



Erläuterungen – wichtige Hinweise
 Gemäß § 196 des Bauplanungsrechts (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.
 Der Bodennrichtwert 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 Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Rechtswertgrundstück). Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. 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 unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 BauGB). Bodennrichtwerte beziehen sich auf allseitsfreie Grundstücke. Bodennrichtwerte für lauffreies Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 153a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.
 Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom zonalen Richtwertgrundstück in den werbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Präsentation, soll Stichtag der Bodennrichtwertermittlung usw., bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodennrichtwert. Der Bodennrichtwert (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 Bodennrichtwerte gelten ohne Aufsicht.
 Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Bauplanungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodennrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodennrichtwerte haben keine bindende Wirkung.
 Unter folgendem Link: <https://www.gutachterausschuss-bw.de/> können die Bodennrichtwerte kostenlos eingesehen werden.

Zeichenerklärung

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

1102	1102	Wertzoneummer
140 €/m²	140	Bodennrichtwert
B - W		

T = 40m Bodennrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstücksgröße bis zu 40m zu 100% des Bodennrichtwertes. Weitere Grundstücksgröße über 40m sind geringwertiger – siehe Fachinformationen (BORIS-BW)

Entwicklungsstatus

B baureifes Land LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
 R Reihbauland
 E Bauwartungsland 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 Untland
 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 kostenersatzungsbeitragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

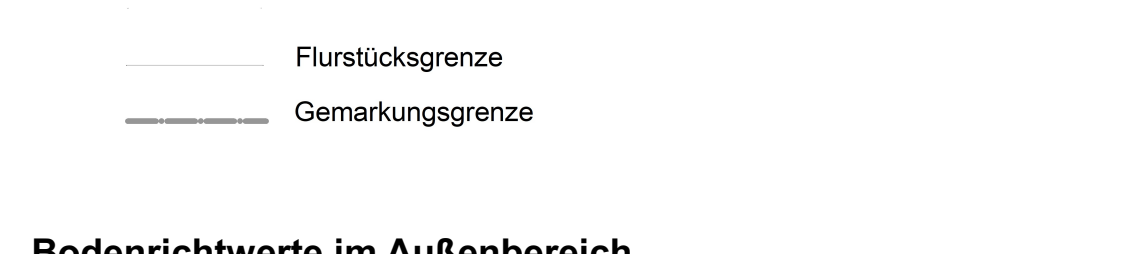
eh Einzelhäuser
 dh Doppelhaushälften
 rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGfZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinträchtigter Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung



Bodennrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitzugartenland	15,00 €/m²
A - Ackerland mittlerer Art und Güte	2,10 €/m²
GR - Grünland mittlerer Art und Güte	1,30 €/m²
GR - Grünland im Retentionsraum	0,75 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,10 €/m²
WG - Weingärten	1,50 €/m²
MA(SB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	40,00 €/m²
G(SB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	20,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	75,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	30,00 €/m²

Bodennrichtwerte für Gemeinbedarfflächen

Gemeinbedarfflächen	35,00 €/m²
---------------------	------------

Gemeinde Offenau

Gemarkung: Offenau

Projekt: Bodennrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121.1223+1	gefertigt: BD	geprüft: KO
Datum: 22.02.2023	Plan: 230121.1223+1	Änderungsangabe: 0	Unterschrift:
Vermerke: CZ: 0685			

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

Schmelzweg 4 Jagstfelder Str. 13/1
 74821 Mosbach 74177 Bad Friedrichshall
 Tel. 062619223-0 Tel. 071367119
 info@GISzentrum.de info@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de