



### 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 01.01.2023 ermittelt und am 28.06.2023 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 Grundzustand (Richtgrundstück). 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 alleinstehende Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und natur- und schutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

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, Präsentation und sonstiger Faktoren 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 den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Unter folgendem LINK - <https://www.gutachterausschuss-bw.de/> - können die Bodenrichtwerte kostenlos eingesehen werden.

#### Zeichenerklärung

- Wohnbaufächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Sondergebiet - Erholung
- Kleingartenflächen
- private Grünflächen
- Campingplatz
- Sportflächen
- Abbauland
- sonstige private Flächen
- Außenbereichsflächen

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

T = 40m Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstücksfläche bis zu 40m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstücksfläche über 40m sind geringwertiger – siehe Fachinformationen (BORIS-BW)

#### Entwicklungsstand

B baureifes Land LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft  
R Rotbauland  
E Bauerwartungsland SF sonstige Flächen

#### Art der Nutzung

W Wohnbaufäche  
M gemischte Baufläche  
G gewerbliche Baufläche  
S Sonderbaufläche  
SE Sondergebiet für Erholung  
SO sonstige Sondergebiete  
GB Baulfläche für Gemeinbedarf

L landwirtschaftliche Fläche  
A Acker  
GR Grünland  
WG Weingärten  
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 Baulflächen für Energieerzeugung

#### Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbetrags- und kostenentlastungsbetragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
ebp erschließungsbetrags- / kostenentlastungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

#### Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

eh Einzelhäuser  
dh Doppelhaushälften  
rh Reihenhäuser

#### Maß der baulichen Nutzung

WGZF wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoVerv

#### Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Flurstücksgrenze  
Gemarkungsgrenze

#### Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Gartenhausgebiet	15,50 €/m²
FGA - Freizeitanlagen	9,00 €/m²
A - Ackerland	2,50 €/m²
GR - Grünland	1,20 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,65 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
WG - Weingärten	3,00 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftliches Wohnen)	75,00 €/m²
G(ASB) - Aussiedlerhöfe (Landwirtschaftlicher Betrieb)	25,00 €/m²
W(ASB) - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Wohnen)	130,00 €/m²
SN - Privileg. Nutzung im Außenbereich (Gewerbe)	45,00 €/m²

#### Bodenrichtwerte für Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen	20,00 €/m²
----------------------	------------

#### Stadt Gundelsheim

Gemarkung: Gundelsheim

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2023

Planart: Übersichtsplan

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 230121_1223+2	gefertigt: BD	geprüft: ST
Datum: 09.08.2023	neu: 23009_BKW_Gundelsheim		
GZ: 0645	Änderungsnummer: 0		unterschrift

#### Vermerke:

Schmelzweg 4 74821 Mosbach info@GISzentrum.de  
Jagstfelder Str. 13/1 74177 Bad Friedrichshall Tel. 0713671159 bhf@GISzentrum.de  
www.GISzentrum.de