



Zeichenerklärung

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

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

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

Entwicklungszustand

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

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** Weingarten
- 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** Bauflächen für Energieerzeugung

Beitrags- und abgabenrechtl. Zustand

ohne Angabe (Regelfall) = erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebp erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

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

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

- SU** sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Flurstücksgrenze
 Gemarkungsgrenze

Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis die in der Bodennichtwertkarte angegebenen Bodennichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 09.05.2022 beschlossen.
 Der Bodennichtwert 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 Bodennichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstückstyp ist der entsprechende Bodennichtwert zu wählen. In bebauten Gebieten werden die Bodennichtwerte mit dem Wert ermittelt, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs.1 BauGB). Bodennichtwerte beziehen sich auf atlasfreie Grundstücke. Bodennichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei 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 Beitragssatzungen.

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 Bodennichtwertermittlung usw. bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodennichtwert. Der Bodennichtwert (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 Bodennichtwerte gelten ohne Aufwuchs.
 Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodennichtwerten noch aus den sie beschreibenden Attributen oder aus den Zonenabgrenzungen abgeleitet werden. Bodennichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Bodennichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	5,00 €/m²
A - Ackerland	1,50 €/m²
GR - Grünland	1,00 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,50 €/m²
UN - Unland	0,50 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen	17,00 €/m²
M(ASB) - Gemischte Bauflächen erschließungsbeitragspflichtig	14,50 €/m²
W(ASB) - Wohnbauflächen	25,00 €/m²

Gemeinsamer Gutachterausschuss Neckar-Odenwald-Kreis			
MOSBACH <small>Gemeinsamer Gutachterausschuss</small>		Gemeinde Elztal	
Gemarkung:	Rittersbach		
Projekt:	Bodennichtwertkarte Stichtag 01.01.2022		
Planart:	Übersichtsplan		
Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 220121.1204	gefertigt: KO
	Datum: 07.07.2022	Plan: 220707_BRW_Rittersbach	geprüft: NM
GZ: 2874	Änderungsnr: 0	Unterschrift	
Planfertiger:	SCHWING DR. NEUREITHER <small>Vermessung und Geoinformation Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure Beratende Ingenieure</small>		
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de		Fahrlachstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/49639693 mannheim@GISzentrum.de	
www.GISzentrum.de			