

# Bodenrichtwertkarte Wembach

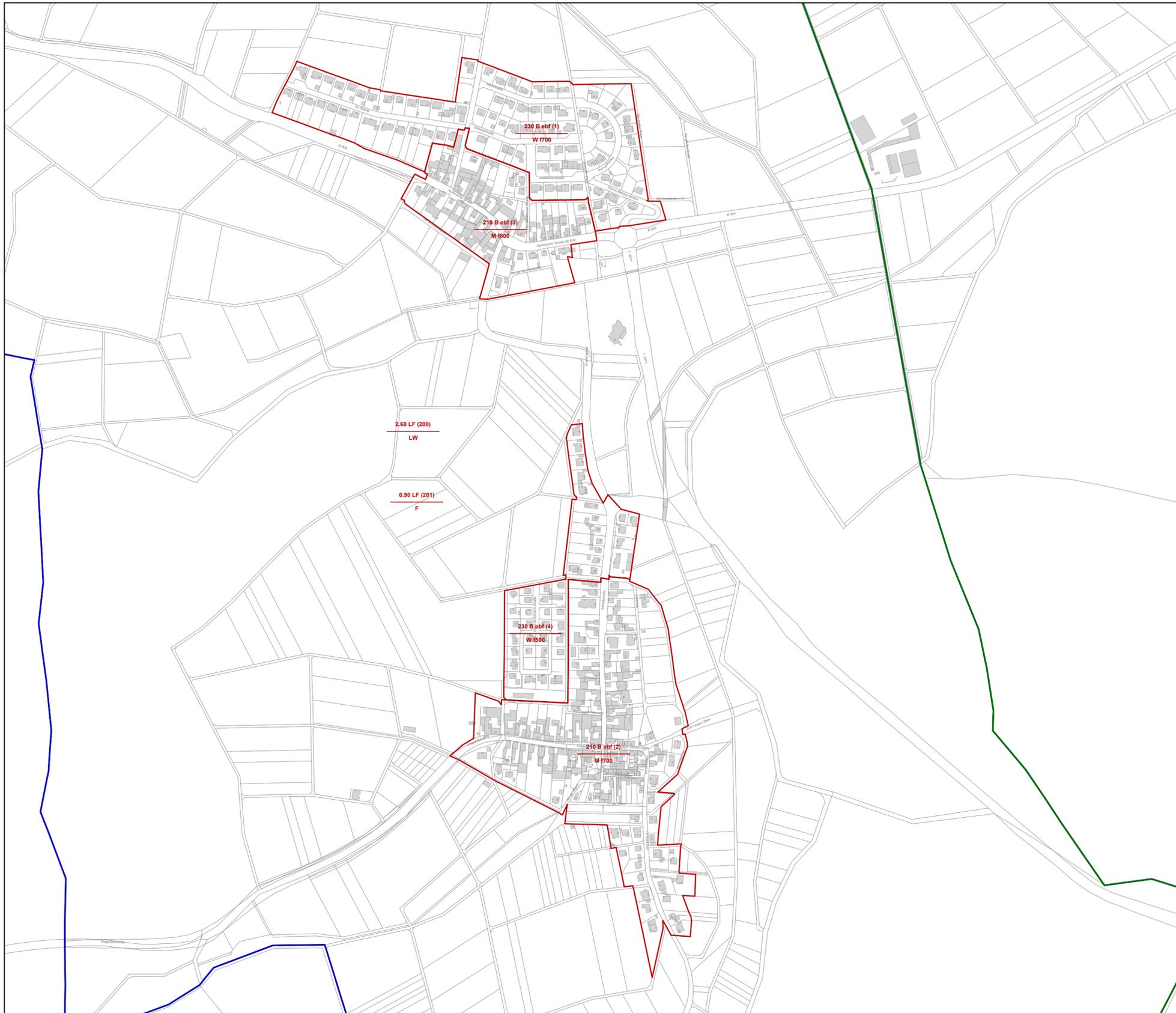
## Stichtag 01.01.2020



**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 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 (§ 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 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 der Landkreise Bergstraße, Darmstadt-Dieburg, Groß-Gerau, Offenbach und des Odenwaldkreises

Geschäftsstelle: Odenwaldstraße 6  
64646 Heppenheim  
Telefon: 06252 / 127-8904  
Telefax: +49 (611) 32760 - 5390  
E-Mail: GS-GAA-AfB-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**

<b>95:</b>	<b>Bodenrichtwert in EUR/m<sup>2</sup></b>		
<b>B:</b>	<b>Entwicklungszustand</b>		
B	Baureifes Land		
E	Bauernwartungsland		
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft		
SF	sonstige Fläche		
<b>ebf:</b>	<b>Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand</b>		
ebf	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
ebf1	erschließungsbeitrags-kostenersatzungsbefrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz		
<b>(1255):</b>	<b>Zonennummer</b>		
<b>WA:</b>	<b>Nutzungsart</b>		
W	Wohnbaufläche	GB	Baufläche für Gemeinbedarf
WA	Allgemeines Wohngebiet	LW	Landwirtschaftliche Fläche
WB	Besonderes Wohngebiet	WG	Weingarten
WR	Reines Wohngebiet	F	Forstwirtschaftliche Fläche
WS	Kleinsiedlungsgebiet	EGA	Erwerbsgartenbaufläche
M	gemischte Baufläche	PG	Private Grünflächen
MD	Dorfgebiet	KGA	Kleingartenfläche
MI	Mischgebiet	FGA	Freizeitgartenfläche
MK	Kerngebiet	CA	Campingplatz
G	gewerbliche Baufläche	SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.a.)
GE	Gewerbegebiet	SC	Sonstige private Flächen
GI	Industriegebiet	FH	Friedhof
S	Sonderbaufläche	GF	Gemeinbedarfsfächen (kein Bauland)
SE	Sondergebiet für die Erholung	SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
SD	Sonstige Sondergebiete		
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen		
<b>EFH:</b>	<b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b>		
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser	PL	Produktion und Logistik
MFH	Mehrfamilienhäuser	WO	Wochenhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH	Ferienhäuser
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser	FZT	Freizeit und Touristik
BGH	Büro- und Geschäftshäuser	LP	landwirtschaftliche Produktion
BH	Bürohäuser	ASB	Außenbereich
EKZ	Einkaufszentren	LAD	Läden (eingeschossig)
<b>WGFZ0,3:</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	<b>b25 f750:</b>	<b>Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks</b>
WGFZ... wertrelevante Geschosflächenzahl		b...	Grundstücksbreite in Metern
		t...	Grundstückstiefe in Metern
		f...	Grundstücksfläche in Quadratmetern
<b>Entwicklungs-/Sanierungszustand</b>			
SU	Sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung		
SB	Sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung		
EU	Entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung		
EB	Entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung		