
 - Außenbereichsflächen

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

F Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstückes in der Frage sind bis zu dieser Größe keine Wertesperren anzubringen. Seine Fachformel (BRWG) ist

Entwicklungszustand

B bewiesenes Land LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
R Rohbauland SF sonstige Flächen
E Bauwartungsland

- Art der Nutzung**
- W Wohnfläche
 - 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
 - FF Friedhof
 - AF Ackerland
 - GF Gemeindefläche (kein Bauland)
 - SN Sondernutzungfläche

Ergänzung zur Art der Nutzung

- EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- WOH Wohn- und Geschäftshäuser
- WO Wochenhäuser
- EMZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
- LFZ landwirtschaftliche Produktion
- ASB Bebaute Flächen im Außenbereich
- EE Bauflächen für Energieerzeugung

Beitrags- und abgabenrecht. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und naturbedingte Zuschläge (KAG) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-Abschlagsberechnung und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

- eh Einzelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

DHHRHH Für die mit "DHHRHH" gekennzeichneten Zonen, gilt eine Grundstücksgrößenpanne von 100-425m²

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	23,00 €/m²
A - Ackerland	3,00 €/m²
GR - Grünland	2,50 €/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 Leingarten

Gemarkung: Großgartach

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121.1249-1	gefertigt: KO	geprüft: NM
Datum: 16.10.2023	Plan: B-W, G-ASB, GZ	Änderungen: 0	Unterschrift

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

Schmelzweg 4 74821 Mosbach
Tel. 06261/9223-0
info@GISzentrum.de

Jagstfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall
Tel. 0713671 59
bnf@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de

6010 3,00 €/m² LF - A	6020 2,50 €/m² LF - GR	7010 7,50 €/m² LF - WG	7020 23,00 €/m² SF - FGA
8010 0,30 €/m² LF - F	9020 60,00 €/m² B - M (ASB)	9030 60,00 €/m² B - W (ASB)	9040 30,00 €/m² B - G (ASB)