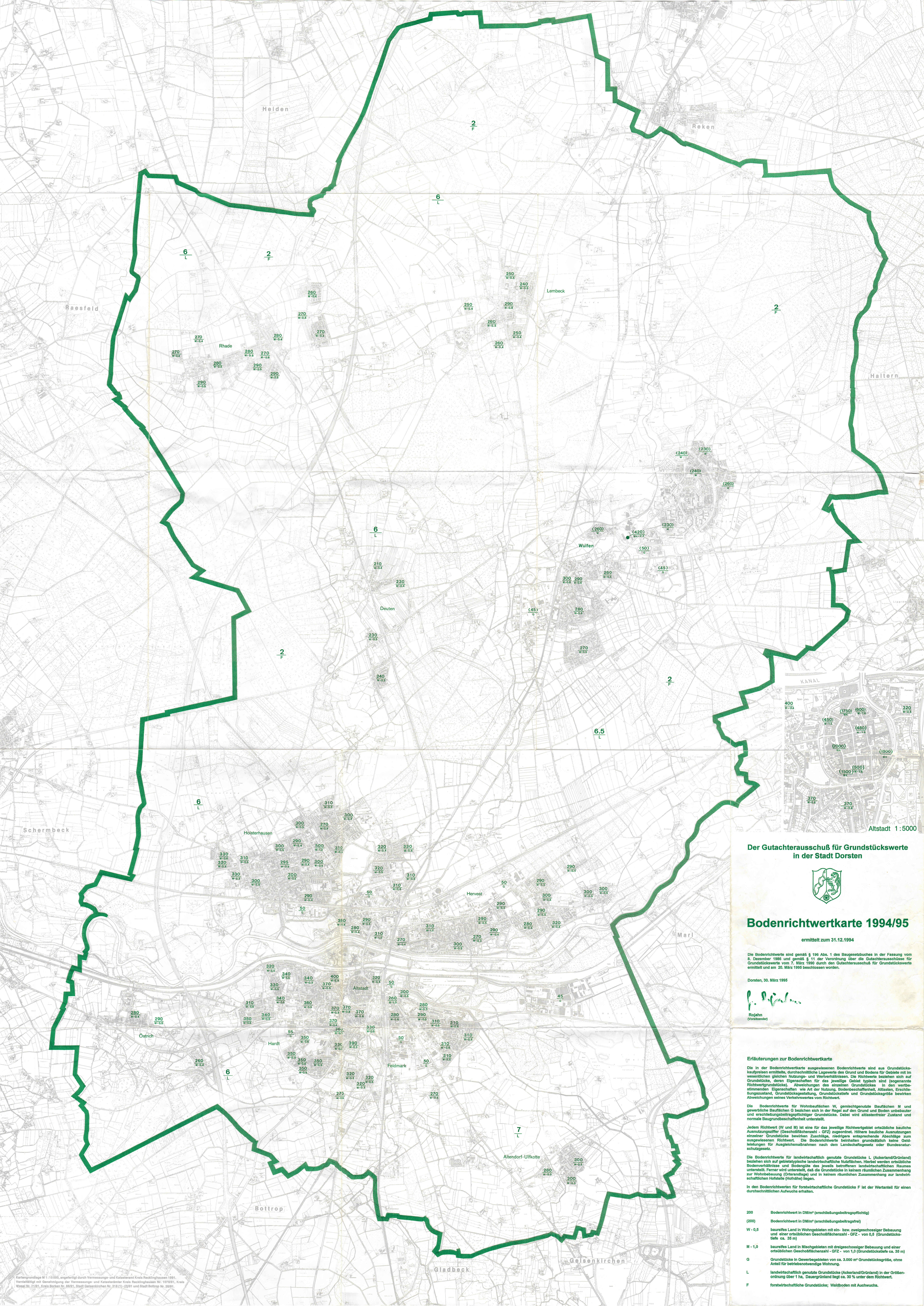




Kartengrundlage M 1:10 000, angefertigt durch Vermessungs- und Katastralamt Kreis Recklinghausen 1991.  
Vervielfältigt mit Genehmigung der Vermessungs- und Katastralamt Kreis Recklinghausen Nr. 1078/91, Kreis  
Wesel Nr. 218/91, Kreis Bielefeld Nr. 66/91, Stadt Gelsenkirchen Nr. 318 (1) - (2) 91 und Stadt Bottrop Nr. 26/91.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
in der Stadt Dorsten



Bodenrichtwertkarte 1994/95

ermittelt zum 31.12.1994

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 199 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom  
6. Dezember 1986 und gemäß § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für  
Grundstückswerte vom 7. März 1990 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
ermittelt und am 20. März 1995 beschlossen worden.

Dorsten, 30. März 1995

*P. P. P.*

Rojahn  
(Vorsitzender)

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Die in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind aus Grundstückskaufpreisen ermittelten, durchschnittlichen Lagerwerten des Grund und Bodens für Gebiete mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen. Die Richtwerte beziehen sich auf Grundstücke, deren Eigenschaften für das jeweilige Gebiet typisch sind (sogenannte Richtwertgrundstücke). Abweichungen des einzelnen Grundstückes in den werbestimmenden Eigenschaften wie Art der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe und Grundstückgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen W, gemischtgenutzte Bauflächen M und gewerbliche Bauflächen G beziehen sich in der Regel auf den Grund und Boden unbebauter und erschließungsbefähigter Grundstücke. Dabei wird altlastenfreier Zustand und normale Baugrundbeschaffenheit unterstellt.

Jedem Richtwert (W und M) ist eine für das jeweilige Richtwertgebiet ortsübliche bauliche Ausstattungsgröße (Geschoßflächenzahl - GFZ) zugeordnet. Höhere bauliche Ausstattungen einzelner Grundstücke bewirken Zuschläge, niedrigere entsprechende Abschläge zum ausgewiesenen Richtwert. Die Bodenrichtwerte beinhalten grundsätzlich keine Geldleistungen für Ausgleichsmaßnahmen nach dem Landschaftsgesetz oder Bundesnaturschutzgesetz.

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

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

- 200 Bodenrichtwert in DM/m² (erschließungsbefähigt)
- (200) Bodenrichtwert in DM/m² (erschließungsbefähigt)
- W - 0,5 baureifes Land in Wohngebieten mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung und einer ortsüblichen Geschöffenzahl - GFZ - von 0,5 (Grundstückstiefe ca. 35 m)
- M - 1,0 baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung und einer ortsüblichen Geschöffenzahl - GFZ - von 1,0 (Grundstückstiefe ca. 35 m)
- G Grundstücke in Gewerbegebieten von ca. 3.000 m² Grundstückgröße, ohne Anteil für betriebsnotwendige Wohnung.
- L landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Größenordnung über 1 ha, Dauergrünland liegt ca. 30 % unter dem Richtwert.
- F forstwirtschaftliche Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs.