

1252

Ausnützung. Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen bei der Berechnung der Ausnützung.

Die Rekurrentin rügt in erster Linie, dass das Bauvorhaben die zulässige Ausnützungshöhe überschreite, da die Strassen- und Trottoirflächen sowie die mit einem privatrechtlichen Bauverbot belegte Fläche in der nördlichen Ecke des Baugrundstückes von der anrechenbaren Grundstückfläche abzuziehen seien. Der Gemeinderat verweist demgegenüber auf seine langjährige Praxis, wonach Strassen- und Trottoirflächen von der anrechenbaren Grundstückfläche nicht abzuziehen sind. Da das Bauverbot in der nordöstlichen Ecke des Baugrundstücks rein privatrechtlicher Natur sei, sei es für die Berechnung der Ausnützungshöhe bedeutungslos.

Art. 28 Abs. 1 des gültigen Baureglements bestimmt: Die Ausnützungshöhe H ist ein Mass für die zulässige Grösse der Baukörper auf dem Grundstück. Das zulässige Höchstmass B in m^3 für die Summe der umbauten Rauminhalte aller auf dem Grundstück stehenden Baukörper über dem gestalteten Gelände bestimmt sich aus der Grundstückfläche G in Quadratmetern, multipliziert mit der Ausnützungshöhe H in m nach der Formel $B = G \times H$.

Literatur und Rechtsprechung gehen übereinstimmend davon aus, dass privatrechtliche Bauverbote für die Berechnung der massgeblichen Grundfläche unbeachtlich sind (vgl. *Felix Huber*, Die Ausnützungsziffer, in: Zürcher Studien zum öffentlichen Recht, Nr. 63, mit Hinweis). Es sind keine Gründe ersichtlich, welche für den vorliegenden Fall eine abweichende Behandlung erfordern würden.

Nicht einheitlich ist demgegenüber in Lehre und Praxis die Haltung betreffend Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen. Während einzelne Kantone und Gemeinden die Strassen- und Trottoirflächen von der massgeblichen Grundfläche abziehen, erklären andere die Parzellenfläche einschliesslich dazugehörigem Strassen- und Trottoiranteil als massgebliche Grundfläche. Es finden sich aber auch Zwischenlösungen wie etwa die Luzerner Regelung, dass Fahrbahnflächen, Trottoirflächen und abzutretende Flächen zur Grundfläche hinzugerechnet werden dürfen, wenn sie 10 % der Parzellenfläche nicht übersteigen

(vgl. *Felix Huber*, a.a.O., S. 70, 72 ff; *E. Zimmerlin*, Baugesetz des Kantons Aargau, Aarau 1985, N. 5c zu § 145, mit Hinweisen). Die Empfehlungen der Schweizerischen Vereinigung für Landesplanung (VLP) wie auch die generelle Tendenz geht in die Richtung, dass Strassen- und Trottoirflächen im allgemeinen von der massgeblichen Grundfläche abgezogen werden (vgl. *Felix Huber*, a.a.O., S. 74; VLP Schriftenfolge Nr. 17, Die Ausnützungsziffer, S. 3f.).

Das kantonale Recht enthält keine diesbezüglichen Bestimmungen. Alle Gemeinde kennen indessen eine Beschränkung für das Mass der baulichen Dichte in ihren Baureglementen, sei es als Ausnützung- oder Baumassenziffer etc. Die Gemeinde T. besitzt im Gegensatz zu anderen Gemeinden keine erläuternden Bestimmungen zur Grundregel von Art. 28 Abs. 1 BR (vgl. dazu auch AR GVP, Sammelband 1988, Nr. 1126). Sie hat jedoch in langjähriger Praxis die Strassen- und Trottoirflächen von der anrechenbaren Grundstückfläche nicht abgezogen. Auch wenn diese Praxis der allgemeinen Tendenz, welche einen Abzug dieser Fläche vorsieht, entgegengläuft, ist sie zulässig und nicht zu beanstanden.

RRB 30.3.1993

1253

Grenzabstand. Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnrichtung einzuhalten.

Die Rekurrentin rügt, der Gemeinderat habe fälschlicherweise die Hauptwohnrichtung des Projektes gegen Süden liegend bezeichnet.

Aus den Erwägungen:

Nach Art. 34 Abs. 1 BR ist der grosse Grenzabstand auf jener Gebäudeseite einzuhalten, die am meisten Hauptwohnräume aufweist. Für alle übrigen Gebäudeseiten gilt der kleine Grenzabstand. Als Hauptwohnseite, die den grossen Grenzabstand einzuhalten hat, gilt regelmässig die Fassade mit der überwiegenden Zahl der Wohnräume bzw. die besonnte Längsseite eines Gebäudes (vgl. *E. Zimmerlin*,