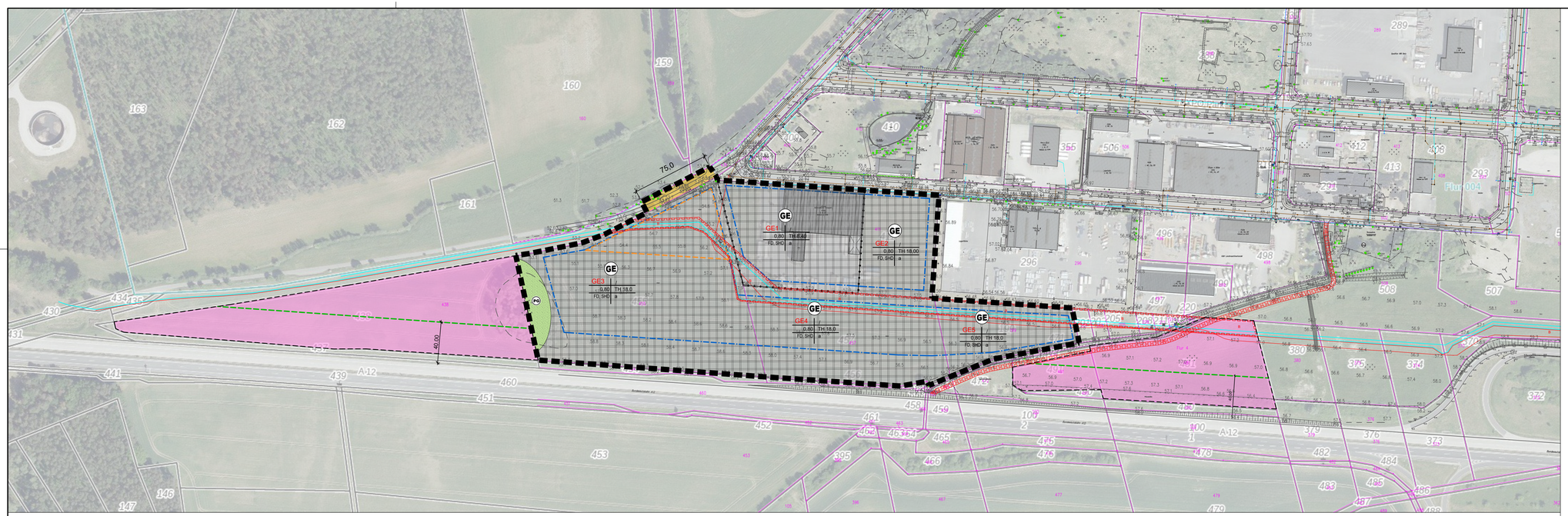


Teil B - Textliche Festsetzungen

nach § 9 BauGB und BauNVO (Planungsrechtliche textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und Gestaltungsfestsetzungen sowie Hinweise und nachrichtliche Übernahmen)

I. textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

a) Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 2 bis 6, 8 bis10 sowie § 8 und 11 BauNVO)

a1) In den Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4 und GE5 sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nicht zulässig (§ 8 (2) 2. BauNVO).

a2) Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet GE1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) 1. BauNVO).

a3) In den Gewerbegebieten GE2, GE3, GE4 und GE5 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht zulässig (§ 8 (3) 1. BauNVO).

a4) In allen Gewerbegebieten GE sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 8 (3) 2. und 3. BauNVO).

b) Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Es wurden zeichnerische Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ), die weitestgehend den Orientierungswerten aus der BauNVO entsprechen, sowie zur Traufhöhe als Höchtmaß getroffen.
Gemäß § 17 BauNVO gilt in Gewerbegebieten (GE) generell die GRZ 0,8 als Orientierungswert.

c) Bauweise, Baugrenze und Einfriedungen
(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, wobei alle Regelungen der offenen Bauweise gelten, jedoch Längen der Hausformen größer 50 m zulässig sind.

d) Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 6 BbgStrG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind der Straßengruppe Gemeindestraßen zugeordnet. Der Träger der Straßenbaulast ist das Amt Odervorland. Mit der Überlassung für den öffentlichen Verkehr tritt die Widmung als gesetzliche Fiktion ein.

e) Immissionschutz
(§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB, §1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO)

e1) zum Lärmimmissionsschutz: Im Geltungsbereich sind auf gewerblich genutzten Teilflächen nur Anlagen und gewerbliche Betriebe zulässig, deren Schallemission die folgenden Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder zur Tag- (06 - 22 Uhr) noch zur Nachtzeit (22 - 06 Uhr) überschreiten.

Tabelle: Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 (Werte in dB(A)/m²)

Gewerbefläche	Lärm - Emissionskontingent LEK in dB(A)/m² Tag (06-22 Uhr)	Nacht (22 - 06 Uhr)
GE01	65	59
GE02	65	58
GE03	65	58
GE04	65	58
GE05	65	58

Anmerkung LEK entspricht IFSP - Immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel L"wA in dB(A)/m²

e2) Baulicher Schallschutz: In den in der textlichen Festsetzung a2) benannten Gebieten müssen die Gebäude mit Wohnfunktion für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, für Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Gebäude mit der Nutzung als Beherbergungsstätten einen baulichen Schallschutz für Umfassungsbauteile (Außenwände, Dach) von mindestens nachfolgenden resultierenden Schalldämm-Maßen aufzuweisen:

Gebäude mit Wohnfunktion auf Gewerbefläche GE1: Rw,res ³ >= 45 dB(A)

f) Festsetzungen der Grünordnung
(§§ 1a Abs. 3 und 9 Abs. 1a BauGB)

Textliche und zeichnerische Festsetzungen der Grünordnungsplanung basieren auf dem Umweltbericht (in Arbeit) und werden nach der frühen Beteiligung in den Entwurf der Planzeichnung und die Begründung übernommen (Stadt und Land Planungsgesellschaft mbH, Frankfurt (Oder)).

g) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 der BbgBO)

Einfriedungen sind als Maschendraht- oder Schweißgitterzaun bis zu einer Höhe von 2,00 m und/oder als Pflanzung von heimischen Hecken oder Sträuchern mit einer Endwuchshöhe von 2,50 m zulässig.

h) Wasserrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 54 Abs.4 BbgWG)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken, auf denen es anfällt, zu versickern. Sofern die anstehenden Bodenverhältnisse dies nicht ermöglichen, soll dieses Niederschlagswasser auf dem Gewerbegrundstück oder auf den benachbarten Kompensations-flächen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Versorger in entsprechenden Anlagen zurückgehalten, verdunstet und zeitverzögert versickert werden. Genaue Lösung und Formulierung sind gemäß Entwässerungskonzept in der Entwurfsplanung noch zu klären.

Nachrichtliche Übernahmen
(§ 9 Abs.6 BauGB i.V.m. BbgDSchG)

Angaben zu vorhandenen Bodendenkmalen sind bisher nicht bekannt.
Am Standort befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Es ist das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg beachten.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl.I/23, [Nr. 18]).

Vermessung :

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Horst Möhring
Hauptstraße 7 , 15234 Frankfurt (Oder) - Rosengarten
Tel.: (0335) 41 40 80 Fax: (0335) 41 40 888
vom März 2020 (muß aktualisiert und erweitert werden)

Koordinatensystem: ETRS 89
Höhensystem: ergänzen!
Gemarkung: Jacobsdorf
Flur: 4
Flurstücke: 199, 411, 455, 457, anteilig 436 438, 481 und 491

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs.1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 und § 17 BauNVO)

0,80 — Grundflächenzahl (GRZ)
TH 18,0 — max. Traufhöhe baulicher Anlagen in Meter über Gelände
58,6 — Geländehöhe in Meter über DHHN 2016 als Bezugshöhe für die max. Traufhöhe baulicher Anlagen
FD — Flachdach
SHD — Sheddach

3. Bauweise, Baulinie, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 S.1 BauNVO)

4. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

PG — private Grünfläche

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

A — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Öffentlichkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

B — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Versorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Abstandsgrenze von Fahrbahnkante/ mögliche PV-Gebiet

Gewerbegebiet / mögliche E-Tankstelle

Trinkwasser Leitung

Steuerkabel

vorhandene Flurstücksgrenze

455 — vorhandene Flurstücksnummer

AF — Flächen für Kompensationsmaßnahmen u. PV-Freiflächenanlagen

Verfahrensvermerke:

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Jacobsdorf hat in der Sitzung vom 11.12.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... im Amtsblatt für das Amt Odervorland, Nr. ..... ortsüblich bekanntgemacht.

Briesen (Mark), den ....
Amtsdirektor Siegel

2. Abwägungsbeschluss
Die Gemeindevertretung Jacobsdorf hat die Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden in öffentlicher Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Briesen (Mark), den ....
Amtsdirektor Siegel

3. Satzungsbeschluss
Der Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest" wurde von der Gemeindevertretung Jacobsdorf in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen (Satzungsbeschluss) und die Begründung mit Umweltbericht gebilligt.

Briesen (Mark), den ....
Amtsdirektor Siegel

4. Genehmigung (bei vorzeitigem BP)
Der Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest" wurde von der höheren Verwaltungsbehörde mit Bescheid vom ..... – mit Nebenbestimmungen – genehmigt
(Az: .....).

Beeskow, den ....
Genehmigungsbehörde Siegel

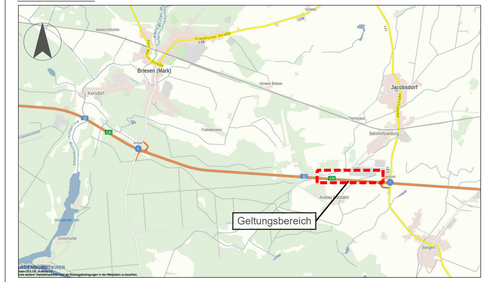
5. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung Jacobsdorf (i.V.m. den Nebenbestimmungen der Genehmigung) übereinstimmt. Der Bebauungsplan „XYZ" wird hiermit ausgefertigt.

Briesen (Mark), den ....
Amtsdirektor Siegel

6. Bekanntmachung
Die Satzung des Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer währen der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am ..... im Amtsblatt für das Amt Odervorland, Nr. ..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit Bekanntmachung ist der Bebauungsplan „Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest" in Kraft getreten. In der Bekanntmachung wurde auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen hingewiesen.

Briesen (Mark), den ....
Amtsdirektor Siegel

Übersichtskarte



Arbeitsstand Vorentwurf: 19.02.2026

Bebauungsplan "Gewerbepark Odervorland - Erweiterung Südwest" Gemeinde Jacobsdorf

ENTWURFSVERFASSER
Projektgesellschaft Frankfurt (Oder) mbH
Baumschulenweg 43
15236 Frankfurt (Oder)
Telefon (0335) 683 57-0
Telefax (0335) 683 57-67
E-Mail buero@gf-ffo.de
Internet www.gf-ffo.de

Vorhabenträger
Gebr. Alblas Holding B.V.
Mijlweg 86
3295 KH s-Gravendeel, Niederlande

Anlage :	2
Maßstab :	1 : 2.000
Datum/Stand :	Februar 2026