Richtwertkarte

Ermittlungsstichtag 31.12.1968

Richtwert

ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Bodenwert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (sog. Richtwertgrundstück).

Mit Ausnahme der mit * versehenen (erschließungsbeitragsfrei) Richtwerte beziehen sich die Richtwertangaben auf erschließungsbeitragspflichtige Grundstücke.

Abweichungen des einzelnen Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften wie Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstücksgestaltung (insbesondere Grundstückstiefe), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

Für die verschiedenen Baugebiete - im nachfolgenden unter Abs. c gegliedert nach der Klassifizierung der Baunutzungsverordnung (dahinter in Klammern die in den Richtwertkarten dargestellten entsprechenden Gebietsklassen nach der Bauordnung des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk) ergeben sich folgende Eigenschaften des Richtwertgrundstücks:

a) Allgemeines

Für alle Baugebiete (außer Industriegelände): regelmäßiger, rechteckiger Grundstückszuschnitt

b) Frontbreite

Für Gebiete geschlossener Bauweise: Mindestfrontbreite von 10 m
" " offener " : " " 10 m
+ erforderliche Bauwichbreite

c) Grundstückstiefe

Für Kleinsiedlungsgebiete - WS - (E)
Dorfgebiete - MD - (Dorfgebiete)
Gewerbegebiete - GE - (E) 50 m Tiefe

Für reine Wohngebiete - WR - (B II o, B II g)
allgemeine " - WA -)
Mischgebiete - MI -) (C II o, C II g)
- höchstens zweigeschossig bebaubar - 40 m Tiefe

Für reine Wohngebiete - WR - (B III o, B III g, B IV g)
allgemeine " - WA -)
Mischgebiete - MI -) (C III o, C III g, C IV g)
- drei- und mehrgeschossig bebaubar -
sowie für Kerngebiete - MK - (D) 35 m Tiefe