



Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 09.05.2022 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 alltagsnahe Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturchutzrechtliche Ausgleichsbeiträge 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 verbestimmenden 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 Bewertungsgrundstückes 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 deren Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Bauflächen für Gemeinbedarf
 - private Grünflächen
 - Kleingartenflächen
 - Campingplatz
 - sonstige private Flächen
 - Sondernutzungsflächen
 - Außenbereichsflächen

1102 Wertzonennummer
 140 €/m² 140 Bodenrichtwert
 B-W

f = Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks
 In der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen
 Siehe Fachinformationen (BORIS BW)

Entwicklungszustand

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

ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**
- eh Einzelhäuser
 dh Doppelhaushälften
 rh Reihenhäuser

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinträchtigter Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	1,50 €/m²
A - Ackerland	1,50 €/m²
GR - Grünland	1,50 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m²
UN - Unland	0,50 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	30,00 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen erschließungsbeitragspflichtig	10,00 €/m²
W(ASB) - Wohnbauflächen	33,00 €/m²

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis

Gemeinde Waldbrunn

Gemarkung: Oberdielbach

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 220121.1204	gefertigt: KO	geprüft: NM
	Datum: 06.07.2022	Plan: 220796_BRW_Oberdielbach		
	GZ: 2796	Änderungsnr.: 0	Unterschrift	

Planfertiger: **SCHWING DR. NEUREITHER**
 Vermessung und Geoinformation
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 Beratende Ingenieure

Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@giszentrum.de	Fahrlochstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/49639693 mannheim@giszentrum.de
--	---

www.GISzentrum.de