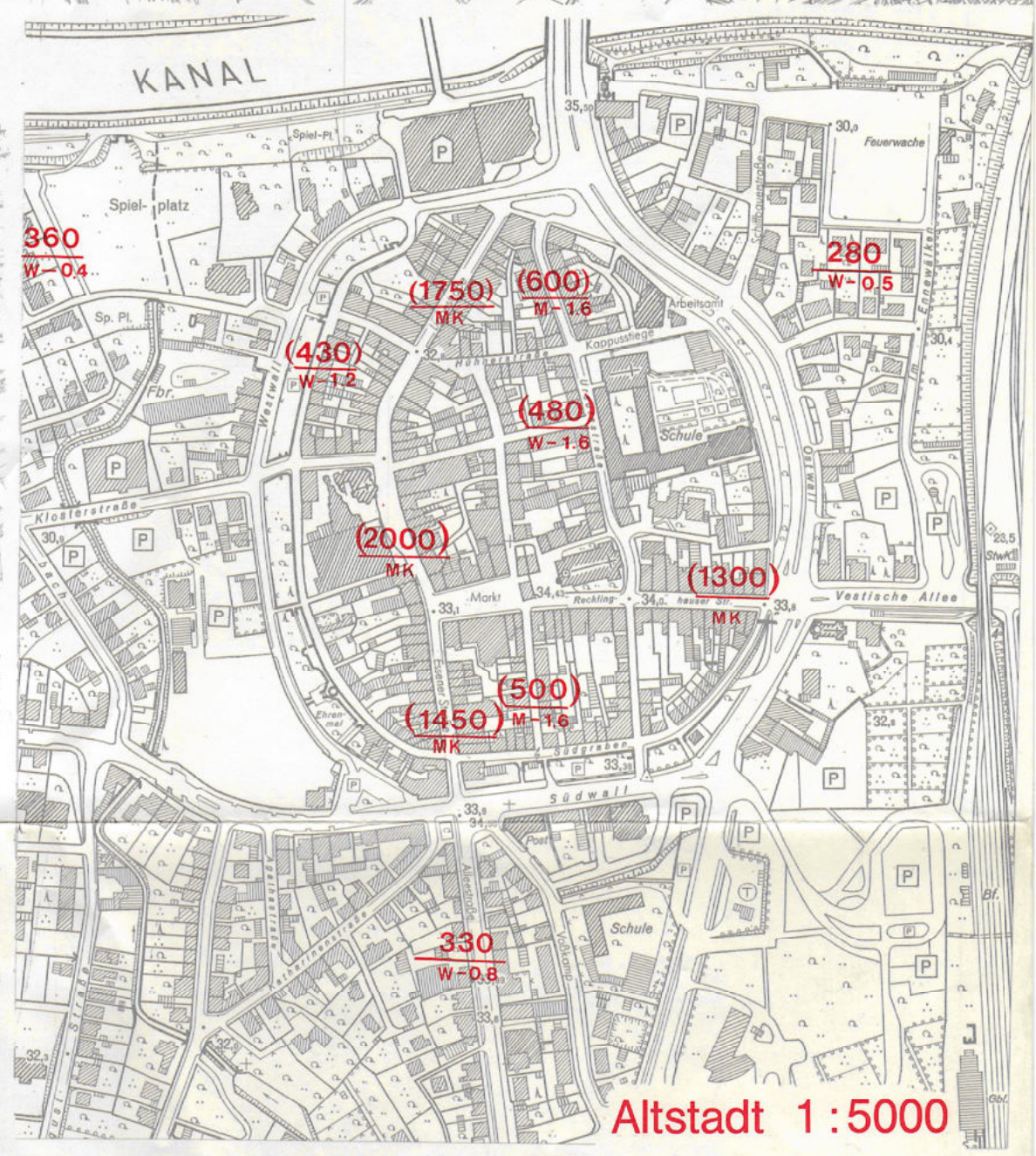
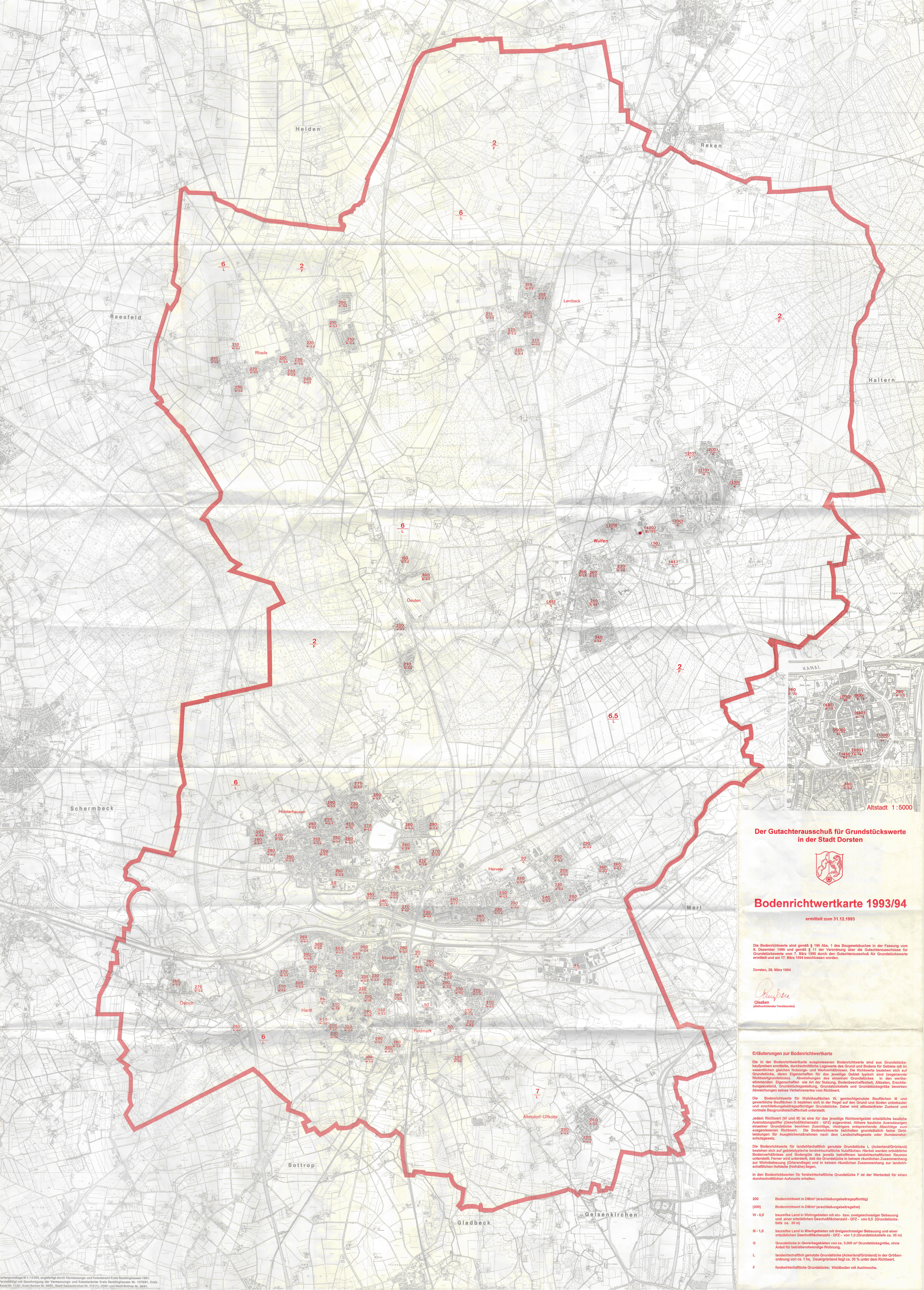




Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten



Bodenrichtwertkarte 1993/94

ermittelt zum 31.12.1993

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 196 Abs. 1 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 6. Dezember 1986 und gemäß § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom 7. März 1989 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelt und am 17. März 1994 beschlossen worden.

Dorsten, 28. März 1994

[Signature]
Clausen
(stellvertretender Vorsitzender)

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte

Die in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind aus Grundstückskaufpreisen ermittelte, durchschnittliche Lagerwerte 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 Grundstückes in den verteilungstypischen Eigenschaften wie Art der Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Erschließungszustand, Grundstücksgestaltung, Grundstücksgröße und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbaufächern W, gemischtgenutzte Baufächern M und gewerbliche Baufächern G beziehen sich in der Regel auf den Grund und Boden unbebaut und erschließungsbeitragspflichtiger Grundstücke. Dabei wird altlastenfreier Zustand und normale Baugrundbeschaffenheit unterstellt.

Jedem Richtwert (W und M) ist eine für das jeweilige Richtwertgebiet ortstypische bauliche Ausnutzungsziffer (Geschäftlichkeitszahl - GFZ) zugeordnet. Höhere bauliche Ausnutzungen 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 gewerblich landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierbei werden ortstypische Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raumes unterstellt. Ferner wird unterstellt, daß die Grundstücke in keinem räumlichen Zusammenhang zur Wohnbebauung (Ortsrand) und in keinem räumlichen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Hofstelle (Hofanlage) 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 ortstypischen Geschäftlichkeitszahl - GFZ - von 0,5 (Grundstückstiefe ca. 35 m)
M - 1,0	baureifes Land in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung und einer ortstypischen Geschäftlichkeitszahl - GFZ - von 1,0 (Grundstückstiefe ca. 35 m)
G	Grundstücke in Gewerbegebieten von ca. 3.000 m² Grundstücksgröße, ohne Anteil für betriebsnotwendige Wohnfläche
L	landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Ortsrandordnung von ca. 1 ha, Dauergrünland liegt ca. 30 % unter dem Richtwert
F	forstwirtschaftliche Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs