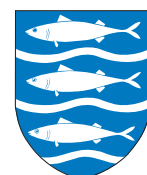




Forslag

Aabenraa
Kommune



LOKALPLAN nr. 50

Boligområde ved Bygmarken, Rødekre

Lokalplanen ophæver lokalplan R.2.23, samt delvist lokalplanerne R.2.2 R.2.10 og R.2.13 inden for lokalplanområdet

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er kommunens plan for et bestemt område med bestemmelser om bl.a. områdets anvendelse, udstykninger, vej- og stiforhold, bebyggelse, beplantning og bevaring af bebyggelse.

En lokalplan indebærer ikke handlepligt, men ejere og brugere af en ejendom skal i forbindelse med fremtidige dispositioner overholde planens bestemmelser. Kommunen har som planmyndighed det overordnede ansvar for planens virkeliggørelse.

En lokalplan skal være i overensstemmelse med kommuneplanen, der omfatter hele kommunen. Kommuneplanen fastlægger bl.a. rammer for lokalplanlægningen, og disse kan kun fraviges, hvis der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Hvornår skal der udarbejdes en lokalplan

Byrådet skal i følge planloven udarbejde en lokalplan,
- før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder nedrivning af bebyggelse, og
- når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Byrådet har i øvrigt ret til at udarbejde en lokalplan, hvis byrådet ønsker en nærmere planlægning for et område.

Offentlig høring

Formålet med lokalplanlægningen er også at give kommunens borgere kendskab til og mulighed for at øve indflydelse på planlægningen. Et forslag til en ny lokalplan skal derfor fremlægges i offentligt høring i mindst 8 uger, inden byrådet må vedtage planen endeligt.

Indtil høringsperiodens afslutning har borgerne mulighed for at fremsende indsigelser, ændringsforslag og bemærkninger til lokalplanforslaget.

Klagevejledning

Efter Planlovens § 58, stk. 1, nr. 3 kan der kun klages til Natur- og Miljøklagenævnet over retlige spørgsmål. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planforslagets eller den endeligt vedtagne plans lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse og om offentliggørelsen af planforslaget eller den endeligt vedtagne plan.

Der kan derimod ikke klages over planforslagets eller den endeligt vedtagne plans hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Desuden kan byrådets afgørelse efter § 16 i lov om miljøvurdering af planer og programmer - om at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget - påklages til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. miljøvurderingslovens § 16.

Klagen skal være skriftlig og sendes til Aabenraa Kommune, Skelbækvej 2, 6200 Aabenraa eller pr. mail: plan@aabenraa.dk. Kommunen videresender klagen til Natur- og Miljøklagenævnet. Klagen skal være modtaget af Aabenraa Kommune inden 4 uger fra datoen for offentliggørelsen af planforslaget eller den endeligt vedtagne plan.

For oplysning om gebyr i forbindelse med klager, se Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk.

Hvis du vil indbringe spørgsmål, om planforslaget eller den endeligt vedtagne plan er lovligt tilvejebragt eller offentliggjort eller spørgsmål om byrådets afgørelse vedrørende miljøvurdering for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen for planforslagets eller den endeligt vedtagne plans offentliggørelse.

Indledning **4**

Redegørelse **5**

Lokalplanområdets beliggenhed.....	5
Baggrund og formål.....	5
Eksisterende forhold.....	5
Lokalplanens indhold.....	6
Forhold til anden planlægning og lovgivning.....	9
Miljøvurdering.....	12
Tilladelse og dispensation efter anden lovgivning.....	13

Lokalplanbestemmelser **15**

1. Lokalplanens formål.....	15
2. Område og zonestatus.....	15
3. Områdets anvendelse.....	15
4. Udstykninger.....	16
5. Veje og stier.....	16
6. Parkering.....	16
7. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning.....	16
8. Bebyggelsens omfang og placering.....	17
9. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	17
10. Ubebyggede arealer.....	18
11. Grundejerforening.....	19
12. Forudsætning for ibrugtagning.....	19
13. Ophævelse af lokalplan.....	19
Lokalplanens retsvirkninger.....	19
Vedtagelsespåtegning.....	20

Bilag **22**

Kortbilag 1: Lokalplanområdets afgrænsning.....	23
Kortbilag 2: Lokalplanområdets disponering.....	25

LOKALPLAN NR. 50

Boligområde ved Bygmarken i Rødekro

Indledning

Dette hæfte indeholder lokalplan nr. 50 for et boligområde ved Bygmarken i Rødekro.

Hæftet er opdelt i følgende hovedafsnit:

Redegørelsen

Indledes med en beskrivelse af lokalplanområdets beliggenhed, lokalplanens baggrund og formål, lokalplanområdets eksisterende forhold og lokalplanens indhold.

Herefter følger en redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning, en miljøscreening af planen og en opsummering af de tilladelser og dispensationer der er påkrævet fra andre myndigheder.

Lokalplanbestemmelser

Omfatter bestemmelser om lokalplanens formål, områdets fremtidige anvendelse, ny bebyggelses omfang, placeringen og ydre fremtræden samt bestemmelser for øvrige forhold, der reguleres af lokalplanen. Afsnittet afsluttes med lokalplanens retsvirkninger for ejere og brugere.

Kortbilag

Kortbilag hvortil der henvises i lokalplanbestemmelserne viser lokalplanområdets afgrænsning, områdets disponering og andre forhold der kan visualiseres.

Offentlighedsperiode

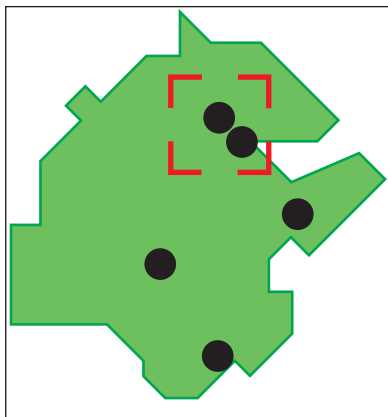
Forslaget til lokalplan nr. 50 er offentliggjort den 2. oktober 2013. Eventuelle bemærkninger og indsigelser til forslaget skal være skriftlige og fremsendes senest den 27. november 2013 til:

Aabenraa Kommune

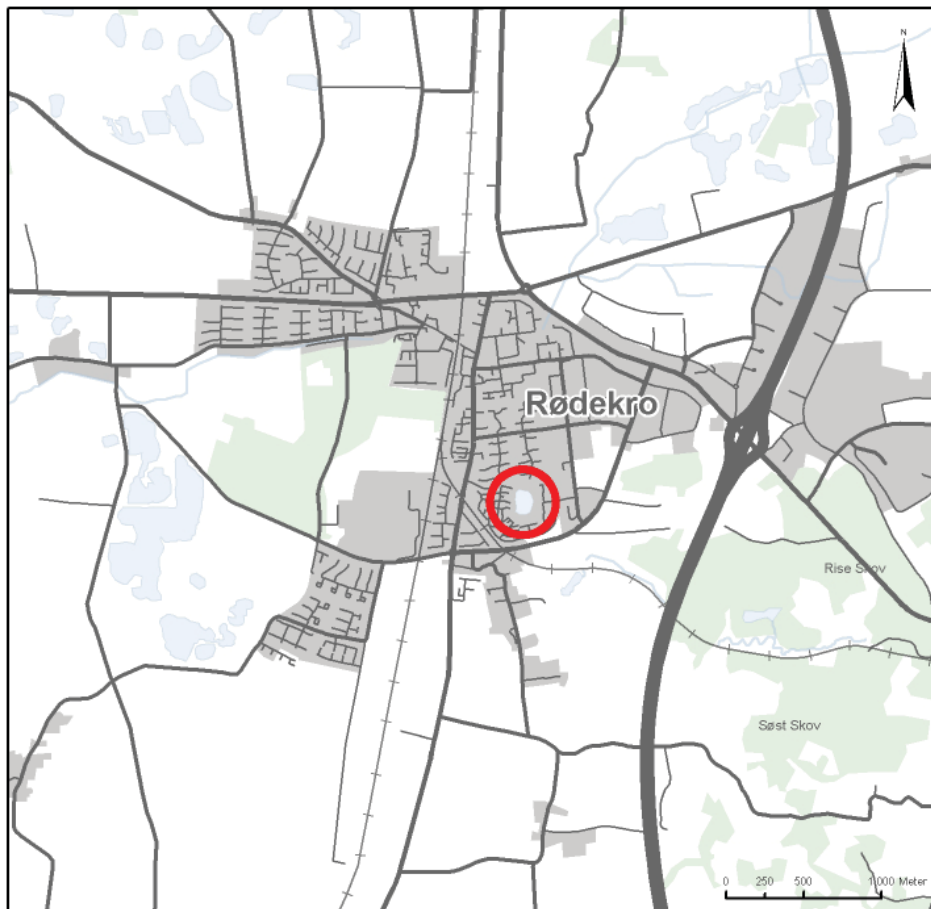
Kultur, Miljø & Erhverv
Skelbækvej 2
6200 Aabenraa

eller som e-post til

plan@aabenraa.dk



Lokalplanområdets placering i Aabenraa Kommune.



Lokalplanområdets placering er vist med cirkelsignatur

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Rødekro umiddelbart syd for Bygmarken. Området omfatter en del af det grønne område, der grænser op mod de eksisterende boligområder ved Søparken og Søvænget.

Baggrund og formål

Lokalplanområdet er privatejet. Kommunen har af den private lodsejer modtaget udkast til en bebyggelsesplan og er anmodet om at udarbejde lokalplan for det nye boligområde. Det er blevet besluttet, at der skal udarbejdes et forslag til lokalplan, der bl.a. skal indeholde bestemmelser om stiforløb til det grønne område ved søen.

Lokalplanen har til formål at åbne mulighed for opførelse af yderligere 1 nyt parcelhus, så der er mulighed for at opføre i alt 4 parcelhuse inden for lokalplanens område.

Eksisterende forhold

Lokalplanen skal erstatte lokalplan R.2.23 der gælder for området nord for søen. Lokalplanen erstatter de dele af lokalplan R.2.2, R.2.10 samt R.2.13, som vedrører lokalplansområdet.

Lokalplanområdet har et areal på ca. 2,2 ha, hvoraf ca. 0,5 ha udlægges til bebyggelse. Inden for området er der bygget et parcelhus og det er muligt at opføre yderligere 2 parcelhuse inden for den gældende lokalplan R.2.23. Lokalplan R.2.23 udlægger et område til fælles friareal vest for det eksisterende parcelhus. Dette område inddrages til boligformål. Den øvrige del af området

omfatter dele af søen og et grønt område omkring søen.

Lokalplanområdet får vejadgang fra Bygmarken.

Området er plant i den nordlige del, men skråner kraftigt mod søen. Der er en højdeforskel på ca. 5-6 m fra det eksisterende enfamiliehus til søens bred.

Lokalplanområdets afgrænsning



Lokalplanens indhold

Områdets afgrænsning og zonestatus

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 393a og 393b samt del af matr. 802, alle Rise Ejerlav, Rise.

Hele lokalplanens område er byzone.

Områdets anvendelse

Området må kun anvendes til boliger og rekreative formål.

Området opdeles i tre delområder:

Delområde I må kun anvendes åben-lav bebyggelse. Der kan opføres to parcelhuse i et plan udover det eksisterende parcelhus.

Delområde II må kun anvendes til et fritliggende parcelhus, der må opføres i to plan.

Delområde III udlægges til grønt friareal.

Udstykning

Området skal udstykkes efter principperne som vist på kortbilag 2. Til fritliggende parcelhuse må grundstørrelsen ikke være mindre end 700 m².

Veje og stier

Området vejbetjenes fra Bygmarken. Der udlægges areal til veje jf. kortbilag 2. Veje skal udlægges med en bredde på 5 meter.

Der udlægges ligeledes areal til stier jf. kortbilag 2. Disse udlægges i en bredde på 3-4 meter, da områdets terrænforskelle og eksisterende forhold gør, at der er behov for et bredt stiudlæg. Stier må kun udføres med grus, stenmel eller lignende eller henligge i græs. Stier skal anlægges med en bredde på minimum 80 cm og må maksimalt have en længdehældning på 30 %.

Lokalplanområdets beboere har som medlem af grundejerforeningen færdselsret på områdets stier, således der sikres adgang til søen.

Vest for lokalplanområdet er der placeret en pumpestation. Der skal sikres vejadgang til denne fra Bygmarken.

Parkering

Der skal etableres min. 2 p-pladser pr. bolig. Pladser i carporte og garager kan medregnes. Dette er i overensstemmelse med Aabenraa Kommunes Parkeringsregulativ.

Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning

El-, telefonledninger, antennekabler og lignende til forsyning af området herunder vej- og stibelysning skal fremføres som jordkabler.

Der tillades belysning langs adgangsvej. Belysningen skal udføres som parkarmatur med en lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter langs veje i henhold til Aabenraa Kommunes belysningspolitik. Belysning langs stier må opsættes som enten parkarmaturer eller som lave pullertarmaturer.

Bebyggelsens omfang, placering og udformning

Bebyggelse i delområde I og II skal placeres minimum 2,5 meter fra skel. Garager, carporte, skure, udhuse og lignende skal holdes i en afstand på min. 50 cm fra skel. Således det sikres, at levende hegn i skel ikke bliver brudt af sekundære bygningers facader.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 30.

Det er tilladt at opføre boliger i op til 2 etager i delområde II, dog må højden ikke overstige 8,5 meter målt fra eksisterende terræn. I delområde I må der kun opføres boliger i maks. en etage med en maks. højde på 7 meter ligeledes målt fra eksisterende terræn.

Der må i et nærmere angivet område på kortbilag 2 ikke opføres bebyggelse eller plantes beplantning som i fuld udvokset stand er højere end 3 meter målt fra eksisterende terræn. Dette skal sikre gode udsigtsmuligheder til søen fra delområde II.

Tage på beboelseshuse i delområde I må ikke have en hældning under 15 grader og ikke over 30 grader. Dette skal sikre, at den nye bebyggelse ud mod søen tilpasses den eksisterende bebyggelse i området. I delområde II må bebyggelsen ikke have en taghældning under 15 grader og ikke over 45 grader. Ved en taghældning på 45 grader er det muligt at udnytte tagetagen til beboelse.

Skitse af områdets disposition



Bebyggelsens fremtræden

Bebyggelsens facader skal opføres som blankt teglmur eller som pudset/vandskuret murværk. Enkelte facadepartier som gavltrekanter og karnapfremspring kan udføres i plademateriale. Udhuse og mindre bygningsdele i øvrigt kan være i andre materialer.

Tage skal fremstå i mørke nuancer i form af tegl, skifer, skiferlignende materialer eller listedækket tagpap.

Tage skal fremstå i ikke-reflekterende materialer. Det er dog tilladt at opsætte solfangere, solpaneler og lignende anlæg til aktiv solvarme. Solenergianlæg oplægges således, at det samlede solenergianlæg fremstår som en sammenhængende flade med fire kanter, det må således ikke oplægges som fragmentariske, uhomogene flader.

Paraboler, antenner og lignende må ikke placeres på bygningens tage eller gavle, da dette kan virke skæmmende for området.

Ubebyggede arealer

Der må kun plantes levende hegn ved naboskel og skel langs vej og sti, for at bevare områdets grønne karakter.

I delområde I og II må der ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter målt fra eksisterende terræn. I delområde III må der ikke ske terrænregulering, da det ønskes at bevare de karakteriske skrænter i deres eksiste-

rende form. Dog må der i forbindelse med etablering af sti ned til søen terrænreguleres inden for arealudlægget til sti med maksimalt +/- 2 meter målt fra eksisterende terræn, således at det er muligt at etablere stien med en maksimal længdehælding på 30 %.

For at bevare skrænternes form, må der ikke etableres støttemure i delområde III. Der må heller ikke etableres støttemure i delområde I og II, da det ønskes at give området et grønt udtryk, som ikke bliver forstyrret af støttemure i sten, beton og lignende.

Hvis der er etableres skråningsanlæg må disse maksimalt anlægges med et hældningsforhold på 1:3. Skråningsanlæg skal anlægges inden for egen grund og med skråningsfod stop ikke nærmere skel end 0,5 meter.

Skrænterne i delområde III skal bevare sit naturpræg og fremstå grønne med varieret beplantning. Skrænterne må derfor ikke gives en have - eller parkliggende karakter med trimmede græsarealer.

Der må i delområde I og II kun plantes beplantning, der i fuld udvokset stand ikke bliver højere end 8 meter målt fra et niveauplan, som fastlægges nærmere af bygningsmyndigheden. Dette skal være med til at sikre mindst mulige skyggegener i forbindelse med fx udnyttelse af solenergianlæg. I delområde III må der kun plantes beplantning, som i fuld udvokset stand ikke bliver højere end det maksimalt tilladte i delområde I og II, således beplantningens top i delområde III ikke bliver højere end 8 meter over det eksisterende terræn.

Grundejerforening

Der er en grundejerforening for området i dag, Grundejerforening 393 Rise. Nye grundejere har pligt til at være medlem af denne grundejerforening. Grundejerforeningen har pligt til at vedligeholde og forestå drift af veje, stier samt fællesarealer.

Forhold til anden planlægning og lovgivning

Kommuneplan

Kommuneplan 2009 for Aabenraa Kommune er gældende for området.

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 2.1.013.B der omfatter et større eksisterende boligområde ved Søparken og Søværnet i Rødekro. Rammeområdet kan anvendes til boliger med tilhørende fællesareal og offentlige institutioner. I området kan derudover placeres erhverv, som uden genepåvirkninger kan indpasses i et boligområde. Mod jernbanen skal der støjafskærmes i nødvendigt omfang.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

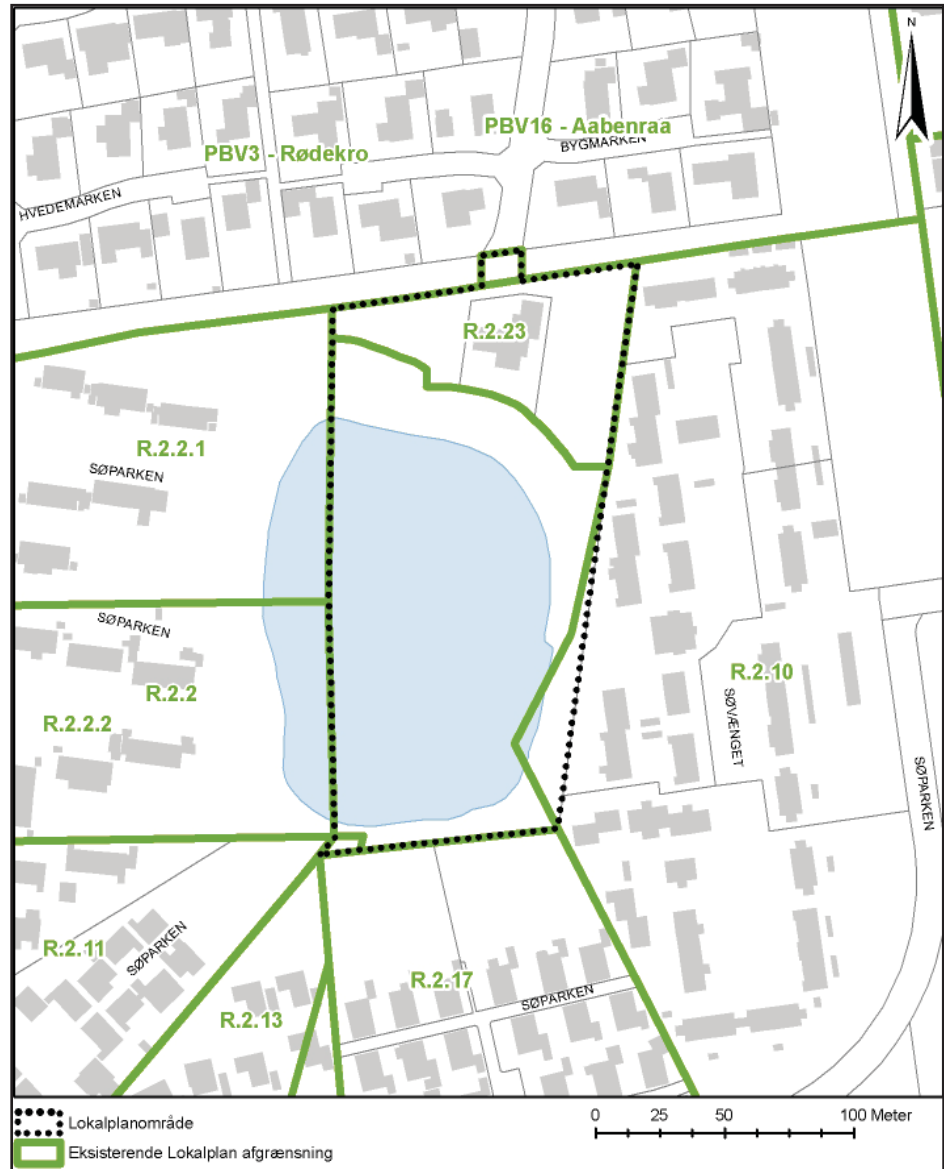
Eksisterende lokalplaner

Lokalplan nr. 50 erstatter lokalplan R.2.23 i sin helhed og den del af lokalplanerne R.2.2, R.2.10 og R.2.13. for så vidt angår det område, der er omfattet af Lokalplan nr. 50.

Hele lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan R.2.2 - området syd for Hvedemarken/Bygmarken i Rødekro, rammeplan. Vedtaget af Rødekro Kommune den 9. september 1982. Lokalplan R.2.2 udlægger lokalplanområdet til friarealer.

Den del af lokalplanområdet som må bebygges er omfattet af Lokalplan R 2.23 - for et område til boligformål ved Bygmarken i Rødekro. Vedtaget af Rødekro Kommune den 18. december 2001. Lokalplan R 2.23 fastlægger anvendelsen i området til boligformål og rekreative formål.

Eksisterende lokalplaner



Mindre dele af lokalplanområdet er omfattet af lokalplanerne R.2.10. – Boligområde Søparken – Rødekro, vedtaget af Rødekro Kommune den 26. januar 1988 og R.2.13 – Boligområde Søparken – Rødekro, vedtaget den 25. september 1990. Både lokalplan R.2.10. og R.2.13 udlægger lokalplanområdet til boligformål.

Naturbeskyttelsesloven

Søen på matr. 393b og dens breder er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. Det indebærer, at der er ikke må ændres i søens tilstand uden tilladelse fra dispensationsmyndigheden, Aabenraa Kommune.

Arkæologi

Museum Sønderjylland har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af området. Der er ikke registreret fortidsminder inden for området og lokalplanen medfører ikke nye anlæg. På den baggrund vurderer museet, at det ikke er nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse af området.

Miljø

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Arealanvendelsen må i særlige drikkevandsområder ikke ændres til en mere grundvandstruende art.

Etablering af et boligområde skønnes ikke at medføre særlig risiko for grundvandsforurening. Der optages bestemmelser om, at der ikke må anvendes materialer til opfyldning af terræn, som kan give anledning til grundvandsforurening.

Der må ikke ledes overfladevand til søen, da denne er en grundvandssø.

Jordforurening

Der er ingen kortlagte jordforureninger inden for lokalplanområdet. Området er beliggende i byzone, men er udtaget af områdeklassificeringen i henhold til jordforureningslovens §50a (Lov om forurenede jord nr. 282 af 22.marts 2007). Dette betyder, at flytningen af jord væk fra området blot skal anmeldes til kommunen. Der skal ikke udtages jordprøver.

Tekniske sektorplaner

Varmeforsyning

Området er beliggende indenfor Varmeplan 2009's område. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning – fjernvarme.

I lokalplanens punkt om retsvirkninger vil dog være anført, at kommunen skal dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning, når bebyggelsen opføres som et lavenergibyggeri. Ved lavenergibyggeri forstås bebyggelser, der opfylder gældende klassifikationskrav til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i forsyningsområdet for Rødekro Vandværk. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive vandforsyning.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2012 for Aabenraa Kommune. Området er spildevandskloakeret. Regnvand skal håndteres internt på den enkelte ejendom ved hjælp af faskiner. eller lignende Der skal søges udlednings- eller nedsivningstilladelse.

Affald

I forbindelse med nybyggeri skal der sikres mulighed for placering og tømning af affaldscontainere/beholdere i henhold til gældende regulativ/affaldsregulativ for husholdningsaffald.

Servitutter

Der er udarbejdet en redegørelse for de servitutter, der er lyst på de ejendomme, der berøres af lokalplanen. Aabenraa Kommune finder ikke anledning til at ophæve nogle servitutter på baggrund af redegørelsen.

Miljøvurdering

I henhold til § 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Lokalplaner som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4.
2. Andre lokalplaner, som kan påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.
3. Andre lokalplaner, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som kommunen vurderer kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 50 er ikke omfattet af pkt. 1 og 2.

Screening

Der er foretaget en screening af, om planlægningen kræver yderligere miljøvurdering i form af udarbejdelse af en miljørapport.

Det er i screeningsrapporten vurderet, at de ændringer som planerne medfører, kun betyder en uvæsentlig ændret påvirkning af miljøet i forhold til den nuværende situation.

Planerne er derfor vurderet til heller ikke at være omfattet af pkt. 3, jf. lovens §4, stk. 2, jf. bilag nr. 2.

Konklusion

Det vurderes på baggrund af screeningen, at lokalplan nr. 50 ikke vil få væsentlige indvirkninger på miljøet.

Byrådet har på den baggrund besluttet, at der ikke skal foretages yderligere miljøvurdering af lokalplan nr. 50. Beslutningen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan nr. 50.

Screeningsbeslutningen kan indenfor 4 uger fra offentliggørelsesdatoen påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Tilladelser og dispensationer efter anden lovgivning

Tilladelse efter naturbeskyttelsesloven

Søen og dens bredder er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Ændringer i tilstanden kræver tilladelse fra Aabenraa Kommune.

Tilladelse efter museumsloven

Findes der i forbindelse med anlægsarbejde spor af fortidsminder, f.eks. sten-samlinger eller mørke spor i undergrunden, skal den del af arbejdet der berører fortidsmindet straks indstilles og Museum Sønderjylland kontaktes.

Efter indstilling fra museet vurderer Kulturstyrelsen, hvorvidt der skal foretages en arkæologisk undersøgelse eller om byggeriet kan fortsætte. Udgiften til denne undersøgelse afholdes af bygherren. Udgifterne afholdes dog af Kulturstyrelsen, hvis det lokale museum i en forud for projektet bestilt udtalelse har meddelt, at der ikke var fortidsminder af væsentlig interesse på arealet.

I særlige tilfælde kan Kulturstyrelsen yde tilskud til privates udgifter til større forundersøgelser og arkæologiske udgravninger.

Meromkostninger i forbindelse med anlægfsforsinkelser, som de arkæologiske undersøgelser kan påføre bygherren, dækkes ikke af museumslovens bestemmelser.



LOKALPLAN NR. 50

Boligområde ved Bygmarken i Rødekro

Med hjemmel i lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 beskrevne område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for opførelse af flere boliger i området, i form af åben-lav bebyggelse,
- at sikre adgang til det grønne fællesområde,
- at udlægge arealerne ved søen til fælles grønne friarealer.

2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 1.

Området omfatter følgende matrikler:

Ejerlav: Rise Ejerlav, Rise

Matr. 393a, 393B, del af 802

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 1. juli, 2013 udstykkes fra nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III. Områdets opdeling fremgår af kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet er udlagt til boligformål og rekreative formål.

Lokalplanens delområde I og II må kun anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse.

Lokalplanens delområde III må kun anvendes til rekreative formål som fælles grønt friareal.

- 3.2 I delområde I og II må der drives sådanne virksomheder, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af; at virksomheden ikke medfører gener for de omkringboende i form af støj, røg, lugt og støv; at virksomheden ikke medfører behov for parkering uden for egen grund.
- 3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres transformatorstationer, miljøstationer, pumpestationer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning.

4. Udstykninger

- 4.1 Området skal udstykkes efter principperne på kortbilag 2.
- 4.2 Der må ikke udstykkes grunde med et mindre grundareal end 700 m².
- 4.3 Transformatorstationer, miljøstationer, pumpestationer og lignende tekniske anlæg kan udstykkes som sokkelparceller.

5. Veje og stier

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Bygmarken som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges arealer til adgangsveje i princippet som vist på kortbilag 2. Adgangsvejene skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter.

Vejadgange til boligbebyggelse må kun udføres med fast belægning i form af asfalt eller belægningssten.
- 5.3 Der udlægges arealer til stier i 3 - 4 meters bredde jf. kortbilag 2.

Stier må kun udføres med grus, stenmel eller lignende eller henligge i græs.

Stier skal anlægges med en bredde på minimum 80 cm.

Stier må kun anlægges med en maksimal længdehældning på 30 %.
- 5.4 Der skal sikres vejadgang til lokalplanens vestlige grænse ved pumpestation nr. 451, jf. kortbilag 2.

6. Parkering

- 6.1 Der skal i forbindelse med nybyggeri udlægges areal til parkeringspladser som anført herunder:

Eenfamiliehuse: 2 pladser pr. bolig

Pladser i carporte og garager kan medregnes.
- 6.2 Indenfor lokalplanområdet må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3.500 kg)

7. Ledningsanlæg, antenneanlæg og belysning

- 7.1 Ledningsanlæg, herunder belysning, må kun fremføres som jordkabler.
- 7.2 Antenner, paraboler eller lignende må ikke opsættes på bebyggelsen, så de er synlige fra veje, stier eller fællesarealer.
- 7.3 Belysning langs stamvejene skal udføres med parkarmaturer. Armaturerne må ikke udføres med en lyspunkthøjde der overstiger 3,5 meter.

Belysning langs stier må opsættes som enten parkarmaturer eller som lave pullertarmaturer.

Belysning skal ske i henhold til Aabenraa kommunes belysningspolitik

8. Bebyggelsens omfang og placering

Fælles bestemmelser for delområde I og II

- 8.1 Ny bebyggelse må kun opføres som åben-lav bebyggelse.
- 8.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.
- 8.3 Ny bebyggelse skal placeres min. 2,5 meter fra skel.

Garager, carporte, skure, udhuse og lignende skal holdes i en afstand på min. 50 cm fra skel.
- 8.4 Der må ikke etableres kældergarager i bebyggelsen.

Det er tilladt at opføre bebyggelse med kælder.
- 8.5 Garager, carporte, udhuse og lignende må max. opføres med en højde på 3 meter over et niveauplan fastlagt af bygningsmyndigheden.

Delområde I

- 8.6 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 7 meter målt eksisterende terræn.
- 8.7 Bebyggelsen må indenfor det markerede område på kortbilag 2 ikke overstige en højde på 3 meter målt fra målt eksisterende terræn.

Delområde II

- 8.8 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra niveauplaner, som fastlægges nærmere af bygningsmyndigheden.

Delområde III

- 8.9 Området skal friholdes for bebyggelse.

9. Bebyggelsens ydre fremtræden

Fælles bestemmelser for delområde I og II

- 9.1 Bebyggelsens facader må kun udføres i blank teglmur eller som pudset/vandskuret murværk. Enkelte facadepartier som gavltrekanter og karnapfremspring kan udføres i plademateriale.

Udhuse mv. kan udføres i andre ikke-reflekterende materialer.
- 9.2 Tage må kun udføres som symmetriske saddeltage eller valmet tag.
- 9.3 Tage må kun udføres i mørk tegl, skifer, skiferlignende materiale eller som listedækket tagpap.

Tage skal fremstå i ikke-reflekterende materialer. Dog er opsætning af solfangere, solpaneler og lignende anlæg til alternativ energiforsyning tilladt.
- 9.4 Solenergianlæg skal integreres i tagfladen eller placeres plant med den

tagflade det monteres på.

- 9.5 Solenergianlæg skal fremstå som sammenhængende flader med fire kanter, og må ikke oplægges i fragmentariske, uhomogene flader.
- 9.6 Der må ikke opsættes paraboler, antenner eller lignende på bygningens tag eller gavle.
- 9.7 Kommerciel skiltning må kun finde sted med tilknytning til erhverv på den pågældende ejendom. Der må kun etableres 1 skilt pr. virksomhed og dette skal placeres på bygningens facade. Skilte på bygninger må maksimalt have en størrelse af $\frac{1}{2}$ m². Skilte må ikke lyse eller være direkte belyst.
- 9.8 Der må kun skiltes med navn og logo for evt. virksomheder i området med et skilt per virksomhed. Der må ikke reklameres for produkter og der må ikke flages med reklameflag.

Delområde I

- 9.9 Tage på beboelsesbygninger skal have en taghældning på minimum 15 grader og på maksimalt 30 grader.

Delområde II

- 9.10 Tage på beboelsesbygninger skal have en taghældning på minimum 15 grader og på maksimalt 45 grader.

10. Ubebyggede arealer

- 10.1 Der må på de ubebyggede arealer ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter målt fra eksisterende terræn.
- 10.2 Der må ikke ske terrænreguleringer i delområde III.

Indenfor arealet udlagt til sti, jf. kortbilag 2 må der uanset ovenstående foretages terrænregulering op til +/- 2 meter målt fra eksisterende terræn.
- 10.3 Der må ikke anvendes materialer til opfyldning af terræn, der kan give anledning til grundvandsforurening.
- 10.4 Der må ikke etableres støttemure indenfor området.
- 10.5 Der må i delområde I og II ikke plantes beplantning, der i fuld udvokset stand bliver mere end 8 meter høje målt fra eksisterende terræn.
- 10.6 Der må i det angivne område på kortbilag 2 ikke plantes beplantning der i fuld udvokset stand er højere end 3 meter målt fra eksisterende terræn.
- 10.7 Der må ikke plantes beplantning i delområde III, der i fuld udvokset stand bliver højere end det maksimalt tilladte i delområde I og II, jf. pkt. 10.5.
- 10.8 Skrænterne i delområde III må ikke gives en have- eller parklignede karakter.
- 10.9 Skråningsanlæg må maksimalt anlægges med et hældningsforhold på 1:3. Skråningsanlæg skal anlægges indenfor egen grund og skrånings-

fod må ikke placeres nærmere skel end 0,5 meter.

- 10.10 Fællesarealer og ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplagring eller placering af både, uindregistrerede lastvogne, - biler, og - campingvogne eller lignende.

Det er tilladt at have oplag af mindre både som kanoer, kajaker og små joller på maks. 14 fod på egen grund.

11. Grundejerforening

- 11.1 Grundejere har pligt til at være medlem af den eksisterende grundejerforening i området.
- 11.2 Grundejerforeningen er forpligtiget til at tage adkomst til og forestå vedligeholdelse samt drift af private veje, stier og fælles grønne friarealer udlagt i lokalplanen.

12. Forudsætning for ibrugtagning

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den er tilsluttet fjernvarmeforsyningen. Det gælder dog særlige undtagelser for lavenergibebyggelse, der er defineret efter planlovens § 21a.
- 12.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før stiforbindelse til søen er anlagt.

13. Ophævelse af lokalplan

- 13.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner for området omfattet af lokalplan nr. 50:

Lokalplan R.2.23 for et område til boligformål ved Bygmarken i Rødekro.

Del af:

Lokalplan R.2.2 området syd for Hvedemarken/Bygmarken i Rødekro

Lokalplan R.2.10 Boligområde Søparken - Rødekro

Lokalplan R.2.13 Boligområde Søparken - Rødekro

Lokalplanens retsvirkninger

1. Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge planlovens § 18, 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 pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

2. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis

dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3. I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal kommunen dispensere fra bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som et lavenergihus. Ved lavenergibyggeri forstås bebyggelser, der opfylder gældende klassifikationskrav til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet.
4. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
5. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.
6. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

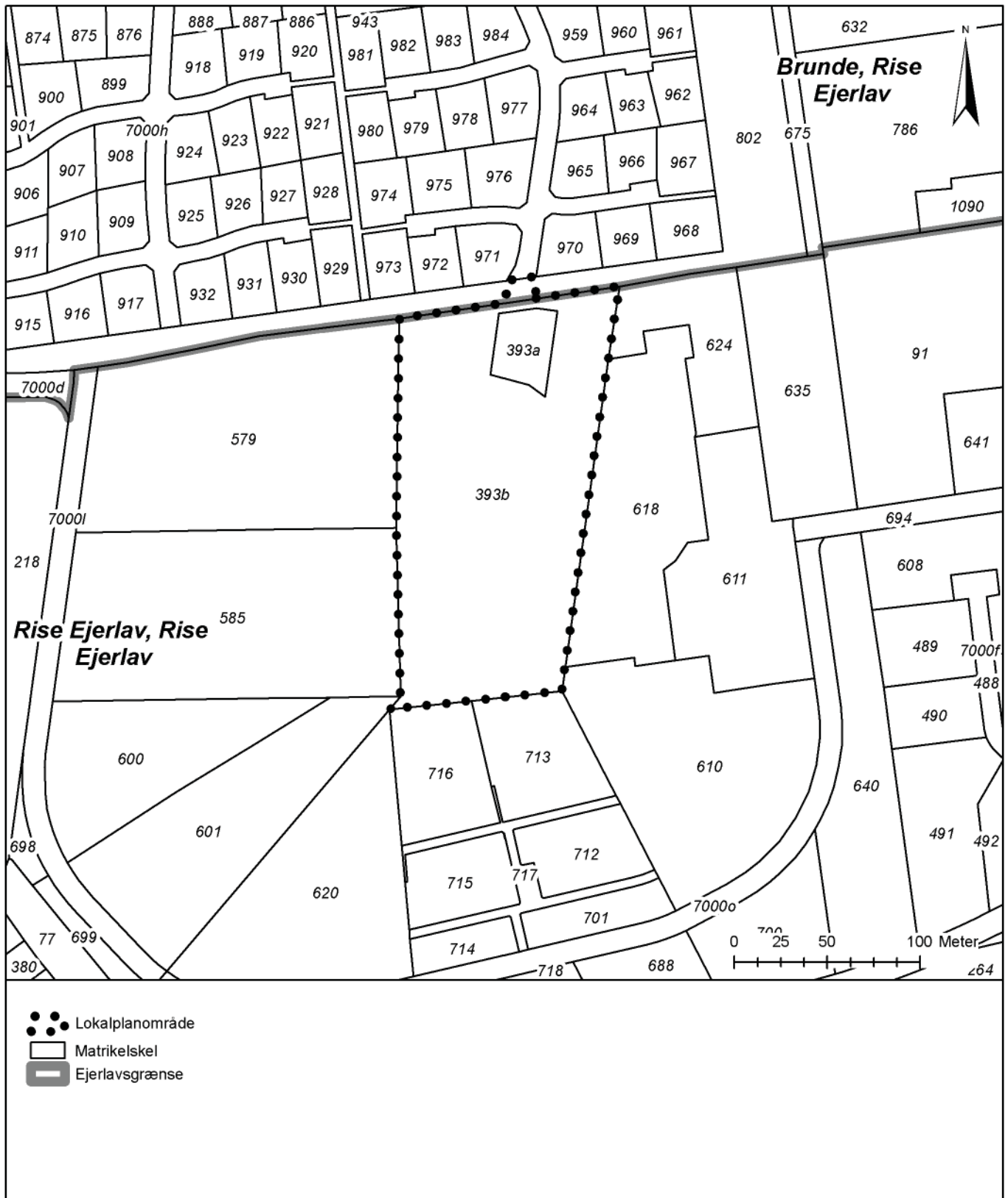
Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 50 er vedtaget af Aabenraa Byråd den 18.09.2013
Forslaget er offentliggjort den 02.10.2013

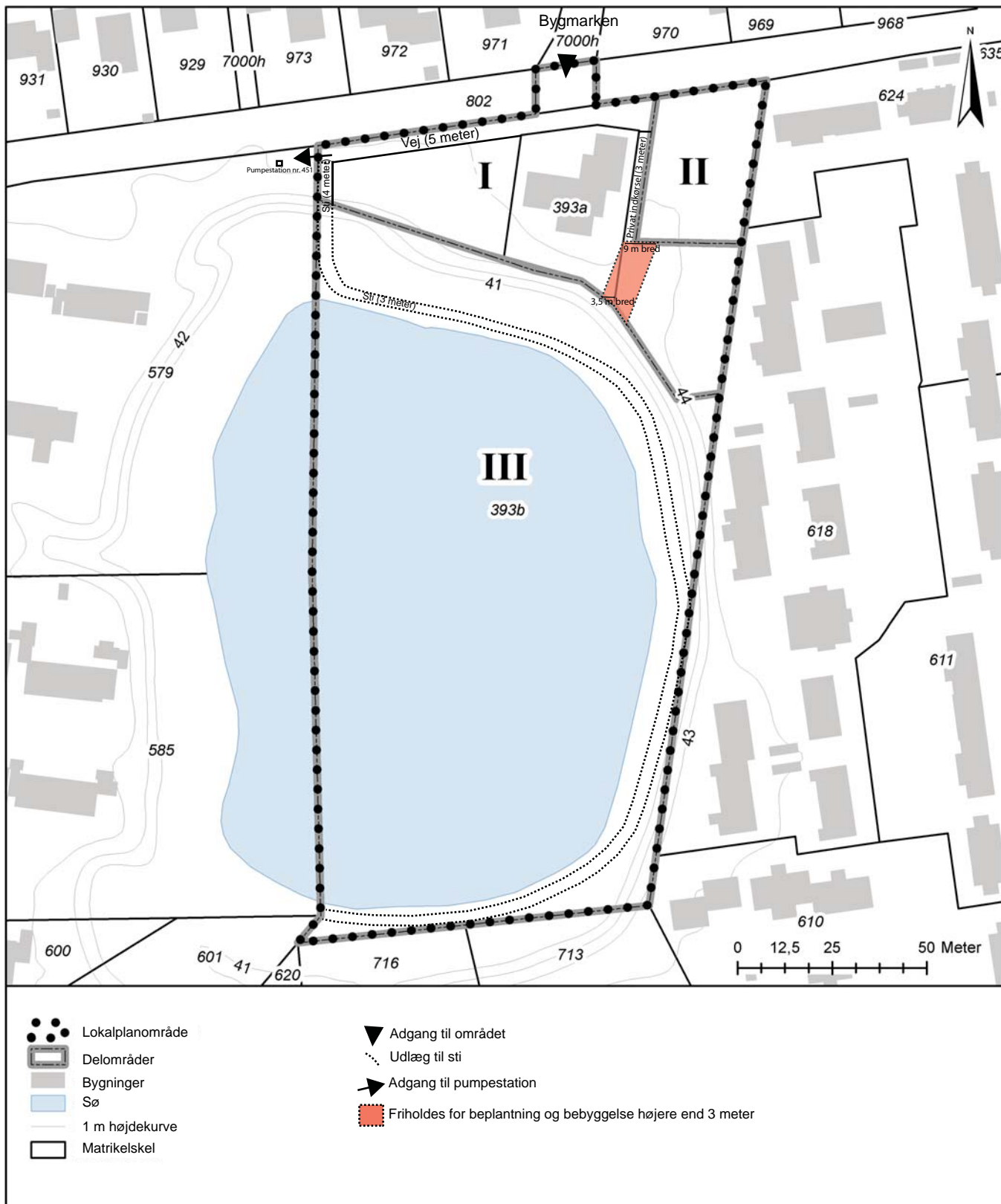
Pbv

Tove Larsen
Borgmester

Niels Johannesen
Kommunaldirektør



KORTBILAG 1:
LOKALPLANOMRÅDETS AFGRÆNSNING
Dato: 01-07-2013



KORTBILAG 2:
 LOKALPLANENS DISPONERING
 Dato: 01-07-2013

Forslag til Lokalplan nr. 50

Udarbejdet af Aabenraa Kommune, Kultur, Miljø & Erhverv

Offentliggjort den 03.10.13.

Tryk: Aabenraa Kommune.

Kort: Copyright Aabenraa Kommune, Geodatastyrelse, COWI og BlomInfo.

Nærmere oplysninger kan i normale åbningstider fås ved henvendelse til:

Aabenraa Kommune

Kultur, Miljø & Erhverv

Skelbækvej 2

6200 Aabenraa

Tlf. 73 76 76 76

plan@aabenraa.dk

www.aabenraa.dk