

# Bodenrichtwertkarte Wembach

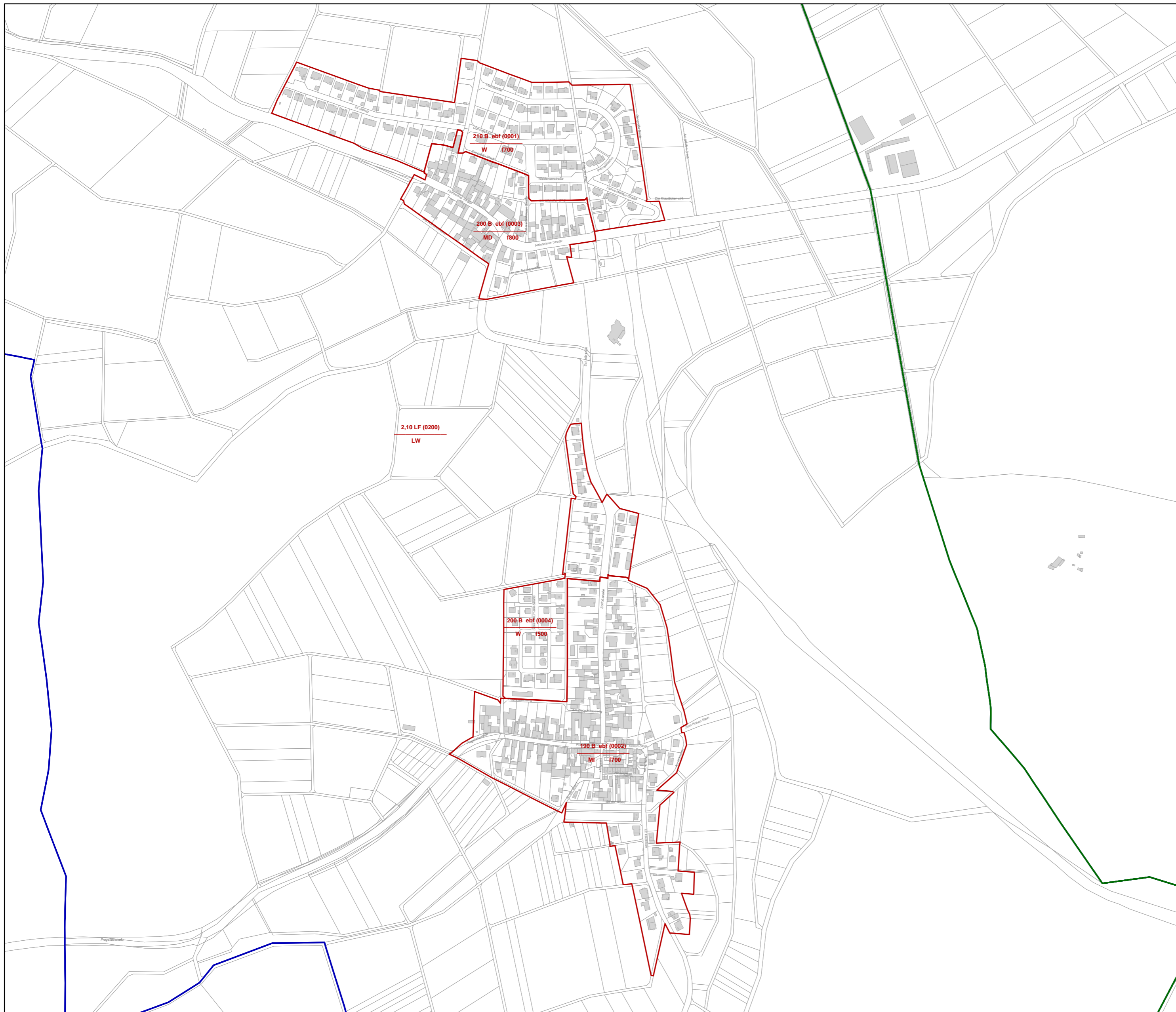
## Stichtag 01.01.2012



**Gemeinde:  
Ober-Ramstadt**

**Gemarkung:  
Wembach**

**Maßstab 1 : 5.000**



### Erläuterung der Bodenrichtwerte

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

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den 01.01.2012.

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 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 Landkreises Darmstadt-Dieburg

Geschäftsstelle: Tiergartenstraße 7b  
64546 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-213  
Telefax: 06252 / 127-217  
E-Mail: afbheppenheim-gutachterausschuss@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 WGF20,3 b25 f750

#### 95: Bodenrichtwert in EUR/m²

**B:** Entwicklungszustand  
B Baureifes Land  
E Bauernwartungsland  
LF Fläche der Land- und Forstwirtschaft  
SF sonstige Fläche

**ebf:** Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand  
ebf erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
ebfp erschließungsbeitrags-/kostenersatzbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

#### (1255): Zonennummer

<b>WA:</b> Nutzungsart	W Wohnbaufläche	WB Allgemeines Wohngebiet	WR Kleinsiedlungsgebiet	WS Reines Wohngebiet	M gemischte Baufläche	MD Mischgebiet	MI Dorfgelände	MK Kerngebiet	G gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiet	GI Industriegebiet	S Sonderbaufläche	SE Sondergebiet für die Erholung	SO Sonstige Sondergebiete	GB Baufläche für Gemeinbedarf	LW Landwirtschaftliche Fläche	WG Weingarten	PC Private Grünflächen	KGA Keingartenfläche	FGA Freizeigartenfläche	CA Campingplatz	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, sonstige private Flächen)	SG Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)	GF Gemeinbedarfflächen (Reih-Bauland)	SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
------------------------	-----------------	---------------------------	-------------------------	----------------------	-----------------------	----------------	----------------	---------------	-------------------------	------------------	--------------------	-------------------	----------------------------------	---------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------	------------------------	----------------------	-------------------------	-----------------	---	------------------------------------	---------------------------------------	--

#### EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung

EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	MFH Mehrfamilienhäuser	GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	WGH Wohn- und Geschäftshäuser	BGH Büro- und Geschäftshäuser	BH Bürohäuser	PL Produktion und Logistik	WO Wochenendhäuser	FEH Ferienhäuser	FZT Freizeit und Touristik	LP landwirtschaftliche Produktion Außenbereich	ASB Außenbereich
---------------------------------	------------------------	-------------------------------------	-------------------------------	-------------------------------	---------------	----------------------------	--------------------	------------------	----------------------------	--	------------------

#### WGF20,3: Maß der baulichen Nutzung

WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl	b25 f750: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks
b... Grundstücksbreite in Metern	f... Grundstücktiefe in Metern
l... Grundstücklänge in Metern	q... Grundstücksfläche in Quadratmetern

**Entwicklungs-/Sanierungszustand**  
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