

Bodenrichtwertkarte Hausen

Stichtag 01.01.2014



Gemeinde:
Obertshausen

Gemarkung:
Hausen

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 01.01.2014.

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 Erschließungszustands, des beetrags- 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 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 / 127-8381
E-Mail: afbheppenheim-gutachterausschuss@hvb.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

95:	Bodenrichtwert in EUR/m ²	
B:	Entwicklungszustand	
	B	Baureifes Land
	E	Baureifungsland
	LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
	SF	sonstige Fläche
ebf:	Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	
	ebf	erschließungsbetrags-kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
	etpfl	erschließungsbetrags-kostenersatzungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
(1255):	Zonennummer	
WA:	Nutzungsart	
	W	Wohnbaufläche
	WA	Allgemeines Wohngebiet
	WB	Besonderes Wohngebiet
	WB	Reines Wohngebiet
	WS	Kleinsiedlungsgebiet
	M	gemischte Baufläche
	MD	Dorfgebiet
	MI	Mischgebiet
	MK	Kerngebiet
	G	gewerbliche Baufläche
	GE	Gewerbegebiet
	GI	Industriegebiet
	S	Sonderfläche
	SE	Sondergebiet für die Erholung
	SO	Sonstige Sondergebiete
	GB	Baufläche für Gemeinbedarf
	LW	Landwirtschaftliche Fläche
	WG	Weingarten
	PG	Private Grünflächen
	KGA	Kleingartenfläche
	FGA	Freizeitartenfläche
	CA	Campingplatz
	SPO	Spezielle Sportplatz, Tennisanlage, u.a.
	SG	Schwimmbad, Scheelanlage, u.a.
	FN	Friedhof
	GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
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
	PL	Produktion und Logistik
	WO	Wohnen
	FEH	Ferienhäuser
	FZT	Freizeit und Tourismus
	LP	Landwirtschaftliche Produktion
	ASB	Außenbereich
WGFZ0,3:	Maß der baulichen Nutzung	
	WGFZ:	wertrelevante Geschossflächenzahl
	b25 f750:	Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
	b.	Grundstücksbreite in Metern
	f.	Grundstückstiefe in Metern
	t.	Grundstückstiefe 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	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung