

# Bodenrichtwertkarte Gammelsbach

## Stichtag 01.01.2020

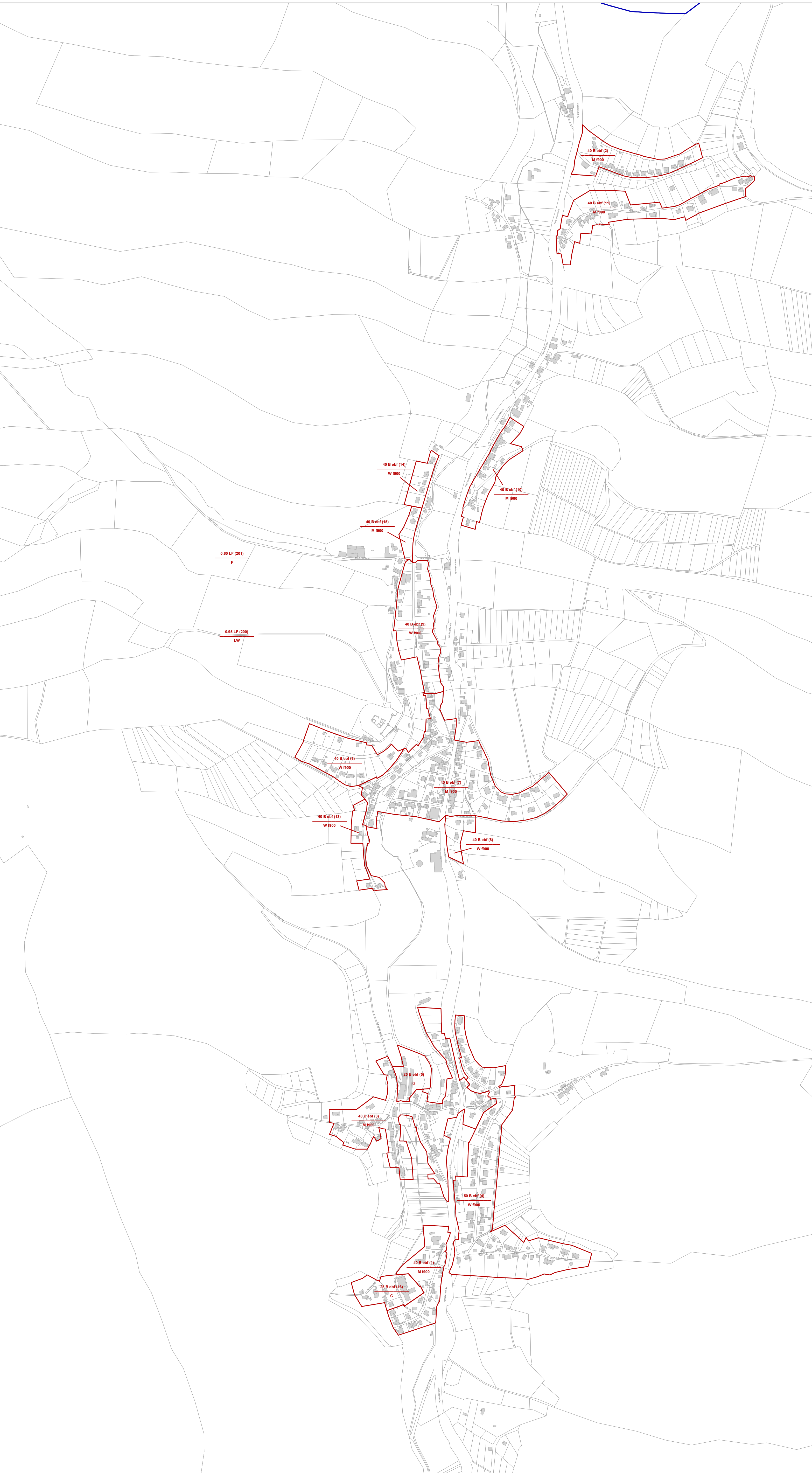
HESSEN



**Gemeinde:**  
**Oberzent**

**Gemarkung:**  
**Gammelsbach**

**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 abgaberechtlichen Zustands, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes des betreffenden Grundstücks zu berücksichtigen. Bei Bedarf können Antragsberechtigten 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:

<b>95 B ebf (1255)</b>	<b>WA EFH WGFZ0,3 b25 f750</b>
<b>95:</b> Bodenrichtwert in EUR/m²	
<b>B:</b> Entwicklungszustand	
B	Baureifes Land
E	Baureifes Gelände
LF	Fläche der Land- und Forstwirtschaft
SF	Sonstige Fläche
<b>ebf:</b> Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	
ebf	erschließungsbeitragskostenersatzbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
ebfL	erschließungsbeitragskostenersatzbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz
<b>(1255): Zonennummer</b>	
<b>WA:</b> Nutzungsart	
W	Wohnbaufläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet
WS	Kleinsiedlungsgebiet
M	geringere Baufläche
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
S	Sonderbaufläche
SE	Sondergebiet für die Erholung
SO	Sonstige Sondergebiete
SK	Anbaufläche für Sonderkulturen
GB	Baufläche für Gemeinbedarf
LW	Landwirtschaftliche Fläche
WG	Weingarten
F	Forstwirtschaftliche Fläche
EGA	Erwerbsgartenbaufläche
FGA	Freizeitgartenfläche
CA	Campingplatz
SPO	Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schießanlage, u.ä.)
SI	Sonstige private Flächen
PH	Friedhof
GF	Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
SN	Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.ä.)
<b>EFH:</b> Ergänzung zur Art der Nutzung	
EFH	Ein- und Zweifamilienhäuser
MFH	Mehrfamilienhäuser
GH	Geschäftshäuser (mehrgeschossig)
WGH	Wohn- und Geschäftshäuser
BGH	Büro- und Geschäftshäuser
BH	Bürohäuser
EKZ	Einzelkulturen
PL	Produktion und Logistik
WO	Wohnen
FEH	Ferienhäuser
FZT	Freizeit und Tourismus
LP	landwirtschaftliche Produktion
ASB	Außenbereich
LAD	Läden (eingeschossig)
<b>WGFZ0,3:</b> Maß der baulichen Nutzung	
WGFZ...	wertrelevante Geschossflächenzahl
<b>b25 f750:</b> Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks	
b...	Grundstückstiefe in Metern
f...	Grundstückbreite in Metern
L...	Grundstücktiefe in Metern
L...	Grundstückbreite in Metern

**Entwicklungs-Beurteilungszusatz**  
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