

# Bodenrichtwertkarte Ober-Kainsbach

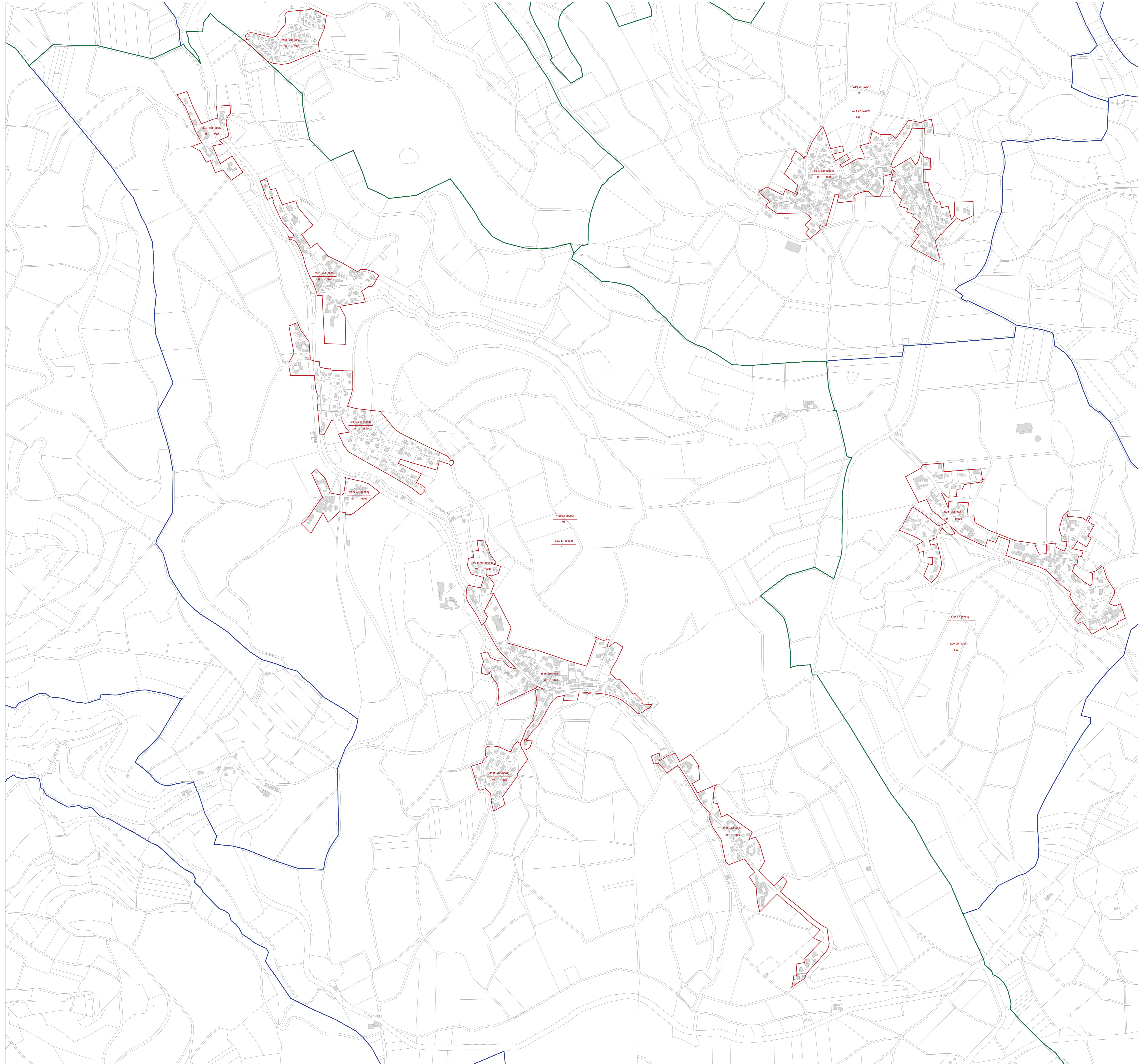
## Stichtag 01.01.2018



**Gemeinde:**  
**Reichelsheim (Odenwald)**

**Gemarkung:**  
**Ober-Kainsbach**

**Maßstab 1 : 5.000**



**Erfassung der Bodenrichtwerte**  
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Odenwaldkreises 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 Odenwaldkreises  
**Geschäftsstelle:** Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
Telefax: 06252 / 127-8331  
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 Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

**95 B ebf (1255)**  
**WA EFH WGFZ0,3 b25 f750**

<b>95:</b> Bodenrichtwert in EUR/m²			
<b>B:</b> Entwicklungszustand			
B	Baureife Land		
E	Bebauungsland		
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
SF	sonstige Fläche		
<b>ebf:</b> Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand			
ebf	erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
ebf2	erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
<b>(1255):</b> Zonennummer			
<b>WA:</b> Nutzungsart			
W	Wohnbaufläche	GB	Baufläche für Gemeinbedarf
WA	Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
WB	Besonderes Wohngebiet	WO	
WS	Wohngebiet	WFO	Forstwirtschaftliche Fläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet	PC	Private Grünflächen
M	gemischte Baufläche	PCA	Kleingartenfläche
MD	Dorfgebiet	PCA	Freizeitanlagenfläche
MI	Mischgebiet	CA	Campingplatz
MK	Kerngebiet	SG	Sportplätze (Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
Q	gewerbliche Baufläche	SPO	Sonstige private Flächen
GE	Gewerbegebiet	PH	Freizeit
GI	Industriegebiet	GF	Gemeinschaftsflächen (Ball-Bereich)
S	Sonderbaufläche	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
SE	Sondergebiet für die Erholung		
SD	Sonstige Sondergebiete		
<b>EFH:</b> Ergänzung zur Art der Nutzung			
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL	Produktion und Logistik
MFH	Mehrfamilienhäuser	WO	Waldweidewirtschaft
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FH	Ferienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	ZT	Freizeit und Tourismus
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
BH	Außenbereich	ASB	Außenbereich
<b>WGFZ0,3:</b> Maß der baulichen Nutzung		<b>b25 f750:</b> Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	
WGFZ	weitere Kennzeichnungszahl	b	Grundstückfläche in Metern
		f	Grundstückfläche in Quadratmetern

**Entwicklungs-Planungsstufen**  
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