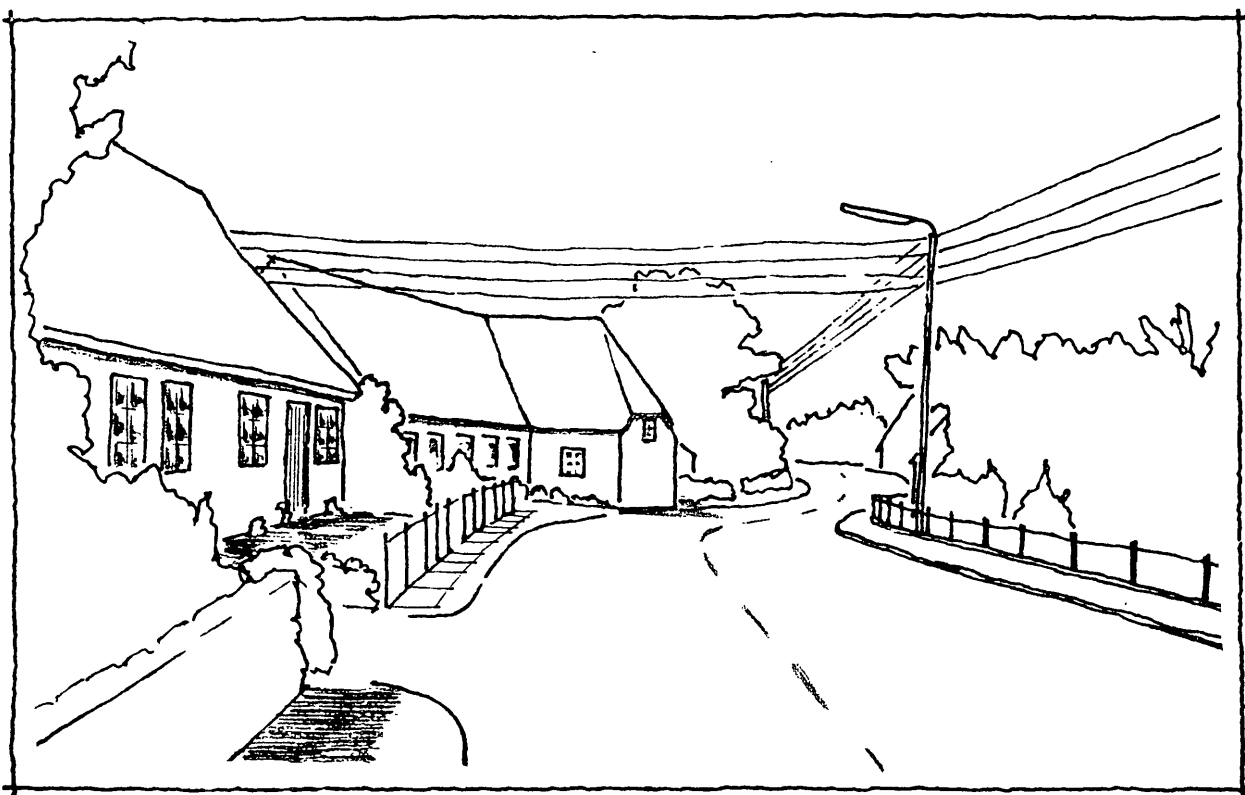


Langeskov kommune



Rønninge

lokalplan nr. 29

februar 1990

LANGESKOV KOMMUNE

Lokalplan nr. 29

Rønninge by

J.nr. 01.02.05 P16/362-87
Dato: 16/2 1990

<u>INDHOLDSFORTEGNELSE</u>	<u>SIDE</u>
Indledning og læsevejledning	1
Historisk byudvikling	2
Byens kvaliteter	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
Hvad er ideen?	17
Lokalplanforslag	19
Lokalplanens retsvirkninger	31
Bilag til kortbilag nr. 3	32

Indledning og læsevejledning

Rønninge er en landsby med ca. 250 beboere. Landsbyen har "miljø". Det er noget med de gamle veje og huse, markerne midt i byen osv. Men det er også noget med at høre til et sted og at kende sin nabo. På et møde om Rønninges historie, fremtid og bevaring af landsbyen mødte der 120 mennesker op i forsamlingshuset. Og i arbejdet med at lave dette lokalplanforslag har 22 beboere deltaget aktivt.

Lokalplanen omhandler mest de "døde" ting såsom bygninger, veje, grønninger, hegn, beplantning m.m., og åbner herved mulighed for at bevare det særprægede landsbymiljø og at livet får de bedste rammer at udfolde sig under.

Der er lagt mere arbejde i dette lokalplanforslag end i så mange andre. Derfor er det også blevet en forholdsvist tyk sag.

Er man mest interesseret i en god historie, kan man læse afsnittene "Historisk byudvikling", "Planlægningsforløbet og Rønninges fremtid", "Byens kvaliteter" og "Hvad er ideen?".

Vil man vide noget om bestemmelserne for den enkelte ejendom, skal man læse "Midlertidige retsvirkninger", "Lokalplanforslaget" og "Lokalplanens retsvirkninger".

God fornøjelse.

HISTORISK BYUDVIKLING

Rønninge - vores by ved åen

Rønninge har været bosted for mennesker langt tilbage i tiden. Ved Vindinge å er der fundet rester fra et bosted 100 år f. Kr., og ved den nuværende præstegård fra et bosted omkring år 990 e. Kr. Fra denne tid - vikingetiden - har der til stadighed boet mennesker på dette sted.

Navnet Rønninge menes at være fremkommet af ordene rønja og inge. Rønja kan have været det oprindelige navn for Vindinge å, idet det kan betyde "at stryge frem". Inge har at gøre med et område, der tilhører en bestemt gruppe mennesker. Rønninge - vores by ved åen.

Hvorfor lige her?

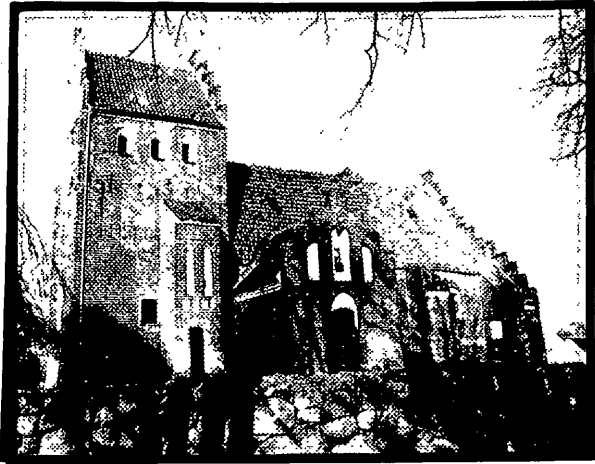
Rønninge er placeret midt i sognet med god adgang til de nødvendige ressourcer. Byen er placeret tæt ved engarealerne langs åen, ligesom et engareal kiler sig ind i byen fra nord på matr.nr. 7 a Rønninge by, Rønninge.

Engarealerne har haft stor betydning som leverandør af hø - det nødvendige vinterfoder, og som græsningsareal for kvæget. Gammellungmosen har strakt sig ind fra vest, og der har været store skovarealer imod syd og sydvest. Det har været nødvendigt at krydse åen for at komme til og fra agerjorden imod øst, hvilket er usædvanligt.

Byen og sognet

Den gamle landsby er bygget op omkring Rønninge Bygade og Gl. Skolevejs slyngede forløb. Specielt på det nord-sydgående stykke nær åen er det tydeligt, hvordan vejen passer sig ind efter terrænet, der falder ned imod åen.

De enkelte gårdes kvæg græssede sam-



Rønninge Kirke

let på det fælles overdrev, og kvæget blev morgen og aften drevet sammen på fortet, som var en fast, tiltrampet plads midt i landsbyen. Kirken fra omkring år 1200, er sandsynligvis placeret på byens "forte".

Gårdenes kálhaver og markerne var hegned ind, dels ved hjælp af gærder og hegn, dels af selve bebyggelsen, som afgrænsede gaden. Bebyggelsens placering bærer stadig præg af dette mønster, ligesom gærder, stensætninger, levende hegn og hække imod vejen stadig er væsentlige træk i landsbyen.

Der har været et gadekær, hvor det nuværende haveanlæg umiddelbart øst for kirken ligger.

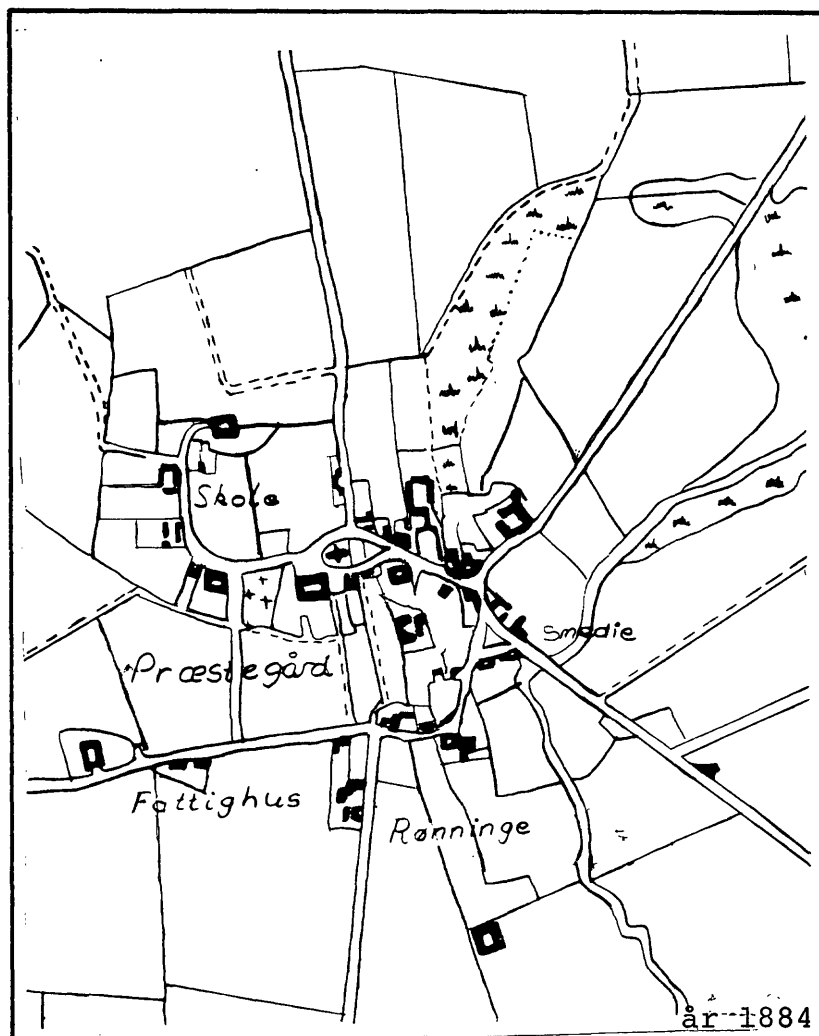
Rønninge sogn er præget af udflytterbebyggelsen Røjerup, som i 800-900 tallet etableredes ved Bytoftengård, og siden flyttede mod øst og grundlagde Rønninge by. Røjerup er nu helt omsluttet af stationsbyen Langeskov. Mod vest er hovedgården Rønninge Søgård flyttet ud omkring 1300 tallet.

Rønninge Søgård er en lille hovedgård, som helt op til 1750 har haft jorderne liggende spredt blandt bøndernes agre. Endvidere er der møllerne, Bierne Mølle, Mellem Mølle og Holts Mølle.

Igennem en lang årrække, fra omkring år 1500 til 1700, har der været ca. 22 gårde i byen. I samme periode skete der en stærk stigning i antallet af husmandssteder, således at der omkring år 1700 var ligeså mange husmandssteder som gårde. Husmændene gik på hoveri for hovedgården, var daglejere for bønderne og udførte forskelligt håndværk som vævning, træskomageri m.v.

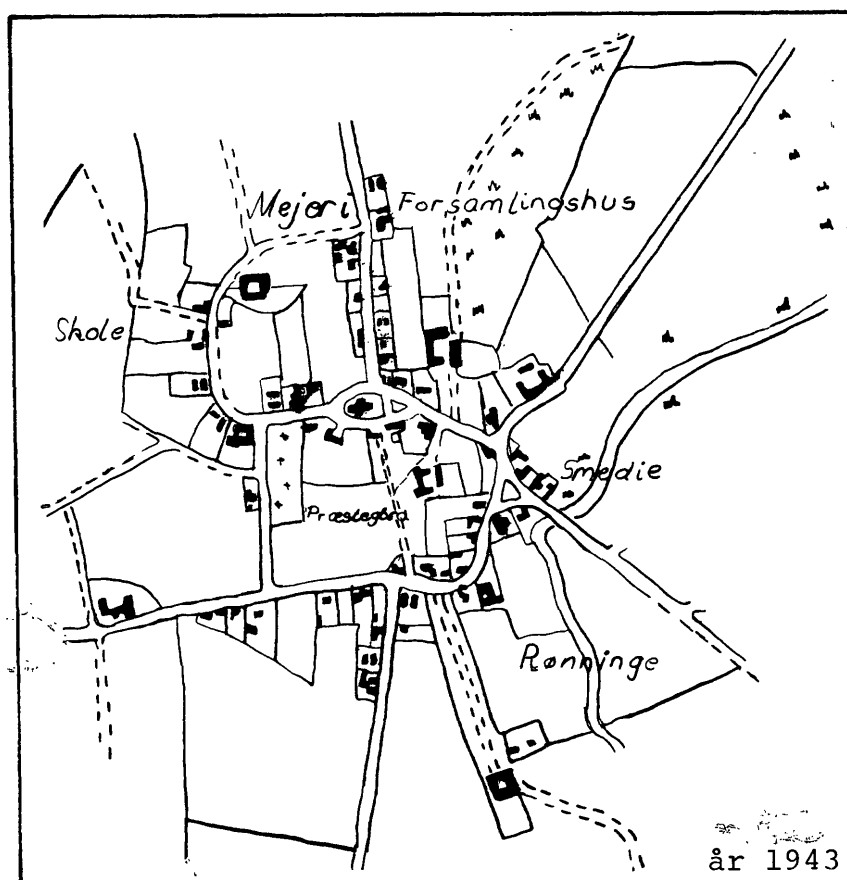
Udskiftningen af gårdene i Rønninge fandt sted i 1801, overvejende som en stjerneudskiftning, hvor markerne ståler ud fra byen som egerne på et hjul, se udskiftningskortet, kortbilag 1. Ca. halvdelen af gårdene flyttedes ud af byen på hver deres blok jord. Stjerneudskiftning er langt billigere end blokudskiftning med tilhørende udflytning af gårde.

De første 50 år efter udskiftningen og Stavnsbåndets ophævelse foregik der en voldsom vækst i antallet af gårde, huse og mennesker, blandt andet som følge af muligheden for at udstykke nye ejendomme til bøndernes sønner.



Byens vækst i nyere tid fremgår af de tre kort fra henholdsvis 1884, 1943 og 1980. Et mere detaljeret studie kan foretages på grundlag af matrikelnumrene på udskiftningskortet, kortbilag 1, og det gældende matrikelkort, kortbilag 2.

Samtidig med industrialismens gennembrud omkring 1880 er bebyggelsen vokset ud langs Stavnsagergyden, Ellingevej og Rønninge Bygade imod sydvest. Specielt bebyggelsen langs Stavnsagergyden er typiske stationsbyhuse. Omkring år 1900 har andelsbevægelsen opført mejeriet og forsamlingshuset, ligesom den tidligere



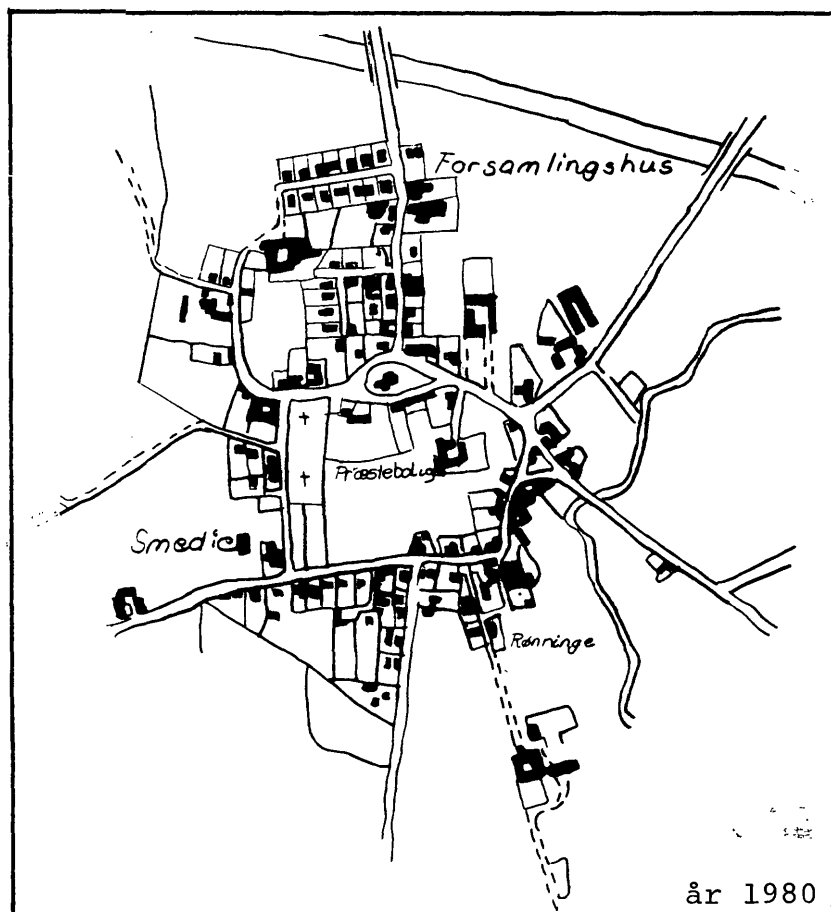
skole og 2. lærerbolig på Gl. skolevej er fra denne periode.

I 50'erne er der foretaget udstykning ved Bovej, og i 60'erne ved Åvej, Hyttevej og Glambækvej.

I dag har byen stadig mange oprindelige træk bevaret. Samtidig er den arealmæssigt præget af at være en Kirkeby, idet Rønninge kirke også betjener Langeskov med over 3000 indbyggere.

Befolkning og arbejde.

Befolkningsmæssigt kendetegnes Rønninge by og opland ved færre børn i skolealderen og flere ældre end gennemsnittet for kommunen. Til gengæld er der forholdsvis mange i 20-års alderen, hvilket måske kan betyde en vækst i børnetallet.



De mange ældre kan indikere, at der inden for de nærmeste år vil ske en stor udskiftning blandt beboerne, således at der fremover vil bosætte sig flere i kategorierne fra 20-50 år.

år				
område	1787	1845	1901	1988
Sognet	269	475	471	ca. 3.300
Rønninge by				250
Rønninge by opland				393

Befolkningstal.

Kommunen har pr. 1/1 1986 fået foretaget en undersøgelse af sammenhængen mellem bolig og arbejdssted, beskæftigelse m.m. Undersøgelsen omfatter Rønninge by og oplandet.

Beskæftigelsesprocenten ligger på 57 %, men da der er forholdsvis få arbejdspladser i området er der mange, som kører ud af området for at arbejde. 96 personer arbejder i en anden kommune og 62 personer arbejder i Langeskov.

Til gengæld er de få arbejdspladser der findes i Rønninge og opland besat med personer fra området, hvilket for arbejdspladserne og perso-

nerne betyder en god lokal tilknytning. Sandsynligvis drejer det sig om landbrug og andre selvstændige erhversdrivende.

Dagligvareforsyning.

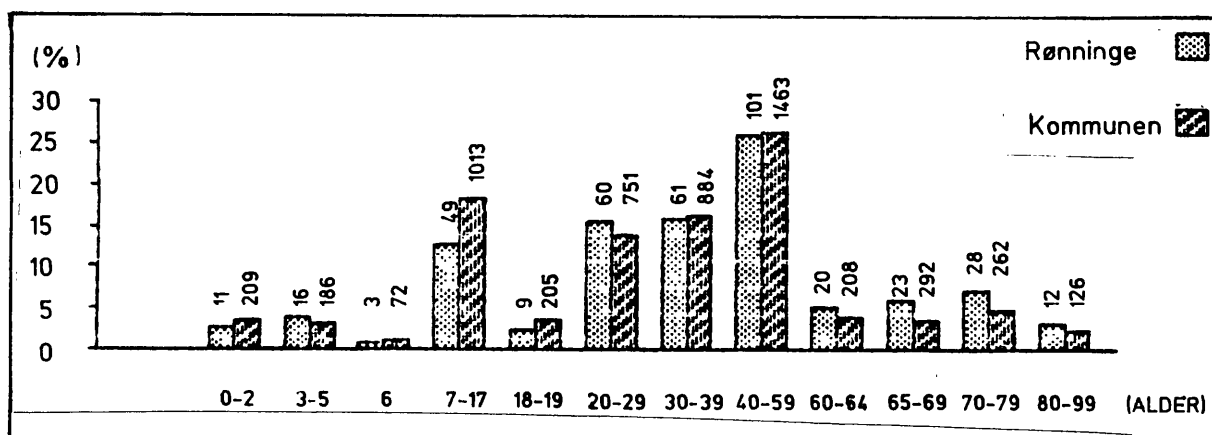
Kirke
Konfirmandstue
Forsamlingshus
Bilværksted/smedie
2 lagre
Entreprenørfirma
Møbelrenovering
Rejsebureau
9 registrerede landbrug

Den sidste købmand i Rønninge lukkede ved årsskiftet 1987/1988.

Det, at mange hver dag kører til Langeskov eller til andre kommuner, giver et mindre grundlag for en butik.

Det betyder imidlertid ikke, at der ikke er et behov for en butik. Specielt de mange ældre, dem der bor og arbejder i området samt børnene vil have glæde af en eller anden form for dagligvareforsyning.

Funktioner i Rønninge



Aldersfordeling for Rønninge by og opland (1988).

BYENS KVALITETER

Går man gennem Rønninge, er man ikke i tvivl om, at den er noget særligt. Der er "miljø". Det er straks svære-
re at sige præcist, hvad det er. Til grund for dette lokalplanforslag er lagt følgende kriterier:

- Et velbevaret, oprindeligt vejforløb (i forhold til gamle kort).
- Bebyggelsens understregning af vejforløbet (huse med facade nær vejskel, markering af vejkryds o.s.v.).
- Bebyggelsens del af en helhed (flere bygninger, der i kraft af udformning, alder, beliggenhed, har o.s.v. er del af en helhed).
- Bebyggelsens arkitektur/oprindelighed (bebyggelse der er typisk for en tid, en bygning med en velbevaret helhed i form af oprindeligt tag, vinduer, døre, gesims o.s.v.).
- Bygninger med historisk betydning (f.eks. andelstidens bygninger som mejeri, forsamlingshus m.v.).
- Grønninger/åbne marker i selve landsbyen eller dens omgivelser.
- Beplantning (enkeltstående træer, hegn, småskov, hække, gærder m.v.)



Ved Rønninge Bygade 21, imod øst. Den slyngende vej, gaderummet og før de små forhaver. Forhaverne er præget af natursten, lave hække og et enkelt jernstakit. Det bløde og runde virker godt, mens f.eks. knækfliser i enstensætning virker fremmed for landsbyen.



Ved Søgårdsvej 4, imod nordvest. Husene, vejen og beplantningen som tilsammen skaber gaderummet.

En registrering på baggrund af disse kriterier er sammmentegnet på kortbilag 3, og danner baggrund for lokalplanforslagets opdeling i delområder med forskellige bestemmelser.

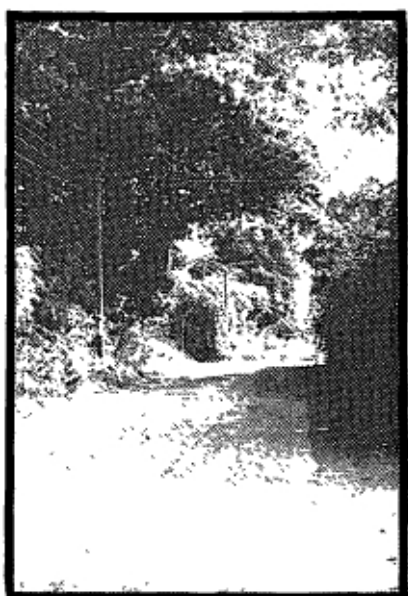
Registreringen af den enkelte bygning er underbygget i bilag 1.

Billederne rundt omkring i lokalplanforslaget illustrerer nogle af de karakteristiske og bevaringsværdige træk i Rønninge. En del af disse træk søges sikret i lokalplanforslagets paragraffer. Resten er afhængigt af forståelse og velvilje hos folk i Rønninge.

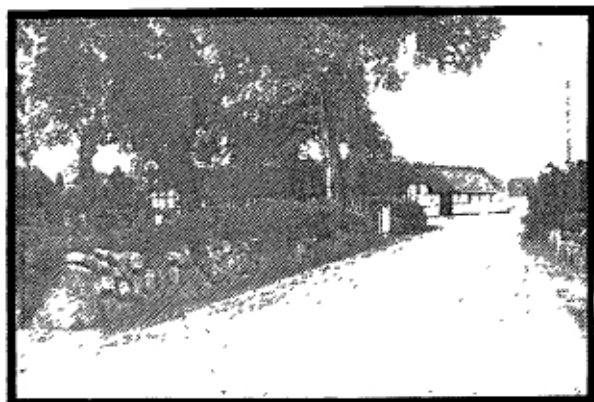
Byen er din - pas på den.



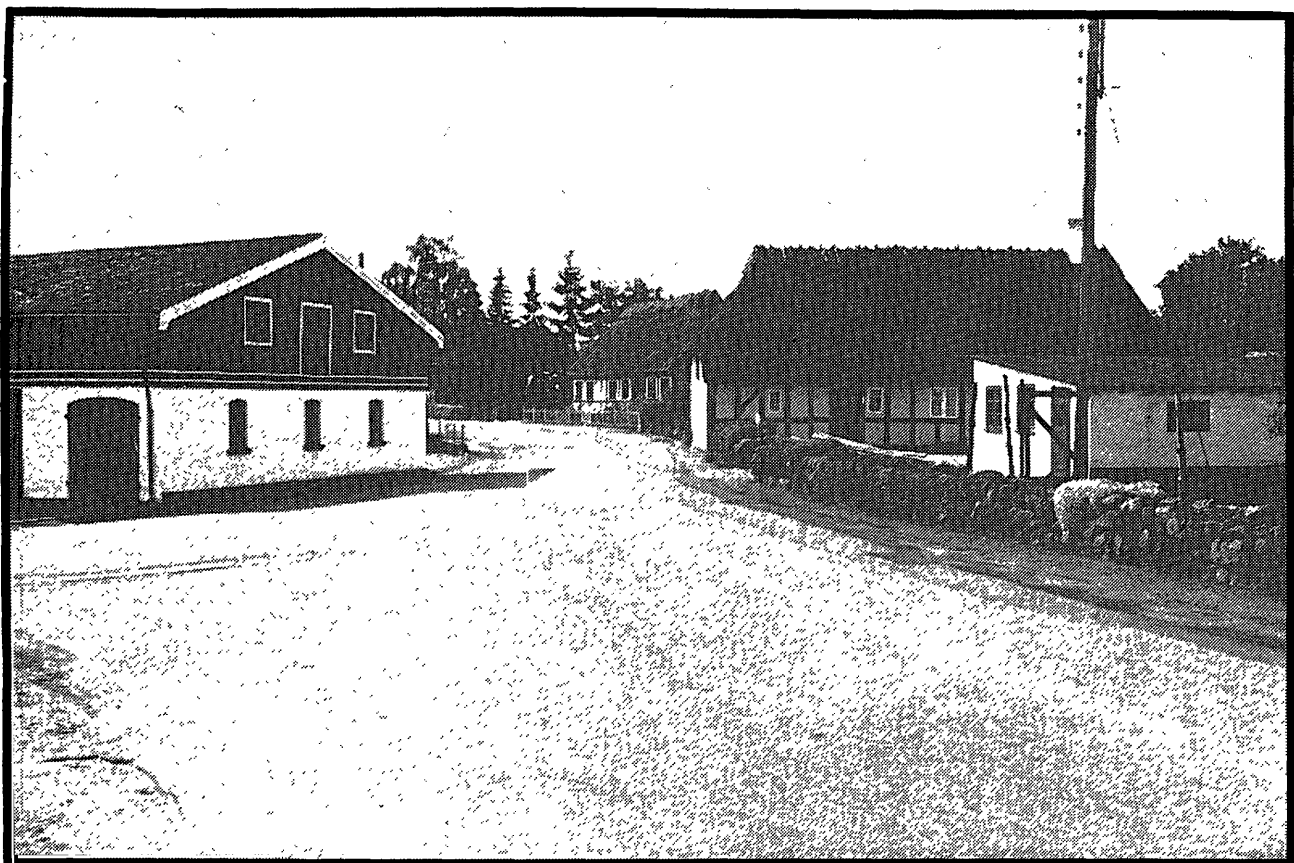
Søgårdsvej ved åen set imod nord-vest. Skillelinien mellem byen og det åbne land er med til at give Rønninge karakter. Ved Vesterskovvej, Stavnsagergyden, Møllegården og her Søgårdsvej er der en "port". Porten skabes af bebyggelsen og beplantningen som omgiver vejen.



Ved Rønninge Bygade 42, imod øst. Tag over hovedet.



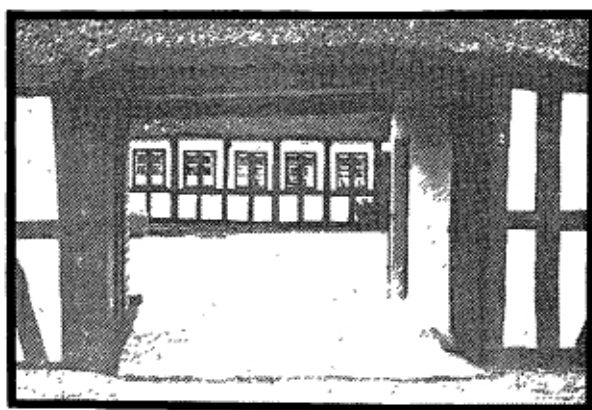
Ved Rønninge Bygade 6, imod vest. Kirkegården ved gærdet og de store kastanjer. Gården og vejen der snor sig rundt.



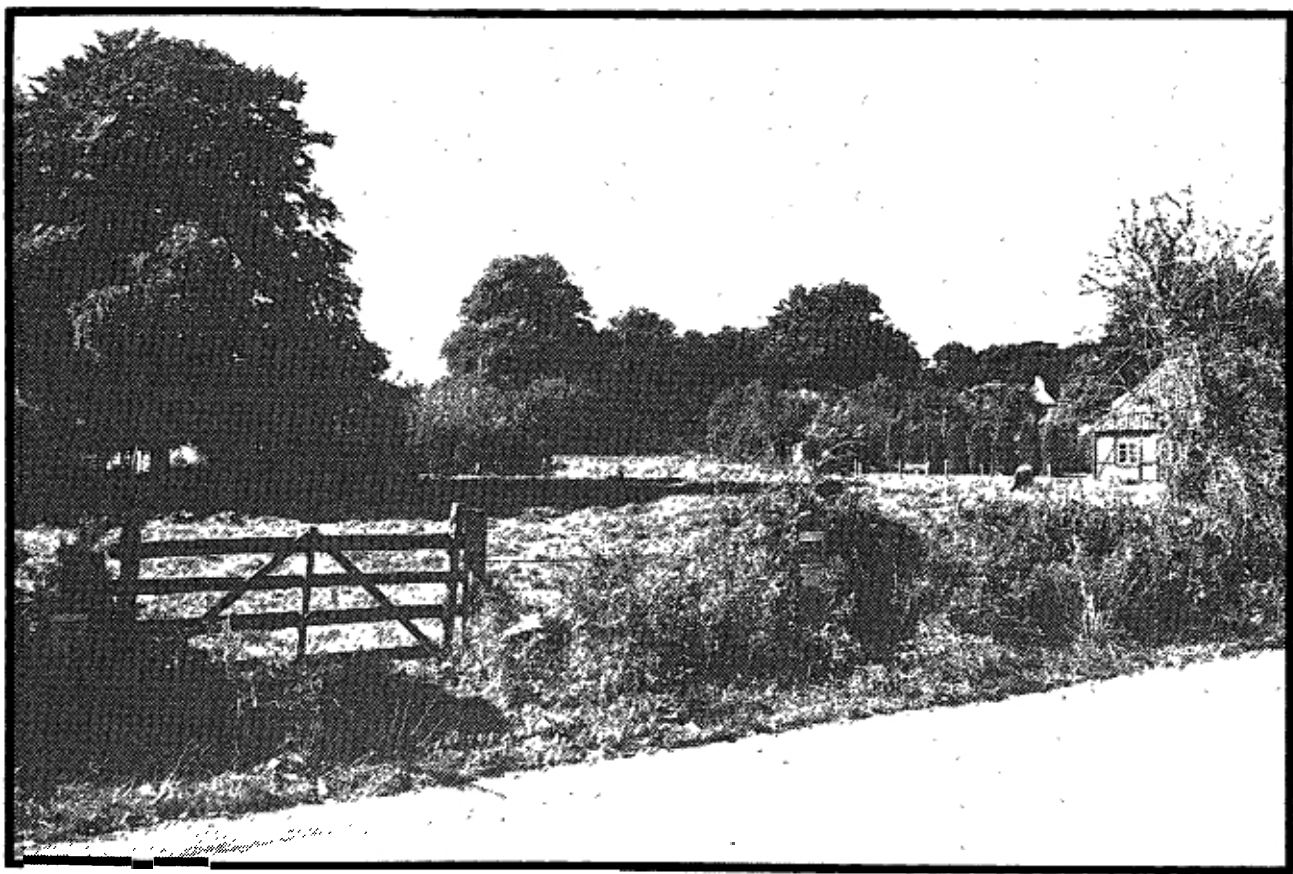
Rønninge Bygade 15. Stuehuset med de gamle vinduer til højre, og udlængerne på den anden side af vejen ned imod åen. Stalden er med trempelkonstruktion, som giver mere plads på loftet. Det rød- og hvidmalede træværk fra opførelsen 1913 holder stadig. Gården lever med vejen. Vejen, bygnin-
gerne, stengærdet og forhaverne udgør en helhed.



Glambækvej 16. Smukt vedligeholdet gård. Vin-
duer, døre og skorstenspipe er oprindeligt.
Desværre er der revet nogle udlænger ned.



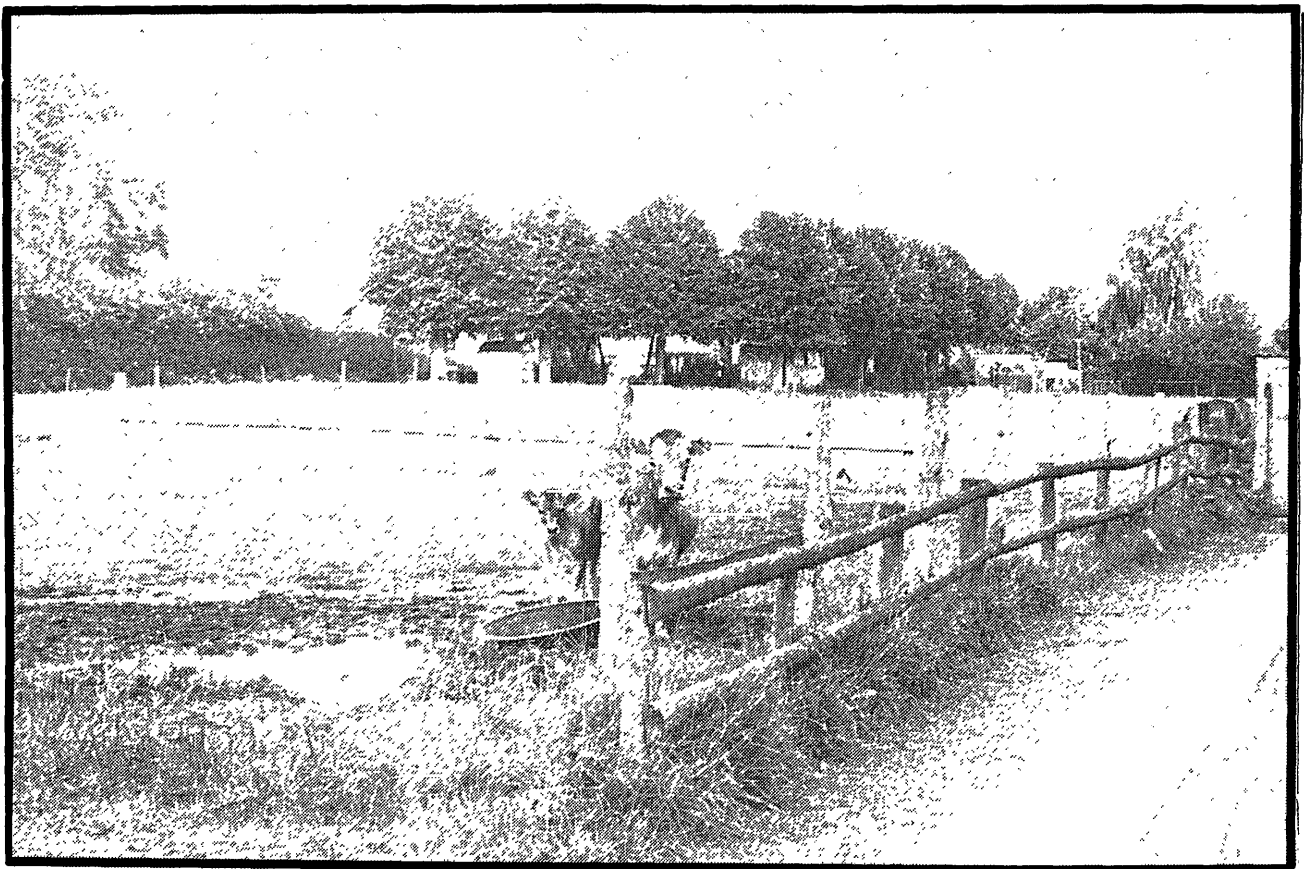
Gl. Skolevej 2. Smukt vedligeholdet bindings-
værksgård med stråtag. De nye vinduer respek-
terer gårdens helhed, selvom de buede vindu-
esglas reflekterer lyset på en uheldig måde.



Ved Rønninge Bygade 24, imod vest. Folden i byen, afgrænset af huse og træer.



Ved Kirkestræde 1, imod vest. Kirken med gården og træerne, vejen og bindingsværkshusene.



Ved Gl. Skolevej 2, imod nord. Midt i byen er der pludselig en åbning med græssende kreaturer.

LOKALPLANFORSLAGETS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Region- og kommuneplanlægning

Rønninge er i regionplanen udpeget som "Landsby med store bevaringsinteresser". Bestemmelserne i regionplanens § 16 er gengivet i margin. I kommuneplanen er Rønninge ligeledes udpeget som "Bevaringsværdig landsby". Rammebestemmelserne er gengivet i margin. Lokalplanforslaget skal holdes indenfor disse rammer.

Inden for de udpegede landsbyer med store bevaringsinteresser skal udbygning i form af huldudfyldning, ændret anvendelse, bygningsudskiftning og nybebyggelse ske med hensyntagen til bevaringsinteresserne.

Uddrag af Regionplanens §16.

Område til jordbrugsformål

Eksisterende landbrug tænkes fortsat anvendt som landbrug. Landbrugsbygningerne er en væsentlig del af landsbyens helhed. Hvor bygningerne naturligt hører til landsbyen er disse taget med i lokalplanområdet med de lempelser af lokalplanbestemmelserne, som er fastsat i kommuneplanlovens § 18 stk. 3 (se margin).

Bygningerne på matr.nr. 7 a samt det beplantede areal på matr.nr. 21 af Rønninge by, Rønninge hører til helheden, og der foretages en grænseændring i et kommuneplantillæg, således at bebyggelsen kommer med i området.

I øjeblikket er der en sag under behandling om ophævelse af landbrugspligten på matr.nr. 66 a og 66 b smst. Ejendommen udlægges ikke til jordbrugsformål.

Skole

Rønninge hører til Bakkegårdsskolens distrikt. Skolen ligger i Langeskov, og indeholder klasser fra børnehaveklasse til 10. klasse.

Børnepasning

0-3 årige børn optages i den kommunale dagpleje.

Ifølge kommuneplanlovens § 18 stk. 3 er landbrugsejendomme, der i kommuneplanen er udlagt til jordbrugsformål ikke omfattet af visse af lokalplanens bestemmelser. Disse er i selve lokalplandelen markeret med en stjerne. (*)

§ 18 stk. 3 En lokalplan kan ikke indeholde bestemmelser efter § 18 stk. 1, nr. 3, 6, 8, eller 9, med virkning for arealer i landzone, der ifølge en kommuneplan skal anvendes til jordbrugsformål.

- 3) ejendommens størrelse og afgrænsning.
- 6) bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres.
- 8) anvendelse af de enkelte bygninger.
- 9) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantningsforhold i øvrigt samt belysning af veje og andre fællesarealer.

Uddrag af Kommuneplanloven.

En lokalplan, der træffer bestemmelser for området, skal sikre:

- a. at områdets anvendelse fastlægges til boligformål, samt enkelte butikker, mindre håndværksformål og institutioner til områdets daglige forsyning,
- b. at bebyggelsesprocenten for området under ét ikke overstiger 25,
- c. at bygninger ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage,
- d. at bygningshøjden ikke overstiger 7 m,
- e. at den eksisterende bystruktur samt eksisterende bebyggelse, beplantning, stensætninger m.v. bevares og at ændring af nuværende anvendelse kun kan ske med kommunalbestyrelsens tilladelse,
- f. at ny bebyggelse, beplantning m.v. gives en sådan udformning og placering, at bevaringsværdige træk i landsbyen ikke lider derved,
- g. at området forbliver i landzone.

Kommuneplanens rammebestemmelser.

3-6 årige børn optages i børnehave i Langeskov eller Marslev. Der er skolefritidsordning på Bakkegårdsskolen for børn i børnehaveklasse til 3. klasse.

Andre faciliteter

Der er forsamlingshus, kirke og konfirmandstue i Rønninge.

Spildevandsplanlægning

Eksisterende byggeri er kloakeret med fællessystem (spildevand og regnvand i samme ledning). Spildevandet pumpes til Nyborg renseanlæg og udledes i Storebælt. Dele af lokalplanområdet nemlig den nye konfirmandstue samt det nye boligområde ved Ellingevej er ikke omfattet af spildevandsplanen. Disse vil blive medtaget ved næstkommende revision.

Regnvand fra det nye boligområde ved Ellingevej ledes til Ejlsmoserenden umiddelbart syd for området.

Varmeplanlægning

Rønninge er omfattet af kommunens delvarmeplan, som fastlægger området til naturgasforsyning. Der er lagt gas ned i sommeren 1988.

Vandforsyning

Der er ikke udarbejdet en kommunal vandforsyningsplan, men denne vil blive udarbejdet inden for det kommende år. Området vandforsynes fra Langeskov Vandværk.

Affald

Ejendommene skal indgå i den kommunale dagrenovationsordning på nær landbrug med et vist dyrehold. En kommunal affaldsplan er under udarbejdelse.

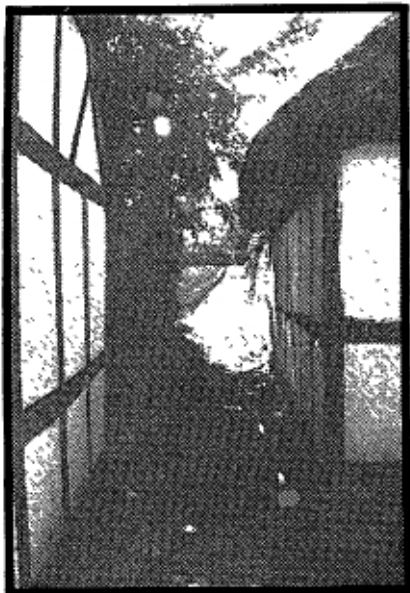
Trafikforhold

De fleste eksisterende veje har stadig deres oprindelige forløb. Herudover er der fire nyere vænger.

De gamle veje og en eksisterende sti indgår i kommuneplanens struktur. Det er lokalplanens hensigt at bevare vejforløbet og det eksisterende beskedne udstyr (ingen fortove m.v.)

For at opretholde trafiksikkerheden i byen kan det med tiden blive nødvendigt at regulere trafikken på udsatte steder. Her tænkes bl.a. på trekantkrydset, hvor Søgårdsvej og Skomagerstræde løber ud i Rønninge Bygade, men også hvor Vesterskovvej fører ind i Rønninge, kan det blive nødvendigt at lave hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Kommunens lokalbusser kører til Rønninge.



Ved Kirkestræde 3 og 5, imod syd. En smutvej fra det lukkede gaderum til de åbne marker.

Hvad er ideen?

Det er hensigten at bevare de kvaliteter Rønninge har i dag, og understøtte dem ved ny- og ombygninger og andre forandringer samtidig med, at Rønninge skal fortsætte med at være en "levende landsby".

De kvaliteter, der ikke blot skal bevares men også understøttes, er især helheden af vejforløbet, bebyggelsens placering, husenes karakter, de åbne grønninger i byens midte, beplantning og gærder. Tilsammen udgør disse træk en helhed, som bør sikres med lokalplanen, der skal administreres med helheden for øje.

Nogle dele af Rønninge er mere helstøbte end andre og fra forskellige tidsperioder. Det er lokalplanens områdeopdeling foretaget efter.

Det er lokalplanens hensigt at fastsætte bestemmelser til bevarelse af de karakteristiske træk, der kendetegner hvert delområde.

Delområde 1,2 og 6 (se kortbilag 4) skal have et bredt spekter af ikke-generende anvendelsesmuligheder. Delområde 3 skal give mulighed for en udvidelse af kirkegården i form af skovkirkegård samt reservere et areal til legeplads/friareal. Samtidig friholdes legeplads/friarealet for tilplantning med skov.

Delområde 4 skal opretholdes som forsamlingshus til gavn for lokalsamfundet. I delområde 5 skal det sikres, at erhvervene får mulighed for at overleve på langt sigt. Erhvervene er en naturlig del af Rønninge og væsentlige for byens overlevelse som lokalsamfund. Der ønskes således opretholdt en sammenhæng mellem bolig og erhverv på ejendommen. Delområde 7 skal fortsat anvendes til vandværk og delområde 8 (mejeriet) gives mulighed for at overgå til boligformål. Delområde 9 hører naturligt med til byen og udlægges til fremtidig boligbebyggelse.

Bevaringsværdig bebyggelse skal sikres imod nedrivning, ved et krav om tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Kommunalbestyrelsen kan nægte nedrivning. Til gengæld kan ejeren i specielle tilfælde kræve, at kommunen overtager ejendommen.

LOKALPLANFORSLAG

Langeskov kommune
Lokalplanforslag 29
for landsbyen Rønninge.

I henhold til kommuneplanloven (Miljøministeriets love bekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2.1 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er:

- at bevare og understøtte det eksisterende landsbymiljø ved, at de karakterskabende ældre bygninger og deres omgivelser istandsættes, ombygges og vedligeholdes med respekt for traditionen på stedet
- at nybebyggelse i landsbyområdet tilpasses omgivelserne.
- at mindre bevaringsværdige områder ved deres afgrænsning ikke sammenblandes med bevaringsværdige områder, men dog udvikles i harmoni med landsbymiljøet
- at bevare og understøtte det regelløse forløb og beskedne udstyr på vejene Rønninge Bygade, Skomagerstræde, Søgårdsvej, Møllegården, Kirkestræde, Gl. skolevej, Den Brede Gyde og Stavnsagergyden
- at helheden af ovennævnte veje, bebyggelse, gårde og beplantning imod vejen bevares og understøttes
- at åbne grønninger/marker opretholdes som græsningsarealer/marker og friholdes for beplantning
- at skabe mulighed for en udvidelse af kirkegården

- at udlægge 2 områder til fremtidig boligbebyggelse, som skal gives en udformning der harmonere med landsbymiljøet
- at udlægge et areal til legeplads og andre aktiviteter af betydning for lokalsamfundet.

§ 2. Område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 2 og omfatter følgende matrikelnumre:

4a, 4p, 5f, 5i, 5n, 5l, 5p, 5g, 5r, 5s, 5t, 5u, 5x, 3a, 3m, 6b, 6c, 6e, 6f, 6g, 6h, 6i, 6k, 7a, 8d, 9b, 9e, 10a, 10i, 10n, 11a, 11d, 11e, 11f, 11g, 11h, 11i, 11k, 11l, 11m, 11o, 11p, 11q, 11r, 11s, 11t, 16a, 16i, 16k, 16l, 16m, 16n, 16o, 16p, 16q, 16r, 16s, 16t, 16u, 16v, 16x, 16y, 18a, 19aa, 19ab, 19n, 19o, 19v, 19y, 19z, 19æ, 19ø, 20h, 20i, 20k, 20l, 20m, 20n, 21af, 21b, 21f, 22i, 22n, 22d, 23c, 23d, 24c, 24d, 24e, 27a, 29, 32c, 36a, 36b, 36d, 36e, 36f, 36g, 36h, 36i, 36k, 36l, 36m, 36n, 36o, 36p, 36q, 36r, 36s, 36t, 38a, 39, 46a, 48b, 53a, 54a, 55b, 56a, 58a, 59b, 60a, 62b, 63c, 64a, 66a, 66b, 67, 72b og 82 alle Rønninge by, Rønninge, og del af kmv. Rønninge Bygade, kmv. Skomager-stræde, del af kmv. Søgårdsvej, del af kmv. Møllegården, kmv. Kir-kestræde, kmv. Gl. Skolevej, del af kmv. Stavnsagergyden, kmv. Den Brede Gyde, kmv. Glambækvej, pr.f.v. Bovej, del af pr.f.v. Mo-sevejen, pr.f.v. Hyttevej, pr.f.v. Kirsebærvænget, del af pr.f.v. Søløkkevej samt alle par-celler der efter den 7. marts 1990 udstykkes herfra.

2.2 Lokalplanen medfører ingen ændring i zonestatus, idet hele lokalplanområdet forbliver i landzone.

- 2.3 Området opdeles, som det fremgår af kortbilag 4, i delområde 1 (den gamle bebyggelse), delområde 2 (stationsbybebyggelsen), delområde 3 (kirken m.v.), delområde 4 (forsamlingshuset), delområde 5 (erhverv), delområde 6 (øvrige bebyggelse), delområde 7 (vandværket), delområde 8 (det gamle mejeri), delområde 9 (fremtidig boligbebyggelse).

§ 3. Områdets anvendelse/bebyggelse

- 3.1 Delområde 1, 2 og 6 må kun anvendes til boligformål med butikker og service som naturligt hører til området samt liberale erhverv og erhverv, der kan indpasses i området uden genevirkninger for omgivelserne, herunder landbrug.
- 3.2 Delområde 1 må kun bebygges med fritliggende enfamiliehuse med tilhørende udlænger.
- 3.3 Delområde 2 og 6 må kun bebygges med fritliggende enfamiliehuse eller fritliggende dobbelthuse med tilhørende udlænger. Mindre udvidelser af eksisterende virksomheder kan dog finde sted med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- 3.4 Delområde 3 må kun anvendes til offentlige formål. Den vestlige del af området må kun anvendes til kirkelige formål. Arealer kan inddrages etapevis til kirkegård med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.
- Den østlige del af området må kun anvendes til friarealer fælles for lokalsamfundet.
- 3.5 Delområde 4 må kun anvendes til offentlige formål i form af forsamlingshus.
- 3.6 Delområde 5 må kun anvendes til erhverv med tilhørende bolig. Erhvervene må ikke medfører ulempe for de omkringboende eller virke generende.

3.7 Delområde 7 må kun anvendes til vandværk med tilhørende anlæg.

3.8 Delområde 8 må kun anvendes til erhverv eller lagervirksomhed, indtil kommunalbestyrelsen godkender en plan for anvendelse til boligformål.

Området må kun bebygges med åben-lav bebyggelse (fritliggende enfamiliehuse, fritliggende dobbelthuse) og/eller tæt-lav bebyggelse (række-, kæde- eller klyngehuse).

3.9 Delområde 9 må kun anvendes til boligformål, og må bebygges med åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse.

3.11 I delområde 8 og 9 kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at der drives virksomhed i en del af bebyggelsen under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bor i den pågældende bebyggelse

at virksomheden drives på en sådan måde, at bebyggelsens karakter af bolig ikke forandres (herunder ved skiltning, reklame eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende

at virksomhedens behov for parkering kan dækkes på den pågældende ejendom.

3.12 Med undtagelse af områderne 1 og 3 kan der i området opføres mindre transformatorstationer til områdets forsyning, når de har et bebygget areal på højst 5 m² og en højde på højst 2 m over terræn.

Transformatorstationer skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse, og må ikke opføres på de bevaringsværdige vejarealer vist på kortbilag 3.

§ 4. Udstykninger

- 4.1 I delområde 1 må yderligere udstykning ikke finde sted.
- 4.2 I ørige delområder kræver udstykning særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.



Den offentlige sti, imod nord. De åbne marker midt i byen.

§ 5 Veje og stier

- 5.1 Der udlægges veje og stier med bredder som vist på kortbilag 4.
- 5.2 Stier skal opretholdes med grusbelægning.
- 5.3 Vejene nævnt i § 1.1 skal bevares med deres beskedne udstyr og regelløse forløb. Der må kun foretages reguleringer af trafik-sikkerhedsmæssige grunde.

§ 6 Teknik

- 6.1 El-ledninger, herunder til belysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- 6.2 Der er etableret fællesantenne i området.

Der må ikke opsættes antenner på de enkelte huse til formål der er dækket af fællesantennen.

Opsætning af andre antenner skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

- 6.5 Der er tinglyst servitut om afskærende spildevandsledning på lokalplanområdet (matr.nr. 8d Rønninge by, Rønninge).
- 6.6 Delområde 9 separatkloakeres.

Spildevand ledes til afskærende ledning i Ellingevej.

Regnvand ledes til Ejlsmoserenden.

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

For alle delområder gælder:

- 7.1 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 7 m i forhold til det omgivende terræn.

For delområderne 1 - 7 gælder:

- 7.2 Bebyggelsesprocenten må for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

For delområde 8 og 9 gælder:

- 7.3 Bebyggelsesprocenten må for åben-lav bebyggelse ikke overstige 25 og for tæt-lav bebyggelse ikke overstige 35.

For delområde 1 gælder:

- 7.4 Huse skal placeres i en afstand fra vejskel på 0 til 3 m, eller i eksisterende bebyggelses facadelinje.

Facadelinjen skal placeres parallelt med vejskel eller som eksisterende bebyggelse.

- 7.5 Huse skal opføres som længehuse, og bør have en maximum dybde på ca. 7 m. Der kan opføres tilbygning til et hus, hvis præget af længehus ikke går tabt.

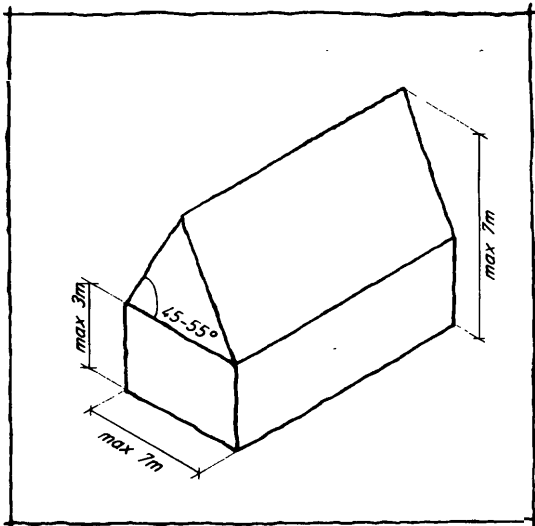
- 7.6 Husets facade må ikke være højere end 3 m målt fra terræn til skæring mellem tag og mur.

- 7.7 Havestuer må kun opføres på den husside, der vender væk fra vejen.

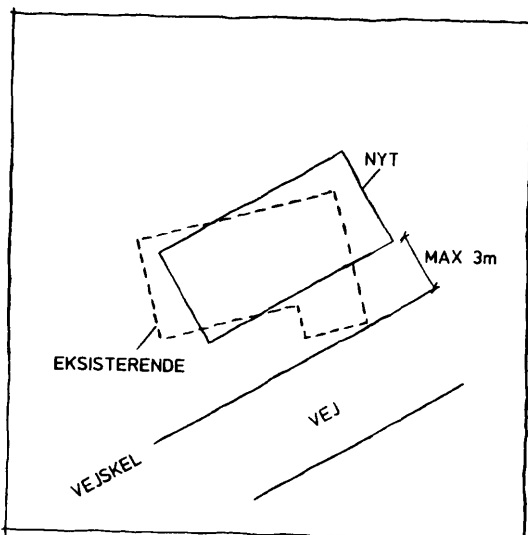
- 7.8 Carporte og garager må ikke opføres nærmere vejskel end husets facadelinje.

For delområde 2 gælder:

- 7.9 Huse skal placeres i en afstand fra vejskel på 2 m til 6 m, eller i eksisterende bebyggelses facadelinje.



Husets dimensioner.



Ny bebyggelse kan placeres som den eksisterende eller parallelt med vejskel.

Facadelinjen skal placeres parallelt med vejskel eller som eksisterende bebyggelse.

- 7.10 Husets facade må ikke være højere end 4 m målt fra terræn til skæring mellem tag og mur.

For delområde 3 gælder:

- 7.11 Ny bebyggelse og dennes placering kræver særlig tilladelse af kommunalbestyrelsen.

For delområde 8 og 9 gælder:

- 7.12 Bebyggelse skal ske i henhold til en af kommunalbestyrelsen godkendt bebyggelsesplan.

I delområde 8 skal der ved bebyggelse tages stilling til de eksisterende mejeribygningers fremtidige anvendelse.

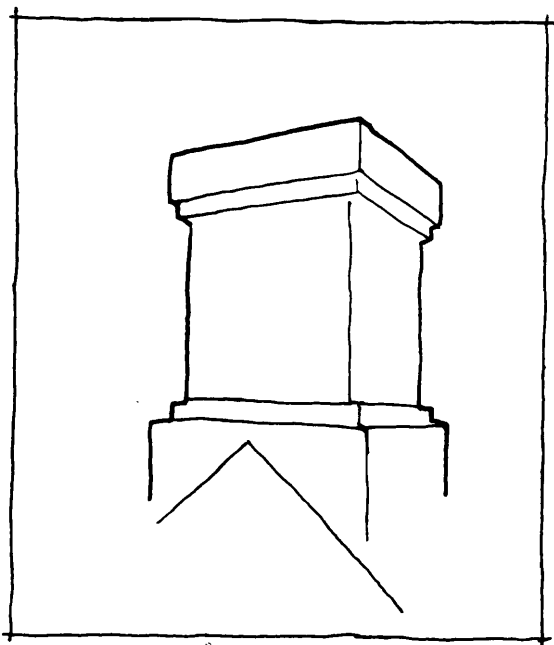
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

For alle delområder gælder:

- 8.1 Garager, udhuse m.v. kan udføres med tilnærmelsesvis fladt tag.
- 8.2 Til udvendige bygningssider og tagflader må ikke anvendes materialer, som efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.
- 8.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

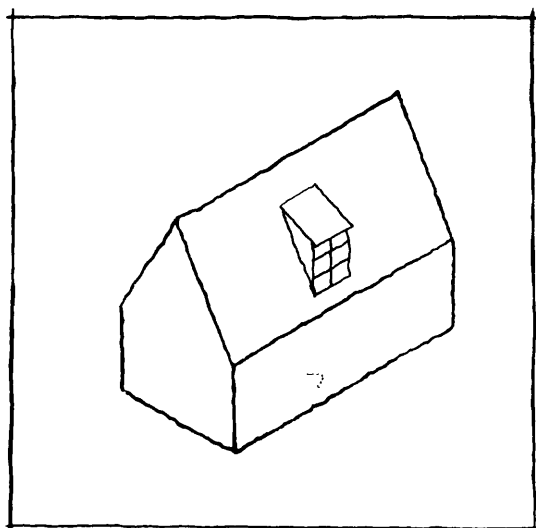
For delområde 1 og 2 gælder:

- 8.4 Facadeudtryk m.v. skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
- 8.5 Kviste, vinduer, døre og skorstenne skal udformes således, at de harmonerer med delområdets særlige karakter og med bygningens stil under hensyntagen til såvel bygningens alder som proportioner.



Skorsten med udkraget sokkel.

For delområde 1 gælder:



Taskekvist.

8.6 Vinduer mod vejen skal udføres som sprossevinduer med en fagbredde på ca. 50 cm.

8.7 Stråtage bør opretholdes som stråtage. Det drejer sig om huse på matr.nr. 64a, 38a, 32c, 53a, 56a, 66a, 55b, 72b, 8d, 60a, 11a og 16 a, alle Rønninge by, Rønninge.

8.8 Tagene skal være symmetriske sadeltage, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° . Der må udføres halvvalm.

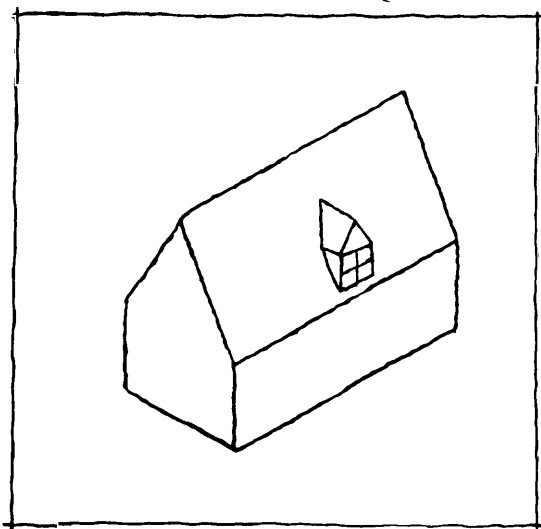
8.9 På tagflader der vender mod vej må der kun udføres kviste, medens det er tilladt at udføre ovenlysvinduer på tagflader bort fra vej.

8.10 På huse med stråtag bør kviste kun udføres som traditionelt buet kvist.

8.11 På huse med fast tag bør kviste kun udføres med heltag eller som taskekviste. Kvisten udføres tilbagerykket fra facaden og bør højst være 1,4 m bred (svarende til et traditionelt 2-rammet vindue).

8.12 Huse med fast tag bør udføres med muret tagudhæng, der ikke bør være større end 20 cm. Udhæng på kviste bør ikke være større end 10 cm.

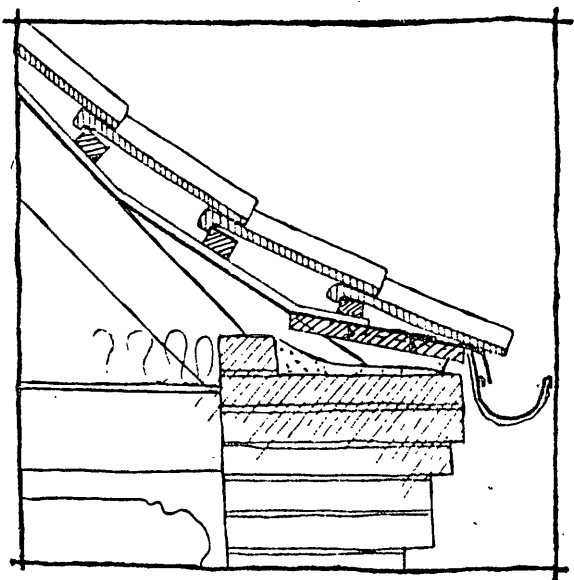
For delområde 2 gælder:



Kvist med heltag.

8.13 Tagene skal være symmetriske sadeltage, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° . Der bør ikke udføres valm.

8.14 Der bør ikke udføres ovenlysvinduer på tagflader der vender mod vej.



Tag med opskalkning og muret tagudhæng.

8.15 Der bør kun udføres kviste med heltag eller som taskekviste. Kviste kan udføres tilbagerykket eller i plan med facaden. Kvistenes bredde bør højst være 2 m (svarende til et traditionelt 3-rammet vindue).

8.16 Huse bør udføres med muret tagudhæng ikke større end 20 cm og udhæng på kviste ikke større end 10 cm medmindre husets oprindelige byggestil foreskriver et større udhæng.

For delområde 6 gælder:

8.17 Tage udføres med min. 20° taghældning i forhold til vandret.

For delområde 8 og 9 gælder:

8.18 Tage udføres med en taghældning i forhold til vandret på min. 30° max. 45°.

§ 9 Bevaring af bebyggelse

For delområde 1 og 2 gælder:

9.1 Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse her-til.

§ 10 Ubebyggede arealer

10.1 Arealet mellem vejskel og husfacade må kun anlægges og vedligeholdes som have.

10.2 Hegn imod vej og sti skal etableres som levende hegn, som skal plantes minimum 0,4 m fra vej- og stiskel.

10.3 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, udlæg af græs, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom de skal være godt vedligeholdt og en passende orden skal overholdes.

10.4 Udendørs oplagring udover hvad der efter kommunalbestyrelsens skøn er passende for den enkelte virksomhed, må ikke finde sted.

I delområderne 1,2,3,6,8 og 9 , må udendørs oplagring kun indrettes med kommunalbestyrelsens tilladelse.

10.5 Lastvogne, rute- og fragtbiler eller lignende må ikke parkeres på offentlige vejarealer.

10.6 De på kortbilag 3 viste grønninger/åbne marker skal bevares og må ikke tilplantes med skov eller plantage. Der må ikke foretages terrænregulering på arealerne.

10.7 På øvrige arealer må der ikke foretages terrænregulering uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

10.8 De på kortbilag 3 registrerede enkeltstående træer og hegn skal vedligeholdes og må ikke fjernes, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

10.9 Fornyelse af de registrerede enkeltstående træer og hegn skal være løvfældende og naturligt forekommende i Rønninge.

10.10 Gårde og stensætninger vist på kortbilag 3 skal vedligeholdes og må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

For delområde 8 og 9 gælder:

10.11 I delområde 8 skal der etableres afskærmende beplantning langs områdets sydlige grænse mod det åbne land.

10.12 Ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse skal mindst 10% af arealet udlægges som fælles friareal.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før den enkelte grund er tilsluttet naturgasnettet.
- 11.2 I delområde 9 må ny bebyggelse ikke tages ibrug før der er etableret den i § 10.11 nævnte afskærmende beplantning.

§ 12 Servitutter

- 12.1 Dele af matr.nr. 3a, 3m, 11d, 11g, 11i og 5r alle Rønninge by, Rønninge er omfattet af kirkeomgivelsesfredning.

Bebyggelse og ændringer inden for dette område kræver fredningsnævnets tilladelse.

- 12.2 Bebyggelse, terrænændringer m.v. i en afstand på op til 150 m fra Vindinge A kræver ligeledes fredningsnævnets tilladelse.
- 12.3 Ændringer i Vindinge A og dens bredder kræver tilladelse efter naturfredningslovens § 43.

Vedtagelsespåtegning

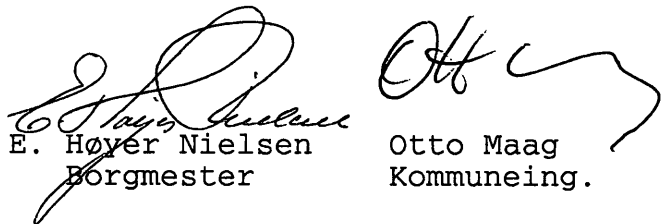
Forslaget til lokalplan nr. 29 er vedtaget af Langeskov kommunalbestyrelse den 28. august 1989.



E. Høyer Nielsen
Borgmester

Otto Maag
Kommuneing.

Lokalplan nr. 29 er endeligt vedtaget af Langeskov kommunalbestyrelse den 26. februar 1990.



E. Høyer Nielsen
Borgmester

Otto Maag
Kommuneing.

Den endeligt vedtagne lokalplan 29 er offentligt bekendtgjort den 7/3 1990.

Lokalplanen er tinglyst den 19/7-1990

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

1. Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommunaplanlovens § 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 med videre, 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.

2. Hele området er beliggende i landzone.

BILAG TIL KORTET "BEBYGGELSENS BETYDNING FOR MILJØET"

<u>Adresse</u>	<u>Matr.nr.</u> <u>Rønninge by, Røn.</u>	<u>Begrundelse for vurdering</u>
<u>Vesterskovvej</u>		
4	36 <u>g</u>	Udgør sammen med nr. 2, Den Brede Gyde 11 og skoven "porten" til byen. Hus fra stationsbytiden, smukt dekoreret facade.
2	36 <u>i</u>	Del af "porten". Stationsbyhus, oprindeligt tag.
<u>Ellingevej</u>		
2	19 <u>o</u>	Markerer vejkrydset. Smukt proportioneret for- og baghus fra stationsbytiden med oprindelige vinduer og skifertag. Desværre ombygget skorstenspipe og tilmurede porte i mur.
<u>Rønninge Bygade</u>		
23	63 <u>c</u>	Butiksejendom fra ca. 1950. Ombyggede vinduer og døre. Huset er udformet efter funktionen som købmandsbutik og er med sin store højde markant i gadebilledet.
21	64 <u>a</u>	Understreger vejforløbet sammen med de efterfølgende huse. Bindingsværk og stråtag. Facaden er smukt inddelt af vinduerne, som desværre er ombyggede.
32	39 m.fl.	Udlængen placeret langs vejskel udgør væggen i et smukt gaderum.

<u>Adresse</u>	<u>Matr.nr.</u> <u>Rønninge by, Røn.</u>	<u>Begrundelse for vurdering</u>
----------------	---	----------------------------------

Rønninge Bygade

30	21 <u>b</u>	Huset er desværre nedbrændt. Ellers smukt bindingsværksfacade. Huset lukker gaderummet, specielt når man kommer fra nordøst.
19	38 <u>a</u>	Understreger vejforløbet. Stråtag. Halvdelen bindingsværk, resten gasbeton med påmalet bindingsværk. Helhedsindtrykket af det restaurerede hus med nye trefags sprosservinduer er stadig godt.
17	32 <u>c</u>	Understreger vejforløbet og skaber sammen med omkringliggende huse et godt gaderum. Stråtag og bindingsværk med skalmur i gavl. Desværre er skorstenspipen taget ned.
15	53 <u>a</u> m.fl.	Understreger vejforløbet. Stråtag. Glat mur imod vejen, bindingsværk imod nordøst. Huset er stadig levende og harmonisk.

Skomagerstræde

1	27 <u>a</u> m.fl.	Understreger vejforløbet. Smuk bygning med trempelkonstruktion. Ca. 1913.
3	55 <u>b</u>	Understreger vejforløbet. Skalmuring og udskiftning af vinduer og døre har desværre ødelagt en del af husets harmoni.

Adresse	Matr.nr. Rønninge by, Røn.	Begrundelse for vurdering
---------	-------------------------------	---------------------------

Søgårdsvej

4	72 <u>b</u>	Udgør sammen med omkringliggende bebyggelse en "port" til landsbyen. Såvel beboelse som udhus (tidligere smedie) understreger vejforløbet. Ståtag på beboelsen, som er rimeligt intakt efter renovering. Udhuset står fint med "staldvinduer".
---	-------------	--

Rønninge Bygade

26	8 <u>d</u> ,66 <u>a</u> m.fl.	Såvel beboelse som udlænger understreger vejforløbet og skaber et enestående gaderum. Stråtag og bindingsværk. Beboelsen er dækket af med plader og pudset. Udlængen i dårlig stand.
----	-------------------------------	--

11	56 <u>a</u>	Understøtter vejforløbet. Smukt restaureret hus, hvor helheden stadig er harmonisk.
----	-------------	---

24	46 <u>a</u>	Beboelse og udlænge markerer vejkrydset. Beboelsen i bindingsværk med eternittag, oprindelige vinduer.
----	-------------	--

Rønninge Bygade

3	10 <u>a</u>	Gårdanlægget udgør en helhed sammen med den tætte bebyggelse langs Rønninge Bygade og de åbne marker omkring gårdanlægget. Bindingsværk og stråtag, eternittag på beboelsen. Beboelsen har stadig en god helhed. En del af udlængerne i dårlig vedligeholdelsesstand.
---	-------------	---

1	23 <u>c</u>	Markerer vejforløbet, afgrænser markerne fra bebyggelsen/det lukkede. Huset er bygget af materialer fra den gamle præstegård. Speciel arkitektur. Ca. 1921.
---	-------------	---

Adresse	Matr.nr. Rønninge by, Røn.	Begrundelse for vurdering
---------	-------------------------------	---------------------------

Kirkestræde

5	67 m.fl.	Understreger vejforløbet samt den offentlige sti. Bindingsværk med eternittag. Nye døre, vinduer og tag forringer desværre husets helhed.
---	----------	---

3	60 <u>a</u>	Understreger vejforløbet samt den offentlige sti. Bindingsværk og stråtag. Et levende hus på trods af nye vinduer og døre.
---	-------------	--

1	3 <u>a</u>	Præstegården er en del af helheden omkring kirken. Oprindelige vinduer, god helhed. Ca. 1922.
---	------------	---

Rønninge Bygade

6	11 <u>d</u>	Beboelsen understreger vejforløbet.
---	-------------	-------------------------------------

4	11 <u>e</u>	Understreger vejforløbet.
---	-------------	---------------------------

Gl. Skolevej

2	11 <u>a</u>	Markerer vejkrydset. Bindingsværk og stråtag. En smuk gård med en god helhed selvom vinduer er udskiftet. Fin vedligeholdelsesstand.
---	-------------	--

12	4 <u>p</u>	Beboelsen er tidligere degnebolig. Udgør en helhed med nr. 7 og nr. 14.
----	------------	---

14	4 <u>a</u>	Understreger vejforløbet. Tidligere skole. Stationsbyhus. Oprindeligt skifertag. Vinduerne forringer husets helhed. Ca. 1900.
----	------------	---

Adresse	Matr.nr. Rønninge by, Røn.	Begrundelse for vurdering
<u>Gl. Skolevej</u>		
7	11 <u>f</u>	Understreger vejforløbet. Tidligere 2. lærerbolig. Stationsbyhus ca. 1908.
16	16 <u>a</u>	Afgrænser den åbne hestefold syd for. Tilbageværende bygninger er meget smukke og velvedligeholdte. Oprindelige døre og vinduer, stor regelmæssighed i facaden. Bindingsværk og stråtag.
<u>Stavnsagergyden</u>		
13	5 <u>i</u> m.fl.	Forsamlingshuset er samlingssted for Rønninge. Opført som andelsforsamlingshus ca. år 1900. Ombygget tag, døre og vinduer.
12	5 <u>n</u> m.fl.	Understreger vejforløbet. Udgør "port" til landsbyen sammen med træer på østsiden af vejen. Tidligere andelsmejeri ca. år 1900. Oprindeligt skifertag i den ene ende, ellers cementstenstag. Desværre tilmurede vinduer.
7	6 <u>f</u>	Del af helheden. Begyndelse til en sammenhængende bebyggelse fra stationsbytiden sammen med efterfølgende huse.
8	5 <u>p</u>	Understreger vejforløbet. Smukt vedligeholdet stationsbyhus med oprindeligt tag og gesims.
5	6 <u>c</u>	Understreger vejforløbet. Godt proportioneret hus med oprindeligt tag.

Adresse	Matr.nr. Rønninge by, Røn.	Begrundelse for vurdering
<u>Stavnsagergyden</u>		
6	5 <u>f</u>	Understreger vejforløbet.
3	22 <u>i</u>	Understreger vejforløbet.
1	22 <u>n</u>	Understreger vejforløbet. Markant bygning i 2 etager.
4	5 <u>g</u>	Understreger vejforløbet.
2	5 <u>r</u>	Understreger vejforløbet.
<u>Rønninge Bygade</u>		
12	22 <u>d</u>	Understreger vejforløbet.
14	62 <u>b</u>	Understreger vejforløbet.

Matrikelkort i 1:4000

Ejerlav: Del af Rønninge Søgård Hovedgård og Rønninge By, Rønninge

Sogn: Rønninge

Herred: Åsum

Amt: Fyns

Herred nr. 035-08-52
Sogne nr. Langeskov
Kortblad nr. Rønninge
Xerox kopi af matrikelkortet
Matrikeldirektoratet i Feb. 1988

Sognet er inddelt i 5 kortblade

Opmålingsdistrikt 35 - 08

Matrikeldirektoratet

Davinde By og Sogn

Kortblad 5
Røjerup By m. m.

Kortblad 4
Rønninge Søgård Hovedgård og Rønninge By

Kortblad 1
Rønninge Søgård Hovedgård og Rønninge By

Kortblad 2
Rønninge Søgård Hovedgård og Rønninge By

Rolsted By og Sogn

Signaturforklaring:

Områdeafgrænsning

Originaltegning i mål 1:4000

0 100 200 meter

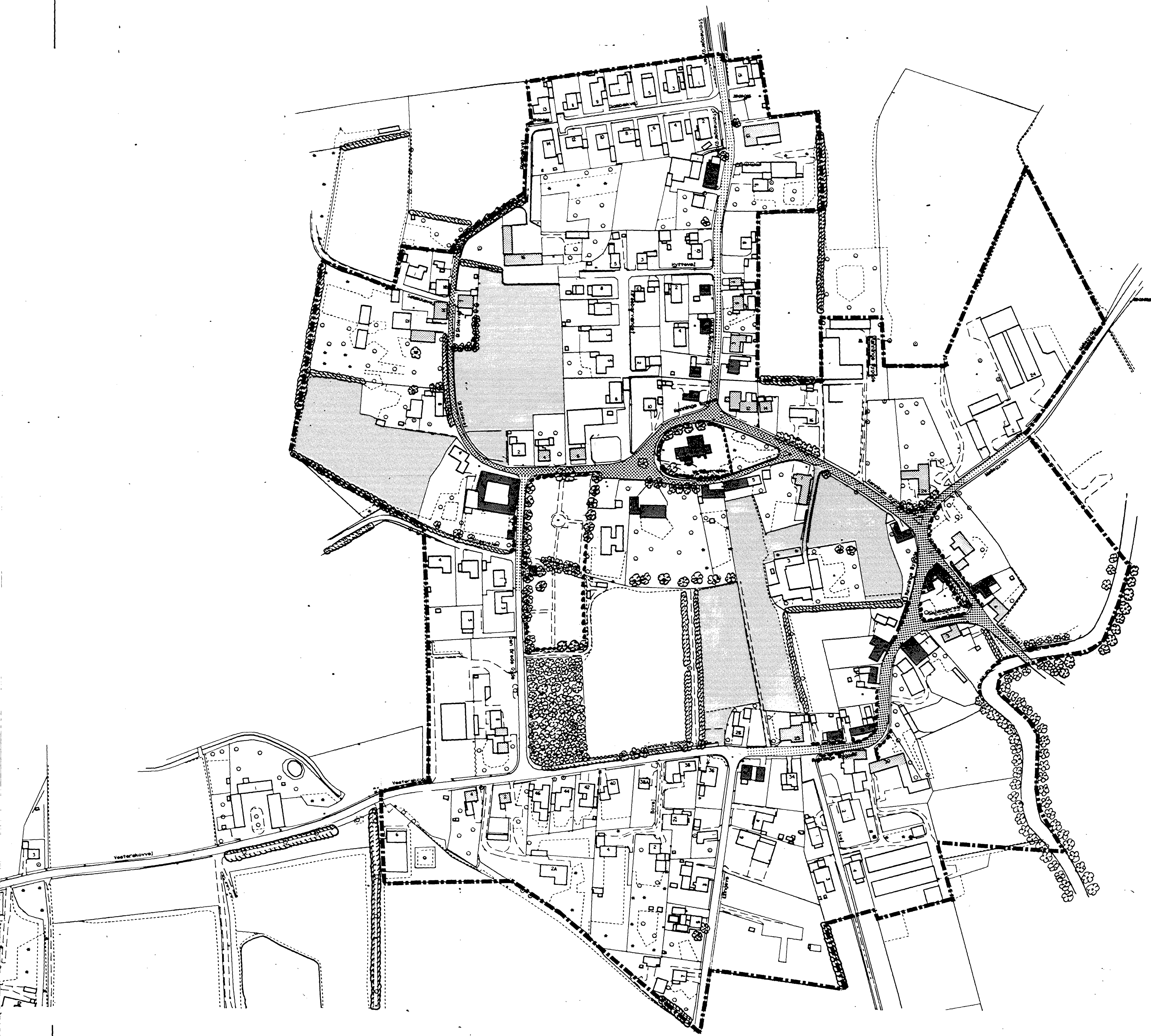
Kortbilag 2
Lokalplan 29
Matrikelkort med
områdegrænse
Rønninge By

UÆRDIGT I FEBRUAR 1988
MÅLFORHOLD 1:4000
Kortets område findes på
Målebordsblad: 3617 + 3717






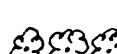



Målforhold 1:4000
100 50 0 100 200 300 400m

Omtegnet i 1970, à jour indtil - 2 NOV. 1970

Kortet må ikke mangfoldiggøres uden
Matrikeldirektoratets skriftlige tilladelse.



Signaturforklaring:

-  Bebyggelse af stor betydning for miljøet
-  Bebyggelse af betydning for miljøet
-  Vejforløb af stor betydning for miljøet
-  Vejforløb af betydning for miljøet
-  Grønninger
-  Enkeltstående træer
-  Stendiger
-  Gamle hegn
-  Områdeafgrænsning

Originaltegning i mål 1:2000
 0 50 100 meter

Kortbilag 3
 Lokalplan 29
 Eksisterende forhold
 Rønninge By



Signaturforklaring:

- Områdegænse
- - - Delområdegænse
- - - Stier
- ⌓ Eksisterende bebyggelse
- ⌒ Eksisterende og fremtidigt vejforløb

Originaltegning i mål 1:2000
 0 50 100 meter

Kortbilag 4
 Lokalplan 29
 Plan (områder, sti m.v.)
 Rønninge