

Bodenrichtwertkarte Groß-Umstadt

Stichtag 01.01.2016



Gemeinde:
Groß-Umstadt

Gemarkung:
Groß-Umstadt

Maßstab 1 : 5.000



Erläuterung 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 01.01.2016.
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 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 Landschaftsbehörden können wieder 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/m ²		
B: Entwicklungszustand	B	Baureifes Land
	E	Baureifes Land
	LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
	SF	sonstige Fläche
ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	ebf	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsabhängig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
	ebf	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsabhängig 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
	Q	gewerbliche Baufläche
	GE	Gewerbegebiet
	GI	Industriegebiet
	S	Sonderbaufläche
	SE	Sondergebiet für die Erholung
	SD	Sondergebiet für die Erholung
	SB	Sonderbaufläche
	GB	Baufläche für Gemeinbedarf
	LW	Landwirtschaftliche Fläche
	WF	Forstwirtschaftliche Fläche
	WG	Forstwirtschaftliche Fläche
	PC	Private Grünflächen
	PGA	Kleingartenfläche
	FGA	Freizeitanlagenfläche
	CA	Campingplatz
	SPO	Sportplatz (Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
	SG	Sonstige private Flächen
	PH	Freizeitanlagen (Bau Bauart)
	GF	Freizeitanlagen (Bau Bauart)
	SN	Sondernutzungsflächen (Sonderanlage, 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
	BA	Außenbereich
	PL	Produktion und Logistik
	WO	Wohnbereich
	FH	Ferienhäuser
	FZT	Freizeit und Touristik
	LP	landwirtschaftliche Produktion
	ASB	Außenbereich
WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung	b	b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
WGFZ: wertrelevante Geschossflächenzahl	b	Grundstückfläche in Metern
	f	Grundstückfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszustand
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