

Baubeschreibung

Einfamilienhäuser

„*URBENS*“

Moselstraße, Bensheim

3. und 5. Bauabschnitt --

EFH 1 und 2, DHH 1 bis 10



Inhalt

1. Allgemeines.....	4
1.1 Projektgebiet	4
1.2 Umfang und Nutzung.....	4
1.3 Ausführungsgrundlagen	5
1.4 Erschließung.....	5
1.5 Baunebenkosten	5
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.....	6
2.3.3 Kellerfenster	6
2.4 Geschosse ab Erdgeschoss.....	6
2.5 Dachterrasse (falls vorgesehen)	7
2.6 Außengeländer	7
2.7 Dach	7
2.8 Fassade ab Oberkante Gelände.....	7
2.9 Wohnraumfenster / -fenstertüren.....	8
2.10 Rollläden.....	8
2.11 Fensterbänke.....	8
2.12 Hauseingangselement	8
3. Innenausbau.....	8
3.1 Verkleidungen / Vormauerungen.....	8
3.2 Innentreppe	8
3.3 Estrich.....	9
3.4 Bodenbeläge.....	9
3.5 Fliesenarbeiten.....	9
3.6 Innentüren	9
3.7 Tapezier- und Anstricharbeiten	9
4. Haustechnischer Ausbau	10
4.1 Heizungsinstallation.....	10
4.2 Lüftungskonzept	10
4.3 Sanitäre Installation.....	11
4.3.1 Sanitärobjekte / Armaturen	11

4.3.2	Küche	12
4.3.3	Allgemeine Sanitärinstallation	12
4.4	Elektroinstallation	12
5.	Außenanlagen	16
5.1	Geländegestaltung	16
5.2	Bepflanzung	17
5.3	Private Hauszuwege	17
5.4	Spritzschutz	17
5.5	Terrassen	17
5.6	Müllsammelplätze	17
5.7	PKW-Stellplatz / Garage	17
5.8	Vermessung	17
6.	Nutzungsvereinbarungen	18
7.	Allgemein / Sonstiges	19

1. Allgemeines

1.1 Projektgebiet

Auf dem ehemaligen EKZ-Areal errichtet die BPD Immobilienentwicklung GmbH in mehreren Bauabschnitten ein neues Wohnquartier mit Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern. Das Gesamtareal liegt in der Weststadt von Bensheim und grenzt nördlich an die Wormser Straße sowie westlich an die Moselstraße an. Im Osten befindet sich eine Mischbebauung und südlich grenzt das Quartier an eine vorhandene Wohnbebauung an. Das Gelände wird in der südlichen Hälfte durch eine neu zu erstellende Erschließungsstraße erschlossen. Südlich der Erschließungsstraße befindet sich eine Bebauung mit Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern, nördlich schließt die Bebauung der Mehrfamilienwohnhäuser an.

1.2 Umfang und Nutzung

In den ersten Bauabschnitten entlang der Wormser- und Moselstraße entstehen im nördlichen Teil ein Mehrfamilienwohnhaus (**1. Bauabschnitt** - Haus 9) in viergeschossiger Bauweise mit insgesamt 25 Wohnungen, einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss, mit begrüntem Flachdach sowie einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen.

Angrenzend hieran, im **2. Bauabschnitt**, im östlichen Teil entstehen drei Mehrfamilienwohnhäuser (Haus 1, 4 und 8) in dreigeschossiger Bauweise mit 36 Wohnungen, jeweils mit zusätzlichem Staffelgeschoss und begrüntem Flachdach sowie einer Tiefgarage mit 55 Stellplätzen.

In einem weiteren Bauabschnitt, **4. Bauabschnitt**, entstehen 5 Mehrfamilienwohnhäuser (Haus 2, 3, 5, 6, 7) in dreigeschossiger Bauweise mit 63 Wohnungen, jeweils mit zusätzlichem Staffelgeschoss, begrüntem Flachdach und einer Tiefgarage mit 83 Stellplätzen.

Die Zu- und Ausfahrt der zusammenhängenden Tiefgarage für die Bauabschnitte 1, 2 und 4, in denen sämtliche PKW-Stellplätze der Mehrfamilienhäuser untergebracht sind, erfolgt über die neue Erschließungsstraße in Mehrfamilienhaus 5.

Für den hier beschriebenen **3. und 5. Bauabschnitt** (Einfamilienhäuser und Doppelhäuser) erfolgt die Zufahrt über die neu zu erstellende Erschließungsstraße „Karl-Kübel-Straße“.

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

Die energetische Versorgung des Baugebietes erfolgt durch ein Nahwärmenetz des örtlichen Versorgungsunternehmens GGEW. Dieses wird durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW) gespeist, das sich in einem Kellerraum des 4. Bauabschnitts der Mehrfamilienhäuser im Bereich der Erschließungsstraße befindet. Die Versorgung aller Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser erfolgt über ein entsprechendes Nahwärmenetz bis in den jeweiligen Hausanschlussraum. Das BHKW sowie die Nahwärmeleitungen befinden sich im Eigentum des örtlichen Versorgers GGEW. Die Leitungsführung wird durch Dienstbarkeiten geregelt.

Das Projekt wird auf Grund von Festsetzungen im zugehörigen „Bebauungsplan BW 56 – Ecke Wormser Straße/ Moselstraße“ geplant.

1.3 Ausführungsgrundlagen

Ausführung entsprechend der jeweiligen Genehmigungsfreistellung des Kreises Bergstraße in Heppenheim, Abteilung Bauaufsicht, unter Zugrundelegung der zum Zeitpunkt der Genehmigungsfreistellung gültigen Landesbauordnung (HBO 2018) und des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).

Es werden die energetischen Anforderungen eines KfW 55-Hauses zum Zeitpunkt der Genehmigungsfreistellung 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.

Der Einbau von elektrischen Rollläden erfolgt aus Komfortgründen. Die Einhaltung der Werte aus dem entsprechenden Bereich der DIN 4109 für haustechnische Anlagen wird dabei angestrebt, kann jedoch nicht zugesichert werden.

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

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 sowie 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 Revisionschächte.

2.3 Keller

2.3.1 Bodenplatte und erdberührte Kelleraußenwände

Die erdberührten Kelleraußenwände werden in wasserundurchlässiger Bauweise ausgeführt, damit ein Eindringen von Wasser durch die erdberührten Kelleraußenwände in die Kellerräume ausgeschlossen wird. Die Kelleraußenwände erhalten außenseitig, die Bodenplatte innenseitig eine Wärmedämmung.

Die erforderliche Wasserundurchlässigkeit wird in Betontechnologie und/ oder mit geeigneten Abdichtungsmaßnahmen hergestellt.

Das Kellergeschoss dient als Lager-, Waschmaschinen- sowie Hausanschlussraum und ist nur für den zeitweiligen Aufenthalt bestimmt. Der Keller ist für die Lagerung von feuchteunempfindlichen Gegenständen geeignet.

2.3.2 Kellerinnenwände

Tragende Wände gemäß statischem und wärmetechnischem Erfordernis.

2.3.3 Kellerfenster

Kunststoff-Kellerfenster mit Isolierverglasung sowie Kunststofflichtschacht mit feuerverzinktem Abdeckgitter und auf Abstand montierter Glasabdeckung. Anzahl und Anordnung gemäß Plan.

2.4 Geschosse ab Erdgeschoss

Außenwände von Erdgeschoss bis Staffelgeschoss

Wände in Kalksandsteinmauerwerk, eventuell in Teilbereichen aus Stahlbeton gemäß statischem Erfordernis, mit außenseitigem Wärmedämmverbundsystem (WDVS), raumseitig verputzt.

Tragende Innenwände

Wände aus Kalksandsteinmauerwerk und/ oder Beton gemäß statischem Erfordernis, verputzt.

Nichttragende Wände ohne statische Anforderungen als Metallständerwände mit beidseitig doppelter Gipskartonbeplankung.

Decke

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

Die Raumseiten vorgenannter Bauteile sind zur Aufnahme von Malervlies geeignet.

2.5 Dachterrasse

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

Geländer aus verzinkter und farbig endbehandelter Metallkonstruktion mit Glasfüllungen aus Sicherheitsverglasung nach Festlegung durch BPD.

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

Entwässerung der Dachterrassen über Fallrohre und Notüberlauf als Speier.

2.6 Dach

Dach als Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton mit oberseitig verlegter Wärmedämmung und Abdichtung sowie extensiver Begrünung. Dachentwässerung über Dacheinläufe mit Anschluss an die Fassadenfallrohre; Dachrandabschluss aus Metall.

2.7 Fassade ab Oberkante Gelände

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

2.8 Wohnraumfenster/ -fenstertüren

Alle senkrechten Fenster und Fenstertüren als Kunststofffenster außen farbig (nach Festlegung BPD), innen weiß, mit Isolierverglasung gemäß Wärmeschutznachweis (Lage, Aufteilung, Öffnungsrichtung und Anzahl gemäß Grundrissen und Ansichtsplänen).

Die Fenster im EG erhalten abschließbare Griffoliven und Aufhebelsicherungen in Anlehnung an RC 1.

2.9 Rollläden

Elektrisch betriebene Kunststoffrollläden an allen vertikalen Fenstern und Fenstertüren der Wohnräume. Die Bedienung erfolgt jeweils über einen Schalter neben dem Fenster. Rollläden an Rettungswegfenstern erhalten außerdem eine Nothandkurbel.

2.10 Fensterbänke

Außenfensterbänke aus Aluminium mit unterseitiger Antidröhn-Beschichtung, Farbe nach Festlegung durch BPD.
Fenstertüren mit Austrittmöglichkeit (die beiden Fenstertüren zur Terrasse) erhalten eine tritt-feste Fensterbank.

Stufe Austritt zur Dachterrasse mit Naturstein Jura grau belegt.

Nur EFH 1 und EFH 2: Innenfensterbank Staffelgeschoss an Treppe aus Naturstein Jura grau; Fensterbankbereich in Bad und/ oder WC, wenn dieser in den Bereich des Fliesenspiegels fällt, gefliest.

2.11 Hauseingangselement

Kunststofftür mit verstärktem Flügelrahmen (Farbe innen: weiß, außen: farbig nach Festlegung BPD) mit Glasfüllung (isolierverglast, Klarglas).

Dreifachverriegelung, Sicherheitsschloss mit Profilzylinder, Edelstahlrücken (innen) und Edelstahlgriff (außen, Länge ca. 50 cm).

3. Innenausbau

3.1 Verkleidungen / Vormauerungen

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

3.2 Innentreppe

Zweiholm-Treppe mit Trittstufen aus Eiche, massiv, keilverzinkt und stabverleimt, klar lackiert sowie einseitigem Handlauf Eiche massiv rund, klar lackiert.

3.3 Estrich

Schwimmender Zementestrich auf Dämmung in allen Räumen vom Kellergeschoss bis Staffelgeschoss.

3.4 Bodenbeläge

Eiche-Massivparkett, Stärke 8 mm inkl. Holzsockelleiste, Oberfläche geölt, im englischen Verband verlegt, in allen nicht gefliesten Räumen vom Erdgeschoss bis Staffelgeschoss.

3.5 Fliesenarbeiten

Bodenfliesen im Kellerflur, WC und Küche im Erdgeschoss sowie in Bädern. 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 hinter Sanitäröbekten ca. 1,20 m hoch.

Im Bereich der Duschwanne raumhoch gefliest, im Bereich der Badewanne ca. 1,20 m hoch. Vorwände oberseitig gefliest.

Fabrikat Villeroy & Boch, Serie White & Cream, ca. 30 x 60 cm, Farbe Creme matt, auf Kreuzfuge verlegt.

Preisneutral sind folgende Farben möglich: Weiß glänzend, creme glänzend oder creme matt.

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

Innentüren mit Röhrenspanfüllung und weißer Oberfläche nach Mustervorgabe BPD, Umfangszargen mit gleicher Oberflächenqualität mit Anschlagdichtung.

Drückergarnituren mit Rosette aus Edelstahl, Buntbartschloss und je 1 Stück Schlüssel. Lichte Türhöhe ca. 2,09 m. Gäste-WC und Bäder mit Badgarnitur.

3.7 Tapezier- und Anstricharbeiten

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

Wände und Decken in Erd-, Ober- und Staffelgeschoss, Treppenhaus Kellergeschoss sowie die nicht gefliesten Bereiche im Bad und WC werden mit Malervlies tapeziert und mit weißer Dispersionsfarbe angelegt.

4. Haustechnischer Ausbau

4.1 Heizungsinstallation

Nahwärme-Versorgung mittels einer im Keller installierten Übergabestation und einem Brauchwasser-Speicher sowie Außentemperatursteuerung mit Nachtabenkung.

Fußbodenheizung mit Raumthermostatregelung in allen Räumen außer Kellerflur, Fluren und Abstellräumen. Kellerflur und Keller 1 (nur EFH 1 und EFH 2) sowie der Keller der Doppelhaushälfte erhalten eine Grundbeheizung über einen Flachheizkörper. Bäder und Duscbäder erhalten zusätzlich einen an die Fußbodenheizung angeschlossenen Handtuch-Heizkörper, Farbe weiß.

4.2 Lüftungskonzept

Bedarfsgeführte Lüftung mit hygroskopisch gesteuerten Zuluft- und Abluftelementen (Abluft in Bad, WC und Küche; Zuluft in Wohn- und Schlafräumen).

Die nutzerunabhängige Grundlüftung erfolgt im automatischen Betrieb ganztägig. Die zusätzliche Bedarfsanpassung wird bei individueller Nutzung der betreffenden Räume über eine feuchteabhängige Steuerung geregelt. Die Auslegung erfolgt auf Grundlage der DIN 1946-6 mit der Lüftungsstufe Nennlüftung.

Die Luftnachführung wird über geeignete Außenluftdurchlässe (ALD) in den Rollladenkästen der Wohn- und Schlafräume sichergestellt.

Um einen intensiven Luftwechsel zu erreichen, muss der Käufer mit einer aktiven Fensterlüftung hierzu beitragen. Das bedeutet, dass die Fenster manuell geöffnet werden müssen.

Luftführung

Die Innentüren erhalten abweichend von den anerkannten Regeln der Technik einen erhöhten Abstand zwischen Türblattunterkante und Bodenbelagsniveau zur notwendigen Luftnachströmung. Somit wird die Querlüftung innerhalb des Hauses durch unterschrittene Innentürblätter gewährleistet (Unterschnitt ca. zwischen 1,0 und 1,5 cm)

Wrasenabzug Kochen

Aufgrund des energetischen Konzeptes der kontrollierten Wohnraumlüftung ist in den Kochbereichen lediglich der Einsatz von Dunstabzugshauben im Umluftbetrieb möglich, separate Wand- und/ oder Deckendurchführungen nach außen sind nicht vorgesehen und auch nicht möglich.

4.3 Sanitäre Installation

4.3.1 Sanitärobjekte / Armaturen

Waschtisch aus weißer Sanitärkeramik

Fabrikat GEBERIT, Modell ACANTO ca. 60 cm breit

Wahlweise Fabrikat GEBERIT, Modell ICON ca. 60 cm breit

Handwaschbecken in WC aus weißer Sanitärkeramik

Fabrikat GEBERIT, Modell ACANTO ca. 45 cm breit

Wahlweise Fabrikat GEBERIT, Modell ICON XS ca. 38 cm breit

Armatur Waschtisch

Einhebelmischer als Standardarmatur in verchromter Ausführung

Fabrikat GROHE M-Size, Modell LINEARE NEU

Wahlweise Fabrikat GROHE M-Size, Modell EUROCUBE

Armatur Handwaschbecken

Einhebelmischer als Standardarmatur in verchromter Ausführung

Fabrikat GROHE S-Size, Modell LINEARE NEU

Wahlweise Fabrikat GROHE S-Size, Modell EUROCUBE

WC aus weißer Sanitärkeramik, wandhängend, spülrandlos, inkl. WC-Sitz

Fabrikat GEBERIT, Modell ACANTO

Wahlweise Fabrikat GEBERIT, Modell ICON

Badewanne aus weiß emailliertem Stahl

Fabrikat KALDEWEI, Modell SANIFORM PLUS ca. 170/75 cm

Armatur Badewanne

Einhebelmischer als Aufputz-Armatur in verchromter Ausführung

Fabrikat GROHE, Modell LINEARE NEU

Wahlweise Fabrikat GROHE, Modell EUROCUBE

Brauseset Badewanne

Handbrause-Set Fabrikat HANS GROHE, Modell CROMA 100 1JET mit PORTER S

(1,25 m Brauseschlauch und Wandhalter)

Dusche

Bodengleiche Duschwanne aus weiß emailliertem Stahl

Fabrikat KALDEWEI, Modell SUPERPLAN, Größe gemäß Verkaufsplan

Armatur Dusche

Einhebelmischer als Aufputz-Armatur in verchromter Ausführung

Fabrikat GROHE, Modell LINEARE NEU

Wahlweise Fabrikat GROHE, Modell EUROCUBE

Brauseset Dusche

Handbrause Fabrikat HANS GROHE, Modell CROMA 100 VARIO mit Wandstange 90 cm und

1,60 m Brauseschlauch

Handtuchheizkörper

Handtuchheizkörper, Farbe Weiß, gemäß Mustervorlage BPD

Die Ausstattung nach Art, Anzahl und Anordnung der Objekte richtet sich nach dem Verkaufsplan.

4.3.2 Küche

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

4.3.3 Allgemeine Sanitärinstallation

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

Abwasser- und Kaltwasseranschluss für Waschmaschine im Kellergeschoss mit Zapfventil und je nach technischen Anforderungen mechanischem Rückstauverschluss oder Kleinhebeanlage.

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 des Hauses 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 und in der Garage als Aufputz-Installation, ansonsten unter Putz bzw. hinter Verkleidungen oder innerhalb von Konstruktionselementen.

Batteriebetriebene Rauchmelder nach Vorschrift der Landesbauordnung.

Elektrische Rollläden: Auf/ Ab-Schalter am Fenster

Multimedia-Versorgung

Folgende Kommunikationsversorgung bis zum Hausübergabepunkt im Keller:

- Deutsche Telekom
- GGEW net
- Vodafone

Kat7-Verkabelung und Koaxial-Verkabelung vom Hausanschlussraum sternförmig in alle Wohn- und Schlafräume.

Elektroschalersystem Fabrikat Merten M-Smart, aktivweiß oder gleichwertig.

Ausstattung der einzelnen Räume:

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

Keller 1 (nur EFH 1 und EFH 2)

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter

Keller 2 (nur EFH 1 und EFH 2)

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 1 Kontroll-Ausschalter mit 1 Deckenauslass Raum unter Treppe
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter
- 1 Einfachsteckdose separat gesichert für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose separat gesichert für Trockner

Keller (nur DHH 1-10)

- 1 Serienschalter mit 2 Deckenauslässen
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose separat gesichert für Waschmaschine
- 1 Einfachsteckdose separat gesichert für Trockner

Flur Keller (Treppe) (nur EFH 1 und EFH 2)

- 1 Wechselschaltung mit 1 Schalter für Wandauslass

Flur Keller (Treppe) (nur DHH 1-10)

- 1 Wechselschaltung mit 1 Schalter für 1 Decken- und Wandauslass

Außenbereich EG

- 1 Klingeltaster der Klingelanlage neben Haustür
- 1 Wandauslass (geschaltet) als Anschlussmöglichkeit für Außenleuchte am Hauseingang
- 1 Wandauslass (geschaltet) als Anschlussmöglichkeit für Außenleuchte im Terrassenbereich
- 1 Steckdose geschaltet, spritzwassergeschützt, im Terrassenbereich

Flur EG (nur EFH 1 und EFH 2)

- 1 Gong der Klingelanlage
- 1 Wechselschaltung mit 1 Schalter mit Wandauslass im Bereich Treppe
- 1 Taster-Schaltung mit 3 Tastern mit Decken- und Wandauslass
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Kontroll-Ausschalter bei Haustür für Außenleuchte
- 1 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

Diele (nur DHH 1-10)

- 1 Wechselschaltung mit 1 Schalter mit Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter
- 1 Kontroll-Ausschalter bei Haustür für Außenleuchte
- 1 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung

WC

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb

Küche (nur EFH 1 und EFH 2)

- 1 Taster für Deckenauslass Flur
- 2 Ausschalter mit 2 Deckenauslässen
- 1 Einfachsteckdose
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter
- 1 Einfachsteckdose geschaltet
- 1 Ausschalter für schaltbare Steckdose
- 3 Doppelsteckdosen Arbeitsbereich
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Mikrowelle
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Doppelsteckdose für Kühlgefrierkombination
- 2 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung Küche

Küche (nur DHH 1-10)

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter
- 1 Einfachsteckdose geschaltet
- 1 Ausschalter für schaltbare Steckdose
- 3 Doppelsteckdosen Arbeitsbereich
- 1 Herdanschlussdose
- 1 Steckdose für Geschirrspülmaschine
- 1 Steckdose für Dunstabzug
- 1 Steckdose für Mikrowelle
- 1 Steckdose für Backofen
- 1 Doppelsteckdose für Kühlgefrierkombination
- 2 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb

Wohnen (nur EFH 1 und EFH2)

- 2 Wechselschalter mit 1 Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 KAT7-Verkabelung mit RJ45-Netzwerkdose
- 1 TV-Antennendose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung für Wohnen
- 4 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb

- 1 Kontroll-Ausschalter für Wandauslass außen im Terrassenbereich
- 1 Kontrollausschalter für Steckdose außen

Wohnen/Essen (nur DHH 1-10)

- 1 Gong der Klingelanlage
- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Taster-Schaltung für Treppenhaus mit einem Wand- und einem Deckenauslass
- 2 Einfachsteckdosen
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 KAT7-Verkabelung mit RJ45-Netzwerkdose
- 1 TV-Antennendose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung Wohnen/Essen und Küche
- 3 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb
- 1 Kontroll-Ausschalter für Wandauslass außen im Terrassenbereich
- 1 Kontroll-Ausschalter für Steckdose außen

Arbeiten (nur EFH 1 und EFH 2)

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 KAT7-Verkabelung mit RJ45-Netzwerkdose
- 1 TV-Antennendose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 2 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb

Bad / Bad Studio

- 1 Ausschalter mit Deckenauslass
- 1 Ausschalter mit Wandauslass an Waschtisch
- 2 Einfachsteckdosen
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb

Abstellraum (nur EFH 1 und EFH 2)

- 1 Ausschalter mit 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter

Flur OG (nur EFH 1 und EFH 2)

- 1 Taster-Schaltung mit 4 Tastern mit Decken- und Wandauslass
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Taster
- 2 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb

Flur OG (nur DHH 1-10)

- 1 Tasterschaltung mit 2 Tastern mit Decken- und Wandauslass
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Taster

Schlafen

- 1 Wechselschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose

- 1 KAT7-Verkabelung mit RJ45-Netzwerkdose
- 1 TV-Antennendose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 1 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb (bei DHH 1-10 je 2 Stück)

Kind 1 und Kind 2

- 1 Ausschaltung mit 1 Deckenauslass
- 1 Einfachsteckdose in Kombination mit Schalter
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifach-Steckdose
- 1 KAT7-Verkabelung mit RJ45-Netzwerkdose
- 1 TV-Antennendose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 2 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb (DHH 1-10 Kind 2 nur 1Stück)

Staffelgeschoss

- 1 Taster für Wandauslass Treppe
- 2 Ausschalter mit 2 Deckenauslässen
- 1 Kontroll-Ausschalter mit 1 Wandauslass auf Dachterrasse
- 1 Einfachsteckdose
- 2 Doppelsteckdosen
- 1 Dreifachsteckdose
- 1 Außensteckdose spritzwassergeschützt auf Dachterrasse
- 1 KAT7-Verkabelung mit RJ45-Netzwerkdose
- 1 TV-Antennendose
- 1 Raumthermostat für Fußbodenheizung
- 4 Auf/ Ab-Schalter für Rollladenantrieb (EFH 1 und EFH 2: 5 Stück)

Elektroinstallation Garage:

- 1 Zuleitung (3 x 2,5 mm² aus dem Haus) in Aufputz-Installation mit separatem Stromkreis, 1-phasig, 1 Ausschalter mit Deckenleuchte
- 1 Steckdose in Kombination mit Schalter
- 1 Elektrische Garagentoröffnung (Sektionaltor) mit 1 Schlüsselschalter und 2 Handsendern
- 1 Elektrotechnische Vorbereitung (Kabeleinführung 5 x 6 mm²) für die spätere Installation einer Wallbox (erwerberseitig)

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 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

Gemäß Bebauungsplan sind evtl. bestehende Pflanzgebote sowie Fassadenbegrünungen erwerberseitig herzustellen.

Der ausführliche Bebauungsplan kann bei der zuständigen Kommune eingesehen werden.

DHH 8 und EFH 1: angrenzend zur Versorgungsstation der GGEW (Flurstück 26/17) pflanzt BPD eine Hecke, die dauerhaft durch die Erwerber zu erhalten und zu pflegen ist.

5.3 Private Hauszuwege

Oberbelag aus Beton-Pflasterstein; Betonstufen nach Erfordernis.

5.4 Spritzschutz

Spritzschutzstreifen aus Basaltschotter mit Randeinfassung an allen zugänglichen Gebäude-seiten, außer im angrenzenden Bereich von Lichtschächten, Stellplätzen, Garagen oder Terrassen, in Teilbereichen Ausführung als Läuferzeile (Pflasterstreifen), gemäß Außenanlagenplanung.

5.5 Terrassen

Terrasse im Erdgeschoss aus Betonplatten mit Granitvorsatz ca. 40 x 40 cm auf Unterbau. Größe und Lage der Terrasse gemäß Verkaufsplan.

5.6 Müllbox

Müllbox als Betonkonstruktion, geeignet für die Aufnahme von 3 Mülltonnen (je 240L), Oberfläche Korpus in Sichtbeton, Türen farblich abgesetzt nach Wahl BPD.

5.7 PKW-Stellplatz / Garage

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

DHH 3, 4, 5, 6: Ausführung als Schotterrasen mit zwei Fahrstreifen.

Beton-Fertigarage, auf Punkt- oder Streifenfundamenten, mit extensiver Dachbegrünung, verzinktem Dachrandprofil, Sektionaltor mit elektrischem Toröffner mit 2 Handsendern. Farbgestaltung gemäß Farbkonzept des Architekten.

5.8 Vermessung

Alle Grenzpunkte der späteren Grundstücke werden durch den Vermessungsingenieur an den jeweiligen Grundstückseigentümer per Grenzanzeige 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,
- den bei Gruppenbaumaßnahmen vorgesehenen Einbau von gemeinschaftlich mit Dritten genutzten Regen- und Schmutzwasserleitungen, einschließlich Fallleitungen und Schächte sowie sämtliche Versorgungsleitungen und –einrichtungen für Nachbargrundstücke 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) gemeinsam zu gleichen Teilen zu 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, 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 Medienversorgung 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. 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 Farbangaben 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.

Frankfurt am Main, den 05.04.2022