Stadt- und Regionalplanung
Dr. Jansen GmbH

Gemeinde Lindlar

Bebauungsplan Nr. 65

„Zentraldeponie Leppe/Metabolon – Ost“

Textliche Festsetzungen

Stand 30.03.2026 /*09.09.2026 Ergänzung der Hinweise nach der Beteiligung gem. § 3(2) und § 4(2) BauGB

Inhaltsverzeichnis

1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 1
1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO 1
1.2 Zulässigkeit der Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 1

2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 16 BauNVO) 2
2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche 2
2.2 Höhe baulicher Anlagen 2
2.3 Abweichende Bauweise 2

3 Grünflächen 2
3.1 Private Grünflächen 2
3.2 Zulässigkeit der Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB 2

4 Landschaftspflegerische Maßnahmen 3
4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB 3
4.2 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB 3
4.3 Durchführung 4

5 Nachrichtliche Übernahmen 4
5.1 Planfeststellung 4
5.2 Schutzbereich Versorgungsleitungen 4

6 Hinweise 5
6.1 Artenschutz 5
6.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen 5
6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen 6
6.4 Baugrund 7
6.5 Bergbau 7
6.6 Löschwasserversorgung 7
6.7 Bodendenkmalschutz 7
6.8 Hinweis auf Einsehbarkeit von DIN-Normen 7

1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung „Büros, Verwaltung, Forschung, Lehre, Bildung, Freizeit, Handwerk und Gewerbe – aus den Bereichen der Kreislauf-, Abfall- und Ressourcenwirtschaft.“

Allgemeine Zweckbestimmung

Das sonstige Sondergebiet „Büros, Verwaltung, Forschung, Lehre, Bildung, Freizeit, Handwerk und Gewerbe – aus den Bereichen der Kreislauf-, Abfall- und Ressourcenwirtschaft“ (SO 1, SO 2) dient der Nutzung durch Einrichtungen für die Bereiche Forschung und Lehre, Bildung, Freizeit, Handwerks- und Gewerbebetriebe aus den Bereichen der Kreislauf-, Abfall- und Ressourcenwirtschaft.

Zulässig sind folgende der Zweckbestimmung des Gebiets dienende Gebäude, bauliche Anlagen und Nutzungen, die inhaltlich in Verbindung mit der Ressourcenwirtschaft einschließlich der Behandlung, Erforschung, Erzeugung, Speicherung, Weiterleitung und Nutzung von Abfällen sowie regenerativer Energien stehen:

- Die für den Betrieb zugehörigen Gebäude und Räume für Forschung und Lehre, Seminare und Vorlesungen, Ausstellungen
- Die dem Betrieb zugehörigen Räumlichkeiten für Laboratorien, Werkstätten, Lager
- Die dem Betrieb zugehörigen Büro- und Verwaltungsnutzungen
- Die der vor dieser Aufzählung genannten Zweckbestimmung dienenden Räumlichkeiten und Gebäude (Musterhäuser) zur temporären Unterbringung von Gästen aus dem Bereich Wissenschaft, Forschung und Bildung
- Die der oben bezeichneten Zweckbestimmung dienenden Gebäude und baulichen Anlagen für Handwerks- und Gewerbebetriebe
- Die zur Erschließung erforderlichen Zufahrten, Zugänge, Treppenanlagen, Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder für den durch die zulässigen Nutzungen verursachten Bedarf.

1.2 Zulässigkeit der Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die unter Pkt.1.1 aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB so lange zulässig, soweit die Nutzung abfallrechtlich zulässig ist. Als Nachnutzung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rekultivierungsbegrünung“ gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 23.05.1980 (Hinweis: nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Baugebiete SO 1 und SO 2 gemäß Planeinschrieb festgesetzt. Im SO2 darf die Grundfläche der Gebäude eine Fläche von max. 100m² je Gebäude nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der Baugebiete SO 1 und SO 2 darf gemäß § 16 BauNVO Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen die im Plan eingeschriebene maximale Höhe ü. NHN nicht überschreiten.

Die Oberkante (OK) definiert sich durch die Oberkante des obersten Bauteils einer baulichen Anlage.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen: Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die dem Dach untergeordneten Bauteile und technische Anlagen, wie z. B. Schornsteine, Lüftungsrohre, Satellitenschüsseln, Antennen, Blitzschutz, Photovoltaikanlagen, um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.3 Abweichende Bauweise

Für das SO 2 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im SO 2 darf die Länge der jeweiligen Baukörper höchstens 16 m betragen.

3 Grünflächen

3.1 Private Grünflächen

In den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen sind neben den der Zweckbestimmung „Rekultivierungsfläche“ dienenden Anlagen und Maßnahmen auf insgesamt max. 10 % der festgesetzten privaten Grünflächen zulässig:

- Wege zur Bewirtschaftung von Flächen und Anlagen der Energieversorgung und Abwasserbeseitigung sowie
- Nebenanlagen im Sinne der §14 Abs. 1a und 2 BauNVO, Anlagen und Einrichtungen zur Niederschlagswasserbeseitigung und/oder zur Energieversorgung
- Flächen und Nebenanlagen für Freizeit, Lehre, Forschung und Bildung

3.2 Zulässigkeit der Nutzungen nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die unter Pkt. 3.1 aufgeführten Anlagen und Nutzungen sind gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB so lange zulässig, soweit die Nutzung abfallrechtlich zulässig ist. Als Nachnutzung wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Rekultivierungsbegrünung“ gemäß Planfeststellungsbeschluss vom 23.05.1980 (Hinweis: nachrichtliche Übernahme im Sinne des § 9 Abs. 6 BauGB) festgesetzt.

4 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die festgesetzten Maßnahmen und Flächen unter Pkt. 4.1 und 4.2 sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Die Durchführung der Maßnahmen wird unter 4.3 sichergestellt.

4.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächenschutz

Für baubedingte Einrichtungen und Materiallagerplätze sind ausschließlich Flächen außerhalb der festgesetzten Grünflächen und Flächen zum Bepflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB , die für Maßnahmen zur Anpflanzung von Gehölzen oder zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen sind, zu nutzen. Hinweis: Auflage an die ausführenden Baufirmen.

Schutz angrenzender Gehölze

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind die angrenzenden Gehölze besonders zu schützen. Die bepflanzten Flächen sind mit mobilen Schutzelementen abzugrenzen. Äste und Zweige, die sich möglicherweise im Arbeits-/Schwenkbereich der Baumaschinen befinden, sind fachgerecht zurück zu schneiden. Des Weiteren ist während der Bauphase die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden.

Schutz des Bodens

Während der Bauarbeiten ist schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 und das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000 sowie die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“).

Allgemeine Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen zu beachten. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdreich auftreten.

4.2 Flächen oder Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in Verbindung mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Private Grünflächen mit Zweckbestimmung „Rekultivierungsbegrünung“

Das vorhandene Sukzessionsband mit Pioniergehölzen, angepflanzten Bäumen und Offenlandflächen ist zu erhalten und entwickeln.

Baumpflanzungen

Innerhalb der gemäß Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) sind Bäume aus der folgenden Pflanzliste zu pflanzen:

Anzupflanzende Baumarten

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche ‚Raywood‘
Fraxinus ornus	Blumen Esche
Gleditsia triacanthos 'shademaster'	Amerikanische Gleditschie ‚Shademaster‘
Malus tschonoskii	Wollapfel
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sorbus aria 'Magnifica'	Großlaubige Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde ‚Rancho‘

Weitere Baumarten können mit schriftlicher Zustimmung der Gemeindeverwaltung Lindlar zugelassen werden.

Von den zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten darf unter Einhaltung eines Mindestpflanzabstands von 6,0 Metern zwischen den Bäumen um bis zu zwei Meter abgewichen werden. Die Gesamtzahl anzupflanzender Bäume darf jedoch nicht reduziert werden.

Folgende Pflanzqualität ist als Mindeststandard zu beachten:

- Mindestens zweimal verpflanzt,
- Mindesthöhe der Bäume beim Pflanzzeitpunkt (oberhalb der Wurzeln): 1,60 m

Art der Anpflanzung:

Die Anpflanzung hat jeweils in einer Pflanzgrube im Gelände zu erfolgen (keine Anpflanzung in Kübeln, Containern oder anderen Gefäßen).

4.3 Durchführung

Die festgesetzten Maßnahmen unter Pkt. 4.1 und 4.2 sind spätestens innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans durchzuführen.

5 Nachrichtliche Übernahmen

5.1 Planfeststellung

Die Grenze der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen gemäß Planfeststellungsbeschluss der Zentraldeponie vom 23.05.1980 wird nachrichtlich dargestellt.

5.2 Schutzbereich Versorgungsleitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans verlaufen parallel zur Straße Am Berkebach sowie nach Südosten in einer Trasse verschiedene Ver- und Entsorgungsleitungen des Bergischen Abfallwirtschaftsverbands (BAV). Der Schutzbereich der Trasse in einer Breite von 3,0 m wird für die nicht überbaubaren Bereiche nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Innerhalb der überbaubaren Bereiche wird ggf. eine Verlegung der Versorgungsleitungen erforderlich werden. Insoweit ist die Lage der Versorgungsleitungen hier nicht dargestellt.

6 Hinweise

6.1 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Wohn-, Brut- oder Zufluchtsstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Folgende Nebenbestimmungen sollen in die Baugenehmigung aufgenommen werden und sind von den Bauherren zu berücksichtigen:

- Das Baufeld darf nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in den Monaten vom 1. Oktober bis einschließlich 28. (29.) Februar geräumt werden.
- Glasfassaden und Glaselemente sind vogelfreundlich zu gestalten. Es ist sicherzustellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind.
- Um Störungen nahrungssuchender Fledermäuse in deren jährlichen Aktivitätsphase (Ende März bis Anfang November) während der Bauarbeiten gering zu halten, wird empfohlen, Baulärm und starkes Arbeitslicht in den Abendstunden zu vermeiden.
- Die Außenbeleuchtung ist insektenfreundlich unter Verwendung von Leuchtmitteln mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil sowie optimierten Abstrahlwinkel zu gestalten. Ein Abstrahlen z. B. in den Himmel oder in anliegende Gehölzbereiche ist zu unterlassen. Dies gilt ebenfalls für die betriebsbedingte zukünftige Beleuchtung der Außenbereiche.

Hinweis: Ausnahmen zu § 39 BNatSchG (z. B. Rodungs- und Räumarbeiten unter baubiologischer Begleitung außerhalb der Rodungszeiten) können nur auf Grundlage einer Befreiung gemäß § 67 BNatSchG gewährt werden.

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung von 25. März 2026 für den Bebauungsplan wird hingewiesen. Bei einer erheblich verzögerten Umsetzung der zulässigen Baumaßnahmen ist ggf. zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich planungsrelevante Arten im Plangebiet und dessen Wirkungsbereich angesiedelt haben. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

6.2 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Da gemäß Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Plangebiet selbst nicht ausgeglichen werden können, besteht die Notwendigkeit eines Ausgleichs von Ökologischen Werteinheiten anderweitig.

Die Kompensation der im Bebauungsplangebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe von 53.984 ökologischen Wertpunkten (ÖW) und 9.524 Bodenwertpunkten erfolgt durch die Umsetzung fachlich geeigneter Maßnahmen im funktionalen Umfeld des Eingriffs.

Diese Ausgleichsmaßnahmen werden über einen Städtebaulichen Vertrag zwischen der Gemeinde Lindlar und des Bergischen Abfallwirtschaftsverbandes gemäß § 1a Abs. 3 S. 4 1. Alternative BauGB gesichert.

Auf folgenden Fichten-Kalamitätsflächen wird eine naturnahe Waldentwicklung vorgenommen:

Diese sind:

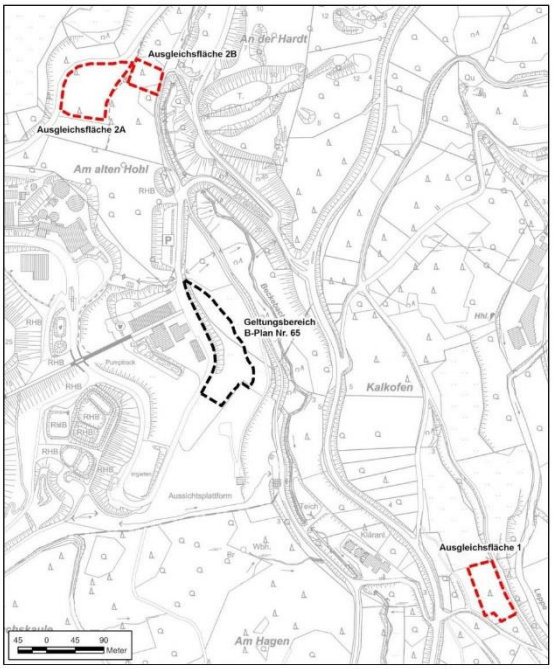
Ausgleichsfläche 1: Gemarkung Ründeroth, Flur 88, Flurstück 19 tlw., 3.706,3 m²

Ausgleichsfläche 2A: Gemarkung Breun, Flur 43, Flurstück 15 tlw. 6.621,1 m²

Ausgleichsfläche 2B: Gemarkung Breun, Flur 43, Flurstück 13 tlw., 1.901,0 m²

Durch die Aufwertung der Fichten-Kalamitätsflächen kann der Eingriff von 53.984 ökologischen Wertpunkten (ÖW) und 9.524 Bodenwertpunkten (BW) vollständig kompensiert werden und es entsteht ein ökologischer Mehrwert von 5.926 Ökologischen Wertpunkten (ÖW) und 14.440 Boden-Wertpunkten (BW).

Übersicht Lage externe Ausgleichsflächen



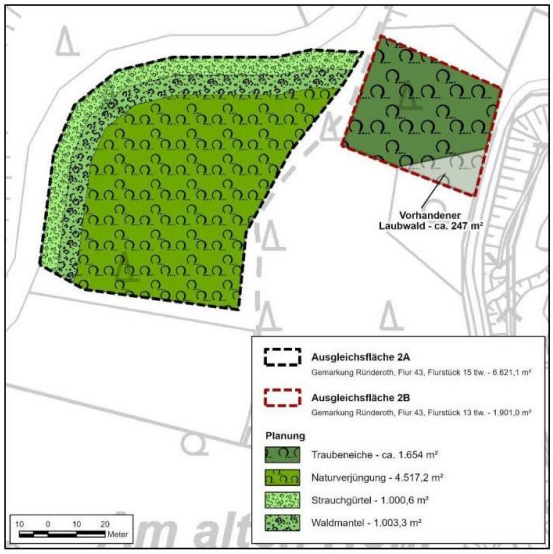
Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: 25.03.2026)

Ausgleichsfläche 1 - Planung



Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: 25.03.2026)

Ausgleichsfläche 2A, 2B - Planung



Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand: 25.03.2026)

Kompensation Waldverlust

Die Kompensation des Waldverlusts erfolgt durch die Maßnahmen auf den Ausgleichsflächen 1, 2A und 2B wie im LFB beschrieben und in gleicher Weise auf der Kalamitätsfläche Gemarkung Breun, Flur 43, Flurstück 13 tlw., 2000 m².

Die Eignung der zur Verfügung stehenden Flächen und der darauf erforderlichen Kompensationsmaßnahmen ist der Unteren Landschaftsbehörde des Oberbergischen Kreises nachzuweisen und durch diese zu bestätigen. Der städtebauliche Vertrag wird zwischen den genannten Vertragspartnern vor Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans geschlossen.

6.3 Ver- und Entsorgungsleitungen

Auf bestehende Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans wird hingewiesen.

Ggf. können durch die Umsetzung der Planung Verlegungen bestehender Leitungen / Anlagen erforderlich werden.

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren und bei Terminplanungen zu beteiligen.

Auf das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, wird hingewiesen.

6.4 Baugrund

Das Plangebiet liegt in einem vom Geologischen Dienst NRW ausgewiesenen Karstgefährdungsgebiet.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Baugenehmigungsplanung die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten sind.

6.5 Bergbau

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der langen Bergbautradition in der Gemeinde Lindlar und der Region die Möglichkeit einer (z.B. in Grubenplänen nicht eingezeichneten oder von Dritten illegal betriebenen) bergbaulichen Tätigkeit für das Plangebiet und damit verbundene mögliche Beeinträchtigungen nicht mit völliger Gewissheit ausgeschlossen werden können.

6.6 Löschwasserversorgung

Die für das Plangebiet erforderliche Löschwasserversorgung ist nach § 3 Abs. 2 Satz 3 des Gesetzes über den Brandschutz, die Hilfeleistung und den Katastrophenschutz (BHKG) durch den Betreiber und Eigentümer (Hier: Bergischer Abfallwirtschaftsverband) sicherzustellen.

6.7 Bodendenkmalschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen von Bodendenkmalen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann. Daher ist beim beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Gemeinde Lindlar als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, Eichthal 1, Telefon 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in, die Person, die das Grundstück besitzt, der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).

6.8 Hinweis auf Einsehbarkeit von DIN-Normen

Die in den textlichen Festsetzungen genannten DIN-Vorschriften können im Rathaus der Gemeinde Lindlar, Borromäusstraße 1, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.