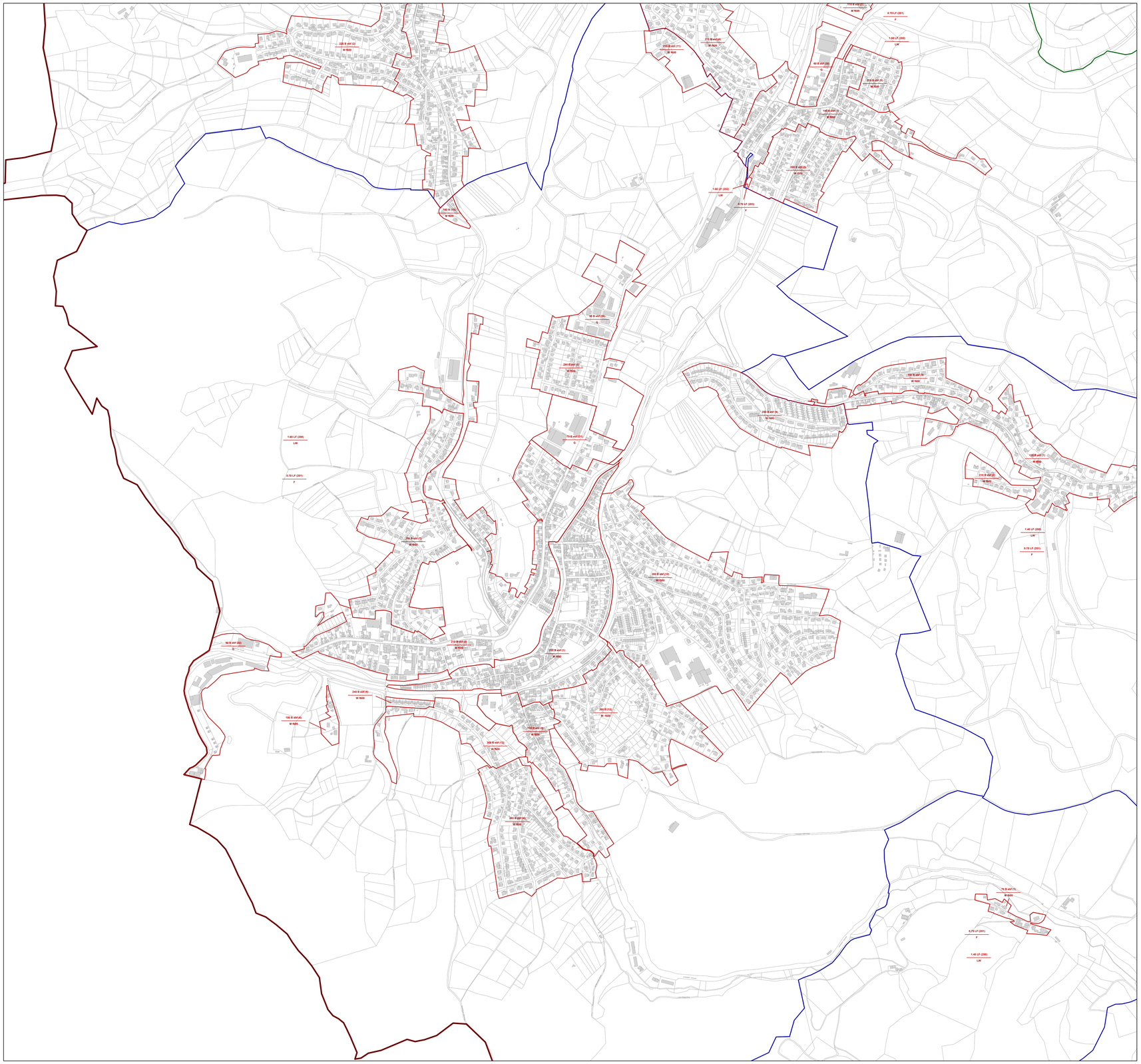
Bodenrichtwertkarte Birkenau
Stichtag 01.01.2020



HESSEN

Gemeinde:
Birkenau

Gemarkung:
Birkenau

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 Immobilienwertermittlungsverordnung 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 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 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 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 Bauerwartungsland
- LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft
- SF sonstige Fläche

ebf: **Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand**
- ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): **Zonennummer**

WA: **Nutzungsart**

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

EFH: **Ergänzung zur Art der Nutzung**

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL	Produktion und Logistik
MFH	Mehrfamilienhäuser	WO	Wochenendhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH	Ferienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	FZT	Freizeit und Touristik
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
BH	Bürohäuser	ASB	Außenbereich
EKZ	Einkaufszentren	LAD	Läden (eingeschossig)

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

b25 f750: **Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks**
- b... Grundstücksbreite in Metern
- t... Grundstückstiefe in Metern
- f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszustz

SU	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	Entwicklungunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung