ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für provisionsfreie Immobilien

Exposé

Bauernhaus in Bonn

Denkmalgeschützte Hofanlage in Bonn-Duisdorf

Objekt-Nr. OM-261478

Bauernhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Schmittstr.
53123 Bonn
Nordrhein-Westfalen
Deutschland

Baujahr	1870	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.554,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	232,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	221,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Hofanlage besteht aus 2 kompletten Wohnhäusern. Jedes Haus verfügt über eine eigene Gaszentralheizung. Der nicht einsehbare große, romantisch gemütliche Innenhof eignet sich zum Feiern und Spielen oder kann natürlich auch zum Parken mehrerer Autos genutzt werden zusätzlich zur Garage.

Auf der großzügigen Rasen- und Gartenfläche kann sich jeder Gartenfreund verwirklichen.

Die alten Stallungen und Wirtschaftsräume bieten viel Platz für Hobbies, Sammlungen, Studios, Werkstatt und Lagerfläche. Hier kann auch eine zusätzliche Wohneinheit (Haus 3) entstehen. Ebenso bestehen Erweiterungsmöglichkeiten bei Haus 1 und 2.

Haus 1: 119 m² - ehemalige Scheune, in die im Jahr 2000 ein Haus gebaut wurde, zusätzliche Fenster sind laut Denkmalbehörde möglich, auch zur Straße

Haus 2: 113m² - Wohnhaus, das im Inneren Anfang 1980 saniert wurde. Dach für Solaranlage nutzbar laut Denkmalbehörde.

Haus 3: 75m² - Ausbaupotential der ehemaligen Stallungen/Wirtschafträume

Haus 1: Bedarfsausweis - 154,5 kwh/qm/Jahr - Klasse - E

Haus 2: Bedarfsausweis - 258,7 kwh/qm/Jahr - Klasse - H

Haus 3: Wasseranschluss, Heizung nachrüstbar, zusätzliche Fenster möglich

Seit Mai 2023 steht die Hofanlage unter Denkmalschutz, der sich im Wesentlichen auf die Außenwände des Fachwerks bezieht. Im Gutachten sind die denkmalgeschützen Gebäude rot markiert. Die grau markierten Gebäude können abgerissen werden. Ein zusätzlicher Neubau ist innerhalb der blauen Baulinien möglich. Bebauungsplan 7420-22 sowie die Begründung sind unter 'Weitere Dokumente' einsehbar.

Denkmalschutz bedeutet für den Käufer erhebliche Steuervorteile bei Baumaßnahmen. Dies ist in §7i EStG geregelt (siehe auch sonstige Dateien). Die Denkmalbehörde der Stadt Bonn berät gerne vor Ort hinsichtlich einer denkmalverträglichen Umnutzung, Sanierung und Erweiterung ggf. mit teilweisem Abriss (siehe auch Gutachten Seite -2-).

Zur Zeit sind keine Erschließungsbeiträge zu zahlen.

Auf dem Flurstück sind keine Baulasten eingertragen.

Ausstattung

Beide Häuser sind voll funktionsfähig und direkt nutzbar.

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen sind kurzfristig möglich.

Lage

Die Hofanlage liegt im Duisdorfer Oberdorf.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Schulen sowie Restaurants und Cafés sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist sehr gut.

Der Autobahnanschluß ist in 5 Minuten erreichbar.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

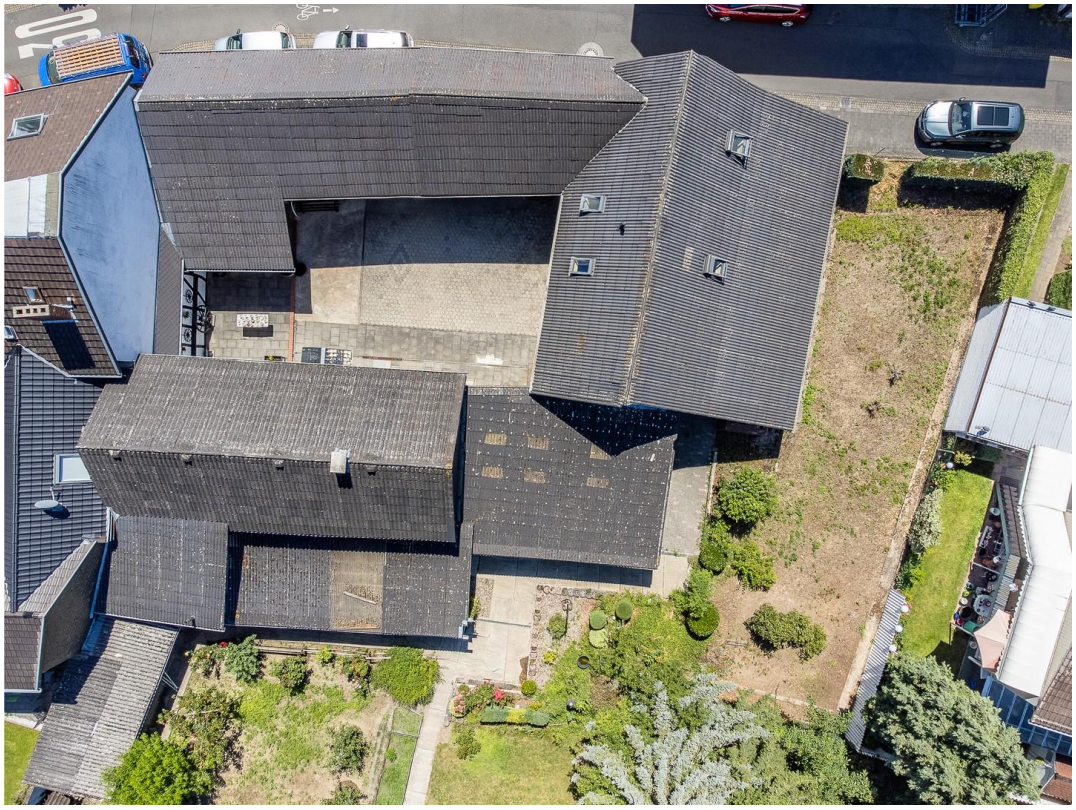
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

Luftaufnahme 2

Exposé - Galerie



Luftaufnahme 3

Straßenseite

Exposé - Galerie

Innenhof 1

Innenhof 2

Exposé - Galerie

Innenhof 3

Innenhof 4 - Adventsmarkt

Innenhof 5 - Adventsmarkt

Innenhof 6 - Adventsmarkt

Exposé - Galerie

Haus 2

Gartenseite

Exposé - Galerie

Wintergarten

Garten

Exposé - Galerie

Durchgang Richtung Innenhof

Haus 1 EG - Eingang

Haus 1 EG - Flur - № 6

Exposé - Galerie

Haus 1 EG - Wohnzimmer 2 № 1

Haus 1 EG - Küche - № 5

Haus 1 EG - Wohnzimmer 1 № 3

Haus 1 EG - Wohnzimmer 1 № 3

Haus 1 EG - Bad № 2

Haus 1 EG - Gäste WC - Nr 7

Exposé - Galerie

Haus 1 - Treppenaufgang

Haus 1 - OG - Flur + Hzg Nr 19

Haus 1 OG - Bad - № 20

Haus 1 OG - Schlafzi. - № 18

Exposé - Galerie

EG - Werkstatt - № 14

EG - Werkstatt - № 14

Exposé - Galerie

EG - Hobby - № 8

Haus 2 EG - Küche - Nr 11

Exposé - Galerie

Haus 2 EG - Bad - № 12

Haus 2 EG - Abstellr. - № 13

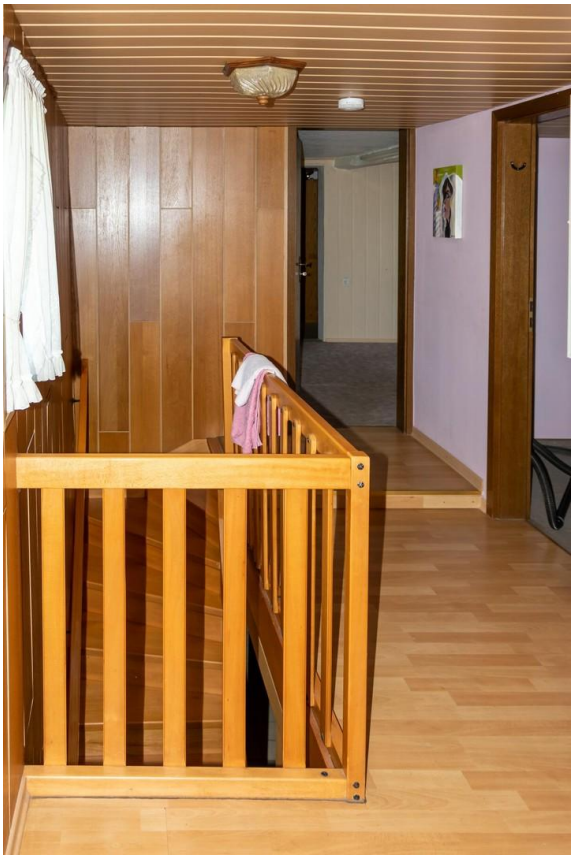
Haus 2 EG - Wohnzimmer № 10

Haus 2 OG Schlafzi. 1 - № 22

Haus 2 OG Schlafzi. 2 - № 23

Haus 2 OG Schlafzi. 3 - Nr 24

Haus 2 OG - Schlafzi 4 - Nr 26



Haus 2 OG - Flur 1 Nr 28

Haus 2 OG - Flur 2 № 25

Exposé - Galerie

Haus 3 EG - Küche - № 16

Haus 3 EG - Abstellr. - Nr 15

Haus 3 - Aufgang

Haus 3 OG - Speicher - № 27

Haus 3 OG - Speicher - № 27

EG - Abstellraum - Nr 17

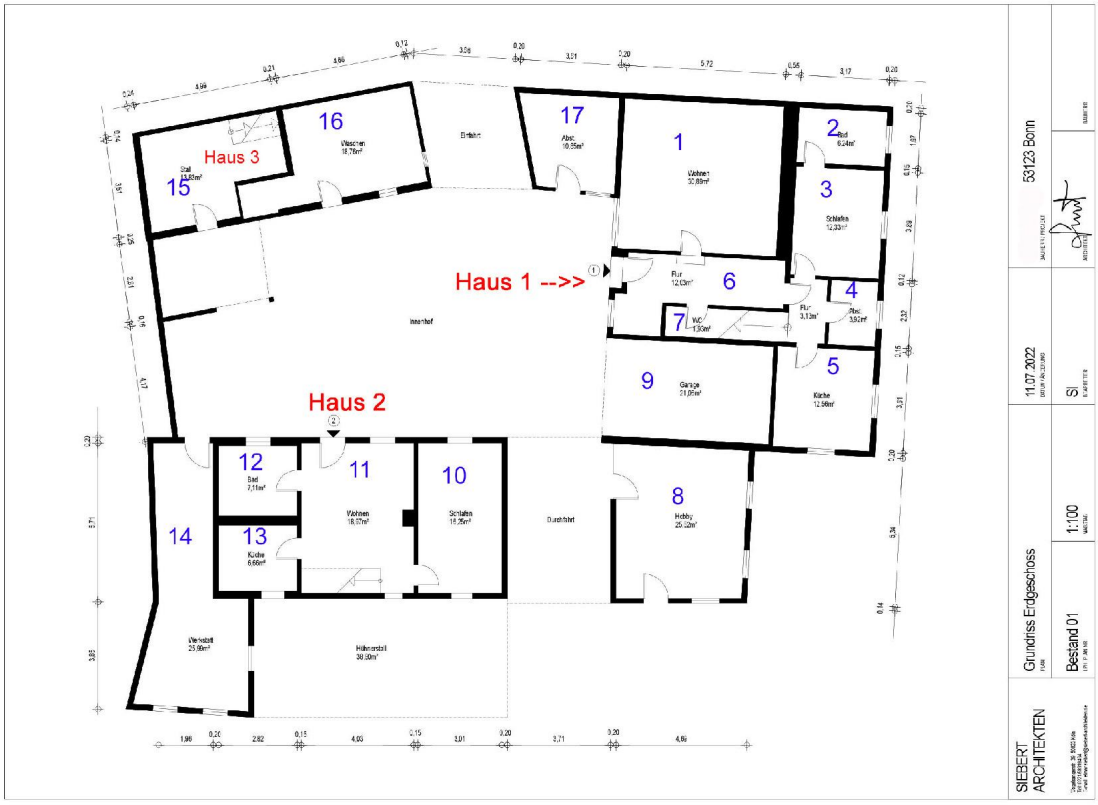
Exposé - Galerie

Garage - № 9

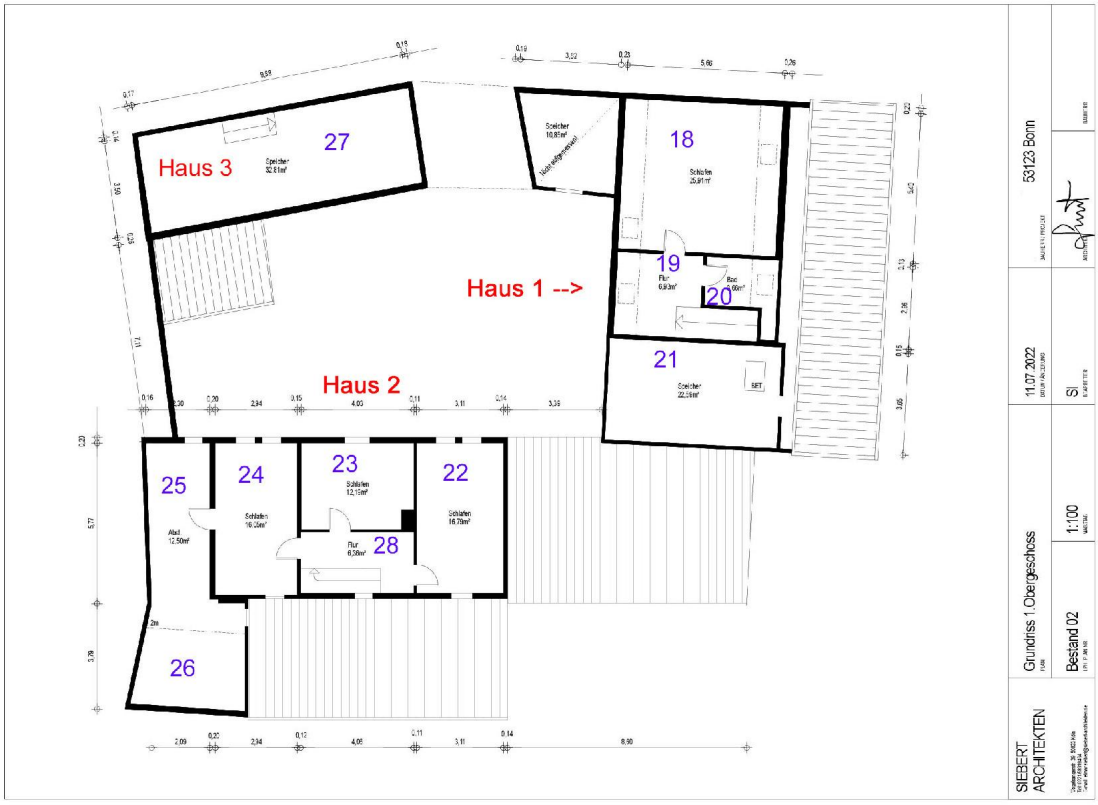
OG über Garage - Nr 21

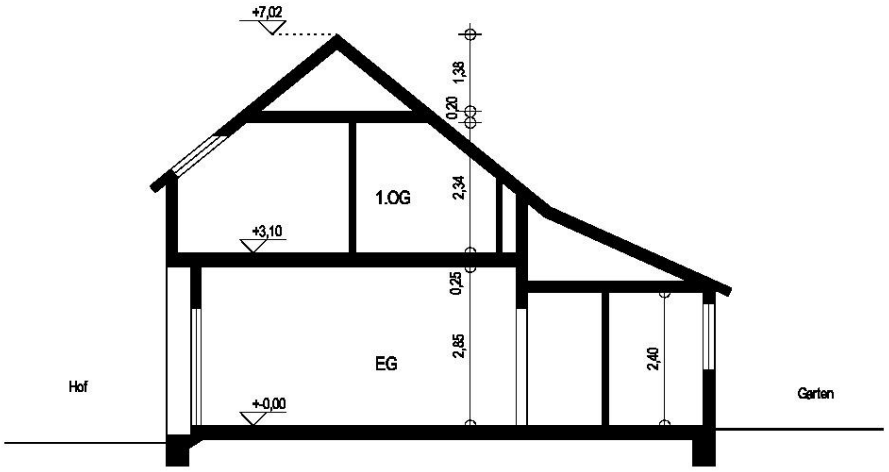
OG über Garage - Nr 21

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse





SIEBERT ARCHITEKTEN	Schnitt A-A PLAN		21.11.2023 DATUM / ÄNDERUNG	Schmittstr. 51 , 53123 Bonn BAUHERR / PROJEKT	
Vogelsangerstr. 39, 50823 Köln Tel: 0221/58919494, Fax: 0221/58919495 E-mail: elmar.siebert@siebert-architekten.de	Bestand 3.0 LPH, PLAN NR.	1:100 MAßSTAB	SI BEARBEITER	ARCHITEKT	BAUHERR

Exposé - Anhänge

1. §7i EStG - Erhöhte Absetzungen
2. Denkmalschutz - Merkblatt
3. Denkmalschutz Gutachten
4. B-Plan 7420-22
5. Begründung zum B-Plan 7420-22

Bundesministerium der Justiz Bundesamt für Justiz

zurück weiter
Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

Einkommensteuergesetz (EStG)
§ 7i Erhöhte Absetzungen bei Baudenkmalen

(1) [1] Bei einem im Inland belegenen Gebäude, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder zu seiner sinnvollen Nutzung erforderlich sind, absetzen. [2] Eine sinnvolle Nutzung ist nur anzunehmen, wenn das Gebäude in der Weise genutzt wird, dass die Erhaltung der schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer gewährleistet ist. [3] Bei einem im Inland belegenen Gebäudeteil, das nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften ein Baudenkmal ist, sind die Sätze 1 und 2 entsprechend anzuwenden. [4] Bei einem im Inland belegenen Gebäude oder Gebäudeteil, das für sich allein nicht die Voraussetzungen für ein Baudenkmal erfüllt, aber Teil einer Gebäudegruppe oder Gesamtanlage ist, die nach den jeweiligen landesrechtlichen Vorschriften als Einheit geschützt ist, kann der Steuerpflichtige die erhöhten Absetzungen von den Herstellungskosten für Baumaßnahmen vornehmen, die nach Art und Umfang zur Erhaltung des schützenswerten äußeren Erscheinungsbildes der Gebäudegruppe oder Gesamtanlage erforderlich sind. [5] Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen im Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den folgenden elf Jahren auch für Anschaffungskosten in Anspruch nehmen, die auf Baumaßnahmen im Sinne der Sätze 1 bis 4 entfallen, soweit diese nach dem rechtswirksamen Abschluss eines obligatorischen Erwerbsvertrags oder eines gleichstehenden Rechtsakts durchgeführt worden sind. [6] Die Baumaßnahmen müssen in Abstimmung mit der in Absatz 2 bezeichneten Stelle durchgeführt worden sein. [7] Die erhöhten Absetzungen können nur in Anspruch genommen werden, soweit die Herstellungs- oder Anschaffungskosten nicht durch Zuschüsse aus öffentlichen Kassen gedeckt sind. [8] § 7h Absatz 1 Satz 5 ist entsprechend anzuwenden.
(2) [1] Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine nicht offensichtlich rechtswidrige Bescheinigung der nach Landesrecht zuständigen oder von der Landesregierung bestimmten Stelle die Voraussetzungen des Absatzes 1 für das Gebäude oder Gebäudeteil und für die Erforderlichkeit der Aufwendungen nachweist. [2] Hat eine der für Denkmalschutz oder Denkmalpflege zuständigen Behörden ihm Zuschüsse gewährt, so hat die Bescheinigung auch deren Höhe zu enthalten; werden ihm solche Zuschüsse nach Ausstellung der Bescheinigung gewährt, so ist diese entsprechend zu ändern.
(3) § 7h Absatz 3 ist entsprechend anzuwenden.

Fußnote

(+++ § 7i: Zur Anwendung vgl. § 52 +++)

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Merkblatt für Denkmaleigentümer*innen

Ihre Rechte und Pflichten nach dem nordrhein-westfälischen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) als Denkmaleigentümerinnen und Denkmaleigentümer, aber auch als Nutzungsberechtigte von Baudenkmälern, haben wir für Sie in diesem Merkblatt zusammengefasst. Hier finden Sie Antworten zu den wichtigsten Fragen zu den denkmalrechtlichen Erlaubnis- und Bescheinigungsverfahren.

Dieses Merkblatt erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern dient lediglich einer ersten Orientierung. Ausschlaggebend bleibt stets die Beurteilung des konkreten Einzelfalls, den Sie mit der Unteren Denkmalbehörde rechtzeitig vor Ausführungsbeginn besprechen sollten.

Sie erreichen uns postalisch oder per Fax unter:

Stadt Bonn
Stadtplanungsamt
Untere Denkmalbehörde (UDB)
Berliner Platz 2
53103 Bonn

www.bonn.de
Fax 0228 – 77 961 9668

bzw. per E-Mail unter denkmalbehoerde@bonn.de.

Die Erlaubnisverfahren nach § 9 DSchG NRW (Baudenkmal) und § 13 DSchG NRW (Gartendenkmal)

Wofür Sie eine denkmalrechtliche Erlaubnis benötigen

Gehen Sie davon aus, dass Sie grundsätzlich für alle Veränderungen an und in Ihrem Baudenkmal eine vorherige denkmalrechtliche Erlaubnis benötigen.

Unter Veränderung ist jede Tätigkeit zu verstehen, die den bestehenden Zustand optisch oder substanziell verändert, und zwar unabhängig davon, ob dieser dem ursprünglichen Zustand entspricht oder zu einem späteren Zeitpunkt zustande gekommen ist. Maßnahmen wie z. B. Abbruch, An- und Aufbauten, die meisten Putz- und Anstricharbeiten, Dachsanierung, Fensteraustausch und -instandsetzung, Anbringung von Werbeanlagen oder Umgestaltung und Instandsetzung von Vorgärten und Einfriedungen oder Fäll- und Pflanzarbeiten in denkmalgeschützten Parkanlagen sind für ein Bau- oder Gartendenkmal wesentliche Veränderungen und sind daher erlaubnispflichtig.

Sofern damit Eingriffe in die Denkmalsubstanz verbunden sind, erstreckt sich die Erlaubnispflicht auch auf die Erneuerung der Haustechnik (Elektro-, Heizungs- und Sanitärarbeiten), kleinere Instandsetzungsarbeiten oder Renovierungsarbeiten im Inneren des Gebäudes. Die Frage, ob eine denkmalrechtliche Erlaubnis auch dafür einzuholen ist, sollte immer im Vorfeld mit der Unteren Denkmalbehörde geklärt werden.

Natürlich müssen auch statische Eingriffe, z. B. Dachgeschossausbau oder Fachwerkreparaturen mit der UDB im Vorfeld abgestimmt werden.

Bitte beachten Sie in diesem Zusammenhang, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis eine ggf. erforderliche anderweitige Genehmigung, z. B. eine Baugenehmigung, nicht ersetzen kann.

Was Sie im Rahmen des Erlaubnisverfahrens beachten müssen

Die erforderliche Erlaubnis ist unbedingt vor Durchführung oder Beauftragung der geplanten Arbeiten zu beantragen.

Der Antrag ist der UDB schriftlich (formlos) mit den zur Beurteilung erforderlichen Unterlagen einzureichen.

Darüber hinaus empfehlen wir Ihnen, möglichst frühzeitig einen Beratungstermin mit uns zu vereinbaren. Nur so können die Anforderungen des Denkmalschutzes von Anfang an in die Planung und Ausführung Ihres Vorhabens mit einbezogen und somit unnötige Planungskosten vermieden werden.

Welche Unterlagen Sie dem Erlaubnisantrag beifügen müssen

Es sind alle Unterlagen, die zur Beurteilung Ihres Vorhabens erforderlich sind, mit dem Antrag einzureichen. Das können z. B. Angebote oder Leistungsbeschreibungen, Zeichnungen und Fotos sein. Der Umfang dieser Unterlagen hängt von der geplanten Maßnahme sowie der

Bedeutung und Eigenart des Baudenkmals ab. Entscheidend ist immer, dass aus den eingereichten Unterlagen die geplanten Maßnahmen nach Art und Umfang erkennbar sind.

Erlaubniserteilung

Stehen Ihrem Antrag keine Gründe des Denkmalschutzes entgegen und ist nach Prüfung des Antrages das Anhörungsverfahren mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland abgeschlossen, erteilen wir Ihnen eine schriftliche Erlaubnis nach § 9 bzw. §13 DSchG NRW. Falls erforderlich, wird die denkmalrechtliche Erlaubnis durch Nebenbestimmungen ergänzt.

Ergibt sich im Laufe der Ausführung die Notwendigkeit, vom genehmigten Vorhaben abzuweichen, so ist dies sofort anzuzeigen und eine weitere Abstimmung herbeizuführen.

Wie lange gilt die Erlaubnis?

Die denkmalrechtliche Erlaubnis ist drei Jahre gültig und erlischt, wenn nicht innerhalb dieses Zeitraums mit der Maßnahme begonnen wurde oder die Durchführung der Arbeiten für länger als ein Jahr unterbrochen wurde. Sollte also eine absehbare Verzögerung des Baubeginns erkennbar sein, so benötigen Sie unbedingt eine Verlängerung der Erlaubnis. Eine solche Verlängerung kann für bis zu einem Jahr ausgesprochen werden.

Was passiert, wenn Sie ohne Erlaubnis oder abweichend von einer Erlaubnis Arbeiten durchführen?

Wer Arbeiten ohne Erlaubnis, unsachgemäß oder im Widerspruch zur erteilten Erlaubnis durchführt, muss auf Verlangen die Arbeiten sofort einstellen (§25 DSchG NRW). Die Denkmalbehörde ist als Sonderordnungsbehörde zu derartigen Anordnungen berechtigt. Bei der Durchführung von Maßnahmen ohne denkmalrechtliche Erlaubnis oder abweichend von ihr, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,00 € geahndet werden kann (§ 41 DSchG NRW).

Zusätzlich können derartige Verstöße mit einer Ordnungsverfügung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes geahndet werden.

Entsteht aus der Erlaubniserteilung automatisch ein Anspruch auf eine Steuerbescheinigung nach § 36 DSchG NRW?

Nein, denn nicht jede Maßnahme, die erlaubnisfähig ist, kann auch nach Durchführung der Arbeiten steuerlich anerkannt werden (siehe auch Seite 4 ff).

Entstehen Gebühren für die Erlaubniserteilung?

Die Erteilung der Erlaubnis ist gebührenfrei. Ebenso entstehen Ihnen keinerlei Kosten für denkmalspezifische Beratungen vor Ort, schriftlich oder telefonisch.

Das Bescheinigungsverfahren nach § 36 DSchG NRW

Kriterien zur Ausstellung einer Bescheinigung

Eine Bescheinigung kann nur dann erteilt werden, wenn
- es sich um ein eingetragenes oder vorläufig eingetragenes Denkmal oder Gartendenkmal handelt,
- oder das Gebäude in einem Denkmalbereich liegt, und
- eine denkmalrechtliche Erlaubnis vorliegt und
- die Maßnahme zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal oder der Gartenanlage als Gartendenkmal erforderlich war.

Aufwendungen für Arbeiten an Gebäudeteilen, die nicht unter Denkmalschutz stehen, sind generell nicht bescheinigungsfähig; dennoch unterliegen Maßnahmen an solchen Gebäudeteilen regelmäßig der Erlaubnispflicht (Umgebungsschutz, § 9 (2) DSchG).

Aufwendungen, die vor der Erteilung einer denkmalrechtlichen Erlaubnis oder abweichend von dieser angefallen sind, können grundsätzlich nicht geltend gemacht werden. Ist eine vorherige Abstimmung ganz unterblieben, liegt die Voraussetzung für eine Steuerbescheinigung nicht vor. Eine fehlende Erlaubnis kann auch nicht nachträglich erteilt werden.

Die durchgeführten Maßnahmen müssen nach Art und Umfang zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Gebäudes als Baudenkmal erforderlich sein. Demnach sind nicht pauschal alle Arbeiten an einem Baudenkmal steuerlich anerkennungsfähig; an die genannten Kriterien werden bei der Prüfung jeweils strenge Maßstäbe angelegt. Aufwendungen, die nicht der Erhaltung und der sinnvollen Nutzung dienen, sind demnach natürlich nicht bescheinigungsfähig.

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung dienen

Eine Maßnahme zur Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal kann dann bescheinigt werden, wenn dadurch die individuellen Merkmale, die die Eigenschaft des Gebäudes als Baudenkmal begründen, erhalten bleiben. Hierbei reicht es nicht aus, wenn die Maßnahmen angemessen oder aus denkmalpflegerischer Sicht vertretbar sind. Die Entscheidung hierüber obliegt der Denkmalbehörde, die nach den o. g. Kriterien prüft.

Maßnahmen zur sinnvollen Nutzung sind regelmäßig solche, die zur Anpassung eines Baudenkmals an zeitgemäße Wohnverhältnisse erforderlich sind, wie z. B. eine neue Heizungsanlage oder Sanitäranlagen.
Auch hier wird bei der Prüfung ein strenger Maßstab angelegt: so sind z. B. Kosten, die der wirtschaftlichen Optimierung des Baudenkmals dienen, wie beispielsweise der erstmalige Ausbau des Dach- oder Souterraingeschosses, nicht anerkennungsfähig.
Ebenfalls nicht anerkennungsfähig sind auch neue Gebäudeteile oder Erweiterungen der nutzbaren Fläche, wie z. B. Anbauten, Balkone oder der Ausbau von Kellerräumen. Gleiches gilt für Schönheitsreparaturen oder wiederkehrende Gebühren (z. B. Schornsteinfeger) sowie Kosten für sogenannte Luxusaufwendungen. Auch Kosten für Tiefgaragen, Garagen, Stellplätze oder Außenanlagen sind in der Regel nicht anerkennungsfähig.

Sind Eigenleistungen bescheinigungsfähig?

Die eigene Arbeitszeit oder die unentgeltlich Beschäftigter ist nicht bescheinigungsfähig. Es können ausschließlich tatsächlich angefallene Kosten, wie Materialkosten, berücksichtigt werden.

Welche Unterlagen sind zur Ausstellung einer Steuerbescheinigung vorzulegen?

Dem schriftlichen Antrag sind nach Abschluss der Gesamtmaßnahme eine tabellarische Auflistung der Einzelrechnungen sowie alle Rechnungen im Original und Zahlungsbelege beizufügen. Die Rechnungen sind entsprechend der tabellarischen Reihenfolge abzuheften.

Anhand der vorgelegten Unterlagen muss eindeutig nachvollziehbar sein, für welche Maßnahmen die jeweiligen Kosten entstanden sind.

Die genannten Vorgaben gelten auch für Bauträgermodelle, Baubetreuungs- und Generalunternehmen.

Entstehen Gebühren für die Ausstellung der Bescheinigung?

Ja. Die Gebühren richten sich nach der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (AVerwGebO NRW, Tarifstelle 4a.2 und 4a.2.1) und betragen für Bescheinigungen gem. § 36 DSchG NRW zurzeit:

Bescheinigte Aufwendung	Höhe der Gebühr
bis 5.000,00 €	gebührenfrei (bei mehreren Eigentümern bezogen auf das Gebäude)
bis 250.000,00 €	1 % der bescheinigten Aufwendungen
über 250.000,00 € und bis 500.000,00 €	zzgl. 0,5 % der bescheinigten Aufwendungen
über 500.000,00 €	zzgl. 0,25 % der bescheinigten Aufwendungen
	max. aber 25.000,00 €

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland

Qualität für Menschen

LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
Postfach 21 40 · 50250 Pulheim

Datum und Zeichen bitte stets angeben

17.03.2023
2023/35024/OM

Herr Dr. Meys
Tel 02234 9854-520
Fax 02234 9854-325
oliver.meys@lvr.de

Bonn, Schmittstr. 51, Hofanlage
Ortstermin am 28.9.2022

Gutachten gem. § 22 Abs. 4 nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz in seiner Fassung vom 13.04.2022 (DSchG NRW) zum Denkmalwert gemäß § 2 Abs. 1, 2 DSchG NRW

Das o.g. Objekt erfüllt im definierten inhaltlichen und räumlichen Umfang mit seinen unten beschriebenen wesentlichen charakteristischen Merkmalen die Voraussetzungen eines Baudenkmals im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 Denkmalschutzgesetz NRW in seiner Fassung vom 13.04.2022 (DSchG NRW). An seiner Erhaltung und Nutzung besteht in Gänze ein öffentliches Interesse, denn es ist bedeutend für die Geschichte des Menschen sowie für Städte und Siedlungen und es besteht ein Interesse der Allgemeinheit an seiner Erhaltung und Nutzung aus wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen.

Lage

Bei der Schmittstraße handelt es sich um eine historische Wegeverbindung zwischen dem Zentrum von Duisdorf entlang der heutigen Rochusstraße und den südlichen Ausläufern des Dorfes. Dazwischen lag im frühen 19. Jahrhundert eine Reihe von Weinbergen. Dieser Zustand ist auf dem 1808/09 datierten Blatt der so genannten Tranchot Karte dokumentiert. Die Hofanlage Schmittstraße 51 steht dabei an einer geländebedingt deutlich ausschwingenden Kurve, welche in die Weierbornstraße, den

Ihre Meinung ist uns wichtig!
Die LVR-Geschäftsstelle für Anregungen und Beschwerden erreichen Sie hier:
E-Mail: anregungen@lvr.de oder beschwerden@lvr.de, Telefon: 0221 809-2255

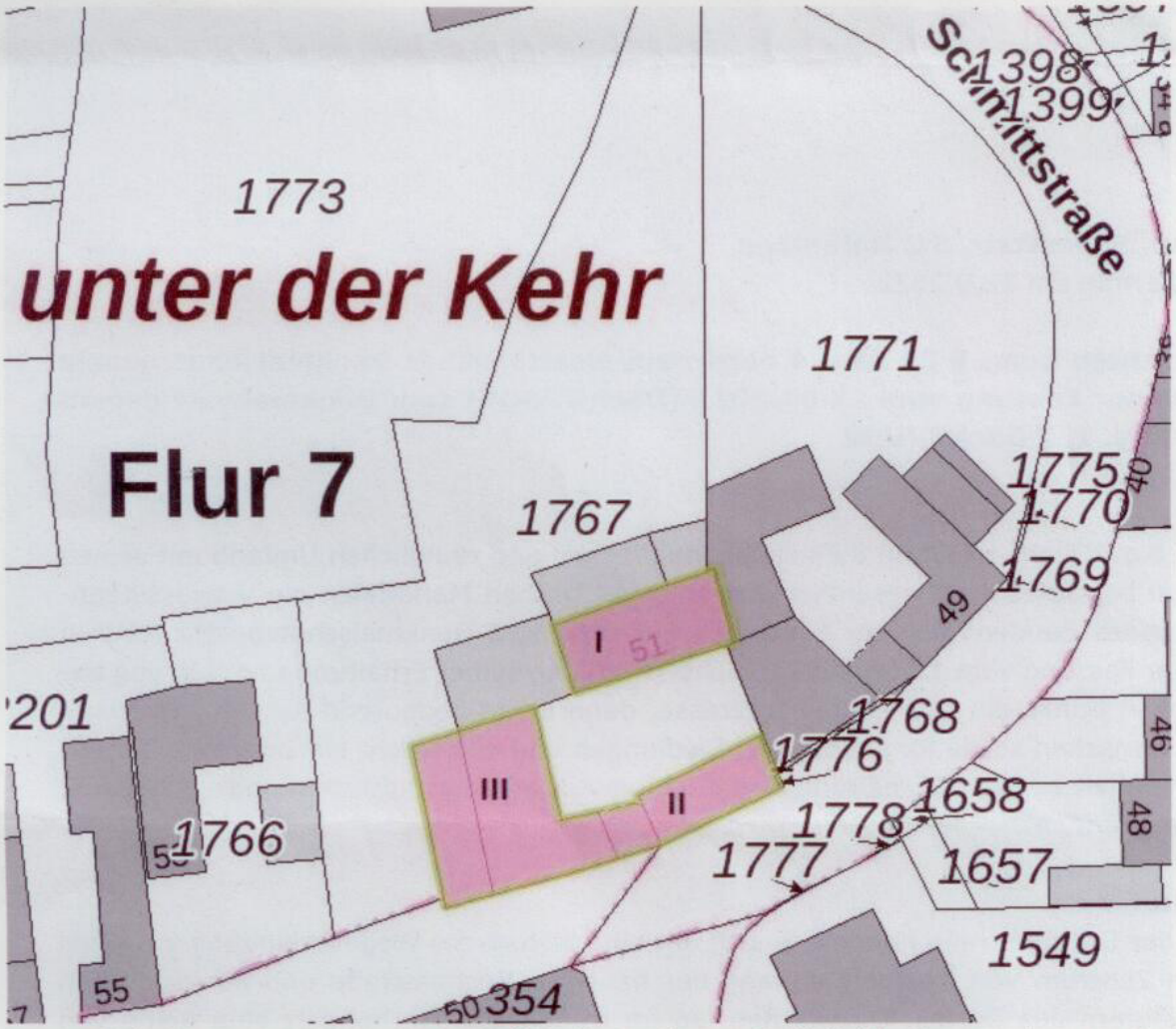
EMAS
Geprüftes Umweltmanagement

Besucheranschrift:
LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland
50259 Pulheim (Brauweiler), Ehrenfriedstraße 19,
Bushaltestelle Abtei Brauweiler: Linien 949, 961, 962 und 980
Telefon Vermittlung: 02234 9854-0
Internet: www.denkmalpflege.lvr.de, E-Mail: info.denkmalpflege@lvr.de
USt-IdNr.: DE 122 656 988, Steuer-Nr.: 214/5811/0027

Zahlungen nur an den LVR, Finanzbuchhaltung
50663 Köln, auf eines der nachstehenden Konten

Helaba
IBAN: DE84 3005 0000 0000 0600 61, BIC: WELADEDDXXX
Postbank
IBAN: DE95 3701 0050 0000 5645 01, BIC: PBNKDEFF370

zweiten historischen Verbindungsweg in die südlichen Ausläufer des Dorfes, mündet. Auf der Tranchotkarte sind hier nur an der Stelle der heutigen Schmittstraße 51 Gebäude einer Hofanlage verzeichnet. Ob es sich hierbei um den bis heute erhaltenen Gebäudebestand handelt lässt sich anhand des großen Maßstabs der vorliegenden Übersichtskarte nicht feststellen. Eine Katasterkarte des Jahres 1876 zeigt dann im Wesentlichen den heutigen Gebäudebestand der Hofanlagen Schmittstraße 51 und Schmittstraße 49 Die bis weit ins 19. Jahrhundert hinein nur wenig bebaute Schleife der Schmittstraße ist heute geprägt von einer relativ dichten, heterogenen Bebauung unterschiedlicher Zeitstellungen, die überwiegend zu Wohnzwecken genutzt wird.



Bonn, Schmittstr. 51, Ausschnitt ALKIS-Karte (unmaßstäblich), Nummerierung der Bauteile und denkmalwerter Schutzumfang (rosa, grün umrandet) durch LVR-ADR kartiert, Stand 03/2023

Datierung

Da aus der Bauzeit keine Unterlagen zur Hofanlage selber überliefert sind kann eine Datierung nur anhand anderer Quelle sowie charakteristischer Merkmale der Gebäude selber vorgenommen werden. Die Tranchot Karte von 1808/09 belegt die Existenz

einer Hofanlage an der Stelle der heutigen Schmittstraße 51. Ob es sich dabei zumindest in Teilen bereits um die bestehenden Gebäude gehandelt hat, lässt sich aufgrund des großen Maßstabs der Karte nicht mit Sicherheit sagen. Eine auf 1876 datierte Katasterkarte zeigt dann bereits den vorhandenen Gebäudebestand. Für eine Datierung der Scheune in die Zeit um 1800 spricht die gebogene Form der Streben. Das Wohnhaus hingegen zeigt durchgängig gerade Streben, wie sie im weiteren Verlauf des 19. Jahrhunderts üblich wurden. Auch die Art der vom Rähm der beiden Geschosse eingefassten Deckenbalken findet im Laufe des 19. Jahrhunderts auch bei einfacheren ländlichen Bauten weitere Verbreitung als noch im 18. Jahrhundert. Die relativ niedrige Proportionierung der Geschosse und die im Vergleich mit ländlichen Fachwerkbauten des späteren 19. Jahrhunderts vergleichsweise kleinen Fensteröffnungen sprechen für eine Entstehung des Gebäudes bis spätestens zur Jahrhundertmitte.

Denkmalumfang

Der Denkmalumfang umfasst die drei Fachwerkgebäude der Hofanlage Schmittstraße 51 (Wohnhaus (I), Stallgebäude mit Hofeinfahrt (II) und Scheune (III)) mit ihrer Kubatur, ihrem Erscheinungsbild, den in weiten Teilen aus dem 19. Jahrhundert überlieferten Fachwerkaußenwänden sowie den zugehörigen, in wesentlichen Teilen erhaltenen hölzernen Binnenkonstruktionen. Prägend für das Erscheinungsbild sind die offen gezeigten Fachwerkkonstruktionen der Außenwände. Dem historischen Erscheinungsbild einer geschlossenen Hofanlage entsprechend weisen diese bis heute zum Straßenraum hin keine Öffnungen auf. Charakteristisch für das historische Erscheinungsbild der Hofanlage sind ebenfalls die weitgehend geschlossenen Dachflächen.

Wesentliche charakteristische Merkmale

Wohnhaus (I)

Das Wohnhaus steht, anders als bei vielen mehrflügeligen geschlossenen Hofanlagen der Region, nicht an der Straße, sondern auf der Gartenseite des Hofes. Es handelt sich um ein zweigeschossiges, satteldachgedecktes Fachwerkgebäude in Geschossbauweise. Die Konstruktion ist dabei geprägt durch ein dichte Abfolge von Ständern die mit mittig angeordneten Riegeln untereinander verbunden sind, ergänzt um Eckstreben und unregelmäßig angeordnete Binnenstreben. Die Deckenbalken werden vom Rähm der beiden Geschosse eingefasst. Die kleinen Fensteröffnungen entsprechen dem bauzeitlichen Zustand. Die Anordnung der Fenster in drei Achsen spiegelt die dreiteilige Binnenstruktur des Gebäudes bereits am Außenbau wider. Auf der Hofseite bestehen die äußeren Achsen dabei aus zwei unmittelbar nebeneinanderliegenden Öffnungen. Die für ein ländliches Wohngebäude des 19. Jahrhunderts charakteristische dreiteilige Raumaufteilung im Erdgeschoss mit dem ursprünglichen Herdraum in der Mitte ist ablesbar überliefert, ebenso wie die wahrscheinlich ebenfalls bauzeitliche Position der ins Obergeschoss führenden Treppe. Die Treppe selber ist modern. Auch im Obergeschoss entspricht die Raumaufteilung mit drei von einem zentralen Flurraum ausgehenden Räumen der zur Bauzeit des Gebäudes gängigem

Struktur. Auch wenn im ganzen Gebäude keine Oberflächen oder baufeste Ausstattung aus der Bauzeit erhalten sind lässt sich doch mit hoher Wahrscheinlichkeit vermuten, dass die Binnenkonstruktion des Wohnhauses einschließlich derjenigen der Decken aus der Bauzeit erhalten ist. Ein weiteres wichtiges Indiz hierfür sind die in allen Räumen sichtbaren bauzeitlichen Deckenunterzüge.
Veränderungen/Ergänzungen: Das Wohnhaus wurde zu einem unbekannten Zeitpunkt, wahrscheinlich allerdings noch im 19. Jahrhundert, zum Nachbargrundstück (Schmittstr. 49) hin um eine schmale Fachwerkachse mit Durchgang in den Garten ergänzt. Im Erdgeschoss wurde hofseitig der Bereich linkerhand der mittig angeordneten Hauseingangstür in jüngerer Zeit massiv ersetzt. Ebenfalls in jüngerer Zeit wurde die Dachkonstruktion in weiten Teilen unter Verwendung zentraler Elemente des älteren Dachstuhls erneuert.

Stallgebäude mit Hofeinfahrt (II)
Das satteldachgeckte Stallgebäude mit Hofeinfahrt liegt gegenüber dem Wohnhaus traufständig zur Schmittstraße. Das zweigeschossige Stallgebäude ist nur noch in Teilen mit seiner ursprünglichen Fachwerkkonstruktion erhalten. Massiv ersetzt wurden die Erdgeschosswände der Traufseiten. Auch am Giebel zur Hofdurchfahrt ist keine Fachwerkkonstruktion erkennbar. Ob sich hier eventuell Teile der Holzkonstruktion hinter der glatten, mit Fachwerk bemalten Wand erhalten haben, konnte beim Ortstermin nicht geklärt werden. Auch die Binnenkonstruktion des Stallgebäudes wurde unter anderem mit Metallträgern erneuert. Ebenso wurde die Dachkonstruktion unter Beibehaltung der bauzeitlichen Dachform in jüngerer Zeit erneuert. Von dem an die Scheune anschließenden zweigeschossigen Teil des Stall-Hofdurchfahrtsflügels ist an der Straßenseite und am Giebel der Hofdurchfahrt die bauzeitliche Fachwerkkonstruktion erhalten. Ob sich auch an der Hofseite noch Fachwerk befindet konnte beim Ortstermin nicht abschließend festgestellt werden, da diese Wand verputzt ist. Ebenso musste die Frage offenbleiben, ob sich hier eventuell noch der historische Dachstuhl erhalten hat. Im Zusammenspiel mit der Scheune ist der Stall-Hofdurchfahrtsflügel auch trotz des reduzierten bauzeitlichen Überlieferungszustandes insbesondere für die Wirkung des Erscheinungsbildes als historische Hofanlage in den Straßenraum hinein von großer Bedeutung.

Scheune (III)
Die große satteldachgedeckte Quertennenscheune ist giebelständig auf die Schmittstraße ausgerichtet. Wie oben erläutert (Datierung) handelt es sich bei der Scheune möglicherweise um den ältesten Bauteil der ehemaligen Hofanlage. Bereits vor 1876 wurde sie auf ihrer Westseite um einen eingeschossigen Fachwerkanbau mit aus dem Scheunendach abgeschleppten Pultdach erweitert, so dass die ursprüngliche Fachwerkkonstruktion der dahinterliegenden Traufseite nicht mehr einsehbar ist. Anhand der vorhandenen Binnenstruktur der in jüngerer Zeit zu Wohnzwecken umgenutzten Scheune kann vermutet werden, dass diese ursprüngliche Außenwand noch in weiten Teilen vorhanden ist. Die beiden Giebelseiten der Scheune sind in ihrer Fachwerkkonstruktion gut überliefert. Auch an ihrer Hofseite ist, trotz zahlreicher Veränderungen,

die ursprüngliche Struktur noch ablesbar und die große mittige Einfahrt aus der Bauzeit erhalten. Rechts und links davon wurde das Fachwerk der Außenwände durch den Einbau eine Garage und einer großen Fensteröffnung auf die obere Wandhälfte reduziert. Innerhalb der Garage und dem darüber befindlichen Raum sind noch Teile der Binnenkonstruktion erkennbar. Ob beziehungsweise in welchem Umfang sich der bauzeitliche Dachstuhl der Scheune erhalten hat, konnte beim Ortstermin nicht abschließend festgestellt werden. Wie die an den Giebelseiten sichtbaren Elemente der Dachkonstruktion zeigen, wurde bei deren möglicher Erneuerung zumindest die ursprüngliche Dachform nicht verändert.

Begründung der Denkmaleigenschaft

Das Objekt Schmittstraße 51 erfüllt im definierten inhaltlichen und räumlichen Umfang mit den oben beschriebenen wesentlichen charakteristischen Merkmalen die Voraussetzungen eines Baudenkmals im Sinne des § 2 Abs. 1, 2 Denkmalschutzgesetz NRW in seiner Fassung vom 13.04.2022 (DSchG NRW). An seiner Erhaltung und Nutzung besteht in Gänze ein öffentliches Interesse, denn es ist bedeutend für die Geschichte des Menschen sowie Städte und Siedlungen und es besteht ein Interesse der Allgemeinheit an seiner Erhaltung und Nutzung aus städtebaulichen Gründe.

Bedeutung für die Geschichte des Menschen

Die Hofanlage Schmittstraße 51 in Bonn Duisdorf ist bedeutend für die Geschichte des Menschen als anschauliches Zeugnis der Lebensverhältnisse ländlicher Bevölkerungsschichten in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Seine Anschaulichkeit beruht vor allen Dingen auf seiner gut aus dem 19. Jahrhundert überlieferten Gesamterscheinung.

Bedeutung für Städte und Siedlungen

Aufgrund der gut überlieferten Gesamterscheinung ist die Hofanlage Schmittstraße 51 auch bedeutend für Städte und Siedlungen, als aussagekräftiges Zeugnis ländlicher Architektur wie sie bis weit ins 20. Jahrhundert hinein das Ortsbild von Duisdorf geprägt hat.

Die Landwirtschaft war in Duisdorf, das bereits 804 in einer Schenkungsurkunde des Bonner St. Cassiusstifts erstmals erwähnt wird, bis weit in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts hinein der wichtigste Erwerbszweig. Dabei dominierte der Getreideanbau. Es gab aber auch einen erwähnenswerten Weinanbau, wie unter anderem die Darstellung Duisdorfs auf der Tranchot Karte von 1808/09 zeigt. Hier ist eine Reihe von Weinbergen eingezeichnet, in deren Mitte sich die heute noch erhaltene Hofanlage Schmittstraße 51 befindet. In den Gebäuden dieser Hofanlage sind allerdings keine Hinweise auf Weinbautätigkeiten zu finden. Dieser Befund ist jedoch nicht weiter verwunderlich, da der Weinbau in Duisdorf seit den 1840er Jahren deutlich zurückging und am Ende des Jahrhunderts gänzlich eingestellt wurde. An seine Stelle trat der finanziell lukrativere Anbau von Obst und Gemüse. Der 1824 abgeschlossene Ausbau der Straße von Bonn nach Euskirchen und die Eröffnung der Bahnstrecke Bonn-Köln

im Jahr 1844 begünstigten diese Entwicklung zusätzlich, da die neue Infrastruktur die Absatzmöglichkeiten solcher Produkte auf anderen Märkten, zum Beispiel in Köln, deutlich erleichterte. Der Anschluss Duisdorfs an die Bahnstrecke Bonn-Euskirchen im Jahr 1880 begünstigte zudem die Entwicklung einer bescheidenen Industrie: 1881/82 eröffnete eine Lederfabrik, 1884 eine Quarzkieselfabrik für feuerfeste Steine, 1898 eine Fabrik für Bleiweiß und 1900 die bis heute überregional bekannte Glasfabrik Weck. Infolge dieser Entwicklung ist auch ein im Vergleich mit der ersten Jahrhunderthälfte größerer Anstieg der Bevölkerung zu verzeichnen. Zwischen 1809 und 1852 wuchs die Zahl der Bewohner Duisdorfs von 693 auf 1028 und erreichte 1900 die 2000. Der wesentliche Schub zur Verstädterung des ursprünglich ländlich geprägten Duisdorf erfolgte aber erst nach dem Zweiten Weltkrieg hierzu schreibt Mathias Steimel in seiner „Chronik von Duisdorf": „Nach dem Zweiten Weltkrieg, als Bonn Bundeshauptstadt geworden war, schnellte auch in Duisdorf die Einwohnerzahl von der Mitte der fünfziger Jahre an rapide in die Höhe. Von 3846 Bürgen im Jahr 1946 stieg die Zahl bis Ende 1979 bis auf 18 335 an. Die Zahl hat sich fast verfünffacht" (Steimel 2006, S. 258)

Erhaltenswert aus wissenschaftlichen und städtebaulichen Gründen

Die Hofanlage Schmittstraße 51 ist erhaltenswert aus wissenschaftlichen, hier siedlungsgeschichtlichen, sowie aus städtebaulichen Gründen, da sie ein in dieser Anschaulichkeit zunehmend seltenes Zeugnis der über Jahrhunderte hinweg prägenden ländlichen Bauweise und Siedlungsentwicklung in den seit Ende des 19. Jahrhunderts zunehmend verstädterten Ortslagen im Umland der Stadt Bonn darstellt. Aktuelle Tendenzen in der Stadtentwicklung zeigen zudem, dass viele dieser für das Verständnis und die Erforschung der Geschichte der ehemals ländlich geprägten Bonner Ortsteile wichtigen Bauten zunehmend durch Neubauprojekte ersetzt werden.
So sind in Duisdorf vergleichbar prägnante Zeugnisse ländlicher Architektur aus der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts heute nur noch an wenigen Stellen im Ortsbild erhalten geblieben. Neben der Hofanlage Schmittstraße 51 ist hier zum Beispiel die benachbarte Hofanlage Schmittstraße 49 sowie die beiden aus dem 18. und frühen 19. Jahrhundert stammenden Hofanlagen an der Einmündung der Weißstraße in die Schmittstraße zu nennen (Weißstraße 2 und 4). In beiden Fällen handelt es sich nicht nur um anschauliche Einzelzeugnisse der Siedlungsgeschichte. Vielmehr liegen sie auch an städtebaulich markanten Punkten im Ortsgrundriss, an einer Straßenkreuzung und im Scheitelbereich der wahrscheinlich ursprünglich durch das Geländeprofil und/oder die Nutzung als Weinberg bedingten Schleife der Schmittstraße. Aufgrund ihrer markanten Position im Ortsgrundriss tragen beide Gebäudegruppen (Weißstraße 2 und 4, Schmittstraße 49 und 51) daher auf wesentliche Weise dazu bei, städtebaulich relevante Aspekte der historischen Entwicklung des Ortsgrundrisses auch heute noch nachvollziehen zu können.

Quellen:

- Tranchot Karte: Blatt 101 (Röttgen, Duisdorf), aufgenommen von April 1808 bis April 1809 (Digitalisat, zur Verfügung gestellt von Geobasis NRW 2020)

- Kataster Karte von 1876: Kreis Bonn, Gemarkung Duisdorf, Flur 7, aufgenommen vom 11. – 23.12.1876 (Digitalisat zur Verfügung gestellt vom Amt für Bodenmanagement und Geoinformation der Stadt Bonn)

Literatur

- Ewald Geilen und Herbert Weffer: Duisdorf wie es früher war, Bonn 2000

- Landschaftsverband Rheinland und Landschaftsverband Westfalen Lippe durch Manfred Grote u.a. (Hg.): Handbuch der historischen Stätten Nordrhein-Westfalen, Stuttgart 2006

- Rudolf Schmitt: Die Kartenaufnahme der Rheinlande durch Tranchot und von Müffling, Bonn 1973

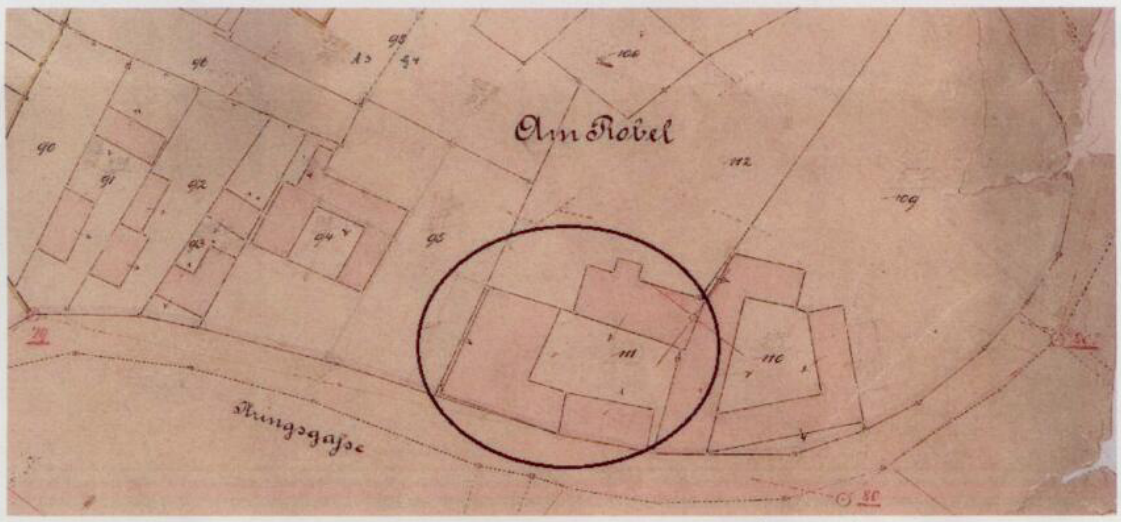
- Mathias Steimel: Duisdorfer Chronik, Bonn 1998

Im Auftrag

Dr. Oliver Meys
Wissenschaftlicher Referent/Abteilung Inventarisation

Abbildungen

Tranchot Karte: Blatt 101 (Röttgen, Duisdorf), aufgenommen von April 1808 bis April 1809 (oben) - Kataster Karte von 1876: Kreis Bonn, Gemarkung Duisdorf, Flur 7, aufgenommen vom 11. – 23.12.1876 (unten); Hervorhebungen des Bereichs der Hofanlage (O. Meys)



Bonn-Duisdorf, Schmittstr. 51, Ansichten von der Schmittstraße; Fotos: LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) 2022

Bonn-Duisdorf, Schmittstr. 51, Hofansichten: Wohnhaus (oben) – Stall, Hofdurchfahrt, Scheune (unten); Fotos: LVR-ADR 2022

Bonn-Duisdorf, Schmittstr. 51, Ansichten vom Garten aus: Wohnhaus (oben) – Scheune (unten); Fotos: LVR-ADR 2022

Bonn-Duisdorf, Schmittstr. 51, Scheune vom Garten aus gesehen;
Foto: LVR-ADR 2022

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1. Art der baulichen Nutzung

a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

b) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen auch ausnahmsweise **nicht** zulässig.

2. Garagen und Stellplätze

a) Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
Im übrigen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einzelne Garagen und Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.

b) Garagengeschosse sind nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen sind Drempel **nicht** zulässig.

Hinweis:
Im Plangebiet befinden sich archäologische Fundstellen mittelalterlicher Zeitstellung. Auf § 16 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen wird verwiesen.

Hinweis:
„Aufgrund der Satzung der Stadt Bonn vom 06.02.1996 bedarf die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 19 BauGB zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Bonn"

STADT BONN

Gemarkung Duisdorf
Flur 4,7 und 8
Maßstab 1:500

Bebauungsplan Nr. 7420-22

Inhalt nach Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 1 Ziffer 1, 2, 4, 11, 15, 21 und 25

In Verbindung mit der Baunutzungsverordnung sowie § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Landesbauordnung NW (BauO NW)

Planbereich: Weierbornstraße, Kirchweg und Schmittstraße

Allgemeine Darstellungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Planbereich
- Nutzungsgrenze
- Trasse
- parallele Grenzen
- vorhandenes Gebäude mit vorhandener Geschoßzahl
- 78,5 vorhandener Höhe über NN
- vorgeschlagene unverbindliche Grundstücksgrenze
- vorhandene Bäume
- zu pflanzende Bäume

Nachrichtliche Übernahme

- Landschaftsschutzgebiet
- Hochspannungs-Freileitung (Hochspannungsleitung mit Freileitungen mit Schutzstreifen)
- gesetzliche Hochwassergrenze
- natürliche Hochwassergrenze
- Fläche für Bahnanlagen
- Wasserlauf
- Baudenkmal

Für den Entwurf, die Richtigkeit der Darstellung des gegenwärtigen Zustandes sowie die Festsetzung der neuen städtebaulichen Planung (Stand der Plangrundlage: Dezember 1987)

Bonn, den 29.2.1988

Der Oberstadtdirektor
In Vertretung
gez. Nieke
Beigeordneter

Im Auftrag
gez. Dr Sandmann
Ltd. Vermessungsdirektor
(Kataster- u. Verm. Amt)

Im Auftrag
gez. Epping
Ltd. Baudirektor
(Stadtplanungsamt)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

Bauliche Nutzung

Art

- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet

Maß

- III Höchstgrenze
- III-V Mindest- und Höchstgrenze — Zahl der Vollgeschosse
- (V) zwingend
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl

Sonstige Nutzung

- öffentliche Verkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- private Grünfläche (gärtnerisch zu nutzende Fläche)
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Versorgungsanlagen
- Bereich einer Versorgungsfläche – Elektrizität –
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Fläche für Stellplätze und Garagen (§9, Nr. 22 BBauG)
- Einfahren von Bäumen, Sträuchern und Gewässern
- Müllcontainerstandplatz
- die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche der Anlagen
- zu belastende Fläche
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- zu erhaltende Bäume

Bauweise

- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- g geschlossene Bauweise

Begrenzungs- und Baulinien u.a.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Straßenbegrenzungslinie
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung von Gebieten unterschiedlicher Nutzung
- Stellung der Hauptbaukörper und deren Firstrichtungen
- Ein- und Ausfahrten der Garagen u. Tiefgaragen

Dieser Plan stimmt mit dem Ortsinnenplan und dem darauf vermerkten Vermerken und Unterschriften überein.
Bonn, den 17.10.1988
Der Oberstadtdirektor
In Auftrage:

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Rates der Stadt Bonn vom 17.3. 19 88 zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Bonn, den 21.3. 19 88
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag
(LS) gez. Steger
Oberbürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit
vom 25.4. 19 88
bis 25.5. 19 88
öffentlich ausgelegen.
Bonn, den 31.5. 19 88
Der Oberstadtdirektor
In Auftrag
(LS) gez. Dr Sandmann
Ltd. Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Bonn
am 30.6. 19 88 als Satzung beschlossen worden.
Bonn, den 18.7. 19 88
Der Oberbürgermeister
In
(L.S.) gez. Wolz
Oberbürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 5.8. 19 88 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört ein Verfügung
vom 20.9. 19 88 Az. 35.2.12-0201-79/88
Köln, den 20.9. 19 88
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
gez. Liese

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 12 des Baugesetzbuches ist
am 27.10. 19 88 erfolgt.
Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.
Bonn, den 25.10. 19 88
Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag
(L.S.) gez. Dr. Sandmann
Ltd. Vermessungsdirektor

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763), geändert durch Änderungsverordnung vom 19.12.1986 (BGBl. I S. 2669)
- Planzeichenverordnung 1981 (PlanzV 81) in der Fassung der Bekanntmachung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833)
- Landesbauordnung (BO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV. NW. 1984 S. 419), geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 (GV. NW. 1984 S. 803)

Durch diesen Plan werden, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fallen, aufgehoben:

a. Fluchtlinienplan Nr. —
b. Durchführungsplan Nr. —
c. Bebauungsplan Nr. 7420-16

Hinweise

- Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen dargestellten Einzelbäume sind nachrichtlich.
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.

Bebauungsplan
74 20 - 22

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch

1. **Art der baulichen Nutzung**

   a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Gartenbaubetriebe allgemein zulässig.

   b) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. **Garagen und Stellplätze**

   a) Oberirdische Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
   Im übrigen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen einzelne Garagen und Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig.

   b) Garagengeschosse sind nicht zulässig.

II. Örtliche Bauvorschriften als Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

   Bei Gebäuden mit II Vollgeschossen sind Drempel nicht zulässig.

Hinweis:
Im Plangebiet befinden sich archäologische Fundstellen mittelalterlicher Zeitstellung. Auf § 16 Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen wird verwiesen.

Hinweis:
„Aufgrund der Satzung der Stadt Bonn vom 06.02.1998 bedarf die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 19 BauGB zu ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Bonn"

Stadt Bonn

Stadtbezirk Hardtberg
Ortsteil Duisdorf

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 7420-22 **der Stadt Bonn**

1 Allgemeines

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Hardtberg, Ortsteil Duisdorf, zwischen Schmittstraße, Weierbornstraße und Kirchweg. Es erstreckt sich über Teile der Fluren 4, 7 und 8 der Gemarkung Duisdorf und bildet einen Teil des Entwicklungsbereiches Hardtberg, der durch Beschluß des Rates der Stadt Bonn vom 15.12.1977 als Anpassungsgebiet förmlich festgelegt wurde. Der Rat der Stadt Bonn hat in seiner Sitzung am 2.3.1982 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Planungsrechtliche Festsetzungen bestehen im Plangebiet bisher nur im Einmündungsbereich des Kirchweges in die Schmittstraße durch den Bebauungsplan Nr. 7420-16 der Stadt Bonn. Da diese Festsetzungen nicht mehr den heutigen verkehrsplanerischen Vorstellungen entsprechen und auch von den örtlichen Gegebenheiten abweichen, sollen durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 7420-22 entsprechend neue Festsetzungen getroffen werden. Hierdurch wird es auch erforderlich, den seinerzeitigen Aufstellungsbeschluß neu zu fassen.

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Abweichung ergibt sich lediglich für die Grundstücksteile im Blockinnenbereich. Diese werden, entgegen ihrer Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche, örtlich als Hausgärten genutzt. Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 2 a (2) BBauG in der Zeit vom 30.11.1981 bis 14.12.1981 einschließlich und die Einzelerörterung des Entwicklungsträgers nach § 9 Städtebauförderungsgesetz haben den Wunsch ergeben, diese Nutzung beizubehalten. Der Bebauungsplan entspricht dem Bürgerwillen durch die Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksteile als gärtnerisch zu nutzende private Grünfläche.

62 - 300 / 12.82

Der Grundsatz der Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan bleibt infolge der Zuordnung der Gartenfläche zu den Hausgrundstücken unberührt. Infolge der Geringfügigkeit dieser Abweichung wird eine Änderung des Flächennutzungsplanes nicht erforderlich.

Das Plangebiet ist entlang der bestehenden Ortsstraßen weitgehend bebaut.

2 Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Das Plangebiet gehört zum historischen Bereich des Duisdorfer Oberdorfes. Der vorliegende Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planerischen Voraussetzungen für einen weitgehenden Erhalt der bereits vorhandenen Bebauung und der im Planinnenbereich bestehenden gärtnerischen Nutzung entsprechend dem Gesamtkonzept für das Anpassungsgebiet Duisdorf innerhalb des Entwicklungsbereichs Hardtberg zu schaffen. Aufgrund dieses Planungszieles und unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten ist das Plangebiet teils als allgemeines Wohngebiet (WA) und teils als private Grünfläche (gärtnerisch zu nutzende Fläche) ausgewiesen.

Für das Wohngebiet setzt der Bebauungsplan in Anpassung an die vorhandene Bebauung entlang der Weierbornstraße und Schmittstraße eine max. II-geschossige geschlossene Bauweise und entlang des Kirchweges eine max. II-geschossige offene Bauweise fest. Die ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen berücksichtigen die örtliche Baustruktur und lassen die Schließung von Baulücken sowie geringfügige Gebäudeerweiterungen zu. Im Plangebiet befinden sich die historischen Hofanlagen Schmittstraße 49 und 51. Die hierfür festgelegten Baugrenzen stellen auf den Erhalt und Schutz sowohl der einzelnen erhaltenswerten Gebäudeteile wie auch der Gesamtanlage ab. Daneben weist der Bebauungsplan in Ergänzung der nicht denkmalwerten Gebäudeteile überbaubare Grundstücksflächen für Erweiterungsanlagen in einem Umfang aus, der keine Störung des Gesamtbildes erwarten läßt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Hofnutzungen sollen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Gartenbaubetriebe generell zugelassen werden. Dagegen ist beabsichtigt, auch die ausnahmsweise Zulässigkeit von Tankstellen auszuschließen, da deren Bedarf an geeigneteren Standorten abgedeckt ist. Zudem läßt die von Tankstellen ausgehende starke verkehrliche Belastung eine Ansiedlungsmöglichkeit infolge der gegebenen Ortsstruktur und der Verkehrserschließung nicht sinnvoll erscheinen.

Die sonstigen die Art und das Maß der baulichen Nutzung bestimmenden Ausweisungen stellen im übrigen ebenfalls auf die derzeitigen örtlichen Verhältnisse ab.

Der erhaltenswerte Baumbestand wurde im Plangebiet aufgemessen und im Bebauungsplan festgeschrieben. Eine Ausnahme bildet lediglich der auf dem z.Z. noch unbebauten Eckgrundstück Kirchweg/Weierbornstraße vorhandene erhaltenswürdige Walnußbaum, der im Bebauungsplan nur als vorhanden dargestellt worden ist, da im Falle einer Festschreibung aus städtebaulicher Sicht das Grundstück nicht sinnvoll zu bebauen wäre.

Im Plangebiet befinden sich derzeit keine Baudenkmale, die bereits gem. § 3 Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste der Stadt Bonn eingetragen sind. Nach Auffassung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege sind jedoch die Hofanlagen Schmittstraße 49 und 51 als erhaltenswert zu bezeichnen. Eine endgültige Prüfung der Denkmaleigenschaft steht allerdings noch aus. Im Einzelfall ist somit mit entsprechenden Anträgen auf Eintragung in die Denkmalliste zu rechnen. Die Ausweisungen im Bebauungsplan stehen einer möglichen Einzelfestsetzung als Baudenkmal nicht entgegen.

Zur Sicherstellung der im Plangebiet befindlichen archäologischen Fundstellen mittelalterlicher Zeitstellung wurde im Textteil des Bebauungsplanes ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bereits vorhandenen Ortsstraßen. Der endgültige Ausbau der Schmittstraße steht jedoch noch aus. Er ist unter dem Aspekt einer Verkehrsberuhigung vorgesehen. Die Ausbauplanung berücksichtigt die vorhandene Straßenrandbebauung.

3 Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Umweltverträglichkeit

Gemäß Beschluß des Rates der Stadt Bonn vom 20.11.1986 wurde für das Plangebiet eine Umwelterheblichkeitsprüfung durchgeführt. Die Prüfung kommt zu dem Ergebnis, daß sich durch die Ausweisungen des Bebauungsplanes und seine Verwirklichung keine begründeten Anzeichen einer wesentlichen Umweltrelevanz ergeben, da vornehmlich eine Fortschreibung des vorhandenen Bestandes erfolgt.

3.2 Soziale Auswirkungen

Nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen im Sinne einer sozialgerechten Bodennutzung sind bei Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten, da die Fortschreibung und Fortentwicklung der vorhandenen Nutzungsstrukturen keine Beeinträchtigungen im vorgenannten Sinne befürchten läßt.

3.3 Erschließungsmaßnahmen

Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes bedarf es des endgültigen Ausbaus des zwischen Kirchweg und Weierbornstraße gelegenen Teilbereichs der Schmittstraße. Das Teilstück der Schmittstraße zwischen Kirchweg und Robelstraße ist bereits im Bebauungsplan Nr. 7420-25 festgesetzt.

3.4 Kosten

Die Kosten zur Verwirklichung der unter Ziffer 3.3 genannten Maßnahme werden unter Zugrundelegung des derzeitigen Preisniveaus überschlägig mit ca. 0,3 Mio DM ermittelt. Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Bonn-Hardtberg.

Aufgestellt: Bonn, im Januar 1988

Der Oberstadtdirektor

In Vertretung

Beigeordneter

Im Auftrag

Ltd. Vermessungsdirektor

gehört zur Verfügung
vom 20.9.88
Az. 352.12-0201-77/88
Der Regierungspräsident
Im Auftrag:

Diese Begründung war Gegenstand der Beratungen und des Beschlusses des Rates der Stadt Bonn vom 17.3.1988

zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 7420-22

Bonn, den 18.4.1988

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

Städt. Vermessungsdirektor

Diese Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.4.1988 bis 25.5.1988 öffentlich ausgelegen.

Bonn, den 30.5.1988

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

Städt. Vermessungsdirektor

STADT BONN 95

Diese Begründung war Gegenstand der Beratungen und der Beschlußfassung des Rates der Stadt Bonn vom 30.6.1988

Bonn, den 29.7.1988

Der Oberstadtdirektor
Im Auftrag

Städt. Vermessungsrat

STADT BONN 95

62 - 306 / 12.87