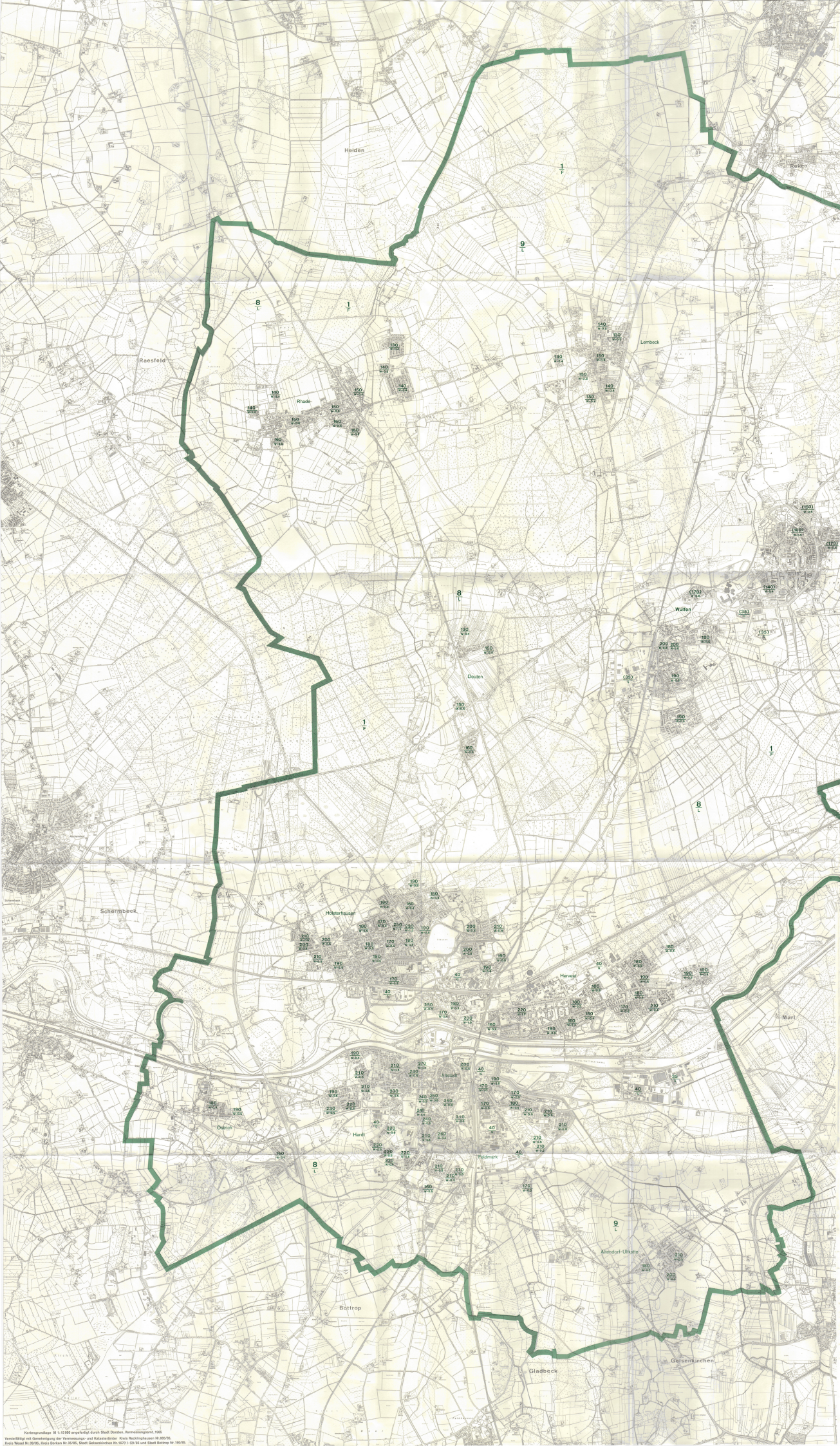


Kartengrundlage: M 1:10 000 angefertigt durch Stadt Dorsten, Vermessungsamt, 1988
Vervielfältigt mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterämter Kreis Recklinghausen Nr.995/88, Kreis Wesel Nr.39/85, Kreis Borken Nr.35/85, Stadt Gelsenkirchen Nr.167(1)-(2)/85 und Stadt Bottrop Nr.190/85.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Bodenrichtwertkarte 1986/87

ermittelt zum 31.12.1986

Die Bodenrichtwerte sind gem. § 143 b (1) des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 und gem. § 7 der "Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte" vom 13. Dezember 1980 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelt und am 6.4.1987 beschlossen worden.

Dorsten, 7.4.1987

Rajkiv
Vorsitzender

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Die in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind aus Grundstückskaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagewerte des Grund und Bodens für Gebiete mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Die Richtwerte beziehen sich auf Grundstücke, deren Eigenschaften für das jeweilige Gebiet typisch sind (sogenannte Richtwertgrundstücke). Abweichungen der einzelnen Grundstücke in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art der Nutzung, Baulandbezeichnung, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe und Grundstücksgröße, bewirken Abweichungen dieses Verkaufswerts vom Richtwert.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen W, geschlossenzeilige Bauflächen M und gewerbliche Bauflächen G beziehen sich in der Regel auf den Grund und Boden unbebauter und erschließungsbeitragspflichtiger Grundstücke. Lediglich in Kurbereich im Stadtteil Barkenberg sind erschließungsfreie.

Jedem Richtwert (W und M) ist eine für die jeweilige Richtwertgebiet ortsübliche bauliche Ausnutzungsziffer (Geschoßflächenzahl – GFZ) zugeordnet. Höhere bauliche Ausnutzungen einzelner Grundstücke bewirken Zuschläge, niedrigere entsprechende Abschläge vom angewiesenen Richtwert.

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke L (Ackerland/Grünland) beziehen sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen. Hiervon werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raumes unterstellt. Ferner wird unterstellt, daß die Richtwerte in keinem räumlichen Zusammenhang zur Wohnbebauung stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Hofstelle befinden (Hofnähe).

Die Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Grundstücke F enthalten nur den Wertanteil des Waldbodens ohne Aufwuchs.

200 Bodenrichtwert in DM/m² (erschließungsbeitragsfrei)

(200) Bodenrichtwert in DM/m² (erschließungsbeitragsfrei)

W - 0,5 baureifes Land in Wohngebieten mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung und einer ortsüblichen Geschoßflächenzahl – GFZ 0,5 – (Grundstückstiefe ca. 35 m)

M - 1,0 baureifes Land in Wohngebieten mit dreigeschossiger Bebauung und einer ortsüblichen Geschoßflächenzahl – GFZ 1,0 – (Grundstückstiefe ca. 35 m)

G Grundstücke in Gewerbegebieten von ca. 3.000 m² Grundstücksgröße, ohne Anteil für betriebsnotwendige Wohnung

L landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Größenordnung von ca. 1 ha, Dauergrünland liegt ca. 30 % unter dem Richtwert.

F forstwirtschaftliche Grundstücke; Waldboden ohne Aufwuchs.