



**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 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. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten 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 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
  - Abbauwand
  - sonstige private Flächen
  - Sondernutzungsflächen
  - Außenbereichsflächen

- 1102** Wertzonennummer  
**140 €/m²** Bodenrichtwert  
**B - W**
- 1102** Wertzonennummer  
**140** Bodenrichtwert
- 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** Baulfläche für Gemeinbedarf
  - CA** Campingplatz

- Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**
- SU** sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

- Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**
- ebp** ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei (ebf) und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
  - ebp** erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- Maß der baulichen Nutzung**
- WGFZ** wertrelevante Geschossflächenzahl für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser; Umrechnung entsprechend Anlage 1 Vergleichswert Richtlinie (VW-RL Umrechnungskoeffizienten)

- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

FGA - Freizeitanlagen	6,00 €/m²
A - Ackerland	1,90 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,20 €/m²
UN - Unland	0,05 €/m²
WG - Weingärten	0,20 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/Betriebswohnungen	30,00 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/Betriebswohnungen ohne Bebauung	25,00 €/m²

**Bodenrichtwerte für unerschlossenes Bauland**

Rohbauland Wohnbauflächen	20,00 €/m²
Rohbauland Gewerbebauflächen	12,00 €/m²
Bauerwartungsland Wohnbauflächen	10,00 €/m²
Bauerwartungsland Gewerbebauflächen	6,00 €/m²

	<b>Stadt Neudenu</b>			
<b>Gemarkung:</b>	Neudenu			
<b>Projekt:</b>	Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020			
<b>Planart:</b>	Übersichtsplan			
<b>Vermerke:</b>	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 210121.1351+1	gefertigt: KO	geprüft: BD
	Datum: 21.12.2021	Plan: 211223_BRW_Neudenu		
	GZ: 0635	Änderungsnr: 0		
	Unterschrift			
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de		Rathausplatz 2 74177 Bad Friedrichshall Tel. 07136/71 59 bfh@GISzentrum.de		
<a href="http://www.GISzentrum.de">www.GISzentrum.de</a>				