GEMEINDE KILCHBERG

Kanton Zürich

Bau- und Zonenordnung (BZO)

Synoptische Darstellung der Änderungen

Version für die Festsetzung an der Gemeindeversammlung, verabschiedet vom Gemeinderat am 10. März 2026

Vom Gemeinderat mit Beschluss Nr.:	verabschiedet am:
.....	.....
Die Gemeindepräsidentin:	Der Gemeindeschreiber:
.....	.....

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: .....

Namens der Gemeindeversammlung, Die Gemeindepräsidentin:	Der Gemeindeschreiber:
.....	.....
Von der Baudirektion genehmigt am:	BDV Nr.:
.....	.....
Für die Baudirektion:	
.....	

Zeichenerläuterung

Rot: Neue / ergänzte Bestimmung

~~Durchgestrichen:~~ Aufgehobene Bestimmung

[Rot, kursiv, in Klammern] = Hinweis auf Verschiebung einer Bestimmung innerhalb des Baureglements

Grau, kursiv = Rechtskräftige Bestimmung, die von einer anderen Stelle verschoben wurden

Blau / ~~Durchgestrichen~~: Nach der öffentlichen Auflage und kantonalen Vorprüfung angepasste Abschnitte

Verwendete Abkürzungen

ABV	Allgemeine Bauverordnung Kanton Zürich
ARE	Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich
BBP	Baumpflanzpflicht
BBV II	Besondere Bauverordnung II
BVV	Bauverfahrensordnung
BFS	Bundesamt für Statistik
BGK	Betriebs- und Gestaltungskonzept
BMZ	Baumassenziffer
BLN	Bundesinventar Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BZ	Bauzone
BZO	Bau- und Zonenordnung
DWV	Durchschnittlicher Werktagsverkehr
ES	Erschliessungsstrasse
E+B	Einwohner und Beschäftigte
FFF	Fruchtfolgeflächen
FV	Fussverkehr
FVV	Fuss- und Veloverkehr
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
GP	Gestaltungsplan
GFZ	Grünflächenziffer
ha	Hektare
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IG	Industrie- und Gewerbezone
IVHB	Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KOBI	Kantonales Inventar schutzwürdige Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
KRP	Kantonaler Richtplan
kRP	Kommunaler Richtplan
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept

LRV	Luftreinhalte-Verordnung
MAG	Mehrwertausgleichsgesetz
MAV	Mehrwertausgleichsverordnung
mBGF	massgebliche Bruttogeschossfläche
MIV	Motorisierter Individualverkehr
nBZO	neue (d.h. revidierte) BZO
NHG	Natur- und Heimatschutzgesetz
NHV	Natur- und Heimatschutzverordnung
öA	Ökologischer Ausgleich
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz Kanton Zürich
ROK	Kantonales Raumordnungskonzept Kanton Zürich
Regio-ROK	Regionales Raumordnungskonzept
REK	Raumentwicklungskonzept
RPG	Raumplanungsgesetz
RPV	Raumplanungsverordnung
RRP	Regionaler Richtplan
SNP	Sondernutzungsplan
USG	Umweltschutzgesetz
VSS	Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute
VV	Veloverkehr
VDNP	Verordnung über die Darstellung der Nutzungspläne Kanton Zürich
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
ZPZ	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
A Zonenplan und Bauzonen	**~~A~~ I. Zonenplan und Bauzonen**	
	~~1 Allgemein~~	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Kapitelstruktur und Artikelnummerierung (gesamtes Dokument)
1. Erlass	**~~1.1~~ Art. 1 Erlass**	
Die Gemeinde Kilchberg erlässt gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung vom 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 Die Gemeinde Kilchberg erlässt gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 ~~(Fassung vom 1. September 1991)~~, 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 ~~D~~ IV. «Vorschriften für alle Bauzonen» gelten, sofern sie den Vorschriften zu den einzelnen Zonen gemäss Kapitel ~~B~~ II. «~~Grundmasse~~ Massvorschriften» und ~~C~~ III. «Zonenvorschriften» nicht widersprechen.	— **Aktualisierung der Vorschrift:** Ergänzung, dass für die Begriffe und Messweisen die PBG-Fassung vom 1. März 2017 gilt, mit der die Begriffe und Messweisen gemäss der IVHB eingeführt wurden. — **Ergänzung der Vorschrift:** Zur besseren Klarheit wird ergänzt, dass die Vorschriften für alle Bauzonen gemäss Kapitel IV der Bauordnung nur gelten, wenn sie den Vorschriften gemäss den Kapiteln II und III nicht widersprechen. Damit wird eine bessere Klarheit geschaffen, wenn gewisse Regelungen sowohl in Kapitel IV als auch in den Kapiteln II und III enthalten sind. So werden in Kapitel IV (Art. 51 nBZO) z.B. Dacheinschnitte als zulässig erklärt, in den Vorschriften zu den Kernzonen in Kapitel III. (Art. 13 Abs. 3 nBZO) werden diese ausgeschlossen. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung aufgrund neuer Kapitelstruktur und Artikelnummerierung.
	~~1.2 Ortsbauliche Grundhaltung~~ ~~Die Bau- und Zonenordnung (BZO) bezweckt eine geordnete Bebauung und eine haushälterische Nutzung des Bodens sowie die Sicherstellung einer hohen Siedlungsqualität. Dabei werden die lokalen Eigenschaften und Identitäten, das Ortsbild, die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Gestaltung, die Gesundheit und Sicherheit, der Umwelt-, Natur- und Heimatschutz, die Förderung der Biodiversität, der ökologische Ausgleich und die klimaangepasste Siedlungsentwicklung berücksichtigt.~~	—~~**Einführung einer Vorschrift zur ortsbaulichen Grundhaltung:** Damit werden die Prinzipien, Themen und Aspekte festgehalten, die für die Gemeinde wichtig sind und bei den Interessenabwägungen z.B. im Baubewilligungsverfahren im Vordergrund stehen. Es handelt sich u.a. um Aspekte, deren Bedeutung auch im kRP festgehalten ist.~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage**: Streichung der Vorschrift zur ortsbaulichen Grundhaltung gemäss kantonaler Vorprüfung. Aufnahme der ortsbaulichen Grundhaltung in den Erläuterungsbericht. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 4.1
1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne	**~~1.1~~ ~~1.3~~ Art. 2 Zonenplan und Ergänzungspläne**	
1 Die Lage der Zonen und deren Grenzen sowie Anordnungen innerhalb der Zonen ergeben sich aus dem Zonenplan Massstab 1:500, bzw. den Kernzonenplänen „Obere Dorfstrasse“, „Bendlikon“ und „Schwelle“ im Massstab 1:1000.	~~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», «Bendlikon» und «Schwelle» im Massstab 1:1'000.~~ ~~1~~ Folgende Pläne sind massgebend:	— **Redaktionelle Anpassungen** — **Anpassung der Vorschrift an den neuen Plänen:** Es werden die revidierten und neuen Ergänzungspläne erwähnt.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	a) Zonenplan im Massstab 1:5'000 b) Kernzonenplan im Massstab 1:500 c) Aussichtschutzplan im Massstab 1:5'000 d) Ergänzungsplan Mischnutzung im Massstab 1:2'000	
2 Für den Aussichtsschutzbereich ist der Aussichtsschutzplan im Massstab 1:5000 massgebend.	~~2 Für den Aussichtsschutzbereich ist der Aussichtsschutzplan im Massstab 1:5'000 massgebend.~~	— **Ersatz der Vorschrift durch Absatz 1:** Der Aussichtschutzplan wird neu zusammen mit den weiteren Ergänzungsplänen und den Zonenplan in Abs. 1 aufgelistet.
3 Diese Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können im Hochbauamt Kilchberg eingesehen werden.	~~3 Diese Pläne sind Bestandteil der Bau- und Zonenordnung und können im Hochbauamt Kilchberg eingesehen werden.~~	— **Aufhebung von Abs. 3:** Absatz 3 ist nicht notwendig. Dass die Pläne Bestandteil der BZO sind, kann aus Abs. 1 abgeleitet werden.
4 Die mit der Bauordnung abgegebenen Plankopien (Zonenplan und Kernzonenpläne) sind nicht rechtsverbindlich.	~~4 Die mit der Bauordnung abgegebenen Plankopien (Zonenplan und Kernzonenpläne) sind nicht rechtsverbindlich.~~	— **Aufhebung von Abs.4**: Es ist nicht notwendig, in der BZO festzuhalten, dass Kopien nicht rechtsverbindlich sind.
1.2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung (LSV)	~~1.2~~ ~~1.4~~ **Art. 3 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung ~~(LSV)~~**	— **Redaktionelle Anpassung.**
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.	1 Das Gemeindegebiet ist in die Zonen gemäss ~~Ziffer 1.2.3.1 und 1.2.3.2~~ den beiden folgenden Tabellen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist.	— ~~**Redaktionelle Anpassung aufgrund neuer Nummerierung.**~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung aufgrund neuer Kapitelstruktur und Artikelnummerierung.
2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 LSV, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):	2 Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 LSV, ~~folgende~~ die Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss den beiden folgenden Tabellen ~~in Ziff. 1.4.1 :~~	— **Redaktionelle Anpassung.** — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung aufgrund neuer Kapitelstruktur und Artikelnummerierung.
1.3 Lärmvorbelastung *Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen sind im Zonenplan speziell dargestellt. Sie werden gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.*	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.	— **Übernahme der Inhalte gemäss Ziff. 1.3 der rechtskräftigen BZO:** Verschiebung der Inhalte von Ziff. 1.3 der rechtskräftigen BZO an dieser Stelle, zur besseren Klarheit.
1.2.1 Bauzonen	~~1.2.1~~ ~~1.4.1 Bauzonen~~	— **Mehrere Kernzonentypen:** Bereits in der rechtskräftigen BZO gibt es zwei verschiedene Kernzonentypen, für die unterschiedliche Grundmasse gelten vgl. Tabelle Ziff. 2.1 (Kernzone «Bendlikon», sowie Kernzone «Obere Dorfstrasse» und «Schwelle»). In der Tabelle in Ziff. 1.2.1. der rechtskräftigen BZO wird jedoch nur eine Kernzone aufgeführt. Neu werden beide Kernzonentypen aufgeführt und in K I und K II umbenannt (vgl. Art.4 nBZO).
	4 Bauzonen	— **Einführung einer Quartiererhaltungszone:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2.
	— **Umbenennung Industriezonen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.6.	
	— **Redaktionelle Anpassungen:** Anpassung der Abkürzung der Zone für öffentliche Bauten von öB zu Oe.	

Zonen	Neu	ES[1)]
Kernzone	K	III
Zentrumszone, 3 Geschosse	Z	III
Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II
Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A	II

Zonen	~~Neu~~ Abkürzung	ES[1)]
Kernzone 1	K1	III
Kernzone 2	K2	III
Quartiererhaltungszone	QE	II
Zentrumszone, 3 Geschosse	Z	III
Wohnzone, 1 Geschoss	W1	II

Rechtskräftige BZO			Entwurf BZO			Erläuterungen
Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B	II	Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A	II	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Die Vorschrift ist neu Abs. 4 anstatt Ziff. 1.4.1. aufgrund neuer Kapitelstruktur und Artikelnummerierung.
Wohnzone A, 3 Geschosse	W3A	II	Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B	II	
Wohnzone B, 3 Geschosse	W3B	II	Wohnzone A, 3 Geschosse	W3A	II	
Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III	Wohnzone B, 3 Geschosse	W3B	II	
Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3	III	Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2	III	
Industriezone A	IA	III	Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3	III	
Industriezone B	IB	III	Industrie- und Gewerbezone A	IGA	III	
Industriezone C	IC	III	Industrie- und Gewerbezone B	IGB	III	
Zone für öffentliche Bauten	öB	*	Industrie- und Gewerbezone C	IGC	III	
			Zone für öffentliche Bauten	~~öB~~ Oe	*	
[1] ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV.			[1] ~~ES: Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV.~~			
* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan			* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.			
1.2.2 Weitere Zonen			~~**1.2.2 1.4.2 Weitere Zonen**~~			— **Redaktionelle Anpassungen:** Die Erholungszonen in Kilchberg entsprechen der Definition für Erholungszonen gemäss § 61 PBG, weshalb der Zusatz «besondere» weggelassen werden kann. Die je Erholungszone aufgeführten zulässigen Nutzungen sowie Bauten und Anlagen sind bereits in Arrt. 34-39 nBZO enthalten. In diesem Artikel werden analog zu den Bauzonen nur die Namen der Zonen sowie die entsprechende Lärmempfindlichkeitsstufe aufgelistet.
			5 Weitere Zonen			
Zonen	Neu	ES [1]	Zonen	~~Neu~~ Abkürzung	ES~~[1]~~	
Freihaltezone	F	*	Freihaltezone	F	*	
Besondere Erholungszone A1, Festplatz, Parkanlage	EA1	III	~~Besondere~~ Erholungszone A1~~, Festplatz, Parkanlage~~	EA1	~~III~~ *	— **Einführung einer Erholungszone ES:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9 und 3.3.1. **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verzicht auf die Auszonung der W1 beim Stockengut und auf die Einführung der Erholungszone ES.
Besondere Erholungszone A2, Parkanlage	EA2	II	~~Besondere~~ Erholungszone A2~~, Parkanlage~~	EA2	~~II~~ *	
Besondere Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlage	EB	III	~~Besondere~~ Erholungszone B~~, Sport- und Freizeitanlage~~	EB	~~III~~ *	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neu erfolgt die ES-Zuordnung in den Freihalte- und Erholungszonen nicht mehr flächendeckend, sondern gebäudespezifisch. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.3.4.
Besondere Erholungszone C, Familiengartenareal	EC	III	~~Besondere~~ Erholungszone C~~, Familiengartenareal~~	EC	~~III~~ *	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Die Vorschrift ist neu Abs. 5 anstatt Ziff. 1.4.2. aufgrund neuer Kapitelstruktur und Artikelnummerierung.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan	~~Erholungszone S ES III~~ * ~~ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.~~ Gebäudespezifische ES-Zuteilung gemäss Festlegung im Zonenplan.	
1.3 Lärmvorbelastung	~~**1.3 Lärmvorbelastung**~~	
Mit Lärm vorbelastete Teile von Nutzungszonen sind im Zonenplan speziell dargestellt. Sie werden gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt.	*[Ziff. verschoben nach ~~Ziff. 1.4~~ Art. 3 Abs. 3 nBZO]*	— **Verschiebung der Inhalte der Vorschrift:** Verschiebung der Inhalte nach Art.3 Abs. 3 nBZO zur besseren Klarheit. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** neue Artikelnummerierung.
B Massvorschriften	**~~B~~ II. Massvorschriften**	
2. Grundmasse	**~~2 Grundmasse~~**	
2.1 Tabelle	**~~2.1~~ Art. 4 Grundmasse (Tabelle)**	— **Anpassungen an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Gebäudehöhe» durch «traufseitige Fassadenhöhe», «Dachgeschosse bei Flachdächern» durch «Attikageschosse» sowie «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um formelle Anpassungen ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen. — **Redaktionelle Anpassungen:** Löschung Spalte zur maximalen Anzahl Dachgeschosse bei Flachdächern. In § 49a PBG ist bereits geregelt, dass maximal 1 Attikageschoss zulässig ist. Eine Wiederholung in der BZO ist nicht nötig. Abkürzung «BMZ» anstatt «BZ» für «Baumassenziffer». Präzisierung, dass der festgelegte Grundabstand Hauptgebäude betrifft; Dies ist bereits heute so, zur besseren Klarheit wird dies explizit festgehalten. — **Vereinfachung Kernzonen:** Umbenennung der Kernzone «Bendlikon» in «K 1» sowie Umbenennung und Zusammenfassung der Kernzone «Obere Dorfstrasse» und «Schwelle» in «K 2» (da gleiche Grundmasse). — **Traufseitige Fassadenhöhe in allen Zonen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.1. — **Fassadenhöhe giebelseitig und bei Attikageschossen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.1. — **Anpassung Grundmasse und Aufhebung des 2. anrechenbaren Dachgeschoss in den Kernzonen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Grundmasse für die Quartiererhaltungszone:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2. — **Einführung einer Grünflächenziffer GFZ in verschiedenen Zonen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
In Synopse siehe Tabelle Anhang 1 (in definitiver BZO direkt integriert)	In Synopse siehe Tabelle Anhang 1 (in definitiver BZO direkt integriert)	

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
		— **Einführung von minimalen Anteilen an ökologischer Ausgleichsflächen öA**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. — **Einführung einer Baumpflanzpflicht BPP:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. — **Ergänzung der Zone für öffentliche Bauten in der Tabelle:** Die bereits bestehende Zone für öffentliche Bauten wird der Vollständigkeit halber in der Tabelle ergänzt, da es sich auch um eine Bauzone handelt. Als Grundmasse werden lediglich eine Grünflächenziffer und ein Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen festgelegt. Weitere Grundmasse werden, analog der rechtskräftigen BZO, nicht festgelegt, um die Erstellung von je nach Funktion unterschiedlicher Bauten zu ermöglichen. Die Funktionen der Zone für öffentlichen Bauten sind im kRP festgehalten.
2.2 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude	~~2.2~~ **Art. 5 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude**	
In der Zentrumszone, den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezonen kann von der Baumassenziffer für besondere Gebäude bis max. 0.2 m^3/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.	~~In der Zentrumszone, den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezonen kann von der Baumassenziffer für besondere Gebäude bis max. 0.2 m^3/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.~~ 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 ~~Ziff. 15.1~~ Art. 72 Abs. 1 inklusive deren Zufahrten oberirdisch im Hauptgebäude angeordnet wird. Dabei reduziert sich die Baumassenziffer für Kleinbauten und Anbauten um das entsprechende Mass.	— **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen. — **Redaktionelle Anpassung:** Umformulierung der bestehenden Vorschrift, um mehr Klarheit zu erzielen. Den Bauherren und Planern war bis dato nicht immer bewusst, dass sich bei Inanspruchnahme der Vorschrift die BMZ für besondere Gebäude (neu: Klein- und Anbauten) um das entsprechende Mass reduziert. — **Präzisierung der bestehenden Vorschrift:** Die bestehende kommunale Praxis von Kilchberg sieht vor, dass die Vorschrift auch für die Realisierung von Autoliften gilt. Mit dieser Präzisierung in der BZO wird gegenüber den Bauherren und im Baubewilligungsverfahren mehr Klarheit geschaffen. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
	~~2.3~~ **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 ~~Ziff. 2.1~~ Art.4 um 1.00 m.	— **Ergänzung einer Vorschrift zur Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhen bei Gebäuden mit offenen oder verglasten Brüstungen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.1. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
12.7 Gebäudehöhe *Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.*	2 Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der ~~Gebäudehöhe~~ traufseitigen Fassadenhöhe nicht zu beachten.	— **Übernahme der Inhalte der Vorschrift gemäss Ziff. 12.7 der rechtskräftigen BZO:** Verschiebung der Inhalte, da diese auch zur traufseitigen Fassadenhöhe gehören.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
		— **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Gebäudehöhe» durch «traufseitige Fassadenhöhe» aufgrund der IVHB. An dieser Stelle (Art. 6 nBZO) handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltlichen Auswirkungen.
C Zonenvorschriften	**~~C~~ III. Zonenvorschriften**	
3. Kernzone K	**~~3~~ 1. Kernzonen K**	— **Redaktionelle Anpassung**
3.1 Allgemeine Bestimmungen	**~~3.1~~ 1.1. Allgemeiner Bestimmung~~enszweck~~**	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung
3.1.1 Zweck	**~~3.1.1~~ Art. 7 Zweck**	
1 In der Kernzone "Obere Dorfstrasse" sind bei baulichen Massnahmen die Erscheinung und die Eigenart des Dorfbildes zu respektieren.	~~1 In der Kernzone «Obere Dorfstrasse» sind bei baulichen Massnahmen die Erscheinung und die Eigenart des Dorfbildes zu respektieren.~~ Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung ~~gemäss KOBI~~ sowie die Bewahrung des Charakters und die qualitative Ergänzung der weiteren historischen Ortskerne mitsamt den wichtigen Freiräumen und den ausgeprägten Platz- und Strassenräumen.	— **Präzisierung und Vereinfachung der bestehenden Vorschrift**: Ziel der Kernzonenvorschriften ist es, sicherzustellen, dass Bauvorhaben nicht nur bezüglich baulicher Massnahmen, sondern auch auf das gesamte historische Ortsbild mit all seinen Facetten (d.h. auch Freiräume, Platz- und Strassenräume) Rücksicht nehmen. Da dies für alle Kernzonen gilt, werden die Absätze 1-3 zu einem einzigen Absatz vereinfacht. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage**: Redaktionelle Anpassung.
2 In der Kernzone "Bendlikon" ist auf die geschützten Bauten und die erhaltenswerte Häusergruppe auf der Nordseite der Dorfstrasse Rücksicht zu nehmen.	~~2 In der Kernzone «Bendlikon» ist auf die geschützten Bauten und die erhaltenswerte Häusergruppe auf der Nordseite der Dorfstrasse Rücksicht zu nehmen.~~	— **Aufhebung von Abs. 2:** Aufgrund der Umformulierung von Abs. 1 ist dieser Absatz nicht mehr nötig.
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.	~~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.~~	— **Aufhebung von Abs. 3:** Aufgrund der Umformulierung von Abs. 1 ist dieser Absatz nicht mehr nötig.
	~~3.1.2~~ Art. 8 Einordnung	— **Aufteilung von Ziff. 3.1.1 in zwei Artikeln:** Aufteilung in «Art. 7 Zweck» und «Art. 8 Einordnung», für eine bessere Übersicht und klarere Abgrenzung der Inhalte der Vorschriften.
4 Bei allen baulichen und nutzungsmässigen Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien und Farben.	~~4~~ Bei ~~allen baulichen und nutzungsmässigen Vorkehrungen an bestehenden Gebäuden, bei Neubauten und an Freiflächen~~ Bauten, Anlagen und deren Umschwung ist auf eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung in den ortsbaulichen Kontext zu achten. ~~Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum zu berücksichtigen. Die Anforderungen gelten ebenfalls für Materialien und Farben.~~ 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.	— **Einforderung einer «besonders guten Einordnung»:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1 — **Ergänzung und Präzisierung der bestehenden Vorschrift.**

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
5 Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von den materiellen Vorschriften über die Dachform und Dacheindeckung zugelassen werden. Dabei ist im Falle eines Flachdaches lediglich ein Dachgeschoss zulässig. Für ein derartiges Bauvorhaben ist mindestens ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.	~~5 Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von den materiellen Vorschriften über die Dachform und Dacheindeckung zugelassen werden. Dabei ist im Falle eines Flachdaches lediglich ein Dachgeschoss zulässig. Für ein derartiges Bauvorhaben ist mindestens ein externes Fachgutachten einzuholen, welches die besonders gute Einordnung und Gestaltung des Vorhabens bestätigt. Bei geschützten oder inventarisierten Gebäuden geht die Umsetzung der Schutzanliegen vor.~~	— **Aufhebung von Abs. 5:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
3.1.2 Nutzweise	~~**3.1.2**~~ **~~3.1.3~~ Art. 9 Nutzweise**	
1 In den Kernzonen sind Wohnungen, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.	~~1~~ In den Kernzonen sind Wohnnutzungen~~, Büros, Ateliers, Praxen, Läden, Restaurants~~ und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.	— **Vereinfachung der bestehenden Vorschrift:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Einforderung einer «besonders guten Einordnung»:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung.
2 Bei Neubauten, Ausbauten und Nutzungsänderungen ist pro Hauptgebäude ein Wohnanteil von mindestens einem Drittel der Nettogeschossfläche einzuhalten.	~~2 Bei Neubauten, Ausbauten und Nutzungsänderungen ist pro Hauptgebäude ein Wohnanteil von mindestens einem Drittel der Nettogeschossfläche einzuhalten.~~	— **Aufhebung von Abs. 2, Verzicht auf Mindestwohnanteile:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
3 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.	~~3 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.~~	— **Aufhebung von Abs. 3:** Aufgrund der Aufhebung von Abs. 2 zu den Wohnanteilen ist dieser Absatz nicht mehr nötig. Der Absatz wird entsprechend aufgehoben.
4 Wohnanteile können zwischen aneinander angrenzenden und in derselben Kernzone liegenden Grundstücken verlagert werden. Ebenso können Wohnanteile über Strassen, Wege und Plätze hinweg zwischen direkt gegenüberliegenden Grundstücken verlagert werden, sofern sie in derselben Kernzone liegen.	~~4 Wohnanteile können zwischen aneinander angrenzenden und in derselben Kernzone liegenden Grundstücken verlagert werden. Ebenso können Wohnanteile über Strassen, Wege und Plätze hinweg zwischen direkt gegenüberliegenden Grundstücken verlagert werden, sofern sie in derselben Kernzone liegen.~~	— **Aufhebung von Abs. 4:** Aufgrund der Aufhebung von Abs. 2 zu den Wohnanteilen ist dieser Absatz nicht mehr nötig. Der Absatz wird entsprechend aufgehoben.
	~~3.1.4~~ Art. 10 Verhältnis zum Denkmalschutz	
	~~Die Massvorschriften gemäss Ziff. 2.1 können nur so weit in Anspruch genommen werden, wie die Rücksichtnahme auf Objekte des Heimatschutzes gemäss § 238 Abs. 2 PBG gewährleistet ist.~~ 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.	— **Ergänzung einer Bestimmung zum Verhältnis der Kernzonenvorschriften zum Denkmalschutz:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verschiebung des ersten Satzes nach Art. 11 nBZO. Damit wird klar, dass sich der zweite Satz nicht nur auf die Massvorschriften gemäss Art. 4 nBZO, sondern auf sämtliche Kernzonenvorschriften bezieht.
	~~3.1.5~~ 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 ~~Ziff. 2.1.~~ Art.4. Die Massvorschriften gemäss Art. 4 können nur so weit in Anspruch genommen werden,	— **Ergänzung Verweis auf Art.4**: Mit dem Verweis wird dem Leser klar, welche Massvorschriften bei Um-, Ersatz- und Neubauten von nicht als «mit Profilerhaltung» bezeichneten Gebäude(-teilen) gelten.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	wie die Rücksichtnahme auf Objekte des Heimatschutzes gemäss § 238 Abs. 2 PBG gewährleistet ist.	— **Einforderung einer «besonders guten Einordnung»:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verschiebung des ersten Satzes von Art. 10 nach Art. 11 nBZO. Damit wird klar, dass sich Art. 10 nBZO nicht nur auf die Massvorschriften gemäss Art.4 nBZO, sondern auf sämtliche Kernzonenvorschriften bezieht.
3.1.3 Dachform, Dacheindeckung	~~3.1.3~~ ~~3.1.6~~ **Art. 12 Dachform, Dacheindeckung**	— **Einforderung einer «besonders guten Einordnung»:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.	1 Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.	
	2 Satteldächer haben eine Dachneigung von 35° bis 45° aufzuweisen.	— **Ergänzung einer minimalen und maximalen Dachneigung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
2 Für Teile von Hauptgebäuden, welche als Anbauten in Erscheinung treten, sowie für besondere Gebäude sind auch andere Dach- formen möglich.	~~2~~3 Für Teile von Hauptgebäuden, welche als Anbauten in Erscheinung treten, sowie für ~~besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen möglich.	— **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen.
3 Die Eindeckung der Dächer muss sich in Zusammenhang mit den vorhandenen Dachbildern besonders gut einordnen.	~~3~~4 Die Eindeckung der Dächer muss sich in Zusammenhang mit den vorhandenen Dachbildern besonders gut einordnen.	— **Besonders gute Gestaltung und Einordnung in den ortsbaulichen Kontext:** Art. 12 nBZO präzisiert Art.8 nBZO in Bezug auf die Dachgestaltung.
3.1.4 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren	~~3.1.4~~ ~~3.1.7~~ **Art. 13 ~~Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren~~ Dachgestaltung**	— **Redaktionelle Anpassung.** — **Einforderung einer «besonders guten Einordnung»:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. Art. 13 nBZO präzisiert Art. 8 nBZO in Bezug auf die Dachgestaltung.
1 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Ochsenaugen zulässig, sofern:	1 Dachaufbauten sind nur im ~~Im~~ ersten Dachgeschoss ~~sind Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Ochsenaugen~~ zulässig~~., sofern:~~	— **Entkoppelung der Vorschriften zu den Dachaufbauten von den Vorschriften zu den Dachfenstern**: Verschiebung der Inhalte der heutigen Vorschrift bzgl. Dachflächenfenster und Belichtungselemente nach Abs. 4 nBZO. Mit der Verschiebung der Inhalte wird mehr Klarheit erzielt. — **Redaktionelle Anpassung.**
~~a)~~ die Belichtungselemente in Verbindung mit dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes in einer guten gestalterischen Übereinstimmung stehen.	*[lit. a) verschoben nach ~~Ziff. 3.1.7~~ Art. 13 Abs.6 nBZO]*	— **Entkoppelung der Vorschriften zu den Dachaufbauten von den Vorschriften zu den Dachfenstern**: Verschiebung der Inhalte der heutigen Vorschrift bzgl. Dachflächenfenster und Belichtungselemente nach Abs. 6 nBZO. Mit der Verschiebung der Inhalte wird mehr Klarheit erzielt. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
~~b)~~ die Länge der Dachaufbauten gesamthaft ein Drittel (113) der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreitet	2 ~~b)~~ Die Länge der Dachaufbauten gemäss § 292 PBG darf gesamthaft einen Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreite~~t~~n.	— **Präzisierung der bestehenden Vorschrift:** Präzisierung zur besseren Klarheit, ohne inhaltliche Anpassung. Das maximale Mass gilt nur für Dachaufbauten gemäss § 292 PBG, d.h. Dachaufbauten, die über die tatsächliche Dachebene von Schrägdächern hinausragen oder wenn Dachaufbauten auf

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
		Flachdächern das vorgeschriebene Mass für die Rückversetzung des Attikas ~~(Vgl. Ziff. 13.6 nBZO)~~ nicht einhalten.
c) Ochsenaugen und Dachflächenfenster nicht grösser sind als 0.50 m^2 Glasfläche.	*[lit. c) verschoben nach ~~Ziff. 3.1.7~~ Art. 13 Abs.4 nBZO]*	— **Entkoppelung der Vorschriften zu den Dachaufbauten von den Vorschriften zu den Dachfenstern**: Verschiebung der Inhalte der heutigen Vorschrift bzgl. Dachflächenfenster und Belichtungselemente nach Abs. 4 nBZO. Mit der Verschiebung der Inhalte wird mehr Klarheit erzielt. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
2 Das zweite Dachgeschoss darf nur von den Giebelseiten her belichtet werden. Dachflächenfenster und Ochsenaugen gemäss Ziffer 3.1.4 Absatz 1 lit. c) sind jedoch gestattet.	*[Abs. verschoben nach ~~Ziff. 3.1.7~~ Art. 13 Abs.5 nBZO]*	— **Entkoppelung der Vorschriften zu den Dachaufbauten von den Vorschriften zu den Dachfenstern**: Verschiebung der Inhalte der heutigen Vorschrift bzgl. Belichtung des 2. Dachgeschosses nach Abs. 5 nBZO. Mit der Verschiebung der Inhalte wird mehr Klarheit erzielt. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
3 In den Kernzonen Bendlikon und Schwelle sind Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Die Dacheinschnitte müssen besonders gut gestaltet sein und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. In der Kernzone Obere Dorfstrasse sind Dacheinschnitte nicht zulässig.	3 ~~In den Kernzonen Bendlikon und Schwelle sind Dacheinschnitte nur im ersten Dachgeschoss gestattet. Die Dacheinschnitte müssen besonders gut gestaltet sein und dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. In der Kernzone Obere Dorfstrasse sind Dacheinschnitte nicht zulässig.~~ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.	— **Ausschliessung von Dacheinschnitten in allen Kernzonen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
(3.1.4 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren) *1 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Ochsenaugen zulässig, sofern:* *[…]* *c) Ochsenaugen und Dachflächenfenster nicht grösser sind als 0.50 m^2 Glasfläche.*	4 ~~1 Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Ochsenaugen zulässig, sofern:~~ ~~[…]~~ ~~c) Ochsenaugen und Dachflächenfenster nicht grösser sind als 0.50 m^2 Glasfläche.~~ Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Ochsenaugen sind im ersten Dachgeschoss zulässig. Die Glasfläche darf max. 0.5 m^2 betragen.	— **Entkoppelung und Umformulierung der Vorschriften zu den Dachaufbauten von den Vorschriften zu den Dachfenstern**: Einführung eines neuen Absatzes bzgl. Dachflächenfenster und Belichtungselemente im 1. Dachgeschoss für mehr Klarheit. Die Inhalte aus Abs. 1 der rechtskräftigen BZO werden grundsätzlich beibehalten.
2 Das zweite Dachgeschoss darf nur von den Giebelseiten her belichtet werden. Dachflächenfenster und Ochsenaugen gemäss Ziffer 3.1.4 Absatz 1 lit. c) sind jedoch gestattet.	~~2~~ 5 Das zweite Dachgeschoss darf nur von den Giebelseiten her belichtet werden. ~~Dachflächenfenster und Ochsenaugen gemäss Ziffer 3.1.4 Absatz 1 lit. c) sind jedoch gestattet.~~	— **Entkoppelung der Vorschriften zu den Dachaufbauten von den Vorschriften zu den Dachfenstern**: Verschiebung von Abs. 2 gemäss rechtskräftiger BZO für mehr Klarheit. — **Anpassung der Vorgaben für die Belichtung des zweiten Dachgeschosses:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
(3.1.4 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren) *a) die Belichtungselemente in Verbindung mit dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes in einer guten gestalterischen Übereinstimmung stehen.*	a)6 Die Belichtungselemente müssen in Verbindung mit dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes in einer besonders guten gestalterischen Übereinstimmung stehen.	— **Besonders gute Gestaltung und Einordnung in den ortsbaulichen Kontext:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. Art. 13 Abs. 6 nBZO präzisiert Art.8 nBZO bezüglich der Belichtungselemente.
4 Weitere sichtbare Dachveränderungen (z.B. Sonnenkollektoren) werden nur bewilligt, wenn sie das Ortsbild nicht beeinträchtigen.	47 Weitere sichtbare Dachveränderungen (z.B. ~~Sonnenkollektoren~~ Solaranlagen) werden nur bewilligt, wenn sie das Ortsbild nicht	— **Redaktionelle Anpassungen:** Beim Begriff «Sonnenkollektoren» handelt es sich um einen veralteten

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	beeinträchtigen. Die Bestimmungen des übergeordneten Rechts gehen vor.	Begriff und wird mit dem gängigen Begriff «Solaranlagen» ersetzt.
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 sind das Erstellen von Gebäuden und das Anordnen von Fahrzeugabstellplätzen.	*[Ziff. verschoben nach ~~Ziff. 3.2~~ Art. 18 nBZO]*	— **Verschiebung der Vorschrift zu Kap. «1.2. spezielle Bestimmungen» (Art. 18 nBZO):** Analog zu den Gebäuden «mit Profilerhaltung» handelt es sich bei der vorliegenden Vorschrift um eine Bestimmung, die nur für im Kernzonenplan speziell bezeichnete Räume gilt. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
	~~3.1.8~~ Art. 14 Fassadengestaltung	— **Einforderung einer «besonders guten Einordnung»:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. Art. 14 nBZO präzisiert Art. 8 nBZO in Bezug auf die Fassadengestaltung.
	1 Das Anbringen von Balkonen, Erkern, Lauben und ähnlichen Bauteilen ist nur traufseitig, unterhalb des Dachvorsprunges, zulässig. Loggien sind auch giebelseitig zulässig.	— **Einführung von Vorschriften zur Fassadengestaltung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
	2 Balkonen, 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.	— **Sicherstellung der guten Einordnung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1
3.1.6 Umgebungsgestaltung	**~~3.1.6~~ ~~3.1.9~~ Art. 15 Umgebungsgestaltung**	— **Einforderung einer «besonders guten Einordnung»:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. Art. 15 nBZO präzisiert Art. 8 nBZO in Bezug auf die Umgebungsgestaltung.
	1 Der Gebäudeumschwung ist in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünfläche zu erhalten oder herzurichten.	— **Ergänzung einer Vorschrift zur Grundstücksbegrünung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
1 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind ortstypische Vorgärten, Bepflanzung, Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.	~~1~~2 Bei der Gestaltung des Umschwungs sind ortstypische Elemente wie Vorgärten und Vorplätze, Bepflanzung, Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.	— **Präzisierung der bestehenden Vorschrift.**
2 Es dürfen nur Einzäunungen und Einfriedungen erstellt werden, die sich gut einordnen.	~~2~~ 3 ~~Es dürfen nur Einzäunungen und Einfriedungen erstellt werden, die sich gut einordnen.~~ Die Umgebungsgestaltung muss sich hinsichtlich Materialisierung, Bepflanzung, Topografie, Lage und Ausgestaltung der Fahrzeugabstellplätze, Einfriedungen und Einzäunungen besonders gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.	— **Präzisierung der bestehenden Vorschrift:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung, dass die besonders gute Einordnung in den ortsbaulichen Kontext auch hinsichtlich der Lage und Ausgestaltung von Fahrzeugabstellplätzen gilt. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
	4 Gegenüber dem massgebenden Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung, dass in den Kernzonen möglichst wenige Abgrabungen oder Aufschüttungen des massgebenden Terrains zulässig sind. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
	5 Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig im Gebäude oder in einen Anbau zu integrieren.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung, dass Tiefgaragenrampen nur direkt in einem Haupt- oder Nebengebäude zulässig sind. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	4 6 In der Kernzone 2 «Obere Dorfstrasse» sind die Sichtbezüge zum Freihaltegebiet «Brölberg» zu bewahren.	— **Ergänzung einer Vorschrift zur Bewahrung der «Landschaftsfenster» zum Freihaltegebiet Brölberg:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
3 Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht gestattet.	3 5 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.	— **Redaktionelle Anpassung:** Zusammenführung von Abs. 3 und 4 der rechtskräftigen BZO. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung, damit die Vorschrift mit der Bewilligungspraxis der kantonalen Fachstelle für Ortsbildschutz abgestimmt ist.
4 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.	4 Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.	
3.1.7 Aussenantennen	**3.1.7 Aussenantennen**	— **Aufhebung bestehende Vorschrift zu Aussenantennen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
In der Kernzone sind Aussenantennen und Parabolspiegel nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.	In der Kernzone sind Aussenantennen und Parabolspiegel nur gestattet, falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes überwiegt.	
3.1.8 Bewilligungspflicht	**3.1.8 3.1.10 Art. 16 Bewilligungspflicht Anforderungen an Abbrüche**	— **Redaktionelle Anpassung:** Redaktionelle Anpassung in Zusammenhang mit dem angepassten Inhalt der Vorschrift.
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. d) den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung. Ein Abbruch darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatzbaus gesichert ist.	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. d) den Abbruch von Gebäuden und Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung. Ein 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.	— **Aufhebung der Inhalte der bestehenden Vorschrift bezüglich der Bewilligungspflicht:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Redaktionelle Anpassung:** Präzisierung des letzten Satzes der bestehenden Vorschrift.
3.1.9 Dorfkernmodell	**3.1.9 3.1.11 Art. 17 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.	Die Bauherrschaft hat für die Beurteilung von Neubauten und eingreifenden Umbauten ein Modell einen Modelleinsatz der gesamten baulichen Anlage zumindest im Massstab 1:500 abzuliefern. Nach Abschluss des Bauvorhabens lässt die Gemeinde auf Kosten der Gesuchstellerin einen den 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.	— **Präzisierung der bestehenden Vorschrift.** — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung des letzten Satzes, da es keine bauliche Sachverhalte regelt und entsprechend nicht in der BZO gehört.
3.1.10 Strassenabstand für besondere Gebäude	**3.1.10 Strassenabstand für besondere Gebäude**	
Besondere Gebäude dürfen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit bis an die Strassengrenze gestellt werden, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.	Besondere Gebäude dürfen unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit bis an die Strassengrenze gestellt werden, wenn damit eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.	— **Aufhebung der bestehenden Vorschrift zur Reduktion des Strassenabstandes für besondere Gebäude:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
3.2 Spezielle Bestimmungen	~~3.2~~ 1.2. **Spezielle Bestimmungen**	
Für die in den Kernzonenplänen blau bezeichneten Gebäude gelten zusätzlich die folgenden Bestimmungen:	~~Für die in den Kernzonenplänen blau bezeichneten Gebäude gelten zusätzlich die folgenden Bestimmungen:~~	— **Redaktionelle Anpassung:** Die speziellen Bestimmungen betreffen nicht nur die im Kernzonenplan «mit Profilerhaltung» bezeichneten Gebäuden, sondern auch wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume (vgl. Art. 18 nBZO). Der Satz ist nicht nötig und wird deshalb aufgehoben.
	~~3.2.1~~ Art. 18 **Wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume**	
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 sind das Erstellen von Gebäuden und das Anordnen von Fahrzeugabstellplätzen.*	~~In den im Kernzonenplan «Obere Dorfstrasse» bezeichneten Freiflächen sind landwirtschaftliche Nutzung, Garten- und Grünflächen sowie Zufahrten und Erschliessungsflächen gestattet.~~ 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. ~~Nicht zulässig sind~~ Das Erstellen von Gebäuden und das Anordnen von Fahrzeugabstellplätzen ist in diesen Räumen nicht zulässig.	— **Übernahme der Inhalte von Ziff. 3.1.5 «Freiflächen» (rechtskräftige BZO):** Analog zu den Gebäuden «mit Profilerhaltung» handelt es sich um eine Bestimmung, die nur für im Kernzonenplan speziell bezeichneten Räumen gilt. — **Umbenennung der «Freiflächen» in «wichtige Freiräume»**: Umbenennung gemäss der Bezeichnung des KOBI. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Ergänzung der bestehenden Vorschrift:** Ergänzung um die Kategorie «ausgeprägte Platz- und Strassenräume» gemäss dem KOBI. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Präzisierung der bestehenden Vorschrift:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Redaktionelle Anpassung.**
3.2.1 Umbau und Ersatzbauten	~~3.2.1~~ ~~3.2.2~~ Art. 19 **Umbau und Ersatzbauten von Gebäuden mit Profilerhaltung**	— **Redaktionelle Anpassung:** Präzisierung, dass sich Art. 19 nBZO nur auf Gebäuden mit Profilerhaltung bezieht.
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.	~~1 Bestehende~~ 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 im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt oder wenn damit ortsbauliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Zustand ermöglicht werden.~~ wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.	— **Redaktionelle Anpassung**: Bisher war direkt unter Ziff. 3.2 (Kapitel 1.2. nBZO) festgehalten, dass sich diese Vorschriften auf die im Kernzonenplan speziell bezeichneten Gebäude beziehen. Neu wird dies an dieser Stelle präzisiert, da Kapitel 1.2. nBZO nicht nur für Gebäude, sondern auch für wichtige Freiräume und ausgeprägte Platz- und Strassenräume gilt. — **Ergänzung der Vorschrift bzgl. Erhalt der wesentlichen Elemente des Erscheinungsbildes:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Ergänzung der Vorschrift bzgl. Bewilligung von Abweichungen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Anpassung der Formulierung an den «Musterbestimmungen Kernzonen» des Kantons Zürich.
2 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen oder Bauprojekte gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO.	~~2 Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen oder Bauprojekte gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO.~~	— **Aufhebung von Abs. 2:** Das Verhältnis der Kernzonenvorschriften zu den Denkmalschutzanliegen wird neu in Art. 10 nBZO erläutert. Zudem wird Ziff. 3.1.1 Abs. 5 aufgehoben (die besonders guten Einordnung wird mit Art. 8 nBZO neu bei allen Bauten, Anlagen sowie bei deren

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
		Umschwung eingefordert), weshalb der Verweis nicht mehr nötig ist. Der Absatz wird entsprechend aufgehoben.
3.2.2 Untergeschossausbau	**~~3.2.2~~ ~~3.2.3~~ Art. 20 ~~Untergeschossausbau~~ Terrainveränderungen bei Gebäuden mit Profilerhaltung**	— **Umbenennung der Vorschrift:** Umbenennung aufgrund der Aufhebung von Abs. 1.
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.	~~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.~~	— **Aufhebung von Abs. 1:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
2 Veränderungen des Terrains sind nur vor Haus- und Kellerzugängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen gestattet.	~~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	**~~3.2.3~~ ~~3.2.4~~ Art. 21 Gestaltung der Fenster**	
Fenster mit Sprossenteilung sind in der Regel zu erhalten. Die Sprossen sind aussen anzubringen.	Fenster mit Sprossenteilung sind in der Regel zu erhalten. Die Sprossen sind aussen anzubringen.	
3.2.4 Dacheinschnitte	**~~3.2.4 Dacheinschnitte~~**	
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.	~~Dacheinschnitte sind nicht gestattet.~~	— **Aufhebung Vorschrift, generelle Ausschliessung von Dacheinschnitten in allen Kernzonen:** Vgl. Art. 13 nBZO und Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.1.
	4 2 Quartiererhaltungszone QE	— **Einführung einer Quartiererhaltungszone:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2.
	~~4.1~~ Art. 22 Zweck	
	Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung der qualitätsvollen Siedlungs- und Freiraumstrukturen der Gebiete «Weinbergstrasse» und «Böndlerstrasse / Schwandenstrasse» sowie deren zeitgemässe Erneuerung.	— **Einführung einer Vorschrift, welche den Zweck der QE beschreibt:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2.
	~~4.2~~ Art. 23 Nutzweise	
	In der Quartiererhaltungszone sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe gestattet.	— **Gleiche Nutzweise wie heute:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2.
		— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung.
	~~4.3~~ Art. 24 Bauweise	— **Einführung von Vorschriften zur Bauweise:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	1 Bei Bauten, Anlagen und deren Umschwung ist auf eine gute Einordnung in den ortsbaulichen Kontext zu achten. Dies gilt insbesondere in Bezug auf Anordnung und Stellung der Bauten, Massstäblichkeit, Volumen, Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung sowie Wirkung auf den Platz- und Strassenräumen.	— **Einführung einer Vorschrift zur guten Einordnung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2.
	2 Die Stellung und Kubatur von Hauptgebäuden orientiert sich an der charakteristischen kleinteiligen Bebauungsstruktur mit offener Bauweise. Die geschlossene Überbauung gemäss § 286 PBG ist nicht zulässig.	— **Einführung einer Vorschrift zum Erhalt der kleinteiligen Bebauungsstruktur:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2.
	3 Die bestehende Verkehrsbaulinien 208/1990, 1515/1899, 2188/1947 bilden im Sinne von Pflichtbaulinien die massgebliche Flucht für die Stellung von Hauptgebäuden.	— **Einführung einer Vorschrift zur Stellung der Bauten:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2.
	4 ~~Es~~ Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig.	— **Einführung von Vorschriften zur Dachform:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Zur Flexibilisierung der Dachgestaltungsvorschriften, werden Schrägdächer nur für Hauptgebäude vorgeschrieben. Klein- und Anbauten dürfen auch Flachdächer aufweisen.
	5 Die Fassadengestaltung übernimmt die charakteristische Gliederung in Sockel-, Voll- und Dachgeschosse. Das Anbringen von Balkonen, Lauben, ~~und~~ Loggien, Erker und ähnlichen Bauteilen ist zulässig, sofern sie auf die Struktur der jeweiligen Fassade abgestimmt sind und sich sorgfältig in den ortsbaulichen Kontext einordnen.	— **Einführung von Vorschriften zur Fassadengestaltung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung.
	6 Gebäudeteile, welche die zusätzliche Baumassenziffer gemäss § 13 Abs. 2 ABV beanspruchen, müssen ebenfalls auf die Struktur der jeweiligen Fassade abgestimmt sein und sich sorgfältig in den ortsbaulichen Kontext einordnen.	— **Einführung einer Vorschrift für die Gestaltung von Balkonen, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, die dem Energiesparen dienen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2.
	7 Die charakteristische Umgebungsgestaltung mit den rückwärtigen Gärten mit einem hohen Grünanteil ist beizubehalten. Die Vorgärten entlang der Böndlerstrasse und der Schwandenstrasse ~~ebenfalls~~ sind in ihrer Eigenart zu erhalten.	— **Einführung einer Vorschrift zur Umgebungsgestaltung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.2. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung, dass die Vorgärten in ihrer Eigenart zu erhalten sind.
4. Zentrumszone Z	**~~4~~ ~~5~~ 3. Zentrumszone Z**	
4.1 Nutzweise	**~~4.1 Nutzweise~~ ~~5.1~~ Art. 25 Zweck**	

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
Die Zentrumszone Z ist für die Schaffung eines Ortszentrums mit Bauten für Handels- und Dienstleistungsbetriebe sowie auch für mässig störende Betriebe und Restaurants bestimmt.	Die Zentrumszone Z ist für die Schaffung eines belebten und dynamischen Ortszentrums mit Bauten für Wohnen, Handels- und Dienstleistungsbetriebe ~~sowie auch für mässig störende Betriebe und~~ sowie Restaurants bestimmt.	— **Aufteilung der Vorschrift zur Nutzweise in «Zweck» und «Nutzweise»:** Ziff. 4.1 der rechtskräftigen BZO beschreibt sowohl den Zweck als auch die Nutzweise der BZO. Zur besseren Klarheit wird die Vorschrift aufgeteilt.
	~~5.2~~ Art. 26 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. 46 als Nichtwohnnutzung vorzusehen.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung, dass in der ganzen Zentrumszone ein Nichtwohnanteil von 20% einzuhalten ist. Dies wird auch mit Art. 46 nBZO und mit dem Ergänzungsplan «Mischnutzung» gefordert. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.3, 3.2.11 und 3.4.2.
4.2 Neubauten	**~~4.2~~ ~~5.3~~ Art. 27 ~~Neubauten~~ 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 Baulinien.	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.	
4.3 Nutzungsanordnung	*[Ziff. verschoben nach ~~Ziff. 13.3~~ Art. 47 nBZO]*	— **Verschiebung der Inhalte der Vorschrift nach Art. 47 nBZO:** Da der Bereich, in der die Vorschrift gilt, neu auch auf ein Bereich der Kernzone erweitert wird, wird die Vorschrift, nach Abschnitt IV., Kapitel «2. Weitere Bauvorschriften» zu Art. 47 nBZO verschoben.
In dem im Zonenplan besonders bezeichneten Bereich ist mindestens die Hälfte der jeweiligen direkt der Bahnhofstrasse zugewandten Nutzfläche im Erdgeschoss ausschliesslich Nutzweisen gemäss Ziff. 4.1 vorbehalten. Diese zulässigen Nutzweisen haben Publikumsverkehr aufzuweisen.		— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
5. Wohnzonen W	**~~5~~ ~~6~~ 4. Wohnzonen W**	
5.1 Nutzweise	**~~5.1~~ ~~6.1~~ Art. 28 Nutzweise**	
1 Neben dem Wohnen sind auch nicht störende Betriebe gestattet.	~~1~~ 1 In den Wohnzonen sind ~~Neben dem Wohnen~~ Wohnnutzungen ~~sind auch~~ und nicht störende Betriebe gestattet.	— **Redaktionelle Anpassung.**
2 In den Wohnzonen W1, W2A, W2B, W3A und W3B darf die Nettogeschossfläche solcher Betriebe 1/3 der gesamten Nettogeschossfläche nicht überschreiten.	~~2 In den Wohnzonen W1, W2A, W2B, W3A und W3B darf die Nettogeschossfläche solcher Betriebe $^1/_3$ der gesamten Nettogeschossfläche nicht überschreiten.~~	— **Aufhebung der Vorschrift von maximalen Gewerbeanteile:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.4.
	2 Hotelähnliche Nutzungen und Beherbergungsbetriebe sind unzulässig.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ausschluss von Hotelähnlichen Nutzungen sowie Behebungsbetrieben. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.4.
3 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.	~~3 Als Nettogeschossfläche gilt die ausbaubare Fläche wie für die Ausnützungsziffer. Genutzte Flächen in Dach- und Untergeschossen sind jedoch mitzurechnen.~~	
4 Die Wohn- oder Gewerbeanteile können zwischen aneinander angrenzenden Grundstücken, die in derselben Wohnzone liegen,	~~4 Die Wohn- oder Gewerbeanteile können zwischen aneinander angrenzenden Grundstücken, die in derselben Wohnzone liegen,~~	

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
verlagert werden. Ebenso können Wohn- und Gewerbeanteile über Strassen, Wege und Plätze hinweg zwischen direkt gegenüberliegenden Grundstücken verlagert werden, sofern sie in derselben Wohnzone liegen.	~~verlagert werden. Ebenso können Wohn- und Gewerbeanteile über Strassen, Wege und Plätze hinweg zwischen direkt gegenüberliegenden Grundstücken verlagert werden, sofern sie in derselben Wohnzone liegen.~~	
6. Wohn- und Gewerbezone WG	**~~6~~ ~~7~~ 5. Wohn- und Gewerbezonen WG**	— **Redaktionelle Anpassung.**
6.1 Nutzweise	**~~6.1~~ 7.1 Art. 29 Nutzweise**	
Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.	~~Es~~ In den Wohn- und Gewerbezonen sind Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Betriebe gestattet.	— **Redaktionelle Anpassung.**
7. Industriezonen I	**~~7~~ ~~8~~ 6. Industrie- und Gewerbezonen IG**	— **Umbenennung Industriezonen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.6.
7.1 Nutzweise	**~~7.1~~ ~~8.1~~ Art. 30 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.	1 ~~Es sind Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen gestattet.~~ In den Industrie- und Gewerbezonen sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet. 2 Handels- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig. 3 In der Industrie- und Gewerbezone ~~IA~~ IGA ~~werden~~ sind Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, ~~stark störenden gleichgestellt~~ nicht zulässig. 4 In dem, im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichneten Gebiet in der Industriezone IGA sind kleinere Läden für den täglichen Bedarf zulässig.	— **Redaktionelle Anpassungen in Abs. 1:** Angleichung der Formulierung an die Vorschriften zur Nutzweise der anderen Zonen. — **Redaktionelle Anpassungen in Abs. 3:** Umbenennung der Industriezone IA in Industrie- und Gewerbezone A (IGA, vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.6). Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr generieren, sind aufgrund der Nähe zu den Wohnzonen und zum Zentrum an der oberen Dorfstrasse nicht verträglich. Bereits in der rechtskräftigen BZO werden sie den stark störenden Betrieben gleichgestellt und sind deshalb nicht zulässig. Die Formulierung wird ohne inhaltliche Änderungen angepasst. — **Zulassung von Läden für den täglichen Bedarf in der IGA:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.6.
7.2 Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige	**~~7.2 Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige~~**	— **Aufhebung von Ziff. 7.2. (rechtskräftige BZO):** § 56 PBG schliesst Wohnnutzungen, ausser Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige, bereits aus. Die Vorschrift in der BZO ist entsprechend nicht nötig und wird aufgehoben.
Es sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.	~~Es sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.~~	
7.3 Höchste Höhe von Gebäuden und Dächern	**~~7.3~~ ~~8.2~~ Art. 31 ~~Höchste Höhe~~ Gesamthöhe von Gebäuden und Dächern**	— **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Höchste Höhe» durch «Gesamthöhe» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen.
1 Gebäude und Dächer dürfen a) in der Industriezone IC zwischen Seestrasse und Pilgerweg die Höhe von 430.00 m.ü.M., b) in der Industriezone IB zwischen Pilgerweg und Bahnlinie die Höhe von 435.00 m.ü.M.,	1 Gebäude und Dächer dürfen folgende Höhen nicht überschreiten: a) 430.00 m.ü.M. ~~i~~n der Industrie- und Gewerbezone ~~IC~~ IGC zwischen Seestrasse und Pilgerweg ~~die Höhe von 430.00 m.ü.M.,~~ b) 435.00 m.ü.M. ~~i~~n der Industrie- und Gewerbezone ~~IB~~ IGB zwischen Pilgerweg und Bahnlinie ~~die Höhe von 435.00 m.ü.M.,~~	— **Redaktionelle Anpassungen:** Umbenennung der Industriezonen (vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.6). Die IGA gibt es nur im Gebiet Neuweid. Der Zusatz «Neuweid» wird gelöscht. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassungen.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
c) in der Industriezone IA Neuweid in dem, im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet, westlich der Industriestrasse 512.50 m.ü.M. und d) in der übrigen Industriezone IA Neuweid 515.50 m.ü.M. nicht überschreiten.	c) 512.50 m.ü.M. ~~i~~in der Industrie~~-~~ und Gewerbezone ~~IA~~ IGA ~~Neuweid~~ in dem, im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet, westlich der Industriestrasse ~~512.50 m.ü.M.~~ ~~und~~ d) 515.50 m.ü.M. ~~i~~in der übrigen Industrie- und Gewerbezone ~~IA~~ IGA ~~Neuweid~~ ~~515.50 m.ü.M. nicht überschreiten.~~	
2 Ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Dachaufbauten.	2 Ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Dachaufbauten.	
8 Zone für öffentliche Bauten öB	**~~8~~ ~~9~~ 7. Zone für öffentliche Bauten ~~öB~~ Oe** **Art. 32 Zweck**	— **Redaktionelle Anpassung.**
1 Es gelten die Abstandsvorschriften des PBG.	1 Es gelten die Abstandsvorschriften des PBG.	
2 Gegenüber von Grundstücksgrenzen und Gebäuden in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.	2 Gegenüber von Grundstücksgrenzen und Gebäuden in angrenzenden Bauzonen sind die Abstandsvorschriften jener Zonen einzuhalten.	
3 In der Zone für öffentliche Bauten öB «Friedhof» ist die Erstellung von Gebäuden nicht gestattet.	3 In der Zone für öffentliche Bauten ~~öB~~ Oe «Friedhof» ist die Erstellung von Hauptgebäuden nicht gestattet. ~~Gebäuden nicht gestattet.~~ Kleinbauten sind gestattet, sofern sie sich gut in den ortsbaulichen Kontext einordnen.	— **Zulassung von Kleinbauten:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.7. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung, dass nur Kleinbauten und keine Hauptgebäude in der Zone für öffentliche Bauten «Friedhof» gestattet sind.
9 Freihaltezone F	**~~9~~ ~~10~~ 8. Freihaltezone F** **Art. 33 Zweck**	
Für die Freihaltezone F gelten die Bestimmungen des PBG.	Für die Freihaltezone F gelten die Bestimmungen des PBG.	
10 Erholungszone E	**~~10~~ ~~11~~ 9. Erholungszonen E** **~~11.1~~ Art. 34 Einordnung und Grenzabstände**	— **Redaktionelle Anpassung**
	1 Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Landschafts- und Ortsbild einfügen.	— **Ergänzung einer Vorschrift zur guten Einordnung von Bauten und Anlagen ins Landschafts- und Ortsbild**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9.
(10.1 Erholungszonen EA1 und EA2) *2 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten.* *(10.2 Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlage EB)*	2 Bauten haben gegenüber den ~~privaten~~ Nachbargrundstücken in Bauzonen die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten.	— **Übernahme und Ergänzung der bestehenden Vorschrift Ziff. 10.1 Abs. 2 und 10.2 Abs. 3:** Für eine bessere Klarheit wird Kapitel 10 der rechtskräftigen BZO (Kapitel 9 in Abschnitt III nBZO) umstrukturiert. Die Vorschriften, gemäss denen in der EA1, EA2 und EB gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten.		Bauzonen einzuhalten sind, werden weiterhin als zweckmässig erachtet. Mit der neuen Kapitelstruktur werden Wiederholungen vermieden. Zudem gilt die Vorschrift neu auch für die EC (vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9).
10.1 Erholungszonen EA1 und EA2	~~**10.1 Erholungszonen EA1 und EA2**~~	— **Aufteilung der Bauvorschriften für die EA1 und EA2:** Für eine bessere Klarheit der je Zone zulässigen Bauten wird Ziff. 10.1 der rechtskräftigen BZO in zwei unterschiedliche Art. 35 nBZO und Art. 36 nBZO aufgeteilt. Die Inhalte werden an den im kRP definierten Funktionen und Nutzweisen angeglichen (vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9).
1 Zulässig sind Anlagen sowie Bauten im Sinne und mit den Abmessungen gemäss § 18 BBV II für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Parkanlagen und dergleichen. In der EA1 sind darüber hinaus auch Festplätze gestattet. Für die dazugehörenden Bauten und Anlagen gelten die Baubestimmungen gemäss § 18 BBV II.	*[Abs. verschoben nach ~~Ziff. 11.2 und 11.3~~ Art. 35 und Art. 36 nBZO]*	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** neue Artikelnummerierung.
2 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten.	*[Abs. verschoben nach ~~Ziff. 11.1~~ Art. 34 nBZO]*	— **Verschiebung und Ergänzung der bestehenden Vorschrift nach Art. 34 nBZO:** Für eine bessere Klarheit wird Kapitel 10 der rechtskräftigen BZO umstrukturiert und in Kapitel 9 nBZO untergebracht. Die Vorschriften, gemäss denen in der EA1, EA2 und EB gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten haben wird weiterhin als zweckmässig erachtet. Mit der neuen Kapitelstruktur werden Wiederholungen vermieden.
		— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** neue Artikelnummerierung.
3 Abweichend von Abs. 1 ist in der Erholungszone EA2 «Kienastanlage» und «Klein Rigi» die Erstellung von Gebäuden nicht gestattet.	~~3 Abweichend von Abs. 1 ist in der Erholungszone EA2 «Kienastanlage» und «Klein Rigi» die Erstellung von Gebäuden nicht gestattet.~~ *[Abs. verschoben nach Art. 36 nBZO]*	— **Umzonung der Erholungszone «Klein Rigi» in eine Freihaltezone:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9 ~~und 3.3.2.~~
(10.1 Erholungszonen EA1 und EA2)	~~**11.2**~~ **Art. 35 Erholungszone EA1**	
1 Zulässig sind Anlagen sowie Bauten im Sinne und mit den Abmessungen gemäss § 18 BBV II für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Parkanlagen und dergleichen. In der EA1 sind darüber hinaus auch Festplätze gestattet. Für die dazugehörenden Bauten und Anlagen gelten die Baubestimmungen gemäss § 18 BBV II.	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.	— **Anpassung der Bauvorschriften an den Inhalten des kRP:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9
	2 Darüber hinaus sind auch Festplätze zulässig.	— **Redaktionelle Anpassungen in Abs. 1 und 2:** Die rechtskräftige BZO (Ziff. 10.1) lässt bereits Festplätze sowie (durch Verweis auf BBV II) Gartenhäuser, Schöpfe und Sitzplätze für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Parkanlagen und dergleichen zu. Für eine bessere Klarheit wird auf den Verweis auf die BBV II in Ziff. 10.1 der rechtskräftigen BZO verzichtet, die zulässigen Masse werden in der Bauordnung festgelegt.
	~~3 In den Gebieten Mönchhof am See / Widmeranlage sowie Bendlikon sind zusätzlich auch Spielplätze, Gastronomieeinrichtungen und Parkierungen zulässig.~~	
	~~4 In den Gebieten Schilfmatt, Morfanlage und Navillegut sind zudem Bauten und Anlagen für den Sport und Freizeitbetrieb zulässig.~~	— **Ergänzung weiterer zulässigen Bauten und Anlagen gemäss kRP in Abs. 3-7:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9.
	~~5 Im Gebiet Navillegut sind zudem Spielplätze zulässig.~~	
	~~6 Im Gebiet Breitloo ist zudem die Errichtung einer Werkstoffsammelstelle zulässig.~~	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** die weiteren, nur in einzelnen Erholungsgebieten zulässigen Bauten und

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	~~7 Im Gebiet Schilfmatt sind zudem Parkierungen zulässig.~~	Anlagen, werden zur besseren Klarheit in Art. 39 nBZO tabellarisch aufgelistet. ~~**Hinweis:** Im Gebiet Bendlikon besteht auch eine EA2 (vgl Ziff. 11.3 Abs. 2 und 3 nBZO).~~
(10.1 Erholungszonen EA1 und EA2)	~~11.3~~ **Art. 36 Erholungszone EA2**	
1 Zulässig sind Anlagen sowie Bauten im Sinne und mit den Abmessungen gemäss § 18 BBV II für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Parkanlagen und dergleichen. […]	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.	— **Anpassung der Bauvorschriften an den Inhalten des kRP:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9. — **Redaktionelle Anpassungen in Abs. 1:** Die rechtskräftige BZO lässt, mit Ausnahme der EA2 im Gebiet Kienast, bereits (durch Verweis auf BBV II) Gartenhäuser, Schöpfe und Sitzplätze für den Betrieb, die Bewirtschaftung und Pflege von Parkanlagen und dergleichen zu. Für eine bessere Klarheit wird auf den Verweis auf die BBV II in Ziff. 10.1 der rechtskräftigen BZO verzichtet, die zulässigen Masse werden in der Bauordnung festgelegt. — **Ergänzung von zulässigen Bauten und Anlagen gemäss kRP in Abs. 2-5:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9. **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** die weiteren, nur in einzelnen Erholungsgebieten zulässigen Bauten und Anlagen, werden zur besseren Klarheit in Art. 39 nBZO tabellarisch aufgelistet. ~~**Hinweis:** Im Gebiet Bendlikon besteht auch eine EA1 (vgl Ziff. 11.2 Abs. 3 nBZO).~~
	~~2 In den Gebieten Bendlikon und Kienast sind zudem Spielplätze zulässig.~~	
	~~3 Im Gebiet Bendlikon sind zudem Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb zulässig.~~	
	~~4 Im Gebiet Sulzergut sind zudem Parkierungen für Zweiräder zulässig.~~	
	~~5 Im Gebiet Kienast sind zudem Einrichtungen für die Bushaltestelle sowie Parkierungen zulässig.~~	
3 Abweichend von Abs. 1 ist in der Erholungszone EA2 «Kienastanlage» und «Klein Rigi» die Erstellung von Gebäuden nicht gestattet.	2 Abweichend von Abs. 1 ist in der Erholungszone EA2 «Klein Rigi» die Erstellung von Gebäuden nicht gestattet.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verzicht auf die Umzonung der EA2 «Klein Rigi» in eine Freihaltezone. Um der Festlegung aus dem kRP als kommunales «Freihaltegebiet» zu entsprechen, wird für dieses Gebiet die Regelung gemäss rechtskräftiger BZO wieder eingeführt, gemäss der die Erstellung von Gebäuden nicht gestattet ist. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9.
10.2 Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlage EB	~~10.2~~ ~~11.4~~ **Art. 37 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.	~~1 In dieser Zone sind~~ Zulässig ist die Erstellung ~~und~~ sowie Erweiterung von Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb ~~zulässig.~~	— **Anpassung der Bauvorschriften an den Inhalten des kRP:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Die weiteren, nur in einzelnen Erholungsgebieten zulässigen Bauten und Anlagen, werden zur besseren Klarheit in Art. 39 nBZO tabellarisch aufgelistet.
	~~2 Im Gebiet Schooren ist zudem die Erstellung einer Energieerzeugungsanlage, Gastronomieeinrichtungen und Parkierungen zulässig.~~	
	~~3 Im Gebiet Hochweid ist zudem die Erstellung von Erdsonden zulässig.~~	
	~~4 im Gebiet Chirchmoos Ghei sind zudem Gastronomieeinrichtungen und Parkierungen zulässig.~~	

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
2 Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.	~~2 Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.~~	— **Aufhebung der Vorschrift:** Die Vorschrift ist nicht nötig, da die kantonalen Bauvorschriften sowieso gelten. Dementsprechend wird die Vorschrift aufgehoben.
3 Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten.	*[Abs. verschoben nach ~~Ziff. 11.1~~ Art. 34 nBZO]*	— **Verschiebung und Ergänzung der bestehenden Vorschrift nach Art. 34 nBZO:** für eine bessere Klarheit wird Kapitel 10 der rechtskräftigen BZO umstrukturiert und in Kapitel 9 nBZO untergebracht. Die Vorschriften, gemäss denen in der EA1, EA2 und EB gegenüber Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten haben werden weiterhin als zweckmässig erachtet. Mit der neuen Kapitelstruktur werden Wiederholungen vermieden. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** neue Artikelnummerierung.
10.3 Erholungszone C, Familiengartenareal EC	**~~10.3~~ ~~11.5~~ Art. 38 Erholungszone ~~C, Familiengartenareal,~~ EC**	
1 Zulässig sind eingeschossige Familiengartenhäuser, Familiengärten und Pflanzflächen.	~~1~~ 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.	— **Redaktionelle Anpassungen**: Für eine bessere Klarheit wird auf den Verweis auf die BBV II und auf das separate Familiengartenreglement der rechtskräftigen BZO verzichtet, die zulässigen Masse werden in der Bauordnung festgelegt. Die Vorschriften entsprechen den Festlegungen des kRP.
2 Für Familiengartenhäuser im Sinne von § 8 BBV II gilt das Reglement der Gemeinde Kilchberg.	~~2 Für Familiengartenhäuser im Sinne von § 8 BBV II gilt das Reglement der Gemeinde Kilchberg.~~	
	~~11.6 Erholungszone ES~~	
	~~Zulässig sind temporäre Bauten und Anlagen für Pferdebetrieb und für Kultur- und Sportanlässe sowie dauerhafte Bauten und Anlagen für den Pferdebetrieb.~~	— ~~**Einführung einer neuen Erholungszone ES**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9 und 3.3.1.~~ **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verzicht auf die Auszonung der W1 beim Stockengut und auf die Einführung der Erholungszone ES.
	~~11.6~~ Art. 39 Weitere zulässige Bauten und Anlagen Zusätzlich zu den gemäss Art. 35-38 zulässigen Bauten und Anlagen sind in folgenden Erholungszonen folgende Bauten und Anlagen zulässig:	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** In einzelnen Erholungsgebieten sind, neben den in Art. 35-38 nBZO erwähnten zulässigen Bauten und Anlagen, weitere Bauten und Anlagen zulässig. Zur besseren Klarheit werden sie nicht mehr in Art. 35-38 nBZO erwähnt, sondern in Art. 39 nBZO tabellarisch aufgelistet.

Zone	Erholungsgebiet	Zulässige Bauten und Anlagen
EA1	Mönchhof am See / Widmeranlage	— Spielplatz — Dauerhafte Bauten für Gastronomieeinrichtungen: Traufseitige Fassadenhöhe max. 4.3 m — Temporäre Gastronomieeinrichtungen

— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung, dass Parkierungen nur im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung zulässig sind.

— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung der zulässigen Gastronomieeinrichtungen. In den EA1 Mönchhof am See / Widmeranlage sowie EA1 Bendlikon wird für Bauten für Gastronomieeinrichtungen eine maximale traufseitige Fassadenhöhe eingeführt. In den EB Chirchmoos Ghei

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO			Erläuterungen
			— Parkierung im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung	(Nidelbadstrasse und Spinnergut) und EB Schooren sind Gastronomieeinrichtungen nur innerhalb der Bauten für den Sport- und Freizeitbetrieb zulässig. In allen vier Gebieten sind zudem temporäre Gastronomieeinrichtungen zulässig. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9.
	EA1	Schilfmatt	— Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb — Parkierung im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung von Werkstoffsammelstellen (EA1 Breitloo), Einrichtungen für die Bushaltestelle (EA2 Kienast), Energieerzeugungsanlagen (EB Schooren) und Erdsonden (EB Hochweid), da diese keinen direkten Erholungsnutzen gemäss § 61 PBG aufweisen und somit in den Erholungszonen nicht als zonenkonform gelten. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9.
	EA1	Morfanlage	— Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb	
	EA1	Navillegut	— Spielplatz — Bauten und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verzicht auf die Zulassung von Spielplätzen und Bauten- und Anlagen für den Sport- und Freizeitbetrieb im Gebiet Bendlikon (Alte Badi) vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.9.
	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	

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
		— Parkierung im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung
D Vorschriften für alle Bauzonen	**~~D~~ IV. Vorschriften für alle Bauzonen**	
11 Abstände	**~~11~~ ~~12~~ 1. Abstände**	
11.1 Mehrlängenzuschlag	**~~11.1~~ ~~12.1~~ Art. 40 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.	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.	2 Bei ~~besonderen Gebäuden~~ 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.	— **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen.
11.2 Geschlossene Überbauung	**~~11.2~~ ~~12.2~~ Art. 41 Geschlossene Überbauung**	
1 Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zulässigen Gesamtlänge gestattet.	1 Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zulässigen Gesamtlänge gestattet, sofern sie nicht ausdrücklich ausgeschlossen wird oder aufgrund von anderen Vorschriften unzulässig ist.	— **Ergänzung der bestehenden Vorschrift:** Ergänzung, um Widersprüche mit Art. 24 nBZO zu vermeiden. Art. 24 nBZO schliesst die geschlossene Überbauung in der Quartiererhaltungszone aus.
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.	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.	
11.3 Reduzierter Grenzabstand für Gewerbebauten	**~~11.3~~ ~~12.3~~ Art. 42 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.	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.	2 Mehrlängenzuschläge sind anzurechnen.	
11.4 Reduzierter Grenzabstand für besondere Gebäude	**~~11.4~~ ~~12.4~~ Art. 43 Reduzierter Grenzabstand für ~~besondere Gebäude~~ Kleinbauten und Anbauten**	— **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen.
1 Besondere Gebäude dürfen bis zu einer Gebäudelänge von maximal 6.00 m gegenüber der Grundstückgrenze ohne nachbarliche Zustimmung mit einem auf 1.75 m reduzierten Grenzabstand erstellt werden.	1 ~~besondere Gebäude~~ Der Grenzabstand von Kleinbauten und Anbauten ~~dürfen bis zu~~ mit einer Gebäudelänge von maximal ~~6.00 m~~ 6.50 m ~~gegenüber der Grundstücksgrenze~~ darf ohne nachbarliche Zustimmung ~~mit einem~~ auf 1.75 m reduziert werden ~~reduzierten Grenzabstand erstellt werden~~.	— **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen. — **Redaktionelle Anpassungen:** Klarere und eindeutigere Formulierung der Vorschrift.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
		— **Erhöhung der max. Gebäudelänge:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.10.
2 Für begehbare Terrassenbeläge auf Dächern von besonderen Gebäuden im Sinne von Abs. 1 gilt ein Abstand zur nachbarlichen Grenze von 3.5 m.	2 Für ~~begehbare Terrassenbeläge auf Dächern von besonderen Gebäuden~~ Kleinbauten und Anbauten im Sinne von Abs. 1 mit begehbaren Dachterrassen gilt ein Grenzabstand ~~Abstand zur nachbarlichen Grenze~~ von 3.5 m.	— **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Besondere Gebäude» durch «Klein- und Anbauten» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen. — **Redaktionelle Anpassungen:** Klarere und eindeutigere Formulierung der Vorschrift.
11.5 Abstand unterirdischer Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien	**~~11.5~~ ~~12.5~~ Art. 44 Abstand unterirdischer Bauten und Unterniveaubauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinien**	— **Anpassung an IVHB:** Ergänzung Baubegriff «Unterniveaubauten» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen.
1 Gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien gemäss § 265 PBG gilt für unterirdische Bauten ein Strassenabstand von 3.50 m.	1 Gegenüber Strassen, ~~Wegen~~ und Plätzen mit fehlenden Baulinien ~~gemäss § 265 PBG~~ 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.	— **Redaktionelle Anpassungen:** Klarere und eindeutigere Formulierung der Vorschrift. Der Verweis auf § 265 PBG hat in der Vergangenheit Unklarheiten gestiftet, da § 265 PBG die oberirdischen Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen mit fehlenden Baulinien regelt.
2 Ein geringerer Abstand wird bewilligt, soweit kein öffentliches Interesse entgegensteht.	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.	— **Ergänzung der Vorschrift und Erwähnung des Schutzes vor Hang-, Hochwasser und Oberflächenabfluss als zu berücksichtigenden öffentlichen Interessen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.10.
	~~**12.6 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.~~	— ~~**Erhöhung Grenzabstand bei vorspringenden Gebäudeteilen, die 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnittes überschreiten:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.1.~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zur Erhöhung des Grenzabstandes bei vorspringenden Gebäudeteilen, welche 1/3 des zugehörigen Fassadenabschnittes überschreiten. Die Gemeinde verfügt über keine Kompetenz, einschränkendere Vorgaben zu den vorspringenden Gebäudeteilen zu machen.
12 Weitere Bauvorschriften	**~~12~~ ~~13~~ 2. Weitere Bauvorschriften**	
12.1 Nutzungsverlagerungen	**~~12.1~~ ~~13.1~~ Art. 45 ~~Nutzungsverlagerungen~~ Ausnützungsübertragungen**	— **Redaktionelle Anpassung:** Mit dem Begriff «Ausnützungsübertragungen» wird klar, dass sich die Vorschrift auf die Übertragung der zulässigen Ausnützung (bzw. Baumasse) und nicht der Nutzweise bezieht.
1 In aneinander angrenzenden Grundstücken, welche in derselben Bauzone liegen, sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des	~~1~~ ~~In~~ Bei aneinander angrenzenden Grundstücken~~, welche~~ in derselben Bauzone, ~~liegen,~~ sind ~~Nutzungsverlagerungen~~ Ausnützungsübertragungen im Ausmass von höchstens einem	— **Redaktionelle Anpassung:** Mit dem Begriff «Ausnützungsübertragungen» wird klar, dass sich die Vorschrift auf die Übertragung der zulässigen Ausnützung

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
begünstigten Grundstückes zulässig. Ebenso sind Nutzungsverlagerungen im Umfang von höchstens einem Zehntel über Strassen, Wege und Plätze hinweg zwischen direkt gegenüberliegenden Grundstücken möglich, sofern sie in derselben Bauzone liegen.	Zehntel der zulässigen Baumasse des begünstigten Grundstückes zulässig. ~~Ebenso sind Nutzungsverlagerungen im Umfang von höchstens einem Zehntel~~ Dies gilt ebenfalls für Ausnützungsübertragungen über Strassen, Wege und Plätze hinweg zwischen direkt gegenüberliegenden Grundstücken ~~möglich, sofern sie~~ in derselben Bauzone ~~liegen~~.	(bzw. Baumasse) und nicht der Nutzweise bezieht. Zudem wird die Vorschrift vereinfacht.
2 Innerhalb der einzelnen Industriezonen IA, 18 und IC sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von höchstens einem Zehntel auch zwischen nicht aneinander angrenzenden und nicht direkt gegenüberliegenden Grundstücken derselben Bauzone gestattet.	~~2 Innerhalb der einzelnen Industriezonen IA, IB und IC sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von höchstens einem Zehntel auch zwischen nicht aneinander angrenzenden und nicht direkt gegenüberliegenden Grundstücken derselben Bauzone gestattet.~~	— **Aufhebung von Abs. 2:** Abgesehen von den Strassenparzellen besteht in der rechtskräftigen IC nur ein Grundstück, in der IB drei einander gegenüberliegenden Grundstücken und in der IA zwei einander gegenüberliegenden Grundstücken. Folglich kann die Regelung nicht zur Anwendung kommen und wird entsprechend aufgehoben.
	~~13.2~~ Art. 46 Nutzungsanteile	
	1 Von den realisierten anrechenbaren Flächen eines Grundstücks oder Grundstücksteils ist der ~~innerhalb der~~ im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichnete Anteil als ~~Nichtwohnfläche~~ 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.	— **Einführung von «Nichtwohnanteilen»:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung, Präzisierung und Ersatz des Begriffs «Nichtwohnfläche» durch «Nichtwohnnutzung» zur besseren Klarheit.
	2 Transfers von Nichtwohnanteilen sind innerhalb den im Ergänzungsplan «Mischnutzung» bezeichneten Mischgebieten zulässig. Nutzungstransfers sind spätestens vor Baubeginn im Grundbuch anzumerken.	— **Zulässigkeit von Nutzungstransfers:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.
4.3 Nutzungsanordnung	**~~13.3~~ Art. 47 Erdgeschossnutzung**	
In dem im Zonenplan besonders bezeichneten Bereich ist mindestens die Hälfte der jeweiligen direkt der Bahnhofstrasse zugewandten Nutzfläche im Erdgeschoss ausschliesslich Nutzweisen gemäss Ziff. 4.1 vorbehalten. Diese zulässigen Nutzweisen haben Publikumsverkehr aufzuweisen.	In dem im ~~Zonenplan~~ Ergänzungsplan «Mischnutzung» besonders bezeichneten Bereich ist mindestens ~~die Hälfte~~ 70 % der jeweiligen direkt der Bahnhofstrasse und Dorfstrasse zugewandten Nutzfläche im Erdgeschoss ~~ausschliesslich Nutzweisen gemäss Ziff. 4.1~~ publikumsorientierte Nutzungen vorbehalten. Diese zulässigen Nutzweisen haben Publikumsverkehr aufzuweisen.	— **Übernahme der Inhalte der bestehenden Vorschrift zur Erdgeschossnutzung:** Ziff. 4.3 der rechtskräftigen BZO schreibt für die Zentrumszone, innerhalb eines im Zonenplan definierten Perimeters Handels- und Dienstleistungsbetriebe, mässig störende Betriebe und Restaurants mit Publikumsverkehr vor. Der Inhalt der Vorschrift wird beibehalten und, aufgrund der Erweiterung des Perimeters auch auf ein Teil der Kernzone, nach Abschnitt IV., Kapitel «2. Weitere Bauvorschriften» verschoben. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11. — **Präzisierung der bestehenden Vorschrift zur Erdgeschossnutzung:** Ziff. 4.3 der rechtskräftigen BZO wird mit Art. 47 nBZO präzisiert. Der Begriff «Nutzungsanordnung» wird durch den Begriff «Erdgeschossnutzung» ersetzt. Die in der bisherigen Ziff. 4.3. erwähnten Nutzungen werden unter

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
		dem Begriff «publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen» zusammengefasst. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Erhöhung des Mindestanteil an publikumsorientierte Nutzungen von 50 % auf 70 %. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.
12.2 Aussichtsschutz	~~**12.2**~~ ~~**13.4**~~ **Art. 48 Aussichtsschutz**	
1 Die Aussicht von den im Zonenplan und Aussichtsschutzplan besonders gekennzeichneten Aussichtspunkten darf weder durch bauliche Massnahmen noch durch Hecken beeinträchtigt werden.	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 1.5 m, gemessen ab der jeweiligen Höhenlage der Aussichtslage.	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 Aussichtsschutzplan bezeichneten Aussichtsbereich durchstossen.	3 Hauptkamine sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten, einzelne Bäume und einzelne Sträucher dürfen den jeweiligen im Aussichtschutzplan bezeichneten Aussichtsbereich durchstossen.	
12.3 Kreuz- und Kehrfirst	~~**12.3**~~ ~~**13.5**~~ **Art. 49 Kreuz~~- und Kehr~~first**	— **Redaktionelle Anpassung:** Kreuz- und Kehrfirste sind Synonyme, weshalb neu nur noch der Begriff «Kreuzfirst» verwendet wird.
1 Kreuz- und Kehrfirste mit oder ohne Fassadenvorsprung sind gestattet, wo sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen.	1 Kreuz~~- und Kehr~~firste mit oder ohne ~~Fassadenvorsprung~~ vorspringende~~n~~ Gebäudeteile~~n~~ sind gestattet, sofern ~~wo~~ sie sich gut in die Dachlandschaft und das Ortsbild einfügen.	— **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «Vorsprünge» durch «Vorspringende Gebäudeteile» aufgrund der IVHB. Dabei handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltliche Auswirkungen. — **Redaktionelle Anpassung:** Kreuz- und Kehrfirste sind Synonyme, weshalb neu nur noch der Begriff «Kreuzfirst» verwendet wird. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung.
2 Die Breite der Frontfläche von Kreuz- bzw. Kehrfirsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.	2 Die Breite der Frontfläche von Kreuz~~- bzw. Kehr~~firsten wird bei der Bemessung der betreffenden Fassadenlänge für Dachaufbauten in Abzug gebracht.	— **Redaktionelle Anpassung:** Kreuz- und Kehrfirste sind Synonyme, weshalb neu nur noch der Begriff «Kreuzfirst» verwendet wird.
	~~**13.6**~~ **Art. 50 Dachneigung von Schrägdächer ~~und Rückversetzung von Attikageschossen~~**	— **Einführung einer Vorschrift für die Einschränkung des Dachprofils:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.1.
	Die Dachgestaltung ist so zu wählen, dass die Neigung der Dachflächen höchstens 45° aufweist. ~~Dies gilt auch für die Neigung der fiktiven Dachflächen bei Attikageschossen. Die fiktive Dachfläche von Attikageschossen bestimmt sich durch die Verbindung der maximalen traufseitigen Fassadenhöhe gemäss Ziff. 2.1 sowie den maximalen traufseitigen Messpunkten der Gesamthöhe bei einem Attikageschoss.~~	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Sätze, welche das Attika betreffen. In § 275 Abs. 4 PBG ist abschliessend festgelegt, was als Attikageschoss gilt. Im PBG werden den Gemeinden keine weiteren Regelungsmöglichkeiten zugestanden.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
12.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte	~~12.4~~ ~~13.7~~ Art. 51 **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**	
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.	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.	— **Einführung einer Vorschrift bzgl. der Anordnung von Dachaufbauten an Hanglagen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.
	~~13.8~~ Art. 52 **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.	— **Ergänzung einer Vorschrift zur besseren Einordnung von technisch bedingten Dachaufbauten:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.
	~~13.9~~ Art. 53 **Absturzsicherungen**	
	Für die Montage und die Wartung von Dächern, technischen Dachaufbauten sowie Solaranlagen sind lediglich nicht volumenbildende Absturzsicherungssysteme zulässig.	— **Ergänzung einer Vorschrift zur Gestaltung von Absturzsicherung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.
	~~13.10~~ Art. 54 **Flachdächer über Attikageschosse**	
	Begehbare Terrassen sind auf Flachdächern über Attikageschossen nicht zulässig.	— **Ergänzung einer Vorschrift zu Flachdächern über Attikageschossen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.
12.5 Terrainveränderungen	~~12.5~~ ~~13.11~~ Art. 55 **Terrainveränderungen**	
1 Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen, ausser bei den in den Kernzonenplänen blau bezeichneten Gebäuden, 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.	1 Das ~~gewachsenen~~ massgebende Terrain darf in den Bauzonen, ausser bei den ~~in den Kernzonenplänen blau bezeichneten Gebäuden~~ im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden mit Profilerhaltung gemäss ~~Ziff. 3.2.3~~ Art. 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.	— **Redaktionelle Anpassungen.** — **Anpassung an IVHB:** Ersatz Baubegriff «gewachsenes Terrain» durch «massgebendes Terrain» aufgrund der IVHB. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
2 Bei Hanglagen, deren Neigung das in Kilchberg vorhandene ortsübliche Mass wesentlich übersteigt, sind Abgrabungen bis höchstens 2.0 m gestattet.	2 Bei Hanglagen, deren Neigung ~~das in Kilchberg vorhandene ortsübliche Mass wesentlich übersteigt~~ im bebaubaren Bereich 35% übersteigt, sind Abgrabungen bis höchstens 2.0 m gestattet.	— **Präzisierung der bestehenden Vorschrift:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.
12.6 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses	~~12.6~~ ~~13.12~~ Art. 56 **Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses**	

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
Über dem gestalteten Terrain darf gesamthaft maximal 50% der Aussenwandflächen des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.	Über dem gestalteten Terrain ~~darf~~ dürfen gesamthaft maximal 50% der Aussenwandflächen des anrechenbaren Untergeschosses sichtbar sein.	— **Redaktionelle Anpassung.**
12.7 Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.	*[Ziff. verschoben nach ~~Ziff. 2.3~~ Art. 6 Abs. 2 nBZO]*	— **Verschiebung der Inhalte der Vorschrift nach Art. 6 nBZO:** Verschiebung der Inhalte der heutigen Vorschrift nach Art. 6 nBZO. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** neue Artikelnummerierung.
	~~13.13~~ Art. 57 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.	— **Einführung einer Vorschrift bzgl. Nachweis Energiesparen bei verglasten Gebäudeteilen (Balkone etc.):** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.
12.8 Begrünung von Flachdächern	**~~12.8~~ ~~13.14~~ Art. 58 Begrünung von Flachdächern**	
Flachdächer, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen.	Flachdächer von Gebäuden und Dächer von Tiefgarageneinfahrten sind, soweit sie nicht als begehbare Terrasse benutzt ~~oder für den Bau von Anlagen für die Nutzung von Sonnenenergie beansprucht werden, sind extensiv zu begrünen~~ werden, im Sinne des ökologischen Ausgleichs zu begrünen, auch dort, wo Solaranlagen installiert sind. Es ist eine genügend starke Vegetationstragschicht zur Wasserspeicherung zu realisieren.	— **Ergänzung der bestehenden Vorschrift um die Qualitäten, welche die Flachdachbegrünung aufweisen muss:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11. — **Ökologischer Ausgleich:** Die Anforderungen an für eine Begrünung im Sinne des ökologischen Ausgleichs sind in Art. 64 nBZO geregelt.
	~~13.15~~ Art. 59 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.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verankerung der kantonalen Naturgefahrenkarte in der BZO. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11 und 4.9.
	~~1~~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.	— **Einführung einer Regelung zur Senkung und Berücksichtigung von Risiken durch Oberflächenabfluss, Hoch- und Hangwasser:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.
	~~2~~3 Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Schutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.	
	~~13.16~~ Art. 60 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	— **Einführung einer Vorschrift für die Regelung der Masse von Lichthöfen und Atrien:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.11.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	m². Sie dürfen sich über maximal ein Geschoss erstrecken. Massive Brüstungen sind nicht zulässig.	
	~~14~~ 3. Umgebungsgestaltung	— **Einführung eines neuen Kapitels «Umgebungsgestaltung»**: Das neue Kapitel enthält neue Vorschriften zur Umgebungsgestaltung (z.B. Grünflächenziffer, ökologischer Ausgleich, Baumpflanzpflicht usw.) sowie bereits bestehende Vorschriften, die sich bisher im Kapitel «13. Abstellplätze und Freiflächen» befanden (z.B. «Spiel- und Ruheflächen» und «Kehrichtbeseitigung»).
13.4 Spiel- und Ruheflächen	**~~13.4~~ ~~14.1~~ Art. 61 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.	1 Bei Mehrfamilienhäusern ~~ab vier Wohneinheiten~~ ~~oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen~~ sind an verkehrssicherer und gut besonnter Lage, Freiflächen in zweckmässiger Grösse als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.	— **Übernahme der Vorschrift 13.4 (rechtskräftige BZO):** Ein neues Kapitel «3. Umgebungsgestaltung» wird eingeführt und der Kapitel «13 Abstellplätze und Freiflächen» der rechtskräftigen BZO wird in «4. Abstellplätze und -räume» unbenannt. Thematisch passt die Vorschrift zu den Spiel- und Ruheflächen im neuen Kapitel «Umgebungsgestaltung» besser. — **Redaktionelle Anpassung:** Streichung des Begriffes «verdichtete Einfamilienhaussiedlungen», zur besseren Klarheit. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Präzisierung «ab vier Wohneinheiten», da gemäss § 248 PBG bei jeglichen Mehrfamilienhäusern in angemessenen Umfang solche Flächen zu erstellen sind.
2 Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.	2 Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten und für alle Bewohnenden zugänglich zu machen.	— **Abs. 2, Präzisierung der bestehenden Vorschrift:** Mit der Ergänzung wird klargestellt, dass die Spiel- und Ruheflächen allen Bewohnenden zugänglich sein müssen. Dabei ist eine kinder- und altersgerechte Ausstattung anzustreben.
	~~14.2~~ Art. 62 Grünflächenziffer	
	1 Die gemäss der Grünflächenziffer in ~~Ziffer 2.1~~ Art. 4 erforderlichen Grünflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die Flächen müssen fachgerecht gepflegt, unterhalten und bei natürlichem Abgang wiederhergestellt werden.	— **Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ):** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
	2 In den Zonen für öffentliche Bauten Oe mit gewerblichen Nutzungen, insbesondere Feuerwehr und Werkhof, gilt eine Grünflächenziffer von 10 %.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Festlegung einer tieferen GFZ in den Zonen für öffentliche Bauten Oe. mit gewerblichen Nutzungen. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	~~2~~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. ~~wenn im Gegenzug die im Sinne der gemäss Ziff. 14.6 (Baumpflanzpflicht) zu pflanzende Bäume um einen Baum erhöht werden.~~ Im Gegenzug muss eine gleichwertige Kompensation geleistet werden. Der	— **Reduktionsmöglichkeit der GFZ bei übermässig erschwerter Grundstücksnutzung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung zur Präzisierung.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	Nachweis der übermässigen Erschwerung der Grundstücknutzung ist durch die Bauherrschaft zu erbringen.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Einführung von weiteren Möglichkeiten, um die reduzierte GFZ zu kompensieren. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	4 Als gleichwertige Kompensation können an die Grünfläche angerechnet werden: a) Die zusätzliche Pflanzung eines Baumes in Sinne von Art. 66 pro 50 m^2 reduzierter Grünfläche oder b) die Erstellung einer zusätzlichen ökologischen Ausgleichsfläche im Sinne von Art. 64 in gleichem Flächenumfang wie die reduzierte Grünfläche oder c) die Erstellung einer Flachdachbegrünung im Sinne von Art. 58 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.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Einführung von weiteren Möglichkeiten, um die reduzierte GFZ zu kompensieren. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	~~14.3~~ Art. 63 Allgemeine Anforderungen an die Umgebungsgestaltung	— **Einführung weiterer qualitativen Vorschriften zur Sicherstellung einer qualitätsvolleren Umgebungsgestaltung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	1 Bei der Bepflanzung ~~von~~ mit Bäumen, ~~und~~ Hecken und Stauden sowie von der weiteren Umgebung sind in der Regel artenreiche, standortgerechte und einheimische Pflanzen zu verwenden.	— **Vorschrift zur Bepflanzung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung und Präzisierung.
	2 Es dürfen keine invasiven oder potenziell invasiven gebietsfremde Pflanzenarten gemäss der Liste der gebietsfremden Arten des Bundesamts für Umwelt verwendet werden.	— **Präzisierung der Vorschrift zur Bepflanzung**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	3 Schottergärten ohne ökologische Qualität sind nur in untergeordnetem Ausmass zulässig.	— **Einschränkung von Schottergärten**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	~~4 Zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung in der Wohnzone sowie in den Wohn- und Gewerbezone dürfen freistehende Mauern, Stützmauern und geschlossene Einfriedungen gegenüber Strassen und Plätzen max. 1.0 m hoch in Erscheinung treten. Höhere Mauern sind durch Abstufung zu gliedern und zu begrünen.~~	— ~~**Vorschriften zur Gestaltung von Mauern und Einfriedungen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung des Absatzes, da gemäss kantonaler Vorprüfung § 238 Abs. 1 PBG (welches die befriedigende Gesamtwirkung einfordert) in dieser Form in der BZO nicht konkretisiert werden kann.
	~~5~~ 4 Die Unterkante von Einfriedungen muss einen Mindestabstand von der Bodenoberkante von mind. 12 cm aufweisen.	
	~~6~~ 5 Die Bestimmungen der kantonalen Verkehrserschliessungsverordnung gehen vor.	— **Präzisierung**
	~~14.4~~ Art. 64 Ökologischer Ausgleich	

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	1 Die gemäss den Bauvorschriften der jeweiligen Zonen in ~~Ziffer 2.1~~ 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 ~~Ziff. 2.1~~ Art.4 nicht anrechenbar.	— **Einführung eines minimalen Anteils an ökologischer Ausgleichsfläche:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
	2 In den Zonen für öffentliche Bauten Oe mit gewerblichen Nutzungen, insbesondere Feuerwehr und Werkhof, gilt ein Anteil an ökologischen Ausgleichsflächen von 10 %.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Festlegung eines tieferen Anteils in den Zonen für öffentliche Bauten Oe mit gewerblichen Nutzungen. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12
	~~2~~3 Die ökologischen Ausgleichsflächen können auf den zu realisierenden Grünflächen erstellt werden.	— **Präzisierung der neuen Vorschrift:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	~~3~~4 Bestehende, standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm können den ökologischen Ausgleichsflächen angerechnet werden.	— **Anrechenbarkeit von Bäumen an den Ökologischen Ausgleich:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	~~14.5~~ Art. 65 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.	— **Einführung einer Vorschrift zum Erhalt von ortsbildprägenden Baumbeständen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	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.	— **Klärung der Zulässigkeit der Erteilung der Bewilligung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	3 Der Nachweis der Bedingungen gemäss Abs. 2 ist grundsätzlich durch die Bauherrschaft zu erbringen.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung.
	~~14.6~~ Art. 66 Baumpflanzpflicht	
	1 Bei Neubauten oder bei Umbauten mit einer wesentlichen Veränderung der Umgebung ist mindestens die gemäss Baumpflanzpflicht in ~~Ziffer 2.1~~ 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.	— **Einführung einer Baumpflanzpflicht:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage**: Neue Artikelnummerierung.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	2 Bruchteile von Baumpflanzungen werden ab der Hälfte aufgerundet.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung, dass bei Bruchteilen ab 0.5 auf die nächste ganze Zahl aufgerundet wird.
	~~2~~3 Es sind ~~hochwachsende,~~ mindestens fünf- bis zehnjährige, grosskronige Bäume anzupflanzen.	— **Präzisierung der neuen Vorschrift bzgl. Alter und Art des Baumes:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Es sind nicht hochwachsende, sondern grosskronige Bäume anzupflanzen. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	~~3~~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.	— **Präzisierung der neuen Vorschrift bzgl. Abweichungen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	~~4~~5 Für die Anrechenbarkeit von Bäumen über unterirdischen Bauten ist eine durchwurzelbare Überdeckung von mindestens 1.20 m vorzusehen.	— **Präzisierung der neuen Vorschrift bzgl. der minimalen Substratschicht**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	~~14.7~~ Art. 67 Gestaltung von Vorzonen	— **Einführung einer Regelung zur Gestaltung von Vorzonen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	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.	— **Beachtung der Vorgartenstruktur**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	2 In den Wohn-, Wohn- und Gewerbe- sowie Quartiererhaltungszonen darf entlang von Strassen in der Regel höchstens die Hälfte der Strassenanstosslänge für Fahrzeugabstellplätze, Vorplätze und Hauszugänge verwendet werden.	— **Gestaltung der Strassenanstosslänge:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	3 Die andere Hälfte der Strassenanstosslänge ist über eine Tiefe von mindestens 1.00 m unversiegelt auszugestalten, zu bepflanzen oder zu begrünen.	
	~~14.8~~ Art. 68 Siedlungsrandgestaltung	
	1 Zur Sicher~~er~~stellung einer befriedigenden Gesamtwirkung ist bei Grundstücken, die an Nichtbauzonen angrenzen, auf eine diskrete Farbwahl sowie eine sorgfältige Gestaltung des Siedlungsrands zu achten.	— **Einführung einer Regelung zur Siedlungsrandgestaltung:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** redaktionelle Anpassung — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung, dass am Siedlungsrand eine diskrete Farbwahl zu berücksichtigen ist.
	2 ~~Auf Grundstückskanten am~~ Entlang des Siedlungsrands dürfen keine durchgehenden Mauern, dichte Einfriedungen oder steile Böschungen erstellt werden.	— **Präzisierung der neuen Vorschrift bzgl. Mauern, Einfriedungen und Böschungen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung des Begriffs «Grundstückskante».

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	~~14.9~~ Art. 69 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.	— **Einführung Vorschrift zu Umgang mit Niederschlagswasser:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
	2 Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist im Umgebungsplan nachzuweisen, welcher mit dem Baugesuch einzureichen ist.	
	~~14.10~~ Art. 70 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.	— **Einführung einer Vorschrift zu Lichtemissionen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.
13.5 Kerichtbeseitigung	**~~13.5~~ ~~14.11~~ Art. 71 Anlagen für die Kehrichtbeseitigung**	— **Redaktionelle Anpassung**
Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Kilchberg.	Anlagen für die Kehrichtbeseitigung richten sich nach § 249 PBG und nach der Abfallverordnung der Gemeinde Kilchberg.	— **Übernahme der Vorschrift zu Kapitel «3. Umgebungsgestaltung»:** Ein neues Kapitel «3. Umgebungsgestaltung» wird eingeführt und das Kapitel «13 Abstellplätze und Freiflächen» der rechtskräftigen BZO wird in «4. Abstellplätze und -räume» unbenannt. Thematisch passt die Vorschrift zu den Anlagen für die Kehrichtbeseitigung im neuen Kapitel «Umgebungsgestaltung» besser.
	~~**14.12 Umgebungsplan**~~	
	~~Zusammen mit dem Baugesuch muss ein detaillierter Umgebungsplan eingereicht werden. In diesem sind alle Bepflanzungen inklusive Artenzusammensetzung, die Materialisierung, der Umgang mit dem Niederschlagswasser, die Kotierung und der Terrainverlauf sowie die Grundstücksübergänge darzulegen. Die Qualität der Umgebungsgestaltung wird im Baubewilligungsverfahren geprüft.~~	— ~~**Einführung einer neuen Regelung bzgl. der Einreichung eines detaillierten Umgebungsplans:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12~~. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der neuen Regelung bzgl. der Einreichung eines detaillierten Umgebungsplans, da gemäss der kantonalen Vorprüfung In § 3 Abs. 1 lit. d BVV bereits geregelt ist, dass ein Umgebungsplan bei Baugesuchen eingereicht werden und welche Qualitäten dieser aufweisen muss und den Gemeinden keine Kompetenz erteilt wird, zusätzliche Vorgaben zum Umgebungsplan zu machen.
13.Abstellplätze und Freiflächen	**~~13~~ ~~15~~ 4. Abstellplätze und ~~Freiflächen~~ - räume**	
13.1 Anzahl Fahrzeugabstellplätze	**~~13.1~~ ~~15.1~~ Art. 72 Anzahl Fahrzeugabstellplätze**	
1 Es sind Fahrzeugabstellplätze zu erstellen pro:	1 Es sind Fahrzeugabstellplätze (Grenzbedarf) zu erstellen pro:	
Abstellplätze für Bewohner	~~Abstellplätze für Bewohner~~	— **Anpassung der Berechnung der Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen (Grenzbedarf):** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13.
Einfamilienhaus (EFH) 2 pro EFH	~~Einfamilienhaus (EFH) 2 pro EFH~~	

Rechtskräftige BZO		Entwurf BZO		Erläuterungen
Wohneinheit (WE) mit 1 bis 4½ Zimmern	1 pro WE	~~Wohneinheit (WE) mit 1 bis 4½ Zimmern~~	~~1 pro WE~~	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassungen.
Wohneinheit (WE) mit 5 und mehr Zimmern	2 pro WE	~~Wohneinheit (WE) mit 5 und mehr Zimmern~~	~~2 pro WE~~	
50 m² Nettogeschossfläche für Läden- und Büroräume	1	~~50 m² Nettogeschossfläche für Läden- und Büroräume~~	~~1~~	
150 m² Nettogeschossfläche für Industrie- und Gewerbeflächen	1	~~150 m² Nettogeschossfläche für Industrie- und Gewerbeflächen~~	~~1~~	

Abstellplätze für Nutzungsart	~~BewohnerInnen~~ Bewohnende oder Beschäftigte	~~Besucher-Innen~~ Besuchende oder ~~KundInnen~~ Kundschaft
Wohnen	100m² mBGF, mind. 1 Abstellplatz / Wohnung	10% der Abstellplätze für Wohnungen
Verkaufsgeschäfte		
Lebensmittel	1 Abstellplatz / 150 m² mBGF	1 Abstellplatz / 30 m² mBGF
Nicht-Lebensmittel	1 Abstellplatz / 200 m² mBGF	1 Abstellplatz / 70 m² mBGF
Gastbetrieb~~e~~		
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 m² mBGF	1 Abstellplatz / 100 m² mBGF
nicht publikumsorientierte DL-Betriebe, Gewerbe (z.B. Handwerksbetriebe ohne Ladenbetrieb, ~~Rechtsanwalt~~ Anwaltskanzleien etc.)	1 Abstellplatz / 80 m² mBGF	1 Abstellplatz / 300 m² mBGF

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen

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

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

— **Aufhebung von Abs. 2 und 3:** Aufgrund der neuen Berechnungsweise sind Abs. 2 und 3 obsolet.

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

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

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.

— **Festlegung eines massgeblichen Bedarfs und Berücksichtigung der Topografie:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13.

— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung (ohne inhaltliche Anpassung) der Vorschrift, gemäss der keine maximale Anzahl der zu erstellenden Parkplätzen festgelegt wird.

— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage**: Redaktionelle Anpassung.

Nutzerkategorie ÖV-Güteklasse unter Berücksichtigung der Topografie (vgl. Karte)	~~BewohnerInnen~~ Bewohnende min. (%)	Beschäftigte min. (%)	~~BesucherInnen~~ Besuchende und ~~KundInnen~~ 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

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	Klasse F und übriges Gebiet | 100 | 100 | 100 ~~Ein Maximalwert ist nicht zu beachten.~~ Eine Obergrenze der Anzahl maximal erlaubter Parkfelder ist nicht festgesetzt.	
4 Bruchteile von Abstellplätzen werden ab der Hälfte aufgerundet.	~~4~~ 3 Bruchteile von Abstellplätzen werden ab der Hälfte aufgerundet.	
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.	~~6~~ 4 Garagenvorplätze bei Einfamilienhäusern und bei Wohneinheiten mit 5 und mehr Zimmern ~~werden~~ gelten als Fahrzeugabstellplätze ~~angerechnet~~. Auf Einfahrten zu Sammelgaragen dürfen keine Fahrzeugabstellplätze angeordnet werden.	— **Redaktionelle Anpassung** — **Verschiebung der Vorschrift:** Verschiebung von Abs. 6 nach Abs. 4.
5 Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den einschlägigen Normen und Wegleitungen.	5 Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich ~~die Zahl der Fahrzeugabstellplätze~~ der Grenzbedarf der Abstellplätze nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (2018) sowie den einschlägigen Normen ~~und Wegleitungen~~.	— **Vorgaben für andere Nutzungsarten:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung der anzuwendenden kantonalen Wegleitung.
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.	*[Abs. verschoben nach ~~Ziff. 15.1~~ Art. 72 Abs. 4 nBZO]*	— **Verschiebung der Vorschrift:** Verschiebung von Abs. 6 nach Abs. 4. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** neue Artikelnummerierung.
	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).	— **Verzicht auf Parkplatzerstellungspflicht dank eines Mobilitätskonzeptes zur Ermöglichung von autoarmem Wohnen**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13.
	7 Im öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes kann in Kern- und Quartiererhaltungszonen auf die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen verzichtet werden. Ein Mobilitätskonzept ist, mit Ausnahme von Bauvorhaben gemäss ~~Ziff. 16.1~~ Art. 75 und ~~16.2~~ von Gestaltungsplänen, nicht notwendig.	— **Verzicht auf Parkplatzerstellungspflicht in Kern- und Quartiererhaltungszonen**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung, aufgrund der Löschung von Ziff. 16.2 nBZO zu den Gestaltungsplänen sowie der neuen Artikelnummerierung.
	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.	— **Ermöglichung Mehrfachnutzung von Parkfeldern:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13.
13.2 Gestaltung von Fahrzeugabstellplätzen	**~~15.2~~ Art. 73 Gestaltung von Fahrzeugabstellplätzen**	
1 Fahrzeugabstellplätze im Freien haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen.	1 Fahrzeugabstellplätze im Freien haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen.	

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
2 Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, sofern nicht gewässerschutzrechtliche Bestimmungen dagegensprechen und die geologischen Gegebenheiten ein Versickern des Meteorwassers erlauben.	2 Fahrzeugabstellplätze im Freien sind ~~nach Möglichkeit~~ in der Regel mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen~~, sofern nicht gewässerschutzrechtliche Bestimmungen dagegen sprechen und die geologischen Gegebenheiten ein Versickern des Meteorwassers erlauben.~~ und nach Möglichkeit mit Bäumen, hochwachsenden Sträuchern, Grün- oder Pflanzrabatten zu gestalten. Diese sind zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.	— **Präzisierung und Ergänzung der bestehenden Regelung zur Gestaltung von Fahrzeugabstellplätzen im Freien**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13. — **Redaktionelle Anpassung:** «nach Möglichkeit» wird von «in der Regel» ersetzt. Damit wird unterstrichen, dass im Normalfall die Regel einzuhalten ist. Es ist Aufgabe der Bauherrschaft, im Rahmen des Baugesuchs den allfälligen Nachweis zu erbringen, dass die Vorschrift nicht eingehalten werden kann.
	~~3 Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit im Gebäude zu integrieren. Zufahrten zu Garagen sind zu minimieren und harmonisch ins Gelände zu integrieren.~~	— ~~**Ergänzung der Vorschrift bzgl. der Anordnung von Fahrzeugabstellplätzen:** Die Ergänzung erzielt eine qualitätsvolle Anordnung der Fahrzeugabstellplätze. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13.~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung des Absatzes gemäss kantonaler Vorprüfung. Das PBG sieht keine Kompetenz für die Gemeinden vor, § 244 Abs. 3 PBG zu konkretisieren oder zu verschärfen. Zudem besteht keine Legitimation allgemeine Gestaltungsvorschriften für Tiefgaragen für Wohnzonen zu erlassen.
	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.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung der Vorschrift, dass bei Mehrfamilienhäuser Einrichtungen von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten sind. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13.
13.3 Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas	**~~13.3~~ ~~15.3~~ Art. 74 Abstellräume für Kinderwagen, ~~Fahrräder~~ Velos, ~~Mofas~~ Motorräder/Mofas und weitere fahrzeugähnliche Geräte**	— **Redaktionelle Anpassung:** Ersatz des Begriffs «Fahrräder» durch «Velos». — **Ergänzung der Vorschrift um «weitere fahrzeugähnliche Geräte»:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13.
	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~~n~~ oder Beschäftigte	— **Ergänzung einer Vorschrift zur Anzahl der zu realisierenden Veloabstellplätze:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung.
	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 Merkblättern (AfM) und der VSS-Normen (VSS 40 065). Bruchteile von Veloabstellplätzen werden ab der Hälfte aufgerundet.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung der anzuwendenden kantonalen Wegleitung.
	~~2~~ 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.	— **Ergänzung einer Vorschrift zur Anordnung von Veloabstellplätzen**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
In Mehrfamilienhäusern sind leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen.	~~3~~ 4 In Mehrfamilienhäusern mit Wohnungsgrössen ≥ 4-Zimmer sind ausreichend Abstellplätze für Kinderanhänger, Spezialvelos etc. in leicht zugänglichen Abstellräumen und – flächen ~~für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder bereitzustellen~~ zu errichten. Das Abstellen von Kinderwagen muss in Wohnungsnähe sichergestellt werden.	— **Präzisierung der bestehenden Vorschrift zu den Abstellräumen für Kinderwagen und Velos und Mofas:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.13.
14.Besondere Bauvorschriften	**~~14~~ ~~16~~ 5. Besondere Bauvorschriften**	
14.1 Arealüberbauungen	**~~14.1~~ ~~16.1~~ Art. 75 Arealüberbauungen**	
1 Arealüberbauungen sind in allen Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezonen sowie in der Zentrumszone zulässig.	1 Arealüberbauungen sind in ~~allen Wohnzonen, Wohn- und Gewerbezonen sowie in der Zentrumszone~~ den Zonen W2A, W2B, W3A, W3B, WG2, WG3 zulässig.	— **Ausschluss von Arealüberbauungen in der W1 und in der Zentrumszone:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
2 Die erforderlichen Mindestflächen betragen: a) in den Zonen W3A, W3B, W2A, W2B, WG3, WG2A und WG2B 5'000 m^2 b) in der Zone W1 3'000 m^2 c) in der Zentrumszone Z 4'000 m^2	2 Die erforderliche~~n~~ Mindestfläche~~n betragen~~ beträgt 5'000 m^2. ~~a) In den Zonen W3A, W3B, W2A,W2B, WG3, WG2A und WG2B 5'000 m^2~~ ~~b) In der Zone W1 3'000 m^2~~ ~~c) In der Zentrumszone Z 4'000 m^2~~	— **Ausschluss von Arealüberbauungen in der W1 und in der Zentrumszone:** Da Arealüberbauungen in der W1 und in der Zentrumszone nicht mehr zulässig sind (vgl. Erläuterungen zu Abs.1), wird Abs. 2 entsprechend gekürzt. Für die anderen Zonen gilt weiterhin eine Mindestfläche von 5'000m^2. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
3 Die Gebäude- bzw. Gesamtlänge darf, bezogen auf das zonengemässe Mass gemäss Regelbauweise, um maximal 20% erhöht werden.	3 Die Gebäude- bzw. Gesamtlänge darf, bezogen auf das zonengemässe Mass gemäss Regelbauweise, um maximal 20% erhöht werden.	— **Redaktionelle Anpassung.**
4 Die für die Regelbauweise massgeblichen Abstandsvorschriften gelten bei Arealüberbauungen nur gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb des Areals.	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.	5 Die Baumassenziffer für die Regelbauweise darf um max. ~~enen Zehntel~~ 10 % erhöht werden.	
6 Wird die Baumassenziffer für die Regelbauweise nach Abs. 5 und Ziffer 12.1 Bau- und Zonenordnung erhöht, sind die Zuschläge je für sich zur zonengemässen Baumassenziffer zu addieren.	6 ~~Wird die Baumassenziffer für die Regelbauweise nach Abs. 5 und Ziffer 12.1 Bau- und Zonenordnung erhöht,~~ Wird die Baumassenziffer sowohl aufgrund von ~~Ziff. 16.1~~ Art. 75 Abs. 5 als auch von Ausnützungsübertragungen nach ~~Ziff. 13.1~~ Art. 45 erhöht, sind die Zuschläge je für sich zur zonengemässen Baumassenziffer zu addieren.	— **Redaktionelle Anpassung:** Umformulierung im Sinne einer besseren Klarheit. Keine inhaltlichen Anpassungen. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung.
7 Eine Arealüberbauung ist nur zulässig, wenn zusätzlich zu den Anforderungen gemäss § 71 PBG zumindest der Minergiestandard eingehalten wird.	7 ~~Eine Arealüberbauung ist nur zulässig, wenn zusätzlich zu den Anforderungen gemäss § 71 PBG zumindest der Minergiestandard eingehalten wird.~~ Gestützt auf § 71 PBG sind insbesondere folgende Anforderungen zu beachten: ~~a) Nachweis einer fortschrittlich nachhaltigen Energielösung~~ ~~b) Feinmaschige, öffentlich zugängliche Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr und~~ a) Erstellung einer überdurchschnittlichen Anzahl an Veloabstellplätzen	— **Ergänzung der Vorschrift um weitere Anforderungen an die Arealüberbauungen**: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Neue Artikelnummerierung. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Anpassung der Aufzählung gemäss kantonaler Vorprüfung. Der Nachweis einer fortschrittlich nachhaltigen Energielösung ist aufgrund der Vorgaben des Energiegesetzes nicht nötig. Für die weiteren

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	~~c) Minimierung der Ausdehnung von Bauten im Untergrund~~ ~~d)~~ b) Erhöhung der Grünflächenziffer gemäss ~~Ziff. 2.1 BZO~~ Art. 4 um 5 % ~~e) Realisierung von Spielplätzen, die der gesamten Überbauung dienen~~ ~~f)~~ c) Nachweis eines Mobilitätskonzeptes mit dem Ziel der Reduktion des MIV-Aufkommens	durchgestrichenen Aspekten besitzt die Gemeinde keine Regelungskompetenz.
	~~**16.2 Gestaltungspläne**~~	— ~~**Aufteilung der Vorschriften zu Gestaltungsplänen und zu Gestaltungsplanpflichten**: Zur besseren Klarheit werden die Anforderungen an alle Gestaltungspläne von den Anforderungen an die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht getrennt. Ziff. 14.2 gemäss der rechtskräftigen BZO wird in Ziff. 16.2, 16.3 und 16.4 aufgeteilt.~~
	~~Bei Gestaltungsplänen sind Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Es gelten die gleichen Anforderungen wie Ziff. 16.1 Abs. 7 zur Arealüberbauung~~	— ~~Ergänzung der Anforderungen an die Gestaltungspläne: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift gemäss kantonaler Vorprüfung. Die Gemeinde hat keine Kompetenz, allgemeine Anforderungen an Gestaltungspläne zu stellen, welche über die Bestimmungen in § 83 ff. PBG hinausgehen.
14.2 Gestaltungsplan-Pflicht	~~**14.2**~~ ~~**16.3**~~ **Art. 76** ~~**Gestaltungsplan-Pflicht**~~ **Gestaltungsplanpflicht**	— **Redaktionelle Anpassung.**
1 Für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete muss ein Gestaltungsplan nach den §§ 83 ff. PBG aufgestellt werden.	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.	2 ~~Wo eine zweckmässige Unterteilung des Gebiets möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.~~ Eine Unterteilung der Gebiete und die Aufstellung mehrerer Gestaltungspläne innerhalb eines Gebiets ist nicht zulässig.	— **Aufhebung der Möglichkeit der Unterteilung von GP-Pflichtgebieten:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
3 In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sowie bei öffentlichen und privaten Gestaltungsplänen ist der Minergiestandard einzuhalten bzw. zu verlangen.	~~3 In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sowie bei öffentlichen und privaten Gestaltungsplänen ist der Minergiestandard einzuhalten bzw. zu verlangen.~~	— ~~**Ersatz der bestehenden Anforderung an Gestaltungsplänen durch die Anforderungen gemäss Ziff. 16.2 nBZO:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift mit den Anforderungen an den Gestaltungsplänen. Die Gemeinde hat keine Kompetenz, allgemeine Anforderungen an Gestaltungspläne zu stellen, welche über die Bestimmungen in § 83 ff. PBG hinausgehen.
	~~**16.4**~~ **Art. 77 Ziele für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**	— **Ergänzung von Zielen für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14
	1 Im Gebiet Holzbirrliweg sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:	— **Einführung einer Gestaltungsplanpflicht und Ergänzung von entsprechenden Zielen für das Gebiet Holzbirrliweg:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	~~— Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung mittels eines dafür qualifizierten Konkurrenzverfahrens~~ — 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 ~~— Prüfung einer Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum~~ — 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	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zum Konkurrenzverfahren gemäss kantonaler Vorprüfung. Die Gemeinde besitzt diesbezüglich keine Regelungskompetenz. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zum preisgünstigen Wohnraum. Preisgünstiger Wohnraum kann gemäss § 49b PBG nur eingefordert werden, wenn erhöhte Ausnützungsmöglichkeiten gewährt werden. Die Einführung von Mindestanteilen wird von der Gemeinde als nicht zweckmässig erachtet. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung von Vorschriften zur Berücksichtigung der bestehenden Lärmbelastung des Gebiets und zur Umsetzung von Art. 24 des revidierten USG. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
	~~2 Im Gebiet Bächlerstrasse/Hornhaldenstrasse Nord sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:~~ ~~— Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung mittels eines dafür qualifizierten Konkurrenzverfahrens~~ ~~— Ermittlung und differenzierte Festlegung einer Bebauungsstruktur, die Bezug auf die angrenzende Zonierung und Freiräume nimmt.~~ ~~— Prüfung einer Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum~~ ~~— Prüfung eines Fernwärmeanschlusses~~ ~~— Prüfung des Bedarfs an öffentlichen, standortgerechten Nutzungen und Alterswohnungen~~ ~~— Sicherstellung von attraktiven, durchgängigen und öffentlich zugänglichen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zu den Nachbarsquartieren und -grundstücken~~ ~~— Berücksichtigung und nach Möglichkeit Ausdolung des teilweise eingedolten Bächlerbachs~~	~~— **Einführung einer Gestaltungsplanpflicht und Ergänzung von entsprechenden Zielen für das Gebiet Bächlerstrasse/Hornhaldenstrasse Nord:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage**: Verzicht auf die GP-Pflichten im Bächlerquartier. Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans durch die Gemeinde, auf Basis eines Gesamtbildes. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
	~~3 Im Gebiet Bächlerstrasse Mitte sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:~~ ~~— Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung mittels eines dafür qualifizierten Konkurrenzverfahrens~~ ~~— Ermittlung und differenzierte Festlegung einer Bebauungsstruktur, die Bezug auf die angrenzende Zonierung und Freiräume nimmt.~~ ~~— Prüfung einer Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum~~ ~~— Prüfung eines Fernwärmeanschlusses~~	~~— **Einführung einer Gestaltungsplanpflicht und Ergänzung von entsprechenden Zielen für das Gebiet Bächlerstrasse Mitte:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verzicht auf die GP-Pflichten im Bächlerquartier. Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans durch die Gemeinde, auf Basis eines Gesamtbildes. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	— ~~Prüfung des Bedarfs an öffentlichen, standortgerechten Nutzungen und Alterswohnungen~~ — ~~Sicherstellung von attraktiven, durchgängigen und öffentlich zugänglichen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zu den Nachbarsquartieren und –grundstücken~~ — ~~Berücksichtigung und nach Möglichkeit Ausdolung des teilweise eingedolten Bächlerbachs~~	
	~~4 Im Gebiet Bächlerstrasse/Schlimbergstrasse Süd sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden:~~ — ~~Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung mittels eines dafür qualifizierten Konkurrenzverfahrens~~ — ~~Ermittlung und differenzierte Festlegung einer Bebauungsstruktur, die Bezug auf die angrenzende Zonierung und Freiräume nimmt~~ — ~~Prüfung einer Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum~~ — ~~Prüfung eines Fernwärmeanschlusses~~ — ~~Prüfung des Bedarfs an öffentlichen, standortgerechten Nutzungen und Alterswohnungen~~ — ~~Sicherstellung von attraktiven, durchgängigen und öffentlich zugänglichen Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sowie zu den Nachbarsquartieren und –grundstücken~~ — ~~Berücksichtigung und nach Möglichkeit Ausdolung des teilweise eingedolten Bächlerbachs~~	— ~~**Einführung einer Gestaltungsplanpflicht und Ergänzung von entsprechenden Zielen für das Gebiet Bächlerstrasse/Schlimbergstrasse Süd:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verzicht auf die GP-Pflichten im Bächlerquartier. Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans durch die Gemeinde, auf Basis eines Gesamtbildes. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
	~~5~~2 Im Gebiet Bungertstrasse sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden: — ~~Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung mittels eines dafür qualifizierten Konkurrenzverfahrens~~ — Ermittlung und differenzierte Festlegung einer Bebauungsstruktur, die Bezug auf die angrenzende Zonierung und Freiräume nimmt — ~~Prüfung einer Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum~~ — 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 ~~Gst.~~ Grundstück Kat.-Nr. 1522 — Berücksichtigung der Störfallvorsorge durch die Einführung von Objektschutzmassnahmen	— **Einführung einer Gestaltungsplanpflicht und Ergänzung von entsprechenden Zielen für das Gebiet Bungertstrasse:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zum Konkurrenzverfahren gemäss kantonaler Vorprüfung. Die Gemeinde besitzt diesbezüglich keine Regelungskompetenz. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zum preisgünstigen Wohnraum. Preisgünstiger Wohnraum kann gemäss § 49b PBG nur eingefordert werden, wenn erhöhte Ausnützungsmöglichkeiten gewährt werden. Die Einführung von Mindestanteilen wird von der Gemeinde als nicht zweckmässig erachtet. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung von Vorschriften zur Berücksichtigung der bestehenden Lärmbelastung des Gebiets und zur Umsetzung von Art. 24 des revidierten USG. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassungen.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	— Sicherstellung der Sicherheit vor Hochwassergefahren	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung der Vorschrift zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
	~~63~~ Im Gebiet Seestrasse / Pilgerweg sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden: — ~~Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung mittels eines dafür qualifizierten Konkurrenzverfahrens~~ — Ermittlung und differenzierte Festlegung einer Bebauungsstruktur, die Bezug auf die angrenzende Zonierung und Freiräume nimmt — ~~Prüfung einer Umsetzung von preisgünstigem Wohnraum~~ — 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	— **Einführung einer Gestaltungsplanpflicht und Ergänzung von entsprechenden Zielen für das Gebiet Seestrasse / Pilgerweg:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zum Konkurrenzverfahren gemäss kantonaler Vorprüfung. Die Gemeinde besitzt diesbezüglich keine Regelungskompetenz. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zum preisgünstigen Wohnraum. Preisgünstiger Wohnraum kann gemäss § 49b PBG nur eingefordert werden, wenn erhöhte Ausnützungsmöglichkeiten gewährt werden. Die Einführung von Mindestanteilen wird von der Gemeinde als nicht zweckmässig erachtet. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung von Vorschriften zur Berücksichtigung der bestehenden Lärmbelastung des Gebiets und zur Umsetzung von Art. 24 des revidierten USG. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung der Vorschrift zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
	~~74~~ Im Gebiet Sanatorium sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden: — ~~Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung mittels eines dafür qualifizierten Konkurrenzverfahrens~~ — 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)	— **Ergänzung von Zielen für das GP-Pflichtgebiet Sanatorium:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14. — **Zusammenhang mit dem bestehenden Gestaltungsplan:** Für das Gebiet besteht seit 2001 der rechtsgültige private Gestaltungsplan Sanatorium Kilchberg. Bauvorhaben müssen sich nach dessen Inhalten richten. Aufgrund der Bedeutung dieses Gebiets für die Gemeinde wird mit der Gestaltungsplanpflicht zusätzlich sichergestellt, dass im Fall einer Aufhebung des rechtskräftigen GPs ein weiterer Gestaltungsplan erarbeitet wird. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zum Konkurrenzverfahren gemäss kantonaler Vorprüfung. Die Gemeinde besitzt diesbezüglich keine Regelungskompetenz.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	~~85~~ Im Gebiet Brölberg sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden: — ~~Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung mittels eines dafür qualifizierten Konkurrenzverfahrens~~ — 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	— **Einführung einer Gestaltungsplanpflicht und Ergänzung von entsprechenden Zielen für das Gebiet Brölberg:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14. — **Zusammenhang mit dem bestehenden Gestaltungsplan:** Für das Gebiet besteht seit 1994 der rechtsgültige private Gestaltungsplan Brölberg. Bauvorhaben müssen sich nach dessen Inhalten richten. Zum langfristigen Erhalt der Qualitäten dieses Gebiets wird mit der Gestaltungsplanpflicht zusätzlich sichergestellt, dass im Fall einer Aufhebung des rechtskräftigen GPs ein weiterer Gestaltungsplan erarbeitet wird. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zum Konkurrenzverfahren gemäss kantonaler Vorprüfung. Die Gemeinde besitzt diesbezüglich keine Regelungskompetenz. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung der Vorschrift zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
	~~96~~ Im Gebiet Hohenrain sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden: — ~~Sicherstellung einer qualitätsvollen Entwicklung mittels eines dafür qualifizierten Konkurrenzverfahrens~~ — 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	— **Ergänzung von Zielen für das GP-Pflichtgebiet Hohenrain:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Streichung der Vorschrift zum Konkurrenzverfahren gemäss kantonaler Vorprüfung. Die Gemeinde besitzt diesbezüglich keine Regelungskompetenz. — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Ergänzung der Vorschrift zur Sicherstellung der Hochwassersicherheit. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
	7 Im Gebiet Uf Stocken sollen mit dem Gestaltungsplan insbesondere die folgenden Ziele erreicht werden: — Berücksichtigung der sensiblen landschaftlichen Lage am Siedlungsrand sowie der Nähe zum kantonalen Freihaltegebiet und zum regionalen Erholungsgebiet — Bauliche Durchlässigkeit der Parzelle zur Sicherung von Kaltluftströmen — Sicherstellung einer lockeren Bebauung und einer sehr niedrigen baulichen Dichte — Sicherstellung der Sicherheit vor Hochwassergefahren	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verzicht auf die Auszonung der W1 beim Stockengut. Beibehaltung des Status Quo (W1 mit GP-Pflicht) und Einführung von Zielen für die bestehende GP-Pflicht. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
14.3 Terrassenhäuser	~~14.3~~ ~~16.5~~ **Art. 78 Terrassenhäuser**	— **Ausschluss von Terrassenhäusern in allen Zonen:** Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.14.
1 Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen sowie in allen Wohn- und Gewerbezonen, ausser in der Wohnzone W1, gestattet.	~~1 Terrassenhäuser sind in allen den Wohnzonen sowie in allen Wohn- und Gewerbezonen, ausser in der Wohnzone W1, gestattet.~~ Terrassenhäuser sind nicht gestattet.	
2 Abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen:	~~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.	~~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.	~~4 Die zonengemässe Gebäudehöhe ab gewachsenem Boden darf an keinem Punkt überschritten werden. Die Gebäudehöhe gilt als Gesamthöhe.~~	
5 Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 2.0 m überschreiten.	~~5 Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profilline um höchstens 2.0 m überschreiten.~~	
6 Die maximale Gebäudelänge beträgt 30.0 m; die maximale Gebäudebreite 20.0 m.	~~6 Die maximale Gebäudelänge beträgt 30.0 m; die maximale Gebäudebreite 20.0 m.~~	
7 Es sind nur Flachdächer gestattet.	~~7 Es sind nur Flachdächer gestattet.~~	
8 Für Terrassenhäuser gelten die Gestaltungsanforderungen gemäss § 71 PBG.	~~8 Für Terrassenhäuser gelten die Gestaltungsanforderungen gemäss § 71 PBG.~~	
9 Terrassenhäuser, welche die Grundmasse gemäss Ziff. 14.3 übersteigen, bedingen die Vorlage eines Gestaltungsplanes.	~~9 Terrassenhäuser, welche die Grundmasse gemäss Ziff. 14.3 übersteigen, bedingen die Vorlage eines Gestaltungsplanes.~~	
15.Mehrwertausgleich	~~15~~ ~~17~~ **6. Mehrwertausgleich**	
15.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe	~~15.1~~ ~~17.1~~ **Art. 79 Erhebung einer Mehrwertabgabe**	— **Keine Anpassungen nötig:** Die Teilrevision zum Mehrwertausgleich trat am 1. September 2022 in Kraft.
1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) erhoben.	1 Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichgesetzes (MAG) erhoben.	
2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m^2.	2 Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m^2.	
3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwertes.	3 Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwertes.	
15.2 Erträge	~~15.2~~ ~~17.2~~ **Art. 80 Erträge**	
Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
E Schlussbestimmungen	**~~E~~ V. Übergangs- und Schlussbestimmungen**	
16.Festsetzung und Genehmigung	**~~16~~ ~~18~~ ~~Festsetzung und Genehmigung~~ 1. Totalrevision**	
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2012 Namens der Gemeindeversammlung Der Präsident: Der Gemeindeschreiber: Martin Berger Peter Vögeli	~~Beschluss der Gemeindeversammlung vom XXXX 23. Mai 2012~~ ~~Namens der Gemeindeversammlung~~ ~~Der Präsident Die Präsidentin: Der Gemeindeschreiber:~~ ~~Martin Berger Peter Vögeli~~ *[verschoben]*	— ~~**Anpassungen an Daten der Gemeindeversammlung und an Unterschriftenberechtigten.**~~ — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Verschoben am Ende des Dokumentes.
Von der Baudirektion mit Verfügung ARE/3/2014, ARE/2210/14 und ARE/0194/22 genehmigt.	~~Von der Baudirektion mit Verfügung XXXX ARE/3/2014 und ARE/2210/14 genehmigt.~~	
16.1 Inkrafttreten	**~~16.1~~ ~~18.1~~ Art. 81 Inkrafttreten**	
Diese Bau- und Zonenordnung tritt per 1. September 2022 in Kraft.	~~Diese Bau- und Zonenordnung tritt per 1. September 2022 in Kraft~~ Diese ~~Bau- und Zonenordnung~~ Verordnung tritt ~~mit der~~ nach der Genehmigung durch die Baudirektion und deren öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.	— **Redaktionelle Anpassung** — **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Redaktionelle Anpassung.
	Art. 82 Aufhebung früherer Erlasse Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung wird die Verordnung vom 23. Mai 2012 mit den seitherigen Änderungen aufgehoben.	— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Präzisierung, dass die gesamtrevidierte BZO die bisherige BZO ersetzt.
Beschluss der Gemeindeversammlung vom 23. Mai 2012 *Namens der Gemeindeversammlung* *Der Präsident: Der Gemeindeschreiber:* *Martin Berger Peter Vögeli* *Von der Baudirektion mit Verfügung ARE/3/2014, ARE/2210/14 und ARE/0194/22 genehmigt.*	Von der Gemeindeversammlung beschlossen am 16. Juni 2026 (GVB 20xx-xxx). 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	

Anhang 1

2. Grundmasse

2.1 Tabelle

Zonen	AUG	VG	ADG[1)]	ADG[2)]	GH	GL	BZ HG	BZ BG	GA
	max.	max.	max.	max.	max. m	max. m	max. m^3/m^2	max. m^3/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	0.40	3.50
Wohnzone W1	1	1	2	1	4.80	24.00	1.40	0.20	5.00
Wohnzone W2A	1	2	2	1	8.10	24.00	1.60	0.30	5.00
Wohnzone W2B	1	2	2	1	8.10	32.00	1.80	0.30	5.00
Wohnzone W3A	1	3	2	1	11.40	40.00	2.00	0.40	6.00
Wohnzone W3B	1	3	2	1	11.40	40.00	2.50	0.40	6.00
Wohn- und Gewerbezone WG2	1	2	2	1	8.10	32.00	1.90	0.30	5.00
Wohn- und Gewerbezone WG3	1	3	2	1	11.40	40.00	2.60	0.40	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
VD = Vollgeschosse
ADG = Anrechenbare Dachgeschosse
GH = Gebäudehöhe
1)Bei Schrägdächern 2) bei Flachdächern

GL = Gebäude- bzw. Gesamtlänge
BZ HG = Baumassenziffer Hauptgebäude
BZ BG = Baumassenziffer Besondere Gebäude
GA = Grundabstand (ABV §§ 21 + 22)

2. II. ~~Grundmasse~~ Massvorschriften

2.1 Art. 4 Grundmasse (Tabelle)

Zonen	AUG	VG	ADG[1)]	~~ADG[2)]~~	~~GH~~ tr. FH	gb. FH	GL	BMZ HG	BMZ ~~BG~~ KB u. AB	GA	GFZ	öA	BPP
	max.	max.	max	~~max.~~	max. m	max. m	max. m	max. m³/m²	max. m³/m²	min. m	min. %	min. %	min. 1 Baum/xm² anrechenbare Grundstücksfläche
Kernzone K1 ~~«Bendlikon» (für Neubauten~~	1	3	~~2~~ 1	~~-~~	~~10.50~~ 10.00	15.00	~~30.00~~ 25.00	-	-	3.50	-	15	1/1000m²
Kernzone K2 ~~«Obere Dorfstrasse» und «Schwelle» (für Neubauten)~~	1	2	~~2~~ 1	~~-~~	~~8.10~~ 7.60	12.60	~~30.00~~ 25.00	-	-	3.50	-	15	1/1000m²
Quartiererhaltungszone QE	1	2	2	-	7.60	-	25.00	1.80	0.30	5.00	50	15	1/500m²
Zentrumszone Z	1	3	2	~~1~~	~~13.50~~ 13.00	-	40.00	2.50	0.40	3.50	25	15	1/1000m²
Wohnzone W1	1	1	2	~~1~~	~~4.80~~ 4.30	-	24.00	1.40	0.20	5.00	50	15	1/500m²
Wohnzone W2A	1	2	2	~~1~~	~~8.10~~ 7.60	-	24.00	1.60	0.30	5.00	50	15	1/500m²
Wohnzone W2B	1	2	2	~~1~~	~~8.10~~ 7.60	-	32.00	1.80	0.30	5.00	50	15	1/500m²

Wohnzone W3A	1	3	2	~~1~~	~~11.40~~ 10.90	-	40.00	2.00	0.40	6.00	50	15	1/500m²
Wohnzone W3B	1	3	2	~~1~~	~~11.40~~ 10.90	-	40.00	2.50	0.40	6.00	50	15	1/500m²
Wohn- und Gewerbezone WG2	1	2	2	~~1~~	~~8.10~~ 7.60	-	32.00	1.90	0.30	5.00	40	15	1/500m²
Wohn- und Gewerbezone WG3	1	3	2	~~1~~	~~11.40~~ 10.90	-	40.00	2.60	0.40	6.00	40	15	1/500m²
Industrie- und Gewerbezone IGA	-	-	-	~~-~~	~~17.50~~	-	-	4.50	-	3.50	-	15	1/1000m²
Industrie- und Gewerbezone IGB	-	-	-	~~-~~	~~21.50~~	-	-	~~4.50~~ 6.00	-	3.50	-	15	1/1000m²
Industrie- und Gewerbezone IGC	-	-	-	~~-~~	~~21.50~~	-	-	9.00	-	3.50	-	10	1/1000m²
Zone für öffentliche Bauten Oe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30 bzw. 10 (*)	15 bzw. 10 (*)	1/500m²

* Vgl. Art. 62 Abs. 2 und Art. 64 Abs. 4.

— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Fehlerkorrektur. Mit der BZO-Revision wird die BMZ der IGB gegenüber der rechtskräftigen BZO nicht angepasst.

— **Anpassung nach der öffentlichen Auflage:** Festlegung einer tieferen GFZ und eines tieferen Anteils an ökologischen Ausgleichsflächen in den Zonen für öffentliche Bauten Oe mit gewerblichen Nutzungen. Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.2.12.

AUG = Anrechenbares Untergeschoss

~~VD~~ VG = Vollgeschosse

ADG = Anrechenbare Dachgeschosse

~~GH = Gebäudehöhe~~ tr. FH = traufseitige Fassadenhöhe

gb. FH = giebelseitige Fasadenhöhe

GL = Gebäude- bzw. Gesamtlänge

~~1) Bei Schrägdächern 2) bei Flachdächern~~

BMZ HG = Baumassenziffer Hauptgebäude

BMZ ~~BG~~ KB u. AB = Baumassenziffer ~~Besondere Gebäude~~ Klein- und Anbauten

GA = Grundabstand für Hauptgebäude (ABV §§ 21+22)

GFZ = Grünflächenziffer

öA = ökologischer Ausgleich

BPP = Baumpflanzpflicht