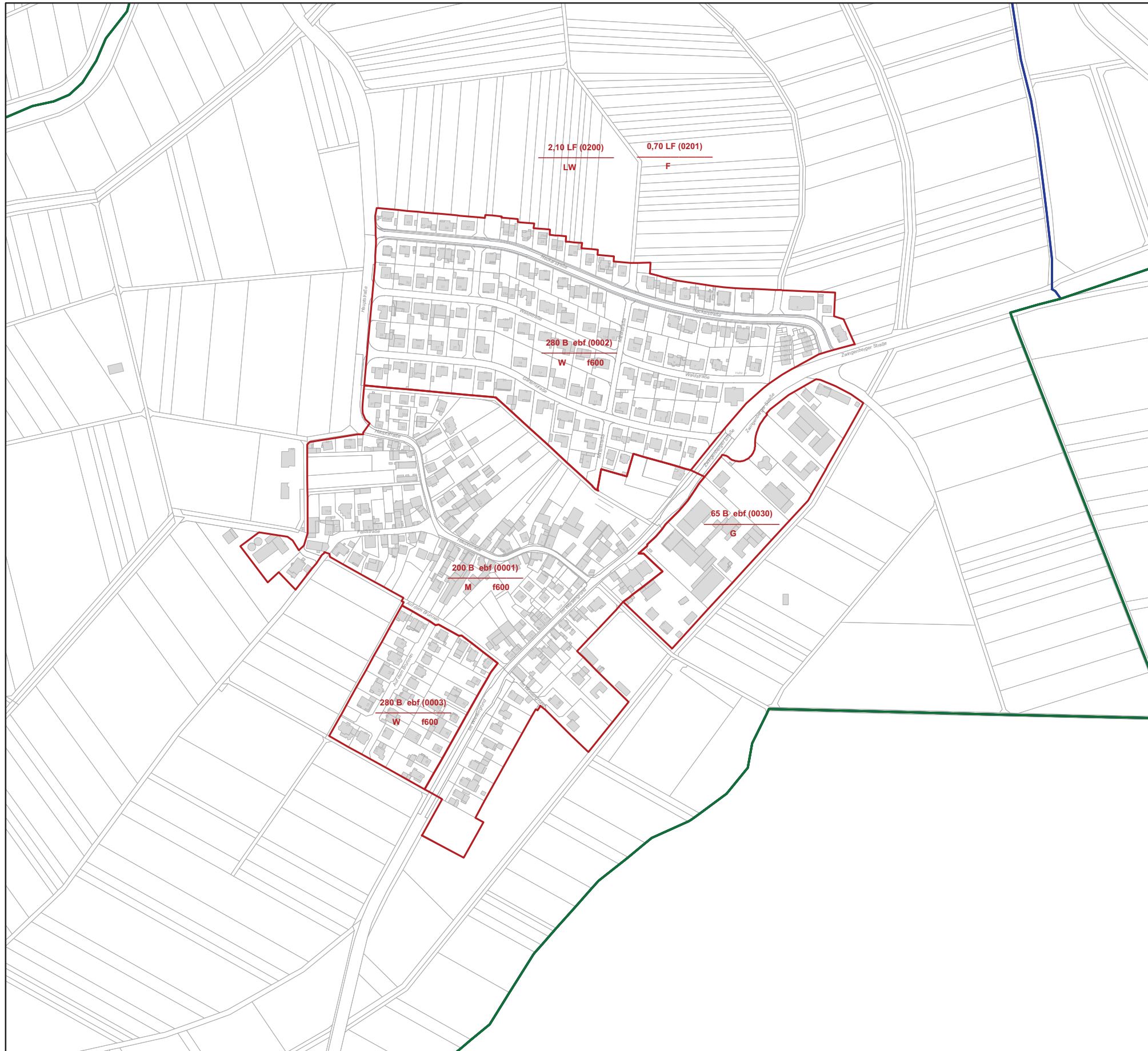


Bodenrichtwertkarte Rodau

Stichtag 01.01.2018



Gemeinde:
Zwingenberg

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 Kreises Bergstraße 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 Kreises Bergstraße

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/m ²	
B:	Entwicklungszustand	
B	Baureifes Land	LW
E	Bauenwartungsland	LW
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	WG
SF	sonstige Fläche	F
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	GB
WA	Allgemeines Wohngebiet	Baufläche für Gemeinbedarf
WB	Besonderes Wohngebiet	LW
WR	Reines Wohngebiet	Landwirtschaftliche Fläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet	WG
M	gemischte Baufläche	F
MD	Dorfgebiet	FG
MI	Mischgebiet	Private Grünflächen
MK	Kerngebiet	KGA
G	gewerbliche Baufläche	Freizeitgartenfläche
GE	Gewerbegebiet	FGA
GI	Industriegebiet	CA
S	Sonderbaufläche	Campingplatz
SE	Sondergebiet für die Erholung	SPO
SO	Sonstige Sondergebiete	Sportfläche (Sportplatz, Tennisfläche, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
		SG
		sonstige private Flächen
		FH
		Friedhof
		GF
		Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
		SN
		Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL
MFH	Mehrfamilienhäuser	Produktion und Logistik
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	WO
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	Feierhäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	FZT
BH	Bürohäuser	Freizeit und Touristik
		LP
		landwirtschaftliche Produktion
		ASB
		Außenbereich
WGFZ0,3:	Maß der baulichen Nutzung	
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl	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	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung	