

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
-Flurbereinigungsbehörde-



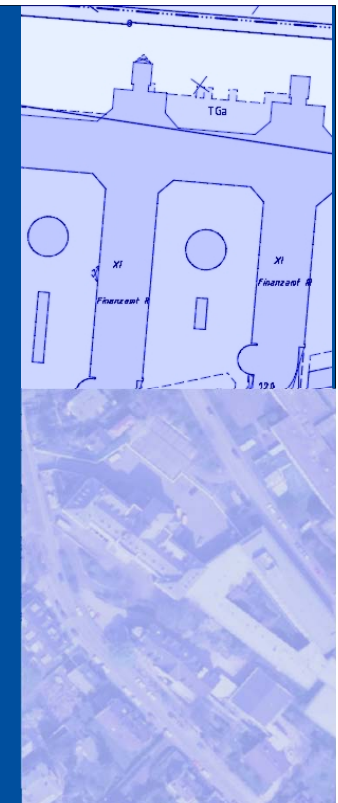
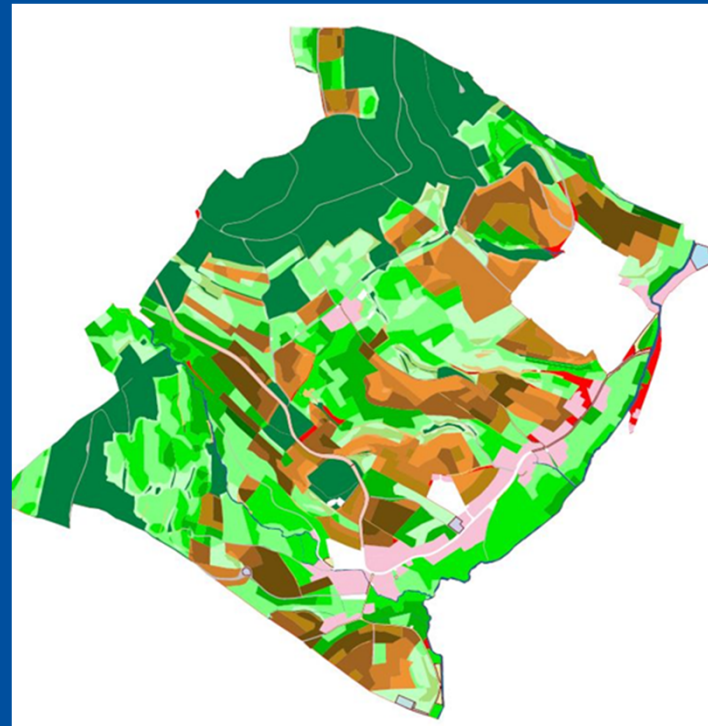
Flurbereinigungsverfahren

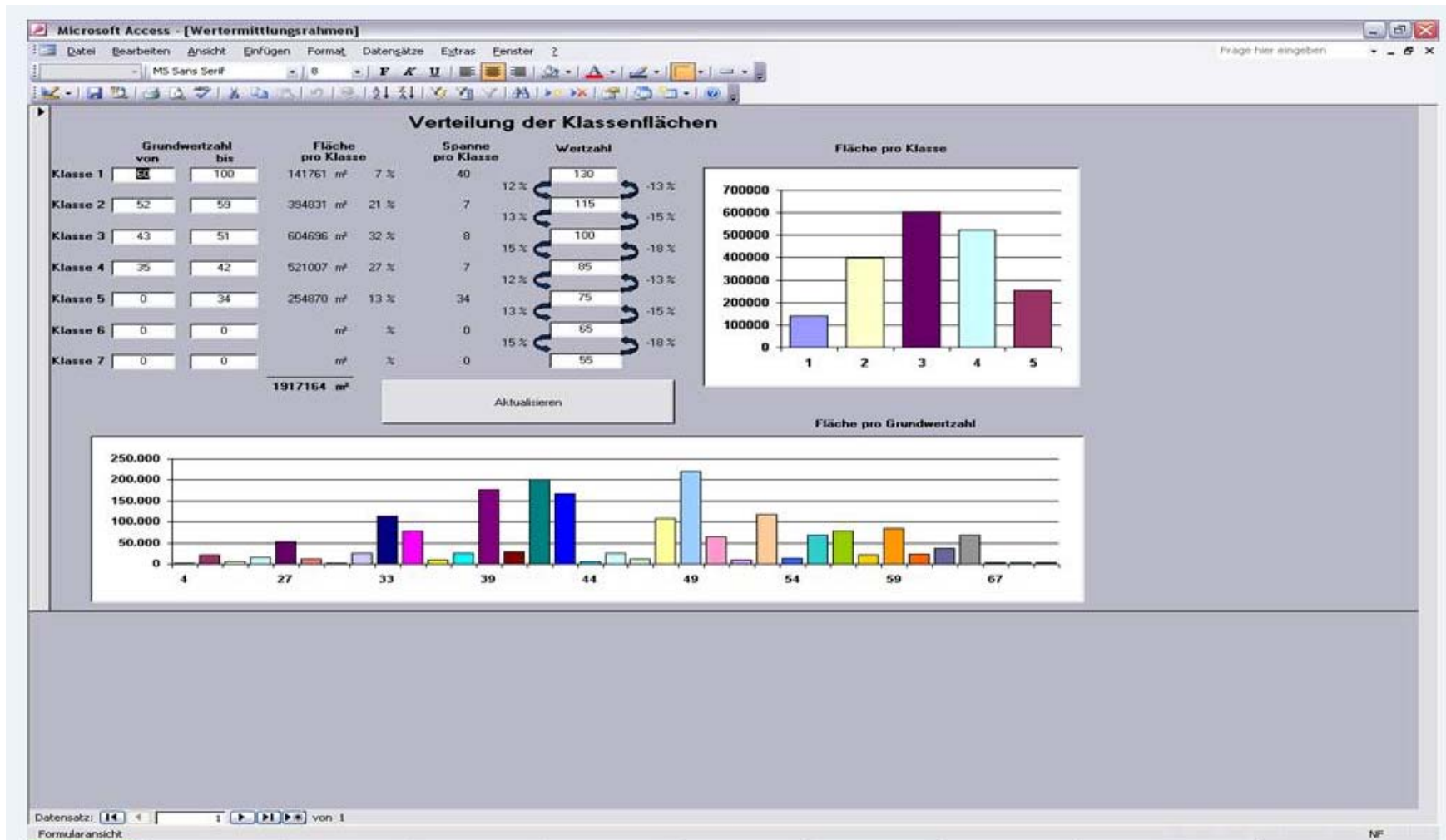
Reichelsheim-Klein-Gumpen

Teilnehmerversammlung
Wertermittlung und
Abfindungswunsch

Teil 3: Wertermittlungsrahmen
und Wert bestimmende
Faktoren

Reichelsheim, 15.04.2014





Wertermittlungsrahmen

Klein - Gumpen

Wertermittlungsrahmen Klein-Gumpen.doc

- nur für den internen Gebrauch -
 AFB Heppenheim
 Flurbereinigung Reichelsheim-Klein-Gumpen
 Aktenzeichen F 952

Alter und Neuer Bestand
 Wertermittlungsrahmen

Blatt 1
 Stand 05.12.2013
 11:38:03

| Nutzungsart | Abk. | wertverhältniszahlen | | | | | WE / ha Kl.6 | Kl.7 |
|------------------------|------|----------------------|------|------|------|------|-----------------|------|
| | | Kl.1 | Kl.2 | Kl.3 | Kl.4 | Kl.5 | | |
| Ackerland | A | 130 | 115 | 100 | 85 | 75 | 65 | 55 |
| Erholungsfläche | ERH | 130 | 115 | 100 | 85 | 75 | 65 | 55 |
| Friedhof | FHF | 500 | | | | | | 0 |
| Gartenland | G | 130 | | | | | | 0 |
| Gebäude- u. Freifläche | GF | 1500 | | | | | | 0 |
| Grünland | GR | 130 | 115 | 100 | 85 | 75 | 65 | 55 |
| waldfläche | H | | | | | | | 55 |
| Platz | PL | 130 | | | | | | 0 |
| Bundesstraße | SB | 130 | | | | | | 0 |
| Gemeindestraße | SG | 1500 | 115 | 100 | 85 | 75 | 65 | 0 |
| Kreisstraße | SK | | | | | | | 0 |
| unland | U | | | | | | | 25 |
| wasserfläche | WA | 130 | 115 | 100 | 85 | 75 | 65 | 25 |
| Bach | WAB | 1500 | | | | | | 0 |
| weg | WEG | 1500 | 115 | 100 | 85 | 75 | 65 | 0 |

Festlegungen (1):

- Der Kapitalisierungsfaktor beträgt 100.
- Ertraglose Flächen (Unland), wie Steinriegel, nicht kultivierbare Raine und Hecken, werden mit der Wertverhältniszahl 25 bewertet.
- Gärten werden mit der Klasse I (Wertverhältniszahl 130) bewertet.
- Hof- und Gebäudeflächen sowie Bauland werden mit der Wertverhältniszahl 1500 bewertet.

Festlegungen (2):

- Verunkrautete und länger brachliegende Flächen sind eine Klasse tiefer einzustufen. Nachteile durch Verunkrautung zum Zeitpunkt des Besitzüberganges werden gemäß § 51 Absatz 1 FlurbG ausgeglichen.
- Für die in Wasserschutz- und Überschwemmungsgebiete fallenden Flächen soll keine Abbonitierung vorgenommen werden.
- Waldboden wird wie Klasse VII mit der Wertverhältniszahl 55 bewertet.

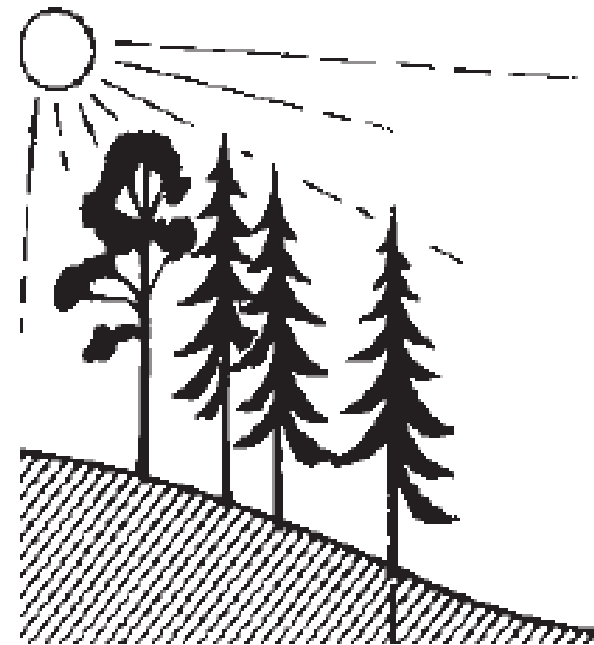
Festlegungen (3):

- Die Schadenswirkung durch angrenzenden Wald ist in den Zahlen der Bodenschätzung bereits berücksichtigt.
- Für die Schadenswirkung durch angrenzende Gehölze, die in der Bodenschätzung nicht berücksichtigt sind, werden folgende Abstufungen vorgenommen:

| | | | |
|------------------|-----|----------------|----------|
| Gehölz im Norden | 5m | Streifenbreite | 1 Klasse |
| Gehölz im Osten | 10m | Streifenbreite | 1 Klasse |
| Gehölz im Süden | 15m | Streifenbreite | 1 Klasse |
| Gehölz im Westen | 10m | Streifenbreite | 1 Klasse |

zu Festlegung (3):

- Eine Klasse Abschlag für Wald im ...
 - Norden 5 m
 - Osten 10 m
 - Süden 15 m
 - Westen 10 m



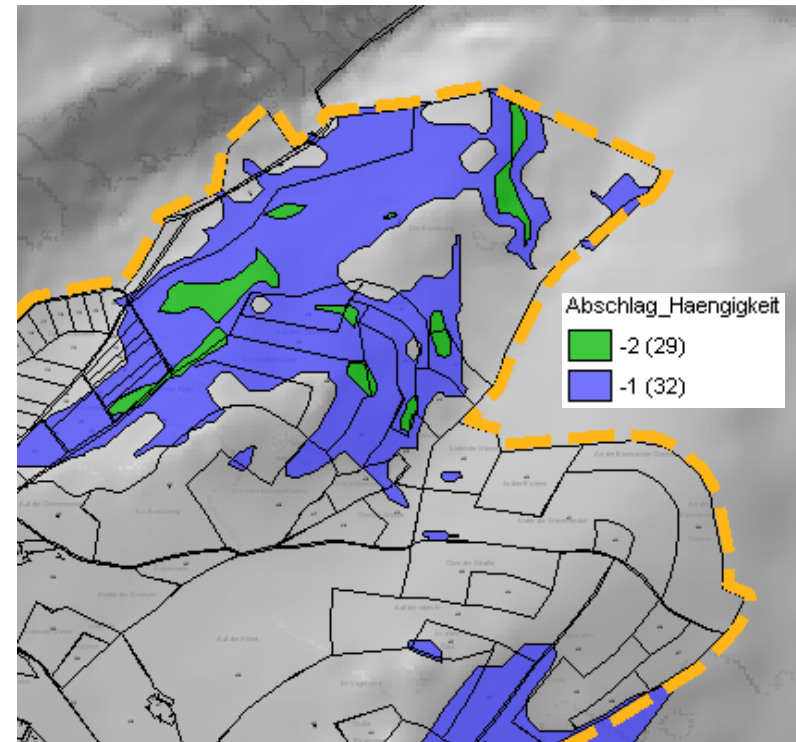
Festlegungen (4):

- Bei Maststandorten werden die Flächen als Unland eingestuft
 - Holz- und Betonmasten 50 m²
 - Gittermasten 100 m²

- Der Einfluss der Hangneigung ist in den Zahlen der Bodenschätzung bereits berücksichtigt.
- Ansonsten wird sie wie folgt berücksichtigt:
 - Bis 15 % Neigung kein Abschlag
 - Von 15 % bis 25 % 1 Klasse Abschlag
 - über 25 % 2 Klassen Abschlag

zu Festlegung (4):

Hängigkeit



Festlegungen (5):

- Unter Staunässe leidende Flächen werden um 1 Klasse niedriger bewertet.
- Gewässer werden als Unland mit der Wertverhältniszahl 25 bewertet.
- Vorhandene Wege, die sich im Privateigentum befinden und in Gemeindeeigentum überführt werden sollen, werden entsprechend dem angrenzenden Gelände bewertet.
- Abschläge um mehr als 2 Klassen werden nicht vorgenommen.

Amt für Bodenmanagement Heppenheim
-Flurbereinigungsbehörde-



Wertermittlungskarte

