

Erläuterungen - wichtige Hinweise
 Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der gemeindefreie Gutachterausschuss für den nördlichen Landkreis Heilbronn die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und am 28.06.2023 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken für die im Wesentlichen gleiche Nutzung und Wertverhältnisse 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 Grundstücksart 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 bebautes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgesehen von den im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte und naturrechtlich-rechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit örtlichen Beitragsordnungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom zonen Richtwertgrundstück in den verbleibenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenschichtfaktoren, Neigung, Präsentation 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 Bewertungsgrundstücks wertmäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gelten ohne Aufwuchs.

Anrechte gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baurechtverordnungen 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.

Unter folgendem Link - <https://www.gutachterausschuss-bw.de/> - können die Bodenrichtwerte kostenlos eingesehen werden.

- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Sondergebiet - Erholung
 - Kleingartenflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Sportfläche
 - Abbauland
 - sonstige private Flächen
 - Außenbereichsflächen
- 1102 1102 Wertzonennummer
 140 €/m² 140 Bodenrichtwert
 B - W
- T = 40m Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstücksgröße bis zu 40m zu den Flächen des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstücksgröße über 40m sind geringfügiger - siehe Fachinformationen (BDR-BW).

- Entwicklungszustand**
- B bebautes Land LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
 - R Rohbauland
 - E Bauverwaltungsland SF sonstige Flächen

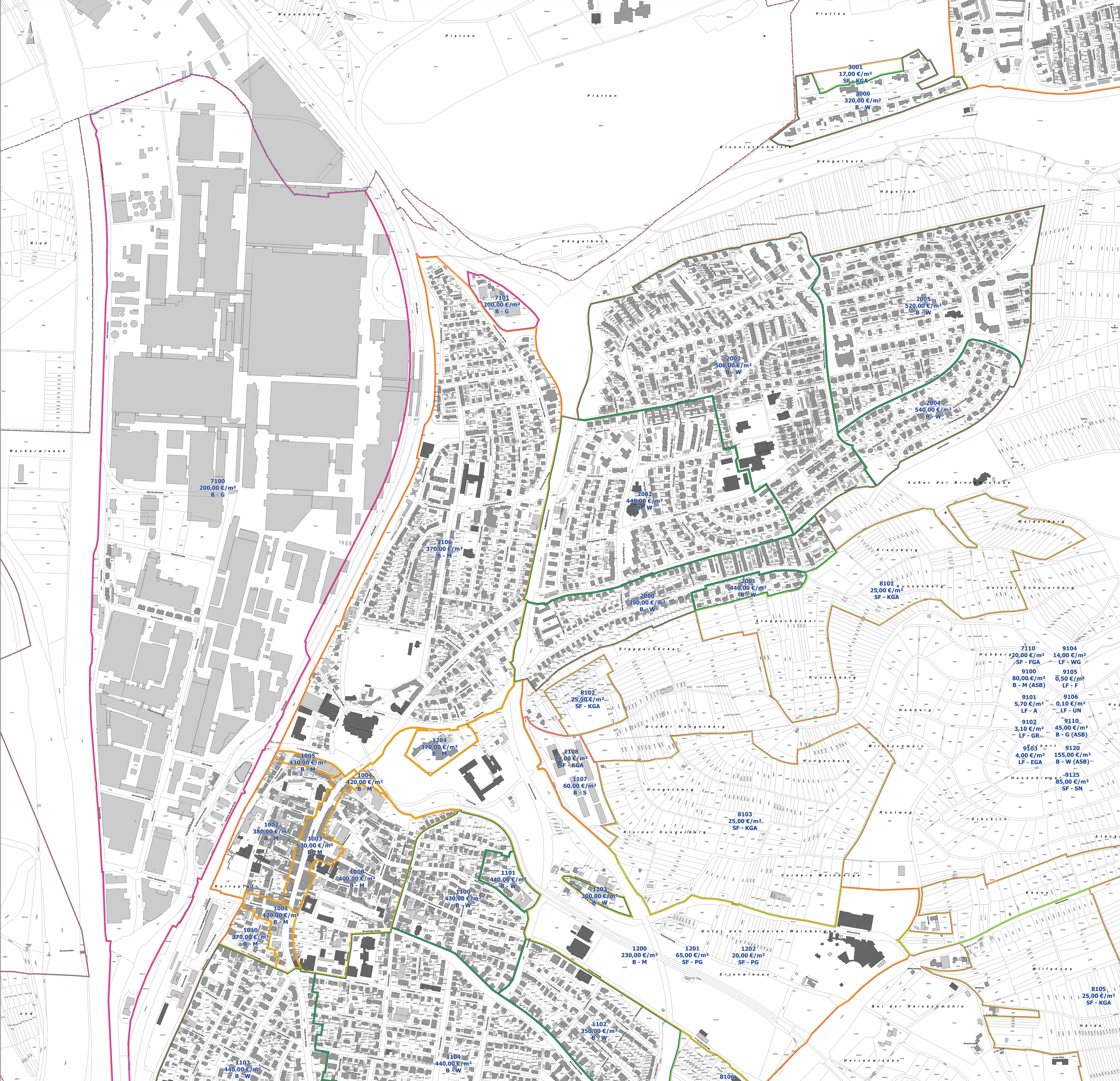
- Art der Nutzung**
- W Wohnbaufläche
 - M gemischte Baufläche
 - G gewerbliche Baufläche
 - S Sonderbaufläche
 - SE Sondergebiet für Erholung
 - SO sonstige Sondergebiete
 - GB Baufläche für Gemeinbedarf
 - A Acker
 - GR Grünland
 - WG Weingärten
 - UN Unland
 - F forstwirtschaftliche Fläche
 - PG private Grünfläche
 - KGA Kleingartenfläche
 - CA Campingplatz
 - SPO Sportfläche
 - SG sonstige private Fläche
 - FH Friedhof
 - AB Abbauland
 - GF Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
 - SN Sondernutzungsfläche

- Ergänzung zur Art der Nutzung**
- EPH Ein- und Zweifamilienhäuser
 - MFI Mehrfamilienhäuser
 - WGH Wohn- und Geschäftshäuser
 - WO Wochenendhäuser
 - EKZ Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
 - LP landwirtschaftliche Produktion
 - ASB Betriebsflächen 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

- Maß der baulichen Nutzung**
- WGZ² wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV
- Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**
- SU sanierungsunbewuselter Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

- Bodenrichtwerte im Außenbereich**
- | | |
|--|-------------------------|
| FGA - Grünflächen/Kleingartenflächen (kein Bauland) | 20,00 €/m ² |
| A - Ackerland | 5,70 €/m ² |
| GR - Grünland | 3,10 €/m ² |
| EGA - Baumwiesen | 4,00 €/m ² |
| F - Forstwirtschaftliche Flächen | 0,50 €/m ² |
| WG - Weingärten | 14,00 €/m ² |
| UN - Unland | 0,10 €/m ² |
| M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen) | 80,00 €/m ² |
| G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb) | 45,00 €/m ² |
| W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen) | 155,00 €/m ² |
| SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe) | 85,00 €/m ² |
- Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen**
- | | |
|----------------------|------------------------|
| Gemeinbedarfsflächen | 60,00 €/m ² |
|----------------------|------------------------|



- Vermerke:**
- | | | |
|-------------------|------------------------------|----------------------|
| Maßstab: 1:2500 | Projektnummer: 230121.1223-2 | geprüft: ST |
| Datum: 08.08.2023 | Plan: 23063_009_Neckarsulm_N | geprüft: ST |
| Gez.: 0720 | Änderungsgr.: 0 | Stichtag: 01.01.2023 |

Stadt Neckarsulm

Gemarkung: Neckarsulm

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023

Planart: Übersichtsplan - Nord

SCHWING & DR. NEUREITHER
 Vermessung und Geoinformationstechnik
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure

Schmelzweg 4 74821 Mosbach
 Jagdfelder Str. 13/1 74177 Bad Friedrichshall

Tel. 0621/9223-6 Tel. 07136/71 59
 info@GISzentrum.de bfn@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de