

Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) **Niederseelbach**

Stichtag 01.01.2018

Gemeinde:
Niedernhausen
Gemarkung:
Niederseelbach



Legende zur Bodenrichtwertkarte

Erläuterung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) von den Gutachterausschüssen für Immobilienwerte für die Bereiche der Landkreise Limburg-Weilburg, Rheingau-Taunus, Main-Taunus und Hochtaunus (mit Ausnahme der Städte Oberursel und Bad Homburg), sowie für die Bereiche der Stadt Limburg und der Stadt Taunusstein 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 Erschließungszustandes, 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: Gutachterausschüsse für Immobilienwerte

Geschäftsstelle: Berner Straße 11
65552 Limburg
Tel.: 06431 / 9105 6843
Fax.: 0611/327605640
Mail: GS-GAA-AfB-LM@hvbq.hessen.de

Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

95 B ebf (65)
W EFH WGFZ0,8 f750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand

B Baureifes Land
R Rohbauland
E Bauerwartungsland
LF Flächen der Land- und Forstwirtschaft
SF sonstige Flächen

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(65): Zonennummer

SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

W: Nutzungsart

W Wohnbaufläche	GB Baulflächen für Gemeinbedarf
M Gemischte Bauflächen	FH Friedhof
G Gewerbliche Bauflächen	FP Flugplatz
S Sonderbauflächen	GF Gemeinbedarfsflächen, kein Bauland
CA Campingplatz	KGA Kleingartenfläche
SPO Sondergebiet Sportflächen	SN Sondernutzungsflächen
SG Sonstige private Flächen	PP Private Parkplätze; Stellplatzflächen
PG Private Grünflächen	FGA Freizeitanlagen
GE Gewerbegebiet	AB Abbau
LG Lagerflächen	AK Kerngebiet
LW landwirtschaftliche Fläche	A Acker
GR Grünland	SO sonstige Sondergebiete
WG Weingarten	GI Industriegebiet
F forstwirtschaftliche Fläche	

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH Einfamilienhaus	ASB Außenbereich
LP Landwirtschaftliche Produktion	BI Bildungseinrichtungen
MED Gesundheitseinrichtungen	FZT Freizeit und Touristik
WO Wochenendhäuser	LAD Läden (eingeschossiger)
MES Messen, Ausstellungen, Kongresse	BGH Büro- und Geschäftshäuser
TON Abbauland von Ton und Mergel	EKZ Einkaufszentren
GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	MIL Militär
BMS Baumschulfläche	BH Bürohaus
GH Geschäftshäuser	

WGFZ: Maß der baulichen Nutzung

WGFZ: wertrelevante Geschossflächenzahl

f750: Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern

Gemarkungsgrenze

