

Bodenrichtwertkarte Froschhausen

Stichtag 01.01.2020



Gemeinde:
Seligenstadt

Gemarkung:
Froschhausen

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. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

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 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 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 / 127-5904
Telefax: +49 (611) 32760 - 5390
E-Mail: GS-GAA-ARB-HP@hvb.g.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 obf (1255)

WA EFH WGF20,3 b25 1750

95: Bodenrichtwert in EUR/m²

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

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
ebf erschließungsbeitragsfrei-kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebf erschließungsbeitragsfrei-kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart

W Wohnbaufläche
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besondere Wohngebiet
WR Reines Wohngebiet
WS Kernsiedlungsgebiet
M gemischte Baufläche
MD Dörflerort
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
G gewerbliche Baufläche
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
SE Sondergebiet für die Erholung
SO Sonstige Sondergebiete
SK Anbaufläche für Sonderkulturen

GB Baulfläche für Gemeinbedarf
LW Landwirtschaftliche Fläche
WG Wein- und Obstbau
F Forstwirtschaftliche Fläche
EGA Erwerbsgartenbaufläche
PG Private Grünflächen
KGA Kleingartenfläche
FGA Freizeitanlagenfläche
CA Campingplatz
SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbecken, Spielanlage, u.a.)
SG sonstige private Flächen
FH Friedhof
GF Gemeinbedarfflächen (kein Bauland)
SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH Mehrfamilienhäuser
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
VGH Wohn- und Geschäftshäuser
BGH Büro- und Geschäftshäuser
BLB Bürohaus
EKZ Einkaufszentren

PL Produktion und Logistik
WO Wochenendhäuser
FEH Ferienhäuser
FZT Freizeit- und Tourismus
LP landwirtschaftliche Produktion
ASB Außenbereich
LAZ Länd (mehrgeschossig)

WGF20,3: Maß der baulichen Nutzung

b... Grundstücksbreite in Metern
WGF2... weitere relevante Geschossflächenzahl

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

Entwicklungs-/Sanierungszustand:
SU Sanierungsbeeinflusster 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