



0180 5,00 €/m ² SF - FGA	0184 0,50 €/m ² LF - UN
0181 1,50 €/m ² LF - A	0185 26,00 €/m ² B - M (ASB)
0182 1,00 €/m ² LF - GR	0186 19,00 €/m ² E - M (ASB)
0183 0,50 €/m ² LF - F	0187 27,00 €/m ² B - W (ASB)

Zeichenerklärung

- █ Wohnbauflächen
- █ gemischte Bauflächen
- █ gewerbliche Bauflächen
- █ Sonderbauflächen
- █ Bauflächen für Gemeinbedarf
- █ private Grünflächen
- █ Kleingartenflächen
- █ Campingplatz
- █ sonstige private Flächen
- █ Sondernutzungsflächen
- █ Außenbereichsflächen

Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 09.05.2022 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 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 altlastenfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge 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 Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Preisentwicklung 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 weder aus den Bodenrichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	5,00 €/m ²
A - Ackerland	1,50 €/m ²
GR - Grünland	1,00 €/m ²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m ²
UN - Unland	0,50 €/m ²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	26,00 €/m ²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen erschließungsbeitragspflichtig	19,00 €/m ²
W(ASB) - Wohnbauflächen	27,00 €/m ²

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

f Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks in der Regel sind bis zu dieser Größe keine Wertanpassungen anzubringen (Siehe Fachinformationen (BORIS BW))

Entwicklungszustand

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

Art der Nutzung

- W** Wohnbaufläche
- M** gemischte Baufläche
- G** gewerbliche Baufläche
- S** Sonderbaufläche
- SE** Sondergebiet für Erholung
- SO** sonstige Sondergebiete
- GB** Baufläche für Gemeinbedarf

L landwirtschaftliche Fläche

- A** Acker
- GR** Grünland

WG Wengarten

UN Unland

F forstwirtschaftliche Fläche

PG private Grünfläche

KGA Kleingartenfläche

CA Campingplatz

SPO Sportfläche

SG sonstige private Fläche

FH Friedhof

AB Altbau

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** Bauflächen für Energieerzeugung

Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenersatzungsbeitragspflichtig (eB) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-, kostenersatzungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

- eh** Einzelhäuser
- dh** Doppelhaushälften
- rh** Reihenhäuser

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis			
		Gemeinde Elztal	
Gemarkung:	Dallau		
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022		
Planart:	Übersichtsplan		
Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 220121.1204	gefertigt: KO
	Datum: 07.07.2022	Plan: 220707_BRW_Dallau	geprüft: NN
GZ: 2871	Änderungsnr.: 0	Unterschrift	
Planfertiger:			
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de		Fahrlachstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/4963993 mannheim@GISzentrum.de	
www.GISzentrum.de			