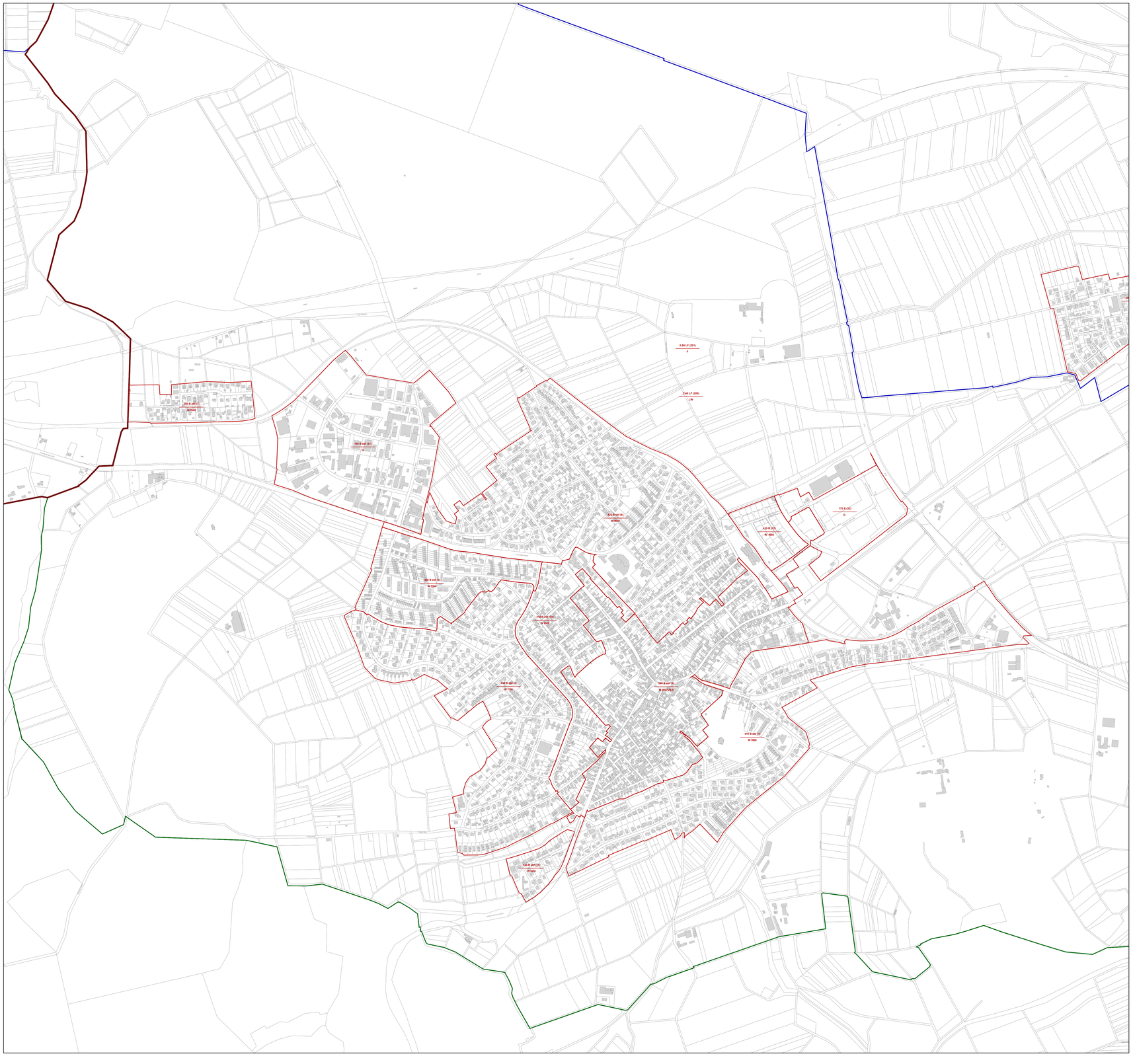
Bodenrichtwertkarte Roßdorf
Stichtag 01.01.2020



HESSEN

Gemeinde:
Roßdorf

Gemarkung:
Roßdorf

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 (§ 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 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@vbg.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 abgabenrechtlicher Zustand
- ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz
- ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart
- W Wohnbaufläche
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- M gemischte Baufläche
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- G gewerbliche Baufläche
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- S Sonderbaufläche
- SE Sondergebiet für die Erholung
- SO Sonstige Sondergebiete
- SK Anbaufläche für Sonderkulturen
- GB Baufläche für Gemeinbedarf
- LW Landwirtschaftliche Fläche
- WG Weingarten
- F Forstwirtschaftliche Fläche
- EGA Erwerbsgartenanbaufläche
- PG Private Grünflächen
- KGA Kleingartenfläche
- FGA Freizeitgartenfläche
- CA Campingplatz
- SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, 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
- MFH Mehrfamilienhäuser
- GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
- WGH Wohn- und Geschäftshäuser
- BGH Büro- und Geschäftshäuser
- BH Bürohäuser
- EKZ Einkaufszentren
- PL Produktion und Logistik
- WO Wochenendhäuser
- FEH Ferienhäuser
- FZT Freizeit und Touristik
- LP landwirtschaftliche Produktion
- ASB Außenbereich
- LAD Läden (eingeschossig)

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung
- WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl

b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
- b... Grundstückstiefe in Metern
- t... Grundstückstiefe 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 Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung
- EB Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung