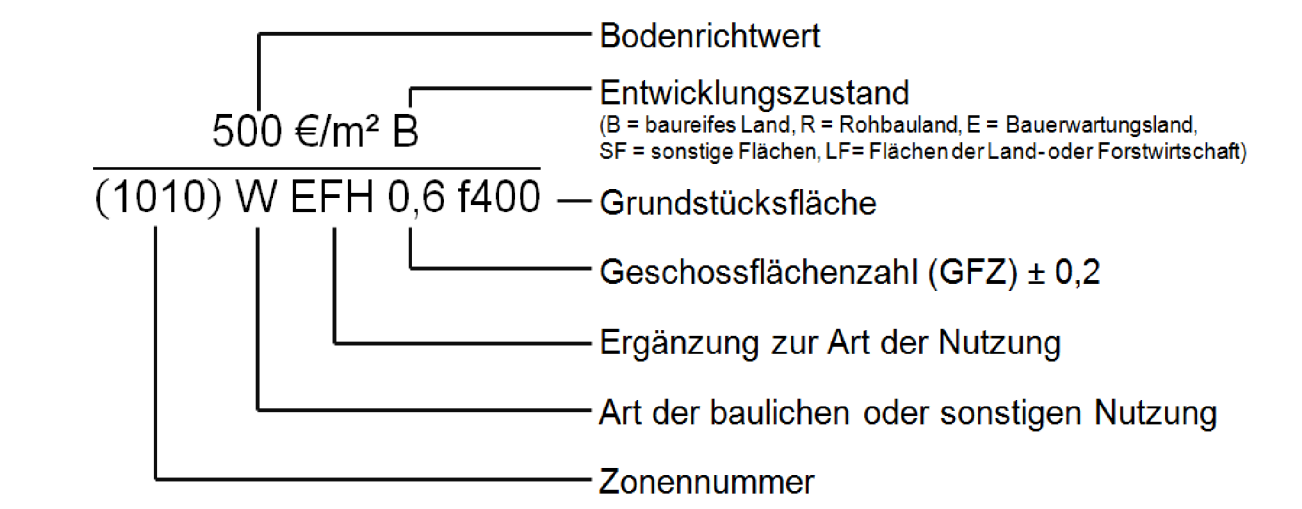


**Darstellung:**  
Die Richtwertzonen werden durch eine schwarze Linie begrenzt und haben eine Zonennummer.  
Für die Nutzungen Acker (A) und Grünland (GR) kann es deckungsgleiche Zonen geben.  
Der Bodenrichtwert wird für jede Bodenrichtwertzone nach folgendem Schema dargestellt:



### Zeichenerklärung

- Richtwertzongrenzen
- Sanierungsgebiet "Ortskern IV"
- Wohngebiete (W)
- Mischgebiete (M)
- Gewerbegebiete (G)
- Kleingartenflächen (KGA)
- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünflächen
- Landwirtschaftliche Flächen (A, GR)
- Forstwirtschaftliche Flächen (F)

### Gemeinde Schwaikheim

### Bodenrichtwertkarte zum Wertermittlungsstichtag 31.12.2016

Die Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB) wurden vom Gutachterausschuss der Gemeinde Schwaikheim aus den gesammelten Kaufpreisen und aufgrund seiner Erfahrung auf dem Grundstücksmarkt beschlossen. Die Werte sind auf den Wertermittlungsstichtag 31.12.2016 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 (LF), Bauerwartungsland (E), Rohbauland (R), baureifes Land (B) und sonstige Flächen (SF) angegeben. Für Grundstücke, die dauerhaft nicht dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugänglich sind (z. B. Gemeinbedarf-, 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 Kommunal-Abgabengesetz (KAG BW) und ggf. Kostenerstattungsbeträge für den naturschutzrechtlichen Ausgleich nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Das jeweilige Bodenrichtwertgrundstück ist frei von individuellen Merkmalen (z. B. Grunddienstbarkeiten, Baukosten, Altlasten). Der Bodenrichtwert für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ bezieht sich auf deren sanierungsunbeeinflussten 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. Bodenwerte für private Grünflächen, innerörtliches Gartenland sowie Flächen mit Bauerwartung können vom Bodenrichtwert benachbarter Bodenrichtwertzonen für baureifes Land abweichen.

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) für sonstige Flächen (KGA = Kleingartenfläche, SPO = Sportfläche, FH = Friedhof) 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.

Bodenrichtwerte begründen keine Ansprüche, sie haben keine bindende Wirkung und ersetzen kein Gutachten.

Stand 25.09.2017, der Gutachterausschuss der Gemeinde Schwaikheim