



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 Lagerwert 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 baufreies 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 wieder 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
- Abbau land
- sonstige private Flächen
- Sondernutzungsf lächen
- Außenbereichsf lächen

1102 Wertzonenummer
140 €/m² Bodenrichtwert
B-W

Entwicklungszustand
B baufreies Land LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
R Rohbau land
E Bauverwaltungsland 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 abgabenrecht. Zustand

- ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragsfrei (etrf)
- ebp erschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Maß der baulichen Nutzung

- WGZB wertrelevante Geschossflächenzahl für mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser; Vergleichswert Richtlinie (VW-RL Umrechnungskoeffizienten)

Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	5,00 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	1,50 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,80 €/m² (ohne Aufwuchs)
UN - Unland	0,50 €/m²
M(ASB) - gemischte Flächen im Außenbereich (Wohnflächen mit 1.000 - 2.000 m² Grundstücksflächenanteil zum BRW; Betriebsflächen zu 50% des BRW)	50,00 €/m²

	Gemeinde Neidenstein												
Gemarkung:	Neidenstein												
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 31.12.2020												
Planart:	Übersichtsplan												
Vermerke:	<table border="1"> <tr> <td>Maßstab: 1 : 2500</td> <td>Projektnummer: 200121.1109+2</td> <td>gefertigt: SA</td> <td>geprüft: NM</td> </tr> <tr> <td>Datum: 29.07.2021</td> <td>Plan: 210723_BRW_Neidenstein</td> <td colspan="2"></td> </tr> <tr> <td>GZ: 3165</td> <td>Änderungsnr: 0</td> <td colspan="2"></td> </tr> </table> <p>Unterschrift</p>	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 200121.1109+2	gefertigt: SA	geprüft: NM	Datum: 29.07.2021	Plan: 210723_BRW_Neidenstein			GZ: 3165	Änderungsnr: 0		
Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 200121.1109+2	gefertigt: SA	geprüft: NM										
Datum: 29.07.2021	Plan: 210723_BRW_Neidenstein												
GZ: 3165	Änderungsnr: 0												

SCHWING DR. NEUREITHER
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Schmelzweg 4 Fahrachstraße 18
74821 Mosbach 68165 Mannheim
Tel. 06261/9223-0 Tel. 0621/49 63 96 93
info@GISzentrum.de mannheim@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de