

# Bodenrichtwertkarte Münster

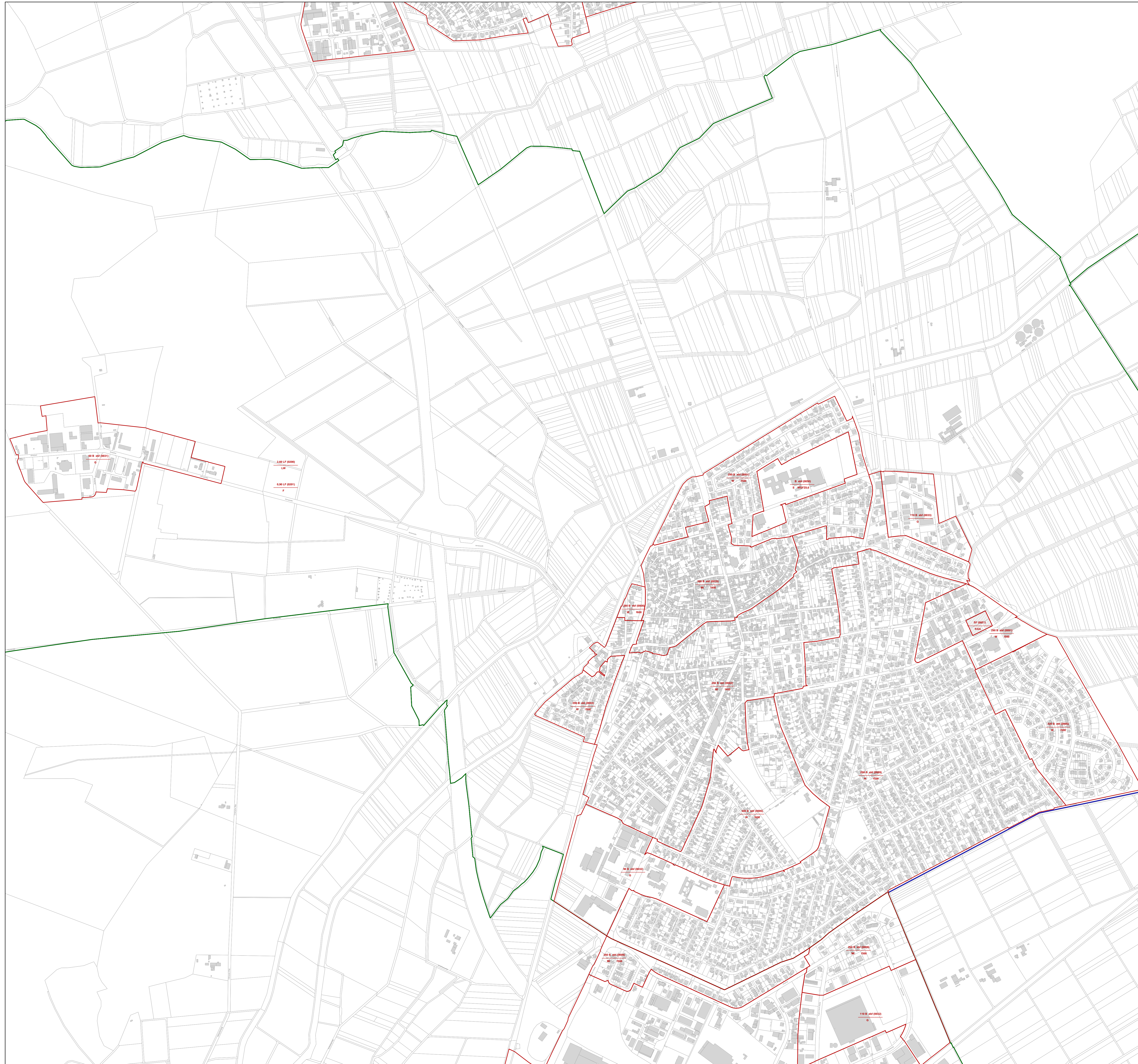
## Stichtag 01.01.2016



**Gemeinde:**  
**Münster**

**Gemarkung:**  
**Münster**

**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 01.01.2016.  
Der Bodenrichtwert (§ 196 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 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 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 des Landkreises Darmstadt-Dieburg  
Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
Telefax: 06252 / 127-8331  
E-Mail: GS-GAA-AIB-HP@hvtg.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 f750**

<b>95:</b> Bodenrichtwert in EUR/m²	
<b>B:</b> Entwicklungszustand	B Bauteiles Land E Bebauungsland LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft GF sonstige Fläche
<b>ebf:</b> Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsübergreifend und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz ebfF erschließungsbeitrags-kostenersatzungsübergreifend und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
<b>(1255):</b> Zonennummer	
<b>WA:</b> Nutzungsart	W Wohnbaufläche WA Allgemeines Wohngebiet WB Besondere Wohngebiet WS Wohngebiet M Kleinsiedlungsgebiet M gemeindefreie Baufläche MD Dorfgebiet MG Mischgebiet MK Kerngebiet G Gewerbegebiet GE gewerbliche Baufläche S Sondernutzungsgebiet SD Sondernutzungsgebiet für die Erholung SD sonstige Sondernutzungsgebiete
<b>EFH:</b> Ergänzung zur Art der Nutzung	EFH Ein- und Zweifamilienhäuser MFH Mehrfamilienhäuser GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig) WGH Wohn- und Geschäftshäuser BGH Büro- und Geschäftshäuser BH Außenbereich
<b>WGFZ0,3:</b> Maß der baulichen Nutzung	WGFZ0,3 wohnrechtliche Geschosshöhenzahl
<b>b25 f750:</b> Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	b Grundstücksfläche in Metern f Grundstücksfläche in Quadratmetern
<b>GB:</b> Baufläche für Gemeinbedarf	GB Baufläche für Gemeinbedarf
<b>LW:</b> Landwirtschaftliche Fläche	LW Landwirtschaftliche Fläche
<b>WG:</b> Forstwirtschaftliche Fläche	WG Forstwirtschaftliche Fläche
<b>PC:</b> Private Grünflächen	PC Private Grünflächen
<b>KGA:</b> Kleingartenfläche	KGA Kleingartenfläche
<b>FGA:</b> Freizeitanlagenfläche	FGA Freizeitanlagenfläche
<b>CA:</b> Campingplatz	CA Campingplatz
<b>SPO:</b> Sportplatz	SPO Sportplatz (Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
<b>SG:</b> Sonstige private Flächen	SG Sonstige private Flächen
<b>PH:</b> Friedhof	PH Friedhof
<b>GF:</b> Gemeindefürsorgeflächen (kein Baurecht)	GF Gemeindefürsorgeflächen (kein Baurecht)
<b>SN:</b> Sondernutzungsflächen (Sonderanlage, Windpark, u.a.)	SN Sondernutzungsflächen (Sonderanlage, Windpark, u.a.)
<b>PL:</b> Produktion und Logistik	PL Produktion und Logistik
<b>WO:</b> Wochenendhäuser	WO Wochenendhäuser
<b>FH:</b> Ferienhäuser	FH Ferienhäuser
<b>FZT:</b> Freizeit und Tourismus	FZT Freizeit und Tourismus
<b>LP:</b> Landwirtschaftliche Produktion	LP Landwirtschaftliche Produktion
<b>ASB:</b> Außenbereich	ASB Außenbereich

**Entwicklungs- und Sanierungszustand**  
SU Sanierungsunbeeinträchtigter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
SB Sanierungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EU Entwicklungsunbeeinträchtigter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EB Entwicklungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung