



**gemeinde mettmenstetten**

## **Bau- und Zonenordnung**

Politische Gemeinde Mettmenstetten

vom 17. Mai 2021

Von der Baudirektion am 31. August 2021 mit Beschluss Nr. 0815/21 genehmigt.

|                                                    |                                                        |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>1. ZONENORDNUNG</b>                             |                                                        |
| Art. 1                                             | Zoneneinteilung ..... 4                                |
| Art. 2                                             | Zonenplan ..... 4                                      |
| <b>2. MEHRWERTAUSGLEICH</b>                        |                                                        |
| Art. 3                                             | Erhebung der Mehrwertabgabe ..... 4                    |
| Art. 4                                             | Erträge..... 4                                         |
| <b>3. BAUZONEN</b>                                 |                                                        |
| <b>3.1 Kernzonen</b>                               |                                                        |
| Art. 5                                             | Im Ortsbild wichtige Bauten..... 5                     |
| Art. 6                                             | Grundmasse..... 5                                      |
| Art. 7                                             | Im Ortsbild wichtige Aussenräume..... 5                |
| Art. 8                                             | Stellung der Gebäude ..... 6                           |
| Art. 9                                             | Dachgestaltung..... 6                                  |
| Art. 10                                            | Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen..... 6 |
| Art. 11                                            | Umgebungsgestaltung..... 6                             |
| Art. 12                                            | Gebäudehöhen bei Baulinien..... 6                      |
| <b>3.2 Wohnzonen</b>                               |                                                        |
| Art. 13                                            | Grundmasse..... 7                                      |
| Art. 14                                            | Grosser Grenzabstand ..... 7                           |
| Art. 15                                            | Dachgestaltung ..... 7                                 |
| Art. 16                                            | Nutzweise ..... 7                                      |
| <b>3.3 Gewerbezone</b>                             |                                                        |
| Art. 17                                            | Grundmasse..... 8                                      |
| Art. 18                                            | Nutzweise ..... 8                                      |
| <b>3.4 Zentrumszone</b>                            |                                                        |
| Art. 19                                            | Ausnützungsziffer ..... 8                              |
| Art. 20                                            | Gebäudehöhe, Geschosszahl ..... 8                      |
| Art. 21                                            | Abstände..... 8                                        |
| <b>3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b> |                                                        |
| Art. 22                                            | Grundmasse..... 8                                      |
| <b>3.6 Erholungszone</b>                           |                                                        |
| Art. 23                                            | Grundmasse..... 9                                      |
| <b>4. BESONDERE INSTITUTE</b>                      |                                                        |
| <b>4.1 Arealüberbauungen</b>                       |                                                        |
| Art. 24                                            | Zulässigkeit..... 9                                    |
| Art. 25                                            | Arealfläche ..... 9                                    |
| Art. 26                                            | Bauvorschriften..... 9                                 |
| <b>5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>               |                                                        |
| Art. 27                                            | Herabsetzung des Grenzabstandes..... 9                 |
| Art. 28                                            | Bestimmungen über Attikageschosse..... 9               |
| Art. 29                                            | Gestaltung von Flachdächern..... 10                    |
| Art. 30                                            | Besondere Gebäude ..... 10                             |
| Art. 31                                            | Fahrzeugabstellplätze..... 10                          |
| Art. 32                                            | Umgebungsgestaltung..... 10                            |
| Art. 33                                            | Spiel- und Erholungsflächen ..... 11                   |
| Art. 34                                            | Abstellflächen für Kinderwagen, Container..... 11      |
| Art. 35                                            | Geschlossene Bauweise ..... 11                         |
| Art. 36                                            | Strassenabstand ..... 11                               |
| Art. 37                                            | Anlagen zur Energiegewinnung..... 11                   |
| <b>6. PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLAN</b>              |                                                        |
| Art. 38                                            | Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht..... 11             |
| <b>7. SCHLUSSBESTIMMUNGEN</b>                      |                                                        |
| Art. 39                                            | Inkrafttreten ..... 12                                 |

Die Gemeinde Mettmensstetten erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (revidiert 1. September 1991) und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

## 1. ZONENORDNUNG

### Art. 1 Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet ist, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt:

| Bezeichnung                                              | Farbe im Zonenplan        | Ausnützungsziffer (vgl. Art. 6 und 13) | Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV) |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Kernzone A                                               | mittelbraun               | --                                     | III                                                       |
| Kernzone B                                               | hellbraun                 | 60 %                                   | III                                                       |
| Kernzone C                                               | dunkelbraun               | --                                     | III                                                       |
| zweigeschossige Wohnzone (W2a)                           | hellorange                | 35 %                                   | II                                                        |
| zweigeschossige Wohnzone (W2b)                           | dunkelorange              | 50 %                                   | II                                                        |
| dreigeschossige Wohnzone (W3)                            | hellrot                   | 65 %                                   | II                                                        |
| zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung (WG2) | dunkelorange/<br>hellblau | 50 %<br>60 %                           | III                                                       |
| dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung (WG3) | hellrot/<br>hellblau      | 65 %<br>78 %                           | III                                                       |
| Gewerbezone (G)                                          | hellblau                  | --                                     | III                                                       |
| Zentrumszone (Z)                                         | hellviolett               | 110 %                                  | III                                                       |
| Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)             | grau                      | --                                     | III<br>II Paradis, Friedhof                               |
| Freihaltezone (F)                                        | mittelgrün                | --                                     |                                                           |
| Erholungszone (E)                                        | hellgrün                  | --                                     |                                                           |
| Reservezone (R)                                          | weiss                     | --                                     |                                                           |
| Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht                       | --                        | --                                     | --                                                        |

### Art. 2 Zonenplan

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan 1 : 5000 sowie die Kernzonenpläne 1 : 2000 massgebend.
- 2) Die rechtsgültigen Zonenpläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen sowie die unter [www.mettmensstetten.ch](http://www.mettmensstetten.ch) publizierten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

## 2. MEHRWERTAUSGLEICH

### Art. 3 Erhebung der Mehrwertabgabe

- 1) Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.
- 2) Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200m<sup>2</sup>.
- 3) Die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.

### Art. 4 Erträge

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

### 3. BAUZONEN

#### 3.1 Kernzonen

##### Art. 5 Im Ortsbild wichtige Bauten

- 1) Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten „im Ortsbild wichtigen Bauten“ prägen das Ortsbild in besonderem Masse. Stellung, Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch wenn die Grundmasse gemäss Art. 6 nachstehend nicht eingehalten sind.
- 2) Untergeordnete Abweichungen von Stellung und Volumen sind bei Um- und Ersatzbauten zulässig, soweit solche aus Gründen der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, für energieeffizientes Bauen, im Interesse des Gewässerraums (namentlich zum Hochwasserschutz und zur Zugänglichkeit) oder mit einer besseren Einordnung ins Ortsbild begründet sind. Der Gesamtcharakter des Gebäudes muss dabei erhalten bleiben und angrenzende Grundstücke dürfen nicht mehr beeinträchtigt werden, als durch den bestehenden Zustand.
- 3) Anbauten bis maximal 30 m<sup>2</sup> überbaute Fläche sind zulässig, sofern sie sich gut ins Orts- und Strassenbild einfügen und das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes nicht nachteilig beeinflusst wird.
- 4) Änderungen in der Anordnung und Grösse der Fenster und Türen sind zulässig, soweit solche für die geänderte Nutzung, die Wohnhygiene oder energieeffizientes Bauen erforderlich sind und sich gut in die Fassade einordnen. Weitere Änderungen im Erscheinungsbild (Materialwahl, Detailausbildung, Farben etc.) sind nur zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.
- 5) Schutzanordnungen bleiben vorbehalten.

##### Art. 6 Grundmasse

- 1) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

| Bezeichnung                                                          | Kernzonen |              |                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-------------------------------------------------------------------|
|                                                                      | KA        | KB           | KC                                                                |
| Vollgeschosse, maximal                                               | 3         | 2            | In den Kernzonen KC sind keine zusätzlichen Hauptbauten zulässig. |
| Dachgeschosse, maximal                                               | 2         | 2            |                                                                   |
| anrechenbare Untergeschosse, maximal                                 | keines    | keines       |                                                                   |
| Gebäudehöhe, maximal                                                 | 10.50 m   | 07.50 m      |                                                                   |
| Firsthöhe, maximal                                                   | 06.00 m   | 06.00 m      |                                                                   |
| Gebäudelänge, maximal                                                | 40.00 m   | 30.00 m      |                                                                   |
| Grenzabstand, mindestens                                             | 05.00 m   | 05.00 m      |                                                                   |
| Ausnützungsziffer:<br>- bei Normalbebauung<br>- bei Arealüberbauung* | -         | 60 %<br>66 % |                                                                   |

\*gilt nur für die Kernzone KB im Dorf (vgl. Art. 24)

- 2) Bei bereits teilüberbauten Grundstücken der Kernzone KB darf der Abstandsbereich von Hauptgebäuden auf dem eigenen Grundstück bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht als massgebliche Grundfläche mitgezählt werden.
- 3) In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 4) In den Kernzonen KC ist Wohnnutzung nur in den Gebäuden zulässig, die in den Kernzonenplänen speziell bezeichnet sind.

##### Art. 7 Im Ortsbild wichtige Aussenräume

- 1) Die in den Kernzonenplänen mit einer besonderen Signatur bezeichneten Aussenräume sind im Ortsbild wichtig, als solche zu erhalten, sowie mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und zu pflegen.
- 2) Deren Fläche darf bei der Berechnung der Ausnützungsziffer als anrechenbare Grundstücksfläche mitgezählt werden.
- 3) In den Kernzonen KA und KB sind eingeschossige Gebäude bis maximal 30 m<sup>2</sup> überbaute Fläche zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen.

## **Art. 8 Stellung der Gebäude**

- 1) Alle Gebäude müssen sich durch Stellung und Anordnung bestmöglich ins gewachsene Dorfbild einfügen.
- 2) Wo es zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt, ist das Bauen bis an die Strassengrenze zulässig, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

## **Art. 9 Dachgestaltung**

- 1) Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Diese muss zwischen 30° a. T. und 45° a. T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.
- 2) Für eingeschossige Anbauten und Nebenbauten sind auch andere Dachformen (z.B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie sich in Bezug auf Fläche und Volumen zurückhaltend ins Gesamtbild einfügen.
- 3) Dächer sind mit Tonziegeln zu decken und mit Dachvorsprüngen von mindestens 0.60 m Ausladung zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten. Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind auch andere Materialien zulässig, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.
- 4) In den Kernzonen KA und KB sind Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Anzahl, Dimensionen, Gestaltung und Materialwahl zurückhaltend ins Dachbild einfügen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet. Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.50 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. Pro Dachseite dürfen pro 10.00 m Dachlänge maximal drei Dachflächenfenster im 1. Dachgeschoss sowie pro 10.00 m Dachlänge maximal zwei Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoss eingebaut werden.
- 5) In den Kernzonen KC sind Hauptnutzflächen in Dachgeschossen nur zulässig, soweit sie über die Fassaden hinreichend belichtet und belüftet werden können. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht gestattet. Dachdurchbrüche sind nur für technisch zwingend erforderliche Einrichtungen (z.B. Kamine, Lüftungen, Brandschutz) zulässig. Für die Belichtung von Nebenräumen können besondere Konstruktionen, welche die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen (wie z.B. Glasziegelmuster, Schlitzfenster, schmale Oblichtbänder, breite/niedere Gauben etc.), zugelassen werden.

## **Art. 10 Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen**

- 1) Alle Bauten müssen sich in Bezug auf Materialien, Farben, Fassaden- und Detailgestaltung sehr gut ins Ortsbild einfügen. Den traditionellen Materialien Verputz und Holz ist Rechnung zu tragen.
- 2) Reklamen, mit Ausnahme von Hinweisschildern, sind nur für auf dem Grundstück aktive Betriebe zulässig.

## **Art. 11 Umgebungsgestaltung** (in Ergänzung zu Art. 32)

- 1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.
- 2) Es sollen grundsätzlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Einzäunungen sind in traditioneller Art und Weise zu gestalten.
- 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.

## **Art. 12 Gebäudehöhen bei Baulinien**

Die nach Art. 6 erlaubten Gebäudehöhen sind auch an den durch Baulinien oder sie zu ersetzenden Baubegrenzungslinien zugelassen.

### 3.2 Wohnzonen

#### Art. 13 Grundmasse

Für die Wohnzonen W2a, W2b und W3 und die Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung WG2 und WG3 gelten folgende Vorschriften:

| Bezeichnung                          | Zone    |         |         |         |         |
|--------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
|                                      | W2a     | W2b     | W3      | WG2     | WG3     |
| Ausnützungsziffer:                   |         |         |         |         |         |
| • bei Normalbebauung                 | 35 %    | 50 %    | 65 %    | 50 %    | 65 %    |
| • bei Arealüberbauung (Art. 22 - 24) | 40 %    | 55 %    | 72 %    | 55 %    | 72 %    |
| Vollgeschosse, maximal               | 2       | 2       | 3       | 2       | 3       |
| Dachgeschosse, maximal               | (1)*    | 1       | 2       | 1       | 2       |
| anrechenbare Untergeschosse, maximal | (1)*    | 1       | 1       | 1       | 1       |
|                                      | W2a     | W2b     | W3      | WG2     | WG3     |
| Gebäudehöhe, maximal                 | 07.50 m | 07.50 m | 10.50 m | 07.50 m | 10.50 m |
| Gesamthöhe**, maximal                | 10.50 m | 10.50 m | 13.50 m | 10.50 m | 13.50 m |
| Gebäudelänge, maximal                | 20.00 m | 30.00 m | 40.00 m | 30.00 m | 40.00 m |
| Grosser Grenzabstand, mindestens     | 08.00 m | 08.00 m | 10.00 m | 08.00 m | 10.00 m |
| Kleiner Grenzabstand, mindestens     | 04.00 m | 04.00 m | 05.00 m | 04.00 m | 05.00 m |
| Firsthöhe, maximal                   | 05.00 m | 05.50 m | 06.00 m | 05.50 m | 06.00 m |

\* In der Zone W2a ist wahlweise entweder ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss zulässig

\*\* gilt bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 28

#### Art. 14 Grosser Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite. Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen (ungünstige Grundstücksform), den grossen Grenzabstand auch abweichend festsetzen.

#### Art. 15 Dachgestaltung

- 1) Für Hauptbauten sind in der Regel Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind und sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen.
- 2) Bei Schrägdächern sind Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern diese zurückhaltend ins Dach eingepasst sind und dessen Gesamtwirkung nicht dominieren. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammengerechnet nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

#### Art. 16 Nutzweise

- 1) In den Wohnzonen W2a, W2b und W3 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.
- 2) In den im Zonenplan blau punktiert bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.

### 3.3 Gewerbezone

#### Art. 17 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

|                            |                                                          |
|----------------------------|----------------------------------------------------------|
| Baummassenziffer, maximal  | 8 m <sup>3</sup> pro m <sup>2</sup>                      |
| Überbauungsziffer, maximal | 70 %                                                     |
| Gebäudehöhe, maximal       | 13.50 m                                                  |
| Gesamthöhe*, maximal       | 16.00 m                                                  |
| Grenzabstand               | mindestens 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m |

\* gilt bei Bauweise mit Schrägdach bis ok First, bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 28 bis ok Attikadach.

#### Art. 18 Nutzweise

- 1) Es sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2) Läden sind nur bis maximal 500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.
- 3) In der Gewerbezone „Im Grindel“ dürfen Räume mit lärmempfindlicher Nutzung in einem Bereich von 120.00 m ab Strassenachse der Autobahn A4 nur auf der von der Autobahn abgewandten Seite angeordnet werden.

### 3.4 Zentrumszone

#### Art. 19 Ausnützungsziffer

Die zulässige Ausnützungsziffer beträgt maximal 110 %. Für Wohnen dürfen jedoch höchstens 30 % der maximal zulässigen Geschossfläche verwendet werden.

#### Art. 20 Gebäudehöhe, Geschosszahl

Im Rahmen einer Gebäudehöhe von 13.50 m und einer Gesamthöhe von 16.00 m sind die Anzahl und die Verteilung der Geschosse frei.

#### Art. 21 Abstände

- 1) Gegenüber der Unteren Fischbach- und der Erspachstrasse gilt ab Fahrbahnrand ein Grenzabstand von 8.00 m.
- 2) Bei gestaffelten Fassaden kann dieser Abstand für einzelne Fassadenteile bis auf 6.00 m reduziert werden, sofern er für gleich lange Fassadenteile entsprechend erhöht wird.
- 3) Gegenüber angrenzenden Grundstücken in anderen Zonen gilt ein Grenzabstand von drei Vierteln der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m.
- 4) Innerhalb der Zentrumszone gilt für rein gewerbliche Bauten ein Grenzabstand von 3.50 m, für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Wohnungen ein Grenzabstand von 5.00 m.

### 3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

#### Art. 22 Grundmasse

- 1) Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2) Für Hauptbauten ist gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mindestens aber 5.00 m einzuhalten.

### **3.6 Erholungszone**

#### **Art. 23 Grundmasse**

- 1) Die Erholungszone ist für Bauten und Anlagen, die der Erholung und dem Sport dienen, bestimmt.
- 2) Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG sind zulässig, andere nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes.
- 3) Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Orts- und Landschaftsbild einfügen.

### **4. BESONDERE INSTITUTE**

#### **4.1 Arealüberbauungen**

##### **Art. 24 Zulässigkeit**

Arealüberbauungen sind in den Zonen W2a, W2b, W3, WG2, WG3 sowie in der Kernzone KB im Dorf zulässig.

##### **Art. 25 Arealfläche**

Die Mindestfläche beträgt in allen Zonen 3000 m<sup>2</sup>. Der Einbezug bereits überbauter Flächen ist gestattet, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen von § 71 PBG genügt.

##### **Art. 26 Bauvorschriften**

- 1) Die zonengemässe Ausnützungsziffer erhöht sich gemäss Art. 6 bzw. Art. 13, sofern die Bedingungen gemäss Abs. 4) und 5) nachstehend eingehalten sind.
- 2) Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.
- 3) Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf das kantonale Mindestmass herabgesetzt werden. Für Gebäude, bei denen die zonengemässen Gebäudelängen überschritten werden, ist der kleine Grenzabstand zu Nachbargrundstücken um 1/4 der Mehrlänge zu vergrössern.
- 4) Die Arealüberbauung muss den Anforderungen von § 71 PBG entsprechen und sich optimal ins Dorfbild einfügen, insbesondere in Bezug auf äussere Gestaltung, Farbgebung, Materialien, Massstäblichkeit und Stellung der Bauten. Freiräume sind besonders gut zu gestalten und das interne Wegnetz ist allgemein zugänglich anzulegen und gut ans öffentliche Fusswegnetz anzubinden.
- 5) Alle Bauten müssen in Bezug auf Energieverbrauch nach Minergie- oder einem vergleichbaren Standard erstellt werden.

### **5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes**

In den Kernzonen, in den Wohnzonen und in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung darf der Grenzabstand je weggelassenes anrechenbares Vollgeschoss um 1.00 m bis auf 3.50 m herabgesetzt werden.

#### **Art. 28 Bestimmungen über Attikageschosse**

- 1) Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.
- 2) Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um maximal 2.00 m in der Horizontalen über den maximal zulässigen Baukörper von Attikageschossen hinausragen.
- 3) Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur innerhalb des für Attikageschosse zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um maximal 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.

- 4) Geländer und Brüstungen dürfen maximal 1.10 m Höhe aufweisen. Bei geschlossenen Brüstungen wird die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen.
- 5) Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.

## **Art. 29 Gestaltung von Flachdächern**

Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.

## **Art. 30 Besondere Gebäude**

Besondere Gebäude und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 2.50 m, bei Schrägdächern 3.50 m, nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> seitlich oder rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden.

## **Art. 31 Fahrzeugabstellplätze**

- 1) Bei Wohnbauten ist pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche ein Abstellplatz für Personenwagen zu erstellen. Von der so ermittelten Gesamtzahl ist pro fünf Wohnungen ein Abstellplatz für Besucher freizuhalten und entsprechend zu bezeichnen. Bei Einfamilienhäusern ist ein Abstellplatz zu überdecken oder im Gebäude (Garage) vorzusehen. Bei Mehrfamilienhäusern sind offene Abstellplätze nur für Besucher zulässig. Alle übrigen sind in einem Gebäude unterzubringen oder zu überdecken, wenn dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.
- 2) Wenn ein überzeugendes Mobilitätskonzept vorliegt, kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.
- 3) In den Kernzonen kann zur Schonung von Schutzobjekten oder des Ortsbildes auf die Erstellung von Abstellplätzen verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl reduziert werden.
- 4) Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.
- 5) Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.
- 6) Für andere Nutzungsarten sind die SNV-Richtlinien massgebend.
- 7) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.
- 8) Wenn sich bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze keine ganzen Zahlen ergeben, werden Bruchteile über der Hälfte aufgerundet.
- 9) Im Nahbereich (ca. 200 Meter Gehdistanz) von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl Abstellplätze auf maximal 70 % des Pflichtbedarfs reduziert werden.
- 10) Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche ein Veloabstellplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Davon ist mindestens die Hälfte als gedeckte Abstellplätze unmittelbar neben den Hauszugängen anzuordnen.
- 11) Bei Gebäuden mit Publikumsverkehr oder mit Arbeitsplätzen ist eine angemessene Zahl gedeckter Veloabstellplätze unmittelbar neben den Zugängen anzuordnen.

## **Art. 32 Umgebungsgestaltung**

- 1) Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass die Höhenlage des gewachsenen Terrains durch Abgrabungen und Aufschüttungen möglichst wenig, an der Fassade jedoch um höchstens 1.50 m, verändert wird.
- 2) Untergeschosse, die mehr als 1.50 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten, werden bei der Bestimmung der zulässigen Geschosszahl als Vollgeschosse gezählt. Bei Bauten am Hang darf auf der Talseite jedoch ein Bereich von 6.00 m Breite auf der ganzen Höhe sichtbar sein.
- 3) Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.
- 4) Stützmauern die mehr als 1.50 m sichtbare Höhe aufweisen, sind durch horizontale, bepflanzte Rücksprünge von mindestens 0.80 m Breite zu gliedern. Ausnahmen sind möglich für Mauern, die dem gemäss Lärmschutzverordnung erforderlichen Lärmschutz dienen.
- 5) Böschungen und Stützmauern sind 0.50 m von der Grenze zurückzusetzen.
- 6) Längs Gemeinde-, Flur- und Privatstrassen ist für Mauern, Einfriedungen und Böschungen ein Abstand von mindestens 0.50 m von der Fahrbahngrenze bzw. 0.30 m ab Trottoirrand / Gehweg einzuhalten.
- 7) Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nicht nach oben abgeben.

- 8) Die versiegelte Fläche ist auf das zwingend nötige Mass zu beschränken. Wo dies möglich ist, sind durchlässige Beläge anzuwenden.
- 9) Das „Leitbild Biodiversität der Gemeinde Mettmenstetten“ sowie weitere einschlägige Merkblätter sind bei der Planung und Ausführung der Umgebungsgestaltung zu beachten.

### **Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen**

Bei Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern sind im Freien an geeigneter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Bruttogeschossfläche als Kinderspielplätze und Erholungsflächen für alle Altersstufen auszuscheiden. Diese sind nach anerkannten Richtlinien zweckmässig zu gestalten und dauernd ihrer Bestimmung zu erhalten.

### **Art. 34 Abstellflächen für Kinderwagen, Container**

- 1) Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, bereitzustellen.
- 2) Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung der verschiedenen Abfallarten vorzusehen.

### **Art. 35 Geschlossene Bauweise**

In den Zonen KA, KB, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 ist die geschlossene Bauweise zulässig. Die Gesamtlänge darf die maximal zonenzulässige Gebäudelänge höchstens um 5.00 m überschreiten.

### **Art. 36 Strassenabstand**

- 1) Wo längs Gemeindestrassen ein Abstand von 6.00 m einzuhalten ist, dürfen Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 2.00 m in den Abstandsbereich auskragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.
- 2) Bei Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2.00 m an die Strassen-, Weg-, Platz- oder Trottoirgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern. Dies gilt sinngemäss auch für Strassen mit rechtskräftig ausgeschiedenen Verkehrsbaulinien.

### **Art. 37 Anlagen zur Energiegewinnung**

Anlagen zur Energiegewinnung sind in allen Zonen zulässig, sofern keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen. In Kernzonen sind sie besonders sorgfältig ins Dach oder in die Fassade zu integrieren.

## **6. PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLAN**

### **Art. 38 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

- 1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur auf Grund eines Gestaltungsplans gebaut oder die Nutzung geändert werden.
- 2) Im Gebiet „Herferswil 84“ gilt folgender Zweck:
  - » Ausschluss der Wohnnutzung
  - » Gewerbliche Nutzung mit einem direkten Zusammenhang zur Landwirtschaft
  - » Erhalt des landwirtschaftlichen Charakters von Gebäude und Umgebung

## **7. SCHLUSSBESTIMMUNG**

### **Art. 39 Inkrafttreten**

Diese Bau- und Zonenordnung mit Teilrevision tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 23. April 2019 angepasst.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 17. Mai 2021.

Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am 31. August 2021.

**René Kälin**  
Gemeindepräsident

**Oliver Bär**  
Geschäftsführer