

**Auszug aus dem Protokoll
des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 29. September 1993

2977. Private Gestaltungspläne Bänklen, Kilchberg

Am 22. Juni 1993 stimmte die Gemeindeversammlung Kilchberg den privaten Gestaltungsplänen Bänklen Süd-West und Nord-Ost zu. Innerhalb der Rekursfrist gingen gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 27. August 1993 und des Bezirksrates Horgen vom 19. August 1993 keine Rekurse ein.

Die Vorlagen geben zu keinen Bemerkungen Anlass; sie sind recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

I. Die privaten Gestaltungspläne Bänklen Süd-West und Bänklen Nord-Ost, denen die Gemeindeversammlung Kilchberg am 22. Juni 1993 zugestimmt hat, werden genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Kilchberg, 8802 Kilchberg (unter Beilage von je vier mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren der Gestaltungspläne), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 29. September 1993



Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi

Übersichtsplan Mst. 1:500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 16. März 1993

Für das Grundstück Kat. Nr. 4162
Politische Gemeinde Kilchberg vertreten durch
Gemeinderat Kilchberg

Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Für das Grundstück Kat. Nr. 4161
Geschwister Stehli, Kilchberg

Erika Spielmann-Stehli: *[Signature]* Walter Stehli: *[Signature]*

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 22. Juni 1993

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: *[Signature]* Der Schreiber: *[Signature]*

Vom Regierungsrat am 29. Sep. 1993
mit Beschluss Nr. 2977 genehmigt

Vor dem Regierungsrat
Der Staatschreiber: *[Signature]*
Publiziert am *[Signature]* Hirschi

In Kraft gesetzt am



Inhalt Gestaltungsplan

Bestimmungen Art.

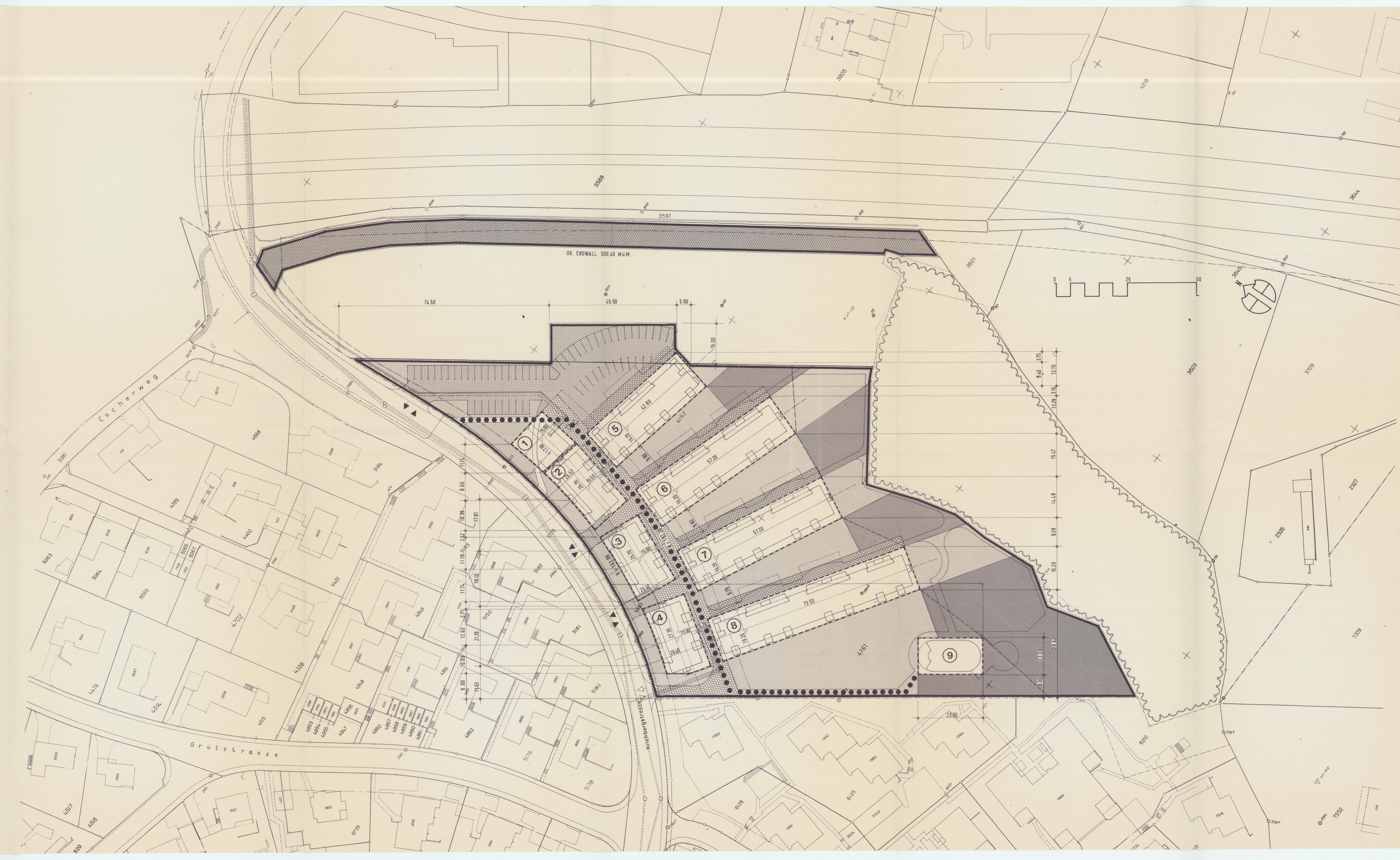
	Begrenzung Gestaltungsplangebiet	Art. 2.1
	Mantelbaulinien (Begrenzung Baubereiche)	Art. 4.1
	Baubereich Nr. 5	Art. 4.1
	Waldabstandslinie	Art. 7
	Bereiche für Pflanzgärten sowie Spiel- und Ruhflächen	Art. 9.2
	Notzufahrt $\nabla \triangle$	Art. 9.5, 12.1
	Hauszugänge	Art. 9.5
	Garagenzufahrten	Art. 9.5
	Bereich für oberirdische Parkplätze	Art. 9.6, 11.2
	Bereich für Lärmschutzmassnahmen	Art. 10.1
	Ein- und Ausfahrten ins Strassennetz	Art. 12.1
	Wasser	Art. 12.2
	Kanalisation	Art. 12.2
	Elektrisch	Art. 12.2
	Gas (Leitungsführung gemäss Projekt)	Art. 12.2
	Öffentlicher Fussweg	Art. 12.3

Abmessungen der Gebäude und Mass der Nutzung Art. 4 und 5

Baubereich Nr.	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Vollgeschosszahl max.	3	3	3	3	3	3	3	3	1
Dachgeschosszahl max.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Anrechenbare Untergeschosse max.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe M.O.M. max.	4.99.90	4.97.10	4.94.30	4.91.50	4.89.20	4.86.70	4.94.20	4.91.70	5.84.90
Nettogeschossfläche max.	115.16	651.68	651.68	651.68	1135.22	1572.26	1572.26	2046.70	188.00
Zulässige Nutzungs- umlagerung max.	+/-10%	+/-10%	+/-10%	+/-10%	+/-10%	+/-10%	+/-10%	+/-10%	-

Informelle Angaben

	Gemeindegrenze Stadt Adliswil / Gemeinde Kilchberg
	Parzellengrenzen Kat. Nrn. 4161 und 4162
	Baulinien Nationalstrasse N3 / Kilchbergstrasse
	Grünfläche
	Angaben Konzeptplan
	Zonengrenze (Reservezone/Wohnzone W2)
	Wald



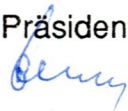
Privater Gestaltungsplan Bänklen Süd-West

Vorschriften

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 16. März 1993

Für das Grundstück Kat. Nr. 4162
Politische Gemeinde Kilchberg vertreten durch
Gemeinderat Kilchberg

Der Präsident:



Der Schreiber:

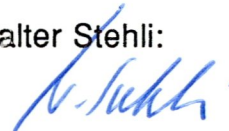


Für das Grundstück Kat. Nr. 4161
Geschwister Stehli, Kilchberg

Erika Spielmann-Stehli:



Walter Stehli:



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 22. Juni 1993

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:



Der Schreiber:



Vom Regierungsrat am 29. Sep. 1993

mit Beschluss Nr. 2977 genehmigt

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

in Vertretung



Hirschi

Publiziert am

In Kraft gesetzt am



Art. 1 Zweck

Mit dem Gestaltungsplan Bänklen Süd-West werden für den eingezonten Teil des Gebietes Bänklen und für einen Teil der kommunal festgesetzten Reservezone Bänklen Gestaltungsgrundsätze festgelegt, um die rechtlichen Voraussetzungen für eine kostengünstige Überbauung im Rahmen des "verdichteten Wohnungsbaus" zu schaffen sowie die Einhaltung der Lärmschutzverordnung (LSV) zu sichern.

Art. 2 Geltungsbereich / Bestandteile

Die im Übersichtsplan Mst. 1:500 dargestellte Arealbegrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem Übersichtsplan Mst. 1:500 vom 1. Oktober 1992.

Art. 3 Ergänzendes Recht / Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung

Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. PBG.

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten die Bauordnung der Gemeinde Kilchberg sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Art. 4 Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

Innerhalb der im Gestaltungsplan festgelegten und durch Mantelbaulinien begrenzten Baubereiche 1 bis 9 darf je ein Hauptgebäude erstellt werden.

Besondere Gebäude und unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

Die Gebäudeabmessungen ergeben sich aus den Dimensionen der Baubereiche; die Gebäudelänge unterliegt keinen Beschränkungen.

Die maximal zulässige Anzahl Voll-, Dach- und Untergeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe ist im Übersichtsplan festgehalten.

Der minimale Gebäudeabstand ergibt sich aus der Lage der Mantelbaulinien.

Gebäudevorsprünge, ausgenommen Dachvorsprünge, dürfen in keinem Punkt die Mantelbaulinien überstellen oder überkragen. Die im Übersichtsplan festgelegten Höhenbeschränkungen dürfen nur durch Kamine und kleinere technisch bedingte Aufbauten durchstossen werden.

Art. 5 Mass der Nutzung

Die maximal zulässige Nettogeschossfläche ist pro Baubereich im Übersichtsplan eingetragen. Nutzungsumlagerungen von Baubereich zu Baubereich sind um das im Plan festgelegte Mass gestattet. Das Gesamtmass von 8'406 m² Nettogeschossfläche für die Baubereiche 1 bis 8 darf dabei nicht überschritten werden.

Im Baubereich 1 sind zusätzlich zu der im Plan festgelegten Nettogeschossfläche 168 m² Nettogeschossfläche für die Erstellung der Freizeit dienenden Gemeinschaftsräume zulässig. Für diese Fläche ist eine Nutzungsumlagerung im Sinne von Abs. 1 nicht zulässig.

An die Nettogeschossfläche anrechenbar sind alle dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räume in Voll-, Dach- und Untergeschossen unter Einschluss der dazugehörenden Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.

Art. 6 Nutzweise

Im Baubereich 1 sind die gemeinschaftliche Ausrüstung sowie die der Freizeit dienenden Gemeinschaftsmehrzweckräume anzuordnen. Daneben ist die Wohnnutzung zulässig.

Die Baubereiche 2 bis 8 sind der Wohnnutzung dienenden Bauten im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG; der Baubereich 9 ist, im Sinne einer Sondernutzung, dem Bau eines Kindergartenpavillons vorbehalten.

Im gesamten Gestaltungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe II gemäss Art. 43 LSV (Lärmschutzverordnung des Bundes).

Art. 7 Waldabstandslinie

Für den Verlauf der Waldabstandslinie ist die Lage der Mantelbaulinien, bzw. die im Übersichtsplan eingezeichnete Lage massgebend.

Art. 8 Gestaltung der Bauten

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

In den Baubereichen 1 bis 9 sind die Hauptgebäude mit Flach- oder flach geneigten Pultdächern zu versehen. Die Dächer können extensiv begrünt werden.

Für besondere Gebäude ist die Ausgestaltung der Dachform frei.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

Die Gesamtanlage ist naturnah auszustatten.

Für die Anlage von Verbindungswegen, Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen sind hinsichtlich Lage und Grösse die Angaben im Übersichtsplan wegleitend.

Böschungssicherungen sind nach ingenieur-biologischen Grundsätzen auszubilden.

Im Vorgartengebiet entlang der Kilchbergstrasse ist eine Baumallee zu pflanzen und zu erhalten.

Geschlossene Hartbeläge sind für die im Plan bezeichneten Garagenzufahrten und die Parkplatzzufahrt gestattet. Bei allen übrigen baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung, wie Anlage von Parkplätzen, Notzufahrt, Hauszugängen, usw., ist darauf zu achten, dass der Boden nicht versiegelt wird, damit das Oberflächenwasser nach Möglichkeit versickern kann.

Der Umgebungsgestaltung im Bereich der oberirdischen Parkplätze ist besondere Beachtung zu schenken.

Die Begrenzung privater Gärten und Sitzplätze ist bis auf eine Tiefe von max. 4.0 m, gemessen ab der dazugehörenden Hausfassade, zulässig. Die Abgrenzungen dürfen weder als Mauern, noch in Form anderer fester Einfriedungen ausgeführt werden.

In hierfür geeigneten Bereichen sind im Rahmen der Baueingabe Flächen für die Anordnung von Siedlungskompostieranlagen zu bezeichnen. Die Flächen sind auf den aus der Wohnfläche herzuleitenden Bedarf abzustimmen. Für die Detailausgestaltung der Kompostierplätze sind die Empfehlungen des Kantons Zürich zu beachten.

Art. 10 Lärmschutz

Das Gelände entlang der Wegparzelle Kat. Nr. 3597 ist so zu gestalten, dass ein den Anforderungen der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV) genügender Immissionsschutz gewährleistet wird. Als Massnahme steht ein mit einer Hecke bepflanzter Erdwall im Vordergrund. Die Höhe des Walls ist im Übersichtsplan festgelegt. Diese Vorschrift wird bei einer allfälligen baulichen Realisierung des Gestaltungsplanes Bänklen Nord-Ost durch die entsprechenden Bestimmungen im Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost ersetzt.

Für ein Bauvorhaben müssen mit dem Baugesuch folgende Nachweise erbracht werden:

- Einhaltung der Immissionsgrenzwerte (IGW) für die Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
- Beachten der Vorschriften gemäss SIA Norm 181, unter Berücksichtigung der allfälligen Verschärfungen gemäss LSV Art. 32 Absatz 2.

Art. 11 Parkierung

Die Anzahl der Pflichtparkplätze wird nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Kilchberg ermittelt.

Die Parkplätze sind sowohl in unterirdischen Einstellhallen als auch als offene Abstellplätze, letztere im Bereich der im Übersichtsplan speziell dafür bezeichneten Flächen, anzuordnen. Soweit es sich um Besucherparkplätze handelt, sind diese oberirdisch vorzusehen, als solche zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

Art. 12 Erschliessung

Ein- und Ausfahrten ins Strassennetz sind an den im Plan festgelegten Stellen zulässig.

Für die Ver- und Entsorgung des Gestaltungsplangebietes ist das Konzept im Übersichtsplan massgebend.

Die Lage des öffentlichen Fussweges zur Erschliessung des Baubereiches 9 ist im Übersichtsplan eingetragen. Das Wegrecht ist grundbuchlich zu sichern.

Art. 13 Schlussbestimmungen

Für eine allfällige Aufhebung des Gestaltungsplanes sind die Bestimmungen von § 87 bzw. § 82 PBG massgebend.

Art. 14 Inkraftsetzung

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.