

Bodenrichtwertkarte Winterkasten

Stichtag 01.01.2016

HESSEN



**Gemeinde:
Lindenfels**

**Gemarkung:
Winterkasten**

Maßstab 1 : 5.000



Erläuterung der Bodenrichtwerte
 Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Bergstraße 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 Verhältnisse 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 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 Kreises Bergstraße
 Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
 64646 Heppenheim
 Telefon: 06252 / 127-8904
 Telefax: 06252 / 127-8901
 E-Mail: GS-GAA-AB-HP@hvb.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 WGF20.3 b25 1750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²
B: Entwicklungszustand
 B Baureifes Land
 E Bauerwartungsland
 LF Fläche der Landwirtschaft und Forstwirtschaft
 SF sonstige Fläche
ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
 ebfl erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
 ebflf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
 ebflf1 erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
 (1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart
 W Wohnbaufläche
 WA Allgemeines Wohngebiet
 WB Besonderes Wohngebiet
 WR Reines Wohngebiet
 WS Kleinsiedlungsgebiet
 M gemischte Baufläche
 MD Dufelgebiet
 MI Mischgebiet
 MK Kerngebiet
 G gewerbliche Baufläche
 GE Gewerbegebiet
 GI Industriegebiet
 S Sonderbaufläche
 SE Sondergebiet für die Erholung
 SO Sonstige Sondergebiete
 GB Baulfläche für Gemeinbedarf
 LW Landwirtschaftliche Fläche
 WG Weingarten
 F Forstwirtschaftliche Fläche
 PC Private Grünflächen
 NGA Neugartenfläche
 FGA Freizeitgartenfläche
 CA Campingplatz
 SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Scheibanlage, u.a.)
 SG sonstige private Flächen
 FH Friedhof
 GF Gemeinbedarfflächen (kein Bauland)
 SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung
 EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
 MFH Mehrfamilienhäuser
 GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
 WGH Wohn- und Geschäftshäuser
 BGH Büro- und Geschäftshäuser
 BH Bürohäuser
 PL Produktion und Logistik
 WD Wohnereihenhäuser
 FEH Ferienhäuser
 FTZ Freizeit und Tourismus
 LP landwirtschaftliche Produktion
 ASB Außenbereich

WGF20.3: Maß der baulichen Nutzung
 WGF20.3 wertrelevante Geschosflächenzahl
b25 1750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
 b... Grundstücksbreite in Metern
 l... Grundstückslänge in Metern
 ... Grundstücksfläche 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 Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung