

|                |   |                |
|----------------|---|----------------|
|                | <b>ORTSRECHT WACHTENDONK</b>            |                |
| <b>63 - 01</b> | <b>- Bauwiche und Abstandsflächen -</b> | <b>63 - 01</b> |

## **Satzung der Gemeinde Wachtendonk über Bauwiche und Abstandsflächen im Bereich des alten Ortskerns Wachtendonk**

Aufgrund der §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GV. NW. 1975 S. 91/SGV. NW. 2023) und des § 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.01.1970 (GV. NW. S. 96, SGV. NW. 232) hat der Rat der Gemeinde Wachtendonk in der Sitzung vom 15. März 1977 folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1 Geltungsbereich**

- (1) Die Vorschriften dieser Satzung gelten für alle Grundstücke des alten Ortskerns der Ortschaft Wachtendonk innerhalb des Stadtgrabens und der Niers
1. in Bezug auf Abstandsflächen für
    - 1.1 die Straßen Wall, Kirchstraße, Kirchgasse, Klosterstraße, Bruchstraße, Weinstraße, Feldstraße, Neustraße, Gasse Parzelle Nr. 116, Am Pulverturm, An de Schanz, Endepoel, Mühlenstraße, Mühlenwall,
    - 1.2 den Kirchplatz,
    - 1.3 die die vorbezeichneten Plätze und Straßen verbindenden, dem öffentlichen Verkehr dienenden Wege,
  2. in Bezug auf Bauwiche für die von den unter Nr. 1 bezeichneten Verkehrsflächen ausgehenden seitlichen Grundstücksgrenzen
    - 2.1 in den Fällen, wo die geschlossene Straßen- bzw. Platzrandbebauung durch Brandgasen, d.h. Abstände von den seitlichen Grundstücksgrenzen unterbrochen ist und
    - 2.2 in der Tiefe, bis zu der die an die seitliche Grundstücksgrenze nicht angebaut ist oder
    - 2.3 in der Tiefe, bis zu der eine Bebauung mit Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze zum Zeitpunkt des Erlasses dieser Satzung vorhanden ist.
- (2) Der Geltungsbereich ist in dem als Bestandteil zu dieser Satzung gehörenden Plan gekennzeichnet.

### **§ 2 Abstandsflächen**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung kann gestattet werden, die nach §§ 2 und 3 der Verordnung über Gebäudeabstände und Abstandsflächen (Abstandsflächenverordnung) vom 20.03.1970 (GV. NW. S. 249/SGV. NW. 232) vorgeschriebenen Halbmesser der Abstandsflächen vor notwendigen Fenstern zu den öffentlichen Verkehrsflächen der in § 1 unter Nr. 1 genannten Straßen und Plätze bis auf 2,50 m je gegenüberliegendes Geschoss bei einem Winkel von 90 ° zu verringern, wenn und soweit dies zur Wahrung der historischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des alten Ortskerns erforderlich ist. die in §§ 2 und 3 der Abstandsflächenverordnung genannten kleineren Winkel können dann nicht angewendet werden.

Es muss jedoch zu Wänden gegenüberliegender, vorhandener oder zulässiger Gebäude ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Der Abstand darf darüber hinaus nicht kleiner als die Wandhöhe des höheren gegenüberliegenden Gebäudes sein.

Die Wandhöhe rechnet von der Oberkante der im Mittel anstoßenden öffentlichen Verkehrsfläche bis zur Oberkante der Gebäudetraufe. Bei giebelständiger Stellung des Gebäudes rechnet die Giebelhö-

|                |   |                |
|----------------|---|----------------|
|                | <b>ORTSRECHT WACHTENDONK</b>            |                |
| <b>63 - 01</b> | <b>- Bauwiche und Abstandsflächen -</b> | <b>63 - 01</b> |

he oberhalb der Gebäudetraufe nicht zur Wandhöhe mit.

- (2) Über das in Abs. 1 genannte Maß hinaus kann der Halbmesser der Abstandflächen vor notwendigen Fenstern zur öffentlichen Verkehrsfläche der in § 1 unter Nr. 1 genannten Straßen und Plätze bis auf das Breitenmaß der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche verringert werden, wenn dies zur Wahrung der historischen Bedeutung und der erhaltenswerten Eigenart des alten Ortskernes erforderlich ist, die Wandhöhe des vorhandenen oder bisher vorhandenen Gebäudes nicht vergrößert wird und das Breitenmaß der öffentlichen Verkehrsfläche nicht weniger als 5,00 m beträgt.
- (3) § 2 Abs. 1 Satz 2 und § 3 Abs. 1 Satz 2 der Abstandsflächenverordnung vom 20. März 1970 (GV. NW. S. 249/SGV NW. 232) finden keine Anwendung.

### **§ 3 Bauwiche**

- (1) Im Geltungsbereich dieser Satzung können abweichend von den Vorschriften des § 7 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Januar 1970 (GV. NW. S. 96/SGV. NW. 232) Gebäude bis zu drei Vollgeschossen mit einem Mindestabstand (Bauwiche) von 2,50 m von den Grundstücksgrenzen, die nicht an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, errichtet werden, soweit nicht an der Grenze gebaut werden darf.
- (2) Es kann gestattet werden, den Mindestabstand auf 1,50 m zu verringern, wenn sich in der zur Grundstücksgrenze gerichteten Gebäudewand keine Öffnungen befinden. Die Gebäudewand ist dann als Brandwand auszuführen. Bei giebelständig zur öffentlichen Verkehrsfläche errichteten Gebäuden ist in diesen Fällen auch der Dachraum an der zur Grundstücksgrenze gerichteten Seite durch eine Brandwand, die parallel zur Dachneigung unmittelbar unterhalb der Dachhaut herzustellen ist, zu schützen. Die Brandwand im Dachraum muss soweit hochgeführt werden, bis sie einen Abstand von der Grundstücksgrenze von mindestens 2,50 m erreicht hat.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.