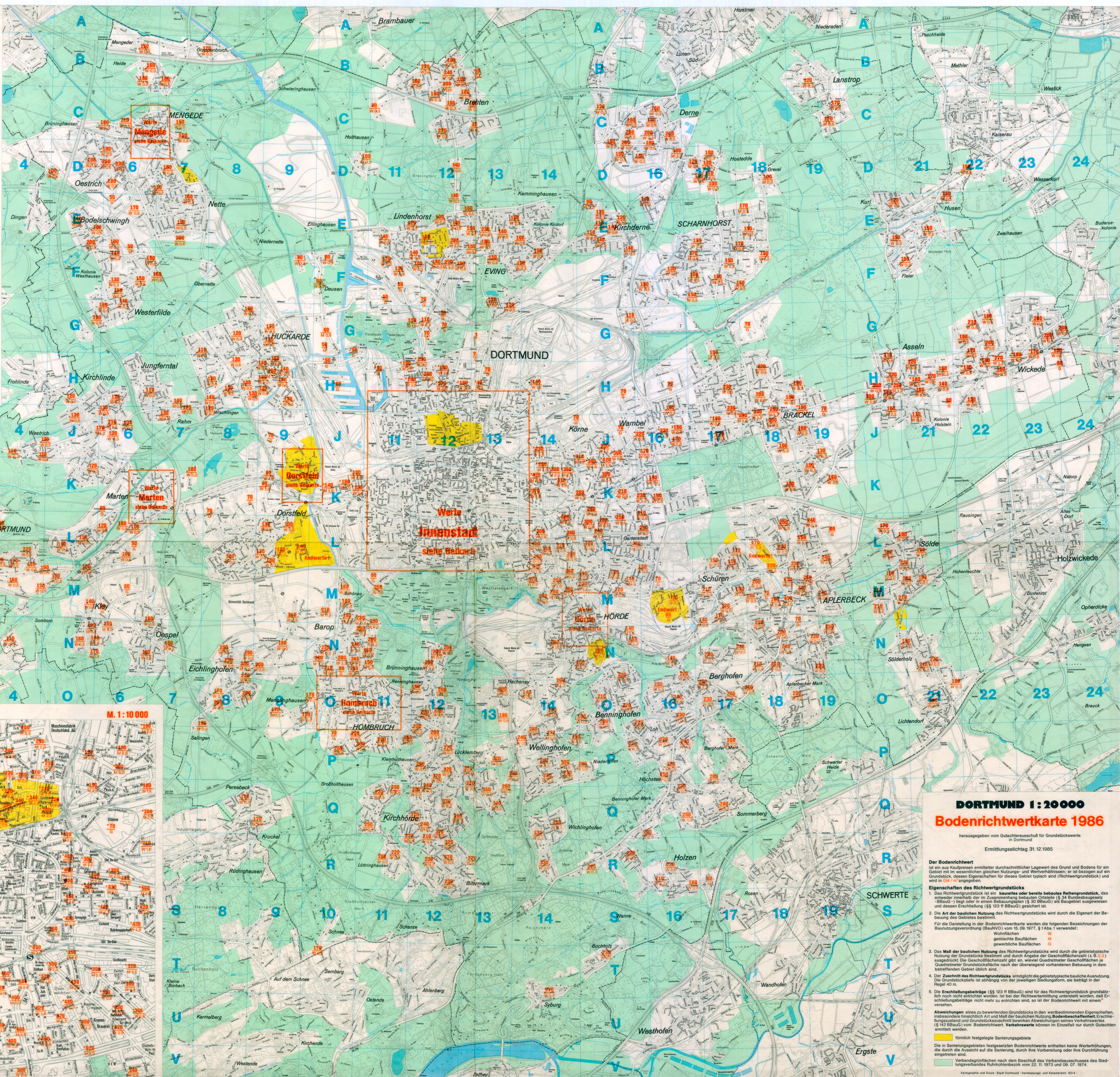
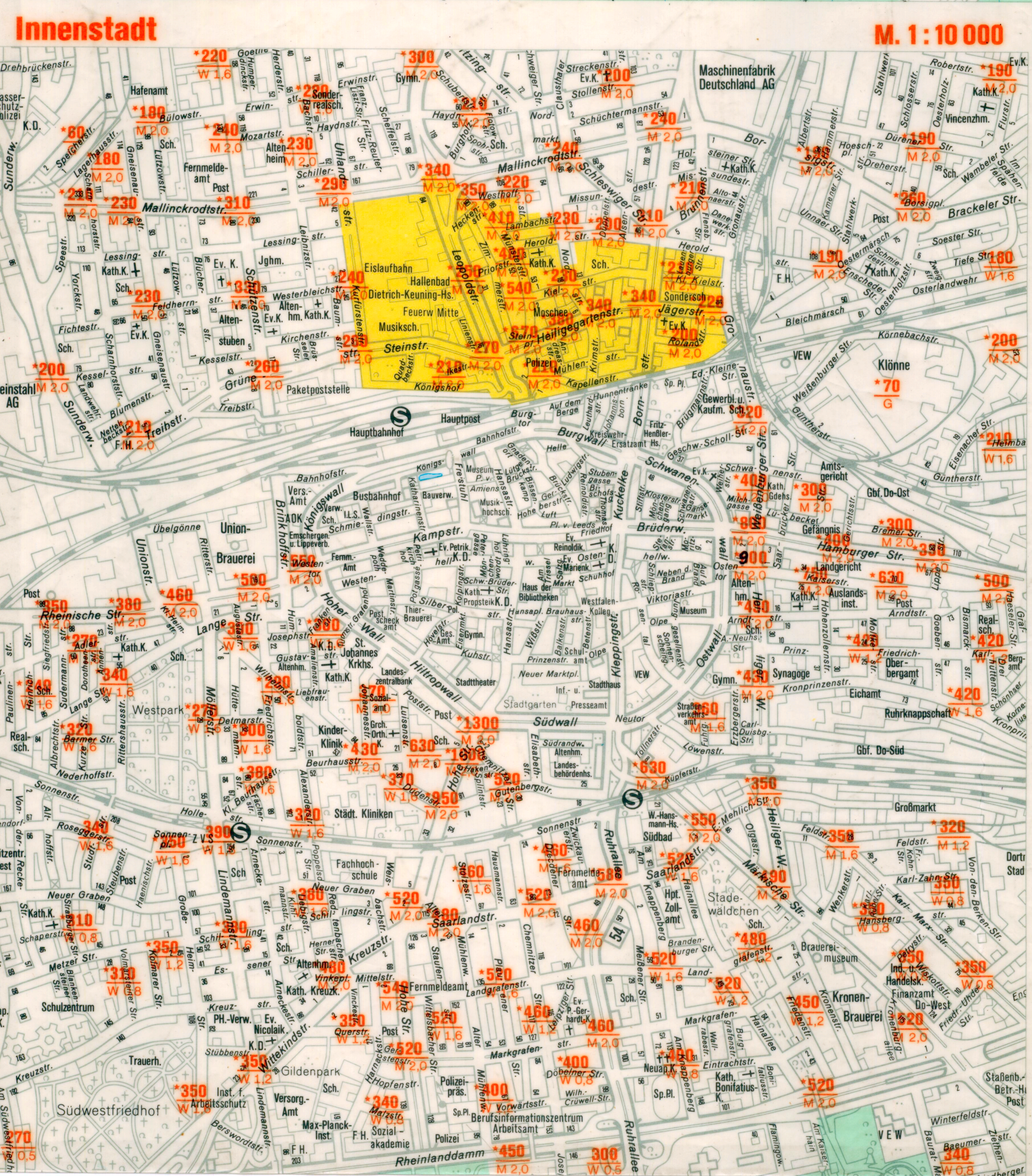
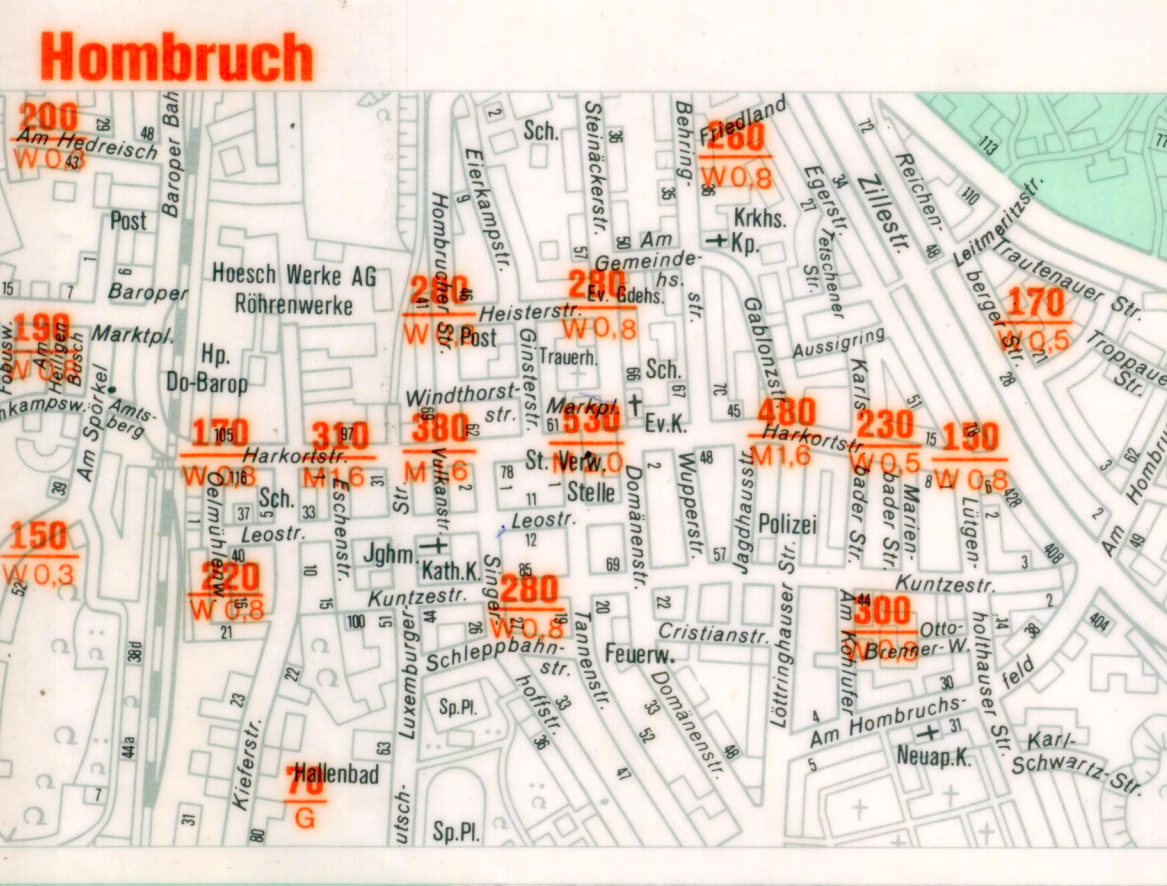
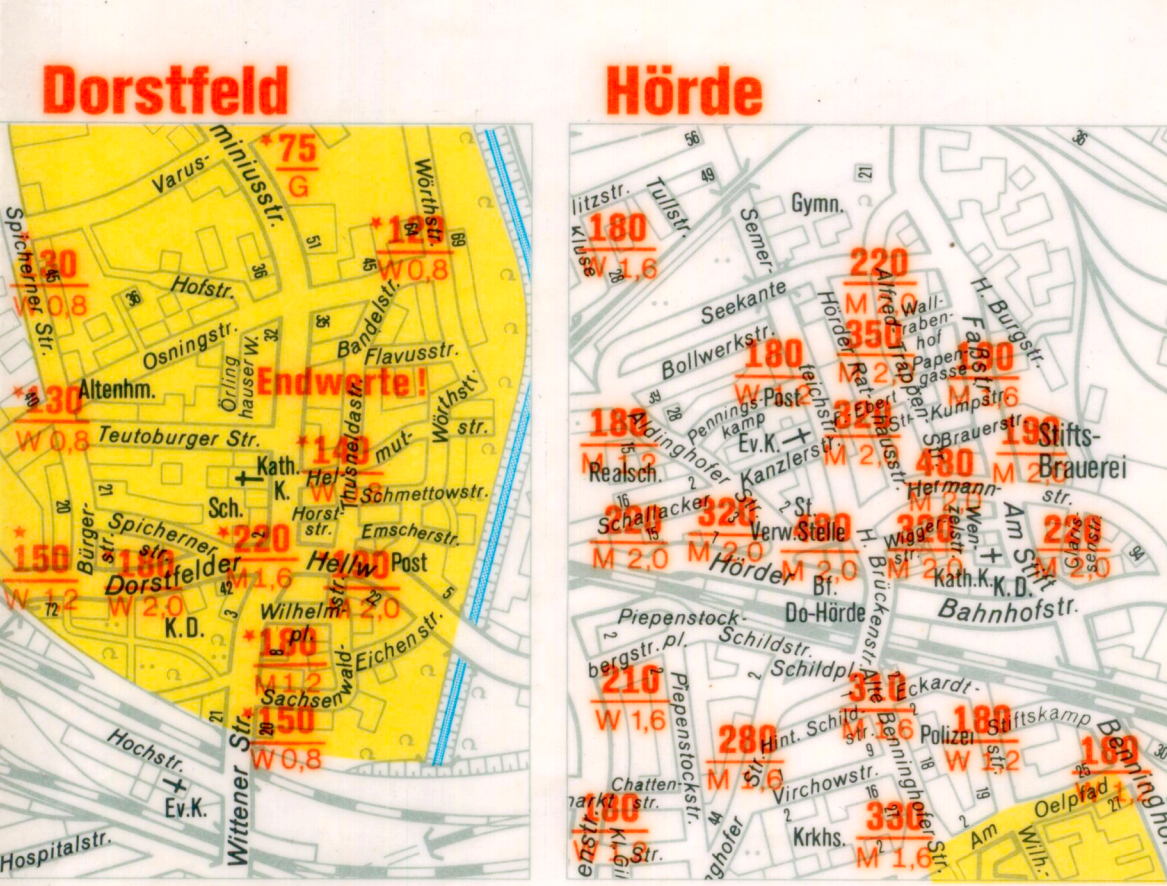
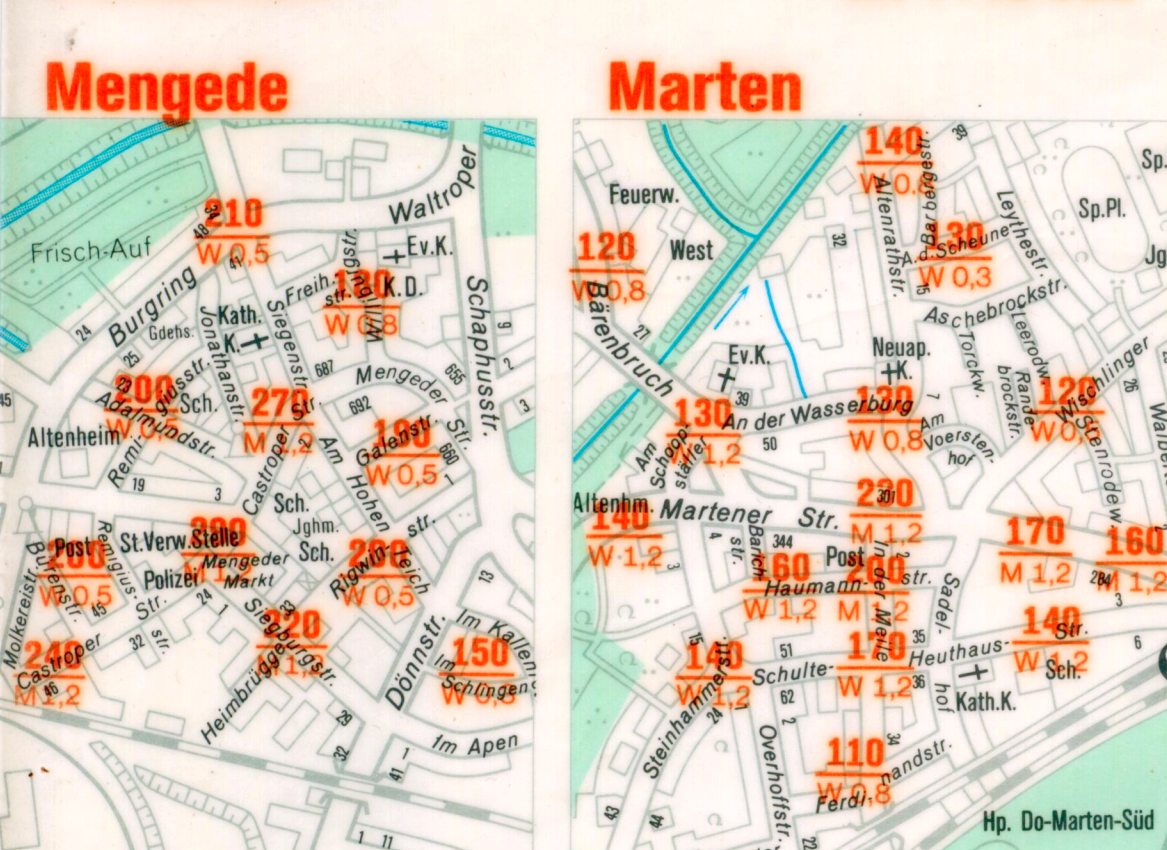


**Beikarten M. 1:10 000**



**DORTMUND 1:20000**  
**Bodenrichtwertkarte 1986**

herausgegeben vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Dortmund  
Ermittlungsstichtag 31.12.1985

**Der Bodenrichtwert** 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/m<sup>2</sup> angegeben.

**Eigenschaften des Richtwertgrundstücks**

- Das Richtwertgrundstück ist ein **baureifes oder bereits bebautes Rahmgrundstück**, das entweder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauNVO) als Baugelände ausgewiesen und dessen Erschließung (§ 123 ff. BauNVO) gesichert ist.
- Die **Art der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes bestimmt.  
Für die Darstellung in der Bodenrichtwertkarte werden die folgenden Bezeichnungen der Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 15.08.1977, § 1 Abs. 1 verwendet:  
Wohnflächen W  
gemischte Baulflächen M  
gewerbliche Baulflächen G
- Das **Maß der baulichen Nutzung** des Richtwertgrundstücks wird durch die gebietsspezifische Nutzung der Grundstücke bestimmt und durch Angabe der Geschosflächenzahl (z.B. 0,3) ausgedrückt. Die Geschosflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschosfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche nach der überwiegend vorhandenen Bebauung in dem betreffenden Gebiet üblich sind.
- Der **Zustand des Richtwertgrundstücks** ermöglicht die gebietsspezifische bauliche Ausnutzung. Die Grundstückseinfriedung ist abhängig von der jeweiligen Siedlungsform, sie beträgt in der Regel 40 m.
- Die **Erschließungsbeiträge** (§§ 123 ff. BauNVO) 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 Bodenrichtwert mit einem Vermerk versehen.

**Abweichungen** eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstückszustand mit weiteren Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 142 BauNVO) vom Bodenrichtwert. Verkehrswerte können im Einzelfall nur durch Gutachten ermittelt werden.

**Verfahren**  
Die in Sanierungsgebieten festgesetzten Bodenrichtwerte enthalten keine Wertveränderungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eingetrennt sind.  
Verbandsgrünlagen 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