

# Bodenrichtwertkarte Brensbach

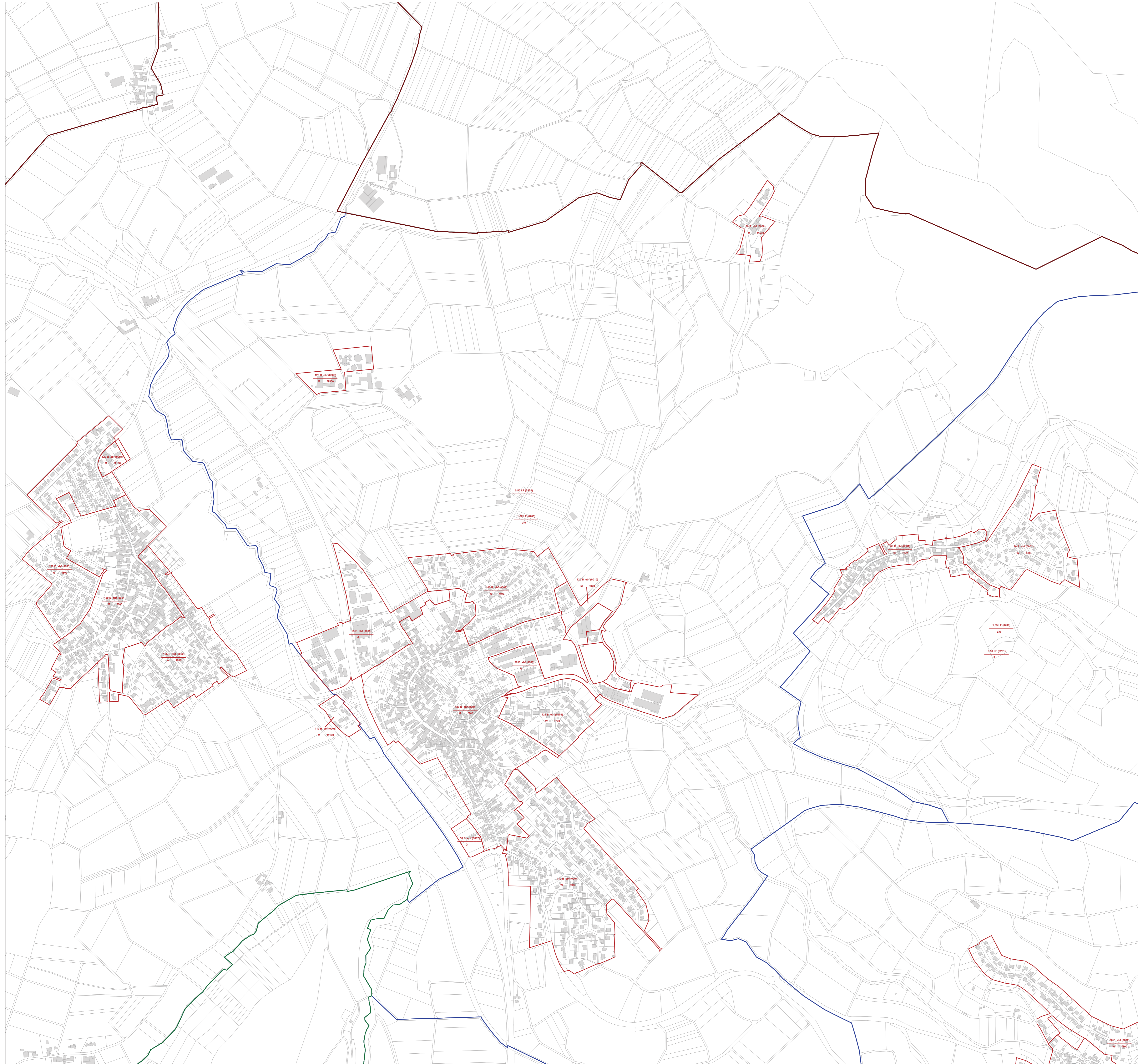
## Stichtag 01.01.2018



**Gemeinde:  
Brensbach**

**Gemarkung:  
Brensbach**

**Maßstab 1 : 5.000**



**Erfürterung 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-AB-HP@hvbj.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 WGFZ3,3 b25 f750**

<b>95:</b> Bodenrichtwert in EUR/m²	
<b>B:</b> Entwicklungszustand	B Baunette Land E Bebauungsland LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft GF sonstige Fläche
<b>ebf:</b> Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	ebf1 erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz ebf2 erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
<b>(1255):</b> Zonennummer	
<b>WA:</b> Nutzungsart	W Wohnbaufläche WA Allgemeines Wohngebiet WB Besondere Wohngebiet WS Kleinsiedlungsgebiet M gemischte Baufläche MD Dorfgebiet Mf Mischgebiet MK Kerngebiet G Gewerbegebiet GE Industriegebiet S Sonderbaufläche SE Sondergebiet für die Erholung SD Sonstige Sondergebiete
<b>EFH:</b> Ergänzung zur Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig) WGH Wohn- und Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser BH Außenbereich
<b>WGFZ3:</b> Maß der baulichen Nutzung	WGFZ3 wohnwirtsch. Geschosshöhenzahl
<b>b25 f750:</b> Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	b25 Grundstücksfläche in Metern f750 Grundstücksfläche in Quadratmetern

**Entwicklungs-Planungszone**  
SU Sanierungszone  
SB Sanierungszone  
EU Entwicklungszone  
EB Entwicklungszone

SU Sanierungszone, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
SB Sanierungszone, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EU Entwicklungszone, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EB Entwicklungszone, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung