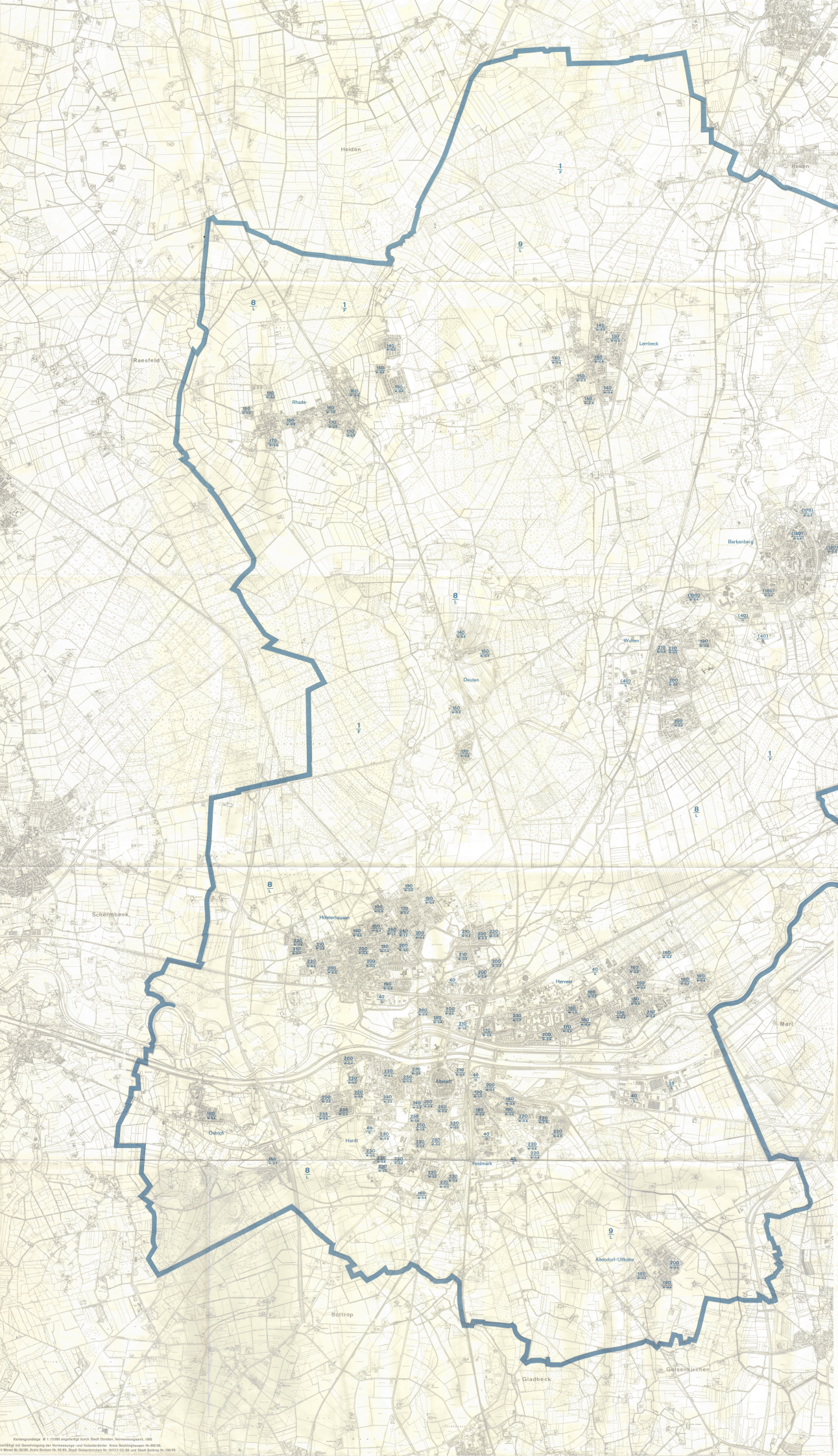

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten

Bodenrichtwertkarte 1985/86

ermittelt zum 31.12.1985

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 27.02. 1986 beschlossen worden.

Dorsten, 28.02.1986

Rajahn
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, 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. Lediglich die Richtwerte im Stadtteil Barkenberg sind erschließungsbeitragsfrei.

Jedem Richtwert (W und M) ist eine für das jeweilige Richtwertgebiet ermittelte 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 betreffenden 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 (Hofstelle).

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

200	Bodenrichtwert in DM/m² (erschließungsbeitragspflichtig)
(200)	Bodenrichtwert in DM/m² (erschließungsbeitragsfrei)
W - 0,5	bauliche Land in Wohngebieten mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung und einer ortsüblichen Geschoßflächenzahl – GFZ 0,5 – (Grundstückstiefe ca. 35 m)
M - 1,0	bauliche 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 ohne Aufwuchs.

Kartengrundlage M 1:15 000 angefertigt durch Stadt Dorsten, Vermessungsamt, 1985
Vervielfältigt mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterämter Kreis Recklinghausen Nr. 585/85, Kreis Wesel Nr. 39/85, Kreis Borken Nr. 39/85, Stadt Gelsenkirchen Nr. 167/1)-(2)/85 und Stadt Bottrop Nr. 150/85.