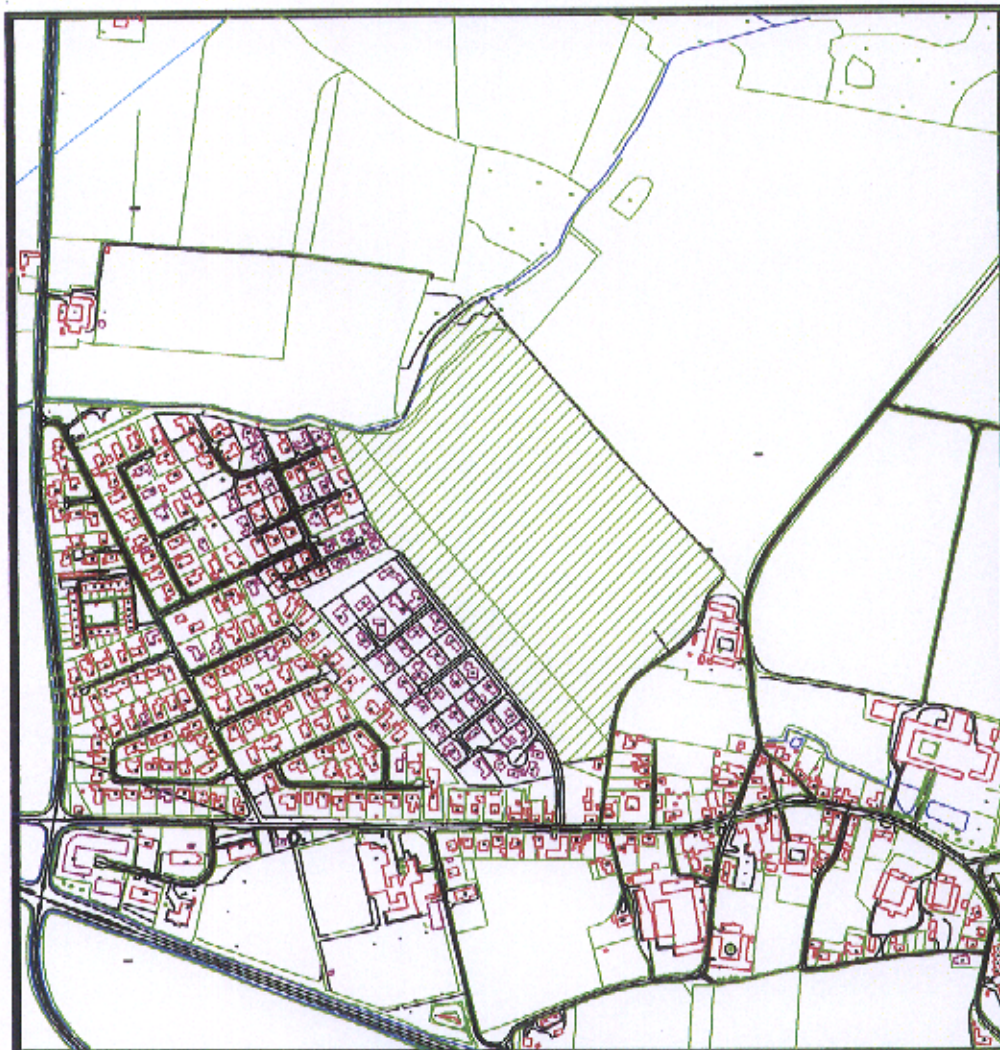


HEDENSTED KOMMUNE



NATURK. NR.
31A
DAUGÅRD BY, DAUGÅRD

Anmelder
HEDENSTED BYRÅD
TEL. 79 74 11 11



Lokalplan 129

For et areal beliggende
nordøst for Nordbygårdvej
og Tranevej i Daugård



Juni 2000

INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indledning til lokalplan nr. 129	side 3
Kort redegørelse for lokalplanens indhold	side 3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	side 3
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	side 3
Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	side 4
Lokalplan nr. 129:	
1. Lokalplanens formål	side 5
2. Lokalplanens område og zonestatus	side 5
3. Områdets anvendelse	side 5
4. Fredninger m.m.	side 6
5. Bebyggelsesregulerende bestemmelser	side 6
6. Beplantning	side 7
7. Trafikforhold	side 7
8. Støjforhold	side 8
9. Teknisk Forsyning	side 9
10. Grundejerforening	side 9
11. Lokalplanens retsvirkninger	side 9
12. Servitutter	side 10
13. Dispensationer	side 10
Kortbilag	2 stk.

INDLEDNING TIL LOKALPLAN NR. 129.

Forinden en mere detaljeret redegørelse for selve lokalplan nr. 129 skal der her gives en kortfattet og mere generel orientering om planens indhold, dens sammenhæng med anden planlægning, og dens retsvirkning.

Kort redegørelse for lokalplanens indhold.

Det er lokalplanens formål at overføre lokalplanområdet til byzone og tillade en benyttelse til boligbebyggelse i form af varieret parcelhusbyggeri og tæt lav byggeri.

Lokalplanens forhold til anden planlægning.

Regionplan:

I Regionplanen er det af lokalplanen omfattede område udlagt som byudvikling uden for eksisterende byzone.

Kommuneplan:

De overordnede retningslinier for lokalplanlægning i Hedensted kommune er angivet i Kommuneplanen. Lokalplanområdet er i Kommuneplanen beliggende i kommuneplanrammen 5.B.4 og udlagt til boligformål – parcelhuse og tæt-lav bebyggelse.

Der er overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen for Hedensted kommune.

Spildevandsplan:

Det af lokalplanen omfattede område er indeholdt i Spildevandsplanen for Hedensted kommune.

Ny bebyggelse inden for området skal separatkloakeres. Overfladevand bortskaffes på egen foranstaltning.

Varmeplan:

Lokalplanområdet er indeholdt i Varmeplanen. Ny bebyggelse i området skal primært forsynes med Nautrgas. Dog tillades etablering af alternative energikilder, så som jordvarme, solvarme o.l.

Tilladelse fra anden myndighed:

Lokalplanens område er i landzone og underlagt landbrugspligt. Inden for lokalplanens område må der derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Ministeriet for Fødevarer, landbrug og fiskeri har godkendt, at landbrugspligten ophæves på arealet.*

**Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen. Ministeriet for Fødevarer, landbrug og fiskeri kan i forbindelse med ophævelse af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.*

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder, efter Planlovens § 17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod bebyggelse eller øvrig udnyttelse på en måde, der kan skabe risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, den 3. januar 2001, kan der eventuelt, efter planlovens § 17, stk. 2, opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 8. november 2000 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog senest indtil den 8. november 2001.

Frist for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag.

I overensstemmelse med Planlovens § 24, stk. 3, har Hedensted Byråd fastsat en frist på 8 uger for fremsættelse af indsigelser, mod- eller ændringsforslag til lokalplanforslaget. Sådanne indsigelser, mod- eller ændringsforslag skal være kommunen skriftlig i hænde senest den 3. januar 2001.

HEDENSTED KOMMUNE

Lokalplan nr. 129

Lokalplanen vedrører et areal beliggende nordøst for Nordbygårdvej og Tranevej i Daugård.

I henhold til Planloven (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det under pkt. 2 nærmere angivne område.

1. Lokalplanens formål.

- 1.1. Lokalplanen har til formål:
 at ophæve landbrugspligten for lokalplanområdet,
 at overføre af lokalplanområdet fra landzone til byzone
 at tillade områderne udstykket til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse,
 at regulere områdets anvendelse og bebyggelse.
 at etablere stiforbindelse i lokalplanområdet og forbinde disse stier med de tilstødende lokalplanområder.

2. Lokalplanens område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanens område afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag.
- 2.2. Lokalplanen omfatter matr. nr. 31^a Daugård By, Daugård.
 Lokalplanområdet udgør i alt ca. 134.000 m².
- 2.3. Alle parceller, der udstykkes fra nævnte matrikelnummer, er ligeledes omfattet af lokalplanen.
- 2.4. Ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

3. Anvendelse af lokalplanområdet.

- 3.1. I område A, B og C må der ikke udstykkes grunde på under 800 m² og ikke over 1500 m².
- 3.2. Udstykning af området kan ske i etaper. Ikke udstykket jord skal dyrkes som landbrugsjord længst muligt.
- 3.3. Lokalplanens område A, B og C må kun anvendes til fritliggende parcelhusbebyggelse.
- 3.4. Lokalplanens område D må kun anvendes til tæt/lav boligbebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter. Disponering af friarealer, veje og stier i dette delområde skal være i overensstemmelse med lokalplanens "Område plan".
- 3.5. I område A, B og C må der kun etableres 1 boligenhed på hver ejendom.

- 3.6. Boligveje skal etableres med et udlæg på min 10 m
- 3.7. Det er tilladt i området at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves fra beboelsesbygninger under forudsætning af:
at virksomheden drives uden fremmed medhjælp af den, der ejer og bebor ejendommen, og
at kvarterets præg af boligområde ikke brydes og
at der etableres min. 1 ekstra parkeringsplads ved boligen.
- 3.8. Der må ikke udøves detail- eller engroshandel eller produktionsvirksomhed i lokalplanområdet.
- 3.9. Udendørs oplag må ikke forefindes i lokalplanområdet.
- 3.10. Der må ikke henstilles / parkeres køretøjer over 3.500 kg i lokalplanområdet.
- 3.11. Der må ikke henstilles både, uindregistrerede køretøjer e.l. i lokalplanområdet
- 3.12. I lokalplanområdet må der etableres hønsehold som hobbyaktivitet med max. 8 høns og ingen haner.
Ligeledes må der max. holdes 2 voksne hunde med hvalpe under 18 uger.
Husdyrehold, der er til gene for det omliggende område, ved støj, lugt eller adfærd, er ikke tilladt.
- 3.13. I lokalplanområdet etableres, af udstykker, grønne områder og stier ifølge områdeplan.

4. Fredninger m.m.

- 4.1. Ifølge oplysninger fra Vejle Amt er lokalplanområdet ikke registreret som kemikalieforurenet.
- 4.2. Bregnballe bæk med tilhørende engarealer er registreret som natur / ny natur og beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, hvorfor ændringer af bæk og engarealer ikke må foretages

5. Bebyggelsesregulerende bestemmelser.

- 5.1. Bebyggelsesprocenten for de enkelte ejendomme må, ikke overstige 25.
- 5.2. Bygninger må opføres med højst 1½ etage, og ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det, for den enkelte grund, fastlagte niveauplan.
Taghældningen må være max. 45 grader.
- 5.3. *Højde og afstand i forhold til vej, naboskel og sti:*
Ingen del af en bebyggelse må have en større højde end 0,4 x afstanden til modstående vejlinie.
Mod naboskel eller sti må højden ikke være over 1,4 x afstanden til naboskel eller sti.

5.4. **Garager, carporte, udhuse og lignende, mindre bygninger nærmere naboskel eller sti end 2,5 m:**

Det samlede areal af en enkelt brandsektion må ikke overstige 60 m².

Er det samlede areal for en enkelt bygning større end 60 m², skal der sektioneres, således at ingen enkelt brandsektion er over 50 m².

Der er ingen begrænsning i længden for de sider af bygningerne, der vender mod skel. Sammenhængende bygninger skal være udført i ensartede materialer.

Ingen del af en bygnings ydervægge eller tag må i skel være højere end 2,5 m over det for bebyggelsen fastlagte niveauplan, stigende med max. 25 grader bort fra skel.

5.5. **Det kan ikke forventes, at der er naturligt afløb til kloak fra kældre.**

5.6. **Al bebyggelse skal respekter:**

5,0 m byggelinie fra skel mod vej,
oversigtslinie 5 m ned ad boligvej og 20 m ned ad stamvej.

5.7. **I område D skal byggelinien for eksisterende hovedkloakledning respekteres 2,0 m på hver side af linieføringen**

5.8. **Der skal etableres min. 2 parkeringsmuligheder (inkl. garage og carporte) ved hver bolig.**

5.9. **Overfladevand fra befæstede arealer skal ledes til rist på egen grund.**

6. Beplantning.

6.1. **Mod vej kan der etableres hæk eller spredt beplantning. Der må ikke etableres faste hegn.**

6.2. **Beplantning mod vej skal holdes mindst 0,30 m inden for eget skel.**

6.3. **Ubebyggede parceller skal renholdes for ukrudt og affald.**

6.4. **I oversigtslinier må beplantningen ikke være mere end 0,8 m over de tilstødende vejes midtkoter.**

6.5. **Beplantningsbælter, grønne områder og stier etableres af udstykker. Beplantningsbælter m.m beplantes med planter med en sluthøjde på 2 – 3 m**

6.6. **Mod eksisterende bebyggelse langs udstykningsområdet ved Tranevej etableres et grønt bælte, med en minimumsbredde på 10 m inkl. stiforbindelse.**

7. Trafikforhold.

7.1. **Adgang til lokalplan området skal ske fra Tranevej og Nordbygårdvej.**

7.2. **Boligveje udlægges med et vejudlæg på 10,0 m. Kørebanebredden på boligveje skal være min. 5,0 m og fortovsbredden skal være min. 1,5 m.**

- 7.3. Fortov langs Nordbygårdvejs nordøstlige side udlægges med en fortovsbredde på min. 2,0 m.
Fortov langs Tranevejs sydlige side udlægges med en bredde på min. 2,0 m og fortsættes til eksisterende fortov
- 7.4. I forbindelse med detailprojekteringen skal indgå hastighedsdæmpende foranstaltninger på Nordbygårdvej.
- 7.5. Adgang til hver enkelt ejendom må kun ske fra 1 indkørsel med en max. bredde på 5,0 m.
Belægning i indkørsler, fra skel til kørebane kant, etableres af den enkelte grundejer.
- 7.6. Der må ikke etableres indkørsler til parcellerne fra Nordbygårdvej.
- 7.7. Boligveje og stier optages ikke som offentlig vej.
Drift og vedligeholdelse af disse veje og stier er Hedensted kommune uvedkommende.
- 7.8. Stier og stiforbindelser til øvrige lokalområder udføres i princippet som vist på kortbilaget "Områdeplan".
Stiforbindelser fra lokalplanområdet til øvrige lokalplanområder udføres med tilslutning frem til de etablerede stianlæg og vejanlæg på Tranevej, Nordbygårdvej og Hestehaven.
- 7.9. Boligveje, stier, belægnings, belysning, grønne områder m.m. etableres i forbindelse med hver udstykningsetape.

8. Støjforhold.

8.1. Tabel 1. Vejledende grænseværdier for støjbelastning fra virksomheder målt udendørs.

Tidsrum	Mandag-fredag kl. 7.00-18.00 lørdag kl. 7.00-14.00	Mandag-fredag kl. 18.00-22.00 lørdag kl. 14.00-22.00 søn-og høl.dg kl. 7.00-22.00	Alle dage kl. 22.00-7.00
Områdetype			
1. Erhvervs- og industriområde	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområde med forbud mod generende virksomhed.	60	60	60
3. Område for bl. Bolig og erhvervsbebyggelse centerområder, m.m.	55	45	40
4. Etageboligområde	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder.	40	35	35

8.2. Lokalplanområdet kategoriseres som områdetype 5.

9. Teknisk forsyning.

- 9.1. Fra den enkelte bolig, skal regn- og spildevand føres i separat system, til offentlig kloak
- 9.2. Det påhviler ejeren af den enkelte ejendom at, sikre eksisterende drænlednings fortsatte drift og vedligeholdelse. Dræn- og overfladevand kan føres til regnvandssystem via sandfangsbrønd.
Bortledning af dræn- og grundvand fra de enkelte ejendomme, er Hedensted kommune uvedkommende.
- 9.3. Området skal primært forsynes med Naturgas. Dog tillades etablering af alternative energikilder, så som jordvarme, solvarme o.l.
- 9.4. Hovedkloak samt vej – og sti belysning etableres og vedligeholdes af Hedensted kommune.

10. Grundejerforening.

- 10.1. Når 75 % af planlagte boliger inden for lokalplanområdet, eller udstyknings etapen, er opført, skal udstykkeren indkalde til stiftende generalforsamling for en grundejerforening, der skal omfatte hele delområdet.
- 10.2. Samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet er forpligtede til at være medlemmer af grundejerforeningen.
- 10.3. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, samt fællesarealer, der udlægges i udstyknings- og bebyggelsesplanerne.
- 10.4. Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på private fællesveje og stier, samt andre arealer, der måtte blive udlagt til fælles benyttelse.

11. Lokalplanens retsvirkninger.

- 11.1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges, eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 11.2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsættes som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 11.3. Kommunalbestyrelsen kan, efter lov om planlægning, § 19, meddele dispensation til mindre lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med principperne i lokalplanen.
- 11.4. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

12. Servitutter:


- 12.1. Tinglyste privatretlige tilstandsservitutter inden for lokalplanområdet fortrænges kun af lokalplanen, i det omfang de er uforenelige med planens bestemmelser i henhold til bestemmelserne i § 15 i lov om planlægning. Med hensyn til servitutter i øvrigt henvises til ejendommenes blade i tingbogen.

13. Dispensationer.

- 13.1. Dispensationer i forbindelse med lokalplanen skal forelægges Hedensted Byråd.
- 13.2. Der kan ikke forventes dispensationer i forhold til højdegrænseplan, byggefelter eller indkørselsforhold.

I henhold til § 24 i lov om Planlægning vedtages foranstående forslag til lokalplan 129.

Hedensted Byråd, den 9. oktober 2000



Jørrn Juhl Nielsen /
Borgmester



Svend Nielsen
Kommunaldirektør

I henhold til § 27 i lov om Planlægning vedtages foranstående lokalplan nr. 129 endeligt.

Hedensted Byråd, den 5 februar 2001




Jørn Juhl Nielsen /
Borgmester



Svend Nielsen
Kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 129 for Hedensted Kommune begæres tinglyst i medfør af Planlovens § 31, stk. 2 på matr.nr. 31^a, Daugård By, Daugård, jfr. kortbilag.

Hedensted Byråd, den 26. MARCH 2001



Jørn Juhl Nielsen /
Borgmester

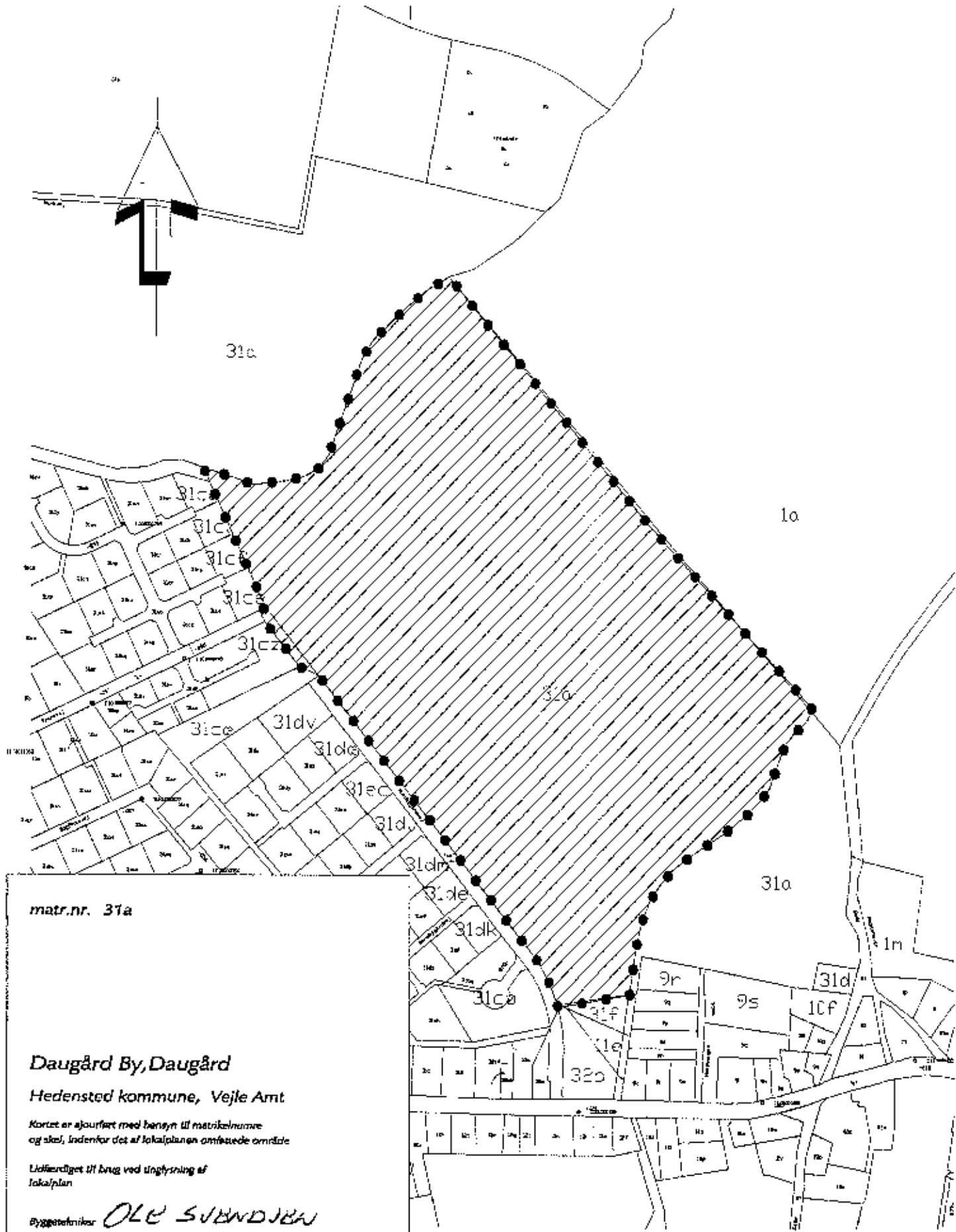
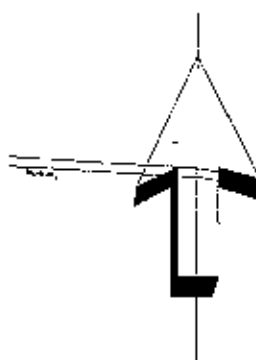


Svend Nielsen
Kommunaldirektør

matr. nr. 31a Daugård By, Hedensted kommune, Vejle Amt

Oldestens Aevned Hedensted d. 23.03.01

NRBN OLE SVENDJAN



matr.nr. 31a

Daugård By, Daugård

Hedensted kommune, Vejle Amt

Kortet er ajourført med hensyn til matrikelnumre og skel, indenfor det af lokalplanen omfattede område

Lidtilføjet til brug ved tinglysning af lokalplan

Byggetekniker **OLE SVENDJAN**

Sag:

Lokalplan 129

Emne: Matrikulære forhold
Ejerlav Daugård By, Daugård

HEDENSTED KOMMUNE

CENTRALFORV. TEKNISK AFD. TLF. 7974 1111 FAX 7974 1100

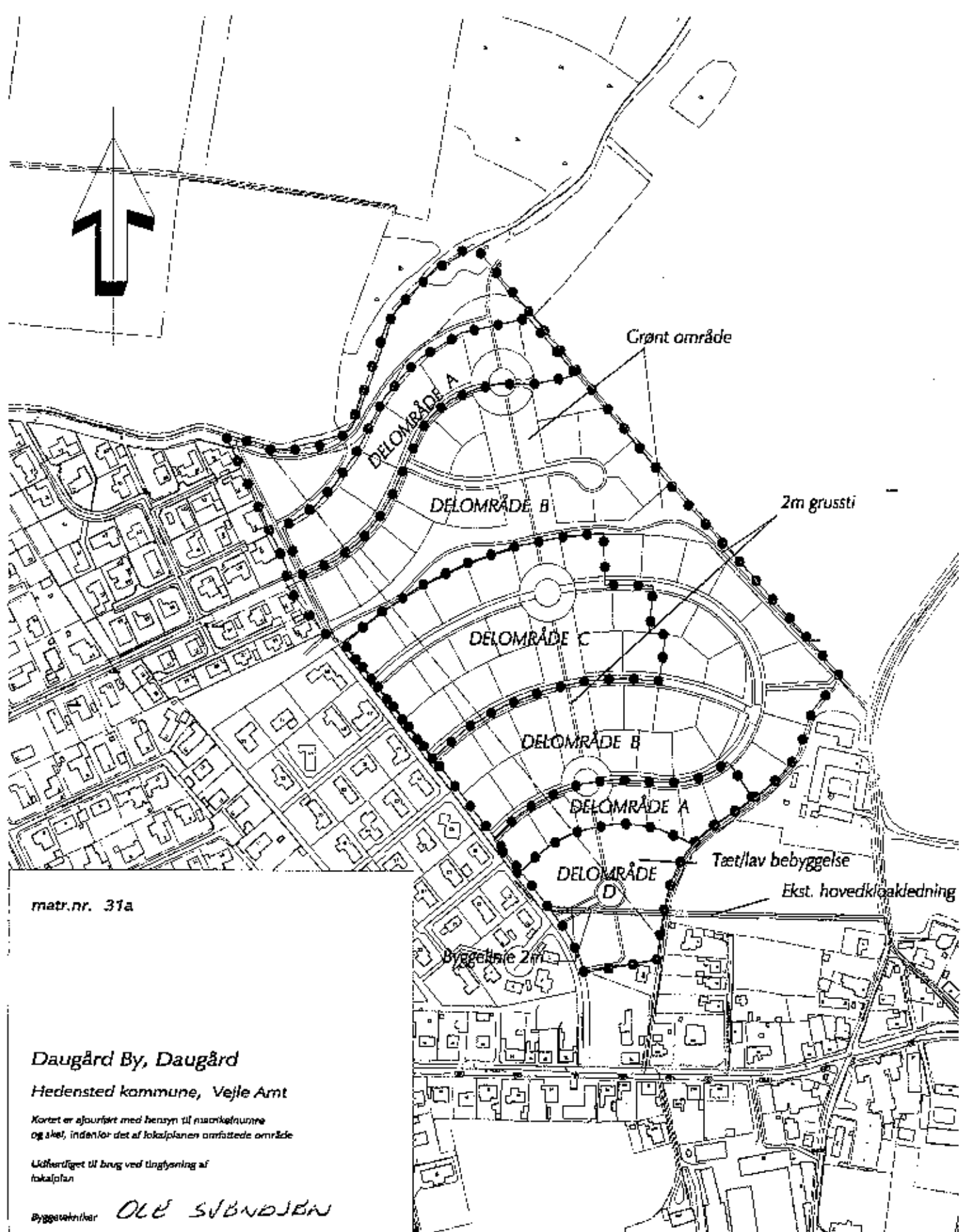
Dato: 220600

Sign.: OS/ØSP

Mål: 1:4000

Fl. nr.

Tegn.nr.



matr.nr. 31a

Daugård By, Daugård

Hedensted kommune, Vejle Amt

Kortet er afjournert med hensyn til matrkelnumre og skel, indenfor det af lokalplanen omfattede område

Lidtfærdigt til brug ved tinglysning af lokalplan

Byggetekniker **OLE SUBNØJEN**

Sag:

Lokalplan 129

Emne:

Områdeplan



HEDENSTED KOMMUNE

CENTRALFORV. TEKNISK AFD. TLF. 7974 1111 FAX 79741100

Dato:

220600

Sign.:

OS/ØSP

Mål:

1:4000

Fil nr.

Tegn.nr.

OLE SUBNØJEN 770

Navn

Adresserens herved Hedensted d. 22.03.01

Matrikel nr. 31a Daugård By, Daugård Hedensted Kommune, Vejle Amt