

Bodenrichtwertkarte Nieder-Modau

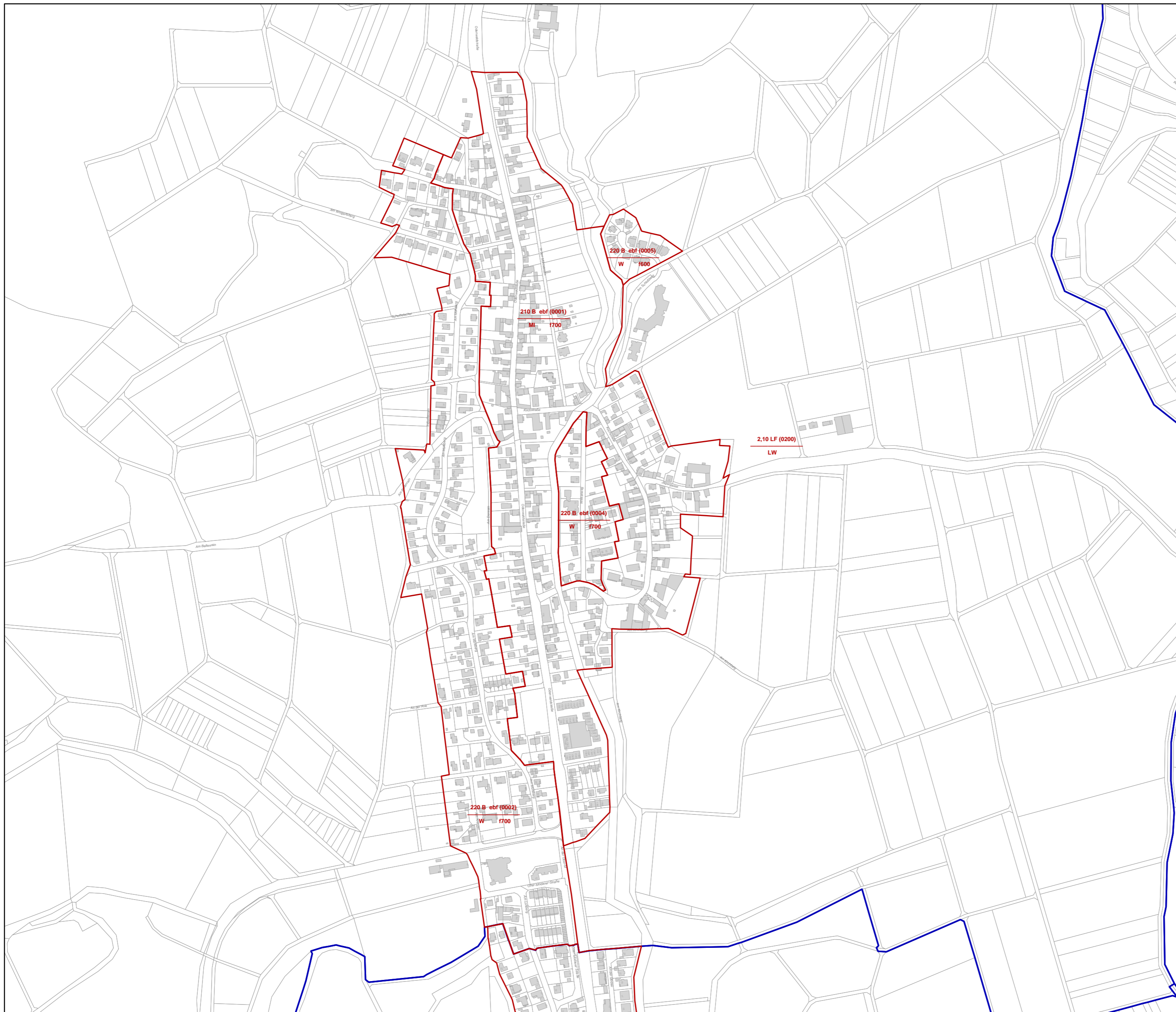
Stichtag 01.01.2012



**Gemeinde:
Ober-Ramstadt**

**Gemarkung:
Nieder-Modau**

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 01.01.2012.

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 alltagsfrei 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: Tiergartenstraße 7b
64648 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-213
Telefax: 06252 / 127-217
E-Mail: abheppenheim-gutachterausschuss@hvbv.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 WGF20,3 b25 f750

95:	Bodenrichtwert in EUR/m ²	
B:	Entwicklungszone	
B	Baureifes Land	
E	Bauernwartungsland	
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	
SF	sonstige Fläche	
ebf:	beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
ebpf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
(1255):	Zonennummer	
WA:	Nutzungsart	
WA	Wohnbaufläche	GB
WB	Allgemeines Wohngebiet	LW
WB	Besonderes Wohngebiet	LW
WR	Reines Wohngebiet	WG
WS	Kleinsiedlungsgebiet	WG
M	gemischte Baufläche	KGA
MD	Dorfgebiet	PC
MI	Mischgebiet	KGA
MK	Kerngebiet	FGA
G	gewerbliche Baufläche	CA
GE	Gewerbegebiet	SPO
GI	Industriegebiet	SPO
S	Sonderbaufläche	SG
SE	Sondergebiet für die Erholung	FH
SO	Sonstige Sondergebiete	GF
		SN
		SN
		Windpark, u.a.)
EFH:	Ergänzung zur Art der Nutzung	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL
MFH	Mehrfamilienhäuser	WO
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	FZT
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP
BH	Bürohäuser	LP
		ASB
		Außenbereich
WGF20,3:	Maß der baulichen Nutzung	
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl	b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
		b... Grundstücksbreite in Metern
		f... Grundstückstiefe in Metern
		f... 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 Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
 EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung