Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim (Östlicher Rhein-Neckar-Kreis) die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 31.12.2020 ermittelt und am 06.08.2021 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 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. Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land abgeleitet.
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 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
- Sondernutzungsflächen
- Außenbereichsflächen

1102
140 €/m²
B - W

1102 Wertzonennummer
140 Bodenrichtwert

Entwicklungszustand

B	baureifes Land	**LF**	Flächen der Land- und Forstwirtschaft
R	Rohbauland		
E	Bauerwartungsland	**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**	Baufläche für Gemeinbedarf	
- **CA**	Campingplatz	
PG	private Grünflächen	
KGA	Kleingartenflächen	

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert

Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf) und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs-beitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Maß der baulichen Nutzung

WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser; Umrechnung entsprechend Anlage 1 Vergleichswert Richtlinie (VW-RL Umrechnungskoeffizienten)

Flurstücksgrenze

Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	6,00 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	1,40 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen (ohne Aufwuchs)	0,50 €/m²
UN - Unland	0,50 €/m²
M(ASB) - gemischte Flächen im Außenbereich (Wohnflächen mit ca. 1.000 - 2.000 m² Grundstücksflächenanteil zum BRW; Betriebsflächen zu 50% des Bodenrichtwertes)	40,00 €/m²

Gemeinde Eschelbronn				
Gemarkung:	**Eschelbronn**			
Projekt:	**Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020**			
Planart:	**Übersichtsplan**			
Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 210121.0176+6	gefertigt: KO	geprüft: NM
	Datum: 22.07.2021	Plan: 21072_BRW_Eschelbronn		
	GZ: 3150	Änderungsnr: 0	Unterschrift	

SCHWING & DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Schmelzweg 4
74821 Mosbach
Tel. 06261/9223-0
info@GISzentrum.de

Fahrlachstraße 18
68165 Mannheim
Tel. 0621/49 63 96 93
mannheim@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de