



Referenz-Nr.: KS ARE 25-0345

Kontakt: Brigitte Fürer, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 56 62, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «IVHB, Kernzonen Rossau, Unterdorf / Oberdorf» – Genehmigung

Gemeinde Mettmenstetten

- | | |
|--------------|---|
| Massgebende | - Zonenplan «Revidiert» Mst. 1:5000 vom 20. Oktober 2025 |
| Unterlagen | - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 20. Oktober 2025 (Synoptische Darstellung) |
| | - Kernzonenplan Rossau Mst. 1:1000 vom 20. Oktober 2025 |
| | - Kernzonenplan Unterdorf / Oberdorf Mst. 1:1000 vom 20. Oktober 2025 |
| | - Bericht nach Art. 47 RPV vom 20. Oktober 2025 |
| | - Bericht zu den Einwendungen vom 20. Oktober 2025 |
| Aufzuhebende | - Kernzonenplan Rossau (genehmigt am 13. März 2019) |
| Unterlagen | - Kernzonenplan Oberdorf (genehmigt am 13. März 2019) |

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Mettmenstetten setzte mit Beschluss vom 20. Oktober 2025 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Affoltern am Albis vom 5. Dezember 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Die vorliegende Teilrevision der BZO umfasst die Einführung der einheitlichen Baubegriffe und Messweisen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Gleichzeitig werden Änderungen und Präzisierungen an einzelnen BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis vorgenommen. Die Kernzonenpläne «Unterdorf / Oberdorf» und «Rossau» sowie die entsprechenden Vorschriften werden ebenfalls angepasst. Dabei sind die Inhalte des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von

überkommunaler Bedeutung (KOBI) und des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) mehrheitlich aufgenommen worden. Zudem werden Grünflächenziffern festgelegt und weitere Bestimmungen zur Begrünung ergänzt.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 20. Februar 2025 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

F. Weiteres

Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:


- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «IVHB, Kernzonen Rossau, Unterdorf / Oberdorf», welche die Gemeindeversammlung Mettmenstetten mit Beschluss vom 20. Oktober 2025 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 (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Mettmenstetten (unter Beilage von fünf Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 23. MRZ. 2026

**Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:**



Teilrevision Nutzungsplanung
ZONENPLAN REVIDIERT

1:5000

Von der Gemeinderatsversammlung festgesetzt am 20. Oktober 2025

Namens der Gemeinderatsversammlung
Die Präsidentin: *[Signature]*
Vizepräsident: *[Signature]*
Der Geschichtschreiber:
Olivier Giel

Von der Bauabschreibung genehmigt am 2.3. März 2026

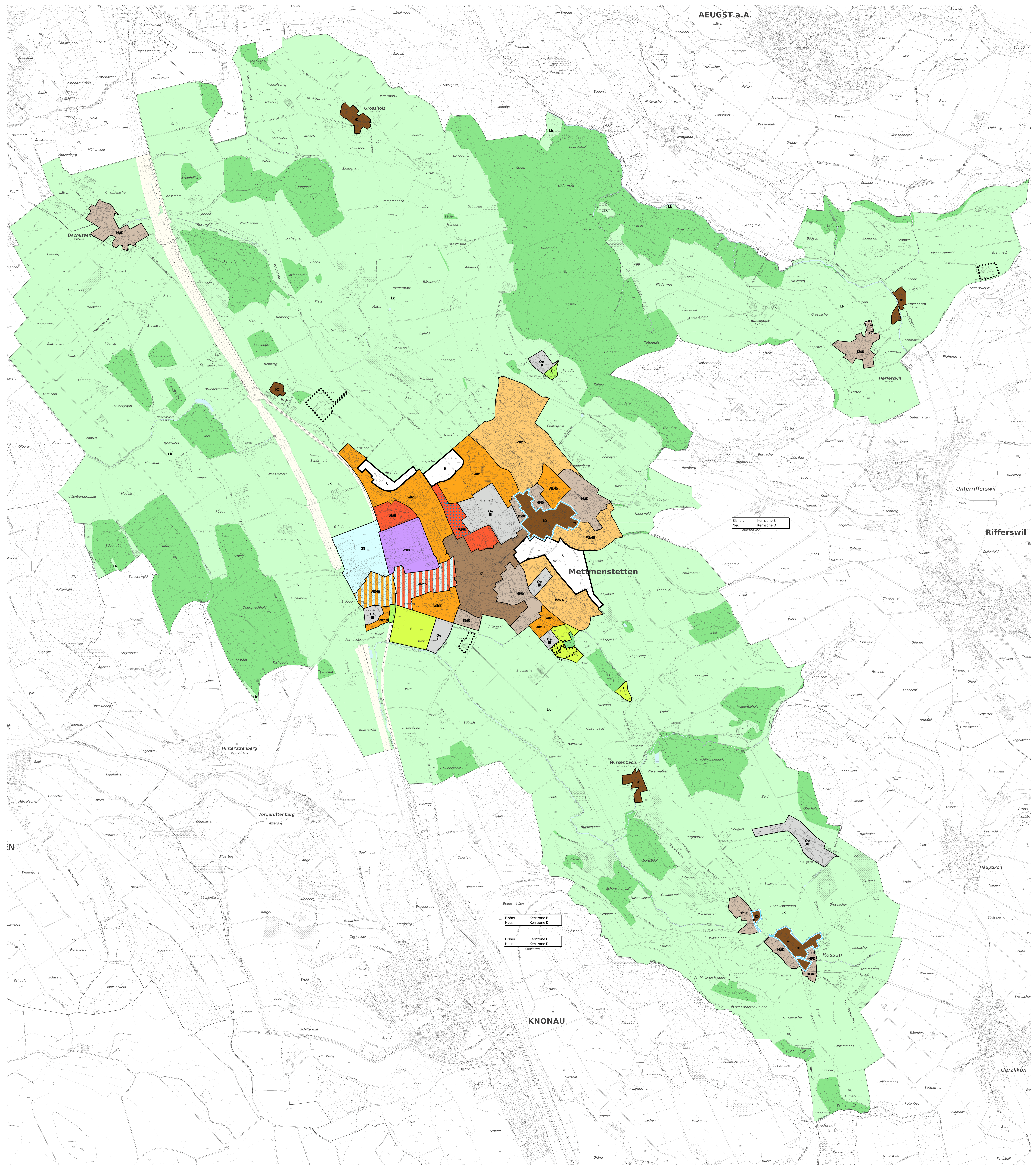
Für die Bauabschreibung: *[Signature]* BDN Nr. 0245/125

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Hertelstrasse 46, 8005 Zürich
+41 44 915 13 90, www.suter.ch

- Festlegungen**
- Nutzungszone Ausdrucksziffer
 - KA Kernzone A
 - KB/BD Kernzone B
 - KC Kernzone C
 - KD Kernzone D
 - Z110 Zentrumzone
 - W2a/35 zweigeschossige Wohnzone
 - W2b/30 zweigeschossige Wohnzone
 - W3/45 dreigeschossige Wohnzone
 - W3/24 zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbebezeichnung WG2
 - W3/18 dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbebezeichnung WG2
 - Nutzungszone Raumspreiter
 - G/8 Gewerbezone
- Nutzungszone**
- Oe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - E Erholungszone
 - F Freizeitzone
 - R Reservezone
 - Lk kantonale Landschaftszone
 - mässig störendes Gewerbe zulässig
 - Gestaltungspflicht
- Informationsinhalte**
- bestehender Gestaltungsplan
 - beantragte Festlegungen
 - Wald
 - Gewässer
 - Verkehrsfäche ausserhalb Bauzone
- Ergänzungspläne**
- Kernzonen**
- Kernzoneplan Dachflur, genehmigt am 13.3.2019
 - Kernzoneplan Grossholz / Egl, genehmigt am 13.3.2019
 - Kernzoneplan Herberswil, genehmigt am 30.7.2019
 - Kernzoneplan Metmenstetten Untere/Obere, festgesetzt am 20.10.2025
 - Kernzoneplan Rössli, genehmigt am 20.10.2025
 - Kernzoneplan Rosenbach, genehmigt am 13.3.2019
- Gestaltungspläne**
- Präziser Gestaltungsplan Herberswil BA, genehmigt am 30.7.2019
 - Präziser Gestaltungsplan Metmenstetten, genehmigt am 2.8.2016
 - Präziser Gestaltungsplan Lindenmatt, genehmigt am 2.10.2011
 - Präziser Gestaltungsplan Wassercharnen Center, genehmigt am 19.10.2010
 - Präziser Gestaltungsplan Gemeindefestsetzung, genehmigt am 27.3.2001
 - Präziser Gestaltungsplan Garage Lido Gali, genehmigt am 28.11.2001

Hinweis

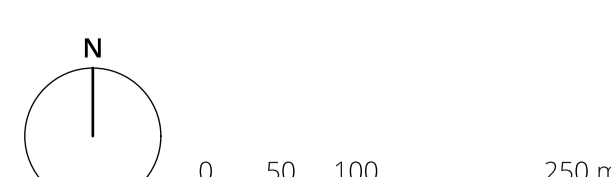
Technische Anpassungen Gewässer
In der Gemeinde Metmenstetten sind heute 23 Gewässerabschnitte innerhalb des Stadtgebietes noch keine Zone zugeordnet. Diese Abschnitte werden der angemessenen Bauzone zugewiesen. An der Nutzung der Gewässer ändern sich dadurch nichts. Aus Gründen der Transparenz und der Klarheit sind diese technischen Anpassungen versichtet. Die technischen Anpassungen werden in der Broschüre 'Definition WZ' dokumentiert.



Bisher: Kernzone B
Neu: Kernzone D

Bisher: Kernzone B
Neu: Kernzone D

Bisher: Kernzone B
Neu: Kernzone D



Teilrevision Nutzungsplanung

**KERNZONENPLAN
ROSSAU**

1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Oktober 2025

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:


Vreni Spinner

Der Geschäftsführer:





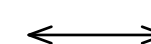

Oliver Bar

Von der Baudirektion genehmigt am **23. März 2026**

Für die Baudirektion:

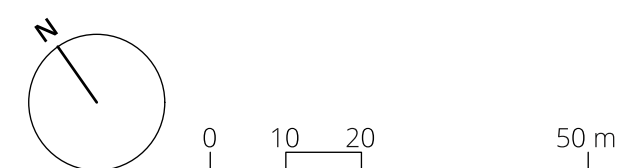
BDV-Nr. **0345/25**

Festlegungen

-  Im Ortsbild wichtige Bauten Art.7 Abs. 1 BZO
-  Im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume Art. 9 Abs. 1 BZO
-  Im Ortsbild wichtige Freiräume Art. 9 Abs. 2 BZO
-  Hauptfstrichtungen Art. 11 Abs. 2 BZO
-  Im Ortsbild wichtige Fassadenlinie Art. 10 Abs. 1 BZO

Informationsinhalte

-  Kernzone KB
-  Kernzone KD
-  Perimeter Ortsbild von überkommener Bedeutung
-  Markante Bäume / Baumgruppen
-  Wichtige Freiräume ausserhalb Bauzone
-  Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
-  Gewässer
-  Bestehende Bauten



Bearbeitung: Tobias Debrunner
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.







Grundlagendaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 3. April 2025

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



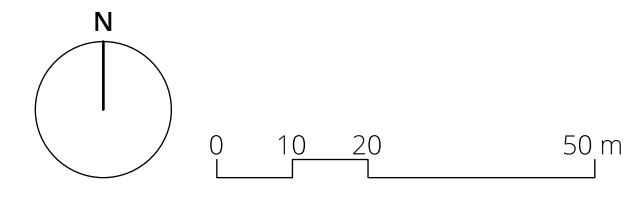
**KERNZONENPLAN
METTMENSTETTEN
UNTERDORF / OBERDORF**

Festlegungen

-  Im Ortsbild wichtige Bauten Art. 7 Abs. 1 BZO
-  Im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume Art. 9 Abs. 1 BZO
-  Im Ortsbild wichtige Freiräume Art. 9 Abs. 2 BZO
-  Hauptfestrichtungen Art. 11 Abs. 2 BZO
-  Im Ortsbild wichtige Fassadenlinie Art. 10 Abs. 1 BZO
-  Raumwirksame Mauern Art. 9 Abs. 3

Informationsinhalte

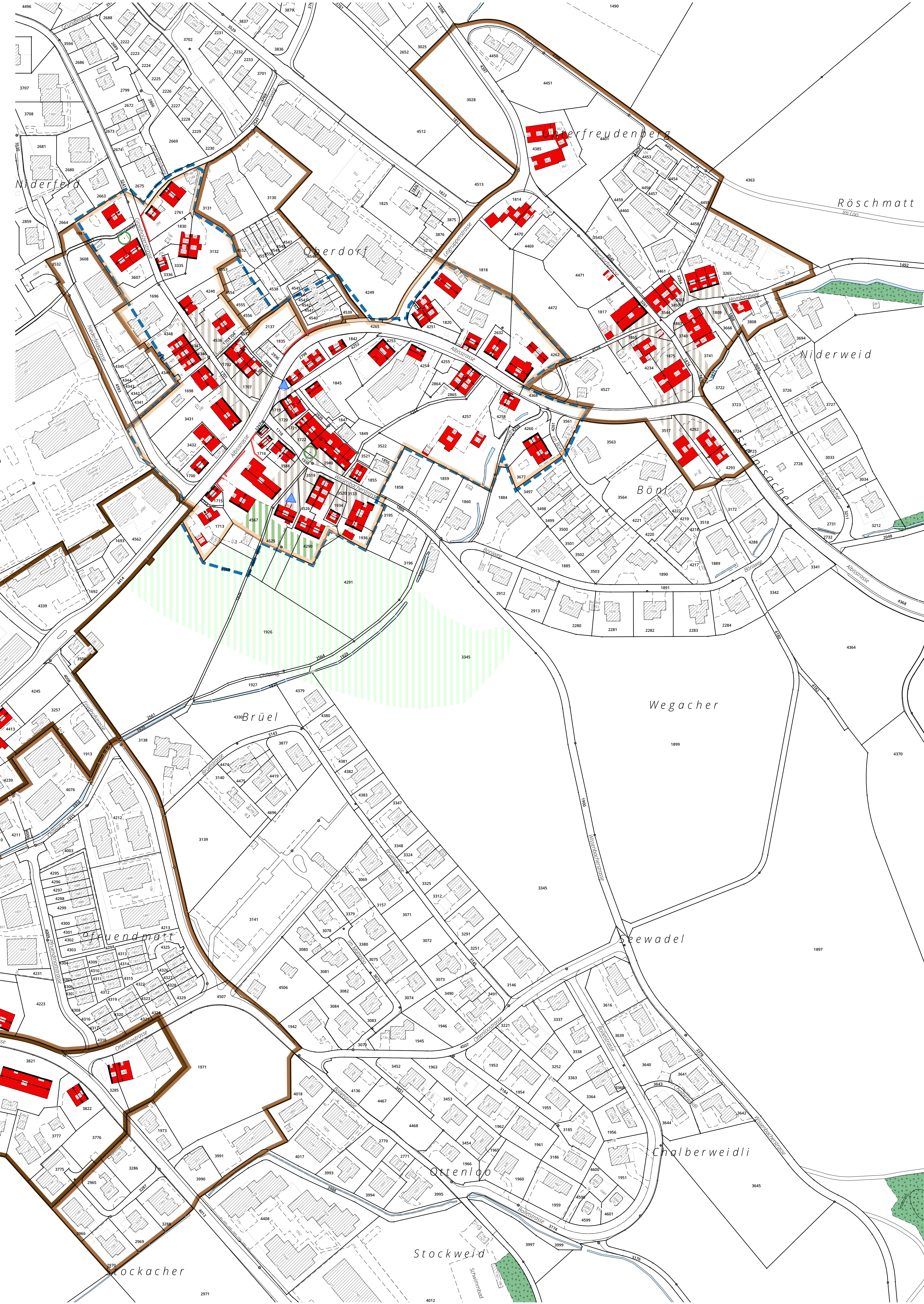
-  Kernzone KA
-  Kernzone KB
-  Kernzone KD
-  Perimeter Ortsbild von überkommunaler Bedeutung
-  Markante Bäume / Baumgruppen
-  Ortstypische Elemente
-  Wichtige Freiräume ausserhalb Bauzone
-  Gewässer
-  Wald
-  Bestehende Bauten



Bearbeitung: Tobias Debrunner
Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagsdaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 3. April 2025

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Oktober 2025

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:



Vreni Spinner

Der Geschäftsführer:



Oliver Bär

Von der Baudirektion genehmigt am **23. März 2026**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr.

0345/25

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

1 ZONENORDNUNG	4		
Art. 1 Zoneneinteilung	4		
Art. 2 Zonenplan	5		
2 MEHRWERTAUSGLEICH	5		
Art. 3 Erhebung der Mehrwertabgabe	5		
Art. 4 Erträge	6		
3 BAUZONEN	6		
3.1 Kernzonen	6		
Art. 5 Zweck	6		
Art. 6 Gestaltung und Einordnung	7		
Art. 7 Im Ortsbild wichtige Bauten	8		
Art. 8 Grundmasse	9		
Art. 9 Im Ortsbild wichtige Aussenräume - Platz- und Strassenräume sowie Freiräume	10		
Art. 10 Stellung der Gebäude	11		
Art. 11 Dachgestaltung	11		
Art. 12 Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen	12		
Art. 13 Umgebungsgestaltung (in Ergänzung zu Art. 36)	13		
Art. 14 Gebäudehöhen Fassadenhöhen bei Baulinien	13		
Art. 15 Technische Anlagen	13		
Art. 16 Erleichterungen für zeitgemässe Projekte	14		
3.2 Wohnzonen	15		
Art. 17 Grundmasse	15		
Art. 18 Grosser Grenzabstand	16		
Art. 19 Dachgestaltung	17		
Art. 20 Nutzweise	17		
3.3 Gewerbezone	18		
Art. 21 Grundmasse	18		
Art. 22 Nutzweise	18		
3.4 Zentrumszone	19		
Art. 23 Ausnutzungsziffer	19		
Art. 24 Gebäudehöhe Fassadenhöhe, Geschosshöhe	19		
Art. 25 Abstände	19		
3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	20		
		Art. 26 Grundmasse	20
		3.6 Erholungszone	20
		Art. 27 Grundmasse	20
		4 BESONDERE INSTITUTE AREALÜBERBAUUNGEN	21
		4.1 Arealüberbauungen	21
		Art. 28 Zulässigkeit	21
		Art. 29 Arealfläche	21
		Art. 30 Bauvorschriften	21
		5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN	22
		Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes	22
		Art. 31 Bestimmungen über Attikageschosse Technische Aufbauten	22
		Art. 32 Gestaltung von Flachdächern	23
		Art. 33 Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten	23
		Art. 34 Fahrzeugabstellplätze	23
		Art. 35 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen	26
		Art. 36 Umgebungsgestaltung	27
		Art. 37 Begrünung	28
		Art. 38 Förderung von Baumpflanzungen	29
		Art. 39 Naturgefahren	30
		Art. 40 Spiel- und Erholungsflächen	30
		Art. 41 Abstellflächen für Kinderwagen , Kehricht-Container	30
		Art. 42 Geschlossene Bauweise	31
		Art. 43 Strassenabstand	31
		Art. 37 Anlagen zur Energiegewinnung	31
		6 PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLANPFLICHT	32
		Art. 44 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	32
		7 SCHLUSSBESTIMMUNG	32
		Art. 45 Inkrafttreten	32

<p>Links: Gültige BZO vom 31. August 2021</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gemäss IVHB gegenüber rechtskräftiger BZO</p> <p>durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text gemäss IVHB</p> <p>grün = Weitere Änderungen</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
---	--	--

Auftraggeber

Gemeinde Mettmenstetten

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Angelica Eichenberger, Olaf Wolter

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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.

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

Aktuelle Fassung des PBG aufführen.

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

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

1 ZONENORDNUNG

Art. 1 Zoneneinteilung

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

	Farbe im Zonenplan	Aus-nützungsziffer (vgl. Art. 6 u. 13)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV)	Bezeichnung	Farbe im Zonenplan	Aus-nützungsziffer (vgl. Art. 6 u. 13)	Empfindlichkeitsstufen gemäss Lärm-schutzverordnung (LSV)
Kernzone A	mittelbraun	-	III	Kernzone A	mittelbraun	-	III
Kernzone B	hellbraun	60%	III	Kernzone B	hellbraun	60%	III
Kernzone C	dunkelbraun	-	III	Kernzone C	dunkelbraun	-	III
				Kernzone D		-	III
zweigeschossige Wohnzone (W2a)	hellorange	35%	II	zweigeschossige Wohnzone (W2a)	hellorange	35%	II
zweigeschossige Wohnzone (W2b)	hellrot	50%	II	zweigeschossige Wohnzone (W2b)	hellrot	50%	II
dreigeschossige Wohnzone (W3)		65%	II	dreigeschossige Wohnzone (W3)		65%	II
zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	dunkelrot/hellblau	50%/60%	III	zweigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG2)	dunkelrot/hellblau	50%/60%	III
dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	hellrot/hellblau	65%/78%	III	dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3)	hellrot/hellblau	65%/78%	III

Die Farbgebung im Zonenplan ist durch die Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) gegeben.

Einführung neue Kernzone D für Mettmenstetten Oberdorf und Rossau (siehe Art. 5).

Gültige Fassung				Neue Fassung				Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
Gewerbezone (G)	hellblau	-	III	Gewerbezone (G)	hellblau	-	III	
Zentrumszone (Z)	hellviolett	110%	III	Zentrumszone (Z)	hellviolett	110%	III	
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	grau	-	III II Paradis, Friedhof	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (Oe)	grau	-	III II Paradis, Friedhof	
Freihaltezone (F)	mittelgrün	-		Freihaltezone (F)	mittelgrün	-		
Erholungszone (E)	hellgrün	-		Erholungszone (E)	hellgrün	-		
Reservezone (R)	weiss	-		Reservezone (R)	weiss	-		
Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	-	-	-	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	-	-	-	
Art. 2 Zonenplan				Art. 2 Zonenplan				
<p>¹⁾ Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan 1:5000 sowie die Kernzonenpläne 1:2000 massgebend.</p> <p>²⁾ Die rechtsgültigen Zonenpläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen sowie die unter www.mettmenstetten.ch publizierten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>				<p>¹⁾ Für die Abgrenzung der Zonen sind der Zonenplan 1:5000 sowie die Kernzonenpläne 1:1000 massgebend.</p> <p>²⁾ Die rechtsgültigen Zonenpläne liegen in der Gemeindeverwaltung auf. Die mit der Bauordnung abgegebenen sowie die unter www.mettmenstetten.ch publizierten Pläne sind nicht rechtsverbindlich.</p>				
2 MEHRWERTAUSGLEICH				2 MEHRWERTAUSGLEICH				
Art. 3 Erhebung der Mehrwertabgabe				Art. 3 Erhebung der Mehrwertabgabe				
<p>¹⁾ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>²⁾ Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³⁾ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.</p>				<p>¹⁾ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.</p> <p>²⁾ Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m².</p> <p>³⁾ Die Mehrwertabgabe beträgt 40% des um Fr. 100'000.00 gekürzten Mehrwerts.</p>				

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 4 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	<p>Art. 4 Erträge</p> <p>Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fließen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.</p>	
<p>3 BAUZONEN</p>	<p>3 BAUZONEN</p>	
<p>3.1 Kernzonen</p>	<p>3.1 Kernzonen</p>	
	<p>Art. 5 Zweck</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><i>Konkretisierung Zonenzweck Kernzone A</i></p> <p><i>Konkretisierung Zonenzweck Kernzone B</i></p> <p><i>Der Zonenzweck der Kernzone C (zukünftig Weilerzone) kann erst nach Vorliegen der entsprechenden Teilrevision des KRP bzw. des PBG festgelegt werden. Die Weilerzone ist eine Nichtbauzone.</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

³ Die Kernzone D bezweckt den Schutz, die Erhaltung sowie die sorgfältige Erneuerung der Siedlungen Mettmenstetten Oberdorf, und Rossau mit ihren Ortsbildern von überkommener 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 ortsbau-liche 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 Gesamtwir- kung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das 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.

Zonenzweck neue Kernzone D für die im KOBİ verzeichneten Ortsteile Mettmenstetten Ober- dorf und Rossau. Die Schutzziele orientieren sich an den Schutzzielen des KOBİ-Beschriebs.

Neufassung und Schärfung der Einordnungsbestimmungen zur Kernzone.

Abs. 2: Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamt- wirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.

Abs. 3: Klarstellung des Verhältnisses zwischen Denkmalschutz und Ortsbildschutz.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 5 Im Ortsbild wichtige Bauten

¹⁾ Die in den Kernzonenplänen speziell bezeichneten «*im Ortsbild wichtigen Bauten*» prägen das Ortsbild in besonderem Masse. Stellung, Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch wenn die Grundmasse gemäss Art. 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 maximal 30 m² 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. 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. Stellung, Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch wenn die Grundmasse gemäss Art. 8 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~~ **Erweiterungen von Hauptgebäuden** bis maximal 30 m² 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. Bei inventarisierten Gebäuden bedingt ein Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

Abs. 1: Neue Formulierung zu den im Ortsbild wichtigen Bauten. Für diese gilt kein Substanzschutz, sondern ein Volumenschutz, d.h. ein Ersatzneubau ist unter Einhaltung der genannten Vorgaben zulässig.

Anbauten sind gemäss IVHB als Bauten ohne Wohnnutzungen definiert. Hier sind Gebäudeerweiterungen gemeint.

Klärung des Verhältnisses zwischen im Ortsbild wichtigen Gebäuden und inventarisierten Gebäuden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 6 Grundmasse

1) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Bezeichnung	Kernzonen		
	KA	KB	KC
Vollgeschosse, maximal	3	2	In den Kernzonen KC sind keine zusätzliche Hauptbauten zulässig.
Dachgeschosse, maximal	2	2	
anrechenbare Untergeschosse, maximal	keines	keines	
Gebäudehöhe, maximal [m]	10.50	7.50	
Firsthöhe, maximal [m]	6.00	6.00	
Gebäuelänge, maximal [m]	40.00	30.00	
Grenzabstand, mindestens [m]	5.00	5.00	
Ausnutzungsziffer:			
- bei Normalbebauung		60%	
- bei Arealüberbauung*	-	66%	

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

2) Bei bereits teilüberbauten Grundstücken der Kernzone KB darf der Abstandsbereich von Hauptgebäuden auf dem eigenen Grundstück bei der Berechnung der 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. 8 Grundmasse

1) Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Bezeichnung	Kernzonen			
	KA	KB	KC	KD
Vollgeschosse, maximal	3	2	In den Kernzonen KC sind keine zusätzliche Hauptbauten zulässig.	2
Dachgeschosse, maximal	2	2		2
anrechenbare Untergeschosse, maximal	keines	keines		keines
Gebäudehöhe Fassadenhöhe, maximal [m]	10.50	7.50		7.50
Firsthöhe Gesamthöhe, maximal [m]	16.50	13.50		13.50
Gebäuelänge, maximal [m]	40.00	30.00		30.00
Grenzabstand, mindestens [m]	5.00	5.00		5.00
Ausnutzungsziffer:				
- bei Normalbebauung		60%		
- bei Arealüberbauung*	-	66%	-	

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

~~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.~~

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.

Die Grundmasse der neuen Kernzone D werden von der bisherigen Kernzone B übernommen.

Entspricht einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um in der Regel ca. 30 cm (neue Messweise)

Mit der IVHB nicht kompatibel, da die anrechenbare Grundfläche in der IVHB Ziff. 8.1 abschliessend festgelegt ist.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 7 Im Ortsbild wichtige Aussenräume

¹⁾ Die in den Kernzonenplänen mit einer besonderen Signatur bezeichneten Aussenräume sind im Ortsbild wichtig, als solche zu erhalten sowie mit Rücksicht auf das Ortsbild zu gestalten und zu pflegen.

²⁾ Deren Fläche darf bei der Berechnung der Ausnutzungsziffer als anrechenbare Grundstücksfläche mitgezählt werden.

³⁾ In den Kernzonen KA und KB sind eingeschossige Gebäude bis maximal 30 m² überbaute Fläche zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen.

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

¹⁾ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten für das Ortsbild wichtigen Platz- und Strassenräume 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 m² sind zulässig~~, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter ~~der Freiräume~~ nicht beeinträchtigen. ~~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 Ausnutzungsziffer als anrechenbare Grundstücksfläche mitgezählt werden.~~

²⁾ ~~In den Kernzonen KA und KB sind eingeschossige Gebäude bis maximal 30 m² überbaute Fläche zulässig, sofern sie sich harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen.~~ 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.

Abs. 1: Neue Bestimmungen zu den in den Kernzonenplänen bezeichneten für das Ortsbild wichtigen Platz- und Strassenräumen, die den im KOBİ verzeichneten ausgeprägten Platz- und Strassenräumen sowie weiteren, bereits bisher in den Kernzonenplänen bezeichneten wichtigen Aussenräumen entsprechen.

Dieser Zusatz ist nicht erforderlich. Die Grundstücksflächen in der Bauzone werden gemäss Ziff. 8.1 IVHB an die anrechenbare Grundstücksflächen angerechnet.

Abs. 2: Bestimmungen für die aus dem KOBİ abgeleiteten für das Ortsbild wichtigen Freiräume. Die zulässigen Bauten und Anlagen in den wichtigen Freiräumen werden detailliert umschrieben.

Zulässige Bauten und Anlagen:

Bei Fahrzeugabstellplätzen stellt die Erstellung von Pflichtparkplätzen, für die ansonsten kein anderer Standort in Frage kommt, einen solchen besonderen Fall dar.

Abs. 3: Neue Bestimmung zu den raumwirksamen Mauern gemäss KOBİ

Gültige Fassung

Art. 8 Stellung der Gebäude

¹⁾ Alle Gebäude müssen sich durch Stellung und Anordnung bestmöglich ins gewachsene Dorfbild einfügen.

²⁾ Wo es zur Erhaltung des Orts- und Strassenbildes beiträgt, ist das Bauen bis an die Strassengrenze zulässig, sofern die Verkehrssicherheit und die Wohnhygiene gewährleistet sind.

Art. 9 Dachgestaltung

¹⁾ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zulässig. Diese muss zwischen 30° a. T. und 45° a. T. liegen und soll sich der Dachneigung der benachbarten Bauten angleichen.

²⁾ Für eingeschossige Anbauten und Nebenbauten sind auch andere Dachformen (z. B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie sich in Bezug auf Fläche und Volumen zurückhaltend ins Gesamtbild einfügen.

³⁾ Dächer sind mit Tonziegeln zu decken und mit Dachvorsprüngen von mindestens 0.60 m Ausladung zu versehen. Orts- und Traufgesimse sind schlank zu gestalten. Für eingeschossige An- und Nebenbauten sind auch andere Materialien zulässig, sofern eine gute Einordnung gewährleistet ist.

⁴⁾ In den Kernzonen KA und KB sind Dachaufbauten nur im 1. Dachgeschoss zulässig und müssen sich in Bezug auf Anzahl, Dimensionen, Gestaltung und Materialwahl zurückhaltend ins Dachbild einfügen. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Neue Fassung

Art. 10 Stellung der Gebäude

~~¹⁾ Alle Gebäude müssen sich durch Stellung und Anordnung bestmöglich ins gewachsene Dorfbild einfügen.~~

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 ~~eingeschossige Anbauten~~ Gebäudeerweiterungen gemäss Art. 7 Abs. 3 und ~~Nebenbauten Klein- und Anbauten~~ sind auch andere Dachformen (z. B. Pultdächer, Flachdächer) zulässig, sofern sie ~~den Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 entsprechen. sich in Bezug auf Fläche und Volumen zurückhaltend ins Gesamtbild einfügen.~~

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 ~~eingeschossige An- und Nebenbauten Kleinbauten~~ sind auch andere Materialien zulässig, sofern ~~sie den Anforderungen von Art. 6 Abs. 2 entsprechen. eine gute Einordnung gewährleistet ist.~~

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

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Kann mit dem neuen Einordnungsartikel (Art. 6 Abs. 2 nBZO) gestrichen werden.

Neue Bestimmungen zu den im KOB und neu in den Kernzonenplänen festgehaltenen im Ortsbild wichtigen Fassadenlinien.

Abs. 2: Neue Bestimmung zu den in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen.

Verweis auf den neuen Einordnungsartikel.

Verweis auf den neuen Einordnungsartikel.

Die maximale Breite von Dachaufbauten war bisher im PBG auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge begrenzt. Das PBG sieht neu eine abweichende Regelung vor. Am Drittels-

Gültige Fassung

Einzelne hochrechteckige Dachflächenfenster von höchstens 0.50 m² Glaslichtfläche sind zulässig. Pro Dachseite dürfen pro 10.00 m Dachlänge maximal drei Dachflächenfenster im 1. Dachgeschoss sowie pro 10.00 m Dachlänge maximal zwei Dachflächenfenster im 2. Dachgeschoss eingebaut werden.

⁵⁾ In den Kernzonen KC sind Hauptnutzflächen in Dachgeschossen nur zulässig, soweit sie über die Fassaden hinreichend belichtet und belüftet werden können. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind nicht gestattet. Dachdurchbrüche sind nur für technisch zwingend erforderliche Einrichtungen (z. B. Kamine, Lüftungen, Brandschutz) zulässig. Für die Belichtung von Nebenräumen können besondere Konstruktionen, welche die geschlossene Wirkung der Dachfläche nicht beeinträchtigen (wie z. B. Glasziegelmuster, Schlitzfenster, schmale Oblichtbänder, breite/niedere Gauben etc.), zugelassen werden.

Art. 10 Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen

¹⁾ Alle Bauten müssen sich in Bezug auf Materialien, Farben, Fassaden- und Detailgestaltung sehr gut ins Ortsbild einfügen. Den traditionellen Materialien Verputz und Holz ist Rechnung zu tragen.

Neue Fassung

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 m² 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/niedere Gauben etc.), zugelassen werden.

Art. 12 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.~~ Bei Neubauten, Renovationen, Umbauten und Umnutzungen ist den für die Kernzonen typischen Materialien und Farben wie beispielsweise Verputz und Holz Rechnung zu tragen.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

mass soll festgehalten werden.
Ist baulich etwas aufwändiger, führt aber zu einem harmonischen Gesamtbild.
Dabei handelt es sich z. B. um Entrauchungsöffnungen bei Treppenhäusern.
Neue Regelung für Oblichtbänder, welche eine zenitale Belichtung ermöglichen und sich besser in das Dach einpassen lassen.
Neue Regelung für flächenbündige DFF in grossflächigen PV-Anlagen (z. B. MegaSlate).

Kann mit dem neuen Einordnungsartikel (Art. 6 Abs. 2 nBZO) gestrichen werden.
Die für die Kernzonen typischen Materialien und Farben sollen beibehalten werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>2) Reklamen, mit Ausnahme von Hinweisschildern, sind nur für auf dem Grundstück aktive Betriebe zulässig.</p>	<p>2) Reklamen, mit Ausnahme von Hinweisschildern, sind nur für auf dem Grundstück aktive Betriebe zulässig. Reklamen, die nicht mit der gewerblichen Nutzung auf dem betreffenden Grundstück in Zusammenhang stehen, sind nicht zulässig.</p>	<p><i>Klärung der Formulierung. Fremdreklamen sind nicht zulässig.</i></p>
<p>Art. 11 Umgebungsgestaltung (in Ergänzung zu Art. 32)</p> <p>1) Die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen.</p> <p>2) Es sollen grundsätzlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Einzäunungen sind in traditioneller Art und Weise zu gestalten.</p> <p>3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen.</p>	<p>Art. 13 Umgebungsgestaltung (in Ergänzung zu Art. 36)</p> <p>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.</p> <p>2) Es sollen grundsätzlich einheimische und standortgerechte Bäume und Sträucher verwendet werden. Einzäunungen sind in traditioneller Art und Weise zu gestalten.</p> <p>3) Garagen und Abstellplätze sind möglichst unauffällig in die Umgebung einzupassen. Unterirdische Bauten und Unterebenebauten 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.</p>	<p><i>Abs. 1: Festlegung von qualitativen Anforderungen an Terrainveränderungen</i></p> <p><i>Die Bestimmungen zur Bepflanzung werden im Kap. 5 zusammengefasst.</i></p> <p><i>Abs. 3: Rampen zu Tiefgaragen sind aus Sicht des Ortsbildschutzes einzuhausen, damit sie als Klein- oder Anbauten in Erscheinung treten oder in ein Hauptgebäude zu integrieren.</i></p>
<p>Art. 12 Gebäudehöhen bei Baulinien</p> <p>Die nach Art. 6 erlaubten Gebäudehöhen sind auch an den durch Baulinien oder sie zu ersetzenden Baubegrenzungslinien zugelassen.</p>	<p>Art. 14 Gebäudehöhen Fassadenhöhen bei Baulinien</p> <p>Die nach Art. 8 erlaubten Gebäudehöhen Fassadenhöhen sind auch an den durch Baulinien oder sie zu ersetzenden Baubegrenzungslinien zugelassen.</p>	
	<p>Art. 15 Technische Anlagen</p> <p>Nach aussen in Erscheinung tretende technische Aufbauten auf den Dächern, technische Anbauten an den Fassaden sowie freistehende technische Bauten sind möglichst unauffällig zu gestalten.</p>	<p><i>Neue Regelung für technische Anlagen, wie Aufbauten auf Dächern (z. B. Kamine), Anbauten an Fassaden (z. B. Lüftungsgeräte) und freistehende Bauten (z. B. Luft-Wasser-Wärmepumpen).</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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.

Statt Ausnahmegewilligungen nach § 220 PBG zu erteilen, sollen zukünftig vermehrt gezielte Erleichterungen im Sinne einer besseren Qualität und einer zeitgemässen Architektur gewährt werden.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

3.2 Wohnzonen

Art. 13 Grundmasse

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

Bezeichnung	Zone				
	W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Ausnützungsziffer:					
• bei Normalbebauung	35%	50%	65%	50%	65%
• bei Arealüberbauung (Art. 22 – 24)	40%	55%	72%	55%	72%
Vollgeschosse, maximal	2	2	3	2	3
Dachgeschosse, maximal	(1)*	1	2	1	2
anrechenbare Untergeschosse, maximal	(1)*	1	1	1	1
Gebäudehöhe, maximal [m]	7.50	7.50	10.50	7.50	10.50
Gesamthöhe **, maximal [m]	10.50	10.50	13.50	10.50	13.50

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⁾	1	2	1	2
anrechenbare Untergeschosse, maximal	(1) ¹⁾	1	1	1	1
Gebäudehöhe Fassadenhöhe maximal [m] ²⁾	7.50	7.50	10.50	7.50	10.50
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Schrägdächern maximal [m]	12.50	13.00	16.50	13.00	16.50
Gesamthöhe bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach, maximal [m]	10.80	10.80	13.80	10.80	13.80

Entspricht einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um in der Regel ca. 30 cm (neue Messweise).

Entspricht der Summe aus Fassadenhöhe und bisheriger Firsthöhe.

Vergrößerung der Höhe des Attikageschosses auf 3.3 m, aus konstruktiven Gründen.

Gültige Fassung						Neue Fassung						Bemerkungen / Anpassung / Hinweise	
Bezeichnung		Zone				Bezeichnung		Zone					
		W2a	W2b	W3	WG2	WG3			W2a	W2b	W3	WG2	WG3
Gebäuelänge, maximal [m]		20.00	30.00	40.00	30.00	40.00	Gebäuelänge, maximal [m]		20.00	30.00	40.00	30.00	40.00
Grosser Grenzabstand, mindestens [m]		8.00	8.00	10.00	8.00	10.00	Grosser Grenzabstand, mindestens [m]		8.00	8.00	10.00 8.00	8.00	10.00 8.00
Kleiner Grenzabstand, mindestens [m]		4.00	4.00	5.00	4.00	5.00	Kleiner Grenzabstand, mindestens [m]		4.00	4.00	5.00	4.00	5.00
Firsthöhe [m]		5.00	5.50	6.00	5.50	6.00	Firsthöhe [m]		5.00	5.50	6.00	5.50	6.00
* In der Zone W2a ist wahlweise entweder ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss zulässig						1) In der Zone W2a ist wahlweise entweder ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss zulässig.						<p>Die grossen Grenzabstände in den Zonen W3 und WG3 sind eher hoch und werden im Sinne der Innenentwicklung auf das in den zweigeschossigen Wohnzonen geltende Mass reduziert.</p> <p>Wird ersetzt durch die Gesamthöhe.</p> <p>Fussnote 2: Mit dieser Sonderregelung kann der Nachteil, dass gemäss §278 Abs. 2 PBG die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.</p> <p>Erhöhung der Fassadenhöhe für Brüstungen: Es sind auch Kombinationen von offenen und geschlossenen Brüstungen zulässig.</p>	
** gilt bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 28						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.							
						** gilt bei Bauweise mit Attikageschoss gemäss Art. 28							
<p>Art. 14 Grosser Grenzabstand</p> <p>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.</p>						<p>Art. 18 Grosser Grenzabstand</p> <p>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.</p>							

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 15 Dachgestaltung

¹⁾ Für Hauptbauten sind in der Regel Schrägdächer mit allseitig gleicher Neigung vorzusehen. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet sind und sich gut ins Orts- und Quartierbild einfügen.

²⁾ Bei Schrägdächern sind Dachflächenfenster, Dachaufbauten und Dacheinschnitte im ersten Dachgeschoss zulässig, sofern diese zurückhaltend ins Dach eingepasst sind und dessen Gesamtwirkung nicht dominieren. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen zusammengerechnet nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein.

Art. 16 Nutzweise

¹⁾ In den Wohnzonen W2a, W2b und W3 ist nicht störendes Gewerbe zulässig.

²⁾ In den im Zonenplan blau punktiert bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.

Art. 19 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.~~

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 ~~ein Drittel~~ 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 einen 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 ~~blau punktiert~~ **blau punktiert** besonders bezeichneten Bereichen und in den Zonen WG2 und WG3 ist mässig störendes Gewerbe erlaubt.

Die Dachform wird freigegeben, entscheidend ist die Erzielung einer befriedigenden Gesamtwirkung.

Gemäss § 238 Abs. 1 PBG muss in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden. Besondere Gestaltungsvorschriften, die eine gute Einordnung verlangen, sind daher in diesen Zonen nicht zulässig.

Abs. 2: Erhöhung der Breite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge.

Abs. 2 (neu): Da Attikageschosse aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB dominanter in Erscheinung treten können, wird die Breite von Dachaufbauten im Gegenzug stärker beschränkt und auf eine Längsseite beschränkt (siehe Skizze im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV).

Die Darstellung im Zonenplan richtet sich nach der VDNP.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.3 Gewerbezone

Art. 17 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer, maximal	8 m ³ /m ²
Überbauungsziffer, maximal	70 %
Gebäudehöhe*, maximal [m]	13.50
Gesamthöhe*, maximal [m]	16.00
Grenzabstand [m]	mindestens 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m

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

Art. 18 Nutzweise

¹⁾ Es sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

²⁾ Läden sind nur bis maximal 500 m² 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.

3.3 Gewerbezone

Art. 21 Grundmasse

In der Gewerbezone gelten folgende Grundmasse:

Baumassenziffer, maximal	8 m ³ /m ²
Überbauungsziffer, maximal	70 % 10 %¹⁾
Gebäudehöhe Fassadenhöhe, maximal [m]	13.50
Gesamthöhe, maximal [m]	16.00
Grenzabstand [m]	5.0 m mindestens 1/2 der Gebäudehöhe, jedoch mindestens 3.50 m

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

Art. 22 Nutzweise

¹⁾ Es sind mässig störende Betriebe und Anlagen sowie Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.

²⁾ Läden sind nur bis maximal 500 m² 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.

Ersatz der Überbauungsziffer durch eine minimale Grünflächenziffer (siehe auch Bericht).

Entspricht einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um in der Regel ca. 30 cm (neue Messweise).

Mit IVHB abschliessend geregelt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.4 Zentrumszone

Art. 19 Ausnützungsziffer

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

Art. 20 Gebäudehöhe, Geschosszahl

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

Art. 21 Abstände

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

3.4 Zentrumszone

Art. 23 Ausnützungsziffer

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

Art. 24 ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe, Geschosszahl

- ¹⁾ Im Rahmen ~~einer Gebäudehöhe~~ 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 **Grenz-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 ~~Gebäude-Fassadenhöhe~~, mindestens aber 5.00 m.
- ⁴⁾ Innerhalb der Zentrumszone gilt für rein ~~gewerbliche Bauten~~ **gewerblich genutzte Gebäude** ein Grenzabstand von 3.50 m, für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Wohnungen ein Grenzabstand von 5.00 m.

Abs. 2: Mit dieser Sonderregelung kann der Nachteil, dass die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.

Redaktionelle Bereinigung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 22 Grundmasse

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

3.6 Erholungszone

Art. 23 Grundmasse

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

3.5 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 26 Grundmasse

- ¹⁾ Es gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.
- ²⁾ ~~Für Hauptbauten ist~~ Hauptgebäude haben gegenüber Grundstücken in angrenzenden anderen Zonen einen Grenzabstand ~~von der Hälfte der Gebäudehöhe Fassadenhöhe, mindestens aber~~ 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⁾ ~~Besondere Gebäude 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.

Redaktionelle Bereinigung. Grenzabstand soll analog zur Gewerbezone angepasst werden.

4 BESONDERE INSTITUTE

4.1 Arealüberbauungen

Art. 24 Zulässigkeit

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

Art. 25 Arealfläche

Die Mindestfläche beträgt in allen Zonen 3000 m². Der Einbezug bereits überbauter Flächen ist gestattet, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen von § 71 PBG genügt.

Art. 26 Bauvorschriften

¹⁾ Die zonengemässe Ausnutzungsziffer erhöht sich gemäss Art. 6 bzw. Art. 13, sofern die Bedingungen gemäss Abs. 4) und 5) nachstehend eingehalten sind.

²⁾ Die nach Zonenordnung zulässige Gebäudelänge darf überschritten werden.

³⁾ Die zonengemässen Abstände können im Innern des Areals bis auf das 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.

4 BESONDERE INSTITUTE AREALÜBERBAUUNGEN

4.1 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 m². 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.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

⁵⁾ Alle Bauten müssen in Bezug auf Energieverbrauch nach Minergie- oder einem vergleichbaren Standard erstellt werden.

~~⁵⁾ Alle Bauten müssen in Bezug auf Energieverbrauch nach Minergie- oder einem vergleichbaren Standard erstellt werden. Die Bauten weisen eine vorzügliche energetische und ökologische Bauweise auf (MINERGIE P-ECO® oder äquivalente Standards).~~

Die Minergie-Anforderungen wurden per September 2023 umfassend revidiert. Mit dem neuen Energiegesetz, das seit dem 1. September 2022 in Kraft ist, haben sich die Anforderungen an Gebäude geändert. Weiterhin sollen Mehranforderungen gestellt werden können. Diese sollen in einem Merkblatt aufgeführt werden.

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes

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

5 ERGÄNZENDE BAUVORSCHRIFTEN

~~Art. 27 Herabsetzung des Grenzabstandes~~

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

Streichen dieser Bestimmung, da diese die Bildung einheitlicher Gebäudefluchten und nachträgliche Aufstockungen verhindert.

Art. 28 Bestimmungen über Attikageschosse

¹⁾ Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäude-seiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.

~~Art. 31 Bestimmungen über Attikageschosse Technische Aufbauten~~

~~¹⁾ Attikageschosse über Flachdächern müssen auf drei Gebäude-seiten, wovon eine die Talseite sein muss, einen horizontalen Abstand von mindestens 2.50 m von der Fassadenflucht des darunter liegenden Vollgeschosses aufweisen.~~

Neue Bezeichnung, da Attika-Regelungen anderswo geregelt werden.

²⁾ Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um maximal 2.00 m in der Horizontalen über den maximal zulässigen Baukörper von Attikageschossen hinausragen.

~~²⁾ Vordächer dürfen auf höchstens zwei Seiten um maximal 2.00 m in der Horizontalen über den maximal zulässigen Baukörper von Attikageschossen hinausragen.~~

Attikageschosse sind in § 275 Abs. 4 PBG (Ziff. 6.4 der IVHB) abschliessend definiert. Das ARE stellt sich auf den Standpunkt, dass diese Regelung der Kompetenznorm in § 49 Abs. 2 lit. d PBG (Vorschriften zur Dachgestaltung) vorgeht. Einzig die Breite der Dachaufbauten darf stärker eingeschränkt werden (weniger als 1/2 der Fassadenlänge).

³⁾ Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur innerhalb des für Attikageschosse zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um maximal 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.

~~¹⁾ Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere, technisch bedingte Aufbauten sind nur innerhalb des für Attikageschosse zulässigen Baubereiches zulässig und dürfen um maximal 1.50 m über die Gesamthöhe hinausragen.~~

Die Messweise ist durch die IVHB abschliessend vorgegeben.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>4) Geländer und Brüstungen dürfen maximal 1.10 m Höhe aufweisen. Bei geschlossenen Brüstungen wird die Gebäudehöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen.</p> <p>5) Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.</p>	<p>4) Geländer und Brüstungen dürfen maximal 1.10 m Höhe aufweisen. Bei geschlossenen Brüstungen wird die Gebäudehöhe Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung gemessen.</p> <p>2) Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen.</p>	<p>Die Messweise ist durch die IVHB abschliessend vorgegeben.</p> <p>Die Anforderungen an die Gestaltung von Solaranlagen sind bereits weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonrechtlich geregelt, daher Streichung.</p>
<p>Art. 29 Gestaltung von Flachdächern</p> <p>Flachdächer sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen, soweit sie nicht für Solaranlagen genutzt werden.</p>	<p>Art. 32 Gestaltung von Flachdächern</p> <p>Flachdächer und flach geneigte Dächer ab einer Fläche von 50 m² sind als Terrassen zu gestalten oder zu begrünen, soweit sie nicht als begehbbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden.</p>	<p>Präzisierung.</p>
<p>Art. 30 Besondere Gebäude</p> <p>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 m² seitlich oder rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden.</p>	<p>Art. 33 Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten</p> <p>Besondere Gebäude Kleinbauten und Anbauten und Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe Gesamthöhe 2.50 m, bei Schrägdächern 3.50 m, nicht übersteigt, dürfen bis zu einer Grundfläche von 12 m² seitlich oder rückwärtig bis an die Grenze gestellt werden. Für die übrigen Kleinbauten und Anbauten gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.</p>	<p>Kleine Klein- und Anbauten dürfen an die Grenze gestellt werden. Für die anderen gilt ein Grenzabstand von 3.50 m.</p>
<p>Art. 31 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>1) Bei Wohnbauten ist pro 100 m² 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.</p>	<p>Art. 34 Fahrzeugabstellplätze</p> <p>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.</p>	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher und Kunden	
Wohnen	1 PP pro 100 m ² mGF	1 PP ab und pro 5 Whg.	<i>Gemäss heutiger Bestimmung.</i>
Dienstleistungen, Büro, Verwaltungen			<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018) angeglichen.</i>
- kundenintensiv	1 PP pro 80 m ² mGF	1 PP pro 100 m ² mGF	<i>Kundenintensiv: z. B. Bank, Post, Reisebüro</i>
- übrige	1 PP pro 80 m ² mGF	1 PP pro 300 m ² mGF	<i>Übrige Dienstleistungsbetriebe: z. B. Ingenieur, Architekturbüro, Anwaltskanzlei, Treuhandbüro, Labor.</i>
Industrie und Gewerbe Lagerräume, Lagerflächen	1 PP pro 150 m ² mGF 0.1 PP pro 100 m ² mGF	1 PP pro 750 m ² mGF	<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018) angeglichen.</i>
Verkaufsgeschäfte			<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018) angeglichen.</i>
- kundenintensiv	1 PP pro 100 m ² VF	1 PP pro 30 m ² VF, aber mindestens 2 PP pro Geschäft	
- übrige	1 PP pro 200 m ² VF	1 PP pro 70 m ² VF, aber mindestens 2 PP pro Geschäft	
Gastbetriebe, Restaurant, Café	1 PP pro 40 Sitzplätze	1 PP pro 6 Sitzplätze	<i>Die Werte werden auf die Richtwerte der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018) angeglichen.</i>
	2) Für andere Nutzungsarten sind die SNV-Richtlinien massgebend. Für in Abs. 1 nicht aufgeführte Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen ist die Zahl der Abstellplätze auf die jeweiligen Bedürfnisse abzustimmen.		<i>Neuformulierung. Die zuständige Behörde kann auf die entsprechenden VSS-Normen zurückgreifen.</i>

6) Für andere Nutzungsarten sind die SNV-Richtlinien massgebend.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

<p>8) Wenn sich bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze keine ganzen Zahlen ergeben, werden Bruchteile über der Hälfte aufgerundet.</p> <p>2) Wenn ein überzeugendes Mobilitätskonzept vorliegt, kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.</p> <p>3) In den Kernzonen kann zur Schonung von Schutzobjekten oder des Ortsbildes auf die Erstellung von Abstellplätzen verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl reduziert werden.</p> <p>4) Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>5) Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>7) Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.</p> <p>9) Im Nahbereich (ca. 200 Meter Gehdistanz) von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs kann die Anzahl Abstellplätze auf maximal 70 % des Pflichtbedarfs reduziert werden.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴⁾ Wenn sich bei der Berechnung der erforderlichen Parkplätze keine ganzen Zahlen ergeben, werden Bruchteile über der Hälfte aufgerundet.</p> <p>⁵⁾ Wenn ein überzeugendes Mobilitätskonzept vorliegt Bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts, das einen reduzierten Bedarf an Abstellplätzen darlegt, kann die Anzahl Abstellplätze reduziert werden.</p> <p>⁶⁾ In den Kernzonen kann zur Schonung von Schutzobjekten oder des Ortsbildes auf die Erstellung von Abstellplätzen verzichtet oder die errechnete Gesamtzahl reduziert werden.</p> <p>⁴⁾ Bei Büro- und Geschäftshäusern ist pro 30 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>⁵⁾ Bei Industrie- und Gewerbebauten ist pro 100 m² anrechenbarer Geschossfläche ein Abstellplatz erforderlich.</p> <p>⁷⁾ Bei Büro- und Geschäftshäusern sowie Industrie- und Gewerbebauten sind eine angemessene Anzahl der verlangten Fahrzeugabstellplätze als Besucher- und Kundenabstellplätze zu bezeichnen.</p> <p>⁷⁾ Im Nahbereich (ca. 200 300 Meter Gehdistanz) von Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (ÖV-Güteklassen C und D) kann die Anzahl Abstellplätze auf maximal 70 % des Pflichtbedarfs reduziert werden.</p>	<p><i>Es werden im Unterschied zur AZ auch Nutzflächen in Untergeschossen und Dachgeschossen eingerechnet.</i></p> <p><i>Umstellung.</i></p> <p><i>Neuformulierung.</i></p> <p><i>Umstellung.</i></p> <p><i>Integration in neuen Abs. 1.</i></p> <p><i>Integration in neuen Abs. 1.</i></p> <p><i>Integration in neuen Abs. 1.</i></p> <p><i>ÖV-Güteklasse C im Umkreis von 300 m vom Bahnhof, ÖV-Güteklasse D im Umkreis von 500 m vom Bahnhof, genaue Abgrenzungen siehe maps.zh.ch</i></p>
---	--	---

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

¹⁰⁾ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m² 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.

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, **wenn** **sofern** dadurch die Nachbarschaft wesentlich geschont werden kann, die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind.

Art. 35 Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

~~¹⁰⁾ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 40 m² anrechenbare Geschossfläche ein Veloabstellplatz zu erstellen. Bruchteile sind aufzurunden. Davon ist mindestens die Hälfte als gedeckte Abstellplätze unmittelbar neben den Hauszugängen anzuordnen.~~

¹⁾ Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Veloabstellplätze (VP) für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:

- für Wohnungen: 1 VP pro 40 m² massgebende Geschossfläche
- für Verkaufsgeschäfte: 1 VP pro 100 m² Verkaufsfläche für Beschäftigte sowie 3 VP pro 100 m² Verkaufsfläche
- für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen: 1 VP pro 100 m² massgebliche Geschossfläche
- für Lagerflächen und Lagerräume: 0.1 PP pro 100 m² massgebliche Geschossfläche

²⁾ Bei Mehrfamilienhäusern sind mindestens ~~50%~~ 30 % der erforderlichen Veloabstellplätze als gedeckte Abstellplätze in der Nähe der Hauszugänge ~~unmittelbar neben den Hauszugängen~~ anzuordnen.

~~¹¹⁾ Bei Gebäuden mit Publikumsverkehr oder mit Arbeitsplätzen ist eine angemessene Zahl gedeckter Veloabstellplätze unmittelbar neben den Zugängen anzuordnen.~~

³⁾ Bei Mehrfamilienhäusern sind zusätzlich ausreichend leicht zugängliche Abstellräume für Kinderwagen, Kinderanhänger und dgl. bereitzustellen.

Die Gestaltungsvorschriften von Abs. 1 werden in einen eigenen Absatz verschoben.

*Gemäss bestehender Bestimmung.
Empfehlung gemäss kantonaler Wegleitung und VSS 640 065.
Empfehlung gemäss kantonaler Wegleitung.*

Massgebliche Geschossfläche: Siehe Art. 34 Abs. 3 nBZO

Reduktion der Anzahl oberirdischer Abstellplätze, gemäss der Empfehlung in der kantonalen Wegleitung. Offenerere Formulierung: «in der Nähe» statt «unmittelbar neben» der Hauszugänge

Integration in Abs. 2.

Umstellung.

Gültige Fassung

Art. 32 Umgebungsgestaltung

¹⁾ Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass die Höhenlage des gewachsenen Terrains durch Abgrabungen und Aufschüttungen möglichst wenig, an der Fassade jedoch um höchstens 1.50 m, verändert wird.

²⁾ Untergeschosse, die mehr als 1.50 m über dem gestalteten Terrain in Erscheinung treten, werden bei der Bestimmung der zulässigen Geschosshöhe 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.

Neue Fassung

Art. 36 Umgebungsgestaltung

¹⁾ Bauten sind so ins Terrain zu stellen, dass die Höhenlage des ~~gewachsenen Terrains~~ **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 ~~die mehr als 1.50 m über dem gewachsenen Terrains~~** in Erscheinung treten, werden bei der Bestimmung der zulässigen Geschosshöhe 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.**

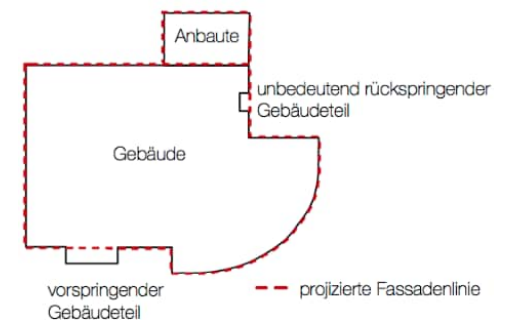
³⁾ Stützmauern und Einfriedungen sind durch entsprechende Materialwahl optisch zurückhaltend zu gestalten und bestmöglich ins Orts- und Strassenbild einzupassen.

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.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

*Projizierte Fassadenlinie:
Siehe Skizze zu Ziff. 3.3 IVHB:*



Der Bereich, wo eine komplette Freilegung zulässig ist, ist in erster Linie für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel, Doppel- oder Sammelgaragen gedacht.

Anpassung an IVHB. Definitionsklärung, müsste in BZO nicht aufgeführt werden, da in § 275 Abs. 3 PBG geregelt.

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise																
<p>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.</p>	<p>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.</p>																	
<p>7) Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nicht nach oben abgeben.</p>	<p>7) Für neue Aussenleuchten sind Modelle zu wählen, die das Licht nicht nach oben abgeben. 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.</p>	<p>Präzisierung der Vorgaben zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen, gestützt auf das USG.</p>																
<p>8) Die versiegelte Fläche ist auf das zwingend nötige Mass zu beschränken. Wo dies möglich ist, sind durchlässige Beläge anzuwenden.</p>	<p>8) Die versiegelte Fläche ist auf das zwingend nötige Mass zu beschränken. Wo dies möglich ist, sind durchlässige Beläge anzuwenden.</p>	<p>Siehe auch die neuen Bestimmungen zur Begrünung in § 238a PBG.</p>																
<p>9) Das «Leitbild Biodiversität der Gemeinde Mettmenstetten» sowie weitere einschlägige Merkblätter sind bei der Planung und Ausführung der Umgebungsgestaltung zu beachten.</p>	<p>9) Das «Leitbild Biodiversität der Gemeinde Mettmenstetten» sowie weitere einschlägige Merkblätter sind bei der Planung und Ausführung der Umgebungsgestaltung zu beachten.</p>	<p>Für die Umsetzung der Vorgaben von § 238a PBG soll ein Merkblatt erstellt werden.</p>																
	<p>Art. 37 Begrünung</p> <p>¹ In den einzelnen Zonen gelten die folgenden minimalen Grünflächenziffern (GFZ):</p> <table border="1" data-bbox="884 943 1608 1316"> <thead> <tr> <th>Zone</th> <th>GFZ</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Wohnzone 2a</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 2b</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone 3 ¹⁾</td> <td>30 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Gewerbezone</td> <td>10 %</td> </tr> <tr> <td>Zone für öffentliche Bauten Oe</td> <td>20 %</td> </tr> </tbody> </table> <p>¹⁾ Wird in der dreigeschossigen Wohnzone, wo mässig störendes Gewerbe zulässig ist, eine gewerbliche Nutzung realisiert, so ist eine Grünflächenziffer von 10 % einzuhalten.</p>	Zone	GFZ	Wohnzone 2a	35 %	Wohnzone 2b	35 %	Wohnzone 3 ¹⁾	30 %	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2	10 %	Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3	10 %	Gewerbezone	10 %	Zone für öffentliche Bauten Oe	20 %	<p>Die Grünflächenziffern wurden aufgrund einer Erhebung von aktuellen Grünflächenanteilen in typischen Quartieren festgelegt, siehe Bericht. Bei der Festsetzung wurde berücksichtigt, dass nicht alle Grundstücke zonenkonform überbaut sind und ein Nachverdichtungspotenzial besteht.</p> <p>Streichung der mit dieser Teilrevision neu vorgesehenen Einführung der Grünflächenziffer von 10 % in der Gewerbezone durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20.10.2025</p>
Zone	GFZ																	
Wohnzone 2a	35 %																	
Wohnzone 2b	35 %																	
Wohnzone 3 ¹⁾	30 %																	
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2	10 %																	
Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3	10 %																	
Gewerbezone	10 %																	
Zone für öffentliche Bauten Oe	20 %																	

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

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 Abs. 1 hinaus gehen,
- 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

¹ Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, können Baumpflanzungen verlangt werden. In der Regel ist pro 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine mittel bis grosskronige, nicht invasive Baumart zu erhalten oder neu zu pflanzen.

Die Ersatzmassnahmen bei der GFZ stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG. Sie finden insbesondere Anwendung in Fällen, wo die ordentliche Grundstücksnutzung erschwert ist, beispielsweise in folgenden Fällen:

- *bei der Realisierung von Anbauten auf kleinen Grundstücken*
- *bei Produktionsbetrieben mit Bedarf für Anlieferungsflächen und hohem Güterumschlag*
- *bei besonderen örtlichen Verhältnissen (Topografie oder schwierige Grundstücksgeometrie)*

a) Als «zusätzliche Baumpflanzungen» werden beispielsweise Baumpflanzungen verstanden, wo eine Abdeckung mit Baumscheiben erfolgt. Diese Bäume befinden sich nicht in einer an die Grünflächenziffer anrechenbaren Fläche.

c) Die Überdeckung muss mindestens 40 cm betragen.

Für einen gleichbleibenden und nachvollziehbaren Vollzug empfiehlt es sich, für die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen ein Merkblatt zu verfassen.

Neue Bestimmung.

§ 238a Abs. 3 PBG verlangt, dass angemessene Ersatz- und Neupflanzungen von Bäumen vorzunehmen sind. Diese Bestimmung konkretisiert die PBG-Regelung.

Der Erhalt bestehender mittel- bis grosskroniger nicht invasiver Bäume ist der Pflanzung neuer Bäume gleichgestellt.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 33 Spiel- und Erholungsflächen

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

Art. 34 Abstellflächen für Kinderwagen, Container

¹⁾ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, bereitzustellen.

²⁾ Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung der verschiedenen Abfallarten vorzusehen.

Art. 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 Gewässerunterhaltmassnahmen 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 ~~genutzten Bruttogeschossfläche~~ **massgebliche Geschossfläche** als ~~Kinderspielplätze~~ **Spiel- und Erholungsflächen** für alle Altersstufen auszuscheiden. Diese sind nach anerkannten Richtlinien zweckmässig zu gestalten und dauernd ihrer Bestimmung zu erhalten.

Art. 41 Abstellflächen für Kinderwagen, Kehricht-Container

~~¹⁾ Bei Mehrfamilienhäusern sind an geeigneten Standorten genügend grosse und gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen, bereitzustellen.~~

¹⁾ Für die Abfuhr von Abfällen aller Art sind bei Mehrfamilienhäusern geeignete Sammelplätze bzw. Container zur getrennten Lagerung der verschiedenen Abfallarten vorzusehen.

Die massgebliche Geschossfläche ist in Art. 34 Abs. 3 nBZO definiert.

Neu in Art. 35 Abs. 3 nBZO Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen geregelt.

Siehe dazu das entsprechende Merkblatt (noch zu erstellen) zur Anwendung der kommunalen Abfallverordnung.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 35 Geschlossene Bauweise

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

Art. 36 Strassenabstand

¹⁾ Wo längs Gemeindestrassen ein Abstand von 6.00 m einzuhalten ist, dürfen Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 2.00 m in den Abstandsbereich auskragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.

²⁾ Bei Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile bis 2.00 m an die Strassen-, Weg-, Platz- oder Trottoirgrenze gestellt werden, sofern bestehende oder geplante unterirdische Leitungen keinen grösseren Abstand erfordern. Dies gilt sinngemäss auch für Strassen mit rechtskräftig ausgeschiedenen Verkehrsbaulinien.

Art. 37 Anlagen zur Energiegewinnung

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

Art. 42 Geschlossene Bauweise

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

Art. 43 Strassenabstand

~~¹⁾ Wo längs Gemeindestrassen ein Abstand von 6.00 m einzuhalten ist, dürfen Dachvorsprünge und Vordächer bis maximal 2.00 m in den Abstandsbereich auskragen, Erker, Balkone und dergleichen jedoch höchstens auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge.~~

Bei Gemeinde- und Privatstrassen, Plätzen und öffentlichen Wegen können ~~unterirdische Gebäude oder Gebäudeteile~~ ~~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.

Art. 37 Anlagen zur Energiegewinnung

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

Der Begriff der «Gesamtlänge» ist nicht kompatibel mit der IVHB.

Gemäss § 28 Abs. 3 ABV fallen Anbauten bei der Ermittlung der Gebäudelänge ausser Ansatz.

Wird ersetzt durch die Regelung der vorspringenden Gebäudeteile gemäss Ziff. 3.4 IVHB.

§ 6c Abs. 1 ABV: Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2.0 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten.

Bis auf die Kernzonen haben die Gemeinden keine Kompetenzen mehr für eigenständige Regelungen zu Energiegewinnungsanlagen. In den Kernzonen gelten die Vorgaben von Art. 6. Daher streichen.

6 PFLICHT ZUM GESTALTUNGSPLAN

Art. 38 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. 39 Inkrafttreten

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

6 ~~PFLICHT ZUM~~ 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

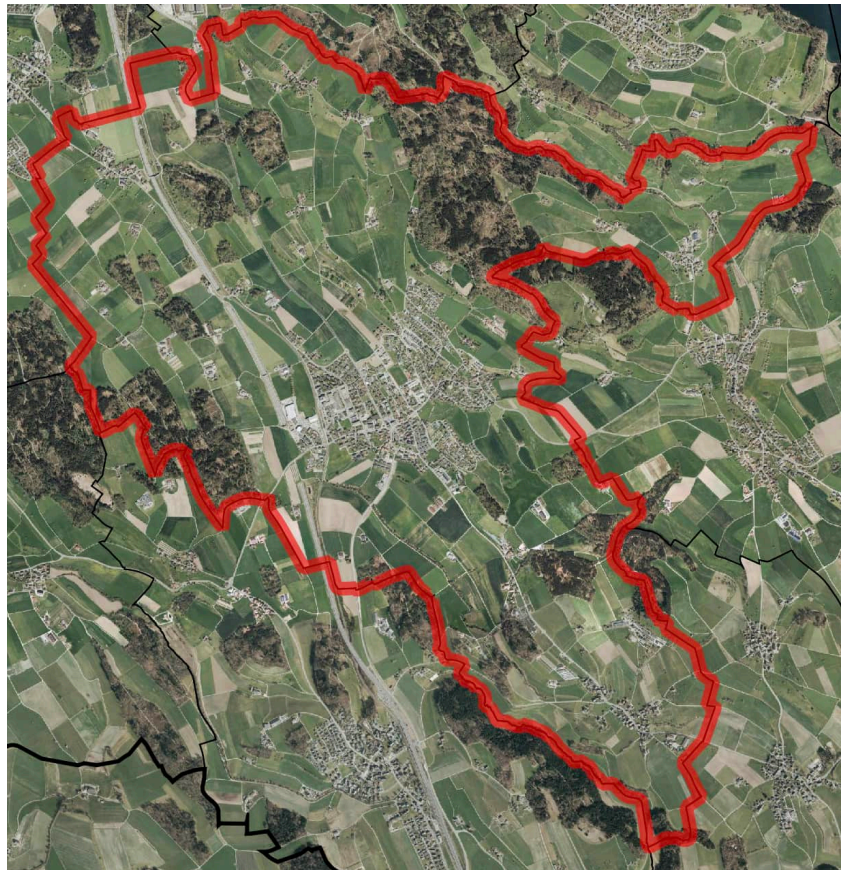
Art. 45 Inkrafttreten

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

Präzisierung.

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Auftraggeber

Gemeinde Mettmenstetten

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter / Angelica Eichenberger

Titelbild

Luftbild Gemeinde Mettmenstetten, Maps.zh.ch

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Anlass	4
1.2	Themen der Revision	5
1.3	Revisionsablauf	5
1.4	Berichtinhalt	5
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Nationale Planungsinstrumente	7
2.2	Kantonaler Richtplan	10
2.3	Kantonale Inventare	13
2.4	Fruchtfolgeflächen	18
2.5	Lokalklima	19
2.6	Naturgefahren	21
2.7	Gewässerraum	22
3	ANALYSE GEMEINDEENTWICKLUNG	23
3.1	Bevölkerungsentwicklung	23
4	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	27
4.1	Allgemeines und IVHB	27
4.2	Kernzonen	30
4.3	Wohnzonen	35
4.4	Weitere Zonen	37
4.5	Arealüberbauungen	38
4.6	Ergänzende Bauvorschriften	38
5	KERNZONENPLÄNE	43
5.1	Grundsatz	43
5.2	Abstimmung mit Denkmalschutz	43
5.3	Abstimmung mit dem kantonalen Orts- bildinventar (KOBI)	44
6	AUSWIRKUNGEN	49
6.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	49
6.2	Ortsbild	49
6.3	Landschaft	49
6.4	Umwelt	49
6.5	Mobilität	50
6.6	Auswirkungen auf die Nachbargemeinden	50
7	MITWIRKUNG	51
7.1	Allgemeines	51
7.2	Vorprüfung	52
8	FAZIT	52
	BEILAGEN	53
	Beilage 1: Tabellen zur Auswertung der kantonalen Vorprüfung	53
	Beilage 2: Auswertung öffentliche Auflage	66

1 EINLEITUNG

1.1 Anlass

Stand der Ortsplanung

Die kommunalen bau- und planungsrechtlichen Vorschriften der Gemeinde Mettmenstetten umfassen folgende Bestandteile:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne Unterdorf, Rossau, Dachlissen, Wissenbach, Grossholz, Eigi, Herferswil-Hübscheren
- Waldabstandslinien für die Erholungszonen Stockweid und Bolet

Die letzte Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (Einführung MAG) wurde am 17. Mai 2021 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 31. August 2021 von der Baudirektion genehmigt. Der Zonenplan und die Kernzonenpläne wurden am 18. Mai 2018 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und von der Baudirektion am 13. März 2019 genehmigt. Der Kernzonenplan von Herferswil-Hübscheren wurde im Rahmen einer Teilrevision am 23. April 2019 festgesetzt und am 30. Juli 2019 von der Baudirektion genehmigt.

Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre Bau- und Zonenordnungen bis spätestens acht Jahre ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen.

Berücksichtigung Ortsbildschutzinventare

In der Ortsplanung der Gemeinde Mettmenstetten wird dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI, AREV-Nr. 0190/18 vom 5. April 2019) und dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS, festgesetzt im Jahr 2010) gesamthaft noch zu wenig Rechnung getragen. Die Bestimmungen zur den Kernzonen sowie die Kernzonenpläne müssen dementsprechend überprüft und angepasst werden.

Ebenso ist das inventarisierte kantonale Landschaftsschutzobjekt (KILO) Nr. 1017 «Moränenlandschaft der Gemeinden Rifferswil, Mettmenstetten, Hausen und Aeugst» zu berücksichtigen.

PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Mit der am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung sind neue Anforderungen an die Begrünung des Aussenraums festgesetzt worden. Diese neuen Bestimmungen sind grundsätzlich direkt anwendbar. Die Gemeinden können in ihren Bau- und Zonenordnungen ergänzende Bestimmungen erlassen.

Bestandteile der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision betrifft folgende Planungsinstrumente:

- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Zonenplan
- Kernzonenpläne Mettmenstetten Oberdorf, Unterdorf und Rossau

Die übrigen Planungsinstrumente sind nicht Gegenstand der Teilrevision.

1.2 Themen der Revision

Themenschwerpunkte

Entsprechend der Aufgabenstellung und des aktuellen Kenntnisstandes umfasst die Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Themenschwerpunkte:

- Einführung der einheitlichen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
- Überarbeitung der Bestimmungen zu den Kernzonen und der Kernzonenpläne aufgrund des revidierten KOBİ bzw. des ISOS
- Umsetzung der neuen PBG-Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung

Weitere Themen

Gleichzeitig werden Änderungen und Präzisierungen an einzelnen BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis vorgenommen und eine generelle Überprüfung und punktuelle Aktualisierung der BZO durchgeführt.

1.3 Revisionsablauf

Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in den folgenden vier Phasen:

- Phase A: Grundlagen, Festlegung des Revisionsbedarfs
- Phase B: Entwurf Revisionsvorlage BZO
- Phase C: Mitwirkung und Bereinigung
- Phase D: Festsetzung und Genehmigung

1.4 Berichtinhalt

Information für die Genehmigungsbehörde

Der vorliegende Bericht zur Nutzungsplanung hat gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) der kantonalen Genehmigungsbehörde über die Berücksichtigung folgender Sachverhalte Auskunft zu geben:

- Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)
- Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 1 und 3 RPG)
- Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG)
- Richtplan (Art. 8 RPG)

- übriges Bundesrecht (Umweltschutzgesetzgebung)

Zudem werden die angepassten Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung kommentiert.

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Planungsinstrumente

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) zeigt aus fachlicher Sicht den Wert eines Ortsbildes auf und ist damit eine Wertungshilfe für die raumplanerische Interessenabwägung. Das Inventar gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen, in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit unterschiedlichen Erhaltungszielen. Das höchste Erhaltungsziel ist «A» für Gebiete und Baugruppen respektive «a» für Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen.

Auftrag Richtplan

In Mettmenstetten sind die Ortsteile Grossholz/Grüt und Wissenbach im ISOS eingetragen. Die Gemeinden sind durch den kantonalen Richtplan angehalten, das kantonale Ortsbildinventar sowie das ISOS in ihrer Nutzungsplanung umzusetzen. Für die beiden Ortsteile wurden im Jahr 2019 neue Kernzonenpläne festgesetzt, die dem Auftrag aus dem kantonalen Richtplan Rechnung tragen.

Die beiden Ortsteile werden gemäss der kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) als provisorische kantonale Weilerzonen festgesetzt und werden im Rahmen dieser Revision nicht behandelt (siehe Kap. 2.2). Die Interessenabwägung mit dem ISOS ist im Rahmen der später vorzunehmenden Teilrevision zu den Weilerzonen durchzuführen.

Grossholz/Grüt
Quelle: ISOS-Objektblatt 5765



Wissenbach
 Quelle: ISOS-Objektblatt 5765







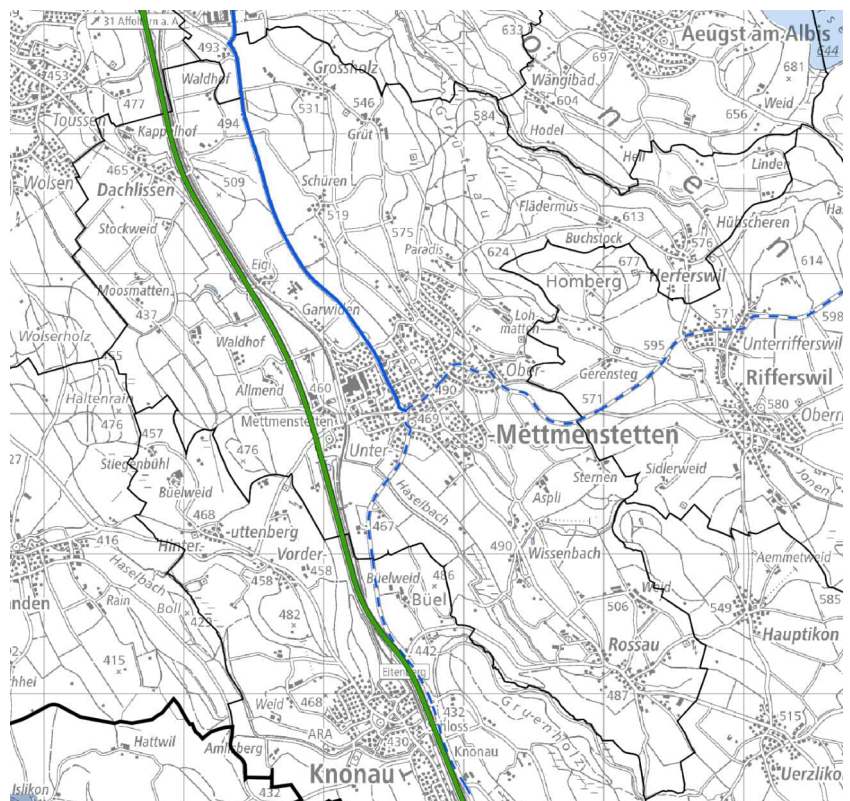
Störfallvorsorge

Im Rahmen des Vollzugs der Störfallverordnung wurden bei Betrieben, Verkehrswegen und Rohrleitungsanlagen die angrenzenden Bereiche, in denen die Erstellung neuer Bauten und Anlagen zu einer erheblichen Erhöhung des Risikos führen kann, bezeichnet (Konsultationsbereich). Gemäss Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) ist vorgeschrieben, dass die Kantone die Störfallvorsorge in ihrer Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen.

In der Gemeinde Mettmenstetten sind die Autobahn A4 und die Zürichstrasse (Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht) im Risikokataster eingetragen. Weitere Einträge sind nicht vorhanden.

Karte Risikokataster (CRK)
 Quelle: maps.zh.ch

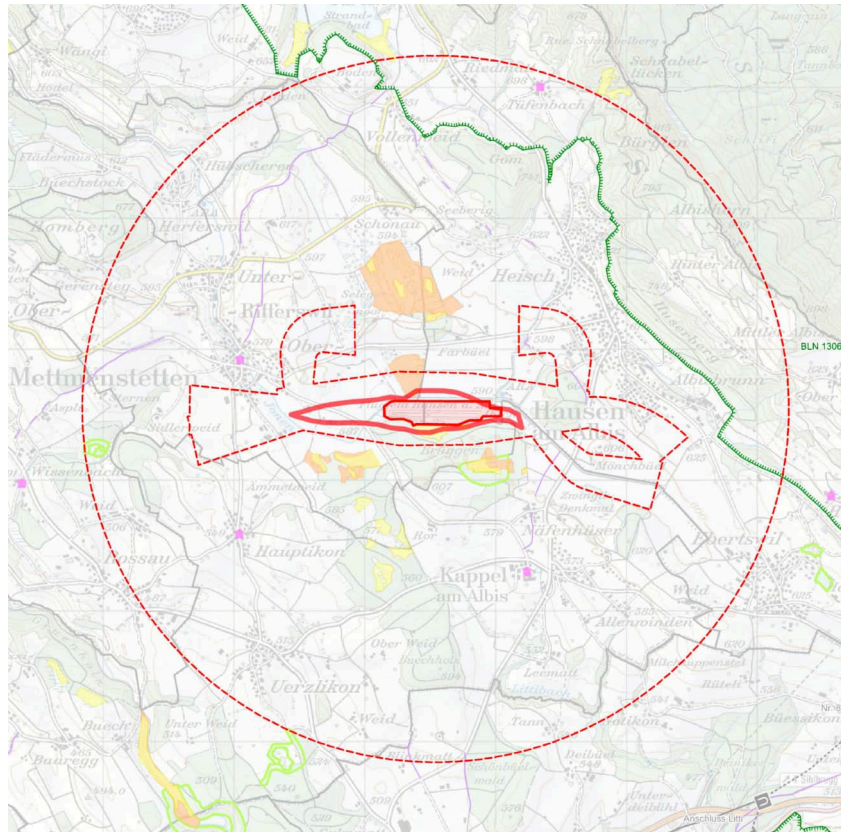
- Nationalstrassen**
-  Nationalstrasse
- Durchgangsstrassen**
-  Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht
-  Durchgangsstrasse ohne Kurzberichtspflicht
-  Andere Strasse mit Kurzberichtspflicht (Unterstellung gemäss Art. 1 Abs. 3 StFV)



Sachpläne des Bundes

Ausschnitt Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL) – 3.2.2016, Objektblatt Flugfeld Hausen am Albis (ZH-2)

Der Sachplan Infrastruktur Flugfahrt tangiert die Gemeinde Mettmenstetten nur am Rande. Der Ortsteil Herferswil liegt im Gebiet mit Hindernisbeschränkung des Flugfelds Hausen am Albis. In diesem Gebiet gilt eine Höhenbeschränkung von Hochbauten. Auf die vorliegende Teilrevision hat der Sachplan keine direkten Einwirkungen.



IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Strassen um Verkehrswege von nationaler Bedeutung in Mettmenstetten

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet Wege, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von welchen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung.

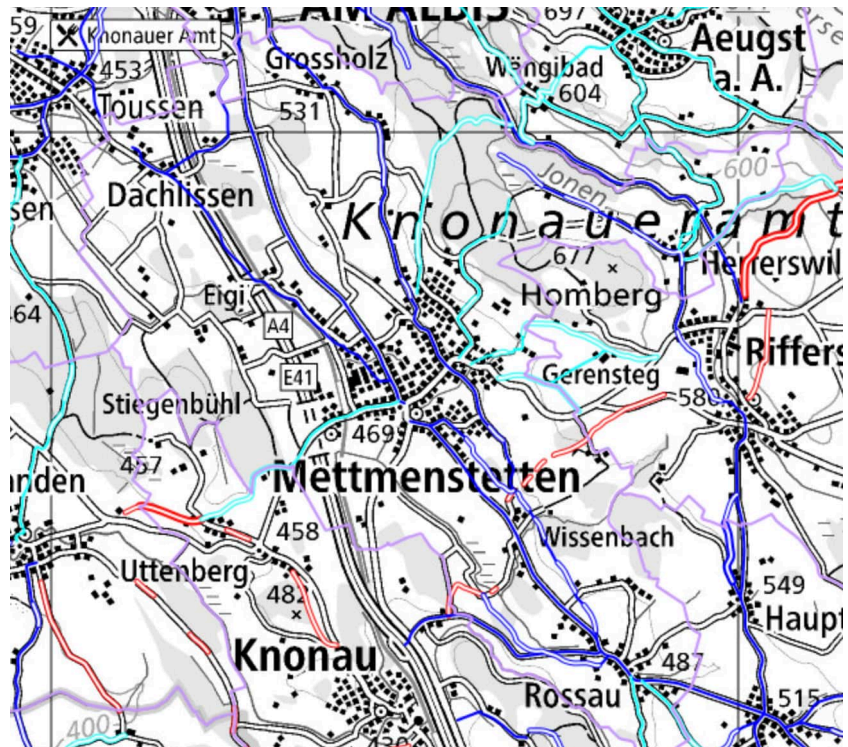
In Mettmenstetten sind die Strecken Unter-Rifferswil–Wissenbach und Wissenbach–Knonau (Abschnitt ZH 8.1.6) als Verkehrswege von nationaler Bedeutung verzeichnet.

Kanton und Gemeinde haben bei ihren Planungen diese Verkehrswege zu berücksichtigen. Jegliche Eingriffe in die im IVS aufgeführten Objekte mit Substanz sind der Kantonsarchäologie zur Beurteilung vorzulegen.

Ein Handlungsbedarf für die Ortsplanung ist nicht ersichtlich.

Ausschnitt IVS
Quelle: map.geo.admin.ch

- Historischer Verlauf
nationale Bedeutung
- Historischer Verlauf
regionale Bedeutung
- Historischer Verlauf
lokale Bedeutung



2.2 Kantonaler Richtplan

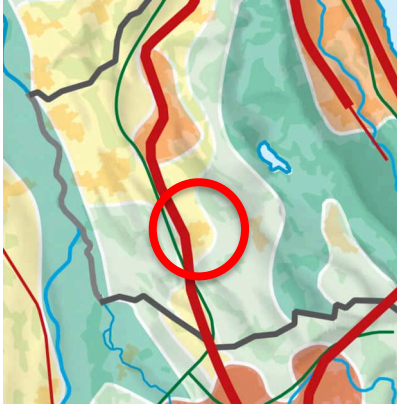
ROK-ZH
Kantonales Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), das in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im kantonalen Richtplan, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Ausschnitt ROK-ZH
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand 6. Februar 2023



Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Die Gemeinde Mettmenstetten ist dem Handlungsraum «Landschaft unter Druck» zugewiesen. Dies bedeutet, dass sich die Entwicklungsdynamik stabilisieren und aufgewertet werden soll.

Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit gemäss kantonalem Richtplan insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedelung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

Kantonaler Richtplan

Der totalrevidierte kantonale Richtplan wurde am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt und zwischenzeitlich punktuell revidiert. Der Richtplantext und die Richtplankarte, Stand 6. Februar 2023, bilden die aktuellen Unterlagen.

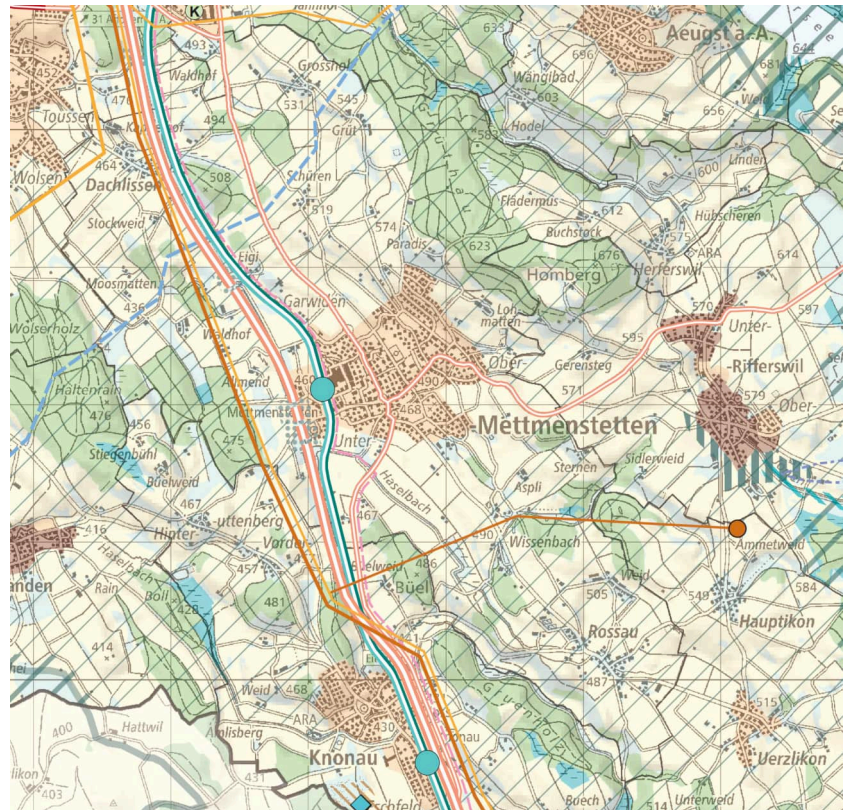
Der kantonale Richtplan bezeichnet das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebiets Bauzonen ausscheiden.

Festlegungen in Mettmenstetten

Für Mettmenstetten sind folgende kantonale Richtplanfestlegungen relevant:

- Hochleistungsstrasse A4 bestehend
- Hauptverkehrsstrasse bestehend
- Überdeckung der A4 Eigi (120 m) als ökologische Vernetzung
- Überdeckung der A4 Rütli (400 m) als ökologische Vernetzung
- Vollständiger Doppelspurausbau Bahnlinie zwischen Altstetten und Zug
- Wassertransportleitung bestehend
- Gastransportleitung bestehend
- Neubau Höchstspannungsleitung Obfelden–Baar, Altgass

Ausschnitt kantonalen Richtplan
Quelle: Richtplan Kanton Zürich
Stand 6. Februar 2023



Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich

Im Kanton Zürich bestehen heute über 300 Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets gemäss kantonaalem Richtplan. Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Die historisch gewachsenen Kleinsiedlungen bilden einen wichtigen Bestandteil des Landschaftsbildes im Kanton Zürich und sollen in dieser Form erhalten bleiben.

In der Genehmigung der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans 2015 hielt der Bund fest, dass Weiler in Nichtbauzonen liegen müssen. Die Zonierung von Weilern als Bauzone ist somit bundesrechtswidrig.

Vor diesem Hintergrund hat die Baudirektion eine umfassende Überprüfung und Anpassung der planerischen und rechtlichen Ordnung der Kleinsiedlungen eingeleitet. Die Baudirektion beabsichtigt dabei die Einführung einer Weilerzone im PBG, die den Nichtbauzonen zugewiesen ist. Zudem soll der kantonale Richtplan im Bereich der Kleinsiedlungen an die übergeordneten Vorgaben angepasst werden. Schliesslich sollen die Kleinsiedlungen nach Massgabe der übergeordneten rechtlichen Grundlage in den Bau- und Zonenordnungen planerisch bereinigt werden.

Für die Phase bis zur Bereinigung der Kleinsiedlungen hat der Kanton am 7. März 2023 als Übergangsregelung eine Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen und eine provisorische Zonenzuteilung vorgenommen.

In Mettmenstetten ist die Kleinsiedlung «Hübscheren» der provisorischen kantonalen Landwirtschaftszone zugeordnet. Die Kleinsiedlungen Eigi, Grossholz und Wissenbach sind als provisorische kantonale Weilerzonen bezeichnet. Die genannten Kleinsiedlungen sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision, da zunächst die entsprechende Anpassung des kantonalen Richtplans sowie des PBG abgewartet werden muss. Anschliessend sind die Kleinsiedlungen nach Massgabe der übergeordneten rechtlichen Grundlage in den Bau- und Zonenordnungen planerisch zu bereinigen.

2.3 Kantonale Inventare

KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen überkommunale Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente des Ortsbilds, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Gemäss Ziff. 2.4.3 lit. c. des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

Die Ortsteile Mettmenstetten Oberdorf, Wissenbach, Rossau und Grossholz / Grüt sind Ortsbilder von regionaler Bedeutung. Die Festsetzung des KOBI erfolgte mit Beschluss AREV-Nr. 0190/18 vom 5. April 2019.

Bis auf den Ortsteil Grüt, der sich in der kantonalen Landwirtschaftszone befindet, existieren für alle aufgeführten Ortsteile Kernzonenpläne. Die aktualisierten Fassung des KOBI sind darin indes nicht berücksichtigt.

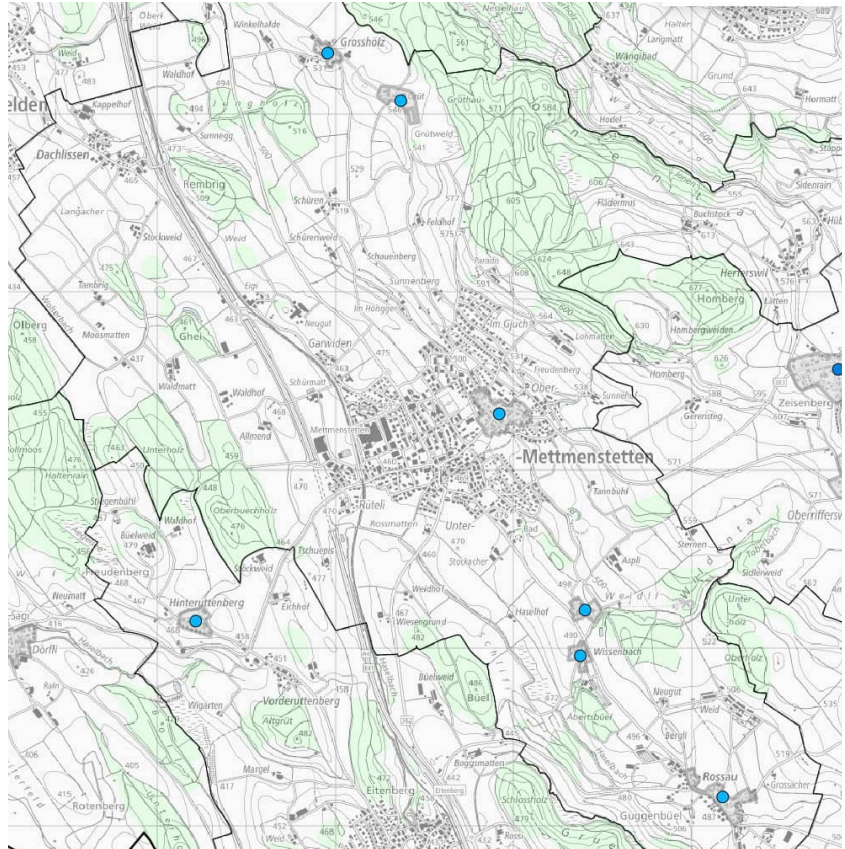
Im Rahmen der vorliegenden Revision werden einzig die Ortsbilder von Mettmenstetten Oberdorf und Rossau behandelt. Wissenbach, und Grossholz/Grüt sind provisorische kantonale Weilerzonen, diese werden in eine spätere Teilrevision nach Abschluss des laufenden Projekts zur Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich einbezogen.

KOBI-Einträge in der Gemeinde
Mettmenstetten

Ortsbilder (Neufestsetzung ab 2018)

- Ortsbild von kantonomer Bedeutung
- Ortsbild von regionaler Bedeutung
- Ortsbild von kantonomer / regionaler Bedeutung

Quelle: maps.zh.ch, 15.11.2024



Schutzziele Ortsbild Mettmenstetten Oberdorf

gemäss Beschrieb zum KOBI

- Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten. Der an das Ortsbild im Süden angrenzende schöne Grünbereich entlang des Dorfbaches mit Wiesland und Obstbäumen (heute als Reservezone ausgewiesen) ist in seinem oberen, sehr gut einsehbaren Bereich von Hochbauten freizuhalten und in seiner traditionellen Nutzung zu erhalten. Er ist für die Ablesbarkeit des äusseren Ortsbildrandes, mit der silhouettenwirksam in Erscheinung tretenden Altbau-Gruppe, wichtig und übernimmt als siedlungsstrukturierendes Element die Funktion einer Pufferzone zwischen dem historischen Siedlungskern und eventuellen Neubauzonen.
- Das Ortsbild weist entlang der Wissenbacherstrasse einen sehr schönen, ausgeprägten Strassen- und Platzraum auf, von dem verschiedene kleine Fusswege durch teilweise noch grössere, zusammenhängende Grünbereiche führen. Der Erhaltung der charakteristischen Fusswege ist besondere Beachtung zu schenken.
- Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.
- Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an

neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.

- *Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.*

Schutzziele Ortsbild Rossau
gemäss Beschrieb zum KOBI

- *Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.*
- *Die Siedlungsstruktur mit der intakten, durch ziegelgedeckte Satteldächer geprägten Dachlandschaft, den ortstypischen, breiten Hofplätzen und den weitläufigen Grünbereichen sowie die für die Ablesbarkeit des äusseren Ortsbildes wichtige, unverbaute Nahumgebung sind in der vorhandenen Ausprägung zu erhalten. Der Grünbereich mit dem Baumbestand beim Dorfbach ist als siedlungsgliederndes Element unüberbaut zu belassen.*
- *Die Umgebung des zweiteiligen Ortsbildes ist unverbaut und bildet dadurch die wichtige Begrenzung der historischen Siedlungsanlage. Der Grünbereich an den nordwestlichen Ortsbildeingängen soll das Zusammenwachsen der Ortsbildteile verhindern und den Blick auf die zwei sehr gut einsehbaren Baugruppen mit wertvoller Altbausubstanz sicherstellen.*
- *Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind.*
- *Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten (Erneuerung/Anpassung an neue Nutzungsbedürfnisse) sollen Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.*
- *Vorgärten dürfen nicht durch Autoabstellplätze verdrängt werden; ausnahmsweise können sie unter Wahrung des Charakters in kleiner Zahl in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.*

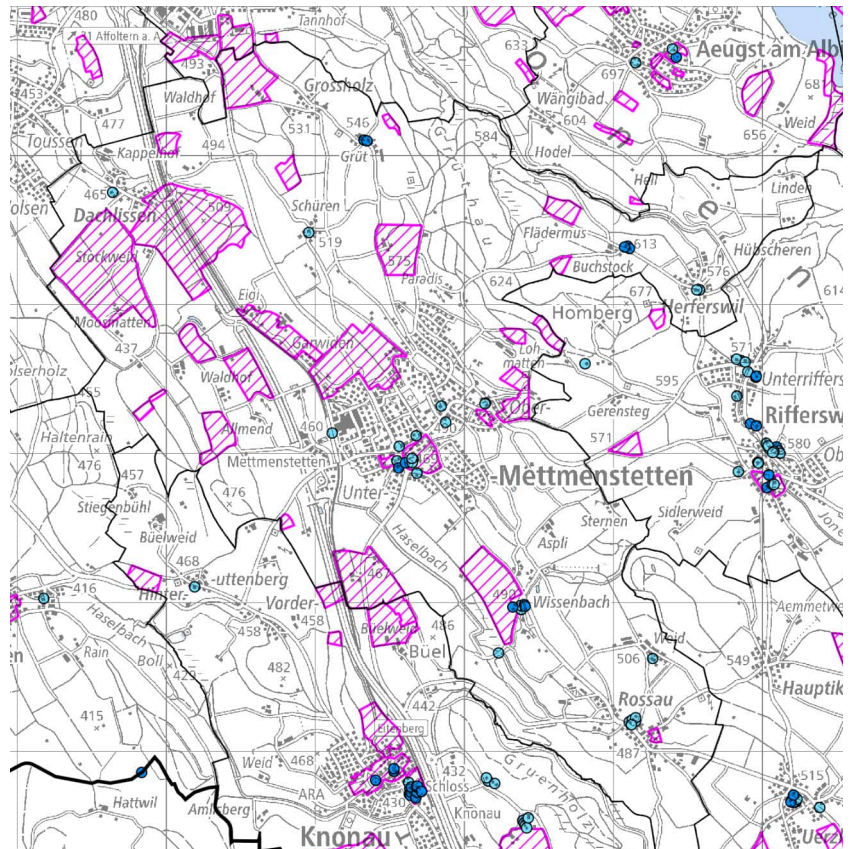
Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

Die kantonale Denkmalpflege führt das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. In der zugehörigen Karte sind alle überkommunal, das heisst kantonal (dunkelblau) oder regional (hellblau), eingestufenen Objekte verzeichnet. Bereits bestehende Schutzmassnahmen sind mit roten Buchstaben (Ö = öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung, P = privatrechtliche Eigentumsbeschränkung zugunsten des Kantons Zürich) vermerkt.

Ausschnitt Karte Denkmalschutzobjekte von übergeordneter Bedeutung
Quelle: maps.zh.ch

Legende:

- Übersicht**
● Denkmalschutzobjekt
- Einstufung PBG-Klassierung**
- Kantonal
 - Regional
 - Übrige
- Archäologische Zonen**
▨ Archäologische Zonen



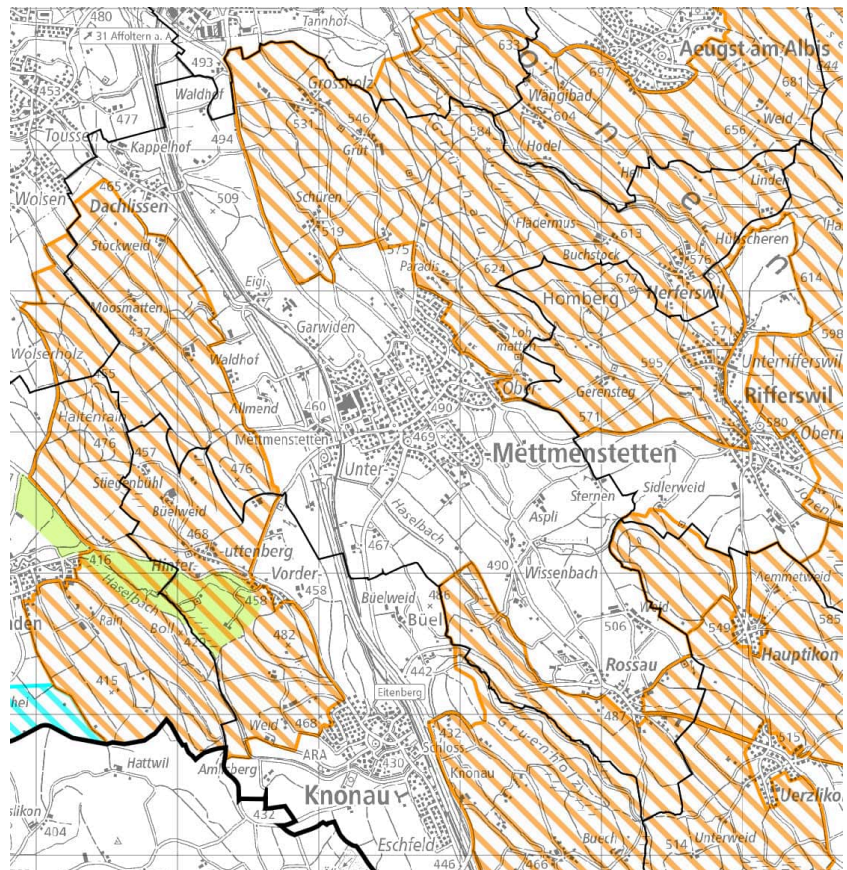
Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO)

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung von 1980 wird für den Sachbereich Landschaftsschutz durch das neue Landschaftsschutzinventar ersetzt. Dieses wurde von der Baudirektion am 14. Januar 2022 festgesetzt.

Im Rahmen der grundlegenden und systematischen Überprüfung der Landschaften im Kanton Zürich fand im neuen Landschaftsschutzinventar eine Erweiterung der Landschaftsschutzobjekte von drei auf neun Objektkategorien statt.

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte, Ausschnitt Gemeinde Mettmenstetten
Quelle: maps.zh.ch, 15.3.2022

-  Geomorphologisch geprägte Landschaften
-  Gewässerlandschaften
-  Heckenlandschaften



Landschaftsschutzobjekte

Auf dem Gebiet der Gemeinde Mettmenstetten sind folgende Landschaftsschutzobjekte verzeichnet:

Objekt-Nr.	Objektname	Objektkategorie	Bedeutung
1013	Glaziallandschaft von Knonau, Mettmens-tetten und Kappel am Albis	Geomorphologisch geprägte Landschaften	kantonale
1017	Moränenlandschaft der Gemeinden Rifferswil, Mettmenstetten, Hausen und Aeugst	Geomorphologisch geprägte Landschaften	kantonale
1019	Glaziallandschaft von Mettmenstetten, Maschwanden und Knonau	Geomorphologisch geprägte Landschaften	kantonale

Im Gebiet Gjuch/Freudenberg in Obermettmenstetten und südlich von Rossau grenzen Landschaftsschutzobjekte direkt an die Bauzonen. Es ist zu prüfen, wie in diesen Bereichen der Übergang in die Landschaft erfolgt.

2.4 Fruchtfolgeflächen

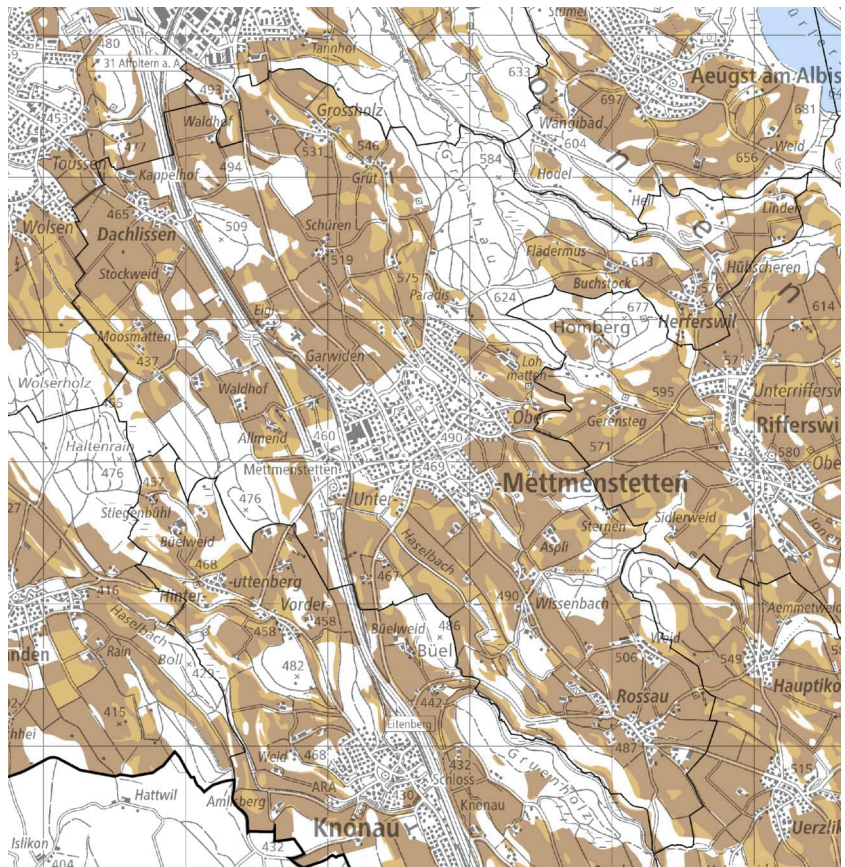
Erhalt Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen bilden die wertvollsten Landwirtschaftsflächen. Sie erfüllen klar definierte Kriterien in Bezug auf die Bodenbeschaffenheit und die klimatischen Verhältnisse.

Gemäss dem Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes gilt es, die Fruchtfolgeflächen zu erhalten, um die ausreichende Versorgungsbasis des Landes mit Nahrungsmitteln zu sichern. In Kap. 3.2.3 des kantonalen Richtplans ist festgehalten, dass Fruchtfolgeflächen nur in Anspruch genommen werden dürfen, wenn ein überwiegendes öffentliches Interesse vorliegt und grundsätzlich durch den Verursacher eine flächengleiche Aufwertung der Nutzungseignung durch Verbesserung des Bodenaufbaus eines geeigneten Gebiets erfolgt.

Ein Handlungsbedarf in der vorliegenden Teilrevision ist nicht ersichtlich.

Fruchtfolgeflächen (FFF)
Quelle: maps.zh.ch



2.5 Lokalklima

Fortschreitender Klimawandel

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Siedlungsplanung vor grosse Herausforderungen. Der Klimawandel führt unter anderem zu einer Häufung von extremen Wetterereignissen. Heisse Sommer und anhaltende Trockenphasen erhöhen die Wärmebelastung der Bevölkerung und wirken sich negativ auf die Pflanzen- und Tierwelt, den Wasserhaushalt und Infrastrukturanlagen aus. Die Hitzebelastung führt am Tag zu einer eingeschränkten Aufenthaltsqualität im Freien und in Gebäuden, aber auch zu einer Minderung der Leistungsfähigkeit, was sich in ökonomischen Kosten niederschlägt. In der Nacht wird insbesondere die Erholung durch Schlaf stark beeinträchtigt. Während besonders heissen Sommern führt die Hitzebelastung nachweislich zu einem Anstieg der Sterblichkeitsrate bei vulnerablen Bevölkerungsteilen. Zudem nimmt der Energiebedarf zur Kühlung von Gebäuden stetig zu.

Insbesondere in dicht bebauten Gebieten werden Bauten, Strassen oder versiegelte Plätze während des Tages stark aufgeheizt und geben während der Nacht die gespeicherte Wärme wieder ab. Für die Kühlung des Siedlungskörpers sind Grünvolumen und Grünflächen von grosser Bedeutung. Durchlüftungsachsen und Kaltluftströme tragen zur nächtlichen Auskühlung bei.

Die nachfolgende Planhinweiskarte zum Klimamodell zeigt die Situation in Mettmenstetten auf. Gut ersichtlich sind die überwärmten Gebiete mit wenig Grünflächen in den Industriegebieten und im dicht bebauten Ortskern. Erhebliche Teil des Siedlungsraums und der Verkehrsflächen sind den Handlungskategorien mit Verbesserungsbedarf zugeordnet. Hier ist insbesondere auf eine klimawirksame Durchgrünung zu achten.

Klimamodell: Planungshinweiskarte
Gemeinde Mettmenstetten
Quelle: geo.zh.ch, September 2025

Legende

Dokumentation

Windrichtung und -geschwindigkeit [m/s], 4

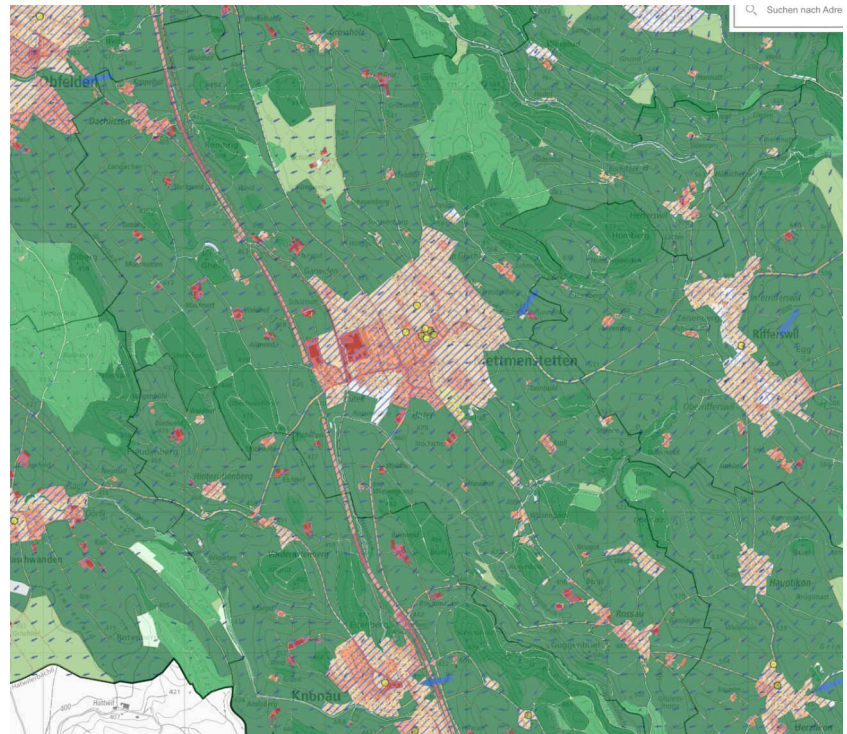
- <= 0.1
- > 0.1 - 0.2
- > 0.2 - 0.3
- > 0.3 - 0.5
- > 0.5 - 0.7
- > 0.7 - 1.0
- > 1.0 - 1.5
- > 1.5

Flächenhafter Kaltluftabfluss

- ↑ Hauptströmungsrichtung der Kaltluft

Sensible Orte

- Alters- / Pflegeheim
- Spital
- Kindergarten
- Primarschule



Einwirkungsbereich Kaltluft

- Einwirkungsbereich

Gefährdete Bevölkerungsgruppen nach

- Alter 80+: Anteil über 10% & Anzahl über 20
- Alter 3-: Anteil über 10% & Anzahl über 20

Leitbahnkorridor (Grün- und Freiflächen)

- Leitbahnkorridor

Gewässer

- Gewässer

Bioklimatische Bedeutung Grünflächen

- 1 - sehr hoch
- 2 - hoch
- 3 - mittel
- 4 - gering

Handlungskategorie Verkehrsflächen

- 1 - dringlich verbessern
- 2 - verbessern
- 3 - vorbeugend verbessern
- 4 - erhalten

Handlungskategorie Siedlungsraum

- 1 - dringlich verbessern
- 2 - verbessern
- 3 - vorbeugend verbessern
- 4 - erhalten

Restflächen

- Restfläche

Wichtig ist auch der Erhalt der hangabwärts bzw. talabwärts gerichteten Kaltluftströmungen und deren Hineinfließen in den Siedlungsraum, um auch in Hitzephasen eine ausreichende Nachtauskühlung zu gewährleisten.

Vorgaben des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan sieht vor, dass zur Erhöhung der Siedlungsqualität auf die zunehmende Belastung durch den fortschreitenden Klimawandel reagiert werden muss (vgl. Pt. 2.2.1 d). Die Gemeinden haben die Anforderungen einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung in der kommunalen Nutzungsplanung und im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen, um ein angenehmes Lokalklima zu fördern (vgl. Pt. 2.2.3 c).

Teilrevision PBG «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

Mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie weiterer Gesetze und Verordnungen unter der Bezeichnung «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» stehen den Gemeinden seit dem 1. Dezember 2024 neue rechtliche Instrumente zur Verfügung, um dem neuen Richtplanauftrag nachzukommen.

2.6 Naturgefahren

Naturgefahrenkarte

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Dies geschieht z.B. durch die Erstellung von Gefahrenkarten. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs. 1 und Abs. 2 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

Abs. 1

«Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen, wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien.»

Abs. 2

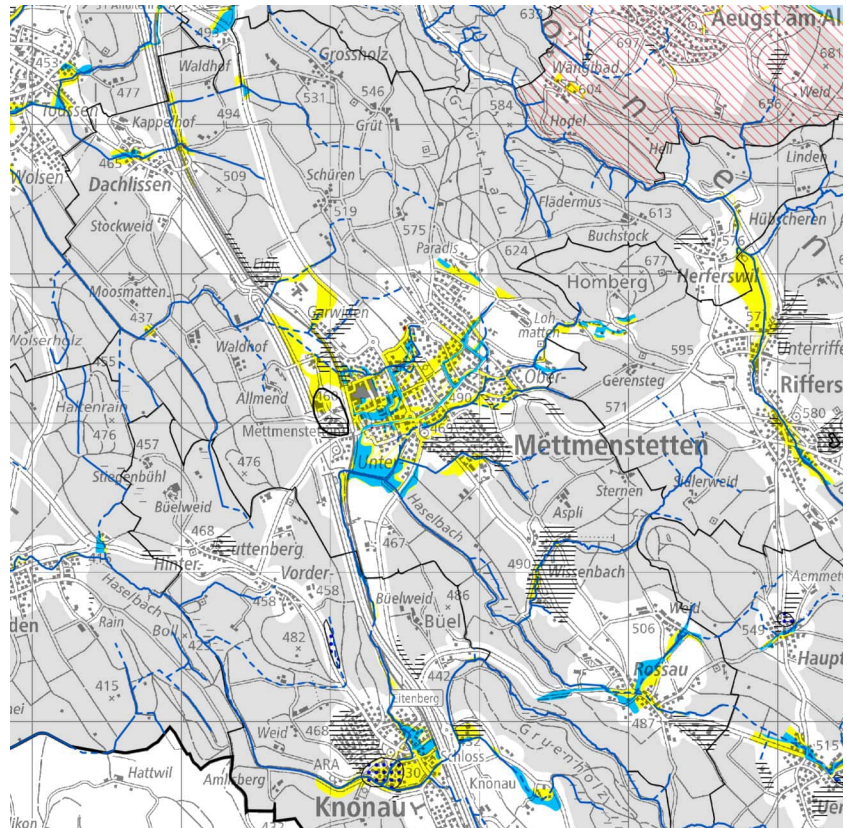
«Sie können in ihren Bau- und Zonenordnungen ergänzende Vorschriften über Objektschutzmassnahmen erlassen.»

In der Gemeinde Mettmenstetten sind einige Gebiete von geringer bis mittlerer Gefährdung vorhanden. Im technischen Bericht zur Gefahrenkarte sind die erforderlichen Massnahmen an den verschiedenen Gewässern aufgelistet.

Im Rahmen der Teilrevision ist zu prüfen, inwiefern raumplanerische Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser ergriffen werden können.

Ausschnitt Gefahrenkarte Mettmenstetten
 Quelle: maps.zh.ch

- Synoptische Gefahrenkarte**
- erhebliche Gefährdung Verbotsbereich
 - mittlere Gefährdung Gebotsbereich
 - geringe Gefährdung Hinweisbereich
 - ▨ Restgefährdung Hinweisbereich
 - Keine Gefährdung
- ausserhalb Untersuchungsgebiet
 Untersuchungsperimeter
- Hinweisflächen i**
- Oberflächenabfluss / Vernässung
 - Ufererosion
 - Übermuring / Übersarung
 - /\ Rückstau in Kanalisation
 - Grundwasseranstieg
 - inaktive Rutschungen



2.7 Gewässerraum

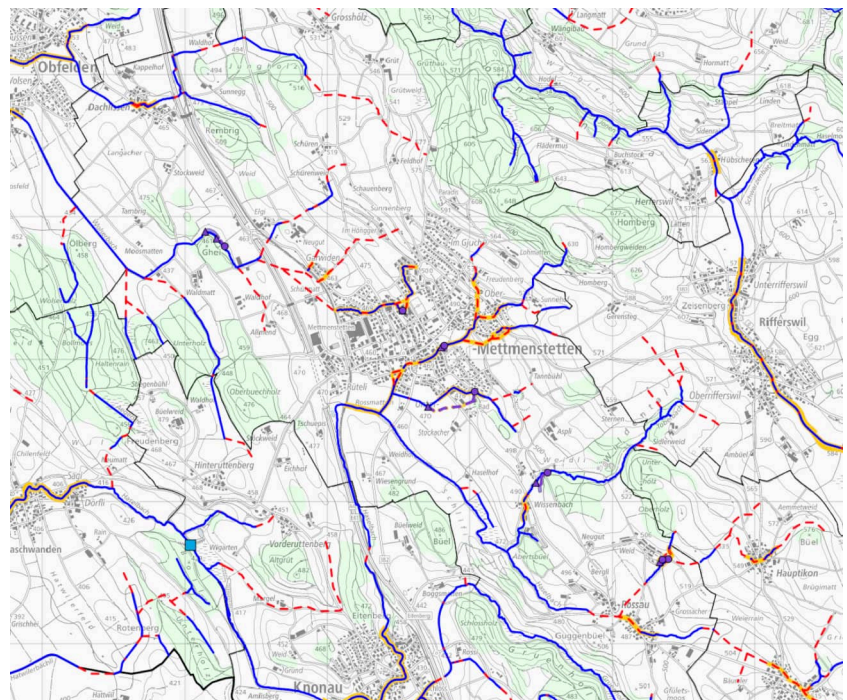
Gewässerraumfestlegung

In Mettmenstetten sind im Bereich des Siedlungsgebiets die Gewässerräume gemäss Gewässerschutzgesetzgebung bereits rechtsgültig festgelegt.

Ausschnitt Karte «Öffentliche Oberflächengewässer, Gewässerraum, Wasserrechte und Hochwasserrückhaltebecken
 Quelle: maps.zh.ch, Stand September 2025

Legende:

- Öffentliche Fliessgewässer**
- ~ Fliessgewässer offen mit eigener Parzelle
 - - - Fliessgewässer offen ohne eigene Parzelle
 - ~ Fliessgewässer eingedolt mit eigener Parzelle
 - - - Fliessgewässer eingedolt ohne eigene Parzelle
- Gewässerraum**
- Rechtskräftiger Gewässerraum

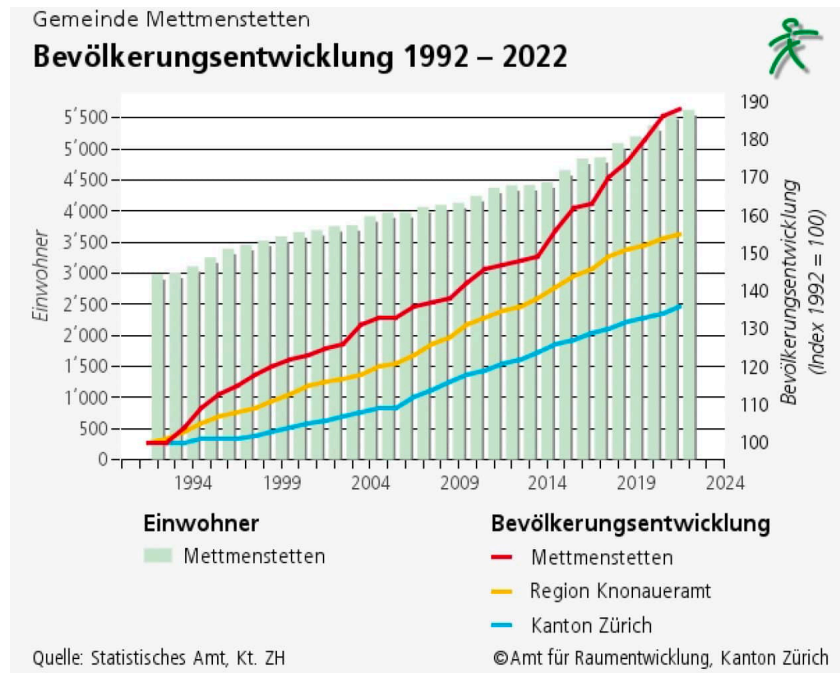


3 ANALYSE GEMEINDEENTWICKLUNG

3.1 Bevölkerungsentwicklung

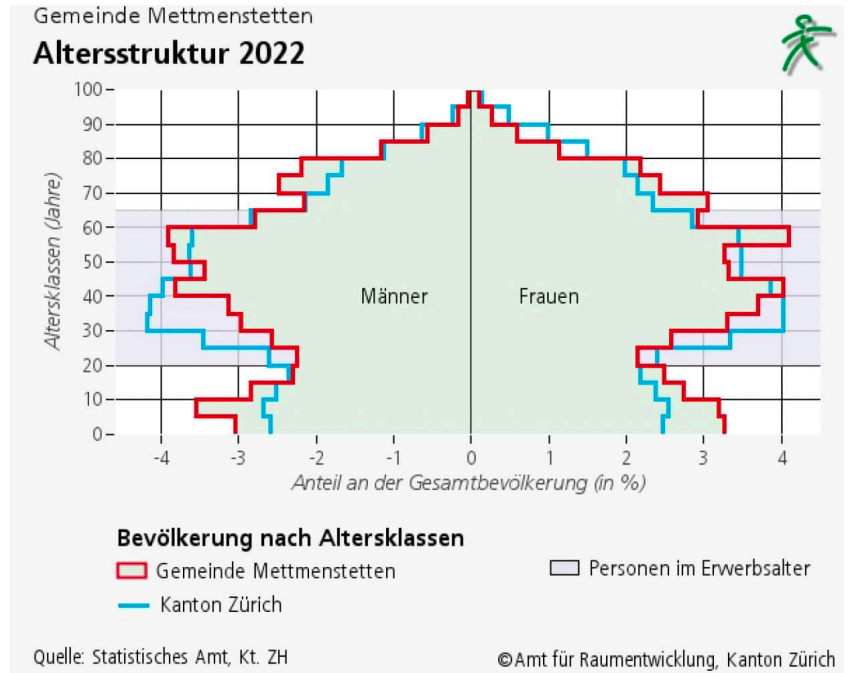
Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungszahl ist in der Gemeinde Mettmenstetten seit dem Jahr 1992 um mehr als 80 % gewachsen und liegt somit über dem kantonalen Durchschnitt und auch über dem Durchschnitt der Region Knonaueramt.



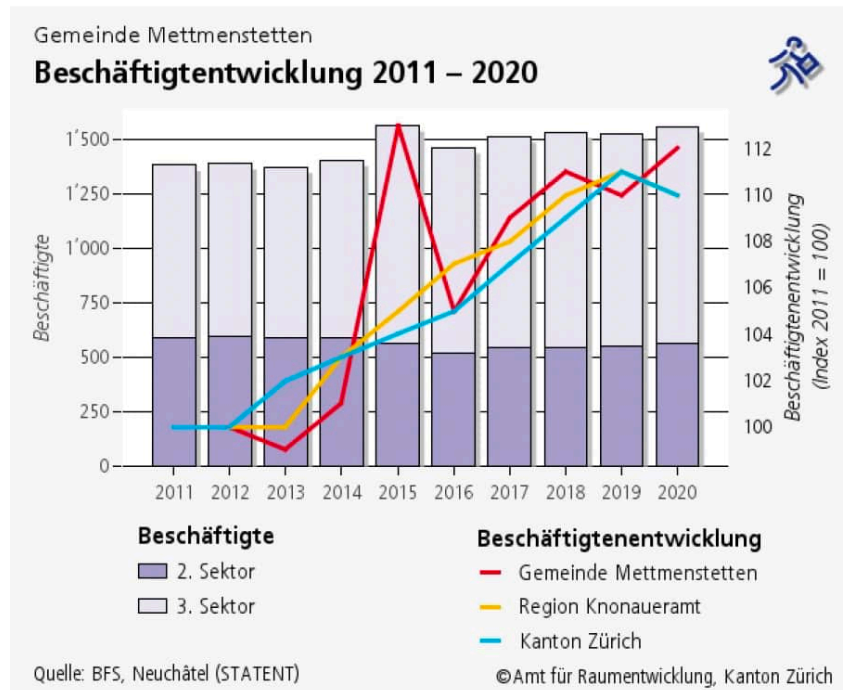
Altersstruktur

Die Bevölkerungsgruppe zwischen 20 und 40 Jahren ist in der Gemeinde im Vergleich zum Kanton Zürich untervertreten. Im Gegensatz dazu sind die Altersgruppen von 0 bis 20, 40 bis 50 und die über 50-jährigen leicht übervertreten. Dies kann ein Hinweis darauf sein, dass die Gemeinde Mettmenstetten eine attraktive Gemeinde für Familien ist.



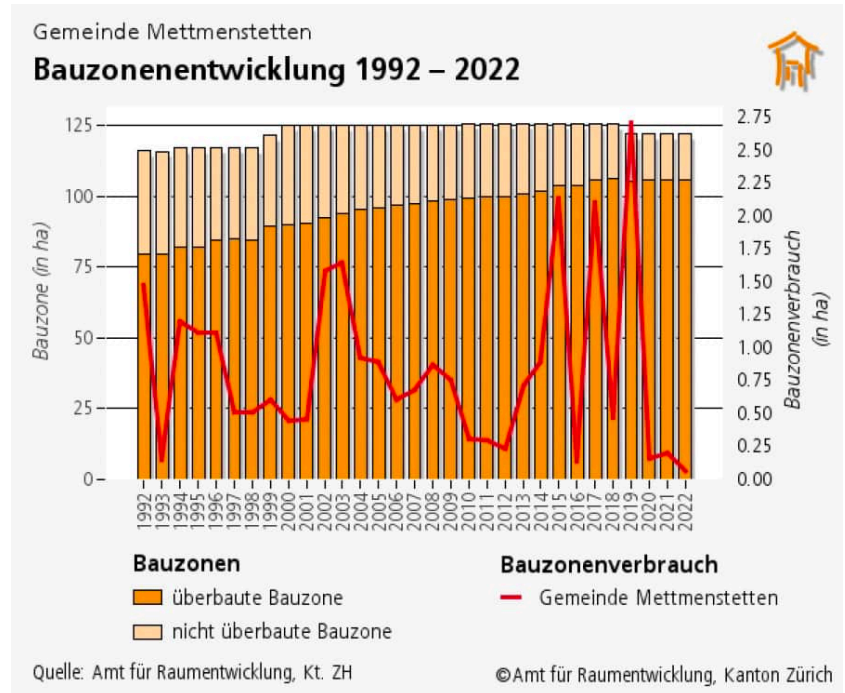
Beschäftigtenentwicklung

Die Anzahl der Beschäftigten in der Gemeinde Mettmenstetten hat im Jahr 2020 etwas mehr als 1'500 betragen. Die Zahl hat seit dem Jahr 2011 um ca. 12 % zugenommen und liegt leicht über dem kantonalen Durchschnitt und dem Durchschnitt der Region. Im Jahr 2015 gab es einen Höchststand in der Anzahl der Beschäftigten, der jedoch im Jahr darauf wieder sank. Seit dem Jahr 2015 hat sich die Anzahl stetig vergrössert und lag 2020 wieder ungefähr auf dem gleichen Stand von 2015 mit etwas über 1'500 Beschäftigten.



Bauzonenentwicklung

Die Fläche der Bauzonen hat seit dem Jahr 2000 rund 125 ha betragen. Im Jahr 2019 fand eine leichte Reduktion auf 122 ha statt. Seit dem Jahr 2019 hat der Bauzonenverbrauch deutlich abgenommen. Die noch unüberbaute Bauzonenfläche ist annähernd gleich geblieben.



Geschossflächenreserven

Die Geschossflächenreserven zeigen das theoretische Potenzial an Geschossfläche auf, welches innerhalb der Wohnzonen, Mischzonen sowie Industrie- und Arbeitszonen realisiert werden kann. Betrachtet man die berechneten Geschossflächenreserven aus dem Jahr 2022 sieht man, dass noch ca. 329'000 m² Geschossflächenreserven zur Verfügung stehen, wovon ca. 150'000 m² auf Wohnzonen entfallen.



Fazit

Die Gemeinde Mettmenstetten hat seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum erfahren. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser Trend aufgrund der attraktiven Lage der Gemeinde zwischen Zug und Zürich auch weiterhin anhält. Sowohl in den Wohn- und Mischzonen als auch in den Arbeitszonen bestehen noch grosszügige Geschossflächenreserven. Eine Vergrösserung der Bauzonen ist somit in dieser Revision nicht angezeigt.

4 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

Themenschwerpunkte

Entsprechend der Aufgabenstellung und des aktuellen Kenntnisstands umfasst die Revision der Bau- und Zonenordnung folgende Themenschwerpunkte:

- Einführung der einheitlichen Baubegriffe und Messweisen nach IVHB
- Überarbeitung der Bestimmungen zu den Kernzonen und der Kernzonenpläne aufgrund des revidierten KOBI bzw. des ISOS
- Änderungen und Präzisierungen an einzelnen BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis
- Generelle Überprüfung der BZO

Alle Themen sind in der BZO umzusetzen und in einem Bericht gemäss Art. 47 RPV zu beschreiben.

4.1 Allgemeines und IVHB

Hinweise zur Lesart

Die Änderungen in der vorliegenden Teilrevision der BZO ergeben sich im Wesentlichen aus den bereits erwähnten Quellen:

- **Änderungen aufgrund gesetzlicher Vorgaben (IVHB)**
- **Weitere Änderungen**

Um die Änderungen nachvollziehbar zu machen, werden in der BZO-Synopse die Änderungen in den entsprechenden Farben dargestellt.

Im vorliegenden Bericht wird auf die Farbcodierung verzichtet und einleitend auf die wichtigsten Änderungen aufgrund der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingegangen.

Wird auf die rechtsgültige BZO verwiesen, wird der Begriff aBZO verwendet. Bei Verweisen auf die neue BZO wird der Begriff nBZO verwendet.

Die Artikel der neuen BZO werden komplett neu durchnummeriert.

Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

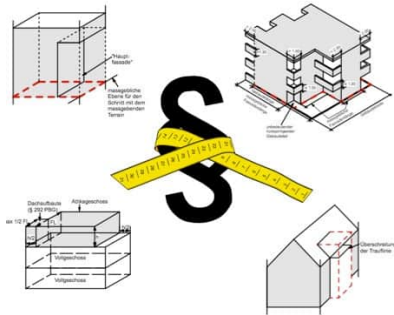
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Bau-recht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision erfolgt.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.



Grundhaltung

Die Einführung der neuen Baubegriffe und Messweisen erfolgt nach dem Grundsatz, dass diese ohne Anpassung der bisherigen Grundmasse unverändert übernommen werden. Bei der Umsetzung in der BZO führt dies aufgrund teilweise geänderter Messweisen zu kleineren Veränderungen im Erscheinungsbild.

Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- besondere Gebäude > Klein- und Anbauten
- gewachsenes Terrain > massgebendes Terrain
- überbaubare Fläche > anrechenbare Gebäudefläche
- grösste Höhe > Gesamthöhe
- unterirdische Gebäude > unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

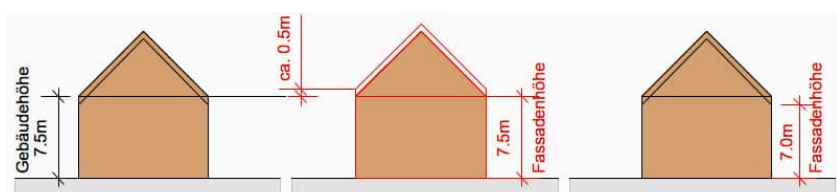
Fassadenhöhe

IVHB

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden. Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

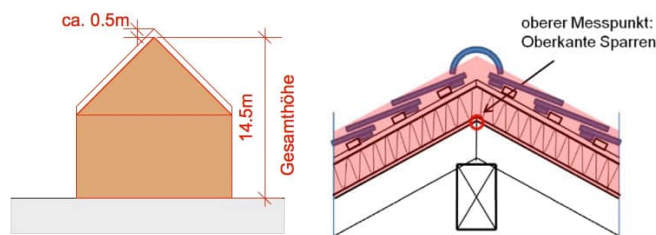
Beispiel Schrägdach



Gesamthöhe
 IVHB

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezone verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von beispielsweise 14.50 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion ca. 50 cm höher in Erscheinung treten als bisher.



Wird keine Gesamthöhe festgelegt, so bemisst sich die Gesamthöhe nach § 280 Abs. 2 PBG:

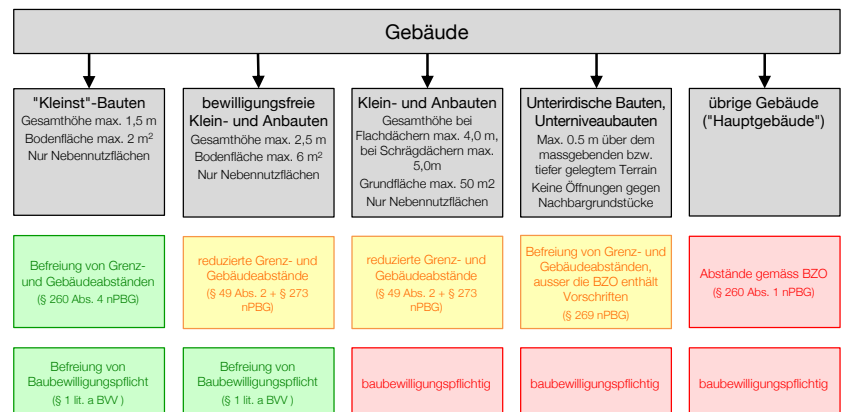
§ 280 Abs. 2 PBG

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV (Quelle: SKW)



Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude».

Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude in der kantonalen Gesetzgebung keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m² überschreiten, gelten neu baurechtlich als «Hauptgebäude».

4.2 Kernzonen

Typisierung der Kernzonen

In der BZO werden bisher drei Typen von Kernzonen unterschieden:

- Kernzone A: Mettmenstetten Unterdorf
- Kernzone B: Mettmenstetten Oberdorf, Rossau, Dachlissen und Herferswil (Bauzonen)
- Kernzone C: Hübscheren, Eigi, Grossholz, Wissenbach (Weiler, keine Neubauten zulässig).

Die nachstehende Tabelle zeigt die bestehenden Kernzonentypen im Vergleich mit den Einträgen im KOBI bzw. im ISOS.

Ortsteil	Kernzonentyp	Eintrag ISOS	Eintrag KOBI	Kernzonenplan	Prov. Weilerzone
Mettmenstetten Unterdorf	Kernzone A / Kernzone B	Nein	Nein	Ja	-
Mettmenstetten Oberdorf	Kernzone B	Nein	Ja	Ja	-
Rossau	Kernzone B	Nein	Ja (nur nord-östlich der Baarerstrasse)	Ja	-
Dachlissen	Kernzone B	Nein	Nein	Ja	-
Herferswil	Kernzone B	Nein	Nein	Ja	-
Hübscheren	Kernzone C	Nein	Nein	Ja	prov. LW
Eigi	Kernzone C	Nein	Nein	Ja	Ja
Grossholz	Kernzone C	Ja	Ja	Ja	Ja
Wissenbach	Kernzone C	Ja	Ja	Ja	Ja

Neue Gliederung der Kernzonen

Es zeigt sich, dass die bestehende Differenzierung in Kernzonen A, B und C nicht mit den Inventareinträgen korrespondiert.

Daher wird eine neue Typisierung der Kernzonen vorgenommen:

- Kernzone A (wie bisher): Ortskern Mettmenstetten Unterdorf, 3 Vollgeschosse

- Kernzone B: Übrige Kernzonen im Siedlungsgebiet, 2 Vollgeschosse.
- Kernzone C (wie bisher): Provisorische Weilerzonen gemäss VKaB, mit Ausnahme von Hübscheren (prov. LW)
- Kernzone D (neu, bisher überwiegend Kernzone B): Im KOBI verzeichnete Ortsteile (Mettmenstetten Oberdorf, Rossau)

Die Bestimmungen zur Kernzone C bleiben unverändert und werden nach abgeschlossener Teilrevision des kantonalen Richtplans und des PBG revidiert. Voraussichtlich wird die Kernzone C nach Abschluss der kantonalen Überprüfung der Kleinsiedlungen (siehe Kap. 2.2) zur Weilerzone, welche eine Nichtbauzone ist.

Substanz- und Strukturhaltung

In diesem Zusammenhang sind in den Kernzonen zwei grundsätzliche Handlungsfelder zu unterscheiden:

- Substanzerhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen
- Strukturhaltung von Quartieren oder Strassenzügen

Die bestehende Siedlungsstruktur und die künftige bauliche Entwicklung in den Kernzonen können mit der Nutzungsplanung erhalten und gesteuert werden. Hingegen kann die Erhaltung der Bausubstanz selbst nur mit Schutzverfügungen, Schutzverordnungen oder Verträgen gesichert werden.

Zonenzweck
Art. 5 nBZO

Entsprechend dem Hinweis des Kantons im Vorprüfungsbericht wird der Zonenzweck für die verschiedenen Kernzonentypen konkretisiert.

- Die Kernzone A in Mettmenstetten Unterdorf dient der Erhaltung und der sorgfältigen Erneuerung des historischen Dorfkerns.
- 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. Hier besteht ein grösserer Gestaltungsspielraum, der für gute zeitgemässe architektonische Lösungen genutzt werden kann.
- Der Zonenzweck der Kernzone C (Weilerzonen) kann erst nach Vorliegen der entsprechenden Teilrevision des KRP bzw. des PBG festgelegt werden. Der Zonenzweck und die weiteren Bestimmungen zur zukünftigen Weilerzone erhalten später einen eigenen Artikel.
- Der Zonenzweck der neuen Kernzone D, welche die im KOBI verzeichneten Ortsteile Mettmenstetten Oberdorf und Rossau umfasst, orientiert sich an den Schutzzielen des KOBI-Beschriebs (siehe Kap. 2.3). Diese sind begleitend für die Beurteilung der Gestaltung und Einordnung.

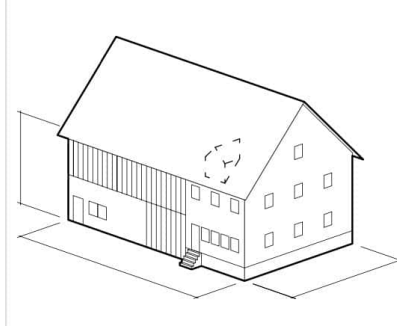
Gestaltung, Einordnung
Art. 6 nBZO

Die Bestimmung zur Gestaltung und Einordnung wird neu eingefügt. Sie ist breit gefasst und zielorientiert formuliert, indem als generelle Anforderung gestellt wird, dass Um-, Ersatz- und Neubauten zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbilds im Sinne der Zielsetzungen gemäss Art. 5 nBZO beitragen sollen, welche

aus den Zielsetzungen des KOBI abgeleitet sind. Absatz 2 konkretisiert die geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.

Im Ortsbild wichtige Bauten

Art. 7 nBZO



In den Kernzonenplänen werden rot bezeichnete Bauten definiert. Diese entsprechen in der Regel denjenigen Gebäuden, die im kantonalen Ortsbildinventar als «prägend oder strukturbildend» bezeichnet sind (vgl. Kap. 5.3) sowie den bereits in den bisherigen Kernzonenplänen bezeichneten Gebäuden. Die Kernzonenpläne sichern lediglich die «Hülle» der Gebäude, sprich die Volumetrie, die Lage, die Stellung und die wesentlichen Fassadenelemente der Bauten. Inventare resp. Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu einzelne Gebäudeteile bis hin zum umfassenden Schutz des Gesamtbestands sichern.

Im Ortsbild wichtige Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut, umgenutzt oder ersetzt werden. Dabei geht es darum, die ortsbauliche Wirkung der Bauten zu wahren. Zu den wesentlichen Fassadenelementen gehört insbesondere die Aufteilung in verputzte und in Holz gehaltene Gebäudeteile.

In einigen Fällen entsprechen die bezeichneten Bauten auch Inventarobjekten. Es müssen aber nicht automatisch alle im Ortsbild wichtigen Bauten Inventarobjekte sein oder umgekehrt. Bei den im Kernzonenplan bezeichneten Bauten geht es um das Ortsbild in seiner Struktur. Bei den Inventarobjekten geht es hingegen um den Substanzwert von Einzelobjekten, die für eine spezifische Zeugenschaft stehen.

In gewissen Fällen können untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild erforderlich sein, insbesondere wenn andere wichtige Interessen berührt sind. Art. 7 Abs. 2 nBZO umfasst daher eine Auflistung der wichtigsten Gründe, die zu Abweichungen führen können. Bei allen Abweichungen ist eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich.

Grundmasse

Art. 8 nBZO

Die Grundmasse, insbesondere auch die Fassaden- und die Gesamthöhe, werden unverändert übernommen. Infolge der geänderten Messweise für die Fassaden- und die Gesamthöhe entspricht dies einer massvollen Erhöhung gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe um in der Regel ca. 30 cm (siehe Kap. 4.1).

Die Grundmasse der neuen Kernzone D werden unverändert von der bisherigen Kernzone B übernommen.

Im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume sowie Freiräume

Art. 9 nBZO

Die bisher in den Kernzonenplänen verzeichneten Aussenräume werden neu entsprechend dem KOBI in die zwei Raumtypen «im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume» sowie «im Ortsbild wichtige Freiräume» unterteilt.

Im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume
Art. 9 Abs. 1 nBZO

Als wichtige Platz und Strassenräume sind in den Kernzonenplänen diejenigen Bereiche bezeichnet, die im Ortsbildinventar als «ausgeprägte Platz- und Strassenräume» beurteilt sind. Es handelt sich um Bereiche, in welchen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist. Diese Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Mauern mit Zäunen, Gärten, Brunnen und Bäumen äussern, gilt es prioritär zu erhalten.

Bei der Umgebungsgestaltung sind entsprechend Massstäblichkeit, Materialien und Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen.

Im Ortsbild wichtige Freiräume
Art. 9 Abs. 2 nBZO

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur «wichtige Freiräume» gemäss Ortsbildinventar. Um den Zusammenhang der Freiräume zu zeigen, werden nebst den Flächen innerhalb der Kernzonen auch jene ausserhalb dargestellt. Die Freiräume sind in den Kernzonenplänen bewusst als Schraffierung und nicht parzellenscharf dargestellt. Örtliche Abweichungen sind zulässig, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt.

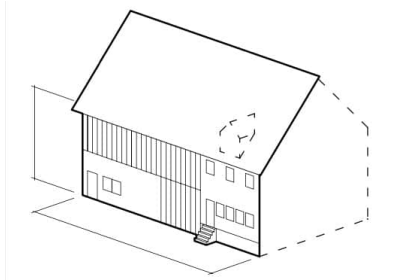
Die bezeichneten Freiräume dürfen nicht überbaut werden. Massgebend ist dabei der Erhalt des Charakters des Freiraums, welcher oft durch Wiesen, Sträucher und auch Bäume gegeben ist. Einzelne kleinere Bauten und Anlagen (einzelne Fahrzeugabstellplätze mit sickerfähiger, belebter Bodenschicht, Gartenhäuser und Schöpfe gemäss § 18 BBV II, befestigte Gartensitzplätze), welche den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen, sind zulässig. Unterirdische Bauten sind zulässig, sofern darüber eine intensive Begrünung (Substratmächtigkeit mindestens 50 cm) möglich ist.

Raumwirksame Mauern
Art. 9 Abs. 3 nBZO

Im KOB Mettmenstetten Oberdorf sind für das Ortsbild wichtige Mauern bezeichnet. Diese werden entsprechend im Kernzonenplan dargestellt. Die Mauern sind dabei in ihrer Struktur (Charakter und Materialisierung), nicht in ihrer Substanz zu erhalten.

Stellung der Gebäude

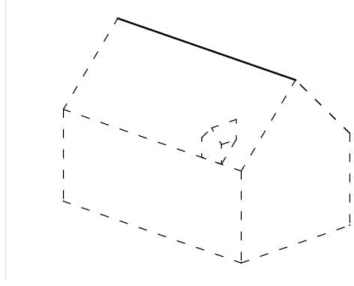
Art. 10 nBZO



Im KOB sind wichtige Begrenzungen von Platz-, Strassen- und Freiräumen definiert. Es handelt sich dabei um raumwirksame Fassaden. Diese sind in der bisherigen Lage beizubehalten und werden in den Kernzonenplänen mit dem Eintrag «im Ortsbild wichtige Fassadenlinie» verzeichnet. Untergeordnete Abweichungen im Sinne von Art. 7 Abs. 2 nBZO sind zulässig

Dachgestaltung

Hauptfirstrichtungen Art. 11 Abs. 2 nBZO



Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Art. 11 Abs. 5 nBZO



Beispiel eines Oblichtbands

Materialien, Farben

Art. 12 nBZO

Umgebungsgestaltung

Art. 13 nBZO

Im KOB sind für die Dachlandschaft prägende Hauptfirstrichtungen aufgeführt. Diese werden entsprechend in den Kernzonenplänen eingetragen.

Dachaufbauten sind gemäss PBG neu auf der Hälfte der Fassadenlänge erlaubt. Die Gemeinde Mettmenstetten möchte jedoch die bestehende Regelung von 1/3 der Fassadenlänge beibehalten. Dementsprechend wird die Beschränkung der Breite der Dachaufbauten auf 1/3 der Fassadenlänge in der BZO ergänzt.

Dachflächenfenster sind neu in die Dachflächen einzulassen. Dies ist konstruktiv zwar etwas aufwendiger, führt aber zu einer ruhigeren Dachfläche.

Zur besseren Belichtung von Dachgeschossen werden neu schmale, horizontale, dachbündige Oblichtbänder zugelassen. Diese erlauben eine zenitale Belichtung des Dachgeschosses und lassen sich besser in die Dachfläche einpassen.

Bei grossflächigen Solaranlagen können neu Dachfenster in der Grösse der einzelnen Solarmodule eingefügt werden. Sie treten bei einer flächenbündiger Integration weniger auffällig in Erscheinung und führen insgesamt zu einer ruhigeren Dachlandschaft.

In Ergänzung zum generellen Einordnungsartikel wird festgehalten, dass den traditionell in den Kernzonen verwendeten Materialien und Farben wie Verputz und Holz Rechnung zu tragen ist

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität bezüglich Umgebungsgestaltung gefordert, da diese wesentlich zur Siedlungsqualität beiträgt. Die herkömmliche, traditionelle Gestaltung ist beizubehalten und bei Neubauten weitgehend zu übernehmen.

Änderungen am massgebenden Terrain sind generell zurückhaltend vorzunehmen. Auf die Festlegung eines Maximalmasses für zulässige Terrainveränderungen wird indes verzichtet. Die Verträglichkeit von Terrainveränderungen mit dem Ortsbild ist im Einzelfall zu beurteilen.

Abs. 3 präzisiert die Anforderungen an die Anordnung von Fahrzeugabstellplätzen in der Kernzone. Tiefgaragenrampen und Unterniveaubauten, die oberirdisch in Erscheinung treten, sind ebenfalls Elemente, die sich auf die Umgebungsgestaltung auswirken. Dementsprechend sind Tiefgaragenrampen in ein Hauptgebäude zu integrieren oder einzuhausen, so dass sie als Klein- oder Anbaute in Erscheinung treten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen

mit einer belebten Bodenschicht überdeckt und bepflanzt werden, soweit sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind.

Technische Anlagen

Art. 15 nBZO

Die neue Bestimmung regelt die Anordnung und Gestaltung von technischen Aufbauten auf Dächern (z.B. Kamine), technische Anbauten an Fassaden (z.B. Klimaanlage, Lüftungsgeräte etc.) sowie freistehende technische Bauten (z.B. Luft-Wasser-Wärmepumpen). Diese sind möglichst unauffällig zu gestalten. Gestalterisch gute Lösungen ergeben sich bei weitgehender Integration in das Gebäude. Freistehende technische Anlagen sollten möglichst so platziert werden, dass diese vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sind. Andernfalls sind sie zu verkleiden, z.B. mit einer Holzkonstruktion in ortstypischer Farbgebung.

Erleichterungen für zeitgemässe Projekte

Art. 16 nBZO

Bei Projekten mit zeitgemässer Architektur, die das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickeln, können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden. Damit soll gezielt ein grösserer Spielraum für solche Projekte geschaffen werden.

Der Artikel definiert einen klaren Rahmen für mögliche Erleichterungen und zeigt, welche Anforderungen hierfür erfüllt werden müssen. So ist eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz erforderlich, wobei im Ortsbildschutzgebiet KOBI die kantonale Fachstelle Ortsbildschutz diese Fachinstanz darstellt.

4.3 Wohnzonen

Weitgehend unveränderter Inhalt

Die bisherigen Vorschriften zu den Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung haben sich bewährt und werden grossmehrheitlich belassen.

Differenzierte Fassadenhöhen

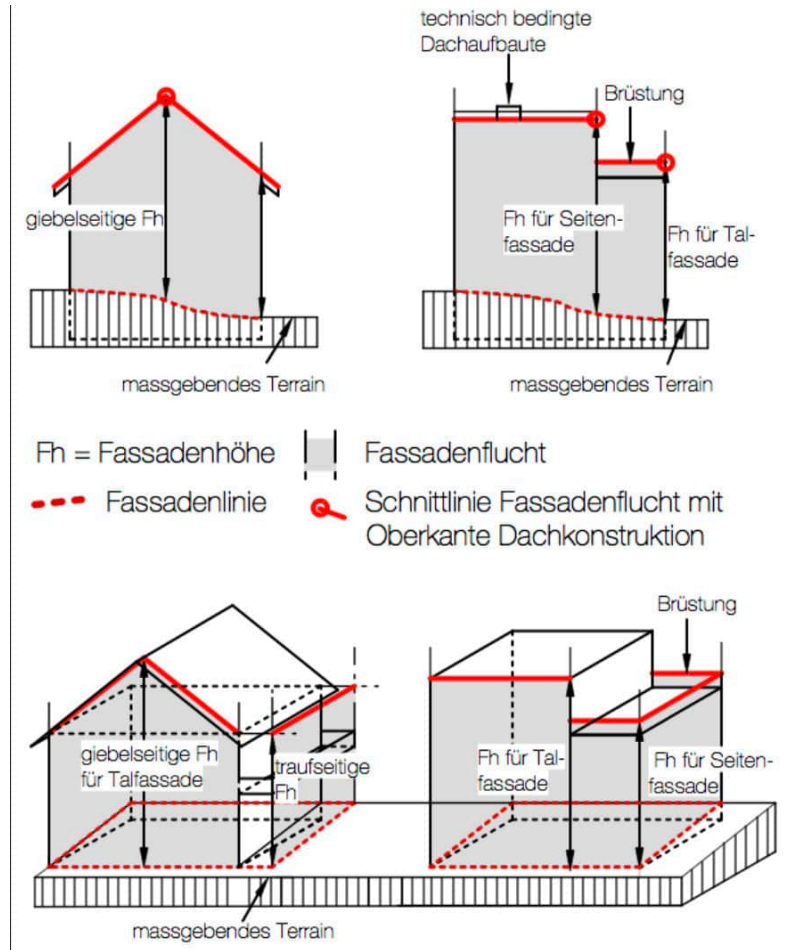
Art. 17 nBZO

Gemäss § 278 Abs. 2 PBG wird bei Flachdachbauten die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Daher wird in der Fussnote 3 als Sonderregelung festgelegt, dass bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach, bei denen eine Brüstung in der Fassadenflucht angeordnet ist, 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 darf. Damit kann der Nachteil, dass die Fassadenhöhe bei Flachdächern bis zur Oberkante selbst von offenen, durchbrochenen oder verglasten Brüstungen zu messen ist, kompensiert werden.

Dabei sind auch Kombinationen von geschlossenen und offenen Brüstungen denkbar: 65 cm geschlossene Brüstung und darüber bis auf eine Höhe von 1.10 m eine offene Brüstung.

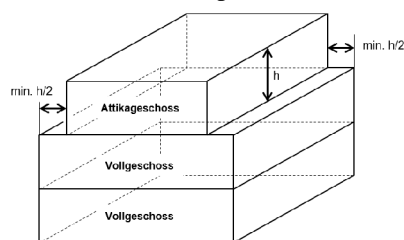
Unterschiedliche Messweise der Fassadenhöhe bei Flachdächern und Schrägdächern



Dachgestaltung
 Art. 19 nBZO

Bisher bestand die Vorgabe, dass die Dächer von Hauptbauten generell als Schrägdächer ausgestaltet sein müssen. Andere Dachformen waren zulässig, mussten sich jedoch gut ins Orts- und Quartierbild einfügen. Gemäss § 238 Abs. 1 PBG muss in Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung nur eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht werden. Besondere Gestaltungsvorschriften, die eine gute Einordnung verlangen, sind daher in diesen Zonen nicht zulässig. Die Regelung wird deshalb gestrichen.

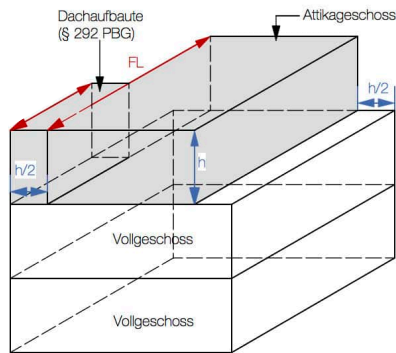
Rückversatz bei Attikageschossen



Skizze zu Ziff. 6.4 IVHB

Bisher galt für Attikageschosse ein Rückversatz um das gesamte Mass seiner Höhe (45°). Neu beträgt der Rückversatz nur noch die Hälfte der Höhe. Attikageschosse können folglich aufgrund der neuen Messweise gemäss IVHB dominanter in Erscheinung treten.

Breite von Dachaufbauten bei Attikageschossen



FL: Fassadenlänge (Skizze: SKW)

Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG sind die Gemeinden befugt, in der BZO Vorschriften zur Dachgestaltung zu erlassen. Bisher war das Attikageschoss im PBG nicht explizit geregelt. Es galt als Dachgeschoss im Sinne von § 275 Abs. 2 aPBG. Die Gemeinden waren demnach befugt, Regeln zur Gestaltung des Attikageschosses aufzustellen.

Neu ist das Attikageschoss in § 275 Abs. 4 PBG definiert. Aus Sicht der kantonalen Baudirektion sind generelle kommunale Abweichungen (z.B. die Festlegung einer Zurückversetzung, die grösser ist als das halbe Mass der Höhe) nicht zulässig. Die Gemeinden sind indes nach wie vor befugt, die Abmessungen und die Gestaltung der Dachaufbauten individuell zu regeln. Gestützt auf diese Befugnis wird die Breite von Dachaufbauten beschränkt: Die Breite von Dachaufbauten wird auf max. 1/3 der Fassadenlänge (FL) und auf eine Längsseite beschränkt, um die Attikageschosse nicht zu dominant in Erscheinung treten zu lassen (Art. 19 Abs. 2 nBZO).

4.4 Weitere Zonen

Gewerbezone Grundmasse

Art. 21 nBZO

Bis anhin galt in der Gewerbezone eine Überbauungsziffer von max. 70 %. Diese soll durch eine massvolle Grünflächenziffer ersetzt werden. Die Grünflächenziffer soll minimal 10 % betragen (siehe Art. 37 nBZO). Damit soll eine Mindestbegrünung sichergestellt werden.

Der Grundabstand in der Gewerbezone wird vereinfacht. Neu gilt unabhängig von der Höhe der Gebäude ein minimaler Grundabstand von 5.00 m.

Streichung der Einführung der Grünflächenziffer für die Gewerbezone durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20.10.2025

Die Gemeindeversammlung hat entschieden, auf die mit dieser Teilrevision vorgesehenen Einführung der Grünflächenziffer von 10 % für die Gewerbezone zu verzichten und die Überbauungsziffer beizubehalten.

Zentrumszone

Art. 23 bis 25 nBZO

Für das Gebiet der Zentrumszone im Espach-Areal ist eine separate Teilrevision in Vorbereitung. Die Bestimmungen werden daher grundsätzlich unverändert übernommen, einzig die Baubegriffe und Messweisen werden an die IVHB angepasst.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Grundmasse

Art. 26 nBZO

Der Grundabstand in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird vereinfacht. Neu gilt unabhängig von der Höhe der Gebäude ein minimaler Grundabstand von 5.00 m.

Weitere Zonen

Die bestehenden Bestimmungen werden gestrafft und einheitlicher formuliert. Einzelne unnötige oder unzweckmässige Bestimmungen werden gestrichen.

4.5 Arealüberbauungen

Bauvorschriften Arealüberbauungen

Art. 30 nBZO

Mit dem neuen Energiegesetz, das seit dem 1. September 2022 in Kraft ist, haben sich die Anforderungen an Gebäude geändert. Weiterhin sollen Mehranforderungen bezüglich energetischer und ökologischer Bauweise gestellt werden können. Diese sollen in einem Merkblatt aufgeführt werden. Auf die Festlegung von zu erfüllenden Standards wie Minergie wird hingegen verzichtet.

4.6 Ergänzende Bauvorschriften

Herabsetzung Grundabstand

Art. 27 aBZO ermöglicht je weggelassenes Vollgeschoss die Reduktion des Grenzabstands um 1.00 m. Diese Bestimmung wird gestrichen, da damit die Bildung einheitlicher Gebäudefluchten und nachträgliche Aufstockungen verhindert werden.

Technische Aufbauten

Art. 31 nBZO

Die heutige Bestimmung regelt ausschliesslich Aufbauten bei Attikageschossen. Neu werden Attikageschosse im PBG einheitlich definiert. Daher müssen diese Bestimmungen gestrichen werden. Einzig die Bestimmungen über technische Aufbauten werden beibehalten.

Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie

Art. 28 Abs. 5 aBZO

Die Anforderungen an die Gestaltung von Solaranlagen sind bereits weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonrechtlich geregelt. Daher wird Art. 28 Abs. 5 aBZO gestrichen.

Fahrzeugabstellplätze

Art. 34 nBZO

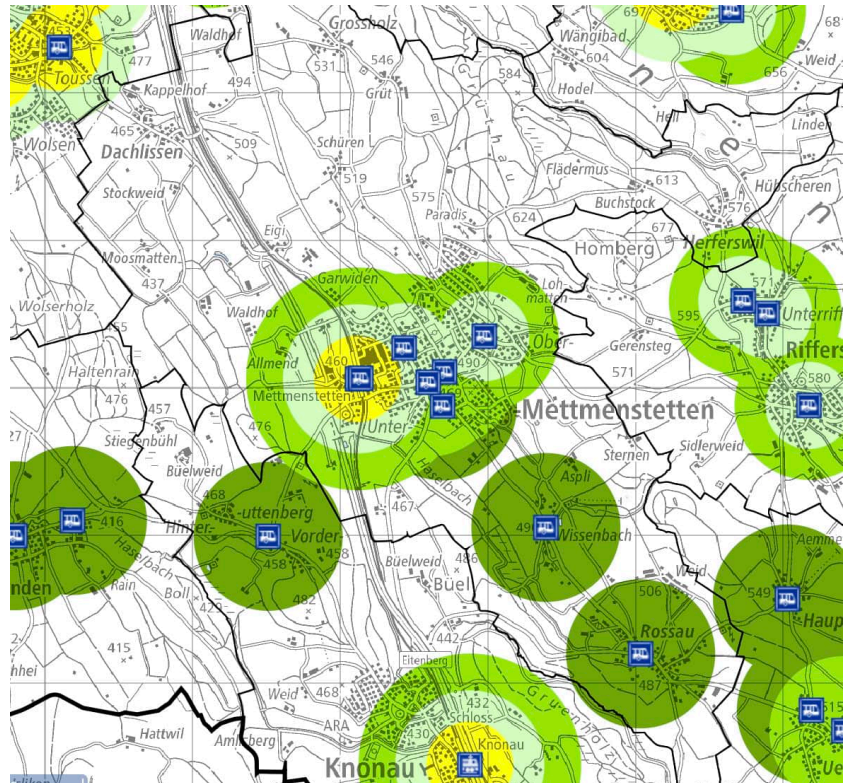
Die Anzahl der zu erstellenden Fahrzeugabstellplätze bleibt im Vergleich zur rechtsgültigen BZO unverändert. Bis anhin wurde für andere Nutzungsarten als Wohnen auf die Richtlinien der Schweizerischen Normen Vereinigung (SNV) verwiesen. Im Sinne einer besseren Lesbarkeit werden die erforderlichen Abstellplätze neu auch für die wichtigsten anderen Nutzungen abgebildet und übersichtlich in einer Tabelle dargestellt. Die Werte orientieren sich dabei an den Richtwerten der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (Stand Vernehmlassung, 1.11.2018).

Reduktion im Nahbereich von Haltestellen des ÖV (Abs. 7)

Im Nahbereich von Haltestellen des ÖV kann die Mindestanzahl der geforderten Abstellplätze auf 70 % reduziert werden. Neu soll jedoch nicht die Gehdistanz zu den Haltestellen massgeblich sein für den Perimeter der Reduktion, sondern die Reduktion richtet sich nach den ÖV-Güteklassen gemäss Erhebung des Bundes-ARE.

ÖV-Güteklassen
(Fahrplanjahr 2022/2023)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen

Art. 35 nBZO

Die Regelung der Abstellplätze für Fahrräder war bisher im Artikel zu den Fahrzeugabstellplätzen aufgeführt. Neu werden diese zusammengefasst mit den Regelungen zu Abstellplätzen für Kinderwagen und in einem eigenständigen Artikel aufgeführt. Die Anzahl Abstellplätze für Wohnnutzungen bleibt unverändert und ist mit einem Veloabstellplatz pro 40 m² massgebende Geschossfläche etwas niedriger als in der kantonalen Wegleitung empfohlen (1 Veloabstellplatz pro Zimmer). Auf eine Erhöhung wird aufgrund des fehlenden Bedarfs in der ländlichen Umgebung verzichtet.

Für andere Nutzungsarten als Wohnen werden neu ebenfalls Regelungen getroffen, welche sich an den Vorgaben der kantonalen Wegleitung orientieren.

Neu sollen jedoch bei Mehrfamilienhäusern nur noch 30 % der Abstellplätze «in der Nähe» der Hauseingänge erstellt werden müssen, dies gemäss den Empfehlungen der kantonalen Wegleitung.

Umgebungsgestaltung

Art. 36 nBZO

Die heutigen Regelungen haben sich grundsätzlich bewährt. Sie werden punktuell präzisiert, z.B. bezüglich Abweichungen von den zulässigen Abgrabungen bei Haus- und Kellerzugängen, Gartenzugängen sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. In einem Bereich von gesamthaft 6.0 m Breite ist hierfür eine komplette Freilegung zulässig, was der bisherigen Praxis entspricht und beispielsweise die Freilegung für eine Doppelgarage mit Hauszugang ermöglicht.

Art. 36 Abs. 8 nBZO

Mit dem neuen § 238a PBG zur Begrünung sind direkt vollziehbare Vorgaben zur Begrünung und Umgebungsgestaltung vorhanden. Auf ergänzende Bestimmungen in der BZO wird daher weitgehend verzichtet. Die bisherige Bestimmung zur Begrenzung der versiegelten Fläche ist mit § 238a PBG konform und wird daher beibehalten.

Begrünung

Art. 37 nBZO

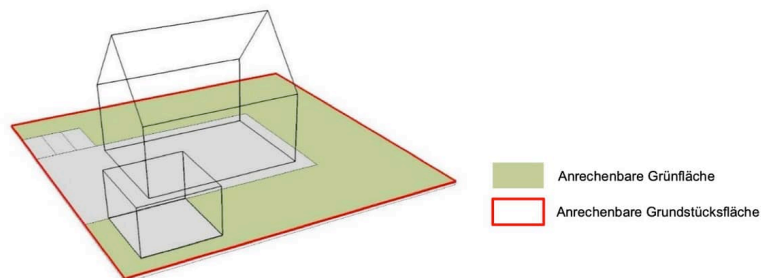
Mit dem neu eingeführten § 238a PBG wird im Bewilligungsverfahren verbindlich gesichert, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen angelegt und die Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Zudem sind bestehende Bäume möglichst zu erhalten und gute Wachstumsbedingungen vorzusehen. Die neuen Regelungen sind im Baubewilligungsverfahren zwingend umzusetzen. Die Gemeinden können bei Bedarf in der Bau- und Zonenordnung ausführende Bestimmungen erlassen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird gestützt auf den neuen § 238a PBG in den Bauzonen eine Grünflächenziffer eingeführt.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer (IVHB-Begriff) ersetzt im PBG die bestehende Freiflächenziffer. Als anrechenbare Grünflächen gelten dabei natürliche und bepflanzte Bodenflächen. Die anrechenbaren Grünflächen dürfen nicht versiegelt sein und nicht als Abstellflächen dienen.

Definition Grünflächenziffer gemäss PBG



Grünflächenziffer als wesentliches Instrument zur Umsetzung von § 238a PBG

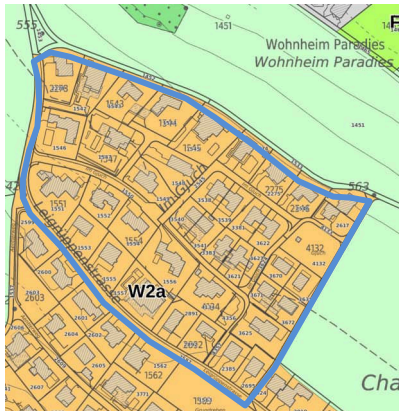
Die Grünflächenziffer leistet einen Beitrag an die Minderung der Hitzebelastung im Siedlungsgebiet und stärkt die Durchgrünung. Da mit der Grünflächenziffer allerdings kein Einfluss auf die Qualität der Grünflächen genommen werden kann, sind die positiven umweltrelevanten Auswirkungen begrenzt. Gleichwohl stärkt die Grünflächenziffer das Anliegen der Begrenzung der Bodenversiegelung und der besseren Durchgrünung des Siedlungsgebiets, gerade vor dem Hintergrund einer zukünftigen Innenentwicklung und baulichen Verdichtung.

§ 238a Abs. 1 PBG besagt, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Mit der Festlegung einer Grünflächenziffer wird pro Zonentyp festgelegt, was unter einer angemessenen Begrünung zu verstehen ist. Das ARE hält in seiner Umsetzungshilfe zu § 238a PBG denn auch fest: «Grundsätz-

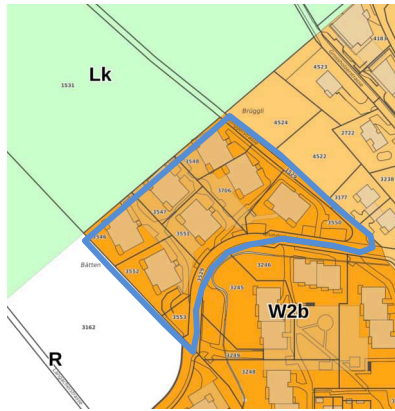
lich ist davon auszugehen, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllen.»

Analyse Grünflächenanteile im Bestand

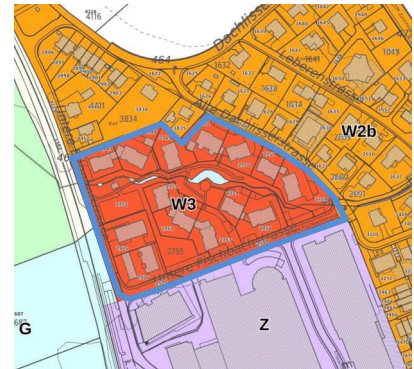
Zur Festlegung der Grünflächenziffer wurden vorgängig die Grünflächen anhand der Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung exemplarisch in repräsentativen Quartieren jeder Zone ermittelt. ermittelt.



Grünflächenziffer ca. 65 % in W2a



Grünflächenziffer ca. 50 % in W2b



Grünflächenziffer ca. 40 % in W3

Festlegung Grünflächenziffer

Diese Untersuchungen haben gezeigt, dass im Bestand die Grünflächenziffer in den Wohnzonen häufig über 40 % beträgt.

Ausgehend von den Erhebungen werden in den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung und der Zone für öffentliche Bauten Oe folgende Grünflächenziffern eingeführt:

- Wohnzone W2a: GFZ = 35 %
- Wohnzone W2b: GFZ = 35 %
- Wohnzone W3: GFZ = 30 %
- Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung WG2 und WG3: GFZ = 10 %
- ~~Gewerbezone: GFZ = 10 %~~ (von Gemeindeversammlung gestrichen)
- Zone für öffentliche Bauten Oe: GFZ = 20 %

Die Grünflächenziffern in den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung und in den Gewerbebezonen wurden wegen der gewerblichen Nutzung (Flächenbedarf für Rangierflächen, Parkplätze, Lagerplätze etc.) deutlich niedriger angesetzt.

Streichung der Einführung der Grünflächenziffer für die Gewerbezone durch Beschluss der Gemeindeversammlung vom 20.10.2025

Die Gemeindeversammlung hat entschieden, auf die mit dieser Teilrevision vorgesehenen Einführung der Grünflächenziffer von 10 % für die Gewerbezone zu verzichten und die Überbauungsziffer beizubehalten.

Generell sind die Masse sind so gewählt, dass im Vergleich zum Bestand in der Regel ein angemessener Spielraum für eine Verdichtung

verbleibt. Gleichwohl soll die Grünflächenziffer dazu führen, dass Gebäude mit kompakten Grundflächen und effizienter Anordnung der Erschliessungsflächen errichtet werden.

Vergleich mit anderen Gemeinden im Kanton Zürich

Derzeit sind mehrere Gemeinden im Kanton Zürich daran, in Zuge der Umsetzung der PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» eine Grünflächenziffer einzuführen. Die folgende Tabelle zeigt die gewählten Werte im Vergleich zu denjenigen in Mettmenstetten.

Gemeinde	Stand Revision BZO	Zonenbezeichnung											OeBA	Bemerkung
		Kernzone	Zentrumszone	W 1-2 niedrig	W 2 mittel	W3 mittel	W4 und höher	WG 2 mittel	WG 3 mittel	IG-Zone niedrig	IG-Zone mittel	IG-Zone hoch		
Mettmenstetten		-		35%	35%	30%		10%	10%		10%		20%	
Laufen-Uhwiesen	In Kraft	-		40%	40%			40%						
Glattfelden	Vor Gemeindeversammlung	-		30%	30%	30%		30%		10%	10%			
Bubikon	Vor Gemeindeversammlung	20%	20%	40%	40%	40%			35%	10%	10%	10%	20%	
Eglisau	Von Gemeindeversammlung beschlossen	-			40%	40%			30%	20%	10%	10%		
Unteringstringen	Vor Gemeindeversammlung		25%	45%/30%	30%	30%		30%	30%		10%	10%	30%	
Hausen am Albis	Nach öff. Auflage und kantonaler Vorprüfung			40%	40%			40%						Bei den übrigen Zonen wird das geeignete Mass der Umgebungsbegrünung im Einzelfall festgelegt.
Marthalen	Vor Urnenabstimmung			50%	40%	40%					10%		40%	

niedriger als Mettmenstetten
höher als Mettmenstetten
gleich wie Mettmenstetten

Ersatzmassnahmen (Abs. 2)

In Fällen, wo die ordentliche Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer übermässig erschwert wird, ist ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche zulässig, , sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden. Diese Ersatzmassnahmen bei der Grünflächenziffer stützen sich auf den neuen § 257 Abs. 4 PBG.

Die ordentliche Grundstücksnutzung kann beispielsweise in folgenden Fällen erschwert sein:

- bei der Realisierung von Anbauten auf kleinen Grundstücken
- bei Produktionsbetrieben mit Bedarf für Anlieferungsflächen und hohem Güterumschlag
- bei besonderen örtlichen Verhältnissen (Topografie oder schwierige Grundstücksgeometrie)

Um einen gleichbleibenden und nachvollziehbaren Vollzug zu gewährleisten, sollen die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen in einem Merkblatt beschrieben werden.

Förderung von Baumpflanzungen

Art. 38 nBZO

Die neue Bestimmung fordert, den bestehenden Baumbestand zu schonen. Zudem soll pro 400 m² anrechenbare Grundstücksfläche ein mittel- bis grosskroniger, nicht invasiver Baum (gemäss Anhang 2.1 und 2.2 der Freisetzungsvorordnung des Bundesamts für Umwelt) gesetzt werden, sofern es die Verhältnisse zulassen und es die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert. Damit soll die gemäss §238a PBG vorgegebene Begrünung gefördert werden.

Naturgefahren

Art. 39 nBZO

Diese neuen Bestimmungen verankern die Naturgefahrenkarte in der BZO und klären den erforderlichen Objektschutz

5 KERNZONENPLÄNE

5.1 Grundsatz

Ausgangslage

Kernzonen sind im kantonalen Planungs- und Baugesetz folgendermassen definiert (§ 50 Abs. 1 PBG):

"Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden sollen."

Für Kernzonen kann ein Kernzonenplan festgelegt werden, welcher die Kernzonenbestimmungen der Bau- und Zonenordnung räumlich verortet. Der Kernzonenplan bildet diejenigen Objekte und Elemente ab, welche für das Ortsbild von grosser Wichtigkeit sind und massgeblich zu dessen Erhaltung beitragen. Dazu zählen Gebäude, welche aufgrund ihrer Lage, Raumstellung oder aufgrund einer ortstypischen Fassadenstruktur das Ortsbild prägen, ortstypische und prägende Freiräume und markante Bäume. Für nicht bezeichnete Bauten gelten die Kernzonenbestimmungen der Neubauten sowie die Gestaltungsbestimmungen für Dächer, Fassaden und die Umgebung.

Der Kernzonenplan ergänzt und präzisiert somit die Bestimmungen zu den Kernzonen aus der Bau- und Zonenordnung. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision werden die Kernzonenpläne der Ortsteile Mettmenstetten Oberdorf und Unterdorf sowie Rossau revidiert. Die übrigen Kernzonenpläne werden in einer späteren Revision überarbeitet. Mit den revidierten Kernzonenplänen wird die grundeigentümmerverbindliche Umsetzung der Ziele des KOBI sichergestellt.

5.2 Abstimmung mit Denkmalschutz

Abgrenzung Ortsbildschutz und Denkmalschutz

Kernzonenpläne regeln den Ortsbildschutz. Der Ortsbildschutz ist nicht zu verwechseln mit dem Denkmalschutz, welcher wichtige historische Zeitzeugen mit ihrer Substanz schützt. Die überkommunalen Denkmalschutzobjekte und die inventarisierten kommunalen Denkmalschutzobjekte sind nicht Bestandteil der Kernzonenpläne und werden nicht in den Kernzonenbestimmungen geregelt.

Es kann daher sein, dass ein Gebäude zwar einen hohen denkmalpflegerischen Wert hat, jedoch nicht explizit wichtig für das Ortsbild ist. Umgekehrt kann ein Gebäude wichtig für das Ortsbild sein, jedoch keinen vermuteten denkmalpflegerischen Wert aufweisen.

Generell gilt gemäss Art. 6 Abs. 3 BZO, dass Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen und ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, den Kernzonenvorschriften vorgehen.

Überkommunale Denkmalschutzobjekte

Bauvorhaben bei Gebäuden, welche im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt sind, sind von der kantonalen Denkmalpflege zu prüfen und zu bewilligen. Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten und gehen den Kernzonenbestimmungen vor.



Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, Ausschnitt Ortsteile Oberdorf und Unterdorf
Quelle: maps.zh.ch, 15.11.2024

Legende:

Einstufung

-  Kantonale Bedeutung
-  Regionale Bedeutung
-  Übrige

Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich


-  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
-  Personaldienstbarkeit privatrechtlich





Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, Ausschnitt Ortsteil Rossau
Quelle: maps.zh.ch, 15.11.2024

Legende:

Einstufung

-  Kantonale Bedeutung
-  Regionale Bedeutung
-  Übrige

Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich

-  Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
-  Personaldienstbarkeit privatrechtlich



5.3 Abstimmung mit dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBI)

Stufengerechte Umsetzung

Der Schutz des Ortsbildes als Ganzes, d.h. seiner typischen Struktur bezüglich Bebauung und Aussenräumen, erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts (vgl. § 205 lit. a PBG). Auf kommunaler Stufe sind dabei insbesondere Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne festzusetzen. Die wichtigen Freiräume gemäss kantonalem Ortsbildinventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kern-

zonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern und deren Freihaltung zu gewährleisten (siehe Ziff. 2.4.3 lit. c des kantonalen Richtplans).

Abweichungen zwischen dem kantonalen Ortsbildinventar und der Kernzonenplanung sind laut ARE möglich, sofern diese ortsbaulich begründet werden. Eine Auseinandersetzung mit dem Ort und eine Konkretisierung der Inventarinhalte wird seitens ARE begrüsst.

Das Ziel der Bearbeitung der Kernzonenpläne ist eine stufengerechte Umsetzung des kantonalen Ortsbildinventars (KOBI), unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation, der lokalen Begebenheiten und der baugeschichtlichen Entwicklung. Mit Rechtskraft des Kernzonenplans geht dieser in seinem Geltungsbereich dem KOBI vor.

Abgleich mit bestehenden Kernzonenplänen

Bei der Revision der Kernzonenpläne Mettmenstetten Oberdorf und Unterdorf sowie Rossau erfolgte ein umfassender Vergleich der bestehenden Einträge in den Kernzonenplänen mit den Einträgen des KOBI. Die Einträge des KOBI wurden bis auf wenige nachfolgend beschriebene Ausnahmen übernommen. Bestehende weitergehende kommunale Festlegungen wurde überprüft und wo zweckmässig in die revidierten Kernzonenpläne überführt.











Legende KOBI und Umsetzung im Kernzonenplan

Legende Kernzonenplan:

Bestimmungen

	Im Ortsbild wichtige Bauten Art.7 Abs. 1 BZO
	Im Ortsbild wichtige Platz- und Strassenräume Art. 9 Abs. 1
	Im Ortsbild wichtige Freiräume Art. 9 Abs. 2 BZO
	Hauptfirstrichtungen Art. 11 Abs. 2 BZO
	Im Ortsbild wichtige Fassadenlinie Art. 10 Abs. 1 BZO
	Raumwirksame Mauern Art. 9 Abs. 3

Informationsinhalte

	Kernzone KA
	Kernzone KB
	Kernzone KD
	Perimeter Ortsbild von überkommunaler Bedeutung
	Markante Bäume / Baumgruppen
	Ortstypische Elemente
	Wichtige Freiräume ausserhalb Bauzone
	Gewässer
	Wald
	Bestehende Bauten

Die Legendenpunkte des KOBI werden in folgende Festlegungen des Kernzonenplans überführt:

- Prägende oder strukturbildende Gebäude
> *im Ortsbild wichtige Bauten (rot bezeichnet)*
- Ausgeprägte Platz-/Strassenräume
> *im Ortsbild wichtige Aussenräume*
- Wichtige Freiräume
> *im Ortsbild wichtige Freiräume*
- Prägende Firstrichtung
> *Hauptfirstrichtung*
- Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen
> *Im Ortsbild wichtige Fassadenlinie*
- Raumwirksame Mauern
> *Raumwirksame Mauern*

Generell werden die im KOBI verzeichneten Einzelbäume und ortstypischen Elemente nicht in den Kernzonenplan übernommen. Im Rahmen von Bauvorhaben ist Art. 13 Abs. 1 nBZO zur Umgebungsgestaltung zu beachten, der besagt, dass die herkömmliche Umgebungsgestaltung zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen ist. Dazu gehört auch der Erhalt von Bäumen und ortstypischen Elementen wie Brunnen und dgl. Ergänzend kann der Schutz von besonders wichtigen Objekten fallweise über Einzelschutzverfügungen erfolgen.

Ausgeprägte Platz- und Strassenräume

Die im KOBİ aufgeführten ausgeprägten Platz- und Strassenräume werden in die Kernzonenpläne übernommen. Öffentliche Strassengrundstücke (Kantons- und Gemeindestrassen) werden dabei von der Bezeichnung ausgenommen.

Anpassung Kernzonenperimeter

Grundsätzlich wurde die Abgrenzung des KOBİ-Perimeters unverändert übernommen. In einigen Bereichen wurden geringfügige Anpassungen an die Grundstücksgrenzen vorgenommen.

Perimeteranpassung Albisstrasse, Mettmenstetten Oberdorf

Im Bereich der kürzlich neu erstellen Überbauung Albisstrasse 47 in Mettmenstetten Oberdorf wurde der Perimeter der Kernzone D verkleinert und an die Grenzen der Neuüberbauung angepasst.

Orthofoto



KOBİ



Kernzonenplan



Perimeteranpassung Lindenweg, Mettmenstetten Oberdorf

Im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 4567 am Lindenweg in Mettmenstetten Oberdorf wird der Perimeter an die Abgrenzung der Kernzone angepasst. Das im KOBİ rot bezeichnete Gebäude Albisstrasse 42a befindet sich ausserhalb der Kernzone und wird demnach im Kernzonenplan nicht verzeichnet.

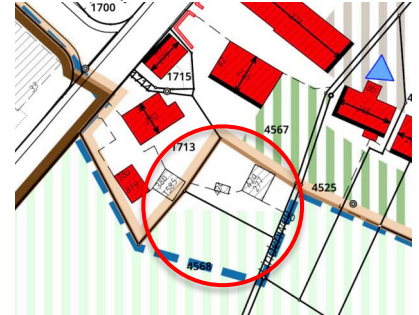
Orthofoto



KOBİ



Kernzonenplan



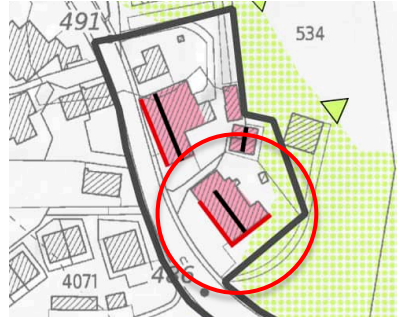
Perimeteranpassung Baarerstrasse, Rossau

Ebenso wird im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 534 an der Baarerstrasse in Rossau der Perimeter an die Abgrenzung der Kernzone angepasst. Das im KOBİ rot bezeichnete Gebäude Baarerstrasse 5-9 befindet sich ausserhalb der Kernzone und wird demnach im Kernzonenplan nicht verzeichnet.

Orthofoto



KOBI



Kernzonenplan



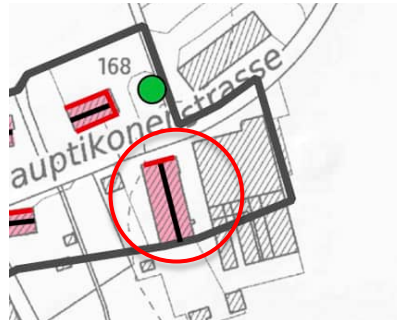
Perimeteranpassung Hauptikonnerstrasse,
 Rossau

Gleiches gilt für die Abgrenzung des Kernzonenperimeters im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. 448 an der Hauptikonnerstrasse in Rossau, wo der Perimeter an die Abgrenzung der Kernzone angepasst wird. Das im KOB rot bezeichnete Gebäude Hauptikonnerstrasse 14/16 befindet sich ausserhalb der Kernzone und wird demnach im Kernzonenplan nicht verzeichnet.

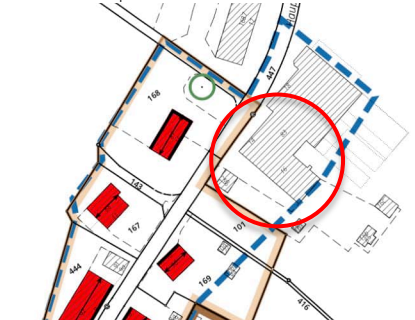
Orthofoto



KOBI



Kernzonenplan



Wichtige Freiräume
 Oberdorf

Der im KOB bezeichnete wichtige Freiraum südlich der Wissenbacherstrasse wurde örtlich geringfügig angepasst und etwas nach Westen erweitert.

Orthofoto



KOBI



Kernzonenplan



Rossau

Der im KOBİ bezeichnete wichtige Freiraum im Bereich des Haselbachs wurde leicht reduziert und auf den Gewässerraum angepasst.

Orthofoto



KOBİ



Kernzonenplan



Abgleich Kernzonenpläne mit dem KOBİ

Im Kernzonenplan werden die Vorgaben des KOBİ ortsbezogen und mit dem Blick auf die lokalen Begebenheiten umgesetzt. Die sich daraus ergebenden Differenzen zwischen dem Kernzonenplan und dem KOBİ werden nachfolgend dargelegt und begründet.

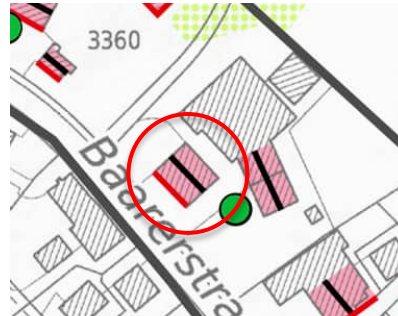
Baarerstrasse 19, Rossau

Beim Gebäude Baarerstrasse 19 in Rossau handelt es sich um ein landwirtschaftliches Ökonomiegebäude mit weit herunter gezogenem Dach. Das Volumen wie auch das Erscheinungsbild sollen bei einem Ersatzbau verändert werden können, daher werden im Kernzonenplan einzig eine wichtige Fassadenlinie und die Hauptfirstrichtung festgelegt.

Ansicht



KOBİ



Kernzonenplan



6 AUSWIRKUNGEN

6.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Keine Änderung der Kapazität

Es finden keine Auf- oder Einzonungen statt. Die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität wird gegenüber dem bestehenden Zonenplan somit nicht verändert.

6.2 Ortsbild

Umsetzung kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI)

Die relevanten Aussagen des kantonalen Ortsbildinventars sind in den Kernzonenplänen und in den Kernzonenvorschriften grundeigentümerverbindlich festgesetzt. Dies betrifft namentlich auch die Freiräume. Ansonsten werden die Kernzonenpläne im Rahmen der vorliegenden Teilrevision nicht angepasst, da diese im Jahr 2019 neu festgesetzt wurden.

Die Kernzonenbestimmungen werden neu verfasst und die geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG präzisiert.

6.3 Landschaft

Umsetzung kantonales Inventar der Landschaftsschutzgebiete (KILO)

Mit den überarbeiteten Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung in Art. 36 nBZO, in Verbindung mit dem neuen § 238a PBG zur Umgebungsgestaltung, wird dem geforderten sensiblen Übergang von der Siedlung zur Landschaft in ausreichendem Masse Rechnung getragen.

6.4 Umwelt

Klima und Siedlungsökologie

Mit der Einführung der Grünflächenziffer und den neuen Vorgaben zur Begrünung und Bepflanzung werden die Anliegen der Siedlungsökologie unterstützt und der Überhitzung im Siedlungsraum entgegengewirkt.

Siedlungsfläche

Die Grösse des Baugebiets wird nicht verändert.

Lufthygiene/Lärm

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Bereiche Lufthygiene und Lärm.

Altlasten

Auf dem Gemeindegebiet von Mettmenstetten sind an verschiedenen Stellen Einträge im Kataster der belasteten Standorte vorhanden. Diese werden mit der vorliegenden Teilrevision jedoch nicht beeinflusst.

Störfallvorsorge

Es werden keine relevanten Anpassungen in den Konsultationsbereichen vorgenommen.

Fruchtfolgeflächen

Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die bestehenden Fruchtfolgeflächen.

Hochwasserschutz

Die Revision hat keinen Einfluss auf den Hochwasserschutz. Nutzungserhöhungen, die Einfluss auf das Schadenpotenzial haben könnten, finden keine statt.

6.5 Mobilität

Parkierung

Das Umsteigen auf die öffentlichen Verkehrsmittel soll gefördert werden. In der BZO wird neu die Möglichkeit geschaffen, die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze entsprechend der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs zu reduzieren. Zudem kann auch weiterhin die Anzahl der Abstellplätze im Rahmen eines Mobilitätskonzepts reduziert werden.

6.6 Auswirkungen auf die Nachbargemeinden

Nachbargemeinden

Die Teilrevision hat keine erkennbaren Auswirkungen auf Nachbargemeinden.

7 MITWIRKUNG

7.1 Allgemeines

Informelle Mitwirkung

Vor der kantonalen Vorprüfung wurde freiwillig eine informelle Mitwirkung durchgeführt, um ein Stimmungsbild der Bevölkerung einzufangen. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft und sind, wo zielführend und sinnvoll, in die Vorlage eingeflossen. Der Bericht der Informellen Mitwirkung ist auf der Mitwirkungswebsite *mitwirken-mettmenstetten.ch* zu finden.

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Mettmenstetten wurde gemäss § 7 PBG vom 9. Mai bis zum 8. Juli 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen eingeflossen.

Bericht zu den Einwendungen

Insgesamt wurden 20 schriftliche Einwendungen zur kommunalen Nutzungsplanung mit insgesamt 10 Anträgen formuliert.

Aufgrund der Einwendungen wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen vorgenommen. Diese sind in der Übersicht in Beilage 2 des Erläuternden Berichts zu finden.

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) zur Anhörung unterbreitet.

Die ZPK hat mit Schreiben vom 1. Juli 2025 Stellung genommen. Aus Sicht der ZPK steht die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Mettmenstetten kein grundlegender Widerspruch zu den Festlegungen des regionalen Richtplans. Jedoch empfiehlt die ZPK mit zwei Anträgen Justierungen in der BZO bezüglich den Parkierungsvorschriften sowie zur Gestaltung der Siedlungsränder vorzunehmen.

Die Nachbargemeinden haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

7.2 Vorprüfung

Stellungnahme ARE

Die Teilrevision wurde dem ARE am 8. Februar 2024 zur ersten Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Schreiben vom 3. Mai 2024 zur Teilrevision Stellung genommen.

Nach der ersten Vorprüfung wurde beschlossen, die Revision der Kernzonenpläne Mettmenstetten Oberdorf / Unterdorf und Rossau ebenfalls in die Teilrevision aufzunehmen. Die Revisionsvorlage wurde dem ARE am 4. Dezember 2024 zur erneuten Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Schreiben vom 20. Februar 2025 zur ergänzten Teilrevision Stellung genommen.

Ergebnisse der Vorprüfung

Aufgrund der Anliegen des Kantons wurden verschiedene Änderungen an den Unterlagen zur Revision vorgenommen. Diese sind in der Übersicht in Beilage 1 des Erläuternden Berichts zu finden.

7.3 Festsetzung Gemeindeversammlung

Antrag

An der Gemeindeversammlung wurde folgender Antrag gestellt, dem die Gemeindeversammlung zugestimmt hat:

- Streichung der Einführung einer Grünflächenziffer in der Gewerbezone von 10 %, stattdessen Beibehaltung der Überbauungsziffer von 70 %.

Gemeindeversammlung vom 10. Oktober 2025

Die Gemeindeversammlung hat der abgeänderten Teilrevision der Nutzungsplanung am 20. Oktober 2025 zugestimmt.

7.4 Genehmigung - Inkrafttreten

Inkraftsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird, nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Genehmigung, mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.

8 FAZIT

Zielerfüllung

Die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung, indem die Siedlungsqualität gesichert wird. Sachpläne und Konzepte des Bundes werden nur am Rande tangiert. Die verbindlichen Vorgaben von kantonalen, regionalen und kommunalen Richtplänen werden respektiert. Den besonderen Anforderungen des Umweltschutzes (USG, LRV, LSV) wird Rechnung getragen.

BEILAGEN

Beilage 1: Tabellen zur Auswertung der kantonalen Vorprüfung

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Entscheid
			<div style="background-color: yellow; width: 15px; height: 10px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: lightgreen; width: 15px; height: 10px; margin-bottom: 2px;"></div> <div style="background-color: pink; width: 15px; height: 10px;"></div>	Teilweise umgesetzt Umgesetzt nicht umgesetzt
1. Generelle Bemerkungen				
1.1	Berücksichtigung Inventare ISOS, KOBİ und KİLO Das ISOS, das KOBİ sowie das KİLO sind in der vorliegenden Teilrevision gesamthaft zu berücksichtigen.	Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Mettmenstetten hat beide Inventare noch nicht berücksichtigt. Dem ISOS wurde in der Nutzungsplanung noch nicht gemäss kantonalem Richtplan Rechnung getragen. Auch ist die Überprüfung der Kernzonenplanung auf das aktualisierte KOBİ (AREV Nr. 0816/22 vom 19.12.2022) noch ausstehend.		Der Umfang der Teilrevision wird ausgeweitet und die genannten Inventare werden in der Nutzungsplanung umgesetzt.
2. Bau- und Zonenordnung				
2.1	Ziff. 3.1 Kernzonen: Das ISOS und das KOBİ sind in der vorliegenden Teilrevision gesamthaft zu berücksichtigen bzw. in die Interessenabwägung einzubeziehen, falls andere Interessen tangiert werden. Die Interessenabwägung ist entsprechend im Planungsbericht zu dokumentieren	Für die einzelnen Ortsbilder sind die vorliegenden Vorschriften wenig spezifisch und tragen dem KOBİ sowie dem ISOS gesamthaft noch zu wenig Rechnung.		Für die Kernzonen KA, KB, KC wird der Zonenzweck differenziert festgelegt. Einführung neue Kernzone D für Mettmenstetten Oberdorf und Rossau (siehe Art. 5 nBZO).
2.2	Art. 5 BZO Zweck Die Einführung eines Zweckartikels wird begrüsst.	Wir empfehlen, dass die Formulierung «historische Dorfkerne und dörfliche Umgebung» in den bestehenden Kernzonen mit ihren spezifischen Eigenschaften noch weiter konkretisiert werden. So sind z.B. einzelne Ortsbilder ländlich geprägt und verfügen über mehrere Ökonomiegebäude andere sind dörflich geprägt und ohne landwirtschaftliche Bauten. Diese unterschiedlichen Prägungen und Ausgangslagen können z.B. spezifisch pro Ortsbild beschrieben werden. Damit lässt sich auch die Unterteilung der K in KA, KB und KC besser nachvollziehen.		Neu formulierte zonenspezifische Zweckbestimmungen für die verschiedenen Kernzonentypen
2.3	Art. 6 BZO - Gestaltung und Einordnung Der Einordnungsartikel ist bezüglich der unterschiedlichen Ausgangslagen der bestehenden Ortsbilder zu konkretisieren.	Die Aufnahme eines Gestaltungs- und Einordnungsartikels sollte nicht dazu führen, dass auf spezifische Gestaltungsanforderungen verzichtet wird. Begriffe wie das «herkömmliche Ortsbild» lassen viel Interpretationsspielraum. Wir empfehlen, diese zu vermeiden. Im Rahmen der Überprüfung der Kernzonenvorschriften sind die Gestaltungsanforderungen spezifisch für die einzelnen Ortsbilder zu konkretisieren.		Verweis in Art. 6 nBZO auf die neu formulierten Zweckbestimmungen der verschiedenen Kernzonentypen. So wird klar, dass die Gestaltungsanforderungen im Zusammenhang mit den Zweckbestimmungen der Kernzonen zu handhaben sind.

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Entscheid	
2.4	<p>Art. 8 Abs. 1 BZO - Grundmasse Statt des Begriffes Grundabstand ist einheitlich der korrekte Begriff Grenzabstand zu verwenden.</p>	<p>Der Begriff des Grenzabstands wird durch den Begriff Grundabstand ersetzt. In den Bemerkungen wird dies als redaktionelle Bereinigung bezeichnet. In § 260 Abs. 1 PBG wird der Begriff Grenzabstand verwendet und definiert.</p>		<p>Der Grenzabstand setzt sich aus dem Grundabstand und einen allfälligen Mehrhöhen- bzw. Mehrlängenzuschlag gemäss BZO zusammen (S. 1075 Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz). Der Begriff "Grundabstand" wird in der gesamte BZO durch den Begriff "Grenzabstand" ersetzt.</p>	
2.5	<p>Art. 9 Abs. 2 BZO - Im Ortsbild wichtige Aussenräume Es ist zu prüfen, ob die Anzahl Klein- und Anbauten zu beschränken ist.</p>	<p>Gemäss der angepassten Vorschrift sind in den wichtigen Aussenräumen Klein- und Anbauten zulässig, sofern sich diese harmonisch in die Umgebung einfügen und den Charakter der Freiräume nicht beeinträchtigen. Die Anzahl der möglichen Klein- und Anbauten wird nicht beschränkt. Die rechtsgültige Begrenzung, wonach in den Kernzonen KA und KB eingeschossige Gebäude bis maximal 30 m2 überbaute Fläche zulässig sind, wird gestrichen. Gemäss § 2a ABV dürfen Kleinbauten eine maximale Grundfläche von 50 m2 und eine Gesamthöhe von 4.00 m, bei Schrägdächern 5.00 m aufweisen. Gegenüber der vorliegenden Regelung sind somit grössere Gebäude möglich. Ab wann der Charakter der Freiräume beeinträchtigt wird, lässt grossen Ermessensspielraum.</p>		<p>Neu wird zwischen "wichtigen Freiräumen" und "wichtigen Aussenräumen" unterschieden und diese in den Kernzonenplänen entsprechend dargestellt. Für die wichtigen Aussenräume wird die Begrenzung der Grösse von Klein- und Anbauten auf 30 m2 wieder aufgenommen.</p>	
2.6	<p>Art. 11 Abs. 4 BZO, Dachgestaltung Der Absatz ist gemäss den Erwägungen, dass die Oblichtbänder horizontal in die Dachfläche einzuordnen sind, zu ergänzen.</p>	<p>Neu sind Oblichtbänder, welche unauffällig in die Dachfläche eingefügt werden, zulässig. Um die angestrebten Anforderungen an die Gestaltung weiter zu konkretisieren, ist eine horizontale Ausrichtung der Bänder vorzugeben.</p>		<p>Die Bestimmung wird präzisiert. Es sind nur horizontal verlaufende Dachflächenlichtbänder zulässig.</p>	
	<p>Erläuterungen zu Art. 11 Abs. 4 DFF bei grossflächigen Solaranlagen: Diese Bestimmung ist so zu formulieren, dass klar wird, welche Abmessungen die Dachflächenfenster einzuhalten haben.</p>	<p>Im anschliessenden Abschnitt wird geregelt, dass bei grossflächigen Solaranlagen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in der Grösse der Dachflächenfenster eingefügt werden dürfen. Im Planungsbericht auf Seite 22 wird dagegen festgehalten, dass die zulässigen Dachflächenfenster die gleiche Grösse, wie die einzelnen Solarmodule aufweisen müssen. Es bleibt somit unklar, ob sich bei grossflächigen Solaranlagen die Dachflächenfenster an die Abmessungen der Dachflächenfenster (hochrechteckig, 0.50 m2) oder an die Abmessungen der Solarmodule halten müssen. Das übergeordnete Ziel sollte dabei die Beruhigung</p>		<p>Die Formulierung von Art. 11 Abs 4 BZO wird entsprechend angepasst.</p>	

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Entscheid	
2.7	<p>Art. 12 BZO - Materialien, Farben, Detailgestaltung, Reklamen Es sind konkrete Festlegungen zur Materialisierung von Gebäuden im Sinn der Erwägungen aufzunehmen. Zur Gestaltung von Neubauten sind ergänzende Bestimmungen aufzunehmen.</p>	<p>In Art. 12 Abs. 1 BZO wird der erste Abschnitt aufgrund des formulierten Einordnungsartikels gestrichen. Der zweite Abschnitt, wonach bei Renovationen, Umbauten und Umnutzungen nach Möglichkeit für die Ortskerne typischen Materialien und Farben verwendet werden sollen, wird belassen. Die Streichung des ersten Abschnittes von Abs. 1 führt dazu, dass für Neubauten ausser dem Einordnungsartikel keine spezifischeren Anforderungen mehr gelten. Zudem wird auch die Festlegung, traditionellen Materialien, wie Verputz und Holz Rechnung zu tragen, gestrichen. Solche Konkretisierungen zur Einordnung sind nicht zu streichen oder im Einordnungsartikel zu konkretisieren.</p>		<p>Für die Materialisierung werden entsprechende Vorgaben erlassen: "den für den Ortskern typischen Materialien wie beispielsweise Verputz und Holz ist Rechnung zu tragen."</p>	
2.9	<p>Art. 13 Abs. 3 BZO - Umgebungsgestaltung Der Artikel ist in Bezug auf die Gestaltungsanforderungen von Unterniveaubauten und offenen Tiefgaragenrampen zu ergänzen.</p>	<p>Gemäss Abs. 3 sollen Garagen und Abstellplätze möglichst unauffällig in die Umgebung eingepasst werden. Diese Bestimmungen sind massgebend, um die ortstypische Umgebungsgestaltung weiterzuentwickeln. Auch die Tiefgaragenrampen und Unterniveaubauten, die oberirdisch in Erscheinung treten, sind ebenfalls Elemente, die sich auf die Umgebungsgestaltung auswirken. Der Artikel bezüglich der Umgestaltung ist dahingehend zu ergänzen, dass die Ausbildung von offenen Tiefgaragenrampen nicht zulässig ist und Unterniveaubauten oberirdisch nicht Erscheinung treten dürfen. Wir empfehlen, diese Formulierung auf die Musterbestimmungen zur Kernzone abzustimmen.</p>		<p>Der Artikel wird im Sinne der Musterbestimmungen Kernzonen ergänzt: <i>Unterrirdische Bauten und Unterniveaubauten müssen mit einer belebten Bodenschicht überdeckt werden, wo sie nicht mit Bauten oder Anlagen überstellt sind.</i> <i>Tiefgaragenrampen sind sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig im Gebäude oder in einen Anbau zu integrieren</i></p>	
2.10	<p>Art. 16 BZO - Erleichterungen für zeitgemässe Projekte Der letzte Abschnitt dieser Bestimmung (Kostenübernahme) ist zu streichen.</p>	<p>Bei zeitgemässen Projekten sollen Abweichungen unter gewissen Voraussetzungen, u.a. eine zustimmende Beurteilung durch eine Fachinstanz, möglich sein. Die Kosten für das Gutachten sollen zulasten der Bauherrschaft gehen. Wir verweisen auf die Musterbestimmungen zu den Kernzonen, die konkrete Formulierungen zu möglichen Abweichungen enthalten. Wir empfehlen die Bestimmungen zu den Abweichungen zu überprüfen. Der letzte Abschnitt zur Kostenübernahme durch die Bauherrschaft kann nicht in der BZO geregelt werden. Es fehlt eine diesbezügliche Rechtsgrundlage im PBG.</p>		<p>Der letzte Satz zur Kostenübernahme wird gestrichen, ansonsten wird die Formulierung belassen.</p>	

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Entscheid
2.11	Art. 17 BZO, Grundmasse Die Fassadenhöhe ist auch für Gebäude mit (begehbaren) Flachdächern ohne Attikageschoss festzulegen.	Die Gebäudehöhe wird durch die Fassadenhöhe und eine Gesamthöhe ersetzt. Dabei wird zwischen Fassadenhöhen bei Gebäuden mit Schrägdächern und Fassadenhöhen bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach differenziert. Gebäude mit Flachdach ohne Attikageschoss oder einem begehbaren Flachdach sind in diesen Festlegungen nicht eingeschlossen.		Die Differenzierung zwischen Fassadenhöhen bei Gebäuden mit Schrägdächern und Fassadenhöhen bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach wird fallen gelassen. Neu wird für Gebäude mit Attikageschossen eine Sonderregelung vorgesehen: <i>Wird bei Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach eine Brüstung nicht gemäss § 278 Abs. 2 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. um 1.10 m (bei offenen Brüstungen) erhöht werden.</i>
2.12	Ziffer 3.4 BZO, Zentrumszonen Es ist zu prüfen, ob auch in der Zentrumszone eine Grünflächenziffer einzuführen ist.	Die Einführung der Grünflächenziffer in Wohnzonen (Art. 17) und in Gewerbezone (Art. 21) wird ausdrücklich begrüsst. Für die mehrheitlich gewerblich genutzte Zentrumszone wird keine Grünflächenziffer eingeführt. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso in der Zentrumszone auf eine angemessene Grünflächenziffer verzichtet wird.		Verschiebung auf die in Vorbereitung befindliche Teilrevision Zentrumszone Erspach-Areal
2.13	Art. 30 Abs. 5 BZO Art. 30 Abs. 5 ist zu streichen.	Gemäss Ausführungen gilt für Minergie-Anforderungen seit September 2023 der Standard Minergie P- Eco. In Abs. 5 soll dies in diesem Sinn angepasst werden. Mit dem neuen Energiegesetz, das seit dem 1. September 2022 in Kraft ist, haben sich die Anforderungen an Gebäude geändert. Weitergehende Bestimmungen aufzunehmen, erachten wir als nicht zielführend. Abs. 5 ist zu streichen, da das Energiegesetz entsprechende Anforderungen enthält.		Der Verweis auf Standards wird gestrichen, aber die Möglichkeit, erhöhte Anforderungen zu stellen, beibehalten.
2.14	Art. 31 Abs. 2 BZO, Technische Aufbauten Wir empfehlen, diese Bestimmung gänzlich zu streichen. Andernfalls sind nur Bestimmungen zu Solaranlagen aufzunehmen, welche gemäss der Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig sind.	Aufbauten für die Nutzung von Sonnenenergie sind mindestens um das Mass ihrer Höhe vom Dachrand zurückzusetzen. Diese Bestimmung über Solaranlagen wird in der vorliegenden Teilrevision nicht geändert. Wir weisen darauf hin, dass die Anforderungen an die Gestaltung von Solaranlagen bereits weitgehend bundesrechtlich bzw. kantonrechtlich geregelt werden. Kommunale Vorschriften dürfen lediglich das Bundesrecht konkretisieren, jedoch nicht über dieses hinausgehen.		Gestrichen.
2.15a	Art. 36 BZO, Umgebungsgestaltung Die ergänzten Bestimmungen in Art. 36 Abs. 1 BZO sind einfacher zu formulieren. Es muss klar werden, was genau geregelt werden soll. Im Planungsbericht ist die ergänzte Bestimmung zu erläutern			Art. 36 Abs. 1 nBZO wurde neu formuliert.

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Entscheid
2.15b	Art. 36 BZO, Abs. 4-7	Wir weisen darauf hin, dass für die bestehenden Vorschriften (Abs. 4, 5, 6, und 7) zu den spezifischen Anforderungen an Stützmauern mit begründeten Ausnahmen in den Kernzonen keine Rechtsgrundlage vorhanden ist. Neben dem Strassenabstand gemäss Verkehrserschliessungsverordnung ist auch das Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) bei Mauern und Einfriedungen massgebend. Für weitergehende Bestimmungen über das gesamte Gemeindegebiet fehlt die Rechtsgrundlage.		Die Abs. 4,5,6 und 7 werden unverändert belassen, da es sich ja um eine Teilrevision handelt.
2.16	Art. 36 Abs. 8 BZO Beleuchtungen im Freien Die Anforderungen an die Beleuchtungen im Freien sind in Abs. 8 allgemeiner zu formulieren.	Wir empfehlen die Vorschrift in Abstimmung mit dem USG wie folgt zu formulieren: «Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Freiraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.»		Die Formulierung wird belassen. Bei den Lichtimmissionen wird die Präzisierung "unnötig" ergänzt.
2.17	Art. 36 Abs. 9 BZO Schotterbeete Art. 36 Abs. 9 kann nicht genehmigt werden, da die Rechtsgrundlage fehlt.	In Abs. 9 sind zur Sicherstellung einer befriedigenden Gesamtwirkung der Umgebungsgestaltung Schotterbeete nur als untergeordnetes Element zulässig. § 238 ist in Zusammenhang mit der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» angepasst worden. Diese ist noch nicht rechtskräftig. Ob eine solche ergänzende Bestimmung nach Rechtskraft noch notwendig bzw. genehmigungsfähig ist, ist noch nicht abschliessend geklärt. Zur Zeit fehlt eine Rechtsgrundlage für diese Bestimmung. Wir empfehlen, die entsprechende Wegleitung bzw. die entsprechenden Musterbestimmungen abzuwarten.		Streichung, ist durch den neuen § 238a PBG, wonach die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen möglichst gering zu halten ist, ausreichend abgedeckt.
2.18	Art. 37 BZO, Erhalt von Bäumen und Förderung von Baumpflanzungen Art. 37 Abs. 1 BZO ist nicht genehmigungsfähig und daher zu streichen. Eine solche Bestimmung zu Baumpflanzungen kann erst genehmigt werden, wenn die PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» rechtskräftig ist.	In Abs. 1 dieser Bestimmung ist vorgesehen, den vorhandenen Baumbestand zu schonen. In Abs. 2 ist festgehalten, dass wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, Baumpflanzungen verlangt werden können. In der Regel sei pro 300 m2 anrechenbare Grundstücksfläche mindestens eine mittel- bis grosskronige, nicht invasive Baumart zu erhalten oder neu zu pflanzen. Gemäss § 76 PBG kann die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen vorgeschrieben werden. Die Formulierung von Art. 37 Abs. 1 BZO ist zu allgemein und kann nicht auf Grundlage von § 76 PBG genehmigt werden.		Abs. 1 wird gestrichen, Abs. 2 belassen. § 238a Abs. 3 PBG (Inkrafttreten per 1.12.2024) verlangt, dass angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzunehmen sind. Diese Bestimmung konkretisiert die PBG-Regelung.

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Entscheid	
2.19	<p>BZO - Naturgefahren In der BZO ist im Sinne der Ausführungen eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte sowie zum Objektschutz zu ergänzen.</p>	<p>Im Planungsbericht ist das Thema raumplanerische Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu erörtern. Können im Rahmen der Nutzungsplanung keine Massnahmen festgelegt werden, ist in der BZO eine Vorschrift über Objektschutzmassnahmen aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Diese kann wie folgt lauten: <i>«Bei der Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen in Gefahrengeländen sind die Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine raumplanerischen und Gewässerunterhaltmassnahmen sowie bauliche Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen herzustellen.»</i></p>		<p>Es wird ein neuer Artikel zu Naturgefahren eingefügt.</p>	
2.20	<p>Art. 39 Abs. 2 BZO Art. 39 Abs. 2 ist zu streichen, da eine Rechtsgrundlage fehlt.</p>	<p>In der Bestimmung ist festgehalten, dass die kommunale Abfallverordnung sowie die einschlägigen Merkblätter bei der Planung und Ausführung der Containerstandorte zu beachten seien. Für eine solche Bestimmung fehlt die Rechtsgrundlage im PBG. Die Abfallverordnung gilt auch ohne entsprechende Bestimmung in der BZO. Der Absatz ist zu streichen.</p>		<p>Die Bestimmung wird gestrichen</p>	
<p>3. Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV</p>					
3.1	<p>Kantonale Planungsinstrumente, Kap. 2.2, Kantonales Inventar der Landschaftsschutzgebiete (KILO) Der Planungsbericht ist im Sinne der Erwägungen anzupassen.</p>	<p>Im Nordosten grenzt das kantonale Landschaftsschutzobjekt Nr. 1017 unmittelbar an die Bauzone an. Im Planungsbericht ist festgehalten, dass kein Handlungsbedarf ersichtlich ist. Dies ist nicht korrekt. Der sensible Übergang in die Landschaft ist zu thematisieren.</p>		<p>Wird ergänzt im Sinne der Überlegung, dass die Bestimmungen in Art. 36 nBZO ausreichen, um einen guten Übergang zur Landschaft zu gewährleisten.</p>	

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung	Entscheid	
3.2	Ergänzende Bauvorschriften, Kap. 4.6	<p>Es wird festgehalten, dass die Reduktion der Anzahl von Fahrzeugabstellplätzen im Nahbereich von Haltestellen des ÖV gemäss der Erhebung des Bundes-ARE geschehen soll. In der darunter enthaltenen Abbildung sind die ÖV-Güteklassen des Kantons Zürich, wie sie auch im kantonalen GIS-Browser vorhanden sind und regelmässig aktualisiert werden, dargestellt. Ebenso ist in der BZO-Synopse der Link zum GIS-Browser (maps.zh.ch) angegeben. Wir empfehlen, die kantonalen ÖV-Güteklassen zu verwenden und dies entsprechend im Erläuternden Bericht zu beschreiben. Mit der Teilrevision sollen gemäss den Angaben im Erläuternden Bericht und in der synoptischen Gegenüberstellung die Bemessungswerte bzw. Richtwerte der VSS-Norm 640 281 für Nicht-Wohnnutzungen in die BZO-Bestimmungen (Art. 31) übernommen werden. Wir weisen darauf hin, dass die VSS-Norm 640 281, Ausgabe 2019-03 aktuell gültig ist und nicht die VSS-Norm 640 281 von 2013. Die Richtwerte haben sich darin aber nicht verändert. Eine revidierte kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen wurde von der Baudirektion 2018 in die Vernehmlassung gegeben. Darin wird teilweise über die Richtwerte der VSS-Norm 40 281 hinaus gegangen. Es ist derzeit offen, ob der Regierungsrat eine Neufassung der Wegleitung verabschieden wird. Es steht den Gemeinden frei, von der in die Vernehmlassung gegebenen Fassung Gebrauch zu machen.</p>		Verweise auf Normen entsprechend angepasst, materiell keine Änderungen	
3.3	Weilerthematik: Der Erläuterungsbericht ist mit einem Absatz zu ergänzen, welcher auf die Weilerthematik hinweist.			Planungsbericht wird ergänzt.	

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung Entscheid						
			<table border="1"> <tr> <td style="background-color: #ffffcc;"></td> <td>Teilweise umgesetzt</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9ead3;"></td> <td>Umgesetzt</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #d9534f;"></td> <td>Nicht umgesetzt</td> </tr> </table>		Teilweise umgesetzt		Umgesetzt		Nicht umgesetzt
	Teilweise umgesetzt								
	Umgesetzt								
	Nicht umgesetzt								
1. Kernzonenplan									
1.1	Wir empfehlen, bei den Legendenpunkten auf die entsprechenden Artikel der BZO zu verweisen.	<p>Die Kernzonen werden in eine Kernzone A (KA), Kernzone B (KB) und Kernzone D (KD) unterteilt. In Art. 5 BZO wird der entsprechende Zweck dieser differenzierten Kernzonen festgehalten.</p> <p>In die Festlegungen der Kernzonenpläne werden die Inhalte des kantonalen Ortsbildinventars wie folgt übernommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prägende oder strukturbildende Gebäude werden zu im Ortsbild wichtige Bauten (Art. 7 BZO). - Die ausgeprägten Platz-/Strassenräume werden zu im Ortsbild wichtige Aussenräume (Art. 9 Abs. 1 BZO). - Die wichtigen Freiräume werden zu im Ortsbild wichtige Freiräume (Art. 9 Abs. 2 BZO). - Die wichtigen Begrenzungen von Strassen- Platz und Freiräumen werden zu wichtigen Fassadenlinien (Art. 10). - Prägende Firstrichtungen werden zu Firstrichtungen (Art. 11 Abs.2 BZO). 	Die Legende der Kernzonenpläne wird angepasst.						
1.2	<p>Die Abweichungen zum Perimeter (roter Kreis) sowie zu den roten Gebäuden (blaues Rechteck) sind zusätzlich im Erläuterungsbericht zu begründen. Es ist aufzuzeigen, wie die Schutzziele des kantonalen Inventars im Kernzonenplan gesichert werden.</p>	<p>Weder die KA noch die KB sind im kantonalen Ortsbildperimeter enthalten. Die KD entspricht im «Oberdorf» und in der «Rossau» weitgehend dem kantonalen Ortsbildperimeter.</p> <p>Beim kantonalen Ortsbildschutzperimeter, bei den Freiräumen, welche ausserhalb der Bauzone liegen sowie den roten Gebäuden ergeben sich gegenüber des kantonalen Ortsbildinventars Abweichungen. Diese werden unvollständig im Erläuterungsbericht</p>	Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.						



Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung Entscheid	
2. Bau- und Zonenordnung (BZO)				
2.1	<p>Der Zweckartikel der Kernzone D ist gemäss den Erwägungen konkreter zu formulieren.</p> <p>Der Zonenzweck der Kernzone C (Weilerzone) soll erst nach Vorliegen der entsprechenden Teilrevision des kantonalen Richtplans und der PBG-Revision festgelegt werden. Wir weisen darauf hin, dass Weilerzonen als Nichtbauzonen gelten. Diese unter dem Kapitel Bauzonen aufzuführen, ist missverständlich.</p>	<p>Gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO bezweckt die KA die Erhaltung und Einordnung sowie sorgfältige Erneuerung des historischen Dorfkerns «Unterdorf». Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung zu wahren und aufzuwerten. Um- und Neubauten sind sorgfältig einzuordnen.</p> <p>Gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO bezweckt die KB die schonende Einordnung von Neubauten und Umbauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung im Übergangsbereich zwischen Kernzone und den weiteren Bauzonen mit Spielraum für gute, zeitgemässe architektonische Lösungen.</p> <p>Gemäss Art. 5 Abs. 4 BZO bezweckt die KD den Schutz, die Erhaltung, sowie die sorgfältige Erneuerung der Siedlungen «Oberdorf» und «Rossau» mit ihren Ortbildern von überkommunaler Bedeutung (KOB). Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten und aufzuwerten. Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimensionen, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren.</p> <p>Der Zweckartikel der Kernzone D führt die allgemeinen Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars teilweise auf. Für die Kernzone D sind die allgemeinen Schutzziele für das jeweilige Ortsbild zu konkretisieren</p>		<p>Die Kernzone C wird später durch die Weilerzone abgelöst. Der Zonenzweck und die weiteren Bestimmungen zur zukünftigen Weilerzone erhalten später einen eigenen Artikel. Die Leerstelle Abs. 3 wird daher entfernt.</p>
2.2	<p>Die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung sind für die Kernzone D (innerhalb des kantonalen Ortsbildschutzperimeters) im Sinn der Erwägungen zu konkretisieren</p>	<p>In Art. 6 Abs. 1 BZO wird auf die Zielsetzungen von Art. 5 verwiesen. Die Schutzziele, die im Art. 5 Zonenzweck festgelegt sind, werden nicht weiter konkretisiert. Insbesondere in Bezug auf die Weiterentwicklung des Ortsbildes im kantonalen Ortsbildperimeter ist dies nicht ausreichend. Die Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung insbesondere für die Kernzone D müssen konkretisiert werden.</p>		<p>Der Zonenzweck wird bezüglich Vorgärten, Dachlandschaften und Fusswegen konkretisiert. Im Bericht wird ergänzt, dass die Schutzziele des KOBi wegleitend für die Beurteilung der Gestaltung und Einordnung sind.</p>

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung Entscheid	
2.3	Die Begriffe sind einheitlich zu verwenden und mit den Legendentexten in Übereinstimmung zu bringen.	In Art. 9 BZO werden die Begriffe «Platz- und Strassenräume», «Aussenräume» sowie «Freiräume» verwendet. Die Legende der Kernzonenpläne differenziert nur zwischen «Im Ortsbild wichtige Aussenräume» und «Im Ortsbild wichtige Freiräume». Die Begriffe werden somit nicht einheitlich verwendet und stimmen nur teilweise mit der Legende überein.		Die Begriffe werden überprüft und vereinheitlicht. Neu wird einheitlich von "wichtigen Platz- und Strassenräumen" sowie von "wichtigen Freiräumen" gesprochen.
2.4	In der Legende und den Festlegungen sind dieselben Begriffe zu verwenden.	Gemäss Art. 11 Abs. 2 BZO sind die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen verbindlich. In der Legende wird der Begriff «Firstrichtung» verwendet.		In der Legende wird der Begriff "Hauptfirstrichtung" verwendet.
2.5	In Art. 13 Abs. 3 BZO ist der Begriff «verhältnismässig» zu streichen.	Art. 13 Abs. 3 BZO legt fest, dass Tiefgaragenrampen sorgfältig in die Umgebung einzuordnen und wo verhältnismässig in ein Hauptgebäude zu integrieren oder einzuhausen sind. Im KOBI-Perimeter bzw. in der Kernzone D sind keine Abschwächungen zulässig. Der Begriff «verhältnismässig» ist zu streichen. So ist es auch im Erläuterungsbericht festgehalten. Wir weisen darauf hin, dass der entsprechende Abschnitt im Erläuterungsbericht einen Fehler enthält. Es handelt sich um Art. 13 Abs. 3 und nicht Art. 13 Abs. 5 BZO.		In Art. 13 Abs. 3 nBZO "verhältnismässig" streichen. Verweis im Erläuterungsbericht ändern.
2.6	Die technischen Auf- und Anbauten sind gemäss den Erwägungen zu differenzieren. Für die Aufbauten auf Dächern ist eine Formulierung im Sinn der Musterbestimmung zu wählen.	Art. 15 BZO, Technische Auf- und Anbauten: Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sowie freistehende technische Bauten sind möglichst unauffällig zu gestalten. Bei den Vorschriften ist zu differenzieren, ob es sich um Anbauten an Fassaden, Auf- und Anbauten auf Dächern oder um freistehende technische Bauten in der Umgebung handelt. Die Musterbestimmungen enthalten unter Pkt «17. Fassadengestaltung – Anbauten/vorspringende Gebäudeteile/Loggien» für An- und Aufbauten an Fassade und Dach entsprechende Formulierungen.		Als Überbegriff wird "Technische Anlagen" verwendet und zwischen Aufbauten auf Dächern, Anbauten an Fassaden und freistehenden technischen Bauten unterschieden.
2.7	Es ist eine Formulierung in diesem Sinn unter den Anforderungen zur Umgebungsgestaltung aufzunehmen.	Bei den Festlegungen zu freistehenden technischen Anlagen ist zu berücksichtigen, ob die Anlage vom öffentlichen Raum einsehbar ist. In diesem Fall ist diese möglichst unauffällig in die Umgebung zu integrieren oder mit einer Holzkonstruktion in ortstypischer Farbgebung zu verkleiden. Notwendige Lüftungsgitter sind zulässig, jedoch sind diese im gleichen Farbton auszuführen.		Ergänzung im Bericht.

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung Entscheid
2.8	<p>In Art. 17 Abs. 3 BZO und in Art. 24 Abs. 2 BZO ist der Satzteil «..0.65 m (bei geschlossenen Brüstungen)..» zu streichen und das maximale Mass des Fassadenzuschlags ist auf 1 m zu begrenzen.</p>	<p>Art. 17 Abs. 3 BZO Grundmasse, Art. 24 Abs. 2 BZO Fassadenhöhe, Geschosszahl: Diese Artikel legen fest, dass bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach bei denen die Brüstung nicht zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet wird, ein Fassadenzuschlag im Bereich dieser Brüstungen möglich ist. Bei der Festlegung des Fassadenzuschlages wird zwischen offenen und geschlossenen Brüstungen differenziert. Bei geschlossenen Brüstungen darf die Fassadenhöhe maximal um 0,65 m bei offenen Brüstungen maximal um 1.10 m erhöht werden. Dieser Fassadenzuschlag ist nur bei offenen oder verglasten Absturzsicherungen (Brüstung, Geländer) möglich. Das zulässige Fassadenmass darf um maximal 1 m erhöht werden. Für geschlossene Brüstungen gilt dies nicht.</p>	<p>Absprache mit B. Furer ARE vom 17.4.2025: Die gewählte Lösung ist zulässig. Es wird indes darauf hingewiesen, dass bisher gemauerte Brüstungen, welche über die Gebäudehöhe hinausreichten, den Vorschriften für Dachaufbauten unterworfen waren (siehe Fritzsche/Bösch/Wipf/Kunz, Zürcher Planungs- und Baurecht, S. 1467). Mit der gewählten Regelung können längere fassadenbündige Brüstungen realisiert werden als bisher. In den Erläuterungen sollte präzisiert werden, dass auch Kombinationen von geschlossenen und offenen Brüstungen zulässig sind.</p>
2.9	<p>Die ergänzte Bestimmung in Art. 36 Abs. 1 BZO ist zu überprüfen und im Planungsbericht zu erläutern.</p>	<p>In Art. 36 Abs. 1 BZO wird die bestehende Vorschrift, dass mit Abgrabungen oder Aufschüttungen die Fassadenlinie möglichst wenig jedoch um höchstens 1.50 m verändert werden soll, ergänzt. In einem Bereich von gesamthaft 6.0 m Breite soll eine komplette Freilegung der Fassadenlinie zulässig sein. In den Bemerkungen ist festgehalten, dass eine komplette Freilegung in erster Linie für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel, Doppel- oder Sammelgaragen gedacht ist. Da die meisten Gebäude über Haus-, Kellerzugänge sowie Garagen verfügen, wären somit bei fast allen Gebäuden eine Freilegung von 6.0 m möglich. Ungeachtet dessen wie die örtlichen Gegebenheiten oder die Abmessungen der Fassade aussehen. Wir erachten die Festlegung eines absoluten Masses als wenig zweckmässig.</p>	<p>Entspricht der bisherigen bewährten Praxis. 6 m sind eher knapp bemessen. Der Erläuterungsbericht wird angepasst.</p>

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Behandlung Entscheid	
2.10	Die Anforderungen an die Beleuchtungen im Freien sind in Art. 36 Abs. 7 BZO allgemeiner zu formulieren.	In Art. 36 Abs. 7 BZO sind die Anforderungen an die Beleuchtung detailliert festgehalten. In der rechtsgültigen BZO ist geregelt, dass bei Aussenbeleuchtungen Modelle zu wählen seien, die das Licht nicht nach oben abgeben. In den kommunalen Polizeiverordnungen, so auch in derjenigen von Mettmenstetten (in Kraft seit dem 1. Januar 2013), ist u.a. auch der Immissionsschutz geregelt. Gemäss Art. 18 dieser Polizeiverordnung sind vermeidbare, gesundheitsschädigende oder erheblich störende Einwirkungen, so auch von Lichtquellen, verboten. Es ist somit fraglich, ob die Ausrichtung der Beleuchtungen in der BZO detailliert geregelt werden muss, wenn gemäss Polizeiverordnung vermeidbare Lichtimmissionen bereits verboten sind. Falls Bestimmungen aufgenommen werden sollen, sind die Anforderungen allgemeiner zu formulieren, so dass diese nicht über die Vorgaben des geltenden Umweltschutzgesetzgebung (USG) hinausgehen. Gegenüber der ersten Vorprüfung ist die Bestimmung mit «unnötig» ergänzt worden. Wir empfehlen weiterhin, die Vorschrift in Abstimmung mit dem USG wie folgt zu formulieren: «Bei der Ausgestaltung und dem Betrieb von Beleuchtungen im Freiraum sind Massnahmen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen vorzusehen.»	Die Formulierung wird geringfügig wie vorgeschlagen angepasst, ansonsten der Absatz unverändert beibehalten.	
2.11	Art. 36 Abs. BZO ist allgemeiner im Sinn der Musterbestimmungen zu formulieren.	Art. 36 Abs. 8 BZO legt fest, dass Schotterbeete nur als untergeordnetes Element zulässig sein sollen. Dadurch soll eine ausreichende Begründung sichergestellt werden. In den Musterbestimmungen zu § 238a PBG zur Begründung der Gebäudeumgebung ist folgende Formulierung enthalten, die ebenfalls darauf abzielt Schotterbeete einzuschränken: «Als Grünflächen gelten unter Vorbehalt von Art. xe Flächen, die mehrheitlich bepflanzt sind oder einen Spontanbewuchs ermöglichen.»	Art. 36 Abs. 8 zu den "Schotterbeeten" wird gestrichen. Für den Umgang mit § 238a PBG soll ein Merkblatt erstellt werden.	

Beilage 2: Auswertung öffentliche Auflage

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Erwägungen Planer	Bemerkungen	Entscheid Gemeinderat	Änderung aufgrund Mitwirkung
Einwendungen						
1.1	Ich sehe die Grünflächen-Regelung sehr skeptisch. Sollte dies trotzdem weiterverfolgt werden, müssten meines Erachtens die Prozentsätze bei allen Zonen markant reduziert werden und bei Gewerbeflächen komplett gestrichen werden.	<p>- Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Der neue § 238 a des PBG ist im Bereich der Umgebungsgestaltung bereits mit Einschränkungen gegenüber der heutigen Praxis verbunden. Er trägt der Ökologie, der Speicherung und der Versickerung von Wasser mehr als ausreichend Rechnung. Ich erachte es deshalb als unnötig, wenn die Gemeinde Mettmenstetten zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form einer neuen Grünflächenziffer neue einschränkende Bestimmungen erlässt.</p> <p>- Die zusätzliche Einführung einer Grünflächenziffer führt zu einer Überregulierung und schränkt Grundbesitzer und auch Mieter massiv ein.</p>	<p>Mit dem neu eingeführten § 238a PBG wird im Bewilligungsverfahren verbindlich gesichert, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen angelegt und die Versiegelung möglichst gering gehalten werden. Zudem sind bestehende Bäume möglichst zu erhalten und gute Wachstumsbedingungen vorzusehen. Die neuen Regelungen sind im Baubewilligungsverfahren zwingend umzusetzen. Die Gemeinden können bei Bedarf in der Bau- und Zonenordnung ausführende Bestimmungen erlassen.</p> <p>- § 238a Abs. 1 PBG besagt, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Mit der Festlegung einer Grünflächenziffer wird pro Zonentyp festgelegt, was unter einer angemessenen Begründung zu verstehen ist. Das ARE hält in seiner Umsetzungshilfe zu § 238a PBG denn auch fest: "Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllen."</p>	<p>Identische Schreiben: B2, B3, B4, B7, B8, B9, B10, B11, B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19</p> <p>In den identischen Schreiben hat es Fragen. Generelle Fragen bzgl. Grünflächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gelten Spiel- und Erholungsflächen als Grünfläche? - Wie verhält es sich mit bestehenden UN-Garagen? Diese sind heute mit ca. 30 cm überdeckt. Sollte eine Überdeckung mit ca. 100 cm erforderlich werden, dann wäre dies finanziell nicht tragbar. Statisch und baulich wäre dies unverhältnismässig. Dies käme einer kalten Enteignung gleich. - Ist es möglich, Aussen-PP der Grünfläche anzurechnen? Falls ja, mit welchen Massnahmen? - Werden die Flächen der Pflicht-Velo-PP gem. neu Art. 35 der BZO für die Berechnung der Grünfläche angerechnet? Falls nein, ist dieser Absatz ersatzlos zu streichen oder auf das absolute Minimum zu reduzieren. 	<p><i>GFZ reduzieren auf 35 % in der W2a/W2b und 30 % in der W3. W3 mit Gewerbeberichterung: Wenn Gewerbe realisiert wird, dann gilt eine GFZ von 10 %.</i></p>	<p>Teilweise Berücksichtigung</p>
			<p>Würde auf die Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet, so müsste im Einzelfall festgestellt werden, ob die Vorgabe einer angemessenen Begründung erfüllt ist und dies in einer Begründung festgehalten werden. Zur Angemessenheit hält das ARE in seiner Umsetzungshilfe fest: "Gilt keine Grünflächenziffer, sind bei der Bestimmung der Angemessenheit des Umfangs die weiteren Funktionen der Gebäudeumgebung insbesondere für die Erschliessung (Zufahrt, Parkierung, Containerabstellplatz usw.) zu berücksichtigen. Die Angemessenheit des Umfangs ergibt sich aber nicht einfach aus der Fläche, die übrig bleibt, wenn alle anderen Nutzungen untergebracht sind. Bei der Projektierung ist vielmehr darauf zu achten, dass insbesondere die Erschliessungsanlagen möglichst flächensparend untergebracht werden, so dass ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs für die Anordnung der Grünflächen verbleibt. Die Anforderungen an die Begründung eines Grundstücks wären somit in der Praxis nicht geringer als mit der Festlegung einer Grünflächenziffer. Der Verzicht auf die Festlegung einer Grünflächenziffer hätte aber einen erheblichen Vollzugaufwand und eine erhebliche Rechtsunsicherheit zur Folge. Einspracheberechtigte Nachbarn könnten beispielsweise geltend machen, dass die Begründung nicht angemessen sei. Insgesamt überwiegen die Vorteile der Grünflächenziffer als nachprüfbares Mass der Begründung allfällige Nachteile einer eher starren Ziffer.</p>			
					<p><i>GFZ reduzieren auf 35 % in der W2a/W2b und 30 % in der W3. W3 mit Gewerbeberichterung: Wenn Gewerbe realisiert wird, dann gilt eine GFZ von 10 %.</i></p>	
				<p>- Ferner soll generell in den Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbebezonen wie in der Gewerbezone eine teilweise Kompensation der Grünflächenziffer (bis zu einem Drittel der erforderlichen Fläche) mit Massnahmen wie zusätzlichen Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen und dgl. ermöglicht werden.</p>	<p><i>Als Kompensationen gelten auch begrünte Tiefgaragen mit einer Überdeckung von mind 40 cm, analog zu intensiven Dachbegrünungen. Für die Anrechenbarkeit und die Ausgestaltung der Kompensationen soll ein entsprechendes Merkblatt erstellt werden.</i></p>	
		<p>- Gemeinden in unserer Umgebung und viele im Zürcher Oberland (Hittnau, Pfäffikon ZH, Fehraltorf, Russikon, Illnau-Effretikon, Volketswil, Fällanden etc.) kennen in Wohnzonen keine Grünflächenziffer. Sie wenden § 238 und in Zukunft § 238 a des kantonalen PBG an.</p>	<p>Der Vergleich ist nicht korrekt. Die BZO in den genannten Gemeinden sind mehrheitlich vor Inkrafttreten von § 238a PBG erlassen worden. Die Thematik der Einführung einer Grünflächenziffer hat mit Inkrafttreten der PBG Teilrevision "Klimaangepasste Siedlungsentwicklung" am 1.12.2024 eine neue Bedeutung erhalten. Zudem führt wie dargelegt eine Direktanwendung von §238a PBG nicht zu geringeren Anforderungen bezüglich Umgebungsgestaltung und Begründung.</p>			

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Erwägungen Planer	Bemerkungen	Entscheid Gemeinderat	Anderung aufgrund Mitwirkung
		- Fachpersonen weisen darauf hin, dass die Definition der Grünflächenziffer viel Interpretationsspielraum offenlässt.	Bei der Grünflächenziffer besteht wie bei anderen Nutzungsziffern, wie beispielsweise der Ausnützungsziffer, ein gewisser Interpretationsspielraum. Wertvolle Hinweise geben die vom ARE herausgegebenen Umsetzungshilfen zur PBG-Revison Klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Mit zunehmender Anwendungsdauer wird sich überdies hierzu eine konstante Rechtspraxis entwickeln.			
		- Die Planung, Umsetzung und Kontrolle der Grünflächenziffer sind aufwändig und mit zusätzlicher Bürokratie und Kosten verbunden. - Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 257 PBG (Grünflächenziffer) um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Mettmenstetten - die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Massnahmen des § 257 nicht in die BZO übernehmen müssen.	Es ist korrekt, dass die Gemeinden nicht verpflichtet sind, eine Grünflächenziffer einzuführen. Sie sind aber verpflichtet, die Vorgaben von §238a PBG umzusetzen, was vergleichbar hohe Anforderungen an die Umgebungsgestaltung zur Folge hat. Insgesamt hat die Grünflächenziffer folgende Vorteile (siehe Umsetzungshilfe ARE): • Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen; • Steuerung des Fussabdrucks der oberirdischen Bauten; • Klarheit über den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG.			
	Weitere Fragestellungen	- Gelten Spiel- und Erholungsflächen als Grünfläche? Insbesondere auch Absturzsicherungsmatten, Sitzbänke, Sandplätze etc. Dies würde dazu führen, dass gänzlich auf solche Installationen verzichtet werden müsste.	Spiel- und Ruheflächen (bspw. Spiel- oder Sitzplätze) sind an die Grünflächenziffer anrechenbar, wenn der Boden unversiegelt bleibt. Mit Absturzsicherungsmatten belegte Flächen wären demnach nicht anrechenbar, kleinere sickerfähige Kiesflächen, Rasenflächen und dgl.hingegen schon.			Teilweise Berücksichtigung
		- Wie verhält es sich mit bestehenden UN-Garagen? Diese sind heute mit ca. 30 cm überdeckt. Sollte eine Überdeckung mit ca. 100 cm erforderlich werden, dann wäre dies finanziell nicht tragbar. Statisch und baulich wäre dies unverhältnismässig. Dies käme einer kalten Enteignung gleich.	Gemäss § 12 Abs. 2 ABV gelten als bepflanzte Bodenflächen Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet. In der Praxis bedeutet dies, dass bei Tiefgaragen eine Überdeckung von rund 50 bis 100 cm Erdrreich erforderlich ist, um die Fläche als bepflanzte Bodenfläche an die Grünflächenziffer anzurechnen. Generell ist aber zu beachten, dass für bestehende Bauten und Anlagen die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG gilt. Dies gilt selbstverständlich auch für Liegenschaften, wo aktuell die geforderte Grünflächenziffer nicht eingehalten ist.		Aktuell sind bei Tiefgaragen Überdeckungen von rund 40 cm üblich. Diese sollten im Rahmen der Kompensationsmassnahmen zu 50 % an die GFZ angerechnet werden können.	Teilweise Berücksichtigung
		- Ist es möglich, Aussen-PP der Grünfläche anzurechnen? Falls ja, mit welchen Massnahmen?	Nein, Abstellplätze sind gemäss § 257 Abs. 2 PBG generell nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar. Unversiegelte Abstellplätze erfüllen aber die Vorgaben von § 238a Abs. 2 PBG (Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.). Um Abstellplätze weiterhin zu ermöglichen, werden die geforderten Grünflächenziffern in den Wohnzone leicht reduziert.			Nicht berücksichtigen
		- Werden die Flächen der Pflicht-Velo-PP gern. neu Art. 35 der BZO für die Berechnung der Grünfläche angerechnet? Falls nein, ist dieser Absatz ersatzlos zu streichen oder auf das absolute Minimum zu reduzieren.	Bezüglich Velo-PP gilt ebenfalls § 257 Abs. 2 PBG.			Nicht berücksichtigen
1.2	Neu Art. 37 der BZO ist ersatzlos zu streichen.	- Die geplante Überregulierung beim Baumschutz dürfte zahlreiche Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer davon abschrecken, auf freiwilliger Basis Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Denn damit würden sie sich nur zusätzliche Probleme einhandeln. Die bisherige Eigeninitiative würde untergraben, was im Endresultat zu weniger Bäumen führen dürfte. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 76 PBG (Baumschutz) um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Mettmenstetten - die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Massnahmen des § 76 PBG nicht in die BZO übernehmen muss. - Ausserdem können unter Schutz gestellte Bäume ganze Grundstücke blockieren, was wiederum der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen widerspricht.	Die Regelung zur Baumpflanzung stützt sich auf § 238a Abs. 3 PBG. Auch hier sieht die revidierte BZO eine Präzisierung der allgemein gehaltenen Bestimmungen im PBG vor. Dabei wird auch der Erhalt bestehender Bäume berücksichtigt. Die Bestimmung lässt aber Abweichungen im Einzelfall zu. Generell gilt beim Baumschutz, dass die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert werden darf (§ 238a Abs. 3, dritter Satz). Ein Konflikt mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen ist nicht erkennbar.		Die Baumpflanzpflicht wird geringfügig gelockert (pro 400 m2 statt pro 300 m2 anrechenbarer Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen), aber beibehalten	Teilweise Berücksichtigung
1.3	Dies soll wieder entschärft werden mit einer «Möglichst-Formulierung»	Neu Art. 7 der BZO: Die Verschärfung der Formulierung lässt keinen Spielraum mehr offen.	Art. 7 Abs. 1 nBZO: Die beanstandete "Verschärfung" besteht darin, dass der Satz "Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch wenn die Grundmasse gemäss Art. 4 nachstehend nicht eingehalten sind." entfällt. Die neue Formulierung entspricht der Rechtspraxis im Umgang mit im Ortsbild wichtigen Bauten.			Nicht berücksichtigen
1.4	Hinweis: Andernfalls müsste dies entsprechend angepasst werden.	Div. Art. der BZO: Ist der Begriff «Solaranlagen» als Oberbegriff zu verstehen? Ich gehe davon aus, dass Photovoltaikanlagen inkludiert sind.	Der Begriff der Solaranlagen ist als Oberbegriff zu verstehen und wird auch im PBG verwendet (§ 238 Abs. 4 PBG)			Nicht berücksichtigen

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Erwägungen Planer	Bemerkungen	Entscheid Gemeinderat	Anderung aufgrund Mitwirkung
1.5	Neu Art. 17 und 21 der BZO: Nebst Fassadenbegrünungen und weiteren ist Begrünung von Stützmauern aufzunehmen.	Zusätzliche Begrünungsmassnahmen.	Eine solche Begrünung sollte einen gewissen ökologischen Wert haben. Eine Mauer einfach mit ein wenig Efeu überwachsen zu lassen, bringt wenig.		Ja, Begrünung von Stützmauern als Kompensationsmassnahme aufnehmen. In einem Merkblatt sind Hinweise für eine qualitätsvolle Ausgestaltung festzuhalten.	Berücksichtigen.
2	Bei Solar-Aufdachanlagen in den Kernzonen haben Sie bisher immer eine rundumlaufende Anschlussblende verlangt. Dieser Punkt ist nicht explizit in der BZO erwähnt. Somit schlage ich vor den Artikel 6 wie nachfolgend zu ergänzen: <i>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 in das Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.</i> Aufbau-Solaranlagen sind ebenso farblich einheitlich und ohne sichtbar überstehende metallische Elemente zu verbauen. Zusätzliche Blenden sind nicht notwendig.	1. Veraltete Bauweise: Die Fachbetriebe, welche Solaranlagen installieren, haben sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Die Ästhetik steht heutzutage ebenso im Vordergrund wie die Technik selbst. Die heutigen Anlagen sind in allen Eigenschaften, wie die Farbe der Module, die schlankere Trägerprofile, schöne Endkappen, usw. verbessert worden. Ebenso sind die Panels selbst schlanker und auch farblich z.B. komplett in Schwarz mittlerweile als Standard erhältlich. Hierzu gibt es z.B. schöne Beispiele in Uerzlikon (MFA - In den Wässern) und Rifferswil, wie moderne Anlagen ausschauen. Die alte Bauweise mit vielen überstehenden, kantigen, silbernen Eisenteilen und sichtbaren Kabel, mit grossem Abstand (Module zu Ziegeln) ist definitiv verschwunden. [... Gestaltungsempfehlungen Gmd. Hettlingen] 2. Gleiches Recht für alle Bürgerinnen und Bürger Diese rundumlaufende Anschlussblende ist ein wesentlicher Kostenfaktor, welcher sich auf mehrere tausend Franken berappt. Auch im Hinblick auf die massive Reduktion der Einspeisevergütung in Folge der Einführung dynamischer Preise (Siehe EKZ Magazin 1 - 2025, Seite 19) <i>Zitat: "...gehen wir davon aus, dass sich die Rückliefertarife 2026 deutlich sinken werden..."</i> sollte dies berücksichtigt werden. Die heutige Vergütung von nur rund 12 Rp ist ohnehin schon mager. Wenn diese nun halbiert oder gar auf einen 174 sinken, sieht das für die Jahresrechnung schlecht aus. Der ROI ist doch auch ein Faktor für eine solch grosse Investition. Somit sollte sich der Gemeinderat hinterfragen, ob in den Kernzonen (inkl. allen Weilern) der Solarausbau weiter gefördert werden soll. Aufgrund der kantonalen Vorgaben bezüglich der Energiewende ist eigentlich klar, dass ein Ausbau stattfinden muss. Daher dürfen die Bürgerinnen und Bürger aus den Kernzonen nicht weiter mit Zusatzkosten belastet werden. Mit der neuen BZO könnte diese Praxis jetzt problemlos geändert werden, ohne diejenigen zu verärgern, welche diese Blende bereits umsetzen mussten. Es wäre ganz einfach zu begründen. 3. Ein Kompromiss: Technisch betrachtet, sind nach Rücksprache mit verschiedenen Experten, solche Blenden, auch wenn unten ein Gitter ist, immer eine Kompromisslösung. Die Durchlüftung ist gehemmt. Somit steigt die Temperatur, was zu diversen negativen Auswirkungen führt.		Schreiben B5	Aktuell entspricht die Verblendung von Aufdachanlagen der Bewilligungspraxis in der Kernzone, da dort eine gute Gesamtwirkung gefordert ist. Solche gestalterischen Details sollten nicht in der BZO geregelt werden. Die Praxis hat sich bisher bewährt.	Nicht berücksichtigen
3	Wir beantragen, die in Art. 17 der beantragten teilrevidierten BZO neu eingeführte Grünflächenziffer (GFZ) wie folgt zu definieren W2a 20% (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 50%) W2b15% (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 45%) W3 15% (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 40%) WG2/WG3 5 % (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 10%)	Mit der Einführung einer GFZ geht die vorgeschlagene Teilrevision der BZO weit über die reine Harmonisierung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen hinaus. Die mit der GFZ bezweckte Verbesserung der Begrünung, des Hitzeschutzes und des Wasserrückhaltes steht nicht nur im Widerspruch mit dem Ziel des verdichteten Bauens, sondern führt bei An- und Umbauten und der privaten Gartengestaltung zu erheblichen - neuen - Einschränkungen und somit einem empfindlichen Verlust an Privatautonomie. Diesen gilt es zu vermeiden durch eine tief angesetzte GFZ. Die seitens Gemeinderat vorgeschlagenen Prozentsätze sind deutlich zu hoch und sollten u.E. gedrittelt werden, um schmerzhaft Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren möglichst zu vermeiden bzw. auf tiefem Niveau zu halten. Wahrscheinlich würde heute kaum eine Liegenschaft in Mettmenstetten die Anforderungen an eine Grünflächenziffer gemäss den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Mindestanteilen erfüllen. Nun eine solche extreme Beschränkung der Eigentums- und Gestaltungsrechte einzuführen, ohne dass hierzu eine Notwendigkeit besteht, ist unverhältnismässig und gegenüber den betroffenen Grundeigentümern auch unfair. Die vorgeschlagenen hohen Grünflächenziffern kommen faktisch einem Bauverbot gleich. Während in städtischen Gebieten eine GFZ sinnvoll sein kann, wirkt sie in ländlichen Gebieten wie Mettmenstetten, wo ohnehin viel Grünraum vorhanden ist, eher widersprüchlich, besonders im schon angesprochenen Spannungsfeld zwischen Verdichtung und Begrünung. Viel hängt auch ab von der Definition der Grünfläche. Was genau soll als Grünfläche gelten und wie wird mit unterirdischen Bauten (Keller, Garagen) umgegangen. Hier stellt sich die Frage der Überdeckung bzw. der Höhe der Überdeckung, damit sie als Grünfläche anerkannt wird. Je nachdem kann eine GFZ in der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Höhe unterirdische Bauten nicht nur ganz erheblich verteuern, sondern ev. völlig zu verhindern.	Die gewählten GFZ wurden nochmals kritisch überprüft und anhand aktueller Bauvorhaben verifiziert. Dabei wurde festgestellt, dass die Werte im Vergleich mit anderen Gemeinden eher hoch angesetzt sind. Zudem muss bei der Erhebung der aktuellen Begrünung im Siedlungsgebiet berücksichtigt werden, dass nicht alle Grundstücke zonenkonform überbaut sind und ein Nachverdichtungspotenzial besteht. Um eine solche Nachverdichtung nicht zu erschweren, wird eine Reduktion der Grünflächenziffer um 5 bis 10 Prozentpunkte vorgeschlagen. Die Vorgaben von § 238a PBG gelten auch im ländlichen Raum. Auch dieser ist vom Klimawandel und von Überhitzung betroffen. Aktuell ist die Begrünung in den meisten Quartieren gut. Leider zeigt sich bei etlichen Neubauprojekten, dass der Begrünung und dem Hitzeschutz noch zu wenig Rechnung getragen wird. Die gewählten Grünflächenziffern sind der örtlichen Situation in Mettmenstetten angepasst und keineswegs extrem. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird dadurch nicht eingeschränkt.	Schreiben B6	Siehe Antrag 1.1	Teilweise Berücksichtigung

Nr.	Antrag / Hinweis	Begründung	Erwägungen Planer	Bemerkungen	Entscheid Gemeinderat	Änderung aufgrund Mitwirkung																																																						
6.1	Um dem Ortsbildschutz in der Kernzone KB Oberdorf und auch in der neuen Kernzone KD gerecht zu werden, müssen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden. Deshalb drängt sich dringend eine Kernzonenerweiterung im Bereich Leigruppenstrasse (Parzelle Nrn. 4513 und 1825) als Ergänzung auf.	<p>1. Es ist nicht nachvollziehbar, dass die inventarisierten Gebäude, die auf dem Grundstück Kat. Nr. 1825 stehen, aus der Kernzone KB ausgegrenzt bleiben.</p> <p>2. Zusammen mit der inventarisierten Häusergruppe an der Leigruppenstrasse, die als wichtige Bauten im Ortsbild festgelegt sind, bilden diese ein prägnantes Gesamtbild!</p> <p>Diese Erscheinung sollte möglichst wenig beeinträchtigt werden. Deshalb ist es dringend notwendig, auch die Parzelle Kat. Nr. 4513 in die Kernzone KB einzuzonen.</p> <p>3. Da die Übergangsbereiche von Ortsbild-Kernzonen zu Wohnzonen W2b optisch sehr empfindliche Räume sind, braucht es für angrenzende Neubauten Rücksichtnahme bezüglich Proportionen, Materialwahl, Formen und Farbensprache! Aktuell ist ein Neubauprojekt (Bauprojekt De Salvador Massimo + Wyss Carolyn - 2 Mehrfamilienhäuser mit UN-Garage, Grundrebenstrasse 2+ 4) auf Parzelle 4513 eingereicht, das diese Anforderungen in keinem Bereich erfüllt. Dieses Projekt mit dem direkt angrenzenden Gebäude zu der bedeutungsvollen ortsbildprägenden Häusergruppe würde in der geplanten Ausführung diese erhaltenswerte Ausstrahlung massiv beeinträchtigen, je nach Blickwinkel sogar zerstören. Die Parzelle 4513 als W2b-Zone ragt wie ein Keil in das schützenswerte Ortsbild. Deshalb gehört dieses Bauland in die Kernzone KB (siehe rot schraffiert im Plan 1).</p>	Das Wohnhaus plus Schopf (an der Strasse) auf Kat.-Nr 1825 ist im Inventar verzeichnet. Die Überbauung auf Kat.-Nr. 4249 ist nicht kernzonengerecht. Bei einer Umzonung würde dieses Grundstück praktisch eine Insel inmitten vor Kernzone bilden. Auch andere Liegenschaften mit inventarisierten Gebäuden befinden sich ausserhalb der Kernzonen. Hier gilt unabhängig von der Zonierung der Grundsatz von § 238 Abs. 2, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist. Zudem ist zu beachten, dass im Rahmen der Teilrevision bis auf ausgewählte Sonderfälle bei den Abgrenzungen der Kernzonen keine Anpassungen vorgenommen wurden.			Nicht berücksichtigen																																																						
6.2	Die Doppelhäuser Albisstrasse 47 o - r sollten in die Kernzone integriert werden.	<p>4. An der Grossholzerstrasse bis zum Rennweg stehen alles fürs Ortsbild prägende und inventarisierte Häuser. Im Blickfeld der Liegenschaft Grossholzerstrasse 6, Parzelle Kat. Nr. 4241, sind im Hintergrund die zwei Doppel-Einfamilienhäuser Albisstrasse 47 o-r für das Gesamtbild mitbestimmend. Um unpassende Veränderungswünsche dieser Neubaubesitzenden vorsorglich einzuschränken, ist es notwendig, diese Gebäude o - r in die Zone KD zu integrieren (siehe im neuen Zonenplan rot schraffiert). Ortsbilder werden im Horizontalblick wahrgenommen und nicht aus der Vertikalperspektive!</p>	Es handelt sich bei der Überbauung Albisstrasse 47a-r um eine Gesamtüberbauung. Diese wurde einheitlich geplant und soll sich daher in derselben Zone befinden. Daher erfolgt einheitlich die Zuordnung zur Kernzone B.			Nicht berücksichtigen																																																						
7	In Art. 8 ist mir aufgefallen, dass die Ausnutzungsziffer bei der Kernzone B bei 60 % ist und bei der entsprechenden Arealüberbauung auch 60 %.	Dies dürfte ein grober Bock sein, denn die noch gültige BZO hat bei Arealüberbauung einen Bonus von 10 %, also 66 %!	Ja, es handelt sich um einen Fehler, der bereinigt wird.			Berücksichtigen																																																						
4	Die Parkierungsvorschriften sind gesamtheitlich zu überarbeiten. Hierbei ist auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom 15. Juni 2018 abzustellen. Abweichungen von dieser Wegleitung sind im Bericht nach Art. 47 RPV zu begründen.	<p>[...] In der BZO wird neu die Möglichkeit geschaffen, die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze entsprechend der Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs zu reduzieren. Hingegen sieht die Teilrevision keine Obergrenze für Pflichtabstellparkplätze vor.</p> <p>Derzeit unterzieht der Vorstand der ZPK den regionalen Richtplan einer Teilrevision. Einen Schwerpunkt dieser Revision bildet die Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Gesamtverkehrskonzept Knonaueramt. Die öffentliche Auflage und die Anhörung der Teilrevision des regionalen Richtplans fanden vom 15. April 2025 bis 14. Juni 2025 statt. Der Gemeinderat Mettmenstetten hat sich mit Beschluss Nr. 119 vom 2. Juni 2025 zur Vorlage vernehmen lassen. Er stellte diverse Anträge, welche aber allesamt keinen Zusammenhang mit der Frage nach Pflichtabstellplätzen von Personenkraftwagen haben.</p> <p>Im Kapitel 1.3.6, Zielbild, Unterkapitel Mobilität, hält der regionale Richtplan neu fest, dass der OV-Anteil am Modalsplit gestiegen ist und das Verkehrssystem entlastet. Zudem hat der Veloverkehr allgemein an Bedeutung gewonnen.</p> <p>Im Kapitel 4.1 Verkehr, Unterkapitel Gesamtstrategie, wird bereits im rechtskräftigen regionalen Richtplan präzisiert, dass der Anteil des OV am Bimodalsplit im Knonaueramt von 16 % im Jahr 2013 auf 20 % im Jahr 2030 gesteigert werden soll, im Trimodalsplit von 11 % im Jahr 2013 auf 14 % im Jahr 2030. Gemäss den bereits im rechtskräftigen regionalen Richtplan festgehaltenen Massnahmen zur Gesamtstrategie Verkehr (Kapitel 4.1.3) trägt die Region diesen Zielen bei Stellungnahmen, die den Verkehr tangieren, Rechnung. Die Gemeinden tragen bei der Ausgestaltung von Bau- und Zonenordnungen Rechnung und legen im Rahmen der</p>	Eine Analyse zeigt, dass generell die Pflichtparkplätze für Beschäftigte und Kunden höher als bei der kant. Wegleitung sind. Gleichzeitig ist zu prüfen, ob Obergrenzen für die Parkplatzzahlen eingeführt werden sollen (massgeblicher Bedarf, Mettmenstetten ist Gemeindetyp 2 gemäss kantonaler Wegleitung).	<p>Gemeindetyp 2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Nutzerkategorie</th> <th colspan="2">Bewohnern und Besucher</th> <th colspan="2">Beschäftigte</th> <th colspan="2">Besucherinnen und Besucher/Kundschaft</th> </tr> <tr> <th>min. (%)</th> <th>max. (%)</th> <th>min. (%)</th> <th>max. (%)</th> <th>min. (%)</th> <th>max. (%)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>OV-Güterzone</td> <td>40</td> <td>60</td> <td>20</td> <td>30</td> <td>30</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Klasse A</td> <td>55</td> <td>80</td> <td>30</td> <td>45</td> <td>40</td> <td>60</td> </tr> <tr> <td>Klasse B</td> <td>70</td> <td>100</td> <td>45</td> <td>65</td> <td>50</td> <td>80</td> </tr> <tr> <td>Klasse C</td> <td>85</td> <td>100</td> <td>60</td> <td>90</td> <td>70</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Klasse D</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>90</td> <td>100</td> <td>90</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>Klasse E und Grünzone</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> <td>100</td> </tr> </tbody> </table> <p>Die Pflichtparkplätze für Beschäftigte und Kunden werden an die kant. Wegleitung angepasst. Auf die Festlegung von Obergrenzen wird verzichtet. Mit den strengeren Vorgaben zur Umgebungsgestaltung wird es ohnehin schwieriger und aufwändiger, Parkplätze über den Pflichtbedarf hinaus zu realisieren. Eine Obergrenze wird daher nicht als notwendig angesehen.</p>	Nutzerkategorie	Bewohnern und Besucher		Beschäftigte		Besucherinnen und Besucher/Kundschaft		min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	OV-Güterzone	40	60	20	30	30	45	Klasse A	55	80	30	45	40	60	Klasse B	70	100	45	65	50	80	Klasse C	85	100	60	90	70	100	Klasse D	100	100	90	100	90	100	Klasse E und Grünzone	100	100	100	100	100	100	Teilweise Berücksichtigung
Nutzerkategorie	Bewohnern und Besucher		Beschäftigte			Besucherinnen und Besucher/Kundschaft																																																						
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)																																																						
OV-Güterzone	40	60	20	30	30	45																																																						
Klasse A	55	80	30	45	40	60																																																						
Klasse B	70	100	45	65	50	80																																																						
Klasse C	85	100	60	90	70	100																																																						
Klasse D	100	100	90	100	90	100																																																						
Klasse E und Grünzone	100	100	100	100	100	100																																																						

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Oktober 2025

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:



Vreni Spinner

Der Geschäftsführer:



Oliver Bär

Von der Baudirektion genehmigt am **23. März 2026**

Für die Baudirektion:



BDV-Nr. **0345/25**

Inhalt

1	VORBEMERKUNG	3
2	EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG	5
3	EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN	14
4	EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERNDEN BERICHT	15

Auftraggeber

Gemeinde Mettmenstetten

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter / Angelica Eichenberger

1 VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Mettmenstetten wurde gemäss § 7 PBG vom 9. Mai bis zum 8. Juli 2025 öffentlich aufgelegt.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus:

1. Kommunale Nutzungsplanung

- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenpläne Mettmenstetten Oberdorf und Unterdorf, Rossau 1:1000
- Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV mit Beilagen

2. Einwendungen

- Bericht zu den Einwendungen

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

Insgesamt wurden 20 schriftliche Einwendungen zur kommunalen Nutzungsplanung mit insgesamt 10 Anträgen formuliert.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **hellrot unterlegt**. Einwendungen, die **teilweise berücksichtigt** wurden, sind **gelb unterlegt**. Einwendungen, die **ganz berücksichtigt** wurden, sind **grün unterlegt**.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) zur Anhörung unterbreitet.

Die ZPK hat mit Schreiben vom 1. Juli 2025 Stellung genommen. Aus Sicht der ZPK steht die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Mettmenstetten kein grundlegender Widerspruch zu den Festlegungen des regionalen Richtplans. Jedoch empfiehlt die ZPK mit zwei Anträgen Justierungen in der BZO bezüglich den Parkierungsvorschriften sowie zur Gestaltung der Siedlungsränder vorzunehmen.

Die Nachbargemeinden haben auf eine Stellungnahme verzichtet.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 3. Mai 2024 (1. Vorprüfung) und 20. Februar 2025 (2. Vorprüfung) hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur gesamten Vorlage Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus den kantonalen Vorprüfungen sowie der Stellungnahme der ZPK sind in der Beilage 1 zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.

2 EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

Antrag 1.1

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Die neue Regelung zur Einführung der Grünflächenziffer soll noch einmal überdacht werden. Wird an der Einführung festgehalten, soll sie in allen Zonen reduziert werden. Zudem soll auf die Einführung der Grünflächenziffer in der Gewerbezone verzichtet werden.

Begründung

- a. Am 1. Dezember 2024 ist das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) mit den neuen Bestimmungen betreffend klimaangepasste Siedlungsentwicklung in Kraft getreten. Der neue § 238 a des PBG ist im Bereich der Umgebungsgestaltung bereits mit Einschränkungen gegenüber der heutigen Praxis verbunden. Er trägt der Ökologie, der Speicherung und der Versickerung von Wasser mehr als ausreichend Rechnung. Ich erachte es deshalb als unnötig, wenn die Gemeinde Mettmenstetten zusätzlich zu diesen bereits einschränkenden Bestimmungen des PBG, die bereits empfindlich in die verfassungsmässig verbrieften Eigentumsrechte und in die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer eingreifen, in Form einer neuen Grünflächenziffer neue einschränkende Bestimmungen erlässt.
- b. Die zusätzliche Einführung einer Grünflächenziffer führt zu einer Überregulierung und schränkt Grundbesitzer und auch Mieter massiv ein.
- c. Gemeinden in unserer Umgebung und viele im Zürcher Oberland (Hittnau, Pfäffikon ZH, Fehraltorf, Russikon, Illnau-Effretikon, Volketswil, Fällanden etc.) kennen in Wohnzonen keine Grünflächenziffer. Sie wenden § 238 und in Zukunft § 238 a des kantonalen PBG an.
- d. Fachpersonen weisen darauf hin, dass die Definition der Grünflächenziffer viel Interpretationsspielraum offenlässt.
- e. Die Planung, Umsetzung und Kontrolle der Grünflächenziffer sind aufwändig und mit zusätzlicher Bürokratie und Kosten verbunden.
- f. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 257 PBG (Grünflächenziffer) um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Mettmenstetten - die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Massnahmen des § 257 nicht in die BZO übernehmen müssen.

Weitere Fragestellungen

1. Gelten Spiel- und Erholungsflächen als Grünfläche? Insbesondere auch Absturzsicherungsmatten, Sitzbänke, Sandplätze etc. Dies würde dazu führen, dass gänzlich auf solche Installationen verzichtet werden müsste.

2. Wie verhält es sich mit bestehenden UN-Garagen? Diese sind heute mit ca. 30 cm überdeckt. Sollte eine Überdeckung mit ca. 100 cm erforderlich werden, dann wäre dies finanziell nicht tragbar. Statisch und baulich wäre dies unverhältnismässig. Dies käme einer kalten Enteignung gleich.
3. Ist es möglich, Aussen-PP der Grünfläche anzurechnen? Falls ja, mit welchen Massnahmen?
4. Werden die Flächen der Pflicht-Velo-PP gemäss neu Art. 35 der BZO für die Berechnung der Grünfläche angerechnet? Falls nein, ist dieser Absatz ersatzlos zu streichen oder auf das absolute Minimum zu reduzieren.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise** berücksichtigt.

Die Grünflächenziffern werden auf folgende Werte reduziert (siehe Art. 37 nBZO):

- W2a: Von 50 % auf 35 %
- W2b: Von 45 % auf 35 %
- W3: Von 40 % auf 30 %

Für die W3 mit Gewerbeleichterung gilt: Wird eine gewerbliche Nutzung realisiert, so ist eine Grünflächenziffer von 10 % einzuhalten.

Ergänzend wird ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche ermöglicht, 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. So kann in besonderen Fällen, wo die erforderliche Grünflächenziffer nicht oder nur mit Inkaufnahme deutlicher Nachteile erbracht werden kann, die Grünflächenziffer flexibilisiert werden.

Die Vorschriften zur Begrünung werden im neuen Art. 37 zusammengefasst.

Begründung

- Zu a) und b): Mit dem neu eingeführten § 238a PBG wird im Bewilligungsverfahren verbindlich gesichert, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen angelegt und die Versiegelung möglichst geringgehalten werden. Zudem sind bestehende Bäume möglichst zu erhalten und gute Wachstumsbedingungen vorzusehen. Die neuen Regelungen sind im Baubewilligungsverfahren zwingend umzusetzen. Die Gemeinden können bei Bedarf in der Bau- und Zonenordnung ausführende Bestimmungen erlassen.
§ 238a Abs. 1 PBG besagt, dass Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten sind. Mit der Festlegung einer Grünflächenziffer wird pro Zonentyp festgelegt, was unter einer angemessenen Begrünung zu

verstehen ist. Das ARE hält in seiner Umsetzungshilfe zu § 238a PBG denn auch fest: *«Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die an die Grünflächenziffer anrechenbaren Grünflächen auch den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG erfüllen.»* Würde auf die Festlegung einer Grünflächenziffer verzichtet, so müsste im Einzelfall festgestellt werden, ob die Vorgabe einer angemessenen Begrünung erfüllt ist und dies in einer Begründung festgehalten werden. Zur Angemessenheit hält das ARE in seiner Umsetzungshilfe fest: *«Gilt keine Grünflächenziffer, sind bei der Bestimmung der Angemessenheit des Umfangs die weiteren Funktionen der Gebäudeumgebung insbesondere für die Erschliessung (Zufahrt, Parkierung, Containerabstellplatz usw.) zu berücksichtigen. Die Angemessenheit des Umfangs ergibt sich aber nicht einfach aus der Fläche, die übrig bleibt, wenn alle anderen Nutzungen untergebracht sind. Bei der Projektierung ist vielmehr darauf zu achten, dass insbesondere die Erschliessungsanlagen möglichst flächensparend untergebracht werden, so dass ein angemessener Anteil des Gebäudeumschwungs für die Anordnung der Grünflächen verbleibt.»* Die Anforderungen an die Begrünung eines Grundstücks wären somit in der Praxis nicht geringer als mit der Festlegung einer Grünflächenziffer. Der Verzicht auf die Festlegung einer Grünflächenziffer hätte aber einen erheblichen Vollzugsaufwand und eine erhebliche Rechtsunsicherheit zur Folge. Einspracheberechtigte Nachbarn könnten beispielsweise geltend machen, dass die Begrünung nicht angemessen sei. Insgesamt überwiegen die Vorteile der Grünflächenziffer als nachprüfbares Mass der Begrünung allfällige Nachteile einer eher starren Ziffer. Die gewählten GFZ wurden nochmals kritisch überprüft und festgestellt, dass die Werte im Vergleich mit anderen Gemeinden teilweise eher hoch angesetzt sind. Zudem muss bei der Erhebung der aktuellen Begrünung im Siedlungsgebiet berücksichtigt werden, dass nicht alle Grundstücke zonenkonform überbaut sind und ein Nachverdichtungspotenzial besteht. Um eine solche Nachverdichtung nicht zu erschweren, wird in den Wohnzonen W2a, W2b und W3 eine Reduktion der Grünflächenziffern vorgenommen.

Ferner soll generell in den Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone wie in der Gewerbezone eine teilweise Kompensation der anrechenbaren Grünflächen (bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche) mit Massnahmen wie zusätzlichen Baumpflanzungen, Fassadenbegrünungen, Begrünung von Stützmauern und intensiven Dachbegrünungen ermöglicht werden.

- Zu c): Der Vergleich ist nicht korrekt. Die BZO in den genannten Gemeinden sind mehrheitlich vor Inkrafttreten von § 238a PBG erlassen worden. Die Thematik der Einführung einer Grünflächenziffer hat mit Inkrafttreten der PBG Teilrevision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» am 1.12.2024 eine neue Bedeutung erhalten. Zudem führt wie dargelegt eine Direktanwendung

von §238a PBG nicht zu geringeren Anforderungen bezüglich Umgebungsgestaltung und Begrünung.

- Zu d): Bei der Grünflächenziffer besteht wie bei anderen Nutzungsziffern, wie beispielsweise der Ausnützungsziffer, ein gewisser Interpretationsspielraum. Wertvolle Hinweise geben die vom ARE herausgegebenen Umsetzungshilfen zur PBG-Revision Klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Mit zunehmender Anwendungsdauer wird sich überdies hierzu eine konstante Rechtspraxis entwickeln.
- Zu e) und f): Es ist korrekt, dass die Gemeinden nicht verpflichtet sind, eine Grünflächenziffer einzuführen. Sie sind aber verpflichtet, die Vorgaben von §238a PBG umzusetzen, was vergleichbar hohe Anforderungen an die Umgebungsgestaltung zur Folge hat.

Insgesamt hat die Grünflächenziffer folgende Vorteile (siehe Umsetzungshilfe ARE):

- Sicherung eines Mindestanteils an Grünflächen;
- Steuerung des Fussabdrucks der oberirdischen Bauten;
- Klarheit über den angemessenen Umfang der Grünflächen nach § 238a PBG.

Antworten auf die weiteren Fragestellungen

1. Spiel- und Ruheflächen (bspw. Spiel- oder Sitzplätze) sind an die Grünflächenziffer anrechenbar, wenn der Boden unversiegelt bleibt. Mit Absturzsicherungsmatten belegte Flächen wären demnach nicht anrechenbar, kleinere sickerfähige Kiesflächen, Rasenflächen und dgl. hingegen schon.
2. Gemäss § 12 Abs. 2 ABV gelten als bepflanzte Bodenflächen Flächen mit einer hinreichenden Humusschicht, die eine dauerhafte Bepflanzung ermöglicht und die nicht regelmässig austrocknet. In der Praxis bedeutet dies, dass bei Tiefgaragen eine Überdeckung von rund 50 bis 100 cm Erdreich erforderlich ist, um die Fläche als bepflanzte Bodenfläche an die Grünflächenziffer anzurechnen. Aktuell sind bei Tiefgaragen Überdeckungen von rund 40 cm üblich. Diese sollen im Rahmen der Kompensationsmassnahmen gemäss Art. 37 Abs. 2 und 3 nBZO zu 50 % an die GFZ angerechnet werden können.
Generell ist aber zu beachten, dass für bestehende Bauten und Anlagen die Besitzstandsgarantie gemäss § 357 PBG gilt. Dies gilt selbstverständlich auch für Liegenschaften, wo aktuell die geforderte Grünflächenziffer nicht eingehalten ist.
3. Nein, Abstellplätze sind gemäss § 257 Abs. 2 PBG generell nicht an die Grünflächenziffer anrechenbar. Unversiegelte Abstellplätze erfüllen aber die Vorgaben von § 238a Abs. 2 PBG (Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten).
Um Abstellplätze weiterhin zu ermöglichen, werden die geforderten Grünflächenziffern in den Wohnzonen leicht reduziert.
4. Bezüglich Velo-PP gilt ebenfalls § 257 Abs. 2 PBG.

Antrag 1.2

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Begründung

Art. 37 der neuen BZO ist ersatzlos zu streichen.

- Die geplante Überregulierung beim Baumschutz dürfte zahlreiche Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer davon abschrecken, auf freiwilliger Basis Bäume zu pflanzen und zu unterhalten. Denn damit würden sie sich nur zusätzliche Probleme einhandeln. Die bisherige Eigeninitiative würde untergraben, was im Endresultat zu weniger Bäumen führen dürfte. Ausserdem handelt es sich bei den Bestimmungen von § 76 PBG (Baumschutz) um Kann-Formulierungen. Das heisst, dass die Gemeinden - so auch die Gemeinde Mettmenstetten - die vom kantonalen Gesetzgeber vorgeschlagenen Massnahmen des § 76 PBG nicht in die BZO übernehmen muss.
- Ausserdem können unter Schutz gestellte Bäume ganze Grundstücke blockieren, was wiederum der geforderten Siedlungsentwicklung nach innen widerspricht.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise** berücksichtigt. Die Baumpflanzpflicht (neu in Art. 38) wird geringfügig gelockert (pro 400 m² statt pro 300 m² anrechenbarer Grundstücksfläche ist ein Baum zu pflanzen), aber beibehalten.

Begründung

Die Regelung zur Baumpflanzung stützt sich auf § 238a Abs. 3 PBG. Auch hier sieht die revidierte BZO eine Präzisierung der allgemein gehaltenen Bestimmungen im PBG vor. Dabei wird auch der Erhalt bestehender Bäume berücksichtigt. Die Bestimmung lässt aber Abweichungen im Einzelfall zu. Generell gilt beim Baumschutz, dass die ordentliche Grundstücksnutzung dadurch nicht übermässig erschwert werden darf (§ 238a Abs. 3, dritter Satz). Ein Konflikt mit der angestrebten Siedlungsentwicklung nach Innen ist nicht erkennbar.

Antrag 1.3

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Begründung

Art. 7 der neuen BZO: Dies soll wieder entschärft werden mit einer «Möglichst-Formulierung».

Die Verschärfung der Formulierung lässt keinen Spielraum mehr offen.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt.

Begründung

Art. 7 Abs. 1 nBZO: Die beanstandete "Verschärfung" besteht darin, dass der Satz "Volumen und Erscheinungsbild sind deshalb grundsätzlich zu erhalten, auch wenn die Grundmasse gemäss Art. 4 nachstehend nicht eingehalten sind." entfällt. Die neue Formulierung des Artikels entspricht der Gerichtspraxis im Umgang mit im Ortsbild wichtigen Bauten.

Antrag 1.4

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Begründung

Hinweis zu Verwendung des Begriffs der Solaranlagen in div. Art. der BZO: Ist der Begriff «Solaranlagen» als Oberbegriff zu verstehen?

Ich gehe davon aus, dass Photovoltaikanlagen inkludiert sind. Andernfalls müsste dies entsprechend angepasst werden.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Der Begriff der Solaranlagen ist als Oberbegriff zu verstehen und wird so auch im PBG verwendet (§ 238 Abs. 4 PBG)

Antrag 1.5

Hinweis: Dieser Antrag wurde insgesamt in 16 Einwendungsschreiben gestellt.

Begründung

Neu Art. 17 und 21 der BZO: Nebst Fassadenbegrünungen und weiteren ist Begrünung von Stützmauern aufzunehmen.

Zusätzliche Begrünungsmassnahmen.

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

In Art. 37 Abs. 3 nBZO wird die Begrünung von Stützmauern als mögliche zusätzliche Begrünungsmassnahme aufgeführt.

Begründung

Eine solche Begrünung sollte einen gewissen ökologischen Wert haben. Dies ist im Rahmen des einzureichenden Gestaltungskonzepts darzulegen. Die Begrünung von Stützmauern soll im Rahmen der Kompensationsmassnahmen gemäss Art. 37 Abs. 2 angerechnet werden können

In einem Merkblatt werden Hinweise zu den qualitativen Anforderungen festgehalten.

Antrag 2

Bei Solar-Aufdachanlagen in den Kernzonen haben Sie bisher immer eine rundumlaufende Anschlussblende verlangt. Dieser Punkt ist nicht explizit in der BZO erwähnt.

Somit wird vorgeschlagen den Artikel 6 wie nachfolgend zu ergänzen: 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 in das Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

Aufbau-Solaranlagen sind ebenso farblich einheitlich und ohne sichtbar überstehende metallische Elemente zu verbauen. Zusätzliche Blenden sind nicht notwendig.

Begründung

- Veraltete Bauweise:
Die Fachbetriebe, welche Solaranlagen installieren, haben sich in den letzten Jahren stark weiterentwickelt. Die Ästhetik steht heutzutage ebenso im Vordergrund wie die Technik selbst. Die heutigen Anlagen sind in allen Eigenschaften, wie die Farbe der Module, die schlankere Trägerprofile, schöne Endkappen, usw. verbessert worden. Ebenso sind die Panels selbst schlanker und auch farblich z.B. komplett in Schwarz mittlerweile als Standard

erhältlich. Hierzu gibt es z.B. schöne Beispiele in Uerzlikon (MFA - In den Wässern) und Rifferswil, wie moderne Anlagen ausschauen. Die alte Bauweise mit vielen überstehenden, kantigen, silbernen Eisenteilen und sichtbaren Kabel, mit grossem Abstand (Module zu Ziegeln) ist definitiv verschwunden. [... Gestaltungsempfehlungen Gemeinde Hettlingen]

- Gleiches Recht für alle Bürgerinnen und Bürger:
Diese rundumlaufende Anschlussblende ist ein wesentlicher Kostenfaktor, welcher sich auf mehrere tausend Franken belappt. Auch im Hinblick auf die massive Reduktion der Einspeisevergütung in Folge der Einführung dynamischer Preise (Siehe EKZ Magazin 1-2025, Seite 19) Zitat: «gehen wir davon aus, dass sich die Rückliefertarife 2026 deutlich sinken werden...» sollte dies berücksichtigt werden. Die heutige Vergütung von nur rund 12 Rp ist ohnehin schon mager. Wenn diese nun halbiert oder gar auf einen 174 sinken, sieht das für die Jahresrechnung schlecht aus. Der ROI ist doch auch ein Faktor für eine solch grosse Investition. Somit sollte sich der Gemeinderat hinterfragen, ob in den Kernzonen (inkl. allen Weilern) der Solarausbau weiter gefördert werden soll. Aufgrund der kantonalen Vorgaben bezüglich der Energiewende ist eigentlich klar, dass ein Ausbau stattfinden muss. Daher dürfen die Bürgerinnen und Bürger aus den Kernzonen nicht weiter mit Zusatzkosten belastet werden. Mit der neuen BZO könnte diese Praxis jetzt problemlos geändert werden, ohne diejenigen zu verärgern, welche diese Blende bereits umsetzen mussten. Es wäre ganz einfach zu begründen.
- Ein Kompromiss:
Technisch betrachtet, sind nach Rücksprache mit verschiedenen Experten, solche Blenden, auch wenn unten ein Gitter ist, immer eine Kompromisslösung. Die Durchlüftung ist gehemmt. Somit steigt die Temperatur, was zu diversen negativen Auswirkungen führt.

Beschluss

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt.

Begründung

Aktuell entspricht die Verblendung von Aufdachanlagen der Bewilligungspraxis in der Kernzone, da dort eine gute Gesamtwirkung gefordert ist. Solche gestalterischen Details sollten nicht in der BZO geregelt werden. Die Praxis hat sich bisher bewährt und kann bei weiteren technischen Fortschritten ggf. angepasst werden.

Antrag 3

Wir beantragen, die in Art. 17 der beantragten teilrevidierten BZO neu eingeführte Grünflächenziffer (GFZ) wie folgt zu definieren:

- W2a 20 % (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 50 %)
- W2b 15 % (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 45%)

- W3 15 % (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 40 %)
- WG2/WG3 5 % (anstelle der im Vorschlag des Gemeinderates aufgeführten 10 %)

Begründung

Mit der Einführung einer GFZ geht die vorgeschlagene Teilrevision der BZO weit über die reine Harmonisierung der wichtigsten Baubegriffe und Messweisen hinaus. Die mit der GFZ bezweckte Verbesserung der Begrünung, des Hitzeschutzes und des Wasserrückhaltes steht nicht nur im Widerspruch mit dem Ziel des verdichteten Bauens, sondern führt bei An- und Umbauten und der privaten Gartengestaltung zu erheblichen - neuen - Einschränkungen und somit einem empfindlichen Verlust an Privatautonomie. Diesen gilt es zu vermeiden durch eine tief angesetzte GFZ. Die seitens Gemeinderats vorgeschlagenen Prozentsätze sind deutlich zu hoch und sollten u.E. gedrittelt werden, um schmerzhaft Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit der Bauherren möglichst zu vermeiden bzw. auf tiefem Niveau zu halten.

Wahrscheinlich würde heute kaum eine Liegenschaft in Mettmenstetten die Anforderungen an eine Grünflächenziffer gemäss den vom Gemeinderat vorgeschlagenen Mindestanteilen erfüllen. Nun eine solche extreme Beschränkung der Eigentums- und Gestaltungsrechte einzuführen, ohne dass hierzu eine Notwendigkeit besteht, ist unverhältnismässig und gegenüber den betroffenen Grundeigentümern auch unfair. Die vorgeschlagenen hohen Grünflächenziffern kommen faktisch einem Bauverbot gleich.

Während in städtischen Gebieten eine GFZ sinnvoll sein kann, wirkt sie in ländlichen Gebieten wie Mettmenstetten, wo ohnehin viel Grünraum vorhanden ist, eher widersprüchlich, besonders im schon angesprochenen Spannungsfeld zwischen Verdichtung und Begrünung.

Viel hängt auch ab von der Definition der Grünfläche. Was genau soll als Grünfläche gelten und wie wird mit unterirdischen Bauten (Keller, Garagen) umgegangen. Hier stellt sich die Frage der Überdeckung bzw. der Höhe der Überdeckung, damit sie als Grünfläche anerkannt wird. Je nachdem kann eine GFZ in der vom Gemeinderat vorgeschlagenen Höhe unterirdische Bauten nicht nur ganz erheblich verteuern, sondern evtl. völlig zu verhindern.

Beschluss

Der Antrag wird **teilweise** berücksichtigt.

Die Grünflächenziffern werden auf folgende Werte reduziert:

- W2a: Von 50 % auf 35 %
- W2b: Von 45% auf 35 %
- W3: Von 40 % auf 30 %

Für die W3 mit Gewerbeleichterung gilt: Wird eine gewerbliche Nutzung realisiert, so ist eine Grünflächenziffer von 10 % einzuhalten.

Ergänzend wird ein teilweiser Ersatz der anrechenbaren Grünflächen bis zu einem Drittel der erforderlichen Gesamtfläche ermöglicht,

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. So kann in besonderen Fällen, wo die erforderliche Grünflächenziffer nicht oder nur mit Inkaufnahme deutlicher Nachteile erbracht werden kann, die Grünflächenziffer flexibilisiert werden.

Die Vorschriften zur Begrünung werden im neuen Art. 37 zusammengefasst.

Begründung

Die gewählten GFZ wurden nochmals kritisch überprüft und anhand aktueller Bauvorhaben verifiziert. Dabei wurde festgestellt, dass die Werte im Vergleich mit anderen Gemeinden eher hoch angesetzt sind. Zudem muss bei der Erhebung der aktuellen Begrünung im Siedlungsgebiet berücksichtigt werden, dass nicht alle Grundstücke zonenkonform überbaut sind und ein Nachverdichtungspotenzial besteht. Um eine solche Nachverdichtung nicht zu erschweren, wird in den Wohnzonen W2a, W2b und W3 eine Reduktion der Grünflächenziffern vorgenommen.

Die Vorgaben von § 238a PBG gelten auch im ländlichen Raum. Auch dieser ist vom Klimawandel und von Überhitzung betroffen. Aktuell ist die Begrünung in den meisten Quartieren gut. Leider zeigt sich bei etlichen Neubauprojekten, dass der Begrünung und dem Hitzeschutz noch zu wenig Rechnung getragen wird. Die gewählten Grünflächenziffern sind der örtlichen Situation in Mettmenstetten angepasst und keineswegs extrem. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird dadurch nicht eingeschränkt.

Im Übrigen siehe Begründungen zu Antrag 1.

Antrag 7

In Art. 8 ist fällt auf, dass die Ausnützungsziffer bei der Kernzone B bei 60 % ist und bei der entsprechenden Arealüberbauung auch 60 %. Dies müsste korrigiert werden.

Begründung

Dies dürfte ein grober Bock sein, denn die noch gültige BZO hat bei Arealüberbauung einen Bonus von 10 %, also 66 %!

Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt. Es handelt sich um einen Fehler, der bereinigt wurde.

Begründung

-

3 EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN

Antrag 6.1

Um dem Ortsbilschutz in der Kernzone KB Oberdorf und auch in der neuen Kernzone KD gerecht zu werden, müssen die notwendigen Voraussetzungen geschaffen werden.

Deshalb drängt sich dringend eine Kernzonenerweiterung im Bereich Leigruppenstrasse (Parzelle Nrn. 4513 und 1825) als Ergänzung auf.

Begründung

- Es ist nicht nachvollziehbar, dass die inventarisierten Gebäude, die auf dem Grundstück Kat. Nr. 1825 stehen, aus der Kernzone KB ausgegrenzt bleiben.
- Zusammen mit der inventarisierten Häusergruppe an der Leigruppenstrasse, die als wichtige Bauten im Ortsbild festgelegt sind, bilden diese ein prägnantes Gesamtbild! Diese Erscheinung sollte möglichst wenig beeinträchtigt werden. Deshalb ist es dringend notwendig, auch die Parzelle Kat- Nr. 4513 in die Kernzone KB einzuzonen.
- Da die Übergangsbereiche von Ortsbild-Kernzonen zu Wohnzonen W2b optisch sehr empfindliche Räume sind, braucht es für angrenzende Neubauten Rücksichtnahme bezüglich Proportionen, Materialwahl, Formen und Farbensprache! Aktuell ist ein Neubauprojekt (Bauprojekt De Salvador Massimo + Wyss Carolyn - 2 Mehrfamilienhäuser mit UN-Garage, Grundrebenstrasse 2+ 4) auf Parzelle 4513 eingereicht, das diese Anforderungen in keinem Bereich erfüllt. Dieses Projekt mit dem direkt angrenzenden Gebäude zu der bedeutungsvollen ortsbildprägenden Häusergruppe würde in der geplanten Ausführung diese erhaltenswerte Ausstrahlung massiv beeinträchtigen, je nach Blickwinkel sogar zerstören. Die Parzelle 4513 als W2B.-Zone ragt wie ein Keil in das schützenswerte Ortsbild. Deshalb gehört dieses Bauland in die Kernzone KB (siehe rot schraffiert im Plan 1).

Beschluss

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt.

Begründung

Das Wohnhaus plus Schopf (an der Strasse) auf Kat.-Nr. 1825 ist im Inventar verzeichnet. Die Überbauung auf Kat.-Nr. 4249 ist nicht kernzonengerecht. Bei einer Umzonung würde dieses Grundstück praktisch eine Insel inmitten der Kernzone bilden. Auch andere Liegenschaften mit inventarisierten Gebäuden befinden sich ausserhalb der Kernzonen. Hier gilt unabhängig von der Zonierung der Grundsatz von § 238 Abs. 2, wonach auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen ist. Zudem ist zu beachten, dass im Rahmen der Teilrevision bis auf die Angleichung der Abgrenzungen an das kantonale Ortsbildinventar (KOBI) bei den Abgrenzungen der Kernzonen keine Anpassungen vorgenommen wurden.

Antrag 6.2

Die Doppelhäuser Albisstrasse 47 o - r sollten in die Kernzone integriert werden.

Begründung

- An der Grossholzerstrasse bis zum Rennweg stehen alles fürs Ortsbild prägende und inventarisierte Häuser. Im Blickfeld der Liegenschaft Grossholzerstrasse 6, Parzelle Kat. Nr. 4241, sind im Hintergrund die zwei Doppel-Einfamilienhäuser Albisstrasse 47 o-r für das Gesamtbild mitbestimmend. Um unpassende Veränderungenswünsche dieser Neubaubesitzenden vorsorglich einzuschränken, ist es notwendig, diese Gebäude o - r in die Zone KD zu integrieren (siehe im neuen Zonenplan rot schraffiert). Ortsbilder werden im Horizontalblick wahrgenommen und nicht aus der Vertikalperspektive!

Beschluss

Der Antrag wird **nicht** berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich bei der Überbauung Albisstrasse 47a-r um eine Gesamtüberbauung. Diese wurde einheitlich geplant und soll sich daher in derselben Zone befinden. Daher erfolgt einheitlich die Zuordnung zur Kernzone B.

4 EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERNDEN BERICHT

Hinweis

Zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV liegen keine Einwendungen vor.