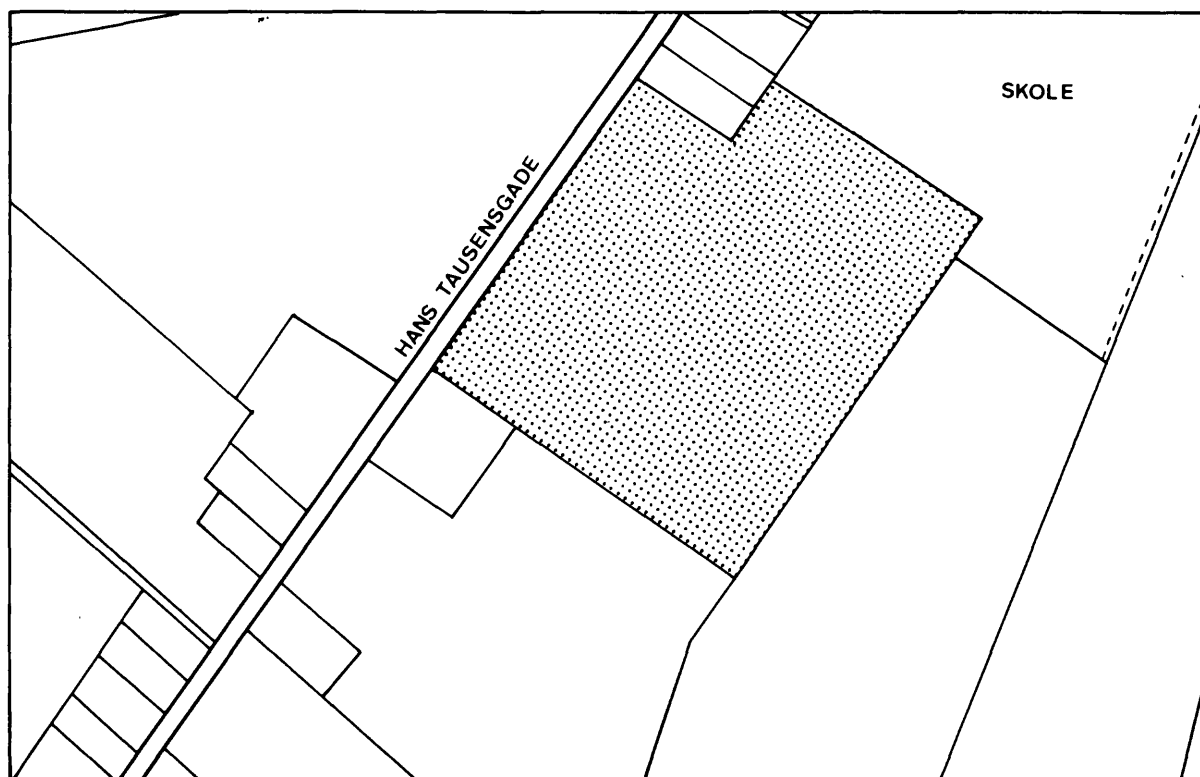


# LANGESKOV KOMMUNE



BIRKENDE

LOKALPLAN NR. 3

1986

BISPEHAVEN

Lokalplan nr. 3

for del af område 5.B.2

et boligområde

i

Birkende

28/1 1986

J.nr. 01.02.05 P16/62-85

## Indholdsfortegnelse.

Om lokalplanerne	Side 1
Indholdet af lokalplanen	Side 1
Forholdet til anden planlægning i området	Side 1
Lokalplanen	Side 3
Lokalplanens retsvirkninger	Side 10

### Om lokalplanerne

Ifølge kommuneplanloven, der trådte i kraft den 1. februar 1977, skal der udarbejdes en lokalplan før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse. Gennem en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastsætte bindende bestemmelser for et område f.eks. om anvendelse, udstykning, vej- og stiforhold, placering og udformning af bebyggelse samt materialer, sikring af friarealer, fælles anlæg m.v.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag til lokalplanen og kommunalbestyrelsen skal behandle disse inden planen kan vedtages endeligt.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på de ejendomme den omfatter.

### Indholdet af lokalplanforslaget

Lokalplanforslaget omfatter et område beliggende ved Hans Tausensgade umiddelbart syd for Birkende by. Området udgør arealmæssigt 4,3 ha. Forslaget til lokalplanen omfatter 26 parcelhusgrunde med en gennemsnitlig grundstørrelse på ca. 700 m<sup>2</sup> samt 3 storparceller, der tænkes bebygget med 22-28 boliger af tæt-lav karakter. Lokalplanforslaget omfatter tillige adgangsforhold samt rekreative arealer.

Det er hensigten, at der inden for området bl.a. skal bygges boliger til ældre mennesker. Delområde A er i den forbindelse bedst egnet, da det ligger nærmest offentlige transportmidler.

### Forholdet til anden planlægning i området

Området er medtaget i Langeskov kommunes dispositionsplan (1975) og udlagt til boligområde.

I Langeskov kommunes kommuneplan, der er endeligt vedtaget 18. september 1985, er området medtaget og benævnt 5.B.2.

Området er medtaget i kommunens § 21-plan (spildevandsplanen).

Området er medtaget i kommunens delvarmeplan og udlagt for individuel naturgasforsyning.

LANGESKOV KOMMUNE

Lokalplan nr. 5.B.2.L3 for  
et boligområde i Birkende by.

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.

- 1.1 Formålet med tilvejebringelse af lokalplanen er at udlægge et område til boligbebyggelse, at udlægge arealer til beplantede støjsikringsbælter, at udlægge arealer til veje og stier, og at udlægge arealer til rekreative formål.

§ 2.

Område og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af matr.nr. 12<sup>Ø</sup> Birkende by, Birkende samt alle parceller, der efter den 4/2 1986 udstykkes fra ovennævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag nr. 1 i områderne A, B, C, D og E.
- 2.3 Området er beliggende i byzone.

§ 3.

Områdets anvendelse.

- 3.1 Områderne A, B, C og D må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Områderne A, B og C udlægges i storparceller med mulighed for tæt/lav boligbebyggelse (herunder rækkehuse) med eventuelle tilhørende fælleshuse/fællesfaciliteter. Boligtætheden skal være ca. 25 boliger pr. ha.
- 3.3. Område D udlægges til åben/lav boligbebyggelse.

- 3.4 Område E udlægges til offentligt formål, kvarterlegeplads.
- 3.5 Inden for hvert af områderne A, B og C skal minimum 25% af arealet anvendes til nærlegeplads og fælles opholdsarealer (fælles for hele området).
- 3.6 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 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 værksteds-, fabrikations-, eller vognmandsvirksomhed.
- 3.7 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 10 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 2 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

#### § 4.

##### Udstykninger.

- 4.1 Områderne A, B og C udstykkes i 3 storparceller ca. som angivet på kortbilag nr. 1.
- 4.2 Område D udstykkes i parceller som angivet på kortbilag nr. 1.
- 4.3 Områderne A, B og C kan evt. senere udstykkes i "mindre" storparceller eller udstykkes i parceller på 250 - 700 m<sup>2</sup> til individuel bebyggelse.
- 4.4. Udstykning af storparceller, reguleringer af skel samt eventuelle sammenlægninger af matrikler kan foretages efter kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5.

Vej- og stiforhold.

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier i princippet som vist på vedhæftede kortbilag.  
Vejen A-B i en bredde på 10 m (se vedhæftede kortbilag).  
Vejen B-C i en bredde på 9 m udformet efter "Vejregler for opholds- og legeområder samt stillevejsområder" i princippet som vist på vedhæftede kortbilag nr. 2 og 3.
- 5.2 De på vedhæftede kortbilag med priksignatur viste stier udlægges i en bredde på henholdsvis 2 m og 3 m (se kortbilag).
- 5.3 Stamvejen A-B afmærkes som stillevej i henhold til færdselslovens § 40 ved Hans Tausensgade.
- 5.4 Boligvejen B-C afmærkes som lege- og opholdsareal i henhold til færdselslovens § 40.

§ 6.

Ledningsanlæg.

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Inden for området skal/kan afvandings- og forsyningsledninger med tilhørende anlæg for kloak, vand, elektricitet, telefon, gas, antenne m.v. om fornødent af tekniske grunde føres over parcellerne eller gennem loft/kanaler i rækkehuse til forsyning på anden mands ejendom, dog således at ledningsfremføringen sker på sådanne steder, at byggemulighederne ikke indskrænkes.

De her til berettigede skal til enhver tid have adgang til eftersyn og rensning samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder mod retablering.

Hvor der er etableret afløbsledninger for regn- og spildevand til de fælles rekreative arealer, skal ledningsejerne uanset ejerforhold til enhver tid have uhindret adgang til ren- og vedligeholdelse af ledningerne. Retablering efter ledningsarbejdet påhviler ledningsejeren.



- 6.3 Offentlige forsyningsvirksomheders gældende leveringsbestemmelser skal respekteres.

§ 7.

Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Inden for område D må bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel ikke overstige 25%.
- 7.2 For området som helhed må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25%.
- 7.3 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med evt. udnyttelig tagetage herunder mansardetage.
- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m fra terræn målt efter bygningsreglementets regler.
- 7.5 På hver parcel inden for område D fastlægges et byggefelt (se kortbilag nr. 1).
- 7.6 Al bebyggelse til beboelse skal placeres inden for byggefeltet.
- 7.7 Sømmeskæringer mellem ydervæg og tagflade må højst være 2,80 m over stuegulv. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 50°.
- 7.8 Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres i forlængelse af de på kortbilagene angivne, private holdepladser, således at tilkørsel kan ske over disse holdepladser på en hensigtsmæssig måde. Ovennævnte småbygninger kan opføres med fladt tag. Rampen fra holdeplads til garage må max. have en hældning på 1:8.
- 7.9 Hvor parceller grænser op til fællesarealer, må der ikke foretages terrænregulering på de arealer, der ligger mellem byggefelt og skel mod fællesarealet. På disse parceller må bygninger - uanset om der sker terrænregulering - max. have en højde på 3,5 m fra det nuværende terræn til tagfod.

- 7.10 Inden for området gælder, at bygninger kan placeres i vejskel (se vedhæftede kortbilag) dog således, at der etableres et 1,7 m bredt "forhave" areal. Etablering samt vedligeholdelse af ovennævnte 1,7 m brede "forhave" areal påhviler den respektive lodsejer.
- Det er dog tilladt at placere trappesten indtil 1 m udover vejskel, ligesom udhæng må rage 0,5 m ud over skellet. (Se vedhæftede kortbilag).
- Evt. kældertrappe må ikke placeres ved facade mod vej.
- Lodsejerne skal tolerere kabelnedlægning (tv, telefon m.v.) i "forhave" arealet.
- 7.11 Såfremt område A, B og C udstykkes kan der, hvis kommunalbestyrelsen beslutter det, fastlægges byggefelter og fixpunkter samt krav til materialevalg og udformning af bebyggelsen.

#### § 8.

##### Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.2 Som tagmateriale må kun anvendes teglsten, eternit B-7, cementtagsten og lignende i farverne rød, brun eller sort.
- 8.3 Facader skal opføres som murværk (brændte mursten, kalksandsten eller synopalsten, ej blokmurværk). Murværket kan evt. vandskures. Gavltrekanter og evt. udfyldninger mellem vinduer må dog udføres i andet materiale.
- Såfremt murværket males, skal der anvendes hvid eller jordfarver.

#### § 9.

##### Ubebyggede arealer

- 9.1 De på kortbilaget angivne arealer udlagt til leg og ophold må ikke udstykkes til boliger, men alene anvendes til fælles opholdsarealer for bebyggelsen.
- 9.2 Indretning og evt. beplantning af de for områdets udlagte fælles opholdsarealer må kun ske i overensstemmelse med en for de enkelte områder samlet udarbejdet plan, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 9.3 Den langs Hans Tausensgade viste 5 m brede beplantning skal udføres som stedsegrøn plantning. Eksisterende levende hegn langs Hans Tausensgade må tidligst fjernes, når ny beplantning er "vokset til".
- 9.4 Hegn må i både naboskel, vejskel, skel mod fælles opholdsarealer og skel mod stier kun etableres som levende hegn, raftehegn eller lignende. Levende hegn mod vej, sti og fælles opholdsarealer skal plantes minimum 0,5 m fra skel.
- 9.5 Det 1,7 m brede "forhave" areal må ikke afgrænses mod kørebanearealet med hæk eller lignende, der giver karakter af hegning.
- 9.6 Der må i øvrigt ikke etableres beplantning inden for området som vil medføre genevirkninger mod omgivelserne.
- 9.7 Belysning på såvel vej-, sti- og fælles opholdsarealer må kun etableres som parkbelysning.  
Max. lyspunkthøjde over færdigt terræn 3,0 m.

§ 10.

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret det i § 9 stk. 3 nævnte beplantningsbælte.
- 10.2 Tagantenner tillades ikke.
- 10.3 Samtlige nye boliger i området skal naturgasforsynes.

§ 11.

Ophævelse af byplanvedtægt eller ældre lokalplan.

- 11.1 Lokalplan nr. 3 endeligt vedtaget den 15/8 1979 ophæves.

§ 12.

Vedtægelsespåtegning.

12.1 Således vedtaget af Langeskov kommunalbestyrelse, den 24/2 1986.

E.Høyer Nielsen  
borgmester

Kjeld M. Christensen  
Konst. kommuneing.

12.2 I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Langeskov kommunalbestyrelsen, den 24/11-1986.

E.Høyer Nielsen  
Borgmester

Otto Maag  
Kommuneing.

12.3 Dato for kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan:

Dato: 4/12-1986

12.4 Tinglysning:

Dato: 23/6-1987

### Lokalplanens retsvirkninger

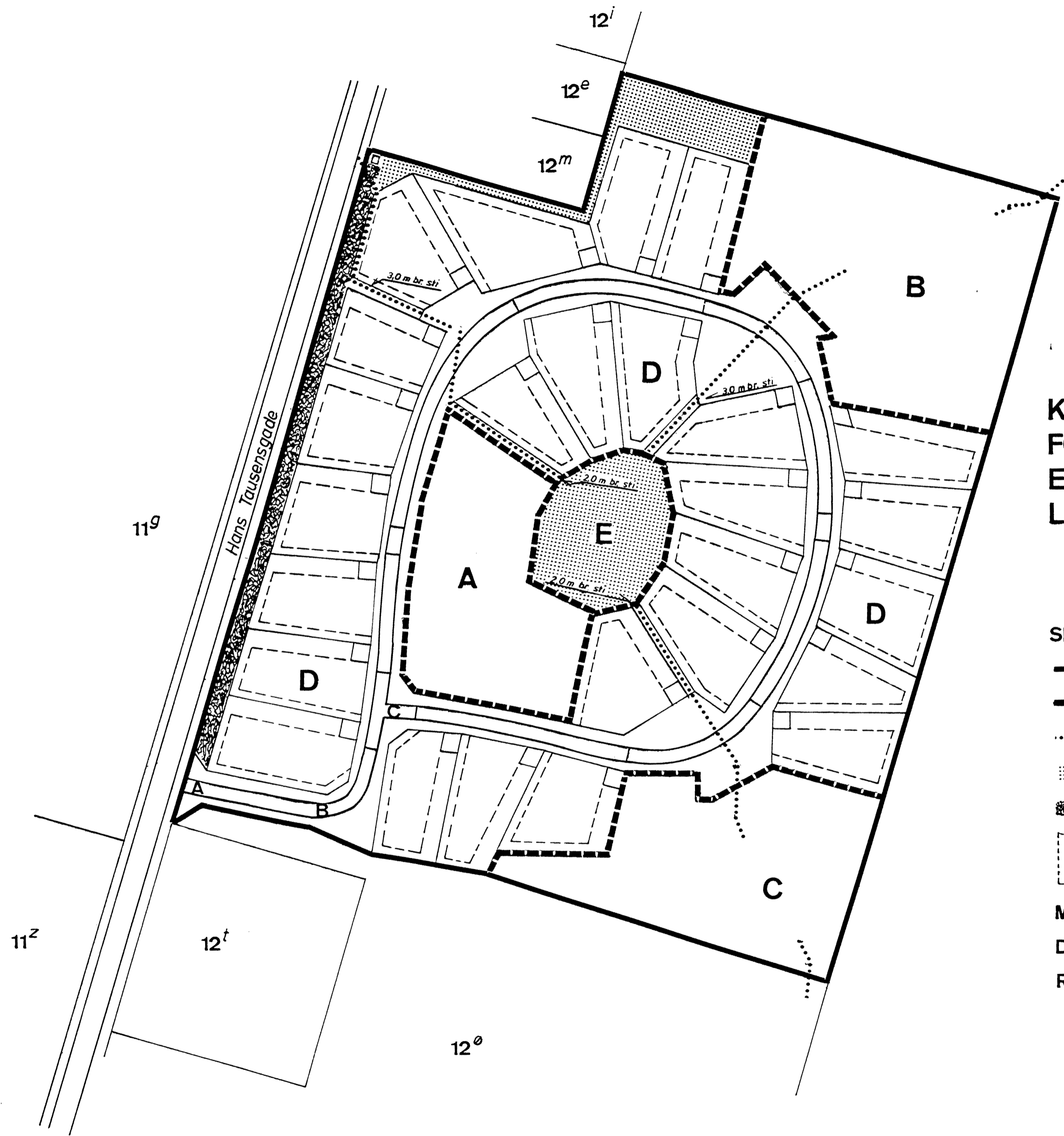
1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommunalplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg 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.

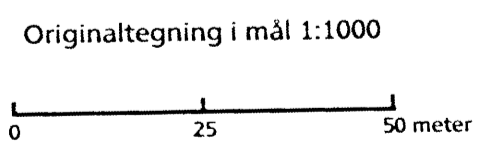
2. Området er beliggende i byzone.

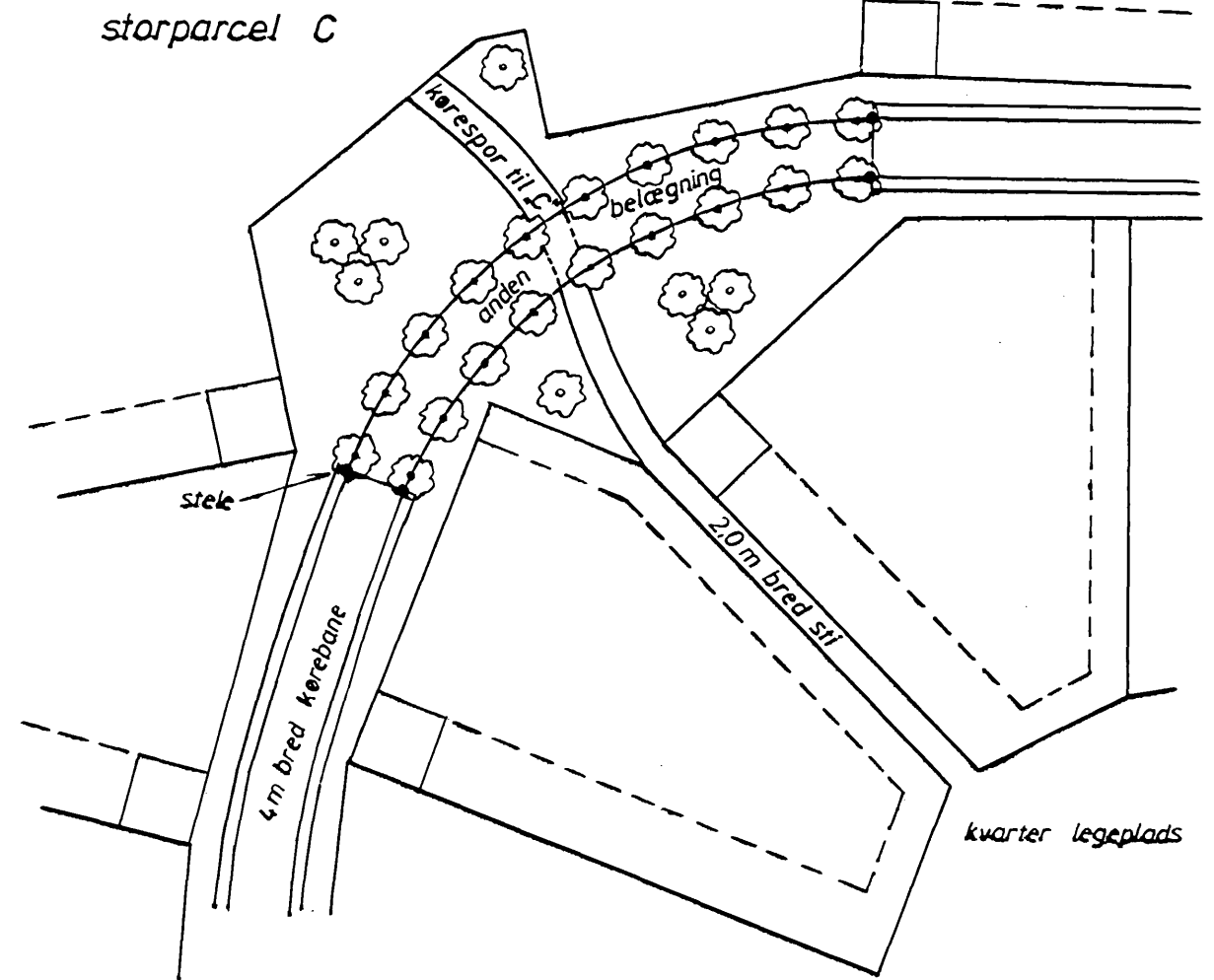
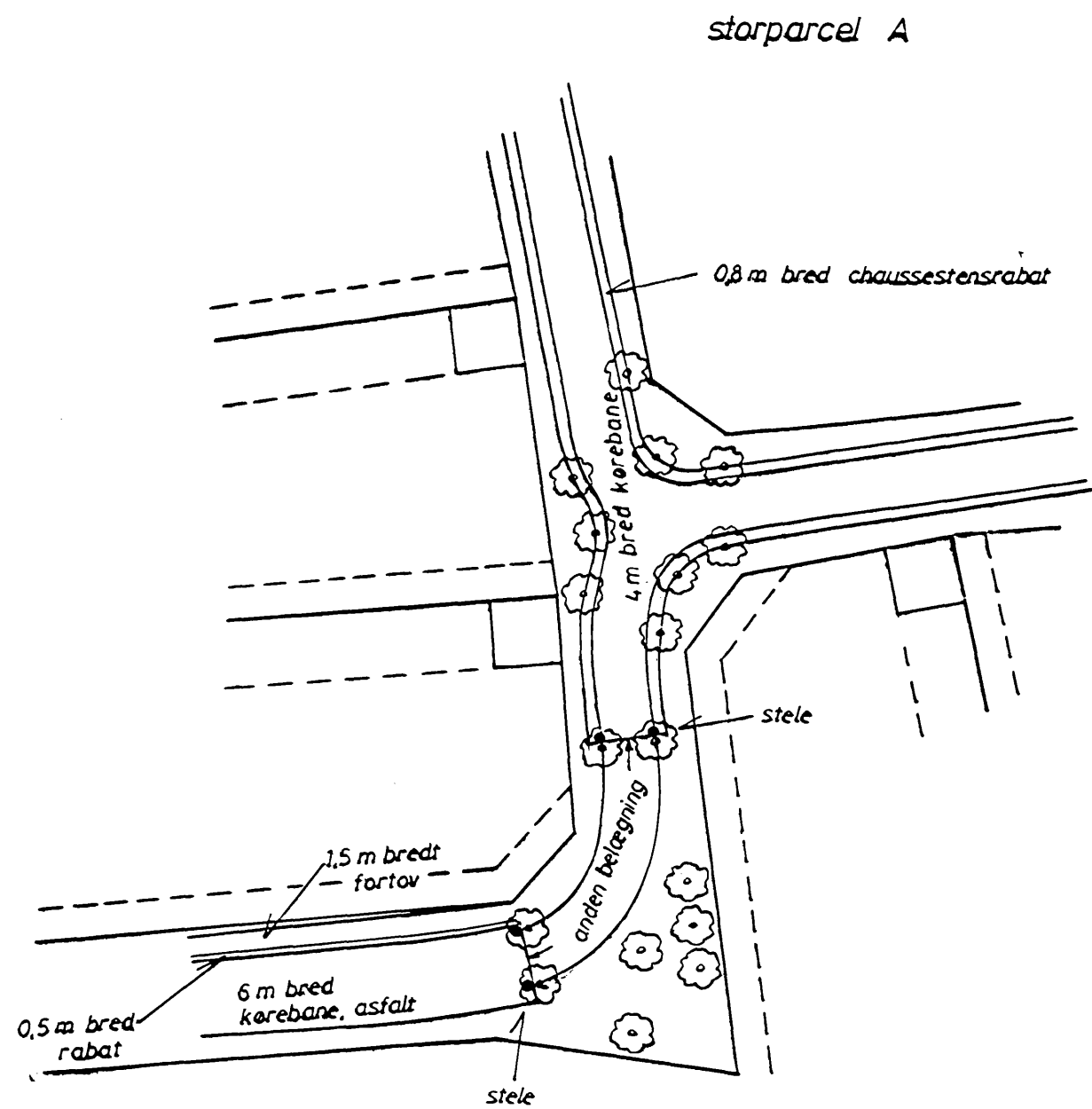


**KORTBILAG NR.1 FOR LOKALPLAN NR. 3  
FOR DEL AF OMRÅDE 5.B.2  
ET BOLIGOMRÅDE I BIRKENDE  
LANGESKOV KOMMUNE**

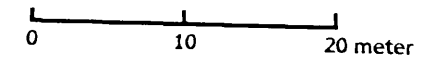
- SIGNATURFORKLARING**
- OMRÅDEGRÆNSE
  - - - - - DELOMRÅDEGRÆNSE
  - ..... STI
  - ..... FRIAREALER
  - ▨ STØJSKÆRMENDE BEPLANTNING
  - PRIVAT HOLDEPLADS
  - - - - - BYGGEFELT

MÅL 1:1000  
DATO 28.01.1986  
REV. DATO 26.11.1986





Originaltegning i mål 1:500

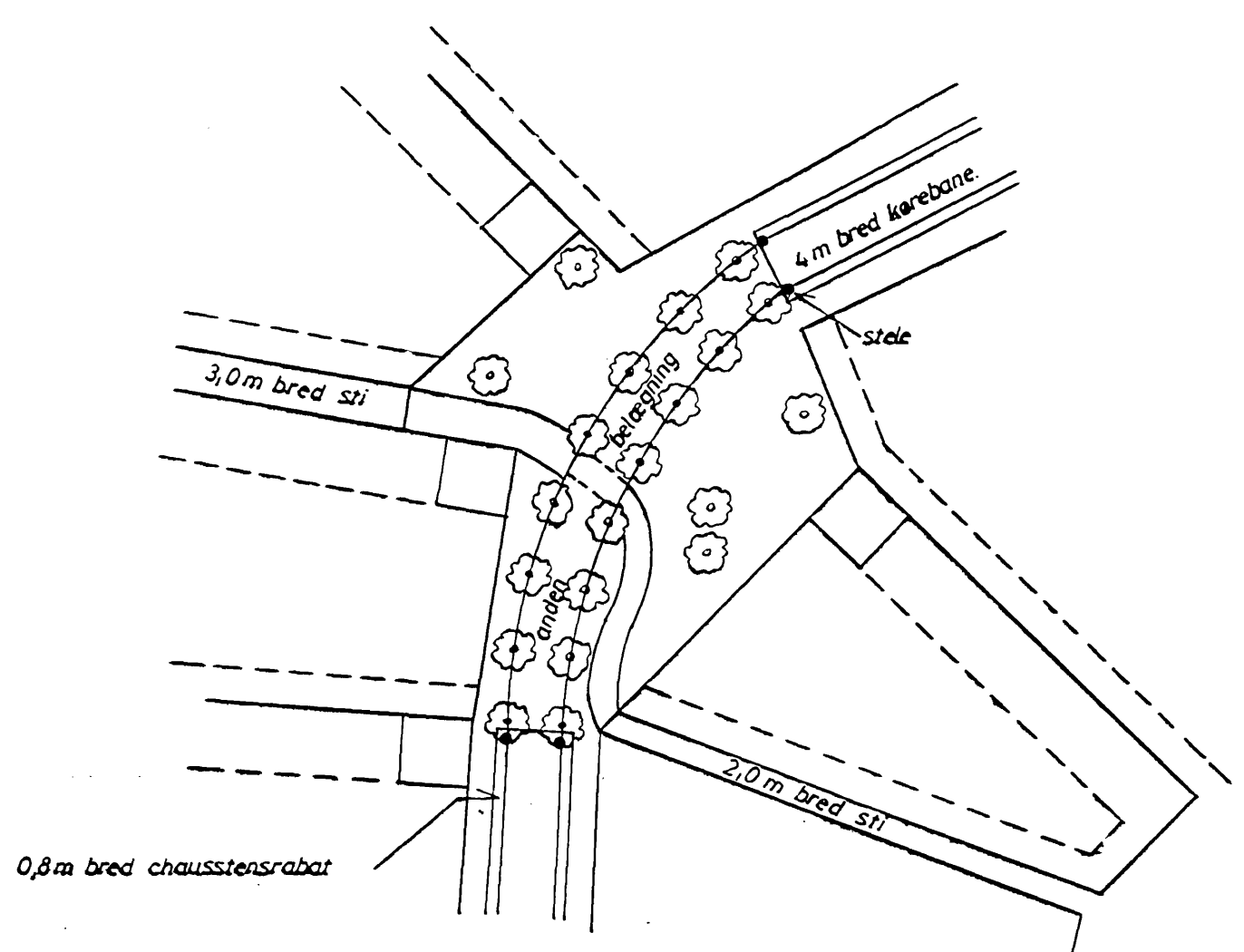
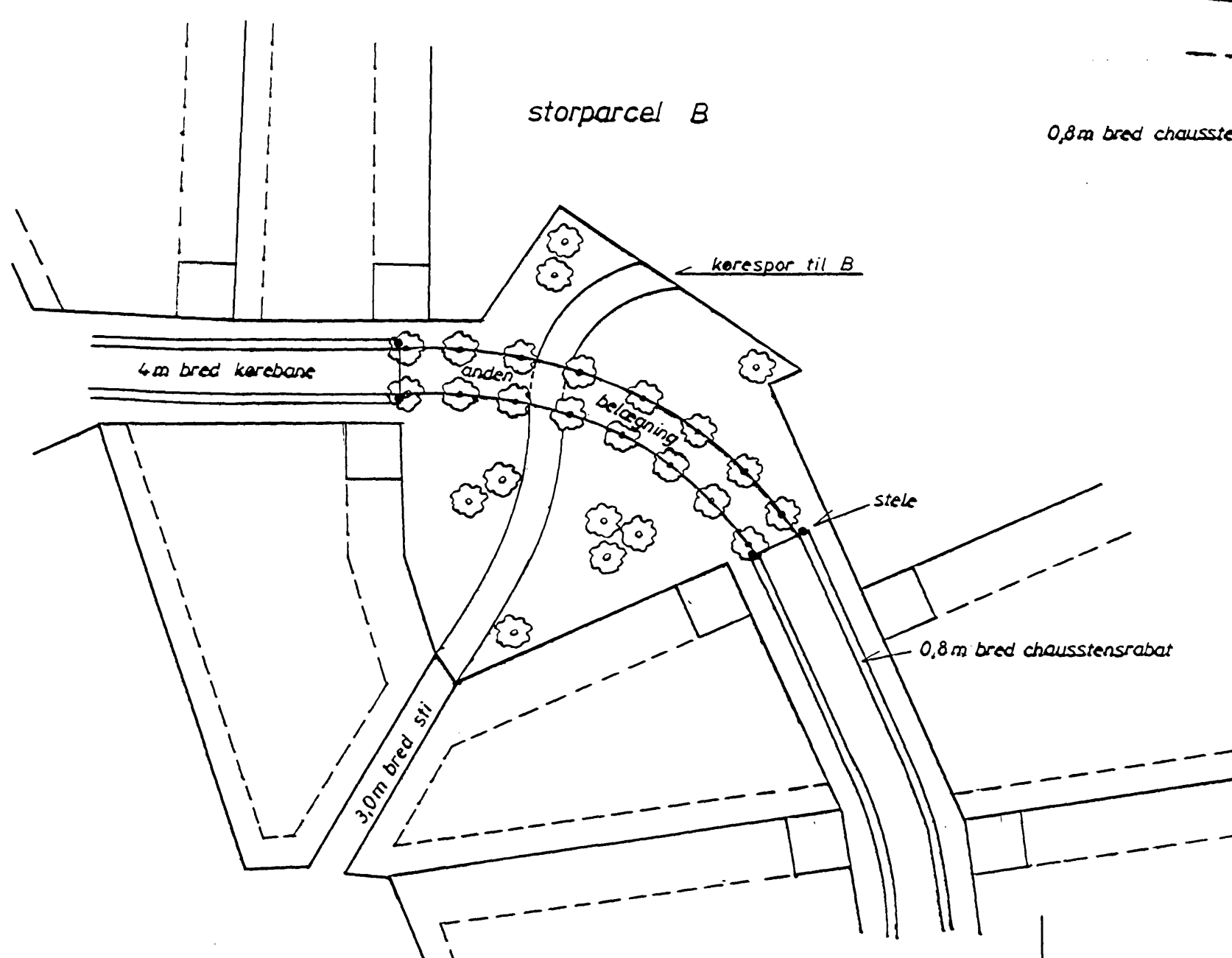


**KORTBILAG NR.2 FOR LOKALPLAN NR.3  
FOR DEL AF OMRÅDE 5.B.2  
ET BOLIGOMRÅDE I BIRKENDE  
LANGESKOV KOMMUNE**

MÅL 1:500

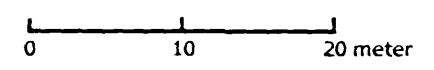
DATO 13.03.1986

REV. DATO 26.11.1986



**KORTBILAG NR.3  
FOR LOKALPLAN NR. 3  
FOR DEL AF OMRÅDE 5.B.2  
ET BOLIGOMRÅDE I BIRKENDE  
LANGESKOV KOMMUNE**

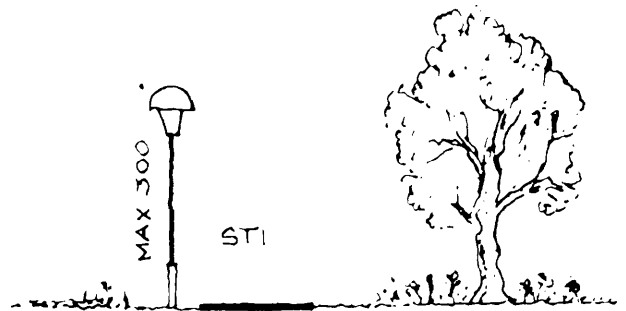
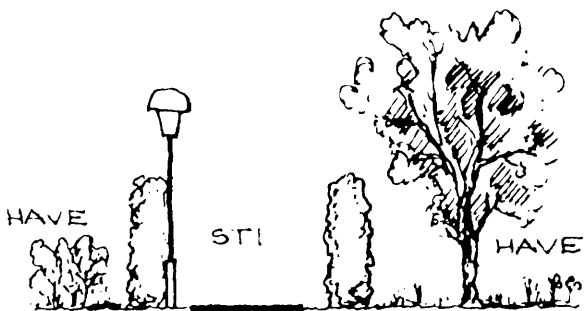
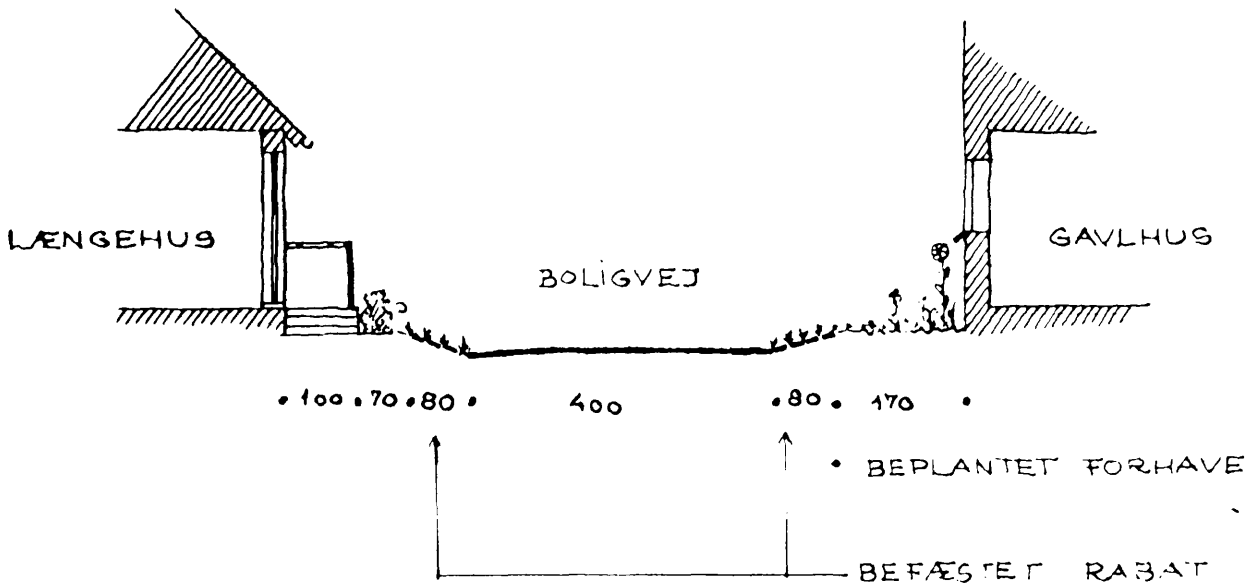
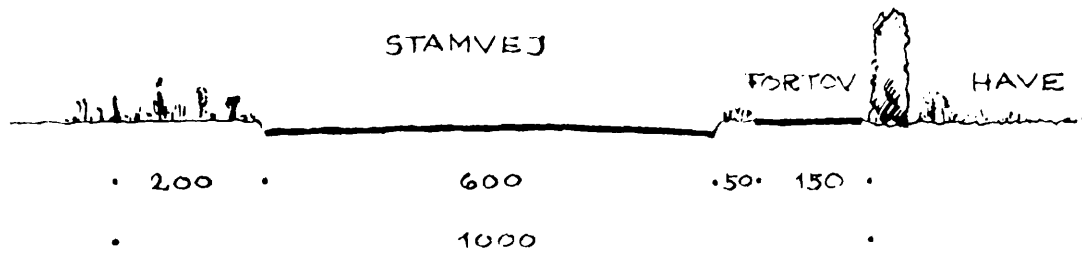
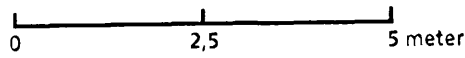
Originaltegning i mål 1:500



MÅL 1:500      DATO 18.03.1986  
REV. DATO 26.11.1986



Originaltegning i mål 1:100



## VEJ- OG STIPROFILER

KORTBILAG NR. 4 FOR LOKALPLAN NR. 3

FOR DEL AF OMRÅDE 5.B.2

ET BOLIGOMRÅDE I BIRKENDE

LANGESKOV KOMMUNE

MÅL 1:100

DATO 28.01.1986

REV. DATO 25. 11. 1986