



**Erfäuerungen:**

Nach § 193 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückerlöse in Wurnberg die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg zum Stichtage 31.12.2020 am 24.02.2021 ermittelt.

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 Grundstücksfläche eines Grundstücks mit definiertem Grundstückerlöszustand (Bodenrichtwertgrundstück).

Bodenrichtwerte werden für baugebietes und bebautes Land abgeleitet. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen und Umständen, wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenschichtfahigkeit und Grundstücksgehalt, 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 beschriebenen Attributen abgeleitet werden.

Für Bauverwaltungsstand nach dem Flächennutzungsplan wurden keine Wertzonen gebildet, da diese relativ oft Änderungen unterliegen.

Es wird deshalb gebeten, sich bei der Gemeindeverwaltung nach dem jeweiligen Stand des Flächennutzungsplanes und der Umsetzungswahrscheinlichkeit einer geplanten Baufläche zu erkundigen.

Landwirtschaftliche Flächen wurden im Zuge des Flurbereinigungsverfahrens Wurnberg/Winsheim in Bodenklassen von 1 bis 7 eingestuft. Der Gutachterausschuss hat deshalb für die Bodenklassen 1 - 6 Bodenrichtwerte festgelegt (Bodenklassen 6 enthält dabei weniger die Bodenkategorie 7).

Die Bodenklassen können bei der Gemeindeverwaltung erfragt werden.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

**Zeichenklärung**

- Gemarkungsgrenze
- Gemeinde- und Regierungsbezirksgrenze
- Flurstücksgrenze
- Wertzonen
- Wertzone - Nummer

- 170 EUR/m<sup>2</sup> 170 Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei, in €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- B - W beispielhafte Lagekennzeichnung

- B baugebietes Land
- M Art der baulichen Nutzung, Gemischte Bauflächen (§ 1(1) Nr. 2 BauNVO)
- W Art der baulichen Nutzung, Wohnbauflächen (§ 1(1) Nr. 1 BauNVO)
- GE Art der baulichen Nutzung, Gewerbegebiet (§ 1(1) Nr. 3 BauNVO)
- S Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet (§ 1(1) Nr. 4 BauNVO)

Richtwertgrundstück 500 m<sup>2</sup> GRZ = 0,4 GFZ = 0,7

Über das Richtwertgrundstück hinausgehende Flächen sind mit 10 % des Bodenrichtwerts zu berechnen. Sollte die über das Richtwertgrundstück hinausgehende Fläche bebaut sein, ist der Bodenrichtwert anzuwenden.

**Bodenrichtwertkarte**

Stand ALKIS: 02.07.2020

Stichtag: 31.12.2020

Maßstab 1 : 5000

Plannummer BRWK 2020

gefertigt: 20.04.2021



**wolf + kramer**  
**Vermessungsbüro**  
 Ulmenstraße 28  
 7430 Wurnberg  
 Telefon: 07144 44111  
 info@wolf-kramer.de