

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Ortsbeschreibung:	Land Baden Württemberg, Region Stuttgart, Landkreis Göppingen Gemeinde Salach, ca. 7900 Einwohner Ort mit relativ guter Infrastruktur, Schulzentrum mit Grundschule, Werkrealschule, Freibad, Einkaufsmöglichkeiten, Stauerlandhalle, Gewerbegebiete.  Einige wenige landwirtschaftliche Betriebe sind vorhanden,
Verkehrslage:	Die vierspurig ausgebaute Bundesstraße 10 nach Stuttgart führt am südlichen Ortsrand vorbei.
Flurstückslage:	Das Flurstück liegt in Verlängerung der Schwanenseestraße, ca. 300 m vom Ortsrand Schwanenseestraße entfernt, ca. 70 m südlich der Eislinger Straße
Umgebung:	Südlich: Bahntrasse; sonst landwirtschaftliche Flächen
Hauptzufahrt:	Von der asphaltierten Eislinger Straße bei Haus Nr. 66 über die südlichen Feldwege
Bauerwartung:	Eine Bauerwartung besteht nicht, laut Auskunft bei der Gemeinde
Oberfläche:	Weitgehend eben
Zuschnitt:	Etwas trapezförmig, im Mittel ca. 78 m x 68 m
Himmelsrichtung:	Lange Seite in Nordwest-Südost-Richtung
Feldweglänge:	ca. 78 m
Nutzung:	Acker
Altlasten:	Verdacht auf Altlasten besteht nicht
Einfriedungen:	Keine
Versorgungsleitungen:	Keine
Entsorgungsleitungen:	Keine
Baulichkeiten:	Keine

**Verena Gräfin von Zeppelin**  
Diplom Forstwirtin u. Assessorin des Forstdienstes

Das Flurstück 1207/2 liegt an einem recht steilen Hang. Der südliche Teil des Grundstücks ist nach Westen exponiert (30°-35° Hangneigung) und der nördliche Teil des Grundstücks fällt nach Norden in eine tiefe Klinge (30° bis 40° Hangneigung) mit einem wasserführenden Bach als Grenze.

Die Flurstücksgrenzen sind im Gelände nicht immer eindeutig zu erkennen. Spezielle im Osten zum Nachbarbestand konnten wir uns nur an den Kronen im Luftbild orientieren. Grenzsteine wurden keine gefunden.

Der Weg im Südwesten des Grundstücks ist ein Grasweg ohne jegliche Befestigung, der für die Holzbringung genutzt werden kann, der allerdings nicht LKW-befahrbar ist, wodurch recht hohe Rückekosten bei der Holzernte angesetzt werden müssen. Über diesen Grasweg muß alles Holz gerückt werden.

Im Nordwesten der Fläche, am schmalsten Teil des Flurstücks erscheint mal eine Auffüllung stattgefunden zu haben. Ob hier nur Erde aufgefüllt wurde, um einen Weg zu bauen oder was sich in der Auffüllung befindet entzieht sich meiner Kenntnis. Vereinzelt wurde Müll, wie z.B. alter Zaun auf der Fläche gefunden.

5) Flurstück 1207/5: Gemarkung Schlat: 2.333 m<sup>2</sup>

Die Flurstücksfläche teilt sich in 400 m<sup>2</sup> Wald und 1.933 m<sup>2</sup> Wiese. Bei der Bewertung wurden diese beiden Nutzungsarten getrennt bewertet.

Das Flurstück 1207/5 liegt an einem recht steilen Hang, der nach Westen exponiert ist und eine Hangneigung von 30° bis 35° hat.

Im Nordosten der Fläche ist ein Grasweg, der die Fläche erschließt. Grenzsteine wurden keine gefunden.

6) Flurstück 1207/6: Gemarkung Schlat: 272 m<sup>2</sup>

Hierbei handelt es sich um eine „Verkehrsfläche“.

Es ist ein unbefestigter Grasweg am Hang, der bereits tiefe Rillen aufgrund von Erosion aufweist.

7) Flurstück 716/4: Gemarkung Schlat: 7.530 m<sup>2</sup>

Die Flurstücksfläche ist reiner Wald. Der Wald ist nach Südosten exponiert und befindet sich an einem Hang mit 30° bis 40° Hangneigung. Im oberen Bereich wird das Flurstück flacher und hier befindet sich eine Rückegasse, die das Flurstück in nördliche oder südwestliche Richtung erschließt. Alle Wege im Wald sind nicht LKW-befahrbar. Die Rückeentfernung ist dadurch sehr hoch.

Im Süden zu den Flurstücken 727 und 723 wurden zwei Grenzsteine gefunden, die mit jeweils einer Eisenstange markiert waren. Andere Grenzsteine wurden nicht gefunden.

**1.4 Beschreibung des Bestandes**

4) Der Wald ist ein gedrängtes starkes Buchen-, Eschen-, Eichen- und Bergahorn-Baumholz mit kleineren Lücken entlang vom Graben im Norden. Einzelne Fichten, Hainbuchen, Erlen und Kirschen sind auf der Fläche.

Die Fichte und Esche ist abgängig.

Im östlichen, oberen Bereich der Fläche auflaufende Buchen-, Eschen- und Bergahorn-Naturverjüngung auf ca. 10% der Fläche.

5) Geschlossenes starkes Buchen- und Eichen-Baumholz mit Linde und Hainbuche überwiegend im Unterstand. Traufbäume hängen enorm auf die Wiese raus.

6) Fläche ist reine Verkehrsfläche und kein Wald. Überfahrtsrechte sind im Servituten Buch S. 45 eingetragen.

7) Geschlossenes, bisweilen gedrängtes mittleres bis starkes Buchen-Baumholz mit einzelnen Eichen (Kir, BAh). Auf der Fläche befinden sich einzelne kleiner Lücken, die mit auflaufender Buchen-, Eschen- und Bergahorn-Naturverjüngung bestockt sind. Bestockungsgrad im Altholz beträgt 0,9.

In den vorhandenen Altholzlücken Naturverjüngung 15-20 jährig aus Buche, Hainbuche, Esche, Ulme und Birke.

### 3 Baubeschreibung

Art der Baulichkeit:	Es handelt sich um eine Scheunengebäude mit einem Nordanbau
Baujahr:	Unbekannt, vermutlich ca. 1900
Hinweis:	Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach besten Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Decken- und Dachkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, usw.) vorgenommen wurden.

#### 3.1 Baukonstruktion

Außenwände:	Fachwerkwände
Fassade:	Hauptbau: Putz Nordbau: Sichtbares Fachwerk
Innenwände:	Fachwerkwände
Decken:	Holzbalkendecken
Treppen:	Holztreppe zum Dachboden
Dach:	Satteldach mit Quergiebel, Holzdachstuhl
Dachdeckung:	Dachziegel
Dachentwässerung:	Blech-Dachrinnen

### 3.2 Ausbau

Fußböden:	Südbau: Betonboden, Naturboden Nordbau: Schotter
Wände:	Südbau: Fachwerkwände ausgemauert Nordbau: Fachwerkwände ausgemauert, Holzverschalung
Decken:	EG: Sichtbare Holzbalkendecke DG: Sichtbare Dachsparren und Dachziegel
Fenster, Türen:	Keine Fenster, nur Holztore
Sanitäre Einrichtungen:	Keine
Heizung:	Nicht vorhanden
Elektroinstallation:	Nicht vorhanden

### 3.3 Baulicher Zustand

Allgemein:	Altbauzustand mit alter Bausubstanz. Das Gebäude kann noch als Lager restgenutzt werden. Es ist jedoch wirtschaftlicher einen Neubau, z.B. mit einem Mehrfamilienhaus zu erstellen als eine Sanierung durchzuführen. Daher wird mit Freilegung bewertet. In der Umgebung wurden Mehrfamilienhaus-Neubauten in den letzten Jahren erstellt.
------------	---

### 3.4 Brutto-Rauminhaltberechnung

	Länge [m]	Breite [m]	Höhe [m]	Faktor	Ergebnis [m <sup>3</sup> ]	Summe [m <sup>3</sup> ]
<b>Scheunengebäude</b>						
Südteil	9,00	8,80	4,50	1,00	356,40	
	9,00	8,80	5,50	0,50	217,80	
Nordteil	8,10	6,10	4,00	1,00	197,64	
	8,10	6,10	5,50	0,50	135,88	
	9,00	4,40	5,50	0,167	36,30	<b>944,02</b>
<b>Montagerampe</b>	4,50	4,25	1,50	1,00	28,69	<b>28,69</b>
<b>Bienenhaus</b>	3,45	2,40	2,50	1,00	20,70	
	3,45	2,40	0,60	0,50	2,48	<b>23,18</b>
<b>Brutto-Rauminhalt:</b>						<b>995,89</b>

## **2 Grund- und Bodenbeschreibung**

### **2.1 Lage**

Ortsbeschreibung:	Baden Württemberg, Region Stuttgart, Landkreis Göppingen Die Gemeinde Schlat hat ca. 1.750 Einwohner und ist eine Wohngemeinde im Naherholungsgebiet der Voralb mit noch ländlicher Struktur. Am Ort befinden sich Kindergarten und Grundschule. Nächster Supermarkt in 2 km im Nachbarort Ursenwang. Weitere Infrastruktur findet sich in der ca. 8 km entfernten Kreisstadt Göppingen.
Verkehrsanbindung:	Schlat verfügt über eine Busverbindung zur Kreisstadt Göppingen, die in ca. 25 Minuten erreicht wird. Mit dem Auto ist in ca. 3 km die vierspurig ausgebaute B10 erreichbar. Nach Stuttgart sind es ca. 45 Autominuten.
Grundstückslage:	Im Wohngebiet nördlich der Turnhallenstraße, Eckgrundstück Kirchstraße/Friedhofweg
Lage:	Gute Wohnlage
Umgebung:	Wohnhäuser

### **2.2 Erschließungszustand**

Öffentliche Erschließung:	Das Grundstück ist öffentlich erschlossen.
Bebauungsplan:	„Kirchäcker“, Allgemeines Wohngebiet, Baufenster 1 Vollgeschoss, GRZ 0,4 – GFZ 0,5, Satteldach 45°
Art der Straße:	Asphaltierte, ausgebaute Erschließungsstraße
Versorgungsleitungen:	Strom, Wasser, Telefon
Entsorgung:	Örtliches Abwasserkanalnetz

### **2.3 Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt**

Oberfläche:	Weitgehend eben
Himmelsrichtung:	Das Grundstück ist von Nordosten und Nordwesten erschlossen.
Zuschnitt:	Großteils rechteckig, ca. 26 m x 16 m
Straßenlängen:	Kirchstraße ca. 26 m, Friedhofweg ca. 16 m

### **2.4 Außenanlagen**

Einfriedungen:	Maschendrahtzaun
Befestigungen:	Gepflasterte Garagenzufahrt
Garten:	Großteils Rasenfläche mit Sträuchern

### 3 Baubeschreibung

Art der Baulichkeit:	Einzelgarage
Baujahr:	ca. 1971
Hinweis:	Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im Wesentlichen aus der Fotodokumentation und der nachfolgenden Beschreibung. Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen und Leistungsbeschreibungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach besten Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Decken- und Dachkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, usw. Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektro, usw.) vorgenommen wurden.

#### 3.1 Baukonstruktion

Außenwände:	Massivwände
Fassade:	Putz
Dach:	Flachdach
Öffnungen:	2 Kipptore an beiden Stirnseiten 1 Seitentür, 2 Seitenfenster

#### 3.2 Baulicher Zustand

Allgemein:	Baualtersgemäßer Zustand Bei einer Bebauung mit einem Einfamilienhaus kann die Garage weiter genutzt werden.
------------	---

#### 3.3 Brutto-Grundflächenberechnung

	Länge [m]	Breite [m]	Faktor	Ergebnis [m <sup>2</sup> ]	BGF [m <sup>2</sup> ]
Garage	7,50	3,45	1,00	25,88	25,88

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Ortsbeschreibung:	Land Baden Württemberg, Region Stuttgart, Landkreis Göppingen Die Gemeinde Schlat hat ca. 1.750 Einwohner und ist eine Wohngemeinde im Naherholungsgebiet der Voralb mit noch ländlicher Struktur. Am Ort befinden sich Kindergarten, eine Grundschule. Weitere Infrastruktur findet sich in der ca. 8 km entfernten Kreisstadt Göppingen.  Im Ort befinden sich einige landwirtschaftliche Vollerwerbs- und Nebenerwerbsbetriebe.
Verkehrsanbindung:	Schlat verfügt über eine gute Busverbindung zur Kreisstadt Göppingen, die in ca. 26 Minuten erreicht wird. Mit dem Auto ist in ca. 2,5 km die vierspurig ausgebaute B10 erreichbar. Nach Stuttgart sind es ca. 45 Autominuten.
Flurstückslage:	Das Flurstück liegt im Außenbereich östlich von der Reichenbacher Straße an einem Betonweg
Umgebung:	Landwirtschaftliche Flächen
Bauerwartung:	Kein Bauerwartungsland zum Stichtag erkennbar.
Anfahrbarkeit:	Südlich: Betonierter Feldweg, der auch mit schweren Fahrzeugen befahrbar ist. Nördlich: Wiesenweg
Oberfläche:	Nach Norden leicht abfallend
Zuschnitt:	Rechteckig, ca. 140 m x 13 m
Himmelsrichtung:	Lange Seite in Nord-Süd-Richtung
Feldweglängen:	Nord- und Südgrenze: je ca. 13 m
Altlasten:	Verdacht auf Altlasten besteht nicht
Einfriedungen:	Keine
Versorgungsleitungen:	Keine
Entsorgungsleitungen:	Keine
Baulichkeiten:	Keine

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Ortsbeschreibung:	Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen, Alb-Donau-Kreis, Gemeinde Westerstetten, ca. 2200 Einwohner. Wohnort auf der Ulmer Alb zwischen Ulm und Geislingen/Steige im mittleren Lonetal. Kindergarten, Grundschule, Lonetal-Mehrzweckhalle Weiterführende Schulen in Dornstadt und Ulm Kleinere Einkaufsmöglichkeiten.
Verkehrslage:	Einige wenige landwirtschaftliche Betriebe sind vorhanden, Nahe der Bundesstraße B10, nach Ulm ca. 18 km/15 Min. Autobahn A7 und A8 sind in 10 Autominuten zu erreichen An der Bahnlinie Ulm-Stuttgart, Busverbindungen nach Ulm und Geislingen
Flurstückslage:	Das Flurstück liegt am „Schechstetter Weg“ (Wiesenweg) nördlich von Westerstetten, ca. 150 m vom Ortsrand „Uhlandweg“ entfernt
Umgebung:	Landwirtschaftliche Flächen
Hauptzufahrt:	Von der asphaltierten Straße „Sinabronner Weg“ über den seitlichen Feldweg
Bauerwartung:	Eine Bauerwartung besteht nicht, laut Auskunft bei der Gemeinde
Oberfläche:	Leichte Neigung nach Süden
Zuschnitt:	Fast rechteckig, im Mittel ca. 180 m x 51 m
Himmelsrichtung:	Lange Seite in Nord-Süd-Richtung
Feldweglängen:	An 3 Feldwegen: ca. 50 m, 178 m, 52 m
Nutzung:	Acker
Altlasten:	Verdacht auf Altlasten besteht nicht
Einfriedungen:	Keine
Versorgungsleitungen:	Keine
Entsorgungsleitungen:	Keine
Baulichkeiten:	Keine

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Ortsbeschreibung:	Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen, Alb-Donau-Kreis, Gemeinde Westerstetten, ca. 2200 Einwohner. Wohnort auf der Ulmer Alb zwischen Ulm und Geislingen/Steige im mittleren Lonetal. Kindergarten, Grundschule, Lonetal-Mehrzweckhalle Weiterführende Schulen in Dornstadt und Ulm Kleinere Einkaufsmöglichkeiten.
Verkehrslage:	Einige wenige landwirtschaftliche Betriebe sind vorhanden, Nahe der Bundesstraße B10, nach Ulm ca. 18 km/15 Min. Autobahn A7 und A8 sind in 10 Autominuten zu erreichen An der Bahnlinie Ulm-Stuttgart, Busverbindungen nach Ulm und Geislingen
Flurstückslage:	Das Flurstück liegt südlich von Westerstetten, ca. 300 m vom Ortsrand „Birkhofweg“ entfernt
Umgebung:	Landwirtschaftliche Flächen; westlich: Wald, Bahnstrecke östlich: Kreisstraße 7321
Zufahrten:	Direkte Zufahrt von der Kreisstraße und über Feldwege
Bauerwartung:	Eine Bauerwartung besteht nicht, laut Auskunft bei der Gemeinde
Oberfläche:	Leichte Neigung nach Westen
Zuschnitt:	Fast rechteckig, im Mittel ca. 140 m x 83 m
Himmelsrichtung:	Lange Seite in Ost-West-Richtung
Feldweglängen:	Feldweg West: ca. 100 m, Kreisstraße Ost ca. 85 m
Nutzung:	Acker
Altlasten:	Verdacht auf Altlasten besteht nicht
Einfriedungen:	Keine
Versorgungsleitungen:	Keine
Entsorgungsleitungen:	Keine
Baulichkeiten:	Keine

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

Ortsbeschreibung:	Bundesland Baden-Württemberg, Regierungsbezirk Tübingen, Alb-Donau-Kreis, Gemeinde Westerstetten, ca. 2200 Einwohner. Wohnort auf der Ulmer Alb zwischen Ulm und Geislingen/Steige im mittleren Lonetal. Kindergarten, Grundschule, Lonetal-Mehrzweckhalle Weiterführende Schulen in Dornstadt und Ulm Kleinere Einkaufsmöglichkeiten.
Verkehrslage:	Einige wenige landwirtschaftliche Betriebe sind vorhanden, Nahe der Bundesstraße B10, nach Ulm ca. 18 km/15 Min. Autobahn A7 und A8 sind in 10 Autominuten zu erreichen An der Bahnlinie Ulm-Stuttgart, Busverbindungen nach Ulm und Geislingen
Flurstückslage:	Das Flurstück liegt südöstlich von Westerstetten, ca. 100 m vom Ortsrand „Tannenweg“ entfernt
Umgebung:	Landwirtschaftliche Flächen; westlich: Spielplatz und Abwasserklärwerk südlich: Bachlauf der „Lone“
Hauptzufahrt:	Über den asphaltierten Feldweg „Lonetalweg“, in Verlängerung der Straße „Untere Mühle“
Bauerwartung:	Eine Bauerwartung besteht nicht, laut Auskunft bei der Gemeinde
Oberfläche:	Neigung nach Süden
Zuschnitt:	Trapezförmig, im Mittel ca. 90 m x 50 m
Himmelsrichtung:	Lange Seite in Ostwest-Richtung
Feldweglänge:	ca. 90 m
Nutzung:	Wiese
Altlasten:	Verdacht auf Altlasten besteht nicht
Einfriedungen:	Keine
Versorgungsleitungen:	Keine
Entsorgungsleitungen:	Keine
Baulichkeiten:	Keine