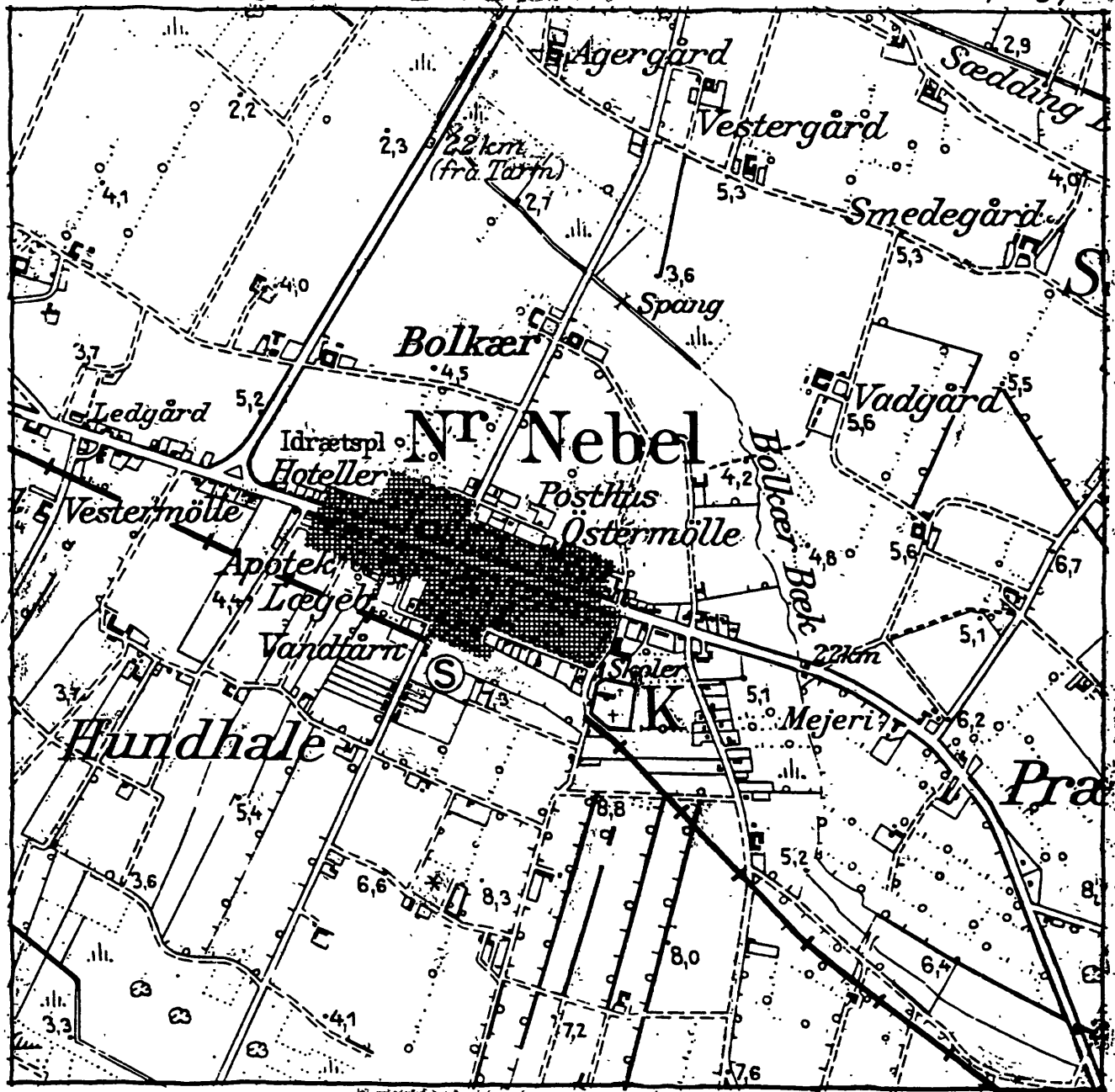




Anmelder:

LANDINSPEKTØRERNE

GUNNAR JESSEN . NIELS KR. NIELSEN

HERMAN HANSEN . MOGENS VENØ POULSEN

BLÅBJERG KOMMUNE

LOKALPLAN NR.3A

FOR ET CENTEROMRÅDE I NR. NEBEL BY

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
1. Lokalplanens formål	1
2. Område og zonestatus	1
3. Områdets anvendelse	2
4. Vej- og stiforhold	4
5. Bebyggelsens omfang og placering	4
6. Bebyggelsens ydre fremtræden	6
7. Ubebyggede arealer	6
8. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	6
9. Ophævelse af ældre byplanvedtægt.....	7
10. Vedtagelsespåtegning	7

REDEGØRELSE

- A. Kort beskrivelse af lokalplanens indhold
- B. Lokalplanens forhold til anden planlægning for området
- C. Beskrivelse af lokalplanens retsvirkninger

LOKALPLANENS KORT

- Kort nr. 1 - Lokalplanens afgrænsning
- Kort nr. 2 - Områdets udformning

BLAABJERG KOMMUNE - LOKALPLAN NR. 3.A.

Lokalplan for et centerområde i Nr. Nebel by.

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

1. Lokalplanens formål

1.1. LOKALPLANENS FORMÅL.

Formålet med nærværende lokalplan er:

- at åbne mulighed for en udbygning af det eksist. center,
- at regulere denne fremtidige bebyggelse således at centerområdet får et fælles præg.
- at åbne mulighed for etablering af de nødvendige parkeringspladser i centerområdet.
- at reservere del af centerområdet til offentlig formål,
- at bevare nogle af de forskellige karakteristiske huse i området og
- at fastlægge visse bebyggelsesregulerende bestemmelser for området.

2. OMRÅDE OG ZONESTATUS.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, og omfatter matr. nre.:

1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1s, 1t, 1u, 1x, 1y, 1æ, 1ap, 1at, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6æ, 6ae, 6af, 6ag, 6bm, 6bn, 6bq, 6br, 6bt, 6bu, 6bv, 6bx, 6ay, 6bz, 6ct, 18e, 18f, 18k, 18l, 18m, 18p, 18q, 18t, 18v, 18x, 18z, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18am, 18an, 18bf, 18bq, 19f, 19g, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19q, 19r, 19u,

19v, 19x, 19y, 19z, 19æ, 19ø,
19aa, 19ab, 19ac, 19af, 19ak, 19ar, 19as, 19az, 19bc,
19bh, 19bn, 19bo, 19db,
23f, 23g, 23h, 23i,
24d, 24e, 24f, 24g, 24ab, 24ac, 24ae, 24az, 24aø, 24h
33b, 33f, 33k, 33l, 33m, 33n, 33o, 33p, 33q, 33r,
33s, 33t, 33u, 33æ, 33ø,
33ab, 33ad, 33af, 33ag, 33ah, 33ai, 33ak, 33ap,
33ar, 33aq, 33at, 33au,
36d, 36e, 36f, 36h,
44g, 44h, 44i, 44k, 44o, 44p, 44q, 44r, 44s, 44t,
44u, 44ab, 44ag, 44ah, 44ai, 44ak,
45b, 45d, 64, Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

Dele af matr. nr.

1c, 1ae, 6q, 18a, 19at, 24bs, 44a, 44e, 44v, 44æ,
44ac, 45i, Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

samt dele af vejarealerne mærket "a", "b", "d", "g",
"i", "q" og "u" af Nr. Nebel by og sogn samt alle par-
celler, der efter den 05. apr. 1987 udstykkes fra de
nævnte ejendomme.

Området er byzone.

- 2.2. Lokalplanens område opdeles i delområderne 1 til 4
som vist på kortbilag nr. 1.

Områderne reserveres til følgende formål:

1. Centerbebyggelse (bolig-erhverv).
2. Centerbebyggelse (bolig-liberale erhverv, off. formål o. lign).
- 2a. Centerbebyggelse (nedrivningsspørgsmål m.v.)
3. Offentlige formål (park)
4. Offentlig parkering, vej, sti og grønne områder.

3. OMRÅDETS ANVENDELSE.

Område 1.

- 3.1. Området kan kun anvendes til bolig og erhvervsformål.
Inden for området må kun opføres eller indrettes be-
byggelse til beboelse samt til erhverv som følgende:

Butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål, samt lignende formål som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til området.

Indenfor området må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Værksted-, fabriktions- eller vognmandsvirksomhed samt engroshandel.

- 3.2. Inden for området skal detailforretninger drives hele året.

Område 2.

- 3.3. Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Indenfor områderne må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse samt til erhverv som følgende: Kontorer, klinikker, biograf, lægehus, offentlige formål, samt lignende som efter kommunalbestyrelsens skøn naturligt hører til i områderne.

Område 3.

- 3.4. Området må kun anvendes til offentlige formål såsom park. Der må indenfor området ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Område 4.

- 3.5. Området må kun anvendes til offentlig parkering, tilkørselsarealer, stier, beplantning, torve og lignende. Indenfor området må kun opføres sådanne mindre bygninger som toiletter, læskure og lignende, der efter kommunalbestyrelsens skøn er nødvendige for arealernes anvendelse til de nævnte formål.

4. VEJ- OG STIFORHOLD.

Udlæg af nye veje m.m.

- 4.1. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2.

Stierne c-d, e-f, g-h og i-k i en bredde af 3-4 m som vist på kortbilag nr. 2.

Parkeringsforhold.

- 4.3. Der skal indrettes parkeringspladser i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativ.

5. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.

Område 1.

- 5.1. Facadebebyggelsen langs Bredgade må ikke have større udstrækning end vist med tæt kryds skravering på kortbilag nr. 2 og må højst opføres med 10 m husdybde.
- 5.2. Facadebebyggelsen langs Bredgade må højst opføres med 2 etager med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 12,5 m over Bredgade niveau (niveauplan) målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 5.3. Indenfor det på kortbilag nr. 2 med åben krydsskravering viste areal må bebyggelse højst opføres med én etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade må gives en højde på mere end 8,5 m over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

- 5.4. Indenfor de på kortbilag nr. 2 med tæt og åben krydsskravering viste arealer, gælder følgende:
Tage skal udformes som sadeltage med en taghældning på mellem 30° og 50°.
- 5.5. Indenfor det på kortbilag nr. 2 med åben vandret skravering viste areal kan opføres bebyggelse i én etage med udnyttelig tagetage, når intet punkt af bygningens ydervæg eller tagflade er højere end 8,5 m over terræn og når den opføres med en taghældning på højst 50° med vandret plan.
Denne bebyggelse tillades opført i såvel naboskel som skel mod vej, sti eller parkering.
- 5.6. Af hver ejendoms andel af de i 5.5. nævnte arealer må højst 30% bebygges. Restarealet skal udlægges som opholdsareal.

Område 2.

- 5.7. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 5.8. Indenfor områderne må bebyggelse højst opføres i 2 etager, og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Område 2 A.

- 5.9. Den eksist. bebyggelse må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse nedrives eller på anden måde ændres.
- 5.10. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

6. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.

- 6.1. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2. Til udvendige bygningsdele samt tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 6.3. Facader mod Bredgade skal udformes sådan, at de efter kommunalbestyrelsens skøn harmonerer med det eksisterende gadebillede.

7. UBEBYGGEDE AREALER.

- 7.1. Oplagring udenfor bygninger eller udenfor dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer må ikke finde sted.
- 7.2. De på kortbilag nr. 2 viste træer må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens godkendelse.
- 7.3. Beplantning indenfor område 3 skal bevares med den nuværende karakter. Der gøres opmærksom på, at område 3 er fredet ved deklaration af 31. november 1966.
- 7.4. Ubebyggede arealer der ikke bliver brugt til gård, adgangsareal eller parkering, skal anlægges og vedligeholdes som have.

8. FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.

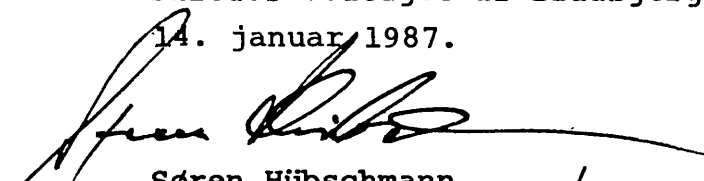
- 8.1. Før ny bebyggelse inden for området tages i brug, skal der være etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne herom i 4.3.

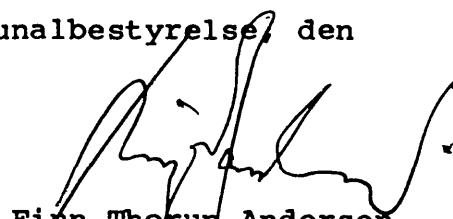
9. OPHÆVELSE AF ÆLDRE BYPLANVEDTÆGT.

- 9.1. Den under 11.06.77 af miljøministeriet godkendte partielle byplanvedtægt nr. 4 for Blaabjerg kommune, ophæves for arealet indenfor nærværende lokalplan.
- 9.2. Den under 25.09.79 godkendte lokalplan nr. 3 for Blaabjerg kommune ophæves.

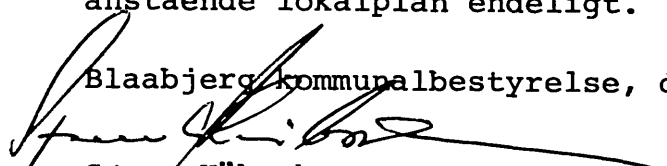
10. Vedtagelsespåtegninger.

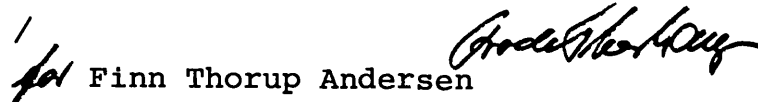
Således vedtaget af Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 14. januar 1987.


Søren Hübschmann
Borgmester


Finn Thorup Andersen
Kommunaldirektør

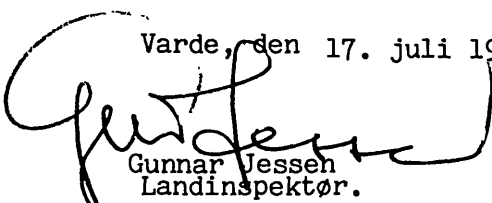
I henhold til § 27 i lov om kommuneplaner vedtages foranstående lokalplan endeligt.


Blaabjerg kommunalbestyrelse, den 06. maj 1987.
Søren Hübschmann
Borgmester


for Finn Thorup Andersen
Kommunaldirektør

Nærværende lokalplan nr. 3a begæres tinglyst på matr. nr. 1c, 1h, 1i, 1k,
1l, 1m, 1n, 1s, 1t, 1u, 1x, 1y, 1æ, 1æe, 1ap, 1at, 6k, 6l, 6m, 6n, 6o, 6q,
6æ, 6æe, 6af, 6ag, 6bm, 6bn, 6bq, 6br, 6bt, 6bu, 6bv, 6bx, 6ay, 6bz, 6ct,
18a, 18e, 18f, 18k, 18l, 18m, 18p, 18q, 18t, 18v, 18x, 18z, 18ac, 18ad,
18æe, 18af, 18am, 18an, 18bf, 18bq, 19f, 19g, 19k, 19l, 19m, 19n, 19o, 19q,
19r, 19u, 19v, 19x, 19y, 19z, 19æ, 19ø, 19aa, 19ab, 19ac, 19af, 19ak, 19ar,
19as, 19at, 19az, 19bc, 19bh, 19bn, 19bo, 19db, 23f, 23g, 23h, 23i, 24d, 24e,
24f, 24g, 24h, 24ab, 24ac, 24æe, 24az, 24aø, 24bs, 33b, 33f, 33k, 33l, 33m,
33n, 33o, 33p, 33q, 33r, 33s, 33t, 33u, 33æ, 33ø, 33ab, 33ad, 33af, 33ag, 33ah,
33ai, 33ak, 33ap, 33aq, 33ar, 33at, 33au, 36d, 36e, 36f, 36h, 44a, 44e, 44g,
44h, 44i, 44k, 44o, 44p, 44q, 44r, 44s, 44t, 44v, 44u, 44æ, 44ab, 44ac, 44ag,
44ah, 44ai, 44ak, 45b, 45d, 45i og 64 Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

Varde, den 17. juli 1987.


Gunnar Jessen
Landinspektør.

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR RETTEN I VARDE

20.07.87 14299

LYST *N. Nebel 1c m. fl.*

AKT. *N. 3?*


Grethe Jensen
ktfm.

BLAABJERG KOMMUNE

j.nr. 19991133/jk

MOG. 1 8 NOV. 1999

ORIGINAL _____
KOPITIL _____

Landinspektørgården I/S



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

Lokalplan nr. 3A, lyst
20/7 1987 på bl.a. matr.
nr. 18f Nr. Nebel by, Nr.
Nebel.

I henhold til lokalplan nr. 79, pkt. 10.2, begæres lokalplan nr. 3A, lyst 20.07.1987, afløst fra
matr. nr. 18f, 18p, 18q, 18y og 18z Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

Varde, den 3. november 1999.


Mogens Venø Poulsen
Landinspektør

Landinspektørgården I/S



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

Lokalplan nr. 3A, lyst
20/7 1987 på bl.a. matr.
nr. 6bv Nr. Nebel by,
Nebel.

I henhold til lokalplan nr. 81, pkt. 9.1, begæres lokalplan nr. 3A, lyst 20.07. 1987, afløst fra
matr. nr. 6bv, 6bx og 6ct Nr. Nebel by, Nr. Nebel.

Varde, den 7. juni 2000.

Niels Kr. Nielsen
Landinspektør.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS INDHOLD.

Lokalplanen fastlægger den fremtidige anvendelse af Nørre Nebel bymidte.

De mest centrale arealer forbeholdes blandet bolig- og erhvervsformål, i overensstemmelse med den nu eksisterende anvendelse.

Der må opføres og indrettes bebyggelse til beboelse, butikker, kontorer, hoteller, restauranter, klinikker, offentlige formål, samt lignende formål, som naturligt hører hjemme i et centerområde.

Hensigten er, at bevare og styrke de forretninger, der allerede findes i bymidten, og samtidig at henvise eventuelle nye forretninger til et klart afgrænset centerområde.

Nogle ejendomme langs Klintingvej samt en enkelt ved Bredgade, forbeholdes også blandet bolig- og erhverv, dog kun liberale erhverv.

Husene er bevaringsværdige som karakteristiske for området. På grund af deres centrale beliggenhed påregner man, at der i en fremtid vil blive behov for at inddrage dem til centerformål.

For at sikre at husene ikke bliver ødelagt af butiksfacader, har man kun tilladt, at disse huse indrettes til kontorer, klinikker og lignende. Ejendommene bliver i dag brugt til boliger, og må gerne forblive som sådanne.

Resten af arealerne indenfor lokalplanområdet forbeholdes offentlige formål, såsom lægehus, posthus, station, brandstation, bibliotek m.v.

En del af ejendommene bliver idag brugt til netop disse formål, og arealudlægget i lokalplanen tjener til også fremover at sikre disse centralt beliggende arealer til funktioner med

behov for sådan placering.

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme indenfor planens område må gerne fortsætte.

Såfremt den nuværende anvendelse ændres, skal det være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Endelig reserverer lokalplanen nogle arealer til parkering, tilkørselsarealer, stier, beplantning og torve.

Disse arealer kan inddrages i den udstrækning, der til enhver tid skønnes at være behov for.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der ikke på arealer bliver opført bebyggelse, der ville vanskeliggøre en fremtidig inddragelse til parkeringsformål.

Lokalplanen foreskriver, at bebyggelse indenfor dens område skal opføres i en højde og med en taghældning, der harmonerer med den nuværende bebyggelse.

Endelig søger planens bestemmelser at sikre et rimeligt forhold mellem gårdarealernes fremtidige udnyttelse til eventuelle bagbygninger og parkering og ophold.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

KOMMUNEPLANEN: Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammedel.

KORT BESKRIVELSE AF LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

Kommunalbestyrelsen 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 (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

Dele af det område, der omfattes af lokalplanen, udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

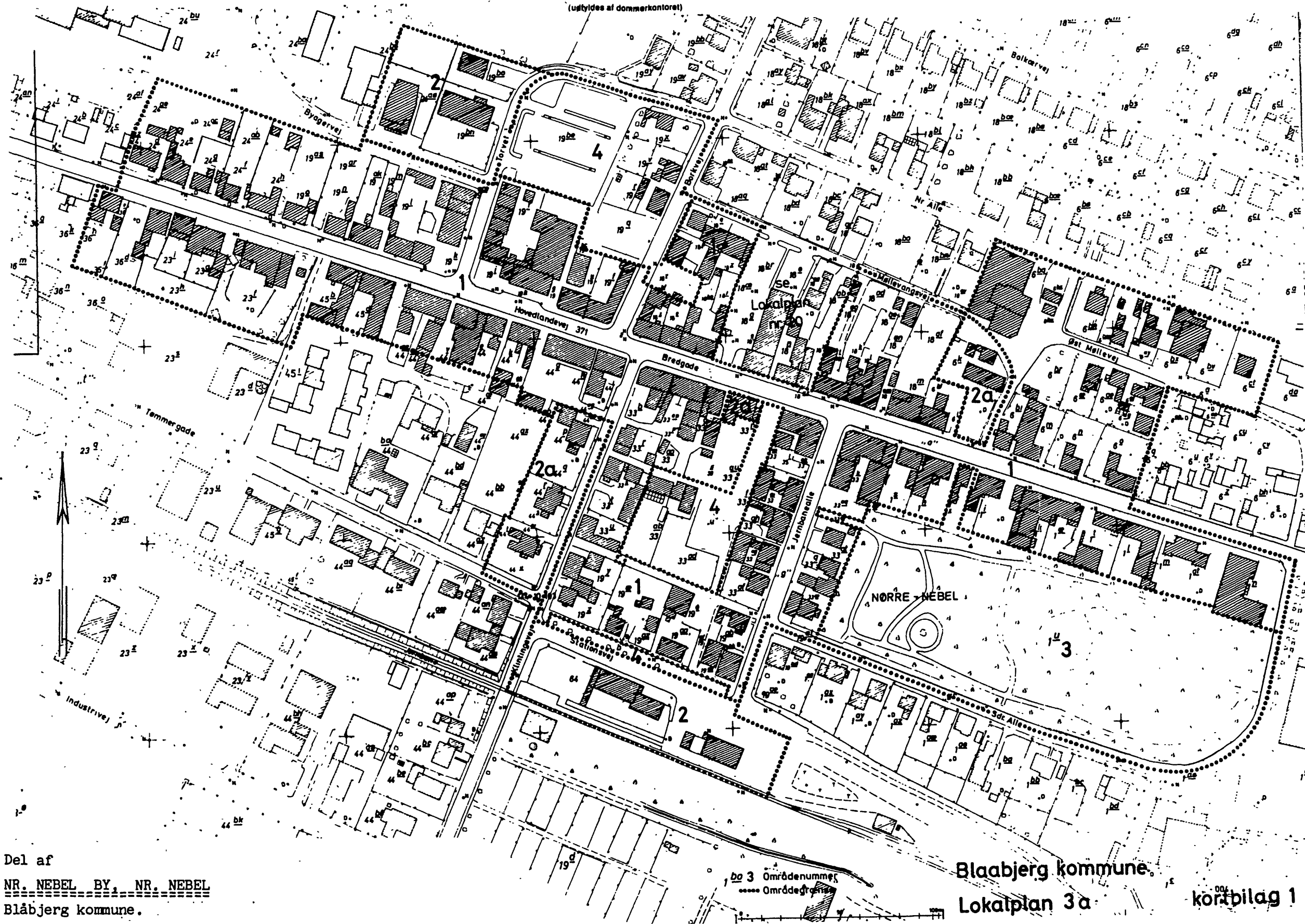
I henhold til § 34 i kommuneplanloven kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Lokalplanen indeholder i § 5 bestemmelse om at bebyggelse i område 2 ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at

ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

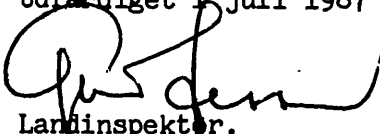
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

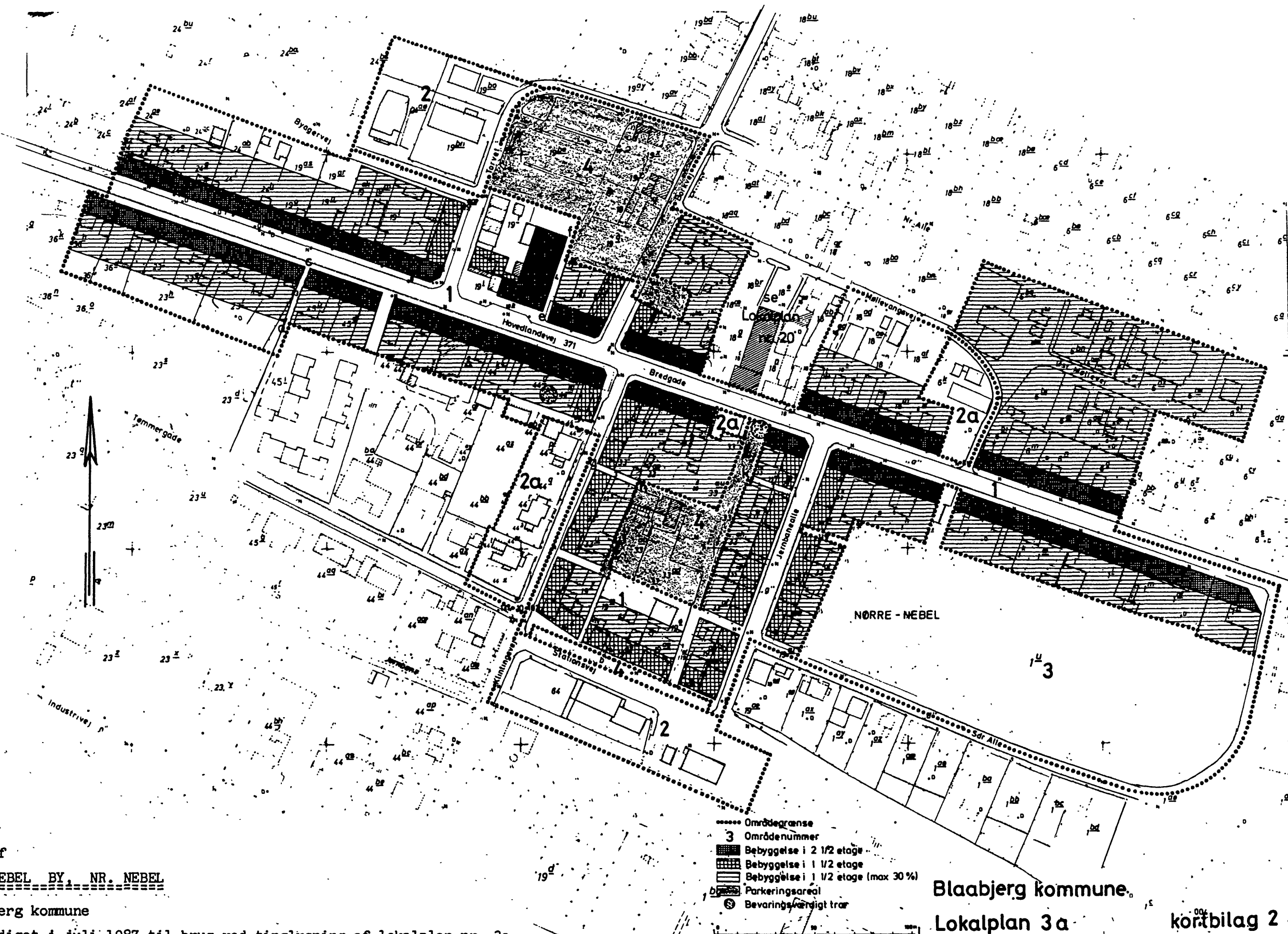


Del af
NR. NEBEL BY, NR. NEBEL
Blåbjerg kommune.

Udfærdiget i juli 1987 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 3a.


Landinspektør.
Målforshold ca. 1:2000.

Justitsministeriets genpartipapir. Til kort.



Del af

NR. NEBEL BY, NR. NEBEL

Blaabjerg kommune

Udfærdiget i juli 1987 til brug ved tinglysning af lokalplan nr. 3a.

[Signature]
Landinspektør.

Målforhold ca. 1:2000.

Blaabjerg kommune.

Lokalplan 3a

kortbilag 2

Afgift: ingen (aflysning)

Anmelder:

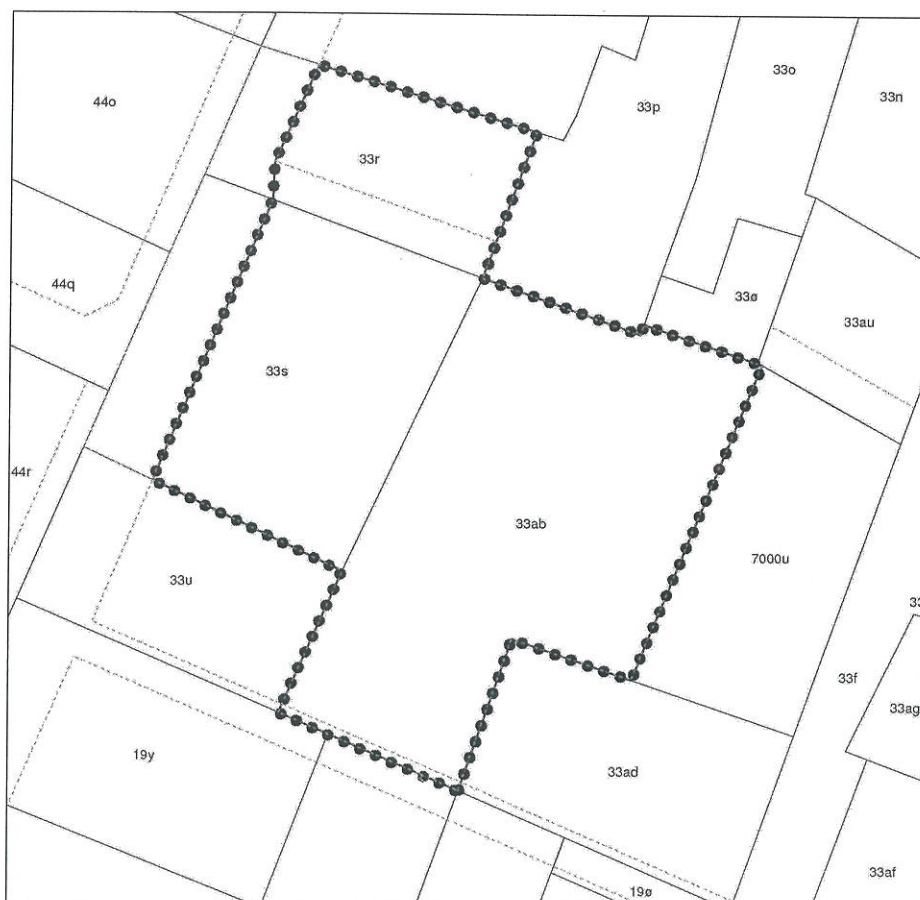
Varde Kommune
Team Plan
Bytoften 2
6800 Varde
telf. 7994 6800

2017
1987
14299



I henhold til lokalplan 114, gl. Blaabjerg Kommune ophæves lokalplan 3A, gl. Blaabjerg Kommune på området vist på skitsen herunder.

Lokalplan 3A aflyses på matr. nr. 33ab, 33r og 33s Nørre Nebel By, Nørre Nebel



Varde Byråd, den 30. juli 2007


Gylling Haahr
Borgmester

/


Max Kruse
Kommunaldirektør

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Varde

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Påtegning på Aflysning.

Vedrørende matr.nr. 33 R, Nr. Nebel By, Nr. Nebel *mfl.*

Dagbogsdato: 15.10.2007

Dagbogsnr. : 27452 + 27451

Afvist fra tingbogen den 15.10.2007
efter aftale med anmelder.

Retten i Varde den 15.10.2007



Ruth Olesen

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

Side: 3

Akt.nr.:

~~H 727~~

N 37

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 33 AB, Nr. Nebel By, Nr. Nebel

Ejendomsejer: P.Jensen & Sønner Outrup ApS

Lyst første gang den: 20.07.1987 under nr. 14299

Senest ændret den : 31.10.2007 under nr. 29081

Aflyst af Tingbogen den 31.10.2007

f.s.v.ang. de på side 1 anførte matr. nre.

Retten i Varde den 31.10.2007



Anne Nielsen