

Bodenrichtwertkarte Rodau

Stichtag 01.01.2018



Gemeinde:
Groß-Bieberau

Gemarkung:
Rodau

Maßstab 1 : 5.000



Erläuterung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Landkreises Darmstadt-Dieburg nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2018.

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 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 Landkreises Darmstadt-Dieburg

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: 06252 / 127-8391
E-Mail: GS-GAA-AFB-HP@hvb.g-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: Entwicklungszustand

B Baureifes Land

E Bauwartungsland

LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft

SF sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebpf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart

W Wohnbaufläche

WA Allgemeines Wohngebiet

WB Besondere Wohngebiete

WR Reines Wohngebiet

WS Kleinsiedlungsgebiet

M gemischte Baufläche

MD Dorfgebiet

MI Mischgebiet

MK Kerngebiet

G gewerbliche Baufläche

GE Gewerbegebiet

GI Industriegebiet

S Sonderbaufläche

SE Sondergebiet für die Erholung

SO Sonstige Sondergebiete

GB: Baufläche für Gemeinbedarf

GB Baufläche für Gemeinbedarf

LW Landwirtschaftliche Fläche

WG Weingarten

F Forstwirtschaftliche Fläche

PG Private Grünflächen

KGA Kleingartenfläche

FGA Freizeitanlagenfläche

CA Campingplatz

SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennisplätze, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)

SG sonstige private Flächen

FH Friedhof

GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)

GF 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 Wochenendhäuser

FEH Ferienhäuser

FZT Freizeit und Touristik

LP landwirtschaftliche Produktion

ASB Außenbereich

WGfZ0,3: Maß der baulichen Nutzung

WGfZ... wertrelevante Geschossflächenzahl

b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks

b... Grundstücksbreite in Metern

L... Grundstücksbreite in Metern

f... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszusatz

SU Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EU Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung