

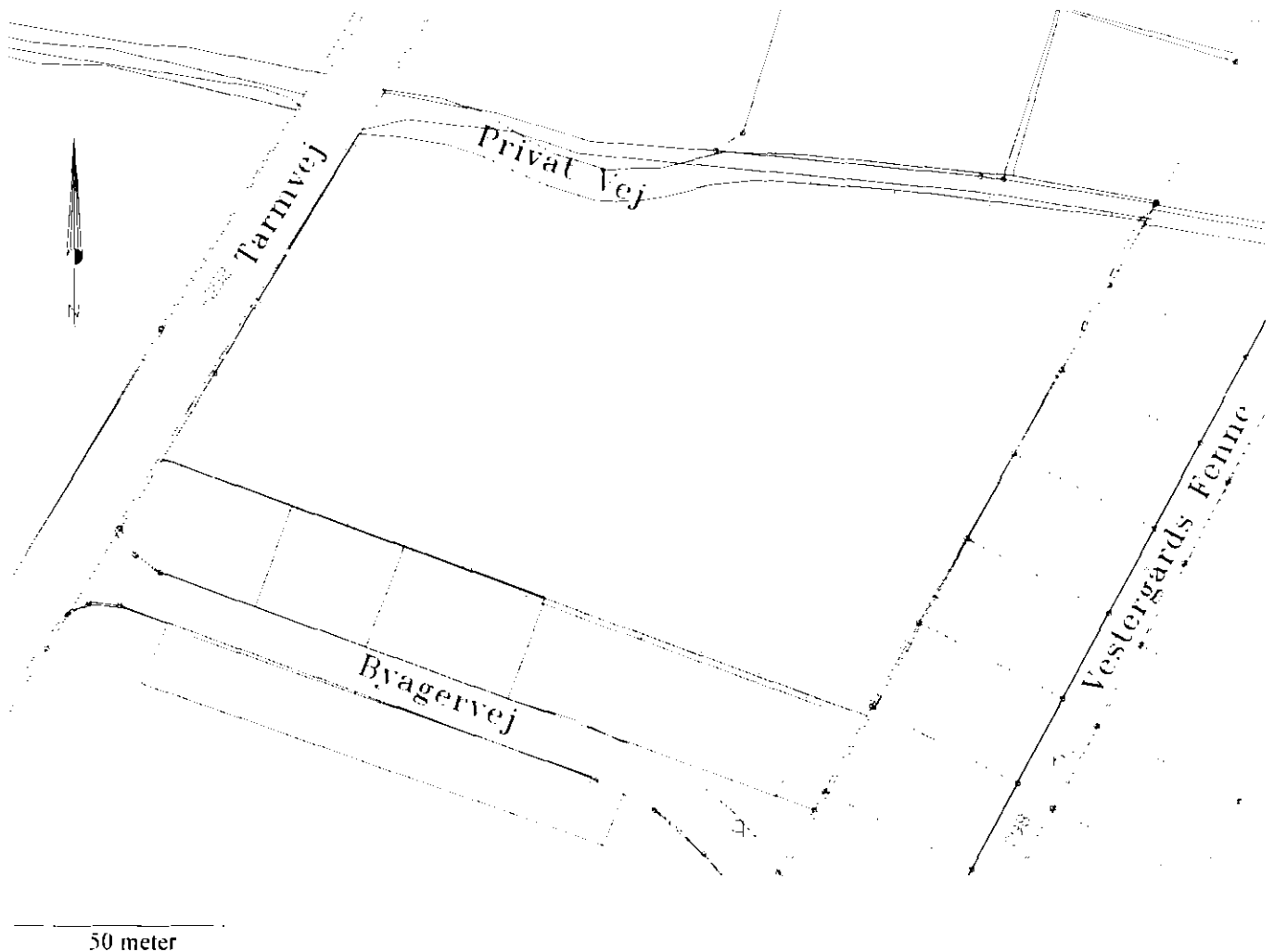
Matr. nr. 26a
Nr. Nebel by,
Nr. Nebel.
j.nr.20021268-82/jk

Anmelder:

Landinspektørgården I/S



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



BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 93

OMRÅDE TIL TÆT/LAV OG ÅBEN/LAV BOLIGBYGGERI

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-, sti- og parkeringsforhold	11
§ 6	Tekniske anlæg	12
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	12
§ 8	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9	Ubebyggede arealer	13
§ 10	Terrænregulering	14
§ 11	Forudsætninger for ibrugtagelse af området	14
§ 12	Grundejerforeningen	14
§ 13	Servitutter	15
§ 14	Påtaleret	15
	Vedtagelsespåtegning	16

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLAN NR. 93

Område til tæt/lav og åben/lav boligbyggeri ved Byagervej i Nr. Nebel.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse fremlægger hermed lokalplanforslag for et område til boligbyggeri i Nr. Nebel.

MULIGHED FOR FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG.

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har i henhold til §24 i lov om planlægning vedtaget lokalplan nr. 93 for et område til tæt lav og åben lav boligbyggeri.

Forslaget er fremlagt i offentlig høring 8 uger fra den 21 maj 2003 til den 23 juli 2003.

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 23 juli 2003.

EN LOKALPLAN SKAL SÅLEDES SIKRE:

- at der er kvalitet og sammenhæng i planlægningen,
- at værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag,
- 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. 93 omfatter en del af matr.nr. 26a Nr. Nebel by, Nr. Nebel, beliggende ved Byagervej i Nr. Nebel by, umiddelbart nord for eksisterende ældre boliger.

Lokalplanområdet er på ca. 18.700 m².

Området er inden lokalplanens vedtagelse beliggende i landzone.

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for udarbejdelsen af denne lokalplan er, dels Kommunalbestyrelsens ønske om at tilvejebringe plangrundlaget for opførelse af boliger på arealet, samt med lokalplanen at overføre arealet til byzone, og dels en konkret henvendelse fra en borger.

LOKALPLANENS INDHOLD

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

FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan.

Lokalplanområdet er beliggende i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone.

I henhold til retningslinie 1.3 i regionplan 2012 for Ribe Amt skal nye arealer til byformål udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og skal overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægningen.

Kommuneplan

I Kommuneplan 1999 – 2011 for Blaabjerg Kommune er lokalplanområdet beliggende indenfor rammeområde 14L2 Landbrugsområde og benyttes i dag som landbrugsjord med landbrugspligt.

Da lokalplanens anvendelsesbestemmelse til boligbyggeri ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne, er der udarbejdet et forslag tillæg nr. 4 til kommuneplanens rammebestemmelser i forbindelse med lokalplanforslaget.

Lokalplaner.

Der er ikke tidligere udarbejdet lokalplaner for området.

Zonestatus.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og vil med lokalplanen blive overført til byzone.

Spildevandsplan.

Området er ikke omfattet af Blaabjerg Kommunes spildevandsplan 2001-2008.

Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplan for området i forbindelse med lokalplanforslaget. Området skal separatkloakeres.

Vandforsyning.

Lokalplanområdet er beliggende i vandforsyningsområdet for det kommunale Vandværk.

Varmeforsyning.

Lokalplanområdet har ingen bestemmelse om varmeanlæg.

Trafikforhold.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra den offentlige vej "Byagervej" og fra det frie areal øst for de eksisterende beskyttede boliger.

Trafikforholdene i lokalplanområdet er som vist på kortbilag 3.

Parkeringsforhold.

Der skal jf. bygningsreglementet etableres minimum 1½ P-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse og 2 p-pladser pr. bolig i åben/lav bebyggelse.

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 mv., 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 private 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

Naturklagenævnet kan som klagemyndighed kun tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med et amtsråds eller en kommunalbestyrelses afgørelser efter loven jf. § 58, stk. 1, nr. 3.

Grundejerforeningers og beboerforeningers afgørelser i sager om dispensation fra lokalplaner mv. kan påklages til kommunalbestyrelsen til fuldstændig efterprøvelse jf. § 58 a.

Yderligere klager over kommunalbestyrelsens afgørelser i medfør af nærværende lokalplan behandles efter reglerne i kapitel 14 i Lov om planlægning.

Kommunalbestyrelsens afgørelse kan derefter kun påklages for så vidt angår retlige spørgsmål.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

BLAABJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 93

Område til tæt/lav og åben/lav boligbyggeri i Nr. Nebel.

I henhold til Lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 stk.1 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 - at fastlægge detaljerede rammer for den fremtidige anvendelse af et område, der overgår til byzone,
- 1.2 - at fastlægge retningslinier for bebyggelsens omfang, placering og udformning,
- 1.3 - at sikre en, i forhold til omgivelserne og de omboende, hensynsfuld udnyttelse af arealet.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus.

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.
Området omfatter ca. 1,87 ha af matr.nr. 26a Nr. Nebel by, Nr. Nebel.
- 2.2 Lokalplanområdet er opdelt i områderne 1, 2, 3, 4 og 5 som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres med den endeligt vedtagne lokalplans offentliggørelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse.

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boligformål, samt liberale erhverv i direkte tilknytning til boliger, jf. § 3.8.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i områderne 1, 2, 3, 4 og 5.
- 3.3 Område 1 må kun anvendes til tæt/lav boligbyggeri.
- 3.4 Område 2 må anvendes til tæt/lav boligbyggeri eller åben/lav boligbyggeri.
- 3.5 Område 3 må anvendes til tæt/lav boligbyggeri eller åben/lav boligbyggeri.
- 3.6 Område 4 må kun anvendes til tæt/lav boligbyggeri.
- 3.7 Område 5 må kun anvendes til grønne fri- og opholdsarealer samt 3 stk. naturstier til privat vej mod nord. Der kan dog etableres anlæg til områdets forsyning, jf. § 3.9 samt placeres legeredskaber, bænke, bålplads, mindre åbne pavillonbygninger eller lignende, som er forenelige med arealernes anvendelse til fri- og opholdsarealer.

- 3.8 Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på en ejendom i område 1, 2, 3 og 4 drives mindre virksomhed, der er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis følgende betingelser kan opfyldes:
- At virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom.
 - At virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres.
 - At virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere.
 - At virksomheden kan opfylde parkeringskrav indenfor den pågældende ejendom.
 - At der ikke opsættes reklameskilte på ejendommen.
- 3.9 Kommunalbestyrelsen kan i lokalplanområdet tillade opførelse af anlæg til teknisk Forsyning, når de ikke har en højde på mere end 2,5 meter over terræn og maksimalt fylder 20 m² bebygget areal. Anlæggene skal udføres i harmoni med den øvrige bebyggelse.
- 3.10 Oplagring skal ske indenfor bygninger eller særligt afskærmede arealer, garager og lignende i et omfang således, at områdets karakter af bolig ikke ændres.
- 3.11 Vinteroplæg af større fritidsbåde samt længerevarende parkering af uindregistrerede køretøjer må ikke foregå i lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning.

- 4.1 Udstykning af området kræver Kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde
- 4.2 Ingen grunde i områder med tæt – lav bebyggelse må udstykkes under 400 m².
- 4.3 Indenfor område 1 skal der udlægges et fælles friareal.
- 4.4 Ingen grunde i området med åben lav bebyggelse må udstykkes med en mindre størrelse end 650 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold.

- 5.1 Lokalplanområdet vejbetjenes fra Byagervej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der etableres mindst 1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse.
- 5.3 Der etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig i åben/lav bebyggelse.
- 5.4 Stamvejen udlægges i 8 m bredde og udføres med en belægning på mindst 5 m bredde.

- 5.5 Boligvejene udlægges i 7 m bredde og udføres med en belægning på mindst 5 m bredde.
- 5.6 Boligvejene skal udføres som lege- og opholdsgader.
- 5.7 Stier skal udlægges i en bredde af mindst 3 meter og udføres med en belægning på mindst 1,5 m.
- 5.8 Stier udføres med en belægning af grus og stenmel.
- 5.9 Der tillades ikke parkering og henstilling af lastbiler, entreprenørmateriel, campingvogne og lystbåde udenfor egen grund i lokalplanområdet.

§ 6 Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger, herunder til vejbelysning må ikke fremføres som luftledninger, men alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Hver enkelt grundejer er pligtig til, at acceptere eller underskrive deklarationer, med eller uden pant, til tinglysning på de udstykkede grunde, såfremt dette forlanges af forsyningsselskabet, kommunen eller grundejerforeningen, i forbindelse med anlæg og vedligeholdelse af ledninger af enhver art.
- 6.3 Vandforsynings- og afløbsforhold indrettes i overensstemmelse med miljøloven og skal ligesom renovation i øvrigt etableres efter kommunens forskrifter og gældende vedtægter.
- 6.4 Der skal etableres brandhane for området jf. §15 stk.1 i beredskabsloven.
- 6.5 Blaabjerg Kommune afholder drift af gadelys.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for tæt lav bebyggelse må ikke overstige 35%.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for åben lav bebyggelse må ikke overstige 25%.
- 7.3 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8.5 m over det omgivende terræn.

- 7.3 Bygninger må max. opføres i én etage med udnyttet tagetage.
- 7.4 Bygninger i område 3 placeres indenfor byggefeltet således, at bebyggelsen holdes i en afstand på mindst 20 m fra Tarmsvejs vejmidte.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Ydervægge skal opføres som blank mur i tegl, af træ eller fremstå som pudsede.
- 8.2 Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, zink, glas eller andet materiale.
- 8.3 Til tagflader skal anvendes tagsten med afdæmpede farver.
- 8.4 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 8.5 Tage kan forsynes med vinduer eller solfangeranlæg til energiforsyning af bygningen.
- 8.6 Udhuse, garager og lignende tillades opført i træ og tækket med tagpap.
- 8.7 Kommunalbestyrelsen kan ved en konkret vurdering af et velbelyst projekt tillade andre materialer anvendt, jf. § 8.1, 8.2 og 8.3.
- 8.8 Der må i lokalplanområdet ikke opsættes synlige antenner eller telemaster.
- 8.9 Ingen form for produktskiltning eller produktreklamerings må finde sted i lokalplanområdet.

§ 9 Ubebyggede arealer.

- 9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkering, opholdsarealer, gårdsplads, terrasse og have.
- 9.2 Arealerne skal beplantes eller befæstes så de får et ordentligt udseende.
- 9.3 Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted.
- 9.4 Hegning i skel mod sti, vej, nabo- eller fællesarealer skal udføres som levende hegn eller som stakit udført i jern eller træ.
- 9.5 Levende hegn kan suppleres med et trådhegn indenfor det levende hegn og ind mod ejendommen. Dette trådhegn må ikke være højere end det levende hegn i udvokset højde.

9.6 I de fælles friarealer, (område 5) som er vist på kortbilag 2, skal beplantningen bestå af grupperinger af egnstypiske buske og/eller træer og arealerne tilsåes med græs eller blomstergræs.

9.7 Beplantningen mod Vestergårds Fenne bevares.

§ 10 Terrænregulering

10.1 Der må foretages terrænregulering på op til +/- 50 cm.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagelse af området.

11.1 Lokalplanområdet kan først bebygges efter, at tilladelsen til ophævelse af landbrugspligten er givet af jordbrugskommissionen for Ribe Amt.

11.2 Lokalplanområdet må ikke tages i brug, før der er etableret vejadgang og parkeringspladser i område 1 i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.

11.3 Lokalplanområdet må ikke tages i brug, før der foreligger et godkendt tillæg til Blaabjerg Kommunes spildevandsplan.

§ 12 Grundejerforeningen

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening, med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område, når Kommunalbestyrelsen kræver det.

12.2 Grundejerforeningen skal efter krav fra Kommunalbestyrelsen optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

12.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesanlæg og fællesarealer i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, samt udfører de opgaver der i øvrigt henlægges til foreningen i medfør af lovgivningen.

12.4 Grundejerforeningen skal varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

- 12.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmer og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administration af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.6 Grundejerforeningen er pligtig at tage skøde på de i § 9 , stk. 1 og 4 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.
- 12.7 Grundejerforeningen skal være uafhængig af partipolitiske interesser.
- 12.8 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kommunalbestyrelsen

§13 Servitutter.

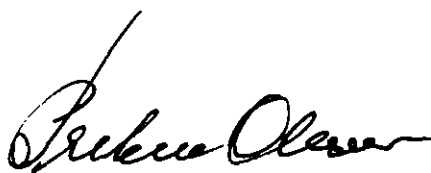
- 13.1 Eventuelle privatretlige servitutter ophæves, hvis de er i strid med lokalplanens formål.

§14 Påtaleret

- 14.1 Påtaleret har alene Blaabjergs Kommunalbestyrelse.

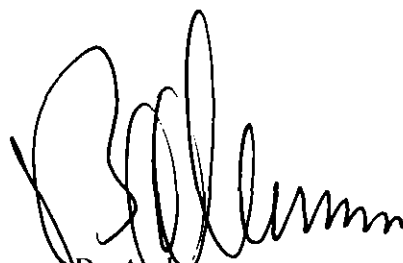
VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Således er forslaget vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den 06. maj 2003 til offentlig fremlæggelse som forslag.



Preben Olesen
Borgmester

/



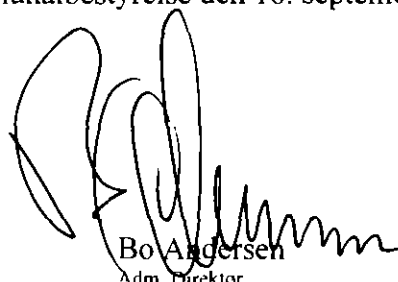
Bo Andersen
Adm. Direktør

Således endeligt vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den 16. september 2002



Preben Olesen
Borgmester

/



Bo Andersen
Adm. Direktør

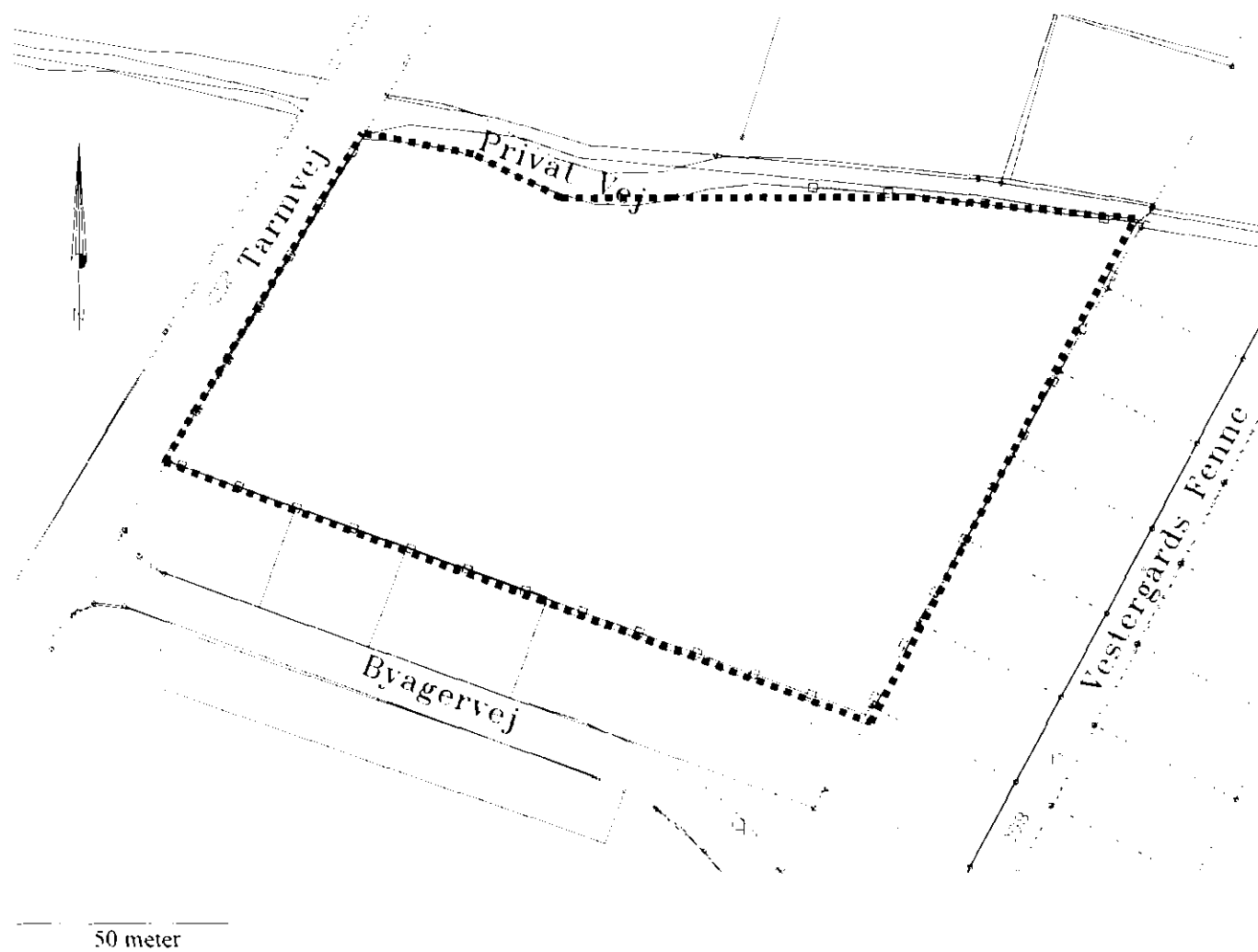
Foranstående lokalplan nr. 93 begæres tinglyst på matr. nr. 26a Nr. Nebel by,
Nr. Nebel.

Varde, den 27. oktober 2003.



Søren Andersen
Landinspektør

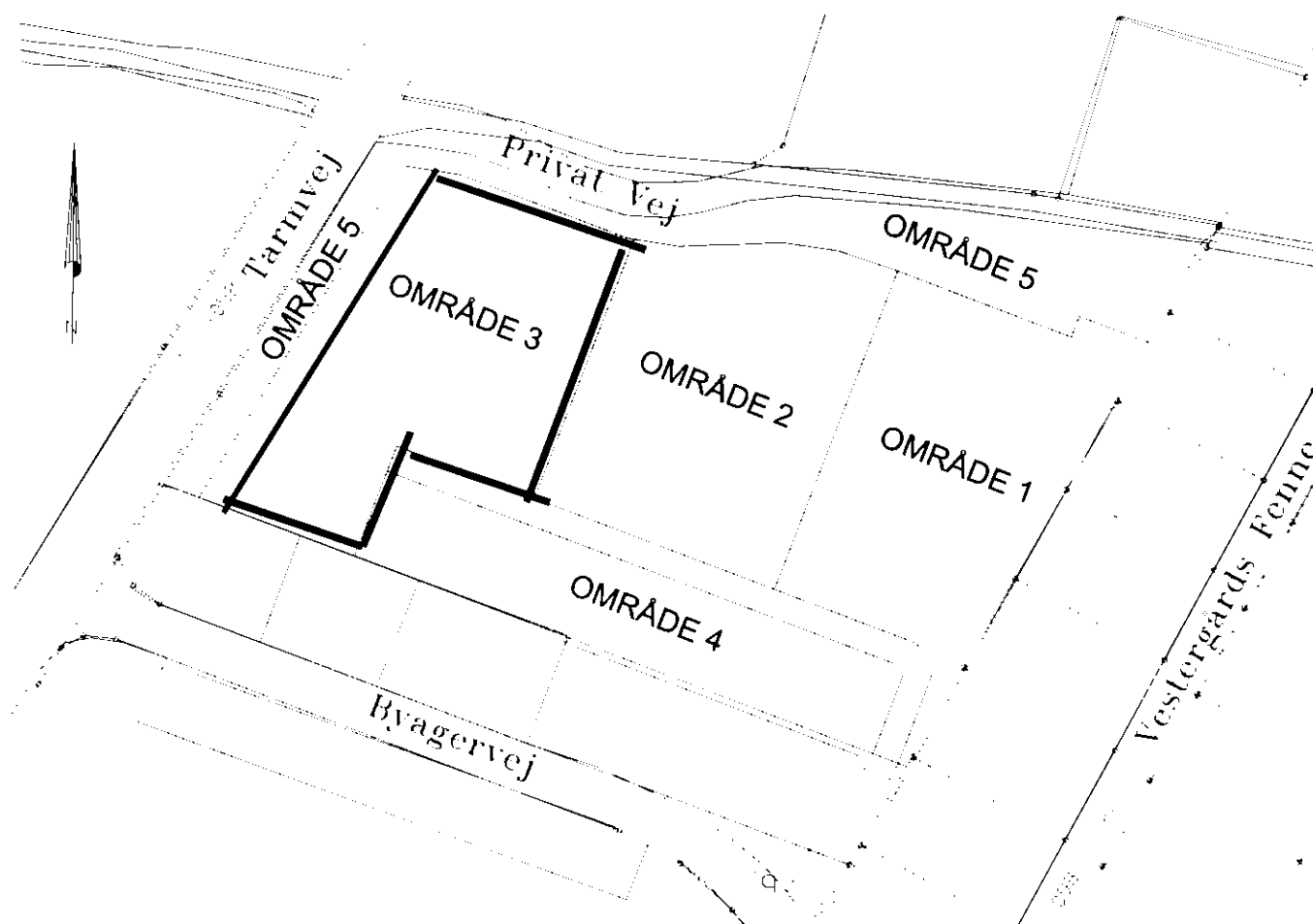
KORTBILAG 1 – Afgrænsning af lokalplanområdet



..... Lokalplangrænse

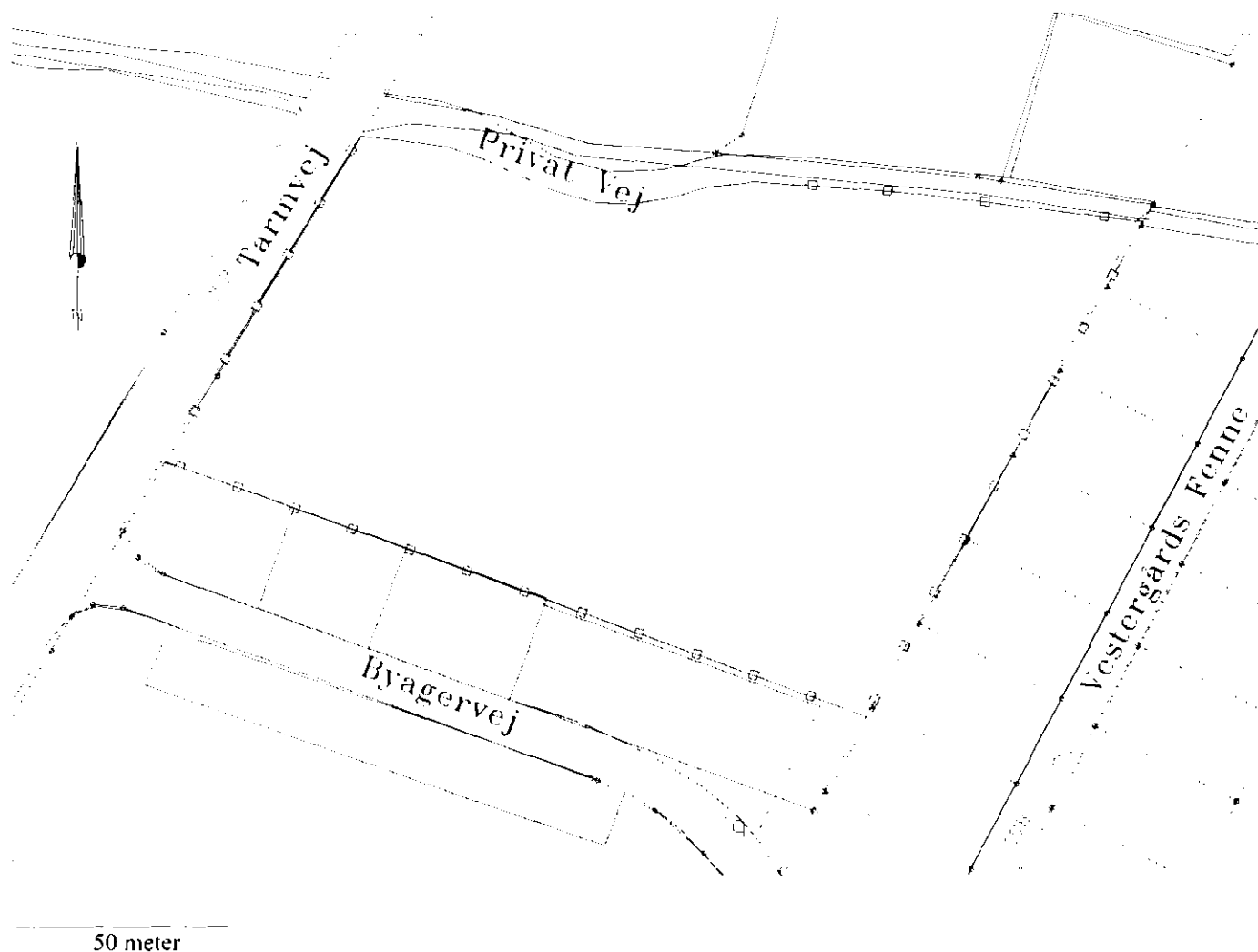
KORTBILAG 2 - Områdeopdeling

BYGGEFELT AFGRÆNSNING 
SE ENDVIDERE BESKRIVELSEN I PUNKT 7.4



KORTBILAG 3 – Trafikale forhold





BLAABJERG KOMMUNE

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 6
RAMMEBESTEMMELSER FOR KOMMUNEPLAN 1999-2011.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Side

Formål.....	3
Fremsættelse af bemærkning, indsigelser og ændringsforslag.....	3
De gældende rammebestemmelser	4
De ændrede rammebestemmelser	5
Vedtagelsespåtegning	6

BLAABJERG KOMMUNE TILLÆG NR. 6 TIL KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER 1999-2011

FORMÅL

I henhold til lov om planlægning §13 må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanens bestemmelser. Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 26a Nr. Nebel by, Nr. Nebel, beliggende ved Byagervej i Nr. Nebel by, umiddelbart nord for eksisterende ældre boliger.

Den fremtidige anvendelse for området, bliver med vedtagelsen af lokalplan nr. 93 et boligområde til tæt-lav og åben lav boliger.

Der er således ikke overensstemmelse med det gældende rammeformål og den fremtidige anvendelse for området. Hensigten med dette kommuneplantillæg er, at fastlægge bestemmelser der vil tilvejebringe den fornødne overensstemmelse mellem lokalplanen og Kommuneplan.

FREMSÆTTELSE AF BEMÆRKNINGER, INDSIGELSER OG ÆNDRINGSFORSLAG

Blaabjerg Kommunalbestyrelse har i overensstemmelse med Lov om planlægning, § 24 vedtaget, at forslaget til kommuneplantillæg nr. 5 fremlægges offentlig i 8 uger fra den 21 maj 2003.

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

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser skal være Blaabjerg Kommunalbestyrelse i hænde senest den 23 juli 2003.

DE GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Området er omfattet af rammebestemmelserne for Det åbne land – Område 14 L. 2.

Rammebestemmelser for området som beskrevet nedenfor.

DET ÅBNE LAND

Områdebetegnelse	14L1/L2 Fælles bestemmelser	14L2 Landbrugsområde
Områdets status pr. 28. Marts 2000	Det åbne land	Landbrugsområde
Lokalplaner pr. 28. Marts 2000		5,66,68,69,70,73
Zonegrænseflytninger		
Områdets anvendelse	Nedlagte landbrugsejendomme kan anvendes til andre formål, hvis de kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne og kan godkendes. Den karakteristiske landsbybebyggelse skal bevares og fremtidigt byggeri indpasses i landsbymiljøet Der reserveres anlægsmuligheder for det regionale stisystem, se kort.	Overvejende landbrugsformål samt virksomhed med tilknytning hertil. Landsbyerne fastlægges til landbrugsformål, offentlige formål, samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, som kan indpasses uden gene for omgivelserne.
Bebyggelsens art		
Bebyggelsesprocent Bebyggelsens omfang og placering	Der reserveres støjkonsekvensområder, inden for hvilke der ikke må placeres støjfølsom bebyggelse eller arealanvendelse omkring skydebanerne i Nymindesgård Plantage (Sdr. Klintvej), Blaabjerg Plantage (Skydebanevej) og flugtskydebanen nær Rolfsø.	Et 40 m bredt bælte omkring olieverledninger må ikke anvendes til bolig- og erhvervsformål eller rekreative anlæg
Butiksareal		Maksimalt bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål: ? m2
Butiksstørrelse		Den enkelte dagligvarebutik: 500m2 Den enkelte udvalgsvarerbutik: 500m2
Bebyggelsens etageantal og højde	Max 1 etage med udnyttet tagetage for boliger. Max 2 etager for anden bebyggelse Max 8,5 m	
Bebyggelsens ydre fremtræden		Ved placering af rekreative anlæg tages størst mulig hensyn til de jordbrugsmæssige og landskabelige interesser.
Trafikforhold		
Andet	Småbiotoper: hegn, mindre moser og vandhuller sikres mest muligt imod ødelæggelse, forurening, opfyldning o. lign.	Se også 14L1/L2 Fælles bestemmelser.

DE NYE RAMMEBESTEMMELSER

For at bringe overensstemmelse mellem kommuneplanens rammebestemmelser og lokalplan nr. 93 vedtages derfor følgende rammebestemmelser for området.

Områdebetegnelse	01B1 Bolig område
Områdets status pr. 28. Marts 2000	Boligområde
Lokalplaner pr. 28. Marts 2000	Byplanvedtægt nr. 4 1,8,21,51,62 77,82
Zonegrænsetlytninger	Overflyttes fra landzone til byzone
Områdets anvendelse	Boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger.
Bebyggelsens art	Tæt - lav og åben - lav boligbyggeri
Bebyggelsesprocent Bebyggelsens omfang og placering	max. 25 max. 35 ved tæt - lav boligbebyggelse
Butiksareal	Maksimalt bruttobutiksareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål: ? m ²
Butiksstørrelse	Den enkelte dagligvarebutik: 500m ² Den enkelte udvalgsvarerbutik: 500m ²
Bebyggelsens etageantal og højde	Max 1 etage med udnyttet tagetage for boliger. Max 8,5 m
Bebyggelsens ydre fremtræden	
Trafikforhold	
Andet	lokalplanen skal indeholde bevarende bestemmelser for den ældre bebyggelse.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse den 06. maj 2003 til offentlig fremlæggelse som forslag.



Preben Olesen

Borgmester

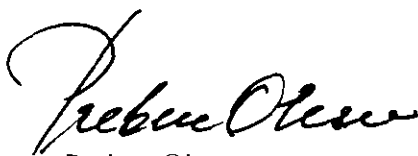
/



Bo Andersen

Adm. Direktør

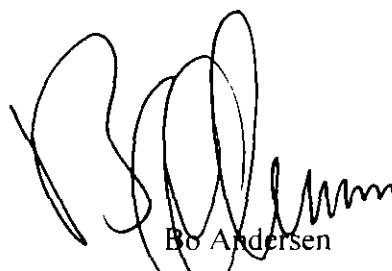
Således endeligt vedtaget af Blaabyrg Kommunalbestyrelse, den 16 september 2003.



Preben Olesen

Borgmester

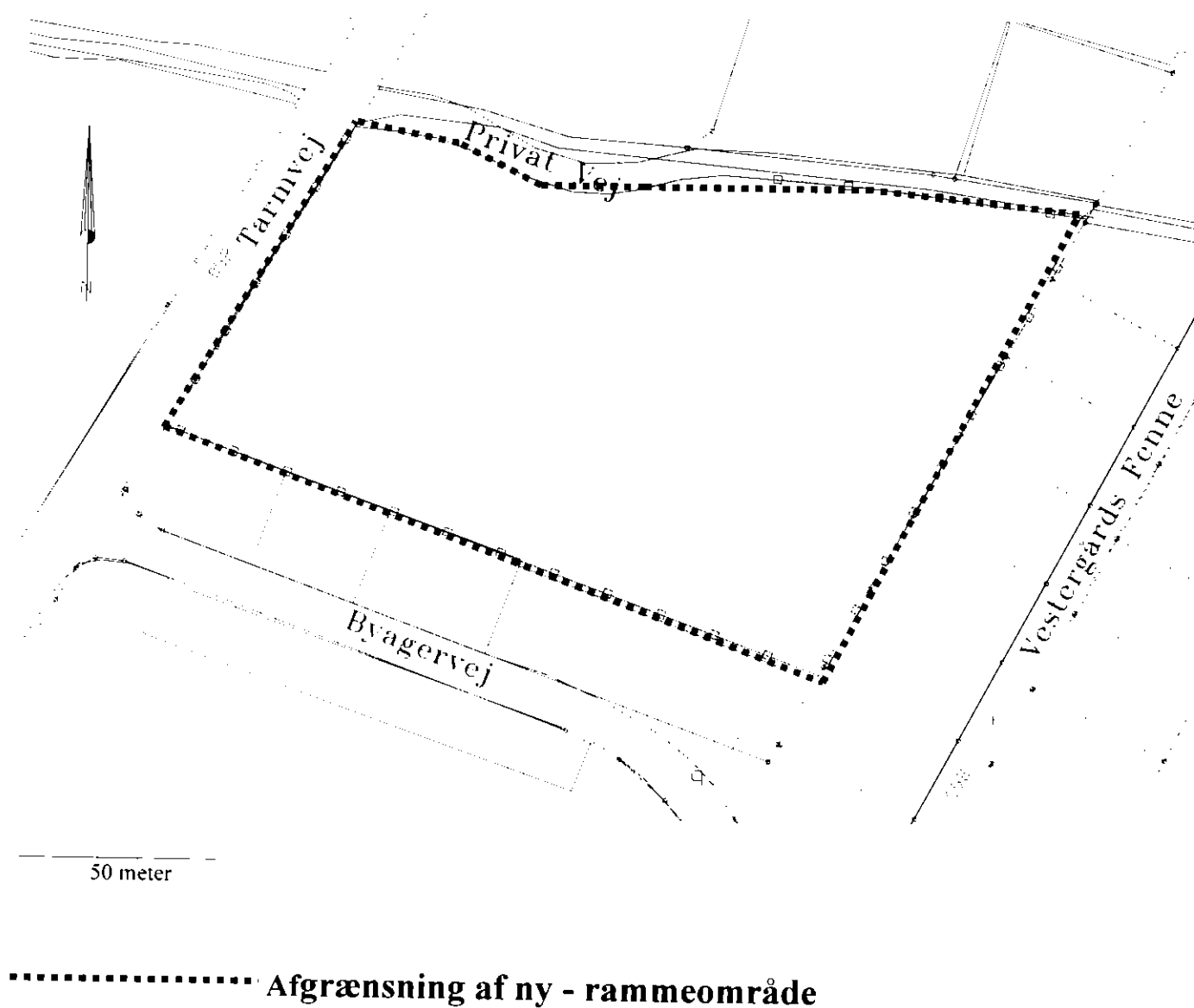
/



Bo Andersen

Adm. Direktør

KORTBILAG 1 – Afgrænsning af ny rammeområde til 01B1 i Nørre Nebel by.



*** * ***
* * *
* * ***
* * * Retten i Varde
* *** *** Tinglysningssafdelingen

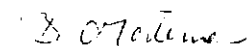
Side: 27

Akt.nr.:
G 648

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 26 A m.fl., Nr. Nebel By, Nr. Nebel
Ejendomsejer: Søren Bjerg Nielsen
Lyst første gang den: 30.10.2003 under nr. 39050
Senest ændret den : 30.10.2003 under nr. 39050

Lyst:
Lokalplan nr. 93 og kommuneplantillæg nr. 6
ifl. telefonisk aftale med anmelder

Retten i Varde den 30.10.2003


Britta Mortensen