



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 Lagerwert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den 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 Grundstückstyp ist der entsprechende Bodenrichtwert zu wählen. In bebauten Gebieten werden die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbauwürdig (§ 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 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, Presentwicklung 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 Bewertungsgrundstückes 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 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.

Zeichenerklärung

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

1102 1102 Wertzonennummer
 140 €/m² 140 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 LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
 R Robbauland
 E Bauerwartungsland 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 Geschossflächenzahl gemäß § 16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinträchtigter Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Flurstücksgrenze
 Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	2,70 €/m²
A - Ackerland	2,20 €/m²
GR - Grünland	0,60 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,30 €/m²
UN - Unland	0,10 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	22,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	16,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	33,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	27,00 €/m²

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen	10,00 €/m²
----------------------	------------

Gemeinde Roigheim

Gemarkung: Roigheim

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023

Planart: Übersichtsplan

Vermerke:

Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 230121.1223+2	fertigt: BD	geprüft: ST
Datum: 10.08.2023	Plan: 230810_BRW_Roigheim	Änderungsnr: 0	Unterschrift
GZ: 0610			

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

Schmelzweg 4 74821 Mosbach info@GISzentrum.de
 Jagstfelder Str. 13/1 74177 Bad Friedrichshall Tel. 07136/71 59 bfh@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de