

---

**G e ä n d e r t e r   E n t w u r f**  
**des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. XXXV**  
**“Humboldt-Center Zittau”**

---

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**  
**Teil B**

**Fassung 08.09.2015**

Änderungen gegenüber dem Entwurf in der Fassung vom 22.05.2014 sind durch  
Unterstreichung bzw. ~~Streichung~~ hervorgehoben.

**Planungsbüro Mike Groß**  
Dr.-Otto-Nuschke- Str.14 - 08280 Aue  
Tel.: 03771/598930 – Fax.: 03771/5989319

**Stadtverwaltung Zittau, Referat Stadtplanung**

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

#### Sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 BauNVO

#### Zweckbestimmung Einzelhandel

##### Baukörper 1:

zulässig sind:

- a) ein Verbrauchermarkt mit max. 4.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (einschließlich Mall)
- b) Backshop/Imbiss bis max. 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- c) ~~ein Elektro-/Elektronikfachmarkt mit max. 1.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche~~
- d) drei Fachmärkte mit jeweils max. 250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- e) max. 10 Läden oder Dienstleistungsbetriebe mit jeweils max. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- f) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. „Zittauer Liste“)

Die gemäß d) und e) zulässigen Betriebe haben insgesamt eine maximale Verkaufsfläche von 1300 m<sup>2</sup>.

Die Verkaufsfläche für Bekleidung darf in den gemäß c) und d) zulässigen Betrieben in Summe nicht über 600 m<sup>2</sup> betragen. Es ist jedoch unzulässig in den unter c) genannten Fachmärkten in mehr als einem Fachmarkt ausschließlich das Sortiment Bekleidung zu führen. Zulässig ist es allerdings, das Sortiment Bekleidung in Ergänzung zu anderen Sortimenten in mehr als einem der unter c) genannten Fachmärkte zu führen.

Im Baukörper 1 sind insgesamt max. 6.650 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche festgesetzt.

##### Baukörper 2:

zulässig sind:

- f) Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (vgl. „Zittauer Liste“)
- g) ein Schuhfachmarkt mit max. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- h) ein Fachmarkt für Tierbedarf mit max. 230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Im Baukörper 2 sind insgesamt max. 8.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

---

##### „Zittauer Liste“ der zentrenrelevanten Sortimente:

- 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. Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung** (BauNVO, §§ 16 -21a, BauGB, §9 Abs. 1, Nr. 1)

**2.1** zulässig ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,9 (§ 16 Abs.2, Nr.1 BauNVO), Überschreitung nach § 17 Abs. 2 BauNVO

**2.2** zulässig ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

**2.3** zulässig ist eine Baumassenzahl von max. 10,0 (§ 16 Abs.2 Nr.2 BauNVO)

**2.4** Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe 8,0m und maximale Firsthöhe 9,0m dürfen nicht überschritten werden.

**3. Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche** (BauNVO §23, BauGB § 9 Abs.1, Nr.2,3)

**3.1** Gebäude und Gebäudeteile dürfen die festgesetzte Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Maß kann zugelassen werden.

**3.2** Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 u.2 BauNVO)

Nebenanlagen sind unzulässig mit Ausnahme von Fahrradabstellplätzen und Aufstellplätzen für bewegliche Abfall- und Wertstoffbehälter. Zulässig sind Ausnahmen gemäß § 14 Abs.2 BauNVO.

**3.3** Um keine Wohnheitsrechte zu verletzen, wird auf dem Sondergebietsgrundstück ein Überwegungsrecht für die Allgemeinheit als Ausweichweg festgesetzt.

Diese Flächen werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger, der Anlieger und der Allgemeinheit belastet.

Ausnahmsweise kann eine Verschiebung dieser Fläche zugelassen werden, wenn das angestrebte Erschließungsziel gewahrt bleibt.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§9 Abs.1 Nr.23 u. 24 BauGB)

**4.1** Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes zutreffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes wird eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag festgesetzt.
- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend dem Stand der Technik einzeltonfrei sein.

## 5. Grünplanerische Festsetzungen

5.1 Die "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. (gem. Paragr. Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

5.2 Anordnung einer Baumscheibe auf 8 Stellplätze (Mindestmaß)

5.3 Umgrünung des Sondergebietes (Ausnahme Ostseite) mit hochstämmigen, heimischen Laubbäumen in einem Maximalabstand von 10 m zueinander.

Naturnaher Ausbau der Freiflächen unter Verwendung von einheimischen standortgerechten Gehölzarten - keine reinen Ziergehölze – Vorsehen eines Grüngürtels als Sichtschutz aus dem Zittauer Gebirge. Es sollen Plantagen von Starkbäumen mit Ballen erfolgen.

## II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 83 SächsBO i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)

### 1. Gestaltung der Gebäude

#### 1.1 Dächer

Zulässig sind Flachdächer mit vorgelagerten Schrägdächern auf Ständerkonstruktionen.

#### 1.2 Fassaden

Zulässig sind Glasstahlsegmente und Rankgerüste zur Fassadengestaltung

### 2. Gestaltung von Stellplätzen

Stellplätze innerhalb der Baugrundstücke sind mit versickerungsfähigem Material (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Natur- und Betonstein usw.) zu gestalten.

### 3. Werbeflächen und -anlagen

3.1 Es sind folgende Werbeanlagen zulässig.

**W** – 4 x 2 Werbetafeln 3,58 m breit und 5,02,8 m hoch (vorhanden, s. Planzeichnung, Teil A)

**WS** – 1x 2 Werbetafeln 3,58 m breit und 5,02,8 m hoch für die Nutzung durch die Stadt Zittau

**P1** – 1 x Werbepylon beleuchtet, 2,5 m breit und 10,0 m hoch (vorhanden, s. Planzeichnung, Teil A)

**P2** – 1 x Werbepylon 2,0 m breit und 2,0 m hoch (vorhanden, s. Planzeichnung, Teil A)

**F** - insgesamt sind entlang der Hochwaldstraße 30 Werbefahnen zulässig (22 sind bereits im Bestand vorhanden, s. Planzeichnung, Teil A)

Die Lage der Werbeanlagen kann bis zu 5,0 m vom dargestellten Standort abweichen.

- 3.2** Werbeanlagen an den Gebäuden sind grundsätzlich zulässig, bedürfen aber einer Einzelgenehmigung. Der Mindestabstand von 50 cm zur Oberkante Dach darf nicht unterschritten werden.

### **III. HINWEISE**

1. Die beim Betrieb der Anlage anfallenden Abfälle sind gem. Abfall-Satzung des Landkreises zu entsorgen. Sonderabfälle, die bei Betrieb des geforderten Leichtflüssigkeitsabscheiders anfallen, sind nach TA Abfall zu entsorgen.
2. Archäologische Funde (das sind auffällige Bodenverfärbungen, Gefäßscherben, Gräber, Knochen, Geräte aus Stein und Metall, Münzen, bearbeitete Hölzer, Steinsetzungen aller Art u.a.) sind sofort dem Archäologischen Landesamt zu melden. Fundstellen sind inzwischen vor weiteren Zerstörungen zu sichern.
3. Pflanzliste für die grünordnerischen Maßnahmen  
Hecken: Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Weißdorn  
Bäume: Hainbuche, Erle, Eberesche, Spitzahorn, Feldahorn, Stieleiche  
Sträucher: Hasel, Flieder, Holunder, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Hartriegel, Weide, Wildrose, Felsenbirne, Gemeiner Schneeball

08.09.2015