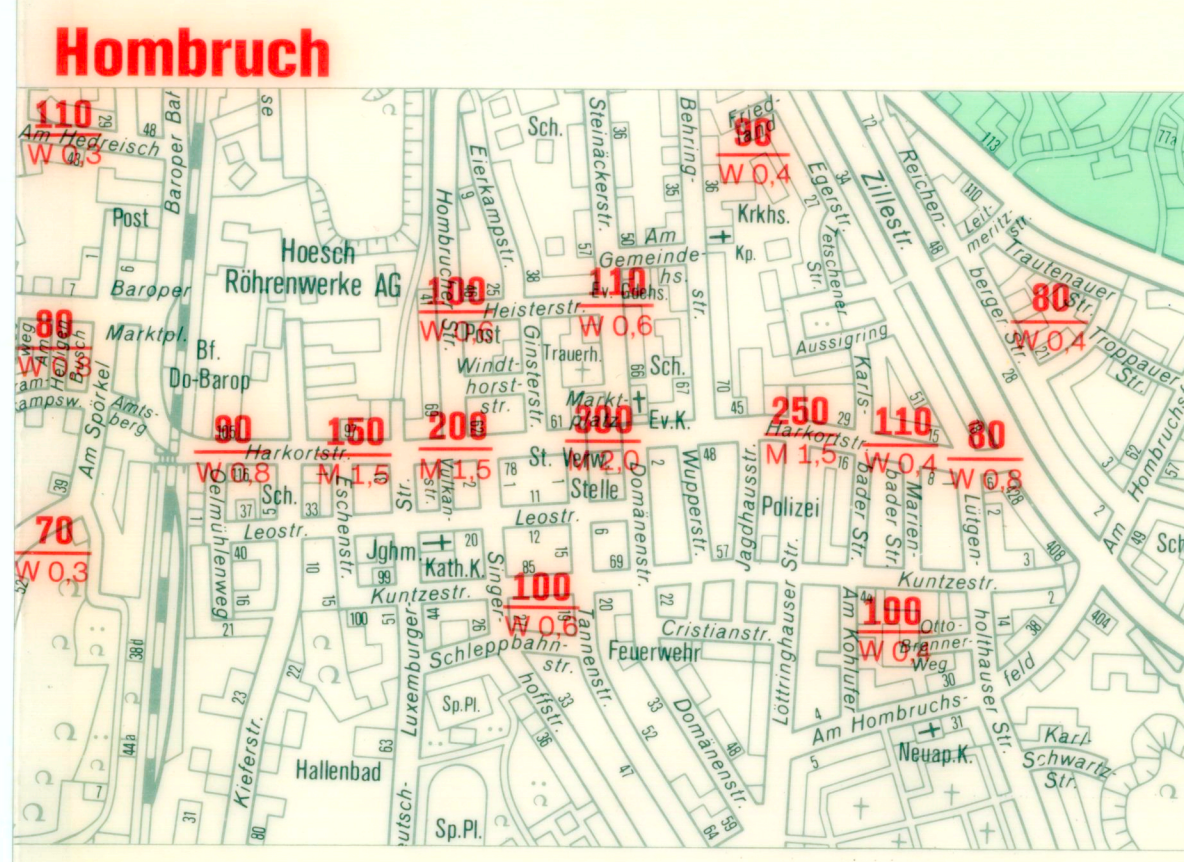
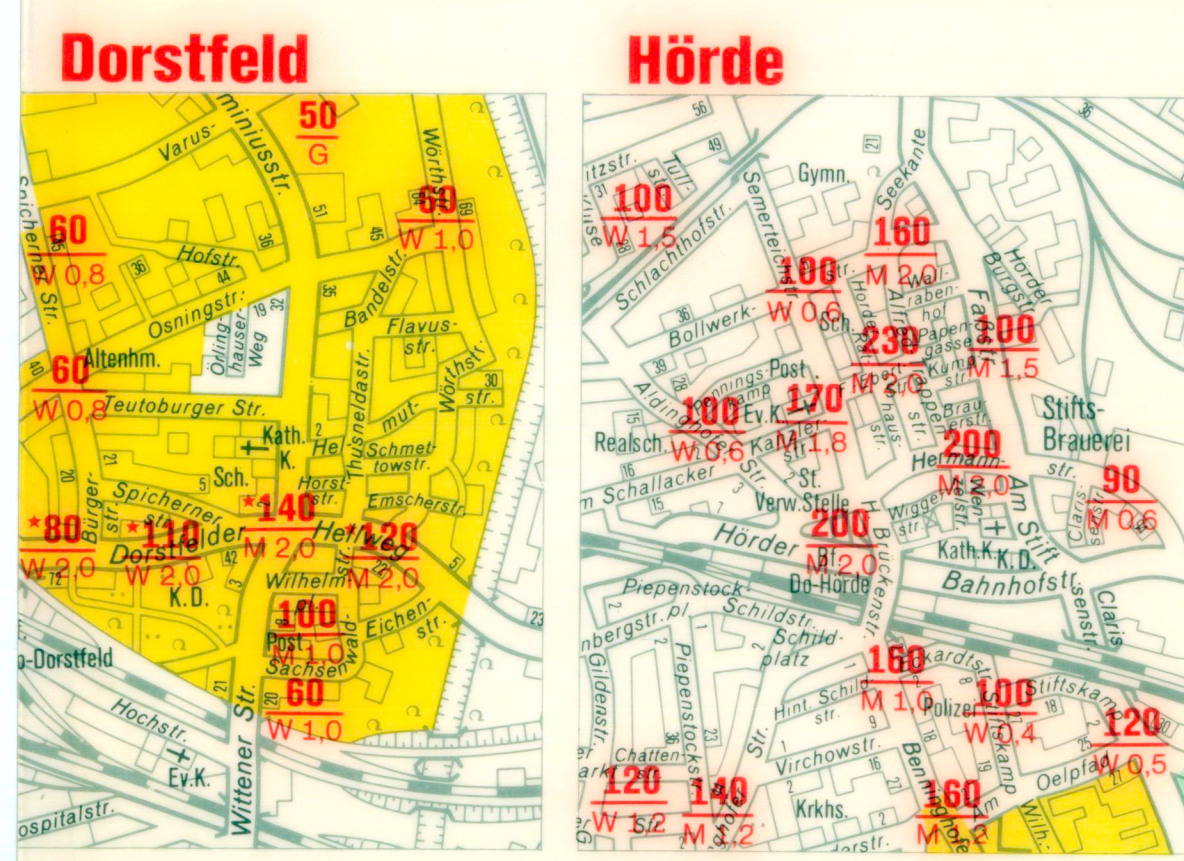
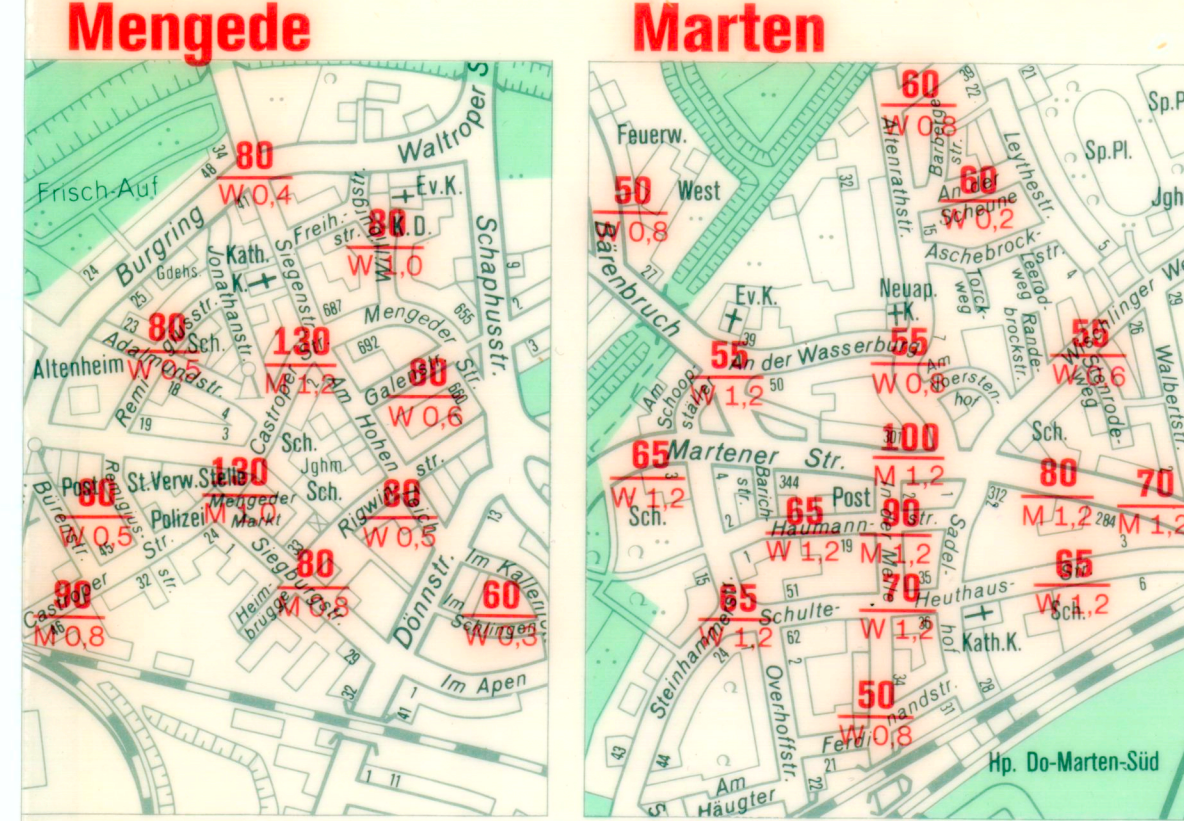
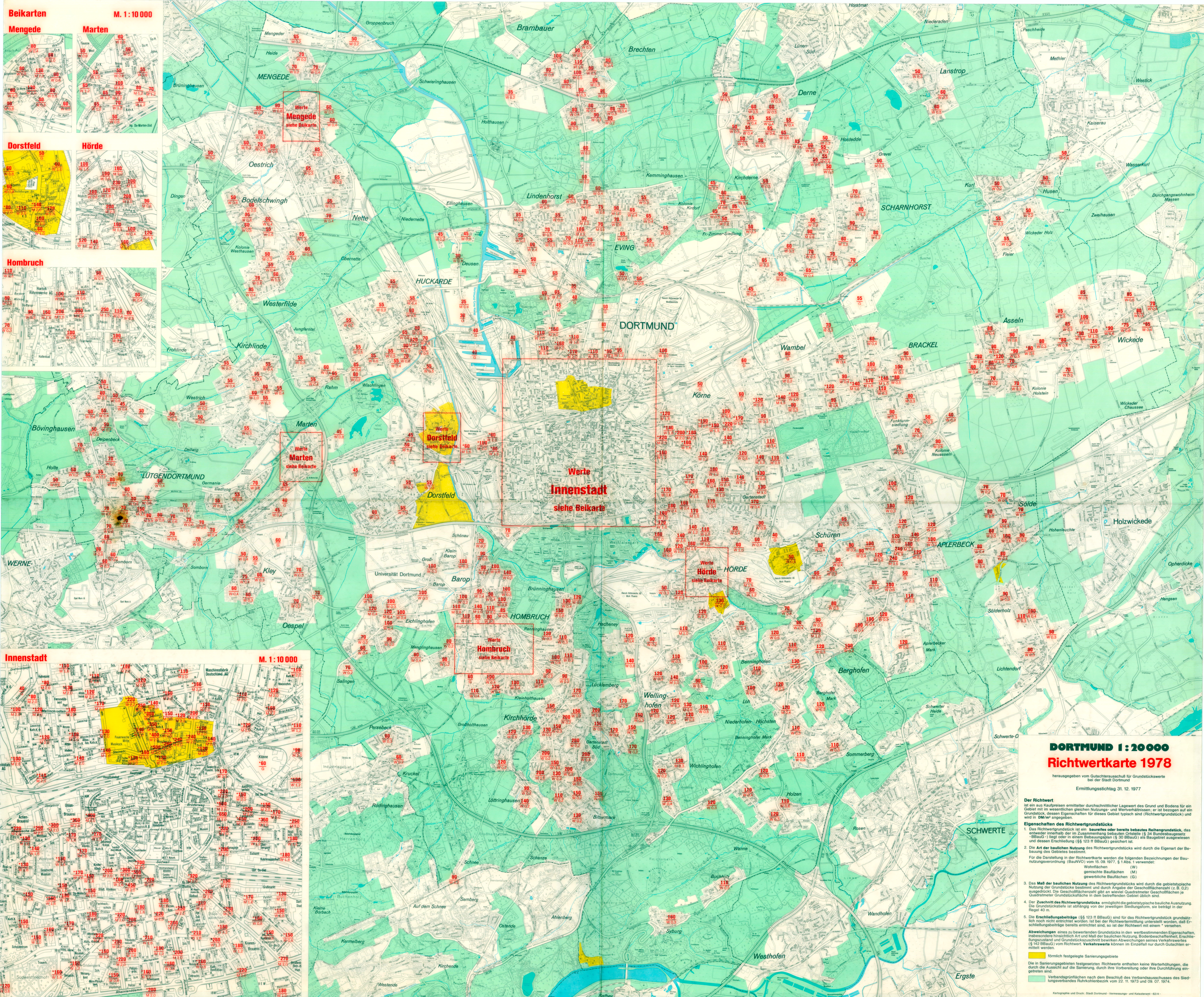
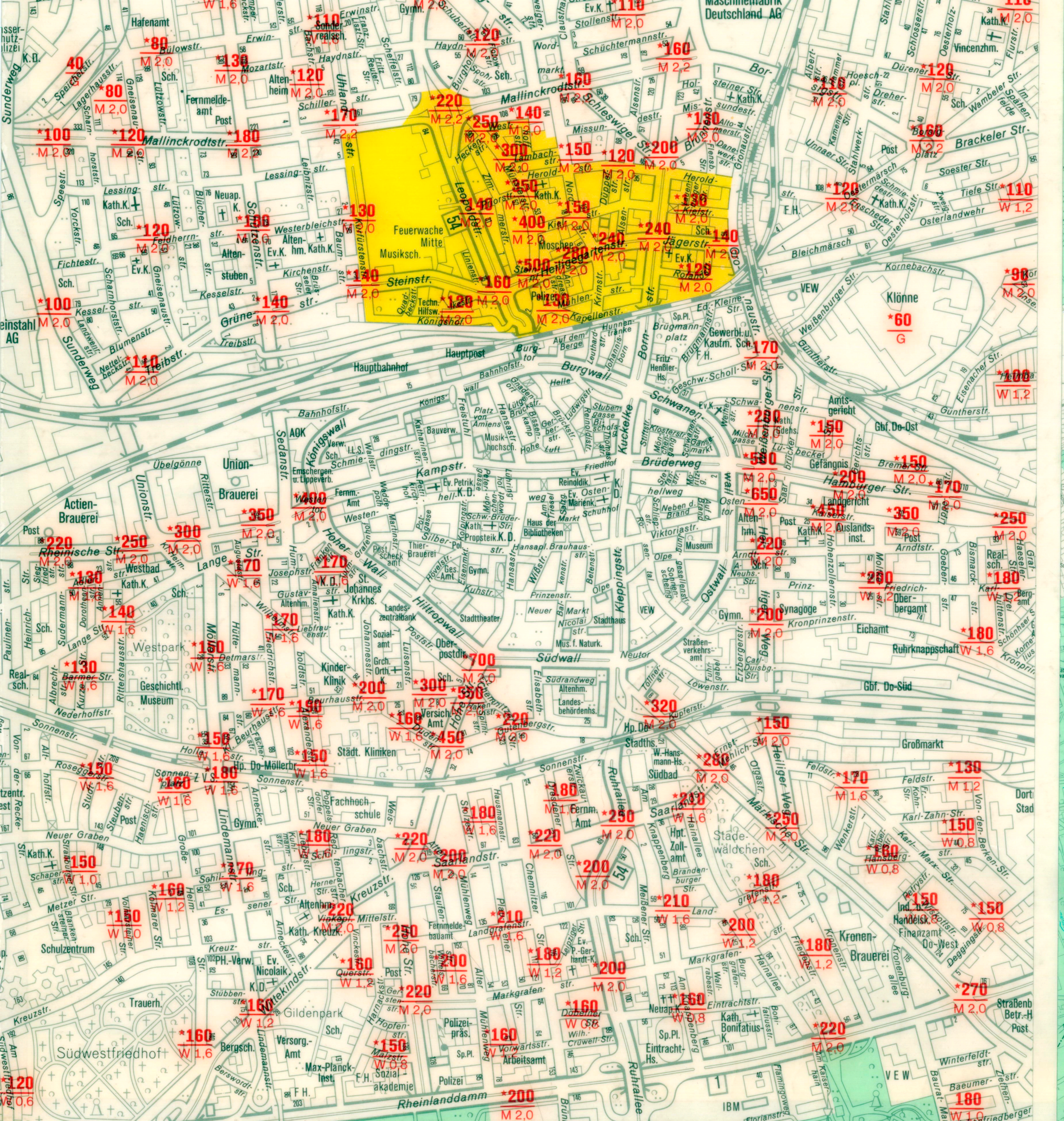


Beikarten M. 1:10 000



Innenstadt M. 1:10 000



DORTMUND 1:20000
Richtwertkarte 1978

herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte
bei der Stadt Dortmund
Ermittlungsstichtag 31. 12. 1977

- Der Richtwert**
ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Verhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Richtwertgrundstück) und wird in DM/m² angegeben.
- Eigenschaften des Richtwertgrundstücks**
- Das Richtwertgrundstück ist ein **baufreies oder bereits bebautes Reihengrundstück**, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Bundesbaugesetz -BBauG-) liegt oder in einem Bebauungsplan (§ 30 BBauG) als Baugelände ausgewiesen und dessen Erschließung (§§ 123 ff BBauG) gesichert ist.
 - Die **Art der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes bestimmt.
Für die Darstellung in der Richtwertkarte werden die folgenden Bezeichnungen der Bauzonenverordnung (BauVO) von 05.09.1977, § 1 Abs. 1 verwendet:
(W) Wohnflächen
(M) gemischte Bauflächen (M)
(G) gewerbliche Bauflächen (G)
 - Das **Maß der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die gebietstypische Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschossflächenzahl (z.B. 0,2) ausgedrückt. Die Geschossflächenzahl gibt an wieviel Quadratmeter Geschossflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche in dem betreffenden Gebiet üblich sind.
 - Der **Zuschnitt des Richtwertgrundstücks** ermöglicht die gebietstypische bauliche Ausnutzung. Die Grundstückskategorie ist abhängig von der jeweiligen Siedlungsform, sie beträgt in der Regel 40 m.
 - Die **Erschließungsbeiträge** (§§ 123 ff BBauG) sind für das Richtwertgrundstück grundsätzlich noch nicht entrichtet worden. Ist bei der Richtwertermittlung unterstellt worden, daß Erschließungsbeiträge bereits entrichtet sind, so ist der Richtwert mit einem * versehen.
- Abweichungen** eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungsart und Grundstückszuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 142 BBauG) vom Richtwert. **Verkehrswerte** können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

förmlich festgelegte Sanierungsgebiete
Die in Sanierungsgebieten festgesetzten Richtwerte enthalten keine Werteböhrungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten sind.
 Verbandsgrünflächen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Siedlungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 22. 11. 1973 und 09. 07. 1974.

Kartographie und Druck: Stadt Dortmund - Vermessungs- und Katasteramt - 6214