

Bodenrichtwertkarte Alsbach

Stichtag 01.01.2020



Gemeinde:
Alsbach-Hähnlein

Gemarkung:
Alsbach

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 betrags- und abgaberechtl. Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragsberechtigten 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 Bauplanung, 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-AIB-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 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: Betrags- und abgaberechtl. Zustand
ebf entschuldigungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf entschuldigungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebpf entschuldigungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart	GB: Bauliche für Gemeinbedarf
W Wohnfläche	LW Landwirtschaftliche Fläche
WA Allgemeines Wohngebiet	WG Weingärten
WB Besondere Wohngebiet	F Forstwirtschaftliche Fläche
WR Reines Wohngebiet	EGA Erwerbsgartenbaubauliche
WS Kleinsiedlungsgebiet	PG Private Grünflächen
M gemischte Baulfläche	KGA Kleingartenfläche
MD Dorfgebiet	FGA Freizeigartenfläche
M Kleingartengebiet	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennisanlage, Schwimmbad, Sportanlage, u.a.)
MK Kerngebiet	SG sonstige private Flächen
GA gewerbliche Baulfläche	FN Friedhof
GE Gewerbegebiet	GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
GI Industriegebiet	SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
S Sonderbaufläche	
SE Sondergebiet für die Erholung	
SD Sonstige Sondergebiete	
SK Anbaufläche für Sonderkulturen	

EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung	PL: Produktion und Logistik
EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	WO Wohnen/Arbeiten
MFH Mehrfamilienhäuser	FEH Ferienhäuser
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FZT Freizeit- und Tourismus
WHH Wohn- und Geschäftshäuser	LP landwirtschaftliche Produktion
BGH Büro- und Geschäftshäuser	ASL Außenbereich
BL Bürohäuser	LAD Läden (mehrgeschossig)
EKZ Einkaufszentren	

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung
z... wertrelevante Geschosshöhezahl
L... Grundstückshöhe in Metern
L... Grundstücktiefe in Metern
L... Grundstücksfläche in Quadratmetern

b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
z... Grundstückshöhe in Metern
L... Grundstücktiefe in Metern
L... Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungsstatus
SB Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne 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