

# Baubeschreibung

Doppelhaushälften

„BonVie“

*Fulda, Haimbach-Ost*

1. Bauabschnitt -- Haus Nr. 01-14



## Inhalt

|  |    |
|--|----|
| 1. Allgemeines .....                                     | 4  |
| 1.1 Projektgebiet .....                                  | 4  |
| 1.2 Umfang und Nutzung .....                             | 5  |
| 1.3 Ausführungsgrundlagen .....                          | 5  |
| 1.4 Erschließung .....                                   | 6  |
| 1.5 Baunebenkosten .....                                 | 6  |
| 2. Erweiterter Rohbau .....                              | 6  |
| 2.1 Erdarbeiten .....                                    | 6  |
| 2.2 Entwässerung .....                                   | 6  |
| 2.3 Keller .....   | 6  |
| 2.3.1 Bodenplatte und erdberührte Kelleraußenwände ..... | 7  |
| 2.3.2 Kellerinnenwände .....                             | 7  |
| 2.4 Geschosse ab Erdgeschoss .....                       | 7  |
| 2.5 Dachterrasse (falls vorgesehen) .....                | 7  |
| 2.6 Dach .....   | 8  |
| 2.7 Fassade ab Oberkante Gelände .....                   | 8  |
| 2.8 Wohnraumfenster / -fenstertüren .....                | 8  |
| 2.9 Rollläden .....                                      | 8  |
| 2.10 Fensterbänke .....                                  | 9  |
| 2.11 Hauseingangselement .....                           | 9  |
| 3. Innenausbau .....                                     | 9  |
| 3.1 Verkleidungen / Vormauerungen .....                  | 9  |
| 3.2 Innentreppe .....                                    | 9  |
| 3.3 Estrich .....  | 9  |
| 3.4 Bodenbeläge .....                                    | 10 |
| 3.5 Fliesenarbeiten .....                                | 10 |
| 3.6 Innentüren .....                                     | 10 |
| 3.7 Tapezier- und Anstricharbeiten .....                 | 11 |
| 4. Haustechnischer Ausbau .....                          | 11 |
| 4.1 Heizungsinstallation .....                           | 11 |
| 4.2 Lüftungskonzept .....                                | 12 |
| 4.3 Sanitäre Installation .....                          | 12 |
| 4.3.1 Sanitärobjekte / Armaturen .....                   | 12 |
| 4.3.2 Küche .....  | 13 |

|       |                                      |    |
|-------|--------------------------------------|----|
| 4.3.3 | Allgemeine Sanitärinstallation ..... | 13 |
| 4.4   | Elektroinstallation .....            | 13 |
| 5.    | Außenanlagen .....                   | 16 |
| 5.1   | Geländegestaltung.....               | 16 |
| 5.2   | Bepflanzung .....                    | 16 |
| 5.3   | Private Hauszuwege .....             | 16 |
| 5.4   | Sockeleinfassung .....               | 17 |
| 5.5   | Terrassen.....                       | 17 |
| 5.6   | Müllsammelplätze.....                | 17 |
| 5.7   | PKW-Stellplatz .....                 | 17 |
| 5.8   | Vermessung .....                     | 17 |
| 6.    | Nutzungsvereinbarungen .....         | 18 |
| 7.    | Dokumentation / Unterlagen .....     | 19 |
| 8.    | Allgemein / Sonstiges .....          | 19 |

**Geschossbezeichnung:**

- KG: Kellergeschoss
- EG: Erdgeschoss
- OG: Obergeschoss
- (SG: Staffelgeschoss, falls vorhanden)

## 1. Allgemeines

### 1.1 Projektgebiet

Im Fuldaer Neubaugebiet „Haimbach-Ost“ plant die BPD Immobilienentwicklung GmbH (BPD) in mehreren Bauabschnitten die Realisierung eines neuen Wohnquartiers mit Einfamilienhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 08 „zwischen Merkurstraße und Fuchsstraße“.

Das Projektgebiet der BPD besteht aus vier Baufeldern (ehemalige Ackerflächen) entlang der Planstraßen 1, 3 und 5b und grenzt an Bestandswohnbebauung an der Westseite sowie weitere Entwicklungsflächen für Geschosswohnungsbau an der Nord- und Ostseite und Entwicklungsflächen für Einfamilienhäuser an der Südseite.

Die Stadt Fulda plant mittig im neuen Wohngebiet die Errichtung eines Quartiersplatzes sowie einer Kindertagesstätte nördlich angrenzend an das Projektgebiet von BPD.

Erschließungsträger des gesamten Baugebiets ist die Stadt Fulda. Das Wohngebiet wird versorgt mit Strom, Trinkwasser und Glasfaserverkabelung für Multimedia.

*Abbildung: Übersichtsplan Projektgebiet (Ohne Maßstab, Änderungen sind vorbehalten)*



## 1.2 Umfang und Nutzung

In einem ersten Bauabschnitt errichtet die BPD Immobilienentwicklung GmbH entlang der „Planstraße 3“ des Baugebiets 14 unterkellerte Doppelhaushälften auf realgeteilten Grundstücken.

Die Häuser 01, 02, 05, 06, 07, 08, 11, 12, 13 und 14 werden in 2-geschossiger Bauweise zuzüglich Staffelgeschoss mit begrünem Flachdach errichtet. Die energetische Versorgung der einzelnen Häuser erfolgt über im Keller aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpen.

Die Häuser 03, 04, 09 und 10 werden in 2-geschossiger Bauweise mit begrünem Flachdach errichtet. Die energetische Versorgung erfolgt über im Keller platzierte Luft-Wasser-Wärmepumpen und eine auf dem Dach aufgestellte Photovoltaikanlage.

Jedes Haus erhält zwei PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

Die genaue Lage und Aufteilung der Gebäude sowie der Freiflächen ist den Planunterlagen zu entnehmen.

Das Projekt wird aufgrund von Festsetzungen im zugehörigen Bebauungsplan der Stadt Fulda, Stadtteil Haimbach Nr. 08 „zwischen Merkurstraße und Fuchsstraße“, in Kraft getreten am 01.12.2020, geplant. Der Bebauungsplan enthält unter anderem Vorgaben zu zulässigen Bepflanzungen, der Gestaltung von Freiflächen, der Gestaltung von Einfriedungen sowie eine Pflicht zur Mülleinhausung. Der Bebauungsplan mit zusammenfassender Erklärung ist öffentlich zugänglich und online erhältlich auf der Webseite des Stadtplanungsamtes der Stadt Fulda.

## 1.3 Ausführungsgrundlagen

Die Ausführung erfolgt entsprechend der Baugenehmigung unter Zugrundelegung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung (Juni 2022) gültigen Landesbauordnung und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Es werden die bautechnischen Anforderungen eines KfW 55-EE-Hauses zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung erfüllt.

Beim Schallschutz gegen Außenlärm ist ein Schutz vor unzumutbaren Belästigungen gewährleistet. Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des Gebäudes werden durch die DIN 4109 nicht gestellt.

Die Gebäudetrennwände im Bereich der Wohnräume im Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss erreichen einen Schalldämmwert von 67 dB.

Für die Gebäudetrennwände im Kellergeschoss ist kein besonderer Schallschutz vereinbart.

Allgemeiner Hinweis:

Die Mindestanforderungen nach DIN 4109 sind geeignet, Menschen in Aufenthaltsräumen vor unzumutbaren Belästigungen durch Schallübertragung aus angrenzenden Wohneinheiten zu schützen. Es kann nicht erwartet werden, dass Geräusche von außen oder aus benachbarten Räumen nicht wahrgenommen werden. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit der gegenseitigen Rücksichtnahme.

## **1.4 Erschließung**

Ersterschließung des Projektes gemäß Baugesetzbuch.

Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Multimediaversorgung (Glasfaserverkabelung). Die Beauftragung des individuellen Glasfaseranschlusses erfolgt durch den Käufer.

Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen über das private Netz an das öffentliche Kanalnetz entsprechend den jeweiligen Auflagen und Vorschriften der Behörden / Versorgungsunternehmen.

Hinweis: Der Straßenendausbau der öffentlichen Flächen wird durch den Erschließungsträger (die Stadt Fulda) nach Fertigstellung und Übergabe der durch BPD errichteten Häuser durchgeführt. Bis zu diesem Zeitpunkt erfolgt die Zufahrt über einen asphaltierten Zwischenausbau der Straße, die seitlich im späteren Gehwegbereich geschottert ist.

## **1.5 Baunebenkosten**

Im Leistungsumfang enthalten sind alle bei der Entwicklung und Genehmigung des Projektes anfallenden Kosten für Ingenieurleistungen, behördliche Prüfgebühren und Abnahmen sowie alle bis zur Hausübergabe anfallenden Verbrauchskosten für Wärme, Wasser und Strom sowie die Versicherungsprämien für Haftpflicht-, Bauwesen- und Feuerrohbauversicherung während der Bauphase.

## **2. Erweiterter Rohbau**

### **2.1 Erdarbeiten**

Aushub für Baugrube und ggf. Fundamente und Leitungen einschl. Wiederverfüllen und Verdichten der Arbeitsräume.

### **2.2 Entwässerung**

Entwässerung entsprechend der Erschließungsplanung und den Auflagen und Vorschriften der Behörde. Schmutz- und Regenwasserableitungen gemäß Fachplanung, inkl. eventueller Übergabeschächte.

Häuser 01 und 14: Anschluss jeweils über einen eigenen Übergabeschacht (Mischsystem).

Häuser 02 bis einschließlich 13: Die Entwässerungsleitungen von jeweils zwei Doppelhaushälften werden in einen gemeinsamen Übergabeschacht (Mischsystem) geführt, der sich auf einem der beiden Grundstücke befindet. Eine Regelung zu Rechten, Pflichten und Kosten für die Nutzung des gemeinsamen Übergabeschachtes wird durch Grunddienstbarkeiten gesichert.

### **2.3 Keller**

### 2.3.1 Bodenplatte und erdberührte Kelleraußenwände

Die erdberührten Kelleraußenwände werden in wasserundurchlässiger Bauweise und bei aneinandergrenzenden Häusern mit durchgehender Bodenplatte und durchgehenden Kelleraußenwänden ausgeführt, damit ein Eindringen von Wasser durch die erdberührten Kelleraußenwände in die Kellerräume ausgeschlossen wird. Die Ringerdung erfolgt hausgruppenweise umlaufend. Die Kelleraußenwände erhalten außenseitig, die Bodenplatte unterseitig eine Wärmedämmung. Raumseitig werden die Kelleraußenwände entgratet. Die Bodenplatte wird abgezogen, jedoch nicht flügelgeglättet.

Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird in Betontechnologie und / oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt. Das Kellergeschoss dient als Lager-, Waschmaschinen- und Hausanschlussraum und ist nur für den zeitweiligen Aufenthalt bestimmt. Der Keller ist für die Lagerung von feuchte-unempfindlichen Gegenständen geeignet.

### 2.3.2 Kellerinnenwände

Tragende und nichttragende Wände gemäß statischem und wärmetechnischem Erfordernis.

## 2.4 Geschosse ab Erdgeschoss

### **Außenwände von Erdgeschoss bis Obergeschoss (oder Staffelgeschoss, falls vorhanden)**

Wände in Kalksandsteinmauerwerk, eventuell in Teilbereichen aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis, mit außenseitigem Wärmedämmverbundsystem (WDVS), (Farbgestaltung bleibt BPD vorbehalten), raumseitig verputzt oder gleichwertig.

**Tragende Innenwände** aus Kalksandsteinmauerwerk und / oder Beton gemäß statischem Erfordernis, verputzt.

**Raumtrennende Wände** ohne statische Anforderungen als Trockenbauwände.

**Haustrennwände** in massiver Bauweise aus Kalksandsteinmauerwerk und / oder Beton nach schallschutztechnischem Erfordernis, zweischalig mit Trennfuge zum Nachbargebäude.

**Geschossdecken** in Stahlbeton, Ausführung in Ortbeton, unterseitig gespachtelt oder verputzt und/oder mit Halbfertigteilen. Bei Einsatz von Halbfertigteildecken erfolgt die Fugenspachtelung der unterseitigen Stöße in Wohnräumen im Rahmen der Malerarbeiten.

### **Oberflächenqualität**

Die Raumseiten vorgenannter Bauteile sind zur Aufnahme von mittelgrober Raufaser geeignet (Q2-Qualität).

## 2.5 Dachterrasse (falls vorgesehen)

Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit erfolgt durch geeignete Abdichtungsmaßnahmen, der Wärmeschutz durch eine entsprechende Wärmedämmung. Teilflächen der Dachterrassen als nicht begehbares Flachdach mit extensiver Begrünung bzw. Kiesschüttung.

Absturzsicherung durch massive Brüstung mit Metall-Abdeckung nach Festlegung durch BPD.

**Belag** aus Betonplatten ca. 40/40 cm auf Unterbau nach Festlegung BPD. Der Plattenbelag wird im Bedarfsfall seitlich mit einer Kiesfüllung eingefasst.

**Entwässerung** der Dachterrassen über Fallrohre und sofern erforderlich Notüberlauf als Speier.

## 2.6 Dach

Dach als Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit oberseitig verlegter Wärmedämmung und Abdichtung sowie extensiver Begrünung gem. textliche Festsetzung 1.8.1 im zugehörigen Bebauungsplan. Dachentwässerung über Dacheinläufe mit Anschluss an die Fassadenfallrohre aus Zinkblech; Dachrandabschluss aus Metall.

## 2.7 Fassade ab Oberkante Gelände

Außenputz auf Wärmedämmung; Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) aus Polystyrol-Hartschaumplatten oder energetisch gleichwertig nach Festlegung BPD, ggf. erforderliche Brandriegel aus Mineralwolle. Fassadengestaltung nach Festlegung durch BPD, die Darstellung im Verkaufsplan ist nur schematisch

## 2.8 Wohnraumfenster / -fenstertüren

Alle senkrechten Fenster und Fenstertüren als Kunststofffenster (Farbgestaltung innen weiß, außen anthrazit nach Festlegung BPD), mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis. Fenstergriffe in Farbe Weiß, in Ausführung mit automatischer Sperrfunktion.

Lage, Aufteilung, Öffnungsrichtung und Anzahl gemäß Grundrissen und Ansichtsplänen.

## 2.9 Rollläden

Kunststoffrollläden (Farbe hellgrau nach Festlegung BPD) und Aufsatzgurtwickler als Schwenkwickler an allen vertikalen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume (außer WC im Erdgeschoss).

Die Häuser 07 und 08 erhalten abweichend dazu eine elektrische Rollladenbedienung, jeweils über einen Schalter neben dem Fenster und zusätzlich eine Nothandkurbel an Rettungswegfenstern.

Sollte aus technischen Gründen an einzelnen Fensterelementen Aluminiumpanzer erforderlich sein, werden diese entsprechend vorgesehen. Eine geringfügige Farbabweichung zu den Kunststoffrollläden ist hinzunehmen. Ein grundsätzlicher Anspruch auf eine Ausführung mit Aluminiumrollläden besteht dadurch nicht.



## **2.10 Fensterbänke**

Außenfensterbänke aus Aluminium, Farbe anthrazit nach Festlegung durch BPD. Fenstertüren mit Austrittsmöglichkeit zu von BPD geplanten Freisitzen/Terrassen erhalten eine trittfeste Fensterbank oder eine vorgesetzte Entwässerungsrinne.

Innenfensterbänke an Wohnraumfenstern mit massiver Brüstung aus Kunststein (z.B. Micro Carrara), nach Festlegung durch BPD; Fensterbankbereich in Bad und / oder WC, wenn dieser in den Bereich des Fliesenspiegels fällt, gefliest.

Ein bodentiefes Fenster mit Ausstieg auf die Dachterrasse erhält raumseitig eine massive Austrittsstufe mit einer Abdeckung in Ausführung wie die innenliegenden Fensterbänke.

## **2.11 Hauseingangselement**

Kunststoffelement (Farbe innen: weiß, außen anthrazit nach Festlegung BPD) mit Glasfüllung (isolierverglast, Klarglas).

Dreifachverriegelung an der Schlossseite, Sicherheitsschloss mit Profilzylinder, Edelstahlröcker (innen) und Edelstahlstange ca. 100 cm (außen).

## **3. Innenausbau**

### **3.1 Verkleidungen / Vormauerungen**

Schachtverkleidungen und Vormauerungen in Trockenbauweise. Oberflächenqualitäten gemäß der Beschreibung unter Punkt 2.4.

### **3.2 Innentreppe**

Zweiholm-Treppe mit Trittstufen aus Buche, keilgezinkt, mit Klarlack endbehandelt. Segmentiertes Geländer und Holzhandlauf rund, nach Festlegung BPD.

### **3.3 Estrich**

Estrich auf Fußbodenheizungskonstruktion in allen Wohnräumen vom Erdgeschoss bis Obergeschoss (oder Staffelgeschoss falls vorhanden).

In den Wohnräumen, in denen seitens BPD kein Oberboden verlegt wird, ist der Estrich technisch für die Aufnahme von Bodenbelag (ca. 15 mm Höhe) geeignet. Benötigte Vorarbeiten sind entsprechend den vorgesehenen Belägen vom Erwerber zu erbringen. Dazu gehört auch das fachgerechte Schließen der Estrichfugen.

Estrich auf Trennlage im Flur im Kellergeschoss. Der Kellerraum (Stufe zwischen Flur und Kellerraum) ist zur Aufnahme von Estrich geeignet.

### 3.4 Bodenbeläge

Außerhalb von Bad, WC und Flur im Kellergeschoss in Eigenleistung des Erwerbers. Der Estrich dient nicht als dauerhafte Nutzebene und muss mit Anstrich oder Bodenbelag versehen werden. Diese Leistung ist nicht im Leistungsumfang der BPD enthalten.

Haus 07 und 08 erhalten abweichend hiervon in allen Wohnräumen ohne Bodenfliesen ein Eiche-Fertigparkett, Fabrikat Bauwerk, Serie Monopark, Sortierung 15 in Schiffsbodenverband unregelmäßig, matt versiegelt, inkl. rechteckiger Holzsockelleiste ca. 20x10 mm nach Festlegung BPD.

Hinweis: Es können ca. 2 mm große Nagellöcher mit Befestigungsstiftköpfen in der Sockelleiste sichtbar sein.

### 3.5 Fliesenarbeiten

**Bodenfliesen** in WC, Bad und Flur im Kellergeschoss. Haus 07 und 08 erhalten zusätzlich Bodenfliesen in Küche und Diele. In den Bodenfliesenbereichen ohne Anschluss von Wandfliesen wird ein Fliesensockel, aus Bodenfliesen geschnitten, vorgesehen.

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie Lobby, ca. 30 x 60 cm, Farbe Grey, im Drittelverband verlegt. Preisneutral sind folgende Farben möglich: Creme, Beige, Greige, Dark Grey, Anthrazit.

Zusätzlich preisneutral möglich sind die Bodenfliesen Fabrikat Margres, Serie Time 2.0, ca. 30 x 60cm, im Drittelverband verlegt, in den Farben Snow (T21NR), White (T22NR), Cream (T23NR), Beige (T24NR), Dove (T25NR), Silver (T26NR), Grey (T27NR), Carbon (T28NR) und Black (T29NR).

**Wandfliesen** in Bad und WC im Bereich der Vorwandinstallation (ca. 1,20 m hoch). Im Duschwannenbereich raumhoch gefliest, im Bereich der Badewanne ca. 1,20 m hoch.

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie White & Cream, ca. 30 x 60 cm, Farbe Weiß matt auf Kreuzfuge verlegt. Preisneutral sind folgende Farben möglich: weiß glänzend, creme matt oder creme glänzend.

Zusätzlich preisneutral möglich sind die Wandfliesen Fabrikat LoveTiles, Serie Light, rektifiziert, ca. 30 x 60cm, auf Kreuzfuge verlegt, in den Farben matt White, Branco brilho, Cream matt und Cream shine.

Elastische Verfugung im Anschlussbereich Boden / Wand und im Bereich von Innenecken. An vertikalen und horizontalen Fliesenstößen (Außenkanten) werden weiße Kunststoff-Eckprofile eingebaut. Sockelverkleidungen für Rohrleitungen sind je nach Lage der Sanitärobjekte möglich und werden gefliest.

### 3.6 Innentüren

Innentüren mit Röhrenspanfüllung und weißer Oberfläche nach Mustervorgabe BPD, Umfassungszargen mit gleicher Oberflächenqualität mit Anschlagdichtung, Drückergarnituren mit Rosette aus Edelstahl, Buntbartschloss und Schlüssel. Lichte Türhöhe ca. 2,09 m, außer den Türen im Kellergeschoss, diese sind ca. 1,96 m hoch.

Türen im Bad und Gäste-WC erhalten eine Rosettengarnitur mit Drehverriegelung ohne Schlüssel. Im Bedarfsfall lassen sich die Türen von außen öffnen.

Die für das Lüftungskonzept erforderliche Überströmung zwischen den Räumen erfolgt über Türunterschnitte (Abstand ca. 2 cm).

### **3.7 Tapezier- und Anstricharbeiten**

Treppenstufen, Handläufe, Heizkörper und Innentüren werkseitig endbehandelt, Stahlteile der Treppe grau, ähnlich RAL 7011, gestrichen.

Wände und Decken in Erd-, Obergeschoss (und Staffelgeschoss, falls vorhanden), Flur im Kellergeschoss sowie die nicht gefliesten Bereiche im Bad und WC werden mit Raufaser mittlerer Körnung tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe angelegt.

## **4. Haustechnischer Ausbau**

### **4.1 Heizungsinstallation**

#### **Wärmeversorgung**

Die Erzeugung der erforderlichen Wärme sowie Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer im Kellerraum aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Luftführung der notwendigen Außen- und Fortluft für den Betrieb der Wärmepumpe erfolgt über Schächte und Rohrleitungen. Die Zu- und Abluftelemente enden in einem Schacht im Außenbereich, der mit einem Gitterrost als Absturzsicherung abgedeckt wird.

Die zentralen Haustechnikkomponenten sind im Keller untergebracht. Die Leitungen im Keller (außer Flur im KG) werden Aufputz verlegt und sind somit sichtbar und verringern die lichte Raumhöhe.

**Fußbodenheizung** in allen Wohnräumen mit Heizkreisverteilung je nach Erfordernis, jeder Aufenthaltsraum (mit Ausnahme Flur im OG sowie Flur im KG) mit mindestens einem Regelkreis und Raumthermostatsteuerung. Die Räume Wohnen / Essen und Küche werden ebenso wie Eingangsflur und Gäste-WC jeweils über ein gemeinsames Raumthermostat geregelt.

Bäder erhalten zusätzlich einen elektrisch betriebenen Handtuch-Heizkörper, einbrennlackiert, Farbe Weiß.

#### **Photovoltaik-Anlage**

Haus 03, 04, 09 und 10 werden mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Die Photovoltaikanlage ist vorrangig für den Eigenbedarf geplant, überschüssiger Strom kann in das öffentliche Netz eingespeist werden, sofern dies seitens des Kunden beim Versorger beantragt und vereinbart wird.

## 4.2 Lüftungskonzept

Der erforderliche Mindestluftwechsel ist durch den Nutzer durch manuelle Fensterlüftung zu gewährleisten. Richtiges Lüften siehe BPD-Handbuch, welches bei der Übergabe ausgehändigt wird.

Das Bad erhält ein Abluftelement zur Sicherstellung des Luftvolumenstroms für den Feuchteschutz. Luftnachströmung durch in den Rollladenkästen in den Wohn- und / oder Schlafräumen integrierte Zuluftelemente. Festlegung der Art, Lage und Anzahl der Zu- und Abluftelemente erfolgt durch die haustechnische Fachplanung. Die Querlüftung im Haus erfolgt durch unterschrittene Innentürblätter.

Zur Gewährleistung der Funktion der Lüftungsanlage sind in Küchen nur Abzugshauben mit Umluftfunktion zulässig.

### **Kellerlüftung**

Kellerlüftung mit Abluftelement am Schacht und Zuluft über Außenluftdurchlass. Die Zuluft wird über eine direkt vor der Fassade platzierte Lüftungshaube mit seitlichen Lamellen angezogen.

## 4.3 Sanitäre Installation

### **Ausstattung:**

*(Art und Anzahl der Sanitärobjekte, Farbe Weiß, nach Plan)*

### 4.3.1 Sanitärobjekte / Armaturen

#### **WC**

aus Sanitärkeramik, *Fabrikat Ideal Standard, Serie Connect Air*

#### **Waschtisch und Handwaschbecken**

aus Sanitärkeramik, *Fabrikat Ideal Standard, Serie Connect Air Cube*

#### **Badewanne**

aus Stahl-Emaille, Fabrikat Kaldewei, Serie Saniform Plus

#### **Duschwanne**

aus Stahl-Emaille, Fabrikat Kaldewei, Serie Cayonoplan

**Armaturen** in verchromter Ausführung als Einhebel-Aufputz-Armatur, *Fabrikat Hansgrohe, Serien Logis und Pulsify* nach Mustervorlage BPD.

Tiefspül-WC, wandhängend, spülrandlos, mit Kunststoffstoffsitz und Einbauspülkasten.

Handwaschbecken-Anlage, bestehend aus Handwaschbecken, ca. 45 x 35 cm, mit Waschtischbatterie Logis 70 und Ablaufgarnitur mit Siphon.

Waschtisch-Anlage, bestehend aus Waschtisch, ca. 60 x 46 cm, mit Waschtischbatterie Logis 100 und Ablaufgarnitur mit Siphon.

Badewannen-Anlage, bestehend aus Badewanne, ca. 170 x 75 cm, mit Wannenbatterie Serie Logis und Handbrauseset Pulsify 105 1jet mit Wandhalter und Brauseschlauch ca. 125 cm.

Duschwannen-Anlage, bestehend aus Duschwanne, ca. 90 x 90 cm, mit Brausebatterie Serie Logis und Brauseset Pulsify Select 105 3jet Relaxation mit Brausestange ca. 90 cm und Brauseschlauch ca. 160 cm.

#### **4.3.2 Küche**

Abwasseranschluss- sowie Kalt- und Warmwasser-Anschluss mit Eckventil zur Anschlussmöglichkeit für Spülbecken und Geschirrspüler gem. der im Verkaufsgrundriss dargestellten Position (Kombianschluss / vor der Wand installiert).

Die Anschlüsse für Kalt- und Warmwasser werden vor der Wand bis zur geplanten Spüle geführt. Die Abwasserleitung endet an der küchenseitigen Wand des im Verkaufsgrundriss dargestellten Versorgungsschachtes.

#### **4.3.3 Allgemeine Sanitärinstallation**

Gartenwasseranschluss mit frostsicherem Zapfventil garten- oder giebelseitig. Lage nach Festlegung BPD.

Abwasser- und Kaltwasseranschluss im Kellergeschoss mit Zapfventil und je nach technischen Anforderungen mechanischem Rückstauverschluss als Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine. Sofern aus technischen Gründen ein Waschmaschinenpodest (80 x 80 cm) im Keller vorgesehen ist, muss die Waschmaschine zur Ableitung von Abwasser auf das Podest gestellt werden.

Hinweis:

Aus Komfortgründen wird auf die Ausführung einer Schwelle nach DIN 18534 im Türbereich vom Badezimmer verzichtet. Es ist käuferseitig darauf zu achten, dass keine Feuchtigkeit auf feuchteempfindliche Oberflächen gelangen kann. Daher muss der Duschbereich vor Nutzungsbeginn der Duschanlage käuferseitig mit einer Duschkabine ausgerüstet werden.

#### **4.4 Elektroinstallation**

Die Elektroinstallation erfolgt nach den VDE-Richtlinien und den Vorschriften des zuständigen Energieversorgungsunternehmens.

Hausverteilung incl. Zählerschrank mit Ausstattung nach Erfordernis im Kellerraum. Eine weitere Unterverteilung in den Geschossen ist nicht vorgesehen.

Leitungsverlegung im Keller als Aufputz-Installation, ansonsten unter Putz bzw. hinter Verkleidungen oder innerhalb von Konstruktionselementen.

Batteriebetriebene Rauchmelder nach Vorschrift der Landesbauordnung.

Cat7-Netzwerk-/Daten-Verkabelung vom Hausanschlussraum zum Wohnzimmer (Ausführung als Zwillingskabel) und vom Hausanschlussraum ins Studio. Verkabelung endet in Einzeldose (Ausführung RJ 45, Anschluss Cat6a).

Die Installation der Kommunikationsleitungen erfolgt abweichend von der DIN 18015 – Teil 1 fest installiert in Leerrohren.

Schalterfabrikat eines namhaften Herstellers, z.B. Gira / Busch-Jaeger / Merten / Jung oder gleichwertig, nach Mustervorlage BPD. Raumthermostate abweichend vom Schalterprogramm.

**Ausstattung der einzelnen Räume (soweit vorhanden):**

Abweichend von der DIN und der RAL-RG678 werden folgende Installationen festgelegt, wobei die Anordnung innerhalb der jeweiligen Räume durch BPD festgelegt wird:

**Kellerraum**

- 1 Ausschalter mit 2 Deckenauslässen (Aufputz)
- 1 Einfachsteckdose für Waschmaschine (Aufputz)
- 1 Einfachsteckdose für Trockner (Aufputz)
- 3 Einfachsteckdosen (Aufputz)
- Erforderliche Anschlüsse für Haustechnik (Aufputz)

**Treppe KG bis EG einschließlich Flur Keller**

- 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern (KG und EG) und 1 Decken- und 1-Wandauslass
- 1 Einfachsteckdose im Flur Keller

**Außenbereich**

- 1 Klingeltaster der Klingelanlage neben Haustür
- 1 Wandauslass am Hauseingang (Schalter in Diele) mit Außenleuchte nach Festlegung BPD
- 1 Wandauslass an der Terrasse (Schalter im Wohnen / Essen)
- 1 geschaltete Außensteckdose (Schalter im Wohnen / Essen) im Terrassenbereich.

**Diele**

- 1 Gong der Klingelanlage
- 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern mit 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung in Diele und WC gemeinsam
- 1 Ausschalter für Wandauslass am Hauseingang

**WC**

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose

**Küche**

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Umlufthaube
- 1 Steckdose für Mikrowelle
- 1 Steckdose für Kühlschrank
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine

1 Steckdose für Arbeitsplattenbeleuchtung

**Wohnen / Essen**

2 Wechselschalter mit 1 Deckenauslass

1 Ausschalter mit Deckenauslass

2 Einfachsteckdosen

1 Doppelsteckdose

1 Dreifachsteckdose

1 CAT7-Verkabelung mit Anschlussdose RJ45 Cat6a

1 Raumthermostat für Fußbodenheizung für Wohnen / Essen / Küche

1 Ausschalter für Wandauslass im Terrassenbereich

1 Ausschalter mit Kontrollleuchte für Außensteckdose im Terrassenbereich

**Treppe EG bis OG einschließlich Flur OG**

1 Kreuzschaltung mit 3 Schaltern und 1 Wand- und 1 Deckenauslass

**Treppe OG bis SG (falls vorhanden)**

1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern und 1 Wandauslass

**Schlafen**

1 Ausschalter mit Deckenauslass

2 Einfachsteckdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

**Zimmer (1, 2, ...)**

1 Ausschalter mit Deckenauslass

2 Einfachsteckdosen

2 Doppelsteckdosen

1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

**Bad**

1 Ausschalter mit Deckenauslass

1 Ausschalter mit Wandauslass an Waschtisch

1 Doppelsteckdose

1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

1 Steckdose für Handtuchheizkörper

**Studio (falls vorhanden)**

1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass

2 Einfachsteckdosen

1 Doppelsteckdose

1 Dreifachsteckdose

1 CAT7-Verkabelung mit Anschlussdose RJ45 Cat6a

1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

1 Ausschalter für Wandauslass im Dachterrassenbereich

1 Ausschalter mit Kontrollleuchte für Außensteckdose im Dachterrassenbereich

**Dachterrasse (falls vorhanden)**

1 Wandauslass (Schalter im Studio) mit Außenleuchte nach Festlegung BPD

1 geschaltete Außensteckdose (Schalter im Studio)

## **5. Außenanlagen**

### **5.1 Geländegestaltung**

Grobplanum und Andecken von Oberboden entsprechend den örtlichen Gegebenheiten und unter Berücksichtigung der Gesamtgestaltung.

Die Anordnung von erforderlichen Böschungen, Geländeabfangungen über L-Steine/Winkelstützmauern oder ähnliche Elemente, Geländestufen, Neigungen von Fußwegen und Stellplätzen etc. wird von BPD nach den örtlichen Erfordernissen festgelegt und kann von den Darstellungen in den Verkaufsplänen abweichen. Anspruch auf ebenes Gelände besteht nicht.

Die weitere gärtnerische Gestaltung obliegt dem Erwerber (z.B. Bepflanzungen, Einfriedungen).

### **5.2 Bepflanzung**

Gemäß Bebauungsplan evtl. bestehende Pflanzgebote sind käuferseitig herzustellen.

Wir weisen auf die örtliche Bauvorschrift 2.2. - Grundstücksfreiflächen (§ 81 Abs. 1 Nr. 5 HBO) im Bebauungsplan hin:

#### **2.2.1 Einfriedungen**

Die privaten Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Laubhecken oder freiwachsenden Sträuchern von mindestens 1,00 m Höhe zu den öffentlichen Flächen hin einzufrieden. Einfriedungen sind nur als Hecken aus Laubgehölzen, berankte oder in Hecken integrierte Zäune zulässig. Sockel sind im rückwärtigen Bereich unzulässig. Zäune müssen einen Mindestbodenabstand von 10,00 cm haben. Zäune sind als offene Einfriedungen (Drahtgeflechte, Stabgitter, Streckmetall) mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Einfriedungen zur offenen Landschaft sind als in Hecken integrierte Drahtgeflechtzäune zu gestalten.

#### **2.2.2 Begrünung der privaten Grundstücksfreiflächen**

Die Grundstücksfreiflächen zwischen öffentlicher Straße und vorderer Gebäudeflucht sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Dies gilt entsprechend für Grundstücke an privaten Erschließungswegen. Die Gebäudevorflächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden und sind, soweit sie nicht Zuwege oder Zufahrten sind, gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Zudem weisen wir auf die Auswahllisten für Baum- und Strauchpflanzungen im Bebauungsplan (Hinweise 4.1) hin.

### **5.3 Private Hauszuwege**

Oberbelag aus Beton-Pflasterstein. Betonstufen nach Erfordernis.



#### **5.4 Sockeleinfassung**

Sockeleinfassung mit Kantensteinen, mit Basaltschotter verfüllt an allen zugänglichen Gebäudeseiten, außer im angrenzenden Bereich von Schächten, Stellplätzen, Garagen (sofern vorhanden) oder Terrassen.

#### **5.5 Terrassen**

Terrasse im Erdgeschoss mit Betonplatten ca. 40 x 40 cm auf Unterbau, einschl. Randeinfassung aus Kantensteinen nach Festlegung BPD. Größe und Lage der Terrasse gemäß Verkaufsplan. Der Austritt von den Häusern auf die jeweiligen Terrassen erhält soweit erforderlich eine oder mehrere Stufen.

Abweichungen zum Verkaufsplan in der Anordnung der Terrassen sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten hinzunehmen.

#### **5.6 Müllsammelplätze**

Mülltonnenbox aus Betonkonstruktion, geeignet für die Aufnahme von 3 Mülltonnen (240 L). Oberfläche Korpus in Sichtbeton, Türen farblich abgesetzt nach Festlegung BPD.

Wir weisen auf die örtliche Bauvorschrift 2.3. - Abfallsammelanlagen (§ 81 Abs. 1 Nr. 3 HBO) im Bebauungsplan hin: Abfallsammelanlagen auf privaten Grundstücken sind in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen, so dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen oder öffentlichen Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

#### **5.7 PKW-Stellplatz**

Zwei PKW-Stellplätze je Grundstück. Oberbelag aus Beton-Pflasterstein, Ausführung versickerungsfähig, mit Splittfuge oder gleichwertig.

Haus 07 und 08 erhalten einen PKW-Stellplatz und eine Beton-Fertigarage, ca. 2,96 m x 6,0 m, auf Punkt- oder Streifenfundamenten, mit extensiver Dachbegrünung, farblich abgesetztem Dachrandprofil, Stahl-Garagentor (Farbe anthrazit nach Festlegung BPD), hinterer Ausgangstüre und Fassadenanstrich wie Wohnhaus.

#### **5.8 Vermessung**

Alle Grenzpunkte der späteren Grundstücke werden durch den Vermessungsingenieur an den jeweiligen Grundstückseigentümer per Absteckskizze übergeben.

## 6. Nutzungsvereinbarungen

Zur Sicherung der ordnungsgemäßen Bebauung und Unterhaltung der gesamten Anlage werden Nutzungsvereinbarungen getroffen, die teilweise – jeweils nach Weisung von BPD – durch Grunddienstbarkeiten oder Baulasten abgesichert werden. Je nach Lage der einzelnen Grundstücke und der darauf errichteten Gebäude sind die Käufer zu folgenden Handlungen bzw. Duldungen verpflichtet:

- die geforderten Bedingungen für Grenzabstände, Übernahme von Abstandsflächen, Baubeschränkungen, Gewerbebetriebsbeschränkungen, Veränderungsverboten, Nutzbarkeit der Grundstücke etc. – auch bei späteren Änderungen oder Veränderungen – einzuhalten,
- generell alle gemeinschaftlichen Einrichtungen von den jeweils beteiligten Eigentümern instand zu halten und die hierfür anfallenden Kosten (z. B. für Unterhaltung, Reparaturen oder sonstige im Zusammenhang auftretende Kosten) gemeinsam zu gleichen Teilen zu tragen,
- den bei Gruppenbaumaßnahmen vorgesehenen Einbau von gemeinschaftlich mit Dritten genutzten Regen- und Schmutzwasserleitungen, einschließlich Fallleitungen und Schächte sowie sämtliche Versorgungsleitungen und –einrichtungen für Nachbar-Grundstücke auf dem eigenen Grundstück zu dulden, auch wenn kein Anschluss mehr auf dem eigenen Grundstück vorhanden ist,
- bei Hausvorsprüngen Überbauungen des eigenen Grundstücks auf einer Breite von maximal 50 cm durch ein angrenzendes Nachbargebäude im Wand- und Dachbereich zu dulden, ebenso wie die Erstellung von Magerbetonrückenstützen für Bord- oder Leistensteine bzw. anderweitige Fundamentierungen im Grenzbereich,
- zu den üblichen Tageszeiten das Begehen des Kaufgrundstückes zur Störungssuche, zur Ausführung von Reparaturen o. ä. an gemeinschaftlichen Einrichtungen oder nachbarlichen Gebäudeteilen mit Grenzbebauung den rechtmäßigen bzw. beauftragten Personen jederzeit zu gestatten,
- auch nach Übergabe der Grundstücke an den Käufer dem Erschließungsträger und dessen beauftragten Personen die Möglichkeit zu geben, die Grundstücke des Käufers für die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, falls dies erforderlich ist,
- für private Geh- und Fahrwege die üblichen und gesetzlich geregelten Verkehrssicherungspflichten ab der Übergabe zu übernehmen,
- alle im Zusammenhang mit der Gesamtbaumaßnahme erforderlichen grundbuchlichen Eintragungen von Grunddienstbarkeiten, beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten oder Eintragungen von Baulasten im Baulastenverzeichnis zu Gunsten der Stadt, der Versorgungsträger, Nachbargrundstücken oder dgl. vorzunehmen und zu sichern oder bei Veranlassung durch BPD entsprechend zu dulden,
- eine evtl. Vorverlegung von Leitungen für Breitbandkabel über das eigene Grundstück bis einschl. einem Übergabepunkt innerhalb des Hauses zu dulden

- auf Grund von vorhandenen Geländesituationen oder aus planerischen Erfordernissen sich ergebende Höhendifferenzen, Abböschungen oder dgl. auf dem Grundstück zu dulden, wobei ein Anspruch auf horizontales Gelände nicht besteht und Entschädigungen oder Schadensersatzansprüche gegenüber BPD ausgeschlossen sind
- die im Bebauungsplan oder den Genehmigungen erteilten Auflagen außerhalb des Leistungsumfangs der Baubeschreibung zu erfüllen bzw. ausführen zu lassen, insbesondere auch für Pflanzgebote, Dach- oder Fassadenbegrünungen
- auf einzelnen Grundstücken ggf. errichtete Entwässerungsanschlüsse oder Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser zu dulden und zu unterhalten
- die nachträgliche Errichtung eines 2. Stellplatzes, eines Carports bzw. einer Garage auf dem Nachbargrundstück entlang der nachbarschaftlichen Grenze im Rahmen der baurechtlichen Zulässigkeit zu dulden und hierzu ggf. erforderliche Nachbarschaftserklärungen abzugeben

## **7. Dokumentation / Unterlagen**

Folgende Unterlagen werden dem Erwerber bei Abnahme und Übergabe zur Verfügung gestellt:

- Baugenehmigung 1. Seite
- Blower-Door Test
- BPD-Handbuch „Leitfaden Pflege und Wartung“
- Pflege- und Bedienungsanleitungen / Wartungsunterlagen
- Energieausweis
- Medieninformation (TV, Internet, Telefon)

## **8. Allgemein / Sonstiges**

Alle Verkaufs- und Vertragsunterlagen, Zeichnungen, Beschreibungen etc. wurden mit Sorgfalt erstellt. Änderungen oder Ergänzungen sind nicht vorgesehen, können aber aufgrund behördlicher Auflagen, technischer oder örtlicher Erfordernisse, Weiterentwicklungen oder Serienänderungen der Hersteller eintreten; dies betrifft auch die Anzahl und Anordnung von Regenwasserfallrohren, welche sich nach der noch erforderlichen fachtechnischen Planung richtet. Diese Änderungen werden von den Vertragsparteien nicht als wertmindernd oder wertsteigernd angesehen.

Im Kellerraum werden die haustechnischen Installationen nach den örtlichen Gegebenheiten und ggf. den Anforderungen der Versorgungsträger bzw. der Behörden durch BPD geplant; die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen vor Kellerwänden oder unter der Kellerdecke kann u.U. zu Einschränkungen der Nutzfläche führen; hieraus ergeben sich keine Wertminderungsansprüche.

Um die gewollte Gesamtgestaltung des Projektes zu erzielen, werden Alternativ-Angaben wie zum Beispiel „oder“, „bzw.“ oder „gleichwertig“ sowie Farbgebungen von BPD entschieden. Diese können auch unabhängig drucktechnisch bedingter Abweichungen von den Darstellungen in den Prospekten abweichen.

Auf Schattenfugen und oder Gleitfugen in Übergangsbereichen Wand / Decke innerhalb des Gebäudes wird aus optischen Gründen verzichtet. Eventuell auftretende Risse im Rahmen von Trocknung / Setzung stellen keinen Mangel dar.

In Zeichnungen dargestellte Einrichtungsgegenstände oder sonstige Zusatzbauteile, die nicht in der Baubeschreibung erwähnt sind, dienen lediglich der Veranschaulichung und sind nicht Gegenstand des Leistungsumfangs von BPD.

Alle Maßangaben sind Zirka-Maße, Abweichungen sind u.a. auf Grund der Mauerwerksbauweise im Rahmen zulässiger Bautoleranzen möglich.

Zur Einhaltung des geforderten Wärmeschutzes können sich ggf. konstruktive Maßnahmen ergeben, die u.U. in den Verkaufsunterlagen nicht dargestellt sind. Diese Leistungen / Maßnahmen werden vom Verkäufer in Verbindung mit dem Fachplaner festgelegt und kostenneutral durchgeführt.

Vor Abnahme erfolgt eine Bauendreinigung.