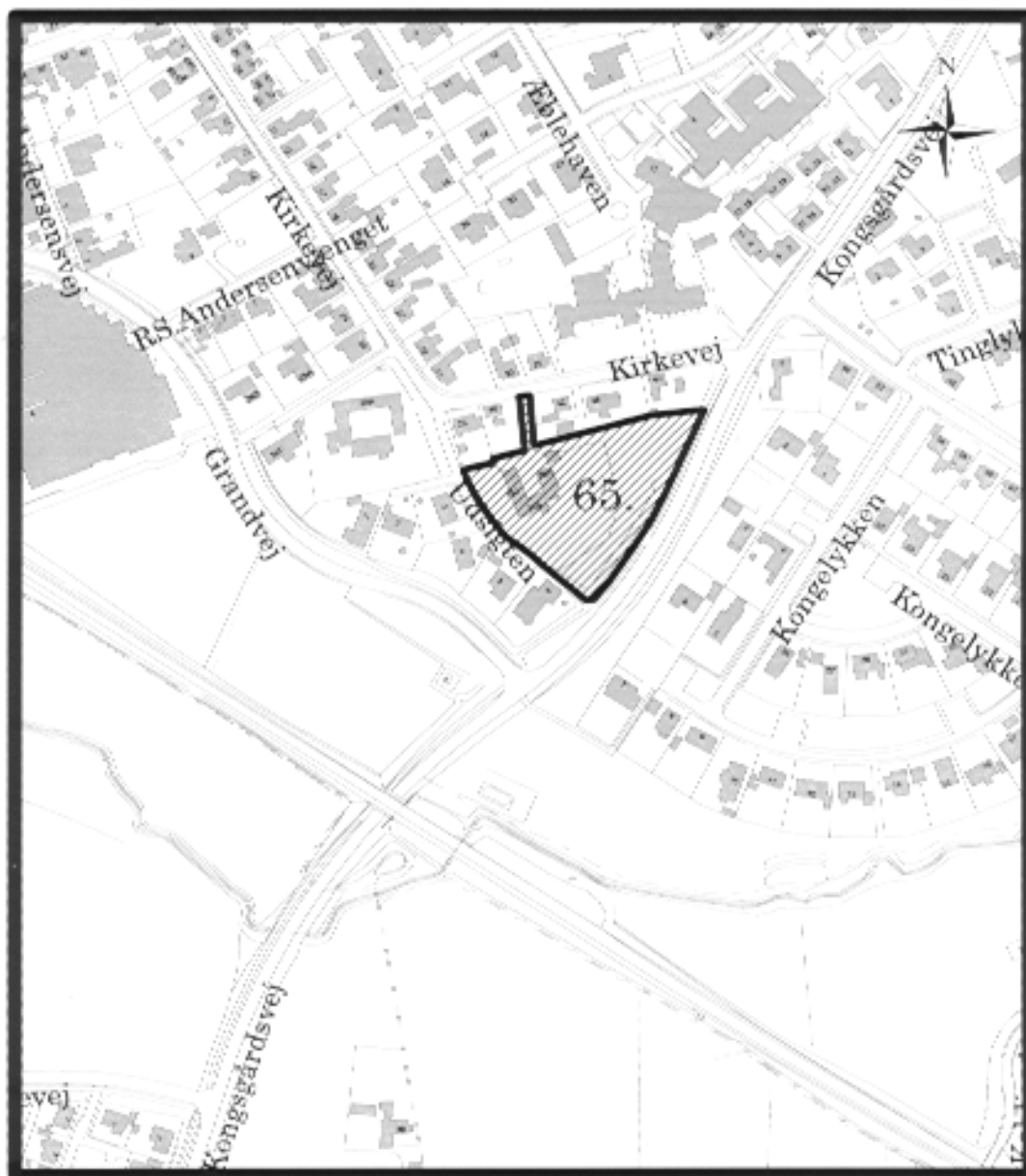


LOKALPLAN NR. 65

Boligområde ved Udsigten - Kirkevej

Nørre Aaby.



**NØRRE AABY
KOMMUNE**



LOKALPLAN NR. 65

Boligområde ved Udsigten – Kirkevej

NØRRE AABY KOMMUNE

26. marts 2003

NØRRE AABY KOMMUNE**LOKALPLAN NR. 65 for et boligområde mellem Kongsgaardsvej, Kirkevej og Udsigten**

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 388 af 6. juni 1991 (jf. lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1***Lokalplanens retsvirkninger***

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil, Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 2***Lokalplanens formål***

Lokalplanens formål er at fastlægge anvendelse af området således:

- Tæt lav boligbebyggelse

§ 3

Lokalplanens område og zonestatus

1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag I.
2. Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnummer: Matr.nr. 20-a, Nørre Aaby by, Nørre Aaby samt alle parceller, der efter den 23. december 2002 udstykkes fra det ovennævnte matrikelnummer.
3. Området er beliggende i byzone.

§ 4

Områdets anvendelse

1. Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af tæt lav bebyggelse.
2. Inden for området kan opføres transformerstation til områdets forsyning, når den ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 meter over terræn.

§ 5

Udstykninger

1. Der kan foretages udstykninger i overensstemmelse med udstykningsplanen, bilag I.
2. Den maks. tilladte bebyggelsesprocent skal overholdes for hver enkelt parcel.

§ 6

Vej- og stiforhold

1. Vejforbindelsen fra området til kommunevejen, Kirkevej bevares.
2. Der kan etableres en stiforbindelse fra området til kommunevejen, Udsigten som vist på kortbilag 1.
3. Der er ingen adgang fra Kongsgaardsvej til området.

§ 7

Spor- og ledningsanlæg

1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
2. Udvendige antenneanlæg tillades ikke (bortset fra parabolantennener med diameter på maksimalt 1.0 meter).

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35.
2. Bebyggelsen må kun bestå af enkelt- og dobbelthuse. Der må opføres udhus og carport til hver bolig. Beboelsen skal placeres i overensstemmelse med bilag 1.
3. Bygningers facadehøjde må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (niveauplan) til skæring mellem facade og tagflade.
4. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må overstige 7,0 m over terræn.
5. Tage på hovedhus skal udføres som symmetrisk sadeltag, vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 35°. Udhuse og carporte kan udføres med "fladt" tag.
6. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage. Udhuse og carporte må ikke opføres med større højde end 2,5 m.

§ 9

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
2. Facader skal opføres som murværk (brændte mursten, kalksandsten eller synopalsten) eller fremstå som træfacade. Gavltrekanter og eventuelle udfyldninger mellem vinduer må dog udføres i andet materiale. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med andre materialer.
3. Ydre bygningssider, der ikke består af mursten, skal behandles med jordfarverne eller hvidt, sort eller med nævnte farvers blanding – dog må træflader behandles med klar, sort, brun, grøn eller grå imprægneringsvæske, eller stå ubehandlede efter trykimprægnering.
4. Som tagmateriale må kun anvendes teglsten, eternit B-6 eller cementtagsten, alt i rød, brun eller sort farve. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger kan udføres med andet tagmateriale.
5. Uanset bestemmelserne i pkt. 4 kan der etableres solfanger i/på tagfladen.
6. Sydvendte (syd-, sydvest- og sydøstvendte) bygningsfacader skal udføres med en lydisolering R'w på mindst 33 dB. Eventuelle friskluftsventiler i vinduer og facader skal udføres i lyddæmpende udgave.

§ 10

Ubebyggede arealer

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
2. Mellem bebyggelse og skel mod Kongsgaardsvej er der mulighed for at etablere et ca. 3 meter bredt beplantningsbælte med 2,5 - 3 meter høj beplantning for afskærmning mod Kongsgaardsvej.
3. Belysning inden for lokalplanområdet skal udføres med en lyspunktshøjde over færdigt terræn på maks. 3,5 meter (parkbelysning). Bestemmelsen gælder ikke eksisterende belysning.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes fjernvarmeforsyningen i Nørre Aaby. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.

§ 12

Grundejerforening

1. Foretages der udstykning i området skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere.
2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 8 af de udstykkede grunde er solgt.
3. Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter for foreningen. Vedtægterne skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
4. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesområder samt af veje og stier såfremt disse ikke er overtaget af kommunen.

§ 13***Vedtagelsespåtegning***

Forslaget til lokalplan er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 18. december 2002.

Hanne R. Christensen
borgmester

/ Vibeke Nørby
forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 26. marts 2003 vedtaget lokalplan nr. 65 endeligt.

Hanne R. Christensen
borgmester

/ Vibeke Nørby
forvaltningschef

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 1. april 2003

§ 14***Tinglysning***



Udstykningsplan vedrørende

Kirkevej 30A

J.nr.: 20036018 ah

12. feb. 2003

LIFA A/S Torvet 1, 2. sal 5500 Middelfart
Tlf. 64418100 Fax 64417382 E-mail land@lifa.dk

Kontorer: AARUP ASSENS FREDERICIA KERTEMINDE MIDDELFART ODENSE RINGE

Redegørelse om lokalplanens forhold til anden planlægning

a. Kommuneplan

Lokalplanområdet dækker følgende områder i Kommuneplan 1998:

- Del af område B.1.12

b. Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Nørre Aaby Kommunes Spildevandsplan 1993-2000.

c. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.

d. Varmeforsyning

Området er eksisterende fjernvarmeområde. Den eksisterende ejendom i området forsynes med naturgas (dispensation). Ved gennemførelse af nybyggeri forudsættes området forsynet med fjernvarme fra Nørre Aaby Kraftvarmeværk.

e. Støjforhold

Der er udarbejdet en beregning af støjbelastningen fra jernbanen, da lokalplanområdet ligger 150 – 270 meter fra jernbanen og dermed inden for støjkonsekvensområdet for jernbanen.

Det indendørs støjniveau må derfor ikke overstige 30 dB(A) samtidig med, at støjen på de primære opholdsarealer og ved mindst en facade ikke må overstige 60 dB(A). Endvidere må den maksimale støj ved passage af et tog (spidsværdien) ikke overstige 85 dB(A). I lokalplanen er bestemmelser om facadeisolering medtaget for at sikre, at støjgrænsen i henhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for indendørs støj overholdes. Med hensyn til trafikstøj er området beliggende i bymæssig bebyggelse omgivet af kommuneveje (maks. hastighed 50 km/t) med moderat trafikmængde. Det er vurderet, at trafikstøj i lokalplanområdet ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for trafikstøj.