

Matr.nr. 18i m.fl.
Nr. Nebel by, Nr.Nebel.
j.nr.19991133/jk

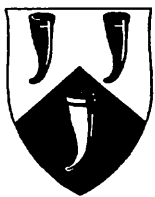
Landinspektørgården I/S

Appelder: 7

485
25/10



Ndr. Boulevard 93
6800 Varde
Tlf. 75 22 01 44
Fax 75 21 10 04



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 79

FOR EN DEL AF CENTEROMRÅDET OMKRING
SUPERBRUGSEN I NØRRE NEBEL BY.

STEMPELMÆRKE

Retten i Varde.

4/11 - 99.

RETTEEN I
VARDE

KLIVET I DET NØRRE STEMPLENG AF
DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

P 503687

A. Billew.

0001200-00
570126 SM 01

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 79.

#61283

FOR EN DEL AF CENTEROMRÅDET OMKRING SUPERBRUGSEN I NR. NEBEL BY.

INDHOLDSFORTEGNELSE Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Mulighed for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag	4
Lokalplanens område og beliggenhed.....	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold.....	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	5
Lokalplanens retsvirkninger.....	6
Klageadgang.....	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål	10
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	10
§3 Områdets anvendelse.....	10
§4 Udstykning	11
§5 Vej- og parkeringsforhold	11
§6 Bebyggelsens omfang og placering	11
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§8 Ubebyggede arealer	12
§9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.....	12
§10 Ophævelse af lokalplaner	13
§11 Servitutter	13
Vedtagelsespåtegning.....	13

Lokalplanen er udarbejdet af Landinspektørgården i Varde, Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde -
Tlf. 75 220144

Juni 1999

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 79.

FOR EN DEL AF CENTEROMRÅDET OMKRING SUPERBRUGSEN I NR. NEBEL BY.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse fremlægger hermed lokalplan for del af centerområdet omkring Superbrugsen i Nr. Nebel By.

MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har den 22. juni 1999 i henhold til §24 i lov om planlægning vedtaget forslag til lokalplan nr. 79 for del af centerområdet omkring Superbrugsen i Nr. Nebel.

Forslaget har været fremlagt i offentlig høring i 8 uger fra den 30. juni 1999 til den 25. august 1999.



LUFTFOTO

..... Lokalplangrænse

Mål 1: 5.000

EN LOKALPLAN SKAL SÅLEDES SIKRE:

- at der er kvalitet og sammenhæng i planlægningen,
- at borgeren får indsigt i og indflydelse på planlægningen,
- at der fastlægges bindende bestemmelser for et områdes udformning og anvendelse.

LOKALPLANENS OMRÅDE OG BELIGGENHED

Lokalplan nr. 79 omfatter matr.nr. 18f, 18i, 18g, 18p, 18q, 18v, 18z og 18æ Nr. Nebel By, Nr. Nebel, samt alle parceller, der efter 1. juni 1999 udstykkes fra ejendommen

Lokalplanområdet er på 6.720m².

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er en konkret henvendelse fra Superbrugsen, Nr. Nebel.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen har bestemmelser, der nærmere fastlægger bebyggelsens fremtidige anvendelse. Desuden er der bestemmelser, som fastlægger bebyggelsen ydre fremtræden og indretningen af ubebyggede arealer mv.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2008 for Ribe Amt og Tillæg nr. 4 til Regionplan 2008.

Kommuneplan

I kommuneplan 1993 - 2001, Blaabjerg kommune, rammedelen, er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for centerområderne 01C1 og 01C2, der fastlægger områdernes anvendelse til centerformål, boligbebyggelse og offentlige formål.

Lokalplaner.

Der er tidligere udarbejdet lokalplaner for området: lokalplan nr. 3A og lokalplan nr. 20

Disse ophæves for nærværende lokalplans område ved planens endelige vedtagelse.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

Bestemmelser om detailhandel.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for udvidelse af Superbrugsen og evt. at etablere andre butikker i tilknytning til det eksisterende centerområde.

Planen ændrer ikke områdets karakter af centerområde, og planens bestemmelser er i overensstemmelse med Planlovens bestemmelser om butiksareal m.m.

Spildevandsplan.

Området er omfattet af Blaabjerg Kommunes spildevandsplan.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Nørre Nebel Vandværk.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdets varmforsyning sker fra Nørre Nebel Fjernvarmeværk.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Bredgade, Borkvej og Møllevangsvej.

Parkeringsforhold.

Arealer, der ikke udnyttes til bebyggelse, skal anvendes til privat og offentlig parkering i overensstemmelse med kommunalbestyrelsens parkeringsregulativ.

Andre forhold.

Matr. nr. 18y Nr. Nebel by, Nr. Nebel er kortlagt som muligt forurenede grund (tankstation).

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter planens vedtagelse.

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, ifølge lov om planlægning §18 kun bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Dispensation eller tilladelse.

Kommunalbestyrelsen kan, normalt efter en forudgående naboorientering, meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Vidtgående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Ekspropriation.

I henhold til §47 i lov om planlægning, kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendommen, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Servitutter.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

KLAGEADGANG

Klager over Kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i lov om planlægning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 79.

Område til del af centerområdet omkring Superbrugsen i Nr. Nebel.

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 stk.1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- at det af planen omfattede område anvendes til centerformål, erhvervs- og offentlig formål (blandet bolig og erhverv),
- at åbne mulighed for en udbygning af det eksisterende center og andre bebyggelser,
- at åbne mulighed for nedrivning af eksisterende byggeri på matr.nr. 18p og 18q,
- at udvidelser og evt. nybyggeri udformes således, at et fælles præg med den øvrige del af centret opnås,
- at åbne mulighed for etablering af de nødvendige parkeringspladser i centerområdet,
- at der reserveres en del af arealet til offentlig formål, (toiletter, opholdsarealer mv.)
- at indkøbsmulighederne for byens borgere bedres.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.
Området omfatter matr.nr. 18f, 18i, 18g, 18p, 18q, 18y, 18z og 18æ Nr. Nebel By, Nr. Nebel, samt alle parceller, der efter 30. juni 1999 udstykkes fra ejendommene.
- 2.2 Lokalplanområdet er byzoneareal og zoneforholdene forbliver uændrede.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til følgende erhverv: butikker, kontorer.
- 3.2 Indenfor området må kun indrettes forretning, der drives hele året.
- 3.3 Langs Bredgade må boliger ikke indrettes i stueetagen.
- 3.4 Arealer, der ikke er bebygget, skal indrettes og anvendes til offentlig og privat parkering,
- 3.5 Der må etableres offentlige toiletter, opholdsarealer mv.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Udstykning af området kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold.

- 5.1 Parkeringspladser skal etableres og indrettes i overensstemmelse med Kommunalbestyrelsens parkeringsregulativ.
- 5.2 Området vejbetjenes med én indkørsel fra Bredgade samt ind- og udkørsler fra Møllevangsvej og Borkvej.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering.

- 6.1 Facadebebyggelsen langs Bredgade må ikke have større udstrækning end vist med tæt kryds skravering på kortbilag nr. 2 og må højst opføres med 10 m husdybde.
Facadebebyggelsen langs Bredgade må højst opføres med 2 etager med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12.5 m over Bredgades niveau (niveauplan), målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.2 Indenfor det på kortbilag nr. 2 med vandret skravering viste areal må bebyggelse højst opføres med én etage. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde på mere end 5.5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.3 Indenfor det på kortbilag nr. 2 med åben krydsskravering viste areal må bebyggelse højst opføres med én etage med udnyttelig tagetage (1½ etage), og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde på mere end 8.5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 6.4 Indenfor områderne, beskrevet i pkt. 6.1, skal tage udformes som sadeltage med en hældning på mellem 40° og 50°. Såfremt der sker udnyttelse til 1½ etage, som beskrevet i pkt. 6.3, skal taget over udnyttelsen ligeledes være sadeltag med en hældning på mellem 40° og 50°.
- 6.5 Eksisterende og fremtidig bebyggelse indenfor området må opføres i såvel naboskel som skel mod vej, sti eller parkeringsplads.
- 6.6 Byggeri inden for lokalplanområdet må kun opføres i de på kortbilag 2 viste byggefelter.

- 6.7 Der skal indenfor området efter Kommunalbestyrelsens anvisning indrettes udendørs opholdsarealer til virksomhedernes ansatte. Opholdsarealerne kan helt eller delvist indrettes på flade tage. Størrelsen godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 6.8 Det maksimale bruttoetageareal må for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 3000 m², og for den enkelte udvalgsvarerbutik ikke overstige 1000 m² beregnet efter de retningslinjer, som er fastsat af Miljø- og Energiministeriet.
- 6.9 Det i lokalplanen muliggjorte nybyggeri skal holdes inden for rammerne som angivet i "Tillæg nr. 4 til Regionplan 2008 - Den fremtidige butiksstruktur". Her er rammerne for et nyt butiksbyggeri i planperioden fastsat til 5000 m² for centerområdet. For lokalplanområdet fastsættes rammen for nyt butiksbyggeri i planperioden til 900 m².

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 7.3 Facader mod Bredgade skal udformes således, at de efter Kommunalbestyrelsens skøn harmonerer med det eksisterende gadebillede.

§ 8 Ubebyggede arealer.

- 8.1 Ubebyggede arealer skal anvendes til gård-, adgangsareal eller parkering.
- 8.2 Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.

§ 9 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

- 9.1 Før ny bebyggelse indenfor området tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i pkt. 5.1

§ 10. Ophævelse af lokalplaner.

- 10.1 Den af Blaabjerg Kommunalbestyrelse vedtagne lokalplan nr. 20, tinglyst den 21.01.1981, ophæves i sin helhed.
- 10.2 Den af Blaabjerg Kommunalbestyrelse vedtagne lokalplan nr. 3A, tinglyst den 20.07.1987, ophæves for arealet indenfor nærværende lokalplan.

§ 11 Servitutter.

- 11.1 Eventuelle privatretlige servitutter ophæves, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 22. juni 1999 til offentlig fremlæggelse som forslag.



Preben Olesen

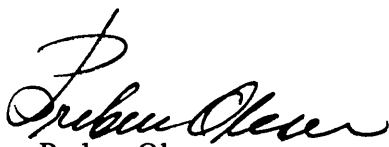
Borgmester



Bo Andersen

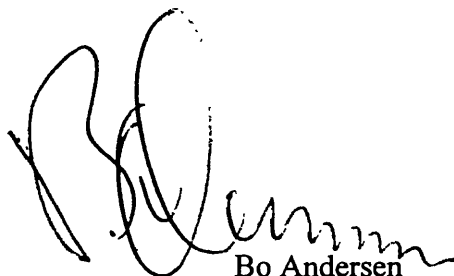
Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 12. oktober 1999.



Preben Olesen

Borgmester



Bo Andersen

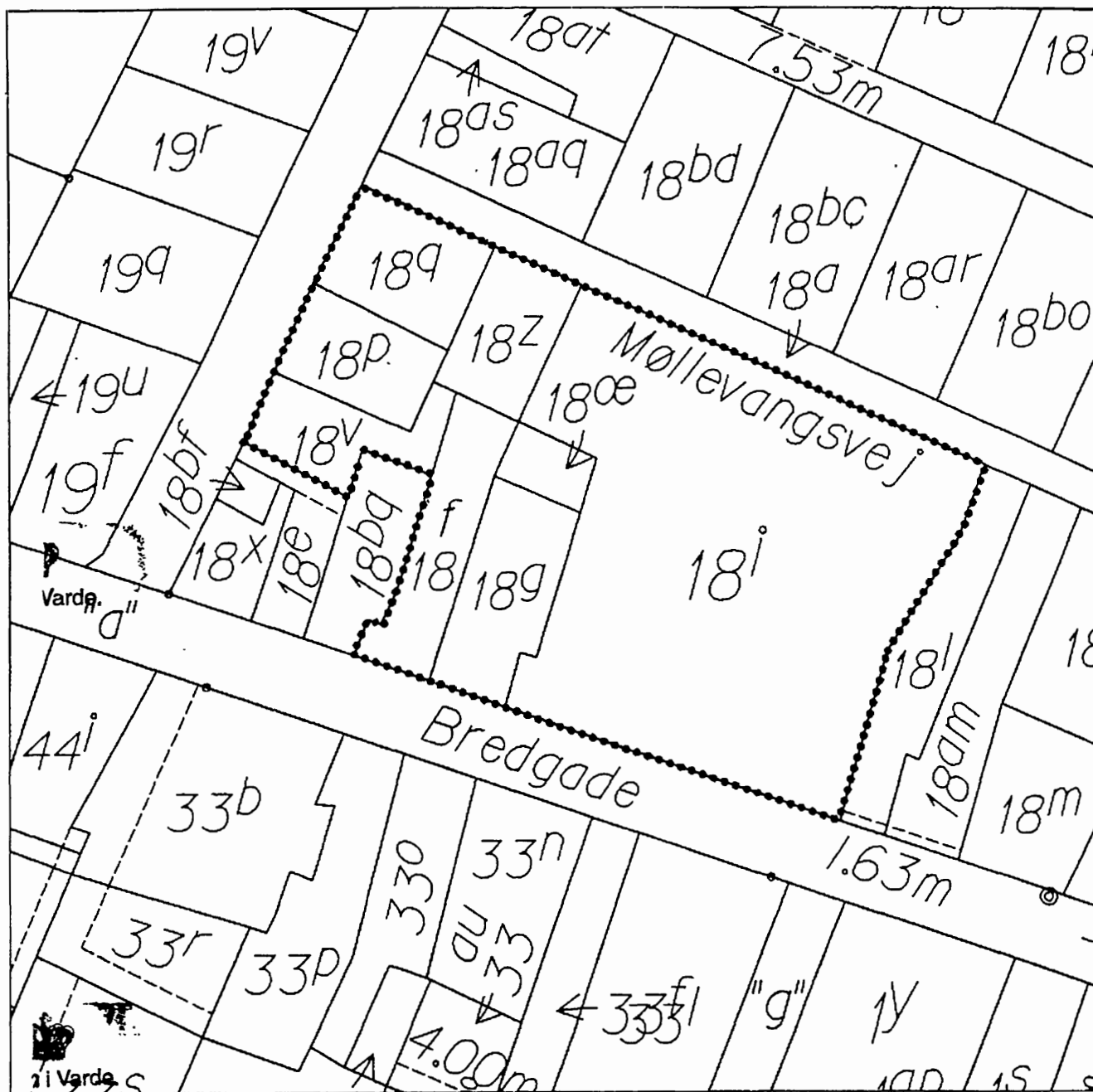
Adm. Direktør

Foranstående lokalplan nr. 79 begæres tinglyst på matr. nr. 18f, 18g, 18i, 18p, 18q, 18v, 18z og 18æ Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

Varde, den 3. nov. 1999.



Mogens Venø Poulsen
Landinspektør



Del af

Kortbilag nr. 1

Nr. Nebel by, Nr. Nebel





Målforhold 1:1000

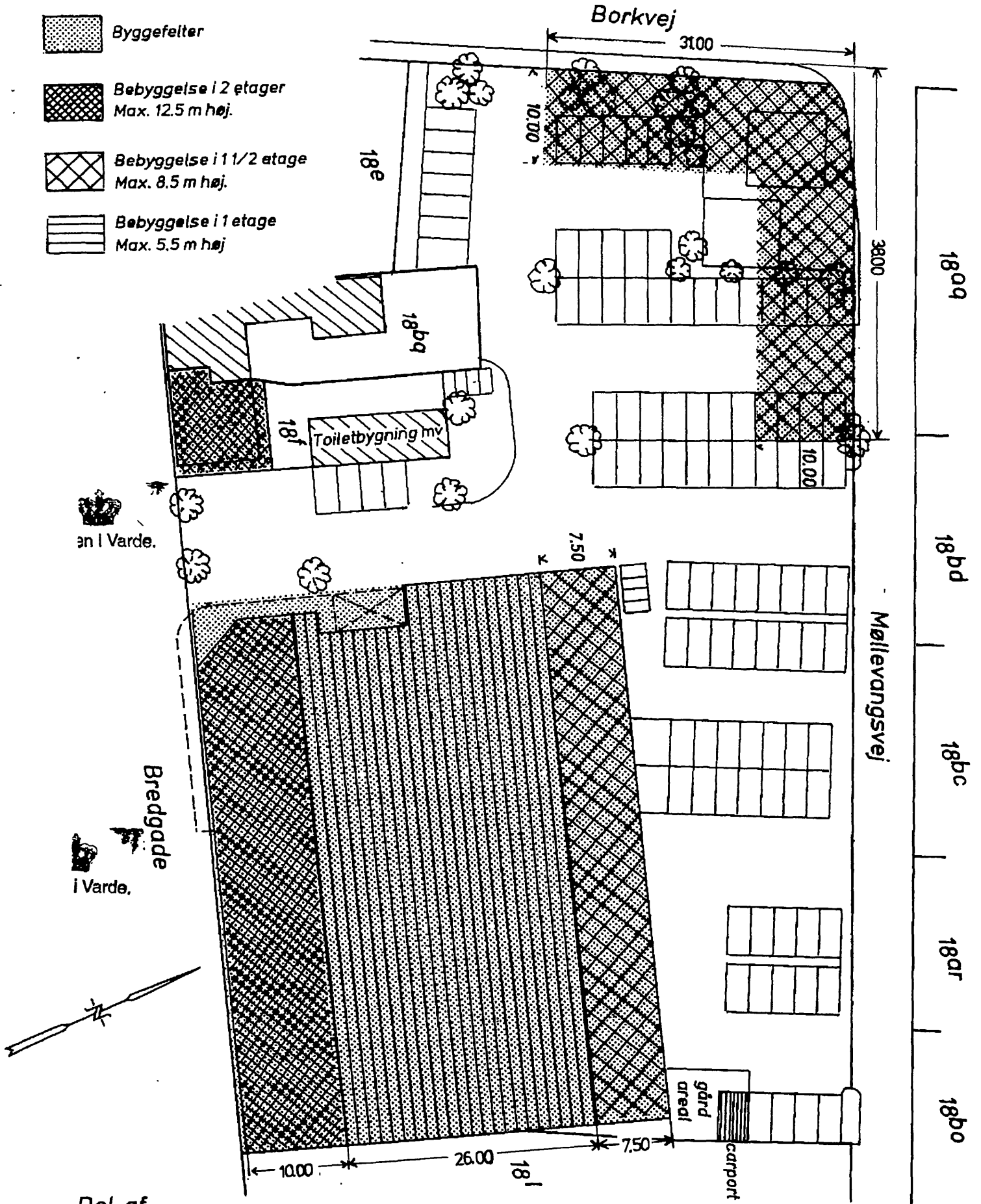
Blåbjerg kommune.

LOKALPLANENS OMRÅDE

----- LOKALPLANGRÆNSE

LANDINSPEKTØRGÅRDEN, Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde. Tlf. 75 220144.

-  Byggefelter
-  Bebyggelse i 2 etager
Max. 12.5 m høj.
-  Bebyggelse i 1 1/2 etage
Max. 8.5 m høj.
-  Bebyggelse i 1 etage
Max. 5.5 m høj



Del af
 Nr. Nebel by, Nr. Nebel
 Blåbjerg kommune.

Kortbilag nr. 2
 Målförhold 1:500

Landinspektørgården, Ndr. Boulevard 93, 6800 Varde. tlf. 75220144

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 15

Akt.nr.:
G 485

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 18 F, Nr. Nebel By, Nr. Nebel

Ejendomsejer: NR. Nebel Brugsforening

Lyst første gang den: 04.11.1999 under nr. 535012

Senest ændret den : 04.11.1999 under nr. 535012

Lyst på de på side 14 anførte matr. nre.

Kort på akten.

Retten i Varde den 04.11.1999



Anne Nielsen