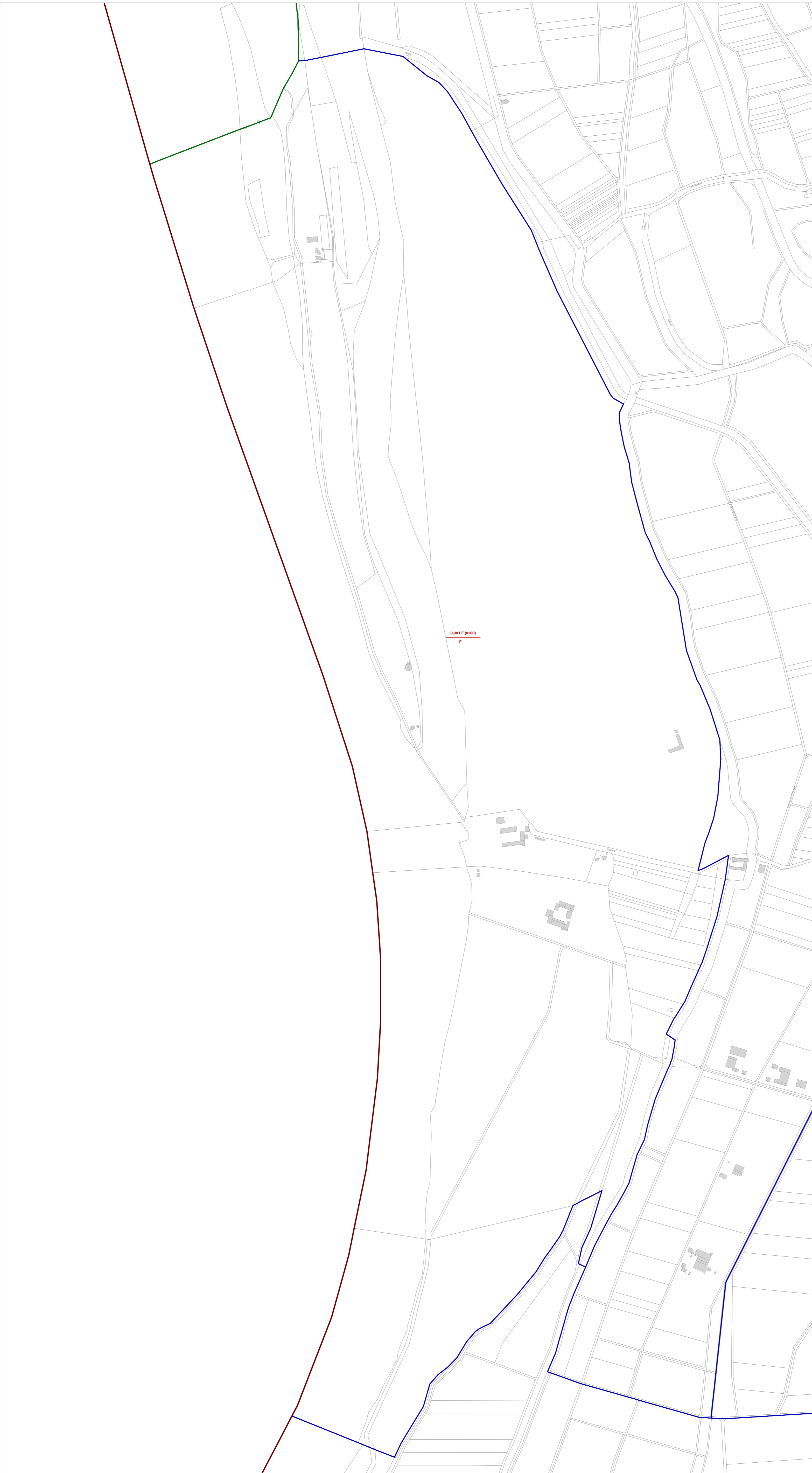


Bodenrichtwertkarte Treburer Auen

Stichtag 01.01.2016

HESSEN



Gemeinde:
Trebur

Gemarkung:
Treburer Auen

Maßstab 1 : 5.000

Erläuterung der Bodenrichtwerte

Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Groß-Gerau 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 Verhältnisse 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 Groß-Gerau

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
64646 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: 06252 / 127-8901
E-Mail: GS-GAA-ARB-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 WGFZ.3 b25 1750

Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand
B Baureifes Land
E Bauerwartungsland
LF Fläche der Landwirtschaft und Forstwirtschaft
SF sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbetragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebf1 erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebf2 erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbetragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart
W Wohnbaufläche
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besondere Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
WS Kleinsiedlungsgebiet
M Mischgebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
S Sonderbaufläche
SE Sondergebiet für die Erholung
SO Sonstige Sondergebiete

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

WGFZ.3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ... wertrelevante Geschosflächenzahl

b25 1750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b... Grundstücksbreite in Metern
1... Grundstückstiefe in Metern
1... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszustand

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