

Bodenrichtwertkarte Wiebelsbach

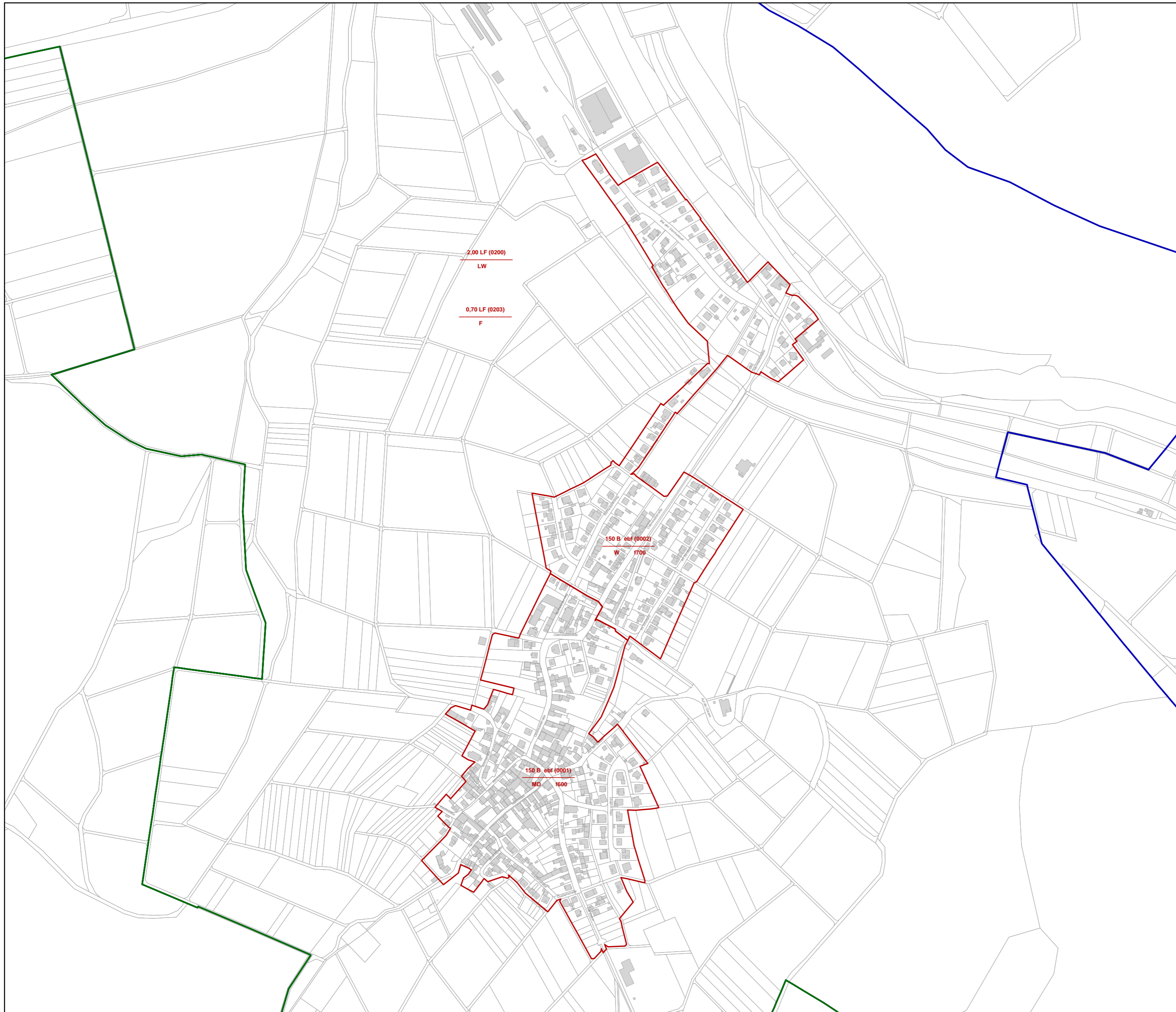
Stichtag 01.01.2016



**Gemeinde:
Groß-Umstadt**

**Gemarkung:
Wiebelsbach**

Maßstab 1 : 5.000



Erläuterung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2016.

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 Landschaftsbehörden 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 Landkreises Darmstadt-Dieburg

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: 06252 / 127-8391
E-Mail: GS-GAA-AIB-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 1750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand
B Baureifes Land
E Bauerwartungsland
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
ebf1 erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebf2 erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart	W Wohnfläche	GB Baulfläche für Gemeinbedarf
WA Allgemeines Wohngebiet	LW Landschaftliche Fläche	LW Landschaftliche Fläche
WB Besonderes Wohngebiet	WG Weingarten	WG Weingarten
WR Reines Wohngebiet	F Forstwirtschaftliche Fläche	F Forstwirtschaftliche Fläche
WS Kleinsiedlungsgebiet		
M gemischte Baulfläche	PG Private Grünflächen	PG Private Grünflächen
MD Dorfgebiet	KGA Kleingartenfläche	KGA Kleingartenfläche
MI Mischgebiet	FGA Freizeitgartenfläche	FGA Freizeitgartenfläche
MK Kerngebiet	CA Campingplatz	CA Campingplatz
G gewerbliche Baulfläche	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennisanlage, u.a.)	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennisanlage, u.a.)
GE Gewerbegebiet	GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)	GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
GI Industriegebiet	SG sonstige private Flächen	SG sonstige private Flächen
S Sonderbaulfläche	FH Friedhof	FH Friedhof
SE Sondergebiet für die Erholung	GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)	GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
SO Sonstige Sondergebiete	SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)	SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung		
EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	PL Produktion und Logistik	PL Produktion und Logistik
MFH Mehrfamilienhäuser	WO Wochenendhäuser	WO Wochenendhäuser
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH Ferienhäuser	FEH Ferienhäuser
WGH Wohn- und Geschäftshäuser	FZT Freizeit und Touristik	FZT Freizeit und Touristik
BGH Büro- und Geschäftshäuser	LP landwirtschaftliche Produktion	LP landwirtschaftliche Produktion
BH Bürohäuser	ASB Außenbereich	ASB Außenbereich

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ... wertrelevante Geschosflächenzahl

b25 1750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b... Grundstücksbreite in Metern
t... Grundstückstiefe in Metern
f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszusatz
SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung