

Bodenrichtwertkarte Egelsbach

Stichtag 01.01.2018



Gemeinde:
Egelsbach

Gemarkung:
Egelsbach

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 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 Bauleitung, 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 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-8504
Telefax: 06252 / 127-8531
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: Entwicklungszustand
B Baureifes Land
E Baureifungsland
LF Fläche der Landwirtschaft und Forstwirtschaft
GF sonstige Fläche

ebf: Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabengründlich nach Kommunalabgabengesetz
ebf erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabengründlich nach Kommunalabgabengesetz

(1255): Zonennummer

WA: Nutzungsart
W Wohnfläche
WA Allgemeines Wohngebiet
WB Besondere Wohngebiet
WS Wohngebiet
M Kleinsiedlungsgebiet
MI Mischgebiet
MD Dorfgebiet
MK Kleingarten
Q Sonstige Fläche
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
S Sondergebiet für die Erholung
SE Sondergebiet für die Erholung
SO Sonstige Sondergebiete

GB: Bauliche für Gemeinbedarf
LW Landwirtschaftliche Fläche
WG Wohngebiet
F Freizeitanlage
PG Private Grünflächen
KGA Kleingartenfläche
FGA Freizeitanlage
CA Campingplatz
SQ Sonstige Grünfläche
SC Sonstige Grünfläche
FI Freizeitanlage
GF Freizeitanlage
SN Sonstige Grünfläche

EPH: Ergänzung zur Art der Nutzung
EPH Ein- und Zweifamilienhäuser
EPH Mehrfamilienhäuser
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH Wohn- und Geschäftshäuser
BGH Büro- und Geschäftshäuser
BH Außenbereich

PL: Produktion und Logistik
WO Wohngebiet
FEH Ferienhäuser
FTZ Freizeit und Tourismus
LP Landwirtschaftliche Produktion
AB Außenbereich

WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung
WGFZ0,3 wohnwertschöpfende Geschosshöhezahl

b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b Grundstücksfläche in Metern
f Grundstücksfläche in Quadratmetern

Entwicklungs-/Sanierungszustat
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