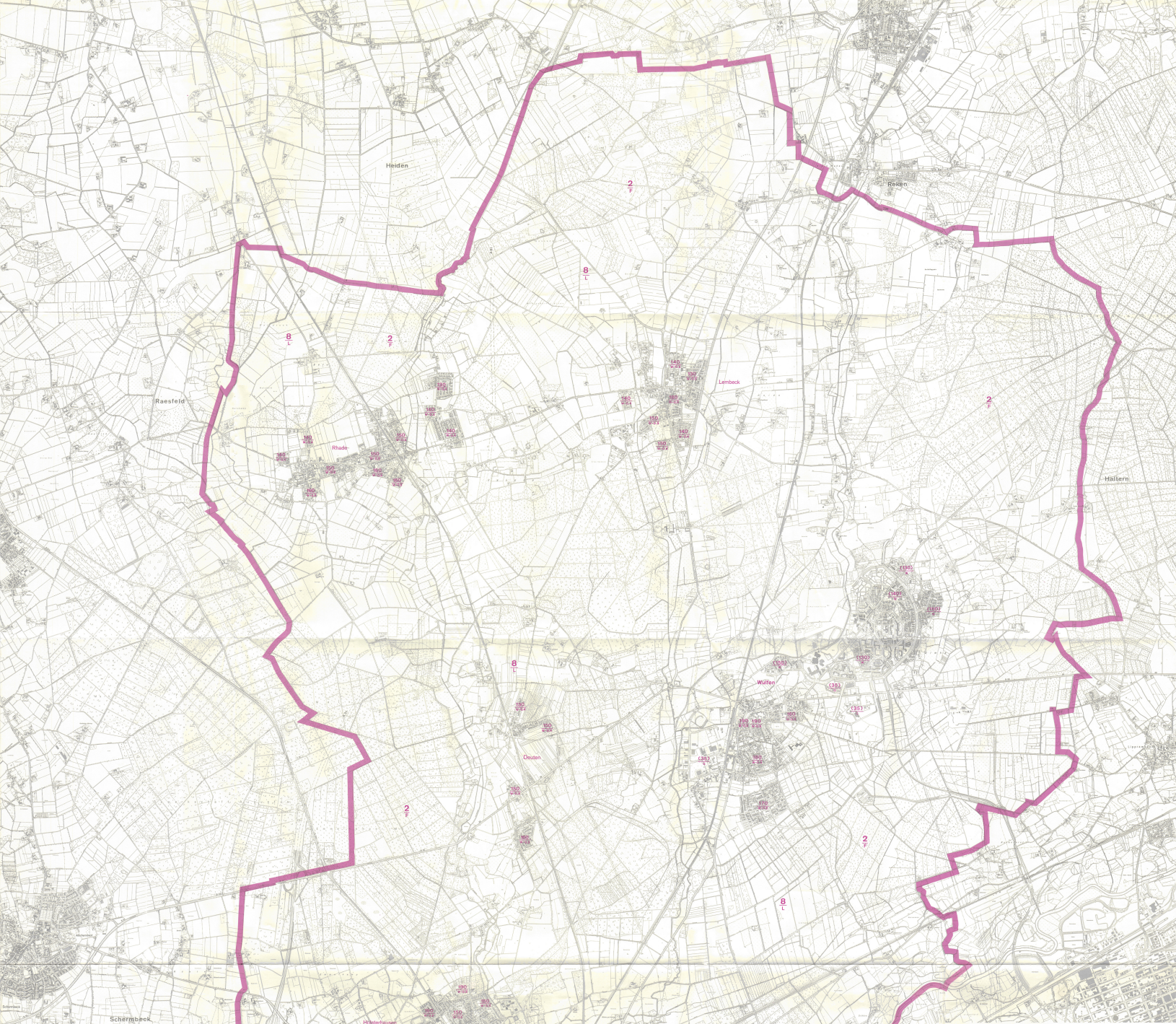

Kartengrundlage: M 1:10000 angefertigt durch Stadt Dorsten, Vermessungsamt, 1985

Vervielfältigt mit Genehmigung der Vermessungs- und Katasterämter Kreis Recklinghausen Nr.665/85, Kreis Wesel Nr.39/85, Kreis Borken Nr.39/85, Stadt Gelsenkirchen Nr.10713-(2)/85 und Stadt Bottrop Nr.159/85.

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte

in der Stadt Dorsten

Bodenrichtwertkarte 1987/88

ermittelt zum 31.12.1987

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 10. Dezember 1980 durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte ermittelt und am 26.04.1988 beschlossen worden.

Dorsten, 27.04.1988

Ruploh
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 Verkehrswerte vom Richtwert.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen W, ganzjährig genutzte 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 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. Hiervon werden ortsübliche Bodenverhältnisse und Bodengüte des jeweils betroffenen landwirtschaftlichen Raumes unterstellt. Feiner sind unterstellt, daß die Richtwerte in keinem räumlichen Zusammenhang zur Hofstelle stehen (Ortsrandlage) und sich in keinem räumlichen Zusammenhang zur landwirtschaftlichen Hofstelle befinden (Streulage).

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	beurteilte Lage in Wohngebieten mit ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung und einer ortsüblichen Geschoßflächenzahl — GFZ 0,5 — (Grundstücksfläche ca. 30 m)
M - 1,0	beurteilte Lage in Mischgebieten mit dreigeschossiger Bebauung und einer ortsüblichen Geschoßflächenzahl — GFZ 1,0 — (Grundstücksfläche 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, Ackerzahl/Grünland liegt ca. 30 % unter dem Richtwert.
F	forstwirtschaftliche Grundstücke; Waldboden mit Aufwuchs.