

# Bodenrichtwertkarte Nieder-Liebersbach

## Stichtag 01.01.2020

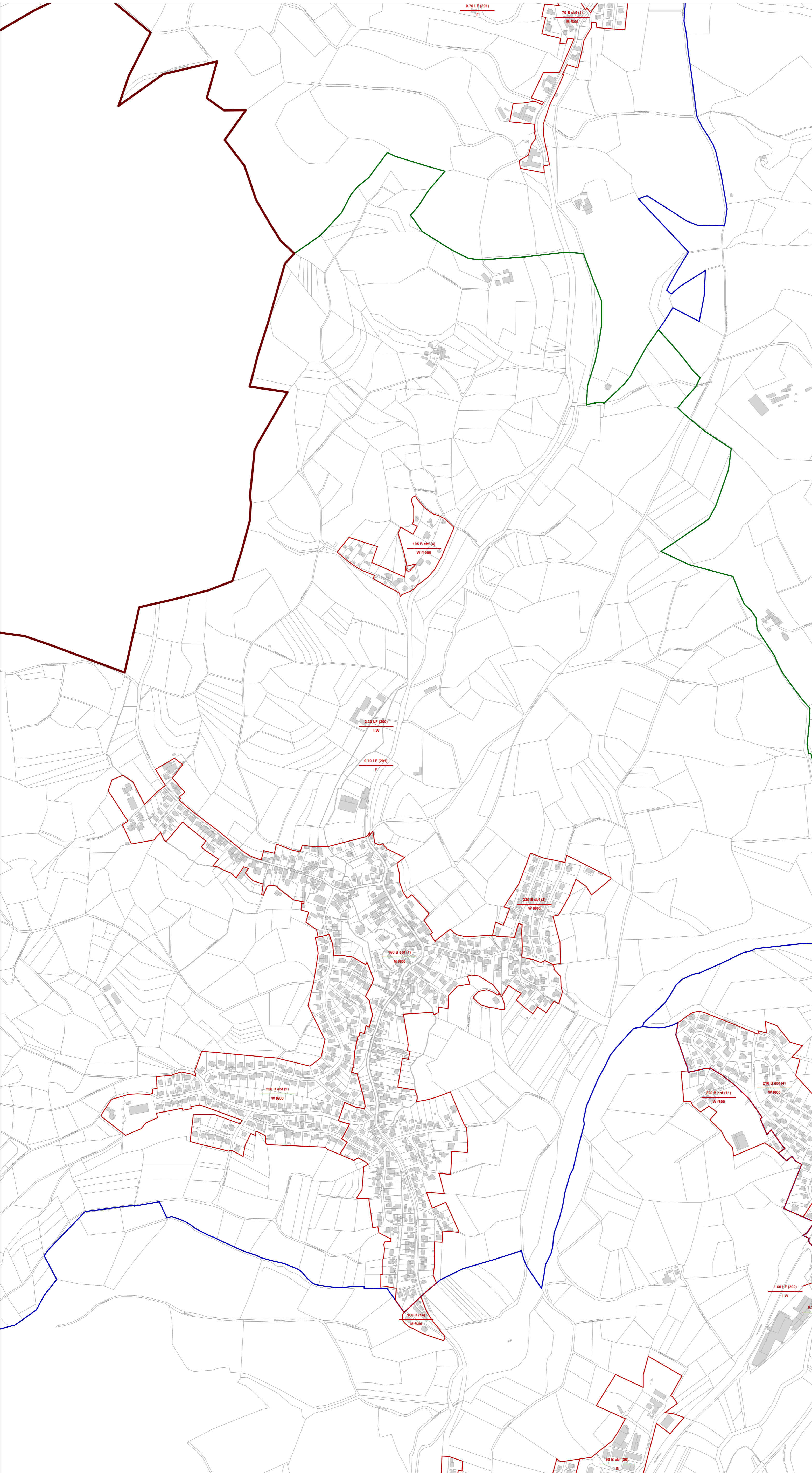
HESSEN



**Gemeinde:**  
**Birkenau**

**Gemarkung:**  
**Nieder-Liebersbach**

**Maßstab 1 : 5.000**



**Erläuterung der Bodenrichtwerte**  
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienvermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2020  
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 Antragsberechtigten 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 der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises  
Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim, Telefon: 06252 / 127-8904, Telefax: +49 (611) 32760-5390, E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@hvbg.hessen.de

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungsline (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 abf (1255)**  
**WA EFH WGFZ0,3 b25 f750**  
95: Bodenrichtwert in EUR/m²  
B: Entwicklungszustand  
B: Bauartiges Land  
E: Bauverursachungsland  
LF: Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
SF: sonstige Fläche  
abf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand  
abf: erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
abf: erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer  
WA: Nutzungsart  
WA: Wohnbaufläche  
WA: Allgemeines Wohngebiet  
WB: Besonderes Wohngebiet  
WR: Reines Wohngebiet  
WS: Kleinsiedlungsgebiet  
M: gemischte Baufläche  
MD: Dorfgebiet  
MI: Mischgebiet  
MK: Kerngebiet  
G: gewerbliche Baufläche  
GE: Gewerbegebiet  
GI: Industriegebiet  
S: Sonderbaufläche  
SE: Sondergebiet für die Erholung  
SO: Sonstige Sondergebiete  
SK: Anbaufläche für Sonderkulturen  
GB: Baufläche für Gemeinbedarf  
LW: Landwirtschaftliche Fläche  
WG: Weinbaufläche  
FGA: Forstwirtschaftliche Fläche  
EGA: Erwerbsgartenbaufläche  
FGA: Private Grünflächen  
KG: Kleingartenfläche  
FGA: Freizeitanlagenfläche  
CA: Campingplatz  
SPO: Sportfläche (Sportplatz, Tennisanlage, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)  
SG: sonstige private Flächen  
FH: Friedhof  
GF: Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)  
SN: Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung  
EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser  
MFH: Mehrfamilienhäuser  
GH: Geschäftshäuser (mehrstöckig)  
WGH: Wohn- und Geschäftshäuser  
BGH: Büro- und Geschäftshäuser  
BH: Bürohäuser  
EKZ: Einfamilienhäuser  
PL: Produktion und Logistik  
WO: Wochenendhäuser  
FEH: Ferienhäuser  
FTZ: Freizeit- und Tourismus  
LP: landwirtschaftliche Produktion  
ASB: Außenbereich  
LAD: Läden (ein- oder mehrstöckig)

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung  
WGFZ...: wertrelevante Geschossflächenzahl  
b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks  
b...: Grundstücksbreite in Metern  
L...: Grundstückslänge in Metern  
L...: Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-Benutzungszone  
SU: Sanierungszonebeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
SB: Sanierungszonebeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EU: Entwicklungszonebeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EB: Entwicklungszonebeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung