



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

### Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (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 Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf die 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 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 (§ 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 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 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 Bauherren- 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.

**1102** Wertzonennummer  
**140 €/m²** Bodenrichtwert  
**B - W**

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

### Entwicklungszustand

- B** baureifes Land
- R** Rohbauland
- E** Bauwartungsland
- 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** Abbauand
- 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 kostenersatzungsbefrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**ebp** erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei 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

### Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	12,00 €/m²
A - Ackerland	2,80 €/m²
GR - Grünland	1,20 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m²
UN - Unland	0,10 €/m²
WG - Weingärten	2,50 €/m²
EGA - Krautgarten	12,00 €/m²
EGA - Gartenhausgebiete	6,50 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	58,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	17,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	85,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	27,00 €/m²

### Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen	20,00 €/m²
----------------------	------------

	<b>Gemeinde Hardthausen am Kocher</b>												
<b>Gemarkung:</b>	<b>Gochsen</b>												
<b>Projekt:</b>	<b>Bodenrichtwertkarte</b> <b>Stichtag 01.01.2023</b>												
<b>Planart:</b>	<b>Übersichtsplan</b>												
<b>Vermerke:</b>	<table border="1"> <tr> <td>Maßstab: 1 : 2500</td> <td>Projektnummer: 230121.1223+2</td> <td>gefertigt: BD</td> <td>geprüft: ST</td> </tr> <tr> <td>Datum: 09.08.2023</td> <td>Plan: 230809_BRW_Gochsen</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>GZ: 0655</td> <td>Änderungs-nr.: 0</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <p style="text-align: right;">Unterschrift</p>	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 230121.1223+2	gefertigt: BD	geprüft: ST	Datum: 09.08.2023	Plan: 230809_BRW_Gochsen			GZ: 0655	Änderungs-nr.: 0		
Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 230121.1223+2	gefertigt: BD	geprüft: ST										
Datum: 09.08.2023	Plan: 230809_BRW_Gochsen												
GZ: 0655	Änderungs-nr.: 0												
<table border="0"> <tr> <td>Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06281/9223-0 info@GISzentrum.de</td> <td>Jagstfelder Str. 13/1 74177 Bad Friedrichshall Tel. 07146/71 59 bfh@GISzentrum.de</td> </tr> </table>		Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06281/9223-0 info@GISzentrum.de	Jagstfelder Str. 13/1 74177 Bad Friedrichshall Tel. 07146/71 59 bfh@GISzentrum.de										
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06281/9223-0 info@GISzentrum.de	Jagstfelder Str. 13/1 74177 Bad Friedrichshall Tel. 07146/71 59 bfh@GISzentrum.de												
<a href="http://www.GISzentrum.de">www.GISzentrum.de</a>													

