



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 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. Bodenrichtwerte werden für bareiliges und bebauteres 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.

- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Sondergebiet - Erholung
 - Kleingartenflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Sportflächen
 - Abbauland
 - sonstige private Flächen
 - Sondernutzungsflächen
 - Außenbereichsflächen

1102 Wertzonennummer
140 €/m² Bodenrichtwert
B - W

Entwicklungszustand

B bareiliges Land **LF** Flächen der Land- und Forstwirtschaft
R Rohbauland **SF** sonstige Flächen
E Bauwartungsland

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

PG private Grünflächen
KGA Kleingartenflächen

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinträchtigter Bodenwert

Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschießungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf) und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschießungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Maß der baulichen Nutzung

WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser; Umrechnung entsprechend Anlage 1 Verordnungsrichtlinie (VW-RL Umrechnungskoeffizienten)

Flurstücksgrenze
 Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

A - Ackerland	2,90 €/m²
GR - Grünland	1,10 €/m²
EGA - Baumwiesen	1,60 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m²
M(ASB) - Betriebswohnungen u. Wohnleit bei landwirtschaftlichen Betrieben	45,00 €/m²

	Stadt Neckarsulm
Gemarkung:	Oberseisheim
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020
Planart:	Übersichtsplan
Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500 Projektnummer: 210121.1351+9 gefertigt: BD geprüft: KO
	Datum: 17.12.2021 Plan: 211217_BRW_Oberseisheim Änderungsnr.: 0 Unterschrift
 SCHWING DR. NEUREITHER Vermessung und Geoinformation Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Beratende Ingenieure	
Schmelzweg 4 Rathausplatz 2 74821 Mosbach 74177 Bad Friedrichshall Tel. 06261/9223-0 Tel. 07136/71 59 info@GISzentrum.de bfh@GISzentrum.de	
www.GISzentrum.de	