

Bodenrichtwertkarte Ginsheim

Stichtag 01.01.2014

HESSEN



Gemeinde:
Ginsheim-Gustavsburg

Gemarkung:
Ginsheim

Maßstab 1 : 5.000

Erläuterung der Bodenrichtwerte
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Groß-Gerau nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.
Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2014.
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 Groß-Gerau
Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: 06252 / 127-8301
E-Mail: altheppenheim-gutachterausschuss@hvbg.hessen.de

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.
Die 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 f750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

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

ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand
ebf erschließungsbeitrags-/kostenstellungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebfF erschließungsbeitrags-/kostenstellungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart

WA	Wohnbaufläche	GB	Baufläche für Gemeinbedarf
WA	Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
WB	Besonderes Wohngebiet	WG	Wengarten
WR	Reines Wohngebiet	PG	Private Grünflächen
WS	Kleinsiedlungsgebiet	KGA	Kommunale Grünflächen
M	Mischgebiet	FGA	Freizeitgrünfläche
MD	Dorfgebiet	CA	Campingplatz
MI	Mischgebiet	SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennisanlage, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
MK	Kerngebiet	SG	Sonstige private Flächen
GE	Gewerbegebiet	FR	Freizeit
GI	Industriegebiet	GF	Gemeinbedarfsfächen (kein Bauland)
SE	Sonderbaufläche	SN	Sondernutzungsfächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
SO	Sonstige Sondergebiete		

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL	Produktion und Logistik
MFH	Mehrfamilienhäuser	WD	Wohnhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH	Ferienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	FZT	Ferien- und Touristik
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
BH	Bürohaus	ASB	Außenbereich

WGF20.3: Maß der baulichen Nutzung

WGF20.3	vertikale Geschossflächenzahl	b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	
B	Grundstückbreite in Metern	B	Grundstückbreite in Metern
L	Grundstückslänge in Metern	L	Grundstückslänge in Metern
F	Grundstückfläche in Quadratmetern	F	Grundstückfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Planungszustand

SU	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
SU	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EU	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung