



Erläuterungen – wichtige Hinweise
 Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der gemeinsame Gutachterausschuss für den nördlichen Landkreis Heilbronn die in der Bodenrichtwerttafel 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 Nutzung 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 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 altlastfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baugebietes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgesehen vom Baugebiet, im Einzelfall zu ermitteln. Land- und forstwirtschaftliche Nutzungsrechte (Ausleihrechte) im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anwartschaften nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsordnungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklung- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Präsentation sind bei der Bodenrichtwertermittlung sowie bei der Festlegung entsprechender Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Der Bodenrichtwert (BRW) ist daher ggf. durch entsprechende Zu- und/oder Abschläge an die Vorhältnisse 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 Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus dem Bodenrichtwert noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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

Zeichenerklärung

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

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

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

Entwicklungszustand

- B baugebietes 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 Baufläche für Gemeinbedarf

- L landwirtschaftliche Fläche
- A Acker
- GR Grünland
- WG Weingärten
- UN Unland
- F forstwirtschaftliche Fläche
- PG private Grünfläche
- KGA Kleingartenfläche
- CA Campingplatz
- SPO Sportfläche
- SG sonstige private Fläche
- FH Friedhof
- AB Abstand
- GF Gemeinbedarfsfläche (kein Bauland)
- SN Sondermüllabfuhrfläche

Ergänzung zur Art der Nutzung

- ERH 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 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) ImmoVfV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

- SU sanierungs- oder entwicklungsbezogener Zusatzzusatz ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitanlagen	9,50 €/m²
FGA - Gartenausgangsbereich	11,00 €/m²
A - Ackerland	3,10 €/m²
GR - Grünland	2,10 €/m²
UN - Unland	0,10 €/m²
WG - Weingärten	3,00 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
MI(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	42,00 €/m²
GI(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	25,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	90,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	45,00 €/m²

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen
 Gemeinbedarfsflächen 35,00 €/m²

9000	3,10 €/m²	9010	0,10 €/m²	9050	2,10 €/m²	9150	0,30 €/m²	9200	3,00 €/m²	9250	9,50 €/m²
LF - A		LF - UN		LF - GR		LF - F		LF - WG		SF - FGA	
9300	11,00 €/m²	9400	42,00 €/m²	9450	25,00 €/m²	9500	90,00 €/m²	9550	45,00 €/m²		
SF - FGA		B - H (ASB)		B - G (ASB)		B - W (ASB)		SF - SN			

Gemeinde Oedheim

Gemarkung: Oedheim

Projekt: Bodenrichtwertkarte
 Stichtag 01.01.2023

Planart: Übersichtsplan

Vermerke:

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121.1223-2	gefertigt: BD	geprüft: SF
Datum: 09.06.2023	Proj. Bearb.: Oedheim		
GZ: 0673	Änderungsr: 0		

SCHWING
 DR. NEUREITHER
 Vermessung und Geoinformation
 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
 Beratende Ingenieure

Schmelzweg 4 Jagstfelder Str. 13/1
 74821 Mosbach Tel. 0713671 59
 info@giszentrum.de bfh@giszentrum.de

www.giszentrum.de