



Die Richtwertzonen werden durch eine schwarze Linie begrenzt und haben eine Zonennummer. Der Bodenrichtwert wird für jede Bodenrichtwertzone nach folgendem Schema dargestellt:

Bodenrichtwert  
 Entwicklungszustand  
 (B = baureifes Land, R = Rohbauland, E = Bauerwartungsland)  
 280 €/m<sup>2</sup> B  
 (1102) W 0,7  
 Geschossflächenanzahl (GFZ) ± 0,2  
 Art der baulichen oder sonstigen Nutzung  
 Zonennummer

Bodenrichtwert  
 Art der Nutzung  
 (A = Ackerland, GR = Grünland)  
 2.30/1.50 €/m<sup>2</sup>  
 (5103) A/GR  
 Zonennummer

1:10.000  
 0 0,25 0,5 0,75 1 Kilometer

## Zeichenerklärung

- Richtwertzongrenze
- Sanierungsgebiet "Ortskern II"
- Besondere Verkehrsbelastung
- Wohngebiet (W)
- Mischgebiet (M)
- Gewerbegebiet (G)
- Sondergebiet (S)
- Gartenland
- Ackerland (A) / Grünland (GR)
- Weingarten (WG)
- Forstwirtschaftliche Fläche (F)

## Gemeinde Sinzheim

### Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2014

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Gemeinde Sinzheim aus den gesammelten Kaufpreisen und aufgrund seiner Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt beschlossen. Die Werte sind auf den Wertermittlungsstichtag 31.12.2014 bezogen.

Bodenrichtwerte sind Durchschnittswerte für den Grund und Boden. Sie werden in Euro pro Quadratmeter (€/m<sup>2</sup>) für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke und Baulandgrundstücke angegeben. Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarfs-, öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) wird kein Bodenrichtwert angegeben. Größere Gemeinbedarfsgrundstücke, die Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Verkehrswege sind in der Karte als weiße Flächen dargestellt.

Bei Bodenrichtwerten für Grundstücke der Land- und Forstwirtschaft ist der Aufwuchs nicht enthalten. In bebauten Gebieten werden Bodenrichtwerte mit dem Wert angegeben, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Wertanteile für bauliche und sonstige Anlagen sind im Bodenrichtwert nicht enthalten, jedoch die Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG BW) und ggf. Kostenersatzbeiträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baulasten, Altlasten). Der Bodenrichtwert für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern II“ bezieht sich auf deren sanierungsbeeinflussten Zustand (Anfangswert). Als Bodenwert für im Außenbereich baulich nutzbare Grundstücke, kann der Bodenrichtwert der am nächsten gelegenen und hinsichtlich der wertbestimmenden Grundstücksmerkmale vergleichbaren Bodenrichtwertzone im Innenbereich mit Abschlägen zu Grunde gelegt werden.

Als Bodenrichtwert für private Grünflächen, innerörtliches Gartenland sowie für Flächen mit Bauerwartung (E) können 10 bis 25% des Bodenrichtwerts benachbarter Bodenrichtwertzonen für baureifes Land und gleicher Art der Nutzung zu Grunde gelegt werden.

Es wurden Richtwertzonen gebildet. Dies sind Bereiche, für deren Grundstücke im Wesentlichen die gleichen, allgemeinen Wertverhältnisse gelten. Grundstücke innerhalb einer Bodenrichtwertzone können vom jeweiligen Bodenrichtwert abweichende Bodenwerte haben. Für die Richtwertzonen werden als wertbestimmende Grundstücksmerkmale die Nutzungsart im Außenbereich (A = Ackerland, GR = Grünland, F = forstwirtschaftliche Fläche, WG = Weingarten) und für die Baugebiete die Art der vorhandenen oder zulässigen baulichen Nutzung nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) als Wohn-, Misch-, Gewerbe- oder Sondergebiet (W, M, G, S) und ein durchschnittliches Maß der baulichen Nutzung als Geschossflächenzahl (GFZ) angegeben. Für die Geschossflächenzahlen gilt eine Spanne von +/- 0,2 der in der Karte enthaltenen Angabe. Bei Wohnbaugrundstücken, die nach der Darstellung in der Bodenrichtwertkarte besonderer Verkehrsbelastung ausgesetzt sind, kann erfahrungsgemäß von einer Minderung des Bodenrichtwerts um 5% ausgegangen werden. Entlang der Bundesbahnstrecke Karlsruhe-Freiburg können im Zuge eines Flurbereinigerungsverfahrens Grundstückskäufe stattfinden, welche nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zuzuordnen sind. Die Trasse ist rot-punktiert dargestellt. Dort sind die Bodenrichtwerte nicht anzusetzen.

Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche, sie haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten.  
 Stand 05.11.2015  
 Der Gutachterausschuss der Gemeinde Sinzheim

Grundlage: Geobasisdaten

Landesamt für Geoinformation und  
 Landentwicklung Baden-Württemberg  
 (www.lgl-bw.de)

Stand: 12/2014

Planbearbeitung:

**Dr. Koch**  
 Immobilienbewertung GmbH

