



VERFÜGUNG

vom 11. März 2010

Kilchberg. Privater Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost (Änderung)

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Die privaten Gestaltungspläne Bänklen Süd-West und Bänklen Nord-Ost sind mit RRB Nr. 2977/1993 genehmigt worden. Am 15. September 2009 stimmte die Gemeindeversammlung Kilchberg einer Änderung des privaten Gestaltungsplans Bänklen Nord-Ost zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 12. November 2009 und des Bezirkrates Horgen vom 26. Oktober 2009 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. November 2009 ersucht der Gemeinderat Kilchberg um Genehmigung der Vorlage.

Das Areal betreffend den privaten Gestaltungsplan Bänklen Süd-West ist heute überbaut. Die Vorlage umfasst die Änderung des noch unüberbauten Areals Bänklen Nord-Ost in der Reservezone gemäss der Bau- und Zonenordnung (RRB Nr. 2868/ 1995). Mit der vorliegenden Änderung wird der private Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost (RRB Nr. 2977/ 1993) ersetzt. Zur Durchführung eines Wettbewerbs (Art. 14 Gestaltungsplan-Vorschriften) hat die Gemeindeversammlung zu Lasten der Investitionsrechnung 2010/2011 einen entsprechenden Kredit gleichzeitig mit der vorliegenden Änderung bewilligt.

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

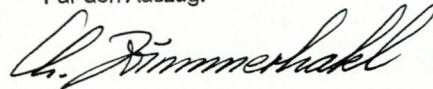
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Bänklen Nord-Ost, der die Gemeindeversammlung Kilchberg am 15. September 2009 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 808.00 (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. Die Gemeinde Kilchberg wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Kilchberg (unter Beilage von 6 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 Gemeinderat, Gemeindehaus, Alte Landstrasse 110, Postfach 451, 8802 Kilchberg.

Zürich, den 11. März 2010
091434/Owü/Zst

ARV Amt für
Raumordnung und Vermessung
Für den Auszug:



Teilrevision des Privaten Gestaltungsplanes
Bänklen Nord-Ost

Plan Mst. 1:500

Von der Grundeigentümerin festgesetzt am 7. Juli 2009

Für die Grundstücke Kat. Nr. 4937 und 4938
Politische Gemeinde Kilchberg vertreten durch
Gemeinderat Kilchberg

Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am 15. September 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am 1. März 2010

Für die Baudirektion
BDV Nr. 251/10

Gattikon, 9. Juni 2009
21'521 al-hs

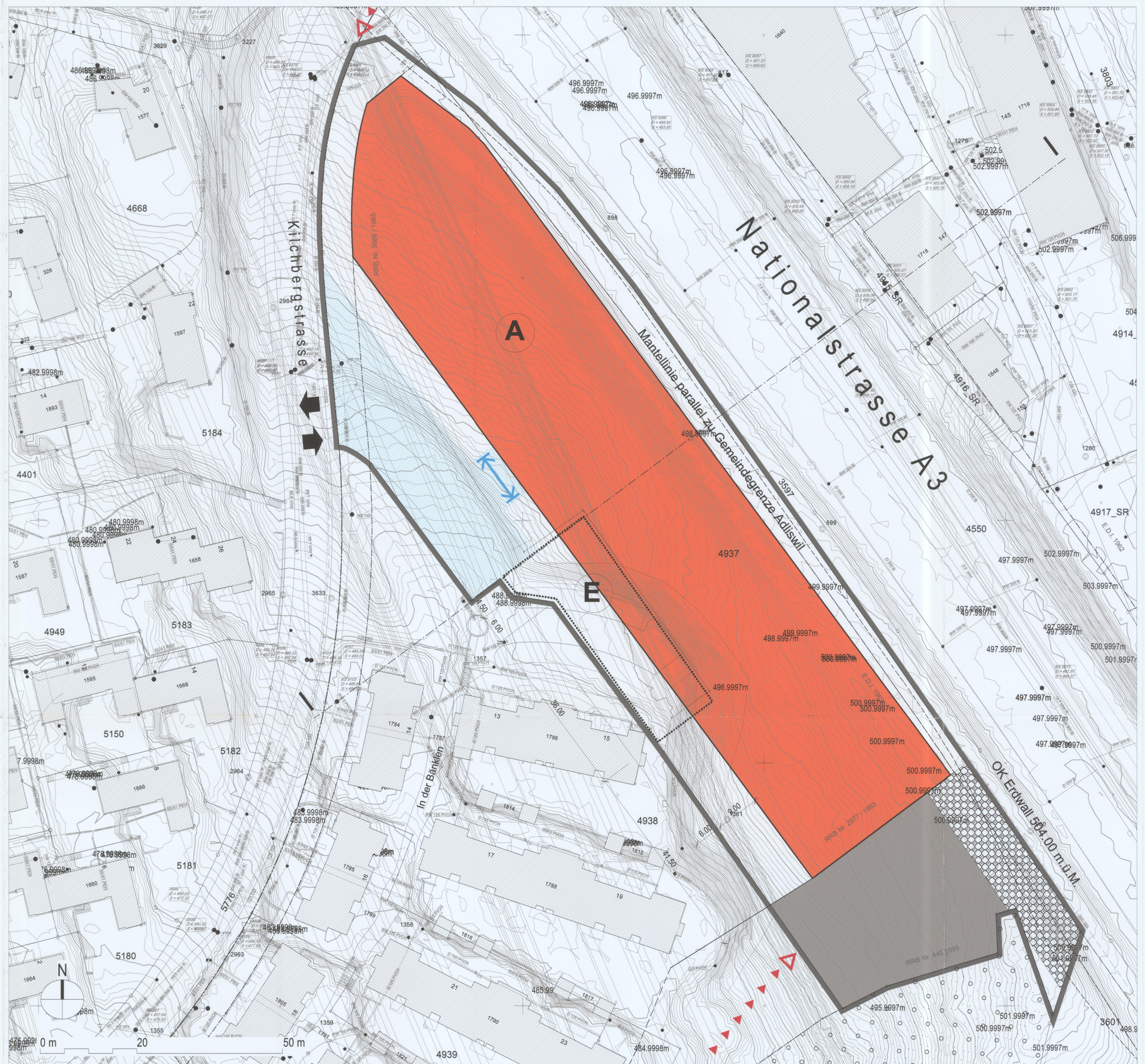
Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU via
Rütholzstrasse 24 8136 CH-Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Inhalt Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost

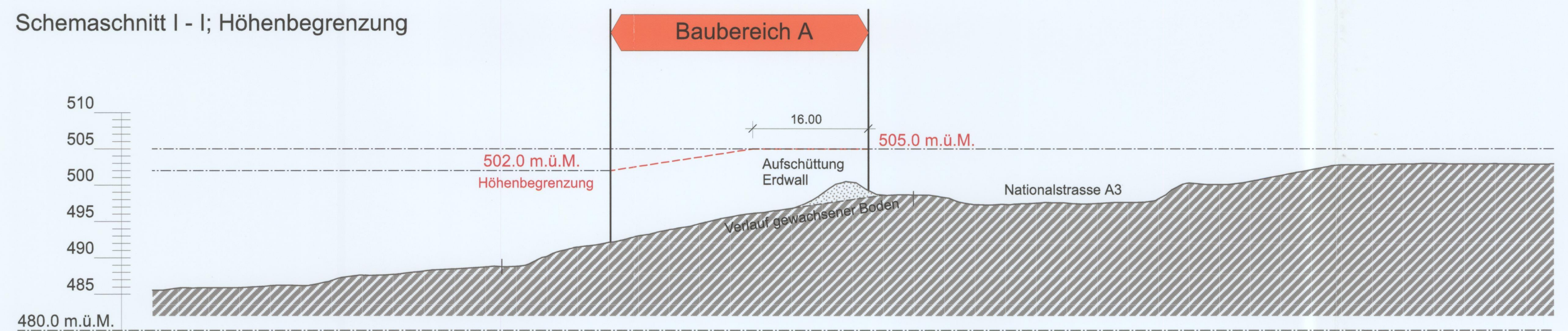
- innerhalb / ausserhalb: Begrenzung Gestaltungsplangebiet
- : Baubereich mit Mantellinien (Begrenzung Baubereich)
- : Bezeichnung Baubereiche
- : "Bereich für offene Einstellhalle"
- : Waldabstandslinie
- : Bereich für Pflanzgärten sowie Spiel- und Ruheflächen
- : Bereich für Lärmschutzmassnahmen (Erdwall)
- : Bereich für offene oberirdische Parkplätze
- : Ein- und Ausfahrt ins Strassennetz
- : Bereich für Garagenzufahrt
- : Regionaler Reitweg (Anschlusspunkte)

Informelle Angaben

- : Gemeindegrenze Stadt Adliswil / Gemeinde Kilchberg
- : Baulinien Nationalstrasse A3 / Kilchbergstrasse
- : Zonengrenze (Reservezone / Wohnzone W2)
- : Wald
- : Wasser
- : Kanalisation
- : Elektrisch
- : Gas
- : Ungefähre Lage Kabelleitung bis 110 KV
(gemäss Leitungserhebung EKZ Stand Dezember 2008)



Schemaschnitt I - I; Höhenbegrenzung



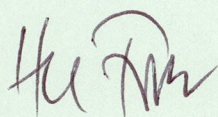
Teilrevision des Privaten
Gestaltungsplanes Bänklen Nord-Ost

Vorschriften

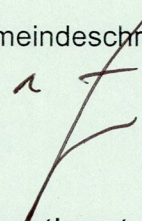
Von der Grundeigentümerin der Grundstücke Kat.
Nrn. 4937 und 4938 aufgestellt am 7. Juli 2009

Für die Politische Gemeinde Kilchberg vertreten durch den
Gemeinderat Kilchberg

Der Gemeindepräsident:



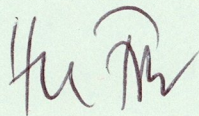
Der Gemeindegemeinschreiber:



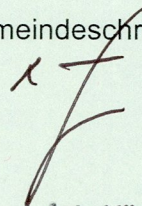
Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am
15. September 2009

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

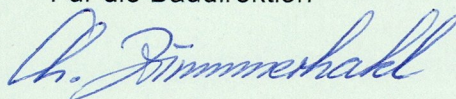


Der Gemeindegemeinschreiber:



Von der Baudirektion genehmigt am 11. März 2010

Für die Baudirektion



BDV Nr. 251 10

Gattikon, 9. Juni 2009
21'521 DCH-al-hs

Vorschriften

Art. 1 Zweck

Mit dem revidierten Privaten Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Überbauung mit kostengünstigen Wohnungen geschaffen. Dieser Sondernutzungsplan sichert weiterhin die Verbindung mit dem weitgehend vollzogenen Privaten Gestaltungsplan Bänklen Süd-West und ersetzt gleichzeitig den Privaten Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost vom 22. Juni 1993.

Art. 2 Geltungsbereich / Bestandteile

¹ Die im Plan dargestellte Begrenzung ist massgebend für den örtlichen Geltungsbereich.

² Der Private Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost setzt sich zusammen aus den nachstehenden Vorschriften sowie dem Plan im Mst. 1:500. Weitere Unterlagen wie der Bericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan, dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich.

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

¹ Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

² Soweit die nachstehenden Vorschriften nichts Abweichendes bestimmen, gelten im Planungsgebiet die Bestimmungen der Wohnzone W2B der allgemeinen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Kilchberg sowie das Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich (PBG).

Art. 4 Lage und äussere Abmessungen der Gebäude

¹ Hauptgebäude dürfen nur innerhalb des im Plan festgelegten und durch eine Mantellinie begrenzten Baubereiches A erstellt werden.

² Innerhalb des Baubereiches A ist die geschlossene Bauweise gestattet. Die Gebäudelänge und die Gesamtlänge unterliegen keinen Beschränkungen.

³ Die im Plan festgelegte Höhenbegrenzung darf von keinem Gebäudeteil durchstossen werden. Davon ausgenommen sind Liftüberfahrten, Kamine, Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien sowie kleinere technisch bedingte Aufbauten i.S. von § 292 PBG.

⁴ Die Geschosszahl ist innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens und der im Plan festgelegten Höhenbegrenzung frei wählbar.

⁵ Gebäudevorsprünge, eingeschlossen Balkone, Laubengänge und dergleichen dürfen in keinem Punkt die Mantellinie überstellen oder überkragen.

⁶ Soweit Hauptgebäude oder Teile davon nicht zusammengebaut werden, haben diese über dem gestalteten Boden untereinander einen minimalen Gebäudeabstand von 7.0 m aufzuweisen.

⁷ Im Baubereich E ist der Bau einer offenen Einstellhalle zulässig. Die Einstellhalle hat sich bezüglich Lage und Grösse nach dem „Bereich für oberirdische Parkplätze“ im Sinne des Gestaltungsplanes Bänklen Süd-West zu richten.

⁸ Besondere Gebäude sind nur innerhalb der Baubereiche A und E zulässig. Überdeckte Zufahrtsbereiche, welche als besondere Gebäude gelten zu Einstellhallen und / oder Fahrzeugabstellplätzen sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig. Ebenso sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile ausserhalb der Baubereiche gestattet, sofern sie unter dem gestalteten Boden angeordnet sind und keinen Zugang von ausserhalb der Baubereiche A und E aufweisen.

Art. 5 Mass der Nutzung

Für den vom Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost erfassten Geltungsbe-
reich gilt eine maximal zulässige oberirdische Baumasse BM (Hauptge-
bäude und besondere Gebäude) von 24'000 m³.

Art. 6 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnen sowie nicht störende Betriebe.

² Der Baubereich E dient der Überdeckung allfälliger offener Abstellplät-
ze, die aufgrund des Gestaltungsplanes Bänklen Süd-West erstellt wer-
den.

Art. 7 Waldabstandslinie

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

Art. 8 Gestaltung der Bauten

¹ Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusam-
menhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen
und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute
Gesamtwirkung erreicht wird. Diese Anforderungen gelten auch für Ma-
terialien und Farben sowie für alle baulichen Lärmschutzmassnahmen.
Für die Beurteilung sind die Bestimmungen von § 71 PBG sinngemäss
anwendbar.

² Die Gestaltungsanforderungen sind auch bei allen Aussenrenovationen zu beachten.

³ Im Baubereich A sind Hauptgebäude mit Flach- oder flach geneigten Pultdächern zu versehen. Soweit diese nicht als begehbare Terrassen genutzt oder für den Bau von Anlagen für die Gewinnung und Nutzung von erneuerbaren Energien beansprucht werden, sind nicht begehbare Dächer von Hauptgebäuden extensiv zu begrünen.

Art. 9 Umgebungsgestaltung

¹ Die Gesamtanlage ist naturnah sowie mit differenziert gestalteten Freiflächen auszustatten.

² Für die Anlage von Pflanzgärten, Spiel- und Ruheflächen sind hinsichtlich Lage und Grösse die Angaben im Plan wegleitend.

³ Im Vorgartengebiet entlang der Kilchbergstrasse ist eine Baumallee zu pflanzen und zu erhalten.

⁴ Die Bepflanzung und Freiraumgestaltung ist auf der Grundlage eines Freiraumkonzeptes zu sichern. Dessen Entwicklung bildet einen Bestandteil des im Sinne von Art. 14 geforderten anerkannten Auswahlverfahrens für die Projektentwicklung.

⁵ Geschlossene Hartbeläge sind nur im Bereich der Grundstücks- und Garagenzufahrt gestattet. Bei allen übrigen baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung ist darauf zu achten, dass der Boden nicht versiegelt wird, damit das Oberflächenwasser nach Möglichkeit versickern kann.

Art. 9 a Entwässerung

Sofern die Ableitung des Meteorwassers wegen der Leitungskapazität oder die Versickerung des Meteorwassers wegen der geologischen Gegebenheiten eingeschränkt bzw. ausgeschlossen ist, sind im Rahmen des Bauprojektes Vorkehrungen für eine ausreichende Retention bzw. Drosselung des Abflusses innerhalb der vom Gestaltungsplanperimeter erfassten Grundstücke zu schaffen.

Art. 10 Lärmschutz

¹ Im gesamten vom Gestaltungsplan erfassten Gebiet gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung des Bundes LSV.

² Die Massnahmen, welche die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II sicherstellen sind im Rahmen des Projektauswahlverfahrens gemäss Art. 14 aufzuzeigen und im baurechtlichen Bewilligungsverfahren durchzusetzen. Dabei dürfen an der parallel zur Autobahn A3 verlau-

fenden Fassaden (Nordost) und den seitlich davon verlaufenden Fassaden (Nordwest und Südost) keine Lüftungsfenster lärmempfindlicher Räume angeordnet werden.

³ In dem im Gestaltungsplan bezeichneten Bereich ist der Lärmschutz in Form eines Erdwalls vorzusehen. Dessen Höhe ist im Plan eingetragen. Der Wall ist mit einer Naturhecke zu bepflanzen.

Art. 11 Parkierung

¹ Die Zahl der zu erstellenden Pflichtparkplätze hat sich nach den jeweils geltenden Vorschriften der Gemeinde Kilchberg zu richten.

² Abstellplätze sind mit Ausnahme von Besucherabstellplätzen, in geschlossenen und/oder überdeckten Anlagen vorzusehen.

³ Die Anordnung von oberirdischen und offenen Abstellplätzen ist nur an der im Plan bezeichneten Lage zulässig. Solche Abstellplätze sind für Besucher zu reservieren und entsprechend zu bezeichnen.

Art. 12 Erschliessung

¹ Die verkehrsmässige Erschliessung der vom Gestaltungsplan erfassten Grundstücke hat ab der im Plan bezeichneten Lage zu erfolgen. Die Zufahrt auf das übergeordnete Strassennetz hat den technischen Anforderungen des Typs B der Verkehrssicherungsverordnung VSV zu genügen.

² Die Zufahrt in die Einstellhalle für Motorfahrzeuge hat innerhalb des im Plan bezeichneten Bereiches zu erfolgen.

³ Über das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet ist zwischen der Kilchbergstrasse und der südöstlich an den Gestaltungsplanperimeter angrenzenden Waldparzelle die Erstellung eines öffentlichen Fuss- und Reitweges zwingend vorzusehen.

⁴ Die genaue Linienführung und Ausgestaltung des öffentlichen Fuss- und Reitweges ist in Absprache mit der Gemeinde Kilchberg bzw. aufgrund des Ergebnisses aus dem wettbewerbsähnlichen Verfahren festzulegen. Die Wegrechte sind grundbuchlich zu sichern.

⁵ Die im Plan eingetragenen Anschlusspunkte sind für die Fortsetzung des regionalen Reitweges massgebend.

Art. 13 Energiestandard

Hauptgebäude haben die Anforderungen gemäss „Minergie Standard“ zu erfüllen.

Art. 14 Wettbewerbsverpflichtung

¹ Auf der Grundlage des Gestaltungsplanes Bänklen Nord-Ost ist für die Projektentwicklung ein anerkanntes Auswahlverfahren (Wettbewerb / Studienauftrag) durchzuführen, wobei im Beurteilungsgremium dieses Konkurrenz-Verfahrens die Gemeinde Kilchberg und die Baudirektion massgeblich vertreten sein müssen.

² Nachfolgende Zielsetzungen sind zumindest dem i.S. von Abs. 1 durchzuführenden Verfahren zu Grund zu legen:

- Erstellen von kostengünstigem Wohnraum
- Aufzeigen einer städtebaulich einwandfreien Überbauungslösung unter besonderer Beachtung der Bebauungsstruktur der südwestlich angrenzenden Wohnüberbauung
- Freiraumkonzept gemäss Art. 9
- Berücksichtigen aktueller Erkenntnisse hinsichtlich Lärmschutz
- Lage und Verlauf des öffentlichen Fuss- und Reitweges gemäss Art. 12 Abs. 4
- Aufzeigen einer den gesetzlichen Anforderungen genügenden Notzufahrt.

Art. 15 Schlussbestimmungen

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

Art. 16 Inkraftsetzung

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