



Erläuterungen – wichtige Hinweise

Gemäß § 196 des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückspreisen bei der Großen Kreisstadt Calw die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den gesetzlichen Bestimmungen zum Stichtag 01.01.2022 ermittelt und am 02.06.2022 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 Grundstückstyp 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 altlastfreie Grundstücke. Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach Erschließungsbeiträge 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 Grundstücks vom zonalen Richtwertgrundstück in den wertbestimmenden Eigenschaften, wie Entwicklungs- und Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit, Neigung, Presententwicklung 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.

Unter folgendem LINK - <https://www.gutachterausschuss-bw.de/> - können die Bodenrichtwerte kostenlos eingesehen werden.

- Zeichenerklärung**
- Wohnbaufläche
 - gemischte Baufläche
 - gewerbliche Baufläche
 - Sonderbaufläche
 - Sondergebiet - Erholung
 - Sonstige Sondergebiete
 - Baufläche für Gemeinbedarf
 - Friedhof
 - Gemeinbedarfsfläche
 - Erwerbsgartenbaufläche
 - private Grünfläche
 - Kleingartenfläche
 - Freizeitanlagenfläche
 - Campingplatz
 - Sportfläche
 - sonstige private Fläche
 - Abbauand
 - Sondernutzungsfläche
 - Außenbereichsflächen
- 1102 Wertzonennummer**
140 €/m² **140** Bodenrichtwert
B - W
- T = 50m** Bodenrichtwertgrundstück mit üblicher Grundstücksgröße bis zu 50m zu 100% des Bodenrichtwertes. Weitere Grundstücksstücke über 50m sind geringwertiger – siehe Fachinformationen (BORIS-BW)

- 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** Abbauand
 - 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 Geschosflächenzahl gemäß §16 (4) ImmoWertV

Sanierungs- oder Entwicklungszusatz

SU sanierungsbeeinflusster Bodenwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen oder tatsächlichen Neuordnung

- Flurstücksgrenze
- Gemarkungsgrenze

Bodenrichtwerte im Außenbereich

A - Ackerland	1,50 €/m²
GR - Grünland	1,50 €/m²
F - Forstwirtschaftliche Flächen	0,80 €/m²
M(ASB) - Hofstellen	45,00 €/m²
W(ASB) - Splittersiedlungen	100,00 €/m²

Stadt Bad Wildbad

Gemarkung: Calmbach

Projekt: Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2022

Planart: Übersichtsplan West

Maßstab: 1:2500	Projektnummer: 210121.1366+S	gefertigt: BD	geprüft: K.Kübler
Datum: 10.06.2022	22010_BRW_Calmbach_W		
GZ: 4132	Änderungsnr: 0		

SCHWING DR. NEUREITHER
 Vermessung und Geoinformation
 Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
 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