



**Erläuterungen – wichtige Hinweise**

Gemäß § 5 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen die in der Bodennrichtwertkarte angegebenen Bodennrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und am 01.12.2023 beschlossen.

Der Bodennrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die Quadratmeter Fläche eines Grundstücks mit definiertem Grundzustand (Richtwertgrundstück). Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. Innerhalb einer Wertzone können mehrere Bodennrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstücksart ist der entsprechende Bodennrichtwert zu wählen. In bebauten Gebieten werden die Bodennrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 56 Abs.1 BauGB). Bodennrichtwerte beziehen sich auf altlastfreie Grundstücke. Bodennrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgibtunfrei ermittelt. Sie enthalten danach Ertragsbeiträge und nicht abgabebefreiende Abgabebeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Abschlagsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsordnungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungsstand, Lage, Art und Maß der beabsichtigten Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodennrichtwertmittlung usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodennrichtwert. Der Bodennrichtwert (BRW) ist daher ggf. durch entsprechende Zu- und/oder Abzüge an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstücks vorwiegend anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten in Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodennrichtwerte gelten ohne Aufschlag.

Anprüche gegenüber den Trägern der Bauleistungen, des Baugemehrs/-minderungs- oder des Landwertminderungsbeitrags können weder aus den Bodennrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenbegrenzungen abgeleitet werden. Bodennrichtwerte haben keine tendende Wirkung.

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

1102 1102 Wohnzonennummer  
140 €/m² 140 Bodennrichtwert  
B - W

**Entwicklungszustand**

- B bebautes Land
- LF Flächen der Landwirtschaft
- R Bauzustand
- E Bauverzugzustand
- SF sonstige Flächen

**Art der Nutzung**

- W Wohnfläche
- M gemischte Baufläche
- G gewerbliche Baufläche
- S Sonderbaufläche
- SE Sonnergebiet für Erholung
- SD 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 Außenbereich
- GF Gemeinbedürftige (kein Bauland)
- SN Sondernutzungsfläche

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

- EFH Ein- und Zweifamilienhaus
- MFH Mehrfamilienhaus
- WOH Wohn- und Geschäftshaus
- WD Wohnbereich
- EXZ Einzelzweckzonen, ggf. für den Einzelhandel
- LP landwirtschaftliche Produktion
- ASB Außenbereichsflächen in Außenbereich
- EE Bauflächen für Erzeugung

**Beitrags- und abgaberecht. Zustand**

(ohne Angabe (Pfeil) = erschließungsbeitrags- und landwertminderungsbeitragsfrei und befreit nach Kommunalabgabengesetz)

ebp wertstellungsbeitrags-landwertminderungsbeitragsfrei und befreit nach Kommunalabgabengesetz

**Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**

- eh Einfamilienhaus
- eh Doppelhaushälfte
- eh Mehrfamilienhaus

**Bodennrichtwerte im Außenbereich**

FGA - Freizeilandschaft	5,00 €/m²
A - Ackerland	2,70 €/m²
GR - Grünland	1,60 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
WG - Weingärten	2,50 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	60,00 €/m²
W(ASB) - Aussiedlerhöfe (Wohnteil)	60,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (land-wirtschaftlicher Teil)	30,00 €/m²

**Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Großen Kreisstadt Eppingen**

**Stadt Eppingen**

**Gemarkung: Eppingen**

**Projekt: Bodennrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023**

**Planart: Übersichtsplan**

**Vermerke:**

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121.1249-2	gefertigt: KO	geprüft: NM
Datum: 20.12.2023	Gezeichnet: 231117_BW_Eppingen	Änderungszustand: 0750	0

**SCHWING**  
DR. NEUREITHER  
Vermessung und Geoinformation  
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin  
Beratende Ingenieurin

Schmelzweg 4 | Jägerfelder Straße 13  
74821 Mosbach | 74177 Bad Friedrichshall  
Tel. 062619223-4 | Tel. 071367159  
info@GISzentrum.de | info@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de