

Bodenrichtwertkarte Bischofsheim

Stichtag 01.01.2020



**Gemeinde:
Bischofsheim**

**Gemarkung:
Bischofsheim**

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 Lagerwert 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 allseitsfrei 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 Bauleitung, dem Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden 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 / 127-6904
 Telefax: +49 (0) 611 32760 - 5300
 E-Mail: GS-GAA-AFB-HP@hvbg.hessen.de

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen weitbeintragenden 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	Baureifes Land		
E	Baureifungspend		
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
SF	sonstige Fläche		
ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand			
ebf	entschuldungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
ebf	entschuldungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
(1255): Zonennummer			
WA: Nutzungsart			
WA	Wohnfläche	GB	Baufäche für Gemeinbedarf
WA	Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
WB	Besonderes Wohngebiet	WG	Waldgebiet
WR	Reines Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
WS	Nennsiedlungsgebiet	EGA	Energieerzeugerbaufäche
M	gemischte Baufläche	PG	Private Grünfläche
MD	Ordnungsgebiet	KGA	Kleingartenfläche
MI	Mischgebiet	FGA	Freizeitanlagefläche
ML	Mischgebiet	CA	Campingplatz
GI	gewerbliche Baufläche	SPD	Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
SE	Sondergebiet	GH	Gemischtzweckflächen (kein Bauzweck)
SI	Industriegebiet	FH	Fischerei
S	Sonderfläche	GS	Gemischtzweckflächen (kein Bauzweck)
SE	Sondergebiet für die Erziehung	SN	Sonderzweckflächen (Sonderanlage, Windpark, u.a.)
SO	Sonstige Sondergebiete		
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen		
EFH: Eignung zur Art der Nutzung			
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL	Produktion und Logistik
EFH	Mehrfamilienhäuser	WD	Wochenendhäuser
GH	Geschäftskäuser (mehrgeschossig)	FEH	Ferienhäuser
FGH	Wohn- und Geschäftskäuser	FZT	Fischerei und Tourismus
BGH	Büro- und Geschäftskäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
ABH	Außenbereich	ADB	Außenbereich
ERZ	Erkafuszentren	LAD	Läden (eingeschossig)
WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung			
WGFZ0,3	wertversteuerte Geschäftszweckzahl	b25 1750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	
		b	Grundstückbreite in Metern
		L	Grundstückslänge in Metern
		F	Grundstückfläche in Quadratmetern

Entwicklungs- und Sanierungszustand
 S: Sanierungsgebiet
 SB: Sanierungsgebiet mit besonderem Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuzurteilung
 SB: Sanierungsgebiet mit besonderem Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuzurteilung
 EB: Entwicklungsgebiet mit besonderem Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuzurteilung