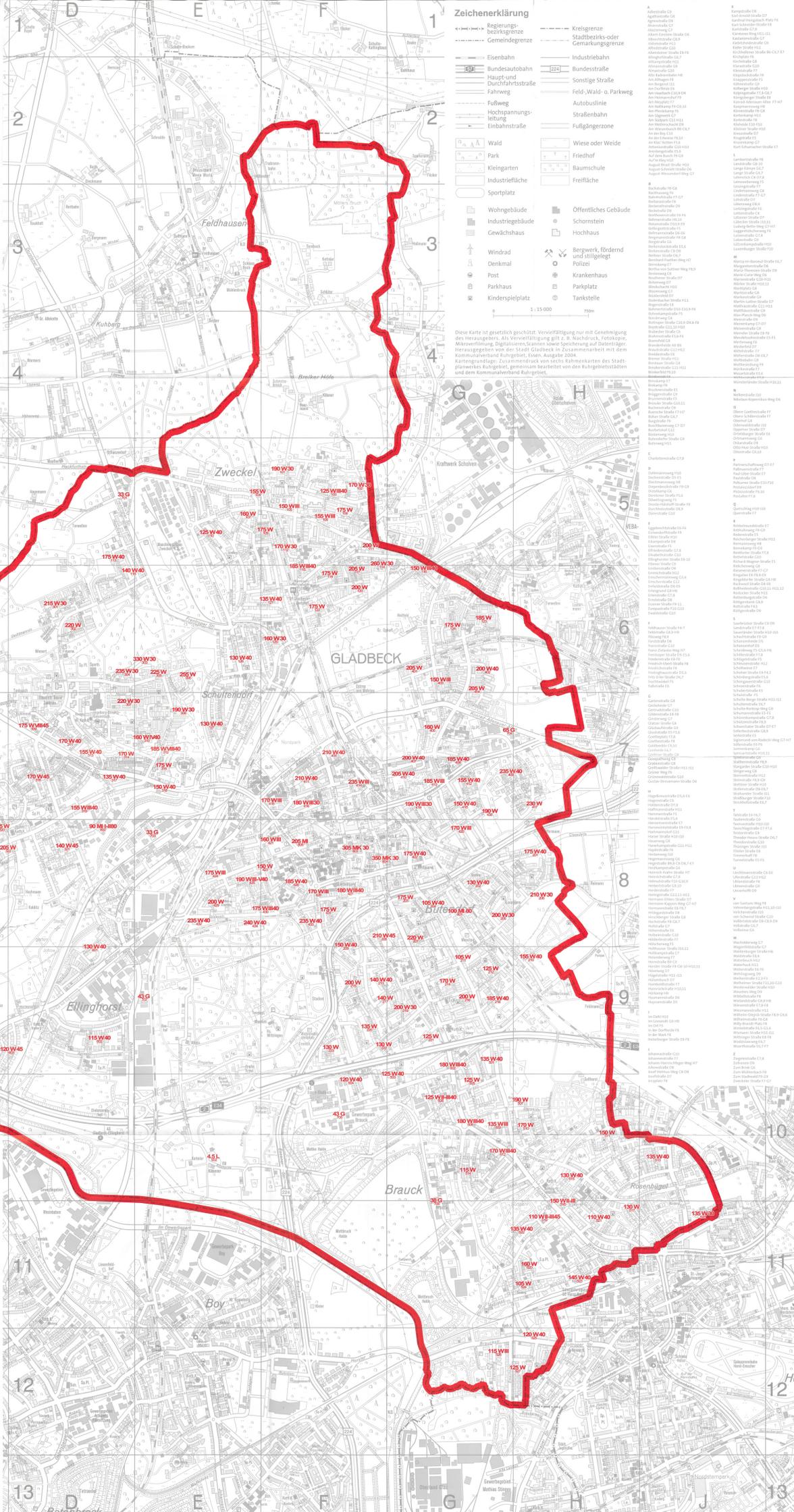


Gladbeck 2008

**Bodenrichtwertkarte**  
ermittelt zum 01.01.2008  
Maßstab 1:10.000



**Zeichenerklärung**

- Regierungsbezirksgrenze
- Kreisgrenze
- Stadtbezirks- oder Gemeindegrenze
- Eisenbahn
- Bundesautobahn
- Haupt- und Durchfahrtsstraße
- Fahrtweg
- Fußweg
- Hochspannungslitung
- Einbahnstraße
- Wald
- Park
- Kleingärten
- Industriefläche
- Sportplatz
- Wohngebäude
- Industriegebäude
- Gewächshaus
- Windrad
- Denkmal
- Post
- Parkhaus
- Kinderplatz
- Regierungsbezirksgrenze
- Kreisgrenze
- Stadtbezirks- oder Gemeindegrenze
- Industriebahn
- Bundesstraße
- Sonstige Straße
- Feld-, Wald- o. Parkweg
- Autobuslinie
- Straßenbahn
- Fußgängerzone
- Wiese oder Weide
- Friedhof
- Baumschule
- Freifläche
- Öffentliches Gebäude
- Schornstein
- Hochhaus
- Bergwerk, Förder- und Stützlager
- Polizei
- Krankenhaus
- Parkplatz
- Tankstelle

Diese Karte ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gilt z.B. Nachdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisieren, Scannen sowie Speicherung auf Datenträgern. Herausgegeben von der Stadt Gladbeck in Zusammenarbeit mit dem Kommunalverband Ruhrgebiet, Essen, Ausgabe 2008. Kartengrundlage: Zusammenruck von sechs Rahmenkarten des Stadtplanamtes Ruhrgebiet, gemeinsam bearbeitet von den Ruhrgebietstädten und dem Kommunalverband Ruhrgebiet.

**Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte**

Die in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind als Grundstücksindikatoren ermittelt. Charakteristische Lagerwerte des Bodens für Gladbeck mit im Wesentlichen gleichem Nutzungs- und Wertverhältnis (z.B. Flächenrichtwert) sind für den Bodenrichtwert (BRW) und dem Kommunalverband (KVG) festgelegt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Lage, Bodenverhältnisse, bauliche Ausnutzung und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Grundständig wird altlastischer Zustand und normale Baugrundbeaufschlagung berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauten (W), gemischte Bauten (M) bzw. MK oder MI sowie für gewerbliche Bauten (G) bzw. GE oder GI beziehen sich auf bauliche unentbehrliche Grundstücke und sind befallungsfrei. Die Flächenrichtwerte beziehen sich auf bauliche unentbehrliche Grundstücke und sind befallungsfrei. Die Flächenrichtwerte sind für den Bodenrichtwert (BRW) und dem Kommunalverband (KVG) festgelegt. Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie z.B. Lage, Bodenverhältnisse, bauliche Ausnutzung und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Grundständig wird altlastischer Zustand und normale Baugrundbeaufschlagung berücksichtigt.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke L (Ackerland/Gartenland) beziehen sich auf gewöhnliche landwirtschaftliche Nutzflächen in freier Feldlage. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodenfruchtbarkeit sowie besondere landwirtschaftliche Nutzung, Pflanz- und Unkrautart, Zustand der Grundstücke in keinem räumlichen Zusammenhang zur Wohnbebauung (Ortsrandlagen) und in keinem räumlichen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Industrie (Hofanlagen) berücksichtigt.

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

**Legende zur Bodenrichtwertkarte**

Beispiel: 230 W Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup> für die tatsächliche Nutzung im Bodenrichtwertindex

230 Bodenrichtwert in Euro/m<sup>2</sup> für befallungsfreie Grundstücke

W Wohngebiet mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer ordentlichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstücksfläche von 30 m<sup>2</sup>

M/K/M/KM Mischgebiete bzw. Kerngebiete mit in der Regel dreigeschossiger Bebauung, einer ordentlichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstücksfläche von 35 m<sup>2</sup>

W 30, MI 180 siehe Erläuterung der jeweiligen Nutzungsgart, jedoch mit ggf. abweichender Grundstücksfläche oder Grundstückslage

CG/GE/GI Gewerbliche Bauten (Scheune- bzw. Industriegebäude) mit geläufigen Grundstücksgrößen ohne oder Anteil für befallungsfreie Flächen

L landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Gartenland) in der Größenordnung über 1 ha; Dauergrünland ca. 30% unter dem Richtwert

F forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs

**Gesetzliche Grundlagen**

Die Bodenrichtwerte sind nach § 195 (1) des Baugesetzbuchs (BauZG) vom 29.08.2004 in Verbindung mit § 11 der Gutachterausschussverordnung vom 11.01.2004 festzulegen. Die Berechnung der Bodenrichtwerte erfolgt auf Basis der Bodenrichtwertkarte, die am 14.02.2008 beschlossen wurde.

Der Hinweis auf die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertkarte ist nach § 195 (2) des Baugesetzbuchs (BauZG) vom 29.08.2004 in Verbindung mit § 11 der Gutachterausschussverordnung vom 11.01.2004 zu verstehen. Die Bodenrichtwerte werden auch in digitaler Form in Bodenrichtwertkarten veröffentlicht (www.bauzgv.de).

Außerdem über die Bodenrichtwerte kann man anhand der Bodenrichtwertkarte die Bodenrichtwerte für die einzelnen Grundstücke in der Grundstücksliste des Gutachterausschusses, Bodenrichtwertkarte, Gladbeck, Essen, Ausgabe 2008, ermitteln.

Der Geschäftsführer: Dr. Bräuninger

Der Vorsitzende: Dr. Wöbel