

Bodenrichtwertkarte Obertshausen

Stichtag 01.01.2013



**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 des Kreises Offenbach nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2013.

Der Bodenrichtwert (§ 193 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 Kreises Offenbach

Geschäftsstelle:
Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: 06252 / 127-8391
E-Mail: alfheppenheim-gutachterausschuss@hwbv.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 WGFZ.3 b25 f750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²
B: Entwicklungsstand
E: Bauland
LF: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF: sonstige Fläche
ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
ebf: erschließungsbeitrags-/kostenermittlungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebf: erschließungsbeitrags-/kostenermittlungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart	W: Wohnbaufäche	GB: Baufäche für Gemeinbedarf
WA: Allgemeines Wohngebiet	WA: Allgemeines Wohngebiet	LW: Landwirtschaftliche Fläche
WB: Besonderes Wohngebiet	WB: Besonderes Wohngebiet	WC: Weinlagen
WR: Reines Wohngebiet	WR: Reines Wohngebiet	PG: Private Grünflächen
WD: Kleinsiedlungsgebiet	WD: Kleinsiedlungsgebiet	KGA: Kleingartenfläche
M: gemischte Baufäche	M: gemischte Baufäche	FCA: Freizeitenergiefläche
ND: Dörfergebiet	ND: Dörfergebiet	CA: Campingplatz
ME: Mischgebiet	ME: Mischgebiet	SPO: Sportfläche (Sportplatz, Tennisplätze, etc.)
SK: Kleingarten	SK: Kleingarten	SG: sonstige private Flächen (u.a.)
G: gewerbliche Baufäche	G: gewerbliche Baufäche	GF: Friedhof
GE: Gewerbegebiet	GE: Gewerbegebiet	GF: Gemeindeflächen (kein Bauzweck)
GI: Industriegebiet	GI: Industriegebiet	GF: Sonderzweckflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
SI: Sonderindustriegebiet	SI: Sonderindustriegebiet	SN: Sonstige Sondergebiete
SE: Sondergebiet für die Erholung	SE: Sondergebiet für die Erholung	
SO: Sonstige Sondergebiete	SO: Sonstige Sondergebiete	

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung	EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser	PL: Produktion und Logistik
MH: Mehrfamilienhäuser	MH: Mehrfamilienhäuser	WO: Wochenendhäuser
GH: Geschäftshäuser (ein- oder mehrgeschossig)	GH: Geschäftshäuser (ein- oder mehrgeschossig)	FBH: Ferienhäuser
WG: Wohn- und Geschäftshäuser	WG: Wohn- und Geschäftshäuser	FZT: Freizeit- und touristische
BGH: Büro- und Geschäftshäuser	BGH: Büro- und Geschäftshäuser	LP: landwirtschaftliche Produktion
BH: Bürohäuser	BH: Bürohäuser	ASB: Außenbereich

WGFZ.3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ.3: wertrelevante Geschosshäufigkeit

b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b... Grundstücksbreite in Metern
f... Grundstücksfläche in Metern
f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-Zonennummer
SU: Sanierungsgebiet
SB: Sanierungsgebiet
EB: Entwicklungsgebiet

