

**PARTIEL BYPLANVEDTÆGT NR 5**  
for en del af Broager by i Broager kommune.

Udarbejdet af Broager kommune ved Teknisk forvaltning  
Allégade 4, 6310 Broager (Tlf) (o4) 44 10 33-

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område:

### **§ 1. BYPLANVEDTÆGTENS OMRÅDE.**

Området begrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter følgende matr. nr.e. 1, 9, 57, 317 320, 360, 361, 366 367 369- 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 382, 383, 386 387, 388, 521, 522 523, 524 alle af Skodsbøl by, Broager sogn, samt alle parceller, der efter den 21. marts 1974 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

### **§ 2. OMRÅDETS ANVENDELSE.**

#### **A. Område til åben lav boligbebyggelse.**

- a. Området må med nedennævnte undtagelser kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav boligbebyggelse.  
Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de om- boende.
- b. Det er tilladt at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelses- lejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende, kvarterets præg af bolig- kvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke frem- kalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.  
Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed. Medmindre virksomheden om- fattes af stk. 1, må der således ikke på ejendom- mene indrettes bebyggelse til eller udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må indrettes pensionater eller klublejligheder eller drives anden lignende form for erhvervsmæssig udlejning.
- c. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets daglige forsyning, når de ikke har mere end 30 m<sup>2</sup> bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.
- d. Bebyggede grunde og arealer, som ikke benyttes som gårdsplads, terrasse eller lignende, skal renholdes henholdsvis anlægges og vedligeholdes som have.

#### **B. Håndværkerområde.**

- a. Området må kun anvendes til bolig- og håndværksformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig for en familie med tilhørende bebyggelse for mindre håndværksvirksomheder (herunder et til virksomheden hørende mindre salgskale), når virksomheden ikke ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for de om- boende.  
Virksomhederne må kun med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse drives af andre end den, der bebor den på ejendommen værende bolig.

C. Værkstedssområde.

- a. Området må med nedennævnte undtagelse kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves mindre industri og værkstedsvirksomhed og lagervirksomhed samt for- retningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt finder plads i området-
- På hver ejendom må endvidere opføres eller indrettes en beboelseslejlighed, når denne tjener- som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- Udendørs oplag må kun indrettes med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- Der må på ejendommen ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter kommunalbestyrelsens skøn er til ulempe for den om- liggende bebyggelse.

D. Offentlige formål.

- a. Områderne udlægges til "grønne områder" og som sti- areal.

**§ 3. VEJFORHOLD.**

- a. I området udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggende som vist på vedhæftede kortbilag:

Møllegade (Ø-V- gående) i en bredde af	11 m
Møllegade afsluttes med vendeplads på	14 x 14 m
Boligveje (N-S-gående) i område A i en bredde af	11 m
Boligvejene afsluttes med vendepladser på	14 x 14 m
Vej A-B (N-S og Ø-V-gående) i område B i en bredde af	14 m
Vej C-D (Ø-V-gående) i område C i en bredde af	11 m
Vej C-D afsluttes med vendeplads på	25 x 25 m
Hovedstien a-b i en bredde af	7 m
De øvrige på vedhæftede kortbilag viste nye stier skal udlægges i en bredde af	5 m

- b. Håndværkervej forudsættes afbrudt mod Møllegade og afsluttes med vendeplads 14 x 14 m

- c. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejskel.

Møllegade	5 m
Boligveje	2,5 m
Vej A-B	5 m
Håndværkervej	5 m
Vej C-D	5 m
Industrivej	5 m
Stier 5 m	
Grønne områder	5 m
	fra skel.

Ved vejtilslutninger vil blive fastlagt oversigts- linier i overensstemmelse med ministeriet for offentlige arbejders vejregler.

**§ 4. UDSTYKNINGER:****A. Åben og lav boligbebyggelse.**

- a. Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag.
- b. De på vedhæftede kortbilag med priksignatur viste arealer må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som friarealer for bebyggelsen og som stiareal.

**B. Håndværkerområde.**

- a. Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag, idet dog ingen grunde må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1000 m<sup>2</sup> eller større end 5000 m<sup>2</sup>, eksklusive eksisterende og udlagt vejareal.

**G. Værkstedsområde.**

- a. Udstykninger må kun foretages efter de retningslinier, som fremgår af vedhæftede kortbilag idet dog ingen grunde må udstykkes med en størrelse, der er mindre end 1500 m<sup>2</sup> eller større end 5000 m<sup>2</sup> eksklusive eksisterende og udlagt vejareal.

**§ 5 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING M.V.:****A. Åben og lav boligbebyggelse.**

- a. Bygninger må ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.
- b. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel til friarealer end 1,5 m, forudsat at landsbyggeovens bestemmelser om byggeri nærmere end 2,5 m fra skel overholdes.
- c. Garager må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m.
- d. Samtlige bygninger skal anbringes parallelt med eller vinkelret på den tilgrænsende boligvej.
- e. Kommunalbestyrelsen kan ved behandling af projekter med udnyttet eller udnyttelig tagetage forlange disse huses placering på grunden ændret, hvis det skønnes, at den projekterede bygnings placering bliver til u- nødvendig gene for de omboende.
- f. Stuegulv må ikke være hævet mere end 0,15 m over niveauplan. Niveauplan fastsættes som middeldkoten af terrænet ved hushjørnerne  $\pm 0,2$  m. Kommunalbestyrelsen kan tillade anden placering af bebyggelsen, når det efter kommunalbestyrelsens skøn, ikke medfører væsentlige gener for naboparcellerne.
- g. Hegn mod vej, sti og "grønne områder" må kun etableres som levende hegn.

**B. Håndværkerområde.**

- a. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2.
- b. Erhvervsbebyggelsen skal holdes bag de på vedhæftede kortbilag viste byggelinier, beliggende i en afstand af 15 m fra offentlig vej. Boligbebyggelsen må kun opføres på den del af grunden som ligger mellem den i § 3, stk C fastsatte byggelinie og den i 1. punktum nævnte byggelinie for erhvervsbebyggelsen. Kommunalbestyrelsen kan tillade at erhvervsbebyggelsen, uanset byggeovngivningens bestemmelser om afstand til naboskel, opføres med gavl direkte i sideskel.

- c. Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere end en etage og udnyttet tagetage.
- d. Erhvervsbygninger må ikke gives større højde end 3 m målt på niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter)  
Tagets vinkel med vandret må ikke overstige 45".
- e. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel til friarealer end 1,5 m, forudsat at landsbyggeovens bestemmelser om byggeri nærmere end 2,5 m fra skel overholdes.
- f. Stuegulv må ikke være hævet mere end 0,15 m over niveauplan.
- g. Niveauplan fastsættes normalt som middelkoten, af terrænet ved hushjørnerne  $\pm 0,2$  m. Kommunalbestyrelsen kan tillade anden placering for bebyggelsen, når det efter kommunalbestyrelsens skøn, ikke medfører væsentlige gener for naboparcellerne.
- h. Samtlige bygninger skal anbringes parallelt med eller vinkelret på tilgrænsende veje.
- j. Hegn mod vej, sti og "grønne områder" må kun etableres som levende hegn.
- k. Ubebyggede arealer skal ved beplantningen, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, lige- som en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.
- i. På matr. nr.e. 1, 361 og 57 skal der ud imod Mølle- gade etableres et 5 m bredt beplantet bælte. Beplantning og vedligeholdelse foretages i henhold til overenskomst mellem grundejere og kommunen.

#### C. Værkstedsområde.

- a. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,4.
- b. Erhvervsbebyggelsen skal holdes bag de på vedhæftede kortbilag viste byggelinier, beliggende i en afstand af 15 m fra offentlig vej. Boligbebyggelsen må kun opføres på den del af grunden som ligger mellem den i § 39 stk C fastsatte byggelinie og den i 1. punktum nævnte byggelinie for erhvervsbebyggelsen.
- C. Beboelsesbygninger må ikke opføres med mere. end en etage og udnyttet tagetage.
- d. Erhvervsbygninger må ikke gives større højde end 3m målt fra niveauplan til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med vandret må ikke overstige 45°
- e. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger må ikke opføres nærmere skel til friarealer end 1,5 m, for- udsat at landsbyggeovens bestemmelser om byggeri nærmere end 2,5 m fra skel overholdes.
- f. Stuegulv må ikke være hævet mere end 0,15 m over niveauplan.
- g. Niveauplan fastsættes normalt som middelkoten af terrænet ved hushjørnerne  $\pm 0,2$  m. Kommunalbestyrelsen kan tillade anden placering af bebyggelsen, når det efter kommunalbestyrelsens skøn, ikke medfører væsentlige gener for naboparcellerne.
- h. Samtlige bygninger skal anbringes parallelt med eller vinkelret på tilgrænsende veje.
- 1. Hegn mod vej, sti og "grønne områder" må kun etableres som levende hegn.
- k. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, af- fald og lignende skal overholdes.

**§ 6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN:**

- a. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendomme må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af kommunalbestyrelsen i medfør af § 2, afsnit B og C er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted i det efter kommunalbestyrelsens skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.
- b. Blanke eller reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- c. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skummende.

**§ 7. BYPLANVEDTÆGTENS OVERHOLDELSE:**

Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der - medmindre kommunalbestyrelsen ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen - forelægges kommunalbestyrelsen tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at kommunalbestyrelsen kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.

**§ 8. EKSISTERENDE BEBYGGELSE:**

Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægten bestemmelser må ikke finde sted.

**§9. PÅTALERET:**

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Broager kommunalbestyrelse.

**§ 10. DISPENSATIONER FRA OG ÆNDRINGER I BYPLANVEDTÆGTEN.:**

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og med boligministeriets godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye by- planer.

Således vedtaget af Broager kommunalbestyrelse  
Broager, den 19. okt. 1972.  
sign.  
*Th. Jensen*

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 63 af 20. februar 1970) godkendes foranstående af Broager kommunalbestyrelse vedtagne forslag til partiel byplanvedtægt nr. 5 for en del af Broager by i Broager kommune.

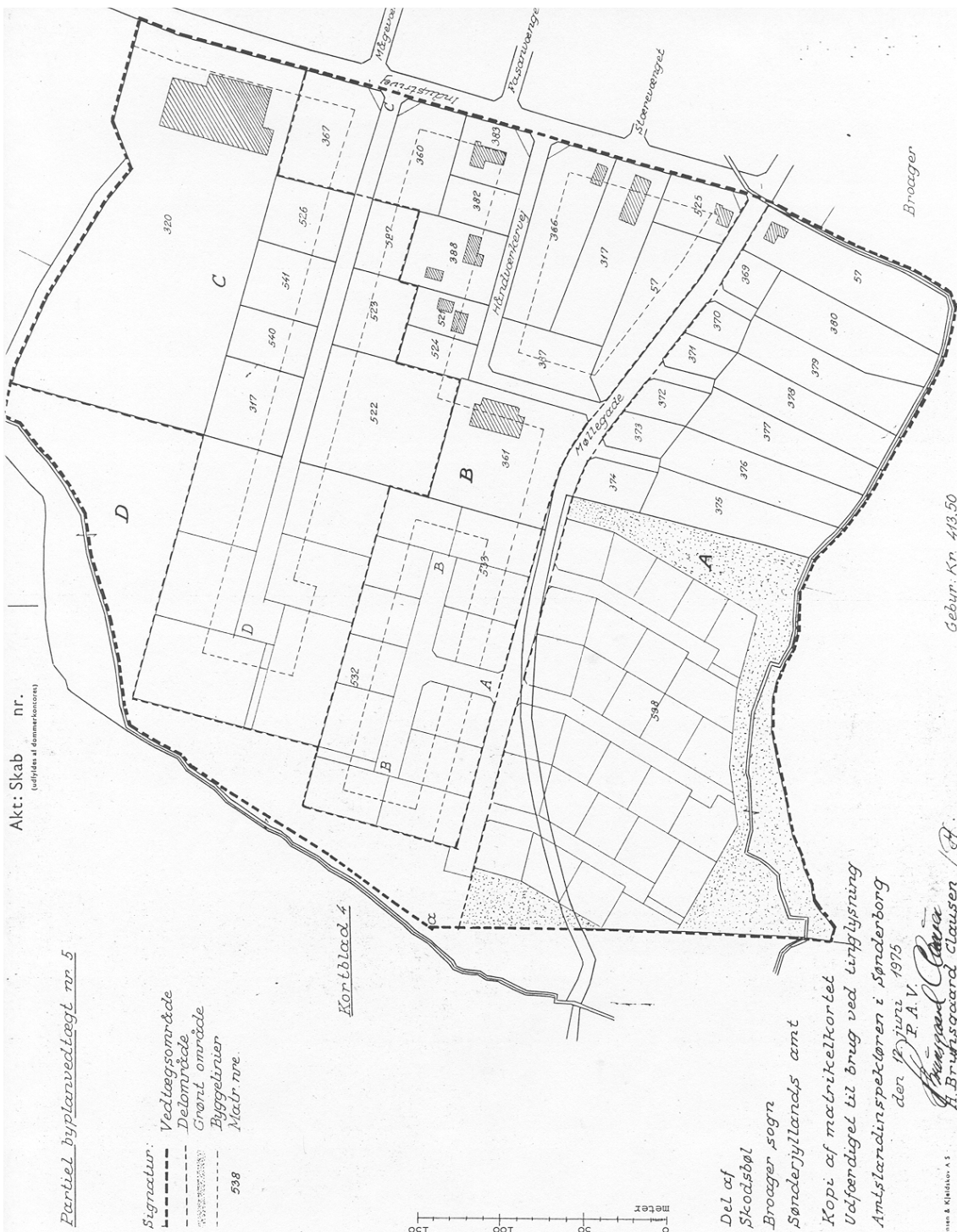
Boligministeriet, den 10. marts 1975  
sign.  
*Poul Nørgaard*

Nærværende byplanvedtægt begæres tinglyst på følgende nr. e. : matr. nr. 57, 317, 320, 360, 361 366, 367, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377 378, 379 380, 382, 383, 387 388, 521 522, 523, 524, 525, 526, 527, 532, 5332 538, 540, 541 alle af Skodsbøl by, Broager sogn.

BROAGER KOMMUNALBESTYRELSE, d. 8.7.75  
sign.  
*P. Nielsen*  
borgmester

Indført i tinglysningsdagbogen for Sønderborg retskreds.  
den 10. juli 1975

lyst  
sign.  
*R.. Lind*

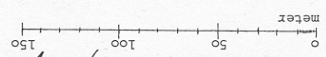


Akt: Skab nr. (udgives til demmerkontoret)

Partiel byplanvedlægt nr 5

- Signatur:
- Vedlægsområde
  - Delområde
  - Grønt område
  - Byggetårner
  - Matr. nr.
- 538

Kortblad 4



Del af Skodsbøl Broager sogn Sønderjyllands amt  
 Kopi af matricelkortet Udfærdiget til brug ved tinglysning Amtslænsinspektøren i Sønderborg den 12. juni 1975  
 P. F. A. V.  
 P. F. A. V.  
 H. Brytsgaard Clausen  
 Landinspektør

Gebyr. Kr. 413,50

målforhold 1:2000

E. J. nr. 244/1975

Juristministeriets godkendelsesmærke. Til hof.

del af Skodsbøl, Broager sogn  
 den 12. juni 1975  
 P. F. A. V.

Ar denne kortgenpart er nærlignende gennemt af det originale kort vedrørende ejendommen(erne)

Y-4 fløj