



DER GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IN DER STADT GLADBECK Bodenrichtwertkarte 1998

1 : 10000
STADT GLADBECK
STAND: 31. 12. 1997

Die Richtwerte beziehen sich auf erschließungsbefreite Grundstücke.

ANWENDUNGSVORSCHRIFT DER RICHTWERTE

Allgemeines

Die in der Richtwertkarte angegebenen Bodenrichtwerte sind aus Grundstückspreisen ermittelt worden. Die Grundstückspreise sind die Preise, die für ein Grundstück mit dem in der Richtwertkarte angegebenen Lage, Größe und sonstigen Eigenschaften zum Zeitpunkt der Ermittlung der Richtwerte erzielt wurden. Die Richtwerte sind die Preise, die für ein Grundstück mit dem in der Richtwertkarte angegebenen Lage, Größe und sonstigen Eigenschaften zum Zeitpunkt der Ermittlung der Richtwerte erzielt wurden.

Kosten für Auskundschaft und Entwerferarbeiten nach Bundesentschließungsbescheid sind, soweit enthalten, in den Bodenrichtwerten für Wohngebiete enthalten. In den Bodenrichtwerten für Gewerbegebiete sind Kosten für Auskundschaft und Entwerferarbeiten nach Bundesentschließungsbescheid nicht enthalten.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf den Grund und Boden eines unbebauten, erschließungsbefreiten Grundstücks.

In bebauten Gebieten ist der Bodenrichtwert mit dem Wert umsatz, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut, erschlossen und die Erschließungskosten abgezogen wären (entsprechende Beiträge).

In Wohngebieten ist der Bodenrichtwert nach dem Kommunalabgabengesetz im Richtwert enthalten. In Gewerbe- und Industriegebieten ist der Bodenrichtwert nach dem Kommunalabgabengesetz im Richtwert enthalten.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den verbleibenden Eigenschaften, wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenrichtwert, Erschließungsart und Grundstücksgrenzung und in Wohngebieten insbesondere in der Größe des Grundstücks, bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert.

Auswertung der Grundstücksgröße auf den Bodenrichtwert eines Baugrundstückes in Wohngebieten (WR- und WA-Gebiete)

Auswertung für die Auswertung ist dabei nicht grundsätzlich die zum Zeitpunkt der Beurteilung mögliche Größe des Baugrundstückes. Es ist auch die Möglichkeit einer Teilung des Grundstücks, gemäß der Teilung in Wohngebiet, zu prüfen und die daraus resultierende Größe des Baugrundstückes anzusetzen.

In ein- und zweigeschossigen bebauten Wohngebieten beziehen sich die Bodenrichtwerte bei halbhohen bzw. größeren Doppelhaushäusern auf Baugrundstücke von ca. 400 - 600 qm Größe, bei Reihenhausbauweise (einschneit) Doppelhaushäusern auf Baugrundstücke von ca. 200 - 300 qm Größe. Letztere sind mit einem „P“ gekennzeichnet und weisen ein um ca. 20% höheres Wertniveau auf. Das „P“-Wertniveau weist gegenüber den Bodenrichtwerten von Grundstücken zwischen 400 und 600 qm Größe um ca. 20% höher. Bei Reihenhausbauweisen kleiner als 200 qm Größe sind entsprechende angemessene Zuschläge bis ca. 10% zum „P“-Richtwert anzusetzen. Bei Reihenhausbauweisen größer als 600 qm Größe sind entsprechende angemessene Zuschläge bis ca. 10% zum „P“-Richtwert anzusetzen.

Derstellung des Bodenrichtwertes in der Karte:

Diagramm:
R 200 = Bodenrichtwert in DM / qm bei Reihenhausbauweisen
W II - 35 = Eigenschaften des Reihenhausbauwesens
In der Karte berücksichtigte Eigenschaften des Reihenhausbauwesens:
(Auswertung über die bauliche Nutzung des Grundstücks nach der Baunutzungsverordnung)
W = reines Wohngebiet G = gewerbliche Baulfläche
M = Mischgebiet GPH = Baulfläche für Gewerbe und Handel
MK = Mischgebiet MK = Mischgebiet
Römische Zahl = Anzahl der Vollgeschosse des Reihenhausbauwesens
Arabische Zahl = Teile des Reihenhausbauwesens in Meter

Die Richtwerte sind gemäß § 196 (1) des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 11 (1) der Gutachterausschussverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV NW. 1990 S. 156) durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Gladbeck ermittelt und am 23. 04. 1998 beschlossen worden.

Gladbeck, den 24. 04. 1998

gez. Hedrich
Der Vorsitzende

Die Bekanntmachung gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 11 (4) der Gutachterausschussverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV NW. 1990 S. 156) ist am 06. 05. 1998 in ortsüblicher Form erfolgt.

Gladbeck, den 07. 05. 1998

gez. Giering
Die Geschäftsführerin

Diese Karte hat gemäß § 196 (3) des Baugesetzbuches vom 08. 12. 1986 in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in Verbindung mit § 11 (4) der Gutachterausschussverordnung NW vom 07. 03. 1990 (GV NW. 1990 S. 156) vom 18. 05. 1998 an für die Dauer eines Monats öffentlich ausliegen.

Gladbeck, den 19. 06. 1998

gez. Giering
Die Geschäftsführerin