

Bodenrichtwertkarte Zellhausen

Stichtag 01.01.2018



**Gemeinde:
Mainhausen**

**Gemarkung:
Zellhausen**

Maßstab 1 : 5.000



Erläuterung der Bodenrichtwerte
 Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Offenbach 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 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 attesterfrei 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 Kreises Offenbach
 Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
 64646 Hagenbach
 Telefon: 06252 / 127-8904
 Telefax: 06252 / 127-8391
 E-Mail: GS-GAA-AB-HF@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 WGFZ.3 b25 f750	
95:	Bodenrichtwert in EUR/m²		
B:	Entwicklungsstatus		
B	Baureifes Land	GB	Baulfläche für Gemeinbedarf
E	Bauwartungsland	WG	Landwirtschaftliche Fläche
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	F	Forstwirtschaftliche Fläche
SF	sonstige Fläche	PG	Private Grünflächen
ebf:	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	KGA	Kleingartenfläche
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	CA	Campingplatz
ebf	erschließungsbeitrags-/kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennisanlage, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
(1255):	Zonennummer	SG	sonstige private Flächen
WA:	Nutzungsart	FI	Friedhof
W	Wohnbauliche	GF	Gemeinbedarfsfächen (kein Bauland)
WA	Allgemeines Wohngebiet	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
WS	Besonderes Wohngebiet	PL	Produktion und Logistik
WR	Reines Wohngebiet	WO	Wohnwandhäuser
WS	Kleinrentingebiet	FEH	Ferienhäuser
M	gemischte Baulfläche	FZT	Freizeit- und Touristik
MD	Dorfgebiet	LP	landwirtschaftliche Produktion
M	Mischgebiet	ASB	Außenbereich
MK	Kerngebiet		
G	gewerbliche Baulfläche		
GE	Gewerbegebiet		
SI	Industriegebiet		
S	Sonderbaulfläche		
SE	Sondergebiet für die Erholung		
SO	Sonstige Sondergebiete		
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		
WGFZ.3:	Maß der baulichen Nutzung	b25 f750:	Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
WGFZ.3	wertespannende Geschossflächenzahl	2...	Grundstückbreite in Metern
		1...	Grundstücktiefe in Metern
		f...	Grundstückfläche 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	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung		
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung		