



VERFÜGUNG

vom 18. September 2009

Kilchberg. Privater Gestaltungsplan Breitloo West

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Am 28. April 2009 stimmte der Gemeinderat Kilchberg dem privaten Gestaltungsplan Breitloo West zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigung der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 16. Juni 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. Juni 2009 ersucht der Gemeinderat Kilchberg um Genehmigung der Vorlage.

Der Perimeter des Gestaltungsplans Breitloo West liegt gemäss Bau- und Zonenordnung (RRB Nr. 2868/ 1995) in der Wohnzone W1 mit Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplans. Der Quartierplan Breitloo ist mit BDV Nr. 170/2006 genehmigt worden.

Die Vorlage beinhaltet die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine ansprechende Überbauung des Zimmerbergrückens unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualität des Ortes mit einer speziellen Topografie. Im Zusammenhang mit der Freiraumgestaltung sind entsprechenden Festlegungen getroffen worden.

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).

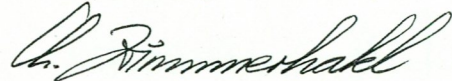
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Breitloo West, dem der Gemeinderat Kilchberg am 28. April 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'084.00 (104 103/83120.40.210) und wird dem Rechnungsadressaten gemäss Dispositiv Ziffer V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Der Gemeinderat 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 fünf Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen (unter Beilage von einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an den Rechnungsadressaten, Baugesellschaft Breitloo AG und Gemeinnützige Baugenossenschaft Zimmerberg GBZ, vertreten durch Hotz Peter Architekten AG, Webereistrasse 55, 8134 Adliswil.

Zürich, den 18. September 2009
090654/Owü/Zst

**ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung**
Für den Auszug:





Gemeinde Kilchberg
Kanton Zürich

Amt für Raumordnung und Vermessung

Privater Gestaltungsplan Breitloo West

Von den Grundeigentümern aufgestellt am 16.04.2009.....

Kat. Nrn. 4722, 4723, 4725 und 4726
Baugesellschaft Breitloo AG

Kat. Nrn. 4720, 4721, 4724, 4725 und 4726
Streuli-Stutz Jakobs Erben, vertreten durch
Gemeinnützige Baugenossenschaft Zimmerberg
Kat. Nrn. 4728
Erwin Scheller

Vom Gemeinderat zugestimmt am 28.04.2009.....

Der Gemeindepräsident
Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion
genehmigt am 18. Sep. 2009..... BDV Nr. 118/09

Für die Baudirektion

Plan Gestaltungsplan Breitloo
Massstab 1:1'000
Auftrag K108
Planungsfläche 11 Situation_500
Format 59.4 x 83 cm
Gez./Geprüft FP, GR/HA
Abgabe / Code IIServer/Aufträge/K108/lab2007/Plaene
Erstellt am 16.04.2009
Revision 05.06.2008 / 18.2.2009 / 16.04.2009

Hofackerstrasse 13
8032 Zürich
Hesse+Schwarze+Partner
Büro für Raumplanung AG
Tel. 044/421 38 38
Fax 044/421 38 20
www.hsp-planer.ch
info@hsp-planer.ch

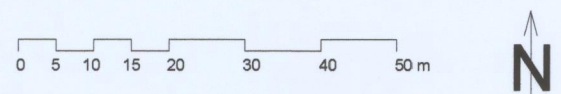
Legende

Verbindlicher Inhalt

- Perimeter Gestaltungsplan / Geltungsbereich
- Bereiche 1 - 4
- Baufelder / Mantellinie Hauptgebäude
- Areal-Zufahrtsbereiche
- Fussweg / Hauszugänge
- Konzept Freihaltekorridore
- Waldumschwung
- Baumreihen (schematisch)
- Fuss- und Wanderweg, regional, mit Chaussierung

Orientierungsinhalt

- rechtskräftige Verkehrsbaulinie
- rechtskräftige Waldabstandslinie
- Wald
- Fuss- und Wanderweg, regional, mit Hartbelag
- Fuss- und Wanderweg, regional, mit Chaussierung
- Fuss- und Wanderweg, kommunal
- Aussichtsschutzlinien
- mögliche Bebauung gem. Richtprojekt vom 16. April 2008
- Freihaltekorridore Gestaltungsplan Breitloo Ost



KOORDINATEN FÜR DEFINITIONSPUNKTE BEREICH 1				
Baufeld	Punkt-Nr.	Rechts (Y)	Hoch (X)	
BAUFELD 1	A	883041.90	242281.02	
	B	883042.39	242264.84	
	C	883036.72	242253.59	
	D	883027.62	242252.44	
	E	883013.54	242259.52	
	F	883013.31	242266.13	
	G	883025.16	242289.52	
BAUFELD 2	A	883039.17	242320.99	
	B	883041.19	242302.13	
	C	883037.07	242288.24	
	D	883012.30	242295.58	
	E	883012.22	242297.65	
	F	883020.75	242326.45	
BAUFELD 3	A	883028.31	242381.04	
	B	883034.09	242343.95	
	C	883032.54	242328.51	
	D	883008.60	242330.64	
	E	883007.21	242340.16	
BAUFELD 4	A	883012.09	242399.41	
	B	883019.71	242381.47	
	C	883020.27	242367.71	
	D	882997.90	242366.81	
	E	882993.37	242376.89	
	F	882992.89	242368.85	
BAUFELD 5	A	882991.31	242463.47	
	B	882995.38	242447.16	
	C	882988.47	242446.79	
	D	882975.35	242446.22	
	E	882950.54	242452.88	
	F	882949.88	242460.12	
	G	882961.54	242461.88	
	BAUFELD 6	A	883080.27	242360.69
		B	883070.45	242344.39
C		883057.78	242352.03	
D		883056.12	242357.42	
E		883063.98	242370.47	
BAUFELD 7		A	883073.90	242394.75
		B	883063.92	242370.76
		C	883048.74	242377.08
		D	883046.50	242382.28
		E	883054.98	242402.64
BAUFELD 8		A	883060.40	242425.51
	B	883052.26	242400.82	
	C	883038.29	242406.08	
	D	883034.17	242411.42	
	E	883040.93	242431.83	
BAUFELD 9	A	883045.22	242459.21	
	B	883042.76	242433.33	
	C	883025.23	242435.00	
	D	883022.98	242441.85	
	E	883024.58	242458.73	
BAUFELD 10	A	883035.32	242480.16	
	BAUFELD 11	A	883095.32	242468.13
		B	883112.42	242373.44
		C	883123.00	242376.01
		D	883126.84	242356.86
		E	883089.63	242348.54
F		883084.40	242375.91	
G	883079.44	242401.87		
H	883073.50	242425.88		
I	883064.74	242448.40		
J	883059.01	242463.30		
BAUFELD 12	A	883117.75	242477.92	
	B	883134.80	242383.27	
	C	883116.51	242378.93	
	D	883099.62	242472.45	
BAUFELD 13	A	883030.11	242509.53	
	B	883028.30	242483.63	
	C	883017.13	242482.87	
	D	883006.25	242483.63	
	E	883008.17	242511.06	
BAUFELD 14	A	883066.93	242509.61	
	B	883063.32	242485.33	
	C	883055.82	242484.93	
	D	883043.37	242487.80	
	E	883048.44	242514.11	
BAUFELD 15	A	883106.11	242511.63	
	B	883106.51	242504.27	
	C	883101.91	242487.38	
	D	883095.55	242487.04	
	E	883082.09	242490.71	
	F	883089.05	242516.28	
BAUFELD 16	A	883104.34	242537.50	
	B	883104.80	242536.33	
	C	883105.86	242516.50	
	D	883049.27	242515.83	
	E	883004.12	242515.28	
	F	883003.00	242536.27	
	G	883047.50	242536.81	
	BAUFELD 17	A	882985.26	242598.64
B		882983.77	242507.70	
C		882983.77	242476.49	
D		882948.58	242472.49	
E		882938.52	242470.45	
F		882929.04	242469.56	
G		882967.71	242603.07	
H		882968.06	242502.90	

KOORDINATEN FÜR DEFINITIONSPUNKTE BEREICH 2				
Baufeld	Punkt-Nr.	Rechts (Y)	Hoch (X)	
BAUFELD 6	A	883080.27	242360.69	
	B	883070.45	242344.39	
	C	883057.78	242352.03	
	D	883056.12	242357.42	
	E	883063.98	242370.47	
BAUFELD 7	A	883073.90	242394.75	
	B	883063.92	242370.76	
	C	883048.74	242377.08	
	D	883046.50	242382.28	
	E	883054.98	242402.64	
BAUFELD 8	A	883060.40	242425.51	
	B	883052.26	242400.82	
	C	883038.29	242406.08	
	D	883034.17	242411.42	
	E	883040.93	242431.83	
BAUFELD 9	A	883045.22	242459.21	
	B	883042.76	242433.33	
	C	883025.23	242435.00	
	D	883022.98	242441.85	
	E	883024.58	242458.73	
BAUFELD 10	A	883035.32	242480.16	
	BAUFELD 11	A	883095.32	242468.13
		B	883112.42	242373.44
		C	883123.00	242376.01
		D	883126.84	242356.86
		E	883089.63	242348.54
F		883084.40	242375.91	
G	883079.44	242401.87		
H	883073.50	242425.88		
I	883064.74	242448.40		
J	883059.01	242463.30		
BAUFELD 12	A	883117.75	242477.92	
	B	883134.80	242383.27	
	C	883116.51	242378.93	
	D	883099.62	242472.45	

KOORDINATEN FÜR DEFINITIONSPUNKTE BEREICH 3			
Baufeld	Punkt-Nr.	Rechts (Y)	Hoch (X)
BAUFELD 12	A	883030.11	242509.53
	B	883028.30	242483.63
	C	883017.13	242482.87
	D	883006.25	242483.63
	E	883008.17	242511.06
BAUFELD 13	A	883066.93	242509.61
	B	883063.32	242485.33
	C	883055.82	242484.93
	D	883043.37	242487.80
	E	883048.44	242514.11
BAUFELD 14	A	883106.11	242511.63
	B	883106.51	242504.27
	C	883101.91	242487.38
	D	883095.55	242487.04
	E	883082.09	242490.71
	F	883089.05	242516.28
BAUFELD 15	A	883104.34	242537.50
	B	883104.80	242536.33
	C	883105.86	242516.50
	D	883049.27	242515.83
	E	883004.12	242515.28
	F	883003.00	242536.27
	G	883047.50	242536.81

KOORDINATEN FÜR DEFINITIONSPUNKTE BEREICH 4			
Baufeld	Punkt-Nr.	Rechts (Y)	Hoch (X)
BAUFELD 16	A	882985.26	242598.64
	B	882983.77	242507.70
	C	882983.77	242476.49
	D	882948.58	242472.49
	E	882938.52	242470.45
	F	882929.04	242469.56
	G	882967.71	242603.07
	H	882968.06	242502.90
BAUFELD 17	A	882985.26	242598.64
	B	882983.77	242507.70
	C	882983.77	242476.49
	D	882948.58	242472.49
	E	882938.52	242470.45
	F	882929.04	242469.56
	G	882967.71	242603.07
	H	882968.06	242502.90



Gemeinde Kilchberg
Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Breitloo West

Vorschriften

Von den Grundeigentümern aufgestellt am

16.04.2009

Kat. Nrn. 4722, 4723, 4725 und 4726
Baugesellschaft Breitloo AG

Kat. Nrn. 4720, 4721, 4724, 4725 und 4726
Streuli-Stutz Jakobs Erben, vertreten durch
Gemeinnützige Baugenossenschaft Zimmerberg

Kat. Nr. 4728
Erwin Scheller

Jaeger M. G. G.
.....
Juri H. Zimmerberg
.....
i.v. Juri H. Scheller
.....

Vom Gemeinderat zugestimmt am

28.04.2009

H. M.
.....

Der Gemeindepräsident

17
.....

Der Gemeindeglied

Von der Baudirektion
genehmigt am **18. Sep. 2009**

BDV Nr.

118/09
.....

Für die Baudirektion

A. Zimmerhall
.....

Art. 1 Zweck

Mit dem privaten Gestaltungsplan werden die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen für eine Überbauung im westlichen Gebiet des Breitloo mit besonders guter Einordnung in das landschaftliche und ortsbauliche Umfeld sowie hoher architektonischer und gestalterischer Qualität.

Damit wird die in der Bau- und Zonenordnung vom 4. April 1995 festgelegte Pflicht zum Gestaltungsplan erfüllt.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

1 Der Private Gestaltungsplan Breitloo West besteht aus diesen Vorschriften und dem Situationsplan 1:1000. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV und das Richtprojekt dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

2 Der Geltungsbereich ist im Situationsplan 1:1000 festgehalten.

Art. 3 Ergänzendes Recht, Verhältnis zu anderen Bauvorschriften

Ergänzend zu diesen Vorschriften gelten die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Kilchberg sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich. Grundlage für die Erschliessung bildet der Quartierplan Breitloo (GRB vom 07.12.2004, genehmigt mit BDV Nr. 170 / 2006).

Art. 4 Gemeinsame Bestimmungen

1 Es gelten die Grundmasse gemäss Ziff. 2.1 BZO, Wohnzone W1.

2 Die Erleichterungen für Arealüberbauungen gemäss Ziff. 14 BZO können beansprucht werden.

3 Die maximale Gebäudelänge beträgt:

- 40 m im Baufeld 5

- 30 m in den Baufeldern 1-4, 6-9 und 12-14

- 24 m für das je südlichste Gebäude in den Baufeldern 16 und 17

- 20 m in den Baufeldern 10, 11 und 15-17.

4 Oberirdische Gebäude haben untereinander einen Mindestabstand von 5.00 m einzuhalten, der auch durch ein Näherbaurecht gemäss § 270 Abs. 3 PBG nicht verringert werden kann.

5 Es sind nur Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig. Mindestens Flachdächer auf Hauptgebäuden sind extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind begehbare oder von Solaranlagen beanspruchte Flächen.

6 Es ist max. 1 Dachgeschoss zulässig.

Art. 5 Bereiche, zulässige Ausnützung

- 1 Die Gesamt-Ausnützung (Baumassenziffer) der 4 Bereiche beträgt unter Einschluss des Zuschlages für Arealüberbauungen max. 1.43 m³/m² für Hauptgebäude.
- 2 Die Baumassenziffer beträgt unter Einschluss des Zuschlages für Arealüberbauungen max. 0.10 m³/m² für Besondere Gebäude.
- 3 Nutzungsverlagerungen zwischen Baufeldern und Bereichen sind im Umfang von Ziff. 12.1 BZO zulässig.
- 4 Der Zuschlag gemäss Ziff. 2.2 BZO kann nicht beansprucht werden.

Art. 6 Baufelder

- 1 Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan bezeichneten Baufelder (Mantellinien mit Koordinatenliste) erstellt werden.
- 2 Besondere und unterirdische Gebäude sind auch ausserhalb der Baufelder zulässig.
- 3 Gebäudeteile im Rahmen von § 260 Abs. 3 PBG dürfen die Mantellinie überragen (Grenzabstandsregelung). Der Mindestabstand gemäss Art. 4 Abs. 4 ist einzuhalten.

Art. 7 Gestaltung der Bauten und Anlagen

- 1 Es gelten die Anforderungen an Arealüberbauungen inkl. Umgebungsgestaltung, Materialien und Farbgebung gemäss § 71 Abs. 1 PBG; die qualitative Beurteilung der Baugesuche erfolgt gemäss § 71 Abs. 2 PBG.
- 2 Die kubische Gliederung und architektonische Gestaltung sind innerhalb der Bereiche aufeinander abzustimmen.

Art. 8 Aussenräume, Gestaltung der Freiflächen

- 1 Die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sind innerhalb der Bereiche aufeinander abzustimmen.
- 2 Mit dem ersten Baugesuch innerhalb eines Bereiches ist für den gesamten Bereich ein in sich abgestimmtes und für die weiteren Baugesuche verbindliches Bepflanzungskonzept vorzulegen und bewilligen zu lassen.
- 3 Strassenbegleitende Freiräume innerhalb der Baulinien sind optisch als gemeinsame Vorgartenzone zu gestalten. Einfriedungen und Einzäunungen, Hecken und Bepflanzungen haben sich unterzuordnen und dürfen Sichtbezüge nicht beeinträchtigen.
- 4 Entlang von Wanderwegen und Hauszugängen sind hochstämmige Bäume, einzeln oder in Reihen und Gruppen, als prägende Elemente des Siedlungsbildes zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 5 Zwischen den Baufeldern bzw. Hochbauten liegende Flächen sind optisch durchlässig zu gestalten. Besondere Gebäude, Zufahrten und Ram-

pen sowie Einfriedungen und Einzäunungen haben sich besonders gut in die Umgebungsgestaltung zu integrieren. Der bestehende, weiche Terrainverlauf ist weitgehend zu übernehmen.

6 Für die Begrünung sind heimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

7 Die im Plan als Konzept schematisch eingetragenen Freihaltekorridore sind von jeglichen oberirdischen Gebäuden freizuhalten und müssen eine Breite von mind. 5 m aufweisen.

8 Hartbeläge sind auf interne Plätze, Zugänge, Zufahrten und private Aussensitzplätze zu beschränken. Wo technisch möglich ist das Oberflächenwasser der Versickerung zuzuführen.

9 Auf den im Plan besonders gekennzeichneten Abschnitten des regionalen Fuss- und Wanderweges ist der Belag in Form einer Chaussierung auszugestalten.

10 Unterhalt und gemeinsame Nutzung von Wald und Waldumschwung im Bereich 1 gemäss Markierung im Situationsplan sind sicherzustellen. Der Waldumschwung ist als Spiel- und Ruheflächen mit geeigneter Ausstattung zu versehen. Ein entsprechendes Konzept ist mit dem ersten Baugesuch nachzuweisen.

Art. 9 Erschliessung und Parkierung

1 Die Verkehrserschliessung ist im Rahmen des Quartierplanes Breitloo gemäss BDV Nr. 170/06 geregelt.

2 Die Zufahrten zu unterirdischen Abstellplätzen über Rampe oder Lift erfolgen an den im Plan bezeichneten Lagen (ohne genaue örtliche Fixierung). In den Bereichen 1-3 sind max. je 2, im Bereich 4 max. 3 Zufahrten zulässig.

3 Offene Besucherparkplätze sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen; es gelten die qualitativen Anforderungen gemäss Art. 7.1.

Art. 10 Energie, Ver- und Entsorgung

1 Für die Wärmeerzeugung sind erneuerbare Energien zu nutzen.

2 Für Bauten gelten die jeweiligen Anforderungen nach MINERGIE®-Standard zur Anwendung.

3 Entsorgungseinrichtungen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

Art. 11 Inkrafttreten

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