

2. Die zulässige Geschosshöhe wird (im Rahmen der kantonalrechtlichen Maximalwerte, vgl. § 49a Abs. 2 PBG) grundsätzlich durch die Bau- und Zonenordnung festgelegt (§ 49 Abs. 2 lit. c PBG). Eine subsidiäre kantonale Regelung für die verschiedenen Baugebiete, wie sie der mit der Gesetzesrevision vom 1. September 1991 aufgehobene § 277 PBG enthielt, besteht nicht mehr. Mit der Revision des Planungs- und Baugesetzes wurde den Gemeinden hinsichtlich aller Bauzonen die freie Wahl eingeräumt, die Ausnützung mittels Ausnützungs-, Baumassen-, Überbauungs- oder Freiflächenziffern zu regeln oder (ohne die Statuierung von Nutzungsziffern) nur mittels der primären Baubeschränkungsnormen, d.h. den Bestimmungen über die Abstände, die Geschosshöhe, den Grenzbau, das Zusammenbauen, die Gebäudelänge und die Gebäudebreite festzulegen (§ 49 PBG). Nach § 49a Abs. 2 PBG können die Gemeinden je nach den örtlichen Verhältnissen und den Vorgaben der Richtplanung bis zu sieben Vollgeschosse, zwei Dachgeschosse unter Schrägdächern oder ein Dachgeschoss über Flachdächern sowie ein anrechenbares Untergeschoss zulassen. Das sind Obergrenzen, und es ist daher auch zulässig, nur eine bestimmte Anzahl Vollgeschosse, aber keine zusätzlichen anrechenbaren Dach- bzw. Untergeschosse zu gestatten.

Die Gemeinde Winkel hat ihre kommunale Nutzungsplanung am 1. Februar 1993 dem revidierten Planungs- und Baugesetz angepasst. Ziffer 7.1 BauO regelt die Grundmasse in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Das zulässige Nutzungsmass wird durch die primären Baubeschränkungsnormen kombiniert mit der Baumassenziffer bestimmt. In der fraglichen Zone sind bei einer Gebäudehöhe von max. 8.10 m ein anrechenbares Untergeschoss und zwei Dachgeschosse erlaubt; eine Regelung über die Vollgeschosshöhe fehlt hingegen wie in allen Wohnzonen.

Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat im Rahmen der Genehmigung der revidierten kommunalen Nutzungsplanung (RRB Nr. 2974/1993) ausgeführt, mit den Ziffern 6.1 und 7.1 BauO würden für die Wohnzonen keine Geschosshöhen, sondern lediglich Gebäudehöhen festgesetzt, was an sich in § 58 PBG nur für Industrie- und Gewerbebezonen vorgesehen sei. Diese Regelung könne jedoch im vorliegenden Fall toleriert werden, da nach den örtlichen Verhältnissen die Vorschriften über die Gebäudehöhen ausreichen und zusammen mit den Überbauungs- bzw. Baumassenziffern die minimale Ausnützung im Sinne von § 49a Abs. 1 PBG gewährleisten.

Da nach dem Gesagten eine subsidiäre Regelung durch das kantonale Recht nicht greift und der Regierungsrat die sich nur über die Dach- und Untergeschosse

nicht aber über die Vollgeschosse aussprechenden Geschosshöhenvorschriften genehmigt hat, führt dies dazu, dass mangels ausdrücklicher positiver Normierung die Anzahl der Vollgeschosse innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe frei wählbar ist.

Aus § 279 Abs. 1 PBG, wonach für die Ermittlung der Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosshöhe mit einer Bruttogeschosshöhe von 3.30 m und zusätzlich mit 1.50 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen ist, lässt sich entgegen der Ansicht der Vorinstanz nicht ableiten, in der Wohnzone mit Gewerbebeerbauung seien bei einer Gebäudehöhe von 8.10 m nur zwei dieses Mass ausschöpfende Vollgeschosse zulässig. Der Verzicht auf eine Regelung der Vollgeschosshöhe ermöglicht es bei entsprechenden Terrainverhältnissen vielmehr, innerhalb der zulässigen Gebäudehöhe - und selbstverständlich unter Wahrung der erforderlichen Raumhöhe von 2.40 m (§ 304 Abs. 1 PBG) - ein zusätzliches drittes Vollgeschoss zu realisieren. Mangels entsprechender Einschränkungen durch die Bauordnung ist die Anzahl der Vollgeschosse nicht limitiert. Ob der Gemeindegemeinderat vorliegend bei der Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe von einer zweigeschossigen Überbauungsform ausgegangen ist und deshalb auf eine diesbezügliche Regelung verzichtet hat, kann dahingestellt bleiben. Eine Interpretation der Bauordnung im Sinne der Vorinstanz verbietet sich schon aus Gründen der Rechtssicherheit. Wenn eine Überbauung in der Wohnzone mit Gewerbebeerbauung nur zweigeschossig in Erscheinung treten soll, würde dies in jedem Fall eine Festsetzung von entsprechenden Geschosshöhenbestimmungen in der Bauordnung bedingen. Unvermeidlich ist, dass das Überbauungsbild unter dem Regime der Baumassenziffer bei Festsetzung nur der Gebäudehöhe und (teilweisem) Verzicht auf Geschosshöhenregelungen uneinheitlich ausfallen kann. Dieser Effekt kann sich noch verstärken, wenn die Bauordnung keine Abgrabungsvorschriften enthält, da diesfalls § 293 PBG die Freilegung von anrechenbaren Untergeschossen nicht zu verhindern vermag (vgl. BEZ 1995 Nr. 30).