



Lokalplan nr. 67

Boligområde ved Kløvermarken, Nørre Aaby

26. februar 2003



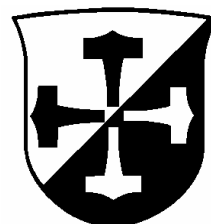
NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 67

BOLIGOMRÅDE VED KLØVERMARKEN

NØRRE AABY

**NØRRE AABY
KOMMUNE**



26. februar 2003

NØRRE AABY KOMMUNE**LOKALPLAN NR. 67 for et boligområde Kløvermarken, Nørre Aaby.**

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 til åben lav boligbebyggelse (parcelhuse).

at ophæve lokalplan nr. 58

at overføre en mindre del af matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby, fra landzone til byzone.

Hele lokalplanområdet er herefter i byzone.

§ 3

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre:

Del af matr.nr. 2-a og matr. nr. 2-ep, 2-eq, 2-er, 2-es, 2-et og 2-eu, Nørre Aaby by, Nørre Aaby, samt alle parceller, der efter den 3. december 2002 udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre.

Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres en mindre del af matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby fra landzone til byzone, hvorefter hele lokalplanområdet er i byzone.

Det forudsættes, at landbrugspligten ophæves på den del af matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby, der ligger inden for lokalplanområdet.

§ 4

Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse (parcelhuse), og der må på hver ejendom kun indrettes én bolig.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
 - at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
 - at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at
 - at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
 - at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den
 - at der tages hensyn til vandindvindingsinteresserne i området.
 Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til anden form for erhvervsvirksomhed.
3. Inden for området kan opføres transformerstation til kvarterets 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. Udstykninger skal principielt ske som angivet i kortbilaget. Den detaljerede udformning af parceller, veje, m.v. kan efter Kommunalbestyrelsens godkendelse ændres forudsat at principperne i planen overholdes.

§ 6

Vej- og stiforhold

1. Der udlægges areal til nye veje, principielt som vist på vedhæftede kortbilag.
2. Vejtilslutning til kommunevejen, Kongsgaardsvej, skal være mindst 50 meter fra landevej 619, Assensvej og i bymæssig bebyggelse, inden for "bytavlen".
3. Eksisterende vejforbindelse fra lokalplanområdet til Østervangen lukkes for bilkørsel når tilslutningen til Kongsgaardsvej er færdigetablet.
4. De inden for området viste boligveje udlægges i en bredde på 9,0 meter eller 8,0 meter, se vedhæftede kortbilag.
5. Nye stier kan anlægges som vist på kortbilaget.
6. Langs vejene pålægges byggelinier som vist på vedhæftede kortbilag.
7. Der pålægges oversigtslinier som vist på vedhæftede kortbilag.

§ 7

Spor- og ledningsanlæg samt forurenende anlæg

1. Elledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
2. Drænledninger på grunden må ikke fjernes uden Kommunalbestyrelsens godkendelse. Ændringer af eksisterende drænledninger, som ikke kræver Vandløbsmyndighedens medvirken, kan grundejerne foretage for egen regning.
3. Da arealet delvis er inden for beskyttelsesområdet til Nørre Aaby Vandværks boringer, skal tekniske anlæg placeres og indrettes, så

vandindvindingsanlæggene ikke udsættes for forureningsrisiko. Således skal de til enhver tid gældende vejledende afstandskrav herfor normalt sikres opfyldt.

§ 8

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25, beregnet på grundlag af ejendommens matrikulære areal.
2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
3. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20^0 og 50^0 , dog må garager, udhuse og lignende mindre bygninger udføres med mindre hældning.
4. Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet/udnyttelig tagetage.

§ 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 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.

§ 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. Belysning inden for lokalplanområdet skal udføres med en lyspunkthøjde over færdigt terræn på max. 3,5 meter (parkbelysning).
3. Der må anlægges forsinkelsesbassiner som en del af overfladevandsafledningen i off. grønt område efter Kommunalbestyrelsens godkendelse. Kørsel i forbindelse med drift og vedligeholdelse af bassin skal tillades på offentligt grønt område.
4. Efter etablering af veje i området må terrænregulering på de enkelte grunde ikke foretages nærmere vejskel end 0,5 meter.
5. Arealer, der ikke udstykkes til grunde og vejarealer, samt areal(er), der anvendes til bassin(er), jf. kortbilaget, udlægges som fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
6. Samlet plan for indretning og eventuel beplantning af de for lokalplanområdet udlagte fælles opholdsarealer (evt. legepladser) skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
7. Hegn mod sti- og vejskel skal etableres på egen grund. Levende hegn skal plantes mindst 0,4 meter inden for vej - og stiskel.
8. Stier i området skal være offentligt tilgængelige.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

1. Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes Nørre Aaby Kraftvarmeværks ledningsnet. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før denne tilslutning har fundet sted.
2. Udvendige antenneanlæg tillades ikke (bortset fra parabolantennener).

§ 12

Grundejerforening

1. Grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grundene skal oprettes.
2. Grundejerforeningen skal forestå eventuel anlæg samt drift og vedligeholdelse af det i § 10 stk. 5 nævnte fællesareal.
3. Indretning og eventuel beplantning af nævnte fællesarealer skal være afsluttet senest 2 år efter, at sidste grund inden for området er bebygget.
4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
5. Grundejerforeningen kan indgå et samarbejde med/eventuelt sammenslutte sig med eksisterende Grundejerforening for Østervangen, der er omfattet af lokalplan nr. 46, hvis der kan opnås fuld enighed om dette. En eventuel sammenslutning skal også godkendes af Kommunalbestyrelsen.

§ 13

Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

1. Angående landbrugspligt - se § 3.
2. Etablering af vejanlæg kræver Politiets samtykke, jf. færdselslovens § 100.

§ 14

Ophævelse af ældre lokalplan

Lokalplan nr. 58, der er offentligt bekendtgjort den 11. juli 2000, ophæves.

§ 15***Vedtagelsespåtegning***

Forslaget til lokalplan er vedtaget af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 27. november 2002.

Hanne R. Christensen
borgmester

/ Vibeke Nørby
forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 26. februar 2003 vedtaget lokalplan nr. 67 endeligt.

På Kommunalbestyrelsens vegne

Hanne R. Christensen
borgmester

/ Vibeke Nørby
forvaltningschef

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 4. marts 2003.

§ 16***Tinglysning***



- Lokalplangrænse
- Projekteret skel
- Oversigt
- Byggegrænse 5 m fra skel



NØRRE AABY
KOMMUNE

Sage: Kløvermarken

Emne: KORTBILAG TIL LOKALPLAN NR:67

For et område nord for Kongsgaardsvej og
og vest for Assensvej

Mål: 1:2000

dato: 25. feb. 2003

rev.

ØSTERGADE 21, 5580 NØRRE AABY TLF. 64 42 11 42 FAX. 64 42 30 20

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

a. Regionplan

Hele området er beliggende i byzone.

b. Kommuneplan

Lokalplanområdet dækker følgende område i Kommuneplan 1998:

- *område B.1.7.*

c. Spildevandsplan

Ved et kommende tillæg til Nørre Aaby Kommunes Spildevandsplan 1993-2000 vil afgrænsningen af boligområdet blive justeret. Den forøgede belastning fra det nye område betragtes som ubetydelig i forhold til belastningen fra det område, der er omfattet af tillæg nr. 7 til Spildevandsplanen.

Spildevandet vil blive ledt til Nørre Aaby Renseanlæg, og regnvandet vil blive ledt til eksisterende regnvandssystem efter ophold i forsinkelsesbassin. Recipienten er Viby Å.

d. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.

e. Varmeforsyning

Området vil blive forsynet med fjernvarme.

f. Støjforhold

Det er vurderet, at der ikke er støjmæssige problemer i lokalplanområdet.

Områdets afstand fra jernbanen er mere end 800 meter med afskærmende bebyggelse imellem.

Parcellerne til bebyggelse i lokalplanområdet ligger mere end 35 meter fra midten af Landevej 619, Assensvej.

g. Jordbrugsinteresser

Landbrugspligten på den del af matr.nr. 2-a Nørre Aaby by, Nørre Aaby, der ligger i lokalplanområdet, forudsættes ophævet i forbindelse med, at arealet får anden anvendelse.