

**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 01.01.2023 ermittelt und am 09.10.2023 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert 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 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 unbebaut wäre (§ 195 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf allstarke Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturräumliche Ausgleichsbeiträge 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, Grundstückgröße 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 entsprechend 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
  - gerietliche Bauflächen
  - Sonderbauflächen
  - Bauflächen für Gemeinbedarf
  - private Grünflächen
  - Kleingartenanlagen
  - Sportfläche
  - sonstige private Flächen
  - Friedhof
  - Außenbereichsflächen

1102 1102 Wertenummer  
140 €/m<sup>2</sup> 140 Bodenrichtwert  
B-W

f = Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstückes  
in der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen  
(siehe Fachinformation § 196 BauGB)

**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 gerietliche Baufläche
- S Sonderbaufläche
- SE Sondergebiet für Erholung
- SO sonstige Sondergebiete
- GB Baufläche für Gemeinbedarf
- L landwirtschaftliche Fläche
- A Acker
- GR Grünland
- WG Weingärten
- UN Urland
- F forstwirtschaftliche Fläche
- PG private Grünfläche
- KGA Kleingartenfläche
- CA Campingplatz
- SPD Sportfläche
- SG sonstige private Fläche
- FH Friedhof
- AB Abbauland
- GF Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
- SN Sonderzoningfläche

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

- EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
- MFH Mehrfamilienhäuser
- WGH Wohn- und Geschäftshäuser
- WO Wohnendehäuser
- EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
- LP landwirtschaftliche Produktion
- ASB Ackerbauflächen im Außenbereich
- EE Bauflächen für Energieerzeugung

**Beitrags- und abgabenrecht. Zustand**

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitrag (et) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- ebp erschließungsbeitrags-kostenentlastungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**

- eh Einzelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

Flurstücksgrenze  
Gemarkungsgrenze

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

FGA - Freizeilgartenland	15,00 €/m <sup>2</sup>
A - Ackerland	2,80 €/m <sup>2</sup>
GR - Grünland	1,50 €/m <sup>2</sup>
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m <sup>2</sup>
WG - Weingärten	7,50 €/m <sup>2</sup>
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m <sup>2</sup>
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m <sup>2</sup>
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-forstwirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m <sup>2</sup>

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen**

**Gemeinde Nordheim**

**Gemarkung: Nordheim**

**Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023**

**Planart: Übersichtsplan**

**Vermerke:**

Maßstab: 1:2000	Projektnummer: 230121.1249+2	gefertigt: KO	geprüft: NW
Datum: 17.11.2023	Plan: 231117_BRW_Nordheim		
GZ: 0860	Änderungsnr: 0		Unterschrift:

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

Schmelzweg 4  
74821 Mosbach  
Tel.: 062619223-0  
info@GISzentrum.de

Jagstfelder Straße 13  
74177 Bad Friedrichshall  
Tel.: 0713671159  
bhf@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de

