

Bodenrichtwertkarte Bad König

Stichtag 01.01.2018

HESSEN



Gemeinde:
Bad König

Gemarkung:
Bad König

Maßstab 1 : 5.000

Erläuterung 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 Wertes 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 Landwirtschaftsbehörden können wieder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen nach 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 / 127-8391
E-Mail: GS-GAA-ATB-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/m²		
B:	Entwicklungszustand		
	B Baureifes Land		
	E Baureifungsland		
	LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
	SF sonstige Fläche		
ebf:	Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand		
	ebf erschließungsbeitrags-/Kostenerstattungsbefreiung und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
	ebpf erschließungsbeitrags-/Kostenerstattungsbefreiungspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
(1255):	Zonennummer		
WA:	Nutzungsart		
	WA Wohnbaufläche	GB	Baufläche für Gemeinbedarf
	WB Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
	WBs Besonderes Wohngebiet	WG	Weingärten
	WR Röhren Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
	WS Kleinsiedlungsgebiet		
	M gemischte Baufläche	PG	Private Grünflächen
	MD Dorfgebiet	KGA	Kleingartenfläche
	MI Mischgebiet	FGA	Freizeitgartenfläche
	MIK Kleingebiet	CA	Campingplatz
	GE gewerbliche Baufläche	SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennisanlage, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
	GI Gewerbegebiet	SG	sonstige private Flächen
	GI Industriehäufel	FM	Friedhof
	S Sondergebiet	GF	Gemeinbedarfflächen (kein Bauland)
	SE Sondergebiet für die Erholung	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
	SO Sonstige Sondergebiete		
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung		
	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	PL	Produktion und Logistik
	MFH Mehrfamilienhäuser	WO	Wochenendhäuser
	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH	Ferienhäuser
	WGH Wohn- und Geschäftshäuser	FZT	Freizeit und Touristik
	BH Büro- und Geschäftshäuser	LPB	landwirtschaftliche Produktion Außenbereich
	BH Bürohäuser	ASB	
WGFZ0,3:	Maß der baulichen Nutzung		
	WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl	b25 f750:	Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
		b...	Grundstückbreite in Metern
		L...	Grundstücktiefe in Metern
		f...	Grundstückfläche in Quadratmetern
Entwicklungs-/Sanierungszustand			
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		