

**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 Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes 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 (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge an die zuständige Gemeinde. Bodenrichtwerte für Grundstücke, die nicht als baureifes Land sind, sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge an die zuständige Gemeinde. Bodenrichtwerte 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 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.

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

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

f = Grundstückgröße des Bodenrichtwertgrundstücks  
in der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen  
siehe Fachinformationen (Gutachten BW)

**Entwicklungszustand**

- B baureifes Land
- R Ruhezuland
- E Bauwartungsland
- LF Flächen der Landwirtschaft
- 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

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

- L landwirtschaftliche Fläche
- A Acker
- GR Grünland
- WG Weingärten
- UN Umland
- F forstwirtschaftliche Fläche
- PG private Grünfläche
- KGA Kleingartenfläche
- CA Campingplatz
- SPO Sportfläche
- SG sonstige private Fläche
- FH Friedhof
- AB Abbauland
- GF Gemeinbedarffläche (kein Bauland)
- SN Sondernutzungsfläche

**Ergänzung zur Art der Nutzung**

- EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
- MEH 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 kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- ebp erschließungsbeitrags-, kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**

- eh Einzelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

A - Ackerland	1,90 €/m <sup>2</sup>
GR - Grünland	1,00 €/m <sup>2</sup>
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m <sup>2</sup>
WG - Weingärten	5,00 €/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**

 **Gemeindefürsorgeamt Zaberfeld**

**Gemarkung: Zaberfeld**

**Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023**

**Planart: Übersichtsplan**

<b>Vermerke:</b>	Maßstab: 1: 2500	Projektnummer: 230121.1249+2	fertigt: KO	geprüft: NM
	Datum: 20.12.2023	Plan: 231116_BRW_Zaberfeld		
	GZ: 0900	Änderungsnr.: 0		Unterschrift

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

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

Jagstfelder Straße 13 74177 Bad Friedrichshall  
Tel. 07136/7159  
bhf@giszentrum.de

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

