

2. Gegenstand der Wertermittlung, Beschreibung und Lage, Wertmerkmale,

2.1 Nebenfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs und Baumwiese

Grundbuch von Poppenweiler, Blatt 1484
BV1 Nr. 36

Flst. 6128 Erdmannhäuser Teich
Landwirtschaftsfläche 1341 m²

Lage und Beschreibung:

Ludwigsburg, Stadtteil Poppenweiler.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich östlich der Ortsbebauung von Poppenweiler. Zufahrt über die asphaltierte Straße „Holzweg“ und Schotterweg bis zum Bewertungsgrundstück. Bezüglich des genauen Standortes wird auf den als Anlage beigefügten Übersichtslageplan verwiesen.

Das Grundstück ist nahezu eben und wird zusammen mit den benachbarten Grundstücken Flst. 6129, 6130 u. 6131 als landwirtschaftliche Nebenfläche bzw. Wiese bewirtschaftet.

Durchschnittliche Breite:	ca. 7 Meter
Durchschnittliche Länge:	ca. 197 Meter

Das Grundstück ist zusammen mit den Grundstücken Flst. 6129, 6130 und 6131 als wirtschaftliche Einheit zu betrachten, da auf allen 4 Grundstücken Teile einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle stehen. Eine Einzelbewertung ist somit nicht möglich. Die Hallenteile können nicht getrennt bewertet werden.

Bodengüte:

Die Ackerzahl wird mit 81 eingestuft (ohne Gewähr, da Angabe aus BorisBW)

Die Ackerzahl ist ein Maßstab zur Kennzeichnung der Bodenqualität einer Ackerfläche. Sie beurteilt die Fruchtbarkeit des Bodens unter Einbeziehung des Klimas und der Beschaffenheit des Geländes. Ein Wert von z.B. 10 ist eine sehr schlechte Qualität und 100 ist eine sehr gute Qualität.

Sehr gute bis gute Böden haben Ackerzahlen von über 60.

2.2 Nebenfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs und Baumwiese

Grundbuch von Poppenweiler, Blatt 1484
BV1 Nr. 21

Flst. 6129 Erdmannhäuser Teich
Landwirtschaftsfläche 1044 m²

Lage und Beschreibung:

Ludwigsburg, Stadtteil Poppenweiler.

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich östlich der Ortsbebauung von Poppenweiler. Zufahrt über die asphaltierte Straße „Holzweg“ und Schotterweg bis zum Bewertungsgrundstück. Bezüglich des genauen Standortes wird auf den als Anlage beigefügten Übersichtslageplan verwiesen.

Das Grundstück ist nahezu eben und wird zusammen mit den benachbarten Grundstücken Flst. 6128, 6130 u. 6131 als landwirtschaftliche Nebenfläche bzw. Wiese bewirtschaftet.

Das Grundstück ist nahezu eben.

Durchschnittliche Breite:	ca. 5 Meter
Durchschnittliche Länge:	ca. 195 Meter

Das Grundstück ist zusammen mit den Grundstücken Flst. 6128, 6130 und 6131 als wirtschaftliche Einheit zu betrachten, da auf allen 4 Grundstücken Teile einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle stehen. Eine Einzelbewertung ist somit nicht möglich. Die Hallenteile können nicht getrennt bewertet werden.

Bodengüte:

Die Ackerzahl wird mit 81 eingestuft (ohne Gewähr, da Angabe aus BorisBW)

Die Ackerzahl ist ein Maßstab zur Kennzeichnung der Bodenqualität einer Ackerfläche. Sie beurteilt die Fruchtbarkeit des Bodens unter Einbeziehung des Klimas und der Beschaffenheit des Geländes. Ein Wert von z.B. 10 ist eine sehr schlechte Qualität und 100 ist eine sehr gute Qualität.

Sehr gute bis gute Böden haben Ackerzahlen von über 60

2.3 Nebenfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs und Baumwiese

Grundbuch von Poppenweiler, Blatt 1484
BV1 Nr. 22

Flst. 6130 Erdmannhäuser Teich
Landwirtschaftsfläche 1039 m²

Lage und Beschreibung:

Ludwigsburg, Stadtteil Poppenweiler.
Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich östlich der Ortsbebauung von Poppenweiler. Zufahrt über die asphaltierte Straße „Holzweg“ und Schotterweg bis zum Bewertungsgrundstück. Bezüglich des genauen Standortes wird auf den als Anlage beigefügten Übersichtslageplan verwiesen.

Das Grundstück ist nahezu eben und wird zusammen mit den benachbarten Grundstücken Flst. 6128, 6129 u. 6131 als landwirtschaftliche Nebenfläche bzw. Wiese bewirtschaftet.

Das Grundstück ist nahezu eben.

Durchschnittliche Breite:	ca. 5 Meter
Durchschnittliche Länge:	ca. 195 Meter

Das Grundstück ist zusammen mit den Grundstücken Flst. 6128, 6129 und 6131 als wirtschaftliche Einheit zu betrachten, da auf allen 4 Grundstücken Teile einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle stehen. Eine Einzelbewertung ist somit nicht möglich. Die Hallenteile können nicht getrennt bewertet werden.

Bodengüte:

Die Ackerzahl wird mit 81 eingestuft (ohne Gewähr, da Angabe aus BorisBW)

Die Ackerzahl ist ein Maßstab zur Kennzeichnung der Bodenqualität einer Ackerfläche. Sie beurteilt die Fruchtbarkeit des Bodens unter Einbeziehung des Klimas und der Beschaffenheit des Geländes. Ein Wert von z.B. 10 ist eine sehr schlechte Qualität und 100 ist eine sehr gute Qualität.

Sehr gute bis gute Böden haben Ackerzahlen von über 60

2.4 Nebenfläche eines landwirtschaftlichen Betriebs und Baumwiese

Grundbuch von Poppenweiler, Blatt 1484
BV1 Nr. 12

Flist. 6131 Erdmannhäuser Teich
Landwirtschaftsfläche 1665 m²

Lage und Beschreibung:

Ludwigsburg, Stadtteil Poppenweiler.
Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Außenbereich östlich der Ortsbebauung von Poppenweiler. Zufahrt über die asphaltierte Straße „Holzweg“ und Schotterweg bis zum Bewertungsgrundstück. Bezüglich des genauen Standortes wird auf den als Anlage beigefügten Übersichtslageplan verwiesen.

Das Grundstück ist nahezu eben und wird zusammen mit den benachbarten Grundstücken Flist. 6128, 6129 u. 6130 als landwirtschaftliche Nebenfläche bzw. Wiese bewirtschaftet.

Das Grundstück ist nahezu eben.

Durchschnittliche Breite: ca. 8,5 Meter
Durchschnittliche Länge: ca. 195 Meter

Das Grundstück ist zusammen mit den Grundstücken Flist. 6128, 6129 und 6130 als wirtschaftliche Einheit zu betrachten, da auf allen 4 Grundstücken Teile einer landwirtschaftlichen Mehrzweckhalle stehen. Eine Einzelbewertung ist somit nicht möglich. Die Hallenteile können nicht getrennt bewertet werden.

Bodengüte:

Die Ackerzahl wird mit 81 eingestuft (ohne Gewähr, da Angabe aus BorisBW)

Die Ackerzahl ist ein Maßstab zur Kennzeichnung der Bodenqualität einer Ackerfläche. Sie beurteilt die Fruchtbarkeit des Bodens unter Einbeziehung des Klimas und der Beschaffenheit des Geländes. Ein Wert von z.B. 10 ist eine sehr schlechte Qualität und 100 ist eine sehr gute Qualität.

Sehr gute bis gute Böden haben Ackerzahlen von über 60

3. Pachtverhältnisse: Die Grundstücke sind an einen Familienangehörigen zur kostenlosen Nutzung überlassen.

4. Bauliche Anlagen: Auf den Grundstücken Flst. 6129 bis 6130 befindet sich eine landwirtschaftliche Mehrzweckhalle (überdachtes ehemaliges Fahrsilo).

Auf den Grundstücken Flst. 6130 und 6131 befindet sich ein auf einer Seite offener Holzschuppen als Fahrzeugunterstand.

4.1 Baubeschreibung landwirtschaftliche Mehrzweckhalle als Kaltlager:

Die Halle entstand durch Überdachung der vorhandenen Fahrsilos aus dem Baujahr 1974. Die Überdachung wurde am 5.5.1986 durch die Baubehörde in Ludwigsburg genehmigt.

- Bodenplatte und Wände aus Beton.
- Südliche Giebelseite in Holzkonstruktion mit zwei Holzflügeltoren.
- Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Trapezblech.
- Auf der Ostseite angebautes Pultdach in Holzkonstruktion als offener überdachter Bereich.
- Fassade giebelseitig aus gewellten Faserplatten, ansonsten sichtbarer Beton.
- Elektroleitungen sind in der Halle verlegt, Stromanschluss ist nicht vorhanden. Der Betrieb mit einem Generator ist möglich (der Generator gehört dem derzeitigen Nutzer).
- Wasser u. Abwasser nicht vorhanden.

4.2 Holzschuppen als Fahrzeugunterstand mit Anbau

Baujahr: Ca. 1978. Ein genehmigtes Baugesuch liegt nicht vor. Es wird davon ausgegangen, dass dieser Schuppen genehmigungsfrei erstellt wurde.

- Einfache Holzkonstruktion auf Betonpunktfundamenten.
- Wände mit Holzverbretterung, auf der Westseite außen zusätzlich Verkleidung aus gewellten Bitumenplatten.
- Pultdach mit Eindeckung aus Metalltafeln und gewellten Asbestplatten.
- Bodenbelag aus zementgebundenem Verbundpflaster.
- Anbau auf der Südseite, bestehend aus einem ehemaligen LKW-Aufbau und Holzverkleidung. Metallkipptor.

4.3 Außenanlagen:

Überwiegend Grünfläche.
Zufahrt zu den Gebäuden nicht befestigt.
Nördlich hinter dem Holzschuppen befindet sich ein ehemaliger Teich.
Einfriedung auf der Südseite durch Maschendrahtzaun mit Flügeltor an Holzpfosten.
Einfriedung auf der Ostseite teilweise durch Hecke.
Die nördliche Grundstückshälfte besteht aus Baumwiese, Hecken und mehreren unbedeutenden Holzhäuschen.

4.4 Nutzflächen:

Die Nutzfläche wurde auf Grundlage der Baugesuchpläne vom 5.5.1986 sowie der Erkenntnisse beim Ortstermin überschlägig ermittelt. Insofern Ohne Gewähr.

Die Nutzfläche beträgt für

Mehrzweckhalle ca.	157 m ²
--------------------	--------------------

Holzschuppen ca.	65 m ²
------------------	-------------------

Flächenberechnung s. Anlage.

5. Schutzgebiet:

Lt. Auskunft des Landratsamt Ludwigsburg liegen alle zu bewertenden Grundstücksflächen im Wasserschutzgebiet.