

8. Die Firsthöhe ist nach § 281 PBG zu berechnen. Der First eines Schrägdaches muss innerhalb von Ebenen liegen, die unter 45° an die Schnittlinien zwischen der Dachfläche und der zugehörigen Fassade angelegt werden und höchstens bis zu einer oberen Ebene ansteigen, die in 5 m Höhe parallel zur Verbindung zwischen den massgeblichen Schnittlinien verläuft (§ 281 Abs. 1 PBG in Verbindung mit Art. 3 BZO). Ist die Dachneigung steiler als 45° , ist die Gebäudehöhe auf die Ebene zu projizieren, die das Dach unter 45° berührt (§ 281 Abs. 2 PBG).

Die Vorinstanz stellt sich sinngemäss auf den verallgemeinernden Standpunkt, die Nichtausschöpfung der zulässigen Gebäudehöhe dürfe jeweils durch eine entsprechende Erhöhung der zulässigen Firsthöhe kompensiert werden. Diese Auffassung ist indessen so nicht zutreffend. Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen zwei genau bestimmbareren Messebenen; dieser Abstand muss auch dann eingehalten werden, wenn die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wird.

§ 281 Abs. 1 lit. a PBG erklärt für die Bestimmung der unteren Messebene der Firsthöhe die Schnittlinie zwischen der Dachfläche und der "zugehörigen Fassade" für massgeblich, womit nur die tatsächlich geplante Fassade und nicht deren hypothetische Verlängerung gemeint sein kann. Wäre die höchstzulässige Gebäudehöhe massgebend, so würde es der Schnittbildkonstruktion im Sinne von § 281 Abs. 1 lit. a PBG gar nicht bedürfen, da ja der Ansatz der unteren Ebene durch die zonengemässe Gebäudehöhe als solche bereits schon bestimmt wäre. In den Fällen von § 281 Abs. 1 PBG, d.h. also bei Dächern, deren Neigung 45° oder weniger beträgt, ist daher die Firsthöhe stets ab einer unteren Ebene zu messen, die an den tatsächlichen Schnittlinien zwischen Dachflächen und zugehörigen Fassaden und nicht an irgendwelchen hypothetischen Schnittlinien angesetzt wird. Lediglich bei Dächern, die steiler sind als 45° , wird die Schnittlinie nicht von der tatsächlich realisierten Gebäudehöhe bestimmt, weil § 281 Abs. 2 PBG in diesen - und nur in diesen - Fällen für die Ermittlung der Firsthöhe auf eine Projektion (der unteren Ebene) abstellt; diese Projektion bedingt eine (bis zum Mass der zonengemässen Gebäudehöhe mögliche) hypothetische vertikale Verlängerung der Fassade (vgl. die Skizzen im Anhang zur Allgemeinen Bauverordnung).

Das zu beurteilende Projekt stellt einen Anwendungsfall von § 281 Abs. 2 PBG dar, da bei allen drei Schrägdächern eine Dachhälfte - die aussenliegenden der Gebäude A und B - oder beide Dachhälften steiler als 45° sind. Die untere Messebene der Firsthöhe bestimmt sich an diesen Stellen somit nicht aufgrund der tatsächlichen Schnittlinien von Fassaden und Dachflächen, sondern aufgrund der erwähnten Projektion; bei den 45° -Dachhälften ist die tatsächliche Schnittlinie massgeblich. Die entsprechende Messung aus den Bauplänen ergibt, dass die Firsthöhen bei den Gebäuden A und B 4,8 m und beim Gebäude C gerade 5 m betragen und damit bauordnungskonform sind. Die Gebäudehöhe, die nach Massgabe der Projektion der unteren Messebene hypothetisch verlängert werden muss, unterschreitet bei fast allen Fassaden der drei Gebäude das zulässige Mass von 8,1 m; dieses muss ledig-

lich an der Nordfassade der zusammengebauten Gebäude A und B - nämlich im Bereich der Ostecke und der gemeinsamen Mauer - voll ausgeschöpft werden.

Demnach erweist sich auch die Rüge, die Firsthöhe sei überschritten, als unbegründet.