



## VERFÜGUNG

vom 2. Oktober 2000

### **Kilchberg. Privater Gestaltungsplan Hohenrain**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 28. März 2000 stimmte der Gemeinderat Kilchberg dem privaten Gestaltungsplan Hohenrain zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 14. Juli 2000 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Juli 2000 ersucht der Gemeinderat Kilchberg um Genehmigung der Vorlage.

Die Vorlage beinhaltet die Festlegung von Mantellinien sowie die zulässige oberirdische Baumasse pro Baubereich und die Vorschriften betreffend Nutzweise, Gestaltung und Erschliessung.

Da der Gestaltungsplan nicht von der kommunalen Bau- und Zonenordnung abweicht, ist die Zustimmung des Gemeinderates ausreichend (§ 86 PBG).

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Hohenrain, dem der Gemeinderat Kilchberg am 28. März 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Herrn Rudolf Guyer, Turbinenstr. 29, 8005 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	1'080.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	1'120.00


(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.030)

- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Kilchberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Kilchberg (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von zwei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 2. Oktober 2000  
001366/Owü/Zwe

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



Kanton Zürich

ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung  
Gemeinde Kilchberg

### Privater Gestaltungsplan Hohenrain

Plan Mst. 1:1000

Von den Grundeigentümern für die Kat. Nr. 1827,  
1672, 1673 und 8 aufgestellt am 25.10.00

Für die Grundeigentümer

*[Signature]*  
.....  
*T. Schein*  
.....  
*A. Schwyzel*  
.....  
*in T. Schill*  
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am 28. März 2000

Der Gemeindepräsident:

*[Signature]*  
.....

Der Gemeindeschreiber:

*[Signature]*  
.....

Von der Baudirektion genehmigt am - 2. Okt. 2000

Für die Baudirektion:

*[Signature]*  
.....

BDV Nr. 1260/00

Publiziert am .....

In Kraft gesetzt am .....

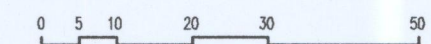
Projektverfasser: Annette Gigon + Mike Guyer  
Rudolf + Esther Guyer  
März 2000  
Turbinenstr. 29, 8005 Zürich

dipl. Architekten ETH/BSA/SIA AG  
dipl. Architekten BSA/SIA + Partner  
Tel. 01/271 77 67 Fax 01/273 06 08



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HOHENRAIN  
GEMEINDE KILCHBERG KANTON ZÜRICH

PLAN : MST 1:1000



DISTANZ A-B=267m  
C-D = AUSRICHTUNG PROJEKT

LEGENDE

- GELTUNGSBEREICH
- MANTELLINIE
- AUSBAU GHEISTRASSE
- VERBREITERUNG HOHENRAINWEG ZUFAHRT
- BESTEHENDE GEBÄUDE

# Privater Gestaltungsplan Hohenrain

## Vorschriften

Von den Grundeigentümern für die Kat. Nr. 1827,  
1672, 1673 und 8 aufgestellt am 23.03.00

Für die Grundeigentümer

[Signature]  
.....  
T. Scheffel  
.....  
A. Schwybel  
.....  
T. Scheffel  
.....  
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am 28. März 2000

Der Gemeindepräsident:

[Signature]  
.....

Der Gemeindeschreiber:

[Signature]  
.....

Von der Baudirektion genehmigt am - 2. Okt. 2000

Für die Baudirektion:

[Signature]  
.....

BDV Nr. 1260/00

Publiziert am .....

In Kraft gesetzt am .....

Projektverfasser: Annette Gigon + Mike Guyer  
Rudolf + Esther Guyer  
März 2000 Turbinenstr. 29, 8005 Zürich

dipl. Architekten ETH/BSA/SIA AG  
dipl. Architekten BSA/SIA + Partner  
Tel. 01/271 77 67 Fax 01/273 06 08

### Art. 1 Zweck, Geltungsbereich

Zweck des Gestaltungsplanes ist die Erfüllung der im Zonenplan verlangten Gestaltungsplanpflicht unter gleichzeitiger Einhaltung aller Vorschriften der Zonen W 1 und W 2A der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg vom 4. April 1995 sowie des PBG.

Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

### Art. 2 Rechtsgrundlagen, ergänzendes Recht, Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung, Bestandteile.

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

Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der jeweils gültigen allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Der Gestaltungsplan setzt sich zusammen aus den Vorschriften, dem Plan Mst. 1 : 1000 sowie dem Bericht zum Gestaltungsplan.

### Art. 3 Baubereiche

Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Plan festgesetzten und durch Mantellinien begrenzten Bereiche erstellt werden.

Besondere Gebäude sowie unterirdische Bauten sind auch ausserhalb der Mantellinien zulässig.

Balkone und Vordächer können im Rahmen und im Ausmass von § 260 Abs. 3 PBG über die Mantellinien hinausragen.

Dachaufbauten können über Gebäudeecken von Vollgeschossen angeordnet werden.

### Art. 4 Baumasse

Die Verteilung der zulässigen oberirdischen Baumasse ist pro Baubereich in der nachstehenden Tabelle festgehalten:

		Zone W 1	Zone W 2A
Baubereich	1	1.5 %	27.4 %
	2	4.5 %	23.6 %
	3	7.7 %	15.1 %
	4	11.5 %	
	5	11.5 %	
	6	11.5 %	
	7	11.5 %	
	8	6.8 %	
	9	6.8 %	
	10	6.8 %	
	11	6.8 %	
	12	6.7 %	
	13	6.4 %	
	14		18.9 %*
	15		15.0 %*
Total Hauptgebäude		100 %	100 %

\*) Unter Einschluss der vorhandenen oberirdischen Baumasse der im Plan schwarz bezeichneten Gebäude und Gebäudeteile in den jeweiligen Baubereichen.

Innerhalb der jeweiligen Bauzone W 1 bzw. W 2A kann zwischen den einzelnen Baubereichen maximal 20 % der zulässigen oberirdischen Baumasse umgelagert werden.

#### Art. 5 Nutzweise

Nebst Wohnbauten sind nur solche Arbeitsräume zulässig, die im Sinne von § 52 Abs. 1 PBG mit einer Wohnung zusammenhängen. Ausserdem sind Ateliers und Büroräume im Sinne von nicht störenden Betreiben zulässig, sofern deren Anteil 25 % der zulässigen Baumasse nicht übersteigt. Dieser Anteil kann auf die einzelnen Baubereiche verteilt oder zusammengefasst angeordnet werden.

#### Art. 6 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen besonders gut zu gestalten. Bei der Beurteilung sind die Anforderungen gemäss § 71 Abs. 2 PBG zu beachten.

#### Art. 7 Umgebung

Die Gesamtanlage ist naturnah und mit Freibereichen auszustatten.

#### Art. 8 Parkierung

Die Anzahl Pflichtparkplätze wird nach den jeweils gültigen Vorschriften der Gemeinde Kilchberg ermittelt. Innerhalb des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes dürfen maximal sechs offene Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte angeordnet werden. Alle übrigen Abstellplätze, ausgenommen die Besucherplätze, sind unterirdisch oder überdeckt anzuordnen. Die Besucherabstellplätze sind offen vorzusehen.

#### Art. 9 Verkehrserschliessung

Die Anschlüsse des vom Gestaltungsplan erfassten Gebietes an das übergeordnete Strassennetz sind im Plan festgelegt. Die Zufahrt Hohenrainweg wird gemäss Eintrag im Plan auf eine Breite von 4 m ausgebaut.

Baustellenzufahrten sind auch ausserhalb der bezeichneten Anschlüsse zulässig.

#### Art. 10 Ver- und Entsorgung

Die Lage der Werkleitungen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

#### Art. 11 Bestehende Bauten Alte Landstrasse 206 und 212

Die im Plan schwarz bezeichneten Gebäude Vers. Nrn. 445 und 446 müssen an der bisherigen Stelle und in den Ausmassen der bestehenden Gebäude umgebaut oder ersetzt werden. Dabei sind die wesentlichen gestalterischen Elemente der Altbauten zu übernehmen. Das Ausmass wird bestimmt durch die vorhandene Gebäudegrundfläche sowie die bestehende Gebäude- und Firsthöhe.

Geringfügige Abweichungen sind zulässig oder können angeordnet werden zur gestalterischen Verbesserung, im Interesse der Verkehrssicherheit oder sofern dies für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich ist.

#### Art. 12 Inkraftsetzung

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