

Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat Gutachterausschuss 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 Nutzungen- 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 altlastentfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlagsbeträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Betragssatzungen.

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, Presententwicklung 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.

- Zeichenerklärung**
- ▭ Wohnbauflächen
 - ▭ gemischte Bauflächen
 - ▭ gewerbliche Bauflächen
 - ▭ Sonderbauflächen
 - ▭ Gemeinbedarfsmflächen
 - ▭ Kleingartenflächen
 - ▭ private Grünflächen
 - ▭ Campingplatz
 - ▭ Sportflächen
 - ▭ Außenbereichsflächen

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

T = 50m Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstücksgröße bis zu 50m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstücksgröße über 50m sind gemittelt – siehe Fachinformationen (BGRIS-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
- SF** sonstige private Fläche
- FH** Friedhof
- AB** Abbauwand
- GF** Gemeinbedarfsmfläche (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 kostenersatzungsbetragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- ebp** erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbetragspflichtig 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 sanierungsunbeeinträchtigter Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	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

	Gutachterausschuss der Gemeinde Edingen-Neckarhausen												
Gemarkung:	Neckarhausen												
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022												
Planart:	Übersichtsplan												
Vermerke:	<table border="1"> <tr> <td>Maßstab: 1:2500</td> <td>Projektnummer: 210121_0121+8</td> <td>gefertigt: KO</td> <td>geprüft: RM</td> </tr> <tr> <td>Datum: 08.06.2022</td> <td>20068_BRW_Neckarhausen</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>GZ: 2991</td> <td>Änderungsnr: 0</td> <td></td> <td>Unterschrift</td> </tr> </table>	Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 210121_0121+8	gefertigt: KO	geprüft: RM	Datum: 08.06.2022	20068_BRW_Neckarhausen			GZ: 2991	Änderungsnr: 0		Unterschrift
Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 210121_0121+8	gefertigt: KO	geprüft: RM										
Datum: 08.06.2022	20068_BRW_Neckarhausen												
GZ: 2991	Änderungsnr: 0		Unterschrift										

SCHWING DR. NEUREITHER
 Vermessung und Geoinformation
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Schmelzweg 4
 74821 Mösbach
 Tel. 06261/9223-0
 info@giszentrum.de

Fahrachstraße 18
 68165 Mannheim
 Tel. 062149 63 96 93
 mannhelm@giszentrum.de

www.GISzentrum.de

