Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Bodenrichtwertkarte 1992/93

Ermittelt zum 31.12.1992

Die Bodenrichtwerte sind gem. § 196(1) des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 und gem. § 11 der „Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte" vom 7. März 1990 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelt und am 25. Februar 1993 beschlossen worden.

Dorsten, 26. Februar 1993

Rojahn
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 des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstückstiefe und Grundstücksgröße 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 erschließungsbeitragspflichtiger Grundstücke.

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

Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke L (Ackerland/Grünland) beziehen sich auf gebietstypische 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 (Hofnähe) liegen.

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

200	Bodenrichtwert in DM/m² (erschließungsbeitragspflichtig)
(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 Mischgebieten 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 mit Aufwuchs.

Altstadt 1 : 5000

Kartengrundlage M 1:15000, angefertigt durch Vermessungs- und Katasteramt Kreis Recklinghausen 1991.
Vervielfältigt mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterämter Kreis Recklinghausen Nr. 1078/91, Kreis Wesel Nr. 71/91, Kreis Borken Nr. 66/91, Stadt Gelsenkirchen Nr. 318 (1) - (2)/91 und Stadt Bottrop Nr. 26/91.