

Bodenrichtwertkarte Finkenbach

Stichtag 01.01.2020

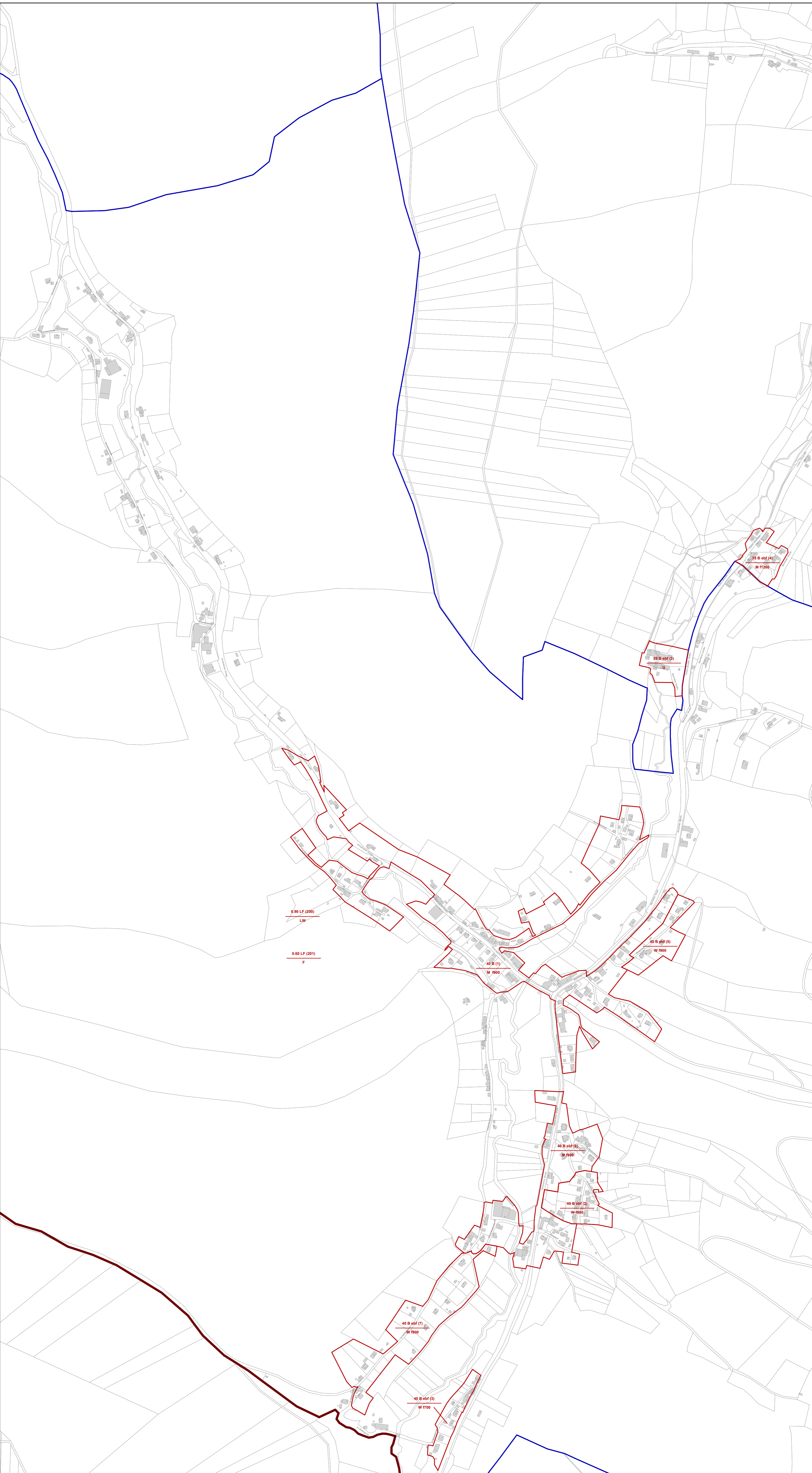
HESSEN



Gemeinde:
Oberzent

Gemarkung:
Finkenbach

Maßstab 1 : 5.000



Erläuterung der Bodenrichtwerte
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2020
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 Antragsberechtigten 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 der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises
Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim, Telefon: 06252 / 127-8904, Telefax: +49 (611) 32760 - 5390, E-Mail: GS-GAA-AfB-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 f750

95: Bodenrichtwert in EUR/m ²			
B: Entwicklungszustand			
B	Baureifes Land		
E	Baureifes Gelände		
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
SF	Sonstige Fläche		
ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand			
ebf	erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
ebf1	erschließungsbeitrags-kostenersatzbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
(1255): Zonennummer			
WA: Nutzungsart			
WA	Wohnbaufläche	GB	Baufläche für Gemeinbedarf
WA	Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
WB	Besonderes Wohngebiet	WG	Weingarten
WR	Reines Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet	ECA	Erwerbsgartenbaufläche
M	gemischte Baufläche		
MD	Dorfgebiet	RG	Private Grünflächen
MI	Mischgebiet	KGA	Kleinarterfläche
G	Gewerbegebiet	FGA	Freizeitgarterfläche
GE	gewerbliche Baufläche	CA	Campingplatz
GI	Industriegebiet	SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbecken, Schiedanlage, u.a.)
S	Sonderbaufläche	SI	sonstige private Flächen
SE	Sondergebiet für die Erholung	FH	Friedhof
SO	Sonstige Sondergebiete	GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung		PL: Produktion und Logistik	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	WFO	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	LAD	Läden (einigeschossig)
EKZ	Einzelhandeln		
WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung		b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	
WGZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl	b...	Grundstückstiefe in Metern
		f...	Grundstücktiefe in Metern
		L...	Grundstücktiefe in Metern
		L...	Grundstücktiefe in Quadratmetern

Entwicklungs-Benutzungsstatus
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