

Bodenrichtwertkarte Seligenstadt

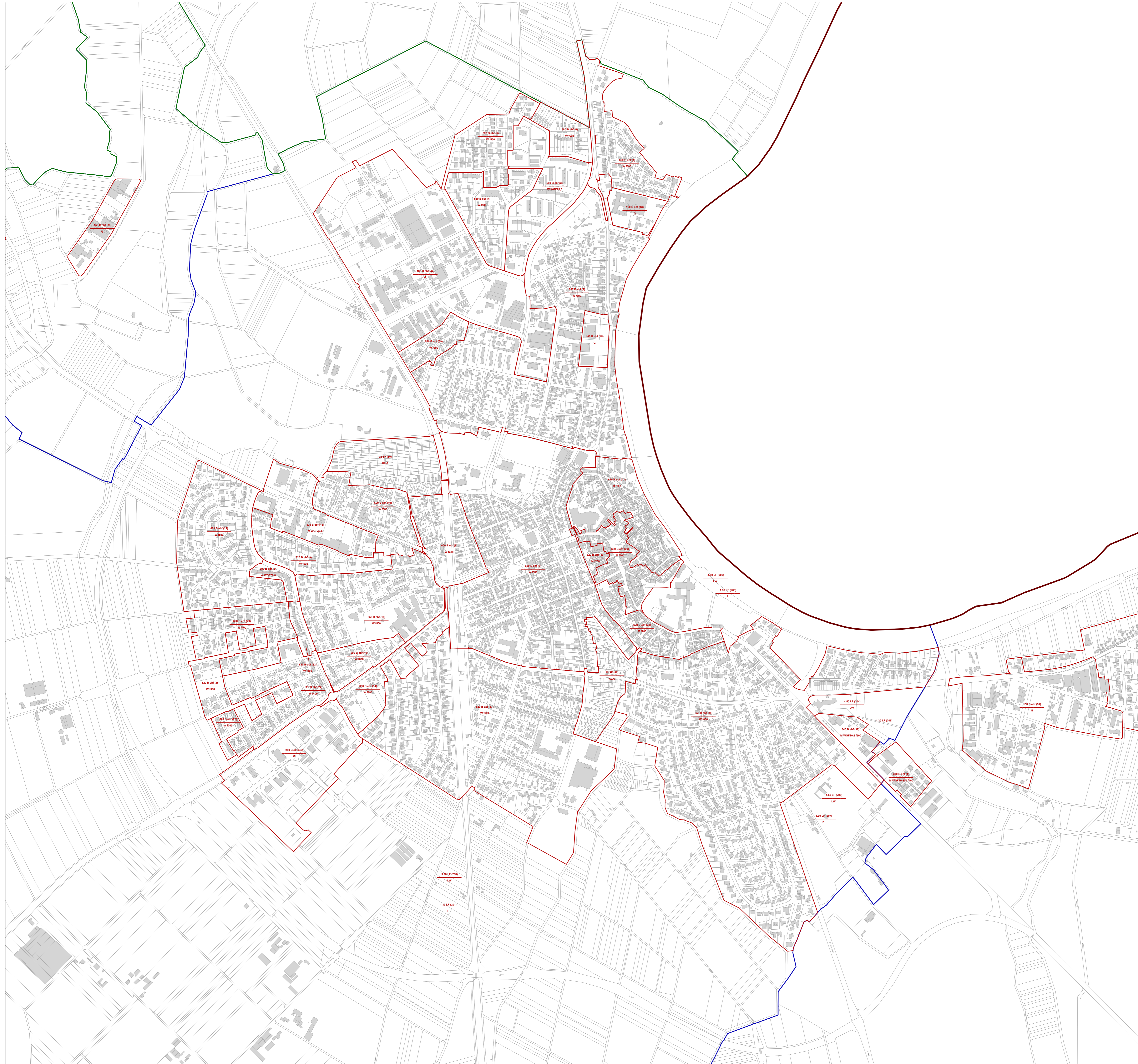
Stichtag 01.01.2020



**Gemeinde:
Seligenstadt**

**Gemarkung:
Seligenstadt**

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 (§ 193 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagerwert 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 Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Immobilienwerte über den Verkehrswert beantragen.
 Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich allseitsfrei 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, dem Baugenehmigungs- oder den Landschaftsbehörden 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 / 127-8900
 Telefax: +49 (0) 611 32170 - 5300
 E-Mail: GS-GAA-AIB-HP@ivbg.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 1750

95: Bodenrichtwert in EUR/m ²		
B: Entwicklungszustand		
B: Baureifes Land		
E: Bauverwaltungspland		
LF: Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
SF: sonstige Fläche		
ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand		
ebf: entscheidungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
ebf: entscheidungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
(1255): Zonennummer		
WA: Nutzungsart		
WA: Wohnfläche	GB:	Baufläche für Gemeinbedarf
WA: Allgemeines Wohngebiet	LW:	Landwirtschaftliche Fläche
WA: Besondere Wohngebiet	WG:	Waldgebiet
WA: Reines Wohngebiet	FR:	Forstwirtschaftliche Fläche
WA: Nebenwohngelände	EG:	Energieerzeugerfläche
WA: gemischte Baufläche	EG:	Erzeugerfläche
WA: Einzelgebiet	PG:	Private Grünfläche
WA: Mischgebiet	KGA:	Kleingartenfläche
WA: Sondergebiet	FGA:	Freizeitanlage
WA: gewerbliche Baufläche	CA:	Campingplatz
WA: Sondergebiet	SE:	Sonstige Sportplätze, Tennisplätze
WA: Industriegebiet	SPD:	Schwimmbad, Schießanlage, u.a.
WA: Sonderfläche	SD:	Sonstige private Flächen
WA: Sondergebiet für die Erziehung	FR:	Freizeitanlagen (kein Bauland)
WA: Sondergebiet	GF:	Gemeinschaftsflächen (kein Bauland)
WA: Anbaufläche für Sonderkulturen	SN:	Sondernutzungsflächen (Skianlage, Windpark, u.a.)
EFH: Eignung zur Art der Nutzung		
EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser	PL:	Produktion und Logistik
EFH: Mehrfamilienhäuser	WD:	Wohnverdrängung
EFH: Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH:	Ferienhäuser
EFH: Wohn- und Geschäftshäuser	FZT:	Freizeit- und Touristik
EFH: Büro- und Geschäftshäuser	LP:	Landwirtschaftliche Produktion
EFH: Außenbereich	ADP:	Außenbereich
EFH: Einkaufszentren	LAD:	Läden (eingeschossig)
WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung		
WGFZ0,3: wertversteuerte Geschäftszweckzahl	b25 1750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	
	b: Grundstücksbreite in Metern	
	l: Grundstückslänge in Metern	
	f: Grundstücksfläche in Quadratmetern	

Entwicklungs- und Sanierungsstatus
 SU: Sanierungsgebietlicher Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung
 SB: Sanierungsgebietlicher Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung
 EU: Entwicklungsgebietlicher Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung
 EB: Entwicklungsgebietlicher Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuerung