

# Bodenrichtwertkarte Würzburg

## Stichtag 01.01.2016

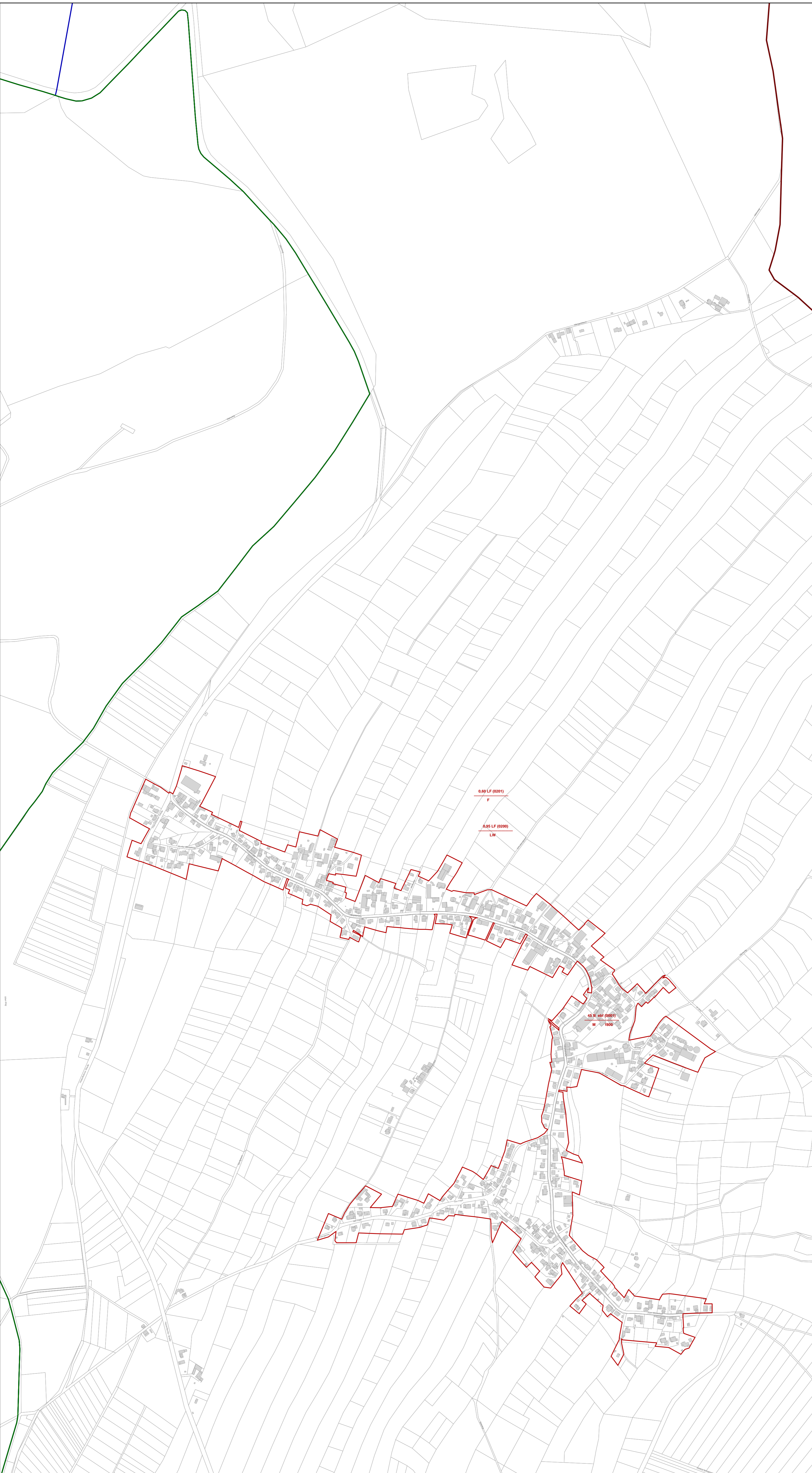
HESSEN



**Gemeinde:**  
**Michelstadt**

**Gemarkung:**  
**Würzburg**

**Maßstab 1 : 5.000**



### Erläuterung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Odenwaldkreises nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2016

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 Verhältnisse 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 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: Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Odenwaldkreises

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252/ 127-8904  
Telefax: 06252/ 127-8901  
E-Mail: GS-GAA-OB-HP@hvbg.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:

### 95 B ebf (1255)

#### WA EFH WGFZ0,3 b25 1750

#### Bodenrichtwert in EUR/m²

**B:** Entwicklungszustand  
B Baureifes Land  
E Bauwartungsland  
LF Fläche der Landwirtschaft und Forstwirtschaft  
SF sonstige Fläche

**ebf:** Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand  
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
ebf1 erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

#### (1255): Zonennummer

**WA:** Nutzungsart  
W Wohnbaufläche  
WA Allgemeines Wohngebiet  
WB Besonderes Wohngebiet  
WR Reines Wohngebiet  
WS Kleinsiedlungsgebiet  
M gemischte Baufläche  
MD Dorfgebiet  
MI Mischgebiet  
MK Kerngebiet  
G gewerbliche Baufläche  
GE Gewerbegebiet  
GI Industriegebiet  
S Sonderbaufläche  
SE Sondergebiet für die Erholung  
SO Sonstige Sondergebiete

**EFH:** Ergänzung zur Art der Nutzung  
EFH Ein- und Zweifamilienhäuser  
MFH Mehrfamilienhäuser  
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)  
WGH Wohn- und Geschäftshäuser  
BGH Büro- und Geschäftshäuser  
BH Bürohäuser

**GB:** Baufläche für Gemeinbedarf  
LW Landschaftliche Fläche  
WG Weingarten  
F Forstwirtschaftliche Fläche  
PG Private Grünflächen  
NGA Hangartenfläche  
FGA Freizeitanlagenfläche  
CA Campingplatz  
SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Scheibanlage, u.a.)  
SG sonstige private Flächen  
FH Friedhof  
GF Gemeinbedarfflächen (kein Bauland)  
SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)

**PL:** Produktion und Logistik  
**WO:** Wohneneinzelhäuser  
**FEH:** Ferienhäuser  
**FZT:** Freizeit und Tourismus  
**LP:** landwirtschaftliche Produktion  
**ASB:** Außenbereich

**WGFZ0,3:** Maß der baulichen Nutzung  
WGFZ... wertrelevante Geschosflächenzahl  
b25 1750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks  
b... Grundstücksbreite in Metern  
l... Grundstückslänge in Metern  
l... Grundstücksfläche in Quadratmetern

**Entwicklungs-/Sanierungszustand**  
SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EU Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung