

Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) **Fischbach**

Stichtag 01.01.2018

Gemeinde:
Bad Schwalbach
Gemarkung:
Fischbach



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@hvbg.hessen.de

Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

	95 B_ebf (65)	
	W EFH WGFZ0,8 1750	
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	
	Sanierungszusatz	
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
M	Gemischte Bauflächen	FH
G	Gewerbliche Bauflächen	FP
S	Sonderbauflächen	GF
CA	Campingplatz	KGA
SPO	Sondergebiet Sportflächen	SN
SG	Sonstige private Flächen	PP
PG	Private Grünflächen	FGA
GE	Gewerbegebiet	AB
LG	Lagerflächen	AK
LW	landwirtschaftliche Fläche	A
GR	Grünland	SO
WG	Weingarten	GI
F	forstwirtschaftliche Fläche	
		Bauflächen für Gemeinbedarf
		Friedhof
		Flugplatz
		Gemeinbedarfsflächen, kein Bauland
		Kleingartenfläche
		Sondernutzungsflächen
		Private Parkplätze; Stellplatzflächen
		Freizeitgartenfläche
		Abbau
		Kerngebiet
		Acker
		sonstige Sondergebiete
		Industriegebiet
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung	
EFH	Einfamilienhaus	ASB
LP	Landwirtschaftliche Produktion	BI
MED	Gesundheitseinrichtungen	FZT
WO	Wochenendhäuser	LAD
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse	BGH
TON	Abbauland von Ton und Mergel	EKZ
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser	MIL
BMS	Baumschulfläche	BH
GH	Geschäftshäuser	Bürohaus
WGFZ:	Maß der baulichen Nutzung	
WGFZ:	wertrelevante Geschossflächenzahl	
1750:	Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern	

Gemarkungsgrenze