

# Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich) Winkel

Stichtag 01.01.2018

**Gemeinde:**  
**Oestrich-Winkel**  
**Gemarkung:**  
**Winkel**



## 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](mailto:GS-GAA-AfB-LM@hvbq.hessen.de)

### Form der Darstellung

Die Bodenrichtwerte sind innerhalb der Richtwertzonen folgendermaßen dargestellt:

	<b>95 B ebf (65)</b>	
	<b>W EFH WGFZ0,8 f750</b>	
<b>95:</b>	<b>Bodenrichtwert in EUR/m<sup>2</sup></b>	
<b>B:</b>	<b>Entwicklungszustand</b>	
B	Baureifes Land	
R	Rohbauland	
E	Bauerwartungsland	
LF	Flächen der Land- und Forstwirtschaft	
SF	sonstige Flächen	
<b>ebf:</b>	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>	
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
<b>(65):</b>	<b>Zonenummer</b>	
	<b>Sanierungszusatz</b>	
SU	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
SB	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
<b>W:</b>	<b>Nutzungsart</b>	
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	MK
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
<b>EFH:</b>	<b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b>	
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	
		Außenbereich Bildungseinrichtungen Freizeit und Touristik Läden (eingeschossig) Büro- und Geschäftshäuser Einkaufszentren Militär Bürohaus
<b>WGFZ:</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	
WGFZ:	wertrelevante Geschossflächenzahl	
<b>f750:</b>	<b>Fläche des Bodenrichtwertgrundstücks in Quadratmetern</b>	

Gemarkungsgrenze