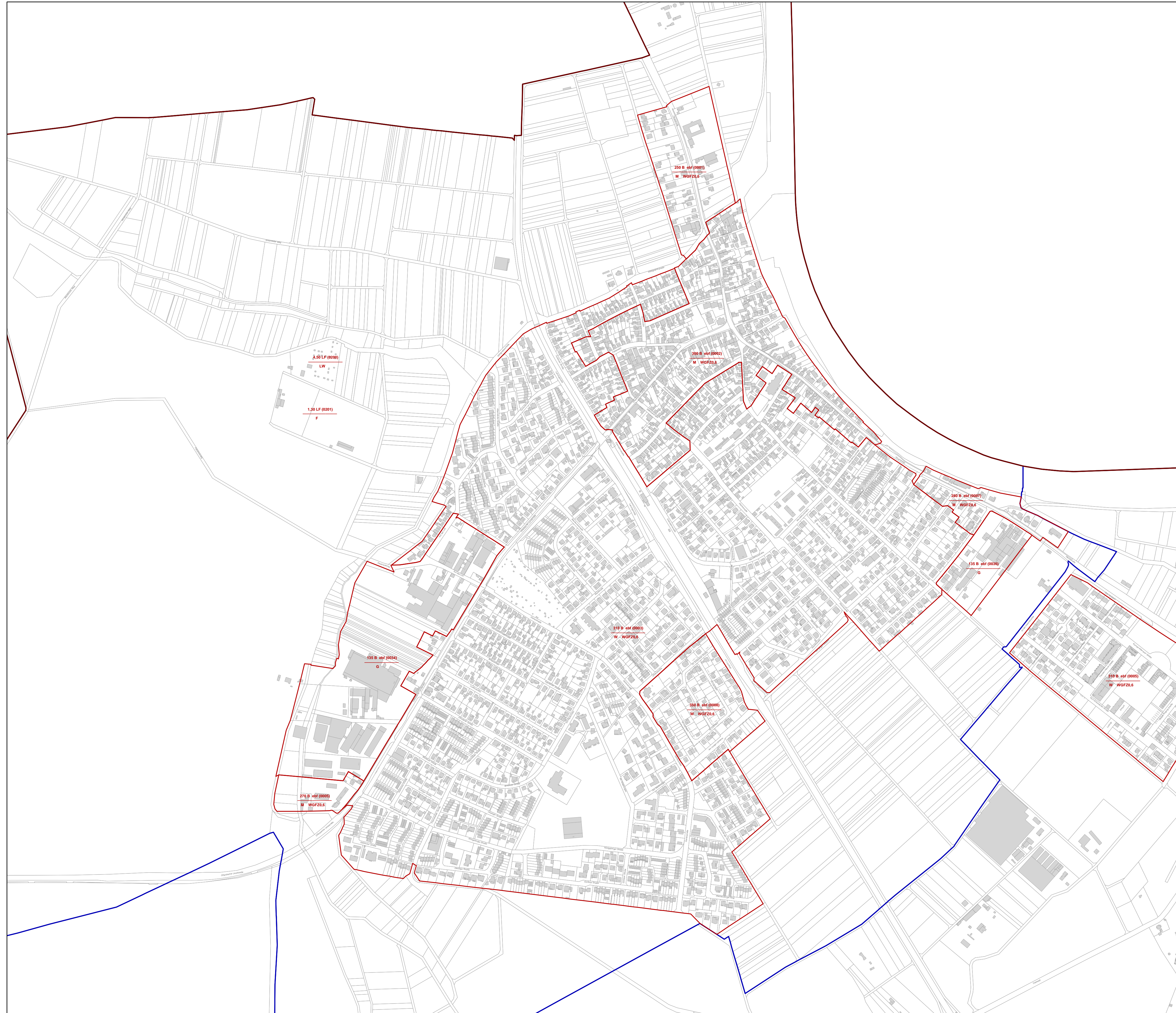


Bodenrichtwertkarte Hainstadt

Stichtag 01.01.2016



Gemeinde:
Hainburg

Gemarkung:
Hainstadt

Maßstab 1 : 5.000

Erläuterung der Bodenrichtwerte
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Offenbach 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 abgaberechtlichen 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 Offenbach

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
64642 Hainburgheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: 06252 / 127-8391
E-Mail: GS-GAA-AIB-HP@hvb.g.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 eb (1255)
WA EFH WGFZ0.3 b25 f750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

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

ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand
ebf erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart	W Wohnbaufläche	WB Wohnbaufläche	GB Baulfläche für Gemeinbedarf
	WA Allgemeines Wohngebiet	WB Besondere Wohngebiete	LW Landwirtschaftliche Fläche
	WR Kleinsiedlungsgebiet	WF Flächendeckende Wohnbaufläche	WG Weinbergen
	YS Siedlungsgebiet	MD Mischgebiet	F Forstwirtschaftliche Fläche
	MI Mischgebiet	MI Mischgebiet	PG Private Grünflächen
	IK Kleingarten	KA Kleingartenfläche	KGA Kleingartenfläche
	G gewerbliche Baufläche	CA Campingplatz	FGA Freizeitgärtenfläche
	GE Gewerbegebiet	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Sportanlage, u.a.)	SG sonstige private Flächen
	GI Industriegebiet	PH Friedhof	GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
	S Sonderbaufläche	SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)	
	SE Sondergebiet für die Erholung		
	SO Sonstige Sondergebiete		

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

WGFZ0.3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ... wertrelevante Geschosflächenzahl
b... Grundstücksbreite in Metern
l... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszusatz
SU Sanierungsbeeinflusster 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