

Baugebiet Drosselstraße Neubau von Doppelhäusern



Baugebiet Drosselstraße Neubau von Doppelhäusern



Baugebiet Drosselstraße Neubau von Doppelhäusern

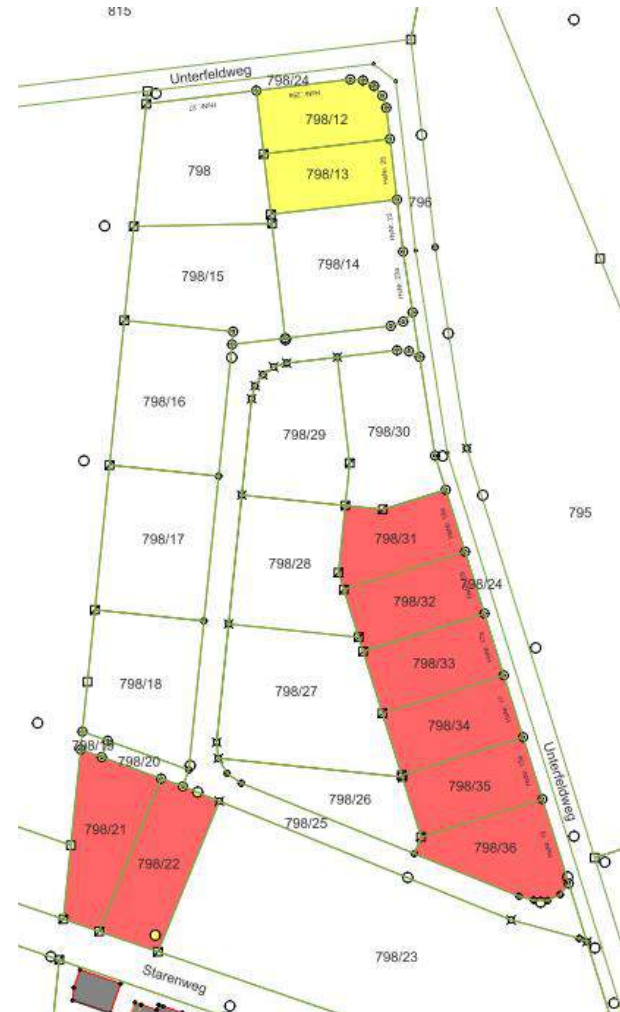


Im Neubaugebiet Drosselstraße entstehen 10 Doppelhäuser.

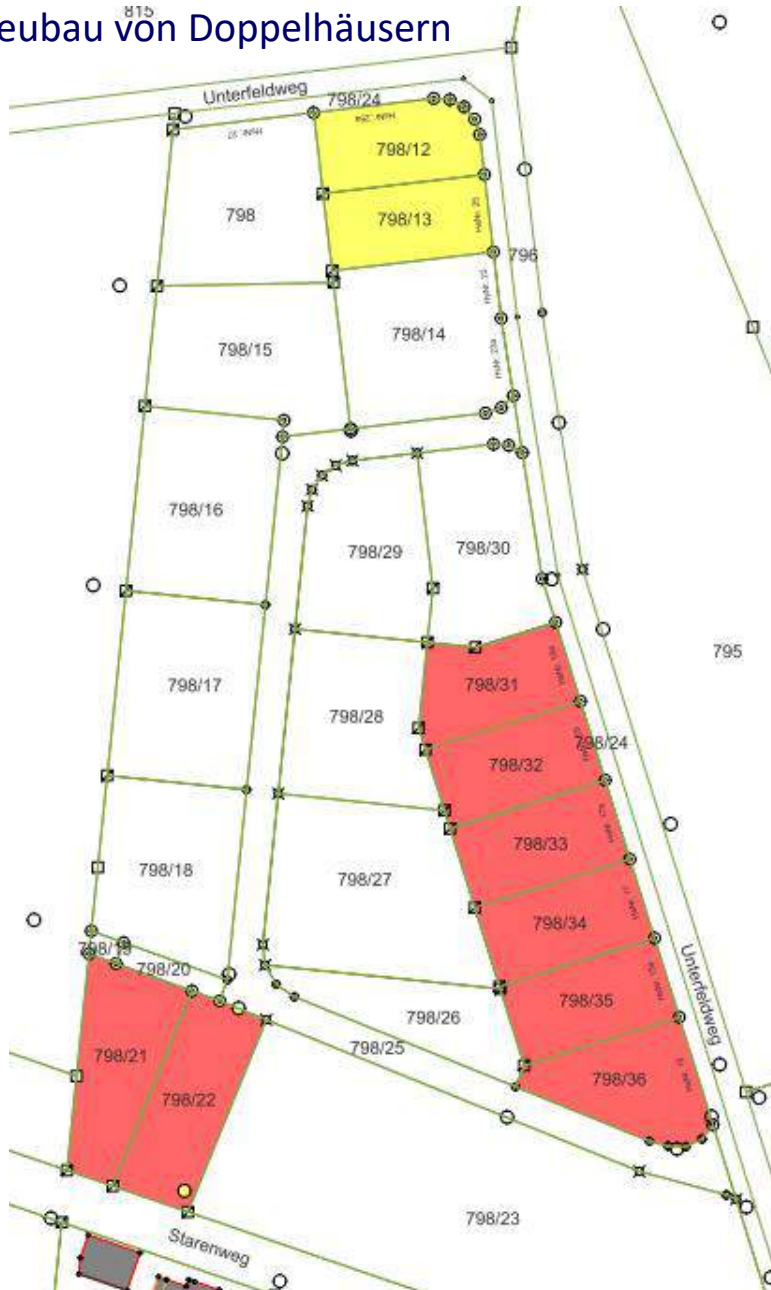
Aufgrund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte werden zwei Haustypen geplant.

Hierbei handelt es sich um den **Haustyp A** mit einer Gebäudebreite von 9,25 m und einer Gebäudetiefe von 9,00 m, sowie den **Haustyp B** mit einer Gebäudebreite von 9,25 m und einer Gebäudetiefe von 8,50 m.

Auf der nebenstehenden Skizze sind die Flurstücke in roter Farbe hinterlegt, die mit dem Haustyp A bebaut werden, bzw. in gelber Farbe für den Haustyp B.



Baugebiet Drosselstraße Neubau von Doppelhäusern



Verfügbare Grundstücke:

Fl.-Nr.: 798/12 – ca. 316 m²

Fl.-Nr.: 798/13 – ca. 312 m²

Fl.-Nr.: 798/21 – ca. 410 m²

Fl.-Nr.: 798/22 – ca. 411 m²

Fl.-Nr.: 798/31 – ca. 325 m²

Fl.-Nr.: 798/32 – ca. 331 m²

Fl.-Nr.: 798/33 – ca. 331 m²

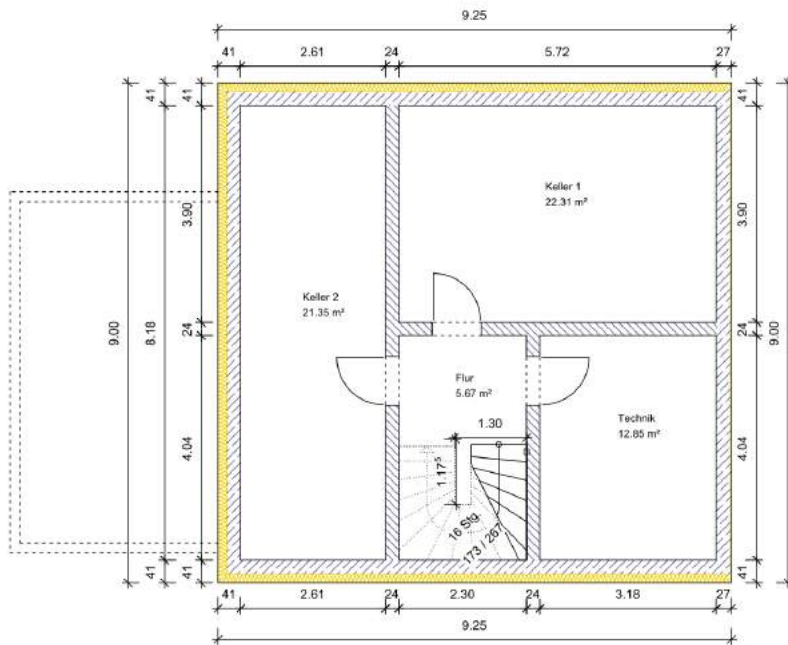
Fl.-Nr.: 798/34 – ca. 331 m²

Fl.-Nr.: 798/35 – ca. 331 m²

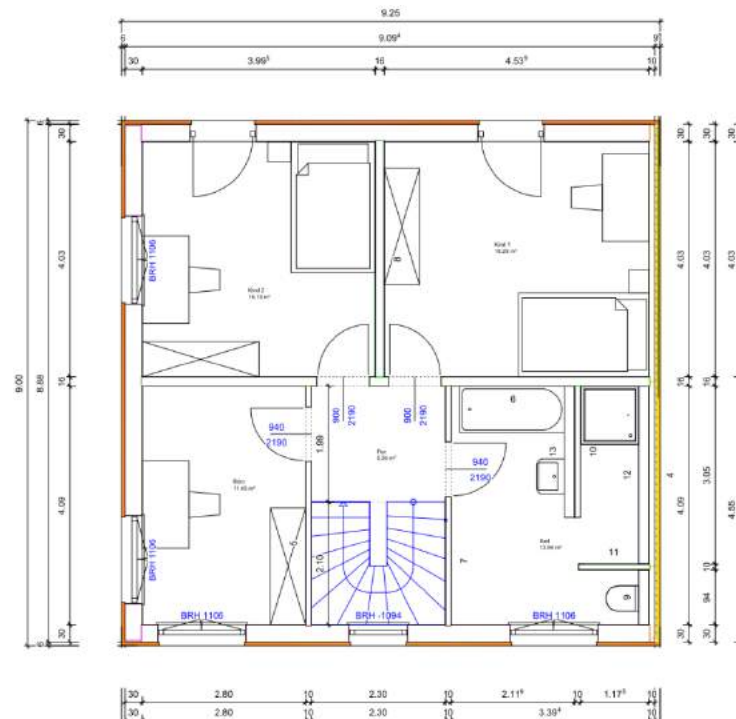
Fl.-Nr.: 798/36 – ca. 365 m²

Baugebiet Drosselstraße Neubau von Doppelhäusern

Eingabeplan Haustyp A Grundriss Kellergeschoss Maßangaben unverbindlich



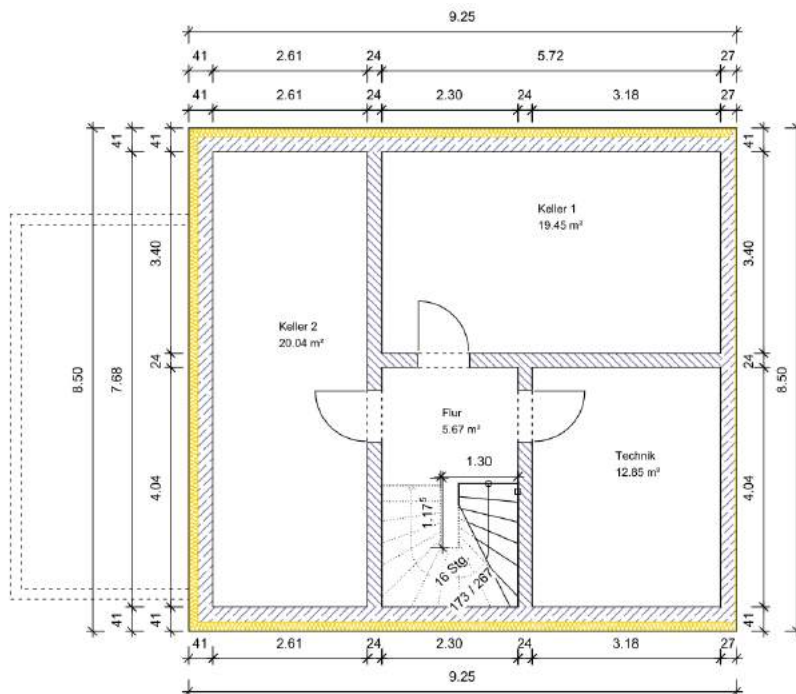
Grundriss Obergeschoss



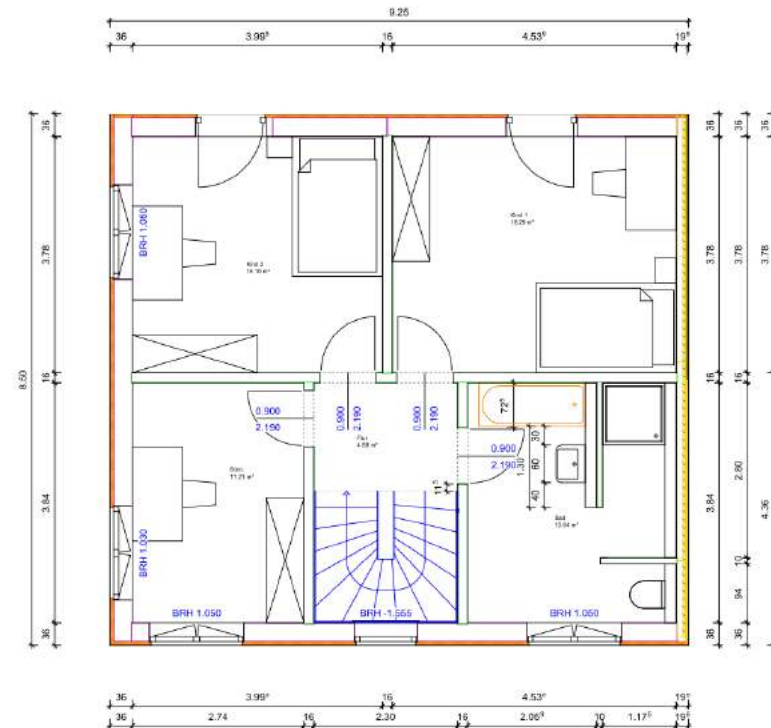
[illegible]

Baugebiet Drosselstraße Neubau von Doppelhäusern

Eingabeplan Haustyp B Grundriss Kellergeschoss Maßangaben unverbindlich



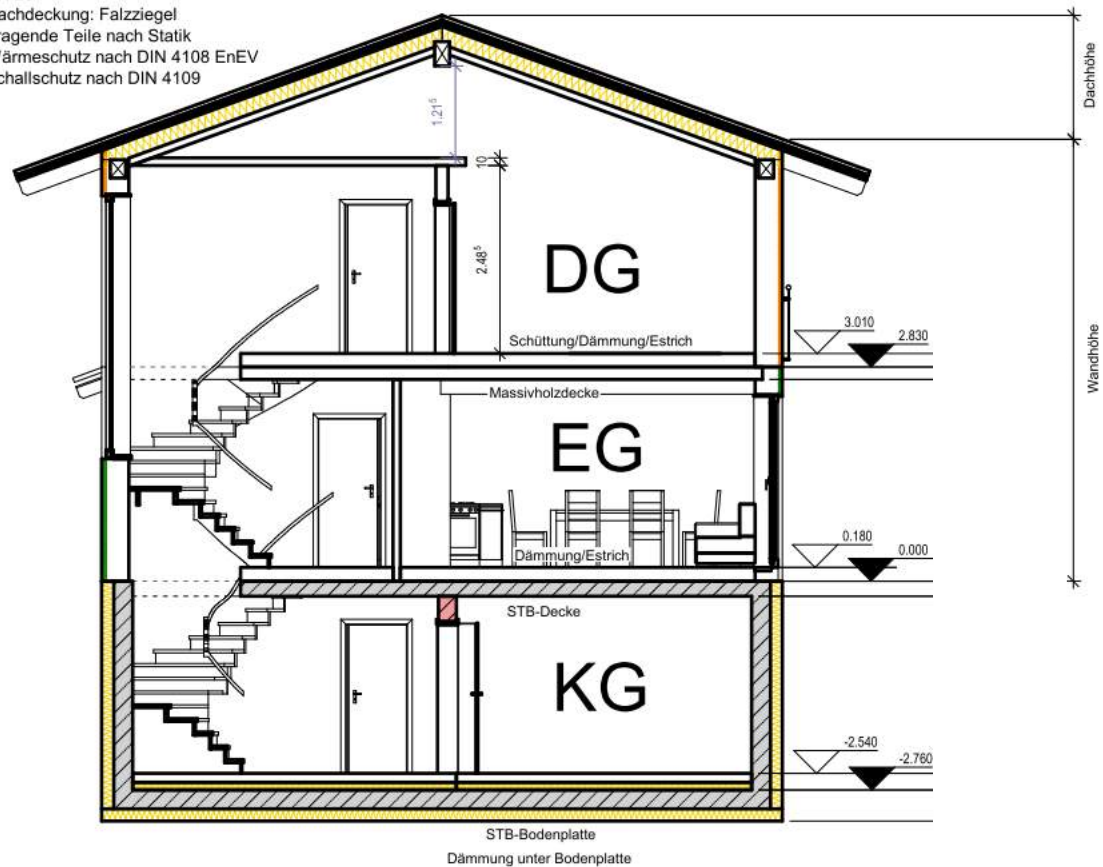
Grundriss Obergeschoss



Eingabeplan Haustyp A & B Gebäudeschnitt

Maßangaben unverbindlich

DN 20°
Dachdeckung: Falzziegel
Tragende Teile nach Statik
Wärmeschutz nach DIN 4108 EnEV
Schallschutz nach DIN 4109



Baugebiet Drosselstraße Neubau von Doppelhäusern



Der Kaufpreis für eine Doppelhaushälfte setzt sich zusammen aus den Erschließungsbeiträgen des Marktes Peiting, den Grundstückskaufpreis und den Kaufpreis für das Doppelhaus. Die nachfolgende Tabelle zeigt die jeweiligen Kostengruppen zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten.

Anschrift	Flurstücksnummer	Grundstücksfläche	Erschließungsbeitrag Starenweg	Erschließungsbeitrag Unterfeldweg	Herstellkosten Entwässerungseinrichtung	Herstellkosten Grundstücksanschlüsse Entwässerung	Herstellkosten Wasserversorgungseinrichtung	Herstellkosten Grundstücksanschlüsse Wasserversorgungseinrichtung	Erschließungskosten gesamt	Grundstückskaufpreis	Kaufpreis DHH "Ausbauhaus"	Kaufpreis
Unterfeldweg 25a	798/12	316 m²	- €	9.327,50 €	1.593,71 €	2.520,00 €	1.108,15 €	170,00 €	14.719,36 €	107.440 €	440.000 €	562.159 €
Unterfeldweg 25	798/13	312 m²	- €	9.213,75 €	1.571,44 €	2.520,00 €	1.092,77 €	170,00 €	14.567,96 €	106.080 €	440.000 €	560.648 €
Goldammerweg 5a	798/21	410 m²	6.685,68 €	8.099,00 €	1.789,00 €	2.580,00 €	1.257,04 €	170,00 €	20.580,72 €	139.400 €	440.000 €	599.981 €
Goldammerweg 5	798/22	411 m²	6.685,68 €	8.099,00 €	1.789,79 €	2.810,00 €	1.257,79 €	170,00 €	20.812,26 €	139.740 €	440.000 €	600.552 €
Unterfeldweg 19a	798/31	325 m²	- €	9.600,50 €	1.639,04 €	2.650,00 €	1.139,68 €	170,00 €	15.199,22 €	110.500 €	440.000 €	565.699 €
Unterfeldweg 19	798/32	331 m²	- €	9.782,50 €	1.669,26 €	2.580,00 €	1.160,69 €	170,00 €	15.362,45 €	112.540 €	440.000 €	567.902 €
Unterfeldweg 17a	798/33	331 m²	- €	9.782,50 €	1.669,26 €	2.580,00 €	1.160,69 €	170,00 €	15.362,45 €	112.540 €	440.000 €	567.902 €
Unterfeldweg 17	798/34	331 m²	- €	9.782,50 €	1.669,26 €	2.520,00 €	1.160,69 €	170,00 €	15.302,45 €	112.540 €	440.000 €	567.842 €
Unterfeldweg 15a	798/35	331 m²	- €	9.782,50 €	1.669,26 €	2.520,00 €	1.160,69 €	170,00 €	15.302,45 €	112.540 €	440.000 €	567.842 €
Unterfeldweg 15	798/36	365 m²	- €	10.783,50 €	1.836,26 €	2.580,00 €	1.277,02 €	170,00 €	16.646,78 €	124.100 €	440.000 €	580.747 €

Baugebiet Drosselstraße Neubau von Doppelhäusern Baubeschreibung



Projekt **NEUBAU VON 10 DOPPELHÄUSERN
(WA2/WA4/WA6)**
IM NEUBAUGEBIET DROSSELSTRASSE
86971 PEITING

Bauherr **HASEITL REßLE PROJEKTGESELLSCHAFT PEITING
GMBH**
AMMERGAUERSTRASSE 59
86971 PEITING

I. PROJEKTERLÄUTERUNG

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83 a „Drosselstraße Teil 2“, des Marktes Peiting.

Entlang des Unterfeldweges soll eine einheitlich gestaltete Bauweise, in Form von Doppelhäusern, geschaffen werden.

Die Gebäude sind als „Ausbauhäuser“ konzipiert. Die Wohnhäuser werden in einem erweiterten Rohbau entstehen. Dieser erweiterte Rohbau beinhaltet die Errichtung eines Stahlbetonkellers mit einem weiteren Aufbau, ab Kellergeschossdecke, in Holzmassivbauweise (Außenwände, Innenwände und Decken) und Bedachung. Weiterhin werden Fenster, eine Haustüre, eine Wärmeerzeugungsanlage in Form einer Wärmepumpe, und Photovoltaikmodule auf der Dachfläche installiert. Weitere Ausbauleistungen sind, sofern nicht nachfolgend textlich beschrieben, explizit nicht Teil des Bauleistungssolls.

Die Doppelhaushälften stehen traufseitig zum Unterfeldweg (WA 4 und WA 6), bzw. zum Starenweg / Goldammerweg (WA 2).

Die Wohnfläche in den Obergeschossen (EG + OG) beträgt ca. 128 m² (WA6 und WA 2), bzw. ca. 120 m² (WA 4).

II. ERSCHLIEßUNG

A) ZUGANG

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über den Unterfeldweg.

B) CARPORT

Carport aus Massivholzelementen, Wandstärke ca. 10 cm; drei seitig umschlossen. Dachkonstruktion als Satteldach, Dachneigung ca. 20°. Zimmermannsmäßiges Pfettendach mit Sparrenlage und Rauschalung. Dacheindeckung mit roten, profilierten Dachziegeln auf Traglattung, Konterlattung und Unterdeckbahn. Schneestopphaken, Formdachsteine und sonstige Zubehörteile nach den jeweiligen Erfordernissen.

Eine Befestigung der Stellplatzflächen im und vor dem Carport ist nicht Teil des Bauleistungssolls.

C) HAUSANSCHLÜSSE

Der Wasser- und Abwasseranschluss wird nach Planung hergestellt. Der Strom- und Telekomanschluss ist nicht Vertragsgegenstand; diese Anschlüsse müssen vom Käufer beauftragt werden.

Baugebiet Drosselstraße

Neubau von Doppelhäusern

Baubeschreibung



III. BAUKONSTRUKTION

A) ERDARBEITEN

Abtragen des Oberbodens. Aushub von Baugrube und Arbeitsräumen. Baugrubenverfüllung mit geeignetem Material.

B) GRÜNDUNG

Bodenplatte aus Stahlbeton mit hohem Wassereindringwiderstand nach statischen Erfordernissen.

C) KELLERGECHOSS

Außenwände in Stahlbetonbauweise mit hohem Wassereindringwiderstand, dicht gegen nicht drückendes Wasser.

Innenwände Stahlbeton. Wandoberfläche Beton, entgratet.

Die Außenwände werden von außen gedämmt (Perimeterdämmung), nach wärmeschutztechnischen Erfordernissen.

Kellerdecke als Ortbetondecke oder Halbfertigteildecke (Elementdecke mit Aufbeton), Betongüten und Deckenstärken gemäß statischen Erfordernissen.

Kellerfenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung. Kellerlichtschächte aus Beton mit Gitterrostabdeckung. Lage und Größe nach Ansichtszeichnungen des Architekten.

D) ENTWÄSSERUNG

Die Ableitung von Abwasser und Regenwasser erfolgt mit der erforderlichen Dimensionierung und den erforderlichen Kontrollschächten.

Das Abwasser wird in das öffentliche Entwässerungsnetz eingeleitet.

Das Regenwasser wird nach den Vorgaben des Bebauungsplans über eine Rigolenanlage auf dem Grundstück versickert.

E) ERDGESCHOSS U. OBERGESCHOSS

Außenwände

Vollholzwand mit 300 mm Wandstärke (wärmedämmend, luft- und kammergetrocknet auf ca. 6-8% Restfeuchte, Wandoberfläche ebenflächig geschliffen).

Außenseitige Beplankung mit Wärmedämmung (ca. 40 mm) aus Holzweichfaserplatten (Putzträgerplatte) im Erdgeschoss.

Schlitze und Kanäle für haustechnische Installationen werden teilweise werkseitig vorbereitet.

Innenwände

Vollholzwand mit 100 und 160 mm Wandstärke, nach statischen und schallschutztechnischen Erfordernissen (luft- und kammergetrocknet auf ca. 6-8% Restfeuchte, Wandoberfläche ebenflächig geschliffen).

Gebäudetrennwand / Kommunwand

Gebäudetrennwand als Massivholzkonstruktion, nach brandschutz- und schallschutztechnischen Erfordernissen.

Geschossdecken über Erdgeschoss

Vollholzdeckenelement mit 165 mm Stärke (Luft- und kammergetrocknet auf ca. 6-8% Restfeuchte).

Baugebiet Drosselstraße

Neubau von Doppelhäusern

Baubeschreibung



Fenster

Es werden Fenster und Fenstertüren aus Holz mit äußerer Alu-Verkleidung mit Isolierverglasung entsprechend den wärmeschutz- und schallschutztechnischen Erfordernissen eingebaut; Farbton nach Wahl des Bauträgers. Lage und Größe wie in den Ansichtszeichnungen des Architekten.

Montage nach DIN 18355 bzw. nach den Richtlinien vom Institut für Fenstertechnik, Rosenheim. In der Regel als Dreh-, Kipp- oder Drehkippflügel. In Teilbereichen Festverglasung, entsprechend den Eintragungen in den Ansichtszeichnungen des Architekten.

Fensterbänke außen in Aluminium.

Treppe (KG-EG u. EG-OG)

Vorgefertigte Holzterasse, als Wangentreppe. Treppenwangen und Trittstufen aus Hartholz (Esche). Die Wangen werden sichtbar mit den umschließenden Treppenhauswänden verschraubt. Brüstungsgeländer aus Hartholz (Esche); Geländer mit Rundstäben.

F) DACHKONSTRUKTION

Pfettendach mit einer innenliegender Vollholzplatte (Plattenstärke ca. 100 mm) darauf Sparren aus kammergetrocknetem und gehobeltem regionalen Holz und tragender Pfetten Konstruktion aus sichtbar bleibendem Brettschichtholz, gemäß statischer Berechnung. Dachneigung ca. 20°.

Wärmedämmung zwischen der Sparrenlage mit 220 mm Holzweichfaser oder Zellulose-Einblasdämmung (nach Wahl des Bauträgers und nach Materialverfügbarkeit), hohlraumfrei und setzungssicher eingebaut. Außenseitige Holzverschalung mit 24 mm Rauschalung, bzw. an den Dachüberständen (Giebel und Traufe), 19 mm Sichtschalung (Nut- und Feder) aus Fichtenholz.

Dacheindeckung mit roten, profilierten, Dachziegeln auf Traglattung mit Konter Lattung, und diffusionsoffener Unterdeckbahn. Schneestoppbaken, Formdachsteine und sonstige Zubehörteile nach den jeweiligen Erfordernissen. Alle Oberflächen der außenliegenden Hölzer im Dachbereich sind unbehandelt.

G) SPENGLERARBEITEN

Dachrinnen, Ablaufrohre und sämtliche Verwahrungen in Uginox Edelstahl, in der erforderlichen Dimensionierung.

H) WÄRMESCHUTZ

Die Anforderungen an den Wärmeschutz entsprechen den Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft getreten am 01. November 2020.

Darüber hinaus wird der Gebäudestandard Effizienzhaus EH 55 Erneuerbare Energien (EE) gemäß der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) erreicht.

I) SCHALLSCHUTZ

Die Anforderungen an den Schallschutz werden neben der baurechtlich eingeführten DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe 2018-01 in der DEGA-Empfehlung 103 „Schallschutz im Wohnungsbau – Schallschutzausweis“, Ausgabe 2018-01 beschrieben. Die Schallschutzklasse B repräsentiert dabei im Wesentlichen einen normalen Schallschutz in Doppel- und Reihenhäusern.

Baugebiet Drosselstraße

Neubau von Doppelhäusern

Baubeschreibung



J) TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Die Baumaßnahmen der technischen Gebäudeausrüstung sind nicht Teil des Vertragsgegenstands.

Für die Doppelhaushälften wird jeweils eine Planung für die technische Gebäudeausrüstung erstellt. Diese Fachplanung enthält die Elektroinstallation, die Sanitärinstallation und Heizungstechnik, sowie die Lüftungstechnik.

Die Fachplanung der technischen Gebäudeausrüstung, insbesondere die Heizungstechnik und die Lüftungstechnik, basiert auf der Anforderung, ein Effizienzhaus nach den Förderkriterien der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) mit der Effizienzhaus-Stufe 55 zu errichten.

Teil des Bauleistungssolls ist ausschließlich eine Wärmeenergieerzeugungsanlage in Form einer Luft/Wasser-Wärmepumpe mit Innen- und Außengerät, sowie eine Photovoltaikanlage auf der westseitigen Dachfläche des Wohngebäudes. Die elektrische Spitzenleistung der Photovoltaikanlage beträgt etwa 2 kW_p.

Die Kanäle für elektrotechnische Verkabelungen in den Massivholzwänden werden gem. Fachplanung vorbereitet.

Weitere Ausbauleistungen zur technischen Gebäudeausrüstung, sind nicht Teil des Bauleistungssolls.

IV. FASSADEN

A) HAUSEINGANG

Hauseingangstüre aus Holz, außen mit Griffstange, innen mit Drückergarnitur, vorgerüstet zur Aufnahme des Profilzylinders.

B) WANDOBERFLÄCHEN AUßENWÄNDE

Die Außenfassade wird im Bereich des Erdgeschosses verputzt. Vorgaben gem. Architektenplanung. Putzoberflächenstruktur als Scheibenputz mit Körnung von ca. 1,5 mm. Im Sockelbereich feuchteresistent.

Die Außenfassade des Obergeschosses und im Giebelbereich erhält eine hinterlüftete waagerechte Holzfassade, aus heimischem Nadelholz.

Befestigung mit Verbindungsmitteln aus Edelstahl.

Fensterlaibungen jeweils passend zur Außenfassade, 3-seitig um das Fenster; Anschluss mit vorkomprimiertem Dichtband.

An den Abschlüssen der Fassade werden Lochbleche aus Aluminium als Zuluftöffnung und Vogelschutzgitter hinter der Brettverschalung auf den Latten verlegt.

C) SONNENSCHUTZ

Sonnenschutz mittels Rollläden; im Obergeschoss hinter der Holzverschalung eingebaut, im Bereich verputzter Fassadenflächen überputzt. Vorrichtung zur Betätigung der Rollläden mit motorschem Antrieb, ohne Bedienschalter und weitere elektrotechnische Installationen. Oberflächen und Panzer in RAL Standard, nach Wahl des Bauträgers.

V. HAUSTECHNIK

Der Hausanschlussraum / Technikraum für Heizung, Sanitär und Elektro ist im Kellergeschoss.

Baugebiet Drosselstraße

Neubau von Doppelhäusern

Baubeschreibung



A) HEIZUNG

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Luftwärmepumpe. Aufstellung einer Außeneinheit, auf der Straßenseite vor dem Wohnhaus, sowie einer Inneneinheit im Technikraum.

B) LÜFTUNG

An den Fensterelementen werden Fensterfalzlüfter als Zuluftöffnungen verbaut. Das Lüftungstechnische Konzept sieht zusätzlich den Einbau von Abluftventilatoren als mechanische Entlüftung in den Bädern bzw. WCs, zum Feuchteschutz, als käuferseitige Ausbauleistung vor.

C) SANITÄR

Wasserinstallation

Die Wasserversorgung wird gemäß DIN 1988 und entsprechend den Vorschriften des zuständigen Wasserversorgungsunternehmens ausgeführt. Teil der Bauleistung ist die Leitungsführung außerhalb des Gebäudes, bis zum Hausanschlusspunkt im Technikraum.

Abwasserinstallation

Entwässerung außerhalb des Gebäudes nach dem genehmigten behördlichen Entwässerungsplan, mit Entwässerungsleitungen aus Kunststoff (z.B. KG 2000 Rohr). Anschluss an das öffentliche Kanalnetz.

Das Abwasser wird in den bestehenden Regenwasser-Kanal eingeleitet.

D) ELEKTROANSCHLUSS

Der Strom-Netzanschluss ist vom Käufer eigenständig zu beauftragen.

E) FREIFLÄCHEN

Die Gestaltung der Freiflächen beschränkt sich auf die Grobplanung des vorhandenen Humus im Bereich der Gartenfläche.

Der Käufer ist für die Pflanzpflichten, nach den Vorgaben des Bebauungsplans, verantwortlich.

VI. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

Die Bauausführung erfolgt nach den gesetzlichen Vorgaben, sowie den Vorgaben dieser Baubeschreibung. Bei Angaben zu Wohn- und Nutzflächen handelt es sich um circa Angaben, die auf dem derzeitigen Planstand beruhen.

Die Gebäude werden besenrein übergeben.

A) ABBILDUNGEN / PLÄNE

Die in den Plänen (Genehmigungsplanung) eingetragenen Einrichtungsgegenstände dienen nur zur unverbindlichen Veranschaulichung. Möblierungen oder fest einzubauende Einrichtungen sind grundsätzlich nicht Teil des Bauleistungssolls. Sämtliche Maßangaben sind ca.-Werte; für Maßabweichungen des Vertragsgegenstandes von den angegebenen Maßen gelten die Regelungen des jeweiligen Kaufvertrages. Zur Bestellung und für den Einbau von Möbeln sind die Maße nach individueller Fertigstellung vor Ort zu nehmen; für Maße, die hierfür in Abweichung vom Vorstehenden aus den Plänen übernommen wurden, haftet der Verkäufer nicht. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Kaufvertrages.

B) HÖHENDARSTELLUNGEN

Alle Höhendarstellungen des Geländes in den Ansichten, auch der Notarpläne, sind unverbindlich. Der Geländeverlauf richtet sich nach

Baugebiet Drosselstraße

Neubau von Doppelhäusern

Baubeschreibung



den tatsächlichen örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Baugenehmigung.

C) AUSFÜHRUNGSVARIANTEN

Sofern in der Baubeschreibung zu den einzelnen Leistungen Alternativen beschrieben sind, obliegt es dem Bauträger, die Ausführung festzulegen. Bei Beschaffungsschwierigkeiten können vom Bauträger in jedem Fall auch andere gleichwertige Produkte bzw. Fabrikate ausgewählt werden. Sollten beschriebene Leistungen aufgrund der tatsächlichen Ausführung nicht notwendig werden, können diese ersatzlos entfallen, ohne dass es eines Ausgleichs bedarf.

Aufgestellt: Peiting, 28.10.2021

Baugebiet Drosselstraße Neubau von Doppelhäusern

