



**gemeinde mettmenstetten**

# **Bau- und Zonenordnung**

Politische Gemeinde Mettmenstetten

vom 20. Oktober 2025

Von der Baudirektion am 23. März 2026 mit Beschluss Nr. KS ARE 25-0345 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	Zweck ..... 5
Art. 6	Gestaltung und Einordnung ..... 5
Art. 7	Im Ortsbild wichtige Bauten ..... 5
Art. 8	Grundmasse ..... 6
Art. 9	Im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume sowie Freiräume ..... 6
Art. 10	Stellung der Gebäude ..... 6
Art. 11	Dachgestaltung ..... 6
Art. 12	Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen ..... 7
Art. 13	Umgebungsgestaltung ..... 7
Art. 14	Fassadenhöhen bei Baulinien ..... 7
Art. 15	Technische Anlagen ..... 7
Art. 16	Erleichterungen für zeitgemässe Projekte ..... 7
<b>3.2 Wohnzonen</b>	
Art. 17	Grundmasse ..... 8
Art. 18	Grosser Grenzabstand ..... 8
Art. 19	Dachgestaltung ..... 8
Art. 20	Nutzweise ..... 8
<b>3.3 Gewerbezone</b>	
Art. 21	Grundmasse ..... 9
Art. 22	Nutzweise ..... 9
<b>3.4 Zentrumszone</b>	
Art. 23	Ausnutzungsziffer ..... 9
Art. 24	Fassadenhöhe, Geschosshöhe ..... 9
Art. 25	Abstände ..... 9
<b>3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen</b>	
Art. 26	Grundmasse ..... 10
<b>3.6 Erholungszone</b>	
Art. 27	Grundmasse ..... 10
<b>4. AREALÜBERBAUUNGEN</b>	
Art. 28	Zulässigkeit ..... 10
Art. 29	Arealfäche ..... 10
Art. 30	Bauvorschriften ..... 10
<b>5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN</b>	
Art. 31	Technische Aufbauten ..... 11
Art. 32	Gestaltung von Flachdächern ..... 11
Art. 33	Klein- und Anbauten ..... 11
Art. 34	Fahrzeugaufstellplätze ..... 11
Art. 35	Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen ..... 12
Art. 36	Umgebungsgestaltung ..... 12
Art. 37	Begrünung ..... 12
Art. 38	Förderung von Baumpflanzungen ..... 13
Art. 39	Naturgefahren ..... 13
Art. 40	Spiel- und Erholungsflächen ..... 13
Art. 41	Abfall-Container ..... 13
Art. 42	Geschlossene Bauweise ..... 13
Art. 43	Strassenabstand ..... 13

<b>6. GESTALTUNGSPLANPFLICHT</b>	
Art. 44 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht .....	14
<b>7. SCHLUSSBESTIMMUNG</b>	
Art. 45 Inkrafttreten .....	14

Die Gemeinde Mettmenstetten erlässt, gestützt auf § 45 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 (mit den seitherigen Änderungen) 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	Ausnützungsziffer (vgl. Art. 8 und 17)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
Kernzone A	--	III
Kernzone B	60 %	III
Kernzone C	--	III
Kernzone D	--	III
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	35 %	II
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	50 %	II
dreigeschossige Wohnzone (W3)	65 %	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	50 %	III
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	65 %	III
Gewerbezone (G)	--	III
Zentrumszone (Z)	110 %	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	--	III II Paradis, Friedhof
Freihaltezone (F)	--	
Erholungszone (E)	--	
Reservezone (R)	--	
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	--	--

### Art. 2 Zonenplan

- 1) Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan 1 : 5000 sowie die Kernzonenpläne 1 : 1000 bzw. 1 : 2000 massgebend.
- 2) Die rechtsgültigen Zonenpläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen sowie die unter [www.mettmenstetten.ch](http://www.mettmenstetten.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 1'200 m<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 Zweck

- 1) Die Kernzone A bezweckt die Erhaltung und sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns von Mettmenstetten Unterdorf. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten. Um- und Neubauten sind sorgfältig einzuordnen.
- 2) Die Kernzone B bezweckt die schonende Einordnung von Neu- und Umbauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung im Übergangsbereich zwischen den Kernzonen und den weiteren Bauzonen, mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen.
- 3) Die Kernzone D bezweckt den Schutz, die Erhaltung sowie die sorgfältige Erneuerung der Siedlungen Mettmenstetten Oberdorf und Rossau mit ihren Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung. Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten und aufzuwerten. Besondere Beachtung ist der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft, der Erhaltung der Vorgärten sowie der ortstypischen kleinen Fusswege zu schenken.  
Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.

##### Art. 6 Gestaltung und Einordnung

- 1) In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbildes im Sinne der Zielsetzungen gemäss Art. 5 beitragen.
- 2) Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut ins Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.
- 3) Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor.

##### Art. 7 Im Ortsbild wichtige Bauten

- 1) Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten «*im Ortsbild wichtigen Bauten*» prägen das Ortsbild in besonderem Masse. Sie dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden.
- 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) Erweiterungen von Hauptgebäuden 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, Detailsausbildung, Farben etc.) sind nur zulässig, sofern der Gesamtcharakter des Gebäudes nicht nachteilig verändert wird.
- 5) Schutzanordnungen bleiben vorbehalten. Bei inventarisierten Gebäuden bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

## Art. 8 Grundmasse

1) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Bezeichnung	Kernzonen			
	KA	KB	KC	KD
Vollgeschosse, maximal	3	2	In den Kernzonen KC sind keine zusätzlichen Hauptbauten zulässig.	2
Dachgeschosse, maximal	2	2		2
anrechenbare Untergeschosse, maximal	keines	keines		keines
Fassadenhöhe, maximal	10.50 m	07.50 m		07.50 m
Gesamthöhe, maximal	16.50 m	13.50 m		13.50 m
Gebäuelänge, maximal	40.00 m	30.00 m		30.00 m
Grenzabstand, mindestens	05.00 m	05.00 m		05.00 m
Ausnützungsziffer: - bei Normalbebauung - bei Arealüberbauung*	-	60 % 66 %		

\*gilt nur für die Kernzone KB im Dorf (vgl. Art. 28)

- 2) In den Kernzonen ist mässig störendes Gewerbe zulässig.
- 3) In den Kernzonen KC ist Wohnnutzung nur in den Gebäuden zulässig, die in den Kernzonenplänen speziell bezeichnet sind.

## Art. 9 Im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume sowie Freiräume

- 1) Die in den Kernzonenplänen bezeichneten für das Ortsbild wichtigen Platz- und Strassenräume<sup>1</sup> sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter und ihrer Vielfalt zu erhalten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen). Klein- und Anbauten mit einer Grundfläche von max. 30 m<sup>2</sup> sind zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter nicht beeinträchtigen.
- 2) Die in den Kernzonenplänen bezeichneten für das Ortsbild wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.  
Zulässig sind einzig:
  - in besonderen Fällen einzelne Fahrzeugabstellplätze mit sickerfähiger, belebter Bodenschicht
  - Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II
  - befestigte Gartensitzplätze
  - Unterirdische Bauten, sofern darüber eine intensive Begrünung möglich ist.
- 3) Die in den Kernzonenplänen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.

## Art. 10 Stellung der Gebäude

- 1) Sind in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten. Untergeordnete Abweichungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 sind zulässig.
- 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. 11 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) Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.
- 3) Für Gebäudeerweiterungen gemäss Art. 7 Abs. 3 und Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen (z. B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie den Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 entsprechen.

<sup>1</sup> In den Kernzonenplänen Dachlissen und Herferswil-Hübscheren sind diese als «im Ortsbild wichtige Aussenräume» bezeichnet.

- 4) 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 An- und Kleinbauten sind auch andere Materialien zulässig, sofern sie den Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 entsprechen.
- 5) In den Kernzonen KA, KB und KD 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. Dachaufbauten dürfen zusammen nicht breiter sein als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge.  
Dacheinschnitte sind nicht gestattet.  
Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.50 m<sup>2</sup> Glaslichtfläche sind zulässig. Diese sind in die Dachfläche einzulassen. 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. Technisch bedingte Dachflächenfenster werden nicht angerechnet.  
Anstelle von Dachflächenfenstern dürfen schmale, horizontale, dachbündige Oblichtbänder erstellt werden. Deren Glaslichtfläche darf das gesamthaft für Dachflächenfenster zulässige Mass um 30 % überschreiten.  
Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in der Grösse der Solarmodule eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.
- 6) 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/niedrige Gauben etc.), zugelassen werden.

#### **Art. 12 Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen**

- 1) Bei Neubauten, Renovationen, Umbauten und Umnutzungen ist den für die Kernzonen typischen Materialien und Farben wie beispielsweise Verputz und Holz Rechnung zu tragen.
- 2) Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht zulässig.

#### **Art. 13 Umgebungsgestaltung (in Ergänzung zu Art. 36)**

- 1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Änderungen am massgebenden Terrain, künstliche Böschungen und Stützmauern sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 2) Einzäunungen sind in traditioneller Art und Weise zu gestalten.
- 3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, soweit sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind.  
Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und in ein Hauptgebäude zu integrieren oder einzuhausen.

#### **Art. 14 Fassadenhöhe bei Baulinien**

Die nach Art. 8 erlaubten Fassadenhöhen sind auch an den durch Baulinien oder sie zu ersetzenden Baubegrenzungslinien zugelassen.

#### **Art. 15 Technische Anlagen**

Nach aussen in Erscheinung tretende technische Aufbauten auf den Dächern, technische Anbauten an den Fassaden sowie freistehende technische Bauten sind möglichst unauffällig zu gestalten.

#### **Art. 16 Erleichterungen für zeitgemässe Projekte**

Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen über die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung beansprucht werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus.

## 3.2 Wohnzonen

### Art. 17 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. 28–30)	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
Fassadenhöhe, maximal**	07.50 m	07.50 m	10.50 m	07.50 m	10.50 m
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern, maximal	12.50 m	13.00 m	16.50 m	13.00 m	16.50 m
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach, maximal	10.80 m	10.80 m	13.80 m	10.80 m	13.80 m
Gebäuelänge, 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	08.00 m	08.00 m	08.00 m
Kleiner Grenzabstand, mindestens	04.00 m	04.00 m	05.00 m	04.00 m	05.00 m

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

\*\* Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden.

### Art. 18 Grosser Grenzabstand

Der grosse Grenzabstand gilt in der Regel für die am meisten nach Süden gerichtete Gebäudelängsseite. Der kleine Grenzabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten. Die zuständige Behörde kann in begründeten Fällen (ungünstige Grundstücksform) den grossen Grenzabstand auch abweichend festsetzen.

### Art. 19 Dachgestaltung

- 1) 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 die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein.
- 2) Bei Gebäuden mit Attikageschossen sind Dachaufbauten nur auf einer der beiden Längsseiten zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge nicht überschreiten.

### Art. 20 Nutzweise

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

### 3.3 Gewerbezone

#### Art. 21 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer, maximal	8 m <sup>3</sup> pro m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer, maximal	70 %
Fassadenhöhe, maximal	13.50 m
Gesamthöhe*, maximal	16.00 m
Grenzabstand, mindestens	05.00 m

#### Art. 22 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. 23 Ausnutzungsziffer

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

#### Art. 24 Fassadenhöhe, Geschosszahl

- 1) Im Rahmen einer Fassadenhöhe von 13.50 m und einer Gesamthöhe von 16.00 m sind die Anzahl und die Verteilung der Geschosse frei.
- 2) Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe im Bereich dieser Brüstungen um das Mass der Brüstung, im Maximum jedoch um 0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen) bzw. 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden.

#### Art. 25 Abstände

- 1) Gegenüber der Unteren Fischbach- und der Erspachstrasse gilt ab Fahrbahnrand ein Strassenabstand 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 Fassadenhöhe, mindestens aber 5.00 m.
- 4) Innerhalb der Zentrumszone gilt für rein gewerblich genutzte Gebäude 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. 26 Grundmasse**

- 1) Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- 2) Hauptgebäude haben gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen einen Grenzabstand von 5.00 m einzuhalten.

### **3.6 Erholungszone**

#### **Art. 27 Grundmasse**

- 1) Die Erholungszone ist für Bauten und Anlagen, die der Erholung und dem Sport dienen, bestimmt.
- 2) Klein- und Anbauten 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. AREALÜBERBAUUNGEN**

#### **Art. 28 Zulässigkeit**

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

#### **Art. 29 Arealfläche**

Die Mindestfläche beträgt in allen Zonen 3'000 m<sup>2</sup>. Der Einbezug bereits überbauter Flächen ist gestattet, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen von § 71 PBG genügt.

#### **Art. 30 Bauvorschriften**

- 1) Die zonengemässe Ausnutzungsziffer erhöht sich gemäss Art. 8 bzw. Art. 17, 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 kantonalrechtliche 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) Die Bauten weisen eine vorzügliche energetische und ökologische Bauweise auf.

## 5. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

### Art. 31 Technische Aufbauten

Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten dürfen um maximal 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.

### Art. 32 Gestaltung von Flachdächern

Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> sind zu begrünen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden.

### Art. 33 Kleinbauten und Anbauten

Kleinbauten und Anbauten deren Gesamthöhe 2.50 m, bei Schrägdächern 3.50 m, nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> seitlich oder rückwärtig an die Grenze gestellt werden. Für die übrigen Kleinbauten und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.

### Art. 34 Fahrzeugabstellplätze

- 1) Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen besteht die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen entsprechend der nachstehenden Tabelle. Gemischte Betriebe sind entsprechend den einzelnen Nutzungen zu unterteilen.

	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden
Wohnen	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> mGF	1 PP ab und pro 5 Whg.
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen		
- kundenintensiv	1 PP pro 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> mGF
- übrige	1 PP pro 80 m <sup>2</sup> mGF	1 PP pro 300 m <sup>2</sup> mGF
Industrie und Gewerbe	1 PP pro 150 m <sup>2</sup> mGF	1 PP pro 750 m <sup>2</sup> mGF
Lagerräume, Lagerflächen	0.1 PP pro 100 m <sup>2</sup> mGF	
Verkaufsgeschäfte		
- kundenintensiv	1 PP pro 100 m <sup>2</sup> VF	1 PP pro 30 m <sup>2</sup> VF, aber mindestens 2 PP pro Geschäft
- übrige	1 PP pro 200 m <sup>2</sup> VF	1 PP pro 70 m <sup>2</sup> VF, aber mindestens 2 PP pro Geschäft
Gastgewerbe, Restaurant, Café	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 6 Sitzplätze

- 2) Für in Abs. 1 nicht aufgeführte Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.
- 3) Die massgebliche Geschossfläche (mGF) umfasst alle dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren ober- und unterirdischen Geschossflächen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden.  
Die Verkaufsfläche (VF) umfasst gemäss § 3 Abs. 3 BBV II die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder in Dienstleistungsbetrieben nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.
- 4) Wenn sich bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze keine ganzen Zahlen ergeben, werden Bruchteile über der Hälfte aufgerundet.
- 5) Bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts, das einen reduzierten Bedarf an Abstellplätzen darlegt, kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.
- 6) In den Kernzonen kann zur Schonung von Schutzobjekten oder des Ortsbildes auf die Erstellung von Abstellplätzen verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl reduziert werden.
- 7) Im Nahbereich von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖV-Güteklassen C und D) kann die Anzahl Abstellplätze auf maximal 70 % des Pflichtbedarfs reduziert werden.

- 8) Bei Einfamilienhäusern ist mindestens 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, sofern dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.

### Art. 35 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

- 1) Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen besteht die Pflicht zur Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen entsprechend der nachstehenden Tabelle. Gemischte Betriebe sind entsprechend den einzelnen Nutzungen zu unterteilen. Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Veloabstellplätze (VP) für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:
- für Wohnungen: 1 VP pro 40 m<sup>2</sup> massgebende Geschossfläche
  - für Verkaufsgeschäfte: 1 VP pro 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Beschäftigte sowie 3 VP pro 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
  - für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen: 1 VP pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche
  - für Lagerflächen und Lagerräume: 0.1 PP pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche
- 2) Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens 30 % der erforderlichen Veloabstellplätze als gedeckte Abstellplätze in der Nähe der Hauszugänge anzuordnen.
- 3) Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich ausreichend leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Kinderanhänger und dgl. bereitzustellen.

### Art. 36 Umgebungsgestaltung

- 1) Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass die Höhenlage des massgebenden Terrains durch Abgrabungen und Aufschüttungen möglichst wenig, an der Fassadenlinie jedoch um höchstens 1.50 m, verändert wird. In einem Bereich von gesamthaft 6.0 m Breite ist eine komplette Freilegung zulässig.
- 2) Untergeschosse, die im Mittel mehr als 2.50 m über die Fassadenlinie oder an einer Stelle mehr als 3.00 m in Erscheinung treten, werden bei der Bestimmung der zulässigen Geschosshöhe als Vollgeschosse gezählt.
- 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) Beleuchtungen im Freien sind gezielt und angemessen einzusetzen. Die Beleuchtungen sind so auszurichten, dass das Licht nicht nach oben abgegeben wird und Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorgesehen werden.
- 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. 37 Begrünung

- 1) In den einzelnen Zonen gelten die folgenden minimalen Grünflächenziffern (GFZ):

Zone	GFZ
Wohnzone W2a	35 %
Wohnzone W2b	35 %
Wohnzone W3*	30 %
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2	10 %
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3	10 %
Zone für öffentliche Bauten Oe	20 %

\* Wird in der dreigeschossigen Wohnzone, wo mässig störendes Gewerbe zulässig ist, eine gewerbliche Nutzung realisiert, so ist eine Grünflächenziffer von 10 % einzuhalten.

- 2) Ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche ist zulässig, wenn ein Gestaltungskonzept eingereicht wird, in dem dargelegt wird, mit welchen zusätzlichen Begrünungsmassnahmen eine mindestens ebenso hohe Qualität bezüglich Gestaltung, Ökologie und Ortsklima erreicht werden kann. Solche Massnahmen sind in den Plänen entsprechend zu bezeichnen.
- 3) Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:
  - a) das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Art. 38 hinausgehen,
  - b) die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden und Stützmauern,
  - c) die dauerhafte intensive Dachbegrünung bzw. Begrünung von Tiefgaragen, bei welcher dank eines ausreichend starken Bodenaufbaus sichergestellt ist, dass diese nicht regelmässig austrocknet,
  - d) das Schaffen ökologisch besonders wertvoller Lebensräume.

#### **Art. 38 Förderung von Baumpflanzungen**

Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, können Baumpflanzungen verlangt werden. In der Regel ist pro 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine mittel- bis grosskronige, nicht invasive Baumart zu erhalten oder neu zu pflanzen.

#### **Art. 39 Naturgefahren**

Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind die Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine raumplanerischen und Gewässerunterhaltungsmassnahmen sowie bauliche Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen herzustellen.

#### **Art. 40 Spiel- und Erholungsflächen**

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

#### **Art. 41 Abfall-Container**

Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung der verschiedenen Abfallarten vorzusehen.

#### **Art. 42 Geschlossene Bauweise**

In den Zonen KA, KB, KD, W2a, W2b, W3, WG2 und WG3 ist die geschlossene Bauweise zulässig. Die maximal zonenulässige Gebäudelänge darf bei geschlossener Bauweise höchstens um 5.00 m überschritten werden.

#### **Art. 43 Strassenabstand**

Bei Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Bauten und Unterniveaubauten 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 Gemeindestrassen mit rechtskräftig ausgeschiedenen Verkehrsbaulinien.

## **6. GESTALTUNGSPLANPFLICHT**

### **Art. 44 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht**

- 1) In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur aufgrund 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. 45 Inkrafttreten**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Oktober 2025.

Von der Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt am 23. März 2026.

Diese Bau- und Zonenordnung mit Teilrevision tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung am 1. Juli 2026 in Kraft.

Mit dem Inkrafttreten wird die Bau- und Zonenordnung vom 17. Mai 2021 ersetzt.

**Vreni Spinner**  
Gemeindepräsidentin

**Oliver Bär**  
Geschäftsführer