

# Bodenrichtwertkarte Roßdorf

## Stichtag 01.01.2018



**Gemeinde:**  
**Roßdorf**

**Gemarkung:**  
**Roßdorf**

**Maßstab 1 : 5.000**



**Erfürterung 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 01.01.2018.  
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 abgaberechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert beantragen.  
Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich alllastenfrei 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 Landschaftsbehörden 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: Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
Telefax: 06252 / 127-8331  
E-Mail: GS-GAA-AIB-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 WGFZ0,3 b25 f750**

95:	Bodenrichtwert in EUR/m²
B:	Entwicklungsstand
B	Baureifes Land
E	Besondere Nutzung
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF	sonstige Fläche
ebf:	Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand
ebf	erschließungsbeitrags-, kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebf	erschließungsbeitrags-, kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
(1255):	Zonennummer
WA:	Nutzungsart
W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
WS	Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
M	gemischte Baufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
O	sonstige öffentliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche
SE	Sondergebiet für die Erholung
SD	Sonstige Sondergebiete
GB	Baufläche für Gemeinbedarf
LW	Landwirtschaftliche Fläche
WG	Wäldern
FGA	Forstgenossenschaftliche Fläche
PG	Private Grünflächen
KGA	Kleingartenfläche
FGA	Forstgenossenschaftliche Fläche
CA	Campingplatz
SG	Sonstige Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
SFO	Sonstige private Flächen
GF	Darmstadt-Dieburg (kein Bauplatz)
GF	Freizeit
SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
EFH:	Eingliederung zur Art der Nutzung
EZH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BI	Außenbereich
PL	Produktion und Logistik
WO	Wohnbereich
FH	Ferienhäuser
FZT	Freizeit und Touristik
LP	landwirtschaftliche Produktion
ASB	Außenbereich
WGZ0,3:	Maß der baulichen Nutzung
WGZ:	wertrelevante Geschosshöhe
b25 f750:	Asmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b:	Grundstückshöhe in Metern
f:	Grundstückshöhe in Quadratmetern

**Entwicklungs- und Sanierungszustat**  
SU Sanierungsunbeeinträchtigter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
SB Sanierungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EU Entwicklungsunbeeinträchtigter Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung  
EB Entwicklungsbeeinträchtigter Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung