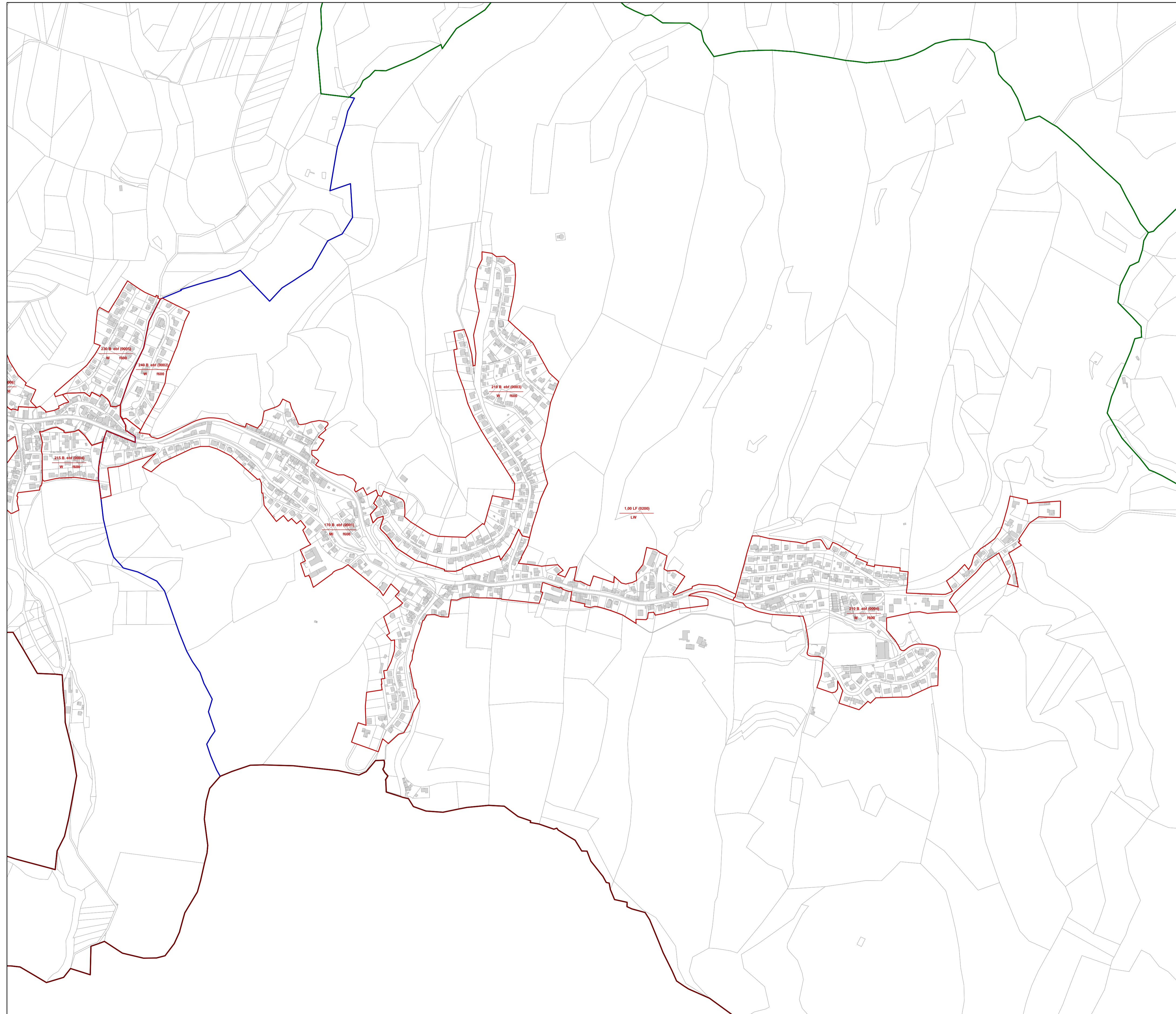


# Bodenrichtwertkarte Trösel

## Stichtag 01.01.2014



**Gemeinde:**  
**Gorxheimertal**

**Gemarkung:**  
**Trösel**

**Maßstab 1 : 5.000**

**Erläuterung der Bodenrichtwerte**  
Bodenrichtwerte werden gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) vom Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich des Kreises Bergstraße nach den Bestimmungen des BauGB, der Immobilienwertermittlungsverordnung und der DVO-BauGB jeweils in der derzeit gültigen Fassung ermittelt.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2014.  
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 bestrags- 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 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 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 Bergstraße

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
Telefax: 06252 / 127-8381  
E-Mail: afbheppenheim-gutachterausschuss@hvb.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:

<b>95 B ebf (1255)</b>		
<b>WA EFH WGFZ0,3 b25 f750</b>		
<b>95:</b>	Bodenrichtwert in EUR/m <sup>2</sup>	
<b>B:</b>	Entwicklungszustand	
B	Baureifes Land	
E	Baureifungsland	
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft	
SF	sonstige Fläche	
<b>ebf:</b>	Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	
ebf	erschließungsbetrags-kostenersatzungsbetragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
etpf	erschließungsbetrags-kostenersatzungsbetragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz	
<b>(1255):</b>	Zonennummer	
<b>WA:</b>	Nutzungsart	
W	Wohnbaufläche	GB
WA	allgemeines Wohngebiet	LW
WB	Besonderes Wohngebiet	LWG
WB	Reines Wohngebiet	WG
WS	Kleinsiedlungsgebiet	PG
M	gemischte Baufläche	KGA
MD	Dorfgebiet	FGA
MI	Mischgebiet	CA
MK	Kerngebiet	SPO
G	gewerbliche Baufläche	SG
GE	Gewerbegebiet	FH
GI	Industriegebiet	GF
S	Sonderbaufläche	SN
SE	Sondergebiet für die Erholung	FN
SO	Sonstige Sondergebiete	WP
		(u.a.)
<b>EFH:</b>	Ergänzung zur Art der Nutzung	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL
MFH	Mehrfamilienhäuser	WO
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH
WGh	Wohn- und Geschäftshäuser	FZT
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP
BH	Bürohäuser	ASB
<b>WGFZ0,3:</b>	Maß der baulichen Nutzung	
WGFZ...	wertrelevante Geschosflächenzahl	b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks b. Grundstücksbreite in Metern
...	...	Grundstückstiefe in Metern
...	...	Grundstückfläche in Quadratmetern
<b>Entwicklungs-/Sanierungszustat</b>		
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	