

Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten



Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Die in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind aus Grundstücksauflagen ermittelt, durchschnittliche Elemente des Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleicher Nutzung und Wohnverhältnissen. Die Richtwerte beziehen sich auf Grundstücke, deren Eigenschaften für das jeweilige Gebiet typisch sind (z.B. Lage, Bauart, Zustand, Bodenbeschaffenheit, Abstände, Erschließung, Grundstücksgröße, Grundstücksalter und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert, Grundstücksalter und normale Baugrundbeschaffenheit unberücksichtigt).

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaufischen W, gemischtgenutzte Baufischen M und gewerbliche Baufischen G beziehen sich auf unbebaute Grundstücke. Erschließungsbeiträge und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) sind in der Regel nicht enthalten. Falls doch, ist dies durch getrennte Werte entsprechend kenntlich gemacht. Über die jeweilige Höhe können Informationen bei der Stadt Dorsten eingeholt werden.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke L (Ackerland/Gartland) beziehen sich auf geeignete landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierbei werden örtliche Bodenverhältnisse und Bepflanzung des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raumes unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass die Grundstücke in keinem baulichen Zusammenhang zur Wohnbebauung (Gärtnerei) und in keinem räumlichen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstellen (Hofnähe) liegen.

In den Bodenrichtwerten für forstwirtschaftliche Grundstücke F ist der Wertanteil für einen durchschnittlichen Aufwuchs enthalten.

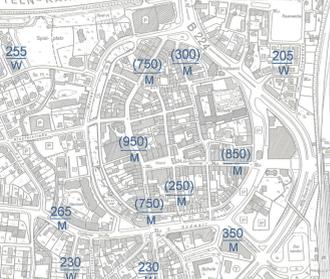
200	Bodenrichtwert in Euro/m ² für erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke gemäß BauGB
(200)	Bodenrichtwert in Euro/m ² für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke gemäß BauGB
(40)	Bodenrichtwert in Euro/m ² für Grundstücke frei von Erschließungsbeiträgen und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gemäß BauGB
W	baureifes Land in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer örtlichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstücksfläche von ca. 35 m ²
W-30	ähnliche Erläuterung zu W, jedoch abweichende Grundstücksfläche von ca. 30 m ²
M	baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung, einer örtlichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstücksfläche von in der Regel 35 m ²
G	Grundstücke in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe) mit ca. 3.000 m ² Grundstücksfläche ohne Anteil für betriebliche Wohnung
L	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Gartland) in der Größenordnung über 1 ha; Oberrichtwert ca. 30 % unter dem Richtwert
F	forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung (BauGB, §§ 213-1) und gemäß § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der derzeit gültigen Fassung (GV-Nr. 231) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dorsten am 12. März 2002 beschlossen worden.

Dorsten, 28. März 2002
M. Wrobel
(Vorstand)

Maßstab 1 : 15.000

Altstadt 1 : 5000



Kartengrundlage: Deutsche Grundkarte 1:5000, verkleinert in den Maßstab 1:15.000.
Verpflichtig: Genehmigung des Landesamtes des Rates Recklinghausen.