

Bodenrichtwertkarte Walldorf

Stichtag 01.01.2020



Gemeinde:
Mörfelden-Walldorf

Gemarkung:
Walldorf

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 Odenwaldraums 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 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 betriebs- 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 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 Odenwaldraums
Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6
64640 Heppenheim
Telefon: 06252 / 127-8904
Telefax: +49 (611) 32760 - 5300
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	<ul style="list-style-type: none"> B: Bebautes Land E: Bauverursachungsland LF: Fläche der Landwirtschaft SF: sonstige Fläche 																												
ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	<ul style="list-style-type: none"> ebf: entscheidungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz ebfp: entscheidungsbeitrags-kostenersatzungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz 																												
(1255): Zonennummer																													
WA: Nutzungsart	<table border="0"> <tr> <td>WA: Wohnfläche</td> <td>WB: Allgemeines Wohngebiet</td> <td>WR: Reines Wohngebiet</td> <td>WS: Nebenwohngelände</td> <td>M: gemischte Baufläche</td> <td>CO: sonstige Fläche</td> <td>MI: Mischgebiet</td> <td>MA: Mischgebiet</td> <td>GE: gewerbliche Baufläche</td> <td>GI: Gewerbegebiet</td> <td>SI: Industriegebiet</td> <td>SO: Sonderfläche</td> <td>SE: Sondergebiet für die Erholung</td> <td>SD: sonstige Sondergebiete</td> <td>SK: Anbaufläche für Sonderkulturen</td> <td>GB: Baufäche für Gemeinbedarf</td> <td>WG: Landwirtschaftliche Fläche</td> <td>F: Forstwirtschaftliche Fläche</td> <td>EGA: Energieerzeugerbaufäche</td> <td>PG: Private Grünfläche</td> <td>KGA: Kleingartenfläche</td> <td>FKA: Freizeitanlagenfläche</td> <td>CA: Campingplatz</td> <td>SPO: Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)</td> <td>SO: sonstige private Flächen</td> <td>FH: Friedhof</td> <td>GF: Gemeindefriedhof (kein Bauplatz)</td> <td>SN: Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)</td> </tr> </table>	WA: Wohnfläche	WB: Allgemeines Wohngebiet	WR: Reines Wohngebiet	WS: Nebenwohngelände	M: gemischte Baufläche	CO: sonstige Fläche	MI: Mischgebiet	MA: Mischgebiet	GE: gewerbliche Baufläche	GI: Gewerbegebiet	SI: Industriegebiet	SO: Sonderfläche	SE: Sondergebiet für die Erholung	SD: sonstige Sondergebiete	SK: Anbaufläche für Sonderkulturen	GB: Baufäche für Gemeinbedarf	WG: Landwirtschaftliche Fläche	F: Forstwirtschaftliche Fläche	EGA: Energieerzeugerbaufäche	PG: Private Grünfläche	KGA: Kleingartenfläche	FKA: Freizeitanlagenfläche	CA: Campingplatz	SPO: Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)	SO: sonstige private Flächen	FH: Friedhof	GF: Gemeindefriedhof (kein Bauplatz)	SN: Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
WA: Wohnfläche	WB: Allgemeines Wohngebiet	WR: Reines Wohngebiet	WS: Nebenwohngelände	M: gemischte Baufläche	CO: sonstige Fläche	MI: Mischgebiet	MA: Mischgebiet	GE: gewerbliche Baufläche	GI: Gewerbegebiet	SI: Industriegebiet	SO: Sonderfläche	SE: Sondergebiet für die Erholung	SD: sonstige Sondergebiete	SK: Anbaufläche für Sonderkulturen	GB: Baufäche für Gemeinbedarf	WG: Landwirtschaftliche Fläche	F: Forstwirtschaftliche Fläche	EGA: Energieerzeugerbaufäche	PG: Private Grünfläche	KGA: Kleingartenfläche	FKA: Freizeitanlagenfläche	CA: Campingplatz	SPO: Sportplatz, Tennisplatz, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)	SO: sonstige private Flächen	FH: Friedhof	GF: Gemeindefriedhof (kein Bauplatz)	SN: Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)		
EFH: Erhaltung zur Art der Nutzung	<table border="0"> <tr> <td>EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser</td> <td>WF: Wohnbereich</td> <td>GH: Geschäftshäuser (mehrgeschossig)</td> <td>WV: Waren- und Geschäftsbau</td> <td>BGH: Büro- und Geschäftshäuser</td> <td>AB: Außenbereich</td> <td>ERZ: Einkaufszentren</td> <td>PL: Produktion und Logistik</td> <td>WD: Wohnbereich</td> <td>FEH: Ferienhäuser</td> <td>FZT: Freizeit- und Tourismus</td> <td>LP: landwirtschaftliche Produktion</td> <td>ADB: Außenbereich</td> <td>LAD: Läden (eingeschossig)</td> </tr> </table>	EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser	WF: Wohnbereich	GH: Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	WV: Waren- und Geschäftsbau	BGH: Büro- und Geschäftshäuser	AB: Außenbereich	ERZ: Einkaufszentren	PL: Produktion und Logistik	WD: Wohnbereich	FEH: Ferienhäuser	FZT: Freizeit- und Tourismus	LP: landwirtschaftliche Produktion	ADB: Außenbereich	LAD: Läden (eingeschossig)														
EFH: Ein- und Zweifamilienhäuser	WF: Wohnbereich	GH: Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	WV: Waren- und Geschäftsbau	BGH: Büro- und Geschäftshäuser	AB: Außenbereich	ERZ: Einkaufszentren	PL: Produktion und Logistik	WD: Wohnbereich	FEH: Ferienhäuser	FZT: Freizeit- und Tourismus	LP: landwirtschaftliche Produktion	ADB: Außenbereich	LAD: Läden (eingeschossig)																
WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung	<table border="0"> <tr> <td>WGFZ0,3: wertverleihte Geschäftszonenzahl</td> <td>b25 f750: Anzahl der Bodenrichtwertgrundstücke</td> </tr> <tr> <td></td> <td>b: Grundstückszahl in Metern</td> </tr> <tr> <td></td> <td>f: Grundstückszahl in Metern</td> </tr> <tr> <td></td> <td>z: Grundstückszahl in Quadratmetern</td> </tr> </table>	WGFZ0,3: wertverleihte Geschäftszonenzahl	b25 f750: Anzahl der Bodenrichtwertgrundstücke		b: Grundstückszahl in Metern		f: Grundstückszahl in Metern		z: Grundstückszahl in Quadratmetern																				
WGFZ0,3: wertverleihte Geschäftszonenzahl	b25 f750: Anzahl der Bodenrichtwertgrundstücke																												
	b: Grundstückszahl in Metern																												
	f: Grundstückszahl in Metern																												
	z: Grundstückszahl in Quadratmetern																												

Entwicklungs- und Sanierungsstatus
SU: Sanierungsgebiet
SB: Sanierungsgebiet
EB: Entwicklungsgebiet
EW: Entwicklungsgebiet
EW: Entwicklungsgebiet