

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Sondergebiet Rotenburger Werke / Tagesförderstätte

Das Sondergebiet dient dem Wohnen, dem Fördern und der Betreuung von Menschen mit Behinderung in den Rotenburger Werken der Inneren Mission. Das Sondergebiet mit den hierzu erforderlichen Einrichtungen soll eine umfassende Teilhabe von Menschen mit Behinderung am gesamten Leben im Sozialraum (Inklusion) ermöglichen.

1.1 Im Sondergebiet SO sind folgende Einrichtungen allgemein zulässig:

- Fachpflegeeinrichtungen und Tagesförderstätten für Menschen mit Behinderung,
- Wohnungen für Menschen mit Behinderung und Bedienstete der Rotenburger Werke,
- therapeutische Einrichtungen und Dienstleistungen zur Betreuung der Bewohner der Rotenburger Werke,
- eine Verkaufsstätte für Produkte überwiegend aus Einrichtungen der Rotenburger Werke (landwirtschaftliche, gartenbauliche und sonstige Produkte aus den Werk- und Förderstätten) und ergänzende Produkte aus der Region mit einer Verkaufsfläche bis zu 200m²,
- ein Restaurant./ Cafe für Menschen mit Behinderung, Bedienstete der Rotenburger Werke und Besucher mit einer Grundfläche bis zu 200m²,
- dem Vorhaben dienende Werkstätten und Lagerhallen,
- Verwaltungs-, Büro- und Sozialräume für die zulässigen Sondernutzungen,
- Anlagen für gärtnerische Nutzung der zulässigen Sondernutzung,
- Stellplätze und Nebenanlagen,
- Anlagen für die Regenwasserbeseitigung.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet SO darf die Grundflächenzahl von 0,7 durch die unter 1.1 genannten baulichen Anlagen und Einrichtungen nicht überschritten werden.

3. Höhe baulicher Anlagen

Die baulichen Anlagen im SO 1 dürfen eine Gebäudeoberkante von 10,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die endgültige Fahrbahnoberkante der im Plangebiet festgesetzten Straßenverkehrsfläche.

4. Sockelhöhen

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden dürfen im Plangebiet höchstens 50 cm über dem endgültigen Terrain des jeweiligen Baugrundstücks - gemessen in der Mitte der Gebäudefront des Gebäudes - liegen.

5. Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB durch den Grundstückseigentümer vollständig zu erhalten. Abgängiger Gehölzbestand ist durch Neuanpflanzungen eines standortgerechten, heimischen Laubbaumes oder