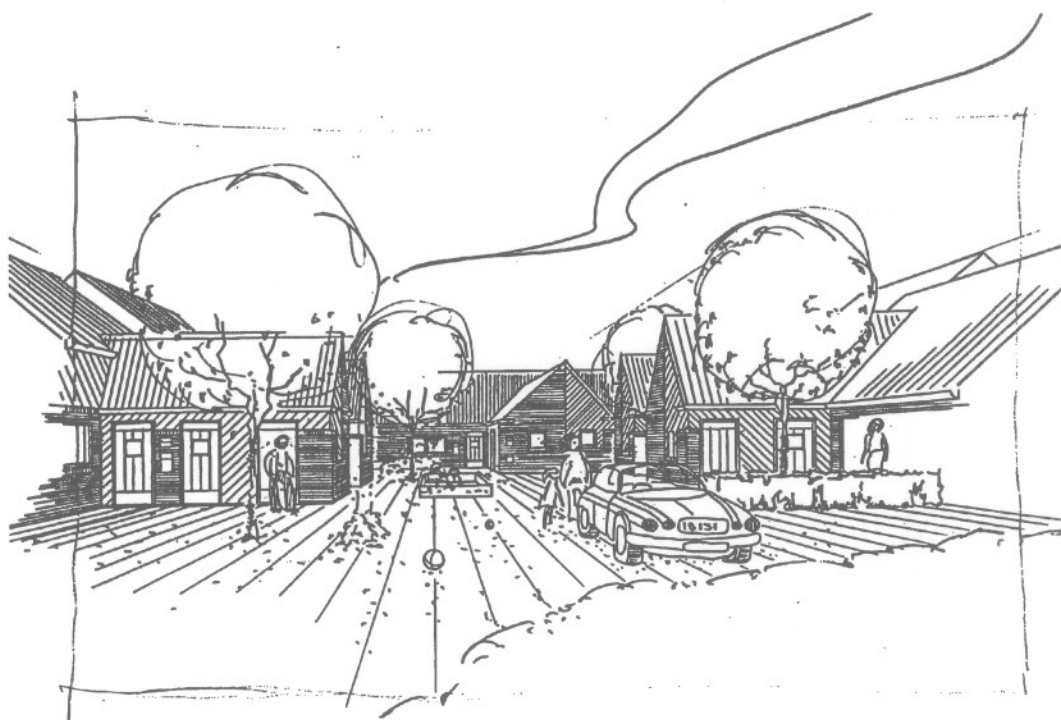


Lokalplan 104.2



For et tæt-lavt boligområde ved Møllevej i Rødby

Indhold

Lokalplanens bestemmelser

1. Lokalplanens formål 3
2. Afgrænsning 3
3. Områdets anvendelse 3
4. Udstykninger 3
5. Vej- og stiforhold 3
6. Byggelinier 3
7. Parkeringsforhold 4
8. Ledningsanlæg 4
9. Bebyggelsens omfang og placering 4
10. Bebyggelsens ydre fremtræden 6
11. Ubebyggede arealer 6
12. Tilslutningspligter 6
13. Grundejerforening 6
14. Servitutter 7
15. Vedtagelsespåtegning 7

Redegørelse

- Eksisterende forhold 8
- Omgivelserne 8
- Regionplan 8
- Forholdet til kommunal planlægning 8
- Lokalplanens retsvirkninger 8

Kortbilag

- Kortbilag 1. Lokalplanområdets beliggenhed 10
- Kortbilag 2. Lokalplanområdets afgrænsning 11
- Kortbilag 3. Illustrationsplan 12

Lokalplan 104.2

for et område til tæt-lav boligbebyggelse i Rødby

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det under punkt 2 nævnte område.

- | | | |
|------|---|---------------------|
| 1.1 | Det er lokalplanens formål:
at fastlægge den fremtidige arealanvendelse til tæt-lav boligbebyggelse.
at sikre , at færdsel, parkering og adgang til boligerne foregår fra interne adgangsveje, mens arealer modsat boligernes adgangsside disponeres til private haver. | Lokalplanens formål |
| 2.1. | Lokalplan afgrænses som vist på vedhæftede bilag 2 og omfatter matr nr 7a Rødby Markjorder og del af matr nr 7da Rødby Markjorder. | Afgrænsning |
| 2.2. | Området har byzonestatus. | |
| 3.1 | Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Der må kun opføres 1 bolig på hver parcel. | Anvendelse |
| 3.2. | Fælleshus må opføres. | |
| 3.3. | Byrådet 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 bor på den pågældende ejendom,
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter ikke forandres.
at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende. | |
| 4.1 | Principielt skal eventuelle udstykninger udføres i overensstemmelse med illustrationsplan, bilag 3. | Udstykninger |
| 4.2 | Ingen parceller må udstykkes mindre end 225 m ² . | |
| 5.1 | Vejbredde 4 m, ved adgang fra Møllevej til matr. nr. 7a dog 6 m, stibreder 2 m. Forløb af veje og stier principielt i overensstemmelse med illustrationsplan (bilag 3). | Vej- og stiforhold |
| 5.2 | Der etableres stiforbindelse til alle haver. | |
| 5.3 | Der udlægges areal til udvidelse af Møllevej for etablering af et 2 m bredt fortov. | |
| 5.4 | Ved vejadgange fra Møllevej til interne veje, foretages hjørneafskæringer som vist på illustrationsplan (bilag 3).
Hjørneskæringer 5 m.
Desuden udføres oversigtslinier 5 x 20 m, hvor ingen synsmæssige forhindringer må overstige 1 m højde. | |

Lokalplan 104.2

for et område til tæt-lav boligbebyggelse i Rødby

- | | | |
|-----|--|---------------------|
| 6.1 | Byggelinier til bagkant af udlagt areal til fortov ved Møllevej og stiskel er 2 1/2 m. | Byggelinier |
| 7.1 | Der udlægges samlede parkeringsarealer svarende til mindst 1 1/2 bil pr. bolig.
Parkering kan ske i lommer ved boligernes adgangssider. | Parkeringsforhold |
| 7.2 | Der må ikke parkeres lastbiler, campingvogne eller lystbåde i området. | |
| 7.3 | Der kan ikke opføres garager og carporte i området. | |
| 8.1 | El-ledninger, herunder vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene som jordkabler. | Ledningsanlæg |
| 9.1 | Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30. | Bebyggelsens |
| 9.2 | Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40. | omfang og placering |
| 9.3 | Bebyggelserne skal i princippet udføres, så de danner gårdrum som illustrationsplan (bilag 3). | |
| 9.4 | Bebyggelse påbegyndes fra vest. | |
| 9.5 | Eventuel vinterhave/udestue placeres på boligens haveside i naboskel udfor stue, efter retningslinier som vist på omstående skitse.
Vinterhave/udestue i skel kræver brandmur mod nabo. | |
- På grunde hvor stuers gavlvægge er placeret min 2,5 m fra skel, oversigtslinier, veje og stier kan brandmur udelades, og taghældning gøres tosidig.

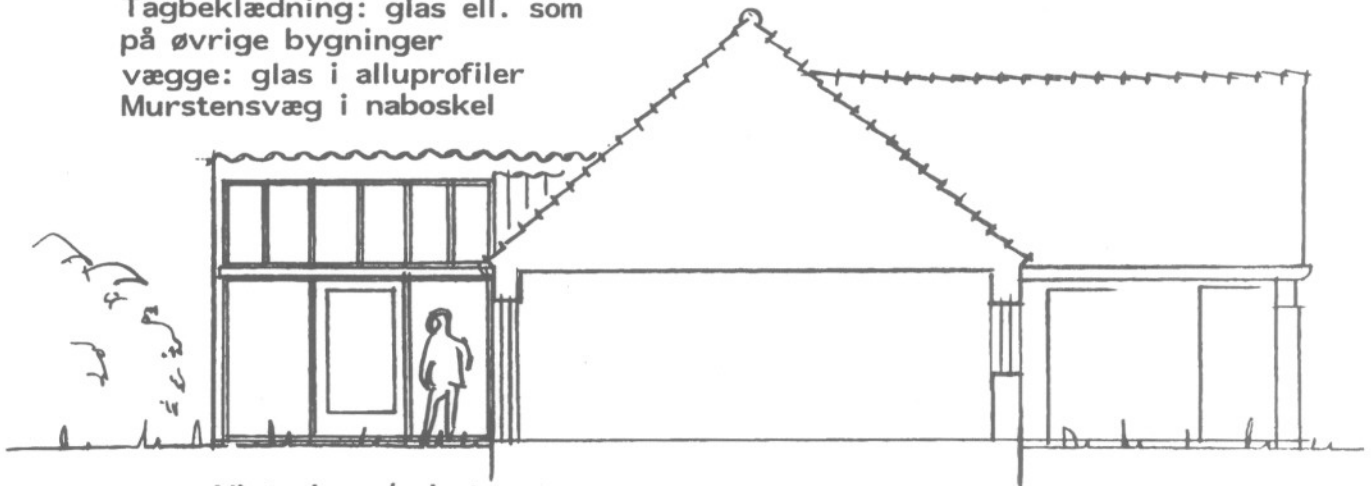
Vinterhave/udestue:

Tag: 20°

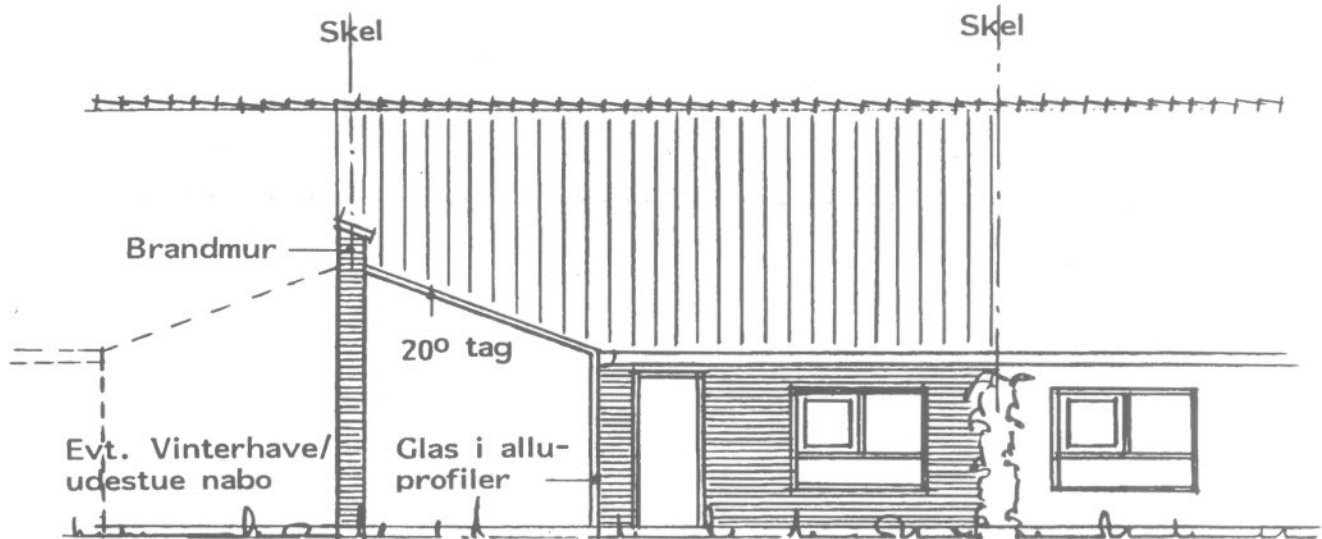
Tagbeklædning: glas ell. som
på øvrige bygninger

vægge: glas i alluprofiler

Murstensvæg i naboskel

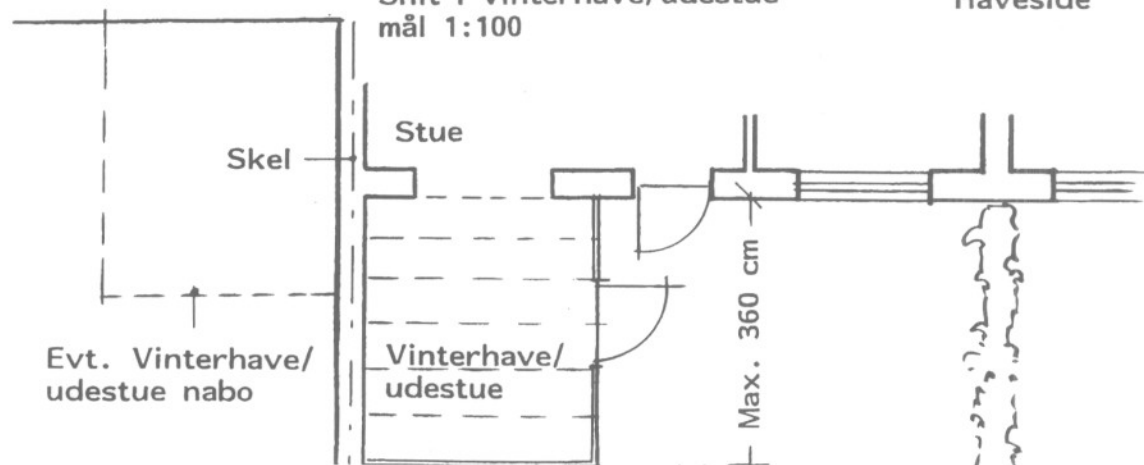


Vinterhave/udestue
mål 1:100



Snit i vinterhave/udestue
mål 1:100

Haveside



Max. 360 cm

- | | | |
|-------|---|------------------------------|
| 10.1 | Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted indenfor området uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. | Bebyggelsens ydre fremtræden |
| 10.2 | Bygningernes ydervægge må opføres i teglsten og bræddebeklædning med en stjernhøjde på max 2,8 m og sokkelhøjde max 0,20 m. | |
| 10.3 | Bygningerne skal opføres i én etage med en husdybde mellem 6,5 og 8,0 m. | |
| 10.4 | Tagene skal være symmetriske sadeltage og have en vinkel med vandret plan på:
Hovedhuse 40%
Sidehuse 35%
Kiphøjde max 7 m
Tagene kan tækkes med rød tagbeklædning, der skal være ens for hele lokalplanområdet. | |
| 10.5 | Eventuelle udestuer/vinterhaver udføres af glas og aluminiumsprofiler, og iøvrigt i overensstemmelse med skitsen på side 5. Der må ikke anvendes PVC plader af nogen art. | |
| 11.1 | De på illustrationsplann (bilag 3) angivne lege-/opholdspladser kan udlægges/etableres. | Ubebyggede arealer |
| 11.2 | Hegn omkring alle arealer på havesiden skal etableres som levende hegn/ hække, således:
Hegn i skel mod nabo plantes i skel.
Hegn mod vej, sti eller fællesarealer plantes på egen grund 20 cm fra skel. | |
| 11.3 | Belysning langs veje skal udføres som parkbelysning. | |
| 11.4 | Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted. | |
| 12.1 | Samtlige nye boliger skal tilsluttes fællesantenneanlægget. | Tilslutningspligter |
| 12.2 | Samtlige boliger skal tilsluttes fjernvarmeværket i Rødby. | |
| 12.3. | Der er i henhold til varmeplanen forbud mod etablering af elvarme i bebyggelsen. | |
| 12.4 | Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning til fællesantenneanlægget og varmeværket har fundet sted. Ved etapevis ibrugtagning skal stier og veje etableres i nødvendigt omfang, så funktion og sikkerhed er tilgodeset. | |
| 13.1 | Grundejerforening skal oprettes senest når 10 boliger er opført, eller når Byrådet kræver det. | Grundejerforening |

- 13.2. Grundejerforeningen skal forestå drift- og vedligeholdelse af de i følgende punkter nævnte fællesarealer og -anlæg:
- Punkt 5.1 : Veje og stier.
 - Punkt 7.1 : Parkeringsforhold.
 - Punkt 11.1 : Lege- og opholdspladser.
 - Punkt 11.2 : Hække/beplantninger mod/på fællesarealer.
 - Punkt 11.3 : Belysning på veje og fællesarealer
- 13.3 Grundejerforeningen skal iøvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 13.4 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 14.1 Grundejerforeningen skal tåle den for drift- og vedligeholdelse af fællesantennemast nødvendige færdsel. Antennemast er tinglyst på det nordlige leg/opholdsareal. Servitutter
- 15.1 Lokalplanen erstatter lokalplan 19, der ophæves ved offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan 104.2.
- 16.1. Således vedtaget af Rødby Byråd den 14.december 1994. Vedtagelses-
påtegning

På Byrådets vegne


Gert Mortensen
Borgmester


Vagn Aage Nielsen
Kommunaldirektør

Redegørelse

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er et ubebygget areal, der for den vestlige dels vedkommende har rummet bygningsættet til landbrugsejendommen, hvorfra de omkringliggende boligområder er udstykket.

Omgivelserne

Øst for lokalplanområdet er Rødby Stadion beliggende, de øvrige omgivelser er parcelhusbebyggelse.

Regionplanen

Der er i regionplanen ikke forhold af betydning for lokalplanen.

Forhold til kommunal planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen, der fastsætter elvarmeforbud og tilslutningspligt til Rødby Fjernvarmeværk.

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Rødby Kommune, der bestemmer, at skal ske tilslutning til kloakanlægget, og afledes til renselanlægget.

Spildevandsplan

Der er tilslutningspligt til fællesantenneanlægget.

Fællesantenne

Der sker vandforsyning fra Rødby Vandværk.

Vandforsyning

Elforsyning sker fra Rødby Elværk.

Elforsyning

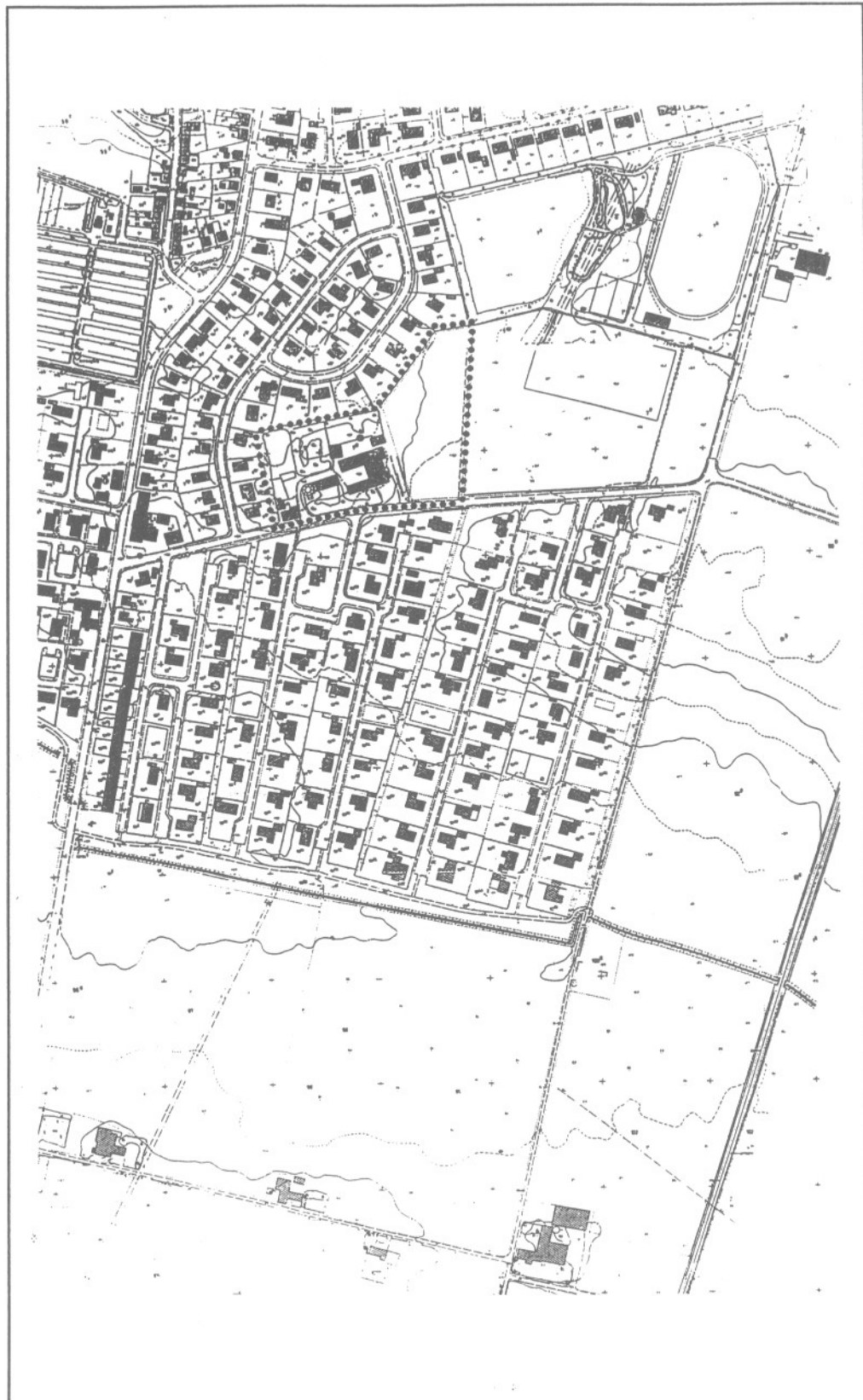
Lokalplanens retsvirkninger

Når en lokalplan er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der på ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 hverken retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

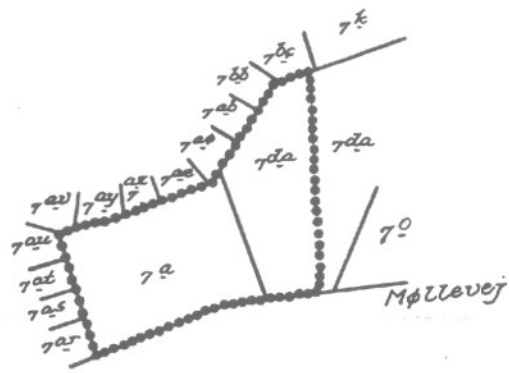
Den hidtidige lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.



Lokalplanområdets beliggenhed



Udsnit af matrikelkort
1:4000

Lokalplanområdets afgrænsning



Illustrationsplan