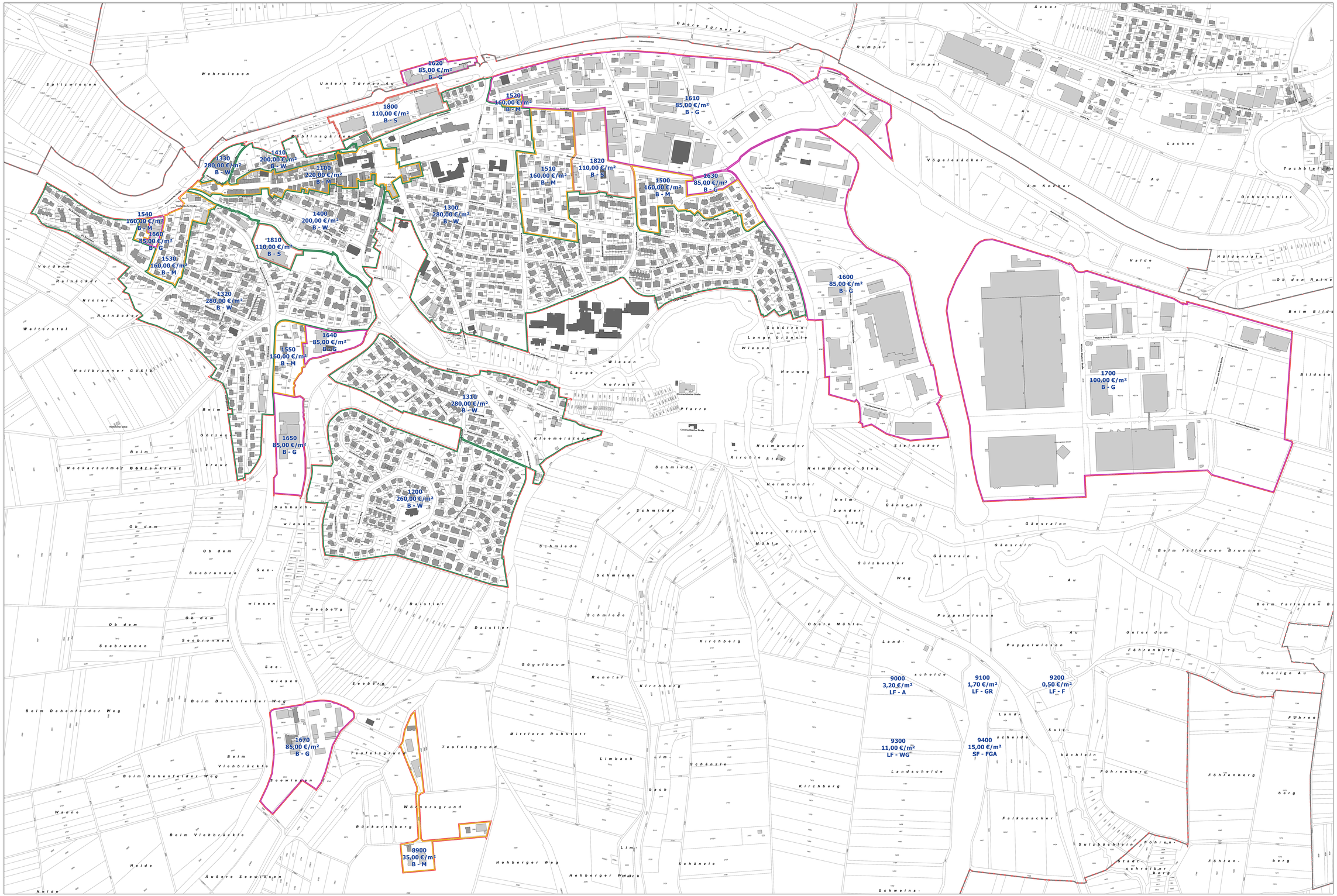

Erläuterungen – wichtige Hinweise

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 31.12.2020 ermittelt und am 16.09.2021 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 Grundstückes mit definiertem Grundstückszustand (Richtwertgrundstück). Lagebedingte Wertunterschiede innerhalb einer 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. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet.

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 usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrtswertes vom Bodenrichtwert. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Zeichenerklärung

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

1102 — 1102 Wertzonennummer
140 — 140 Bodenrichtwert
B - W

Entwicklungszustand

- B baureifes Land
- R Rohbauland
- E Bauerwartungsland
- LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- SF sonstige Flächen

Art der Nutzung

- W Wohnbauflächen (§ 1 (1) Nr. 1 BauNVO)
- M gemischte Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 2 BauNVO)
- G gewerbliche Bauflächen (§ 1 (1) Nr. 3 BauNVO)
- S Sonderbauflächen (§ 1 (1) Nr. 4 BauNVO)
- SE Sondergebiet Erholung (§10 BauNVO)
- SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)
- GB Baufläche für Gemeinbedarf
- CA Campingplatz

- PG private Grünflächen
- KGA Kleingartenflächen

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

- SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand

- ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (erf) und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebp erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-beitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Maß der baulichen Nutzung

- WGFZ wertbezogene Geschossflächenzahl für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser; Umrechnungsfaktoren laut Anlage 1 Umrechnungsfaktoren (VW-RL Umrechnungskoeffizienten)

Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	15,00 €/m²
A - Ackerland	3,20 €/m²
GR - Grünland	1,70 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m²
WG - Weingärten	11,00 €/m²

Bodenrichtwerte für unerschlossenes Bauland

Rohbauland Wohnbauflächen	57,00 €/m²
Rohbauland Gewerbebauflächen	28,00 €/m²
Bauerwartungsland Wohnbauflächen	30,00 €/m²
Bauerwartungsland Gewerbebauflächen	20,00 €/m²

	Stadt Neuenstadt
Gemarkung:	Neuenstadt
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020
Planart:	Übersichtsplan
Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500 · Projektnummer: 210121.1351+10 · gefertigt: BD · geprüft: KO · Datum: 17.12.2021 · Pan: 210108_BRW_Neuenstadt · GZ: 0660 · Änderungsnr: 0 · Unterschrift

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

Schmelzweg 4
74821 Mosbach
Tel. 06261/9223-0
info@GISzentrum.de

Rathausplatz 2
74177 Bad Friedrichshall
Tel. 07136/71 59
bfh@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de