



Erläuterungen – wichtige Hinweise
 Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der gemeinsame Gutachterausschuss für den nördlichen Landkreis Heilbronn die in der Bodennrichtwertkarte angegebenen Bodennrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 14.06.2022 beschlossen.
 Die Bodennrichtwerte sind die durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Werthaltisse vorliegen. Es ist davon auszugehen, dass die Bodennrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben. 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 un bebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodennrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Bodennrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei. Sie erhalten dadurch Erschließungsbeträge und naturräumliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 130a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit dem örtlichen Beitragsgesetz.
 Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom zentralen Bodennrichtwert in den verbleibenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Nutzung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodennrichtwertmittlung usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodennrichtwert. Der Bodennrichtwert (BW) ist daher ggf. durch entsprechende Zu- und/oder Abstriche an die Bodennrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden un bebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodennrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Bodennrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei. Sie erhalten dadurch Erschließungsbeträge und naturräumliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 130a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit dem örtlichen Beitragsgesetz.
 Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleistungen, den Baugesamtlieferanten oder den Grundstückserwerbern können weder aus den Bodennrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodennrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
 Unter folgendem LNK - <https://www.gutachterausschuss-bw.de/> - können die Bodennrichtwerte kostenlos eingesehen werden.

Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Kleinarterflächen
- private Grünflächen
- Campingplatz
- Sportflächen
- Außenbereichsflächen

1102 Wertzone
140 €/m² Bodennrichtwert
1102 Wertzone
140 €/m² Bodennrichtwert

T < 40m
Bodennrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstücksfläche bis zu 40m < 50% des Bodennrichtwertes. Weitere Grundstücksfläche über 40m sind geringwertiger – siehe Fachinformationen (BORIS-BW)

Entwicklungszustand

- B baureifes Land
- R Rohbauland
- E Bauwartungsland
- LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- 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 Weingärten
- UN Untland
- 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 (Regelhaft) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
 ebp erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

- eh Einzelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung
 WGfZ wertrelevante Geschosflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoVetV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz
 SU sanierungsunbeeinträchtigter Bodenwert ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Bodennrichtwerte im Außenbereich

FGA - Grünflächen/Kleinarterflächen (kein Bauland)	20,00 €/m²
A - Ackerland	5,50 €/m²
GR - Grünland	3,00 €/m²
EGA - Baumwiesen	3,50 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m²
WG - Weingärten	14,00 €/m²
UN - Untland	0,10 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	70,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	40,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	140,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	80,00 €/m²

Bodennrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen	60,00 €/m²
----------------------	------------

7110	180,00 €/m²	B - G
7100	180,00 €/m²	B - G
3001	17,00 €/m²	SF - KGA
3000	290,00 €/m²	B - W
7101	180,00 €/m²	B - G
2003	470,00 €/m²	B - W
2005	490,00 €/m²	B - SW
2004	500,00 €/m²	B - W
2002	410,00 €/m²	B - W
1106	330,00 €/m²	B - M
2001	420,00 €/m²	B - W
2000	360,00 €/m²	B - W
8101	20,00 €/m²	SF - KGA
8102	20,00 €/m²	SF - KGA
1204	340,00 €/m²	B - M
1005	410,00 €/m²	B - M
1004	410,00 €/m²	B - M
1002	360,00 €/m²	B - M
1003	490,00 €/m²	B - M
1006	380,00 €/m²	B - M
1001	400,00 €/m²	B - M
1010	350,00 €/m²	B - M
1103	410,00 €/m²	B - W
1104	400,00 €/m²	B - W
1101	440,00 €/m²	B - W
1100	410,00 €/m²	B - W
1203	270,00 €/m²	B - W
1200	210,00 €/m²	B - M
1201	58,00 €/m²	SF - PG
1202	17,00 €/m²	SF - PG
1102	320,00 €/m²	B - W
1104	400,00 €/m²	B - W
8106	20,00 €/m²	SF - KGA
7102	180,00 €/m²	B - G
1105	350,00 €/m²	B - W
9104	14,00 €/m²	LF - WG
9100	70,00 €/m²	B - M (ASB)
9101	5,50 €/m²	LF - A
9102	3,00 €/m²	LF - GR
9103	3,50 €/m²	LF - EGA
9106	0,10 €/m²	LF - UN
9110	40,00 €/m²	B - G (ASB)
9120	140,00 €/m²	B - W (ASB)
9125	80,00 €/m²	SF - SN

Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

Stadt Neckarsulm
 Gemarkung: Neckarsulm
 Projekt: Bodennrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022
 Planart: Übersichtsplan - Nord

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 220121.1250+9	geprüft: BD	geprüft: KO
Datum: 03.08.2022	22083_BW_Neckarsulm_N		
Änderungsz: 02	Änderungsz: 0		
Änderungsz: 02/20			

Vermerke:

SCHWING
DR. NEUREITHER
 Vermessung und Geoinformation
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Besondere Ingenieure

Schmelzweg 4 | Jagdfeldstr. 13/11
 74821 Mosbach | 74177 Bad Friedrichshall
 Tel. 06261/9223-0 | Tel. 0715/7151 59
 info@giszentrum.de | info@giszentrum.de

www.giszentrum.de