

# Bau- und Zonenordnung (BZO) Teilrevision der Nutzungsplanung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Mai 2012

Namens der Gemeindeversammlung

*Der Präsident:*

*Der Gemeindeschreiber:*

*Martin Berger*

*Peter Vögeli*

Von der Baudirektion genehmigt am

- 6. Januar 2014; Verfügung ARE/3/2014
- 18. Februar 2015; Verfügung ARE/2210/14
- 4. Mai 2022, Verfügung ARE/0194/22

Für die Baudirektion

Claude Benz

# Inhaltsverzeichnis

<b>A</b>	<b>ZONENPLAN UND BAUZONEN</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>ERLASS</b>	<b>4</b>
1.1	ZONENPLAN UND ERGÄNZUNGSPLÄNE	4
1.2	ZONENARTEN UND EMPFINDLICHKEITSTUFEN NACH LÄRMSCHUTZVERORDNUNG (LSV)	4
1.2.1	<i>Bauzonen</i>	5
1.2.2	<i>Weitere Zonen</i>	5
1.3	LÄRMVORBELASTUNG	5
<b>B</b>	<b>MASSVORSCHRIFTEN</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>GRUNDMASSE</b>	<b>6</b>
2.1	TABELLE	6
2.2	BAUMASSENZIFFER BEI PFLICHTABSTELLPLÄTZEN IM HAUPTGEBÄUDE	6
<b>C</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>	<b>7</b>
<b>3.</b>	<b>KERNZONE K</b>	<b>7</b>
3.1	ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN	7
3.1.1	<i>Zweck</i>	7
3.1.2	<i>Nutzweise</i>	7
3.1.3	<i>Dachform, Dacheindeckung</i>	7
3.1.4	<i>Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren</i>	8
3.1.5	<i>Freiflächen</i>	8
3.1.6	<i>Umgebungsgestaltung</i>	8
3.1.7	<i>Aussenantennen</i>	8
3.1.8	<i>Bewilligungspflicht</i>	8
3.1.9	<i>Dorfkernmodell</i>	9
3.1.10	<i>Strassenabstand für besondere Gebäude</i>	9
3.2	SPEZIELLE BESTIMMUNGEN	9
3.2.1	<i>Umbau und Ersatzbauten</i>	9
3.2.2	<i>Untergeschossausbau</i>	9
3.2.3	<i>Gestaltung der Fenster</i>	9
3.2.4	<i>Dacheinschnitte</i>	9
<b>4.</b>	<b>ZENTRUMSZONE Z</b>	<b>9</b>
4.1	NUTZWEISE	9
4.2	NEUBAUTEN	10
4.3	NUTZUNGSANORDNUNG	10
<b>5.</b>	<b>WOHNZONEN W</b>	<b>10</b>
5.1	NUTZWEISE	10
<b>6.</b>	<b>WOHN- UND GEWERBEZONE WG</b>	<b>10</b>
6.1	NUTZWEISE	10
<b>7.</b>	<b>INDUSTRIEZONEN I</b>	<b>10</b>
7.1	NUTZWEISE	10
7.2	WOHNUNGEN FÜR STANDORTGEBUNDENE BETRIEBSANGEHÖRIGE	10
7.3	HÖCHSTE HÖHE VON GEBÄUDEN UND DÄCHERN	10
<b>8.</b>	<b>ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN ÖB</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>FREIHALTEZONE F</b>	<b>11</b>
<b>10.</b>	<b>ERHOLUNGSZONE E</b>	<b>11</b>
10.1	ERHOLUNGSZONEN EA1 UND EA2	11
10.2	ERHOLUNGSZONE B, SPORT- UND FREIZEITANLAGE EB	11
10.3	ERHOLUNGSZONE C, FAMILIENGARTENAREAL EC	11

<b>D</b>	<b>VORSCHRIFTEN FÜR ALLE BAUZONEN .....</b>	<b>12</b>
<b>11.</b>	<b>ABSTÄNDE .....</b>	<b>12</b>
11.1	MEHRLÄNGENZUSCHLAG .....	12
11.2	GESCHLOSSENE ÜBERBAUUNG.....	12
11.3	REDUZIERTER GRENZABSTAND FÜR GEWERBEBAUTEN .....	12
11.4	REDUZIERTER GRENZABSTAND FÜR BESONDERE GEBÄUDE .....	12
11.5	ABSTAND UNTERIRDISCHER BAUTEN AN STRASSEN, WEGEN UND PLÄTZEN OHNE BAULINIEN.....	12
<b>12.</b>	<b>WEITERE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>12</b>
12.1	NUTZUNGSVERLAGERUNGEN .....	12
12.2	AUSSICHTSSCHUTZ .....	13
12.3	KREUZ- UND KEHRFIRST.....	13
12.4	DACHAUFBAUTEN UND DACHEINSCHNITTE.....	13
12.5	TERRAINVERÄNDERUNGEN .....	13
12.6	FREILEGUNG DES ANRECHENBAREN UNTERGESCHOSSES .....	13
12.7	GEBÄUDEHÖHE .....	13
12.8	BEGRÜNUNG VON FLACHDÄCHERN.....	13
<b>13.</b>	<b>ABSTELLPLÄTZE UND FREIFLÄCHEN .....</b>	<b>14</b>
13.1	ANZAHL FAHRZEUGABSTELLPLÄTZE .....	14
13.2	GESTALTUNG VON FAHRZEUGABSTELLPLÄTZEN.....	14
13.3	ABSTELLRÄUME FÜR KINDERWAGEN, FAHRRÄDER UND MOFAS .....	14
13.4	SPIEL- UND RUHEFLÄCHEN .....	14
13.5	KERICHTBESEITIGUNG .....	14
<b>14.</b>	<b>BESONDERE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>15</b>
14.1	AREALÜBERBAUUNGEN.....	15
14.2	GESTALTUNGSPLAN-PFLICHT.....	15
14.3	TERRASSENHÄUSER.....	15
<b>15.</b>	<b>MEHRWERTAUSGLEICH.....</b>	<b>16</b>
15.1	ERHEBUNG EINER MEHRWERTABGABE .....	16
15.2	ERTRÄGE.....	16
<b>E</b>	<b>SCHLUSSBESTIMMUNGEN .....</b>	<b>16</b>
<b>16.</b>	<b>FESTSETZUNG UND GENEHMIGUNG .....</b>	<b>16</b>
16.1	INKRAFTTRETEN.....	16

# **A Zonenplan und Bauzonen**

## **1. Erlass**

Die Gemeinde Kilchberg erlässt gestützt auf §§ 45 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) vom 7. September 1975 (Fassung 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.

### **1.1 Zonenplan und Ergänzungspläne**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Für den Aussichtsschutzbereich ist der Aussichtsschutzplan im Massstab 1:5000 massgebend.

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

<sup>4</sup> Die mit der Bauordnung abgegebenen Plankopien (Zonenplan und Kernzonenpläne) sind nicht rechtsverbindlich.

### **1.2 Zonenarten und Empfindlichkeitsstufen nach Lärmschutzverordnung (LSV)**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Für die Nutzungszonen gelten, gestützt auf die Art. 43 Abs. 1 und 44 LSV, folgende Empfindlichkeitsstufen (ES):

### 1.2.1 Bauzonen

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

1) ES: Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV

\* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

### 1.2.2 Weitere Zonen

Zone	Neu	ES <sup>1)</sup>
Freihaltezone	F	*
Besondere Erholungszone A1, Festplatz, Parkanlage	EA1	III
Besondere Erholungszone A2, Parkanlage	EA2	II
Besondere Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlage	EB	III
Besondere Erholungszone C, Familiengartenareal	EC	III

\* ES-Zuteilung gemäss spezieller Festlegung im Zonenplan.

### 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.

## B Massvorschriften

### 2. Grundmasse

#### 2.1 Tabelle

Zone	AUG	VG	ADG <sub>1)</sub>	ADG <sub>2)</sub>	GH	GL	BZ HG	BZ BG	GA
	max.	max.	max.	max.	max. m	max. m	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	max. m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	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

GL = Gebäude- bzw. Gesamtlänge

BZ HG = Baumassenziffer Hauptgebäude

BZ BG = Baumassenziffer Besondere Gebäude

GA = Grundabstand (ABV §§ 21 + 22)

<sup>1)</sup>Bei Schrägdächern <sup>2)</sup> bei Flachdächern

#### 2.2 Baumassenziffer bei Pflichtabstellplätzen im Hauptgebäude

In der Zentrumszone, den Wohnzonen sowie in den Wohn- und Gewerbezonem kann von der Baumassenziffer für besondere Gebäude bis max. 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> der Baumassenziffer für Hauptgebäude zugeschlagen werden, sofern das Bauvolumen für Abstellplätze im Hauptgebäude verwendet wird und das Bauvolumen über dem gewachsenen Terrain liegt.

## **C Zonenvorschriften**

### **3. Kernzone K**

#### **3.1 Allgemeine Bestimmungen**

##### **3.1.1 Zweck**

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

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<sup>5</sup> 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.

##### **3.1.2 Nutzweise**

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

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

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

<sup>4</sup> 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.

##### **3.1.3 Dachform, Dacheindeckung**

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig.

<sup>2</sup> Für Teile von Hauptgebäuden, welche als Anbauten in Erscheinung treten, sowie für besondere Gebäude sind auch andere Dachformen möglich.

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

### **3.1.4 Dachaufbauten, Dachfenster, Dacheinschnitte, Sonnenkollektoren**

<sup>1</sup> Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten sowie Dachflächenfenster mit hochrechteckiger Form und Ochsenaugen zulässig, sofern:

- a) die Belichtungselemente in Verbindung mit dem Gesamterscheinungsbild des Gebäudes in einer guten gestalterischen Übereinstimmung stehen
- b) die Länge der Dachaufbauten gesamthaft ein Drittel (1/3) der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreitet
- c) Ochsenaugen und Dachflächenfenster nicht grösser sind als 0.50 m<sup>2</sup> Glasfläche.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

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

### **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.

### **3.1.6 Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Bei der Gestaltung des Umschwungs sind ortstypische Vorgärten, Bepflanzung, Bäume, Brunnen und dergleichen weitmöglichst zu erhalten.

<sup>2</sup> Es dürfen nur Einzäunungen und Einfriedungen erstellt werden, die sich gut einordnen.

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

<sup>4</sup> Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten.

### **3.1.7 Aussenantennen**

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

### **3.1.8 Bewilligungspflicht**

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

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



- 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.

### **3.1.9 Dorfkermodell**

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 Dorfkermodell (Mst. 1:500) der Gemeinde einsetzen. Der Modelleinsatz geht in das Eigentum der Politischen Gemeinde Kilchberg über.

### **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.

## **3.2 Spezielle Bestimmungen**

Für die in den Kernzonenplänen blau bezeichneten Gebäude gelten zusätzlich die folgenden Bestimmungen:

### **3.2.1 Umbau und Ersatzbauten**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen oder Bauprojekte gemäss Ziff. 3.1.1 Abs. 5 BZO.

### **3.2.2 Untergeschossausbau**

<sup>1</sup> 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.

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

### **3.2.3 Gestaltung der Fenster**

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

### **3.2.4 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

## **4. Zentrumszone Z**

### **4.1 Nutzweise**

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

## **4.2 Neubauten**

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

## **4.3 Nutzungsanordnung**

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

## **5. Wohnzonen W**

### **5.1 Nutzweise**

<sup>1</sup> Neben dem Wohnen sind auch nicht störende Betriebe gestattet.

<sup>2</sup> In den Wohnzonen W1, W2A, W2B, W3A und W3B darf die Nettogeschossfläche solcher Betriebe 1/3 der gesamten Nettogeschossfläche nicht überschreiten.

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

<sup>4</sup> Die Wohn- oder Gewerbeanteile können zwischen aneinander angrenzenden Grundstücken, die 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**

### **6.1 Nutzweise**

Es sind höchstens mässig störende Betriebe gestattet.

## **7. Industriezonen I**

### **7.1 Nutzweise**

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

### **7.2 Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige**

Es sind nur Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet.

### **7.3 Höchste Höhe von Gebäuden und Dächern**

<sup>1</sup> 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.,

- 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.

<sup>2</sup> Ausgenommen sind Kamine und kleinere technisch bedingte Dachaufbauten.

## **8. Zone für öffentliche Bauten öB**

<sup>1</sup> Es gelten die Abstandsvorschriften des PBG.

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

<sup>3</sup> In der Zone für öffentliche Bauten öB «Friedhof» ist die Erstellung von Gebäuden nicht gestattet.

## **9. Freihaltezone F**

Für die Freihaltezone F gelten die Bestimmungen des PBG.

## **10. Erholungszone E**

### **10.1 Erholungszonen EA1 und EA2**

<sup>1</sup> 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.

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

<sup>3</sup> Abweichend von Abs. 1 ist in der Erholungszone EA2 "Kienastanlage" und "Klein Rigi" die Erstellung von Gebäuden nicht gestattet.

### **10.2 Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlage EB**

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

<sup>2</sup> Es gelten die kantonalen Bauvorschriften.

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

### **10.3 Erholungszone C, Familiengartenareal EC**

<sup>1</sup> Zulässig sind eingeschossige Familiengartenhäuser, Familiengärten und Pflanzflächen.

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

## **D Vorschriften für alle Bauzonen**

### **11. Abstände**

#### **11.1 Mehrlängenzuschlag**

<sup>1</sup> 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.

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

#### **11.2 Geschlossene Überbauung**

<sup>1</sup> Die geschlossene Überbauung ist im Rahmen der zulässigen Gesamtlänge gestattet.

<sup>2</sup> 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**

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

<sup>2</sup> Mehrlängenzuschläge sind anzurechnen.

#### **11.4 Reduzierter Grenzabstand für besondere Gebäude**

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

<sup>2</sup> Für begehbare Terrassenbeläge auf Dächern von besonderen Gebäuden im Sinne von Abs. 1 gilt ein Abstand zur nachbarlichen Grenze von 3.5 m.

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

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

<sup>2</sup> Ein geringerer Abstand wird bewilligt, soweit kein öffentliches Interesse entgegensteht.

### **12. Weitere Bauvorschriften**

#### **12.1 Nutzungsverlagerungen**

<sup>1</sup> In aneinander angrenzenden Grundstücken, welche in derselben Bauzone liegen, sind Nutzungsverlagerungen im Ausmass von höchstens einem Zehntel der zulässigen Baumasse des 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.

<sup>2</sup> 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.

## **12.2 Aussichtsschutz**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Hauptkamine sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten, einzelne Bäume und einzelne Sträucher dürfen den jeweiligen im Aussichtsschutzplan bezeichneten Aussichtsreich durchstossen.

## **12.3 Kreuz- und Kehrfirst**

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

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

## **12.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur im ersten Dachgeschoss gestattet.

## **12.5 Terrainveränderungen**

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Bei Hanglagen, deren Neigung das in Kilchberg vorhandene ortsübliche Mass wesentlich übersteigt, sind Abgrabungen bis höchstens 2.0 m gestattet.

## **12.6 Freilegung des anrechenbaren Untergeschosses**

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

## **12.7 Gebäudehöhe**

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

## **12.8 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.

## 13. Abstellplätze und Freiflächen

### 13.1 Anzahl Fahrzeugabstellplätze

<sup>1</sup> Es sind Fahrzeugabstellplätze zu erstellen pro:

	Abstellplätze für Bewohner
Einfamilienhaus (EFH)	2 pro EFH
Wohneinheit (WE) mit 1 bis 4 1/2 Zimmern	1 pro WE
Wohneinheit (WE) mit 5 und mehr Zimmern	2 pro WE
50 m <sup>2</sup> Nettogeschossfläche für Läden- und Büroräume	1
150 m <sup>2</sup> Nettogeschossfläche für Industrie- und Gewerbebauten	1

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

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

<sup>4</sup> Bruchteile von Abstellplätzen werden ab der Hälfte aufgerundet.

<sup>5</sup> Bei anderen Nutzungsarten sowie bei besonderen Verhältnissen bestimmt sich die Zahl der Fahrzeugabstellplätze nach den einschlägigen Normen und Wegleitungen.

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

### 13.2 Gestaltung von Fahrzeugabstellplätzen

<sup>1</sup> Fahrzeugabstellplätze im Freien haben sich gut ins Siedlungsgebiet einzuordnen.

<sup>2</sup> Fahrzeugabstellplätze sind nach Möglichkeit mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen, sofern nicht gewässerschutzrechtliche Bestimmungen dagegensprechen und die geologischen Gegebenheiten ein Versickern des Meteorwassers erlauben.

### 13.3 Abstellräume für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas

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

### 13.4 Spiel- und Ruheflächen

<sup>1</sup> Bei Mehrfamilienhäusern oder verdichteten Einfamilienhaussiedlungen sind an verkehrssicherer und gut besonnener Lage Freiflächen in zweckmässiger Grösse als Spiel- und Ruheflächen auszugestalten.

<sup>2</sup> Die Spiel- und Ruheflächen sind dauernd ihrem Zweck zu erhalten.

### 13.5 Kerichtbeseitigung

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

## 14. Besondere Bauvorschriften

### 14.1 Arealüberbauungen

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

<sup>2</sup> Die erforderlichen Mindestflächen betragen:

a) in den Zonen W3A, W3B, W2A, W2B, WG3, WG2A und WG2B	5'000 m <sup>2</sup>
b) in der Zone W1	3'000 m <sup>2</sup>
c) in der Zentrumszone Z	4'000 m <sup>2</sup>

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

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

<sup>5</sup> Die Baumassenziffer für die Regelbauweise darf um max. einen Zehntel erhöht werden.

<sup>6</sup> 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.

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

### 14.2 Gestaltungsplan-Pflicht

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

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

<sup>3</sup> In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sowie bei öffentlichen und privaten Gestaltungsplänen ist der Minergiestandard einzuhalten bzw. zu verlangen.

### 14.3 Terrassenhäuser

<sup>1</sup> Terrassenhäuser sind in allen Wohnzonen sowie in allen Wohn- und Gewerbebezonen, ausser in der Wohnzone W1, gestattet.

<sup>2</sup> Abweichend von den Vorschriften der Regelbauweise gelten für Terrassenhäuser folgende Regelungen:

<sup>3</sup> Es sind maximal drei Geschosstufen mit Räumen, welche dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen sowie zusätzlich eine Geschosstufe i.S. eines nicht anrechenbaren Untergeschosses zulässig.

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

<sup>5</sup> Einzelne Vorsprünge wie Brüstungen, Vordächer usw. dürfen die Profillinie um höchstens 2.0 m überschreiten.

<sup>6</sup> Die maximale Gebäudelänge beträgt 30.0 m; die maximale Gebäudebreite 20.0 m.

<sup>7</sup> Es sind nur Flachdächer gestattet.

<sup>8</sup> Für Terrassenhäuser gelten die Gestaltungsanforderungen gemäss § 71 PBG.

<sup>9</sup> Terrassenhäuser, welche die Grundmasse gemäss Ziff. 14.3 übersteigen, bedingen die Vorlage eines Gestaltungsplanes.

## **15. Mehrwertausgleich <sup>1</sup>**

### **15.1 Erhebung einer Mehrwertabgabe**

<sup>1</sup> Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

<sup>2</sup> Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m<sup>2</sup>.

<sup>3</sup> Die Mehrwertabgabe beträgt 30% des um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwertes.

### **15.2 Erträge**

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

## **E Schlussbestimmungen**

### **16. Festsetzung und Genehmigung**

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.

#### **16.1 Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung tritt per 1. September 2022 in Kraft.

---

<sup>1</sup> genehmigt durch die Gemeindeversammlung am 22. Juni 2021, genehmigt mit Verfügung Nr. 0194/22 vom 4. Mai 2022 durch die Baudirektion Kanton Zürich. In Kraft seit 1. September 2022.