



Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der gemeinsame Gutachterausschuss für den örtlichen Landes-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 Verhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Fläche eines Grundstückes mit definiertem Grundzustand (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. Bodenrichtwerte werden für baureifes und baubares Land angegeben.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zentralen 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 eines Einzelwertes vom Bodenrichtwert. Dies ist durch ein entsprechendes Gutachten im Einzelfall zu ermitteln.

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

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

- Zeichenerklärung**
- Wohnflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Sondergebiet: Erholung
 - Wohnparkflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Sportflächen
 - sonstige private Flächen
 - Sondernutzungsflächen
 - Außenbereichsflächen

- 1102 140 €/m² B-W**
- 1102 Wertzone
140 Bodenrichtwert
- Entwicklungszustand**
- B baureifes Land
 - R Reibebau
 - E Bauwerkungsland
 - LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
 - SF sonstige Flächen
- Art der Nutzung**
- W Wohnflächen (§ 11) Nr. 1 BauAVO
 - M gewerbliche Bauflächen (§ 11) Nr. 2 BauAVO
 - G gewerbliche Bauflächen (§ 11) Nr. 3 BauAVO
 - S Sonderbauflächen (§ 11) Nr. 4 BauAVO
 - SE Sondergebiet Erholung (§ 10 BauAVO)
 - SO sonstige Sondergebiete (§ 11 BauAVO)
 - CB Bauland für Gemeinbedarf
 - CA Campingplatz
- Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**
- PG private Grünflächen
 - KGA Keingartenland
- Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**
- einige Angaben: Grundst.-verwaltungsabgabe und Kostenersatzpflichtige (0%) und eigenständig nach Kommunalabgabengesetz
- ebp erschließungsbeitrags-, Kostenersatzungs-, beitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- Maß der baulichen Nutzung**
- WGFZ wertbestimmte Geschossflächenzahl zu bestimmtem Wohn- und Geschäftsbau: Umrechnung entsprechend Anlage Verordnungsformulare (WVRL-Umrechnungsbelegblätter)

- Grundstücksgrenze
Gemeinschaftsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitanlagen (nicht bebaubare Fläche)	16,00 €/m²
A - Ackerland	5,40 €/m²
GR - Grünland	2,90 €/m²
EGA - Baumwälder	3,30 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m²
WG - Weingärten	14,00 €/m²
MASB - Betriebswohnungen u. Wohnstell. bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben	55,00 €/m²

Stadt Neckarsulm

Gemarkung: Neckarsulm

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020

Planart: Übersichtsplan Nord

Vermerke:

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 210121.1351+9	gefertigt: ID	geprüft: KO
Datum: 30.12.2021	Ver: 011021_BW_Neckarsulm_N	Änderung: 0	Umschrieb:
GZ: 0720			

SCHWING DR. NEUREITHER
Vermessung und Geodäsie
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Bestandige Ingenieure

Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06281/9223-0 info@GISzentrum.de

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

www.GISzentrum.de