

Bodenrichtwertkarte Obertshausen

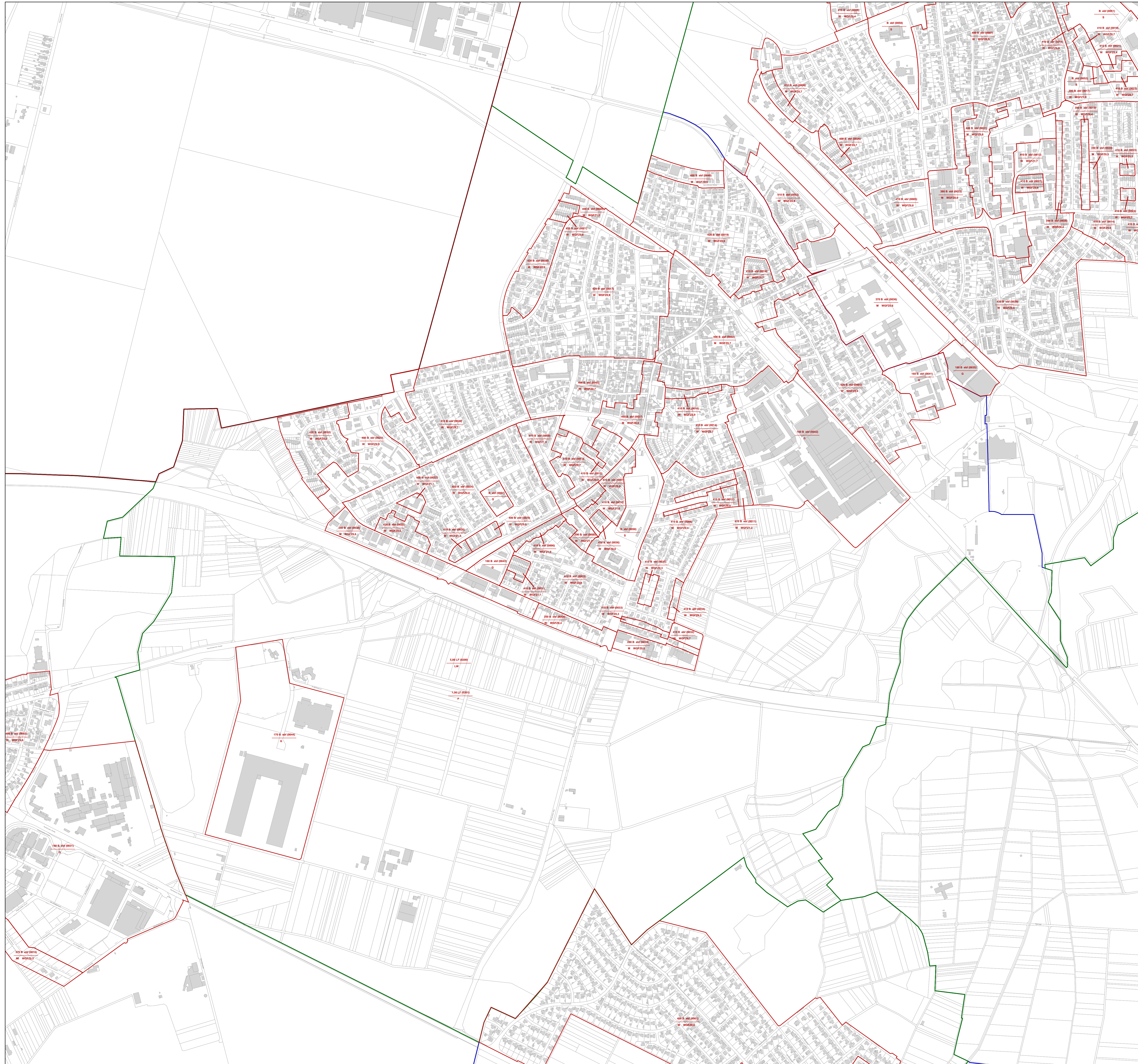
Stichtag 01.01.2016



**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 01.01.2016.
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 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 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 Landschaftsbehörden können wieder 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: GS-GAA-AIB-HP@hvtg.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/m²	
B:	Entwicklungsstatus	
B	Baureifes Land	
E	Besondere Nutzung	
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	
SF	sonstige Fläche	
ebf:	Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	
ebf	entschuldungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
ebf2	entschuldungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
(1255):	Zonennummer	
WA:	Nutzungsart	
W	Wohnbaufläche	GB
WA	Allgemeines Wohngebiet	LW
WB	Besonderes Wohngebiet	WF
WS	Reines Wohngebiet	WG
WS	Kleinstockungsgebiet	WF
M	gemischte Baufläche	PC
MD	Dorfgebiet	PCA
MG	Mischgebiet	PCB
MK	Kerngebiet	CA
Q	sonstige Baufläche	SPO
GE	Gewerbegebiet	SG
GI	Industriegebiet	SP
S	Sonderfläche	PH
SE	Sondergebiet für die Erholung	GF
SD	Sondergebiet für die Erholung	SN
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL
MFH	Mehrfamilienhäuser	WV
GH	Geschäftshäuser (mehrfachzweckig)	FH
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	FZT
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP
BA	Außenbereich	ASB
WGFZ0,3:	Maß der baulichen Nutzung	b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
WGFZ	normale Geschossflächenzahl	b
		L
		L
		L
Entwicklungsstatus		
SU	Sanierungsunbeeinträchtigter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
SB	Sanierungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
EU	Entwicklungsunbeeinträchtigter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
EB	Entwicklungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	