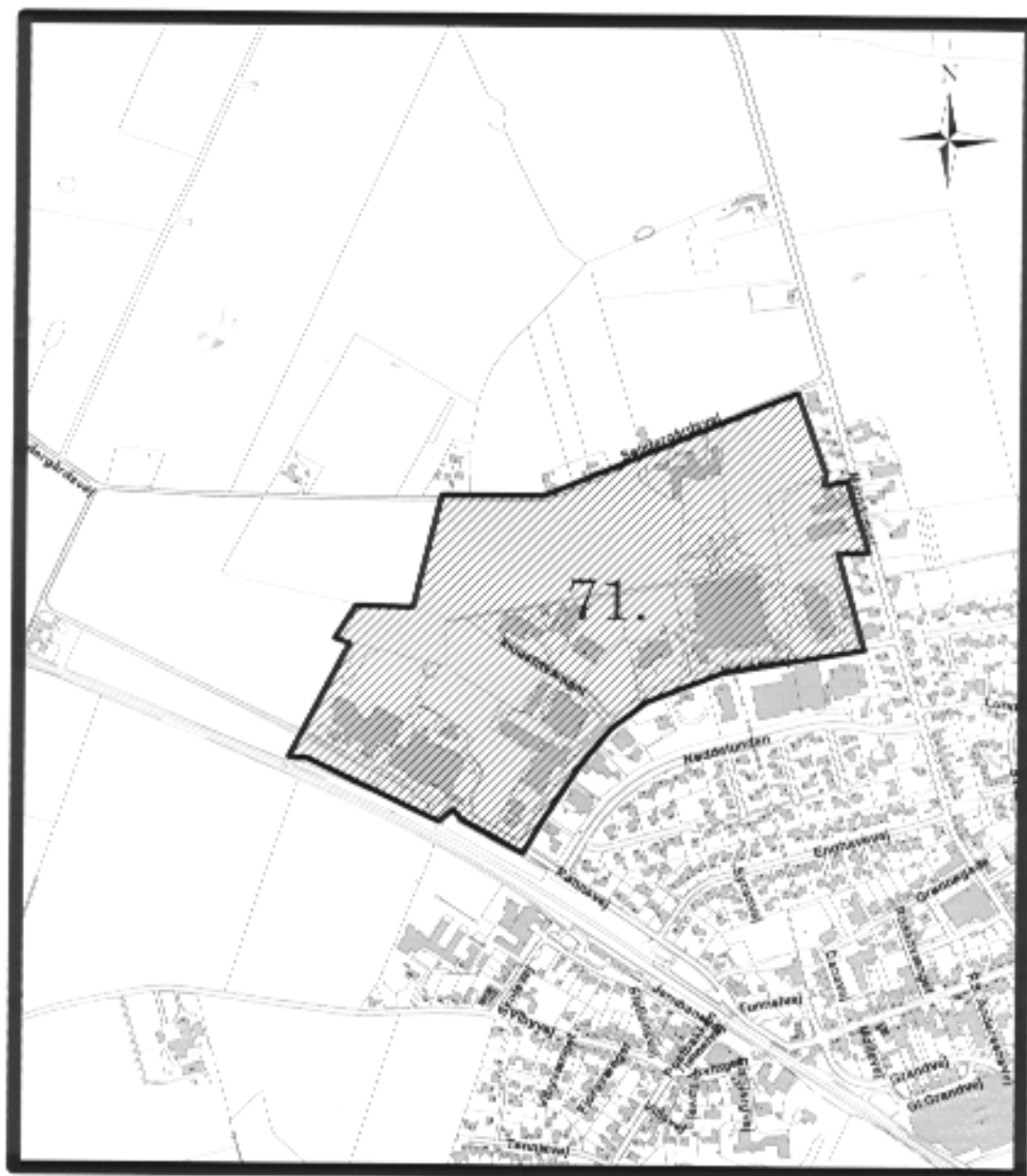


LOKALPLAN NR.71

Erhvervsområde mellem Industrivej og Søndergaardsvej
Nørre Aaby.



**NØRRE AABY
KOMMUNE**

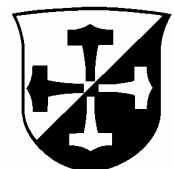


LOKALPLAN NR. 71

Erhvervsområde
mellem Industrivej og Søndergaardsvej

Nørre Aaby (Industriområde Syd)

NØRRE AABY KOMMUNE



Dato: 19. juni 2003

Lokalplan nr. 71
Erhvervsområde mellem Industrivej og Søndergaardsvej
(Industriområde Syd).

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 dele området i den hidtidige lokalplan nr. 66 i 2 områder med hver sin lokalplan.
- at fastholde anvendelsen af området som erhvervsområde i det område, der omfattes af nærværende lokalplan.
- at ophæve lokalplan nr. 66.

§3

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikelnumre:

28-a, 28-e, 27-a, 41-a, 8-dq, 8-ft, 8-ga, 8-fx, 8-gb, 8-gc, 30-d, 8-du, 10-æ, 10-c, 10-z, del af 10-y og del af 43, Nørre Aaby by Nørre Aaby samt 2-m, 2-n, 2-h, del af 26-b og del af 36, Viby by Udby, samt alle parceller, der efter 4. marts 2003 udstykkes fra ovennævnte matrikelnumre.

Området er beliggende i byzone.

§4

Områdets anvendelse

Området må anvendes til erhvervsformål.

Der må opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industrivirksomhed, herunder levnedsmiddelindustri, og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, herunder genbrugsplads, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter Kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området.

Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen opføres eller indrettes bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden. Det skal over for Kommunalbestyrelsen dokumenteres, at virksomhedens forsvarlige drift kræver, at der uden for normal arbejdstid er en person til stede i virksomhedens umiddelbare nærhed.

Eventuelle boliger, der opføres inden for en afstand af indtil 350 meter fra jernbanen (jfr. kortbilag), må kun opføres, hvis det ved beregning kan dokumenteres, at den beregningsmæssige støj fra jernbanen det pågældende sted ikke overstiger 60 dB(A) døgnækvivalent lydtryksniveau.

§ 5

Udstykninger

Området kan udstykkes i parceller, og parceller/matrikler kan sammenlægges efter Kommunalbestyrelsens godkendelse.

§ 6

Vejforhold

Eksisterende veje i lokalplanområdet bibeholdes.

Eksisterende kommunevej, Søndergaardsvej kan eventuelt udbygges og reguleres efter Kommunalbestyrelsens nærmere afgørelse.

Nye veje i lokalplanområdet tilsluttes kommuneveje efter Kommunalbestyrelsens nærmere afgørelse. På kortbilaget er anvist mulige placeringer af nye veje. Vejenes endelige placering og udformning afgøres af Kommunalbestyrelsen, efterhånden som arealerne udnyttes.

Parceller kan kun i særlige tilfælde og med Kommunalbestyrelsens godkendelse få direkte adgang til kommunevejen, Søndergaardsvej.

§ 7

Bebyggelsens omfang og placering

Det bebyggede areal, for hver enkelt ejendom, må ikke overstige 50% af grundarealet (den lod hvorpå bygningen placeres).

Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3,5 m³ pr. m² grundareal (den lod hvorpå bygningen placeres).

Bebyggelser med mere skal i forhold til naboskel respektere et skråt højdegrænseplan på 3 meter plus 1,0 x afstanden til skel.

Bebyggelser skal i forhold til modstående vejlinie respektere et skråt højdegrænseplan på 0,5 x afstanden til modstående vejlinie.

Bygninger må generelt ikke opføres med større højde end 11 meter over terræn. Byggehøjden begrænses dog af de skrå højdegrænseplaner.

Skorstene, siloer og antennemaster må generelt ikke have en større højde end 15 meter. Skorstene, siloer og antennemaster med et grundareal $< 25 \text{ m}^2$, kan opføres over det skrå højde grænseplan.

På grund af grundvandsinteresserne i området bør virksomheder inden for lokalplanområdet, der oplagrer, anvender eller fremstiller olie- og kemikalieprodukter, tage særlige hensyn til grundvandsressourcen, f.eks. ved etablering af opsamlingsmulighed under tanke og arealer, hvor stofferne håndteres. Ligeledes skal der tages specielle forbehold vedr. emission fra kemiske reaktioner og/eller produktioner.

§ 8

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer skal med beplantning, befæstelse eller lignende give et efter Kommunalbestyrelsens vurdering ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal opretholdes.

Eventuel støjfaskærmning må opføres i skel i en højde af 3m. Såfremt støjfaskærmningen rykkes ind på egen grund må højden øges med 1m. pr. m. indrykning.

Der udlægges areal til beplantningsbælte i en bredde af 10 m. langs med skel mod matr. nr. 8-bi, 8-bk, 8-bl, 8-bn, 8-bm, 27-b, 21-e, 21-f, 21-g, og 21-h Nørre Aaby by, Nørre Aaby, jf. kortbilag.

Beplantning på matr. nr. 28-e Nørre Aaby by, Nørre Aaby skal etableres senest i forbindelse med ibrugtagning af ejendommen eller en del af ejendommen.

§ 9

Støjæssige forhold

Med hensyn til støjforhold henvises til de til enhver tid gældende regler i miljølovgivningen.

§ 10

Byggelinier

Der pålægges byggelinier med de nedenfor angivne afstande:

- *Søndergaardsvej:* 10 meter fra vejskel.
- *Industrivej* 5 meter fra vejskel.
- *Nye veje i området:* 5 meter fra vejskel.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Samtlige nye ejendomme i området skal tilsluttes naturgasnettet, når der er mulighed herfor.

§ 12

Ledningsanlæg m.v.

Der er mulighed for at etablere et eller flere regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet.

Eventuelle eksisterende ledningsanlæg, herunder højspændingsluftledninger i eller over lokalplanområdet kan fortsat tillades placeret i eller over området.

§ 13

Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 71 er vedtaget af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 26. februar 2003.

Hanne R. Christensen
Borgmester

Vibeke Nørby
Forvaltningschef

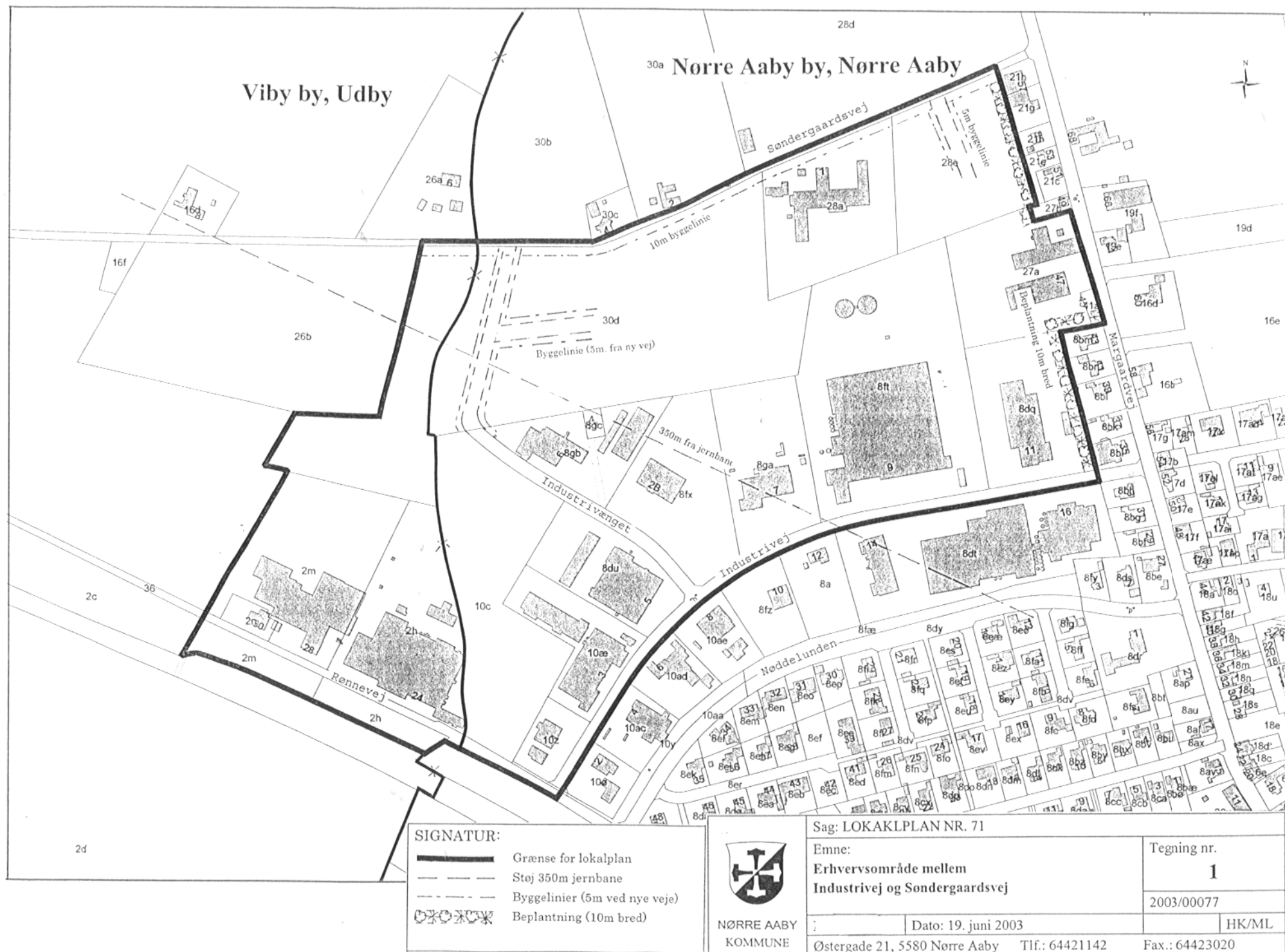
I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 19. juni 2003 vedtaget lokalplan nr. 71 endeligt.

Hanne R. Christensen
Borgmester

Vibeke Nørby
Forvaltningschef

Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan:
den 1. juli 2003.

§ 14***Tinglysning***



SIGNATUR:

-  Grænse for lokalplan
-  Støj 350m jernbane
-  Byggelinier (5m ved nye veje)
-  Beplantning (10m bred)



NØRRE AABY
KOMMUNE

Sag: LOKAKLPLAN NR. 71

Emne:
Erhvervsområde mellem
Industrivej og Søndergaardsvej

Tegning nr.

1

2003/00077

Dato: 19. juni 2003

HK/ML

Østergade 21, 5580 Nørre Aaby Tlf.: 64421142

Fax.: 64423020

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

a. Kommuneplan

Lokalplanområdet er en del af nuværende område E.1.3, erhvervsområde.

“Tillæg nr. 10 til Kommuneplan 1998”, der behandles sideløbende med behandlingen af lokalplanforslaget har til formål at ændre rammerne for området så de muliggør en anvendelse af området til offentlige formål

b. Spildevandsplan

En del af lokalplanområdet er omfattet af Nørre Aaby Kommunes Spildevandsplan 1993-2000.

Den del af arealet i lokalplanområdet, der ikke p.t. er omfattet af gældende spildevandsplan, forudsættes inddraget i godkendt kloakopland inden arealernes ændrede anvendelse.

Spildevandet fra hele lokalplanområdet vil blive ledt til Nørre Aaby Renseanlæg.

c. Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger inden for Nørre Aaby Vandværks forsyningsområde.

d. Støjforhold

Lokalplanområdet ligger 200 – ca. 400 meter fra jernbanen. Det er vurderet, at der ikke er støjmæssige problemer i lokalplanområdet med hensyn til støj fra jernbanen. En beregning af tilladt støjudsendelse fra eksisterende virksomheder i nærheden af lokalplanområdet viser at et mindre areal kan være belastet med mere end 40 dB(A). Dette areal friholdes for boligbebyggelse og lignende i lokalplanen

e. Jordbrugsinteresser

Der er ikke landbrugspligt på arealer inden for lokalplanen.