

Bodenrichtwertkarte Hausen

Stichtag 01.01.2016



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 01.01.2016.
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 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 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
64642 Hagenheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: 06252 / 127-8391
E-Mail: GS-GAA-AltB-HP@fvbg.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 WGFZD.3 b25 f750	
95:	Bodenrichtwert in EUR/m²	
B:	Entwicklungszustand	
B	Baureifes Land	GB Baufäche für Gemeinbedarf
E	Baureifes Land	LW Landwirtschaftliche Fläche
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	WG Weinlagen
SF	sonstige Fläche	F Forstwirtschaftliche Fläche
ebf:	Betrags- und abgaberechtlicher Zustand	
ebf	erschließungsbetrags-/kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	PG Private Grünflächen
ebpf	erschließungsbetrags-/kostenersatzungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	KGA Kleingartenfläche
(1255):	Zonennummer	
WA:	Nutzungsart	
WA	Allgemeines Wohngebiet	GB Baufäche für Gemeinbedarf
WB	Besonderes Wohngebiet	LW Landwirtschaftliche Fläche
WR	Planes Wohngebiet	WG Weinlagen
WVS	Kleinsiedlungsgebiet	F Forstwirtschaftliche Fläche
M	gemischte Baufläche	PG Private Grünflächen
MD	Dorfgebiet	KGA Kleingartenfläche
MI	Mischgebiet	FGA Freizeitanlagenfläche
IKK	Kerngebiet	CA Campingplatz
G	gewerbliche Baufläche	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
GE	Gewerbegebiet	SG sonstige private Flächen
GI	Industriegebiet	PH Friedhof
S	Sonderbaufläche	GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
SE	Sondergebiet für die Erholung	SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
SO	Sonstige Sondergebiete	
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL Produktion und Logistik
MFH	Mehrfamilienhäuser	WO Wochenendhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH Ferienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	FZT Freizeit und Tourismus
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP landwirtschaftliche Produktion
BH	Bürohäuser	ASB Außenbereich
WGFZD.3:	Maß der baulichen Nutzung	
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl	b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
		b... Grundstücksbreite in Metern
		f... Grundstücksfläche in Quadratmetern
Entwicklungs-/Sanierungszusatz		
SU	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
EU	Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	