



**Erläuterungen – wichtige Hinweise**  
 Gemäß § 106 des Baugesetzbuchs (BauZG) hat Gutachterauschuss der Gemeinde Edingen-Neckarhausen die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 01.06.2022 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 Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand (Rechtverhältnisse), 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 un bebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauZG). Bodenrichtwerte beziehen sich auf bebautere Grundstücke. Bodenrichtwerte für unbebautes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauZG sowie Anschlagsbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsordnungen.  
 Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom zonalen Richtwertgrundstück in den verteilbaren Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungsstand, 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 Abzüge 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.

**Zeichenerklärung**  
 Wohnbauflächen  
 gemischte Bauflächen  
 gewerbliche Bauflächen  
 Sonderbauflächen  
 Gemeindeflächen  
 Kleingartenflächen  
 private Grünflächen  
 Campingplatz  
 Sportfläche  
 Außenbereichsflächen

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

**T = 50m** Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstückstiefe bis zu 50m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstücksstücke über 50m sind geringwertiger – siehe Fachinformationen (BORIS-BW)

**Entwicklungsstatus**  
**B** baureifes Land **LF** Flächen der Land- oder Forstwirtschaft  
**R** Rohbauland **R** Rohbauland  
**E** Bauwartungsland **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** Gemeindefläche (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 kostenersatzungsbeitragfrei (e0f) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
**ebp** erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig 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** sanierungsbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Flurstücksgrenze  
 Gemarkungsgrenze

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**  
 FGA - Freizeitanlagen 25,00 €/m²  
 LW - Landwirtschaftliche Flächen 5,50 €/m²  
 UN - Unland 1,00 €/m²  
 G(ASB) - gewerbliche Flächen 90,00 €/m²  
 M(ASB) - Hofstellen/Aussiedler 120,00 €/m²  
 W(ASB) - ortsnahes Wohnen 350,00 €/m²

**Gutachterauschuss der Gemeinde Edingen-Neckarhausen**  
**Gemarkung:** Edingen  
**Projekt:** Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022  
**Planart:** Übersichtsplan

**Vermerke:**  
 Maßstab: 1:2500  
 Datum: 08.06.2022  
 GZ: 2990  
 Projektnummer: 210121.0121+8  
 gefertigt: KD  
 geprüft: NH  
 230908\_BRK\_Edingen  
 Änderungen: 0  
 Unterschrift:

**SCHWING & DR. NEUREITHER**  
 Vermessung und Geoinformation  
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure  
 Schmelzweg 4 74821 Mosbach  
 info@GISzentrum.de  
 Fahrlochstraße 18 68165 Mannheim  
 Tel. 0621/9223-3  
 manheim@GISzentrum.de  
 www.GISzentrum.de