

Bodenrichtwertkarte Biblis

Stichtag 01.01.2020



Gemeinde:
Biblis

Gemarkung:
Biblis

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 (§ 193 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 betriebs- 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 allseitenfrei 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 (0) 11 32762 - 5300
E-Mail: GS-GAA-AIB-HP@hvbg.hessen.de

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbestimmenden 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 1750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand
B: Bebautes Land
E: Bauverursachungspland
LF: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF: sonstige Fläche

ebf: Betriebs- und abgaberechtlicher Zustand
ebf: entschuldigungsbedingte Kostenersatzungsbedingtheit und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebf: entschuldigungsbedingte Kostenersatzungsbedingtheit und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart	GB: Baulfläche für Gemeinbedarf	WG: Wohnfläche
WA: Allgemeines Wohngebiet	LW: Landwirtschaftliche Fläche	WF: Forstwirtschaftliche Fläche
WB: Besondere Wohngebiet	WG: Wohnfläche	F: Forstwirtschaftliche Fläche
WR: Reines Wohngebiet	EG: Energieerzeugungsfläche	
WN: Nebenwohngelände	EG: Energieerzeugungsfläche	
M: gemischte Baulfläche	PG: Freizeit- und Sportanlagen	
MG: Campingplatz	KGA: Kleingartenfläche	
MI: Mischgebiet	FGA: Freizeitanlagenfläche	
MA: Mischgebiet	CA: Campingplatz	
GI: gewerbliche Baulfläche	SPD: Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)	
GE: Gewerbegebiet	SD: sonstige private Flächen	
GI: Industriegebiet	FH: Flucht- und Rettungswege	
S: Sondergebiet	GF: Gemeindefesthalten (kein Bauwert)	
SE: Sondergebiet für die Erholung	SN: Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)	
SO: Sondergebiet		
SK: Anbaufläche für Sonderkulturen		

EFH: Erhaltung zur Art der Nutzung
EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH: Mehrfamilienhäuser
GH: Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WH: Wohn- und Geschäftshäuser
BGH: Büro- und Geschäftshäuser
AB: Außenbereich
EKZ: Einkaufszentren

PL: Produktion und Logistik
WO: Wohnfläche
FEH: Ferienhäuser
FZT: Freizeit- und Tourismus
LP: landwirtschaftliche Produktion
AGB: Außenbereich
LAD: Läden (eingeschossig)

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ...: wertbestimmende Geschäftsfachenzahl

b25 1750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b...: Grundstücksbreite in Metern
25...: Grundstücksbreite in Metern
1750...: Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Planungszustand
SU: Sondernutzungsgebiet
SB: Sondernutzungsgebiet
SU: Sondernutzungsgebiet
SU: Sondernutzungsgebiet
EB: Entwicklungszustand