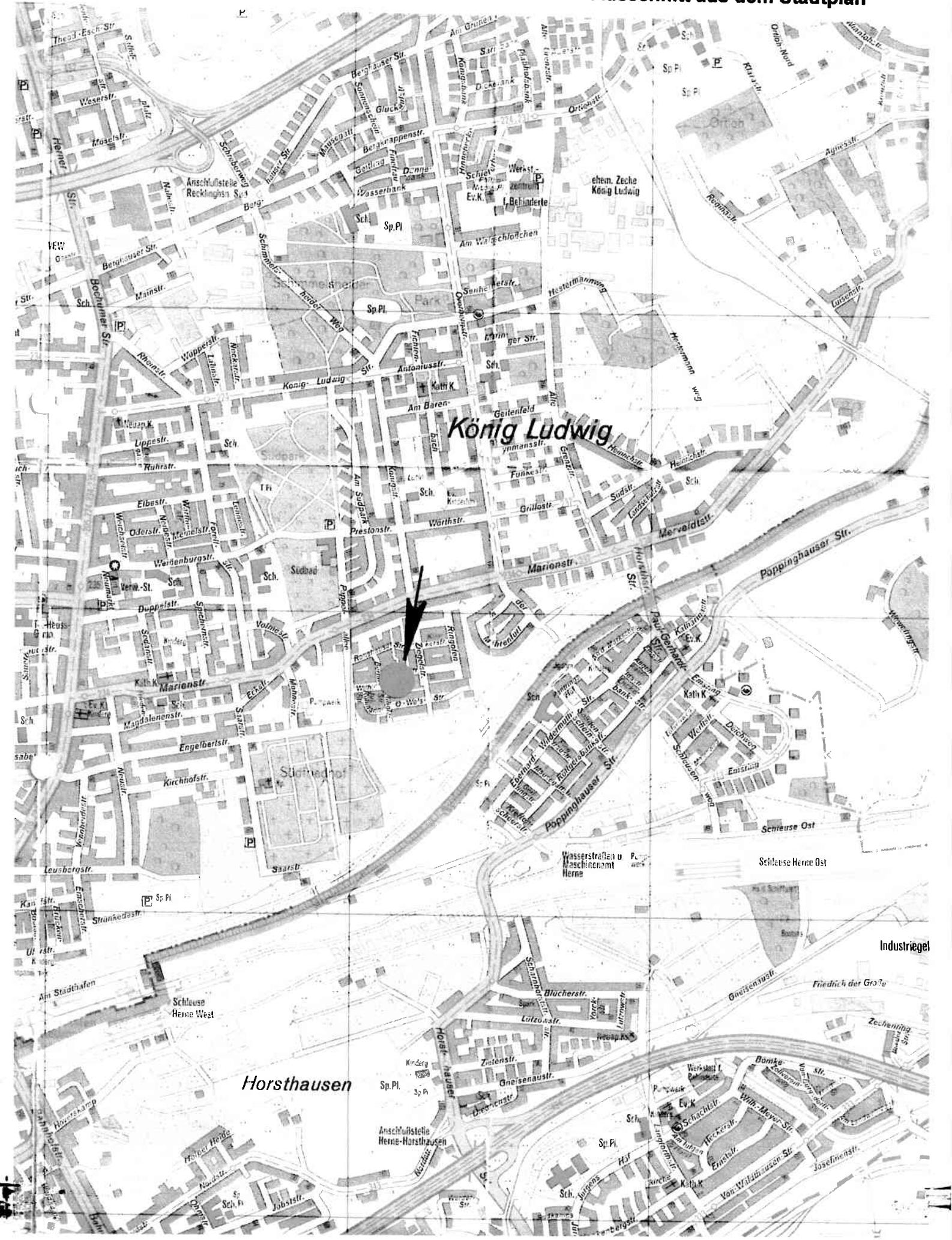


## Ausschnitt aus dem Stadtplan





# Kreis Recklinghausen Katasteramt

Kurt-Schumacher-Allee 1  
45657 Recklinghausen

Flurstück: 264

Flur: 642

Gemarkung: Recklinghausen

Wilhelm-Webels-Straße 7, Recklinghausen

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte NRW 1 : 500

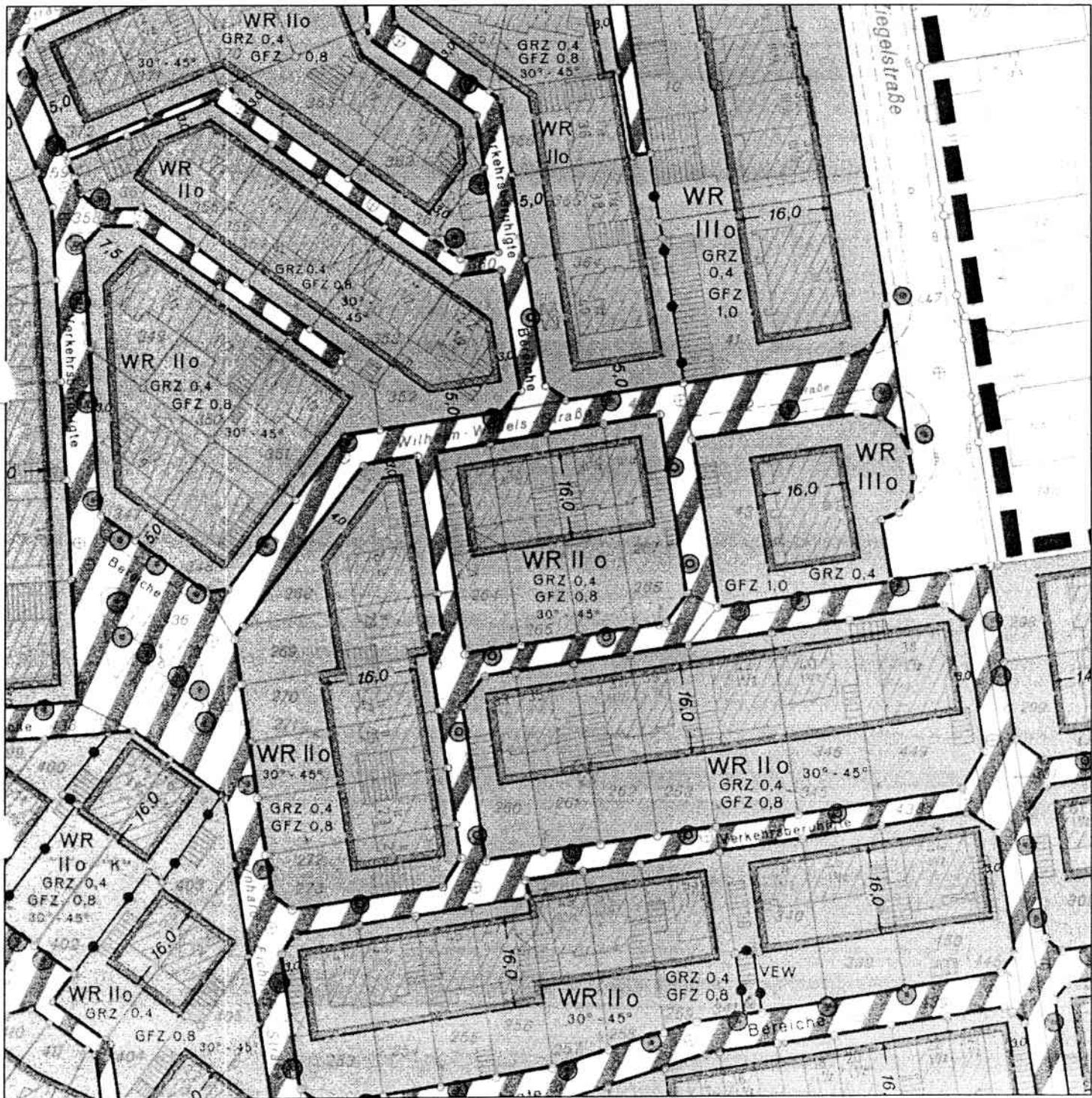
Erstellt: 22.03.2023



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee -  
1. Änderung und Erweiterung  
rechtsverbindlich seit dem 21.12.2000

Maßstab 1 : 1000

BauNVO 23.01.1990



**Zeichenerklärung**

Art der baulichen Nutzung		Verkehrsflächen		Pflanz- und Erhaltungsgebot		Linien und Grenzen		Bestandsmerkmale	
Wohnumråden	Wohngebiete								
WU	Wohn- und Wirtschaftsgebiete								
GW	Gemeindewaldgebiete								
WT	Wasserfläche								
Maß der baulichen Nutzung		Flächen für Verkehrsangelagen		Sonstige Pflanzeichen		Plantbestimmende Masse			
BfZ	Brutto-Flächenzähler								
GfZ	Gesamt-Flächenzähler								
HfZ	Haushalt-Flächenzähler								
Bauabschnitt		Grünflächen							
O	Öffentliche Gebäude								
W	Wirtschaftsbauten								
S	Sozialwirtschaftsbauten								
M	Wirtschaftsinfrastr.								

## Bebauungsplan Nr. 198 - Pappelallee - 1. Änderung und Erweiterung

### Textlicher Teil

#### **1. Festsetzungen gem. § 9 BauGB i. V. mit der BauNVO**

##### **1.1 Zulässigkeit der Nutzung im WR-Gebiet**

Gem. § 1 Abs. 6 Ziffer 2 BauNVO wird für das mit „K“ gekennzeichnete WR-Gebiet festgesetzt, dass die gem. § 3 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen allgemein zulässig sind.

##### **1.2 Pflanzgebote**

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB wird festgesetzt, dass auf einem mindestens 0,5 m breiten Streifen, der die Garagen- und Stellplatzanlagen und Mülltonnenplätze umgibt, Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten sind, soweit nicht andere Gebäudewände direkt anschließen.

##### **1.3 Höhe baulicher Anlagen**

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, daß die Höhe aller baulichen Anlagen einschließlich der Dachaufbauten innerhalb des Schutzstreifens der elektrischen Hochspannungsleitung (380 KV) 14 m über dem mit „KD“ gekennzeichneten Kanaldeckel nicht überschreiten darf.

##### **1.4 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen**

Im gesamten Bebauungsplanbereich müssen für alle geplanten Gebäude bzw. bei Umbau oder Neubau innerhalb des vorhandenen Baubestandes Vorkehrungen gegen Schallimmissionen getroffen werden.

Gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB wird für die genannten Vorhaben festgesetzt, daß an allen äußereren Öffnungen von Wohn- und Schlafräumen Schallschutzfenster der Schallschutzklasse 2 vorgesehen werden müssen. Das bewertete Schalldämmaß muß mindestens der Schallschutzklasse 2 gem. der VDI-Richtlinie 2719 entsprechen.

##### **1.5 Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse**

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die WR I - Gebiete festgesetzt, daß das Dachgeschoß bei Einhaltung der Geschoßflächenzahl (GFZ) als Vollgeschoß zulässig ist.

##### **1.6 Ausgleichsmaßnahmen**

Gem. § 9 Abs. 1 a BauGB wird festgesetzt, daß die Ausgleichsmaßnahme “AM“ dem schraffierten Bereich zugeordnet ist (Sammelzuordnung).

#### **2. Gestalterische Festsetzungen gem. § 86 Abs. 4 BauONW**

## **2.1 Dachgestaltung**

- 2.1.1 Die Wohngebäude sind mit geneigten Dächern entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Gradzahlen (30° - 45°) zu versehen.
- 2.1.2 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung und die Dachform einander anzupassen.
- 2.1.3 Bei allen Gebäuden sind Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 3/5 der Traufenlänge zulässig.

## **3. Hinweise**

### **3.1 Geruchsbelästigung**

Im gesamten Bereich sind Geruchsbelästigungen durch den Vorfluter Bärenbach und die Emscher möglich.

### **3.2 Schutzstreifen 380 KV-Leitung**

Vor Erteilung der Baugenehmigung im Schutzstreifenbereich der elektrischen Hochspannungsleitung (380 KV) ist zwischen den Grundeigentümern bzw. Bauherren und der VEW eine Vereinbarung abzuschließen.

Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der 380 - KV – Freileitungen, insbesondere Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzmaßnahmen sind mit der VEW Energie abzustimmen.

### **3.3 Bodendenkmalschutz**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege ist spätestens 4 Wochen vor Baubeginn über Art und Umfang der Baumaßnahmen Mitteilung zu machen. Werden kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerksreste sowie Einzelfunde (z.B. Tonscherben), aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt, so sind diese Bodenfunde und Ihre Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu halten und unverzüglich der Gemeinde bzw. dem o.g. Amt gem. § 15 Denkmalschutzgesetz mitzuteilen.

### **3.4 Baumschutzsatzung**

Die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Recklinghausen (Baumschutzsatzung) vom 22.12.2010 ist zu beachten.

### **3.5 Altlasten**

Im Rahmen von Bauantragsverfahren ist folgende Nebenbestimmung zu berücksichtigen:

Vor Verwendung des Grundwassers zum Zwecke der Trinkwasserversorgung oder als Brauchwasser für die Bewässerung von Nutzpflanzen ist dessen Qualität und Eignung zu untersuchen.

### **3.6 Niederschlagswasserbeseitigung gem. § 51a Landeswassergesetz**

Das anfallende Schmutz- und Regenwasser ist an die vorhandene Mischwasserkanalisation anzubinden; ausgenommen hiervon ist das WR-Io-Gebiet südlich der Marienstraße und nördlich der Ronshauser Straße. Für diesen Bereich ist das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser auf eigenem Grundstück zu versickern. Das anfallende Schmutzwasser ist über die Kanalisation abzuleiten.

### **3.7 Gutachten**

- 3.7.1 Erstbewertungen, Büro Dr. Wöstmann und Zentgraf, Lünen 1992
- 3.7.2 Gefährdungsabschätzungen, Büro Dr. Hoffmann GmbH, Essen 1995
- 3.7.3 Stadtökologischer Fachbeitrag, Büro Pridik & Freese GBR, Marl 1998
- 3.7.4 Versickerungsgutachten, Büro Dr. Ing. H. Düllmann, Herne 1998

Die Gutachten liegen bei der Stadt Recklinghausen im Fachbereich Planen, Umwelt, Bauen zur Einsichtnahme vor.

# Beglaubigte Fotokopie

Urkundenrolle Nr. 23

119 86

Amtsgericht Recklinghausen
Grundbuchamt
Eing. 11. NOV. 1986
13 Uhr 00 Minuten
Anl. DM Kosten

*fliegig*



## Verhandelt

zu Recklinghausen

am 12. Juni 1986

Vor dem unterzeichneten Notar  
Rainer Leonard  
im Bezirk des Oberlandesgerichts Hamm  
mit dem Amtssitz in Recklinghausen

erschien en heute:

1. Herr Walter Wiesmann, Recklinghausen, als Vertreter der Stadt Recklinghausen, handelnd aufgrund der Vollmacht vom 15.12.1969.  
Beglaubigte Abschrift befindet sich bei den Generalakten des Amtsgerichts Recklinghausen
  2. Herr Bundesbahnbeamter Michael Kessenig, geb. 14.06.1956, Westfalenstr. 26, 4350 Recklinghausen,
  3. kaufmännische Angestellte Vera Kessenig geb. Drumann, geb. 14.10.1957, wohnhaft ebenda
- Der Erschienene zu 1) wies sich durch seinen Dienstausweis aus. Die Erschienenen zu 2) und 3) sind dem Notar von Person bekannt.

Sie erklären zur Beurkundung folgenden

Erbbaurechtsvertrag:

§ 1 Erbbaurechtsbestellung

Die Stadt Recklinghausen bestellt den Erbbauberechtigten an dem im Grundbuch von Recklinghausen Blatt 23.000 eingetragenen Grundstück der Gemarkung Recklinghausen

(24)

Flur 542 Nr. 264 groß 350 qm

ein Erbbaurecht zu je 1/2 Anteil für die Dauer von 99 Jahren, beginnend mit dem Tage der Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch.

Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für das Bauwerk nicht erforderlichen Teil des Grundstücks.

Für dieses Erbbaurecht gelten - soweit nach den gesetzlichen Bestimmungen möglich - neben der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15. Januar 1919 (Reichsgesetzblatt I Seite 72 ff.) und den dazu ergangenen Ergänzungsbestimmungen folgende Bestimmungen, die auch für die Rechtsnachfolger der Vertrags schließenden gültig und verbindlich sein sollen.

Die Stadt Recklinghausen übernimmt keine Gewähr für Größe, Güte und besondere Beschaffenheit des Erbbaugrundstücks, insbesondere im Hinblick auf den Baugrund.

§ 2 Erbbauzins

Die Erbbauberechtigten haben dem jeweiligen Grundstücks-eigentümer während der Dauer des Erbbaurechts einen jährlichen Erbbauzins von 4,50 DM/qm, insgesamt 1.575,-- DM, in Worten: Eintausandfünfhundertfünfundfundsiebzig Deutsche Mark

zu zahlen, beginnend mit dem nächsten Monatsersten nach Abschluß dieses Vertrages.

Der Erbbauzins ist in halbjährlichen gleichen Teilbeträgen jeweils zum 01.01. und 01.07. eines jeden Jahres im voraus kostenfrei ohne jeden Abzug und unter Ausschluß einer Aufrechnung an die Stadt Recklinghausen bzw. an den jeweiligen Grundstückseigentümer zu zahlen. Wegen der Zahlung des Erbbauzinses unterwerfen sich die Erbbauberechtigten der sofortigen Zwangsvollstreckung aus dieser Urkunde in ihr gesamtes Vermögen. Der Notar hat der Berechtigten jederzeit eine vollstreckbare Ausfertigung auf Kosten der Erbbauberechtigten zu ertheilen.

Die Vertragspartner sind sich rein schuldrechtlich darüber einig, daß der Erbbauzins für die Dauer des Erbbaurechts von der künftigen Entwicklung der Lebenshaltungskosten abhängig ist. Jede Vertragspartei hat das Recht, eine Angleichung des Erbbauzinses an die veränderten Lebenshaltungskosten (Basis 1980 = 100, Ausgangsindex Januar 1986 = 121,6) zu verlangen, wenn die Änderung des Lebenshaltungskostenindex mindestens 10 % nach oben oder unten des zuletzt festgestellten Lebenshaltungskostenindex ausmacht. Maßgebend ist der von dem Statistischen Bundesamt festgestellte Preisindex für die Lebenshaltungskosten des 4-Personen-Arbeitnehmerhaushalts mit mittlerem Einkommen des allein verdienenden Haushaltsvorstandes.

Die Anpassung kann jedoch nur mit der Maßgabe erfolgen, daß eine Änderung des Erbbauzinses erstmals nach Ablauf von drei Jahren nach Vertragsabschluß und alsdann nur alle drei Jahre nach der letzten Änderung vorgenommen werden darf, wobei zwischen den

Vertragspartnern Einvernehmen darüber besteht, daß eine Veränderung der Lebenshaltungskosten um mehr als 10 % nach oben und mithin eine entsprechende Erhöhung des Erbbauzinses nicht als unbillig um Sinne des § 9 a des Gesetzes vom 8. Januar 1974 zur Änderung der Erbbaurechtsverordnung anzusehen ist.

Vorstehende Wertsicherungsklausel bedarf der durch den Notar einzuholenden Genehmigung der Landeszentralbank.

Wird die Wertsicherungsklausel nicht genehmigt, so wird der vorliegende Vertrag nicht unwirksam, vielmehr verpflichten sich beide Teile zu einer Änderung, die einer von der Landeszentralbank für genehmigungsfähig erklärten Wertsicherungsklausel entspricht.

Der Erbbauzins wird als Reallast eingetragen. Die Eintragung des Erbbaurechts darf nicht ohne gleichzeitige Eintragung der Reallast erfolgen.

Ergibt die Änderung des Erbbauzinses einen Anspruch auf zusätzlichen Erbbauzins; so kann die Stadt Recklinghausen verlangen, daß dieser auch als zusätzliche Reallast im Range der bestehenden Reallastvormerkung zur Eintragung in das Grundbuch bewilligt wird. Eine Verminderung des Erbbauzinses soll dagegen nur schuldrechtliche Wirkung haben, für die eine Änderung der Eintragung im Grundbuch nicht erfolgen soll. Die Vereinbarungen sind von den Erbbauberechtigten auf etwaige Rechtsnachfolger zu übertragen. Diese sind entsprechend weiterzuverpflichten.

- 5 -

§ 5 Bauverpflichtung, Rückübertragung, Wohnverpflichtung  
Bauträgerschaft

a) Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, in Ausübung des Erbbaurechts auf dem Erbbaugrundstück innerhalb einer Frist von zwei Jahren - beginnend mit dem heutigen Tage - ein Wohnhaus (Eigenheim) zu errichten. Das Wohnhaus darf höchstens eine Einliegerwohnung enthalten.

Die Erbbauberechtigten verpflichten sich ferner, bei der Erstellung des Gebäudes die Bestimmungen der Bauordnung und Baunutzungsverordnung zu beachten. Die genaue Lage des Gebäudes auf der Grundstücksfläche, die Gestaltung und die Ausmaße des Baukörpers sind mit dem Planungsamt und dem Bauordnungsamt der Stadt Recklinghausen abzustimmen. Darüber hinaus ist auch gegebenenfalls die Bebauung der Nachbargrundstücke zu beachten.

Die Erbbauberechtigten werden den Bauantrag einschließlich der erforderlichen Pläne und sonstigen Unterlagen unverzüglich einreichen, damit das Erbbaugrundstück für den beabsichtigten Zweck baldmöglichst genutzt wird.

b) Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, in das auf dem in § 1 dieses Vertrages genannten Erbbaugrundstück zu erstellende Gebäude einzuziehen und ihre Besitzung 10 Jahre selbst zu bewohnen sowie innerhalb dieser Frist das Erbbaurecht nicht zu veräußern.

X

c) Sollten die in § 3 a) Abs. 1 und § 3 b) dieses Vertrages enthaltenen Verpflichtungen nicht innerhalb der vereinbarten Frist verwirklicht werden, verpflichten sich die Erbbauberechtigten auf Verlangen der Stadt Recklinghausen, das in § 1 dieses Vertrages genannte Erbbaurecht an die Stadt Recklinghausen zurückzubertragen (Rückübertragungsrecht).

Die Kosten der Rückübertragung haben die Erbbauberechtigten zu tragen. Im Falle der Rückübertragung stehen den Erbbauberechtigten Ansprüche insbesondere Zinsansprüche sowie für sonstige Aufwendungen, nicht zu.

Als Vergütung für die im Falle der Rückübertragung auf dem in § 1 dieses Vertrages genannten Erbbaugrundstück bereits erstellten Baulichkeiten haben die Erbbauberechtigten nur Anspruch auf Zahlung des bei einem Weiterverkauf des Erbbaurechtes an einen Dritten erzielbaren Verkaufserlöses.

Die Stadt ist berechtigt, einen Dritten als Übertragungsnehmer zu benennen.

Die Stadt Recklinghausen hat das Recht, anstelle der Ausübung der Rückübertragung eine Vertragsstrafe bis zur Höhe des 25-fachen jährlichen Erbbauzinses zu verlangen.

d) Das Erbbaugrundstück darf nur in Verbindung mit der Wohnungsgesellschaft Recklinghausen mbH bebaut werden. Diese Gesellschaft übernimmt dabei die Bauträgerschaft, die sich zumindest auf architektonisch einwandfrei äußere Gestaltung des Gesamtobjektes (Doppelhaus bzw. Reihenhaus), geordnete zügige Bebauung sowie finanzielle Betreuung erstreckt.

#### § 4 Veräußerungsverpflichtung

Für den Fall, daß die Erbbauberechtigten bereits Eigentümer oder Erbbauberechtigte eines Wohnbaugrundstücks oder einer Eigentumswohnung in Recklinghausen sind, verpflichten sie sich, dieses Eigentum bzw. Erbbaurecht innerhalb einer Frist von zwei Jahren - beginnend mit dem heutigen Tage - zu veräußern. Sollten die Erbbauberechtigten dieser Verpflichtung nicht nachkommen, so haben sie das in § 1 dieses Vertrages genannte Erbbaurecht zu den in § 3 dieses Vertrages genannten Bedingungen an die Stadt Recklinghausen zurückzuübertragen.

#### § 5 Genehmigung des Eigentümers zur Bebauung, Bauausführung und den Baukosten

Die Baupläne für das Erbbaugrundstück, die Bauzeichnungen für die Errichtung der Baulichkeiten, deren Änderung, Ergänzung und Wiederherstellung bedürfen unabhängig von der baurechtlichen Genehmigung der schriftlichen Genehmigung der Stadt Recklinghausen als Grundstückseigentümerin. Die Gebäude dürfen weder ganz noch teilweise ohne schriftliche Einwilligung der Stadt Recklinghausen abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

Die Erbbauberechtigten sind ferner verpflichtet, die Baulichkeiten innerhalb einer angemessenen Frist nach der Genehmigung gem. den Bauzeichnungen

unter Verwendung guter Baustoffe sorgfältig und dauerhaft ausführen zu lassen. Nach Fertigstellung der Gebäude sind der Stadt Recklinghausen die Abrechnungen über die aufgewandten Kosten (Baukosten) einzureichen.

### § 6 Besitzübergang, Lasten

Vom folgenden Monatsersten nach Abschluß dieses Vertrages gehen Nutzungen und Lasten sowie der Besitz auf die Erbbauberechtigten über. Die Erbbauberechtigten haben von diesem Tage an bis zur Beendigung des Vertragsverhältnisses die auf das Erbbaugrundstück und das Erbbaurecht entfallenden einmaligen und laufenden Steuern, Gebühren und Beiträge sowie alle sonstigen öffentlichen und privaten Lasten und Abgaben jeder Art, wie sie heute bestehen oder künftig festgesetzt werden, zu tragen.

### § 7 Verkehrssicherungs- und Haftpflicht

Den Erbbauberechtigten obliegt die Verkehrssicherungspflicht (Streu- und Schneebeseitigungspflicht u.a.) entsprechend den gesetzlichen Vorschriften.

Die Regelung aller auf dem Erbbaugrundstück auftretenden Haftpflichtschadensfälle ist Sache der Erbbauberechtigten.

Die Stadt Recklinghausen wird insoweit durch die Erbbauberechtigten von jeglicher Haftung freigestellt.

### § 8 Bauunterhaltung, Bergschäden

Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, die auf dem Erbbaugrundstück errichteten Gebäude sowie das Erbbaugrundstück in einem ordnungsgemäßen Zustand zu erhalten und im Falle einer Beschädigung wieder herzustellen.

Für diesen Zweck haben die Erbbauberechtigten den baulichen Zustand der Gebäude auf Bergschäden in angemessenen Zeitabständen und zu jeder Zeit auf Verlangen der Stadt Recklinghausen durch einen im Einvernehmen mit der Stadt Recklinghausen zu benennenden Bausachverständigen untersuchen zu lassen. Für die Dauer des Erbbaurechts werden an die Erbbauberechtigten etwaige Ersatzansprüche aus Bergschäden, soweit sie das in § 1 dieses Vertrages genannte Erbbaugrundstück betreffen und der Stadt Recklinghausen zustehen, abgetreten.

Wegen der etwa erforderlichen Sicherungsmaßnahmen an Gebäuden und Einrichtungen haben die Erbbauberechtigten mit der zuständigen Bergwerksgesellschaft besondere Vereinbarungen zu treffen. An die Stadt Recklinghausen können wegen etwaiger Bergschäden Regressansprüche nicht gestellt werden.

### § 9 Betretungsrecht

Beauftragte der Stadt Recklinghausen sind berechtigt, das Erbbaugrundstück sowie die Baulichkeiten jederzeit zu betreten, um sich von der Einhaltung der in diesem Vertrage getroffenen Vereinbarungen zu überzeugen.

### § 10 Gebäudeversicherung

Die Erbbauberechtigten sind verpflichtet, sämtliche auf dem Erbbaugrundstück errichteten Baulichkeiten bei einer öffentlichen Feuerversicherungsanstalt oder bei einer der Staatsaufsicht unterstehenden privaten Versicherungsgesellschaft zum gleitenden Neuwert gegen Brand- und Explosionsschäden zu versichern und dauernd versichert zu halten. Die nach den gesetzlichen Bestimmungen aufzustellenden Hypothekensicherungsscheine sind den Hypotheken-gläubigern und der Stadt Recklinghausen auszuhändigen. Die Prämienquittungen sind der Stadt Recklinghausen jederzeit auf Verlangen vorzulegen.

Werden die Baulichkeiten durch Brand oder auf andere Weise ganz oder teilweise zerstört, so haben die Erbbauberechtigten die Gebäude auf ihre Kosten innerhalb einer zumutbaren Frist wieder aufzubauen bzw. instandzusetzen.

### II Erschließungs-, Kanalanschluß- und KAG-beiträge

Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, Erschließungsbeiträge nach dem Bundesbaugesetz zu übernehmen. Der Erschließungsbeitrag für das in § 1 dieses Vertrages genannte Grundstück wird zu einem späteren Zeitpunkt erhoben.

Der auf das in § 1 dieses Vertrages genannte Grundstück entfallende Kanalanschlußbeitrag beträgt 3,60 DM/qm, insgesamt 1.250,- DM  
in Worten: Eintausendzweihundertundsechzig- Deutsche Mark.

Der Kanalanschlußbeitrag ist innerhalb eines Monats nach Abschluß dieses Vertrages an die Stadt Recklinghausen zu zahlen, und zwar durch Überweisung auf das Konto 1081 bei der Sparkasse Recklinghausen unter Angabe des Kassenzeichens 0.136.2400.3/22

Sollte der Kanalanschlußbeitrag nicht innerhalb der vorgenannten Frist überwiesen sein, ist dieser vom Tage der Fälligkeit an mit 10 % jährlich zu verzinsen. Für den Fall, daß der vorgenannte Beitrag nicht innerhalb einer Frist von 3 Monaten gezahlt ist, kann die Stadt Recklinghausen von diesem Vertrag zurücktreten.

Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (KAG) haben die Erbbauberechtigten unabhängig vom Zeitpunkt der Entstehung der Beitragspflicht und des Erlasses des Beitragsbescheides zu übernehmen.

- 12 -

### § 12 Veräußerungs- und Belastungszustimmung des Eigentümers

Zur Veräußerung des Erbbaurechts ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt Recklinghausen als Grundstückseigentümerin erforderlich.

Im Falle einer Veräußerung des Erbbaurechts hat der Rechtsnachfolger sämtliche Verpflichtungen der Erbbauberechtigten aus diesem Vertrage zu übernehmen. Die Erbbauberechtigten sind zum Ersatz des Schadens verpflichtet, der der Stadt Recklinghausen aus der Nichterfüllung dieser Verpflichtung entsteht.

Die Erbbauberechtigten bedürfen zur Belastung des Erbbaurechtes mit Hypotheken, Grund- und Rentenschulden oder Reallasten der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Stadt Recklinghausen als Grundstückseigentümerin. Der Vorrang vor dem Erbbauzins wird jedoch nicht gewährt.

### § 13 Heimatalrecht

Die Stadt Recklinghausen ist zur Ausübung des Heimatalrechts im Sinne des § 2 Ziffer 4 und des § 52 der Erbbaurechtsverordnung vom 15. Januar 1919 berechtigt, wenn

- a) die Erbbauberechtigten das Erbbaugrundstück anders als für den vorgesehenen Zweck nutzen,
- b) die Erbbauberechtigten ohne Genehmigung der Stadt Recklinghausen bauliche Veränderungen vornehmen, durch die die Zweckbestimmung ganz oder teilweise

wesentlich verändert wird, die Gebäude nicht ordnungsgemäß unterhalten und bewirtschaften sowie die Gebäude nicht vertragsgemäß versichern,

- c) die Erbbauberechtigten mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge oder mit den nach § 6 dieses Vertrages zu leistenden Zahlungen länger als drei Monate in Verzug sind,
- d) über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Vergleichs- oder Konkursverfahren eröffnet, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt oder die Zwangsversteigerung des Erbbaurechts angeordnet wird,
- e) die Erbbauberechtigten im Falle der Zerstörung der Baulichkeiten (§ 10 dieses Vertrages) die Gebäude innerhalb einer Frist von drei Jahren nach Eintritt des Schadensfalles nicht wieder hergestellt haben.

#### § 14 Entschädigung bei Heimfall

Macht die Stadt Recklinghausen von dem ihr zustehenden Heimfallrecht Gebrauch, so hat die Stadt den Erbbauberechtigten eine Vergütung für das Erbbaurecht in Höhe von  $\frac{2}{3}$  des Verkehrswertes der Gebäude im Zeitpunkt des Heimfalles zu gewähren, höchstens jedoch den Betrag, den die Stadt Recklinghausen bei einem eventuellen Weiterverkauf erzielen wird.

Ar

Die von der Stadt Recklinghausen zu übernehmenden Schulden werden auf die Vergütung angerechnet. Übersteigen diese Schulden die zu zahlende Vergütung, so haben die Erbbauberechtigten den Differenzbetrag an die Stadt Recklinghausen zu zahlen.

#### § 15 Entschädigung bei Zeitablauf

Erlischt das Erbbaurecht durch Zeitablauf, so gehen alle auf dem Erbbaurecht errichteten Bauten kraft Gesetzes in das freie Eigentum der Stadt Recklinghausen über. Die Stadt Recklinghausen zahlt den Erbbauberechtigten dafür eine Entschädigung in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes, den die Bauwerke zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts haben.

Der Verkehrswert im Sinne dieses Vertrages (§§ 14 und 15) wird durch den Gutachterausschuß (§§ 136 ff BBauG) für beide Vertragsteile verbindlich festgestellt. Diese Abrede gilt als Schiedsgutachterklausel.

#### § 16 Vorkaufsrechte

Die jeweiligen Erbbauberechtigten räumen dem jeweiligen Grundstückseigentümer ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle gem. §§ 1094 ff. BGB ein.

Der jeweilige Grundstückseigentümer räumt den jeweiligen Erbbauberechtigten für die Dauer des Erbbaurechts gleichfalls ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Erbbaugrundstück für alle Verkaufsfälle gem. §§ 1094 ff. BGB ein.

#### § 17 Inhalt des Erbbaurechtes

Die in den §§ 3 a), b) und c), 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 dieses Vertrages getroffenen Vereinbarungen gehören zum Inhalt des Erbbaurechts und werden dazu erklärt.

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages rechtsunwirksam sein oder werden, so bleiben die übrigen Bestimmungen davon unberührt.

Die sich möglicherweise daraus innerhalb des Vertrages ergebenden Lücken sollen so ausgefüllt werden, daß Sinn und Zweck dieses Vertragsinhaltes erhalten bleiben.

#### § 18 Anschluß- und Benutzungzwang für Fernwärme

Die Erbbauberechtigten verpflichten sich, entsprechend der noch zu erlassenden Satzung hinsichtlich des Anschlusses und der Benutzung der Fernwärme das Erbbaugrundstück an die Fernwärme anzuschließen und die Einrichtungen der Fernwärme zu benutzen.

77

### § 19 Gerichtstand

Erfüllungsort sowie Gerichtstand für alle sich aus diesem Vertrag ergebenden Streitigkeiten ist Recklinghausen.

### § 20 Behördliche Genehmigung

Zur Eintragung des Erbbaurechts in das Grundbuch ist die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes erforderlich, die von dem amtierenden Notar eingeholt wird. Die Vertragsparteien verzichten auf eine besondere Mitteilung über den Eingang dieser Bescheinigung.

Die Bodenverkehrsgenehmigung gem. § 19 BBauG sowie § 15 Städtebauförderungsgesetz und die Bescheinigung über das Nichtbestehen oder die Nichtausübung eines öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechts gem. §§ 24 ff. BBauG sowie § 17 Städtebauförderungsgesetz sind nicht erforderlich, da die Stadt Recklinghausen Beteiligte dieses Vertrages ist. Das gleiche gilt hinsichtlich einer Bescheinigung nach § 32 Denkmalschutzgesetz.

### § 21 Bewilligungen und Anträge

Die Beteiligten sind sich über die Begründung des Erbbaurechtes an dem Grundstück Gemarkung Recklinghausen Flur 642 Nr. 264 einig und bewilligen und beantragen die Eintragung des Erbbaurechts in die Grundbücher.

Die Beteiligten bewilligen und beantragen folgende Eintragungen:

a) in das Grundbuch von Recklinghausen Blatt 4642 23.000

1. ein Erbbaurecht an dem vorgenannten Erbbaugrundstück für die Dauer von 99 Jahren - vom Tage der Eintragung ab - zugunsten der Erbbauberechtigten zu je 1/2 Anteil,
2. ein Vorkaufsrecht an dem vorgenannten Erbbaugrundstück für die Dauer des Erbbaurechts für alle Verkaufsfälle zugunsten der jeweiligen Erbbauberechtigten mit dem Range nach dem Erbbaurecht gem. § 16 dieses Vertrages,

b) in das neu anzulegende Erbbaugrundbuch, und zwar im Range nacheinander (Rangbestimmung gem. § 45 CBO)

1. den Inhalt des Erbbaurechts, wie er in den §§ 3 a), b) und c), 5, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14 und 15 dieses Vertrages vereinbart ist,
2. einen Erbbauzins als Reallast in Höhe von 1.515,- DM für das vorgenannte Erbbaugrundstück gem. § 2 Abs. 1 und 6 dieses Vertrages, jedoch ohne die Unterwerfung in die sofortige Zwangsvollstreckung,
3. die Eintragung einer Vormerkung gem. § 2 Abs. 3 und 7 dieses Vertrages, und zwar in Höhe des Unterschiedsbetrages zwischen dem hier vereinbarten und dem zukünftigen Erbbauzins,

4. ein dingliches Vorkaufsrecht an dem Erbbau-  
recht für alle Verkaufsfälle zugunsten des  
jeweiligen Grundstückseigentümers gem. § 16  
dieses Vertrages.

§ 22 Kosten

Die mit diesem Vertrag und seiner Durchführung ver-  
bundenen Kosten einschließlich Grunderwerbsteuern  
und Vermessungskosten sowie die Kosten der Beur-  
kundung und Eintragung des Erbbaurechts in das  
Grundbuch gehen zu Lasten der Erbbauberechtigten.

Es wird jedoch Befreiung von den Gerichtskosten  
beantragt, da das Grundstück steuerbegünstigt mit  
einem Wohnhaus bebaut werden soll, außerdem auch  
nach dem Reichsheimstättengesetz.

Desweiteren wird Ermäßigung der Notarkosten nach  
dem Reichsheimstättengesetz beantragt.

Der Wert der Baulichkeit wird mit 215.000,-- DM  
angegeben.

§ 23 Vertragsabschriften u.a.

Der amtierende Notar hat das Grundbuch nicht ein-  
gesehen. Die Vertragsparteien verzichten trotz  
Belehrung auf die Einsichtnahme.

Die Erschienenen beantragen, eine Ausfertigung dieser  
Verhandlung zu den Grundakten einzureichen und den  
Vertragsparteien je zwei beglaubigte Abschriften  
dieser Verhandlung zu erteilen.

Die Vertragsparteien sind darüber unterrichtet, daß der amtierende Notar gehalten ist, diese Verhandlung dem Grundbuchamt erst dann einzureichen, wenn der in § 11 dieses Vertrages genannte Kanalanschlußbeitrag restlos gezahlt ist und ihm dies durch die Stadt Recklinghausen bestätigt ist.

Anträge aus dieser Urkunde können wirksam nur von dem hierzu unabhängig von seinem Antragsrecht nach § 15 GBO bevollmächtigten Notar zum Grundbuchamt gestellt werden. Die Vertragsschließenden verzichten ausdrücklich auf eigenes Antragsrecht zum Grundbuchamt.

#### § 24 Reichsheimstätte

Die Stadt Recklinghausen - als Ausgeberin von Reichsheimstätten - und die Erbbauberechtigten - als Heimstätter - vereinbaren, daß das in § 1 dieses Vertrages genannte Erbbaurecht einschließlich der aufstehenden Gebäude nebst Zubehör eine Reichsheimstätte im Sinne des Reichsheimstättengesetzes vom 10. Mai 1920 in der Fassung vom 25. November 1937 sein soll. Die gegenseitigen Rechtsverhältnisse regeln sich nach dem Reichsheimstättengesetz (RHG) und seiner Ausführungsverordnung (AVO).

Zur Teilung und Belastung des Erbbaurechts ist die Zustimmung der Heimstättenausgeberin erforderlich (§§ 9 und 17 RHG).

Der Ausgeberin steht ein Vorkaufsrecht für alle Veräußerungsfälle zu, abgesehen von Veräußerungen

an den Ehegatten oder eine Person, die mit den Heimstättern in gerader Linie oder bis zum dritten Grade der Seitenlinie verwandt oder in gerader Linie bis zum zweiten Grade der Seitenlinie verschwägert ist (§§ 11 RHG und 14 AVO).

Unbeschadet des Rechts, die Einhaltung des Vertrages zu verlangen, kann die Heimstättenausgeberin nach §§ 12 und 13 des RHG verlangen, daß ihr oder einem von ihr zu benennenden Dritten die Heimstätte übertragen wird, wenn die Heimstätter oder deren Rechtsnachfolger

1. die Heimstätte nicht dauernd selbst bewohnen oder grobe Mißwirtschaft treiben,
2. ohne Zustimmung der Ausgeberin bauliche Veränderungen vornehmen, die der Zweckbestimmung der Heimstätte zuwiderlaufen,
3. wenn über das Vermögen der Heimstätter das Konkursverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder
4. die Heimstätte zum Zwecke der Zwangsversteigerung beschlagnahmt ist.

Den Heimstättern ist bekannt, daß die Eigenschaft des Erbbaurechts als Reichsheimstätte in das Grundbuch eingetragen werden muß. Demgemäß bewilligen und beantragen die Erschienenen, in das neu anzulegende Erbbaugrundbuch einzutragen:

- a) die Eigenschaft des Erbbaurechts als Reichsheimstätte,

N

- 21 -

b) die Stadt Recklinghausen als Ausgeberin.

Die mit der Stellung des Eintragungsantrages und der Grundbucheintragung verbundenen Kosten tragen die Heimstätter.

#### § 25 Fernwärme

1. Unter Bezugnahme auf § 18 des Erbbaurechtsvertrages verpflichten sich die Erbbauberechtigten, die auf dem Grundstück zu errichtenden Wohnungen mit Fernwärme durch die VEBA Fernheizung Recklinghausen GmbH (Versorgungsunternehmen) zu versorgen und mit dieser einen Anschluß- und Versorgungsvertrag abzuschließen.
2. Sie verpflichten sich ferner, die Zu- und Fortleitung des Heizwassers über ihr Grundstück sowie das Anbringen von Leitungen, Leitungsträgern und Zubehör für die Zwecke örtlicher Versorgung einschließlich Dritter unentgeltlich zuzulassen, an den vom FernwärmeverSORGUNGSUNTERNEHMEN erstellten Einrichtungen keine Eigentumsrechte geltend zu machen, sie nach Einstellung der Wärmeversorgung zu bauen oder ihre Entfernung zu gestatten und diese sämtlichen Verpflichtungen auf die Rechtsnachfolger zu übertragen.
3. Sie verpflichten sich weiter, zugunsten der VEBA Kraftwerke Ruhr AG in Gelsenkirchen-Buer, als Leitungseigentümer, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit folgenden Inhalts ins Erbbaugrundbuch eintragen zu lassen:

"Die VEBA Kraftwerke Ruhr AG in Gelsenkirchen--Buer ist berechtigt, in dem in § 1 dieses Vertrages näher bezeichneten Grundstück eine Fernwärmeleitung (Vor-

80

und Rücklaufleitung) einschließlich Zubehör zu verlegen und zu betreiben. VKR ist ferner berechtigt, das Grundstück zum Zwecke des Baues, des Betriebes und der Unterhaltung der Leitung in Abstimmung mit den Erbbauberechtigten zu betreten. Für die Dauer des Bestehens der Leitung dürfen keine Handlungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb und die Unterhaltung der Leitung gefährden oder beeinträchtigen. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann einem Dritten überlassen werden."

Die Kosten für die Bestellung, Eintragung und evtl. spätere Löschung der Dienstbarkeit trägt die VEBA Kraftwerke Ruhr AG in GelsenkirchenBuer.

Vorstehende Verhandlung wurde den Erschienenen vorgelesen, von ihnen genehmigt und wie folgt, eigenhändig unterschrieben:

*Wolfram Dauermann  
Ira Büssow, geb. Meindan  
Michael Kress  
et, Notar*

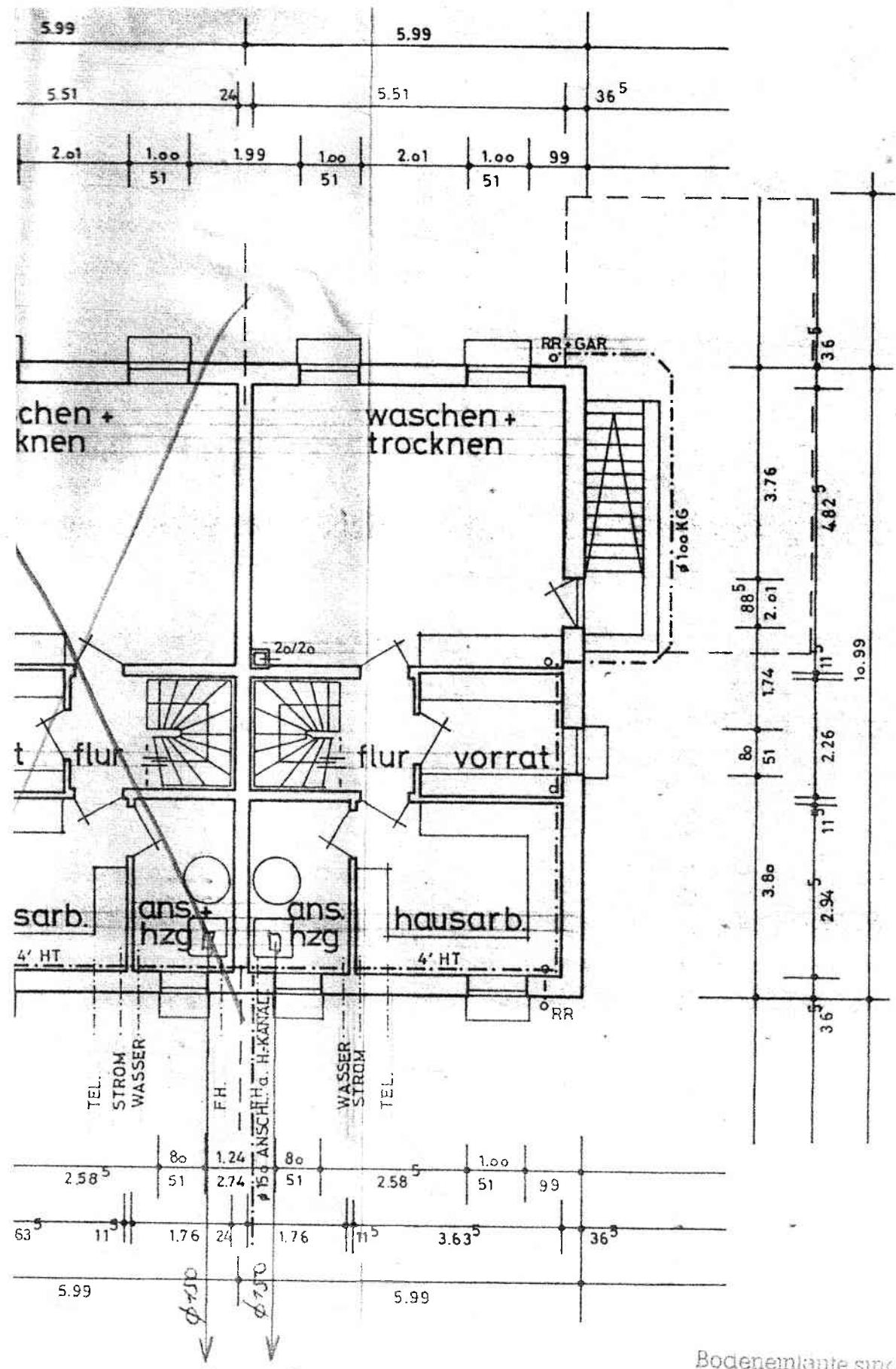
Vorstehende, mit der Urkunft übereinstimmende Verhandlung, beglaubige ich hiermit.

Recklinghausen, den 10. November 1986

Notar

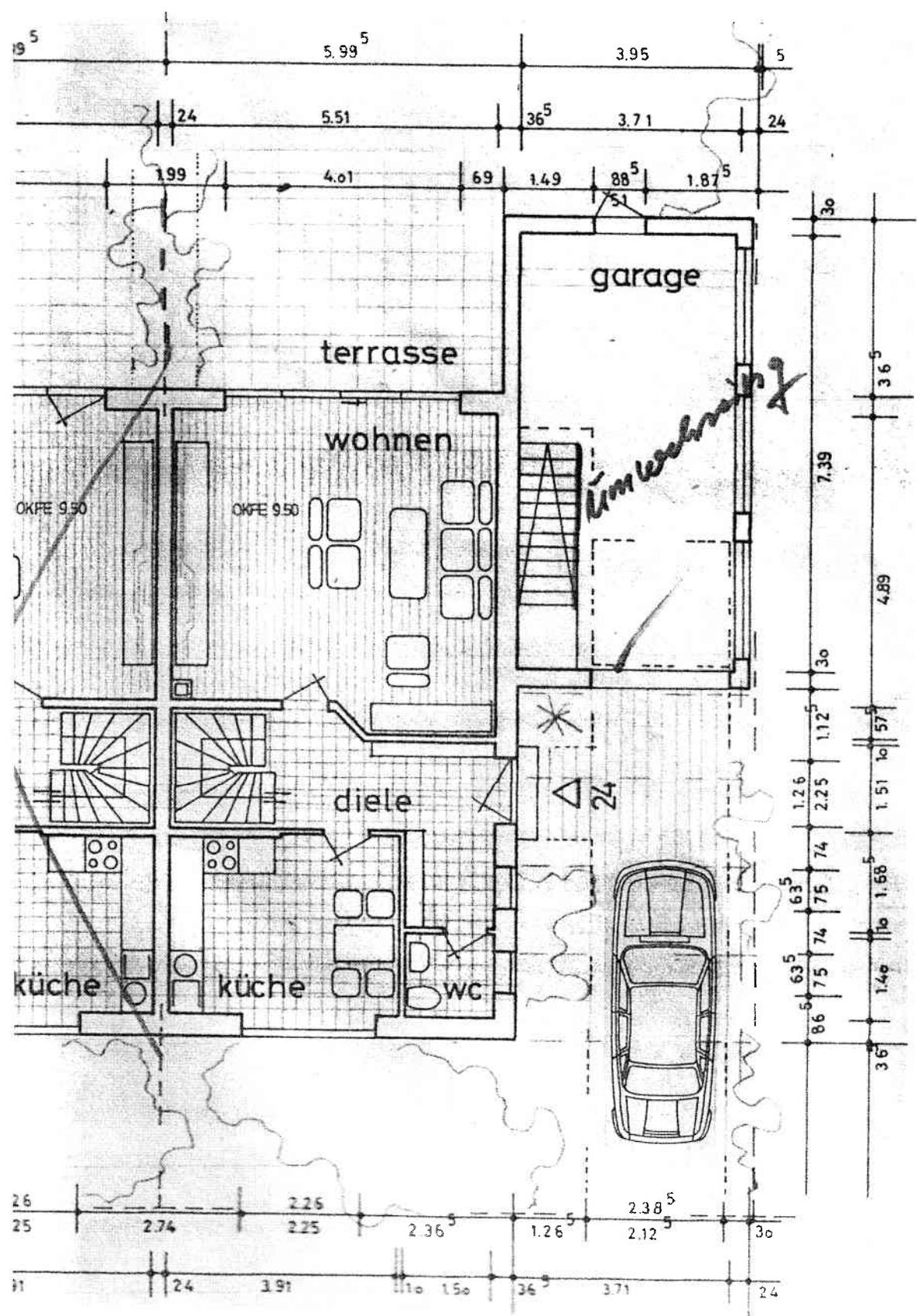
# **Grundrisszeichnung**

## **M. 1 : 100**



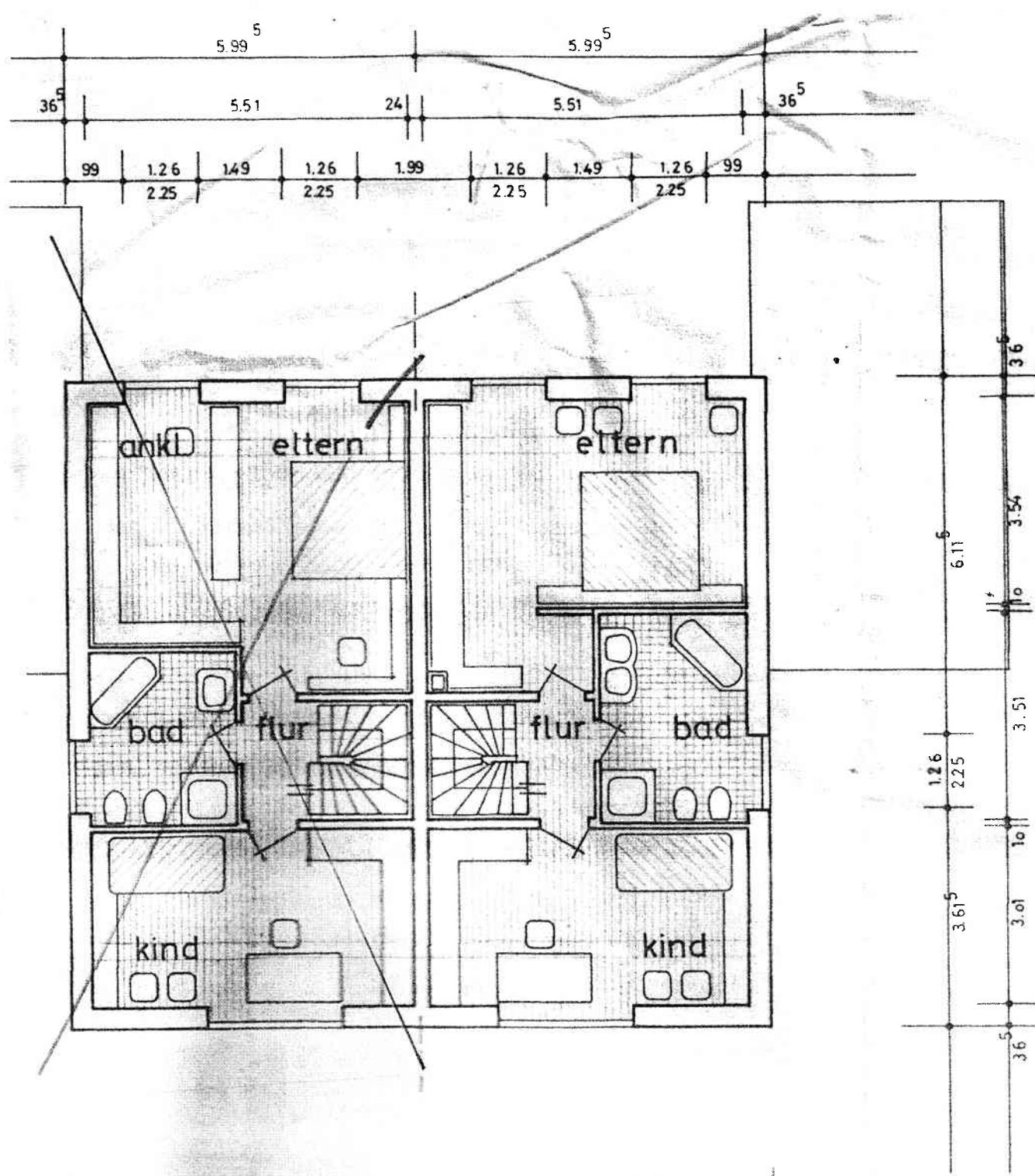
Bodenentlauten sinken

Grundrisszeichnung  
M. 1 : 100



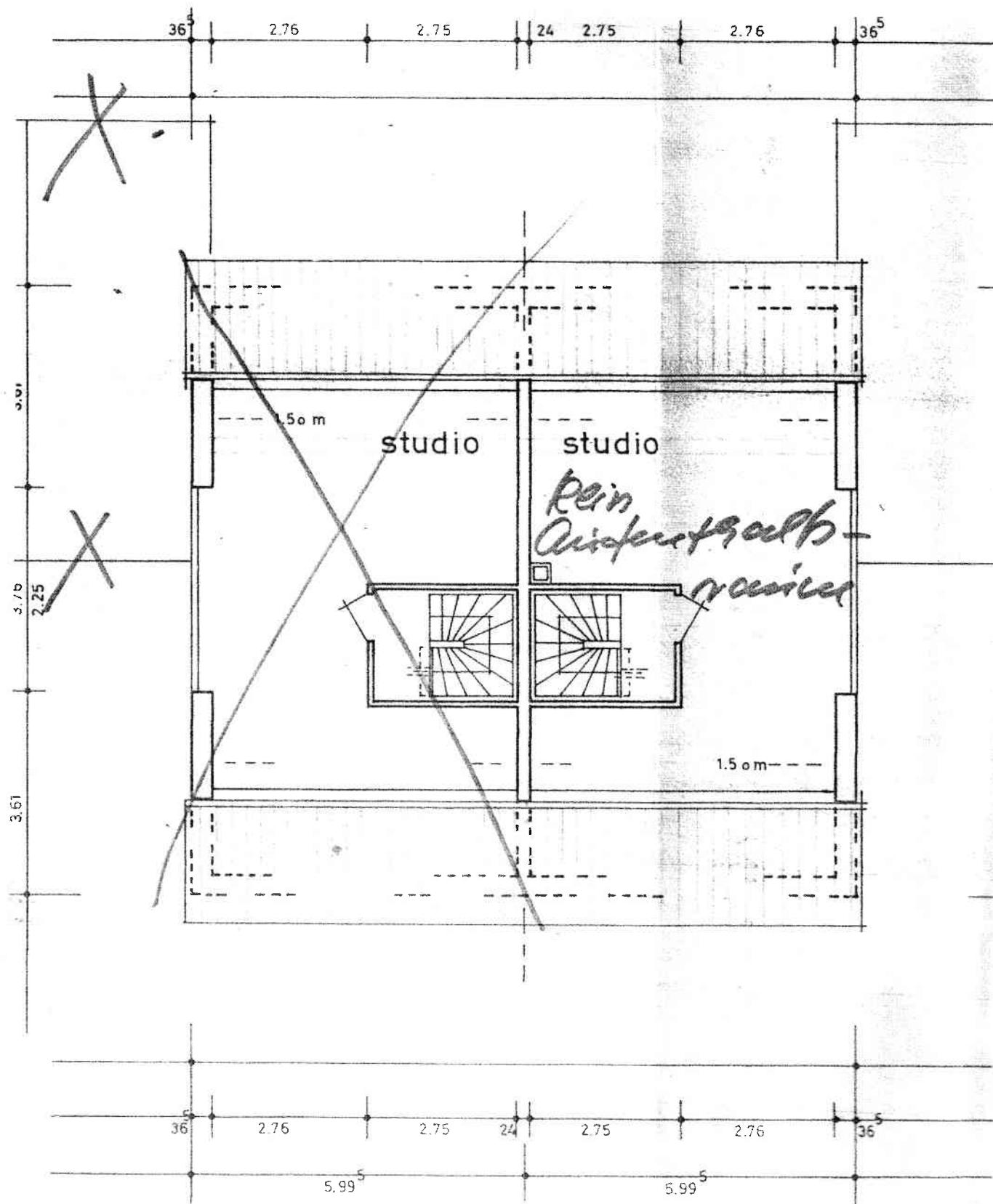
Wilhelm-Webels-Straße 7  
Erdgeschoss

**Grundrisszeichnung**  
**M. 1 : 100**



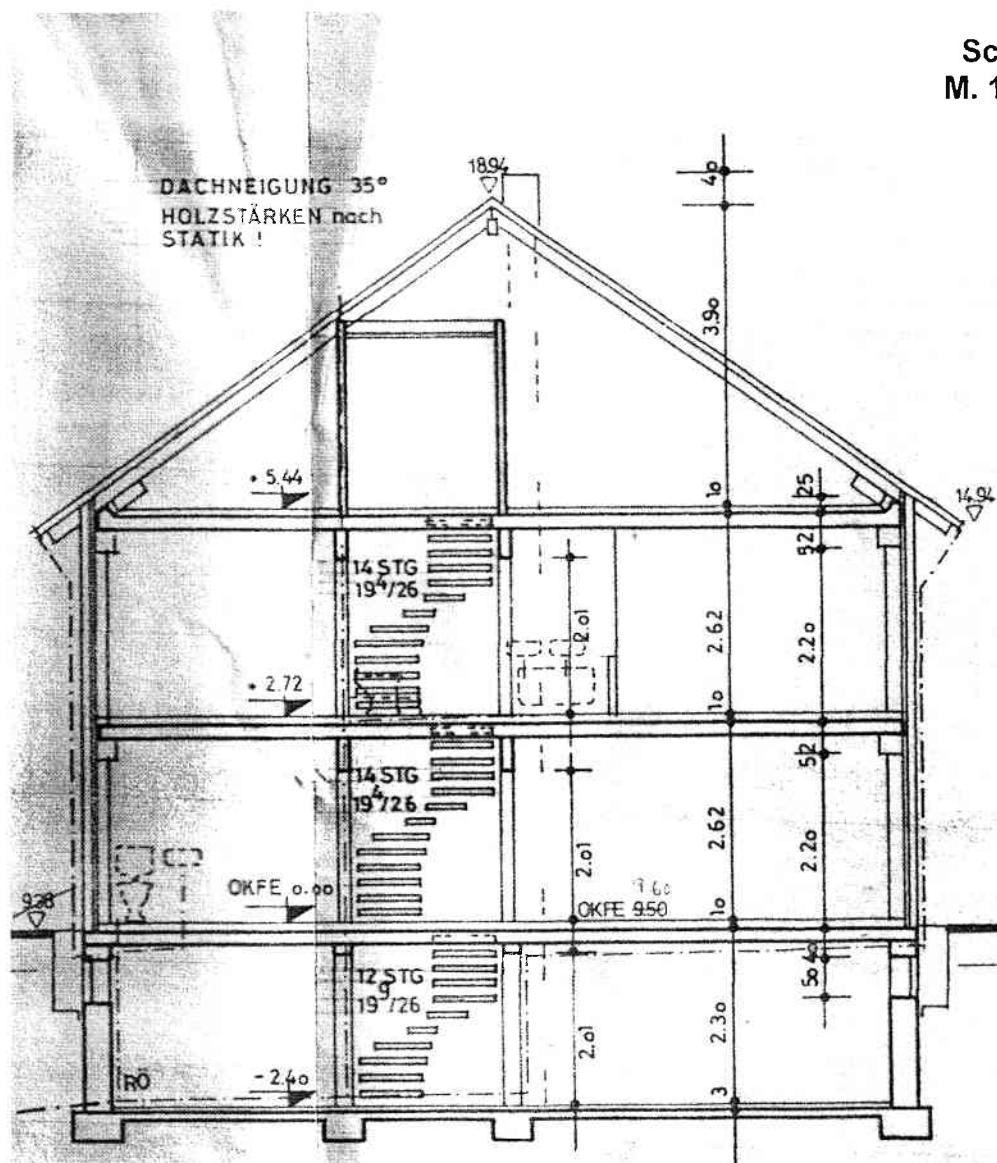
**Wilhelm-Webels-Straße 7**  
**Obergeschoss**

Grundrisszeichnung  
M. 1 : 100

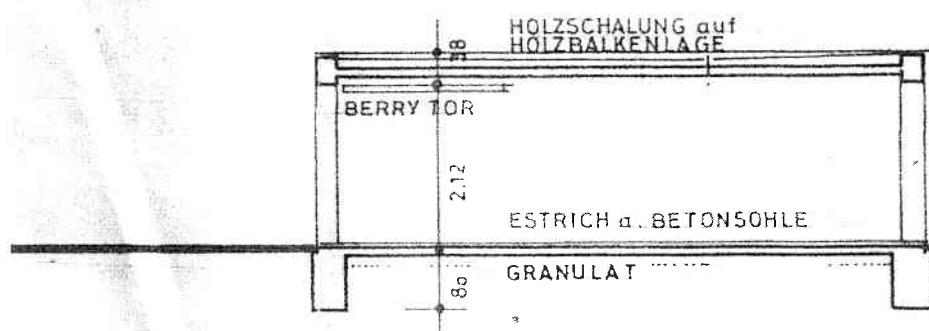


Wilhelm-Webels-Straße 7  
Dachgeschoss

Schnitt  
M. 1 : 100



## schnitt



## GARAGENSCHNITT

Wilhelm-Webels-Straße 7