



Erklärungen – wichtige Hinweise
 Gemäß § 106 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der gemeinnützige Gutachterausschuss für den nördlichen Landkreis Heilbronn die in der Bodenrichtwertkarte angegebene Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und am 28.06.2023 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse 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 (§ 106 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altentwertete Grundstücke. Bodenrichtwerte für bauliches Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturchutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Satzungsbestimmungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom zonalen Richtwertgrundstück in den verändernden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Nutzung, Praxistentwicklung 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.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleistungen, den Baugemehrnutzern oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus dem Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Unter folgendem LNK - <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
 Abbauwand
 sonstige private Flächen
 Außenbereichsflächen

1102 Wertzone
 140 € / m² Bodenrichtwert
 B - W
 T = 40m Bodenrichtwertzone mit üblicher Grundstücksgröße bis zu 40m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstücksgröße über 40m sind geringwertiger - siehe Fachinformationen (BGRIS-BW)

Entwicklungszustand
 B baureifes Land
 R Rohbauland
 E Bauerwartungsland
 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 Baulfläche 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 Abbauwand
 GF Gemeinbedarffläche (kein Bauland)
 SN Sondernutzungsfäche
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 Baulflächen für Energieerzeugung

Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand
 ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbefrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
 ebp erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung
 eh Einzelhäuser
 dh Doppelhaushalten
 rh Reihenhäuser
Maß der baulichen Nutzung
 WGfZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz
 SU sanierungsgebietlicher Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung
 Gemarkungsgrenze
 Flurstücksgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Hausgarten	35,00 €/m ²
FGA - Gartenhausgebiet	25,00 €/m ²
EGA - Ortsnaher Krautgarten	20,00 €/m ²
EGA - Baumwiesen	2,00 €/m ²
A - Ackerland	4,10 €/m ²
GR - Grünland	1,50 €/m ²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	1,00 €/m ²
UN - Unland	0,30 €/m ²
WG - Weingärten	5,00 €/m ²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	90,00 €/m ²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	35,00 €/m ²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	175,00 €/m ²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	55,00 €/m ²

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen
 Gemeinbedarfsflächen 65,00 €/m²

Gemeinde Erlenbach
 Gemarkung: Erlenbach
 Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023
 Planart: Übersichtsplan
 Vermerke: Maßstab 1:2500, Projektnummer 230211.1223+2, Datum: 08.06.2023, GZ: 0735

SCHWING DR. NEUREITHER
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Schmelzweg 4, 74821 Mosbach, Tel. 06261/9223-0, info@giszentrum.de
 Jagstfelder Str. 13/1, 74177 Bad Friedrichshall, Tel. 07136/71 59, info@giszentrum.de
 www.GISzentrum.de