

derat S. vorgenommene Rechtsauslegung tatsächlich rechtlich vertretbar erscheint.

Wie erwähnt liegt die Parzelle 533 nach dem geltenden Zonenplan der Gemeinde Y. in der Gewerbezone GE, welche für Bauten des Gewerbes und für Industriebetriebe bestimmt ist, die keine übermässigen Störungen verursachen; es gilt die Empfindlichkeitsstufe III (vgl. § 56 Abs. 1 BNO). Der Gemeinderat Y. hat nun erwogen, dass § 56 BNO zwar Verkaufsnutzungen nicht explizit erwähne; allerdings entspreche es der ständigen kommunalen Praxis, dass der Detailhandel unter den Begriff "Gewerbe" zu subsumieren sei. In der Gewerbezone GE seien bis anhin zwei Betriebe bewilligt worden, welche auf ihrem Areal den Verkauf ihrer Produkte angeboten hätten; zudem gäbe es auch in der Dorfzone verschiedene Verkaufsgeschäfte, obwohl die entsprechende Zonenvorschrift ebenfalls lediglich den Begriff des "Gewerbes" verwende. Übermässige Störungen seien durch die Verkaufsnutzung nicht zu erwarten, und angesichts des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sei auch nicht mit übermässigen Belastungen von Wohngebieten zu rechnen (vgl. angefochtener Entscheid, S. 6 f.).

Diese Ausführungen erscheinen vor dem Hintergrund, dass die Vorgaben des Richtplans vorliegend nicht massgebend sind, ohne weiteres nachvollziehbar und sind aus rechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Soweit der Stadtrat X. daher die Aufhebung der erteilten Baubewilligung zufolge fehlender Zonenkonformität des Vorhabens verlangt, ist der Beschwerde keine Folge zu leisten.

(...)

95 Kniestock; Geschosshöhe

- Messweise der Kniestockhöhe, wenn die Fassade an den Gebäudeecken zurückversetzt und das Dach entsprechend eingeschnitten ist
- Begrenzt das kommunale Recht die Höhe eines Gebäudes, ist die kantonale Vorschrift über die Begrenzung der durchschnittlichen Geschosshöhe nicht zusätzlich anwendbar.

Entscheid des Departements Bau, Verkehr und Umwelt vom 11. März 2013 (BVURA.13.6).

Aus den Erwägungen

6. Geschossigkeit

...

f)

Weitere Voraussetzung für die Qualifizierung als Dachgeschoss ist die Einhaltung einer auf kommunaler Stufe festgelegten Kniestockhöhe von 90 cm. Die Kniestockhöhe wird ab Oberkant des fertigen Dachgeschossbodens bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachoberfläche gemessen (§ 16 Abs. 3 ABauV; vgl. dazu Erläuterungen zum Bau- und Nutzungsrecht des Kantons Aargau [BNR], herausgegeben vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt, 3. Auflage Juni 2012, S. 138). Die Messweise ist nicht Streitgegenstand. Vielmehr ist umstritten, wo der Kniestock zu messen ist: Die Beschwerdeführenden vertreten die Ansicht, dass die Messung bei den Rücksprünge der nordwestlichen und der südwestlichen Gebäudeecken zu erfolgen habe, was Kniestockhöhen von 1,80 m bzw. 2,85 m ergebe. Demgegenüber legt der Gemeinderat ... Dokumentationsmaterial (Referat der Rechtsabteilung BVU anlässlich der Informationsveranstaltung zur Umsetzung der Baugesetzgebung vom 24. September 1997) mit folgendem Inhalt ins Recht:

"... Bei einem Bauvorhaben ist die Fassade auf beiden Enden zurückversetzt und das Dach entsprechend eingeschnitten. Wo die Fassade zurückversetzt ist, überschreitet der Kniestock das für Dachgeschosse vorgeschriebene Mass. Dachgeschoss oder Vollgeschoss?

Auffassung RA/BD:

Hängt einerseits vom Ausmass der Rückversetzung und andererseits von der konkreten Belichtungssituation ab. Die Zurückversetzung wird als untergeordnet beurteilt, wenn ein Drittel der Fassadenlänge nicht überschritten wird (vgl. Art. 2 Abs. 2 ABauV). Allerdings darf durch die Rückversetzung nicht der Eindruck eines weiteren Geschosses entstehen, bzw. die Ausnutzungsmöglichkeit erhöht werden. Im zurückversetzten Dachteil dürfen somit keine Fenster angebracht werden. In diesem Rahmen ist trotz 'teilweiser Verletzung' der für Dachgeschosse als maximal erklärten Kniestockhöhe von einem Dachgeschoss auszugehen.

Die für den Bauherrn günstige Betrachtungsmethode rechtfertigt sich auch deshalb, weil der Gesetzgeber die rechteckige Grundrissform nicht privilegieren wollte. ..."

Die vom Gemeinderat eingereichte Textpassage gibt exakt die vom BVU konstant vertretene Rechtsauffassung wieder, wonach der Kniestock nicht im rückversetzten Teil gemessen wird, wenn die Rückversetzung nur untergeordnet ist, das heisst (in Anlehnung an die Vorschriften über untergeordnete Gebäudeteile gemäss § 2 Abs. 2 ABauV), wenn (a) die Rückversetzung einen Drittel der Fassadenlänge nicht überschreitet und (b) durch die Rückversetzung nicht der Eindruck eines weiteren Geschosses entsteht bzw. die Ausnützungsmöglichkeit erhöht wird, d.h. keine Fenster angebracht werden.

Vorliegend halten sowohl der südwestliche als auch der nordwestliche Rücksprung mit je einer Breite von 2 m den erforderlichen Drittel der Fassadenlänge von 15,40 m ein; die Rücksprünge sind dementsprechend beide als untergeordnet zu bezeichnen. Sodann weisen beide Fassadenrücksprünge keine Fenster auf; ohne Belichtung entsteht aber nicht der Eindruck eines zusätzlichen Geschosses. Nach dem Gesagten ist vorliegend der Kniestock nicht bei den Fassadenrücksprüngen zu messen, sondern bei der Nord- bzw. Südfassade, welche beide einen Kniestock von 90 cm aufweisen; damit hält das Bauvorhaben die Vorschriften über den Kniestock ein. ...

g)

Die Beschwerdeführenden bringen im Zusammenhang mit der Einhaltung der Grenzabstandsvorschriften vor, dass der Fitnessraum eine Geschosshöhe von 3,20 m aufweise, womit die zulässige Höhe von Vollgeschossen von 3,00 m gemäss § 14 Abs. 3 ABauV überschritten werde. ...

Die Beschwerdeführenden berufen sich auf § 14 Abs. 3 ABauV, wonach die Höhe der Vollgeschosse im Durchschnitt höchstens 3 m beträgt, soweit die Gemeinden nichts anderes festlegen. Diesem Argument ist entgegenzuhalten, dass die Bestimmung über die Geschosshöhe gemäss § 14 Abs. 3 ABauV nur dann Anwendung findet, wenn die Gemeinde die zulässige Höhe einer Baute nicht direkt (mittels Gebäudehöhe) regelt, sondern die zulässige Höhe von Gebäuden ausschliesslich durch die Geschosszahlen bestimmt (vgl. dazu auch

die Erläuterungen im BNR, S. 56, zu § 22 BauV, welcher nach Übernahme der IVHB in ihr kommunales Recht Geltung erlangt). Dies ergibt sich bereits aus § 49 BauG, welcher bestimmt, dass die Gemeinden wahlweise die zulässige Höhe von Gebäuden bestimmen oder die Geschosshöhen (vgl. VGE III/9 v. 24. April 2008, S. 7 f.). Mit § 14 Abs. 3 ABauV kann in den Fällen, in denen die Gemeinde die Höhe eines Gebäudes einzig über die Geschosshöhen definiert, indirekt die Höhe eines Gebäudes begrenzt werden, indem überhöhte einzelne Geschosse durch entsprechend kleinere Geschosse zu kompensieren sind, damit das Durchschnittsmass nicht verletzt wird. Legen im konkreten Fall aber die Zonenvorschriften eine einzuhaltende maximale Gebäudehöhe fest, wird der Rahmen für die Höhe einer Baute unabhängig von der Dimensionierung der Geschosse fixiert und es bedarf keiner zusätzlichen Beschränkungen über die durchschnittliche Geschosshöhe mehr.

In der Landhauszone von A. gilt eine Gebäudehöhe von 5,50 m (§ 51 Abs. 2 BO); § 14 Abs. 3 ABauV ist somit nicht anwendbar. Das ist auch ohne Weiteres nachvollziehbar, wenn man sich vor Augen führt, dass in vorliegendem Fall mit einer regelkonformen Bauweise mit einem Untergeschoss gemäss § 15 ABauV (welches das gewachsene Terrain um 80 cm überragen darf), einem auf 3,0 m beschränkten Vollgeschoss und einem Dachgeschoss mit einem Kniestock von 90 cm die maximal zulässige Gebäudehöhe von 5,50 m überhaupt nie erreicht werden könnte. Damit ist die Geschosshöhe von 3,20 m des geplanten und mit einer Terrasse überdachten Fitnessraums nicht zu beanstanden.

96 Anordnung einer Planungszone

- **Voraussetzungen (Planungsabsicht, Planungsbedürfnis und Verhältnismässigkeit) (Erw. 4)**
- **Eine genügende Planungsabsicht ist gegeben, auch wenn sie erst bei Erlass der Planungszone zum Ausdruck gebracht wird (Erw. 4.7.2).**
- **Zulässigkeit einer geringfügigen Nutzungsplananpassung, wenn seit der letzten Revision nur wenige Jahre vergangen sind (Erw. 4.8.3)**
- **Fehlendes Rechtsschutzinteresse für die Vergrösserung des Planungssperimeters (Erw. 4.10)**