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 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 Grundstücksart 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, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

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 weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Unter folgendem LINK - https://www.gutachterausschuesse-bw.de/ - können die Bodenrichtwerte kostenlos eingesehen werden.

Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Kleingartenflächen
- private Grünflächen
- Campingplatz
- Sportflächen
- Außenbereichsflächen

1102 — 1102 Wertzonennummer
140 €/m² — 140 Bodenrichtwert
B - W

T = 40m — Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstückstiefe bis zu 40m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstücksteile über 40m sind geringwertiger – siehe Fachinformationen (BORIS-BW)

Entwicklungszustand

- B baureifes Land
- R Rohbauland
- E Bauerwartungsland
- LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- 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 Gemeinbedarfsfläche (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) = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- ebp erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig 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 sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	15,00 €/m²
A - Ackerland mittlerer Art und Güte	2,10 €/m²
GR - Grünland mittlerer Art und Güte	1,30 €/m²
GR - Grünland im Retentionsraum	0,75 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,10 €/m²
WG - Weingärten	1,50 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	40,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	20,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	75,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	30,00 €/m²

Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen	35,00 €/m²

	Gemeinde Offenau		
Gemarkung:	**Offenau**		
Projekt:	**Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022**		
Planart:	**Übersichtsplan**		
Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 220121.1260+18	gefertigt: BD / geprüft: KO
	Datum: 03.08.2022	Plan: 220803_BRW_Offenau	
	GZ: 0685	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

Jagstfelder Str. 13/1
74177 Bad Friedrichshall
Tel. 07136/71 59
bfh@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de