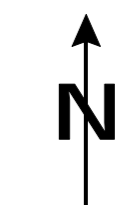


Bodenrichtwertkarte Obertshausen

Stichtag 01.01.2014



**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 01.01.2014.
 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 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 allseitenfrei ausgewiesen.
 Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z.B. Ensembles in historischen Absätzen), 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 Hoppenheim
 Telefon: 06252 / 127-8904
 Telefax: 06252 / 127-8391
 E-Mail: abthoppenheim-gutachterausschuss@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 WGFZ.3 b25 f750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²			
B: Entwicklungszustand	B	Baureifes Land	
	E	Baureifungsland	
	LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	
	SF	sonstige Fläche	
ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	ebf	erschließungsbeitrags-/Anwesenungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
	ebf	erschließungsbeitrags-/Anwesenungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
(1255): Zonennummer			
WA: Nutzungsart	W	Wohnbaufläche	GB
	WA	Allgemeines Wohngebiet	Baufäche für Gemeinbedarf
	WB	Besonderes Wohngebiet	LW
	WR	Reines Wohngebiet	Landwirtschaftliche Fläche
	WS	Kleinwohnungsbau	WG
	M	gemischte Baufläche	PG
	MD	Dortplatz	Kleinrentfläche
	MA	Mischgebiet	FGA
	MK	gewerbliche Baufläche	CA
	GE	Gewerbegebiet	Schwarzfläche
	GI	Industriegebiet	SPO
	S	Sonderbaufläche	Sportplatz, Tennisplätze, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.
	SE	Sondergebiet für die Erholung	sonstige private Flächen
	SO	Sonstige Sonderzone	FH
			Freizeit
			GF
			Gemeindeflächen (kein Bauland)
			Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
			SN
EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung	EFH	Einf- und Zweifamilienhäuser	PL
	MFH	Mehrfamilienhäuser	WO
	GH	Geschäftsbau (Metropostgasse)	FH
	WGH	Wohn- und Geschäftsbau	FZT
	BGH	Büro- und Geschäftsbau	LP
	BH	Bürohäuser	ASB
			Außenbereich
WGFZ.3: Maß der baulichen Nutzung	WGFZ...	wertrelevante Geschoszfächerzahl	
b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	b...	Grundstückbreite in Metern	
	f...	Grundstücktiefe in Metern	
	f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern	

Entwicklungszustand
 B1: Sanierungsgebiet
 SB: Sanierungsgebiet
 EU: Entwicklungsgebiet
 EB: Entwicklungsgebiet

