

Bodenrichtwertkarte Obertshausen

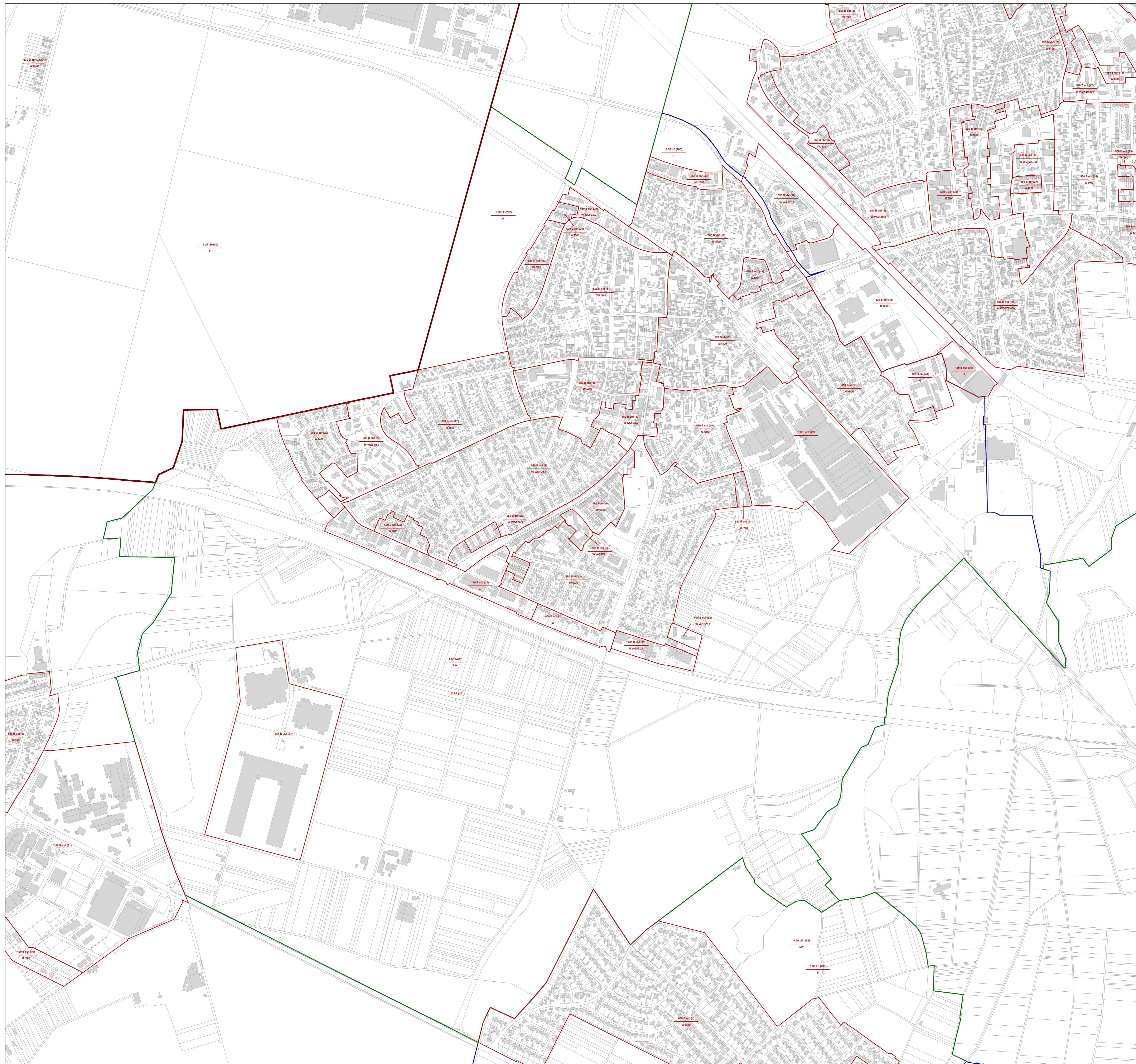
Stichtag 01.01.2020



**Gemeinde:
Obertshausen**

**Gemarkung:
Obertshausen**

Maßstab 1 : 5.000



Erläuterung der Bodenrichtwerte
 Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldraums nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.
 Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2020.
 Der Bodenrichtwert (§ 193 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 betrags- 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 allseitenfrei 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, dem 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 der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldraums
Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
 64646 Heppenheim
 Telefon: 06252 / 127-8904
 Telefax: +49 (0) 61 31 32170 - 5300
 E-Mail: GS-GAA-AIB-HP@hvbg.hessen.de
 Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbestimmenden 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 WGFZ,3 b25 1750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²			
B: Entwicklungszustand			
B1	Baureifes Land		
E	Baueerwartungsland		
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
SF	sonstige Fläche		
ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand			
ebf	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
ebf1	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
ebf2	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
(1255): Zonennummer			
WA: Nutzungsart			
WA	Wohnfläche	GB	Baulfläche für Gemeinbedarf
WA	Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
WB	Besonderes Wohngebiet	WG	Waldgebiet
WR	Reines Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
WS	Niederschlagsgebiet	EG	Energieerzeugungsfläche
M	gemischte Baulfläche	EG	Erneuerbareenergieerzeugungsfläche
MB	Wohngebiet	PG	Private Grünfläche
MI	Mischgebiet	KGA	Kleingartenfläche
MS	Mischgebiet	FGA	Freizeitanlagenfläche
GI	gewerbliche Baulfläche	CA	Campingplatz
GI	Gewerbegebiet	SPO	Sportplatz
GI	gewerbliche Baulfläche	SPD	Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
SI	Industriegebiet	SD	sonstige private Flächen
S	Sondergebiet	GH	Gemeinschaftsflächen (kein Bauland)
SE	Sondergebiet für die Erziehung	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
SO	Sonstige Sondergebiete		
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen		
EFH: Eignung zur Art der Nutzung			
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL	Produktion und Logistik
EFH	Mehrfamilienhäuser	WD	Wochenendhäuser
GH	Geschäftskäuser (mehrgeschossig)	FEH	Ferienhäuser
WH	Wohn- und Geschäftskäuser	FZT	Freizeit- und Tourismus
BGH	Büro- und Geschäftskäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
ABH	Außenbereich	ABH	Abfallbereich
EKZ	Erkäuferzentren	LAD	Läden (eingeschossig)
WGFZ,3: Maß der baulichen Nutzung		b25 1750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	
WGFZ,3	wertbestimmende Geschäftszweckzahl	b	Grundstücksbreite in Metern
		L	Grundstückslänge in Metern
		F	Grundstückfläche in Quadratmetern

Entwicklungs- und Sanierungszustand
 S1: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung
 S2: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung
 S3: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung
 S4: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung
 S5: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung
 S6: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung
 S7: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung
 S8: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung
 S9: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung
 S10: Sanierungsgebiet/altersgerechter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuartung