

**Erläuterungen – wichtige Hinweise**

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der gemeinsame Gutachterausschuss für den nördlichen Landkreis Neckarsulm 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 die 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 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. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauteres Land abgeleitet.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks 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 Verkehrswertes 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** Wertzonennummer  
**140 €/m<sup>2</sup>** Bodenrichtwert  
**B - W**

**Entwicklungszustand**

- B** baureifes Land
- R** Reibbauland
- E** Bauverursachungsland
- LF** Flächen der Landwirtschaft
- 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** Baulfläche für Gemeinbedarf (§11 BauNVO)
- CA** Campingplatz
- PG** private Grünflächen
- KGA** Kleingartenflächen

**Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**

- SU** sanierungsunbeeinträchtigter Bodenwert

**Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**

(ohne Angabe (Flaggschiff) = erschließungsbeitrags- und abgabepflichtig nach Kommunalbeitragsgesetz)

- ebp** erschließungsbeitrags-, kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalbeitragsgesetz

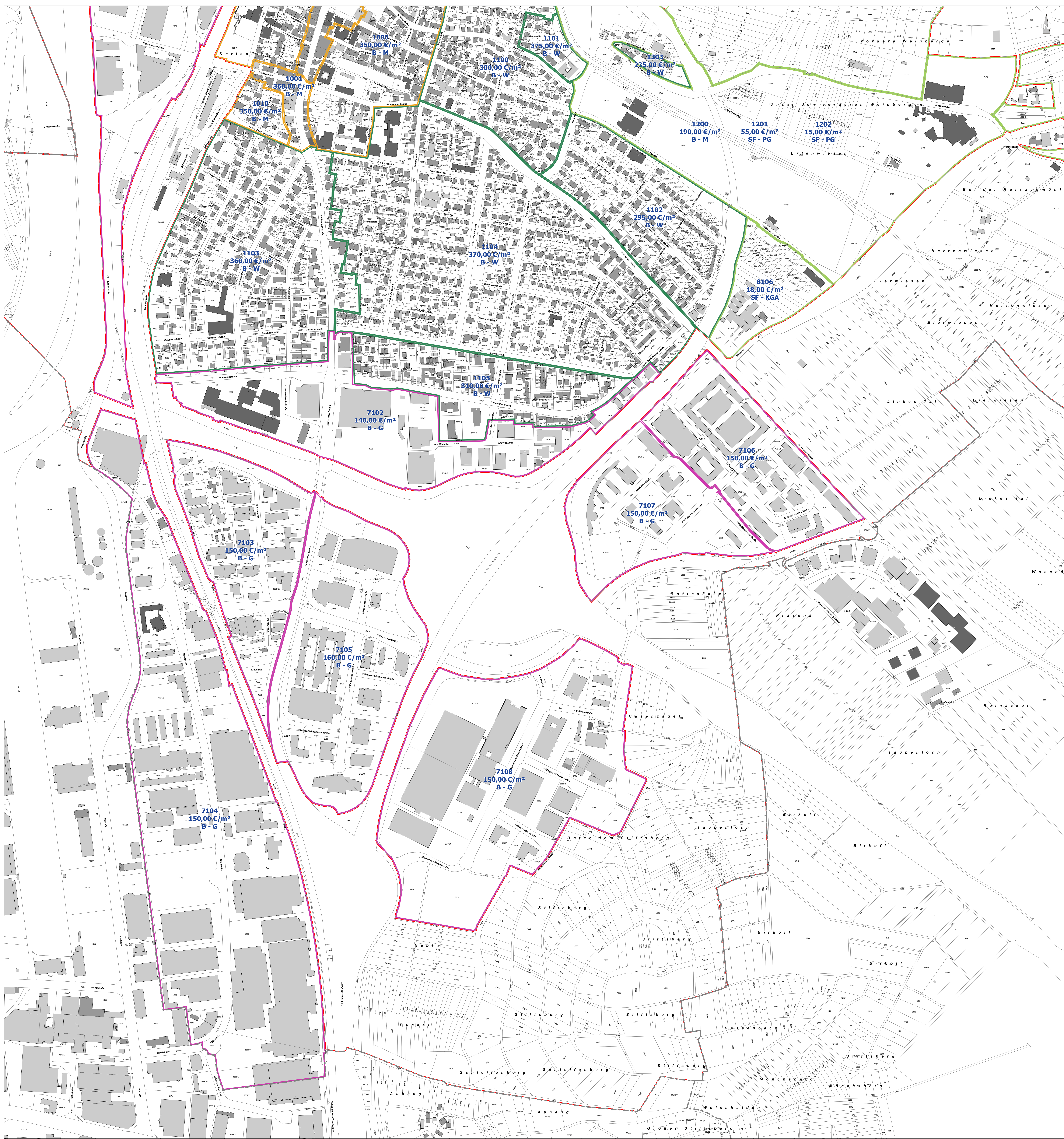
**Maß der baulichen Nutzung**

**WGfZ** wertrelevante Geschosshöhe (z) für die Ermittlung des Wertes und Geschosshöhe: Umrechnung entsprechend Anlage 1 Verzeichnis Flächen (VW-RL Umrechnungskoeffizienten)

▬ Flurstücksgrenze  
▬ Gemarkungsgrenze

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

FGA - Freizeitgartenland (nicht bebaubare Fläche)	18,00 €/m <sup>2</sup>
A - Ackerland	5,40 €/m <sup>2</sup>
GR - Grünland	2,90 €/m <sup>2</sup>
EGA - Baumwiesen	3,30 €/m <sup>2</sup>
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m <sup>2</sup>
WG - Weingärten	14,00 €/m <sup>2</sup>
M(ASB) - Betriebswohnungen u. Wohnleit bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben	55,00 €/m <sup>2</sup>



<b>Stadt Neckarsulm</b>			
<b>Gemarkung: Neckarsulm</b>			
<b>Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020</b>			
<b>Planart: Übersichtsplan Süd</b>			
Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 210121.1351+9	gefertigt: BO	geprüft: KO
Datum: 17.12.2021	Rev: 01131_BW_Neckarsulm_S		
CZ: 0720	Änderungen: 0	Unterschrift	
<b>SCHWING DR. NEUREITHER</b> 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 info@giszentrum.de		
<a href="http://www.GISzentrum.de">www.GISzentrum.de</a>			