

# Bodenrichtwertkarte Bickenbach

## Stichtag 01.01.2018



**Gemeinde:  
Bickenbach**

**Gemarkung:  
Bickenbach**

**Maßstab 1 : 5.000**



**Erläuterung der Bodenrichtwerte**  
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg 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 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 Bodenrichtwert beantragen.  
Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich attesterfrei 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 des Landkreises Darmstadt-Dieburg  
Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6  
64646 Hagenborn  
Telefon: 06252 / 127-8904  
Telefax: 06252 / 127-8391  
E-Mail: GS-GAA-AB-HF@hvb.g-hessen.de

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen entsprechend der folgenden Übersicht dargestellt.  
Der Bodenrichtwertzone ist eine Zonennummer zugeordnet.

### Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

<b>95 B ebf (1255)</b>		
<b>WA EFH WGFZ0.3 b25 f750</b>		
<b>95:</b>	<b>Bodenrichtwert in EUR/m²</b>	
<b>B:</b>	<b>Entwicklungsstatus</b>	
B	Baureifes Land	
E	Bauerwartungsland	
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	
SF	sonstige Fläche	
<b>ebf:</b>	<b>Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand</b>	
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenentlastungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
ebfj	erschließungsbeitrags-/kostenentlastungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
<b>(1255):</b>	<b>Zonennummer</b>	
<b>WA:</b>	<b>Nutzungsart</b>	
W	Wohnbaufläche	GB
WA	Allgemeines Wohngebiet	LW
WB	Besonderes Wohngebiet	LV
WR	Reines Wohngebiet	F
WS	Kleinwohngebiet	PG
M	gemischte Baufläche	KGA
MD	Dorfgebiet	FCA
MI	Mischgebiet	CA
MK	Kerngebiet	SPO
G	gemischte Baufläche	SG
GE	Gewerbegebiet	SI
GI	Industriegebiet	FI
S	Sonderbaufläche	GF
SE	Sondergebiet für die Erholung	SN
SO	Sonstige Sondergebiete	
		WB
		WO
		FEH
		FZT
		LP
		ASB
<b>EFH:</b>	<b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b>	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL
MFH	Mehrfamilienhäuser	WO
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	FZT
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP
BH	Bürohäuser	ASB
		Produktion und Logistik
		Wohnwandhäuser
		Ferienhäuser
		Freizeit und Tourismus
		landwirtschaftliche Produktion
		Außenbereich
<b>WGFZ0.3:</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks</b>
WGFZ	wertrelevante Geschossflächenzahl	b... Grundstückbreite in Metern
		f... Grundstücktiefe in Metern
		f... Grundstückfläche in Quadratmetern
<b>Entwicklungs-/Sanierungsstatus</b>		
SU	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
SB	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
EU	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	