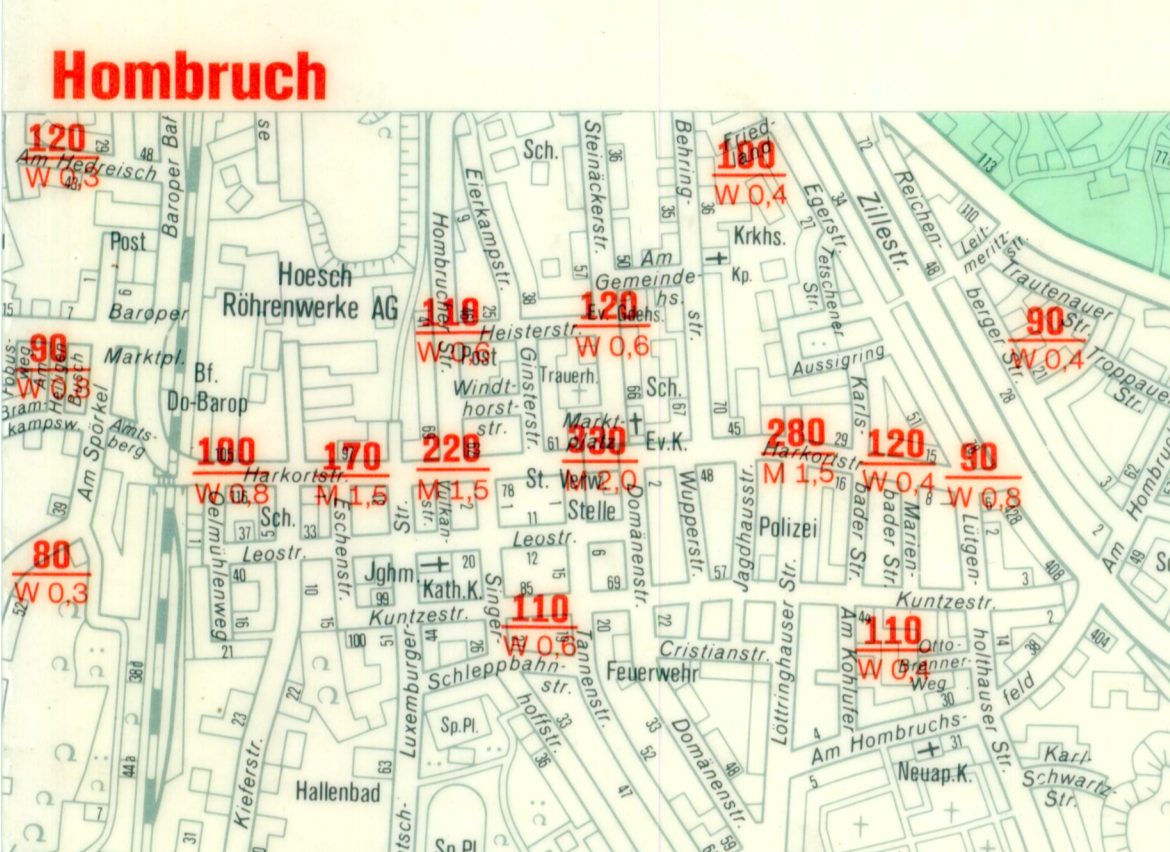
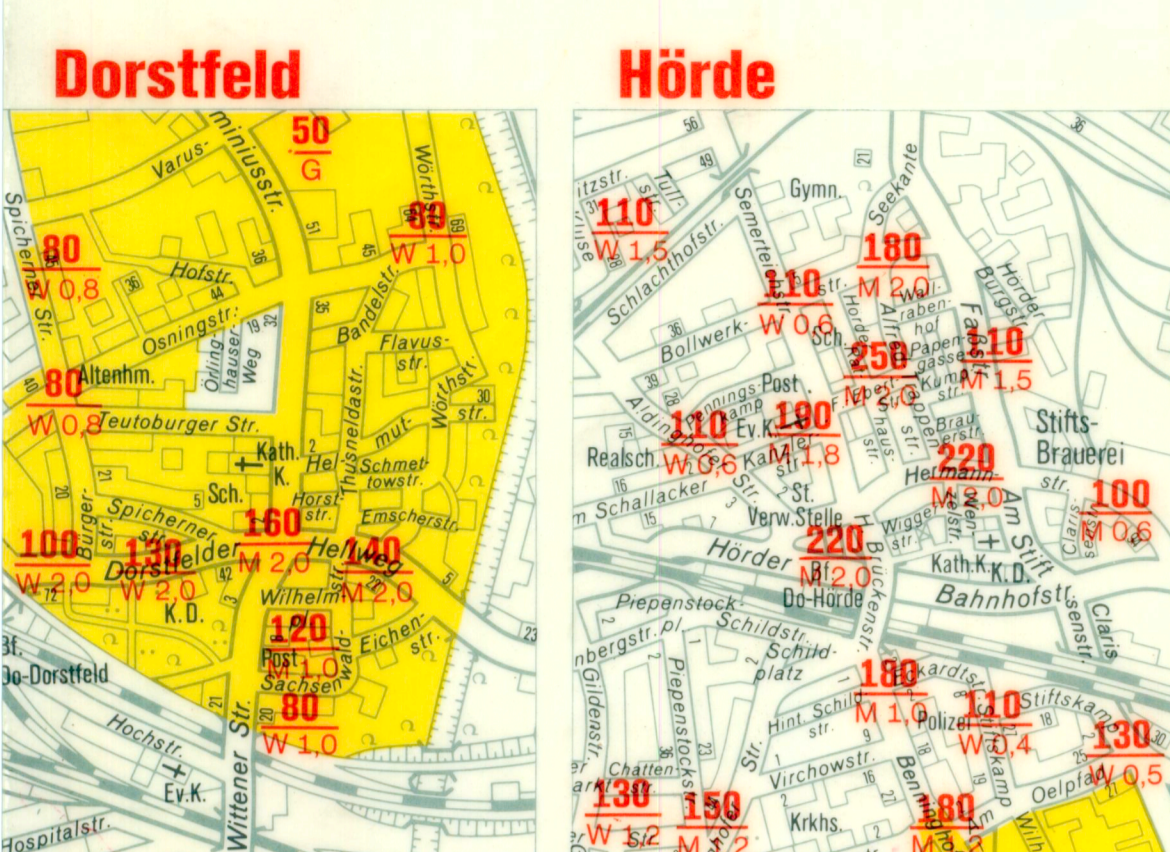
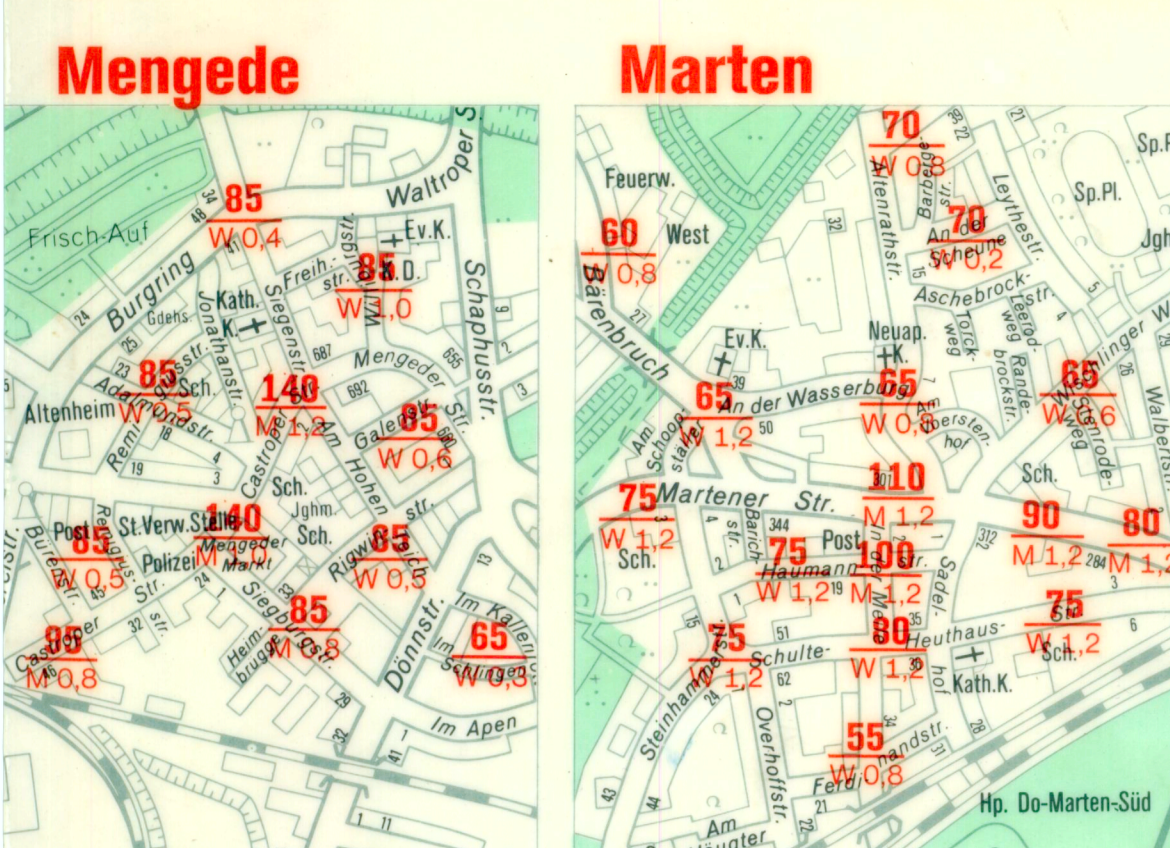
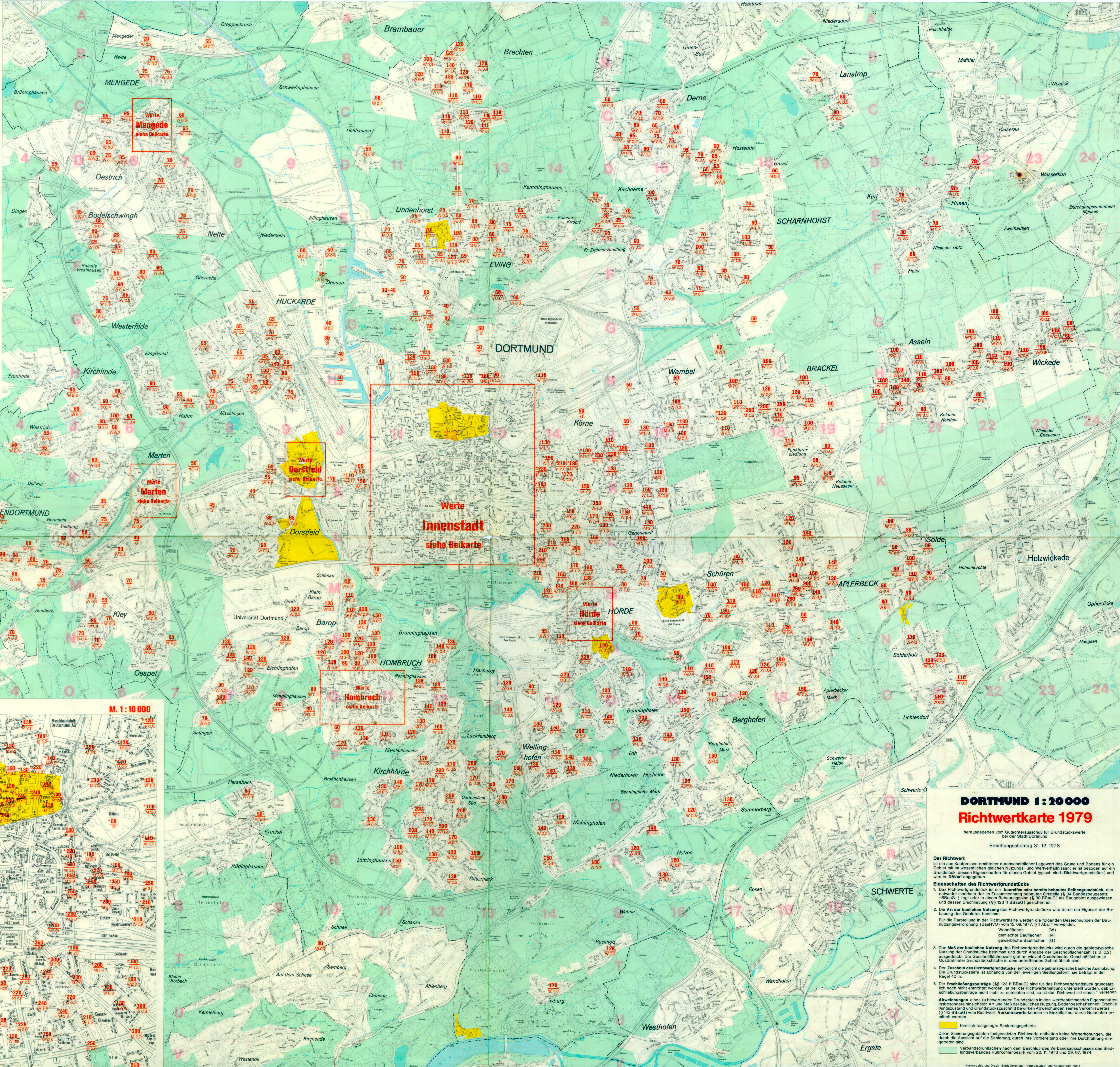
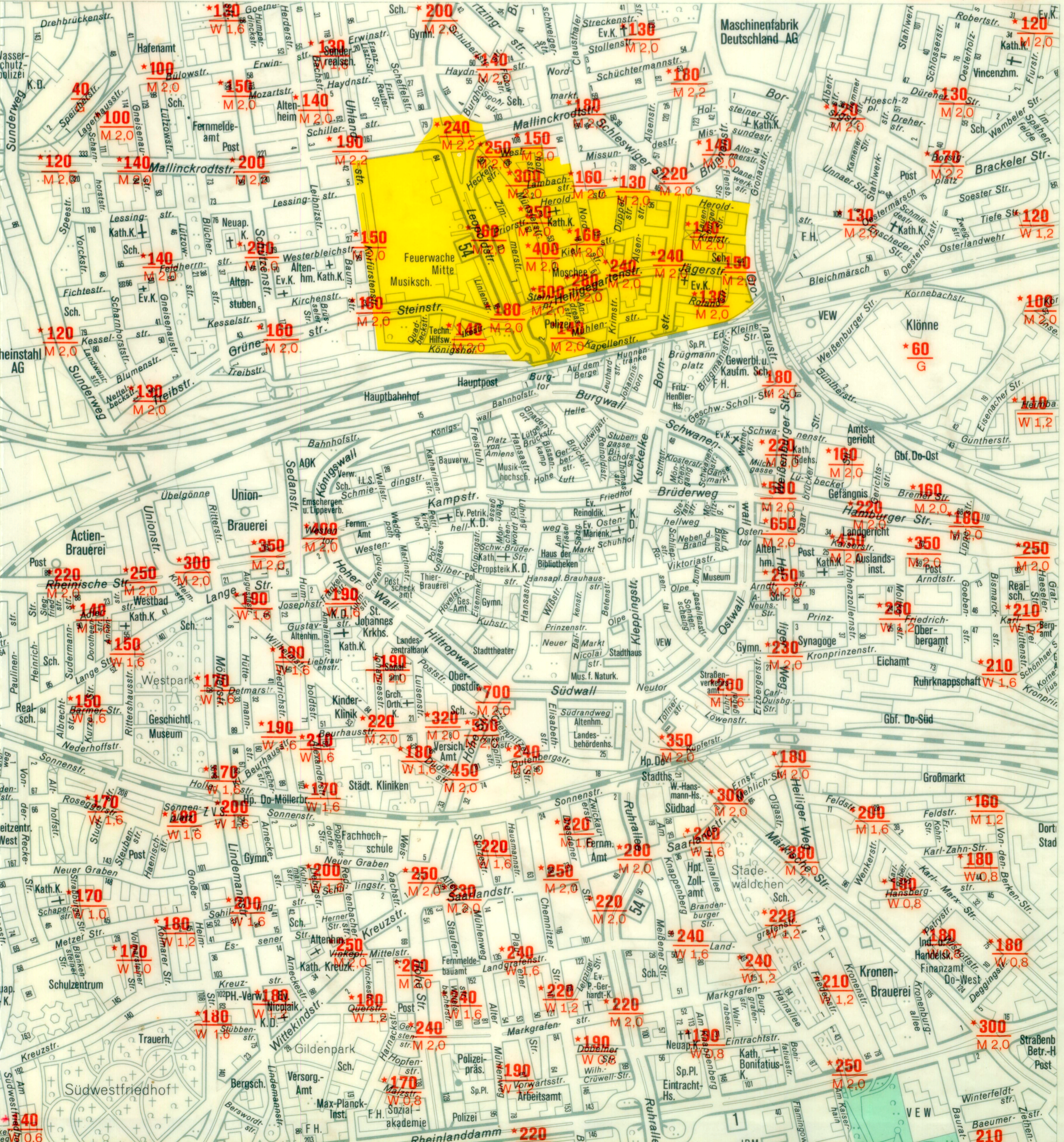


Beikarten M. 1:10 000



Innenstadt M. 1:10 000



**DORTMUND 1:20000
Richtwertkarte 1979**

herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückspreise bei der Stadt Dortmund
Ermittlungssichttag 31.12.1978

- Der Richtwert**
ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert des Grund und Bodens für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; 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 **baureifes oder bereits bautes Baugrundstück**, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 24 Bundesbaugesetz - "BBauG") liegt oder in einem Bebauungsplan (§ 30 BBauG) als Baugebiet 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 Bau-nutzungsverordnung (BauNV) vom 15.08.1977, § 1 Abs. 1 verwendet:
Wohnflächen (W)
gemischte Bauflächen (G)
 - Das **Maß der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die gebietsübliche Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschosshöhezahl (z. B. 0,2) ausgedrückt. Die Geschosshöhezahl gibt an wieviel Quadratmeter Geschosflächen je Quadratmeter Grundstücksfläche in dem betreffenden Gebiet üblich sind.
 - Der **Zuschnitt des Richtwertgrundstücks** ermöglicht die gebietsübliche 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 nicht mehr zu entrichten sind, so ist der Richtwert mit einem "verrechen" Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstückszuschnitt bewirkt. Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 142 BBauG) vom Richtwert. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

Verfahren
Die in Sanierungsgebieten festgesetzten Richtwerte enthalten keine Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung ein- getreten sind.
Veränderungen nach dem Beschluß des Verbandsausschusses des Sied- lungsverbandes Ruhrkohlenbezirk vom 22.11.1973 und 09.07.1974.

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