



Armelder:

NIELS KR. NIELSEN HERMAN HANSEN
MOGENS VENØ POULSEN SØREN ANDERSEN
LANDINSPEKTØRGARDEN
NDR. BOULEVARD 93 POPPELVEJ 11
6800 VARDE 6800 TARM
TELF 75 22 01 44 TELF. 97 87 20 46
TELEFAX 75 21 10 04



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 70

OMRÅDE TIL ERHVERVSFORMÅL VED HENNE STATIONSBY.
- BILDEMONTERINGSPLADS.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 4.

LOKALPLANER

Lokalplaner er den eneste plantype en Kommunalbestyrelse kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere mv. om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering mv.

Ved udarbejdelse af en lokalplan kan Kommunalbestyrelsen blandt andet ændre eller uddybe de bestemmelser, der er gældende efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygelloven og Bygningsreglementet.

Det fremgår af § 15, stk. 2 i Lov om planlægning, hvilke forhold der kan træffes bestemmelse om i en lokalplan. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme.

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændring i de eksisterende forhold for eksempel ved nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående bygning, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser medmindre der meddeles dispensation i medfør af § 19 i lov om planlægning.

En lokalplan medfører ikke i sig selv handlepligt for grundejere, eller på anden måde pligt til realisering af de anlæg mv. som er indeholdt i planen.

En lokalplan består af en redegørelse, en række bindende bestemmelser og et eller flere kortbilag, der supplerer bestemmelserne.

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 70

**Område til erhvervsformål ved Henne Stationsby
- Bildemonteringsplads**

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens område og beliggenhed	4
Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens formål	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Lokalplanens retsvirkninger	7
Klageadgang	8

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 Lokalplanens formål	11
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	11
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykning	11
§ 5 Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 6 Bebyggelsens udformning	12
§ 7 Veje og parkering	13
§ 8 Ubebyggede arealer	13
§ 9 Betingelser for ibrugtagning	14
§ 10 Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder	14
§ 11 Servitutter	14
Vedtagelsespåtegning	15

TILLÆG nr. 4

Til kommuneplan 1993-2001, Blaabjerg Kommune, rammebestemmelser.



LUFTFOTO

..... Lokalplangrænse

Mål 1:5.000

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 70

**Område til erhvervsformål ved Henne Stationsby
- Bildemonteringsplads.**

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. 70 omfatter matr. nr. 2ac og del af 31, Fidde by, Henne, beliggende Hennevej i Henne Stationsby.

Lokalplanområdet er ca. 32700 m² stort.

Eksisterende forhold.

Store dele af området er ubebygget og anvendes jordbrugsmæssigt.

Den vestligste parcel anvendes i dag til bilopbevaringsplads.

Fremtidige forhold.

Området skal anvendes til bilopbevaring, bildemontering og indretning af værksted.

LOKALPLANENS BAGGRUND

Baggrunden for at der nu er lavet lokalplan for området er at skabe mulighed for en udvidelse af eksisterende bilopbevaringsplads således, at aktiviteterne bilopbevaring, bildemontering og indretning af værksted kan samles på samme område i Henne Stationsby.

LOKALPLANENS FORMÅL

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det nødvendige plangrund for den ønskede udvidelse, samt at få samlet aktiviteterne i forbindelse med bildemontering mv. i udkanten af Henne Stationsby.

LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanen har bestemmelser, der nærmere fastlægger den fremtidige anvendelse af området.

Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser, som fastlægger bebyggelsens ydre fremtræden og indretningen af ubebyggede arealer mv.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Regionplan

Lokalplanområdet ligger inden for "øvrigt område" i skovrejsningsmæssig forstand, det vil sige, at der i området må foregå privat skovrejsning.

Området er desuden udpeget som øvrigt landbrugsområde og råstofinteresseområde.

Kommuneplan

I Kommuneplan 1993-2001, Blaabjerg Kommune, rammedelen, er lokalplanområdet omfattet af bestemmelserne for område 14D1 - fritidscenter ved Outrup, der blandt andet fastlægger områdets anvendelse til landbrugsformål samt til virksomheder med tilknytning til jordbrugserhvervene. Herudover er det fastlagt, at området skal friholdes for fritidsformål, hvor støjniveauet ikke bør overstige en nærmere angivet støjgrænse.

Lokalplanens bestemmelser, der fastlægger områdets anvendelse til erhvervsformål, er således ikke i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser for området. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 4 til kommuneplanen for Blaabjerg Kommune, der udlægger lokalplanområdet til erhvervsformål.

Dette nye rammeområde hedder 06E1.

Erhvervsarealer i Henne Stationsby.

I Henne Stationsby er der ikke ledige lokalplanlagte erhvervsarealer eller arealmæssige muligheder inden for kommuneplanens rammer.

I kommunen i øvrigt er der af ledige arealer til erhvervsformål ca. 8 ha i Nørre Nebel, 0,1 ha i Outrup og 3 ha i Lunde inden for de nuværende byzonegrænser. Herudover er der enkelte arealmæssige muligheder, inden for kommuneplanens rammer i Outrup og Lunde.

Lokalplaner

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og vil blive overført til byzone i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Miljømæssige forhold

Støjbelastningen fra virksomheden måles udendørs i skel mod naboarealer inden for området. Vejledende bør nedenstående grænseværdier i dB (A) overholdes.

Dag:	55
Aften og søn- og helligdage:	45
Nat:	40

Tabellen har udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledning.

Der forventes ingen lugtgener fra bildemonteringspladsen.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet vil blive inddraget i kommunens spildevandsplan ved førstkomende revision af denne.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Henne Stationsby Vandværk.

Dele af lokalplanområdet ligger inden for vandværkets opland, hvorfor det i forbindelse med virksomhedens miljøgodkendelse og pladsens indretning skal sikres, at vandværkets indvindingsopland beskyttes mod forurening.

Trafikforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hennevej.

Tilladelser/dispensationer fra andre myndigheder

Landbrugspligt

Del af matr. nr. 3 1, Fidde by, Henne, er pålagt landbrugspligt.

Før området kan inddrages til byformål, skal Jordbrugskommissionen for Ribe Amt derfor ophæve landbrugspligten på den del af området, der er underlagt landbrugspligt.

Fortidsmindebeskyttelseslinie

Arealets nordligste og sydligste beliggende hjørne er omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelsesliniestedbestemmelser omkring fortidsminder. Skov- og Naturstyrelsen vil derfor blive anmodet om at ophæve beskyttelseslinierne inden for lokalplanens område.

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 ellers 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. 70

Område til erhvervsformål ved Henne Stationsby.

- Bildemonteringsplads.

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 388 af 06. juni 1991 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

- 1.1. at udlægge området til erhvervsformål, og
 at sikre omgivelserne mod støjgener.

§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1. og omfatter matr. nr. 2ac og del af matr. nr. 31, begge Fidde by, Henne.

Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 11. juni 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

- 2.2. Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1. Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i form af opbevaring af uindregistrerede biler, bil-demontering, værksted og hertil beslægtede formål.

- 3.2. Der må ikke opføres eller indrettes boliger.

- 3.3. Inden for lokalplanens område kan der opføres tranformatorer og lignende tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning.

§ 4 Udstykning.

- 4.1. De to ejendomme inden for lokalplanområdet forudsættes sammenlagt til en matrikel.

- 4.2. Efterfølgende udstykning af området kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering.

- 5.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 33.
- 5.2. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 1/2 etage.
- 5.3. Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag nr. 2 viste byggefelt på 15 m x 50 m.
- 5.4. Bygninger skal normalt placeres vinkelret på eller parallelt med Hennevej.
- 5.5. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 6 Bebyggelsens udformning.

- 6.1. Bebyggelse inden for området skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialer, farver mv.
- 6.2. Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter Kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende for området.
- 6.3. Blanke og reflekterende materialer må ikke anvendes.
- 6.4. Skiltning, reklamering og udvendige lysinstallationer må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 7 Veje og parkering.

- 7.1. Lokalplanområdet vejbetjenes fra Hennevej.
- 7.2. Parkeringspladser skal anlægges i tilknytning til byggefelt i det omfang Kommunalbestyrelsen skønner det nødvendigt.

§ 8 Ubebyggede arealer

- 8.1. Der etableres en jordvold med en minimumshøjde på 2,5 m i områdets afgrænsning, som vist på kortbilag nr. 2.
- 8.2. Jordvolde beplantes med egnskarakteristiske træer og buske.
- 8.3. Der udlægges beplantningsbælter bestående af egnskarakteristiske træer og buske i en bredde af 5-7 m som vist kortbilag nr. 2. Beplantningen skal fremstå tæt og etableres, som minimum 3-rækkede hegn med en plantningshøjde på minimum 1,5 m.
- 8.4. Beplantningsbælter må ikke beskæres til en højde lavere end 2 m.
- 8.5. Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der ikke må være højere end 2,5 m.
- 8.6. Trådhegn placeres inden for det levende hegn.
- 8.7. Beplantningsbælter og jordvolde hører til den enkelte ejendom og skal stedse ren- og vedligeholdes af denne.
- 8.8. Ved indkørslen til pladsen etableres et mindst 2,0 m højt tætsluttende plankeværk, hvori en låge udføres med samme konstruktion.

8.9. Oplag på pladsen må ikke stables højere end 2,0 m.

8.10. Ubebyggede arealer, der er offentlig tilgængelig, skal med beplantning, befæstelse eller lignende gives et efter Kommunalbestyrelsens skøn ordentlig udseende.

§ 9 Betingelser for ibrugtagning.

9.1. Området må ikke tages i brug som bildemonteringsplads, før de i § 8 nævnte jordvolde og plankeværk er etableret.

9.2. Området må ikke tages i brug som bildemonteringsplads, før der er etableret beplantning i overensstemmelse med § 8 eller ved sikkerhedsstillelse for beplantning. Sikkerhedsstillelsens størrelse fastsættes af Kommunalbestyrelsen, og beplantningen skal herefter foretages ved førstkommande plantesæson.

§ 10 Tilladelse eller dispensationer fra andre myndigheder.

10.1. Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil vedrørende:

- ophævelse af landbrugspligten på den del af området, der er underlagt landbrugspligt
- fortidsmindebeskyttelseslinierne efter naturbeskyttelsesloven inden for lokalplanens område.

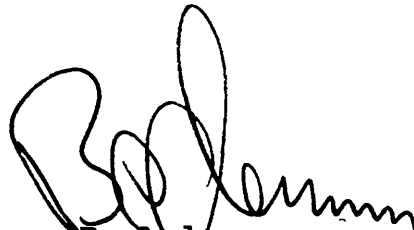
§ 11 Servitutter

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 11. juni 1996 til offentlig fremlæggelse som forslag.


Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm.direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 24. september 1996.


Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm.direktør

Foranstående lokalplan nr. 70 begæres tinglyst på matr. nr. 2ac og 31
Fidde by, Henne.

Varde, den 14. oktober 1996.


Herman Hansen
Landinspektør

Retten

Matr: 2 AC .

Fidde By, Henne

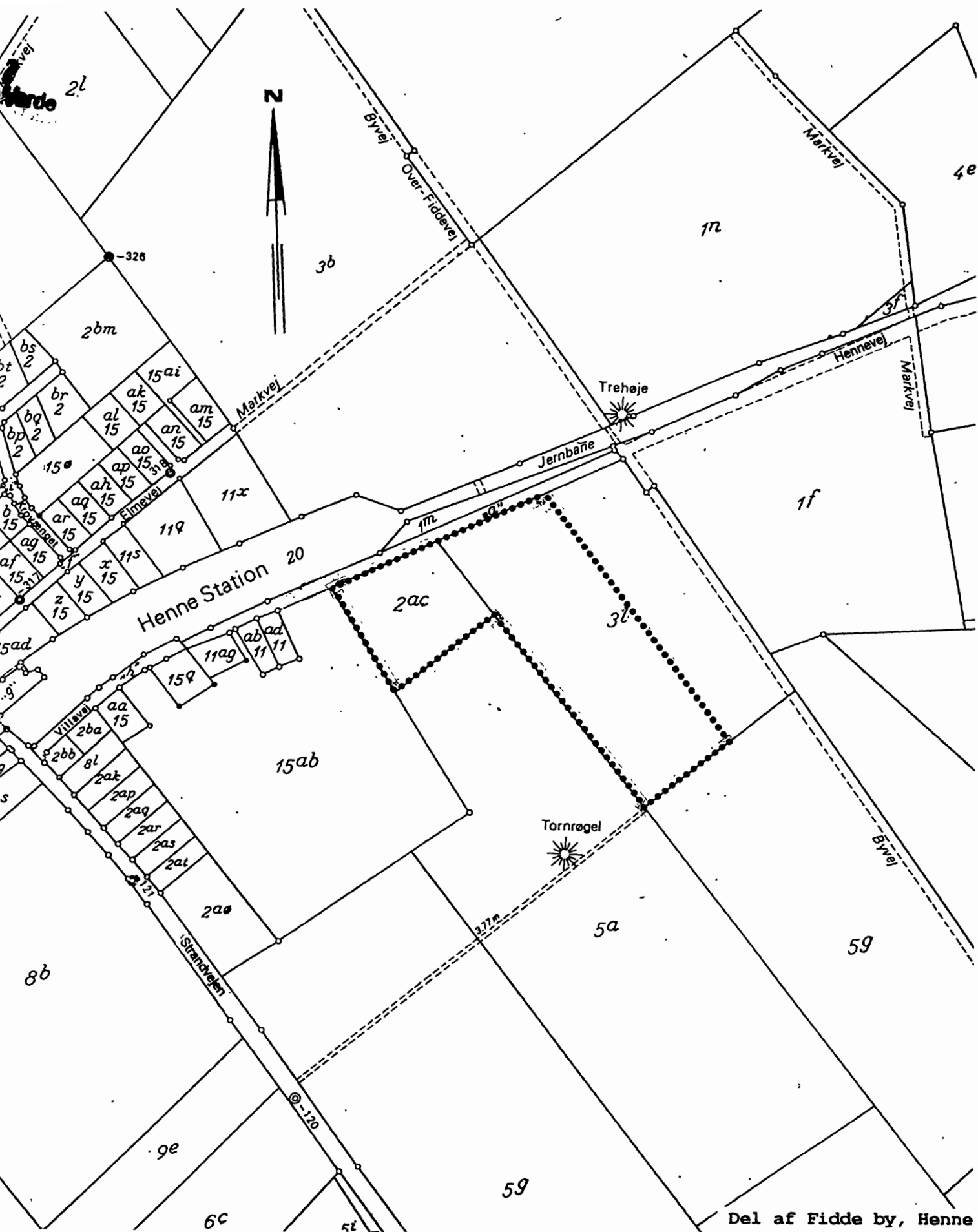
A

Retten 1 : Varde
Indført den : 23.10.1996
Lyst under nr.: 31967-68

Har jo akten.

A. Nielsen

Anne Nielsen
kt. fm.

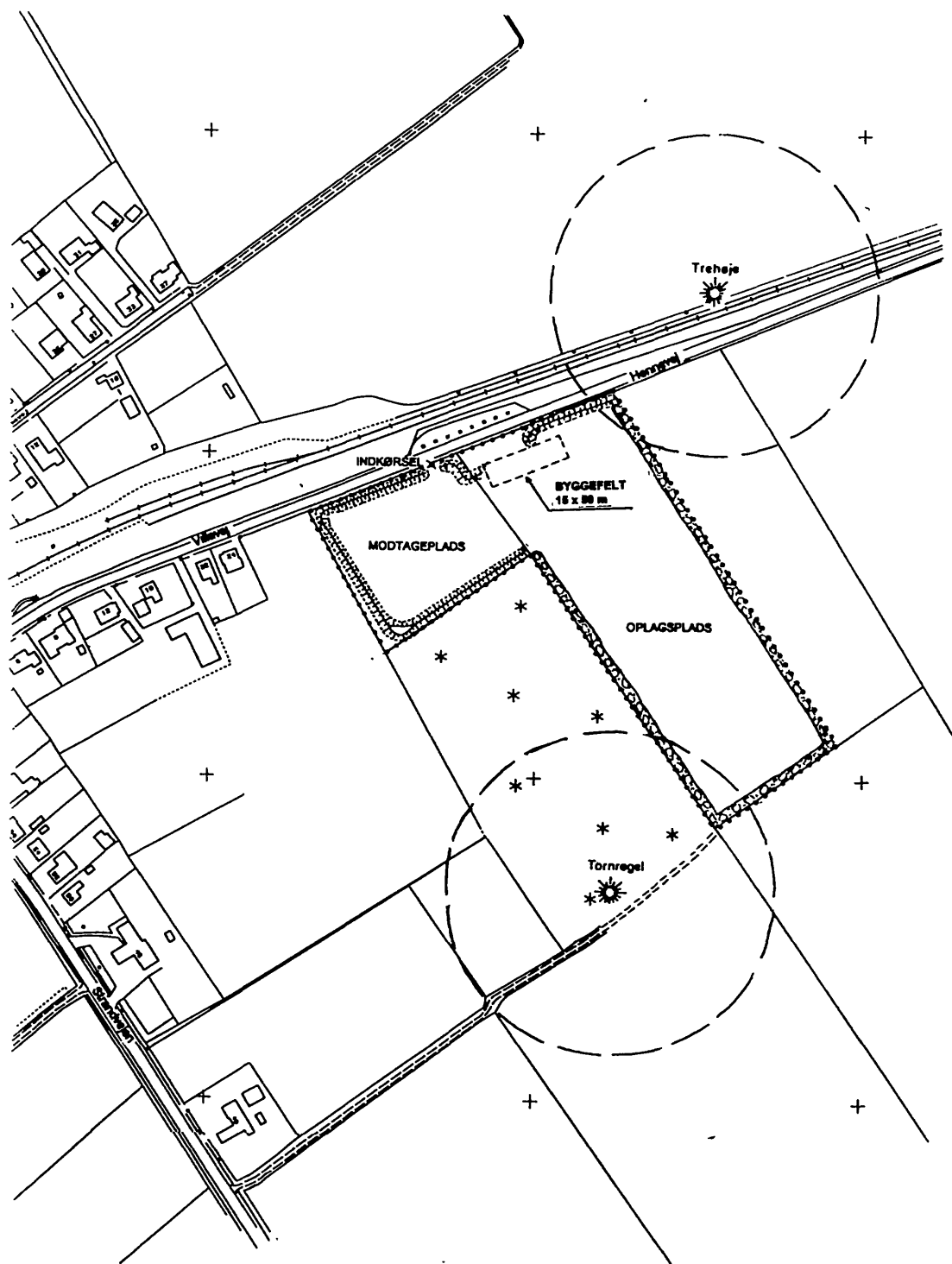


LOKALPLANENS OMRÅDE

Kortbilag nr. 1

..... Lokalplangrænse

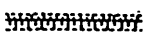
Mål 1:4.000



ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag nr. 2

SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
-  Hegn og 5-7 m beplantning
-  Hegn og jordvold
-  Beskyttelseslinie 100 m fra gravhøje

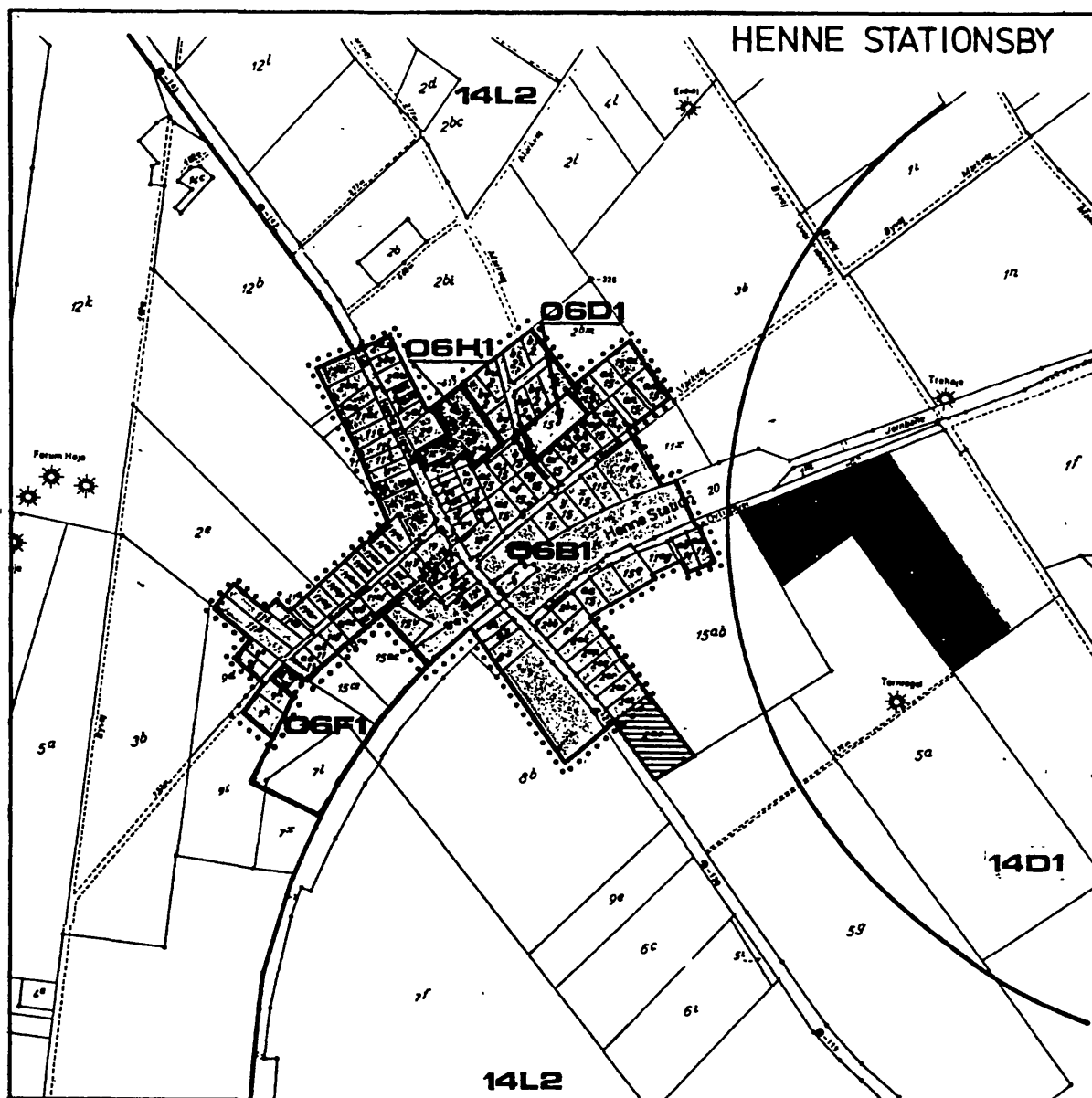
Mål 1:4.000



Blaabjerg kommune

**KOMMUNEPLAN 1993 - 2001
RAMMEBESTEMMELSER**

**TILLÆG NR. 4
for
HENNE STATIONSBY -
Område 06E1**



BLAABJERG KOMMUNE

TILLÆG NR. 4 - LOKALPLAN NR. 70

Til Kommuneplan 1993-2001

Rammedelen

HENNE STATIONSBY - OMRÅDE 06E1

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Formål	17
De ændrede rammebestemmelser	18
Vedtagelsespåtegning	19

TILLÆG NR. 4 - LOKALPLAN NR. 70

Til Kommuneplan 1993-2001, rammedelen

HENNE STATIONSBY - OMRÅDE 06E1

FORMÅL

I henhold til § 13 i Lov om planlægning må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanens bestemmelser. De fremtidige anvendelsesbestemmelser for lokalplanområdet fastsættes i lokalplan nr. 70 til erhvervsformål.

I kommuneplanens rammebestemmelser 1993-2001 er området udlagt til fritidscenter ved Outrup.

Lokalplan nr. 70 er således ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Tillæg nr. 4 til kommuneplanen fastlægger bestemmelser, der tilvejebringer den fornødne overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Erhvervsarealer i Henne Stationsby.

I Henne Stationsby er der ikke ledige lokalplanlagte erhvervsarealer eller arealmæssige muligheder inden for kommuneplanens rammer.

I kommunen i øvrigt er der af ledige arealer til erhvervsformål ca. 8 ha i Nørre Nebel, 0,1 ha i Outrup og 3 ha i Lunde inden for de nuværende byzonegrænser. Herudover er der enkelte arealmæssige muligheder, inden for kommuneplanens rammer i Outrup og Lunde.

De ændrede rammebestemmelser.

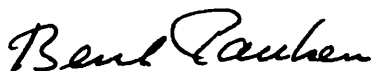
For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplan nr. 70 fastlægges følgende rammebestemmelser for et nyt rammeområde 06E1:

For lokalplaner, der træffer bestemmelser for område 06E1 gælder følgende rammer:

- at områdets anvendelse fastlægges til produktionserhverv, der efter Kommunalbestyrelsens skøn uden ulempe for de omboende ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde kan placeres inden for området,
- at bebyggelsesprocenten for hver ejendom ikke overstiger 33,
- at bygningernes rumfang ikke overstiger $2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ grundareal,
- at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etager, samt
- at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m regnet fra terræn til skæringslinje mellem tagflade og ydervæg,
- at der inden for hver ejendom skal indrettes parkeringspads, tilstrækkelig stor til at dække ejendommens eget parkeringsbehov,
- at der ikke åbnes mulighed for bolig for ejer/funktionær, men kun administration mv. kan etableres inden for området.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

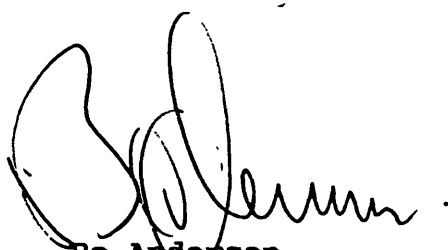
Forslag til Tillæg nr. 4 til Kommuneplan 1993-2001 er vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 11. juni 1996.

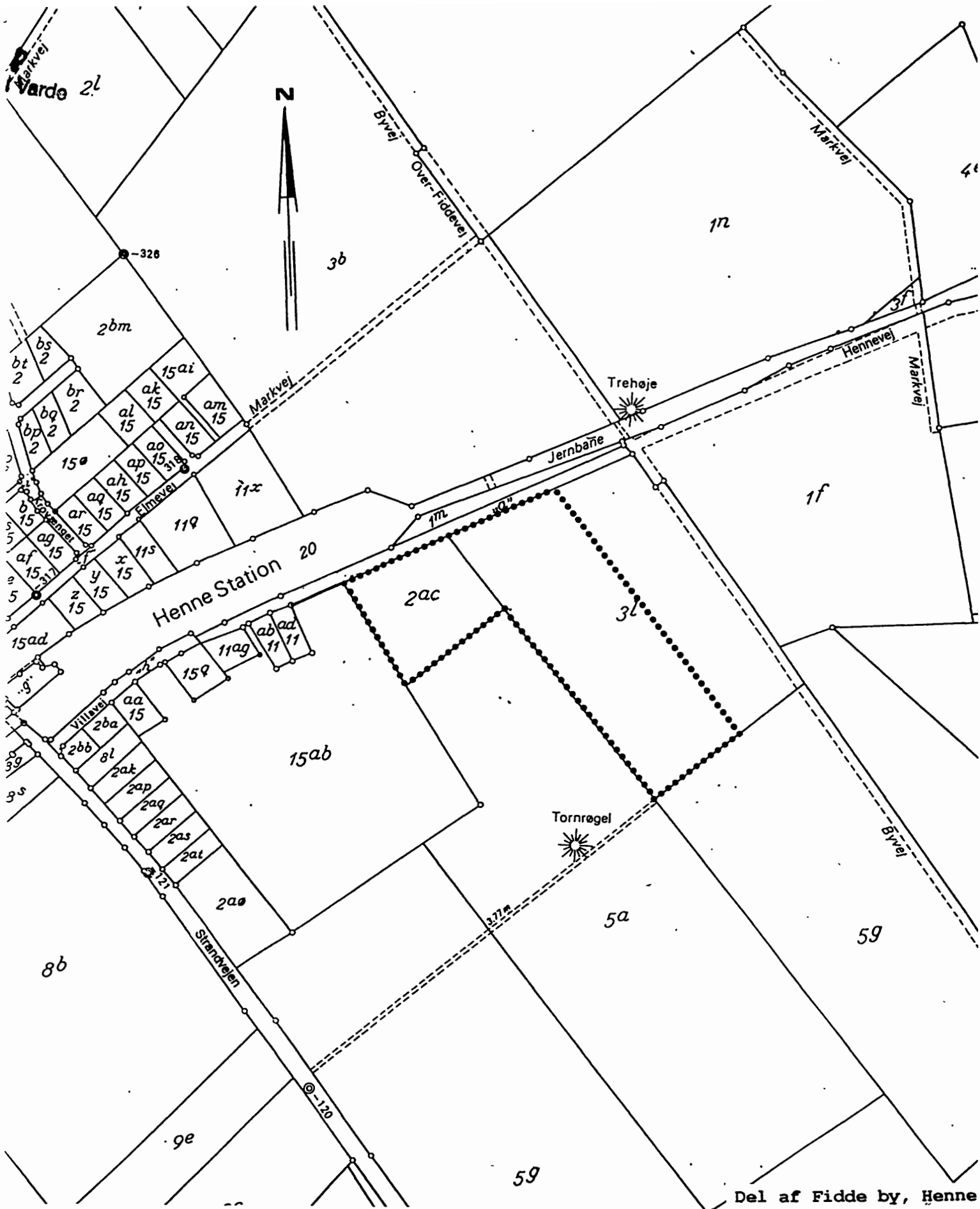

Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm.direktør

Tillæg nr. 4 til kommuneplan 1993-2001 er endeligt vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 24. september 1996.


Bent Poulsen
Borgmester


Bo Andersen
Adm.direktør



TILLEGGETS OMRÅDE

Kortbilag nr. 1

Rammeområde 06E1

Mål 1:4.000