



- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Sondergebiet - Erholung
 - Kleingartenflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Sportflächen
 - Abbauland
 - sonstige private Flächen
 - Außenbereichsflächen

1102 Wertzonennummer
140 €/m² Bodenrichtwert
B - W

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

- Entwicklungsstatus**
- B** baureifes Land
 - R** Rohbauland
 - E** Bauwartungsland
 - LF** Flächen der Landwirtschaft
 - 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** Gemeinbedarfsfläche (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 kostenersatzungsbetragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**
- eh** Einzelhäuser
 - dh** Doppelhaushälften
 - rh** Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGfZ wertrelevante Geschosflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszustand

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung



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 01.01.2023 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 Nutzungs- 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 Grundstückstyp 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 altlastenfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge 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 zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden 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 Bewertungsgrundstücks wermäßig anzupassen. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Bodenrichtwerte gelten 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.gutachterausschusse-bw.de/> - können die Bodenrichtwerte kostenlos eingesehen werden.

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Grünflächen/Kleingartenflächen (kein Bauland)	20,00 €/m²
A - Ackerland	5,70 €/m²
GR - Grünland	3,10 €/m²
EGA - Baumwiesen	4,00 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m²
WG - Weingärten	14,00 €/m²
UN - Unland	0,10 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	80,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	45,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	155,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	85,00 €/m²

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen	60,00 €/m²
----------------------	------------

Stadt Neckarsulm

Gemarkung: Neckarsulm

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023

Planart: Übersichtsplan - Süd

Vermerke:

Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 230121.1223+2	gefertigt: BD	geprüft: ST
Datum: 08.08.2023	Rev.: 230808.BRZ_Neckarsulm_Süd		
GZ: 0720	Änderungsnr.: 0	Unterschrift	

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

Schmelzweg 4 Jagtsfelder Str. 13/1
74821 Mosbach 74177 Bad Friedrichshall
Tel. 06261/9223-0 Tel. 07136/71 59
info@GISzentrum.de bh@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de