



Erläuterungen – wichtige Hinweise

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

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse 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 ergibt, wenn der Boden un bebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturchutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlagsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den werbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße 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 geben 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.

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

Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfflächen
- Kleingartenflächen
- private Grünflächen
- Campingplatz
- Sportfläche
- Außenbereichflächen

1102 Wertzonennummer
140 €/m² Bodenrichtwert
B - W

T = 40m Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstückstiefe bis zu 40m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstückstiefen über 40m sind geringwertiger – siehe Fachinformationen (BGRS-BW).

Entwicklungszustand

- B baureifes Land
- R Rohbauland
- S Bauverwaltungsland
- 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 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 abgaberechtl. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefrei (eB) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- eBp erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefrei (eB) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

- eh Einzeihäuser
- dh Doppelhausflächen
- rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGZF wertrelevante Geschosflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

- 9100 3,20 €/m² LF - A
- 9050 1,80 €/m² LF - GR
- 9100 2,00 €/m² LF - F
- 9150 3,00 €/m² LF - EGA
- 9200 80,00 €/m² B - M (ASB)
- 9210 20,00 €/m² B - G (ASB)
- 9250 130,00 €/m² B - W (ASB)
- 9260 40,00 €/m² SF - SN
- 9300 0,10 €/m² LF - UN
- 9400 8,00 €/m² SF - FGA

Bodenrichtwerte im Außenbereich

- FGA - Freizeilgartenland 8,00 €/m²
- A - Ackerland 3,20 €/m²
- EGA - Baumgrundstücke 3,00 €/m²
- GR - Grünland 1,80 €/m²
- UN - Unland 0,10 €/m²
- F - Forstwirtschaftliche Flächen 2,00 €/m²
- M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen) 80,00 €/m²
- G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb) 20,00 €/m²
- W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen) 130,00 €/m²
- SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe) 40,00 €/m²

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfflächen

- Gemeinbedarfflächen 40,00 €/m²



Stadt Bad Wimpfen

Gemarkung: Wimpfen

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 220121.1260+14	gefertigt: BD	geprüft: KO
Datum: 02.09.2022	Proj. Nr.: 220121.1260+14	Änderungen: 0	Verstärkt

Vermerke:



DR. NEUREITHER
 Vermessung und Geoinformation
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure

Schmelzweg 4
74821 Mosbach
Info@GISzentrum.de

Jagsfelder Str. 13/1
74177 Bad Friedrichshall
Tel. 0713871 59
info@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de