



Erläuterungen – wichtige Hinweise
 Gemäß § 196 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat der gemeinsame Gutachterausschuss für den räumlichen Landkreis Heilbronn die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2023 ermittelt und am 28.02.2023 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für die 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 unbesiedelt wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten demnach Erschließungsbeträge und notwendige rechtliche Ausstattungsbeiträge 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 Grundstücks vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungslage, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Präsentation sind Sonntag der Bodenrichtwertermittlung law. 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 verträglich 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 Altflutkarten 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.

Zeichenerklärung

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

1102	1102	Wertzone
140 €/m²	140	Bodenrichtwert
B - W		
T = 40m Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstückstiefe bis zu 40m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstückstiefe über 40m sind geringfügiger – siehe Fachinformationen (BORIS-BW)		

Entwicklungszustand

B	baureifes Land	LF	Flächen der Landwirtschaft
R	Rohbauland		
E	Bauenwartungsland	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
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	Wohnendhäuser
EKZ	Einkaufszentren, großflächiger Einzelhandel
LP	landwirtschaftliche Produktion
AB	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 Geschosflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV
------	--

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU	sanierungsplanbedingter Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung
----	--

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	16,00 €/m²
A - Ackerland mittlerer Art und Güte	2,20 €/m²
GR - Grünland mittlerer Art und Güte	1,40 €/m²
GR - Grünland im Retentionsraum	0,75 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,10 €/m²
UN - Unland	0,10 €/m²
WG - Weingärten	1,50 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	45,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	22,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	80,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	33,00 €/m²
Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen	
Gemeinbedarfsflächen	35,00 €/m²

Gemeinde Offenau			
Gemarkung: Offenau			
Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023			
Planart: Übersichtsplan			
Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121.1223+2	gefertigt: BD	geprüft: ST
Datum: 09.08.2023	Par: 1300	Ver: 000	Offenau
GZ: 0685	Änderungsgr: 0	Unterschrift	

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. 0713671159
 info@GISzentrum.de | bh@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de