

3. a) Strittig ist, ob das geplante 8,04 m hohe Gebäude die Vorschriften über die Gebäudehöhe einhalte. Nach Ziff. 4.1 BauO der Gemeinde X. sind in der Zone E2/30 zwei Vollgeschosse und ein (anrechenbares) Dachgeschoss zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 7,5 m.

Der Rechtsauffassung der Vorinstanz, wonach die höchstzulässige Gebäudehöhe überschritten sei, kann nicht gefolgt werden. Nach § 279 Abs. 1 aPBG (in der Fassung vom 7. September 1975) waren für die Bestimmung der Gebäudehöhe auf Grund der erlaubten Vollgeschosshöhe eine Bruttogeschosshöhe von 3 m und zusätzlich 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses anzusetzen. Gemäss § 279 Abs. 1 PBG (in der auf den 1. Februar 1992 in Kraft gesetzten revidierten Fassung vom 1. September 1991) ist dort, wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, für die Gebäudehöhe nunmehr eine Bruttogeschosshöhe von 3,3 m zu Grunde zu legen. Hinzu kommen wie bisher 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses. Ziff. 4.1 BauO wurde vor der Revision des Planungs- und Baugesetzes geschaffen. Selbst wenn die Vorschrift neben der Festsetzung der Vollgeschosshöhe das Mass von 7,5 m für die Gebäudehöhe nicht genannt hätte, würde dieses dennoch in der Zone E2/30 zwingend Geltung gehabt haben, da es den Gemeinden - mit Ausnahme der Regelungen für Kernzonen (vgl. § 50 Abs. 3 aPBG) - nicht erlaubt war, von den in § 279 Abs. 1 aPBG gestatteten Ansätzen zur Bestimmung der Gebäudehöhe abzuweichen. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen ergab sich demnach per se eine Gebäudehöhe von 7,5 m. Insoweit hatte daher Ziff. 4.1 BauO rein deklaratorischen Charakter, und es kann die Bestimmung nach der Inkraftsetzung des neuen Rechts nicht einfach als gestützt auf § 279 Abs. 1 (rev)PBG ergangene abweichende kommunale Regelung betrachtet werden. Dazu bedürfte es einer sich an die kantonale Rechtsänderung anschliessenden ausdrücklichen Erklärung des kommunalen Gesetzgebers. Von der Inkraftsetzung des revidierten Planungs- und Baugesetzes sind zwar verschiedene Bestimmungen ausgenommen, welche bis zur nächsten Revision der Bau- und Zonenordnungen, längstens aber auf eine Dauer von fünf Jahren ab Inkrafttreten des revidierten Gesetzes anwendbar bleiben (Art. III Abs. 3 des Revisionsgesetzes). § 279 PBG zählt jedoch nicht zu diesen Bestimmungen.

Gemäss Baueingabe beträgt die Gebäudehöhe 8,04 m. Das zulässige Mass von 8,10 m ist demnach eingehalten.