

**Satzung**  
**über den Bebauungsplan- Nr. XXV „Ortsteil Hirschfelde“**

Aufgrund des § 10 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat von Zittau auf seiner Sitzung am 15.12.2011 folgende

**Satzung über den Bebauungsplan-Nr. XXV  
„Ortsteil Hirschfelde“**

in der Planfassung vom 03.05.2010 mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2011

bestehend aus:

**Teil A Planfassung vom 03.05.2010** mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2011  
**Maßstab 1 : 4000**

**Teil B Textliche Festsetzungen vom 03.05.2010**  
mit redaktionellen Änderungen vom 15.11.2011

erlassen.

Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die sich im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befinden. Der Außenbereich nach § 35 BauGB und der Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne werden nicht vom Geltungsbereich dieses Plans erfasst.

Die Satzung über den einfachen Bebauungsplan Nr. XXV "Ortsteil Hirschfelde" tritt mit der Bekanntmachung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde entsprechend § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Der Satzung beigefügt sind:

**- Begründung in der Fassung vom 3. Mai 2010**  
mit redaktionellen Änderungen vom 15. November 2011

Zittau, den 15.12.2011

  
.....  
**Arnd Voigt**  
Oberbürgermeister



Die Satzung über den Bebauungsplan-Nr. XXV „ Ortsteil Hirschfelde“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 03.05.2010 mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2011 und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 03.05.2010 mit redaktionellen Änderungen vom 15.11.2011, beschlossen durch den Stadtrat von Zittau am 15.12.2011, wird hiermit ausgefertigt.

Zittau, den 05.10.2012

  
.....  
Der Oberbürgermeister



# STADT ZITTAU

## BEBAUUNGSPLAN Nr. XXV „Ortsteil Hirschfelde“

### SATZUNG

#### - TEIL B - Textliche Festsetzungen

in der Fassung vom 3. Mai 2010  
mit redaktionellen Änderungen vom 15. November 2011

Gemarkung Hirschfelde  
Maßstab 1 : 4.000

Die Satzung über den Bebauungsplan-Nr. XXV „Ortsteil Hirschfelde“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) in der Fassung vom 03.05.2010 mit redaktionellen Änderungen vom 27.09.2011 und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) in der Fassung vom 03.05.2010 mit redaktionellen Änderungen vom 15.11.2011, beschlossen durch den Stadtrat von Zittau am 15.12.2011, wird hiermit ausgefertigt.

Zittau, den 05.10.2012

*Arnd Voigt*  
Der Oberbürgermeister



## Teil B Textliche Festsetzungen

### 1. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 2a und Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsanspruch des Bebauungsplans erstreckt sich innerhalb der zeichnerischen Abgrenzung nur auf Grundstücke und Flächen, die sich im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne des § 34 BauGB befinden. Der Außenbereich nach § 35 BauGB und der Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne werden nicht vom Geltungsbereich dieses Plans erfasst.

### 2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2a BauGB)

2.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen oder mehreren der folgenden zentrenrelevanten Sortimente entsprechend der „Zittauer Liste“ nicht zulässig:

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke, Reformwaren
- Drogeriewaren, Kosmetika/ Parfümeriewaren, Apothekerwaren, Sanitätswaren
- Blumen, zoologischer Bedarf
- Papier, Schreibwaren, Büroartikel
- Bücher, Zeitschriften
- Spielwaren, Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Stoffe, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren und Accessoires
- Sportbekleidung und –schuhe, kleinvolumige Sportartikel
- Unterhaltungselektronik, Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware), Geräte der Telekommunikation
- Computer, Büroorganisationsmittel, Büro- und Kommunikationstechnik
- Ton- und Bildträger, Unterhaltungssoftware
- Heimtextilien, Bettwaren, Gardinen und Zubehör
- Haushaltwaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel, Antiquitäten/Kunst
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren
- optische Waren, Hörgeräte
- Uhren, Schmuck

2.2 Abweichend von Punkt 2.1 kann der Einzelhandel mit den in 2.1 genannten Sortimenten, der sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richtet, in den Grenzen des § 34 BauGB ausnahmsweise zugelassen werden in

1. Läden und Fachgeschäften, die zentrenrelevante Sortimente anbieten, wenn die dafür ortsübliche Verkaufsfläche, maximal 100 m<sup>2</sup>, nicht überschritten wird,
2. Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben (Werksverkauf), wenn
  - a) die Sortimente in räumlicher und fachlicher Verbindung zur Produktion, der Ver- oder Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen einer im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes oder in dessen unmittelbarem Umfeld befindlichen Betriebsstätte stehen und
  - b) die Größe der dem Verkauf der Sortimente nach Punkt 2.1 dienenden Fläche der Flächengröße der zugehörigen Betriebsstätte deutlich untergeordnet bleibt,
3. Verkaufsstellen, die in räumlicher und wirtschaftlicher Einheit mit Tankstellen betrieben werden (Tankstellenläden), wenn die Verkaufsfläche 100 m<sup>2</sup> nicht übersteigt,
4. Einzelhandelsbetrieben, die überwiegend nicht zentrenrelevante Sortimente anbieten, als Randsortimente, wenn die dem Verkauf der in Punkt 2.1 genannten Sortimente dienende Fläche der Gesamtverkaufsfläche deutlich untergeordnet ist (Anteil maximal 10%), wenn dadurch die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.