



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 18-1095

Kontakt: Benjamin Grimm, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 12, www.are.zh.ch

1/3

Wol	WAE	WIL	
E		15. März 2019	
Nr.			
P	B	K	

Nr. 1095 / 18

vom 13. März 2019

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Mettmenstetten**

- Massgebende Unterlagen
- Kernzonenpläne Herferswil - Hübscheren, Dachlissen, Rossau, Grossholz - Eigi sowie Wissenbach (Mst. 1:2000) vom 28. Mai 2018
  - Zonenplan Dorfgebiet Mst. 1:5000 vom 28. Mai 2018
  - Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 28. Mai 2018
  - Synoptische Darstellung der BZO vom 3. April 2018
  - Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 28. Mai 2018

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Mettmenstetten bestehen drei Arten von Kernzonen (A, B und C). In den dreissig Jahren seit der Festsetzung dieser Kernzonen ist, insbesondere in Untermettmenstetten, viel gebaut worden. Die Bautätigkeit hat den Charakter der herkömmlichen Dorfkerne teilweise erheblich verändert. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung werden die Kernzonenbestimmungen überprüft und angepasst. Das Ziel der Anpassung liegt darin, bei bestehenden Bauten Nutzungsänderungen so vornehmen zu können, dass der ursprüngliche Charakter der einzelnen Bauten ablesbar bleibt und Neubauten so zu gestalten sind, dass sie sich bestmöglich in die Struktur und die Eigenart der gewachsenen Ortsbilder einordnen.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Mettmenstetten setzte mit Beschluss vom 28. Mai 2018 die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 8. August 2018 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 16. Juli 2018 ersucht die Gemeinde Mettmenstetten um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage

Neben den Kernzonenbestimmungen mit detaillierten Kernzonenplänen sieht die Teilrevision kleinere BZO-Anpassungen hinsichtlich den Arealüberbauungen, den Fahrzeugab-

stellplätzen, der Umgebungsgestaltung, der Spiel- und Erholungsflächen sowie der Abstellflächen für Kinderwagen vor.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Teilrevision der Nutzungsplanung sieht innerhalb des Siedlungsgebiets wenige Umzonungen vor (Umteilung von Kernzone KA zu KB und umgekehrt im Bereich der Bachmattstrasse; Umzonung von der Wohnzone W2b zur Kernzone KA im Bereich Püntenstrasse; Umzonung von der Wohnzone W2b in die Kernzone KB). Zudem zielt die Nutzungsplanungsrevision in erster Linie darauf ab, eine qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen. Mit den neuen Kernzonenplänen und den Änderungen der Bestimmungen wird kein neues Wohnpotential geschaffen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 18. Oktober 2017 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

### C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Weilerkernzonen Der Bundesrat hat in seiner Genehmigung des kantonalen Richtplans vom 29. April 2015 festgehalten, dass es sich bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 Raumplanungsverordnung (RPV) um Nichtbauzonen handelt, in denen Neubauten nicht zulässig sind und dass für Baubewilligungen die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben muss. Bei der kantonalen Genehmigung einer Weilerkernzone wird die Bewilligungskompetenz an die Gemeinde delegiert mit dem Auftrag, dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahrs Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

### Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Mettmenstetten mit Beschluss vom 28. Mai 2018 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Mettmenstetten wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;



- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- dem Amt für Raumentwicklung jeweils per Ende eines Kalenderjahres Bericht über die in entsprechenden Weilerkernzonen erteilten Baubewilligungen zu erstatten.

III. Mitteilung an

- Gemeinde Mettmenstetten (unter Beilage von einem Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Wälter Willa (gpw), Affoltern am Albis (Katasterbearbeiterorganisation (KBO))

VERSENDET AM 13. MRZ. 2019

**Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:**



Kanton Zürich



Gemeinde Mettmenstetten

# Teilrevision Zonenplan Rossau / Dachlissen / Grossholz

Masstab 1: 5000

Öffentliche Auflage vom 9. Januar 2018 bis 9. März 2018

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 28. Mai 2018

Namens der Gemeindeversammlung  
Gemeindepräsident:

*RA*

René Kälin

Gemeindeschreiber:

*Edy Gamma*

Edy Gamma

Von der Baudirektion genehmigt am:  
13. März 2019

BDV Nr. 1035/18

*[Signature]*

Für die Baudirektion:

SNZ

SNZ Ingenieure und Planer AG

Walter Willa  
Ingenieure für  
Geomatik Planung Werke  
www.gpw.ch

Ent.: Wandeler    Erstellungsdatum: 24.10.2017    Format: 840/297    Projekt Nr.: 31.MET.010.2017

Gez.: PRE    Druckdatum: 13.06.2018    Plan Nr.: 2017 Teilrevision Zonenplan Weiler

Legende

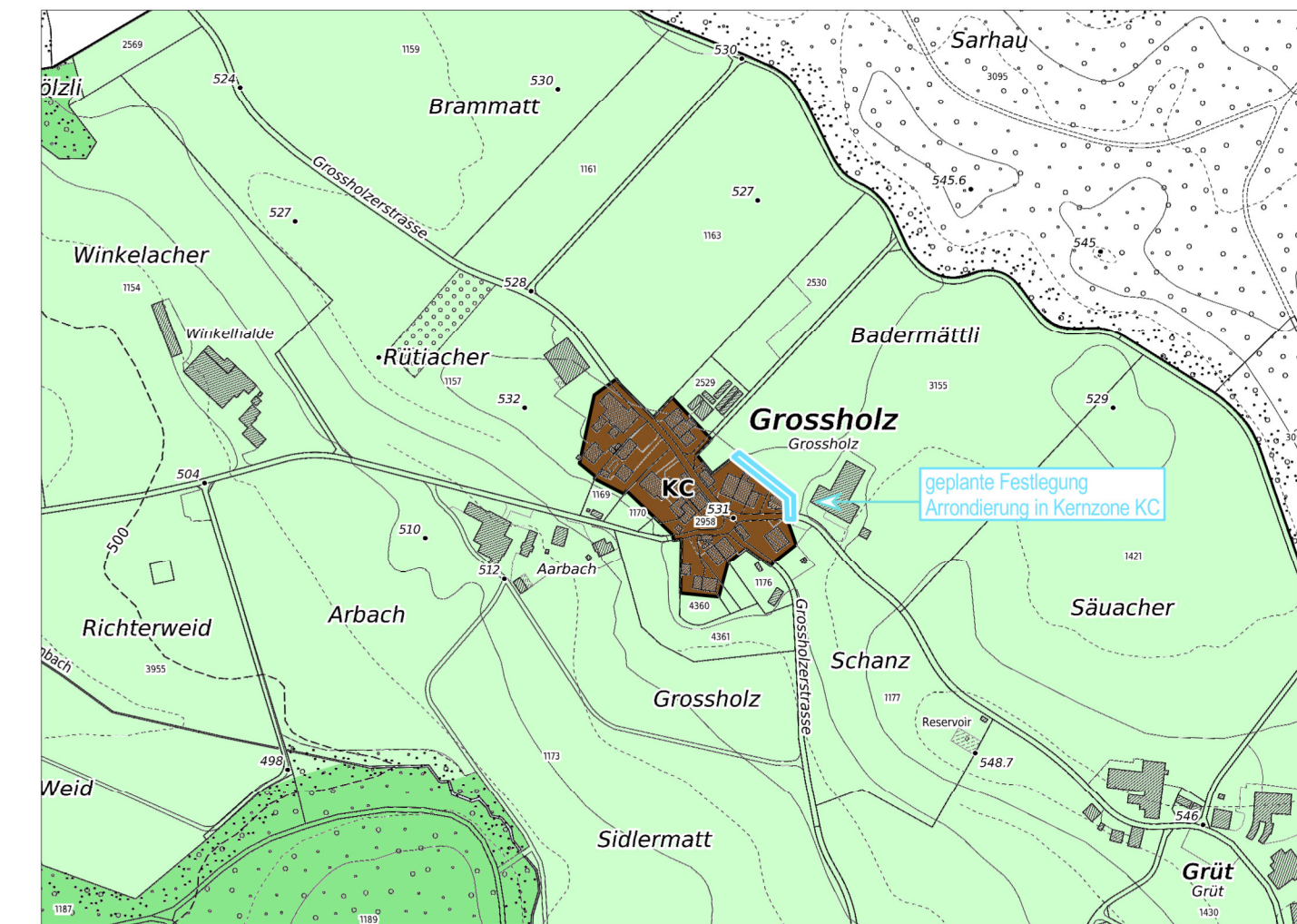
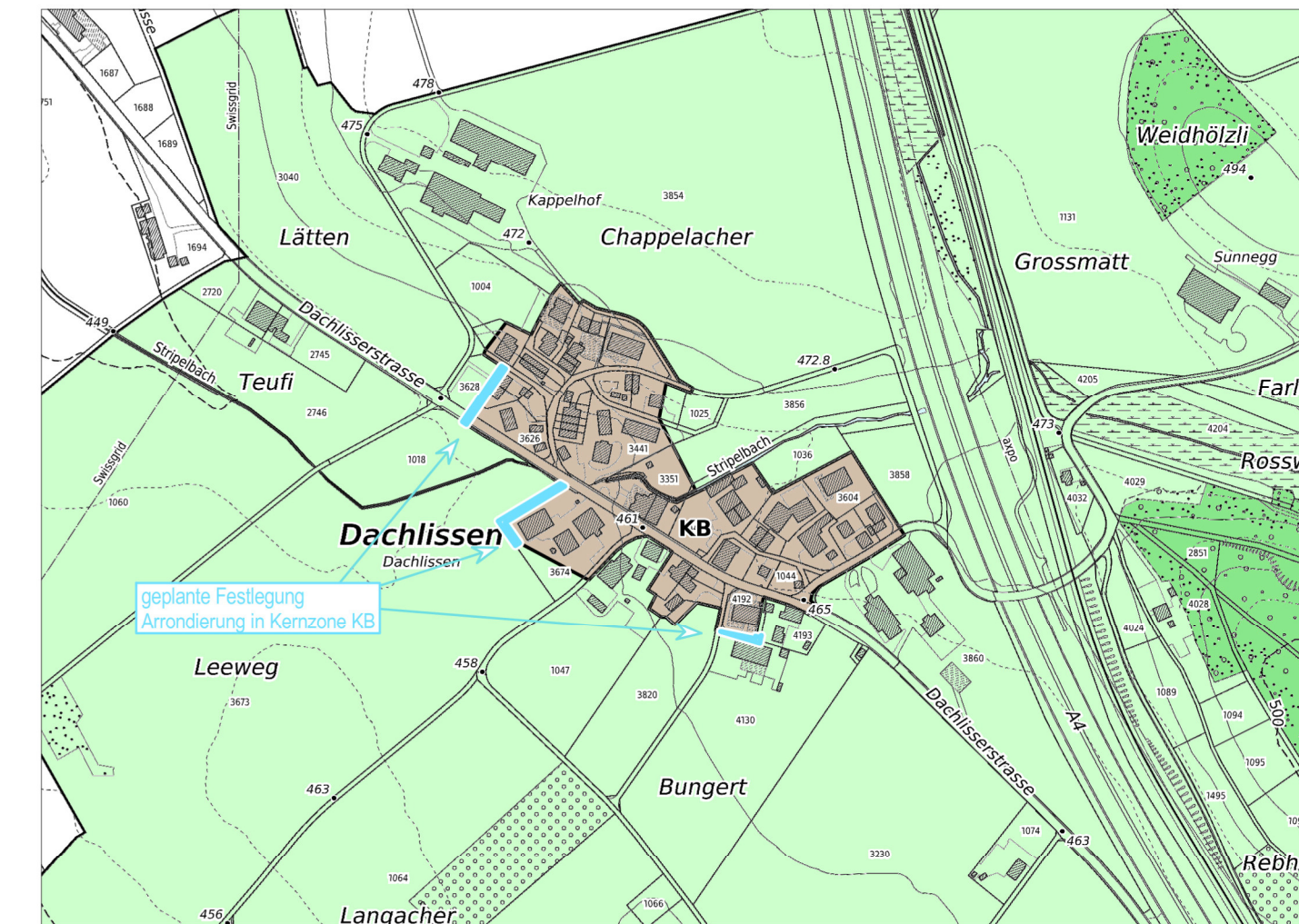
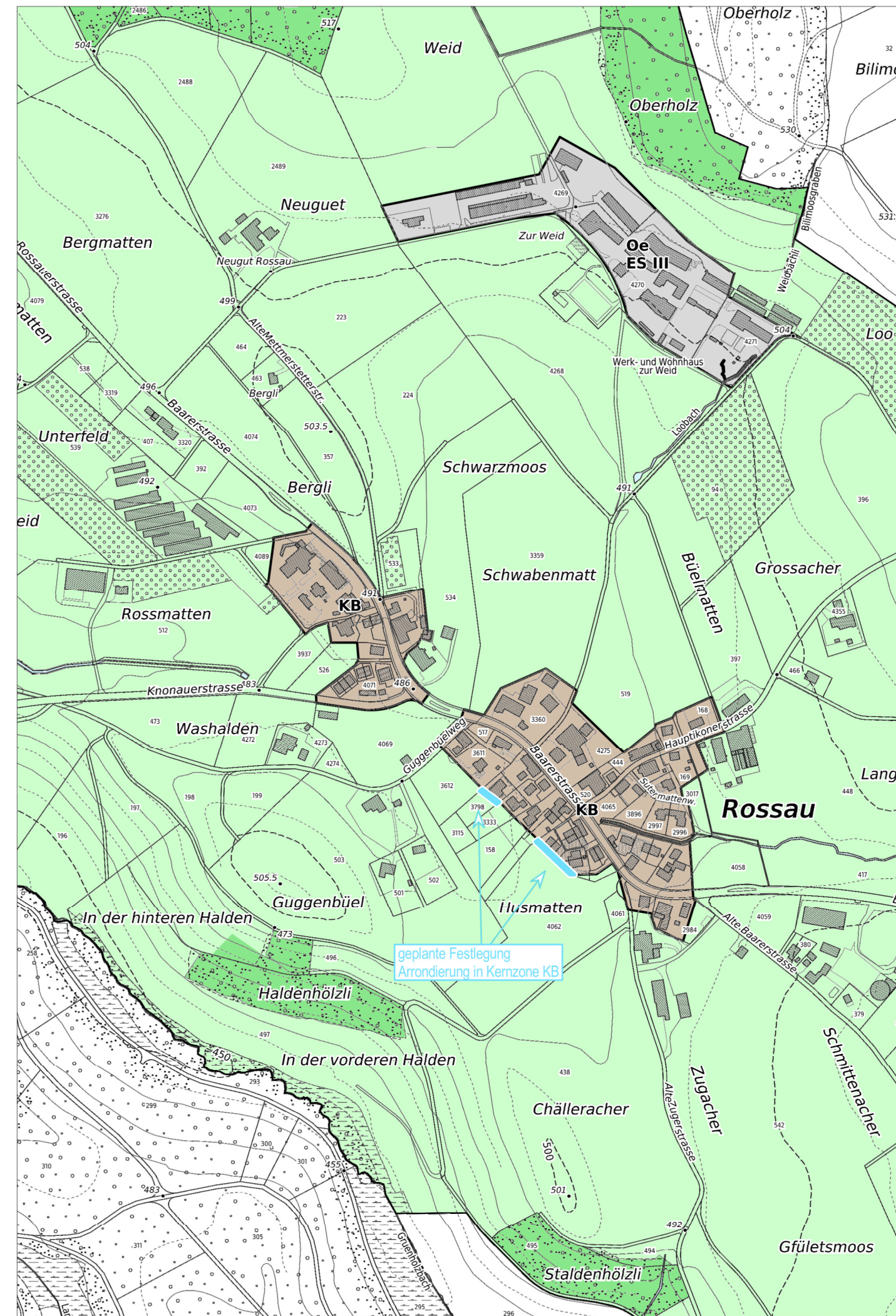
- |  |  |           |
|--|--|-----------|
|  | <b>Festlegungen</b>                        | <b>ES</b> |
|  | historische Kernzone KA                    | III       |
|  | erweiterte Kernzonen KB                    | III       |
|  | Kernzone 'Weiler' KC                       | III       |
|  | Zentrumszone Z                             | III       |
|  | Wohnzone, zweigeschossig W2a               | II        |
|  | Wohnzone, zweigeschossig W2b               | II        |
|  | Wohnzone, dreigeschossig W3                | II        |
|  | Wohnzone mit Gewerbezone WG2               | III       |
|  | Wohnzone mit Gewerbezone WG3               | III       |
|  | Gewerbezone G                              | III       |
|  | Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Oe | III       |
|  | Paradies, Friedhof Oe                      | II        |
|  | Freihaltezone F                            |           |
|  | Erholungszone E                            |           |
|  | Reservezone R                              |           |
|  | mässig störende Gewerbe zulässig           | III       |
|  | <b>Informationsinhalte</b>                 |           |
|  | kantonale Landwirtschaftszone              |           |
|  | Gewässer                                   |           |
|  | Wald                                       |           |
|  | Gestaltungsplan                            |           |
|  | beantragte Festlegungen                    |           |

Ausnutzungsziffer    Baumassenziffer /  
Überbauungsziffer

50  
65  
50  
65

8 / 70

Für die Kernzonen bestehen Kernzonenpläne im Mst. 1:2000 mit weiteren Inhalten



**Gemeinde Mettmenstetten**

**Bau- und Zonenordnung (BZO)**

**Teilrevision 2016/18**

**Stand 3. 4. 2018**

## **Inhalt**

### **1. ZONENORDNUNG**

- Art. 1 Zoneneinteilung
- Art. 2 Zonenplan

### **2. BAUZONEN**

#### **2.1 Kernzonen**

- Art. 3 im Ortsbild wichtige Bauten
- Art. 4 Grundmasse
- Art. 5 im Ortsbild wichtige Aussenräume
- Art. 6 Stellung der Gebäude
- Art. 7 Dachgestaltung in den Kernzonen
- Art. 8 Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen
- Art. 9 Umgebungsgestaltung
- Art. 10 Gebäudehöhen bei Baulinien

#### **2.2 Wohnzonen**

- Art. 11 Grundmasse
- Art. 12 Grosser Grenzabstand
- Art. 13 Dachgestaltung
- Art. 14 Nutzweise

#### **2.3 Gewerbezone**

- Art. 15 Grundmasse
- Art. 16 Nutzweise

#### **2.4 Zentrumszone**

- Art. 17 Ausnützungsziffer
- Art. 18 Gebäudehöhe, Geschosszahl
- Art. 19 Abstände

#### **2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen**

- Art. 20 Grundmasse

#### **2.6 Erholungszone**

- Art. 21 Grundmasse

### **3. BESONDERE INSTITUTE**

#### **3.1 Arealüberbauungen**

- Art. 22 Zulässigkeit
- Art. 23 Arealfläche
- Art. 24 Bauvorschriften

### **4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

- Art. 25 Herabsetzung des Grenzabstandes
- Art. 26 Bestimmungen für Attikageschosse
- Art. 27 Besondere Gebäude
- Art. 28 Fahrzeugabstellplätze
- Art. 29 Umgebungsgestaltung
- Art. 30 Spiel- und Erholungsflächen
- Art. 31 Abstellflächen
- Art. 32 Geschlossene Bauweise
- Art. 33 Strassenabstand unterirdischer Gebäude
- Art. 34 Anlagen zur Energiegewinnung

### **5. SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

- Art. 35 Inkrafttreten, Aufhebung bisherigen Rechts

Die Gemeinde Mettmenstetten 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.4 und 11)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärmschutzverordnung (LSV)
Kernzone A	dunkelbraun	--	III
Kernzone B	hellbraun	60 %	III
Kernzone C	beige	--	III
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	gelb	35 %	II
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	orange	50 %	II
dreigeschossige Wohnzone (W3)	hellrot	65 %	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung (WG2)	orange/ violett	50 % 60 %	III
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung (WG3)	rot/violett	65 % 78 %	III
Gewerbezone (G)	violett	--	III
Zentrumszone (Z)	dunkelrot	110 %	III
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	grau	--	III II Paradis, Friedhof
Freihaltezone (F)	hellgrün	--	
Erholungszone (E)	grau/grün	--	
Reservezone (R)	weiss	--	
Privater Gestaltungsplan "Garage Galli"	--	--	III
Privater Gestaltungsplan „jumpin“	--	--	III

### 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 Gemeindekanzlei auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen, sowie die im Internet publizierten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.

## 2. BAUZONEN

### 2.1 Kernzonen

#### Art. 3 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. 4 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 max. 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. 4 Grundmasse

- 1) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

	Kernzonen		
	KA	KB	KC
Vollgeschosse, max.	3	2	In den Kernzonen KC sind keine zusätzlichen Hauptbauten zulässig.
Dachgeschosse, max.	2	2	
anrechenbare Untergeschosse, max.	keines	keines	
Gebäudehöhe, max.	10.50 m	7.50 m	
Firsthöhe, max.	6.00 m	6.00 m	
Gebäudelänge, max.	40.00 m	30.00 m	
Grenzabstand, mind.	05.00 m	05.00 m	
Ausnutzungsziffer:			
- bei Normalbebauung		60%	
- bei Arealüberbauung*	-	66%	

\* gilt nur für die Kernzone KB im Dorf (vgl. Art. 22)

- 2) Bei bereits teilüberbauten Grundstücken der Kernzone KB darf der Abstandsbereich von Hauptgebäuden auf dem eigenen Grundstück bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer 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. 5 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 max. 30 m<sup>2</sup> überbaute Fläche zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen.

## **Art. 6 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. 7 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. Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen.
- 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. 8 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. 9 Umgebungsgestaltung (in Ergänzung zu Art. 29)

- 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. 10 Gebäudehöhen bei Baulinien

Die nach Art. 4 erlaubten Gebäudehöhen sind auch an den durch Baulinien oder sie zu ersetzenden Baubegrenzungslinien zugelassen.

## 2.2 Wohnzonen

### Art. 11 Grundmasse

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

Bestimmungen	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, max.	2	2	3	2	3
Dachgeschosse, max.	(1)*	1	2	1	2
anrechenbare Untergeschosse, max.	(1)*	1	1	1	1
Gebäudehöhe, max.	07.50 m	07.50 m	10.50 m	07.50 m	10.50m
Gesamthöhe**, max.	10.50 m	10.50 m	13.50 m	10.50 m	13.50 m
Gebäudelänge, max.	20.00 m	30.00 m	40.00 m	30.00 m	40.00 m
Grosser Grenzabstand mind.	08.00 m	08.00 m	10.00 m	08.00 m	10.00 m
Kleiner Grenzabstand mind.	04.00 m	04.00 m	05.00 m	04.00 m	05.00 m
Firsthöhe, max.	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. 26

## Art. 12 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. 13 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.
- 3) Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen.

## Art. 14 Nutzweise

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

## 2.3 Gewerbezone

### Art. 15 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer, max.	8 m <sup>3</sup> pro m <sup>2</sup>
Überbauungsziffer, max.	70 %
Gebäudehöhe, max.	13.50 m
Gesamthöhe*, max.	16.00 m
Grenzabstand	mind. 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mind. 3.50 m

\* gilt bei Bauweise mit Schrägdach bis ok First, bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 26 bis ok Attikadach.

### Art. 16 Nutzweise

- 1) Es sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2) Läden sind nur bis max. 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.

## 2.4 Zentrumszone

### Art. 17 Ausnützungsziffer

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

### Art. 18 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. 19 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.

## 2.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

### Art. 20 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.

## 2.6 Erholungszone

### Art. 21 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.

### **3. BESONDERE INSTITUTE**

#### **3.1 Arealüberbauungen**

##### **Art. 22 Zulässigkeit**

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

##### **Art. 23 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. 24 Bauvorschriften**

- 1) Die zonengemässe Ausnützungsziffer erhöht sich gemäss Art. 4, bzw. Art. 11, 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) Alle Bauten müssen in Bezug auf Energieverbrauch nach Minergie- oder einem vergleichbaren Standard erstellt werden.

### **4. ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **Art. 25 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. 26 Bestimmungen über Attikageschosse**

- 1) Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäudeseiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von min. 2.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.
- 2) Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um max. 2.00 m in der Horizontalen über den max. 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 max. 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.

- 4) Geländer und Brüstungen dürfen max. 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. 27 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. 28 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 max.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. 29 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. 30 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. 31 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. 32 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. 33 Strassenabstand unterirdischer Gebäude**

- 1) Wo längs Gemeindestrassen ein Abstand von 6.00 m einzuhalten ist, dürfen Dachvorsprünge und Vordächer bis max. 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. 34 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.

**5. SCHLUSSBESTIMMUNG****Art. 35 Inkrafttreten**

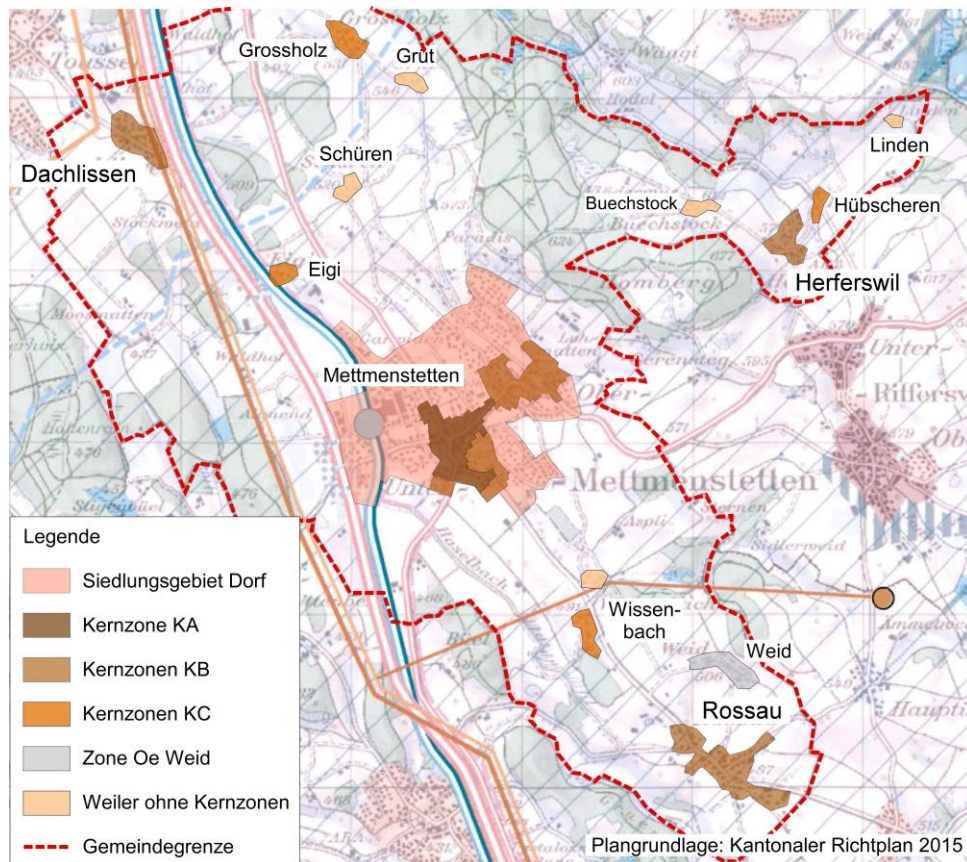
Die Bauordnung wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

Erlassen durch die Gemeindeversammlung am 28. Mai 2018

René Kälin  
Gemeindepräsident

Edy Gamma  
Gemeindeschreiber

## Revision Kernzonen / Teilrevision BZO Erläuterungsbericht



# 2195/wa/28. 5. 2018  
Beschluss der Gemeindeversammlung

Hugo Wandeler  
dipl. Architekt ETH/SIA Planer FSU

Büro:  
SNZ Ingenieure und Planer AG  
Dörflistr. 112, 8050 Zürich  
Tel. 044 - 318 78 24, Fax 044 - 312 64 11  
E-mail: h.wandeler@snz.ch

**Inhalt:**

1. Ausgangslage, Probleme, Ziel
2. Planerische Grundlagen
3. Das Inventar der schutzwürdigen Bauten als Planungsgrundlage
4. Ortsplanerische Ziele der Kernzonen und deren Umsetzung
5. Zu den Kernzonenplänen
6. Zu den geänderten Bestimmungen in der BZO
7. Mitwirkung, Bericht zu den Einwendungen

**Beilagen**

1. Kernzonenplan Mettmenstetten Unterdorf
2. Kernzonenplan Mettmenstetten Oberdorf
3. Kernzonenplan Dachlissen
4. Kernzonenplan Herferswil – Hübscheren
5. Kernzonenplan Rossau
6. Kernzonenpläne Eigi, Grossholz
7. Kernzonenplan Wissenbach
8. Teilrevision BZO: synoptische Darstellung
9. Teilrevision BZO: neue Fassung

## 1. Ausgangslage, Probleme, Ziel

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Mettmenstetten bestehen drei Arten von Kernzonen:

- Die **Kernzone KA** im ehemaligen Dorfkern Untermettmenstetten
- Die **Kernzone KB** in den Randbereichen des Dorfkerns Untermettmenstetten, im ehemaligen Dorfkern Obermettmensstetten sowie in den Aussendörfern Dachlissen, Herferswil und Rossau
- Die **Kernzone KC** in den Weilern Eigi, Grossholz, Hübscheren und Wissenbach.

In der Kernzone KA ist eine dreigeschossige Bauweise zulässig, eine Ausnützungsziffer besteht nicht. Die Kernzone KB ist für eine zweigeschossige Bauweise mit einer Ausnützungsziffer von 60 % bestimmt. Die Kernzone KC ermöglicht den Bestand und die Umnutzung bestehender Bauten; neue Hauptbauten sind nicht zulässig. In den Weilern Buechstock, Linden und Schüren sind keine Kernzonen ausgeschieden.

In den gut dreissig Jahren seit der Festsetzung dieser Kernzonen ist, insbesondere in Untermettmenstetten, viel gebaut worden. Das hat den Charakter der herkömmlichen Dorfkerne zum Teil erheblich verändert und ist Anlass, die Kernzonenbestimmungen zu überprüfen.

Das ortsplanerische Ziel besteht unverändert darin, den baulichen Charakter der herkömmlichen Dorfkerne bestmöglich zu bewahren. Weil die heutige Bevölkerung jedoch andere Bedürfnisse und Möglichkeiten hat, als die vorwiegend bäuerliche Bevölkerung, für welche die herkömmlichen Bauten ursprünglich erstellt wurden, wirken sich Nutzungsänderungen zwangsläufig auch auf den Charakter der einzelnen Bauten und damit auf die Ortsbilder aus. Bauten können jedoch nur erhalten werden, wenn sie auch genutzt werden. Wenn aus einer Scheune ein Wohnhaus wird, weil sie nicht mehr als Scheune gebraucht wird, für eine andere Nutzung jedoch kein Bedarf besteht, ist das nur mit erheblichen Eingriffen in die Bausubstanz und ins Erscheinungsbild der Scheune möglich.

Die architektonische Aufgabe in Kernzonen besteht darin, bei bestehenden Bauten Nutzungsänderungen so vorzunehmen, dass der ursprüngliche Charakter der einzelnen Bauten ablesbar bleibt und Neubauten so zu gestalten, dass sie sich bestmöglich in die Struktur und die Eigenart der gewachsenen Ortsbilder einordnen.

Die planerische Aufgabe besteht darin, Kernzonenbestimmungen so zu formulieren, dass Nutzungsänderungen möglich sind, die für das Erscheinungsbild der Bauten wichtigen Teile so erhalten bleiben, dass die ursprüngliche Nutzung noch ablesbar ist und das Ortsbild als Ganzes erhalten bleibt.

Um dieses hochgesteckte Ziel noch besser zu erreichen, wurden die Kernzonenbestimmungen überprüft und wo nötig angepasst. Gleichzeitig wurden einzelne Anpassungen bei anderen Bauzonenbestimmungen vorgenommen.

## 2. Planerische Grundlagen

### 2.1 Der kantonale Richtplan

Planungsrechtliche Grundlage für die Kernzonen, insbesondere auch für die Kernzonen KB und KC in den Aussendörfern und Weilern, war der erste kantonale Gesamtplan von 1978, später abgelöst durch den kantonalen Richtplan von 1995. In diesen beiden Richtplänen war eindeutig und unmissverständlich definiert, dass Kleinsiedlungen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, **als Siedlungsgebiet gelten, auch wenn sie in der Karte nicht als solches dargestellt sind**. Ergänzend war im Text festgehalten, dass **die Gemeinden zur Erhaltung der Lebensfähigkeit der Kleinsiedlungen durch Einzonung die im einzelnen zweckmässige baurechtliche Ordnung bestimmen können**.

Auf dieser planerischen Grundlage wurden die Kernzonenpläne für die Aussendörfer und Weiler erarbeitet, durch die Gemeinde beschlossen und durch den Kanton genehmigt. Sie sind damit ordentliche, rechtsgültige Bauzonen, in denen die Gemeinde abschliessend zuständig ist, Bauvorhaben zu behandeln.

Im Rahmen der Vernehmlassungen zur Revision des kantonalen Richtplans hat die Gemeinde Mettmenstetten mehrfach auf diesen Umstand hingewiesen und verlangt sowie ausführlich begründet, dass jene Aussendörfer und Weiler, in denen rechtsgültig ausgeschiedene Bauzonen bestehen, in der Richtplankarte als Siedlungsgebiet bezeichnet werden. Diese Begehren wurden mit dem Hinweis abgelehnt, dass das mit Bauzonen konkretisierte „verbale“ Siedlungsgebiet dem in der Karte dargestellten Siedlungsgebiet planungsrechtlich gleichgestellt sei.

Diese Aussage wurde vom Bund im Rahmen der Genehmigung des kant. Richtplanes relativiert. Im Text zum Richtplan wird ausgeführt, dass es sich *bei Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen um „Nichtbauzonen“ handle, in welchen Neubauten nicht zulässig seien und dass bei allen Baubewilligungen eine kantonale Behörde ihre Zustimmung geben müsse*.

Diese Aussage widerspricht der bisherigen, jahrzehntelangen Praxis: In der Gemeinde Mettmenstetten wurden und werden Bauvorhaben in den Kernzonen der Aussendörfer und Weiler gleich wie solche in den ordentlichen Bauzonen im Dorf behandelt. Lediglich bei Bauvorhaben an Staatsstrassen wird das Tiefbauamt zur Stellungnahme angefragt.

Abklärungen beim Amt für Raumplanung haben ergeben, dass die Aussagen des neuen Richtplanes in den Aussendörfern und Weilern nur wirksam werden, wenn auf kommunaler Ebene Planungsmassnahmen vorgenommen werden, welche das Fassungsvermögen der Zonen erhöhen. Dies ist mit der nun vorgeschlagenen Anpassung der Kernzonen nicht der Fall. Die Abgrenzung der Kernzonen in den Aussendörfern und Weilern wird abgesehen von Detailkorrekturen, welche auf das Fassungsvermögen der Zonen keinen Einfluss haben, nicht verändert. Die neuen Festlegungen und Bestimmungen ermöglichen im Vergleich zu den bestehenden Regelungen keine Erhöhung der Kapazität in Bezug auf Wohnbevölkerung oder Arbeitsplätze.

### **3. Das Inventar der schutzwürdigen Bauten als Planungsgrundlage**

Eine entscheidende Grundlage für die Beurteilung, welche Bauten die herkömmlichen Ortsbilder massgeblich prägen, ist das Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Dieses Inventar wurde in Mettmenstetten in den 1980-er Jahren, im Anschluss an die erstmalige Erarbeitung der Ortsplanung nach PBG, erstellt und umfasste damals insgesamt 276 Objekte, darunter eine grössere Zahl von Gebäuden, bei denen nicht die Erhaltung der herkömmlichen Bausubstanz das Ziel war, sondern das ortsplanerische Anliegen, Stellung, Volumen und Dachform zu erhalten.

Dieses Inventar wurde, vor allem auch in Hinblick auf die Revision der Kernzonen, im Jahre 2016 grundlegend überarbeitet. Die in diesem Zusammenhang durchgeführte Bestandesaufnahme mit Augenscheinen und Fotodokumentationen hat wertvolle Grundlagen für die Beurteilung der Ortsbilder und die Revision der Kernzonen ergeben.

### **4. Ortsplanerische Ziele der Kernzonen und deren Umsetzung**

#### **4.1 Allgemeines**

Das ortsplanerische Ziel in den Kernzonen bleibt unverändert bestehen: das herkömmliche Ortsbild ist bestmöglich zu erhalten. Das bisherige Konzept, mit drei Arten von Kernzonen den unterschiedlichen Gegebenheiten und Randbedingungen in Ober- und Untermettmenstetten, den Aussdörfern und den Weilern Rechnung zu tragen, hat sich bewährt und wird beibehalten. Aufgrund der Erfahrung in den vergangenen rund 30 Jahren, werden jedoch in den Kernzonenplänen und in den Vorschriften einige Anpassungen vorgenommen.

#### **4.2 Im Ortsbild wichtige Bauten**

Der Art. 3 der bisherigen Bau- und Zonenordnung (BZO) Mettmenstetten, der für alle Kernzonen gilt, legt fest, dass beim Umbau und Ersatz „herkömmlicher Bauten“ das Gebäudeprofil und das Erscheinungsbild beizubehalten seien. Damit sollte ermöglicht und sichergestellt werden, dass der bestehende Charakter der ehemals selbständigen Dörfer erhalten bleibt und gleichzeitig den gestalterischen Massstab für Neubauten bildet.

Diese generelle Bestimmung war 1980, als die BZO entwickelt wurde, berechtigt, weil die Kernzonen damals mehrheitlich aus „herkömmlichen“ Bauten bestanden, die sich von neueren Bauten, wie z.B. Gemeindehaus und Volg in Untermettmenstetten deutlich unterschieden.

Heute ist die Situation wesentlich anders: seit 1980 ist auch in den Kernzonen, insbesondere in Untermettmenstetten, viel gebaut worden und neben „herkömmlichen“ Bauten prägen Neubauten zunehmend das Ortsbild. Es ist deshalb notwendig, diejenigen Bauten, welche den Charakter der Kernzonen massgeblich bestimmen und aus diesem Grund als solche möglichst zu erhalten sind, in den Kernzonenplänen klar zu bezeichnen.

Anstelle des unbestimmten Begriffs „herkömmliche Bauten“ werden in den Kernzonen deshalb jene Bauten, welche den Charakter des Ortsbildes massgeblich bestimmen, als „**wichtige Bauten im Ortsbild**“ einzeln bezeichnet. Dazu wurden für alle Kernzonen spezielle Kernzonenpläne im Mst. 1 : 2000 erstellt (vgl. Beilagen).

„Wichtige Bauten im Ortsbild“ sind alle Gebäude, welche in den Inventaren der Schutzobjekte (kommunale oder überkommunale) enthalten sind. Zusätzlich werden jene Bauten dieser Kategorie zugeteilt, welche zwar nicht, oder nicht mehr als eigentliche Schutzobjekte eingestuft sind, deren Stellung, Volumen und Erscheinung für den Charakter des Ortsbildes jedoch ebenfalls von Bedeutung sind.

Für alle „wichtigen Bauten im Ortsbild“ wird in der BZO deshalb die Stellung, das Volumen und in gewissem Masse auch das Erscheinungsbild als massgebliche Vorgabe für Um- und Ersatzbauten definiert. Bei der Umsetzung dieser Zielsetzung sind jedoch die Bestimmungen der Gesetzgebung zum Gewässerschutz zu beachten: Bauten im Uferstreifen von Gewässern bzw. im Gewässerraum sind nur zulässig, sofern sie standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse stehen. Ein entsprechender Konflikt besteht z.B. beim Gebäude Vers. Nr. 355 auf dem Grundstück Kat. Nr. 1814 im Oberdorf Mettmenstetten, welches sich auf der Dole des Oberdorfbachs befindet. Im Zusammenhang mit baulichen Vorkehren an diesem Gebäude ist dieser Konflikt zu lösen. Ein Ersatzbau über der Bachdole wäre jedenfalls nicht zulässig.

Eigentliche Schutzanordnungen können auf der Stufe der Nutzungsplanung nicht verfügt werden. Solche werden auf der Grundlage der Inventare nach Bedarf und von Fall zu Fall durch die zuständige Behörde erlassen.

Für Bauten, die im Kernzonenplan nicht als wichtige Bauten im Ortsbild bezeichnet sind, sowie für Neubauten auf bisher nicht überbauten Grundstücken und Grundstücksteilen kommen bei Um- und Ersatzbauten die allgemeinen Kernzonenbestimmungen der BZO zur Anwendung.

### 4.3 Im Ortsbild wichtige Aussenräume

Weil nicht nur Gebäude, sondern auch deren Umgebung das Ortsbild massgeblich prägen, werden jene Aussenräume, welche für den Charakter der Ortsbilder von besonderer Bedeutung sind, in den Kernzonenplänen mit Zonen KA und KB speziell bezeichnet. Es handelt sich dabei primär um eine Gestaltungsvorschrift: die so bezeichneten Areale sind mit besonderer Rücksicht auf den Charakter des Ortsbildes zu gestalten. Sie bleiben Bauland und werden bei der Ermittlung der Ausnützungsziffer mitgerechnet, sind jedoch von Hauptbauten freizuhalten. Klein- und Anbauten, die sich harmonisch in die Aussenräume einfügen sind zulässig, soweit sie die Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung bezüglich Uferstreifen/Gewässerraum einhalten.

## **5. Zu den einzelnen Kernzonenplänen**

### **5.1 Kernzonenplan Mettmenstetten Unterdorf (Beilage 1)**

Im Unterdorf Mettmenstetten werden die Kernzonen KA und KB beibehalten. Eine bescheidene Korrektur der Zonengrenze erfolgt bei der Bachmattstrasse, wo die Grenze zwischen Kernzone KA und Kernzone KB neu auf die Strassengrenze verlegt wird. Im Bereich der Püntenstrasse wird die Kernzone KA auf Kosten der angrenzenden Zone W2b etwas erweitert und neu auf eine Parzellengrenze gelegt. Die damit ermöglichte höhere Nutzung ist eine Kompensation für die Festlegung des wichtigen Aussenraumes auf der Parzelle 2826 und die Bezeichnung der Scheune auf dieser Parzelle als erhaltenswertes Gebäude.

Der Kernzonenplan zeigt anschaulich, dass diejenigen Bauten, welche das herkömmliche Ortsbild massgeblich prägen der Kernzone KA noch zahlreich sind, während die Kernzone KB fast ausschliesslich von neueren Bauten geprägt ist. Ob und wenn ja wie viele dieser Neubauten später einmal als wichtige Bauten im Ortsbild einzustufen sind, mögen künftige Generationen entscheiden.

Im Ortsbild wichtige Aussenräume sind bezeichnet westlich der Bahnhofstrasse - Bachstrasse, im Nahbereich der Kirche, vor dem Gemeindehaus und an der Albisstrasse. Es handelt durchwegs um Aussenräume, die von ortsbildprägenden Bauten umgeben sind, mit diesen zusammen eine räumliche Einheit bilden und deshalb entsprechend sorgfältig gestaltet werden sollen. Eine massgebliche Nutzungseinschränkung entsteht nicht.

### **5.2 Kernzonenplan Mettmenstetten Oberdorf (Beilage 2)**

Auch im Oberdorf wird die bisherige Abgrenzung der Kernzonen beibehalten. Eine kleine Korrektur erfolgt lediglich am Rennweg, wo das wertvolle Riegelhaus Grossholzerstrasse 13 von der Wohnzone W2b in die Kernzone KB umgeteilt wird. Das Oberdorf ist noch eindeutiger als das Unterdorf von herkömmlichen Bauten geprägt, insbesondere an der Wissenbacherstrasse und an der Oberdorfstrasse. Auch wenn einige Gebäude durch Umbauten soviel originale Bausubstanz eingebüsst haben, dass sie nicht mehr als eigentliche Schutzobjekte eingestuft werden können, sind durch Stellung, Volumen und Gesamterscheinung die ursprünglichen Strassenräume weiterhin ablesbar und deshalb als im Ortsbild wichtige Aussenräume bezeichnet. Für die betroffenen Grundstücke ergeben sich keine massgeblichen Nutzungseinschränkungen.

### **5.3 Kernzonenplan Dachlissen (Beilage 3)**

Auch in Dachlissen wird die bisherige Abgrenzung der Kernzone KB beibehalten, jedoch wie folgt arrondiert:

- Am westlichen Dorfeingang verläuft die Kernzonengrenze bei zwei Parzellen rund 3 m innerhalb der Parzellengrenze. Das hat zur Folge, dass ein Streifen von rund 3 m planungs-

rechtlich als Landwirtschaftszone gilt und deshalb nicht als Garten gestaltet und genutzt werden darf. Das ist planerisch nicht begründet und kann zu unnötigen Konflikten führen, weshalb bei diesen Parzellen die Kernzonengrenze neu auf die Parzellengrenze gelegt wird. Eine zusätzliche bauliche Nutzung wird damit nicht ermöglicht.

Im Rahmen einer späteren Gesamtrevision soll geprüft werden, ob weitere Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, aufgrund ihrer Lage jedoch Teil des geschlossenen Ortsbilds sind, von der Landwirtschaftszone in die Kernzone umgeteilt werden sollen.

Mit der Bezeichnung der im Ortsbild wichtigen Aussenräume bleiben lediglich drei Standorte, an welchen ein zusätzliches Gebäude erstellt werden könnte. Ob, wann, durch wen und für welche Nutzung an diesen Orten einmal gebaut wird, ist zur Zeit völlig offen. In einem Dorf das wie Dachlissen durch weitgehend freistehende Einzelbauten geprägt ist, bestehen keine zwingenden Anhaltspunkte, um auf der Stufe des Zonenplans detailliertere Vorgaben für die Stellung, das Volumen, die Dachform und das Erscheinungsbild der künftigen Gebäude vorzugeben. Die Bestimmungen der Kernzone KB reichen aus, um von Fall zu Fall die ortsplanerischen Anliegen zu sichern und durchzusetzen. Alle Häuser in Dachlissen wurden aufgrund konkreter Bedürfnisse durch einzelne Bauherrschaften nach Massgabe der jeweils gegebenen Verhältnisse erstellt. Das soll und kann auch für die wenigen noch möglichen zusätzlichen Bauten gelten.

Die Festlegung der im Ortsbild wichtigen Aussenräume führt für die betroffenen Grundstücke, zu keinen massgeblichen Nutzungseinschränkungen.

#### **5.4 Kernzonenplan Herferswil – Hübscheren (Beilage 4)**

Das gleiche wie für Dachlissen gilt in ausgeprägterer Form auch für Herferswil - Hübscheren. In Herferswil wird die Kernzone KB, in der Hübscheren die Kernzone KC beibehalten. Die Kernzone KB in Herferswil ist praktisch überbaut. Eine gewisse innere Verdichtung ist lediglich noch in der zweiten Bautiefe der Buchstockstrasse möglich. Ob, wann und mit welcher Nutzung diese je ausgeschöpft wird, ist offen und muss nicht auf der Stufe der Zonenplanung vorweggenommen werden. Ortsbaulich wichtig ist der Aussenraum im Zentrum von Herferswil, der entsprechend bezeichnet ist.

Wie in Dachlissen soll auch in Herferswil im Rahmen einer späteren Gesamtrevision geprüft werden, ob Gebäude, die nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden, aufgrund ihrer Lage jedoch Teil des geschlossenen Ortsbilds sind, neu der Kernzone zugeteilt werden sollen.

In der Hübscheren sind alle Bauten als wichtige Gebäude im Ortsbild bezeichnet. Zudem ist die Kernzone KC so eng um die bestehenden Bauten gelegt, dass eine weitere bauliche Entwicklung nicht möglich ist.

Das Begehren der Eigentümer, die bestehende Scheune und Remise auf Kat. Nr. 3774 in die Kernzone einzuteilen, widerspricht dem für diese Revision wichtigen Grundsatz, die Kernzonen in den Aussendörfern nicht zu erweitern. Das Anliegen wird deshalb einer separaten Vorlage behandelt.

Die Festlegung des im Ortsbild wichtigen Aussenraums in der Dorfmitte hat für die betroffenen Grundstücke keine Nutzungseinschränkung zur Folge.

### 5.5 Kernzonenplan Rossau (Beilage 5)

Auch in Rossau besteht zur Zeit kein Anlass, die Kernzone zu erweitern. Wenn weitere am Rand des Dorfes situierte Landwirtschaftsbetriebe den Betrieb einstellen, kann, in gleicher Weise wie in Herferswil, eine Überprüfung sinnvoll sein. Im Sinne einer Arrondierung werden jedoch am südwestlichen Dorfrand bei einigen Parzellen, wo die Zonengrenze nicht mit der Grundstücksgrenze identisch ist, Korrekturen angebracht, um planungsrechtliche Probleme bei der gärtnerischen Nutzung dieser Flächen zu vermeiden. Weil es sich nur um schmale Streifen überbauter Parzellen handelt führt die Zuteilung zur Kernzone zu keiner zusätzlichen baulichen Nutzungsmöglichkeit.

Mit der Bezeichnung der im Ortsbild wichtigen Bauten und Freiräume wird sichergestellt, dass der für den Charakter des Strassendorfes wichtige Strassenraum entlang der Rossauerstrasse erhalten bleibt.

Die mögliche innere Verdichtung beschränkt sich auf wenige Parzellen. Ob, wann und für welchen Zwecke diese je genutzt wird, ist zur Zeit völlig offen.

Die im Ortsbild wichtigen Aussenräume ergeben für die betroffenen Grundstücke keine massgebliche Nutzungseinschränkung.

### 5.6 Kernzonenpläne Eigi, Grossholz (Beilage 6) und Wissenbach (Beilage 7)

In den Weilern Grossholz, Eigi und Wissenbach ist die Kernzone KC so eng um die bestehenden Bauten gezogen, dass eine bauliche Erweiterung schon aus diesem Grunde ausgeschlossen ist. Zudem ist in den Bestimmungen für die Kernzone KC festgehalten, dass neue Hauptbauten nicht zulässig sind.

- Im Grossholz ist es jedoch angebracht, die Kernzone KC bei den im Zonenplan bezeichneten Grundstücken neu auf die Parzellengrenze zu legen, damit der Umschwung dieser heute reinen Wohnhäuser gärtnerisch genutzt werden kann. Eine zusätzliche bauliche Nutzung wird damit nicht ermöglicht.

Wie bisher ist in den Kernzonen KC Wohnnutzung nur in speziell bezeichneten Bauten zulässig. Die entsprechenden Festlegungen in den Zonenplänen und in der BZO werden beibehalten.

## 6. Die Bestimmungen für die Kernzonen und weitere Anpassungen in der BZO (Beilagen 8, 9)

Die Beilage 8 zeigt in synoptischer Darstellung die sich aus den vorstehenden Überlegungen für die Bau- und Zonenordnung ergebenden Änderungen, insbesondere im Bereich der Kernzonen. Ergänzend wurden auch einige weitere Artikel angepasst. Dazu folgende Hinweise und Erläuterungen:

Der **Art. 1** mit der Tabelle der Zonen bleibt inhaltlich unverändert. Bei der Kolonne Ausnützungsziffer wird der Hinweis auf die einschlägigen Art. 4 und 11 ergänzt. Die Fussnote 1) ist nicht mehr erforderlich, weil die Ausnützungsziffer für die Kernzone KB neu in die Tabelle im Art. 4 aufgenommen und dort hinreichend erläutert ist.

Im **Art. 2** werden die Kernzonenpläne 1 : 2000 ausdrücklich erwähnt. Im weiteren wird die rechtliche Bedeutung der im Internet einsehbaren Pläne erläutert.

Der **Art. 3** ist vollständig neu formuliert und enthält die Randbedingungen für die in den Kernzonenplänen dargestellten **im Ortsbild wichtigen Bauten**. Er orientiert sich weitgehend an der bisherigen Praxis für Um- und Ersatzbauten der bisherigen „herkömmlichen“ Bauten.

Im **Art. 4** werden in der Tabelle ergänzend die Ausnützungsziffern erwähnt. Zusätzlich wird er mit Absätzen über die Nutzweise ergänzt, so dass alle Aussagen über Grundmasse und Nutzweise aller drei Kernzonen in einem Artikel zusammengefasst sind.

Die im bisherigen **Art. 5** enthaltenen besonderen Bauvorschriften für die Kernzone KB sind neu im Art. 4 untergebracht, so dass in diesem Artikel die Bestimmungen für **die im Ortsbild wichtigen Aussenräume** aufgenommen werden. Diese Aussenräume sind mit besonderer Sorgfalt und Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten. Bei Grundstücken im Privatbesitz führen diese Aussenräume nicht zu Nutzungseinschränkungen, weil sie so ausgeschieden sind, dass neue Hauptbauten aufgrund von einzuhaltenden Grenz- und Gebäudeabständen ohnehin nicht möglich wären. Nebenbauten, die sich zurückhaltend ins Ortsbild einordnen sind jedoch auch in diesen Aussenräumen möglich.

Der bisherige **Art. 6** mit besonderen Bestimmungen für die Kernzone KC ist nicht mehr erforderlich, weil in allen Kernzonen grundsätzlich die gleichen gestalterischen Anforderungen gelten.

Der **Art. 7** wird neu zum Art. 6, bleibt in der Aussage aber unverändert.

Der bisherige **Art. 8** (neu Art. 7) mit den Bestimmungen über die Dachgestaltung wird in einzelnen Formulierungen etwas angepasst. Insbesondere soll es neu möglich sein, bei eingeschossigen An- und Nebenbauten auch andere Materialien als Ziegel zu verwenden, damit z.B. Wintergärten mit Glasdächern möglich werden.

Wichtig ist die Bestimmung im **Absatz 5**, welche in der Kernzone KC Nutzungen in Dachgeschossen nur soweit zulässt, als dies mit natürlicher Belichtung über die Giebfassaden möglich ist. Damit wird sichergestellt, dass bei der Umnutzung grosser Scheunen die für den Ge-

bäudecharakter und das Ortsbild wichtige ruhige Dachfläche erhalten bleibt. Lichtöffnungen sind nur für Nebenräume erlaubt und nur in Formen, welche die ruhige Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen.

Im **Absatz 6** wird die bisherige Einschränkung, dass Einrichtungen zur Energiegewinnung auf Dächern nur zulässig seien, wenn diese nicht einsehbar sind, weggelassen, weil damit solche Einrichtungen praktisch nicht möglich waren. Die Bestimmungen für Anlagen zur Energiegewinnung sind neu im Art. 34 geregelt.

Die anschliessenden Artikel werden neu nummeriert, wobei noch folgende Änderungen vorgenommen werden:

Im neuen **Art. 8** wird ergänzend eine Bestimmung über Reklamen aufgenommen, mit dem Ziel, in der Kernzone Reklamen nur für ansässige Betriebe zuzulassen. Hinweistafeln, wie z.B. die neue Stele beim Gemeindehaus, gelten jedoch nicht als Reklamen.

Im neuen **Art. 28 über Fahrzeugabstellplätze** werden folgende Änderungen/Ergänzungen vorgenommen:

- Im **Abs. 1** wird die Anzahl erforderlicher Parkplätze nicht mehr pro Wohnung, sondern in Abhängigkeit der realisierten Bruttogeschossfläche ermittelt, was zu einer massvollen Reduktion der Anzahl Parkplätze führt.
- Der **neue Abs. 2** gibt die Möglichkeit, bei besonderen Fällen die Anzahl Parkplätze zu reduzieren.
- Im **Absatz 5** wird die Einschränkung, dass pro zwei Beschäftigte ein Parkplatz zu erstellen sei, weggelassen. Die Bestimmung, dass pro 100 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossfläche ein PP erforderlich ist, genügt.
- Der **zusätzliche Abs. 9** ermöglicht es, im Nahbereich von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs die Anzahl Parkplätze zu reduzieren.
- Die neuen **Abs. 10 und 11** schaffen die Rechtsgrundlage, um ausreichend Veloabstellplätze verlangen zu können.

Der neue **Art. 29** mit den Bestimmungen über die **Umgebungsgestaltung** wird mit zwei Absätzen ergänzt, welche dafür sorgen, dass die Umgebung möglichst naturnah gestaltet wird.

In den **Art. 30 und 31** werden die Anforderungen an Spielplätze und Einstellplätze für Kinderwagen etwas präzisiert.

Im neuen **Art. 34** werden die Bestimmung für **Anlagen zur Energiegewinnung** für alle Zonen zusammengefasst.

## 7. Mitwirkung, Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage, die vom 9. Januar bis 9. März 2018 durchgeführt wurde, sind zwei Einwendungen eingereicht worden. Diese wurden wie folgt behandelt:

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 3674 in Dachlissen erachtet die Festlegung des im Ortsbild wichtigen Aussenraumes als einen zu grossen Eingriff in die Nutzung und Gestaltung des bestehenden Freiraums seiner Parzelle und hat beantragt, diesen zu reduzieren oder ganz wegzulassen. Diese Einwendung wurde berücksichtigt, weil dieser Aussenraum nicht primär zum Schutz des Ortsbildes, sondern zum Schutz der Gebäude festgelegt wurde. Diese sind jedoch alle im Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten, eines davon mit überkommunaler Bedeutung. Durch bestehende Abstandsvorschriften sind grössere, freistehende Neubauten ohnehin ausgeschlossen; denkbar sind noch Klein- und Nebenbauten sowie Anbauten, am ehesten an die ehemalige Scheune. Wie solche Bauten im Detail angeordnet und dimensioniert werden sollen, muss und kann nicht auf der Stufe und im Massstab des Zonenplanes entschieden werden, sondern erfordert eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Gegebenheiten und eine Detailplanung im Rahmen von konkreten Bauvorhaben. Weil alle Bauten im Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten sind, kann im Rahmen von Schutzabklärungen im Einzelnen festgelegt werden, was zum Schutz der Bauten (und damit des Ortsbildes) effektiv erforderlich ist und welche konkreten Anforderungen an allfällige Neubauten zu stellen sind. Eine Festlegung auf der Stufe des Zonenplanes ist deshalb nicht erforderlich.

Der **Zürcher Heimatschutz** hat eine Einwendung mit mehreren Anträgen eingereicht. Diese werden wie folgt behandelt:

### Antrag zu Art. 3 BZO

- Der **Art. 3** der revidierten BZO enthält Bestimmungen für die im Ortsbild wichtigen Bauten. Im **Abs. 2** dieses Artikels ist festgehalten, dass bei solchen Bauten unter gewissen Voraussetzungen untergeordnete Abweichungen von Stellung, Volumen und Erscheinungsbild möglich sind. Mit der Einwendung wird nun verlangt, dass der Spielraum für solche Abweichungen näher umschrieben werden müsse, damit diese Bestimmungen auch angewendet und durchgesetzt werden können. Der **Abs. 4** des Art. 3 umschreibt die Bedingungen, die für Änderungen im Erscheinungsbild der im Ortsbild wichtigen Bauten gelten. In der Einwendung wird verlangt, dass solche Änderungen nur erlaubt werden dürfen, nachdem eine vorgängige Schutzabklärung durchgeführt worden sei, damit die Integrität von schützenswerten Objekten erhalten bleibe.

### Erwägungen

Die meisten der in den Kernzonenplänen als «im Ortsbild wichtige Bauten» bezeichneten Objekte sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte enthalten. Wenn bei solchen Objekten bauliche Veränderungen geplant sind, wird immer eine Schutzabklärung vorgenom-

men, in der Regel mit einem Fachgutachten. Im Rahmen solcher Abklärungen wird im Einzelnen festgelegt, welche baulichen Veränderungen im konkreten Fall möglich und zulässig sind. Diese Abklärungen erfolgen immer vor einer Baubewilligung und gehen auf den konkreten Fall ein.

Bei Objekten, die in den Kernzonenplänen als «im Ortsbild wichtige Bauten» bezeichnet, jedoch nicht im Inventar der Schutzobjekte enthalten sind, ist primär die Stellung und das Volumen im Ortsbild wichtig. Der Charakter und das Erscheinungsbild des Objektes sind jedoch durch Umbauten bereits so stark verändert worden, dass ein Substanzschutz und eine Aufnahme ins Inventar nicht mehr gerechtfertigt sind. Weil bei solchen Gebäuden die Fassadengestaltung keine besondere Qualität aufweist, sind auch keine detaillierten Bestimmungen für die Erhaltung des Gebäudecharakters nötig.

Das Ziel der Einwendung, schutzwürdige Gebäude in ihrem Charakter zu erhalten wird mit den bestehenden Vorschriften der revidierten BZO erreicht. Änderungen und Ergänzungen sind nicht erforderlich; die Einwendungen werden deshalb nicht berücksichtigt.

#### **Antrag zu Art. 4.4 der BZO**

- In den Weilern Eigi, Grossholz, Hübscheren und Wissenbach ist Wohnnutzung nur in den im Kernzonenplan speziell bezeichneten Gebäuden zulässig. Diese Bestimmung ist bereits in der bestehenden BZO enthalten, ist also keine neue Festlegung. Mit der Einwendung wird nun verlangt, dass in einem zusätzlichen Absatz des Art. 4 ergänzende Bestimmungen erlassen werden, welche sicherstellen, dass bei Umnutzung von bisher landwirtschaftlich genutzten Bauten in Wohnbauten der landwirtschaftliche Charakter des Weilers erhalten bleibe.

#### **Erwägungen:**

In den erwähnten Weilern sind alle Bauten, in denen Wohnnutzung zulässig ist, in den Kernzonenplänen als «im Ortsbild wichtige Bauten» bezeichnet. Mit Ausnahme von zwei Objekten sind alle auch im Inventar der Schutzobjekte enthalten. Damit ist sichergestellt, dass bei Umnutzungen genau abgeklärt wird, was im Einzelfall schutzwürdig und zu erhalten ist und welcher Spielraum für Änderungen besteht. Mit dem Art. 7 der BZO (Dachgestaltung in den Kernzonen) und insbesondere mit dem Abs. 5 (Nutzung von Hauptnutzflächen in Dachgeschossen) sind spezifische Bestimmungen für die Gestaltung der für das Erscheinungsbild besonders wichtigen Dachflächen in der Kernzone KC formuliert. Zusammen mit den in allen Kernzonen generell geltenden Einordnungsbestimmungen bestehen ausreichende Vorschriften, um bei Umnutzungen den landwirtschaftlichen Charakter der Weiler zu erhalten.

Weil das Ziel der Einwendung mit den bestehenden Vorschriften erreicht wird, wird die Einwendung nicht berücksichtigt.

### **Antrag zu Art. 7, bzw. Art. 13 BZO (Dachgestaltung, Dacheinschnitte)**

- Mit der Begründung, dass es schützenswerte Einzelobjekte auch ausserhalb der Kernzonen gebe, wird verlangt, dass der Art. 7, bzw. der Art. 13 der BZO mit einer Bestimmung zu ergänzen sei, welche Dacheinschnitte bei schützenswerten Einzelobjekten generell in allen Zonen untersage.

#### **Erwägungen**

Weil der Art. 7 der BZO ausschliesslich für Dachgestaltung in Kernzonen gilt, kann er allein aus Gründen der Systematik nicht mit einer Bestimmung, welche für alle Zonen gilt, ergänzt werden. Die Bestimmungen für die Dachgestaltung in Wohnzonen sind neu in Art. 13 BZO geregelt und lassen Dacheinschnitte unter gewissen Auflagen zu. Spezifische Bestimmungen für einzelne Gebäude sind jedoch nur in Kernzonen möglich.

Es trifft zu, dass es auch schutzwürdige Gebäude ausserhalb von Kernzonen gibt, nicht nur in Wohnzonen, sondern vor allem in der Landwirtschaftszone, für welche die Gemeinde jedoch keine Vorschriften erlassen kann, weil es sich um eine kantonale Festlegung handelt. Ob bei Inventarobjekten Dacheinschnitte zulässig sind oder nicht, wird von Fall zu Fall im Rahmen von Schutzabklärungen festgelegt.

Die Einwendung kann auf der Stufe der BZO nicht berücksichtigt werden; das ihr zugrunde liegende Anliegen wird über Schutzanordnungen erfüllt.

### **Antrag zu Art. 34 BZO (Anlagen zur Energiegewinnung)**

- Die Einwendung verlangt, dass Anlagen zur Energiegewinnung auf Inventarobjekten, bzw. auf im Ortsbild wichtigen Bauten explizit nicht erlaubt werden, weil solche Anlagen zu grosse Eingriffe ins Erscheinungsbild der Bauten zur Folge hätten.

#### **Erwägungen:**

Im Zusammenhang mit der letzten Revision des PBG wurde der Art. 238 PBG, der die Gestaltung der Gebäude regelt, mit einem neuen Absatz 4 wie folgt ergänzt: *„Sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.“* **Diese Formulierung gilt allgemein und lässt den Gemeinden keinen Spielraum für weitergehende eigene Regelungen.** Ein generelles Verbot von Solaranlagen in bestimmten Zonen oder für bestimmte Gebäude ist deshalb nicht möglich. Einschränkungen sind nur in konkreten Einzelfällen zulässig, wenn offensichtlich ein *„überwiegendes öffentliches Interessen entgegensteht“*. Als solches kann z.B. die Einstufung eines Objektes als besonders wertvolles Schutzobjekt gel-

ten, sofern dessen Erscheinungsbild eine integrale Erhaltung rechtfertigt und infolgedessen Solaranlagen ausschliesst.

Es ist zudem ein zentrales Anliegen der Gemeinde Mettmenstetten, die Nutzung von Solarenergie zu fördern, weshalb auch aus rein kommunaler Sicht ein generelles Verbot von Solaranlagen nicht in Frage kommt. Zudem hat die technische Entwicklung inzwischen einen Stand erreicht, der es möglich macht, Solaranlagen so ins Dach und in die Fassade zu integrieren, dass sie nicht zwingend als störende Eingriffe, sondern als bewusst eingefügte Gestaltungselemente wirken können.

In der Vorprüfung hatte der Kanton verlangt, dass die neue BZO gar keinen Artikel zu Solaranlagen enthalten dürfe, weil der neue § 238, Abs. 4 PBG abschliessend gelte. Die Gemeinde will jedoch den neuen Art. 34 beibehalten und mit der Ergänzung in Abs. 2, sicherstellen, dass Anlagen zur Energiegewinnung in Kernzonen besonders sorgfältig ins Dach oder in die Fassade zu integrieren sind. Damit kann in diesen Zonen ein besonderes hohes Mass an gestalterischer Qualität verlangt werden. Mehr kann die Gemeinde auf der Stufe der BZO nicht festlegen. Die Einwendung kann deshalb nicht berücksichtigt werden.

- Im Rahmen eines Gesprächs mit den Einwendern wurde festgestellt, dass es ein wichtiges Anliegen des Heimatschutzes ist, den Bauwilligen Hinweise und Richtlinien für das Bauen in den Kernzonen mitzugeben. Dieses Anliegen ist berechtigt und wird berücksichtigt. Der Anhang der BZO wird mit einem Merkblatt ergänzt, welches **Grundsätze und Richtlinien für das Bauen in den Kernzonen** enthält.



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 10.05.2019

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000260

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Mettmenstetten - Bauamt, Albisstrasse 2, 8932  
Mettmenstetten

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung / Inkraftsetzung, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8932 Mettmenstetten

Inkrafttreten nach Rechtskraft der genehmigten Festsetzung Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung) in der Gemeinde Mettmenstetten

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Mettmenstetten an der Gemeindeversammlung vom 28. Mai 2018 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 13. März 2019 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 29. April 2019 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Mettmenstetten, 10. Mai 2019

Gemeinderat Mettmenstetten

### **Rechtliche Hinweise:**

#### **Anmeldestelle für Forderungen, Einsprachen oder Re- kurse:**

Gemeinde Mettmenstetten - Bauamt

Albisstrasse 2

8932 Mettmenstetten