

**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 unbebautes 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
  - Abbauland
  - sonstige private Flächen
  - Sondermüllflächen
  - Außenbereichsflächen

1102	1102
140 €/m <sup>2</sup>	140
B - W	Bodenrichtwert

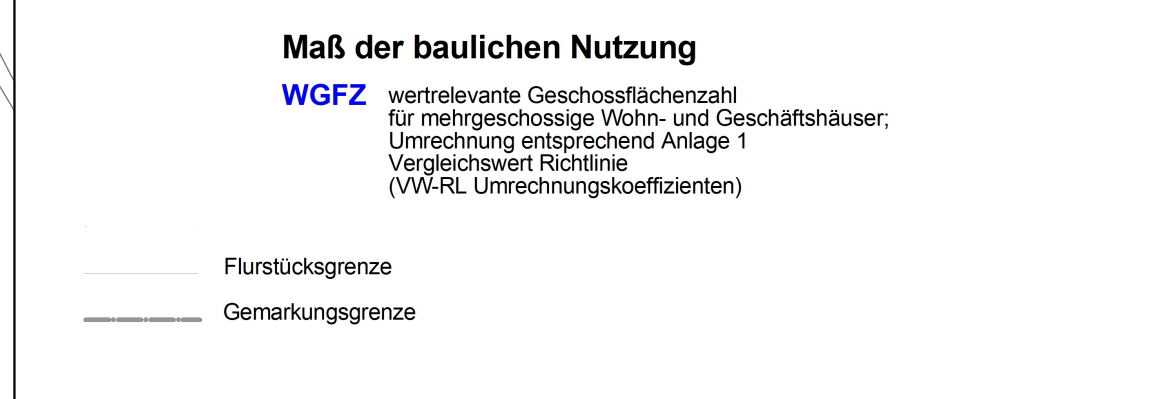
- Entwicklungszustand**
- B** baureifes Land
  - R** Rohbauland
  - E** Bauerwartungsland
  - LF** Flächen der Land- und Forstwirtschaft
  - SF** sonstige Flächen

- 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** Baulfläche für Gemeinbedarf
  - CA** Campingplatz

- Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**
- PG** private Grünflächen
  - KGA** Kleingartenflächen

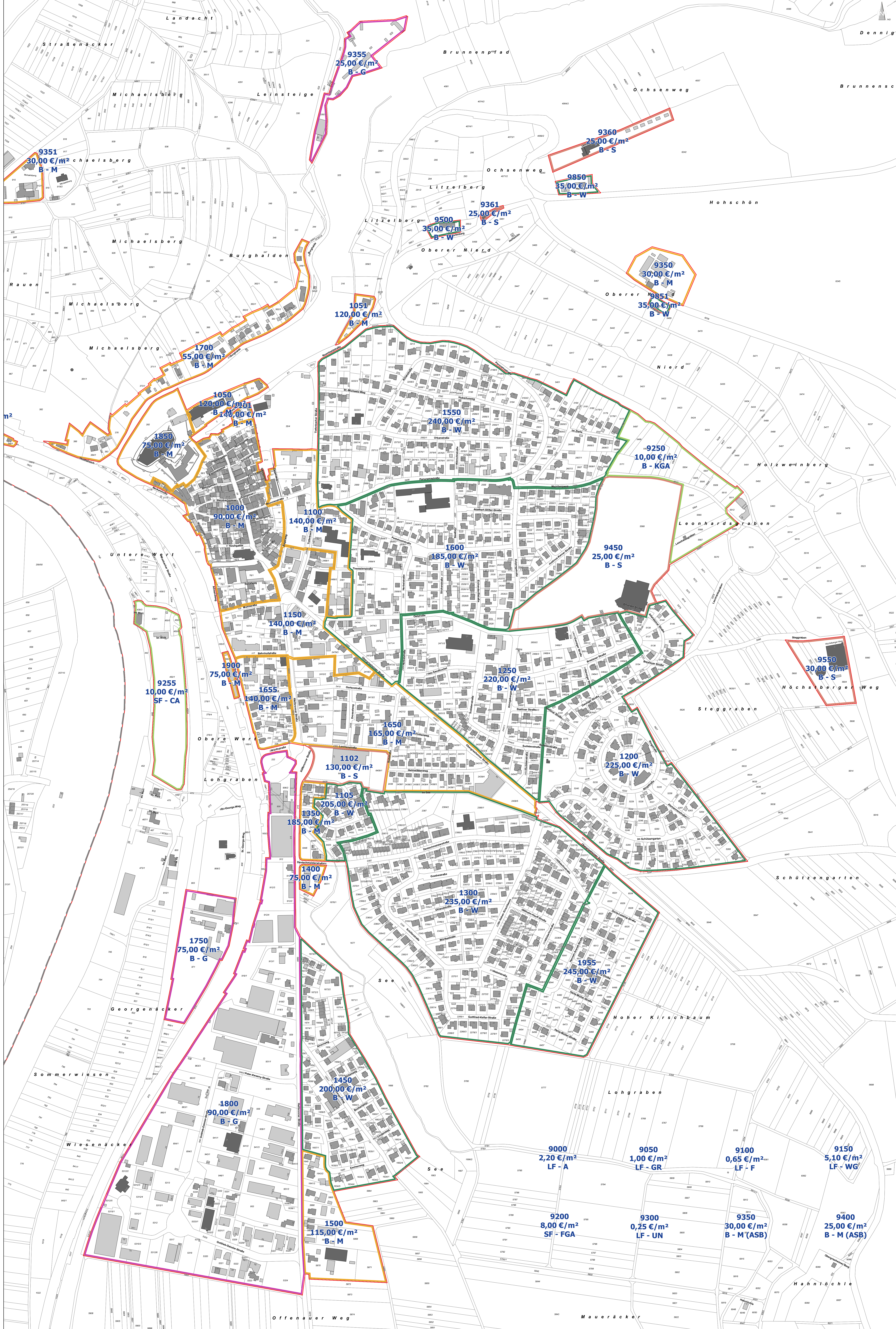
- Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**
- ebp** ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenstellungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
  - ebp** erschließungsbeitrags- und kostenstellungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- Maß der baulichen Nutzung**
- WGfZ** wertrelevante Geschossflächenzahl für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser; Umrechnung entsprechend Anlage 1 Vergleichswert Richtlinie (NWFL, Umrechnungsfaktorzonen)



**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

FGA - Freizeitgartenland	8,00 €/m <sup>2</sup>
A - Ackerland	2,20 €/m <sup>2</sup>
GR - Grünland	1,00 €/m <sup>2</sup>
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,65 €/m <sup>2</sup>
UN - Unland	0,25 €/m <sup>2</sup>
WG - Weingärten	5,10 €/m <sup>2</sup>
M(ASB) - Aussiedlerhöfe erschlossen	30,00 €/m <sup>2</sup>
M(ASB) - Aussiedlerhöfe unerschlossen	25,00 €/m <sup>2</sup>



**Stadt Gundelsheim**

**Gemarkung:** Gundelsheim

**Projekt:** Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020

**Planart:** Übersichtsplan

**Vermerke:**

Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 210121.1351+4	gefertigt: BD	geprüft: KO
Datum: 17.12.2021	Plan: 211217_BRW_Gundelsheim	Änderungsgr: 0	Unterschrift
GZ: 0645			

**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  
lhf@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de