GEMEINDE
KILCHBERG

Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 25. August 2026

GEMEINDE KILCHBERG

INHALTSVERZEICHNIS

I. ZONENPLAN UND BAUZONEN 6

Art. 1 Erlass 6

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne 6

Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung . 6

II. MASSVORSCHRIFTEN 8

Art. 4 Grundmasse (Tabelle) 8

Art. 5 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude 9

Art. 6 Traufseitige Fassadenhöhe 9

III. ZONENVORSCHRIFTEN 10

1. Kernzonen K 10

1.1. Allgemeiner Bestimmungszweck 10

Art. 7 Zweck 10

Art. 8 Einordnung 10

Art. 9 Nutzweise 10

Art. 10 Verhältnis zum Denkmalschutz 10

Art. 11 Um-, Ersatz- und Neubauten 10

Art. 12 Dachform, Dacheindeckung 10

Art. 13 Dachgestaltung 11

Art. 14 Fassadengestaltung 11

Art. 15 Umgebungsgestaltung 11

Art. 16 Anforderungen an Abbrüche 12

Art. 17 Dorfkernmodell 12

1.2. Spezielle Bestimmungen 12

Art. 18 Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume 12

Art. 19 Umbau und Ersatzbauten von Gebäuden mit Profilerhaltung 12

Art. 20 Terrainveränderungen bei Gebäuden mit Profilerhaltung 12

Art. 21 Gestaltung der Fenster 12

2. Zentrumszone Z 12

Art. 22 Zweck 12

Art. 23 Nutzweise 12

Art. 24 Bauen an die Strassengrenze 12

3. Wohnzonen W 14

Art. 25 Nutzweise 14

4. Wohn- und Gewerbezonen WG 14

Art. 26 Nutzweise 14

5. Industrie- und Gewerbezonen IG 14

Art. 27 Nutzweise 14

Art. 28 Gesamthöhe von Gebäuden und Dächern 14

6. Zone für öffentliche Bauten Oe 15

Art. 29 Zweck 15

7. Freihaltezone F 15

Art. 30 Zweck 15

8. Erholungszonen E 15

Art. 31 Einordnung und Grenzabstände 15

Art. 32 Erholungszone EA1 15

Art. 33 Erholungszone EA2 15

Art. 34 Erholungszone EB 15

Art. 35 Erholungszone EC 16

Art. 36 Erholungszone ES 16

Art. 37 Weitere zulässige Bauten und Anlagen 16

IV. VORSCHRIFTEN FÜR ALLE BAUZONEN 17

1. Abstände 17

Art. 38 Mehrlängenzuschlag 17

Art. 39 Geschlossene Überbauung 17

Art. 40 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten 17

Art. 41 Reduzierter Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten 17

Art. 42 Abstand unterirdischer Bauten und Unterniveaubauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien 17

Art. 43 Grenzabstand bei vorspringenden Gebäudeteilen 17

2. Weitere Bauvorschriften 18

Art. 44 Ausnützungsübertragungen 18

Art. 45 Nutzungsanteile 18

Art. 46 Erdgeschossnutzung 18

Art. 47 Aussichtsschutz 18

Art. 48 Kreuzfirst 18

Art. 49 Dachneigung von Schrägdächern 18

Art. 50 Dachaufbauten und Dacheinschnitte 19
Art. 51 Technisch bedingte Dachaufbauten 19
Art. 52 Absturzsicherungen 19
Art. 53 Flachdächer über Attikageschosse 19
Art. 54 Terrainveränderungen 19
Art. 55 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses 19
Art. 56 Verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen 19
Art. 57 Begrünung von Flachdächern 19
Art. 58 Oberflächenabfluss, Hoch- und Hangwasser 20
Art. 59 Lichthöfe und Atrien 20
3. Umgebungsgestaltung 20
Art. 60 Spiel- und Ruheflächen 20
Art. 61 Grünflächenziffer 20
Art. 62 Allgemeine Anforderungen an die Umgebungsgestaltung 21
Art. 63 Ökologischer Ausgleich 21
Art. 64 Baumerhalt 21
Art. 65 Baumpflanzpflicht 22
Art. 66 Gestaltung von Vorzonen 22
Art. 67 Siedlungsrandgestaltung 22
Art. 68 Umgang mit Niederschlagswasser 23
Art. 69 Lichtemissionen 23
Art. 70 Anlagen für die Kehrichtbeseitigung 23
4. Abstellplätze und -räume 23
Art. 71 Anzahl Fahrzeugabstellplätze 23
Art. 72 Gestaltung von Fahrzeugabstellplätzen 24
Art. 73 Abstellräume für Kinderwagen, Velos, Motorräder/Mofas und weitere fahrzeugähnliche Geräte 25
5. Besondere Bauvorschriften 25
Art. 74 Arealüberbauungen 25
Art. 75 Gestaltungsplanpflicht 26
Art. 76 Ziele für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht 26
Art. 77 Terrassenhäuser 28

6. Mehrwertausgleich 28

Art. 78 Erhebung einer Mehrwertabgabe 28

V. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN 29

1. Totalrevision 29

Art. 79 Inkrafttreten 29

Art. 80 Aufhebung früherer Erlasse 29

ANHANG 1: TRAUFSEITIGE FASSADENHÖHE (ART. 4 UND 6) 30

ANHANG 2: MEHRLÄNGENZUSCHLAG (ART. 38) 31

ANHANG 3: NUTZUNGSANTEILE (ART. 45) 32

ANHANG 4: DACHNEIGUNG VON SCHRÄGDÄCHERN (ART. 49) 33

ANHANG 5: DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE (ART. 50) 34

ANHANG 6 ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH (ART. 63) 35

ANHANG 7: BAUMPFLANZPFLICHT (ART. 65) 36

ANHANG 8: GESTALTUNG VON VORZONEN (ART. 66) 37

Massgebende Pläne:

- **Zonenplan im Massstab 1:5'000**
- **Kernzonenplan im Massstab 1:1’500**
- **Aussichtsschutzplan im Massstab 1:5'000**
- **Ergänzungsplan Mischnutzung im Massstab 1:2'000**

GEMEINDE KILCHBERG

I. Zonenplan und Bauzonen

Art. 1 Erlass

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

[2] 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.

[3] Für die Bau- und Zonenordnung gelten die Begriffe und Messweisen gemäss dem Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1), der Allgemeinen Bauverordnung (ABV, LS 700.2) und der Besonderen Bauverordnung II (BBV II, LS 700.22), in der Fassung vom 1. März 2017.

[4] Die Vorschriften gemäss Kapitel IV. "Vorschriften für alle Bauzonen" gelten, sofern sie den Vorschriften zu den einzelnen Zonen gemäss Kapitel II. "Massvorschriften" und III. "Zonenvorschriften" nicht widersprechen.

Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne

Folgende Pläne sind massgebend:

a) Zonenplan im Massstab 1:5'000

b) Kernzonenplan im Massstab 1:1’500

c) Aussichtsschutzplan im Massstab 1:5'000

d) Ergänzungsplan Mischnutzung im Massstab 1:2'000

Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung

[1] Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss den beiden folgenden Tabellen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.

[2] Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 LSV, die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss den beiden folgenden Tabellen.

[3] Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen sind im Zonenplan speziell dargestellt. Sie werden gemäss Art. 43 Abs. 2 Lärmschutzverordnung (LSV) der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.

[4] Bauzonen

Zonen	Abkürzung	ES
Kernzone 1	K1	III
Kernzone 2	K2	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
Industrie- und Gewerbezone A	IGA	III
Industrie- und Gewerbezone B	IGB	III
Industrie- und Gewerbezone C	IGC	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*

* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

[5] Weitere Zonen

Zonen	Abkürzung	ES
Freihaltezone	F	*
Erholungszone A1	EA1	*
Erholungszone A2	EA2	*
Erholungszone B	EB	*
Erholungszone C	EC	*
Erholungszone S	ES	*

* Gebäudespezifische ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan.

II. Massvorschriften

Art. 4 Grundmasse (Tabelle)

Zone	AUG	VG	ADG	tr. FH	gb. FH	GL	BMZ HG	BMZ KB u. AB	GA	GFZ	öA	BPP
	max.	max.	max.	max. m	max. m	max. m	max. m^3/m^2	max. m^3/m^2	min. m	min. %	min. %	min. 1 Baum/xm^2 anrechenbare Grundstücksfläche
Kernzone K1	1	3	1	10.00	15.00	25.00	-	-	3.50	-	15	1/1000 m^2
Kernzone K2	1	2	1	7.60	12.60	25.00	-	-	3.50	-	15	1/1000 m^2
Zentrumszone Z	1	3	2	13.00	-	40.00	2.50	0.40	3.50	25	15	1/1000 m^2
Wohnzone W1	1	1	2	4.30	-	24.00	1.40	0.20	5.00	50	15	1/500 m^2
Wohnzone W2A	1	2	2	7.60	-	24.00	1.60	0.30	5.00	50	15	1/500 m^2
Wohnzone W2B	1	2	2	7.60	-	32.00	1.80	0.30	5.00	50	15	1/500 m^2
Wohnzone W3A	1	3	2	10.90	-	40.00	2.00	0.40	6.00	50	15	1/500 m^2
Wohnzone W3B	1	3	2	10.90	-	40.00	2.50	0.40	6.00	50	15	1/500 m^2
Wohn- und Gewerbezone WG2	1	2	2	7.60	-	32.00	1.90	0.30	5.00	40	15	1/500 m^2
Wohn- und Gewerbezone WG3	1	3	2	10.90	-	40.00	2.60	0.40	6.00	40	15	1/500 m^2
Industrie- und Gewerbezone IGA	-	-	-	-	-	-	4.50	-	3.50	-	15	1/1000 m^2
Industrie- und Gewerbezone IGB	-	-	-	-	-	-	6.00	-	3.50	-	15	1/1000 m^2
Industrie- und Gewerbezone IGC	-	-	-	-	-	-	9.00	-	3.50	-	10	1/1000 m^2
Zone für öffentliche Bauten Oe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 bzw. 10 (*)	15 bzw. 10 (*)	1/500 m^2

* Vgl. Art. 61 Abs. 2 und Art. 63 Abs. 4.

AUG = Anrechenbares Untergeschoss
VG = Vollgeschosse
ADG = Anrechenbare Dachgeschosse
tr. FH = traufseitige Fassadenhöhe
gb. FH = giebelseitige Fassadenhöhe
GL = Gebäude- bzw. Gesamtlänge
BMZ HG = Baumassenziffer Hauptgebäude
BMZ KB u. AB = Baumassenziffer Klein- und Anbauten
GA = Grundabstand für Hauptgebäude (ABV §§ 21+22)
GFZ = Grünflächenziffer
öA = ökologischer Ausgleich
BPP = Baumpflanzpflicht

Art. 5 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude

In den Zentrums-, Wohn- oder Wohn- und Gewerbezonen erhöht sich die Baumassenziffer für Hauptgebäude um max. 0.2 m^3/m^2 sofern das Bauvolumen für Abstellplätze gemäss Art. 71 Abs. 1 inklusive deren Zufahrten oberirdisch im Hauptgebäude angeordnet wird. Dabei reduziert sich die Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten um das entsprechende Mass.

Art. 6 Traufseitige Fassadenhöhe

[1] Bei der Erstellung von fassadenbündigen Brüstungen bei Attikageschossen, die offen oder verglast sind, erhöht sich die zulässige traufseitige Fassadenhöhe gemäss Art. 4 um 1.00 m.

[2] Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der traufseitigen Fassadenhöhe nicht zu beachten.

III. Zonenvorschriften

1. Kernzonen K

1.1. Allgemeiner Bestimmungszweck

Art. 7 Zweck

Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung sowie die Bewahrung des Charakters und die qualitative Ergänzung der weiteren historischen Ortskerne mitsamt den wichtigen Freiräumen und den ausgeprägten Platz- und Strassenräumen.

Art. 8 Einordnung

Bei Bauten, Anlagen und deren Umschwung ist auf eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung in den ortsbaulichen Kontext zu achten. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung, wichtige Freiräume sowie Wirkung auf Platz- und Strassenräume. Das Erfordernis der besonders guten Gesamtwirkung und Einordnung in den ortsbaulichen Kontext gilt für sämtliche nachfolgende Bestimmungen zur Nutzweise oder zulässigen baulichen Ausgestaltung in den Kernzonen.

Art. 9 Nutzweise

In den Kernzonen sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

Art. 10 Verhältnis zum Denkmalschutz

Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

Art. 11 Um-, Ersatz- und Neubauten

Für im Kernzonenplan nicht mit Profilerhaltung speziell bezeichnete Gebäude und Gebäudeteile gelten bei Neu-, Um- und Ersatzbauten die Massvorschriften gemäss Art. 4. Die Massvorschriften gemäss Art. 4 können nur so weit in Anspruch genommen werden, wie die Rücksichtnahme auf Objekte des Heimatschutzes gemäss § 238 Abs. 2 PBG gewährleistet ist.

Art. 12 Dachform, Dacheindeckung

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

[2] Satteldächer haben eine Dachneigung von 35° bis 45° aufzuweisen.

[3] Für Teile von Hauptgebäuden, welche als Anbauten in Erscheinung treten, sowie für Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen möglich.

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

Art. 13 Dachgestaltung

[1] Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

[2] Die Länge der Dachaufbauten gemäss § 292 PBG darf gesamthaft einen Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

[3] Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

[4] Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Ochsenaugen sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Glasfläche darf max. 0.5 m^2 betragen.

[5] Das zweite Dachgeschoss darf nur von den Giebelseiten her belichtet werden.

[6] Die Belichtungselemente müssen in Verbindung mit dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes in einer besonders guten gestalterischen Übereinstimmung stehen.

[7] Weitere sichtbare Dachveränderungen (z. B. Solaranlagen) werden nur bewilligt, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen. Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts gehen vor.

Art. 14 Fassadengestaltung

[1] Das Anbringen von Balkonen, Erkern, Lauben und ähnlichen Bauteilen ist nur traufseitig, unterhalb des Dachvorsprunges, zulässig. Loggien sind auch giebelseitig zulässig.

[2] Balkone, Erker, Lauben, Loggien und ähnliche Bauteile müssen auf die Struktur der jeweiligen Fassade abgestimmt sein und sich sorgfältig einordnen. Dies gilt ebenfalls für Gebäudeteile, welche die zusätzliche Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV beanspruchen.

Art. 15 Umgebungsgestaltung

[1] Der Gebäudeumschwung ist in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.

[2] Bei der Gestaltung des Umschwungs sind ortstypische Elemente wie Vorgärten und Vorplätze, Bepflanzung, Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.

[3] Die Umgebungsgestaltung muss sich hinsichtlich Materialisierung, Bepflanzung, Topografie, Lage und Ausgestaltung der Fahrzeugabstellplätze, Einfriedungen und Einzäunungen besonders gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.

[4] Gegenüber dem massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

[5] Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig im Gebäude oder in einen Anbau zu integrieren.

[6] In der Kernzone 2 "Obere Dorfstrasse" sind die Sichtbezüge zum Freihaltegebiet "Brölberg" zu bewahren.

[7] Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet. Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und am Gebäude der gewerblichen Nutzung anzubringen.

Art. 16 Anforderungen an Abbrüche

Der Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.

Art. 17 Dorfkernmodell

Die Bauherrschaft hat für die Beurteilung von Neubauten und eingreifenden Umbauten einen Modelleinsatz der gesamten baulichen Anlage im Massstab 1:500 abzuliefern. Nach Abschluss des Bauvorhabens lässt die Gemeinde den Modelleinsatz in das Dorfkernmodell (Mst. 1:500) der Gemeinde einsetzen.

1.2. Spezielle Bestimmungen

Art. 18 Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten wichtigen Freiräume sowie die ausgeprägten Platz- und Strassenräume sind in ihrem Charakter zu erhalten und nach Möglichkeit angemessen aufzuwerten. Das Erstellen von Gebäuden und das Anordnen von Fahrzeugabstellplätzen ist in diesen Räumen nicht zulässig.

Art. 19 Umbau und Ersatzbauten von Gebäuden mit Profilerhaltung

Die im Kernzonenplan "mit Profilerhaltung" speziell bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils (Lage, Grundriss, kubische Gestaltung, Dachform und Firstrichtung) sowie der wesentlichen Elemente des Erscheinungsbilds des bestehenden Gebäudes umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

Art. 20 Terrainveränderungen bei Gebäuden mit Profilerhaltung

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

Art. 21 Gestaltung der Fenster

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

Zentrumszone Z

Art. 22 Zweck

Die Zentrumszone Z ist für die Schaffung eines belebten und dynamischen Ortszentrums mit Bauten für Wohnen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Restaurants bestimmt.

Art. 23 Nutzweise

[1] In der Zentrumszone sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

[2] Von den realisierten anrechenbaren Flächen eines Grundstücks oder Grundstücksteils ist der im Ergänzungsplan "Mischnutzung" bezeichnete Anteil im Sinne von Art. 45 als Nichtwohnnutzung vorzusehen.

Art. 24 Bauen an die Strassengrenze

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

3. Wohnzonen W

Art. 25 Nutzweise

[1] In den Wohnzonen sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe gestattet.

[2] Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.

4. Wohn- und Gewerbezonen WG

Art. 26 Nutzweise

In den Wohn- und Gewerbezonen sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

5. Industrie- und Gewerbezonen IG

Art. 27 Nutzweise

[1] In den Industrie- und Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

[2] Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig.

[3] In der Industrie- und Gewerbezone IGA sind Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, nicht zulässig.

[4] In dem, im Ergänzungsplan "Mischnutzung" bezeichneten Gebiet in der Industriezone IGA sind kleinere Läden für den täglichen Bedarf zulässig.

Art. 28 Gesamthöhe von Gebäuden und Dächern

[1] Gebäude und Dächer dürfen folgende Höhen nicht überschreiten:

a) 430.00 m.ü.M. in der Industrie- und Gewerbezone IGC zwischen Seestrasse und Pilgerweg

b) 435.00 m.ü.M. in der Industrie- und Gewerbezone IGB zwischen Pilgerweg und Bahnlinie

c) 512.50 m.ü.M. in der Industrie- und Gewerbezone IGA in dem, im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet, westlich der Industriestrasse

d) 515.50 m.ü.M. in der übrigen Industrie- und Gewerbezone IGA

[2] Ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Dachaufbauten.

6. Zone für öffentliche Bauten Oe

Art. 29 Zweck

[1] Es gelten die Abstandsvorschriften des PBG.

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

[3] In der Zone für öffentliche Bauten Oe "Friedhof" ist die Erstellung von Hauptgebäuden nicht gestattet. Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.

7. Freihaltezone F

Art. 30 Zweck

Für die Freihaltezone F gelten die Bestimmungen des PBG.

8. Erholungszonen E

Art. 31 Einordnung und Grenzabstände

[1] Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einfügen.

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

Art. 32 Erholungszone EA1

[1] Zulässig ist die Errichtung von kleinen Gartenhäusern, Schöpfen und Sitzplätzen, welche dem Betrieb, der Bewirtschaftung und der Pflege von Parkanlagen und dergleichen dienen. Sie dürfen max. 10 m^2 Grundfläche, max. 6 m Fassadenlänge inkl. allfälliger Pergolen und max. 3 m Gesamthöhe aufweisen.

[2] Darüber hinaus sind auch Festplätze zulässig.

Art. 33 Erholungszone EA2

[1] Zulässig ist die Errichtung von kleinen Gartenhäusern, Schöpfen und Sitzplätzen, welche dem Betrieb, der Bewirtschaftung und der Pflege von Parkanlagen und dergleichen dienen. Sie dürfen max. 10 m^2 Grundfläche, max. 6 m Fassadenlänge inkl. allfälliger Pergolen und max. 3 m Gesamthöhe aufweisen.

[2] Abweichend von Abs. 1 ist in der Erholungszone EA2 "Klein Rigi" die Erstellung von Gebäuden nicht gestattet.

Art. 34 Erholungszone EB

Zulässig ist die Erstellung sowie Erweiterung von Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb.

Art. 35 Erholungszone EC

Zulässig sind eingeschossige Familiengartenhäuser, Familiengärten und Pflanzflächen. Sie dürfen max. 10 m^2 Grundfläche, max. 6 m Fassadenlänge inkl. allfälliger Pergolen und max. 3 m Gesamthöhe aufweisen.

Art. 36 Erholungszone ES

Zulässig sind temporäre Bauten und Anlagen für Kultur- und Sportanlässe sowie Auslaufflächen für den Pferdebetrieb.

Art. 37 Weitere zulässige Bauten und Anlagen

Zusätzlich zu den gemäss Art. 32 - 35 zulässigen Bauten und Anlagen sind in folgenden Erholungszonen folgende Bauten und Anlagen zulässig:

Zone	Erholungsgebiet	Zulässige Bauten und Anlagen
EA1	Mönchhof am See / Widmeranlage	- Spielplatz - Dauerhafte Bauten für Gastronomieeinrichtungen: Traufseitige Fassadenhöhe max. 4.3 m - Temporäre Gastronomieeinrichtungen - Parkierung im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung
EA1	Schilfmatt	- Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb - Parkierung im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung
EA1	Morfanlage	- Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb
EA1	Navillegut	- Spielplatz - Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb
EA1	Bendlikon	- Spielplatz - Dauerhafte Bauten für Gastronomieeinrichtungen: Traufseitige Fassadenhöhe max. 4.3 m - Temporäre Gastronomieeinrichtungen - Parkierung im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung
EA2	Sulzergut	- Parkierung für Zweiräder im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung
EA2	Kienast	- Spielplatz - Parkierung im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung
EB	Chirchmoos Ghei (Nidelbadstrasse und Spinnergut)	- Gastronomieeinrichtungen innerhalb der Bauten für den Sport- und Freizeitbetrieb - Temporäre Gastronomieeinrichtungen - Parkierung im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung
EB	Schooren	- Gastronomieeinrichtungen innerhalb der Bauten für den Sport- und Freizeitbetrieb - Temporäre Gastronomieeinrichtungen - Parkierung im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung

IV. Vorschriften für alle Bauzonen

1. Abstände

Art. 38 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 Klein- und Anbauten erhöhen sich die Grundabstände bei einer Fassadenlänge von über 10.00 m um einen Fünftel der Mehrlänge, höchstens aber um 3.00 m.

Art. 39 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.

Art. 40 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten

[1] In den Wohn- und Gewerbezonen 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.

Art. 41 Reduzierter Grenzabstand für Kleinbauten und Anbauten

[1] Der Grenzabstand von Kleinbauten und Anbauten mit einer Gebäudelänge von maximal 6.50 m darf ohne nachbarliche Zustimmung auf 1.75 m reduziert werden.

[2] Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von Abs. 1 mit begehbaren Dachterrassen gilt ein Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 42 Abstand unterirdischer Bauten und Unterniveaubauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien

[1] Gegenüber Strassen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein Strassenabstand von 3.50 m. Gegenüber öffentlichen Wegen mit fehlenden Baulinien gilt für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ein Wegabstand von 3.50 m.

[2] Ein geringerer Abstand wird bewilligt, soweit kein öffentliches Interesse, insbesondere der Schutz vor Hang-, Hochwasser und Oberflächenabfluss, entgegensteht. Der Nachweis ist durch die Bauherrschaft zu erbringen.

Art. 43 Grenzabstand bei vorspringenden Gebäudeteilen

Überschreitet in Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezonen die Länge der in den Grenzabstand hineinragenden, vorspringenden Gebäudeteil einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnittes, erhöht sich der Grenzabstand um 1.00 m.

2. Weitere Bauvorschriften

Art. 44 Ausnützungsübertragungen

Bei aneinander angrenzenden Grundstücken in derselben Bauzone, sind Ausnützungsübertragungen im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes zulässig. Dies gilt ebenfalls für Ausnützungsübertragungen über Strassen, Wege und Plätze hinweg zwischen direkt gegenüberliegenden Grundstücken in derselben Bauzone.

Art. 45 Nutzungsanteile

[1] Von den realisierten anrechenbaren Flächen eines Grundstücks oder Grundstücksteils ist der im Ergänzungsplan "Mischnutzung" bezeichnete Anteil als Nichtwohnnutzung vorzusehen. Als anrechenbare Fläche gilt die massgebliche Bruttogeschossfläche. Abweichungen von den Nichtwohnanteilen sind möglich, falls der denkmalpflegerische Schutzwert eines Gebäudes durch die Nichtwohnnutzung nachweislich negativ tangiert wird.

[2] Transfers von Nichtwohnanteilen sind innerhalb den im Ergänzungsplan "Mischnutzung" bezeichneten Mischgebieten zulässig. Nutzungstransfers sind spätestens vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.

Art. 46 Erdgeschossnutzung

In dem im Ergänzungsplan "Mischnutzung" besonders bezeichneten Bereich ist mindestens 70 % der jeweiligen direkt der Bahnhofstrasse und Dorfstrasse zugewandten Nutzfläche im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen vorbehalten. Diese zulässigen Nutzweisen haben Publikumsverkehr aufzuweisen.

Art. 47 Aussichtsschutz

[1] Die Aussicht von den im Zonenplan und Aussichtschutzplan 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 1.50 m, gemessen ab der jeweiligen Höhenlage der Aussichtslage.

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

Art. 48 Kreuzfirst

[1] Kreuzfirste mit oder ohne vorspringende Gebäudeteile sind gestattet, sofern sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen.

[2] Die Breite der Frontfläche von Kreuzfirsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.

Art. 49 Dachneigung von Schrägdächern

Die Dachgestaltung ist so zu wählen, dass die Neigung der Dachflächen höchstens 45° aufweist.

Art. 50 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

[1] Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

[2] Bei Attikageschossen von Gebäuden am Hang dürfen Dachaufbauten bergseitig 100 % der zugehörigen Fassadenlänge betragen, wenn auf dieser Seite unter Einbezug der Höhe des Attikageschosses die zulässige traufseitige Fassadenhöhe eingehalten wird. Talseitig ist dabei auf Dachaufbauten zu verzichten.

Art. 51 Technisch bedingte Dachaufbauten

Technisch bedingte Dachaufbauten sind, soweit technisch möglich und nach den Umständen zumutbar, in die Gebäude zu integrieren. Nicht in das Gebäude integrierte technische Dachaufbauten sind in ihrem Ausmass auf das technisch mögliche Minimum zu beschränken, einzufassen und räumlich zusammenzufassen.

Art. 52 Absturzsicherungen

Für die Montage und die Wartung von Dächern, technischen Dachaufbauten sowie Solaranlagen sind lediglich nicht volumenbildende Absturzsicherungssysteme zulässig.

Art. 53 Flachdächer über Attikageschosse

Begehbare Terrassen sind auf Flachdächern über Attikageschossen nicht zulässig.

Art. 54 Terrainveränderungen

[1] Das massgebende Terrain darf in den Bauzonen, ausser bei den im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden mit Profilerhaltung gemäss Art. 19 und 20, um höchstens 1.50 m abgegraben oder aufgeschüttet werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen.

[2] Bei Hanglagen, deren Neigung im bebaubaren Bereich 35 % übersteigt, sind Abgrabungen bis höchstens 2.0 m gestattet.

Art. 55 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses

Über dem gestalteten Terrain dürfen gesamthaft maximal 50 % der Aussenwandflächen des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.

Art. 56 Verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen

Bei der Erstellung von verglasten Balkonen, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, welche die zusätzliche Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV beanspruchen, ist durch die Bauherrschaft der Nachweis zu erbringen, dass diese dem Energiesparen dienen.

Art. 57 Begrünung von Flachdächern

Flachdächer von Gebäuden und Dächer von Tiefgarageneinfahrten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt werden, im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Es ist eine genügend starke Vegetationstragschicht zur Wasserspeicherung zu realisieren.

Art. 58 Oberflächenabfluss, Hoch- und Hangwasser

[1] Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.

[2] Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen sind Personen- und Sachwertrisiken durch Oberflächenabfluss, Hoch- und Hangwasser auf ein tragbares Mass zu reduzieren.

[3] Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Schutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.

Art. 59 Lichthöfe und Atrien

Falls die Belüftung oder Beleuchtung von Räumen gemäss § 299 PBG ausschliesslich über einen Lichthof bzw. ein Atrium erfolgt, beträgt dessen Mindestbreite 4.70 m und dessen Mindestfläche 22 m^2. Sie dürfen sich über maximal ein Geschoss erstrecken. Massive Brüstungen sind nicht zulässig.

3. Umgebungsgestaltung

Art. 60 Spiel- und Ruheflächen

[1] Bei Mehrfamilienhäusern 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 und für alle Bewohnenden zugänglich zu machen.

Art. 61 Grünflächenziffer

[1] Die gemäss der Grünflächenziffer in Art. 4 erforderlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die Flächen müssen fachgerecht gepflegt, unterhalten und bei natürlichem Abgang wiederhergestellt werden.

[2] In den Zonen für öffentliche Bauten Oe mit gewerblichen Nutzungen, insbesondere Feuerwehr und Werkhof, gilt eine Grünflächenziffer von 10 %.

[3] Falls die ordentliche Grundstücknutzung durch die Umsetzung der Grünflächenziffer in Abs. 1 übermässig erschwert wird, kann in den Wohn- sowie in den Wohn- und Gewerbezonen die geforderte Grünflächenziffer um bis zu 10 % reduziert werden. Im Gegenzug muss eine gleichwertige Kompensation geleistet werden. Der Nachweis der übermässigen Erschwerung der Grundstücknutzung ist durch die Bauherrschaft zu erbringen.

[4] Als gleichwertige Kompensation können an die Grünfläche angerechnet werden:

a) Die zusätzliche Pflanzung eines Baumes in Sinne von Art. 65 pro 50 m^2 reduzierter Grünfläche oder

b) die Erstellung einer zusätzlichen ökologischen Ausgleichsfläche im Sinne von Art. 63 in gleichem Flächenumfang wie die reduzierte Grünfläche oder

c) die Erstellung einer Flachdachbegrünung im Sinne von Art. 57 im gleichen Flächenumfang wie die reduzierte Grünfläche (die Erstellung dieser Flachdachbegrünung über Attikageschossen ist nicht zulässig) oder

d) die Erstellung einer erdgebundenen, ökologisch wertvollen Fassadenbegrünung in gleichem Flächenumfang wie die reduzierte Grünfläche.

Art. 62 Allgemeine Anforderungen an die Umgebungsgestaltung

[1] Bei der Bepflanzung mit Bäumen, Hecken und Stauden sowie von der weiteren Umgebung sind in der Regel artenreiche, standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.

[2] Es dürfen keine invasiven oder potenziell invasiven gebietsfremde Pflanzenarten gemäss der Liste der gebietsfremden Arten des Bundesamts für Umwelt verwendet werden.

[3] Schottergärten ohne ökologische Qualität sind nur in untergeordnetem Ausmass zulässig.

[4] Die Unterkante von Einfriedungen muss einen Mindestabstand von der Bodenoberkante von mind. 12 cm aufweisen.

[5] Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen vor.

Art. 63 Ökologischer Ausgleich

[1] Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen in Art. 4 bezeichneten Anteile an ökologischen Ausgleichsflächen im Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs naturnah zu gestalten, fachgerecht zu unterhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Im Sinne des ökologischen Ausgleichs begrünte Flächen auf Flachdächern und auf Dächern von Tiefgarageneinfahrten sind den Anteilen gemäss Art. 4 nicht anrechenbar.

[2] In den Zonen für öffentliche Bauten Oe mit gewerblichen Nutzungen, insbesondere Feuerwehr und Werkhof, gilt ein Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen von 10 %.

[3] Die ökologischen Ausgleichsflächen können auf den zu realisierenden Grünflächen erstellt werden.

[4] Bestehende, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm können den ökologischen Ausgleichsflächen angerechnet werden.

Art. 64 Baumerhalt

[1] Das Fällen der im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgeführten Baumbestände ist bewilligungspflichtig. Bei Fällungen mit Bewilligungspflicht oder bei natürlichen Abgängen von Bäumen, für die eine Bewilligungspflicht für das Fällen besteht, ist in der Regel eine mindestens gleichwertige Ersatzpflanzung vorzusehen.

[2] Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn:

a) Der Gesundheitszustand oder die Pflegemassnahme für den umstehenden Baumbestand es verlangen oder

b) Wohn- und Arbeitsräume wesentlich beeinträchtigt werden oder

c) der Baum eine ordentliche Grundstücknutzung übermässig erschwert oder

d) andere überwiegende öffentliche Interessen es verlangen.

[3] Der Nachweis der Bedingungen gemäss Abs. 2 ist grundsätzlich durch die Bauherrschaft zu erbringen.

Art. 65 Baumpflanzpflicht

[1] Bei Neubauten oder bei Umbauten mit einer wesentlichen Veränderung der Umgebung ist mindestens die gemäss Baumpflanzpflicht in Art. 4 ausgewiesene Anzahl an Bäumen anzupflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Massnahmen, welche die Bäume und Baumgruppen negativ beeinflussen, sind zu unterlassen.

[2] Bruchteile von Baumpflanzungen werden ab der Hälfte aufgerundet.

[3] Es sind mindestens fünf- bis zehnjährige, grosskronige Bäume anzupflanzen.

[4] In begründeten Fällen kann, sofern die räumlichen Verhältnisse die Pflanzung der Mindestanzahl an Bäumen nicht zulassen, von der Mindestanzahl gemäss Abs. 1 abgewichen werden.

[5] Für die Anrechenbarkeit von Bäumen über unterirdischen Bauten ist eine durchwurzelbare Überdeckung von mindestens 1.20 m vorzusehen.

Art. 66 Gestaltung von Vorzonen

[1] Bei Umbauten, Sanierungen, Ersatz- und Neubauten ist die Umgebung unter Beachtung der herkömmlichen Vorgartenstruktur weiterzuentwickeln. Der bisherige Charakter von Vorgärten, sofern qualitativ hochwertig, ist möglichst zu übernehmen.

[2] In den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezonen darf entlang von Strassen in der Regel höchstens die Hälfte der Strassenanstosslänge für Fahrzeugabstellplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.

[3] Die andere Hälfte der Strassenanstosslänge ist über eine Tiefe von mindestens 1.00 m unversiegelt auszugestalten, zu bepflanzen oder zu begrünen.

Art. 67 Siedlungsrandgestaltung

[1] Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung ist bei Grundstücken, die an Nichtbauzonen angrenzen, auf eine diskrete Farbwahl sowie eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrands zu achten.

[2] Entlang des Siedlungsrands dürfen keine durchgehenden Mauern, dichte Einfriedungen oder steile Böschungen erstellt werden.

Art. 68 Umgang mit Niederschlagswasser

[1] Unverschmutztes Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern, soweit dies technisch möglich ist. Ist eine Versickerung des Niederschlagswasser nicht möglich, ist dieses zurückzuhalten.

[2] Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist im Umgebungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.

Art. 69 Lichtemissionen

Unnötige Lichtemissionen im Aussenraum oder Aussenbereich sind gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton, beziehungsweise den Grundsätzen der Norm SN 586 491 SIA "Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum" zu vermeiden.

Art. 70 Anlagen für die Kehrichtbeseitigung

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

4. Abstellplätze und -räume

Art. 71 Anzahl Fahrzeugabstellplätze

[1] Es sind Fahrzeugabstellplätze (Grenzbedarf) zu erstellen pro:

Abstellplätze für Nutzungsart	Bewohnende oder Beschäftigte	Besuchende oder Kundschaft
Wohnen	100m^2 mBGF, mind. 1 Abstellplatz / Wohnung	10% der Abstellplätze für Wohnungen
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 Abstellplatz / 150 m^2 mBGF	1 Abstellplatz / 30 m^2 mBGF
Nicht-Lebensmittel	1 Abstellplatz / 200 m^2 mBGF	1 Abstellplatz / 70 m^2 mBGF
Gastbetrieb		
Restaurant, Café	1 Abstellplatz / 40 Sitzplätze	1 Abstellplatz / 6 Sitzplätze
Hotel	1 Abstellplatz / 7 Zimmer	1 Abstellplatz / 2 Zimmer
Andere		
publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe (z. B. Praxen, Coiffeur, Reisebüro, Post etc.)	1 Abstellplatz / 80 m^2 mBGF	1 Abstellplatz / 100 m^2 mBGF
nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe (z. B. Handwerksbetriebe ohne Ladenbetrieb, Anwaltskanzleien etc.)	1 Abstellplatz / 80 m^2 mBGF	1 Abstellplatz / 300 m^2 mBGF
Reine Verwaltungs- und Bürobetriebe	1 Abstellplatz / 50 m^2 mBGF	1 Abstellplatz / 500 m^2 mBGF
Industrielle und gewerbliche Fabrikation	1 Abstellplatz / 150 m^2 mBGF	1 Abstellplatz / 750 m^2 mBGF

[2] Der massgebliche Bedarf an Abstellplätzen wird, in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs gemäss kantonalen ÖV-Güteklassen und unter Berücksichtigung der Topografie des kommunalen Fusswegnetzes, prozentual zum Grenzbedarf bestimmt.

Nutzerkategorie ÖV-Güteklasse unter Berücksichtigung der Topografie (vgl. Karte)	Bewohnende min. (%)	Beschäftigte min. (%)	Besuchende und Kundschaft min. (%)
Klasse A	40	20	30
Klasse B	55	30	40
Klasse C	70	45	50
Klasse D	85	60	70
Klasse E	100	90	90
Klasse F und übriges Gebiet	100	100	100

Eine Obergrenze der Anzahl maximal erlaubter Parkfelder ist nicht festgesetzt.

[3] Bruchteile von Abstellplätzen werden ab der Hälfte aufgerundet.

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

[5] Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich der Grenzbedarf der Abstellplätze nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (2018) sowie den einschlägigen Normen.

[6] Durch ein Mobilitätskonzept kann der massgebliche Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen gänzlich oder teilweise reduziert werden. Mit dem Mobilitätskonzept muss bei Baueingabe aufgezeigt werden, mit welchen Massnahmen der Parkplatzbedarf nachhaltig reduziert werden und das angestrebte Mobilitätsaufkommen eingehalten werden kann (inkl. Monitoring und Controlling).

[7] Im öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes kann in Kernzonen auf die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen verzichtet werden. Ein Mobilitätskonzept ist, mit Ausnahme von Bauvorhaben gemäss Art. 74 und von Gestaltungsplänen, nicht notwendig.

[8] Auf Parzellen mit verschiedenen Nutzungsarten ist die Mehrfachnutzung von Parkfeldern möglich. Die Umsetzbarkeit der zeitlich gestaffelten Nutzung muss in einem Mobilitätskonzept mit Massnahmen nachgewiesen werden. Der massgebliche Bedarf reduziert sich um die Parkfelder, welche mehrfach genutzt werden können.

Art. 72 Gestaltung von Fahrzeugabstellplätzen

[1] Fahrzeugabstellplätze im Freien haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen.

[2] Fahrzeugabstellplätze im Freien sind in der Regel mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen und nach Möglichkeit mit Bäumen, hochwachsenden Sträuchern, Grün- oder Pflanzrabatten zu gestalten. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

[3] Bei Neubauten und Umbauten oder Nutzungsänderungen, durch die wesentlich von den bisherigen Verhältnissen abgewichen wird, ist bei Mehrfamilienhäusern die elektrische Basisinfrastruktur für Bewohner- und Beschäftigtenabstellplätze zur Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.

Art. 73 Abstellräume für Kinderwagen, Velos, Motorräder/Mofas und weitere fahrzeugähnliche Geräte

[1] Die Anzahl Abstellplätze für Velos bemisst sich anhand folgender Richtwerte:

a) Für Wohnnutzung gilt der Richtwert von 1 Veloabstellplatz pro Zimmer

b) Für Arbeits-, Dienstleistungs- oder Verkaufsnutzungen gilt der Richtwert von 2 Veloabstellplätzen pro 10 Arbeitsplätze oder Beschäftigte

[2] Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Anzahl der Abstellplätze für Velos nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (2018) sowie der kantonalen Merkblätter (AfM) und der VSS-Normen (VSS 40 065). Bruchteile von Veloabstellplätzen werden ab der Hälfte aufgerundet.

[3] Die erforderlichen Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück zu erstellen. Sie müssen gut zugänglich und an zweckmässiger Lage angeordnet sowie in der Regel witterungsgeschützt und sicher ausgestattet werden.

[4] In Mehrfamilienhäusern mit Wohnungsgrössen ≥ 4-Zimmer sind ausreichend Abstellplätze für Kinderanhänger, Spezialvelos etc. in leicht zugänglichen Abstellräumen und -flächen zu errichten. Das Abstellen von Kinderwagen muss in Wohnungsnähe sichergestellt werden.

5. Besondere Bauvorschriften

Art. 74 Arealüberbauungen

[1] Arealüberbauungen sind in den Zonen W2A, W2B, W3A, W3B, WG2, WG3 zulässig.

[2] Die erforderliche Mindestfläche beträgt 5’000 m^2.

[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. 10 % erhöht werden.

[6] Wird die Baumassenziffer sowohl aufgrund von Art. 74 Abs. 5 als auch von Ausnützungsübertragungen nach Art. 44 erhöht, sind die Zuschläge je für sich zur zonengemässen Baumassenziffer zu addieren.

[7] Gestützt auf § 71 PBG sind insbesondere folgende Anforderungen zu beachten:

a) Erstellung einer überdurchschnittlichen Anzahl an Veloabstellplätzen

b) Erhöhung der Grünflächenziffer gemäss Art. 4 um 5 %

c) Nachweis eines Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Aufkommens

Art. 75 Gestaltungsplanpflicht

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

[2] Eine Unterteilung der Gebiete und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne innerhalb eines Gebiets ist nicht zulässig.

Art. 76 Ziele für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

[1] Im Gebiet Holzbirrliweg sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- Ermittlung und differenzierte Festlegung einer Bebauungsstruktur, die Bezug auf die angrenzende Zonierung und Freiräume nimmt
- Berücksichtigung der Lage am Siedlungsrand und angrenzend am historischen Dorfteil an der oberen Dorfstrasse
- Sicherstellung einer guten Wohnqualität trotz Lärm und einer akustisch guten Gestaltung der Aussenräume
- Erstellung eines öffentlichen Freiraums für die Naherholung
- Sicherstellung von attraktiven, durchgängigen und öffentlich zugänglichen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zu den Nachbarsquartieren und -grundstücken
- Berücksichtigung der Störfallvorsorge durch die Einführung von Objektschutzmassnahmen

[2] Im Gebiet Bungertstrasse sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- Ermittlung und differenzierte Festlegung einer Bebauungsstruktur, die Bezug auf die angrenzende Zonierung und Freiräume nimmt
- Sicherstellung einer guten Wohnqualität trotz Lärm und einer akustisch guten Gestaltung der Aussenräume
- Erstellung eines öffentlichen Freiraums für die Naherholung
- Prüfung eines Fernwärmeanschlusses
- Sicherstellung von attraktiven, durchgängigen und öffentlich zugänglichen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zu den Nachbarsquartieren und -grundstücken
- Berücksichtigung der bestehenden historischen Bebauung auf Grundstück Kat.-Nr. 1522
- Berücksichtigung der Störfallvorsorge durch die Einführung von Objektschutzmassnahmen
- Sicherstellung der Sicherheit vor Hochwassergefahren

[3] Im Gebiet Seestrasse / Pilgerweg sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- Ermittlung und differenzierte Festlegung einer Bebauungsstruktur, die Bezug auf die angrenzende Zonierung und Freiräume nimmt
- Sicherstellung einer guten Wohnqualität trotz Lärm und einer akustisch guten Gestaltung der Aussenräume
- Erstellung eines öffentlichen Freiraums für die Naherholung
- Prüfung eines Fernwärmeanschlusses

- Sicherstellung von attraktiven, durchgängigen und öffentlich zugänglichen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zu den Nachbarsquartieren und -grundstücken, insbesondere zwischen Bahnhof und den südlich des Gebiets gelegenen Parzellen
- Berücksichtigung der Störfallvorsorge durch die Einführung von Objektschutzmassnahmen
- Sicherstellung der Sicherheit vor Hochwassergefahren

[4] Im Gebiet Sanatorium sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- Hochwertige Architektur mit einer qualitätsvollen, klimaangepassten Gestaltung der Gebäude und des Aussenraums. Bauliche Durchlässigkeit der Parzelle zur Sicherung von Kaltluftströmen
- Erhaltung der wertvollen und ortsbildprägenden historischen Gebäude
- Schaffung von öffentlich zugänglichen Aussenräumen (ruhiger Begegnungsort) und Erhöhung der öffentlichen Durchwegung des Areals
- Erhaltung des Parks und der dazugehörigen Baumbestockung, Optimierung der bestehenden Durchgrünung
- Prüfung eines Fernwärmeanschlusses
- Erstellung durchgängiges Trottoir entlang alter Landstrasse auf Seite des alten Sanatoriums und Schliessung Netzlücke Fussweg zwischen Rigistrasse und alter Landstrasse (Fortsetzung Paradiessteig)

[5] Im Gebiet Brölberg sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- Sicherstellung einer lockeren Bebauung und einer sehr niedrigen baulichen Dichte
- Sehr niedrige Nutzungsdichte
- Berücksichtigung der sehr sensiblen landschaftlichen Lage am Siedlungsrand und innerhalb des KOBI-Perimeters
- Freihaltung eines Trenngürtels zwischen Baugebieten und Freihaltegebiet
- Erhaltung der Freiräume und der dazugehörigen Baumbestockung
- Beibehaltung der historischen Bebauung auf Grundstück Kat.-Nr. 4975
- Sicherstellung der Sicherheit vor Hochwassergefahren

[6] Im Gebiet Hohenrain sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:

- Ermittlung und differenzierte Festlegung einer Bebauungsstruktur, die Bezug auf die angrenzende Zonierung und Freiräumen nimmt
- Sicherstellung einer lockeren Bebauung und einer sehr niedrigen baulichen Dichte
- Sehr niedrige Nutzungsdichte
- Sicherstellung von attraktiven, durchgängigen und öffentlich zugänglichen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zu den Nachbarsquartieren und -grundstücken
- Berücksichtigung der sehr sensiblen landschaftlichen Lage am Siedlungsrand
- Sicherstellung der Sicherheit vor Hochwassergefahren

Art. 77 Terrassenhäuser

Terrassenhäuser sind nicht gestattet.

6. Mehrwertausgleich

Art. 78 Erhebung einer Mehrwertabgabe

[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) erhoben.

V. Übergangs- und Schlussbestimmungen

1. Totalrevision

Art. 79 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt nach der Genehmigung durch die Baudirektion und deren öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Art. 80 Aufhebung früherer Erlasse

Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung wird die Verordnung vom 23. Mai 2012 mit den seitherigen Änderungen aufgehoben.

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 16. Juni 2026 (GVB 2026-4).

GEMEINDE KILCHBERG

Phyllis Scholl	Patrick Wanger
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiber

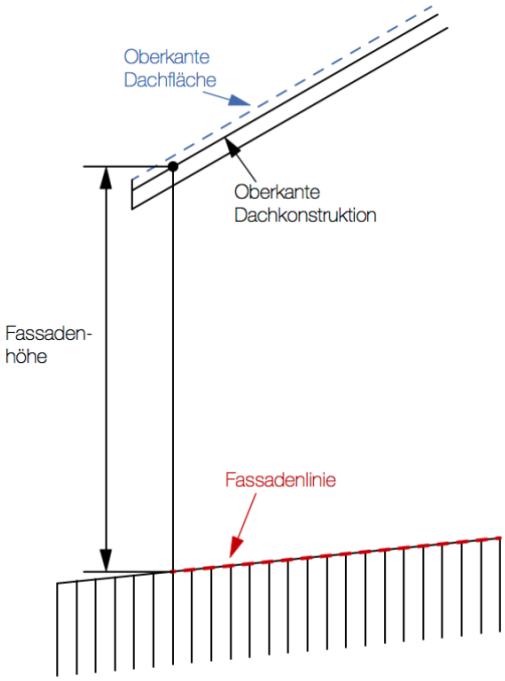
Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am xx. MONAT 20xx (XXX 20xx-xxx).

Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung der Baudirektion und Inkraftsetzung:
xx. MONAT 20xx

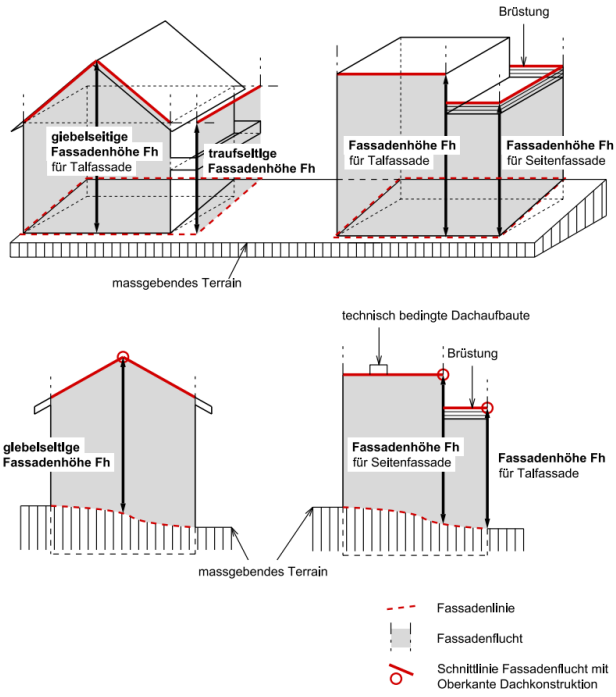
Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 25. August 2026

Anhang 1: Traufseitige Fassadenhöhe (Art. 4 und 6)



Skizze zur Messweise der Fassadenhöhe (Quelle: SKW, 2021)

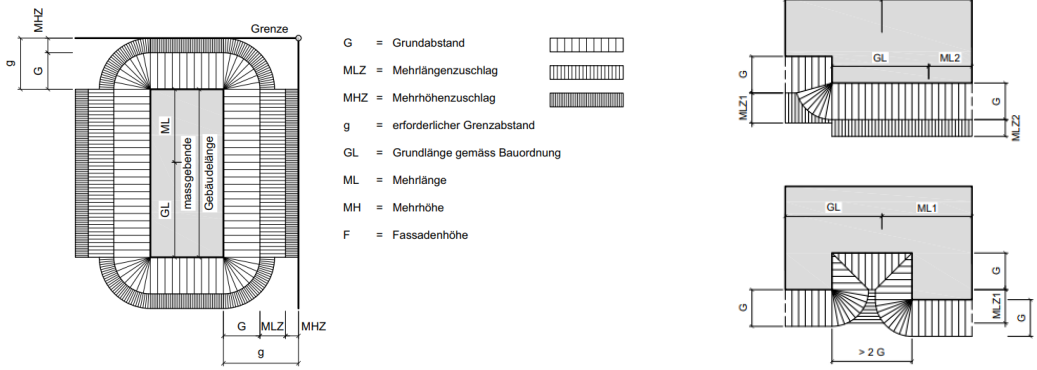


Traufseitige und giebelseitige Fassadenhöhe (Quelle: Kanton Zürich, ABV)

Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 25. August 2026

Anhang 2: Mehrlängenzuschlag (Art. 38)

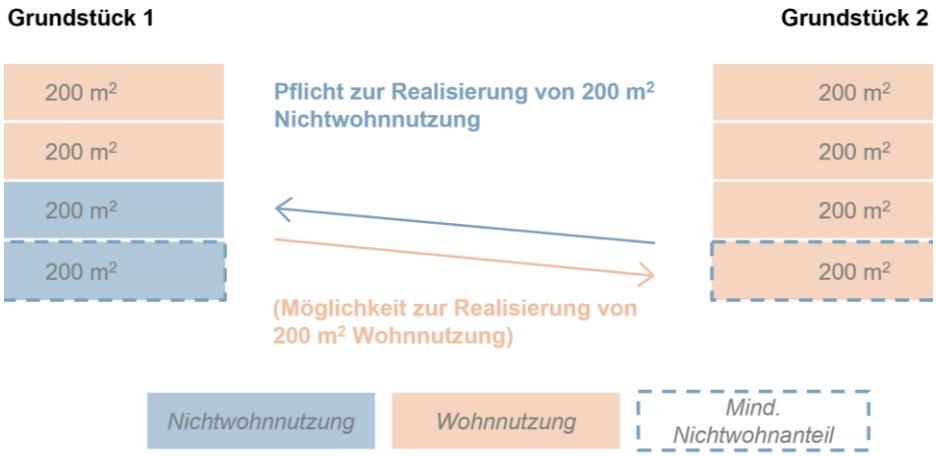


Messweise der Mehrlängenzuschläge (Quelle: Kanton Zürich, ABV)

Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 25. August 2026

Anhang 3: Nutzungsanteile (Art. 45)

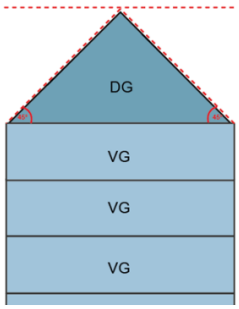


Schematische Funktionsweise eines Nutzungstransfers (Quelle: EBP, 2025)

Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 25. August 2026

Anhang 4: Dachneigung von Schrägdächern (Art. 49)

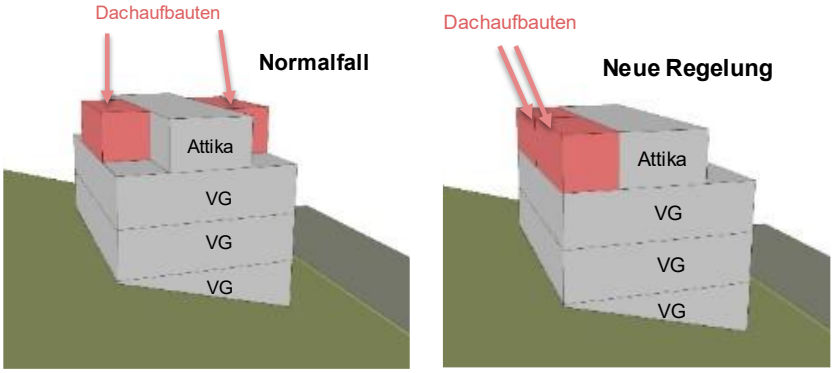


Maximales Dach- und Attikageschoss gemäss der neuen Regelung in der BZO (Quelle: EBP, 2025).

Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 25. August 2026

Anhang 5: Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Art. 50)

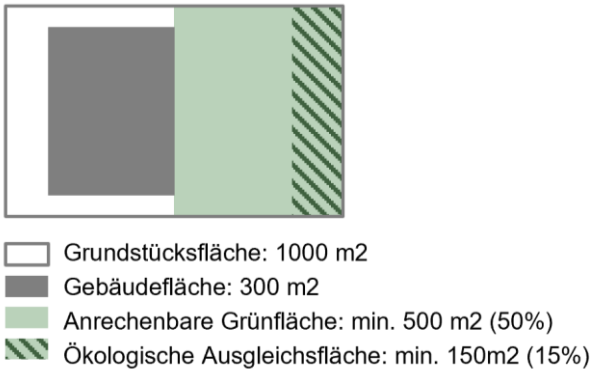


"Reguläre" Anordnung Dachaufbauten beim Attikageschoss (links) sowie komplette hangseitige Anordnung der Dachaufbauten (rechts) (Quelle: EBP, 2025).

Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 25. August 2026

Anhang 6 Ökologischer Ausgleich (Art. 63)

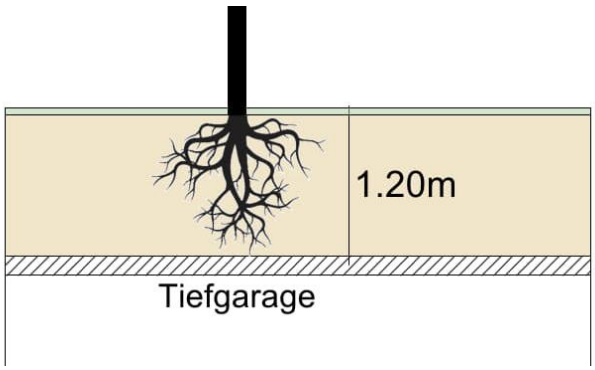


Beispiel der Anordnung von ökologischen Ausgleichsflächen auf den Grünflächen, die aufgrund der Grünflächenziffer zu realisieren sind (Quelle: EBP, 2025).

Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 25. August 2026

Anhang 7: Baumpflanzpflicht (Art. 65)

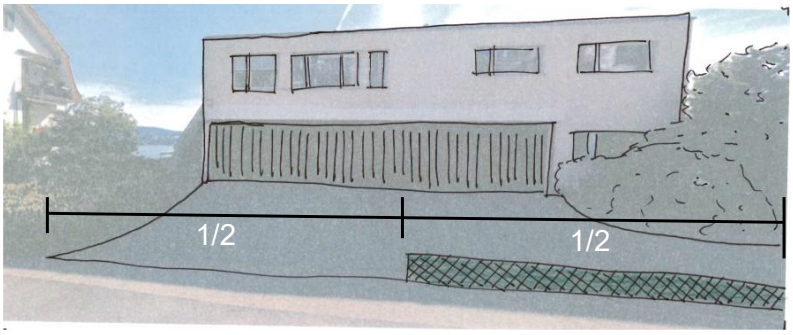


Beispiel einer ausreichend dimensionierten Baumgrube (Quelle: EBP, 2026).

Bau- und Zonenordnung (BZO)

vom 25. August 2026

Anhang 8: Gestaltung von Vorzonen (Art. 66)



Ausgestaltung der Vorzonen gemäss Art. 66 (Quelle: EBP, 2025).