

Bodenrichtwertkarte Ober-Ramstadt

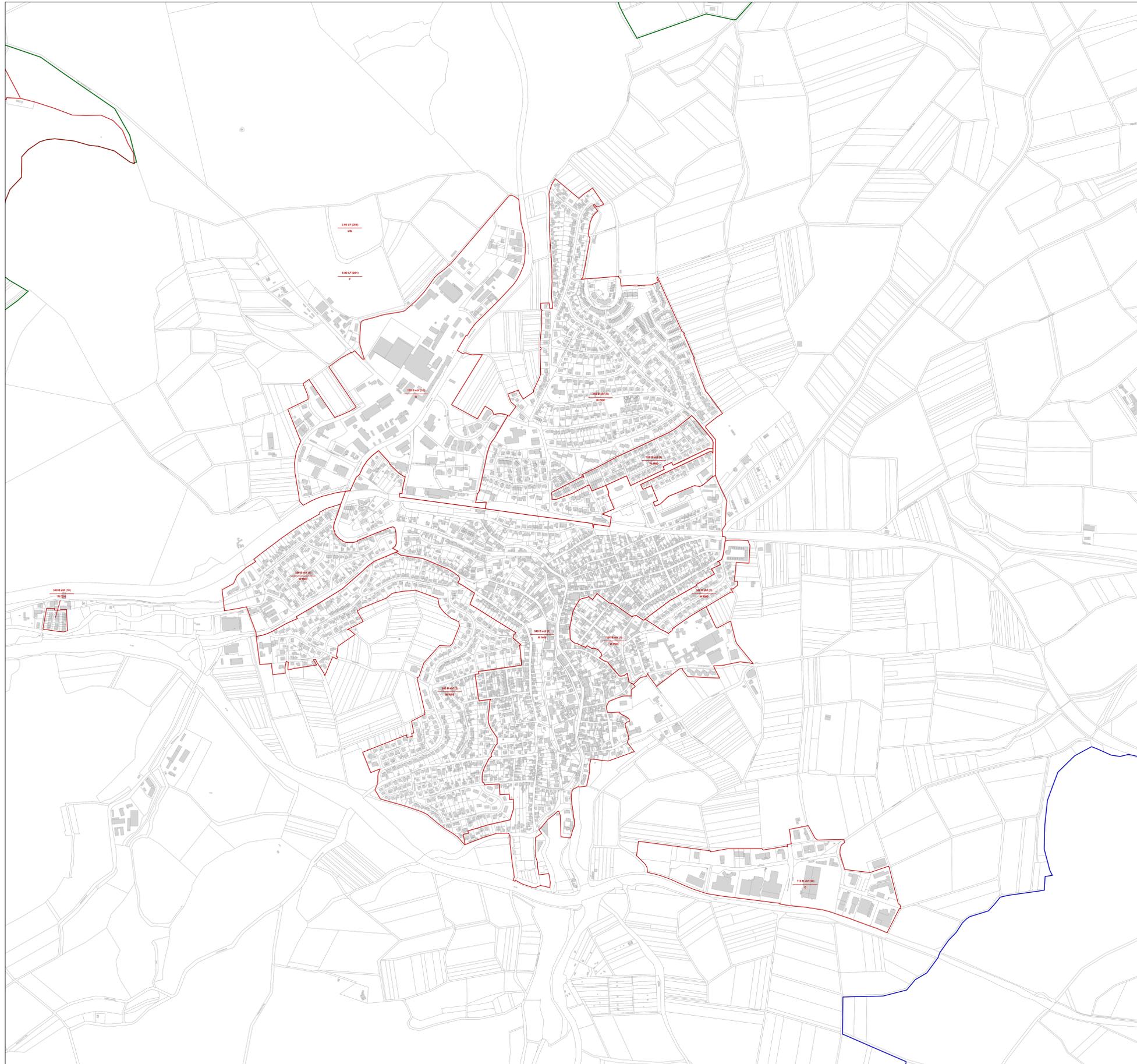
Stichtag 01.01.2020



Gemeinde:
Ober-Ramstadt

Gemarkung:
Ober-Ramstadt

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 (§ 193 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagerwert 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 betriebs- 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 Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert beantragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitsfrei 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 / 127-6904
Telefax: +49 (0) 611 321760 - 5300
E-Mail: GS-GAA-AFB-HP@hvbg.hessen.de

Der Bodenrichtwert wird mit seiner Begrenzungslinie (Bodenrichtwertzone) sowie mit seinen wertbestimmenden 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 1750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

B: Entwicklungszustand
B: Baureifes Land
E: Bauverursachungsland
LF: Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF: sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgabeneutraler Zustand
ebf: entscheidungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
etpf: entscheidungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA:	Nutzungsart	GB:	Bauliche für Gemeinbedarf
WA	Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
WB	Besonderes Wohngebiet	WG	Waldgebiet
WR	Reines Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
WS	Niemandslandgebiet	EGA	Energieerzeugerfläche
M	gemischte Baufläche	PG	Private Grünfläche
MD	Ordnungsgebiet	KGA	Kleingartenfläche
MI	Mischgebiet	FKA	Freizeitanlage
MA	Kerngebiet	CA	Campingplatz
GI	gewerbliche Baufläche	SPO	Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
GE	Gewerbegebiet	SPD	Sportplatz (privat)
GI	Industriegebiet	FR	Freizeitanlage (kein Bauland)
S	Sondergebiet	GF	Gemeinschaftsflächen (kein Bauland)
SE	Sondergebiet für die Erholung	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
SD	Sonstige Sondergebiete		
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen		

EFH: Erhebung zur Art der Nutzung
EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser
WFH: Mehrfamilienhäuser
GH: Geschäftskäuser (mehrgeschossig)
FZT: Freizeit- und Geschäftskäuser
BGH: Büro- und Geschäftskäuser
ABW: Außenbereich
EKZ: Einkaufszentren

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ: wertbestimmende Geschäftszweckzahl

b25 1750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b: Grundstücksbreite in Metern
l: Grundstückslänge in Metern
f: Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs- und Sanierungszustand
SU: Sanierungsgebietlicher Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuzurichtung
SB: Sanierungsgebietlicher Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuzurichtung
EU: Entwicklungsgebietlicher Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuzurichtung
EB: Entwicklungsgebietlicher Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuzurichtung