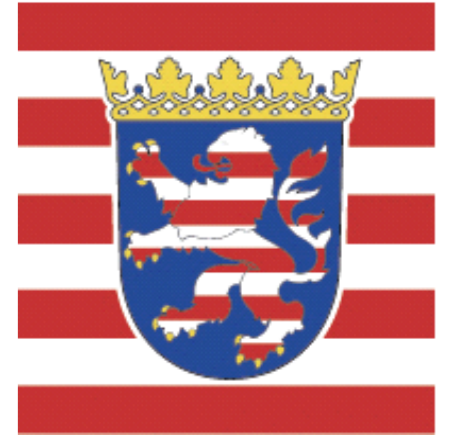


Bodenrichtwertkarte Falken-Gesäß

Stichtag 01.01.2020

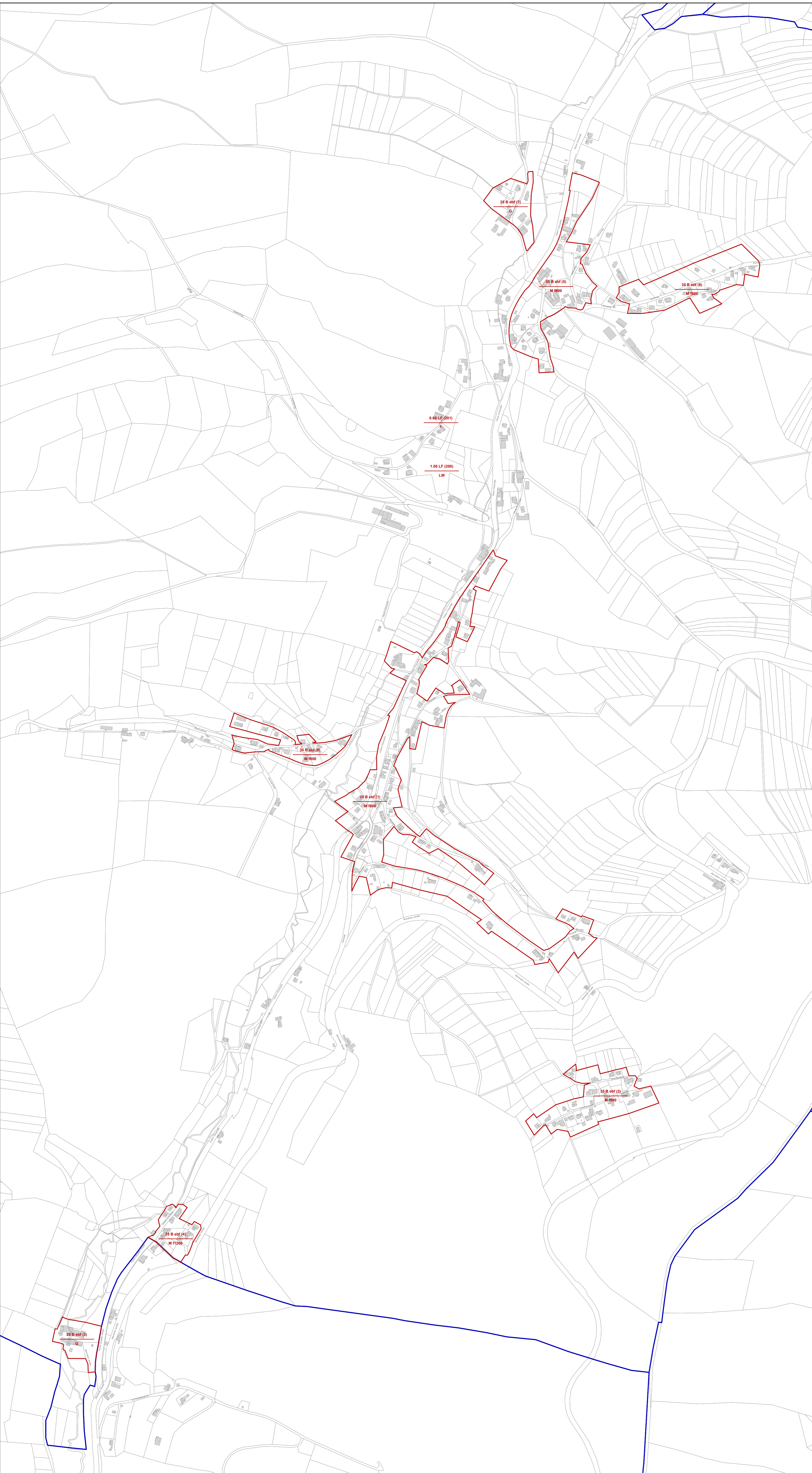
HESSEN



Gemeinde:
Oberzent

Gemarkung:
Falken-Gesäß

Maßstab 1 : 5.000



Erläuterung der Bodenrichtwerte
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der Ausführungsverordnung zum Baugesetzbuch (BauGB-AV) jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2020
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 Antragsberechtigten 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 der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises
Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6, 64646 Heppenheim, Telefon: 06252 / 127-8904, Telefax: +49 (611) 32760-5390, E-Mail: GS-GAA-AfB-HP@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 WGFZ0,3 b25 f750
95: Bodenrichtwert in EUR/m²
B: Entwicklungszustand
B: Baureifes Land
E: Bauverursachungsland
LF: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF: sonstige Fläche
ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand
ebf: erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebf: erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer
WA: Nutzungsart
W: Wohnbaufläche
WA: Allgemeines Wohngebiet
WB: Besonderes Wohngebiet
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
SK: Anbaufläche für Sonderkulturen
GB: Baufläche für Gemeinbedarf
LW: Landwirtschaftliche Fläche
WG: Weinbergen
F: Forstwirtschaftliche Fläche
EGA: Erwerbseigenbaufläche
RG: Private Grünflächen
KGA: Kleingartenfläche
FGA: Freizeitanlagenfläche
CA: Campingplatz
SPO: Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.ä.)
SG: sonstige private Flächen
FH: Friedhof
GF: Gemeinbedarfsflächen (kein Bauanteil)
SN: Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.ä.)

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
EKZ: Einkaufszentren
PL: Produktion und Logistik
WO: Wochenendhäuser
FEH: Ferienhäuser
FTZ: Freizeit und Tourismus
LP: landwirtschaftliche Produktion
ASB: Außenbereich
LAD: Läden (eingeschlossen)

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ...: wertrelevante Geschossflächenzahl
b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b...: Grundstücksbreite in Metern
L...: Grundstückslänge in Metern
L...: Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-Beurteilungszusatz
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