

Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) **Niedershausen**

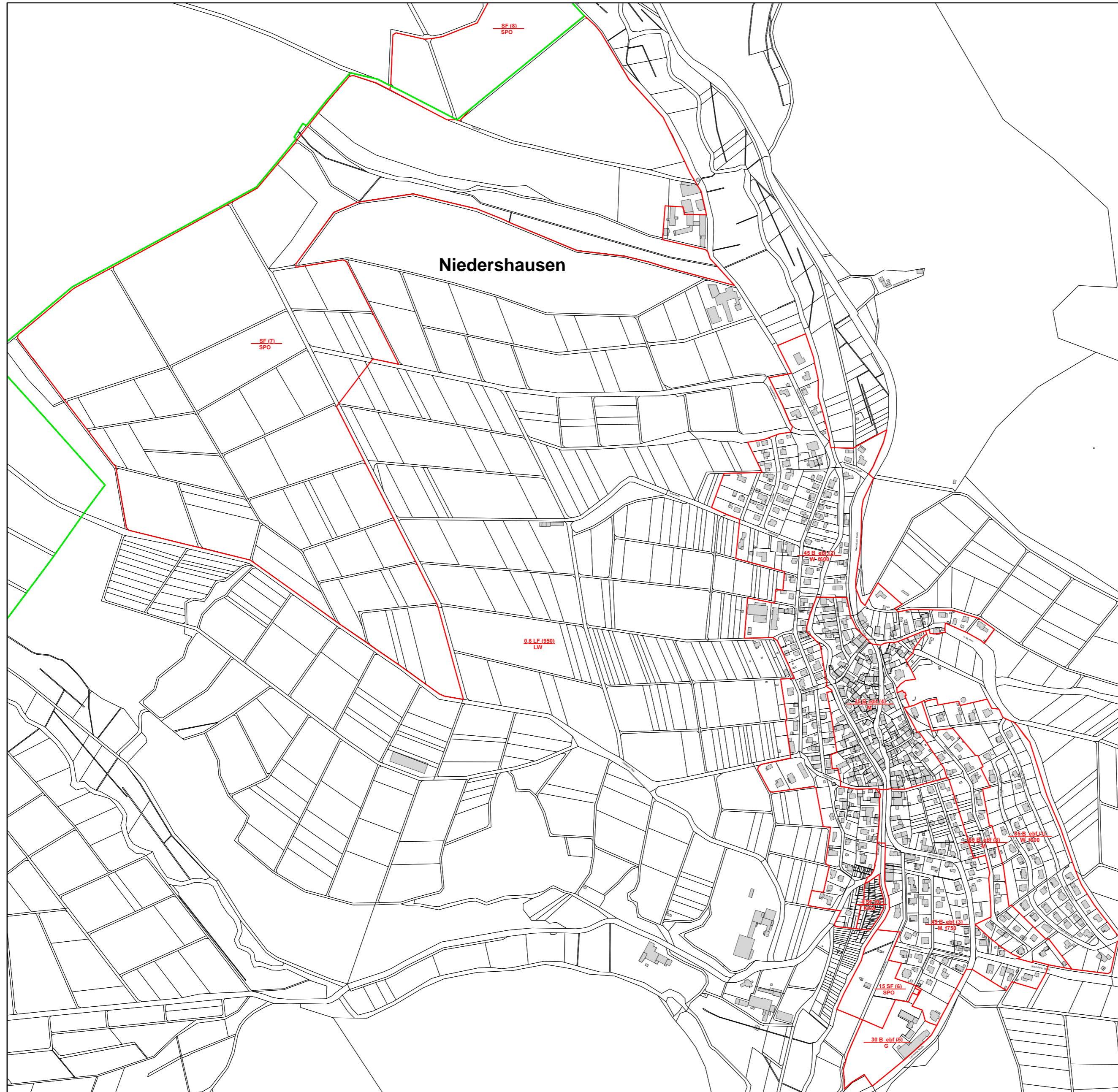
Stichtag 01.01.2014

Gemeinde:

Löhnberg

Gemarkung:

Niedershausen



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 01.01.2014.

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 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 843
Fax.: 0611/327605640
Mail: afb.limburg.gs-gutachterausschuss.limburg@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 abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
(65):	Zonennummer
SU	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
M	Gemischte Bauflächen
G	Gewerbliche Bauflächen
S	Sonderbauflächen
CA	Campingplatz
SPO	Sondergebiet Sportflächen
SG	Sonstige private Flächen
PG	Private Grünflächen
GE	Gewerbegebiet
LG	Lagerflächen
LW	landwirtschaftliche Fläche
GR	Grünland
WG	Weingarten
GB	Bauflächen für Gemeinbedarf
FH	Friedhof
FP	Flugplatz
GF	Gemeinbedarfsflächen, kein Bauland
KGA	Kleingartenfläche
SN	Sondernutzungsflächen
PP	Private Parkplätze; Stellplatzflächen
FGA	Freizeitgartenfläche
AB	Abbau
MK	Kerngebiet
A	Acker
SO	sonstige Sondergebiete
GI	Industriegebiet
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung
EFH	Einfamilienhaus
LP	Landwirtschaftliche Produktion
MED	Gesundheitseinrichtungen
WO	Wochenendhäuser
MES	Messen, Ausstellungen, Kongresse
TON	Abbauland von Ton und Mergel
GAR	Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser
BMS	Baumschulfläche
GH	Geschäftshäuser
ASB	Außenbereich
BI	Bildungseinrichtungen
FZT	Freizeit und Touristik
LAD	Läden (eingeschossig)
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
EKZ	Einkaufszentren
MIL	Militär
BH	Bürohaus

WGFZ: Maß der baulichen Nutzung

WGFZ: wertrelevante Geschossflächenzahl

f750: Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern

Hinweis für den Bereich des Main-Taunus-Kreises:

Der Gutachterausschuss empfiehlt eine lineare Umrechnung der WGFZ für Bodenrichtwerte im gewerblichen Bereich.

 Gemarkungsgrenze