

Bodenrichtwertkarte Birkenau

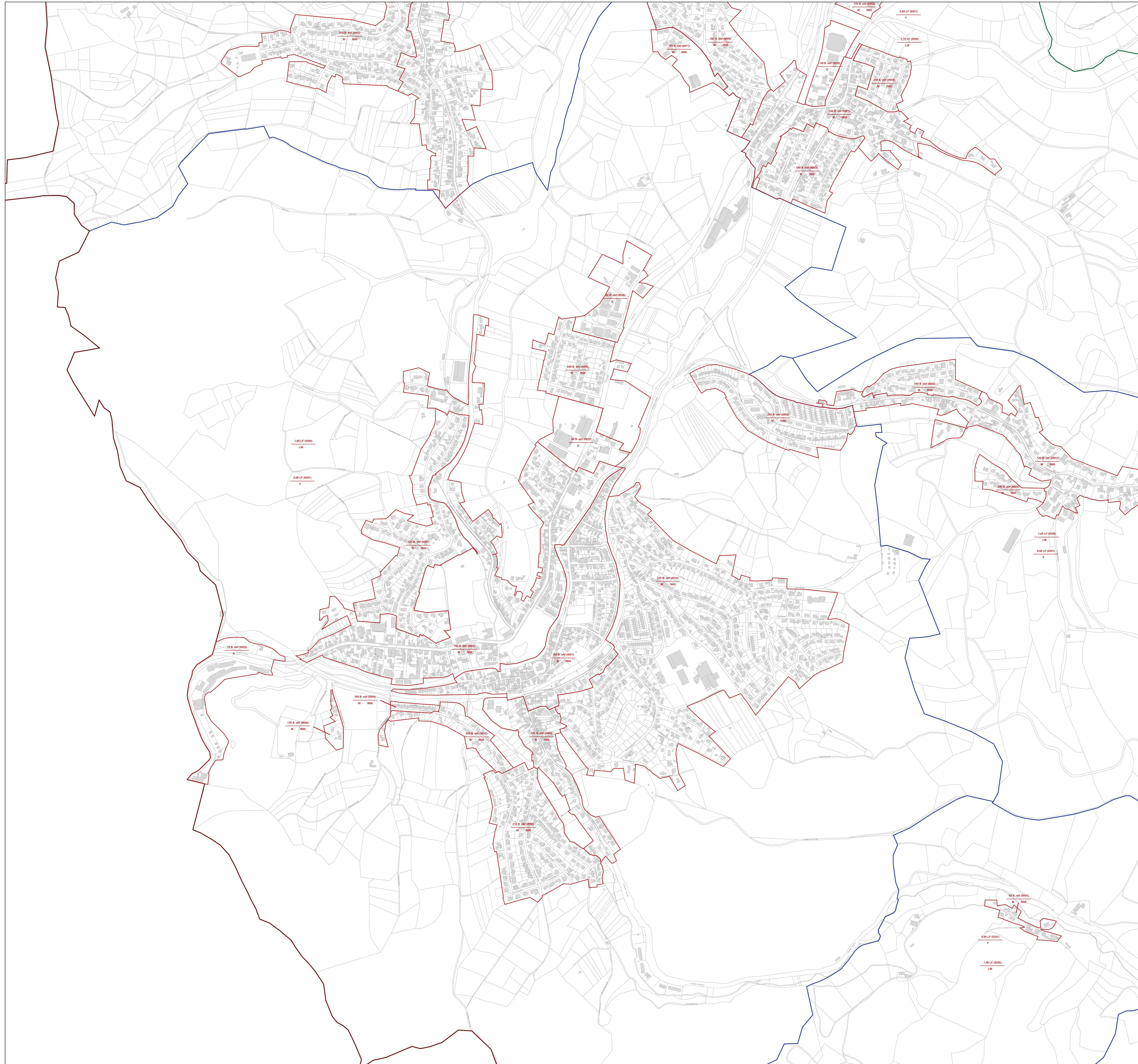
Stichtag 01.01.2018



Gemeinde:
Birkenau

Gemarkung:
Birkenau

Maßstab 1 : 5.000



Erfäuterung der Bodenrichtwerte
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Bergstraße 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 Antragberechtigte 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 Landwirtschaftsbehörden 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 / 127-8391
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 Richtwertzone folgendermaßen dargestellt:

95 B ebf (1255)

WA EFH WGFZ3 b25 f750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

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

ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebfF erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart
W Wohnbaufläche
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besondere Wohnfläche
WS Kleinsiedlungsgebiet
M gemischte Baufläche
MD Dorfgebiet
Mf Mischgebiet
MK Kerngebiet
G Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche
SE Sondergebiet für die Erholung
SD Sondergebiet Siedlungsgebiet
CB Baufläche für Gemeinbedarf
LW Landwirtschaftliche Fläche
WG Wohnfläche
FG Forstwirtschaftliche Fläche
PC Private Grünflächen
FGA Grünanlagen
CA Campingplatz
SPO Sportplätze (Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
SF Sonstige private Flächen
FH Freizeitanlagen (Wald, Bauland)
GF Grünflächen (Sonderanlagen)
SN Sonderanlagen (Waldpark, u.a.)

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung
EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH Mehrfamilienhäuser
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH Wohn- und Geschäftshäuser
BGH Büro- und Geschäftshäuser
BH Außenbereich
PL Produktion und Logistik
WO Wochenendhäuser
FH Ferienhäuser
FTZ Freizeit und Tourismus
LP landwirtschaftliche Produktion
ASB Außenbereich

WGFZ3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ3 wertverw. Geschosshöhe
L Grundstücksfläche in Metern
L Grundstücksfläche in Quadratmetern
b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b25 Grundstücksfläche in Metern
f750 Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungszustand
SU Sanierungsunbeeinträchtigter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB Sanierungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU Entwicklungsunbeeinträchtigter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB Entwicklungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung