



**Erläuterungen – wichtige Hinweise**

Gemäß § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss der Gemeinde Elztal die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 31.12.2018 ermittelt und am 07.05.2019 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). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebauten Land abgeleitet.

Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom 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.**

**Richtwertgrundstück: Wohnbaufläche Größe 500 m<sup>2</sup>  
GRZ = 0,4 GFZ = 0,6**

**Zeichenerklärung**

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- innerer Ortsetter
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

- 102 Wertzonennummer
- 140 Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei
- B - W B baureifes Land
- BE B Bauwartungsland

**Art der baulichen Nutzung**

- W Wohnbauflächen (§1 (1) Nr. 1 BauNVO)
- M gemischte Bauflächen (§1 (1) Nr. 2 BauNVO)
- O Fläche innerer Ortsetter
- GE gewerbliche Bauflächen (§1 (1) Nr. 3 BauNVO)
- S Sonderbauflächen (§1 (1) Nr. 4 BauNVO)

- Wertzone
- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze

**Bodenrichtwerte im Außenbereich**

Gartenland	5,- €/m <sup>2</sup>
Ackerland	1,50 €/m <sup>2</sup>
Grünland	1,- €/m <sup>2</sup>
Wald	0,50 €/m <sup>2</sup>

**Aussiedlerhöfe €/ m<sup>2</sup>**

Auerbach	17,00
Dallau	19,00
Muckental	17,00
Neckarburken	19,00
Rittersbach	17,00
	entsprechend Veranlagungsgrenze
	genaue Abgrenzung im Einzelfall erfragen

**Gemeinde Elztal**

**Gemarkung: Muckental**

**Projekt: Bodenrichtwertkarte**

**Planart: Stichtag 31.12.2018**

Maßstab: 1 : 2500  
Datum: 13.05.2019  
GZ: 2872

Projektnummer: 180121.0132+16  
Plan: 190513\_BRW\_Muckental  
Änderungsnr.: 0

gefertigt: A. Schwab  
geprüft: Dr. Neureither

**Vermessungsbüro - Geo-Informationszentrum  
Schwing & Dr. Neureither**  
Beratende Ingenieure

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](http://www.GISzentrum.de)