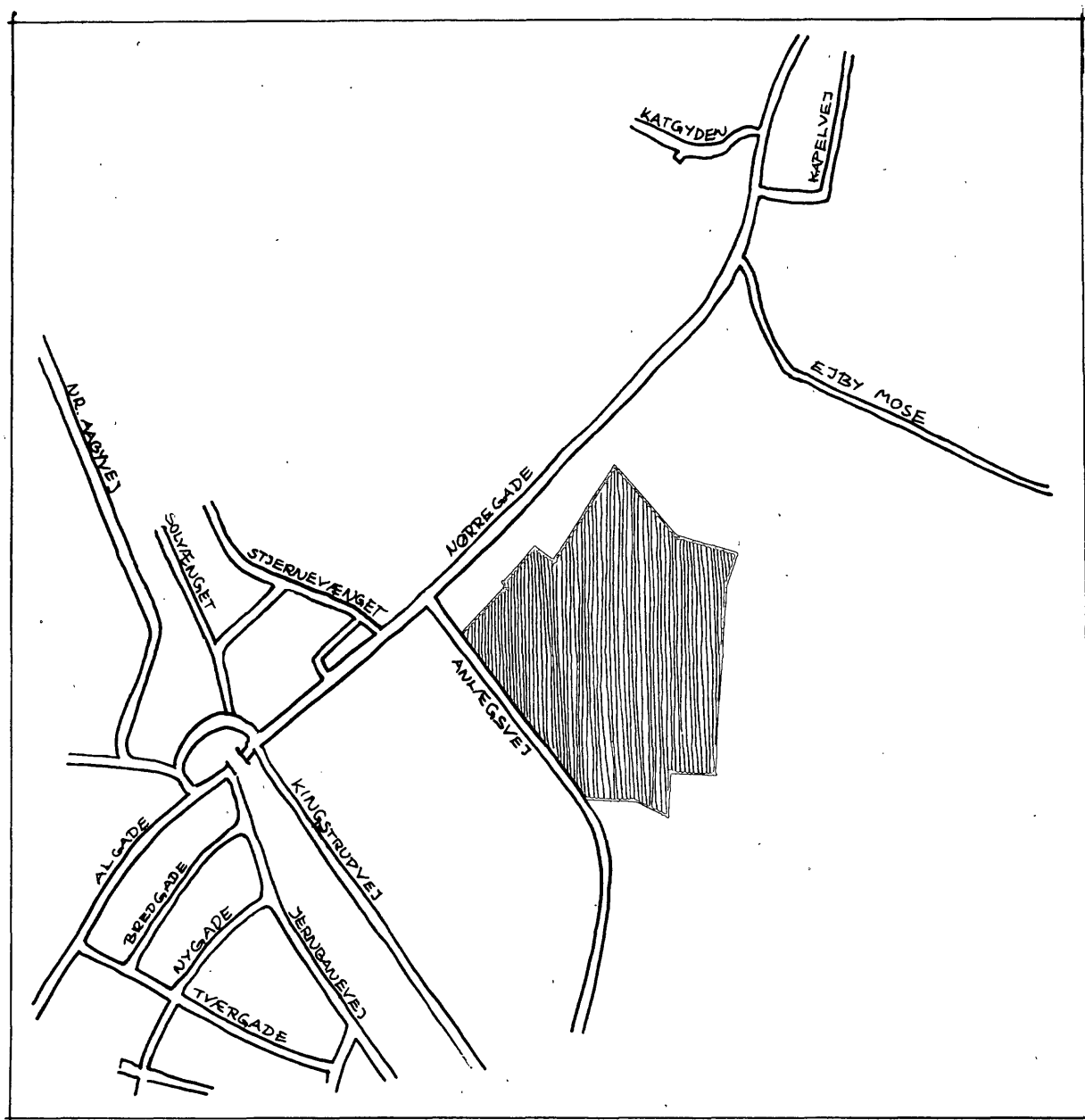




EJBY KOMMUNE



EJBY

LOKALPLAN NR. 5
BOLIGOMRÅDE NORD FOR ANLÆGSVEJ
I EJBY

EJBY KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 5
FOR ET BOLIGOMRÅDE I EJBY

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område.

§ 1.

Lokalplanens formål

1. Formålet med tilvejebringelsen af nærværende lokalplan er, at udlægge et område til åben og lav boligbebyggelse.

§ 2.

Område og zonestatus

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort, og omfatter matr.nr. 23^t, 23^x, 23^y, 23^z, 23^æ, 23^ø, 23^{aa}, 23^{ab}, 23^{ac}, 23^{ad}, 23^{ae}, 23^{af}, 23^{ag}, 23^{ah}, 23^{ai}, 23^{ak}, 23^{al}, 23^{am}, 23^{an}, 23^{ao}, 23^{ap}, 23^{aq}, 23^{ar}, 23^{as}, 23^{at}, 23^{au}, og 23^{av} samt en del af matr.nr. 23^p, 23^c og 10^a af Ejby by og sogn samt alle parceller, der efter den 11.8.1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
2. Området er byzone, da det var udlagt til åben og lav boligbebyggelse i Ejby kommunes godkendte bygningsvedtægt.

§ 3.

Områdets anvendelse

1. Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.
2. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.
3. 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 ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

4. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 4.

Udstykninger

1. Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier som fremgår af vedhæftede kortbilag.
2. Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5.

Vej- og stiforhold

1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med beliggenhed som vist på vedhæftede kort.
Vej A-B Landbovej i en bredde af 10 m herunder også rundt om Hovedtorvet.
Vejene C - Vestervangen, D - Søndervangen, E - Agervangen, F - Engvangen og G - Mosevangen alle med en bredde af 10 m og afsluttet i et mindre torv på 30 m's bredde og en dybde mel. 25-30 m, fra dette torv udgår 6 m brede adgangsveje til de enkelte parceller.
Hovedstien H-I med en bredde af 6 m samt diverse stier i tilslutning hertil med 4 m's bredde.
2. Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres som vist på vedhæftede kort, og der skal sikres de på kortet viste oversigtsarealer. Hjørnearealerne pålægges særskilt oversigtsservitut.
3. Til vejen A-B Landbovej må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
4. Der må kun etableres én overkørsel til vej for hver grund. Overkørslen skal placeres som vist på kortet.
5. Porte og låger, der anbringes ud mod vej eller sti, må kun åbnes ind over parcellens grund. Opsætning af låger og porte ud mod vej må iøvrigt kun finde sted med bygningsmyndighedens tilladelse.
6. Motor- og knallertkørsel på stierne er forbudt.
7. Ingen bygningsdel eller andre faste anlæg såsom carporte, hegsmure, læmure o.l. må opføres nærmere vejskel end 5,00 m. Indkørselsrampe til garage, der ligger ude af niveau med veje, skal udelukkende anlægges bag denne byggelinie. Indkørslers niveau mellem byggelinien og vejskellet må ikke anlægges med større hældning mod vejen end 50 o/oo.
8. Parkering af last-, omnibus-, flytte-, rute- og fragtbiler o.l. er forbudt på eller ud for parcellerne. Campingvogne, både o.l., som anbringes på grundene, må ikke være til væsentlig gene for naboerne.

§ 6.

Bebyggelsens omfang og placering

1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
2. Bygningerne må kun opføres med én etage evt. med udnyttelig tagetage.
3. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

§ 7.

Bebyggelsens ydre fremtræden

1. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendommene må finde sted.
2. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Ved anvendelse af tagplader må kun anvendes 2 fods plader.
3. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
4. Medmindre andet godkendes af kommunalbestyrelsen må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra di sienna, umbra, dodenkop, engelskrødt) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder o.l. mindre bygningsdele, kan der også anvendes andre farver.

§ 8.

Ubebyggede arealer

1. De med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles friarealer for bebyggelsen.
2. Terrænreguleringer må kun foretages efter skriftlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Ansøgning om sådan tilladelse skal vedlægges erklæring fra de berørte grundejere. Terrænreguleringer på $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere skel eller byggelinie end 1,0 m kan dog finde sted uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
3. Affaldspladser, skarnkasser og lign. skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje eller stier.
Anbringelser samt ren- og vedligeholdelse skal iøvrigt ske således, at det ikke er til gene for de omboende.
4. Haveaffald o.l. må ikke henkastes på stier, veje eller i de grønne områder.

§ 9.

Hegn

1. Det påhviler den enkelte grundejer at forsyne og vedligeholde sin grund med fornødent hegn mod nabogrund, vej og sti.
2. Hegnene skal fortrinsvis bestå af levende hegn (aun-bøg, naur, liguster el.lign.). Hegnene kan evt. suppleres med et let trådhegn.
3. Raftehegn over 90 cm og anden form for ikke levende hegn må ikke opføres uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
4. Hegn mod veje kan evt. udelades.
Hegn mellem nabogrunde skal plantes i skel.
Hegn mod vej og sti skal holdes 0,4 m inde på egen grund.

5. På parcellerne må der ikke findes beplantninger, der ved skygge eller kraftig vækst er til væsentlig gene for naboerne.
Hele grundens areal bortset fra bygnings-, parkerings-, og adgangsarealet skal anlægges og vedligeholdes som have.

§ 10.

Forsyningsanlæg

1. Køberne af de enkelte parceller er pligtige at aftage:

Vand fra Ejby vandværk,

el fra Ejby elforsyning,

varme fra Ejby fjernvarmeselskab,

så længe disse selskaber eksisterer og er i stand til at forsyne parcellerne med de nævnte produkter.

§ 11.

Antenner

1. På den enkelte parcel må der ikke findes udvendige antenner, hverken fritstående eller anbragt på bygninger.

§ 12.

Ledningsanlæg

1. De til TV, el- og telefonforsyningen fornødne kabelskabe anbringes bag skellinien imod vej, hvilket skal respekteres af lodsejerne.

§ 13.

Grundejerforening

1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanens område.
2. Grundejerforeningen skal stiftes, når mindst 25 % af grundejerne kræver det, eller når mindst 25 % af de udstykkede grunde er solgt, og kommunalbestyrelsen kræver det.
3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de 6,0 m br.pr. veje, af de mindre torve, 6 ialt, i forbindelse dermed, og af de 4,0 m br. stier.
4. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§ 14.

Servitutter

1. Den under 13. nov. 1975 tinglyste villaservitut på matr.nr. 23^P, 23^X, 23^Y, 23^Z, 23^æ, 23^ø, 23^{aa}, 23^{ab}, 23^{ac}, 23^{ad}, 23^{ae}, 23^{af}, 23^{ag}, 23^{ah}, 23^{ai}, 23^{ak}, 23^{al}, 23^{am}, 23^{an}, 23^{ao}, 23^{ap}, 23^{aq}, 23^{ar}, 23^{as}, 23^{at}, 23^{au} og 23^{av} Ejby by og sogn ophæves.

§ 15.

Vedtagelsespåtegning

1. Således vedtaget af Ejby kommunalbestyrelse, den 7. november 1977.

Carl Olsen
borgmester

H. Jensen
kommunaldirektør

2. I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.
Ejby kommunalbestyrelse, den 6. februar 1978.

Carl Olsen
borgmester

H. Jensen
kommunaldirektør

3. Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:
Dato: 9. marts 1978.
4. Tinglysning:
Dato: 10. april 1978.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

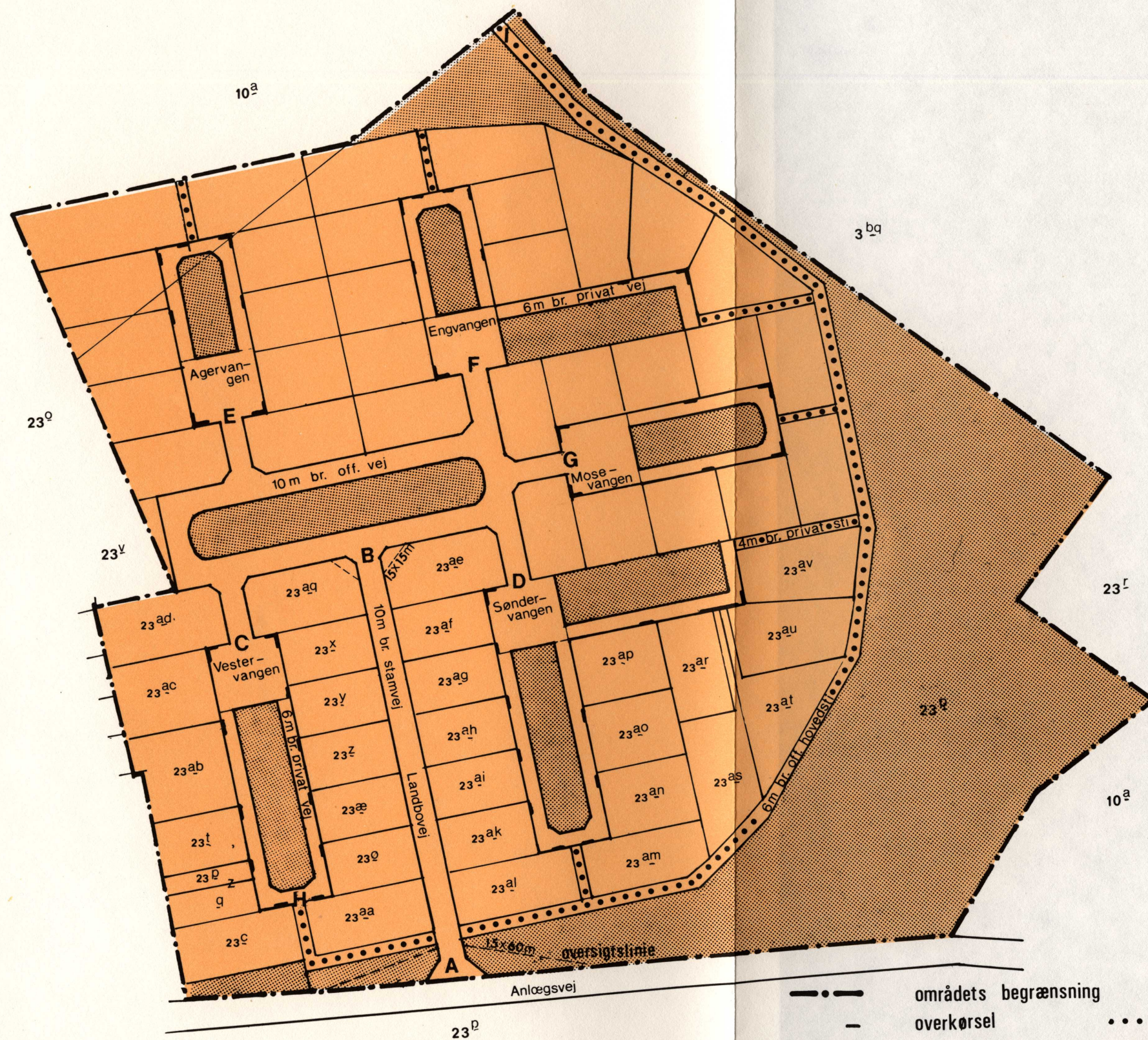
1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

2. Området er beliggende i byzone.



- | | | | |
|---|----------------------|---|----------------|
| — · — · — | områdets begrænsning | · · · · · | stiforbindelse |
| — | overkørsel | | |
|  | grønne områder |  | boligområde |

mål 1:2000

dato 19.08.1977

KORTBILAG **TIL LOKALPLAN NR. 5** **EJBY BY, EJBY KOMMUNE**