



## I N D H O L D S F O R T E G N E L S E

- Side 1: Planens indhold  
Forhold til den øvrige planlægning
- Side 2: Lokalplanens retsvirkninger
- Side 3: 1. Formål  
2. Område og zonestatus  
3. Områdets anvendelse  
4. Udstykninger
- Side 4: 5. Vej- og stiforhold  
6. Lednings- og forsyningsanlæg  
7. Bebyggelsens omfang og placering
- Side 5: 8. Bebyggelsens ydre fremtræden  
9. Bevaring af bebyggelse
- Side 6: 10. Opholdsareal og ubebyggede arealer  
11. Ophævelse af tidligere lokalplan  
12. Vedtagelsespåtegninger
- Side 8: Bilag 1
- Side 9: Bilag 2

Lokalplan nr. 25-1 gældende for en del af arealet mellem Vestergade, Ny Møllergade, Kirkestræde og Lærkegade. (Hotel Danmark).

Indhold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for det område, der er indrammet på kortet på forsiden. Arealet ligger i kommuneplanrammernes område A 2-5.

Bestemmelserne går ud på at sikre, at arealet kan anvendes til boligbebyggelse, skoleformål, liberale erhverv og hotelformål, - dog ikke hoteller, der fortrinsvis anvendes til ferieophold.

Arealet er næsten fuldt udbygget med hotel- og boligbebyggelse.

Forhold til den øvrige planlægning.

Lokalplanen er udarbejdet inden for rammerne af de bestemmelser, der er anført i kommuneplanrammerne, - herunder det tillæg nr. 8, som følger med denne plan.

Efter disse bestemmelser, som er nærmere specificeret for område A 2-5 m.fl., fastsættes arealets anvendelse til boligbebyggelse, liberale erhverv, hoteller, - dog ikke hoteller, der fortrinsvis anvendes til ferieophold -, butikker og mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i forbindelse med butikkerne, samt til skoleformål inden for et nærmere afgrænset område.

Desuden er der fastlagt bebyggelsesregulerende bestemmelser og bestemmelser for bevaring af eksisterende bevaringsværdige bymiljøer og arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde bygninger.

Lokalplanområdet er omfattet af Marstal kommunes spildevandsplan og af den igangværende varmeplanlægning. Der er med skrivelse af 7/1 1986 pålagt fortsat tilslutningspligt til fjernvarmeselskabets forsyningsledninger.

### Lokalplanens retsvirkninger.

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

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.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

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

I henhold til kommuneplanloven (Miljøministeriets love nr. 918 af 22. december 1989) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i punkt 2.1. nævnte område:

#### 1. Formål.

- 1.1. Formålet med denne lokalplan er at sikre, at et fuldt udbygget område med hotelvirksomhed og beboelse kan bevares og drives som hidtil og suppleres med skolevirksomhed.

Der tilstræbes sådanne forhold, at omgivelserne ikke påføres unødige gene af virksomheden både med hensyn til driften af virksomheden, bebyggelsesforholdene og trafikforholdene i det område, der er omfattet af lokalplanen.

Den nuværende hotelbygning (bygning A) mod Kirkestræde vurderes til at være af en sådan kvalitet, at den ved denne lokalplan sikres mod ombygninger, der kan forandre bygningens karakter væsentligt.

#### 2. Område og zonestatus.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortet på forsiden og omfatter matr. nr. 123 og 124-a af Marstal by, samt alle parceller, der udstykkes fra disse ejendomme.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone.

#### 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål samt til skoleformål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til beboelse, skoler, liberale erhverv og hoteller, - dog ikke hoteller, der fortrinsvis anvendes til ferieformål -.

#### 4. Udstykninger.

- 4.1. Der må ikke foretages udstykning som ikke er i overensstemmelse med den på bilag nr. 1 viste retningsgivende bebyggelsesplan. Skel mellem matr. nr. 123 og 124-a skal være usynligt i marken.

## 5. Vej- og stiforhold.

- 5.1. Der udlægges ikke areal til nye veje i området.
- 5.2. Der skal etableres parkeringsplads til mindst 28 personbiler inden for lokalplanområdet. Parkeringspladserne skal placeres inden for det på bilag nr. 1 viste område. Parkeringspladserne skal indrettes således, at der til enhver tid er uhindret gennemkørselsmuligheder fra Kirkestræde til Vestergade og omvendt.

Alle ejendomme uden for lokalplanområdet har ret til fri benyttelse af parkeringspladserne inden for lokalplanområdet.

- 5.3. Indkørsel til lokalplanområdet må finde sted fra såvel Kirkestræde som Vestergade.
- 5.4. Der må etableres 1 overkørsel fra Kirkestræde og indtil 2 overkørsler til Vestergade. Overkørslerne skal placeres som vist på bilag nr. 1.

## 6. Lednings- og forsyningsanlæg.

- 6.1. El-ledninger, herunder til vej- og pladsbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men alene som jordkabler.

## 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for matr. nr. 123 må ikke overstige 60.  
Bebyggelsesprocenten for matr. nr. 124-a må ikke overstige 100.
- 7.2. Ingen del af en bygnings ydervægge må være højere end 8,5 m over terræn målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.3. Bygninger må højst opføres med 2 etager og udnyttet tagetage. Dog må tagetagen på bygning B ikke udnyttes.
- 7.4. Tage skal være symmetriske sadeltage, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.

- 7.5. Opførelse af ny bebyggelse eller om- og tilbygning, der medfører en forøgelse af etagearealet, må kun foretages i tilknytning til den eksisterende bebyggelse mod Kirkestræde.

Undtaget fra ovenstående bestemmelse er opførelse af udhuse/garager på tilsammen højst 50 m<sup>2</sup>, under forudsætning af, at bebyggelsesprocenten ikke overskrides, og at parkeringspladsernes antal ikke bliver mindre end anført i punkt 5.2.

#### 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Udvendige bygningssider for bebyggelse mod Kirkestræde skal udføres som blank teglstensmur eller pudset eller vandskuret murværk.
- 8.2. Til udvendige bygningssider på den øvrige bebyggelse må ikke anvendes materiale, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.3. Tage skal dækkes med tagsten eller plademateriale, hvor længden af den enkelte tagplade ikke overstiger 65 cm.
- 8.4. Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

#### 9. Bevaring af bebyggelse.

- 9.1. Bygning A jfr. bilag nr. 1 må kun ombygges eller på anden måde ændres udvendigt efter særlig tilladelse af kommunalbestyrelsen. Bestemmelsen gælder ikke almindeligt vedligeholdelsesarbejde som f.eks. maling og murreparationer.

Retningsgivende for sådanne byggearbejder vil være, at gesimser, tagform, vinduestyper og facadeudformning i øvrigt i videst muligt omfang bevares i ejendommens oprindelige skikkelse.

Administration af ovenstående bestemmelser vil ske på grundlag af bilag nr. 2, der er en reproduktion af fotografier af ejendommen.

9.2. Ydervægbeklædning mod nord og vest på 2. etage på bygning B jfr. bilag 1 skal være matte, grå ubrændbare plader opsat med smalle mellemliggende fuger eller lignende. Den øvrige del af ydervægbeklædningen på 2. etage må udføres af andet materiale efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

9.3. Alle øvrige ydervægge skal bevares som de er, idet de dog til enhver tid må ændres til teglstensmur eller pudset eller vandskuret murværk.

#### 10. Ubebyggede arealer.

10.1. Der skal indrettes udendørs opholdsareal af en størrelse svarende til mindst 25 % af den del af etagearealet, der anvendes til helårsbeboelse.

10.2. Hegn mod vej, sti og naboskel skal være murværk, levende hegn eller raftehegn. Levende hegn mod vej og sti skal plantes mindst 30 cm fra skel.

10.3. Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkeringsformål, skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

10.4. Beplantningen af ubebyggede arealer skal foretages således, at større træer ikke anbringes nærmere naboskel end 5 m.

10.5. Mellem bygning B og skel mod ejendommen i Lærkegade skal der etableres en tæt beplantning som til enhver tid skal holdes under 3,5 m højde.

#### 11. Ophævelse af tidligere lokalplan.

11.1. Lokalplan nr. 25, der er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen den 16/12 1986, ophæves herved.

#### 12. Vedtagelsespåtegninger.

12.1. Således vedtaget af Marstal kommunalbestyrelse den 20/3 1990.

  
Ole Pihl

  
Gitte Parbst

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

Marstal Kommunalbestyrelse, den ....19/6.1990.....

.....  
Ole Pihl / Gitte Parbst

**INDFØRT I DAGBOGEN FOR  
RETTEKØBING**

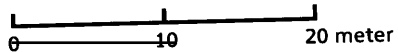
**001031 29.06.90**

**AFD. KONTORET I ÆRØSKØBING**

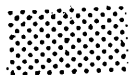
**LYST** på matr nr 123 og 124-a Marstal

*Hans Chr. Poulsen*  
Hans Chr. Poulsen

en

Mål 1 : 500. 

Signaturer:

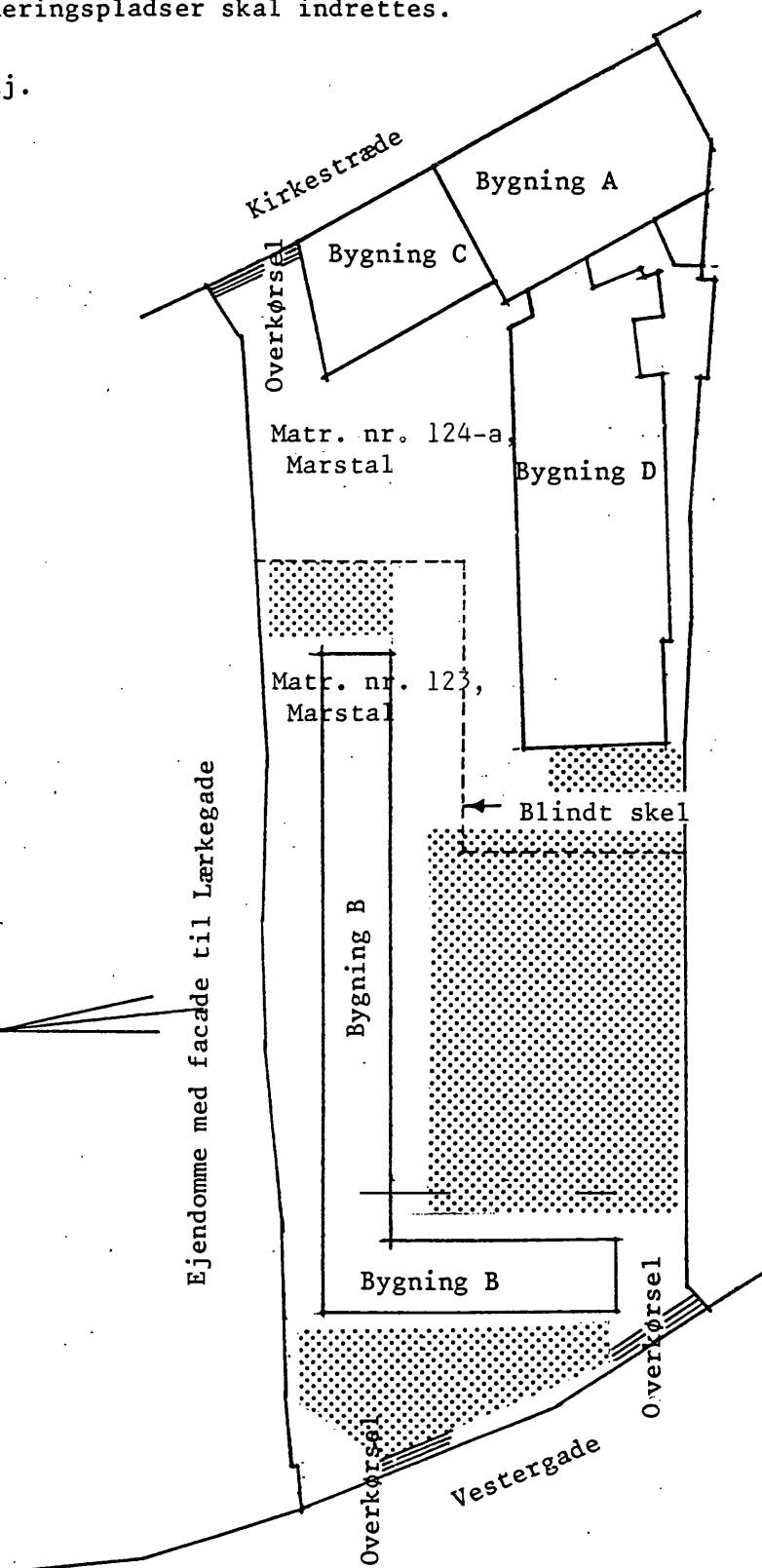


Område, hvor parkeringspladser skal indrettes.



Overkørsel til vej.

Nord 



Ejendomme med facade til Lærkegade

Ejendomme med facade til Ny Møllergade

