

Bodenrichtwertkarte Unter-Sensbach

Stichtag 01.01.2020

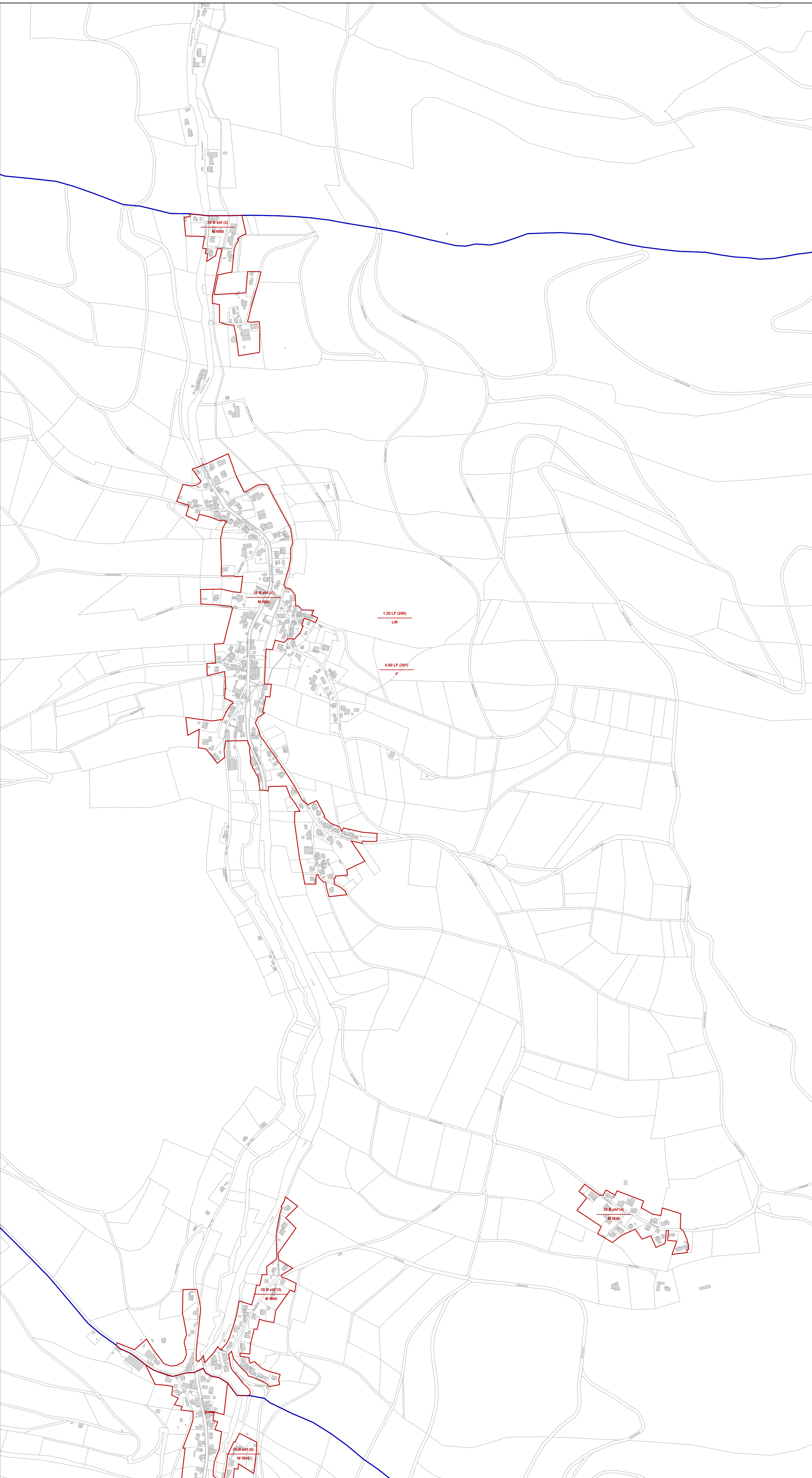
HESSEN



Gemeinde:
Oberzent

Gemarkung:
Unter-Sensbach

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 Immobilienvermittlungsverordnung 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 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 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@hvbj.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 Bauerwartungsland
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebfF erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA:	Nutzungsart	GB:	Baufläche für Gemeinbedarf
W	Wohnbaufläche	LW	Landwirtschaftliche Fläche
WA	Allgemeines Wohngebiet	WG	Weingarten
WB	Besonderes Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
WR	Reines Wohngebiet	EGA	Erwerbsgartenbaufläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet	PG	Private Grünflächen
M	gemischte Baufläche	RGA	Reinigerliche Fläche
MD	Dorfgebiet	FGA	Freizeitgarterfläche
MI	Mischgebiet	CA	Campingplatz
MK	Kerngebiet	SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
G	gewerbliche Baufläche	SG	Sonstige private Flächen
GE	Gewerbegebiet	FH	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
GI	Industriegebiet	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
S	Sonderbaufläche		
SE	Sondergebiet für die Erholung		
SO	Sonstige Sondergebiete		
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen		

EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung	PL:	Produktion und Logistik
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	WO	Wochenendhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser	FEH	Ferienhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FZT	Freizeit- und Touristik
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	ASB	Außenbereich
BH	Bürohäuser	LAD	Läden (eingeschossig)
EKZ	Einzelzentren		

WGFZ0,3:	Maß der baulichen Nutzung	b25 f750:	Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl	b...	Grundstückstiefe in Metern
		f...	Grundstücktiefe in Metern
		L...	Grundstücktiefe in Quadratmetern

Entwicklungs-Beitragungsstatus
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