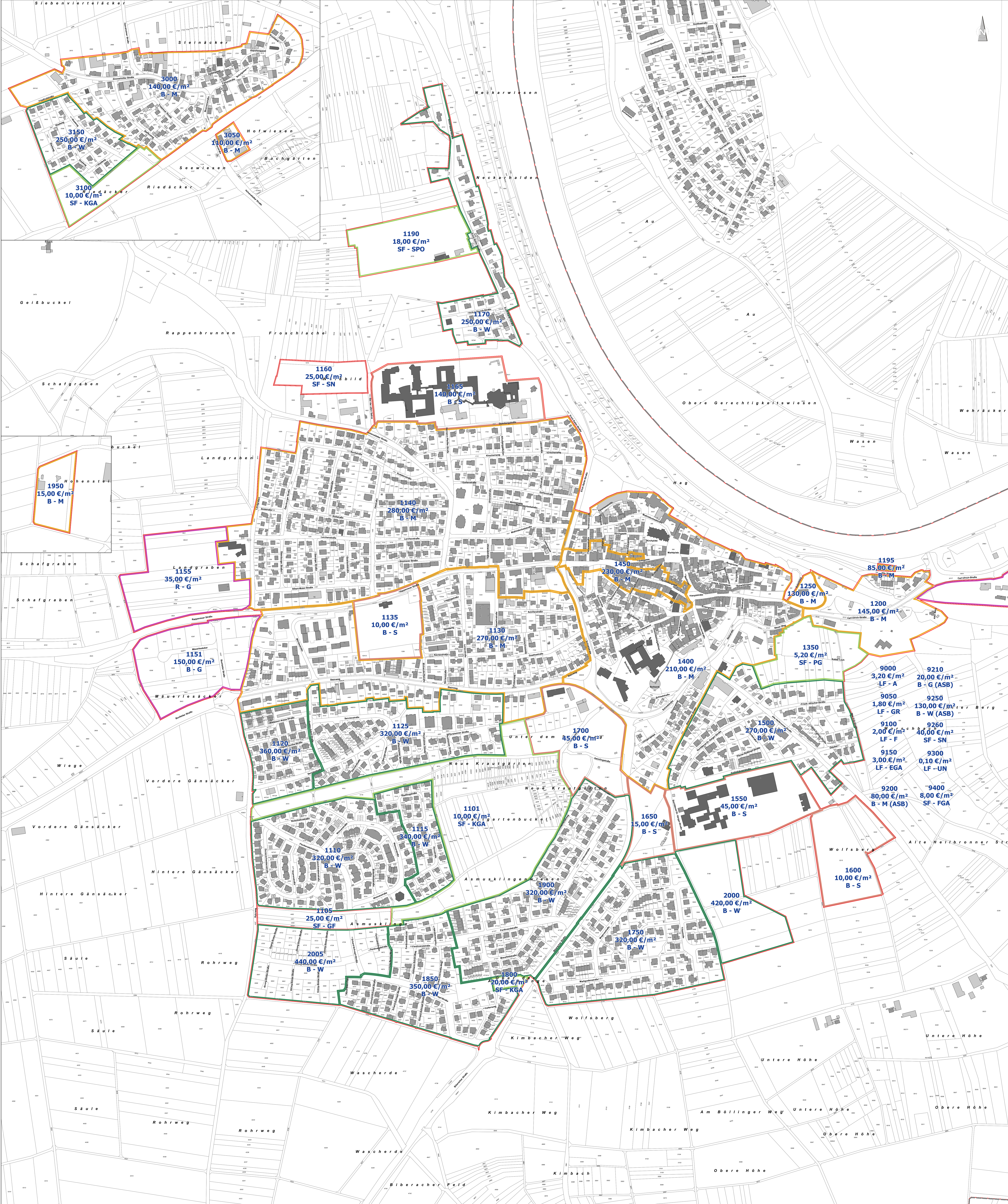




Erläuterungen – wichtige Hinweise

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 01.01.2022 ermittelt und am 14.06.2022 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungen 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 unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodenrichtwerte beziehen sich auf altlastenfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge 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, Preisentwicklung 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 Bewertungsgrundstücks 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 wieder aus den Bodenrichtwerten nach 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
- Gemeinbedarfflächen
- Kleingartenflächen
- private Grünflächen
- Campingplatz
- Sportfläche
- Außenbereichflächen

Entwicklungszustand

B	baureifes Land	LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
R	Rohbauland		
E	Bauverwaltungsland	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 Gemeinbedarffläche (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) = erschließungsbetrags- und kostenersatzungsbetragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbetrags-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

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeilgartensland	8,00 €/m²
A - Ackerland	3,20 €/m²
EGA - Baumgrundstücke	3,00 €/m²
GR - Grünland	1,80 €/m²
UN - Unland	0,10 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	2,00 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	80,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	20,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	130,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	40,00 €/m²

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfflächen

Gemeinbedarfflächen	40,00 €/m²
---------------------	------------

Stadt Bad Wimpfen

Gemarkung: Wimpfen

Projekt: Bodenrichtwertkarte
Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 220121.1260+14	gefertigt: BD	geprüft: KO
Datum: 02.08.2022	Plan: 23003: BRW Bad Wimpfen	Änderungspr.: 0	Unterschrift:
GZ: 0690			

Vermerke:

DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

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

Jagstfelder Str. 13/1
74177 Bad Friedrichshall
Tel. 07138/71 59
bhf@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de