

Matr. nr. 10, 2t, 21a
og 22a Rottarp by, Outrup.
j.nr.20021268-91/jk

Anmelder:
Landinspektørgården I/S
Ndr. Boulevard 93
6800 Varde
Tlf. 75 220144



ORIGINAL 218241: 01 0000.0049 74.02.2005 1A
1.400,00 K



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 108

FOR ET OMRÅDE TIL EN PAY OG PLAY GOLFBANE VED
OUTRUP.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Mulighed for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag	4
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	4
En lokalplan skal således sikre	5
Lokalplanens område og beliggenhed	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens eksisterende forhold	7
Terrænregulering	7
Vejadgang, Parkering og Bygninger	8
Banens udstyr	8
Anlæg, drift og miljø	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Lokalplanens retsvirkninger	10
Klageadgang	11

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§1 Lokalplanens formål	14
§2 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
§3 Områdets anvendelse	14
§4 Udstykning	15
§5 Vej- og parkeringsforhold	15
§6 Ledningsanlæg	15
§7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§9 Ubebyggede arealer	16
§10 Miljøbeskyttelse	17
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	17
§12 Servitutter	18
Vedtagelsespåtegning	19

Kortbilag 1: Lokalplanens område

Kortbilag 2: Illustrationsplan

Lokalplan nr. 108 for Blaabjerg Kommune, er udarbejdet af Blaabjerg Kommune, Torvet 5, 6830 Nørre Nebel.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 108

For et område til pay og play golfbane ved Outrup

Kommunalbestyrelse i Blaabjerg Kommune fremlægger hermed et forslag til lokalplan for et område til pay og play golfbane ved Outrup.

MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Kommunalbestyrelse offentliggør hermed i henhold til §24 i Lov om Planlægning et forslag til lokalplan nr. 108 for et område til pay og play golfbane ved Outrup.

Forslaget fremlægges i offentlig høring til den 03. august 2005

I denne periode kan der fremsættes bemærkninger og ændringsforslag til, eller indsigelser mod lokalplanforslaget.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Blaabjerg Kommune i hænde senest den 03. august 2005.

HVAD ER EN LOKALPLAN

En lokalplan er en detaljeret plan, der bestemmer, hvad der kan ske i et område. Planen kan indeholde bestemmelser om anvendelse, vejforhold, bebyggelsesomfang, placering og udformning, evt. bevaring af bebyggelse, friarealer og parkering m.v.

Kommunen har ret og ofte pligt til at udarbejde en lokalplan. Kommunen skal således ifølge planloven tilvejebringe en lokalplan, inden der kan gennemføres bl. a. større bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplanen kan ændres eller suppleres med en ny lokalplan - eventuelt i form af lokalplantillæg.

Lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen. Lokalplanforslaget skal derfor offentliggøres således, at alle interesserede har mulighed for at tage stilling og komme med bemærkninger, inden kommunalbestyrelsen vedtager den endelige plan.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil forslaget er endelig vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter lov om planlægning §17 stk.1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen af bygninger og arealer. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen efter lov om planlægning §17 stk.2 eventuelt give tilladelse til bebyggelse eller udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, når visse forudsætninger jf. planlovens §17 er iagttaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endelig vedtaget, dog højst et år efter forslagets offentliggørelse - det vil sige frem til den 03. august 2006

EN LOKALPLAN SKAL SIKRE:

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

LOKALPLANENS OMRÅDE OG BELIGGENHED

Lokalplan nr.108 omfatter matr.nr. 1o, 2t, 21a og 22a Rottarp by, Outrup, Rottarpvej 40, 6855 Outrup.

Lokalplanområdet er ca. 150.000 m².

Området anvendes i dag som landbrugsareal i drift.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er, et ønske fra ansøger om anlæggelse af en Pay and Play.

Lokalplanens formål er at opnå tilladelse til at anlægge et golfanlæg samt, klubhus, træningsfaciliteter, parkering etc. På arealet ved ejendommen Rottarpvej 40. Herunder at fastlægge retningslinier for udformningen af anlægget. Banen tænkes realiseret som en 9 hullers Pay and Play golfbane med træningsfaciliteter.

Herunder driving range, indspilgreens samt puttinggreen. Klub, kontor, toilet samt maskinfaciliteter placeres i eksisterende byggede og nye bygninger i området der indpasses i både den tidligere og eksisterende bygningsmasse.

Golfporten har indenfor de sidste 5 år oplevet et kraftigt tilvækst af medlemmer og en efterspørgsel af baner, hvor man kan udøve sporten. Sporten er blevet noget, som mange gerne vil prøve og måske dyrke, dog uden at blive medlem af en klub. Med en pay and Play bane kan man tilgodese den stigende efterspørgsel. I modsætningen til de fleste etablerede golfklubber kræves der ikke på denne slags baner særlige forkundskaber og øvelse i slag og etik, før man kan få lov til at spille.

Udover en Pay and Play bane skal der anlægges en Pitch and Put bane der er en meget kort golfbane, der kan anvendes til gruppearrangementer. Anlægget vil også indeholde andre små øvelsesområder, hvor man kan forbedre sit golfspil.

Med en Pay and Play bane samt de andre aktiviteter gives der indbygger og turister i Blaabyerg Kommune mulighed for at opleve golfsporten og naturen i nogen afslappede omgivelser, hvor der er plads til alle også børnene.

Det er vigtigt for projektgruppen at anlægget bliver noget for hele familien, hvor man kan tage familien med og hygge sig med golf, picnic og leg.

Formålet med lokalplanen er således, at åbne mulighed for at området indenfor nærmere fastsatte bestemmelser kan anvendes til en Pay and Play golfbane på arealerne.

Desuden skal lokalplanen sikre, at genevirkninger i forhold til omgivelserne bliver mindst mulige.

LOKALPLANENS INDHOLD

Med udarbejdelse af lokalplanen er det hensigten at etablere et golfanlæg med 9 huller og træningsfaciliteter med klubhus, parkering samt bygning for maskiner mv.

Vejadgang skal ske af Rottarpvej. Der vil være offentlig adgang til området, og der vil blive anlagt stier i området. Der tages de fornødne hensyn til de eksisterende hegn, diger og fortidsminder. Der er udarbejdet skitseforslag til udformning af golfbaneanlægget.

Kortbilag 2: Retningsgivende illustrationsplan.

Lokalplanens formål er at sikre områdets anvendelse til fritidsformål samt en respektfuld indpasning i landskabet. At fastlægge bestemmelser om placering, omfang og udformning af bygninger samt fastlægge vejadgang og parkering.

Desuden er det formålet at reservere arealer til stier indenfor området samt at fastlægge retningslinjer for eksisterende terræn og beplantninger.



EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanens område er beliggende ved Rottarpvej ca. 1 km sydvest for Outrup

Arealet er i dag landbrugsareal med eksisterende landbrugsejendom, herunder stuehus og staldbygninger.

Området vil mod øst blive afgrænset af Rottarpvej, et skelhegn mod syd, andet landbrugsareal og skov mod vest, og mod nord grænses der op til andet landbrugsareal.

Arealet er ikke bevokset med træer eller lignede. Terrænet har en lille naturlig niveauforskel og er faldende fra syd mod nord.

Arealet er beliggende i landzone og vil efter lokalplanens vedtagelse forblive i landzone

TERRÆNREGULERING

Der vil ikke være behov for store terrænreguleringer, for at indpasse baneelementer og opnå et tilfredsstillende spillemæssigt banelayout.

Teesteder vil blive udformet som naturlige platforme på mellem 90 og 200 m². Greens vil have en afrundet form og en størrelse på 200-400 m², hvor overfladen tilpasses terrænet på stedet. Der vil være behov for mindre reguleringer ved anlæg af greens og teesteder for at opnå en nogenlunde jævn og plan overflade. Dette kan visse steder opnås ved at indpasse sådanne i skråninger eller ved lettere udjævning af terrænet.

Bunkers vil blive anlagt som vejvisere og visuelle markeringer visse strategiske steder på fairways og ved greens. Det tilstræbes at anlægges bunkers, så de kan ses af spillerne, men ikke er synlige fra offentlige stier og veje. Der vil blive anvendt sand i naturlige gule eller brune nuancer og kan i enkelte tilfælde også anlægges som græsbunkers.

Fairways vil følge et bugtet forløb fra teested til green. Enkelte steder vil det være nødvendigt at udjævne en landingsplads, men som hovedregel vil der ikke blive foretaget reguleringer af terrænet.



VEJADGANG, PARKERING OG BYGNINGER

Der bliver vejadgang til klubhus og parkering via Rottarpvej. Der etableres indkørsel ad eksisterende indkørsel til ejendommen Rottarpvej 40.

Til højre for indkørslen etableres parkeringspladser for golfspillere og gæster. Der reserveres plads til min. 40 parkeringspladser.

I forbindelse med anlæggelse af golfbanen ombygges eksisterende staldbygning til værksted og depot til anlægges udstyr og materiale. Derudover indrettes butik toiletter og opholdsrum til at betjene golfspillere og besøgende. På staldbygningens nordlige facade bygges et halvtag som overdækket terrasseområde med borde og bænke. Nord for staldbygningen opføres en grillhytte.

Bygningen skal placeres og indgå arkitektonisk i den øvrige bygningsmasse.

Bygningens ydre fremtoning skal være som de øvrige bygninger i indenfor lokalplanområdet med røde teglsten, og tagbelægning af røde teglsten. Grillhytten kan opføres i træ og males i jordfarver.

BANENS UDSTYR

Skiltning der bl.a. omfatter flag og markeringer på banen, samt papirkurve, bænke, skilte samt fx træningsmætter, skal være i overensstemmelse med bestemmelserne i bekendtgørelse nr. 840 af 04. september 2000 om opsætning af mindre skilte og reklamer på idrætsanlæg mv. i det åbne land.

ANLÆG, DRIFT OG MILJØ

Golfbanen ligger i et område med drikkevandsinteresser. Banen anlægges, så der er mindst behov for vanding, gødskning og anvendelse af plantebeskyttelsesmidler. Omlægning fra landbrugsdrift til golfbanedrift vil betyde en nedgang i forbruget af både gødning og plantebeskyttelsesmidler på arealerne. Den mindre belastning af arealerne vil både være til gavn for både drikkevandet og dyrelivet.

Græsblandinger med rødsvingel skal søges anvendt, da disse er mere sygdomsresistente og har et mindre behov for vand og gødning.

Greens vil blive opbygget på en måde, så de kan fungerer som en form for rodzoneanlæg, hvorfor udvaskning fra disse vil være minimal.

Estimeret ressourceforbrug ved pleje af golfbanen Gødskning, Behovet for gødning vil afhænge af det valgte vækstlag, græsart og klimaet det pågældende år og derfor er gødningsmængderne angivet i intervaller.

Kvælstof (N). Greens, forgreens og teesteder er de mest intensivt drevne arealer på golfbanen og vil udgøre det areal der hvor der skal anvendes mest N pr. ha. Dette forbrug skal søges mindst muligt

Fairway. Græsset kan bruge landbrugsjordens reserver af næring. Græsset bliver liggende efter klipning og indeholder gødning, hvorfor gødningsbehovet er minimalt.

Semirough og rough. Som udgangspunkt vil der ikke være et behov for gødskning på disse arealer..

Der vil også blive gødet med kalium i nogenlunde samme størrelsesorden som kvælstof.

Både jorden og vækstlaget vil som udgangspunkt indeholde rigelig fosfor og derfor vil det kun blive tilført når der viser sig et aktuelt behov.

Pesticider. I den daglige pleje vil der blive lagt vægt på at forebygge angreb af sygdomme, skadedyr og ukrudt. Der anvendes kun pesticider, når angreb af f.eks. plantesygdomme eller skadedyr har nået et uacceptabelt niveau på greens og teesteder og problemet ikke kan klares på anden måde.

Ukrudt, der først har etableret sig, kan ikke bekæmpes mekanisk, men kan kun tildels holdes nede mekanisk. Hvis der bliver problemer med f.eks. hvidkløver anvendes pletsprøjtning af fairway for at undgå spredning af ukrudtet og på denne måde holde mængden af et evt. pesticidforbrug på et minimum. Ukrudt og angreb af sygdomme og skadedyr vil så vidt muligt blive forebygget, så anvendelse af plantebeskyttelsesmidler reduceres mest muligt

Retningslinierne i den frivillige pesticidaftale mellem Miljøministeriet og Dansk Golf Union, som forventes underskrevet primo 2005, vil blive fulgt.

Roughen vil blive plejet som naturarealer.

Overskudsjord fra en eventuel udgravning af vandhuller og søer udlægges jævnt i terrænet i højst 20 cm. jordlag.

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2012 for Ribe Amt

I Regionplan 2012 for Ribe Amt er lokalplanområdet udpeget som et område med

- Værdifuldt landbrugsområde, et område hvor landbrugsinteresser prioriteres højt
- Råstofområde, hvor det kan forventes at der gives tilladelse efter råstofloven til indvinding af råstoffer på nærmere vilkår.
- Skovrejsning i området er skovrejsning ønskelig. Her yder Skov- og Naturstyrelsen tilskud til privat skovrejsning. Skovrejsning kræver en konkret dispensation fra amtet og Skov- og Naturstyrelsen giver ikke økonomisk tilskud.
- Områder med drikkevandsinteresser, hvor der foregår en ikke ubetydelig indvinding af vand til drikkevandsforsyning

Kommuneplan 1999-2011

I kommuneplanens rammedel er lokalplanområdet beliggende indenfor område 14L2 – landbrugsområde i Det åbne land.

Området 14L2 er udlagt som overvejende landbrugsformål samt virksomhed med tilknytning hertil.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med den gældende Kommuneplan. Der udarbejdes derfor et Kommuneplantillæg

Lokalplaner.

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone og vil forblive i landzone efter kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplanen.

Vejinteresser.

Adgangen til golfbanen skal ske fra Rottarpvej.

Spildevandsplan.

Området er omfattet af Blaabyrg Kommunes spildevandsplan 2001-2008.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for Outrup Vandværk.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet har ingen bestemmelser om varmeanlæg.

Parkeringsforhold.

Parkering skal ske på egen grund. Parkering må ikke finde sted på Rottarpvej

Bonuslokalplan

Lokalplanen har den såkaldt bonusvirkning, som betyder, at lokalplanens bestemmelser erstatter landzonetilladelser. Der skal således ikke gives landzonetilladelse til de forhold, som lokalplanen regulerer.

Tilladelse fra andre myndigheder

- Ribe Amt, naturbeskyttelse

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. 108

For et område til pay og play golfbane ved Outrup

I henhold til Lov om Planlægning (bekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk. 2.1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- at** fastlægge rammer for den fremtidige anvendelse af området, der hidtil har været anvendt til landbrug og beboelse, men som fremover kun skal kunne anvendes til en Pay and Play golfbane med 9 huller med tilhørende faciliteter,
- at** fastlægge bestemmelser for den fremtidige indretning af banen, herunder fastlæggelse af bebyggelsesregulerende betingelser, adgangsforhold m.m.,
- at** at sikre en god landskabelig indpasning af anlægget, herunder at fastlægge bestemmelser for placering, omfang og udformning af bebyggelse og vejadgang,
- at** at sikre at anlægget respekterer og understøtter de beskyttede og bevaringsværdige natur og kulturværdier i området,
- at** fastlægge retningslinier for områdets beplantning og terræn,
- at** sikre, at genevirkningerne for omgivelserne bliver mindst mulige.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1
Området omfatter matr. nr. 1o, 2t, 21a og 22a Rottarp by, Outrup, beliggende Rottarpvej, samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra ejendommen.
- 2.2 Lokalplanområdet har status af landzone og bevarer denne zonestatus.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Området udlægges til fritidsformål og golfbane med tilhørende faciliteter.
- 3.2 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt, må indrettes og opføres bygninger der naturligt hører til driften af en golfbane, såsom klubhus, med kiosk/butik, administration, opbevaring, omklædning samt maskinhus og parkering,
- 3.3 Etagearealet til butiksformål må ikke overstige 200 m²,
- 3.4 Bebyggelse og anlæg indenfor planområdet kan udføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser uden forudgående tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelse).
- 3.5 Indenfor området kan der indrettes 1 bolig i tilknytning til golfbanen som vist på kortbilag 2.
- 3.6 Ved ophør af anvendelse til golfbane skal arealet tilbageføres til jordbrugsformål.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Der må ikke ske udstykning indenfor lokalplanområdet.

§ 5 Vej- og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Rottarpvej.
- 5.2 Der udlægges areal til private stier for brugerne af anlægget, i princippet med en linjeføring som vist på bilag 2.
- 5.3 Stierne udlægges i en bredde på mindst 1. meter som natur/trampesti, eller med belægning af grus
- 5.4 Der udlægges areal til i alt 40 parkeringspladser. Ny belægning skal være med grus/sten eller græsarmering. Når anlægget tages i brug skal mindst halvdelen af parkeringspladserne være etableret. Og de resterende senest 1 år efter ibrugtagning.
- 5.5 Nyetablerede stier udlægges som private stier. Stierne skal være etableret ved ibrugtagning af anlægget
- 5.6 Ved udkørslen til Rottarpvej pålægges oversigtsarealer efter gældende vejregler, se illustration kortbilag 2.

§ 6 Ledningsanlæg.

- 6.1 Spildevand ledes til ejendommens eksisterende nedsivningsanlæg.
- 6.2 El-ledninger må kun udføres som jordkabler. Belysning af adgangsveje og parkerings- og opholdsarealer må kun udføres som lav pullertbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 1 m. Belysningen må ikke virke blændende. Der skal anvendes lyskilder med hvid tone. Der må ikke opsættes belysning på stierne og baneanlægget.
- 6.3 Bygninger skal vandforsynes fra privat almen vandforsyning.
- 6.4 Baneanlægget må ikke uden særlig tilladelse anvende vandværksvand til vanding. Vandet der opsamles i de retablerede sø og vand områder, kan bruges til vanding af Greens og Teesteder i tørre perioder.
- 6.3 Der skal etableres de til arealernes udnyttelse fornødne ledningsanlæg, herunder kloak ledninger med evt. udligningsforanstaltninger efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse i de enkelte tilfælde.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Eksisterende beboelse kan forsat anvendes, nedlægges og inddrages under erhvervsvirksomheden.

- 7.2 Ny bebyggelse og lignende må kun opføres inden for det på bilag 2 markerede byggefelt. Herudover må der kun etableres mindre servicebygninger i terrænet til brug for områdets drift og vedligeholdelse. Etagearealet for disse småhuse tilsammen må ikke overstige 100 m², og hver af disse må højst være på 33 m² og facadehøjden må ikke overstige 3 meter
- 7.3 Bygningernes rumfang må for den enkelte ejendom ikke overstige 2 m³/m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 25 % af grundarealet. Rumfanget beregnes af den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder evt. kviste, fremspring, skorstene m.v.
- 7.4 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde der overstiger 12,5 meter over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Den enkelte bygning såvel som den samlede bebyggelse på ejendommen skal gennem sin arkitektur og materiale- og farveholdning fremstå som en harmonisk arkitektonisk helhed samt medvirke til god helhedsvirkning for omgivelserne.
- 8.2 Eksisterende landbrugsbygninger skal ved renovering og eventuel ombygning i materialevalg og udformning opretholde karakteren af landbrugsejendom.
- 8.3 Ny bygning skal opføres med en ydre fremtoning som de øvrige bygninger i godsanlægget. Facader i røde tegl og tagbeklædning af rød eller sort teglsten og udføres med Mansardtag.
- 8.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes til udvendige bygningssider eller tagflader uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelser i hvert enkelt tilfælde.
- 8.5 Tekniske anlæg som aftræk og lignende skal integreres i bygningernes arkitektur.
- 8.6 På bygningsfacader, som ikke er synlige fra omgivelserne, kan der opsættes skilte/reklamer i overensstemmelse med gældende bekendtgørelse nr. 840 af 04/09/2000, "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte m.v. i det åbne land".

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Områdets karakter af landbrugsareal med store marker, læhegn, diger, vildtremsler, søer og moser skal bevares og understreges.
- 9.2 Golfanlægges etableres som naturbane hvor landskabet og terrænforløbet samt den eksisterende beplantning skal være styrende i banedesignet
- 9.3 Ved plejen af anlægget skal der tages hensyn til de landskabelige værdier, de miljømæssige forhold samt områdets natur- og kulturhistoriske værdier, herunder den gravhøj der i regionplanen er udpeget som beskyttede.
- 9.4 Der kan etableres vandområder i terrænets lavestliggende partier, i princippet som vist på Kortbilag 2. Dette sker ved lukning af de til brug for landbruget tidligere etablerede markdræn. Der ikke er omfattet af Vandløbslovens § 6.
- 9.5 Eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Kun i forbindelse med anlæg af greens og bunkers kan reguleres maksimalt +/- 1 meter, herudover gælder maksimalt reguleringer på +/- 0,5 meter.

- 9.6 Der må ikke etableres reklamebærende skilte uden tilladelse fra Blaabjerg Kommune. Alle reklameskilte skal være i overensstemmelse med gældende bekendtgørelse nr. 840 af 04. september 2000, "Bekendtgørelse om opsætning af mindre oplysningsskilte m.v. i det åbne land". Bænke og mindre oplysningsskilte der kun har til hensigt at vise spillere og fodgængere vej på området, kan opsættes hvor de ikke virker dominerende i landskabet
- 9.7 Plejeplanen for området har som mål at sikre at der anvendes biologiske midler i størst muligt omfang og pesticider og gødning i mindst muligt omfang. Plejeplanen skal blandt andet redegøre for hvordan der gødskes og vandes, buske og træer beskæres, naturområder og vandhuller vedligeholdes samt veje, p-pladser og stier passes.
- 9.8 Der friholdes arealer til naturområder hvor flora og fauna kan udvikles. Arealerne kan eventuelt afgræsses af dyr.
- 9.9 Ubebyggede arealer skal gives et efter Kommunalbestyrelsens skøn ordentligt udseende. Kommunalbestyrelsen kan meddelelse påbud til sikring af disse bestemmelser.

§ 10 Miljøbeskyttelse

- 10.1 Der henvises til lokalplanens redegørelsesdel side 7 under afsnittet "Anlæg, Drift og Miljø", som beskriver forbrug af gødning og sprøjtemidler. Dette skal overholdes ved udnyttelsen af det areal lokalplanen omfatter.

§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Nyplantning eller ændringer i terræn må ikke ske førend Kommunalbestyrelsen har godkendt en samlet anlægs-, plejeplan for.
- 11.2 Anlægget må ikke tages i brug før der er anlagt de i § 5.3 beskrevne P-pladser
- 11.3 Samtlige bygninger skal tilsluttes vand- og spildevandsforsyning. Området er omfattet af Blåbjerg Kommunes spildevandsplanlægning for det åbne land. Ny bebyggelsen må ikke tages i brug før tilslutning har fundet sted.
- 11.3 Forinden kommunalbestyrelsen kan endeligt vedtage lokalplanen skal kommuneplantillæg nr. 12 være endeligt vedtaget.

§12 Retsvirkninger

- 12.1 Inden for lokalplanområdet kan anvendelsen af området og bebyggelse, udstykning, byggeri og anlæg m.v. ske i overensstemmelse med foranstående bestemmelser uden tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 jf. lovens § 36, stk. 1 nr. 5 og § 14, stk. 4.
- 12.2 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.3 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv et krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

§13 Servitutter

- 13.1 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan
- 13.2 Eventuelle privatretlige tilstandsservitutter fortrænges af lokalplanen, jf. § 18 i Planloven, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 03. maj. 2005 til offentlig fremlæggelse som forslag.



Preben Olesen

Borgmester



Bo Andersen

Adm. Direktør

Således endelig vedtaget af Blaabjerg Kommunalbestyrelse den 13. september 2005



Preben Olesen

Borgmester



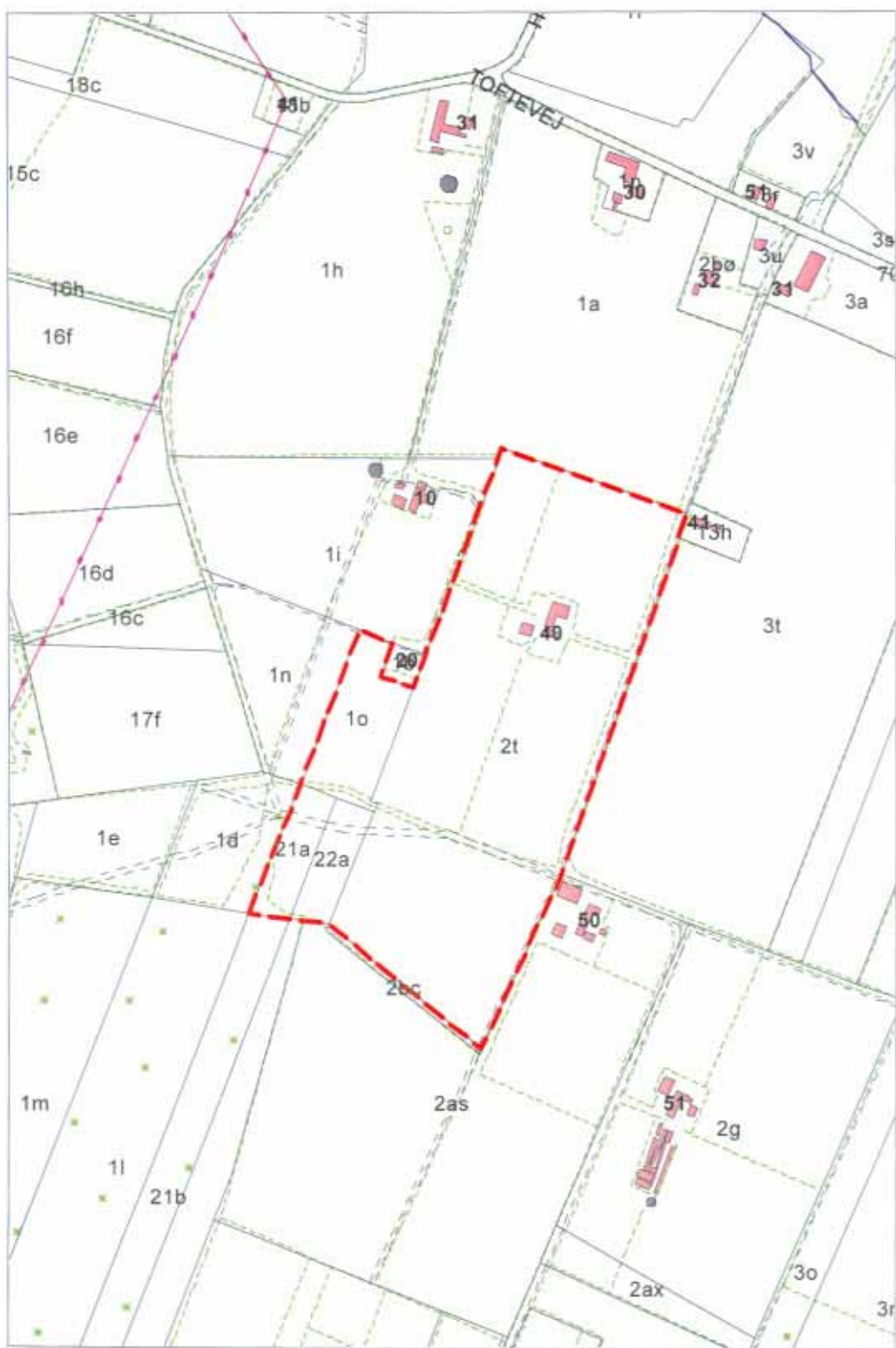
Bo Andersen

Adm. Direktør

Foranstående lokalplan nr. 108 begøres tinglyst på matr. nr. 1o, 2t,
21a og 22a Rottarp by, Outrup.

Varde, den 15. feb. 2006.


Søren Andersen
Landinspektør



Kortbilag 1

Lokalplanaafgrænsning -----

Mål 1:6000



*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Byrde.
Vedrørende matr.nr. 2 T m.fl., Rottarp By, Outrup
Dagbogsdato: 24.02.2006
Dagbogsnr. : 7340

Afvist fra tingbogen den 24.02.2006
efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 24.02.2006



Anne Nielsen

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 23

Akt.nr.:

I 410

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 2 T m.fl., Rottarp By, Outrup

Ejendomsejer: Torben Jarl Jensen m.fl.

Lyst første gang den: 01.03.2006 under nr. 7845

Senest ændret den : 01.03.2006 under nr. 7845

Lyst på de på side 19 anførte matr. nre.

Rids vedhæftet.

Retten i Varde den 01.03.2006



Henriette Jull Esbjerg