

II Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Erste Spalte

Gültige Bau- und
Zonenordnung
vom 4. April 1995

Zweite Spalte

Entwurf Bau- und
Zonenordnung, Teilre-
vision

Die geänderten Text-
teile sind mit **roter Far-
be** und *kursiv* hervor-
gehoben.

Die Abfolge der Artikel basiert auf der neuen Systematik der Bau- und Zonenordnung.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

A Zonenplan und Bauzonen

1 Erlass

Die Gemeinde Kilchberg erlässt gestützt auf §§ 45 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich vom 7. September 1975 (PBG), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Vorbehalten bleiben die Gesetze und Verordnungen von Bund und Kanton, sowie für bauliche Massnahmen auf Landanlagen und Seebauten die Bedingungen der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich.

1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

1 Die Lage der Zonen und deren Grenzen sowie Anordnungen innerhalb der Zonen ergeben sich aus dem Zonenplan Massstab 1:5000, bzw. den Kernzonenplänen "Obere Dorfstrasse" und "Bendlikon" im Massstab 1:1000.

2 Für den Aussichtsschutzbereich ist der Aussichtsschutzplan im Massstab 1:2500 massgebend.

3 Diese Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können im Hochbauamt Kilchberg eingesehen werden.

4 Der mit der Bauordnung abgegebene verkleinerte Zonenplan ist nicht rechtsverbindlich.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

A Zonenplan und Bauzonen

1 Erlass

Die Gemeinde Kilchberg erlässt gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (*PBG*) vom 7. September 1975 (*Fassung von 1. September 1991*), mit seitherigen Änderungen, die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Vorbehalten bleiben die Gesetze und Verordnungen von Bund und Kanton sowie für bauliche Massnahmen auf Landanlagen und Seebauten die Bedingungen der Direktion der öffentlichen Bauten des Kantons Zürich.

1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne

1 Die Lage der Zonen und deren Grenzen sowie Anordnungen innerhalb der Zonen ergeben sich aus dem Zonenplan Massstab 1:5000, bzw. den Kernzonenplänen "Obere Dorfstrasse" und "Bendlikon" im Massstab 1:1000.

2 Für den Aussichtsschutzbereich ist der Aussichtsschutzplan im Massstab 1:2500 massgebend.

3 Diese Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können im Hochbauamt Kilchberg eingesehen werden.

4 *Die* mit der Bauordnung abgegebenen *Pläne (Zonenplan und Kernzonenpläne) sind* nicht rechtsverbindlich.

**Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995**

1.2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärm-schutzverordnung

1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 1.2.1 und 1.2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärm-schutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

1.2.1 Bauzonen

Zone	neu	ES ¹⁾
Kernzone	K	III
Zentrumszone, 3 Geschosse	Z	III
Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II
Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B	II
Wohnzone A, 3 Geschosse	W3A	II
Wohnzone B, 3 Geschosse	W3B	II
Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III
Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3	III
Industriezone A	IA	III
Industriezone B	IB	III
Industriezone C	IC	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*

¹⁾ ES: Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV.

* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

1.2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärm-schutzverordnung

1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss Ziffer 1.2.1 und 1.2.2 eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43/1 und 44 der Lärm-schutzverordnung, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

1.2.1 Bauzonen

Zone	neu	ES ¹⁾
Kernzone	K	III
Zentrumszone, 3 Geschosse	Z	III
Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II
Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A	II
Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B	II
Wohnzone A, 3 Geschosse	W3A	II
Wohnzone B, 3 Geschosse	W3B	II
Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III
Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3	III
Industriezone A	IA	III
Industriezone B	IB	III
Industriezone C	IC	III
Zone für öffentliche Bauten	öB	*

¹⁾ ES: Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV.

* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

1.2.2 Weitere Zonen

Zone	neu	ES
Freihaltezone	F	- / *
Besondere Erholungszone A, Festplatz, Parkanlage	EA	-
Besondere Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlage	EB	- / *
Besondere Erholungszone C, Familiengartenareal	EC	-

1.3 Lärmvorbelastung

Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen sind im Zonenplan speziell dargestellt. Sie werden gemäss Art. 43 Absatz 2 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

1.2.2 Weitere Zonen

Zone	neu	ES
Freihaltezone	F	- / *
Besondere Erholungszone A1, Festplatz, Parkanlage	<i>EA1</i>	-
<i>Besondere Erholungszone A2, Parkanlage</i>	<i>EA2</i>	-
Besondere Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlage	EB	- / *
Besondere Erholungszone C, Familiengartenareal	EC	-

1.3 Lärmvorbelastung

Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen sind im Zonenplan speziell dargestellt. Sie werden gemäss Art. 43 Absatz 2 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

Gültige Bau- und Zonenordnung vom 4. April 1995

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

B Massvorschriften
2 Grundmasse

2.1 Tabelle

Zone	AUG	VG	ADG	GH	GL	BZ HG	BZ BG	GA
	max.	max.	max.	max. m	max. m	max. m ² /m ²	max. m ² /m ²	min. m
Kernzone K "Bendlikon" (für Neubauten)	1	3	2	10.50	30.00	-	-	3.50
Kernzone K "Obere Dorfstrasse" (für Neubauten)	1	2	2	8.10	30.00	-	-	3.50
Zentrumszone Z	1	3	2	13.50	40.00	2.50	0.40	3.50
Wohnzone W1	1	1	2	4.80	24.00	1.40	0.20	5.00
Wohnzone W2A	1	2	2	8.10	24.00	1.60	0.30	5.00
Wohnzone W2B	1	2	2	8.10	32.00	1.80	0.30	5.00
Wohnzone W3A	1	3	2	11.40	40.00	2.00	0.40	6.00
Wohnzone W3B	1	3	2	11.40	40.00	2.50	0.40	6.00
Wohn- und Gewerbezone WG2	1	2	2	8.10	32.00	1.90	0.30	5.00
Wohn- und Gewerbezone WG3	1	3	2	11.40	40.00	2.60	0.40	6.00
Industriezone IA	1	4	2	17.50	-	4.50	-	3.50
Industriezone IB	1	5	2	21.50	-	6.00	-	3.50
Industriezone IC	1	5	2	21.50	-	9.00	-	3.50
PBG §§		275 ff		278 ff	28	258	258	260 ff
ABV §§				29				21 ff

AUG = Ausbaubares Untergeschoss
 VG = Vollgeschosse
 ADG = Ausbaubare Dachgeschosse
 GH = Gebäudehöhe
 GL = Gebäude- bzw. Gesamtlänge
 BZ HG = Baumassenziffer Hauptgebäude
 BZ BG = Baumassenziffer Besondere Gebäude
 GA = Grundabstand (ABV §§ 21 + 22)

B Massvorschriften
2 Grundmasse

2.1 Tabelle

Zone	AUG	VG	ADG ¹⁾	ADG ²⁾	GH	GL	BZ HG	BZ BG	GA
	max.	max.	max.	max.	max. m	max. m	max. m ² /m ²	max. m ² /m ²	min. m
Kernzone K "Bendlikon" (für Neubauten)	1	3	2	-	10.50	30.00	-	-	3.50
Kernzone K "Obere Dorfstrasse" und "Schwelle" (für Neubauten)	1	2	2	-	8.10	30.00	-	-	3.50
Zentrumszone Z	1	3	2	1	13.50	40.00	2.50	0.20	3.50
Wohnzone W1	1	1	2	1	4.80	24.00	1.30	0.20	5.00
Wohnzone W2A	1	2	2	1	8.10	24.00	1.50	0.20	5.00
Wohnzone W2B	1	2	2	1	8.10	32.00	1.70	0.20	5.00
Wohnzone W3A	1	3	2	1	11.40	40.00	1.90	0.20	6.00
Wohnzone W3B	1	3	2	1	11.40	40.00	2.40	0.20	6.00
Wohn- und Gewerbezone WG2	1	2	2	1	8.10	32.00	1.90	0.20	5.00
Wohn- und Gewerbezone WG3	1	3	2	1	11.40	40.00	2.60	0.20	6.00
Industriezone IA	-	-	-	-	17.50	-	4.50	-	3.50
Industriezone IB	-	-	-	-	21.50	-	6.00	-	3.50
Industriezone IC	-	-	-	-	21.50	-	9.00	-	3.50

AUG = Anrechenbares Untergeschoss
 VG = Vollgeschosse
 ADG = Anrechenbare Dachgeschosse
 GH = Gebäudehöhe
 GL = Gebäude- bzw. Gesamtlänge
 BZ HG = Baumassenziffer Hauptgebäude
 BZ BG = Baumassenziffer Besondere Gebäude
 GA = Grundabstand (ABV §§ 21 + 22)

¹⁾ bei Schrägdächern
²⁾ bei Flachdächern

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

2.2 Baumassenziffer bei Pflicht- abstellplätzen im Hauptgebäude

In den Kernzonen, der Zentrumszone, den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen kann von der Baumassenziffer für Besondere Gebäude bis max. $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern das Bauvolumen für die Pflichtabstellplätze im Hauptgebäude verwendet wird und es über dem gewachsenen Terrain liegt.

C Zonenvorschriften

3 Kernzone

3.1 Allgemeine Bestimmungen

3.1.1 Zweck

1 In der Kernzone "Obere Dorfstrasse" sind bei baulichen Massnahmen die Erscheinung und die Eigenart des Dorfbildes zu respektieren.

2 In der Kernzone "Bendlikon" ist auf die geschützten Bauten und die erhaltenswerte Häusergruppe auf der Nordseite der Dorfstrasse Rücksicht zu nehmen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

2.2 Baumassenziffer bei Pflicht- abstellplätzen im Hauptgebäude

In der Zentrumszone, den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbebezonen kann von der Baumassenziffer für Besondere Gebäude bis max. $0.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern das Bauvolumen für *Abstellplätze* im Hauptgebäude verwendet wird und *das Bauvolumen* über dem gewachsenen Terrain liegt.

C Zonenvorschriften

3 Kernzone

3.1 Allgemeine Bestimmungen

3.1.1 Zweck

1 In der Kernzone "Obere Dorfstrasse" sind bei baulichen Massnahmen die Erscheinung und die Eigenart des Dorfbildes zu respektieren.

2 In der Kernzone "Bendlikon" ist auf die geschützten Bauten und die erhaltenswerte Häusergruppe auf der Nordseite der Dorfstrasse Rücksicht zu nehmen.

3 In der Kernzone "Schwelle" sind bei baulichen Massnahmen die Erscheinung und die Eigenart der Gebäudegruppe um das "Gotisch Hus" bzw. das Haus "Schwelle" zu respektieren.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

3 Bei allen baulichen und nutzungsmässigen Vorkehrungen ist auf eine gute Gesamtwirkung von erhaltenswerten Bauten, Neubauten sowie von Freiflächen- und Strassenraum zu achten. Alle baulichen und nutzungsmässigen Vorkehrungen müssen sich harmonisch in das Dorfbild einfügen. Neubauten und Änderungen an bestehenden Gebäuden sind mit benachbarten erhaltenswerten Bauten bezüglich Abmessung, kubischer und konstruktiver Gestaltung, Dachform, Fassadengliederung, Material und Farbe in Einklang zu bringen.

3.1.2 Nutzweise

1 In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

2 Bei Neubauten, Ausbauten und Nutzungsänderungen ist pro Hauptgebäude ein Wohnanteil von mindestens einem Drittel der Nettogeschossfläche einzuhalten.

3 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

4 Bei allen baulichen und nutzungsmässigen Vorkehrungen *an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen* ist auf eine gute *Gesamtwirkung und Einordnung, eingeschlossen die Wirkung auf den Strassenraum*, zu achten. *Die Anforderungen gelten auch für Materialien und Farben.*

5 Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von der ortsüblichen Gestaltung zugelassen werden. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.

3.1.2 Nutzweise

1 In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

2 Bei Neubauten, Ausbauten und Nutzungsänderungen ist pro Hauptgebäude ein Wohnanteil von mindestens einem Drittel der Nettogeschossfläche einzuhalten.

3 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

4 Wohnanteile können zwischen Grundstücken, die in einem zusammenhängenden Teil der Kernzone liegen, verlagert werden.

3.1.3 Gestaltung der Fenster

Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen.

3.1.4 Dachform, Dacheindeckung

1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 50° aller Teilung zulässig.

2 Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung als Aufschieblinge gestattet.

3 Für Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG sind auch Dächer mit geringerer Neigung gestattet.

4 Die Dächer sind mit Ziegeln quartierüblicher Form und Farbe einzudecken.

5 Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Trauf- und Ortsgesimse sind nach der herkömmlichen Bauweise schlank zu gestalten.

3.1.5 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren

1 Im ersten Dachgeschoss sind Giebel-lukarnen, Schleppegauben, Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Ochsenaugen zulässig, sofern:

Teilrevision Bau- und Zonenord-
nung; 1. März 2010

4 Wohnanteile können *zwischen aneinander angrenzenden und in der gleichen Kernzone liegenden* Grundstücken verlagert werden.

3.1.3 Dachform, Dacheindeckung

1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.

2 Für Teile von Hauptgebäuden, welche als Anbauten in Erscheinung treten sowie für Besondere Gebäude, sind auch andere Dachformen möglich.

3 Die Eindeckung der Dächer muss sich in Zusammenhang mit den vorhandenen Dachbildern besonders gut einordnen.

3.1.4 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren

1 Im ersten Dachgeschoss sind *Dachaufbauten sowie* Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Ochsenaugen zulässig, sofern:

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

a) Sie gute Proportionen aufweisen und in einem massvollen Verhältnis zur Dachfläche stehen;

b) durch die Frontflächen der Dachaufbauten gesamthaft ein Zehntel der Dachflächen-Ansicht nicht überschritten wird. Die Dachflächen-Ansicht wird in der Projektion im Fassadenplan gemessen;

c) Front und seitliche Wände der Aufbaute in Farbe und Material auf Dach und Gebäude abgestimmt sind;

d) Ochsenaugen und Dachflächenfenster nicht grösser sind als 0.50 m² Glasfläche und sie sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einfügen;

e) für Aufbauten das gleiche Bedachungsmaterial wie für das Hauptdach verwendet wird.

2 Seitliche Fenster in Dachaufbauten sind gestattet.

3 Das zweite Dachgeschoss darf nur von den Giebelseiten her belichtet werden. Dachflächenfenster und Ochsenaugen gemäss Ziffer 3.1.6 Absatz 1 lit. d) sind jedoch gestattet.

4 Dacheinschnitte sind gestattet, sofern sie besonders gut gestaltet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

5 Weitere sichtbare Dachveränderungen (z.B. Sonnenkollektoren) werden nur bewilligt, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

a) *die Belichtungselemente in Verbindung mit dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes in einer guten gestalterischen Übereinstimmung stehen;*

b) *die Länge der Dachaufbauten gesamthaft einen Viertel (¼) der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreitet.*

c) Ochsenaugen und Dachflächenfenster nicht grösser sind als 0.50 m² Glasfläche.

2 Das zweite Dachgeschoss darf nur von den Giebelseiten her belichtet werden. Dachflächenfenster und Ochsenaugen gemäss Ziffer 3.1.6 Absatz 1 lit. d) sind jedoch gestattet.

3 Dacheinschnitte sind gestattet, sofern sie besonders gut gestaltet sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

4 Weitere sichtbare Dachveränderungen (z.B. Sonnenkollektoren) werden nur bewilligt, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

3.1.6 Freiflächen

In den im Kernzonenplan bezeichneten Freiflächen sind landwirtschaftliche Nutzung, Garten- und Grünflächen sowie Zufahrten und Erschliessungsflächen gestattet.

3.1.7 Umgebungsgestaltung

1 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind Vorgärten, Bepflanzung, Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.

2 Es dürfen nur Einzäunungen erstellt werden, die sich gut einordnen.

3 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.

4 Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet.

5 Fahrzeugabstellplätze sind nicht strassenseitig, sondern seitlich neben den Gebäuden oder rückwärtig anzuordnen.

3.1.9 Aussenantennen

In der Kernzone sind Aussenantennen und Parabol-Spiegel nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

3.1.5 Freiflächen

In den im Kernzonenplan "*Obere Dorfstrasse*" bezeichneten Freiflächen sind landwirtschaftliche Nutzung, Garten- und Grünflächen sowie Zufahrten und Erschliessungsflächen gestattet. *Nicht zulässig ist das Erstellen von Gebäuden.*

3.1.6 Umgebungsgestaltung

1 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind *ortstypische* Vorgärten, Bepflanzung, Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.

2 Es dürfen nur Einzäunungen *und Einfriedungen* erstellt werden, die sich gut einordnen.

3 Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet.

4 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.

3.1.7 Aussenantennen

In der Kernzone sind Aussenantennen und Parabolspiegel nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

3.1.8 Bewilligungspflicht

In Ergänzung zu § 309 PBG ist eine Bewilligung erforderlich für:

- a) Aussenrenovationen und Änderungen in der Farbgebung;
- b) Änderungen an Fensterteilungen, Fassaden- und Dachmaterialien;
- c) Gestaltung und Nutzweise des Umschwunges.

3.1.10 Dorfkernmodell

Die Bauherrschaft hat bei Neubauten und eingreifenden Umbauten mit der Baueingabe ein entsprechend angepasstes Modell zum Einbau in das bestehende Dorfkernmodell Massstab 1:500, welches sich bei der Gemeindeverwaltung Kilchberg befindet, abzuliefern. Das Modell geht mit der Baubewilligung unentgeltlich in das Eigentum der Politischen Gemeinde Kilchberg über.

3.2 Spezielle Bestimmungen

Für die im Kernzonenplan blau bezeichneten Gebäude gelten zusätzlich die folgenden Bestimmungen:

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

3.1.8 Bewilligungspflicht

In Ergänzung zu § 309 PBG ist eine Bewilligung erforderlich für:

- a) Aussenrenovationen *sowie* Änderungen in *der Material- und* Farbgebung;
- b) Änderungen an Fensterteilungen, Fassaden- und Dachmaterialien;
- c) *Änderungen an der* Gestaltung und *der* Nutzweise des Umschwunges.

3.1.9 Dorfkernmodell

Die Bauherrschaft hat für die Beurteilung von Neubauten und eingreifenden Umbauten ein Modell zumindest im Massstab 1:500 abzuliefern. Nach Abschluss des Bauvorhabens lässt die Gemeinde auf Kosten der Gesuchstellerin einen Modelleinsatz der gesamten baulichen Anlage herstellen und in das Dorfkernmodell (Mst. 1:500) der Gemeinde einsetzen. Der Modelleinsatz geht in das Eigentum der Politischen Gemeinde Kilchberg über.

3.2 Spezielle Bestimmungen

Für die *in den* Kernzonen*plänen* blau bezeichneten Gebäude gelten zusätzlich die folgenden Bestimmungen:

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

3.2.1 Umbau und Ersatzbauten

1 Bestehende Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Bei Umbauten ist die bisherige Eigenart beizubehalten.

2 Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

3.2.2 Untergeschossausbau

Das Untergeschoss darf nicht mit Räumen für den dauernden Aufenthalt von Menschen ausgebaut werden.

12.7 Terrainveränderungen

2 In den Kernzonen sind Veränderungen des Terrains nur vor Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.

3.2.3 Gestaltung der Fenster

Fenster mit Sprossenteilung sind zu erhalten. Die Sprossen sind aussen anzubringen.

3.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

3.2.1 Umbau und Ersatzbauten

1 Bestehende Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

2 *Vorbehalten bleiben* Unterschutzstellungen *oder Bauvorhaben gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 4 BZO.*

3.2.2 Untergeschossausbau

1 Der Ausbau des Untergeschosses für den dauernden Aufenthalt von Menschen ist möglich, wenn das Untergeschoss aufgrund des Verlaufs des bestehenden Terrains natürlich anfällt und für die Belichtung der Räume keine Terrainveränderungen erforderlich werden.

2 Veränderungen des Terrains *sind* nur vor Haus- und Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.

3.2.3 Gestaltung der Fenster

Fenster mit Sprossenteilung sind *in der Regel* zu erhalten. Die Sprossen sind aussen anzubringen.

3.2.4 Dacheinschnitte

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

Teilrevision Bau- und Zonenord-
nung; 1. März 2010

3.2.5 Dachaufbauten

Die Frontflächen der Dachaufbauten dürfen gesamthaft $\frac{1}{15}$ der Dachflächenansicht nicht überschreiten und insgesamt nicht breiter als $\frac{1}{5}$ der betreffenden Fassadenlänge sein.

4 Zentrumszone Z

4.1 Nutzweise

Die Zentrumszone Z ist für die Schaffung eines Ortszentrums mit Bauten für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie auch für mässig störende Betriebe und Restaurants bestimmt.

4.2 Neubauten

Für Neubauten kann die Stellung der Gebäude zur Strassengrenze, Verkehrsbaulinie, bestehenden Bauflucht und Grundstücksgrenze festgelegt werden, soweit dies zur Schaffung eines wirkungsvollen Ortszentrums zweckmässig ist.

5 Wohnzonen

5.1 Nutzweise

1 Es sind Wohnbauten und nicht störende Betriebe gestattet.

4 Zentrumszone Z

4.1 Nutzweise

Die Zentrumszone Z ist für die Schaffung eines Ortszentrums mit Bauten für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie auch für mässig störende Betriebe und Restaurants bestimmt.

4.2 Neubauten

Das Bauen bis an die Strassengrenze ist unter Vorbehalt von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene gestattet, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

4.3 Nutzungsanordnung

In dem im Zonenplan bezeichneten Bereich mit "Besonderer Nutzungsanordnung" müssen alle direkt ab der Bahnhofstrasse erschlossenen Geschosse ausschliesslich Nutzweisen mit Publikumsverkehr aufweisen.

5 Wohnzonen

5.1 Nutzweise

1 *Neben dem Wohnen* sind *auch* nicht störende Betriebe gestattet.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

2 In den Wohnzonen W1, W2A, W2B, W3A und W3B darf die Baumasse solcher Betriebe $\frac{1}{3}$ der gesamten Baumasse nicht überschreiten.

3 Wohn- und Gewerbeanteile können zwischen Grundstücken, die in einem zusammenhängenden Teil derselben Zone liegen, verlagert werden.

6 Wohn- und Gewerbezone

6.1 Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

7 Industriezonen

7.1 Nutzweise

Es sind mässig störende Betriebe einschliesslich Handels- und Dienstleistungsbetriebe gestattet.

7.2 Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte

Provisorische Gemeinschaftsunterkünfte für vorübergehend angestellte Personen sind zulässig.

7.3 Höchste Höhe von Gebäuden und Dächern

- 1 Gebäude und Dächer dürfen
 - in der Industriezone IC zwischen Seestrasse und Pilgerweg die Höhe von 430.00 m.ü.M.,

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

2 In den Wohnzonen W1, W2A, W2B, W3A und W3B darf die Baumasse solcher Betriebe $\frac{1}{3}$ der gesamten Baumasse nicht überschreiten.

3 *Die Wohn- oder Gewerbeanteile* können zwischen *aneinander angrenzenden* Grundstücken, die in derselben *Wohnzone* liegen, verlagert werden.

6 Wohn- und Gewerbezone

6.1 Nutzweise

Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

7 Industriezonen

7.1 Nutzweise

Es sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. In der Industriezone IA werden Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, stark störenden gleichgestellt.

7.2 Standortgebundene Betriebsangehörige

Es sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

7.3 Höchste Höhe von Gebäuden und Dächern

- 1 Gebäude und Dächer dürfen
 - in der Industriezone IC zwischen Seestrasse und Pilgerweg die Höhe von 430.00 m.ü.M.,

Gültige Bau- und Zonenordnung vom 4. April 1995

- in der Industriezone IB zwischen Pilgerweg und Bahnlinie die Höhe von 435.00 m.ü.M.,
- in der Industriezone IA Neuweid in dem, im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet, westlich der Industriestrasse 512.50 m.ü.M.

und

- in der übrigen Industriezone IA Neuweid 515.50 m.ü.M.

nicht überschreiten.

2 Ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Dachaufbauten.

8 Zone für öffentliche Bauten öB

1 Es gelten die Abstandsvorschriften des PBG, insbesondere der §§ 260 - 274.

2 Gegenüber von Grundstücksgrenzen und Gebäuden in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

3 Für die Zone für öffentliche Bauten östlich der N3 bis zum Chilewäldli sind planerische, gestalterische oder bauliche Massnahmen zur Einhaltung der Planungswerte der Lärmschutzverordnung zu ergreifen.

9 Freihaltezone F

Für die Freihaltezone F gelten die §§ 39 bis 44 und 61 bis 64 des PBG.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

- in der Industriezone IB zwischen Pilgerweg und Bahnlinie die Höhe von 435.00 m.ü.M.,
- in der Industriezone IA Neuweid in dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet, westlich der Industriestrasse, 512.50 m.ü.M.

und

- in der übrigen Industriezone IA Neuweid 515.50 m.ü.M.

nicht überschreiten.

2 Ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Dachaufbauten.

8 Zone für öffentliche Bauten öB

1 Es gelten die Abstandsvorschriften des PBG.

2 Gegenüber von Grundstücksgrenzen und Gebäuden in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.

9 Freihaltezone F

Für die Freihaltezone F gelten die *Bestimmungen* des PBG.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

10 Erholungszone

10.1 Erholungszone A, Festplatz, Parkanlage, EA

1 Zulässig sind Anlagen und höchstens eingeschossige Bauten für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Festplätzen, Parkanlagen und dergleichen.

2 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten.

10.2 Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlage, EB

1 In dieser Zone sind die Erstellung und Erweiterung von Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb zulässig.

2 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten.

10.3 Erholungszone C, Familiengartenareal, EC

1 Zulässig sind eingeschossige Familiengartenhäuser, Familiengärten und Pflanzflächen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

10 Erholungszone *E*

10.1 Erholungszone*n EA1 und EA2*

1 Zulässig sind Anlagen und Bauten *mit einer Gesamthöhe von maximal 5.0 m* für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Parkanlagen und dergleichen. *In der EA1 sind darüber hinaus auch Festplätze, einschliesslich der dazugehörenden Anlagen und Bauten gestattet.*

2 Es gilt eine Überbauungsziffer von 5%. Pro im Zonenplan bezeichneten Zonenbereich kann jedoch mindestens eine Fläche von 25 m² überbaut werden.

3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten.

10.2 Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlage, EB

1 In dieser Zone sind die Erstellung und Erweiterung von Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb zulässig.

2 Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.

3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten.

10.3 Erholungszone C, Familiengartenareal, EC

1 Zulässig sind eingeschossige Familiengartenhäuser, Familiengärten und Pflanzflächen.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

2 Für Familiengartenhäuser im Sinne von § 8 BBV II gilt das Reglement der Gemeinde Kilchberg.

D Vorschriften für alle Bauzonen

11 Abstände

11.1 Mehrlängenzuschlag

1 Bei Hauptgebäuden erhöhen sich die Grundabstände bei einer Fassadenlänge von über 14.00 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 3.00 m.

2 Bei Besonderen Gebäuden erhöhen sich die Grundabstände bei einer Fassadenlänge von über 10.00 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 3.00 m. Ist das Besondere Gebäude mit einem Hauptgebäude zusammengebaut, dessen Fassadenlänge weniger als 14.00 m beträgt, so wird dessen Minderlänge dem Besonderen Gebäude als nicht anrechenbare Fassadenlänge gutgeschrieben.

11.2 Geschlossene Überbauung

Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

2 Für Familiengartenhäuser im Sinne von § 8 BBV II gilt das Reglement der Gemeinde Kilchberg.

D Vorschriften für alle Bauzonen

11 Abstände

11.1 Mehrlängenzuschlag

1 Bei Hauptgebäuden erhöhen sich die Grundabstände bei einer Fassadenlänge von über 14.00 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 3.00 m.

2 Bei Besonderen Gebäuden erhöhen sich die Grundabstände bei einer Fassadenlänge von über 10.00 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 3.00 m.

11.2 Geschlossene Überbauung

1 Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

2 Der Grenzbau für Hauptgebäude ist nur gestattet, sofern an ein bestehendes Gebäude angebaut oder gleichzeitig gebaut wird und die schriftliche Zustimmung des Nachbarn vorliegt.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

11.3 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten

1 In den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 kann für massive Gebäudeteile mit höchstens 4.00 m Gebäudehöhe, die dauernd gewerblich genutzt werden, der Grenzabstand auf 3.50 m reduziert werden.

2 Mehrlängenzuschläge sind anzurechnen.

11.4 Abstandsreduktion für Hauptgebäude

Der Grenzabstand darf bei Hauptgebäuden bei einer Reduktion der Gebäudehöhe von je 3.30 m, in der Kernzone Bendlikon von je 3.00 m, um 1.00 m bis auf den baugesetzlichen Mindestabstand von 3.50 m reduziert werden.

11.5 Reduzierter Grenzabstand für Besondere Gebäude

1 Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal 6.00 m gegenüber der Grundstücksgrenze ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 1.75 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.

2 Für einen Grenzabstand unter 1.75 m und für den Grenzbau ist die schriftliche Zustimmung des betroffenen Nachbarn erforderlich.

3 Auf den Baumbestand ist angemessene Rücksicht zu nehmen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

11.3 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten

1 In den Wohn- und Gewerbebezonen WG2 und WG3 kann für massive Gebäudeteile mit höchstens 4.00 m Gebäudehöhe, die dauernd gewerblich genutzt werden, der Grenzabstand auf 3.50 m reduziert werden.

2 Mehrlängenzuschläge sind anzurechnen.

11.4 Reduzierter Grenzabstand für Besondere Gebäude

1 Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal 6.00 m gegenüber der Grundstücksgrenze ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 1.75 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.

2 Für begehbare Terrassenbeläge auf Dächern von Besonderen Gebäuden im Sinne von Abs. 1 gilt ein Abstandsmass zur nachbarlichen Grenze von 3.5 m.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

Teilrevision Bau- und Zonenord-
nung; 1. März 2010

11.6 Näherbaurecht

1 Näherbaurechte im Sinne von § 270 Absatz 3 PBG sind aufgrund einer Vereinbarung der Nachbarn als Dienstbarkeit im Grundbuch einzutragen oder aufgrund eines Beschlusses der Baukommission als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

2 Diese Dienstbarkeit bzw. diese Anmerkung darf nur mit Zustimmung der Baukommission gelöscht werden.

11.7 Fassadenlänge bei Näherbau

1 Reduziert sich der Gebäudeabstand auf ein kleineres Mass als einen Viertel der Summe der beiden sich gegenüberstehenden Fassaden, werden die für den Mehrlängenzuschlag massgeblichen Fassadenlängen der beiden benachbarten Gebäude im Sinne von § 27 Absatz 2 ABV zusammengerechnet.

2 Vorbehalten bleiben die Bedingungen von § 270 Absatz 3 PBG.

11.8 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

1 Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von 3.50 m.

2 Ein geringerer Abstand wird bewilligt, soweit kein öffentliches Interesse entgegensteht.

11.5 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

1 Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von 3.50 m.

2 Ein geringerer Abstand wird bewilligt, soweit kein öffentliches Interesse entgegensteht.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

12 Weitere Bauvorschriften

12.1 Nutzungsverlagerungen

In einem zusammenhängenden Teil einer Bauzone, ausser in der Kernzone, sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes zulässig.

12.2 Aussichtsschutz

Die Aussicht von den im Zonenplan und Aussichtsschutzplan besonders gekennzeichneten Lagen darf durch keine baulichen Vorkehrungen beeinträchtigt werden.

12.4 Kreuz- und Kehrfirst

1 Kreuz- und Kehrfirste mit oder ohne Fassadenvorsprung sind gestattet, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

12 Weitere Bauvorschriften

12.1 Nutzungsverlagerungen

In aneinander angrenzenden Grundstücken, welche in der gleichen Bauzone liegen, sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes zulässig.

12.2 Aussichtsschutz

1 Die Aussicht von den im Zonenplan und Aussichtsschutzplan besonders gekennzeichneten *Aussichtspunkten* darf *weder* durch bauliche *Massnahmen noch durch Hecken* beeinträchtigt werden.

2 *Die Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale wie den See, den Höhenzug des Albis und den Stadtraum Zürich darf von den im Zonenplan bezeichneten Aussichtslagen weder durch bauliche Massnahmen noch durch Hecken beeinträchtigt werden. Der Sichtbezug gilt ab einer Höhe von 1.5 m, gemessen ab der jeweiligen Höhenlage der Aussichtslage.*

3 *Hauptkamine sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten, einzelne Bäume und einzelne Sträucher dürfen den jeweiligen im Aussichtsschutzplan bezeichneten Aussichtsbereich durchstossen.*

12.3 Kreuz- und Kehrfirst

1 Kreuz- und Kehrfirste mit oder ohne Fassadenvorsprung sind gestattet, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

2 Die Breite der Frontfläche von Kreuz- bzw. Kehrfirsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.

12.5 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

12.7 Terrainveränderungen

1 Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgefüllt werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

2 In den Kernzonen sind Veränderungen des Terrains nur vor Haus- und Kellerzugängen, Gartenausgängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.

12.8 Freilegung des ausbaubaren Untergeschosses

Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche des ausbaubaren Untergeschosses sichtbar sein.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

2 Die Breite der Frontfläche von Kreuz- bzw. Kehrfirsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.

12.4 Dachaufbauten *und Dacheinschnitte*

Dachaufbauten *und Dacheinschnitte* sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

12.5 Terrainveränderungen

1 Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser in der Kernzone, um höchstens *2.0* m abgegraben oder *aufgeschüttet* werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

12.6 Freilegung des *anrechenbaren* Untergeschosses

Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandfläche des *anrechenbaren* Untergeschosses sichtbar sein.

13 Fahrzeugabstellplätze

13.1 Anzahl

1 Es sind Abstellplätze zu erstellen pro:

Wohneinheit mit 1 bis 4½ Zimmern	1 Abstellplatz
Wohneinheit mit 5 und mehr Zimmern	2 Abstellplätze
Einfamilienhaus	2 Abstellplätze
50 m ² Nettogeschossfläche für Läden- und Büroräume	1 Abstellplatz
150 m ² Nettogeschossfläche für Industrie- und Gewerbe- bauten	1 Abstellplatz

12.7 Verkabelung von elektri- schen Leitungen

Elektrische Leitungen für die Grob- und Feinerschliessung der Bauzonen bzw. für Hausanschlüsse sind nur in verkabelter Form gestattet.

12.8 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.

13 Abstellplätze und Freiflä- chen

13.1 Anzahl *Fahrzeugabstell- plätze*

1 Es sind *Fahrzeug*abstellplätze zu er-
stellen pro:

	<i>Abstellplätze für Bewohner</i>	<i>Besucher</i>
Einfamilienhaus <i>(EFH)</i>	2 pro EFH	0
Wohneinheit <i>(WE)</i> mit 1 bis 4½ Zimmern	1 pro WE	25% der Abstell- plätze für Bewohner*
Wohneinheit <i>(WE)</i> mit 5 und mehr Zimmern	2 pro WE	25% der Abstell- plätze für Bewohner*
50 m ² Netto- geschossfläche für Läden- und Büroräume	1	0
150 m ² Netto- geschossfläche für Industrie- und Gewerbebauten	1	0

**nur bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen*

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

2 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

3 Bei Mehrfamilienhäusern ab 4 Wohnungen sind 15% der Parkplätze gemäss Absatz 1 als Besucherplätze zu erstellen und als solche zu bezeichnen.

4 Bruchteile von Abstellplätzen sind abzurunden.

5 Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS).

6 Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern und bei Wohneinheiten mit 5 und mehr Zimmern werden als Fahrzeugabstellplätze angerechnet. Auf Einfahrten zu Sammelgaragen dürfen keine Fahrzeugabstellplätze angeordnet werden.

13.2 Gestaltung

1 Fahrzeugabstellplätze im Freien haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen.

2 Das Meteorwasser ist versickern zu lassen, sofern nicht gewässerschutzrechtliche Bestimmungen dagegen sprechen.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung;
1. März 2010

2 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnutzungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.

3 Bruchteile von Abstellplätzen sind **aufzurunden**.

4 Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den Normen **des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (SN 640280)**.

5 Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern und bei Wohneinheiten mit 5 und mehr Zimmern werden als Fahrzeugabstellplätze angerechnet. Auf Einfahrten zu Sammelgaragen dürfen keine Fahrzeugabstellplätze angeordnet werden.

13.2 Gestaltung **von Fahrzeugabstellplätzen**

1 Fahrzeugabstellplätze im Freien haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen.

2 Das Meteorwasser ist versickern zu lassen, sofern nicht gewässerschutzrechtliche Bestimmungen dagegen sprechen.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

13.3 Ersatzabgabe für Fahrzeugabstellplätze

Ist die Erstellung von Abstellplätzen gemäss Ziffer 13.1 nicht möglich oder durch behördlichen Entscheid nicht zulässig, so ist gemäss §§ 246 und 247 PBG eine Ersatzabgabe zu leisten.

12.6 Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas

In Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

12.10 Spiel- und Ruheflächen

1 Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind verkehrssichere, gut besonnte Freiflächen als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.

2 Sie haben eine Fläche von 10.00 m² pro 200 m³ Baumasse aufzuweisen.

3 Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

12.9 Kehrichtbeseitigung

Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Kilchberg.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

13.3 Abstellräume für Kinderwagen, Velos und Mofas

In Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.

13.4 Spiel- und Ruheflächen

1 Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind *an* verkehrssicherer *und* gut besonnter *Lage* Freiflächen *in zweckmässiger Grösse* als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.

2 Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

13.5 Kehrichtbeseitigung

Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Kilchberg.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

14 Arealüberbauungen

1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie in der Kernzone und in der Zentrumszone zulässig.

2 Die erforderlichen Mindestflächen betragen:

- in den Zonen W3A, W3B, W2A, W2B, WG3, WG2A und WG2B 5'000 m²
- in der Zone W1 3'000 m²
- in der Kernzone K und in der Zentrumszone Z 4'000 m²

3 Die Gebäudelängenbeschränkungen gemäss Ziffer 2 gelten nicht.

4 Die für die Regelbauweise massgeblichen Abstandsvorschriften gelten bei Arealüberbauungen nur gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Areals.

5 Die Baumassenziffer für die Regelbauweise darf um max. einen Zehntel erhöht werden.

6 Die zonengemässe Geschosszahl darf in den Zonen W2B, W3B, WG2 und WG3 um 1 Vollgeschoss erhöht werden. In den zwei- und dreigeschossigen Zonen erhöht sich der Grundabstand pro zusätzliches Vollgeschoss um 1.00 m.

Teilrevision Bau- und Zonenordnung; 1. März 2010

14 *Besondere Bauvorschriften*

14.1 Arealüberbauungen

1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie in der Zentrumszone zulässig.

2 Die erforderlichen Mindestflächen betragen:

- in den Zonen W3A, W3B, W2A, W2B, WG3, WG2A und WG2B 5'000 m²
- in der Zone W1 3'000 m²
- in der Zentrumszone Z 4'000 m²

3 Die Gebäude- bzw. Gesamtlänge darf, bezogen auf das zonengemässe Mass gemäss Regelbauweise, um maximal 20% erhöht werden.

4 Die für die Regelbauweise massgeblichen Abstandsvorschriften gelten bei Arealüberbauungen nur gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Areals.

5 Die Baumassenziffer für die Regelbauweise darf um max. einen Zehntel erhöht werden.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

7 Wird die Baumassenziffer für die Regelbauweise nach Absatz 5 und Ziffer 12.1 Bau- und Zonenordnung erhöht, sind die Zuschläge je für sich zur zonen-gemässen Baumassenziffer zu addieren.

12.11 Gestaltungsplan-Pflicht

1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan nach den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.

2 Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

12.3 Terrassenhäuser

1 Abweichend zu den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen:

2 Jedes über einem ausbaubaren Geschoss liegende Geschoss ist in der Tiefe um mindestens 5.00 m zurückzusetzen.

3 Talseitig dürfen höchstens vier, seitlich übereinander höchstens zwei Geschosse in Erscheinung treten. Zusätzlich darf ein Untergeschoss bis maximal 1.50 m über dem gestalteten Boden sichtbar sein.

4 Ein Dachgeschoss ist nur gestattet, wenn dieses unter einem Satteldach mit beidseitig gleicher Dachneigung von max. 30° alter Teilung liegt.

Teilrevision Bau- und Zonenord-
nung; 1. März 2010

6 Wird die Baumassenziffer für die Regelbauweise nach Absatz 5 und Ziffer 12.1 Bau- und Zonenordnung erhöht, sind die Zuschläge je für sich zur zonen-gemässen Baumassenziffer zu addieren.

7 Eine Arealüberbauung ist nur zulässig, wenn zusätzlich zu den Anforderungen gemäss § 71 PBG zumindest der Minergiestandard eingehalten wird.

14.2 Gestaltungsplan-Pflicht

1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan nach den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.

2 Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

14.3 Terrassenhäuser

1 Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen ausser in der Wohnzone W1 sowie in allen Wohn- und Gewerbe-zonen gestattet.

2 Abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen:

3 Es sind maximal drei Geschossstufen mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich eine Geschossstufe i.S. eines nicht anrechenbaren Untergeschosses zulässig.

4 Die zonengemässe Gebäudehöhe ab gewachsenem Boden darf an keinem Punkt überschritten werden. Die Gebäudehöhe gilt als Gesamthöhe.

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

5 Attikageschosse und Dachaufbauten sind nicht gestattet; ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten.

6 Die maximale Gebäudelänge beträgt 30.00 m.

7 Die Terrassen sind angemessen zu begrünen.

E Schluss-
bestimmungen

15 Festsetzung
und Genehmigung

Beschluss der Gemeindeversammlung
vom 4. April 1995

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Gemein-
schreiber:

Dr. K. Kobelt

B. Bürgisser

Vom Regierungsrat am 27. November
1995 mit Beschluss Nr. 2868 genehmigt

Vor dem Regierungsrat,

Der Staatsschreiber: *i.V. Dr. F. Hirschi*

Teilrevision Bau- und Zonenord-
nung; 1. März 2010

*5 Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen,
Vordächer usw. dürfen die Profillinie um
höchstens 2.0 m überschreiten.*

*6 Die maximale Gebäudelänge beträgt
30.0 m; die maximale Gebäudebreite
20.0 m.*

7 Es sind nur Flachdächer gestattet.

*8 Für Terrassenhäuser gelten die Ge-
staltungsanforderungen gemäss § 71
PBG.*

*9 Terrassenhäuser, welche die Grund-
masse gemäss Ziff. 14.3 übersteigen,
bedingen die Vorlage eines Gestaltungs-
planes.*

E Schluss-
bestimmungen

15 Festsetzung
und Genehmigung

Beschluss der Gemeindeversammlung
vom

Namens der Gemeindeversammlung

Von der Baudirektion mit Beschluss Nr.
genehmigt

Gültige Bau- und Zonenordnung
vom 4. April 1995

15.1 Inkrafttreten

Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft. Sie ersetzt die Bauordnung vom 12. Februar 1985 mit den seithe- rigen Änderungen.

Teilrevision Bau- und Zonenord-
nung; 1. März 2010

15.1 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Ge- nehmigung in Kraft.