

Richtwertkarte
M. 1:10 000
Ermittlungstichtag 31.12.1969



Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

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 Grundstücksgröße), bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes vom Richtwert.

Eigenschaften der Richtwertgrundstücke

Für die verschiedenen Baugebiete - in nachfolgendem unter A bis G gliedert nach der Klassifizierung der Baunutzungsverordnung, (dabei in Klammern die in der Richtwertkarte dargestellten entsprechenden Gebietsklassen nach der Bauordnung des Städteverbandes Ruhrgebietbezirk) ergeben sich folgende Eigenschaften der Richtwertgrundstücke:

a) **Allgemeines**
Für alle Baugebiete (außer Industriegebiete): rechteckiger, rechteckiger Grundstücksanschnitt

b) **Frontbreite**
Für Gebiete geschlossener Bauweise: Mindestfrontbreite von 10 m
offener + erforderliche Baubreite

c) **Grundstückstiefe**
Für Kleinsiedlungsgebiete - WS - (A)
Dorfgebiete - MD - (Dorfgebiete)
Gewerbegebiete - GB - (G)
50 m Tiefe
Für reine Wohngebiete - WR - (B II a, B II b)
allgemeine - MI - (C II a, C II b)
Mischgebiete - MI - (C II a, C II b)
höchstens zweigeschossig bebaubar - 40 m Tiefe
Für reine Wohngebiete - WR - (B III a, B III b)
allgemeine - MI - (C III a, C III b)
Mischgebiete - MI - (C III a, C III b)
- drei- und mehrgeschossig bebaubar -
sowie für Kleinsiedlungsgebiete - WS - (D) 35 m Tiefe