

Baubeschreibung

Einfamilienhäuser (Reihenhaus, Doppelhaus)

„Saarburg Terrassen“

Saarburg, Irscher Straße

1. Bauabschnitt -- Haus Nr. 1- 30



Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|----|
| 1. Allgemeines..... | 4 |
| 1.1 Projektgebiet | 4 |
| 1.2 Umfang und Nutzung | 5 |
| 1.3 Ausführungsgrundlagen..... | 5 |
| 1.4 Erschließung | 5 |
| 1.5 Geologie | 5 |
| 1.6 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 | 6 |
| 2.3.2 Kellerinnenwände..... | 7 |
| 2.4 Geschosse ab Erdgeschoss | 7 |
| 2.5 Dachterrasse (bei Häuser 13-30) | 7 |
| 2.6 Dach | 7 |
| 2.7 Fassade ab Oberkante Gelände..... | 8 |
| 2.8 Wohnraumfenster / -fenstertüren | 8 |
| 2.9 Rollläden | 8 |
| 2.10 Fensterbänke | 8 |
| 2.11 Hauseingangselement | 8 |
| 2.12 Vordach (Häuser 1-12, 24 u. 25)..... | 9 |
| 3. Innenausbau | 9 |
| 3.1 Verkleidungen / Vormauerungen | 9 |
| 3.2 Innentreppe | 9 |
| 3.3 Estrich | 9 |
| 3.4 Bodenbeläge | 9 |
| 3.5 Fliesenarbeiten | 9 |
| 3.6 Innentüren..... | 10 |
| 3.7 Tapezier- und Anstricharbeiten | 10 |
| 4. Haustechnischer Ausbau | 10 |
| 4.1 Heizungsinstallation | 10 |
| 4.2 Lüftungskonzept | 11 |
| 4.3 Sanitäre Installation | 11 |

| | | |
|-------|--------------------------------------|----|
| 4.3.1 | Sanitärobjekte / Armaturen..... | 11 |
| 4.3.2 | Küche | 11 |
| 4.3.3 | Allgemeine Sanitärinstallation | 12 |
| 4.4 | Elektroinstallation | 12 |
| 5. | Außenanlagen..... | 14 |
| 5.1 | Geländegestaltung | 14 |
| 5.2 | Bepflanzung..... | 14 |
| 5.3 | Private Hauszuwege | 15 |
| 5.4 | Spritzschutz | 15 |
| 5.5 | Terrassen | 16 |
| 5.6 | Müllplätze | 16 |
| 5.7 | PKW-Stellplatz | 16 |
| 5.8 | Garage..... | 16 |
| 5.9 | Gartenzugang | 16 |
| 6. | Dienstbarkeiten | 17 |
| 6.1 | Überbaurecht..... | 17 |
| 6.2 | Stromleitungsrecht | 17 |
| 6.3 | Geh- und Wirtschaftswege | 17 |
| 7. | Nutzungsvereinbarungen | 17 |
| 8. | Allgemein / Sonstiges | 19 |

Häuser 1-12 mit Satteldach:

KG: Kellergeschoss
EG: Erdgeschoss
OG: Obergeschoss
DG: Dachgeschoss

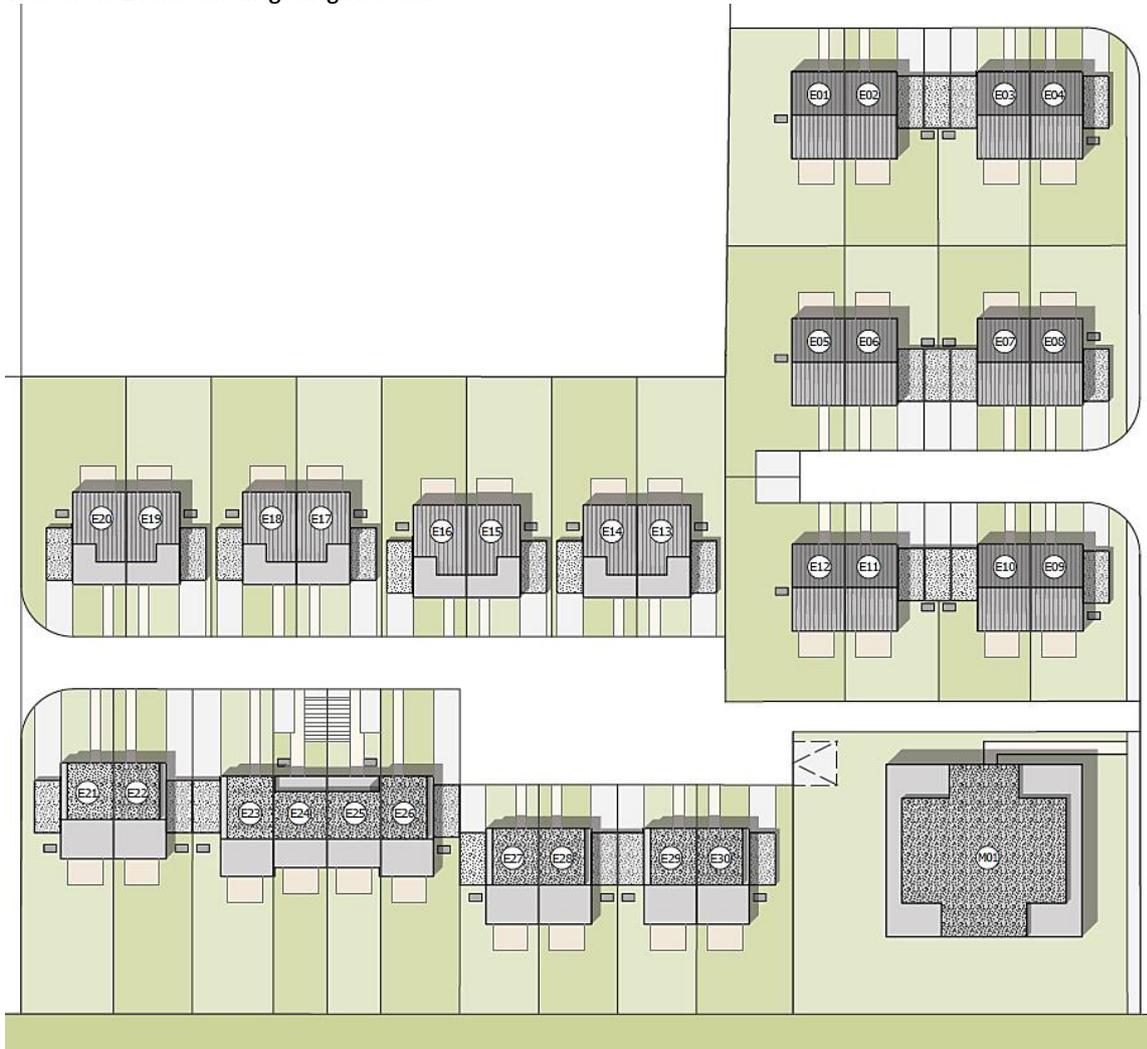
Häuser 13-30 mit Pult- bzw. Flachdach:

KG: Kellergeschoss
EG: Erdgeschoss
OG: Obergeschoss
SG: Staffelgeschoss

1. Allgemeines

1.1 Projektgebiet

Auf dem ehemaligen Areal der französischen Kaserne „Quartier de Lattre“ errichtet die BPD Immobilienentwicklung GmbH in 54439 Saarburg Ortsteil Beurig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Quartier de Lattre, Teil III“ in mehreren Bauabschnitten ein neues, vielfältiges Wohnquartier mit Reihen- und Doppelhäusern, freistehenden Einfamilien- sowie Mehrfamilienhäusern. Das Gesamtareal ist umfasst von der Irscher Straße als Entree ins Gebiet mit den modernisierten erhaltenen Kasernengebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung im Norden. Östlich grenzt das Baugebiet an die geplante Grünanlage „Gärten von Saarburg“ und ein weiteres erhaltenes Kasernengebäude, dem Küchenhaus, welches zukünftig als Gastronomie genutzt werden soll. Südlich schließt das Baugebiet zunächst an eine ca. 30m breite öffentliche Grünachse, die zum Spazieren und Verweilen einlädt, an Im Anschluss daran wird ein weiteres Neubaugebiet auf dem ehemaligen Kasernenareal entstehen. Westlich des Projektgebiets befindet sich ein Einkaufsmarkt mit weiteren Dienstleistungsangeboten.



1.2 Umfang und Nutzung

In einem ersten Bauabschnitt entstehen 30 Einfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise und teilweise mit zusätzlichem Staffelgeschoss, im folgenden zweiten Bauabschnitt ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoss und Flachdach. In den anschließenden Bauabschnitten sind weitere 18 Einfamilien- und 7 Mehrfamilienhäuser vorgesehen.

Die Dachformen der Häuser variieren als Sattel-, Pult- und Flachdach. Ebenso wird jedes der Häuser unterkellert, Mehrfamilienhäuser erhalten eine Tiefgarage.

1.3 Ausführungsgrundlagen

Ausführung entsprechend der Baugenehmigung unter Zugrundelegung der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Es werden die bautechnischen Anforderungen eines KfW 55-Hauses zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung erfüllt. Die Förderkriterien richten sich nach den Bedingungen der KfW-Bank.

Die energetische Versorgung der Gesamtanlage erfolgt durch jeweils eine Luft-Wasser-Wärmepumpe pro Gebäude. Die Einfamilienhäuser im 1. Bauabschnitt erhalten jeweils eine außen aufgestellte Luft-Wasser-Wärmepumpe. Beim Schallschutz gegen Außenlärm ist auf Grund moderner Geräte ein Schutz vor unzumutbaren Belästigungen gewährleistet, eine geringfügige Schallübertragung ist jedoch nicht auszuschließen und gegenseitig zu akzeptieren.

Anforderungen an den Schallschutz innerhalb des Gebäudes werden durch die DIN 4109 nicht gestellt. Die Gebäudetrennwände bei Reihen- und Doppelhäusern im Bereich der Wohnräume im Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss/Staffelgeschoss erreichen einen Schalldämmwert von 67 dB. Für Gebäudetrennwände im KG 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

Die Ersterschließung des Projektes erfolgt gemäß Baugesetzbuch.

Anschlüsse an die Versorgungsnetze für Wasser, Strom und Multimediaversorgung (Internet/Telefon/Fernsehen) sowie Anschluss der Schmutz- und Regenwasserleitungen über das Privatgrundstück an das öffentliche Kanalnetz entsprechend den jeweiligen Auflagen und Vorschriften der Behörden.

1.5 Geologie

Das Baugebiet befindet sich in einer Region, in der das natürliche Edelgas Radon vorkommt. Hierzu wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachten veröffentlicht.

Die daraus resultierenden Anforderungen des Bebauungsplans werden bei der Bauausführung umgesetzt. BPD ist berechtigt, geringfügige Änderungen der Fachplanung zum Erreichen dieser Anforderungen in der Bauphase durchzuführen.

1.6 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 entstehenden 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 einschließlich 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 Revisionsschächte.

Je nach Tiefenlage der öffentlichen Kanäle entscheidet BPD gegebenenfalls über eine hausgruppenweise Zusammenführung von Regen- und Schmutzwasserableitungen auf den Privatgrundstücken mit einzelnen Revisionsschächten zum Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Die Eintragung von dafür notwendigen Dienstbarkeiten obliegt BPD.

2.3 Keller

2.3.1 Bodenplatte und erdberührte Kelleraußenwände

Die erdberührten Kelleraußenwände werden in wasserundurchlässiger Bauweise und hausgruppenweise mit durchgehender Bodenplatte und durchgehenden Kelleraußenwänden ausgeführt, damit ein Eindringen von Wasser durch die erdberührten Kelleraußenwände in die Kellerräume ausgeschlossen wird.

Die Kelleraußenwände erhalten außenseitig, die Bodenplatte unterseitig eine Wärmedämmung. 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 feuchteunempfindlichen Gegenständen geeignet.

2.3.2 Kellerinnenwände

Tragende und nichttragende Wände gemäß statischer und wärmetechnischer Erfordernis.

2.4 Geschosse ab Erdgeschoss

Außenwände von Erdgeschoss bis Dachgeschoss / Staffelgeschoss in Kalksandsteinmauerwerk, eventuell in Teilbereichen aus Stahlbeton gemäß statischer Erfordernis, mit außenseitigem Wärmedämmverbundsystem (WDVS), raumseitig verputzt oder gleichwertig, entsprechend den energetischen Anforderungen.

Tragende Innenwände aus Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig und / oder Beton gemäß statischer Erfordernis, verputzt.

Raumtrennende Wände ohne statische Anforderungen als Gipsständerwände.

Haustrennwände in massiver Bauweise aus Kalksandsteinmauerwerk oder gleichwertig und / oder Beton nach schallschutztechnischer Erfordernis; je Haus $d = \text{ca. } 15 \text{ cm}$ mit je $\text{ca. } 2 \text{ cm}$ Trennfuge zum Nachbargebäude.

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

Oberflächenqualität der Raumseiten vorgenannter Bauteile zur Aufnahme von mittelgrober Raufaser geeignet.

2.5 Dachterrasse (bei Häuser 13-30)

Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit erfolgt durch geeignete Abdichtungsmaßnahmen, der Wärmeschutz durch eine entsprechende Wärmedämmung.

Geländer aus lackierter Metallkonstruktion und / oder mit **massiver Brüstung** mit Metall-Abdeckung hellgrau nach Festlegung durch BPD (Ausführung siehe Verkaufsplan).

Belag aus Betonplatten $\text{ca. } 40/40 \text{ cm}$ mit Natursteinvorsatz auf Unterbau nach Wahl BPD. Der Plattenbelag wird im Bedarfsfall seitlich mit einer Kiesfüllung eingefasst.

Entwässerung über Fallrohre und sofern erforderlich Notüberlauf als Speier. Horizontal verlaufende Fallrohre sind nicht trittsicher und freizuhalten.

2.6 Dach

Sattel- und Pultdach als zimmermannsmäßige Konstruktion gemäß statischer Berechnung mit Betonsteindeckung auf Unterkonstruktion, Zwischensparrendämmung gemäß Wärmeschutznachweis.

Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit oberseitig verlegter Wärmedämmung und Abdichtung mit Dachbekiesung. Dachentwässerung über Dacheinläufe mit Anschluss an die Fassadenfallrohre; Dachrandabschluss aus Metall.

2.7 Fassade ab Oberkante Gelände

Außenputz auf Wärmedämmung; Vollwärmeschutz als Wärmedämmverbundsystem (WDVS) oder energetisch gleichwertig nach Wahl BPD aus Polystyrol-Hartschaumplatten, ggf. erforderliche Brandriegel aus Mineralwolle. Fassadengestaltung nach Festlegung durch BPD.

2.8 Wohnraumfenster / -fenstertüren

Alle senkrechten Fenster und Fenstertüren als Kunststofffenster mit Dreh-/ Kippfunktion oder festverglast (außen anthrazitgrau, innen weiß), mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis, Fenstergriffe im Erdgeschoss Hoppe Serie Hamburg, Farbe weiß, in Ausführung Secu-Forde (automatische Sperrfunktion in Geschlossen-Stellung (0°) und in Kippstellung (180°)). Lage, Aufteilung, Öffnungsrichtung und Anzahl gemäß Grundrissen und Ansichtsplänen.

Dachflächenfenster, falls vorhanden, mit Kunststoffoberfläche in Schwingausführung.

2.9 Rollläden

Rollläden mit Kunststoffprofilen an allen senkrechten Fenstern, Farbe grau, manuelle Bedienung über Aufsatzgurtwickler.

Hinweis:

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 Alurollläden besteht dadurch nicht.

2.10 Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium, Farbe anthrazit nach Festlegung durch BPD. Fenstertüren mit Austrittsmöglichkeit erhalten eine trittfeste Fensterbank oder eine vorgesetzte Entwässerungsrinne.

Innenfensterbänke aus Micro Carrara Kunststein oder gleichwertig, (nach Vorgabe BPD) an Fenstern mit massiver Brüstung; Fensterbankbereich in Bad und WC, sofern dieser im Fliesenspiegel liegt, gefliest.

2.11 Hauseingangelement

Kunststofftüre mit verstärktem Flügelrahmen (Farbe innen weiß, außen anthrazitgrau) je nach Festlegung BPD im Verkaufsplan. Häuser 1-12, 24 und 25 erhalten eine Kunststofftüre mit

Glasausschnitt (isolierverglast, Klarglas), die Häuser 13-23 und 26-30, erhalten ein Hauseingangelement mit Kunststofffüllung und verglastem Seitenteil (isolierverglast, Klarglas). Dreifachverriegelung an der Schlossseite, Sicherheitsschloss mit Profilzylinder, Edelstahlröcker HOPPE Serie Amsterdam (innen) und Edelstahlstange ca. 100 cm (außen).

2.12 Vordach (Häuser 1-12, 24 u. 25)

Metall-/Glaskonstruktion gem. den Ansichtszeichnungen. Metallteile aus Aluminium oder verzinktem Stahlrohr; ggf. mit farblicher Beschichtung oder Anstrich nach Wahl BPD.

3. Innenausbau

3.1 Verkleidungen / Vormauerungen

Schachtverkleidungen und Vormauerungen in Gipsständerbauweise. Alle Dachschrägen in den Wohnräumen (falls vorhanden) werden mit Gipskartonplatten verkleidet und tapezierfähig fugengeschpachtelt, in Teilbereichen werden ggf. Schattenfugen ausgebildet. Oberflächenqualitäten gemäß der Beschreibung unter Punkt 2.4.

3.2 Innentreppe

Zweiholm-Treppe mit Trittstufen, Buche Massivholz keilgezinkt, klar lackiert. Segmentiertes Geländer mit genutetem rechteckigem Buche Holz-Handlauf (gemäß Festlegung BPD).

3.3 Estrich

Heizestrich auf Fußbodenheizungskonstruktion in allen Wohnräumen vom Erdgeschoss bis Dach-/Staffelgeschoss. Flur Kellergeschoss erhält Estrich auf Trennlage. Der Kellerraum (Stufe zwischen Flur und Kellerraum) ist zur Aufnahme von Estrich geeignet.

3.4 Bodenbeläge

Eiche-Fertigparkett, Fabrikat Bauwerk, Serie Monopark Sortierung 15 in Schiffsbodenverband unregelmäßig, matt versiegelt, inkl. weißer rechteckiger Sockelleiste ca. 40x16 mm nach Wahl BPD in allen Wohnräumen ohne Bodenfliesen. Es können ggf. Nagellöcher in der Sockelleiste sichtbar bleiben.

3.5 Fliesenarbeiten

Bodenfliesen in geschlossener Diele im Erdgeschoss (Haus 13-23 und 26-30), WC, Küche, Bad sowie im Treppenhaus im Kellergeschoss. 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.

Wandfliesen in Bad und WC im Bereich der Vorwandinstallation und Bodenkanal (Sockel) ca. 1,20 m hoch. Im Duschtassenbereich 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.

Elastische Verfugung im Anschlussbereich Boden / Wand und im Bereich von Innenecken. An vertikalen und horizontalen Fliesenstößen (Außenkanten) werden weiße Kunststoff-Eckprofile eingebaut.

3.6 Innentüren

Weißer Innentüren mit Röhrenspanfüllung nach Mustervorgabe BPD, Umfassungszargen mit gleicher Oberflächenqualität mit Anschlagdichtung, Drückergarnituren Fabrikat Hoppe, Serie Amsterdam, mit Rosette aus Edelstahl, Buntbartschloss und je 1 Schlüssel. Lichte Türhöhe ca. 2,09 m in Wohnräumen und im Keller ca. 1,96 m.

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-, Ober- und Dachgeschoss/Staffelgeschoss (einschließlich evtl. vorhandene Dachschrägen), im Treppenhaus 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 sowie Warmwasserbereitung erfolgt mittels einer im Kellerraum und außen aufgestellten Luft-Wasser-Wärmepumpe. Die Luftführung der notwendigen Außen- und Fortluft für den Betrieb der Wärmepumpe erfolgt über Schächte und Rohrleitungen. Die Zu- und Abluftöffnungen der im Außenbereich aufgestellten Wärmepumpe sind nach Herstellervorgabe dauerhaft freizuhalten, um die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten.

Warmwasserversorgung in Küche und Gäste-WC über zentrale Warmwasseraufbereitung.

Kompaktheizkörper im Flur Kellergeschoss, unterhalb der Treppe, mit Thermostatventil, an die Vorlauftemperatur der Fußbodenheizung gekoppelt; Lage gemäß Verkaufsplan. Die weiteren Kellerräume sind unbeheizt.

Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Heizkreisverteilung nach Erfordernis, jeder Aufenthaltsraum (mit Ausnahme von Treppenhaus Kellergeschoss und Obergeschoss) mit mindestens einem Regelkreis und Raumthermostatsteuerung. Die Räume Wohnen / Essen und Küche werden über ein gemeinsames Raumthermostat geregelt.

Aufgrund der heizungstechnischen Vorrüstung eines späteren Bades im Dach-/Staffelgeschoss können geringfügige Temperaturunterschiede bei der Fußbodenheizung im Dach-/Staffelgeschoss auftreten,

Handtuch-Heizkörper gemäß Fachplanung (soweit im Verkaufsplan dargestellt) zusätzlich im Bad zur Erreichung der notwendigen Raumtemperatur); elektrisch betrieben, einbrennlackiert, Farbe weiß,

4.2 Lüftungskonzept

Der erforderliche Mindestluftwechsel ist durch den Nutzer durch regelmäßige manuelle Fensterlüftung zu gewährleisten.

Die Entlüftung des Kellerraumes und innenliegender WCs erfolgt mittels einer mechanischen Lüftung.

4.3 Sanitäre Installation

Ausstattung (Art und Anzahl der Sanitärobjekte, Farbe weiß, nach Verkaufsplan):

4.3.1 Sanitärobjekte / Armaturen

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

Tiefspül-WC aus Sanitärkeramik, *Fabrikat Ideal Standard, Serie Connect* ca. 55 x 36 cm, wandhängend, mit Kunststoffstuhl und Einbauspülkasten, *Fabrikat Ideal Standard*.

Handwaschbecken aus Sanitärkeramik, *Fabrikat Ideal Standard, Serie Connect Cube*, ca. 40 x 35 cm, *Fabrikat Ideal Standard*, mit Waschtischbatterie Serie *Logis 70* und Ablaufgarnitur mit Siphon.

Waschtisch aus Sanitärkeramik, *Fabrikat Ideal Standard* ca. 60 x 46 cm, mit Waschtischbatterie Serie *Logis 100* und Ablaufgarnitur mit Siphon.

Badewanne, ca. 170 x 75 cm, Serie *Saniform Plus*, mit Wannenbatterie Serie *Logis* und Handbrause *Croma 100 Vario*.

Duschwanne aus Stahl-Emaillie, *Fabrikat Kaldewei, Serie Cayonoplan* 90x90cm oder 90x100cm, Serie *Superplan* 90x110cm, Größe gemäß Verkaufsplan, mit Brausebatterie Serie *Logis* und Brauseset *Croma 100 Vario* mit verchromter Brausestange 90cm.

4.3.2 Küche

1 Abwasser- sowie Kalt- und Warmwasser-Anschluss mit Eckventil zur Anschlussmöglichkeit für Spülbecken und Geschirrspüler gem. der im Verkaufsgrundriss dargestellten Position als Kombianschluss vor der Wand installiert.

4.3.3 Allgemeine Sanitärinstallation

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

Abwasser- und Kaltwasseranschluss im Kellergeschoss als Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine. Je nach technischer Anforderung mit mechanischem Rückstauverschluss oder Kleinhebeanlage nach Wahl BPD.

Im Kellerraum wird für den nachträglichen Einbau einer Wasserenthärtungsanlage vorgerüstet.

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 sollte der Duschbereich vor Nutzungsbeginn der Wohnung käuferseitig mit einer Duschkabine ausgerüstet werden.

4.4 Elektroinstallation

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

Elektroinstallation inkl. Zählerschrank (mit Sicherungsautomaten und Fehlerstrom-Schutzschaltern nach Erfordernis) im Kellerraum. Leitungsverlegung im Keller als Aufputz-Installation, ansonsten unter Putz bzw. hinter Verkleidungen oder innerhalb von Konstruktionselementen.

Batteriebetriebene Rauchmelder werden nach Vorschrift der Landesbauordnung durch den Elektriker installiert.

Kombinierte Netzwerk-Verkabelung vom Hausanschlussraum in die nachstehend aufgeführten Wohnräume in Einzeldose (Ausführung RJ 45 Anschluss Cat6a).

Schalterfabrikat des Herstellers *Gira*, Serie *Standard 55* Farbe reinweiß glänzend oder gleichwertig nach Mustervorlage BPD.

Ausstattung der einzelnen Räume (*soweit vorhanden*):

Abweichend von der DIN und der RAL-RG678 werden folgende Installationen festgelegt:

Kellerraum

- 1 Ausschalter mit 2 Deckenauslässen
- 2 Einfachsteckdosen jeweils für Waschmaschine und Trockner
- 1 Einfachsteckdose

Treppe KG bis EG einschließlich Flur Keller

- 1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern (KG und EG) mit je 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose

Diele

- 1 Gong der Klingelanlage

1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern mit 1 Deckenauslass
1 Einfachsteckdose

WC

1 Ausschalter mit Deckenauslass
1 Einfachsteckdose
1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Küche

1 Ausschalter mit Deckenauslass
4 Einfachsteckdosen
3 Zweifachsteckdosen
1 Herdanschlussdose
1 Einfachsteckdose für Geschirrspülmaschine

Wohnen / Essen

2 Wechselschalter mit 1 Deckenauslass
1 Ausschalter mit Deckenauslass
3 Einfachsteckdosen
2 Doppelsteckdose
1 Dreifachsteckdose
1 Cat7-Verkabelung mit Anschlussdose RJ45 Cat6a
1 Raumthermostat für Fußbodenheizung für Diele / Wohnen / Essen / Küche
1 Ausschalter für Wandauslass im Terrassenbereich
1 Ausschalter für Steckdose im Terrassenbereich

Treppe EG bis OG einschließlich Flur OG

1 Kreuzschaltung mit 3 Schaltern und 1 Deckenauslass
1 Einfachsteckdose

Treppe OG bis DG

1 Wechselschaltung mit 2 Schaltern und 1 Wandauslass

Zimmer 1 und 2 (jeweils falls vorhanden)

1 Ausschalter mit Deckenauslass
2 Einfachsteckdose
2 Doppelsteckdosen
1 Cat7-Verkabelung mit Anschlussdose RJ45 Cat6a
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

Schlafen

1 Ausschalter mit Deckenauslass
2 Einfachsteckdose
3 Doppelsteckdosen

- 1 Cat7-Verkabelung mit Anschlussdose RJ45 Cat6a
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Privates Arbeiten

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdose
- 1 Doppelsteckdosen
- 1 Cat7-Verkabelung mit Anschlussdose RJ45 Cat6a
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Studio im Dachgeschoss / Staffelgeschoss

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdose
- 3 Doppelsteckdosen
- 1 Cat7-Verkabelung mit Anschlussdose RJ45 Cat6a
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Ausschalter für Wandauslass auf Dachterrasse (falls Dachterrasse vorhanden)

Außenbereich

- 1 Klingeltaster der Klingelanlage neben Haustür
 - 1 Wandauslass als Anschlussmöglichkeit für Außenleuchte am Hauseingang
 - 1 Steckdose (geschaltet) im Terrassenbereich
 - 1 Wandauslass (geschaltet) als Anschlussmöglichkeit im Terrassenbereich
- Zusätzlich bei Häusern mit Dachterrasse:
- 1 Steckdose für Dachterrasse
 - 1 Wandauslass als Anschlussmöglichkeit für Dachterrasse

5. Außenanlagen

5.1 Geländegestaltung

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

Die Anordnung von erforderlichen Böschungen, Neigungen von Fußwegen und Stellplätzen, Geländeabfangungen etc. wird von BPD nach den örtlichen Erfordernissen festgelegt und kann von den Darstellungen in den Verkaufsplänen abweichen. Anspruch auf ebenes Gelände besteht nicht.

5.2 Bepflanzung

Die nach Bebauungsplan bestehenden Pflanzgebote sowie Fassadenbegrünungen sind erwerberseitig herzustellen; der ausführliche Bebauungsplan kann bei der zuständigen Kommune eingesehen werden.

Die nicht überbauten bzw. nicht unterbauten oder nicht befestigten Grundstücksflächen (Grundstücksfreiflächen) sind in dem Baugebiet zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Je angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens folgende Bepflanzungen herzustellen:

5 Sträucher aus Pflanzliste C und 1 Obstbaum aus Pflanzliste E

Pflanzliste C

Cornus sanguinea - Blutroter Hartriegel
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Rhamnus catharticus - Kreuzdorn
Rosa canina - Hundsrose
Rosa tomentosa - Filzrose
Salix caprea - Salweide
Salix purpurea - Purpurweide
Sambucus nigra - Holunder
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball

Pflanzliste E

Apfelsorten:

- Baumanns Renette
- Bittenfelder Sämling
- Bohnapfel
- Boskoop
- Danziger Kantapfel
- Goldparmäne
- Grafensteiner
- Jakob Fischer
- Jakob Lebel
- Kaiser Wilhelm
- Landsberger Renette
- Ontario
- Winterrambour
- Zuccalmaglios Renette

Birnensorten:

- Alexander Lucas
- Clapps Liebling
- Conference
- Gellerts Butterbirne
- Gute Luise
- Vereinsdechantbirne
- Williams Christ

Zusätzlich weitere landschaftstypische Sorten und Obst der Arten:

Zwetsche, Pflaume, Mirabelle, Walnuss, Süßkirsche und Wildobstarten wie Wildapfel, Wildbirne, Speierling, Elsbeere oder Mispel.

5.3 Private Hauszuwege

Oberbelag aus Beton-Pflasterstein, Teilflächen ggf. aus Naturstein; Stufen nach Erfordernis.

5.4 Spritzschutz

Spritzschutzstreifen aus Basaltschotter mit Randeinfassung an allen zugänglichen Gebäudeseiten, außer im angrenzenden Bereich von Schächten, Stellplätzen, Garagen oder Terrassen.

5.5 Terrassen

Terrasse im Erdgeschoss mit Betonplatten, ca. 40 x 40 cm, mit grauem Natursteinvorsatz nach Mustervorlage BPD. Größe und Lage der Terrasse gemäß Verkaufsplan. Geringfügige Abweichungen zum Verkaufsplan in der Anordnung der Terrassen sind aufgrund der topographischen Gegebenheiten hinzunehmen.

5.6 Müllplätze

Jedes Haus erhält im Vorgarten eine Pflasterfläche zur Aufstellung der Mülltonnen. Art und Umfang nach Festlegung durch BPD.

5.7 PKW-Stellplatz

Oberbelag aus Beton-Pflasterstein, Ausführung versickerungsfähig, mit Splittfuge oder gleichwertig.

5.8 Garage

Beton-Fertigarage, auf Punkt- oder Streifenfundamenten, mit Dachbekiesung, verzinktem Dachrandprofil, Stahl-Garagentor als Schwingtor mit waagerechten Sicken, Strom- und Lichtvorbereitung. Fassadenanstrich weiß.

Die Garagen der Häuser 2, 3, 6, 7, 10 und 11 erhalten zusätzlich eine hintere Ausgangstüre.

Notwendige PKW-Abstellplätze werden teilweise auf den Hausgrundstücken oder auf separaten Stellplatzgrundstücken, die einzeln parzelliert werden, erstellt. Für separate Stellplätze werden die notwendigen Baulasten eingetragen.

5.9 Carport

Die Reihenmittelhäuser 24 und 25 erhalten zur Unterstellung eines PKWs jeweils einen Carport in Metallkonstruktion mit Flachdach nach Festlegung BPD, Farbe anthrazit.

5.10 Gartenzugang

Um den Zugang zum Garten der Privatgrundstücke zu ermöglichen, wurden bei den Häusern 14 bis 19 gemeinschaftlich genutzte Wirtschaftswege mit Übergangsrecht geschaffen. Die Nutzung dieser Wege wird durch Dienstbarkeiten (siehe 6.3 Geh- und Wirtschaftswege) sichergestellt. Der jeweilige Weg wird von der Straße bis ca. 1 m hinter die Garagen gepflastert ausgeführt.

6. Dienstbarkeiten

6.1 Überbaurecht

Dämmung (im Plan rot markiert) ist in den gegenüberliegenden Trennwandbereichen von Reihenend- und Reihenmittelhaus von dem jeweiligen Nachbarn dauerhaft zu dulden.

Zur Sicherung der vorgenannten Rechte (Überbaurecht der Gebäudedämmung) werden Grunddienstbarkeiten zu Gunsten und zu Lasten folgender Grundstücke im Grundbuch eingetragen:

- zu Lasten Haus 23 und zu Gunsten Haus 24
- zu Lasten Haus 26 und zu Gunsten Haus 25
- zu Lasten Haus 24 und zu Gunsten Haus 23
- zu Lasten Haus 25 und zu Gunsten Haus 26

6.2 Stromleitungsrecht

Die Stromversorgung (im Plan blau markiert) der Garagen der Häuser 1, 5 und 12 erfolgt über ein Kabel, das jeweils über das dazwischen liegende Nachbargrundstück geführt wird. Zur Sicherung der vorgenannten Rechte (Stromleitungsrecht) wird zu Gunsten und zu Lasten folgender Grundstücke eine Dienstbarkeit eingetragen:

- zu Gunsten Haus 1 und zu Lasten Haus 2
- zu Gunsten Haus 5 und zu Lasten Haus 6
- zu Gunsten Haus 12 und zu Lasten Haus 11

6.3 Geh- und Wirtschaftswege

Auf den Grundstücken der Häuser E14 bis E19 werden jeweils in Teilbereichen des Vorgartens und zwischen den jeweiligen Garagen gegenseitige Gehrechte (im Plan gelb markiert) zur Anbindung der Hausgärten an den Straßenbereich als Dienstbarkeit wie folgt eingetragen. Das gemeinsame Nutzungsrecht geht bis 1m hinter die jeweilige hintere Garage.

- Zu Lasten und zu Gunsten Haus 14 und 15
- Zu Lasten und zu Gunsten Haus 16 und 17
- Zu Lasten und zu Gunsten Haus 18 und 19

7. 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 / Veränderungen – einzuhalten,
- 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,
- 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) zu gleichen Teilen tragen,
- 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, Grundstücke des Käufers für die Fertigstellung von Erschließungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen, falls erforderlich,
- 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, Stützwände 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,
- 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.

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 von BPD in Verbindung mit dem Fachplaner festgelegt und kostenneutral durchgeführt.

Vor Abnahme erfolgt eine Bauendreinigung.