



Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der gemeindefreie Gutachterauschuss für den nördlichen Landkreis Heilbronn die in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 14.06.2022 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzung- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Rechtsgrundstück), Lagebedingte Wertverhältnisse 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 ergibt, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altentwertete Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten die Kosten für Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche 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 zentralen Richtwertgrundstück in den werbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklung- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Nutzung, 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 Abzüge an die Verhältnisse des Bewertungsgrundstückes wertmäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gehen ohne Aufwuchs.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleistungen, den Baugemeinnutzungs- oder den Landwirtschaftsbetrieben können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den beschriebenen Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Unter folgendem LINK - <https://www.gutachterauschuss-be.wb.de/> - können die Bodenrichtwerte kostenlos eingesehen werden.

Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfflächen
- Kleingartenflächen
- private Grünflächen
- Campingplatz
- Sportflächen
- Außenbereichsflächen

1102 Wertzone
140 €/m² Bodenrichtwert
B - W

T = 40m Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstücksgröße bis zu 40m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstücksgröße über 40m sind geringwertiger – siehe Fachformalitäten (BGRIS-BW)

Entwicklungszustand

- B** baureifes Land
- R** Rohbauland
- E** Bauernutzungsland
- 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** landschaftliche Fläche
- A** Acker
- GR** Grünland
- WG** Weingarten
- UN** Unland
- 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
- 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 (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefreiung (ebf) 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

WGZF wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinträchtigter Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Hausgarten	30,00 €/m²
FGA - Gartenhausgebiet	20,00 €/m²
EGA - Ortsnaher Krautgarten	17,00 €/m²
EGA - Baumwiesen	1,80 €/m²
A - Ackerland	3,90 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	1,00 €/m²
UN - Unland	0,30 €/m²
WG - Weingärten	5,00 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	80,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	30,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	160,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	50,00 €/m²

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfflächen

Gemeinbedarfflächen 65,00 €/m²

Gemeinde Erlenbach

Gemarkung: Erlenbach

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Vermerke:

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 220121.1260+11	gefragt: BD	geprüft: KO
Datum: 02.05.2022	Rev: 002	Rev: 002	Rev: 002
GZ: 0735	Änderungen: 0	Unterschrift	

SCHWING
DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestelltes Vermessungsingenieurwesen
Bauvermessungsingenieur

Schmelzweg 4 | Jagstfelder Str. 13/1
74821 Mosbach | 74177 Bad Friedrichshall
Tel. 06261/9223-0 | Tel. 07136/71 99
info@GISzentrum.de | bh@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de