



Der Gutachterausschuss
für Grundstückswerte
in der Stadt Dorsten



**Dorsten
2003**
Bodenrichtwertkarte
ermittelt zum 31.12.2002

Erläuterungen zur Bodenrichtwertkarte
Die in der Bodenrichtwertkarte ausgewiesenen Bodenrichtwerte sind aus Grundstücksaufnahmen ermittelt, durchschnittliche Lagerwerte des Bodens für Gebiete mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Die Richtwerte beziehen sich auf Grundstücke, deren Eigentümer für das jeweilige Gebiet typisch sind und sich wie z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Altlasten, Erschließungszustand, Grundstücksgröße, Grundstücksalter und Grundstücksgröße bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert. Grundstücken wird altlastenfreier Zustand und normale Baugrundebeschaffenheit unterstellt.
Die Bodenrichtwerte für Wohnbauten W, gemischtgenutzte Bauflächen M und gewerbliche Bauflächen G beziehen sich auf unbelastete Grundstücke. Erschließungsbeiträge sind in den Bodenrichtwerten enthalten. Auskünfte, ob und in welcher Höhe ein Erschließungsbeitrag für ein Grundstück tatsächlich gezahlt wurde oder noch zu zahlen ist, können bei der Stadt Dorsten, Erntedankring 10, Dorsten, erfragt werden. Für Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) enthalten ist, ist dies durch geklammerte Werte entsprechend kenntlich gemacht.
Die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke L (Ackerland/Grünland) beziehen sich auf gebietstypische landwirtschaftliche Nutzflächen. Hierbei werden örtliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raumes unterstellt. Ferner wird unterstellt, dass die Grundstücke in keinem baulichen Zusammenhang zur Wohnbebauung (Ortsrandlage) und in keinem baulichen Zusammenhang zu landwirtschaftlichen Hofstätten (Hofanlage) liegen.
In den Bodenrichtwerten für forstwirtschaftliche Grundstücke F ist der Wertanteil für reinen durchschnittlichen Aufwuchs enthalten.

| | |
|------|---|
| 200 | Bodenrichtwert in Euro/m ² für erschließungsbefreite Grundstücke gemäß BauGB |
| [40] | Bodenrichtwert in Euro/m ² für Grundstücke frei von Erschließungsbeiträgen und Kosten für Ausgleichsmaßnahmen gemäß BauGB |
| W | baureifes Land in Wohngebieten mit ein- oder zweigeschossiger Bebauung, einer örtlichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstücksfläche von ca. 30 m |
| W-30 | siehe Erläuterung zu „W“, jedoch abweichende Grundstücksfläche von z.B. 30 m |
| M | baureifes Land in Mischgebieten mit dringebaunder Bebauung, einer örtlichen baulichen Ausnutzung und einer Grundstücksfläche von in der Regel 50 m |
| G | Grundstücke in Gewerbegebieten (produzierendes Gewerbe) mit ca. 3.000 m ² Grundstücksgröße ohne Anteil für betriebsnotwendige Wohnung |
| L | landwirtschaftlich genutzte Grundstücke (Ackerland/Grünland) in der Größenordnung über 1 ha Dauergrünland ca. 30 % unter dem Richtwert |
| F | forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, Waldkoden mit Aufwuchs |

Die Bodenrichtwerte sind gemäß § 199 des Baugesetzbuches in der derzeit gültigen Fassung (BauGB III 213-1) und gemäß § 11 der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in der derzeit gültigen Fassung (BGV-NRW 231) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt und am 12. März 2003 beschlossen worden.

Dorsten, 1. April 2003
M. Münster
M. Münster
(Vorstand)

Maßstab 1 : 15.000

Altstadt 1 : 5.000



Kartenanlage: Deutsche Grundkarte 1:50.000, verkümmert in der Maßstab 1:15.000. Verantwortlich: Ordnungsamt des Kreisamtes Recklinghausen.