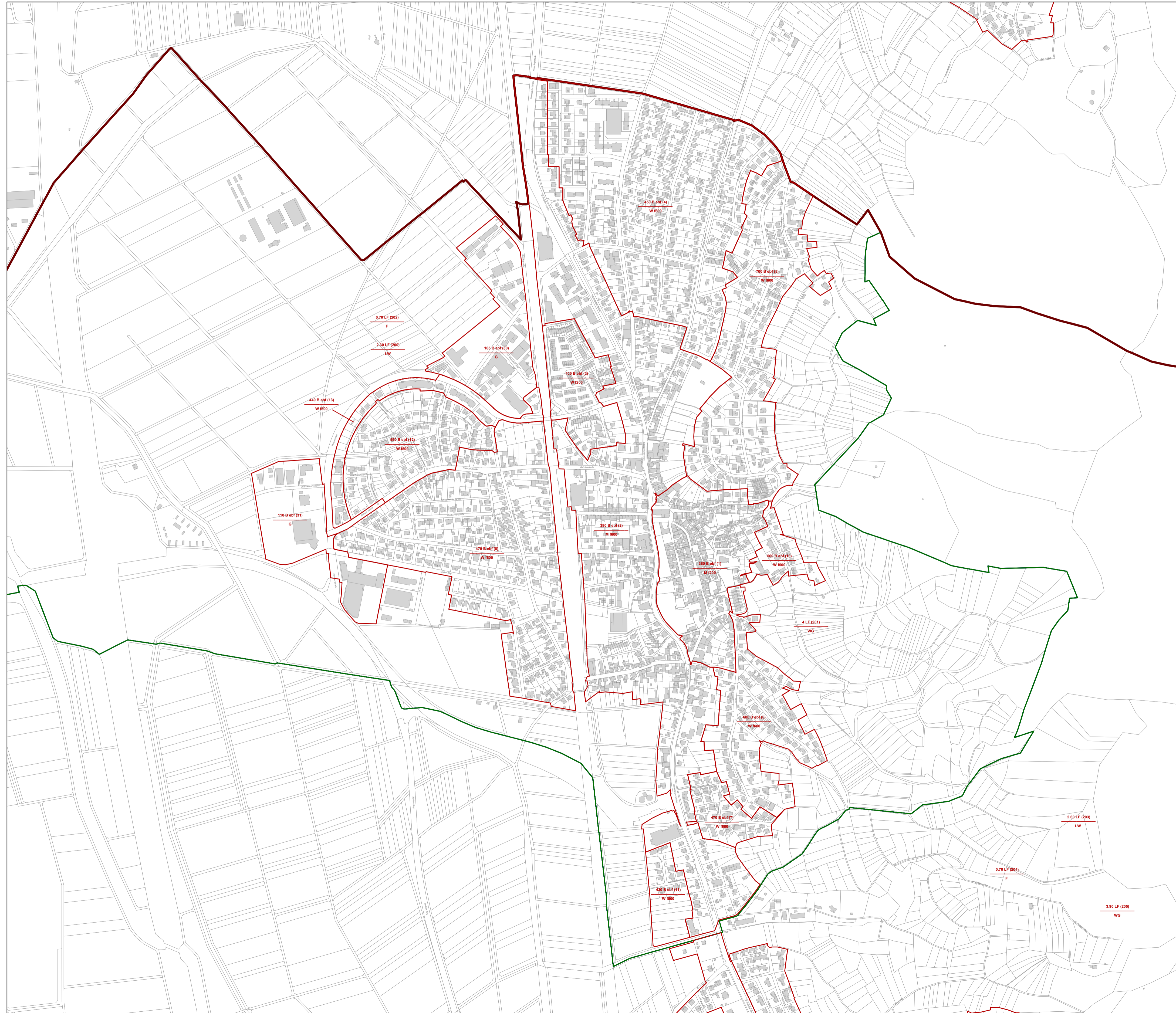


# Bodenrichtwertkarte Zwingenberg

## Stichtag 01.01.2020



**Gemeinde:  
Zwingenberg**

**Gemarkung:  
Zwingenberg**

**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 betrags- 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 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 / 127-6904  
Telefax: +49 (611) 32760 - 5300  
E-Mail: GS-GAA-AB-HP@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 WGFZ0,3 b25 ff50**

**95: Bodenrichtwert in EUR/m²**

**B: Entwicklungszustand**  
B Baureifes Land  
E Bauverursachungsland  
LF Fläche der Landwirtschaft und Forstwirtschaft  
SF sonstige Fläche

**ebf: Beitrags- und abgaberechtlicher Zustand**  
ebf entschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz  
ebpf entschließungsbeitrags- und kostenentlastungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

**(1255): Zonennummer**

<b>WA: Nutzungsart</b>	W Wohnbaufläche	GB Baulfläche für Gemeinbedarf
	WA Allgemeines Wohngebiet	LW Landwirtschaftliche Fläche
	WB Besondere Wohngebiete	WG Weingärten
	WR Reines Wohngebiet	F Forstwirtschaftliche Fläche
	WS Kleinsiedlungsgebiet	EGA Erwerbartenbaufläche
	M gemischte Baufläche	
	MD Dorfgebiet	PG Private Grünflächen
	Mi Milchgebiet	KGA Kindergartenfläche
	MK Kempfgebiet	FGA Freizeitgartenfläche
	G gewerbliche Baufläche	CA Campingplätze
	GE Gewerbegebiet	SPO Sportfläche (Sportplatz, Tennishalle, Schwimmbad, Schwimmbad, u.a.)
	GI Industriegebiet	SG sonstige private Flächen
	S Sonderbaufläche	FN Friedhof
	SE Sondergebiet für die Erholung	FN Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)
	SD Sonstige Sondergebiete	SN Sondernutzungsflächen (Solaranlage, Windpark, u.a.)
	SK Anbaufläche für Sonderkulturen	

**EFH: Ergänzung zur Art der Nutzung**

EFH Ein- und Zweifamilienhäuser	PL Produktion und Logistik
MFH Mehrfamilienhäuser	WO Wohnen
GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)	FEH Ferienhäuser
WGH Wohn- und Geschäftshäuser	FZT Freizeit und Tourismus
BGH Büro- und Geschäftshäuser	LP landwirtschaftliche Produktion
BLZ Bürohäuser	ASB Außenbereich
EKZ Einkaufszentren	LAD Läden (mehrgeschossig)

**WGFZ0,3: Maß der baulichen Nutzung**

WGFZ... wertrelevante Geschossflächenzahl

z... Grundstücksfläche in Metern

l... Grundstücksfläche in Metern

q... Grundstücksfläche in Quadratmetern

**b25 ff50: Ausmaß des Bodenrichtwertgrundstücks**

z... Grundstücksfläche in Metern

l... Grundstücksfläche in Metern

q... Grundstücksfläche in Quadratmetern

**Entwicklungs-/Sanierungsstatus**

SU Sanierungsbeeinflusster 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