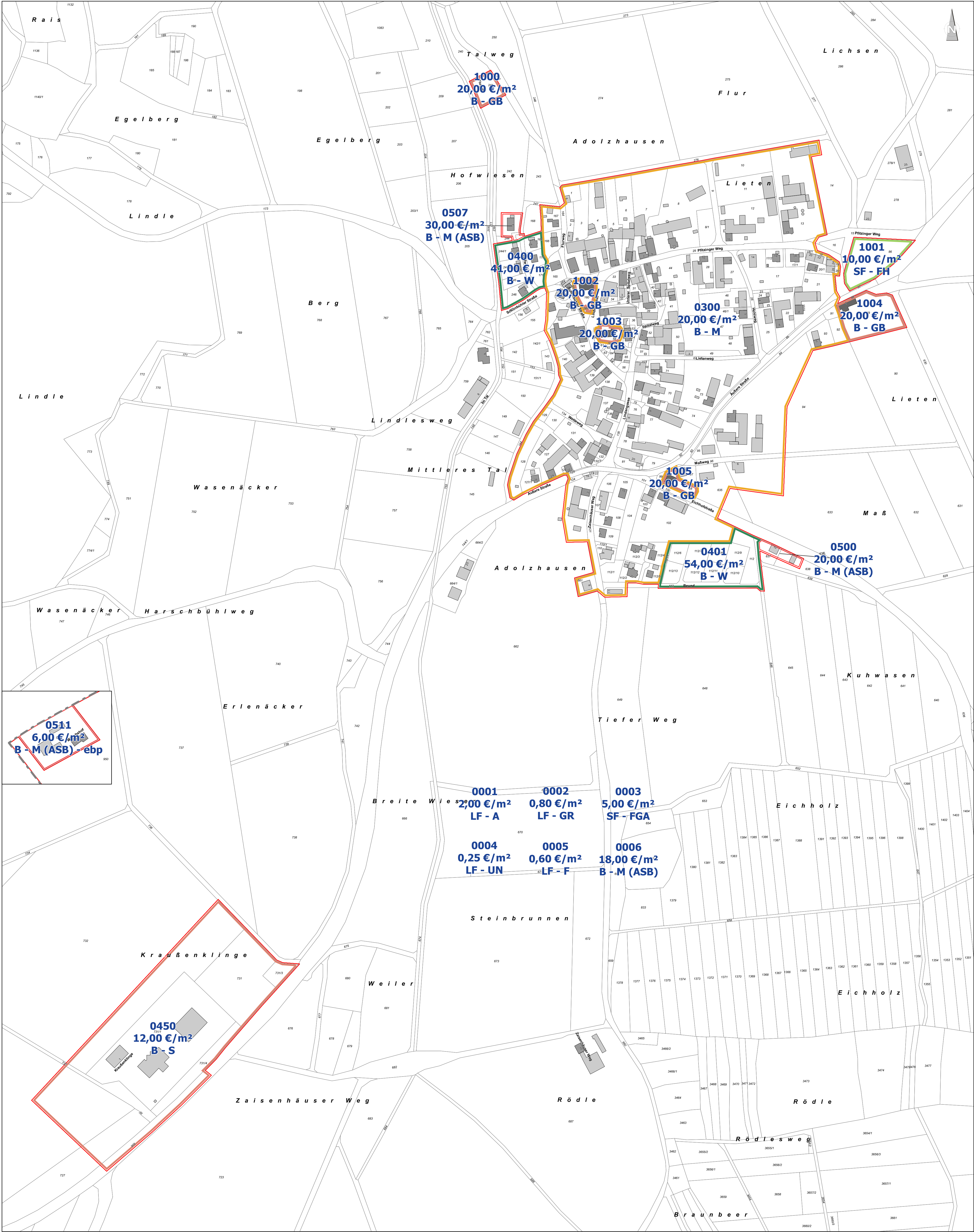




- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - Lagerfläche
 - private Parkplätze
 - Kleingartenflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Friedhof
 - Sportflächen
 - sonstige private Flächen
 - Sondernutzungsflächen
 - Außenbereichsflächen

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

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 Weingarten
UN Unland
F forstwirtschaftliche Fläche

- PG private Grünfläche
KGA Kleingartenfläche
CA Campingplatz
SPO Sportfläche
SG sonstige private Fläche
FH Friedhof
AB Abbauwand
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 kostenersatzungsbefrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

- eh Einzelhäuser
dh Doppelhaushälften
rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGfZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

- Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	5,00 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,60 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/landwirtschaftliche Produktion	18,00 €/m²

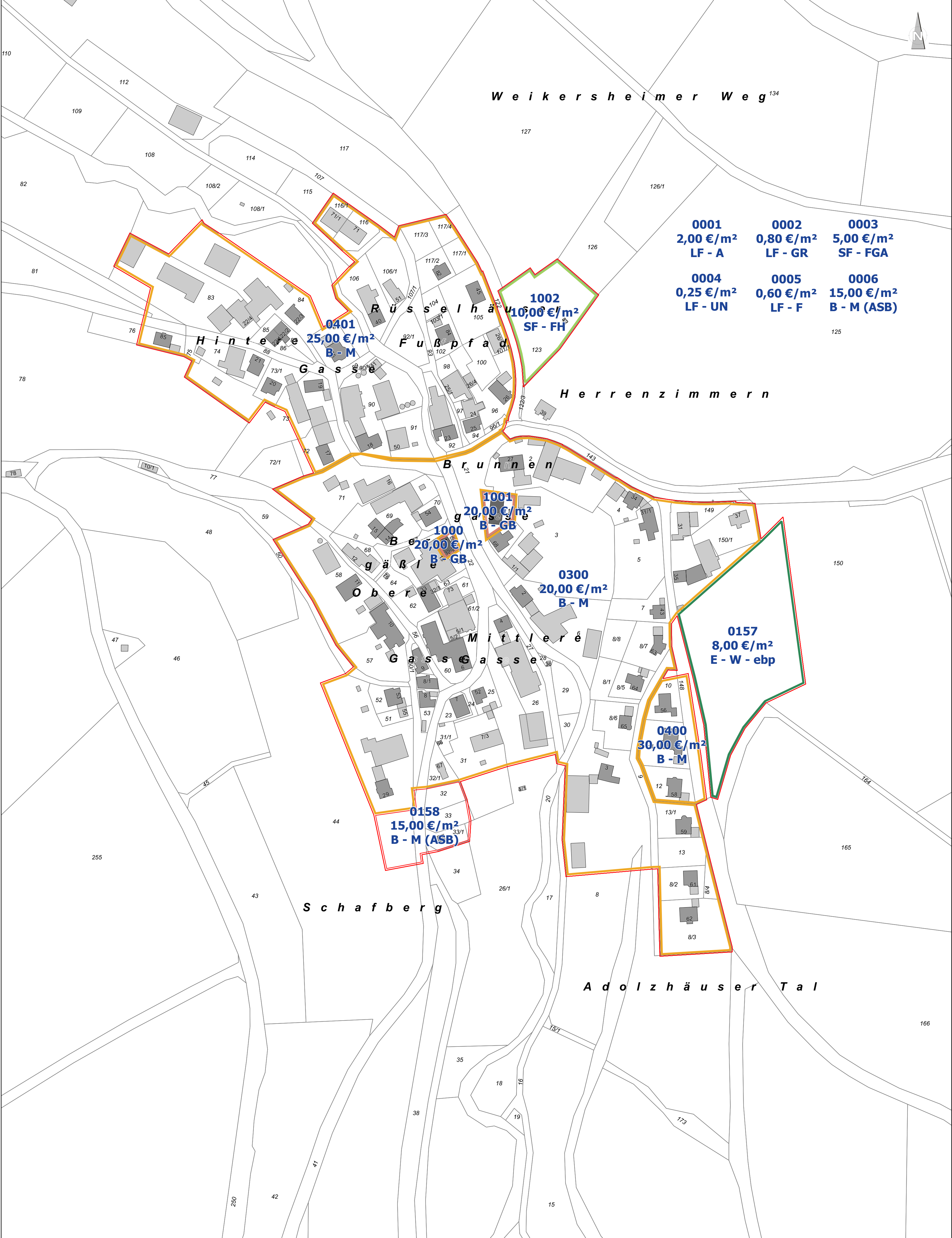
Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 08.05.2025 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 altlastenfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutz-rechtliche 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.



Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Lagerfläche
- private Parkplätze
- Kleingartenflächen
- private Grünflächen
- Campingplatz
- Friedhof
- Sportflächen
- sonstige private Flächen
- Sondernutzungsflächen
- Außenbereichsflächen

1102	1102	Wertzonennummer
140	140	Bodenrichtwert
B - W		

Entwicklungszustand

B	baureifes Land	LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
R	Rohbauland		
E	Bauernwartungsland	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 kostenersatzbeitragsfrei (ebp) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

eh	Einzelhäuser
dh	Doppelhaushälften
rh	Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

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 Main-Tauber-Süd die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 08.05.2025 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). 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 Erschließungsbeiträge und naturschutz-rechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschluss-beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

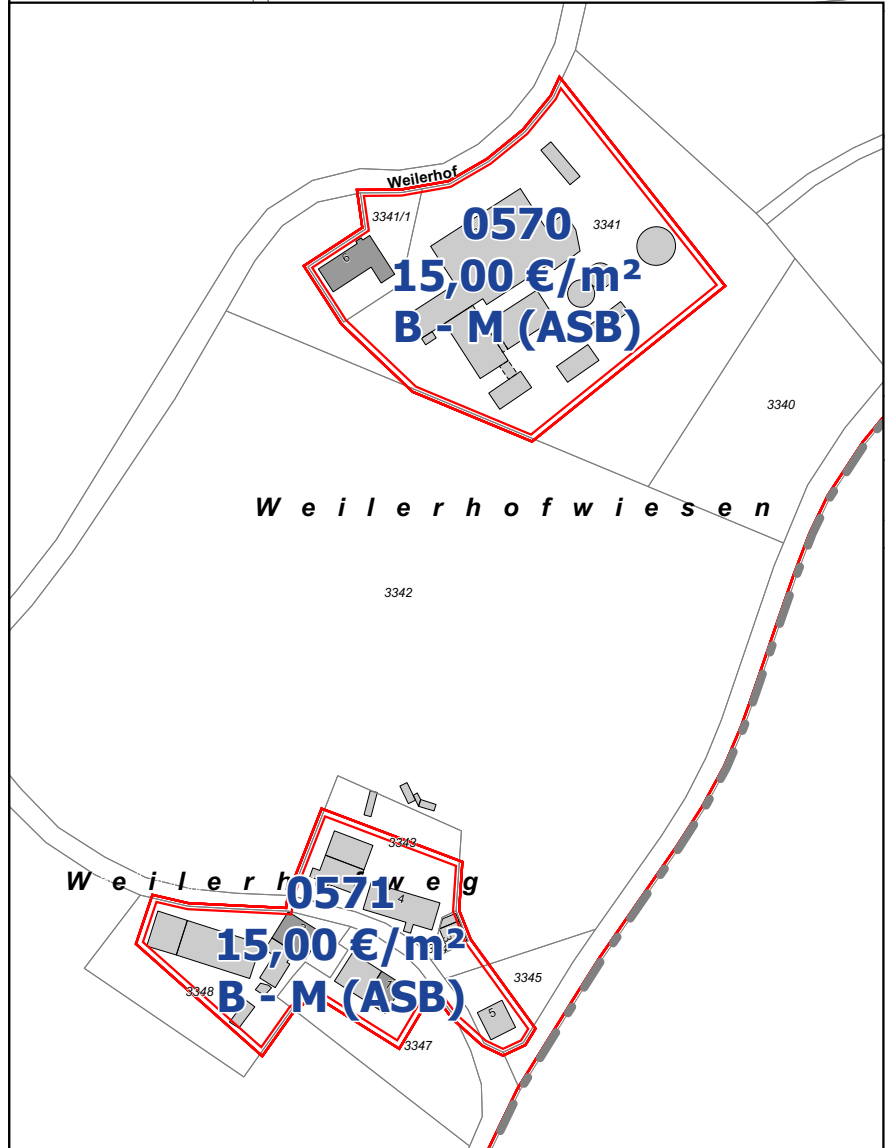
Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und –zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 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 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,60 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/ landwirtschaftliche Produktion	15,00 €/m²

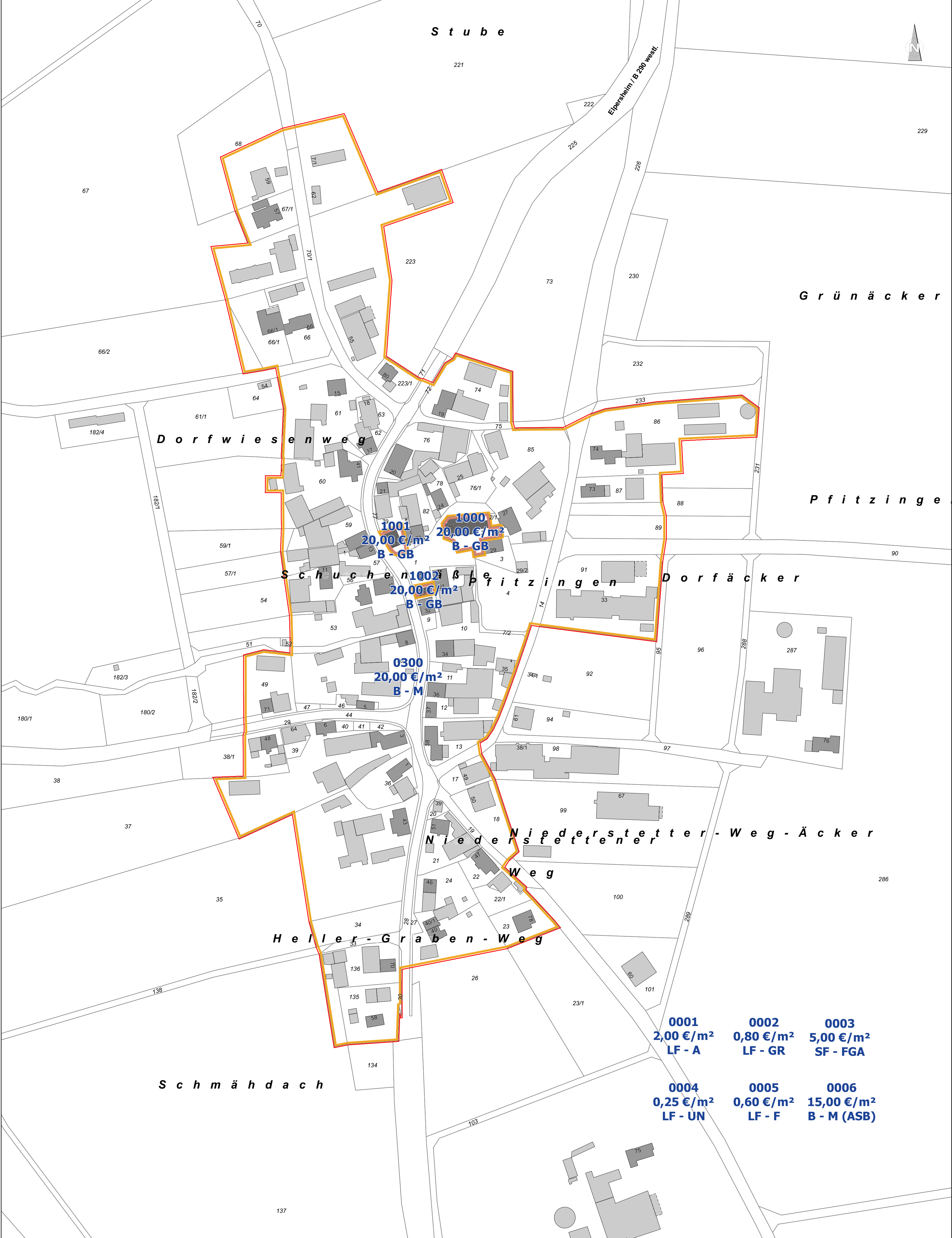
Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber Süd				
Stadt Niederstetten				
Gemarkung:	Herrenzimmern			
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025			
Planart:	Übersichtsplan			
Vermerke:	Maßstab: 1 : 1500	Projektnummer: 250121.1052+2	gefertigt: BD	geprüft: NM
	Datum: 17.06.2025	Plan: 250617_BRW_Herrenzimmern		
	GZ: 0207	Änderungsnr: 0	Unterschrift	
Planfertiger:				
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de Fahrlachstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/49639693 mannheim@GISzentrum.de www.GISzentrum.de				



- _____ Flurstücksgrenze
 ===== Gemarkungsgrenze

FGA - Freizeitgartenland	5,00 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,60 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/ landwirtschaftliche Produktion	15,00 €/m²

 Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber Süd					
Stadt Niederstetten					
Gemarkung:		Oberstetten			
Projekt:		Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025			
Planart:		Übersichtsplan			
Vermerke:		Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 250121.1052+2	gefertigt: BD	geprüft: NM
		Datum: 17.06.2025	Plan: 250617_BRW_Oberstetten	Unterschrift	
		GZ: 208	Änderungsnr: 0		
Planfertiger:		SCHWING · HECHT DR. NEUREITHER Ingenieur und Geoinformation Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure			
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de		Fahrlichstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/49639693 mannheim@GISzentrum.de			
www.GISzentrum.de					



- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - Lagerfläche
 - private Parkplätze
 - Kleingartenflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Friedhof
 - Sportflächen
 - sonstige private Flächen
 - Sondernutzungsflächen
 - Außenbereichsflächen

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

Entwicklungszustand

B baureifes Land LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
R Rohbauland
E Bauerwartungsland 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 Abbauwand
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 kostenersatzbeitragsfrei (ebp) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

eh Einzelhäuser
dh Doppelhaushälften
rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGfZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

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 Main-Tauber-Süd die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 08.05.2025 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). 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 Erschließungsbeiträge und naturschutz-rechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschluss-beiträge 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 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 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,60 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/landwirtschaftliche Produktion	15,00 €/m²

**Gemeinsamer Gutachterausschuss
Main-Tauber Süd**

Stadt Niederstetten

Gemarkung:

Pfitzingen

Projekt:

**Bodenrichtwertkarte
Stichtag 01.01.2025**

Planart:

Übersichtsplan

Vermerke:

Maßstab: 1 : 1500	Projektnummer: 250121.1052+2	gefertigt: DD	geprüft: NM
Datum: 09.07.2025	Plan: 250709_BRW_Pfitzingen	Unterschrift	
GZ: 0209	Änderungsnr: 0		

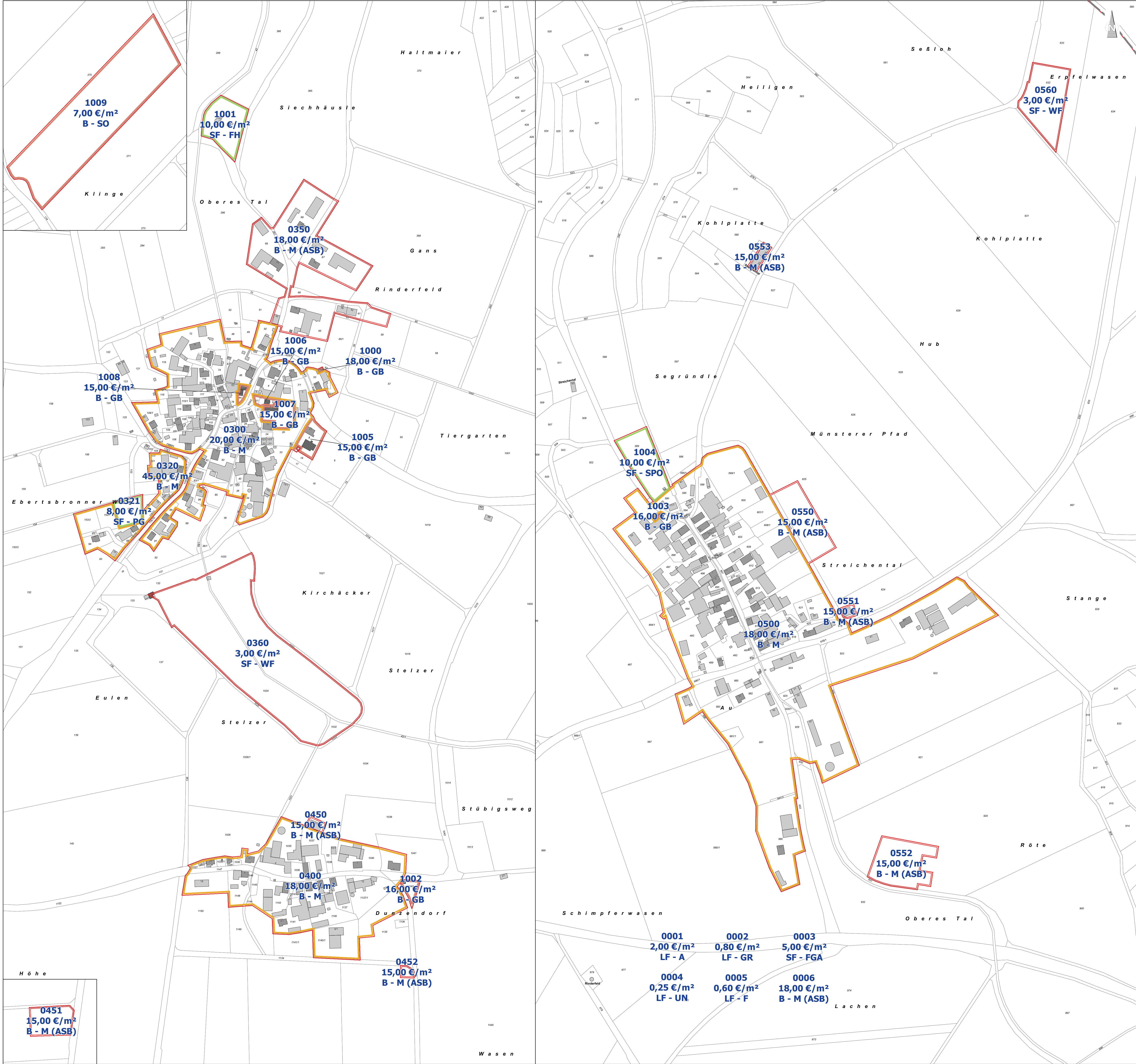
Planfertiger:

**SCHWING · HECHT
DR. NEUREITHER**
Vermessung und Geoinformation
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Schmelzweg 4
74821 Mosbach
Tel. 06261/9223-0
info@GISzentrum.de

Fahrlachstraße 18
68165 Mannheim
Tel. 0621/49639693
mannheim@GISzentrum.de

www.GISzentrum.de



- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - Lagerfläche
 - private Parkplätze
 - Kleingartenflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Friedhof
 - Sportflächen
 - sonstige private Flächen
 - Sondernutzungsflächen
 - Außenbereichsflächen

1102 **1102** Wertzonenummer
140 €/m² **140** Bodenrichtwert
B - W

Entwicklungszustand

B baureifes Land **LF** Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
R Rohbauland
E Bauwartungsland **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 (ebp) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

eh Einzelhäuser
dh Doppelhaushälften
rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeitgartenland	5,00 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,60 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/ landwirtschaftliche Produktion	18,00 €/m²

Erläuterungen – wichtige Hinweise

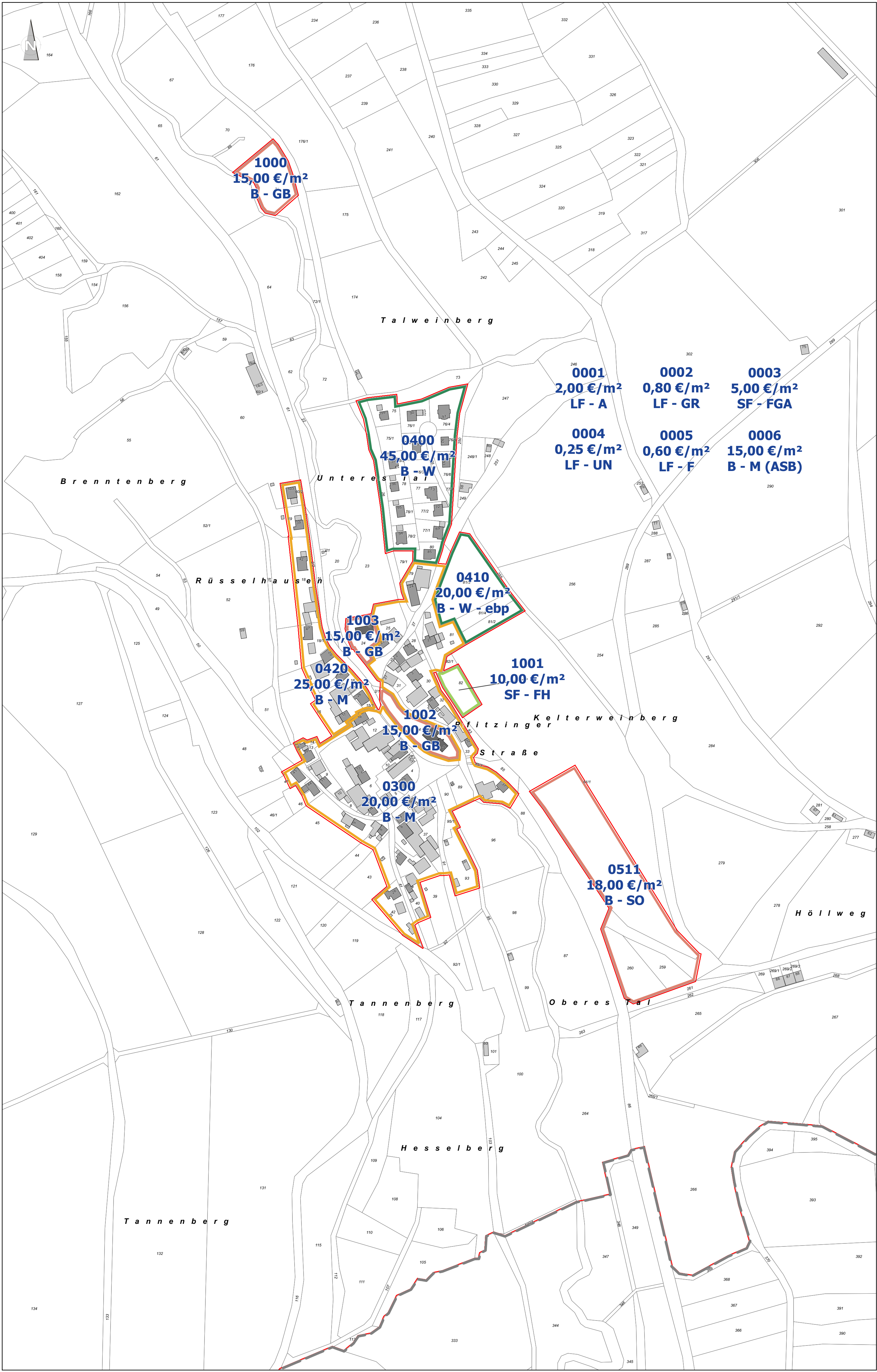
Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 08.05.2025 beschlossen.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Verhältnisse 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. 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, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturschutz-rechtliche Ausgleichsbeträge 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 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.

 Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber Süd			
Stadt Niederstetten			
Gemarkung:	Rinderfeld		
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025		
Planart:	Übersichtsplan		
Vermerke:	Maßstab: 1 : 2500 Datum: 17.06.2025 GZ: 210	Projektnummer: 250121.1052+2 Plan: 209617_BRW_Rinderfeld Änderungsnr.: 0	gefertigt: BD geprüft: NM Unterschrift
Planfertiger:	 SCHWING · HECHT DR. NEUREITHER Vermessung und Geoinformation Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure		
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de		Fährlachstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/4963993 mannheim@GISzentrum.de	
www.GISzentrum.de			



- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - Lagerfläche
 - private Parkplätze
 - Kleingartenflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Friedhof
 - Sportflächen
 - sonstige private Flächen
 - Sondernutzungsflächen
 - Außenbereichsflächen

1102 Wertzonennummer
140 € / m² Bodenrichtwert
B - W

- 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 kostenersatzungsbetragsfrei (ebp) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebp** erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

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

Maß der baulichen Nutzung

WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

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 Main-Tauber-Süd die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 08.05.2025 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). 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 Erschließungsbeiträge und naturschutz-rechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschluss-beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen.

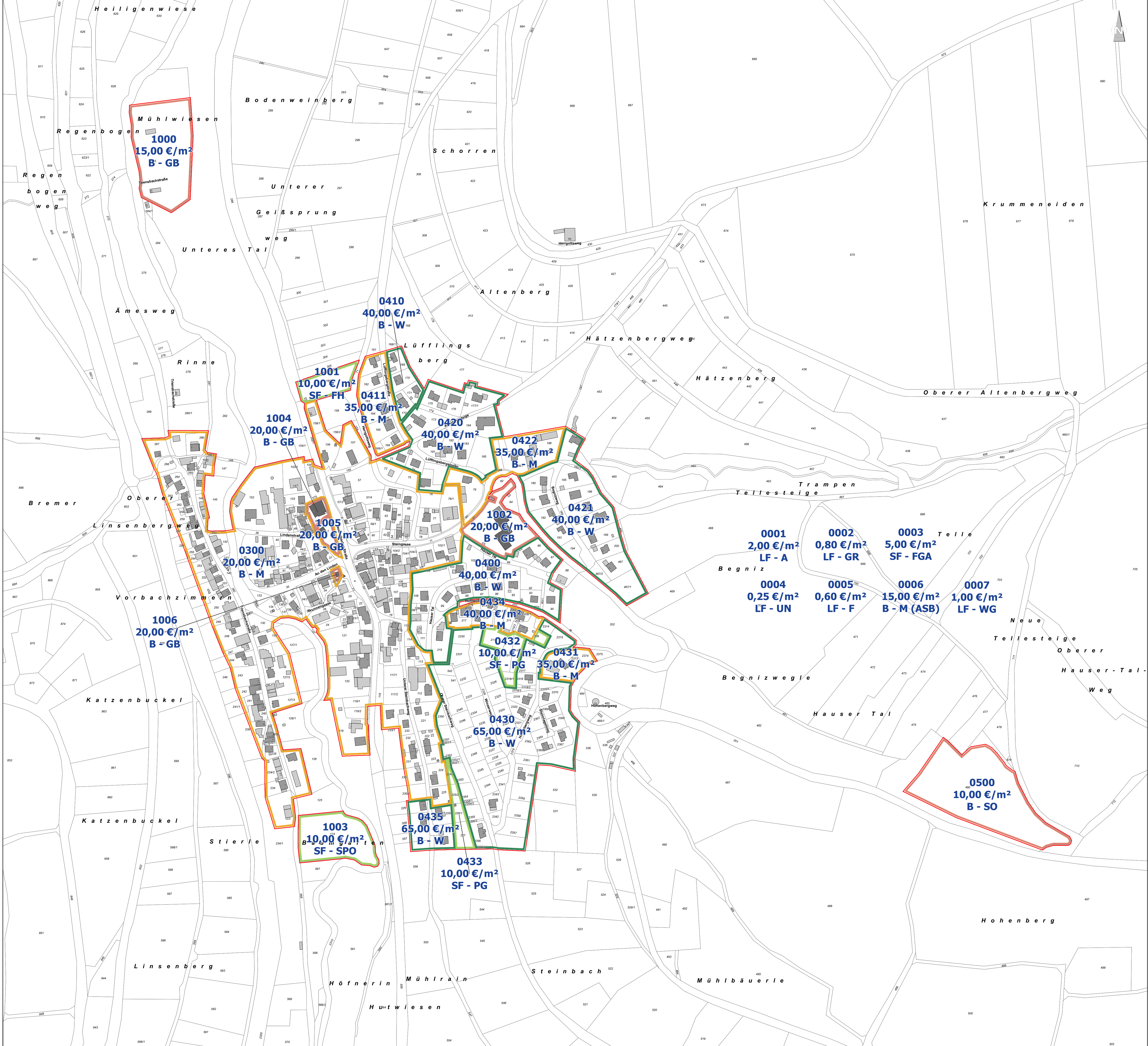
Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 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 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,60 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/landwirtschaftliche Produktion	15,00 €/m²

				Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber Süd			
				Stadt Niederstetten			
Gemarkung:				Rüsselhausen			
Projekt:				Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025			
Planart:				Übersichtsplan			
Vermerke:		Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 250121.1052+2	gefertigt: DD	geprüft: NM		
		Datum: 09.07.2025	Plan: 250709_BRW_Rüsselhausen	Unterschrift			
		GZ: 0211	Änderungsnr: 0				
Planfertiger:		 SCHWING · HECHT DR. NEUREITHER Vermessung und Geoinformation Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure					
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de				Fahrlachstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/49639693 mannheim@GISzentrum.de			
www.GISzentrum.de							



Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Lagerfläche
- private Parkplätze
- Kleingartenflächen
- private Grünflächen
- Campingplatz
- Friedhof
- Sportflächen
- sonstige private Flächen
- Sondernutzungsflächen
- Außenbereichsflächen

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

Entwicklungszustand

- B baureifes Land
- R Rohbauland
- E Bauwartungsland
- 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 kostenersatzungsbetragsfrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbetragspflichtig und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

- eh Einzelhäuser
- dh Doppelhaushälften
- rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGfZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

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 Main-Tauber-Süd die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 08.05.2025 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). Lagebedingte Wertunterschiede einzelner Grundstücke innerhalb der Zone können bis zu 30 Prozent betragen. Innerhalb einer Wertzone können mehrere Bodenrichtwerte angegeben sein. Je nach Grundstückskart 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, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge und naturschutz-rechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschluss-beträge nach dem Kommunalabgabengesetz Baden-Württemberg (KAG BW) in Verbindung mit den örtlichen Beitragsatzungen.

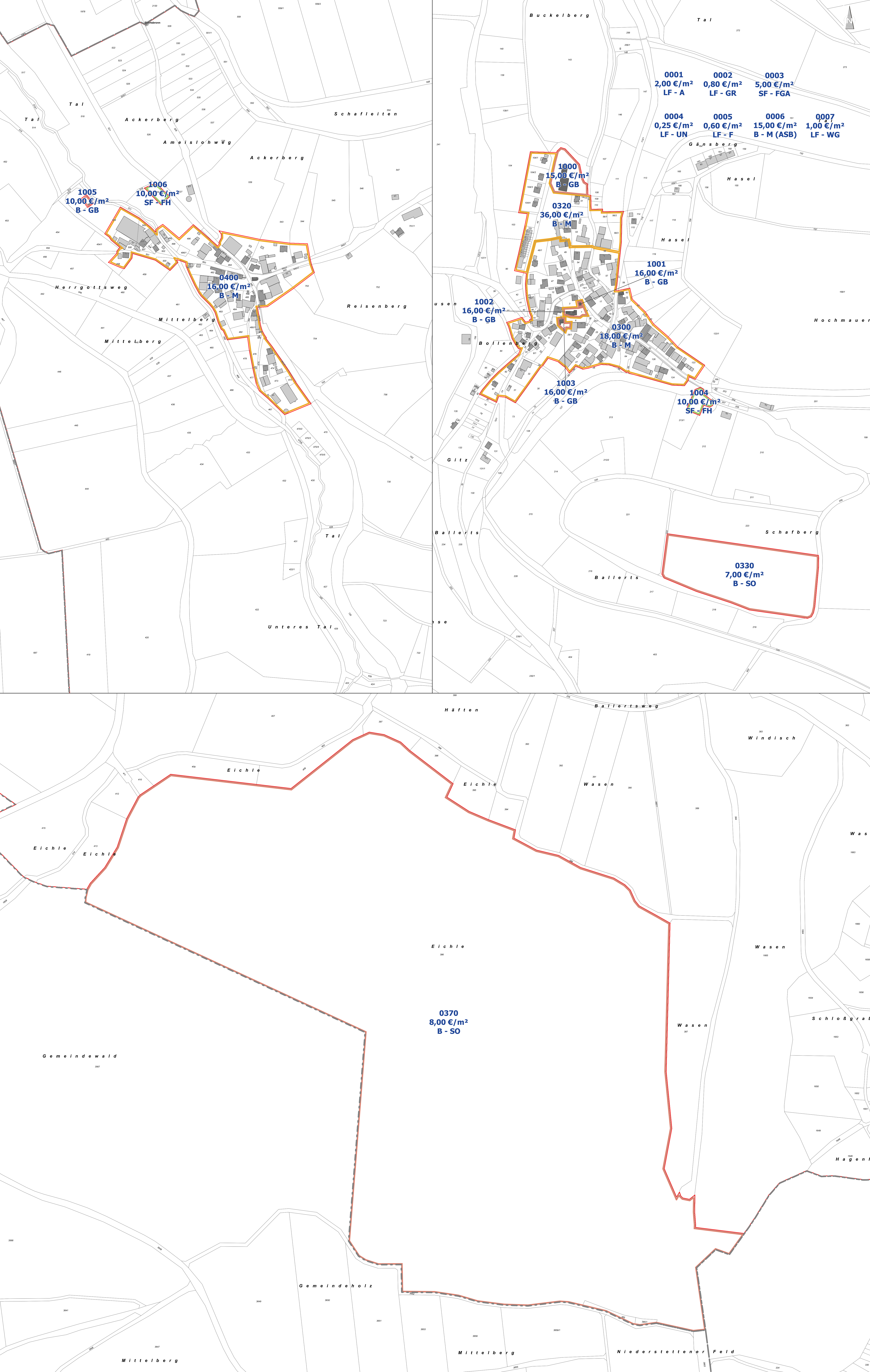
Abweichungen des einzelnen Grundstückes vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Preisentwicklung seit Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 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 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,60 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/landwirtschaftliche Produktion	15,00 €/m²

						Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber Süd							
						Stadt Niederstetten							
Gemarkung:						Vorbachzimmern							
Projekt:						Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025							
Planart:						Übersichtsplan							
Vermerke:						Maßstab: 1 : 2500		Projektnummer: 250121.1052+2		gefertigt: DD		geprüft: NM	
						Datum: 09.07.2025		Plan: 250709_BRW_Vorbachzimmern					
						GZ: 0212		Änderungsnr: 0					
						Unterschrift							
Planfertiger:								SCHWING · HECHT DR. NEUREITHER Vermessung und Geoinformation Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure					
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de						Fahrlachstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/49639693 mannheim@GISzentrum.de							
www.GISzentrum.de													



Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gemeinsame Gutachterausschuss Main-Tauber-Süd die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 08.05.2025 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), 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 naturschutz-rechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschluss-beträge 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 Bewertungsgrundstückes 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.

Zeichenerklärung

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Lagerfläche
- private Parkplätze
- Kleingartenflächen
- private Grünflächen
- Campingplatz
- Friedhof
- Sportflächen
- sonstige private Flächen
- Sondernutzungsflächen
- Außenbereichsflächen

Wertzonennummer

1102	1102
140 €/m²	140 Bodenrichtwert
B - W	

Entwicklungszustand

B	baureifes Land	LF	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
R	Rohbauland		
E	Bauerwartungsland	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 kostenersatzungsbefrei (ebf) und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebp erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und beitragspflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Bauweise oder Gebäudestellung zur Nachbarbebauung

eh Einzelhäuser
dh Doppelhaushälften
rh Reihenhäuser

Maß der baulichen Nutzung

WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

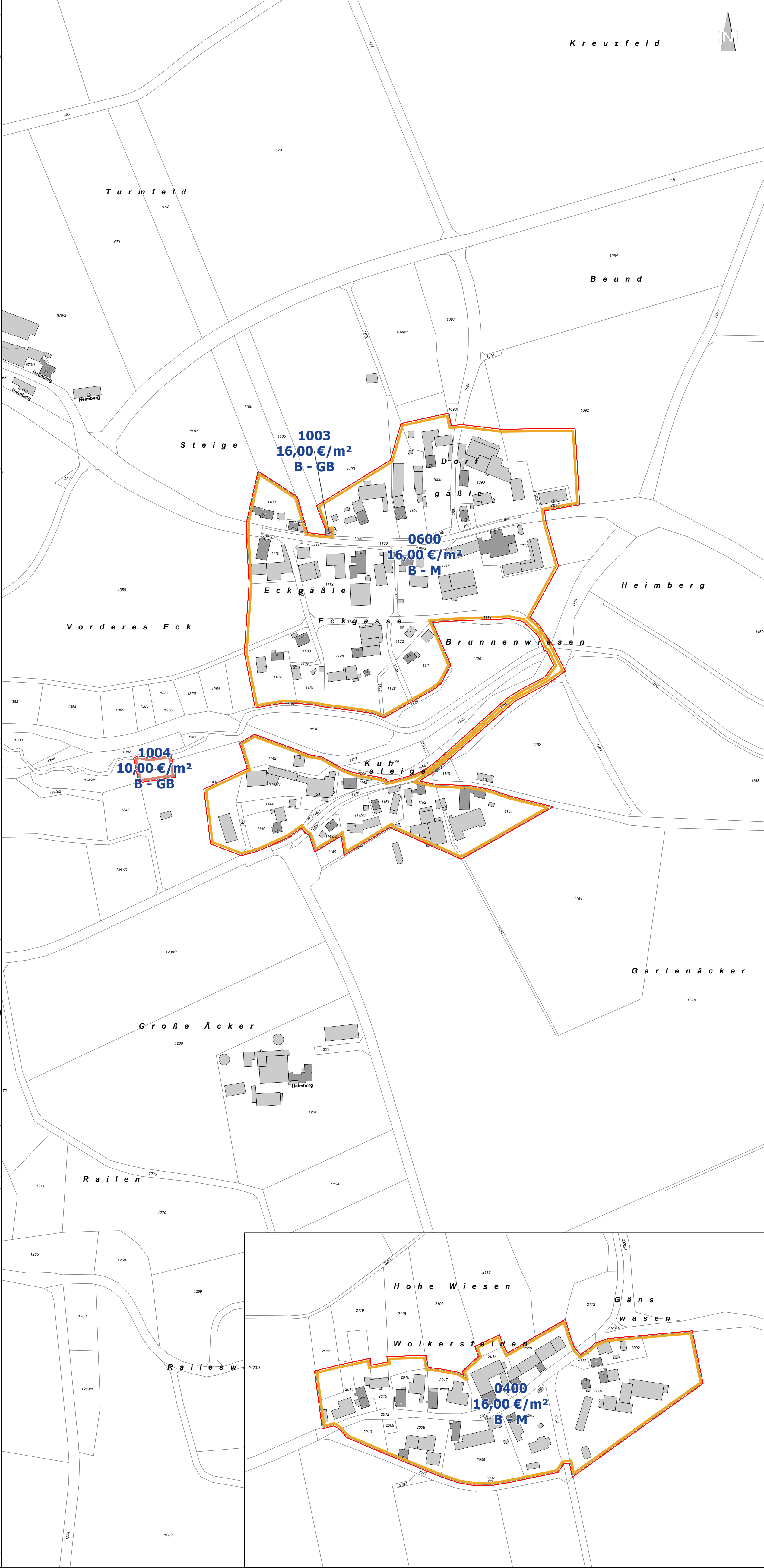
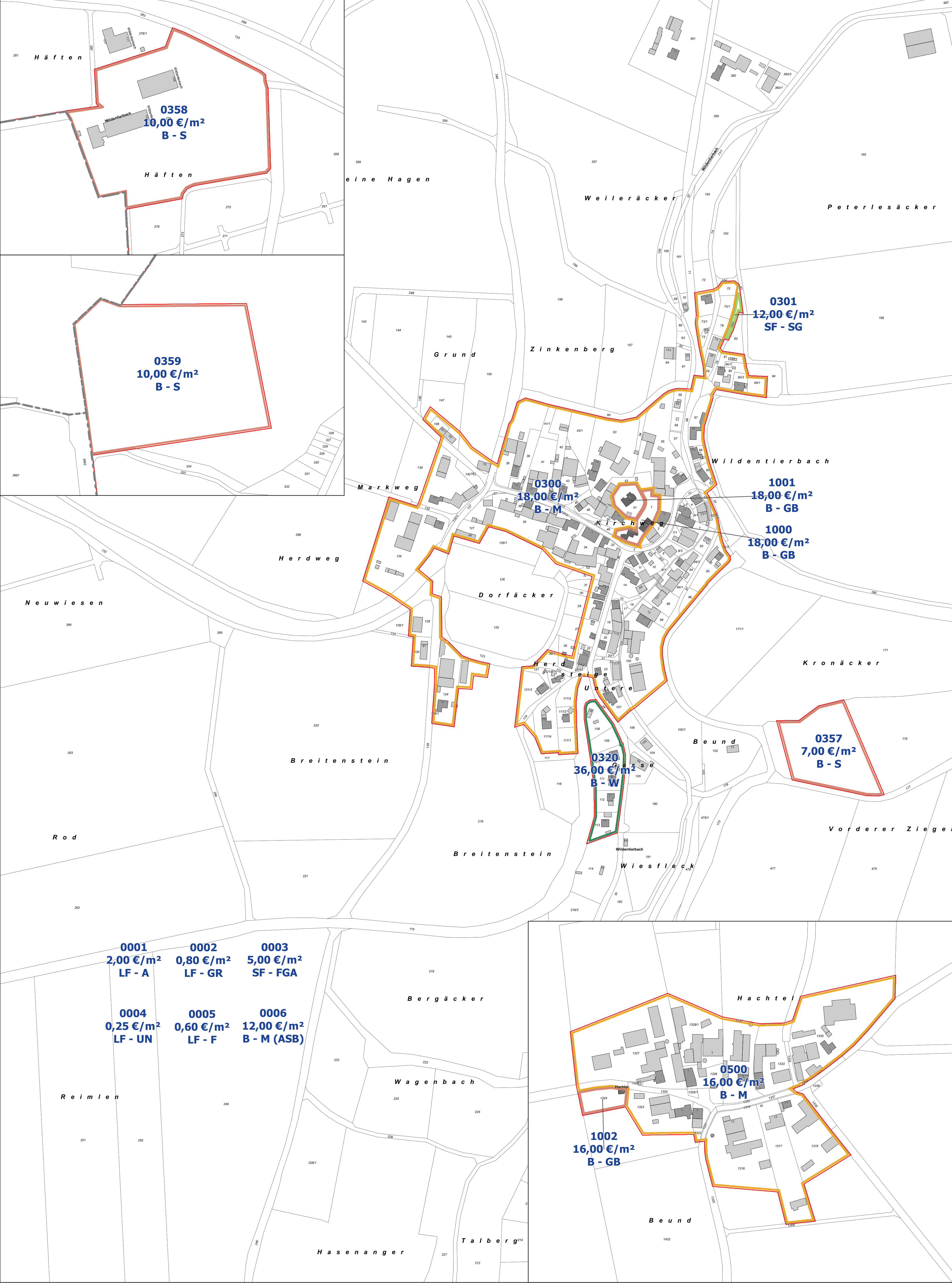
SU sanierungsunbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

Flurstücksgrenze
Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

FGA - Freizeilgartenland	5,00 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,60 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/landwirtschaftliche Produktion	15,00 €/m²

	Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber Süd												
	Stadt Niederstetten												
Gemarkung:	Wermutshausen												
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025												
Planart:	Übersichtsplan												
Vermerke:	<table><tr><td>Maßstab: 1 : 2500</td><td>Projektnummer: 250121_1052+2</td><td>gefertigt: DD</td><td>geprüft: NM</td></tr><tr><td>Datum: 09.07.2025</td><td>von: 250709_BW_Wermutshausen</td><td colspan="2"></td></tr><tr><td>GZ: 0213</td><td>ÄnderungsNr.: 0</td><td colspan="2">Unterschrift</td></tr></table>	Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 250121_1052+2	gefertigt: DD	geprüft: NM	Datum: 09.07.2025	von: 250709_BW_Wermutshausen			GZ: 0213	ÄnderungsNr.: 0	Unterschrift	
Maßstab: 1 : 2500	Projektnummer: 250121_1052+2	gefertigt: DD	geprüft: NM										
Datum: 09.07.2025	von: 250709_BW_Wermutshausen												
GZ: 0213	ÄnderungsNr.: 0	Unterschrift											
Planfertiger:	 SCHWING & HECHT DR. NEUREITHER Vermessung und Geoinformation Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure												
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 062610223-0 info@GISzentrum.de	Fahrlachstraße 18 68165 Mannheim Tel. 062149639603 mannheim@GISzentrum.de												
www.GISzentrum.de													



- Zeichenerklärung**
- Wohnbauflächen
 - gemischte Bauflächen
 - gewerbliche Bauflächen
 - Sonderbauflächen
 - Gemeinbedarfsflächen
 - Lagerfläche
 - private Parkplätze
 - Kleingartenflächen
 - private Grünflächen
 - Campingplatz
 - Friedhof
 - Sportflächen
 - sonstige private Flächen
 - Sondernutzungsflächen
 - Außenbereichsflächen

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

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 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

Maß der baulichen Nutzung

WGFZ wertrelevante Geschossflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

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 Main-Tauber-Süd die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2025 ermittelt und am 08.05.2025 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. 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 allseitsfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabenfrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeträge und naturschutzrechtliche Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB sowie Anschlussbeträge 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, Präsentation 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 Bewertungsgrundstückes 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 €/m²
A - Ackerland	2,00 €/m²
GR - Grünland	0,80 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,60 €/m²
UN - Unland	0,25 €/m²
M(ASB) - Aussiedlerhöfe/landwirtschaftliche Produktion	12,00 €/m²

Gemeinsamer Gutachterausschuss Main-Tauber Süd	
Stadt Niederstetten	
Gemarkung:	Wildentierbach
Projekt:	Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2025
Planart:	Übersichtsplan
Vermerke:	Maßstab: 1:2500 Datum: 09.07.2025 GZ: 0214
	Projektnummer: 250121.1052+2 Fertig: DD Geprüft: NM Änderungsnummer: 0 Unterschrift:
Planfertiger:	SCHWING·HECHT DR. NEUREITHER Vermessung und Geoinformation Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Schmelzweg 4 74821 Mosbach Tel. 06261/9223-0 info@GISzentrum.de	
Fahlrachstraße 18 68165 Mannheim Tel. 0621/49639693 mannheim@GISzentrum.de	
www.GISzentrum.de	