



**Erläuterungen:**

Nach § 193 (5) des Baugesetzbuches (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Walzbachtal die in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Gutachterausschussverordnung von Baden-Württemberg zum Stichtag 31.12.2018 am 15.04.2019 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 Grundstückszustand (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes Land und bebauten 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, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt, 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.**

- B** baureifes Land
- BE** Bauerwartungsland
- M** Art der baulichen Nutzung: Gemischte Bauflächen
- W** Art der baulichen Nutzung: Wohnbauflächen
- G** Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiet
- S** Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet

- Zone 170** Wertzone Nummer
- 270 €/m²** Bodenrichtwert, erschließungsbeitragsfrei in €/m²
- B - W GWL** Gebietstyp: Wohnlagenbeschreibung
- EWL** einfache Wohnlagen
- MWL** mittlere Wohnlagen
- GWL** gute Wohnlagen

Richtwertgrundstück 500 m² GRZ=0,4 GFZ=0,7

In Binsheim handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutzte Hofgrundstücke, die in einer Zone zusammengefasst sind. Bei der Bewertung ist von einer wirtschaftlichen Umgrenzung von ca. 500 m² pro Wohngebäude auszugehen. Hierfür gilt der erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert. Darüber hinausgehende Flächen sind immer differenziert im Rahmen eines Gutachtens zu bewerten. Die farbig dargestellten Flächen dienen insofern nur der Orientierung.

**Grünland: 1,50 €/m²**  
**Ackerland: 1,80 €/m²**  
**Forstw. Flächen: 1,50 €/m²**

LANDREIB	Naturale	AUFTRAGS NR.	A18131
GEMEINDE	Walzbachtal	MASSSTAB	1:2500
GEMARKUNG	Jöhlinger	PLANKRÖSSE	300 mm²
BLDNAME		PLANNUMMER	
		DATUM	20.05.2019

**OBJEKT**  
Bodenrichtwertkarte Walzbachtal / Jöhlinger  
Gutachterausschuss der Gemeinde Walzbachtal  
Festsetzungen des Bodenrichtwertes eines Grundstücks pro m² voll erschlossen.  
Ermittelt und beschlossen am 15.04.2019  
Vorstand des Gutachterausschusses

**DRUCKDATEI** 190520\_A18131\_Bodenrichtwertkarte Binsheim.pdf  
**AUFTRAGGEBER** Gemeinde Walzbachtal  
**BEARBEITER** Siegfried Gerst



**GERST**  
INGENIEURE  
T +49 7041 9245 0  
KONTAKT@GERST-ING.DE  
WWW.GERST-ING.DE