

BREDEBRO KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 34



December 1994

Indledning.

Denne lokalplan omhandler det område der i kommuneplanen 1993 - 2004 er benævnt CC-7 og er beliggende syd for Bredebro by langs hovedvej A 11.

I lov om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når man ønsker at gennemføre udstykning eller større bygge- eller anlægsarbejder.

Hensigten med lokalplanen er dels at sikre planlægningsmæssig sammenhæng, dels at sikre borgernes kendskab til planlægningen.

Lokalplanen fortæller hvad området skal benyttes til, hvor bygninger m.v. kan placeres og hvorfra vejadgang kan finde sted.

Lokalplanen skal behandles efter en bestemt fremgangsmåde, der er fastsat i lov om planlægning. Blandt andet skal offentligheden, herunder ikke mindst ejere og lejere i området, der berøres af lokalplanen, have adgang til at tage stilling til planen og fremkomme med eventuelle indsigelser og ændringsforslag.

Når lokalplanen er endelig behandlet af kommunalbestyrelsen, og der eventuelt er foretaget ændringer efter forslag fra befolkningen, fra amtskommunen eller andre myndigheder, bliver lokalplanen tinglyst på hver enkelt ejendom i det område, som planen omfatter.

Man opnår derved sikkerhed for, at den fremtidige udvikling i området forløber efter planen.

Redegørelse i tilknytning til lokalplan 34 for del af matr. nr. 89 af Åspe, beliggende langs hovedvej A 11 sydøst for landsbyen Åspe.

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning.

Lokalplanen vedrører det område der i kommuneplan 1993 - 2004 er benævnt CC-7. Kommuneplan 1993 - 2004 fastsætter følgende rammer for lokalplanlægning i det område, hvori lokalplan nr. 34 ligger :

Områdets anvendelse.

Lettere industri.

Bebyggelsestæthed:

(den enkelte parcel)	50%
Bygningsrumfang (max.)	3 m ³ /m ²
Etageantal (max.)	1,5
Bygningshøjde (max.)	8,5 m
Skorstenshøjde (delområde B, max)	16 m
Zonestatus (overvejende)	landzone

De fremtidige muligheder.

"A"-delområderne kan kun anvendes til miljøvenlige virksomheder. Der må ikke finde langtidsoplæg sted øst for bygninger. Der skal foretages en visuel vurdering af nybyggeri, hvor der lægges vægt på, at bygningerne får et harmonisk udseende.

"B"-delområderne kan anvendes til lettere industri samt boliger med direkte tilknytning til den enkelte virksomhed (f.eks. bestyrerbolig eller portnerbolig). Lettere industri dækker også lager- og værkstedsvirksomhed, samt service- og forretningsvirksomhed.

Der skal etableres afskærmende beplantning syd og vest for erhvervsarealerne.

Delområderne forventes udbygget i denne rækkefølge "1"-delområderne før "2"-delområderne, og "2"-delområderne før "3"-delområderne. "1"-delområderne er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Ændringer i arealanvendelsen forudsætter derfor dispensation fra amtet. Området skal overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægning.

Nye bygninger skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne og eksisterende bebyggelse undgås.

Jordbrugsinteresser :

Området er underlagt landbrugspligt. Landbrugspligten vil blive søgt ophævet hos Jordbrugskommissionen for Sønderjyllands amt.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 47.000 m², der er beliggende sydøst for landsbyen Åspe langs hovedvej A 11.

Arealet er afgrænset mod nord af kommunevej 116, mod øst af hovedvej A 11, mod vest af en linie beliggende ca. 155 m parallelt med hovedvejen og mod syd af en linie vinkelret på hovedvej A 11 ca. 320 m fra udmundingen af kommunevej 116.

I det område som lokalplanen omfatter, skal der gives plads til etablering af lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, samt service- og forretningsvirksomheder der naturligt kan placeres i et erhvervsområde..

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 1993 - 2004.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning ikke etableres forhold der retsligt eller faktisk er i strid med planens bestemmelser.

Den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommen 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 ved lokalplanen.

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

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må ejendommene, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 27. juni 1994 til den 27. juni 1995.

Lokalplan 34.

Erhvervsområde syd for Bredebro by ved hovedvej A 11.

I henhold til lov om planlægning - lov nr. 383 af 14. juni 1993 fremsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område :

§ 1. Lokalplanens formål.

1. Lokalplanen har til formål at sikre arealer til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, samt service- og forretningsvirksomheder der naturligt kan placeres i et erhvervsområde.

§ 2. Områdets afgrænsning.

1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort og omfatter del af matr. nr. 89 af Åspe, samt alle parceller, der efter den 27. juni 1994 udstykkes fra nævnte ejendomme.
2. Med kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under punkt 1 nævnte område fra landzone til byzone.

§ 3. Områdets anvendelse.

1. Området må kun anvendes til erhvervsformål.
Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som følger :
Lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, samt service- og forretningsvirksomhed, der naturligt kan placeres i et erhvervsområde.
Bygninger der placeres i delområde "A" må kun anvendes til miljøvenlige virksomheder.
2. På det på kortbilaget skraverede areal må der ikke etableres virksomheder af den type som er nævnt i bilag 2 til bekendtgørelse nr. 847 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning (samlebekendtgørelse), før der er udarbejdet en VVM-vurdering (regionplantillæg) herfor.

§ 4. Udstykning.

1. Udstykning må kun foretages i det omfang det er foreneligt med adgangsforholdene til arealet.

§ 5. Vej- og stiforhold.

1. Vejadgang til området sker fra ny kommunevej, der tilsluttes eksist. kommunevej 116. Tilslutningen placeres ca. 140 m vest for hovedvej A 11.
2. Langs hovedvej A 11 skal bebyggelsen placeres min. 25,0 m fra kørebanens midterlinie med en højdeforskelstillæg på 2 gange forskellen + 1 m til passage.
3. Påtaleberettiget ved hovedvej A 11 er vejbestyrelsen (Sønderjyllands amt). Dispensation fra vejbyggelinien mod hovedvej A 11 kan søges ved vejbestyrelsen.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 3 m³ pr. m² grundareal og det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er beliggende over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.
2. Intet punkt af bygningens ydervægge eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn, dog må enkelte bygningsdele som siloer og skorstene opføres i en højde af indtil 16,00 m over det omgivende terræn.
3. Før der meddeles tilladelse til opførelse af nybygninger i delområde "A" skal der foretages en visuel vurdering af byggeriet, hvor der lægges vægt på, at bygningerne får et harmonisk udseende.

§ 7. Ubebyggede arealer.

1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstigelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplægning af materialer og lignende skal overholdes. I delområde "A" må der ikke finde oplag sted eller etableres udstilling og skiltning øst for bygningernes facadelinie mod hovedvej A 11. Oplag udenfor bygningerne må kun finde sted i dertil indrettede tæt hegnede områder.

2. Langs lokalplanens begrænsning mod vest og syd etableres og vedligeholdes en afskærmende beplantning bestående af danske løvtræer og buske i en bredde af 10,00 m.
I beplantningsbæltet mod vest kan der etableres en grøft for afvanding af regnvand fra bygninger, pladser og veje i området. Grøften tilsluttes vandløb 124 gennem en vandbremse, der sikrer, at vandmængden der tilledes vandløb 124 ikke overstiger 4 l/s/ha. Etablering og vedligeholdelse af beplantningen påhviler Bredebro kommune.

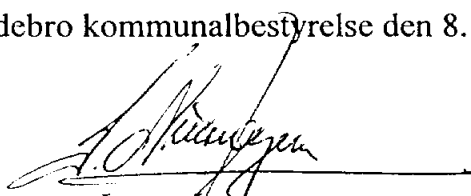
Langs hovedvej A 11 etableres der en 10 m bred beplantningsbælte der beplantes med lave buske og solitærtræer.

§ 8. Varmeforsyning, vandforsyning og kloak.

1. Området er ikke medtaget i varmeplanen for Bredebro kommune. Området udlægges til naturgasforsyning.
2. Vandforsyning sker fra Bredebro vandværk.
3. Spildevand skal afledes til det offentlige kloaksystem for Bredebro by.
4. Udledning af tag-, plads- og vejvand kan ske til ny grøft, der etableres i beplantningsbæltet mod vest. Grøften gives tilløb til vandløb 124 efter nærmere ansøgning og tilladelse fra Sønderjyllands amt.

I henhold til § 27 i lov om planlægning er foranstående lokalplan vedtaget endelig.

Bredebro kommunalbestyrelse den 8. december 1994.


Lauge Jepsen
Borgmester


Gert Horn
Kommunaldirektør

LOKALPLAN NR. 34
DEL AF ERHVERVSOMRÅDE CC-7

..... OMRÅDEGRÆNSE

 BEPLANTNINGSBÆLTE

 BEPLANTNINGSBÆLTE
LAV BEPLANTNING MED
SOLITÆRTRÆER

 SKILLELINIE MELLE
DELOMRÅDE "A" OG "B"

MÅL 1:4000

