



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 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 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 bebaut 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
- Abbau
- sonstige private Flächen
- Sondernutzungsflächen
- Außenbereichsflächen

1102 Wertzonennummer
140 Bodenrichtwert
140 € / m²
B - W

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** Baufläche für Gemeinbedarf
- **CA** Campingplatz

- PG** private Grünflächen
- KGA** Kleingartenflächen

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

- SU** sanierungsunbeeinflusster Bodenwert
- ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragsfrei (ebf) und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebp** erschließungsbeitrags- und 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 - Freizeitanlagenland (nicht bebaubare Fläche)	16,00 €/m ²
A - Ackerland	5,40 €/m ²
GR - Grünland	2,90 €/m ²
EGA - Baumwiesen	3,30 €/m ²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m ²
WG - Weingärten	14,00 €/m ²
M(ASB) - Betriebswohnungen u. Wohnteil bei land- und forstwirtschaftlichen Betrieben	55,00 €/m ²

	Stadt Neckarsulm		
Gemarkung:	Neckarsulm		
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020		
Planart:	Übersichtsplan Ost		
Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 210121.1351+9	gefertigt: BD
	Datum: 17.12.2021	Plan: 211217_BRW_Neckarsulm_O	geprüft: KO
	GZ: 0720	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		Rathausplatz 2 74177 Bad Friedrichshall Tel. 07136/71 59 bfh@GISzentrum.de	
www.GISzentrum.de			