



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 01.01.2022 ermittelt und am 21.06.2022 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. 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 alltauerfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeiträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks vom zonalen Richtwertgrundstück in den werbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Presentwicklung 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 wieder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

- Zeichenerklärung**
- Wünschaufgaben
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Sondergebiet - Erhöhung
 - sonstige Sondergebiete
 - Gemeinbedarfflächen
 - Gemeinbedarfflächen (kein Bauland)
 - private Grünflächen
 - Kleingartenflächen
 - Campingplatz
 - Sportflächen
 - sonstige private Flächen
 - Abbauland
 - Außenbereichsflächen
- 1102 1102 Wertzone
148 € / m² 140 Bodenrichtwert
B-W
- T = 50m Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstücksgröße bis zu 50m x 100m. Die Bodenrichtwerte kleiner Grundstücke über 50m sind geringfügig - siehe Fachinformationen (BDRG-BW)

- Entwicklungszustand**
- B baureifes Land
 - R Reifebauland
 - E Entwicklungsland
 - SF sonstige Flächen
- Art der Nutzung**
- W Wohnbaufläche
 - M gemischte Baufläche
 - G gewerbliche Baufläche
 - S Sonderbaufläche
 - SE Sondergebiet für Erhöhung
 - SO sonstige Sondergebiete
 - GB Baufläche für Gemeinbedarf

- Ergänzung zur Art der Nutzung**
- EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
 - MFH Mehrfamilienhäuser
 - WGH Wohn- und Geschäftshäuser
 - WO Wochenendhäuser
 - EKZ Einkaufszentren, großflächige Einzelhandel
 - LF landwirtschaftliche Produktion
 - ASB landwirtschaftliche Anbauflächen
 - EE Bauflächen für Energieerzeugung

- Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand**
- ohne Angabe (Regelhaft) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebp erschließungsbeitrags-kostenersatzungspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

- Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung**
- eh Einzelhäuser
 - dh Doppelhaushälften
 - rh Reihenhäuser
- Maß der baulichen Nutzung**
- WGZF vertriehlente Geschosflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV
- Sanierungs- oder Entwicklungszusatz**
- SU Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Sinsheim

Stadt Neckarbischofsheim

Gemarkung: Neckarbischofsheim

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 22021.1215+9	gefertigt: KO	geprüft: NM
Datum: 14.07.2022	Rev: 220214_BW_Neckarbischofsheim	Änderungen: 0	Unterschrift
CZ: 3180			

Planfertigertiger: **DR. NEUREITHER**
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Beratende Ingenieure

Schmelzweg 4 74821 Mosbach
Tel. 06261/9222-4
info@GISzentrum.de

Muthstraße 15 74899 Sinsheim
Tel. 07261/975690
sinsheim@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de