

# Bodenrichtwertkarte Seidenbach

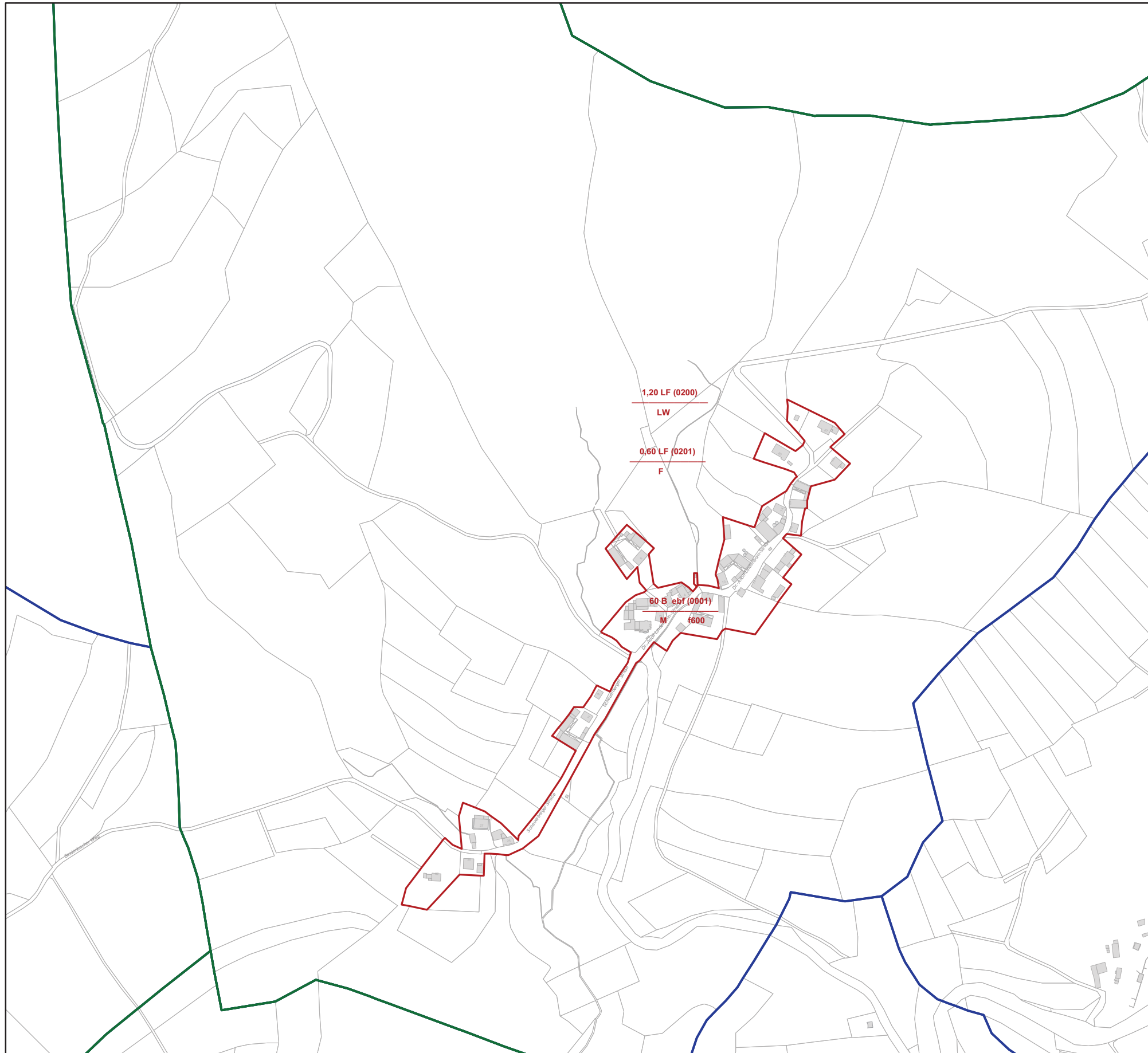
## Stichtag 01.01.2018



**Gemeinde:**  
**Fürth/Odenwald**

**Gemarkung:**  
**Seidenbach**

**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 beitrags- 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-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebpf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**(1255): Zonennummer**

**WA: Nutzungsart**

- |   |  |
|---|--|
| W Wohnbaufläche                           | GB Baufläche für Gemeinbedarf  |
| WA Allgemeines Wohngebiet                 | LW Landwirtschaftliche Fläche  |
| WB Besondere Wohngebiete                  | WG Weingarten  |
| WR Reines Wohngebiet                      | F Forstwirtschaftliche Fläche  |
| WS Kleinsiedlungsgebiet                   | PG Private Grünflächen   |
| M gemischte Baufläche                     | KGA Kleingartenfläche  |
| MD Dorfgebiet                             | FGA Freizeitgartenfläche   |
| MI Mischgebiet                            | CA Campingplätze   |
| MK Kerngebiet                             | SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennisplätze, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.) |
| G gewerbliche Baufläche                   | SG sonstige private Flächen  |
| GE Gewerbegebiet                          | FH Friedhof  |
| GI Industriegebiet                        | GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)                                     |
| S Sonderbaufläche                         | GF Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)                     |
| SE Sondergebiet für die Erholung          |  |
| SO Sonstige Sondergebiete                 |  |
| <b>EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung</b> | <b>PL Produktion und Logistik</b>  |
| EFH Ein- und Zweifamilienhäuser           | WO Wochenendhäuser   |
| MFH Mehrfamilienhäuser                    | FEH Ferienhäuser   |
| 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-/Sanierungszustand**

- SU Sanierungsunbeeinflusster 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