

# Bodenrichtwertkarte Löhrbach

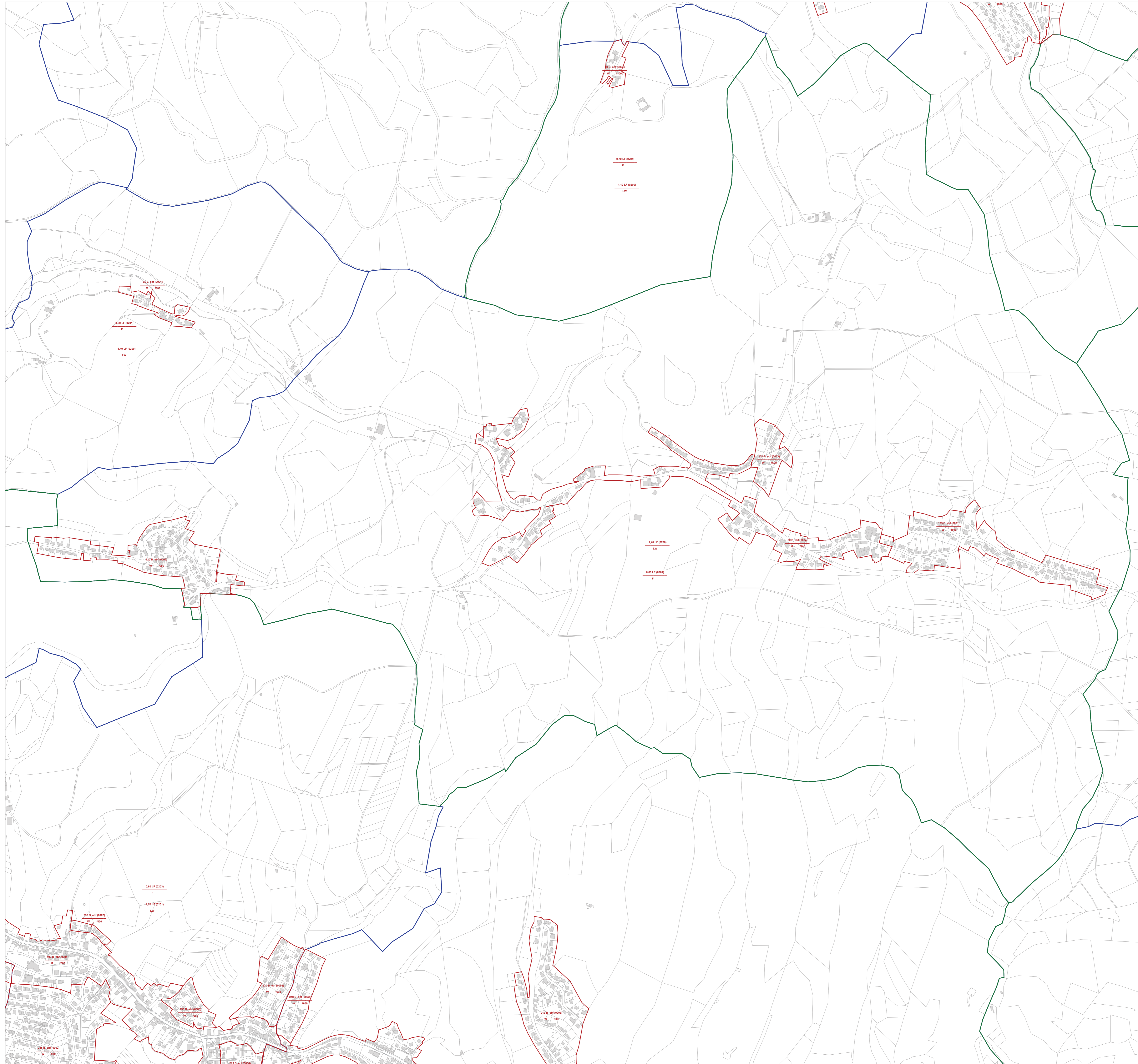
## Stichtag 01.01.2018



**Gemeinde:**  
**Birkenau**

**Gemarkung:**  
**Löhrbach**

**Maßstab 1 : 5.000**



**Erfällung der Bodenrichtwerte**  
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich das Kreisgebiet nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2018.  
Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.  
Eventuelle Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück hinsichtlich seiner Grundstücksmerkmale (zum Beispiel hinsichtlich des Erschließungszustands, des beitrags- und abgaberechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragsteller nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen.  
Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks.

Ansprüche insbesondere gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Herausgeber: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Bergstraße

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
Telefax: 06252 / 127-8331  
E-Mail: GS-GAA-AIB-HP@hvtg.hessen.de

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.  
Der Bodenrichtwertzone ist eine Zonennummer zugeordnet.

### Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

### 95 B ebf (1255)

#### WA EFH WGFZ3,3 b25 f750

#### 95: Bodenrichtwert in EUR/m²

**B:** Entwicklungszustand  
B Baufläche Land  
E Bebauungsland  
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
SF sonstige Fläche

**ebf:** Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand  
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitrag und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
ebfF erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitrag und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

#### (1255): Zonennummer

#### WA: Nutzungsart

W Wohnbaufläche	CB	Baufläche für Gemeinbedarf
WA Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
WB Besondere Wohngebiete	WG	Wäldern
WS Kleinsiedlungsgebiet	FGA	Freizeitanlagen
M gemischte Baufläche	PC	Private Grünflächen
MD Dorfgebiet	KGA	Kleinrentnerfläche
MG Marktgebiet	FGA	Freizeitanlagen
MK Kerngebiet	CA	Campingplatz
O öffentliche Baufläche	SG	Sportplätze (Sportplatz, Tennisplatz, etc.)
GE Gewerbegebiet	SPD	Sportplatz (Sportplatz, Tennisplatz, etc.)
GI Industriegebiet	PH	Freizeit- und Touristik
S Sondernutzfläche	GF	Grundbesitzfläche (kein Bauland)
SE Sondereigentum für die Erholung	SN	Sondereigentum (Sonderanlage, Windpark, u.a.)
SD Sondereigentum für die Erholung	SN	Sondereigentum (Sonderanlage, Windpark, u.a.)

#### EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	PL	Produktion und Logistik
MFH Mehrfamilienhäuser	WO	Wohnbereich
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FH	Ferienhäuser
WGH Wohn- und Geschäftshäuser	FZ	Freizeit und Tourismus
BGH Büro- und Geschäftshäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
BH Außenbereich	ASB	Außenbereich

#### WGFZ3: Maß der baulichen Nutzung

WGFZ3 wertbewusste Geschosshöhenzahl	b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
L	Grundstückfläche in Metern
L	Grundstückfläche in Quadratmetern

**Entwicklungs-/Sanierungszustand**  
SU Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EU Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung