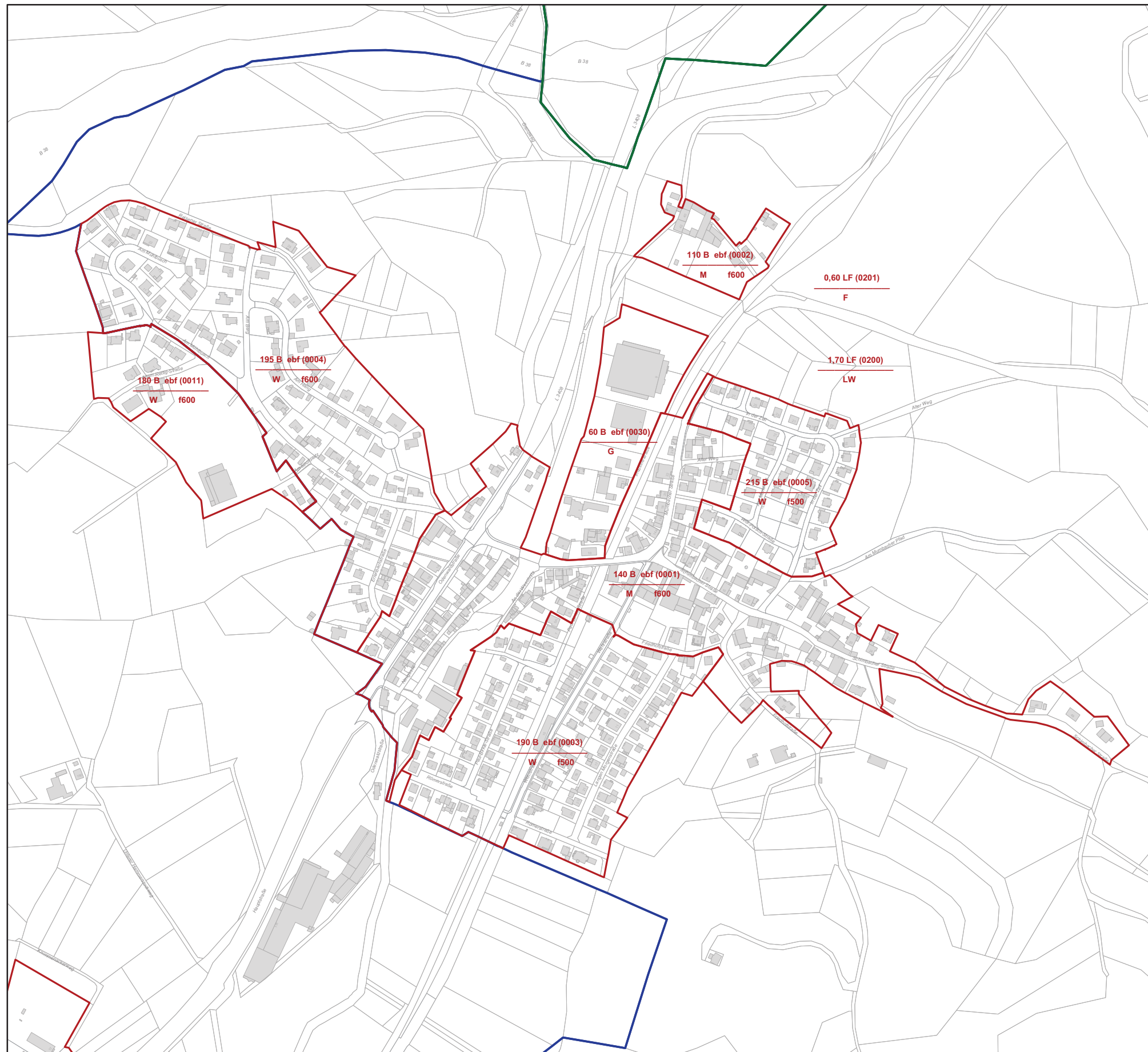


Bodenrichtwertkarte Reisen

Stichtag 01.01.2018



Gemeinde:
Birkenau

Gemarkung:
Reisen

Maßstab 1 : 5.000

Erläuterung 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 bebaubaren und abgabenrechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragsberechtigte 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-AFB-HP@hvb.g-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 WGFZ0,3 b25 f750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand
B Baureifes Land
E Bauwartungsland
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA:	Nutzungsart		GB:	Baufläche für Gemeinbedarf
	W Wohnbaufläche		LW	Landwirtschaftliche Fläche
	WA Allgemeines Wohngebiet		WG	Weingarten
	WB Besondere Wohngebiet		F	Forstwirtschaftliche Fläche
	WR Reines Wohngebiet			
	WS Kleinsiedlungsgebiet		PG	Private Grünflächen
	M gemischte Baufläche		KGA	Kleingartenfläche
	MD Dorfgebiet		FGA	Freizeitgartenfläche
	MI Mischgebiet		CA	Campingplatz
	MK Kerngebiet		SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
	G gewerbliche Baufläche		SG	sonstige private Flächen
	GE Gewerbegebiet		FH	Friedhof
	GI Industriegebiet		GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
	S Sonderfläche		SO	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
	SE Sondergebiet für die Erholung			
	SO Sonstige Sondergebiete			
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung		PL:	Produktion und Logistik
	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser		WO	Wochenendhäuser
	MFH Mehrfamilienhäuser		FEH	Feierhäuser
	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)		FZT	Freizeit und Touristik
	WGH Wohn- und Geschäftshäuser		LP	landwirtschaftliche Produktion
	BGH Büro- und Geschäftshäuser		ASB	Außenbereich
	BH Bürohäuser			

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl

b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b... Grundstücksbreite in Metern
L... Grundstückslänge in Metern
f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszusatz
SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung