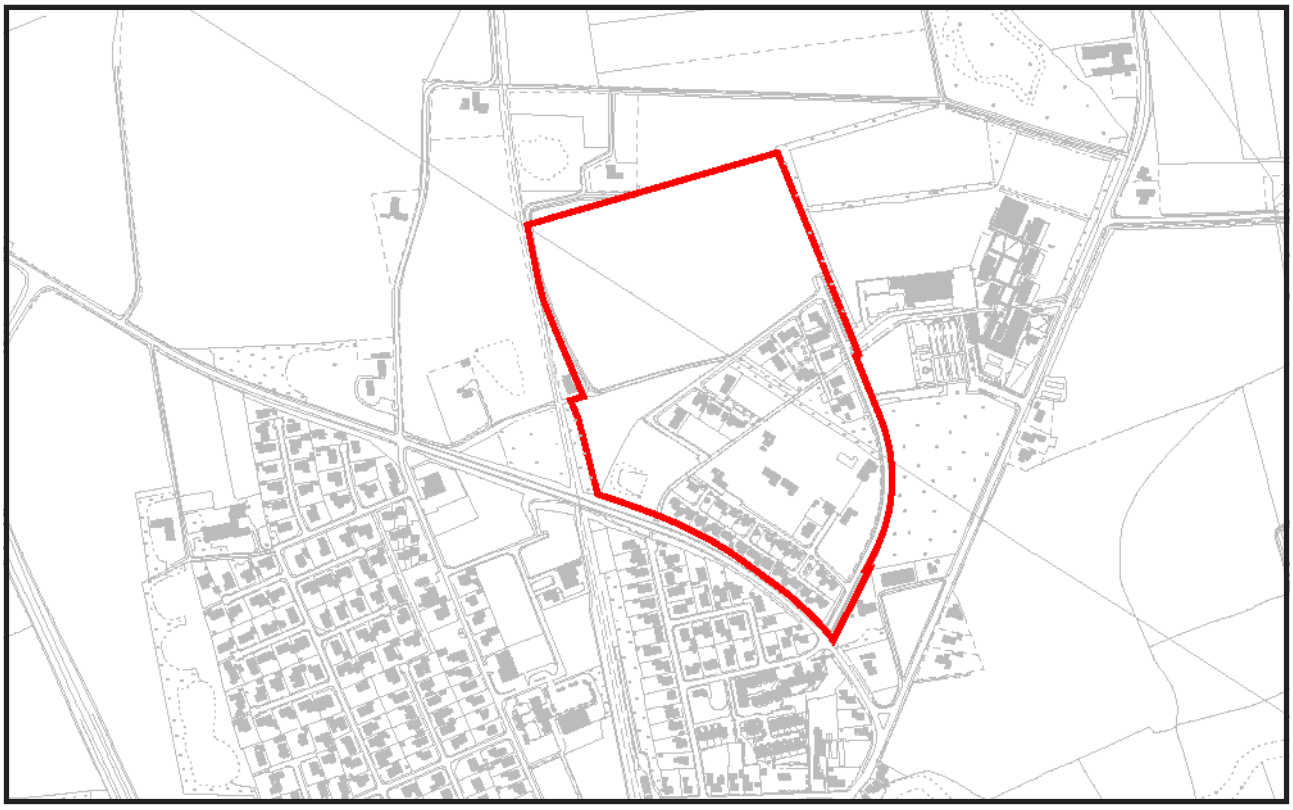
RIBE KOMMUNE

GREDSTEDBRO



Kjærmarken, incl. tillæg nr. 1

LOKALPLAN NR. 05.01

RIBE KOMMUNE
GREDSTEDBRO

KJÆRMARKEN

LOKALPLAN 05.01
MED TILLÆG NR.1

K.L. 01.02.05P16
J.nr. 1395/AN/ja

ORIENTERINGSBLAD TIL LOKALPLAN 05.01.

Ribe byråd har på møde den 16. juni 1986 vedtaget nedenstående ændringer i lokalplanen vedrørende område B1.1 (se kortbilag 1 i tillæg nr. 1). Ændringerne har til formål at harmonisere bestemmelserne for områderne B1 og B2 (se formålsparagraf 1.2).

§ 6.6: Vejbelysningsarmaturer opsættes ikke på ejendommenes ydermure, plankeværk eller havemure, men etableres som fritstående standere.

§ 7.2: "skal" erstattes med "må højest", d.v.s. bygninger må højest opføres i én etage med udnyttelig tagetage (og dermed gerne må opføres i een etage).

§ 7.5, § 7.6, § 7.7 og § 7.8: Udgår. D.v.s. nye bygninger ikke skal indordne sig i de på kortbilag 4 viste byggefelter og de på kortbilag 2 viste byggelinier.

§ 7.9: Udgår, idet der ikke kræves opført mur eller plankeværk i den resterende længde af det eller de skel, hvori bygningen placeres.

§ 8.7: Ændres således, at der skal anvendes tegl eller teglignende materiale.

§ 8.8, § 8.9 og § 8.10: Udgår, idet der ikke stilles specielle krav til materialer, taghældning m.m.

Kortbilag 5 udgår.

Såfremt bygherren ønsker det, kan de hidtil gældende lokalplanbestemmelser dog stadig benyttes frem for bygningsreglementets alm. bestemmelser.

Ændring af udstykningen:

Matr. nr. 13 ar deles og plantebæltet langs Gredsted Kjærvej fra Darumvej til højspændingsbæltet tillægges de tilstødende grunde.

Der er hermed dispenseret fra § 4.1 om, at udstykning skal følge kortbilag 1, og § 9.1 og § 11.3, idet det ovenfor nævnte plantebælte ikke bliver fællesareal for bebyggelsen og derfor ikke skal vedligeholdes af grundejerforeningen.

Ribe byråd

Side

LOKALPLANEN INDEHOLDER:

1. Lokalplanens formål 1
2. Område og zonestatus 2
3. Områdets anvendelse 2
4. Udstykninger 3
5. Vej- og stiforhold 3
6. Spor og ledningsanlæg 4
7. Bebyggelsens omfang og placering 5
8. Bebyggelsens ydre fremtræden . 7
9. Ubebyggede arealer 8
11. Grundejerforening 9
13. Eventuelle tilladelser eller dispensationer 10
14. Ophævelse af byplanvedtægt ... 10
15. Vedtagelsespåtegning 10

BILAGET INDEHOLDER:

1. Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning for området 12
2. Lokalplanens indhold 13
3. Lokalplanens retsvirkninger .. 14

KORTBILAG TIL LOKALPLANEN:

Kortbilag 0.	Oversigtskort .	1 : 10.000
Kortbilag 1.	Udstykningsplan	1 : 2.500
Kortbilag 2.	Vejprofiler og udstyr	1 : 200
Kortbilag 3.	Torveindretning	1 : 200
Kortbilag 4.	Retningsgivende bebyggelsesplan	1 : 1.000
Kortbilag 5.	Illustrationsplan	1 : 2.500

TILLÆG NR. 1:

Indledning 16
Redegørelse 18
Lokalplantillæg 22
Kortbilag
Tillæg nr. 17 til Ribe kommunes § 15-rammer 29

RIBE KOMMUNE
GREDSTEDBRO
LOKALPLAN NR. 05.01
for KJÆRMARKEN beliggende imellem DARUMVEJ, GREDSTED KJÆRVEJ og jernbanen.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i afsnit 2 nævnte områder.

1. FORMÅLET MED LOKALPLANEN ER:

1.1 At sikre områdets anvendelse til boligformål.

1.2 At sikre områdets karakter som haveboligområde, med varierende tæthed, igennem udlæg af byggelinier og fastlæggelse af andre bebyggelsesregulerende bestemmelser.
Området opdeles i 2 byggeafsnit med hvert sit udtryk, det ene område (B 2) med karakter som et traditionelt villakvarter, og det andet område (B 1) med mere bymæssig karakter.

1.3 At sikre størst mulig trafiksikkerhed igennem udformning af boligvejene, således at hurtig kørsel forhindres, og således at biltrafikken fortrinsvis vil foregå på de gåendes og legendes betingelser.

1.4 At sikre rigelige store udlæg af fælles friarealer og at sikre at disse udlægges hensigtsmæssigt i forhold til stisystemet.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS:

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr.:
Dele af 13 af, 1 k og 2 i, alle Gredsted by, Jernved sogn samt alle parceller der efter den 29. august 1977 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne B 1 og B 2 som vist på kortbilag 1.

2.3 Lokalplanens område er beliggende i byzone.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE:

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

3.3 Byrådet kan undtagelsesvis tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende, og
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommene må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

4. UDSTYKNINGER:

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste udstykningsplan.

5. VEJ- OG STIFORHOLD:

5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og en bredde som vist på kortbilag 1, og med profiler og udstyr som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til torve med plads til gæsteparkering med en beliggenhed som vist på kortbilag 1 og en udformning som vist på principskitsen på kortbilag 3.

5.3 Gredsted Kjærvej, fordelingsvejene ef og gh og "hovedstien" forudsættes optaget som offentlige veje. Øvrige veje, stier og torve tilskødes grundejerforeningen ligesom andre private fællesarealer.

5.4 Til de to fordelingsveje ef og gh i område B 2 må der ikke være direkte adgang fra de tilstødende ejendomme.

5.5 Der må kun etableres én indkørsel til hver grund. Indkørslen skal placeres med respekt for lamper og træer. Indkørslen må i område B 1 ikke gøres bredere end 4 m.

5.6 Der kan etableres adgang til stier og fællesarealer fra de tilgrænsende ejendomme. Åbninger mod stier må max. være 1 m bredde. Låger må ikke åbne over stiarealer.

5.7 Der fastlægges følgende byggelinier:
Hovedvej A 11 : 60 m fra vejmidte.
Darumvej : 25 m fra vejmidte.
Gredsted Kjærvej: 12,5 m fra vejmidte.

5.8 Der fastlægges følgende byggelinier i område B 2:
5 m fra vejskel langs fordelingsvejene ef og gh.
2,5 m fra skel langs boligveje og stier. Arealet imellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.
For område B 1 gælder bestemmelserne i afsnit 7.

5.10 Eventuelle vejskråninger henlægges på de tilstødende ejendomme.

5.11 Lastvogne, busser og lignende må ikke parkeres indenfor lokalplanområdet.
Eventuelle campingvogne skal henstilles bag ved ejendommens byggelinie.

6. SPOR- OG LEDNINGSANLÆG: 6.1 Der udlægges et 20 m bredt bælte omkring eksisterende højspændingsledninger som vist på kortbilag 1.

6.2 Højspændingsbæltet udlægges som privat fællesareal.

6.3 Højspændingsføringen afkaster byggelinier, der ligger 15 m på hver side af højspændingsledningerne. Indenfor byggelinierne må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

6.4 Andre el-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.

6.5 De spildevands- og forsyningsledninger, der er nedlagt indenfor lokalplanområdet, skal henligge uforstyrret.

6.6 I område B 1 opsættes vejbelysningsarmaturer på ejendommenes ydermure mod vej, som vist på kortbilag 2. Armaturernes placering på husmur, plankeværk eller mur aftales i hvert enkelt tilfælde med bygningsmyndigheden, således at ledningsføringen kan foregå samtidig med øvrige installationsføringer ved ejendommens opførelse.

7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

7.2 I område B 1 skal bygninger opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

7.3 I område B 2 må bygninger højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

7.4 Som hovedregel må bygninger i lokalplanområdet ikke opføres med gulvet beliggende mere end 20 cm over bagkant af færdig vejbelægning.

7.5 I område B 1 skal bygningerne opføres i overensstemmelse med den på kortbilag 4 viste retningsgivende bebyggelsesplan, der i alle forhold går forud for eventuelt modstridende bestemmelser i bygningsreglementets kap. 3 om bebyggelsens højde- og afstandsforhold.
Retningslinierne for placering af bebyggelse i område B 1 er som følger:

7.6 Bygningerne skal opføres i det primære byggefelt og med facade i byggefeltets afgrænsning mod vej - 60 cm fra skel målt i sokkelhøjde.

7.7 Herudover kan der bygges indenfor det sekundære byggefelt, når blot husets hovedretning er i overensstemmelse med bebyggelsesplanen.

7.8 Garager, carporte, udhuse og lignende skal opføres i ét, og kun ét, af de anviste byggefelter med forkant i byggefeltets afgrænsning mod vej - 5,60 m fra skel målt i sokkelhøjde - og med en max. længde på 12 m.

7.9 I den resterende længde af det eller de skel hvori bygningen placeres, skal opføres en mur, et plankeværk eller lignende med en min. højde på 1,60 m og i flugt med husmuren.

7.10 I område B 2 kan byrådet uden at der udarbejdes ny lokalplan for området, fastlægge andre byggelinier mod veje og stier end de i afsnit 5.8 fastlagte.
Mulige nye byggelinier går i alle forhold forud for eventuelt modstridende bestemmelser i bygningsreglementets kap. 3 om bebyggelsens højde- og afstandsforhold.

8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:

8.1 Ingen form for reklamering og skiltning på ejendommene må finde sted ud over almindelig angivelse af navn og husnummer.

8.2 Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

8.3 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer som efter byrådets skøn virker skæmmende.

8.4 Affaldspladser, skarnkasser og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje eller stier. Anbringelse skal i øvrigt ske således, at den ikke er til gene for de omboende. Haveaffald og lignende må ikke henkastes på offentlige områder.

8.5 Der må ikke uden byrådets skriftlige samtykke opsættes antenner, antennemaster eller lignende hverken på eller ved de enkelte ejendomme.

For område B 1 gælder her foruden følgende bestemmelser:

8.6 Bygningernes ydervægge skal overvejende udføres i tegl.

8.7 Taget skal udføres af røde teglstagsten.

8.8 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45° og 50°.

8.9 Garager, carporte, udhuse og lignende skal udføres i træ eller af samme teglsten som boligen.

8.10 Befæstningen mellem vejskel og husmur/plankeværk/mur skal udføres af tegl eller natursten.
Beplantning kan finde sted.

9. UBEBYGGEDE AREALER:

9.1 De på kortbilag 1 med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fællesarealer for bebyggelsen.

9.2 De på kortbilag 1 med tæt priksignatur viste arealer tilplantes med skovagtig beplantning. Øvrige arealer med priksignatur tilplantes med græs.

9.3 Der anlægges en kvarterslegeplads med placering som vist på kortbilag 1.

9.4 Yderligere indretning af de fælles opholdsarealer kræver grundejerforeningens godkendelse. Indgår der i denne indretning fældning af eksisterende beplantning skal der forinden fældningen indhentes tilladelse fra byrådet.

9.5 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

11. GRUNDEJERFORENING:

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt.

11.3 Grundejerforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fællesarealerne.

11.4 Grundejerforeningen skal overtage og forestå vedligeholdelse og drift af områdets fællesantenneanlæg.

11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

13. EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER:

13.1 Der må ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse/dispensation hertil fra byrådet. Byrådet kan sende sagen til høring hos grundejerforeningen eller andre direkte implicerede parter.

14. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT:

14.1 Den del af den af miljøministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 12 for et område til boligbebyggelse og til offentlige formål i Gredstedbro fra 30. april 1975, der vedrører område A, ophæves med nærværende lokalplan.

15. VEDTAGELSESPÅTEGNING:

Således vedtaget af Ribe byråd

den 12. december 1977.

I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Ribe byråd, den 10. april 1978.
P.b.v.

Jens Christensen
borgmester

Mathias Andersen
kommunaldirektør

BILAG TIL LOKALPLAN NR. 05.01
RIBE KOMMUNE
GREDSTEDBRO

1. LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET:

Efter kommuneplanlovens ikrafttræden den 1. februar 1977 er lokalplanen den eneste plantype, byrådet kan anvende til at fastsætte bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere om anvendelsen af fast ejendom og om bebyggelsens regulering m.v., og lokalplanen er som sådan afløser for de partielle byplanvedtægter m.v.

Lokalplanområdet er, som vist på kortbilag 0, beliggende i den nordvestlige del af Gredstedbro mellem et eksisterende villakvarter og Gredstedbro skole.

Området er omfattet af den partielle byplanvedtægt nr. 12 for "et område til boligbebyggelse og til offentlige formål i Gredstedbro", hvori arealerne udlægges til boligformål med åben, lav bebyggelse. Byplanvedtægtens bestemmelser skal ifølge kommunens § 15-rammer være rammer for indholdet af lokalplanlægningen for området. Byplanvedtægtens bestemmelser vedrørende område B, hvor skolen og sportshallen ligger, er stadig gældende.

Da det siden byplanvedtægtens udarbejdelse har været nødvendigt at ændre udstykningsplanen af hensyn til områdets økonomi, og da man herforuden ifølge kommuneplanlovens bestemmelser for nye boligområder skal have indføjet bestemmelser vedrørende grundejerforening og fællesarealer, har byrådet ment det hensigtsmæssigt at udarbejde en lokalplan for området, der træder i stedet for den gamle byplanvedtægt.

2. LOKALPLANENS INDHOLD:

2.1 Formålet med lokalplanen er:

At sikre områdets anvendelse til boligformål.

At sikre områdets karakter som haveboligområde med varierende tæthed igennem udlæg af byggelinier og fastlæggelse af andre bebyggelsesregulerende bestemmelser. Området opdeles i 2 byggeafsnit med hvert sit udtryk, det ene område (B 2) med karakter som et traditionelt villakvarter, og det andet område (B 1) med mere bymæssig karakter.

At sikre størst mulig trafiksikkerhed igennem udformning af boligvejene, således at hurtig kørsel forhindres, og således at biltrafikken fortrinsvis vil foregå på de gåendes og legendes betingelser.

At sikre rigelige store udlæg af fælles friarealer og at sikre at disse udlægges hensigtsmæssigt i forhold til stisystemet.

2.2 Indhold i øvrigt:
Lokalplanen indeholder, ud over formålsformuleringen, bestemmelser vedrørende udstykningens form samt bebyggelsens placering og udformning. Ligeledes fastlægges vejenes, stiernes, torvenes og fællesarealernes placering og udformning. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om etablering af en grundejerforening og om dennes forpligtelser i forhold til fællesarealer m.v.

3. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

3.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

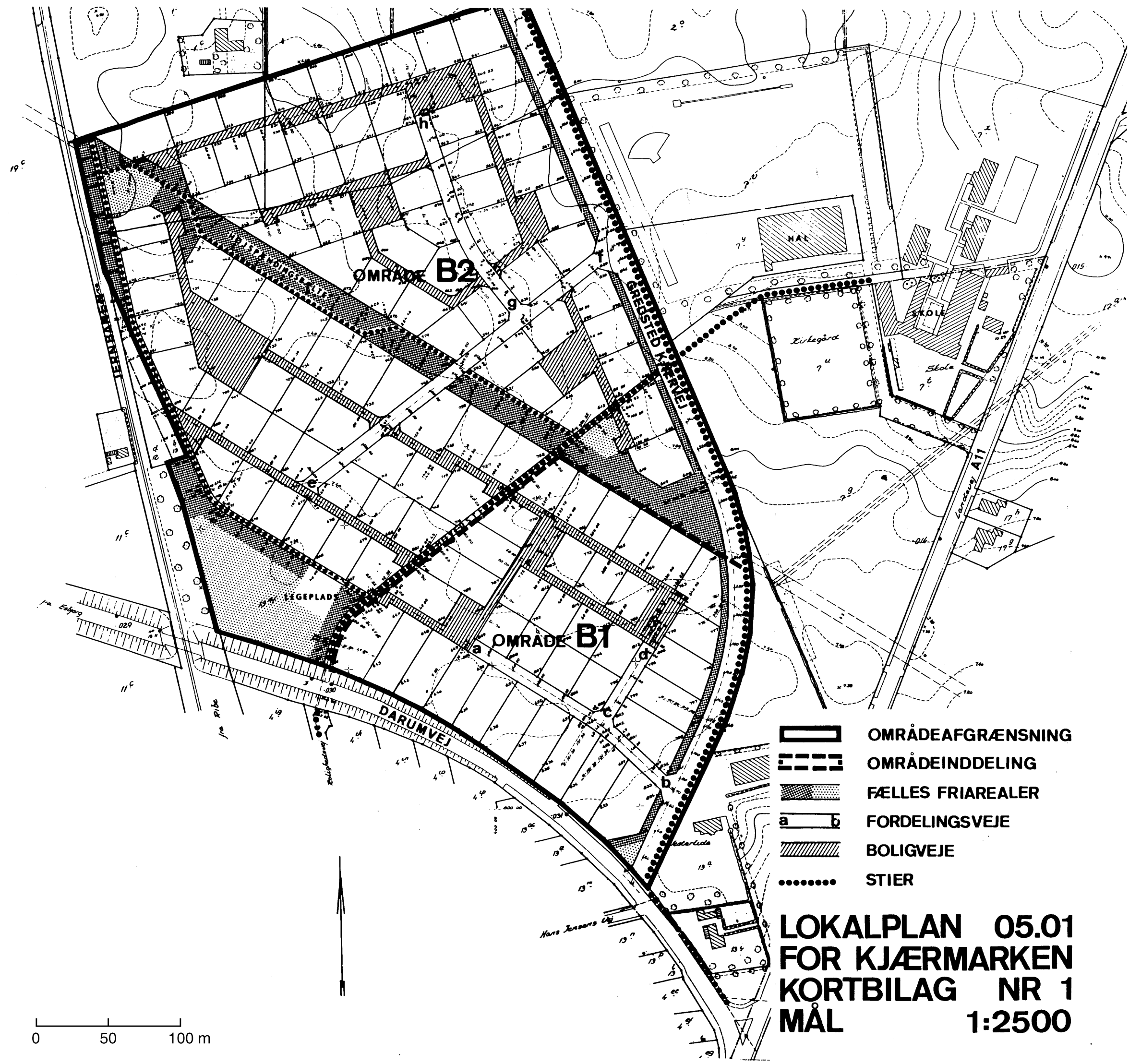
3.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

3.4 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. Lokalplanforslaget indeholder herudover i afsnit 14 en bestemmelse om, at den i afsnittet nævnte byplanvedtægt ophæves.

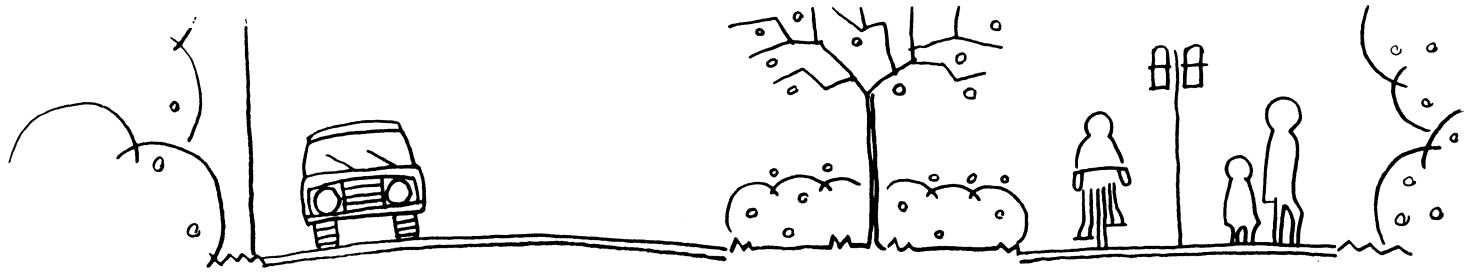


OVERSIGTSPLAN

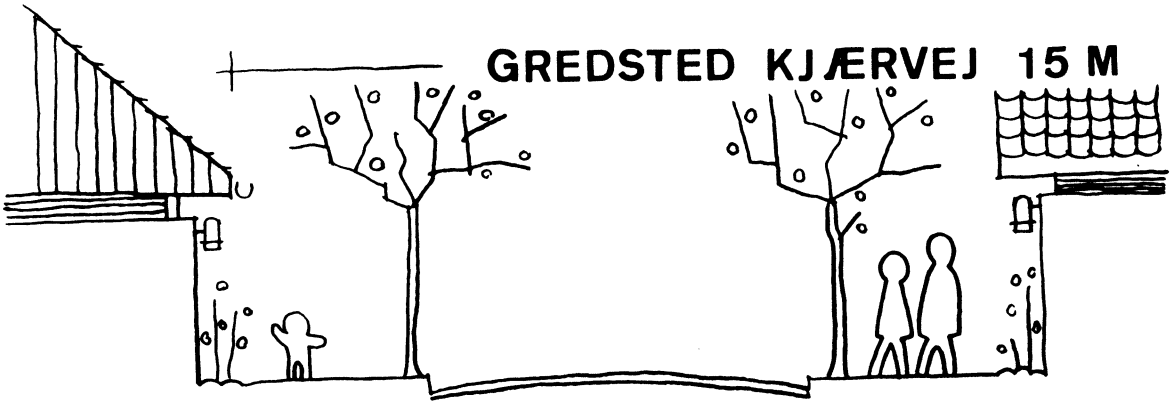
LOKALPLAN 05.01
KORTBILAG 0
MÅL 1:10.000



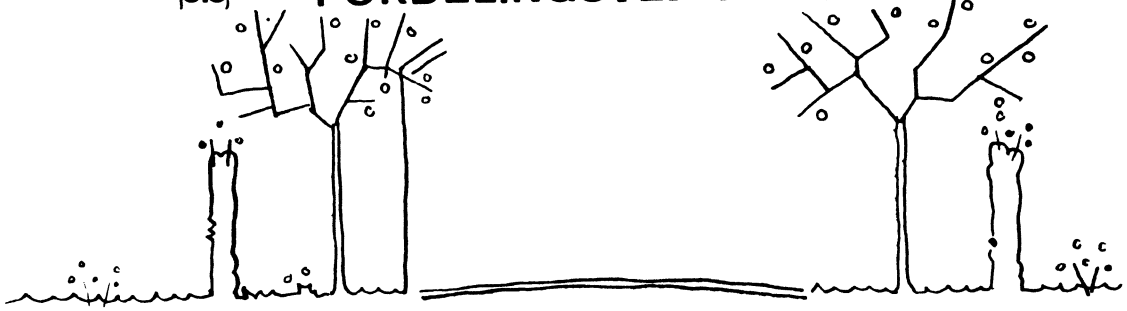
LOKALPLAN 05.01
FOR KJÆRMARKEN
KORTBILAG NR 1
MÅL 1:2500



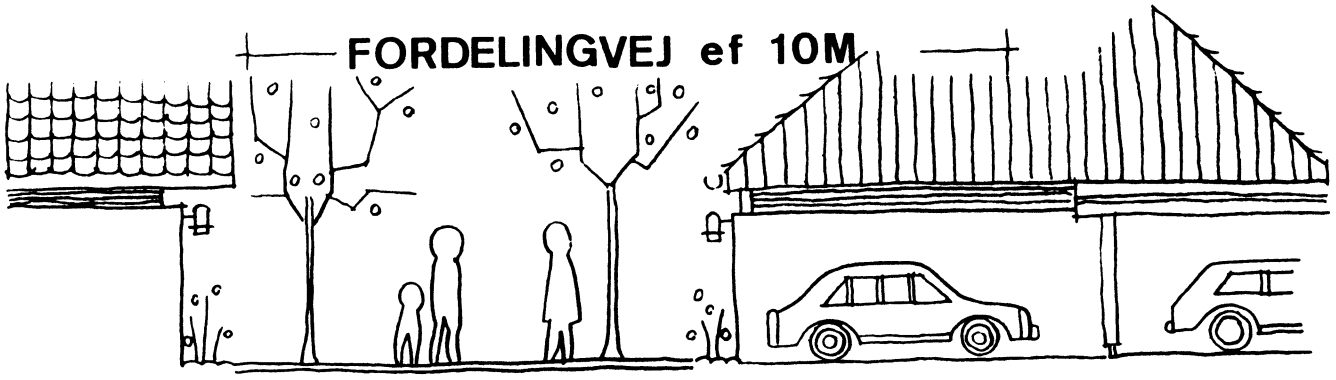
GREDSTED KJÆRVEJ 15 M



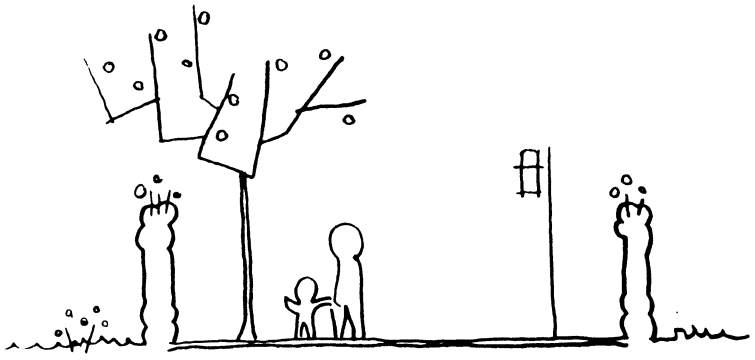
0.6 FORDELINGSVEJ ab 10 M 0.6



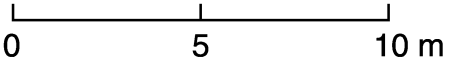
FORDELINGVEJ ef 10M



0.6 BOLIGVEJ 6M 0.6 5 M CARPORT

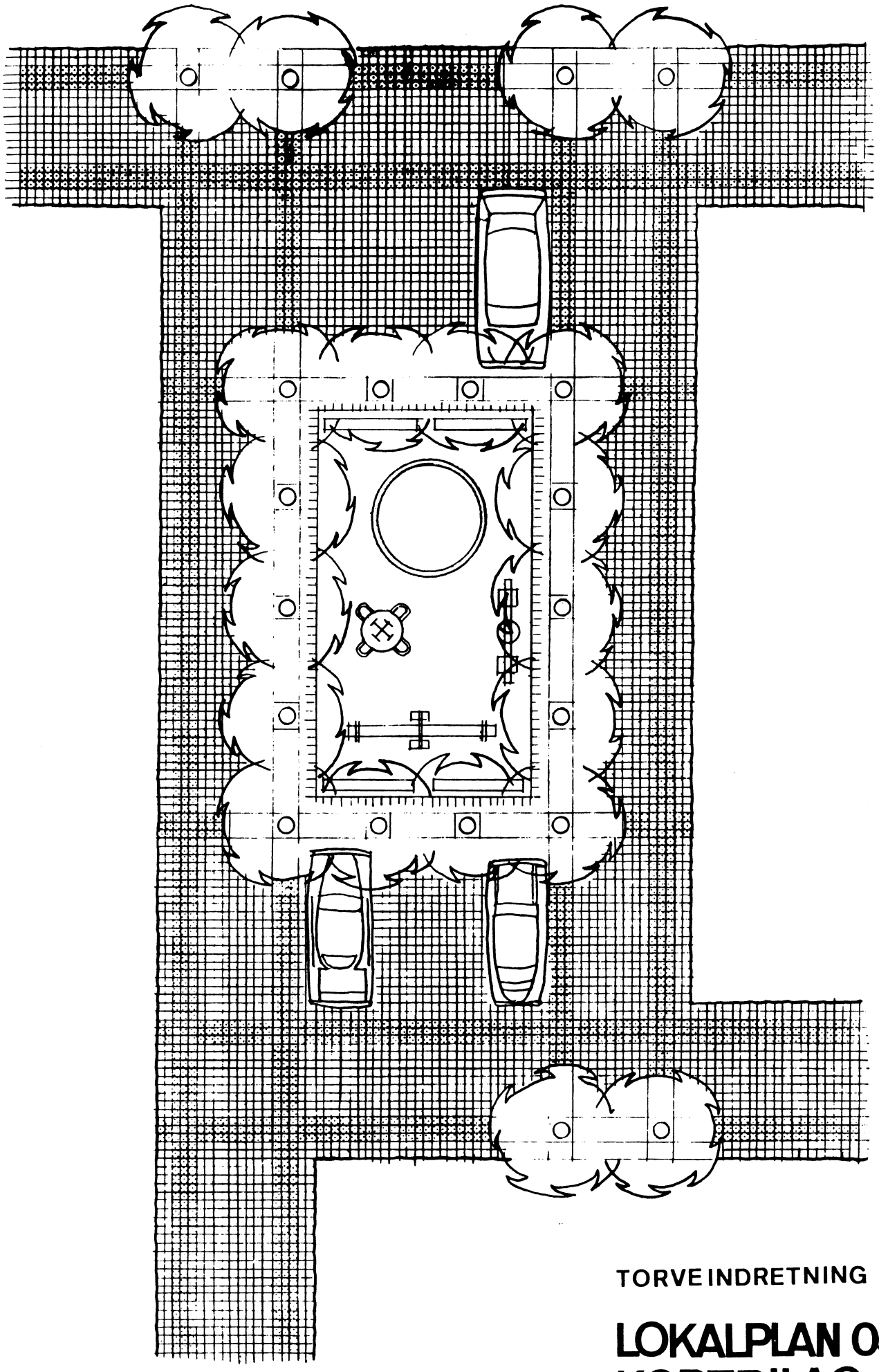


BOLIGVEJ 6M



VEJPROFILER OG UDSTYR

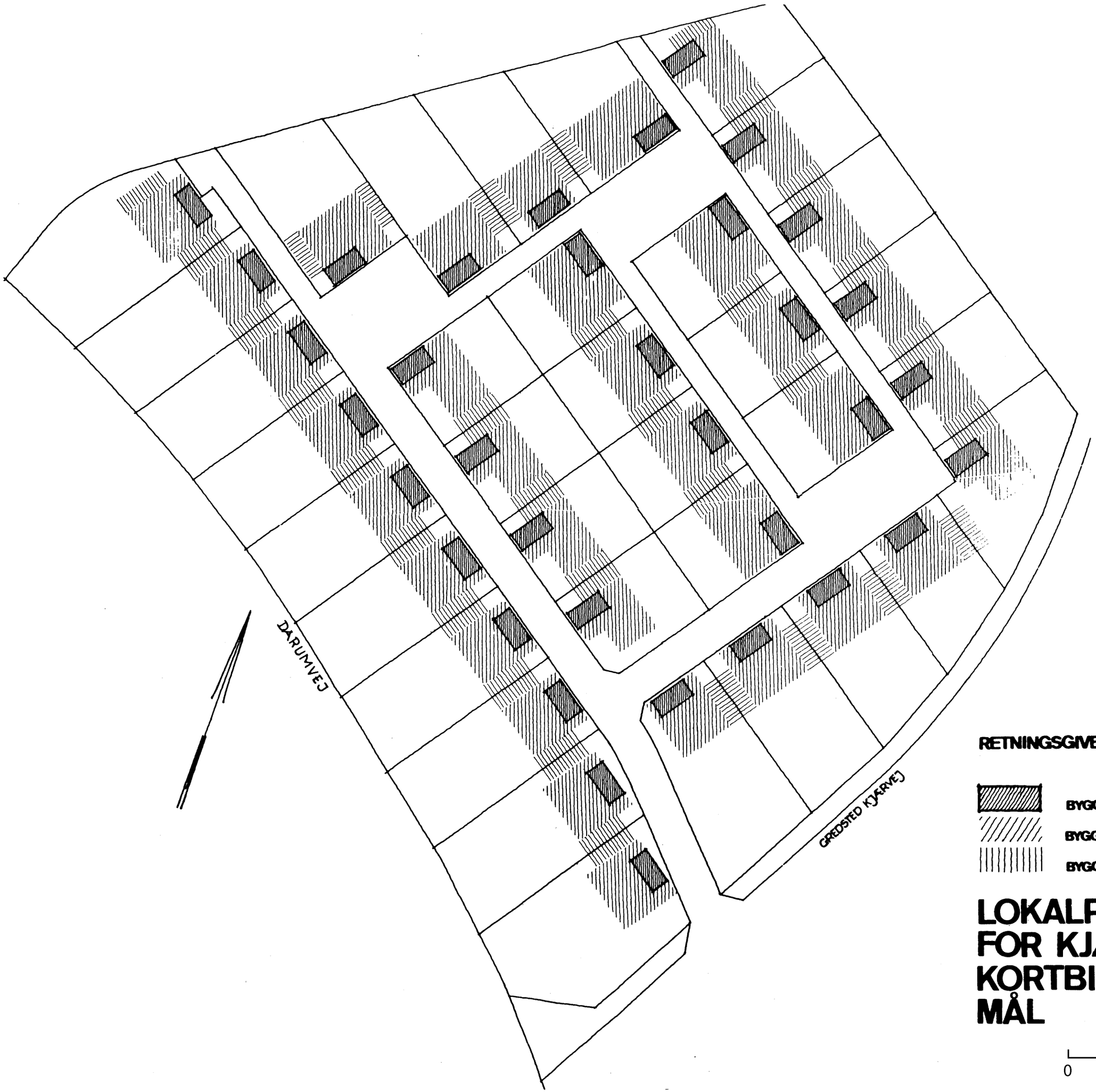
LOKALPLAN 05.01
KORTBILAG 2
MÅL 1:200



TORVE INDRETNING

LOKALPLAN 05.01
KORTBILAG 3
MÅL 1:200

0 5 10 15 m



RETNINGSGIVENDE BEBYGGELSESPLAN

BYGGEFELT DER SKAL BEBYGGES

BYGGEFELT DER KAN BEBYGGES

BYGGEFELT FOR GARAGE, CARPORT

LOKALPLAN 05.01
FOR KJÆRMARKEN
KORTBILAG NR. 4
MÅL 1:1000

0 25 50 m



ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 05.01
FOR KJÆRMARKEN
KORTBILAG NR 5
MÅL 1:2500

RIBE KOMMUNE
GREDSTEDBRO

KJÆRMARKEN

TILLÆG NR.1

TILLÆG NR. 1

LOKALPLAN NR. 05.01

KJÆRMARKEN, GREDSTEDBRO

RIBE KOMMUNE, 1984

INDHOLD:

SIDE

Indledning: 16

Fremlæggelse og vedtagelse 17

REDEGØRELSE:

1. Lokalplantillæggets formål og forhold til den øvrige planlægning for området 18
2. Lokalplanens retsvirkninger .. 19

LOKALPLANTILLÆGGET:

§ 1. Lokalplanens formål 22
§ 2. Område og zonestatus 22
§ 3. Områdets anvendelse 22
§ 4. Udstykninger 23
§ 5. Vej- og stiforhold 23
§ 6. Spor- og ledningsanlæg 24
§ 7. Bebyggelsens omfang og placering 24
§ 8. Bebyggelsens ydre fremtræden 26
§ 9. Ubebyggede arealer 26
§ 10. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 26
§ 11. Grundejerforening 27
§ 13. Tilladelser eller dispensationer 27
§ 14. Ophævelse af byplanvedtægt . 27
§ 15. Vedtagelsespåtegning 27

KORTBILAG:

Områdeafgrænsning ..... 1 : 2.500

Retningsgivende illustrationsplan ..... 1 : 1.000

Tillæg nr. 17 til Ribe kommunes § 15-rammer 29

INDLEDNING:

Dette hæfte indeholder et tillæg til lokalplan for Kjærmarken i Gredstedbro.

Kommunen skal efter lov om kommuneplanlægning lade udarbejde et tillæg til lokalplan for at kunne ændre bebyggelsestætheden, der er fastlagt i den gældende lokalplan for området.

Lokalplanen er det retslige grundlag for at kunne iværksætte anlægs-, bygge- og beplantningsarbejder m.v. Det er således lokalplanen, der skal sikre overensstemmelse med kommunens overordnede og øvrige planlægning.

Pligten til at udarbejde lokalplaner er med til at sikre borgernes kendskab til planlægningen.

Ifølge loven om kommuneplanlægning skal kommunen udarbejde en overordnet kommuneplan for hele kommunen, og lokalplanerne skal holde sig inden for kommuneplanens rammer. Indtil der er udarbejdet en kommuneplan, skal lokalplanerne holde sig inden for de såkaldte § 15-rammer, der er fastlagt efter kommunens hidtidige planlægning og udgør en midlertidig aftale mellem kommunen og Miljøministeriet.

De grå sider i første halvdel af hæftet indeholder en redegørelse for baggrunden til udarbejdelsen af tillægget samt retsvirkningerne. Anden halvdel af hæftet indeholder de bestemmelser, som efter endelig vedtagelse tinglyses på alle ejendomme i området.

FREMLÆGGELSE OG VEDTAGELSE: Lokalplantillægget er vedtaget ved 2. behandling i byrådet den 11. marts 1985. Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt fra den 6. november 1984 til den 6. januar 1985.

REDEGØRELSE TIL TILLÆG NR. 1

LOKALPLAN NR. 05.01
KJÆRMARKEN, GREDSTEDBRO
RIBE KOMMUNE

1. LOKALPLANTILLÆGGETS FORMÅL OG FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET:

1.1 Lokalplanområdet er beliggende i den nordvestlige del af Gredstedbro mellem eksisterende villakvarter og Gredstedbro skole.

Formålet med tillægget til den gældende lokalplan for området er at skabe mulighed for, at en del af område B 1, der er udlagt til haveboliger med byggeri med bymæssig karakter, kan anvendes til opførelse af en tættere, lav bebyggelse.

1.2 Kjærmarken var tidligere omfattet af den partielle byplanvedtægt nr. 12 for "et område til boligbebyggelse og til offentlige formål i Gredstedbro". Byplanvedtægtens bestemmelser vedr. område B, hvor skolen og sportshallen ligger, er stadig gældende.

Den del af byplanvedtægten, der omfattede boligområdet, afløstes med byrådets vedtagelse den 10. april 1978 af lokalplan nr. 05.01.

Da der siden lokalplanens udarbejdelse har vist sig et behov for arealer til mere varierede boligformer i Gredstedbro, har Ribe byråd besluttet at udarbejde dette tillæg, der skal være et supplement til den gældende lokalplan nr. 05.01.

Tillægget giver mulighed for en tættere bebyggelse i den del af området, der ligger nærmest op mod Darumvej, således at der i delområde B 1.2 kan bygges ca. 21 boliger mod tidligere 10.

1.3 Forholdet til § 15-rammerne for Ribe kommune:

Idet der med tillægget sker en udvidelse af de hidtidige rammers rummelighed ved forøgelse af bolig- og bebyggelsestætheden, er der jfr. cirkulære af 10. oktober 1978 om ændringer af de godkendte § 15-rammer, pkt. 4, udarbejdet et tillæg til Ribe kommunes § 15-rammer. Tillægget er indsat bag i dette hæfte. § 15-rammeændringen skal godkendes af Ribe amtsråd.

2. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER:

2.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

2.3 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer karakteren af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

2.4 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 virkeliggørelse af planen jfr. ovenfor.

TILLÆG NR. 1
LOKALPLAN NR. 05.01
for KJÆRMARKEN I GREDSTEDBRO

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) foretages følgende ændringer af den af Ribe byråd den 10. april 1978 godkendte lokalplan nr. 05.01 således:

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL: Tillægget til lokalplanen har til formål:

Nyt 1.5 At der ud over at sikre område B 1 til haveboliger med byggeri med bymæssig karakter tillige sikres mulighed for opførelse af en tættere, lav bebyggelse på arealerne op mod Darumvej.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS: Tilføjelse til pkt. 2.2:

2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne B 1 og B 2 som vist på kortbilag 1. Område B 1 opdeles yderligere i områderne B 1.1 og B 1.2, som vist på tillæggets kortbilag.

§ 3. OMRÅDETS ANVENDELSE: Tilføjelse til pkt. 3.1:

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse. Indenfor område B 1.2 kan bebyggelsen tillige bestå af tæt, lav bebyggelse.

Tilføjelse til pkt. 3.2:

3.2 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig. Indenfor område B 1.2 må der dog opføres flere boliger på samme matr. nr., når bebyggelsen opføres som bebyggelse af tæt, lav karakter til boligformål, jfr. den retningsgivende illustrationsplan.

§ 4. UDSTYKNINGER:

Tilføjelse til pkt. 4.1:

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste udstykningsplan. I område B 1.2 kan byrådet dog tillade at udstykningen ændres i forbindelse med opførelse af tæt, lav boligbebyggelse efter en samlet bebyggelsesplan, jfr. den retningsgivende illustrationsplan.

Nyt pkt. 4.2:

4.2 Udstykning inden for område B 1.2 kan på en storparcel foretages med parcel-/grundstørrelser mindre end 700 m^2, såfremt udstykningen foregår efter den i pkt. 4.1, sidste afsnit, vedtagne bebyggelsesplan.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD:

Tilføjelse til pkt. 5.1:

5.1 Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed og en bredde som vist på kortbilag 1, og med profiler og udstyr som vist på kortbilag 2.

I område B 1.2 kan der etableres nye veje, stier og hjørneafskæringer efter en samlet bebyggelsesplan jfr. pkt. 4.1, sidste afsnit.

Tilføjelse til pkt. 5.3:

5.3 Gredsted Kjærvej, fordelingsvejene ef og gh og "hovedstien" forudsættes optaget som offentlige veje. Øvrige veje, stier og torve tilskødes grundejerforeningen ligesom andre private fællesarealer.

Udlægges der nye veje, stier og fælles opholdsarealer i område B 1.2 i en samlet bebyggelsesplan, jfr. pkt. 4.1, sidste afsnit, kan disse med byrådets godkendelse overdrages til ejerne af den nye storparcel.

Ændring af pkt. 5.7:

5.7 Der fastlægges følgende byggelinier:

Darumvej: "25 m fra vejmidte" ændres til "15 m fra vejmidte".

§ 6. SPOR- OG LEDNINGSANLÆG:

Ingen ændringer.

§ 7. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING:

Tilføjelse til pkt. 7.1:

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

Såfremt der i område B 1.2 opføres bebyggelse efter en samlet bebyggelsesplan jfr. pkt. 4.1, sidste afsnit, må B%'en for hver storparcel, incl. veje, stier og fællesarealer, ikke overstige 25 samlet.

Tilføjelse til pkt. 7.2:

7.2 I område B 1 skal bygninger opføres i een etage med udnyttelig tagetage. I område B 1.2 kan byrådet tillade bebyggelse i een etage uden udnyttelig tagetage, såfremt bebyggelse sker efter en samlet bebyggelsesplan jfr. pkt. 4.1, sidste afsnit.

Nyt pkt. 7.10:

7.10 Byrådet kan ved godkendelse af en samlet bebyggelsesplan, jfr. pkt. 4.1, sidste afsnit, fravige bestemmelserne i pkt. 7.5 - 7.9.

Bygningerne skal dog opføres med hovedretning parallelt med vej ab, ligesom bygninger beliggende ud mod vej ab skal opføres med facaden 60 cm fra skel målt i sokkelhøjde. Der skal i byggeprojektet endvidere reserveres plads til en carport ved hvert hus, samt forareal mellem carport og vej, med plads til een bil, jfr. den retningsgivende illustrationsplan.

Pkt. 7.10 ændres til pkt. 7.11.

§ 8. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:

Tilføjelse til pkt. 8.8:

8.8 Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45° og 50°. Denne bestemmelse kan dog fraviges af byrådet for område B 1.2 ved en godkendelse efter § 7.2, sidste afsnit.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER:

Ingen ændringer.

§ 10. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE:

10.1 Før ny bebyggelse jfr. pkt. 4.1, sidste afsnit, inden for område B 1.2 tages i brug, skal alle afløb være tilsluttet det offentlige kloaksystem (eventuelt gennem områdets egne fælles kloaksystemer).

Samtlige nye boliger skal inden ibrugtagning være tilsluttet det offentlige el- og vandanlæg.
(Se fodnote)

10.2 Før ibrugtagning af ny bebyggelse i område B 1.2 skal ubebyggede arealer i en samlet bebyggelsesplan, jfr. pkt. 4.1, sidste afsnit, der ikke anvendes som private haver, vedr. befæstelse, belysning, beplantning, opstilling af legeredskaber m.v., ved etableringen anlægges efter en plan, der er godkendt af byrådet.

Fodnote til pkt. 10.1: Opmærksomheden henledes på, at området er delvis byggemodnet. Ledningsanlæg vil i fornødent omfang blive fastlagt i tinglyst deklaration.

§ 11. GRUNDEJERFORENING:

Tilføjelse til pkt. 11.2:

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest når 25% af de udstykkede grunde er solgt. Udstykkes område B 1.2 i storparceller udregnes de 25% af det samlede antal huse inden for storparcellen.

Tilføjelse til pkt. 11.3:

11.3 Grundejerforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fællesarealerne.
Byrådet kan dog beslutte at disse pligter, jfr. pkt. 5.3, sidste afsnit, for område B 1.2 overgår til ejerne af den nye storparcel.

§ 13. EVENTUELLE TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER:

Ingen ændringer.

§ 14. OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT:

Ingen ændringer.

Bestemmelserne i lokalplan 05.01 forbliver i øvrigt uændrede.

§ 15. VEDTAGELSESPÅTEGNING:

Således vedtaget af Ribe byråd den 8. oktober 1984.

Jens Christensen /
borgmester

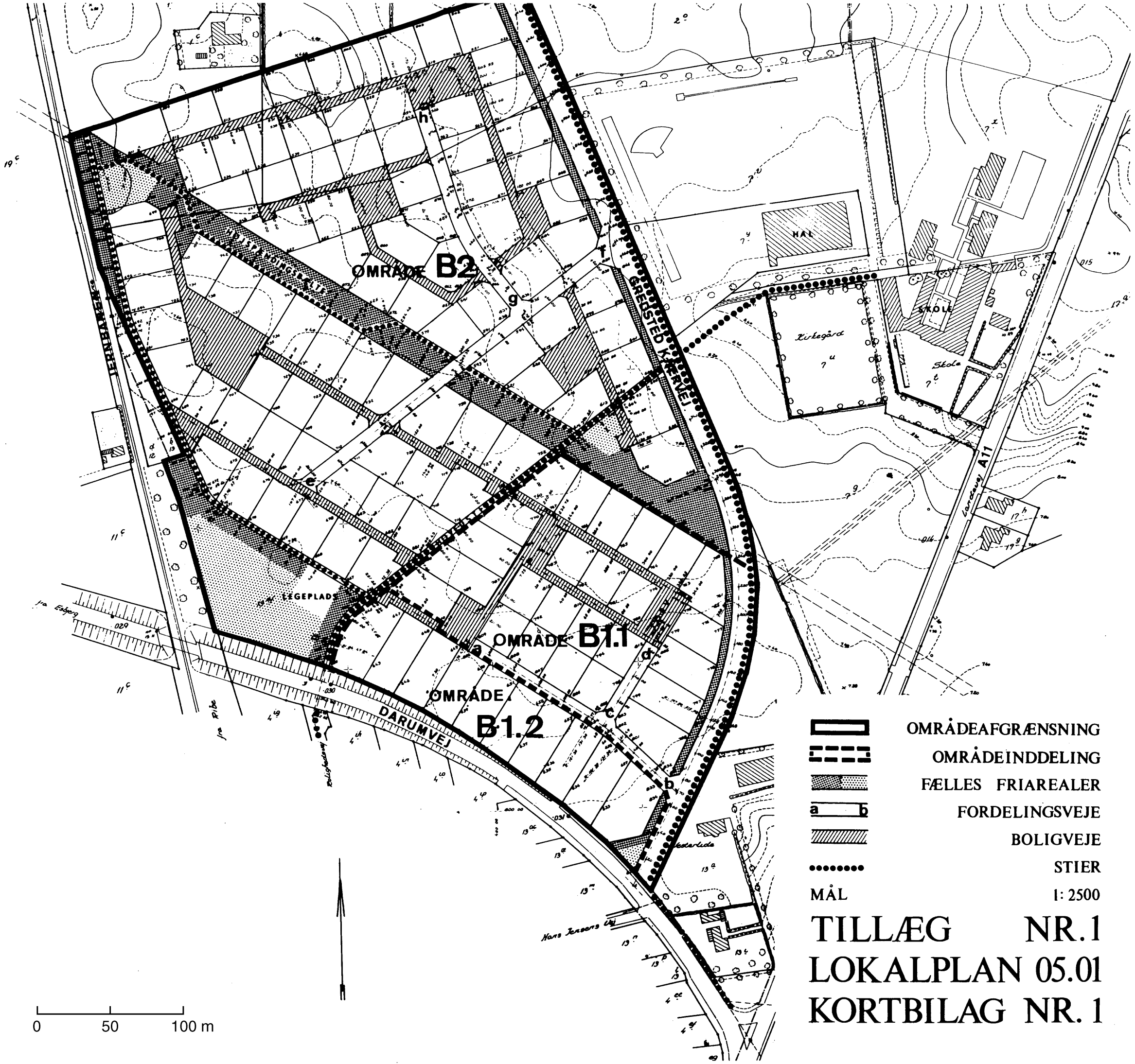
Mathias Andersen
kommunaldirektør

Således vedtaget af Ribe byråd ved 2. behandlingen den 11. marts 1985.

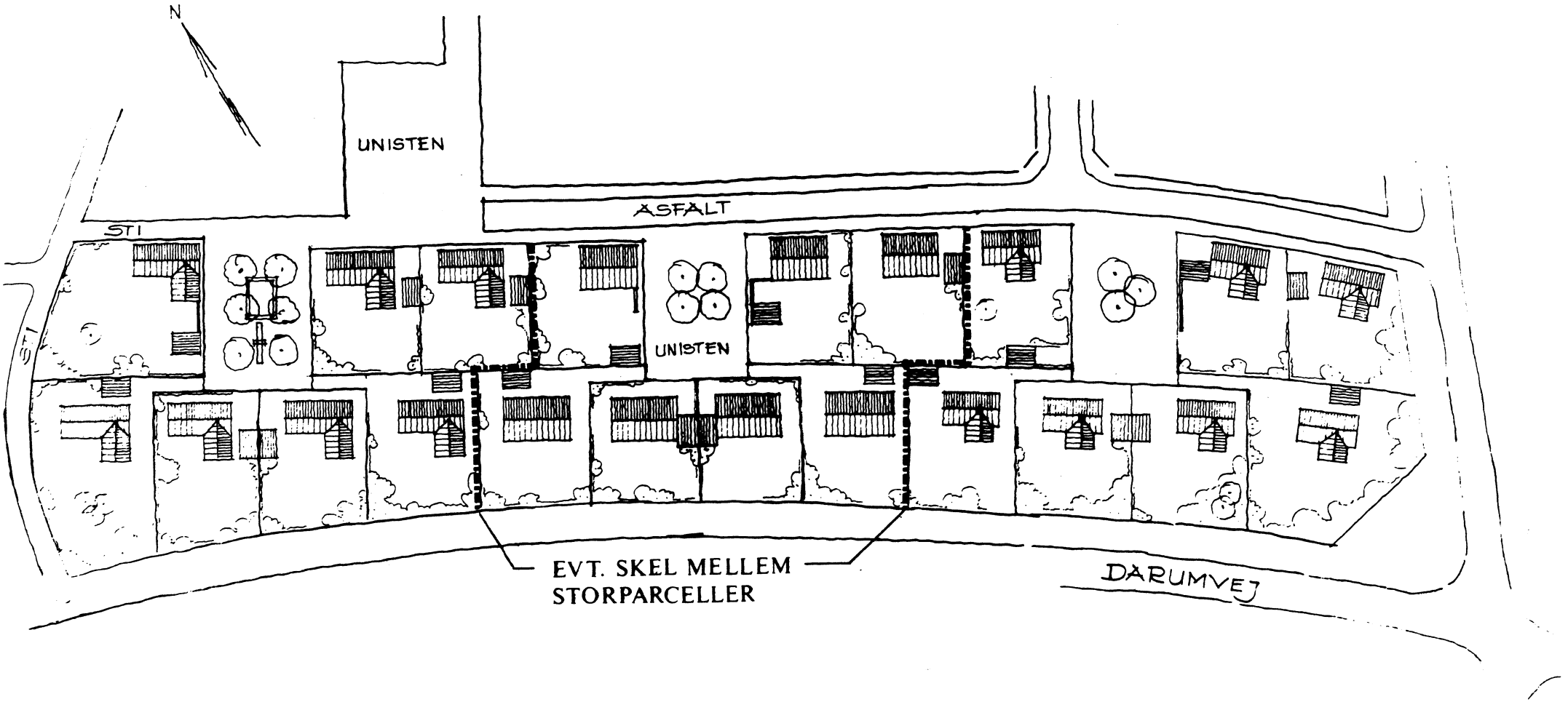
Jens Christensen
borgmester

/

Mathias Andersen
kommunaldirektør



TILLÆG NR. 1
LOKALPLAN 05.01
KORTBILAG NR. 1



TILLÆG NR.1
LOKALPLAN 05.01
RETNINGSGIVENDE ILLUSTRATIONSPLAN
KORTBILAG NR.2

MÅL 1:1000

0 25 50 m

TILLÆG NR. 17 TIL
RIBE KOMMUNES § 15-RAMMER
FOR KJÆRMARKEN, GREDSTEDBRO

Tillæg nr. 17. til

Ribe kommunes § 15-rammer for
Kjærmarken, Gredstedbro.

I henhold til § 15, stk. 2, i lov af 26. juni 1975, om kommuneplanlægning fastsættes herved følgende bestemmelser som midlertidige rammer for indholdet af lokalplaner, som tilvejebringes for område nr. 15 på kortbilaget til "§ 15-rammer for Ribe kommune", tegning nr. 2617-003:

En del af området (område B 1.2 på kortbilaget) omfattes af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 05.01, der er et supplement til den gældende lokalplan.

Således vedtaget af Ribe byråd den 8. oktober 1984.

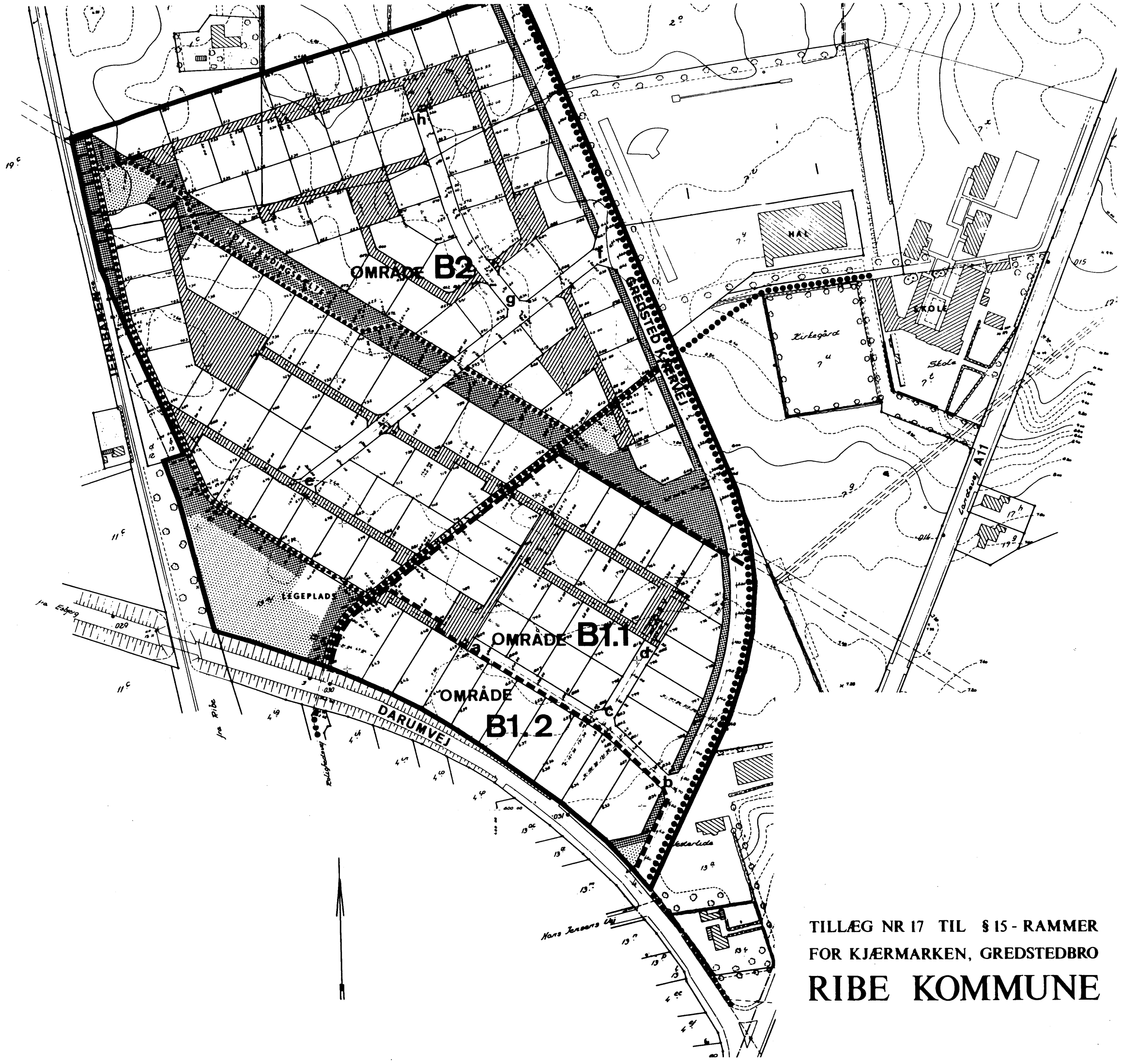
Jens Christensen
borgmester

/ Mathias Andersen
kommunaldirektør

Således godkendt af Ribe amtsråd den 4. januar 1985.

E. Bech Nygaard

/ Søren Bo Saxtrup



TILLÆG NR 17 TIL § 15 - RAMMER
FOR KJÆRMARKEN, GREDSTEDBRO

RIBE KOMMUNE