

4.b) Gemäss §§ 49 Abs. 3 bzw. 273 PBG gelten Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, als (abstandsprivilegierte) Besondere Gebäude.

aa) Soweit das streitbetroffene Gebäude oberhalb des Terrains liegt, soll es für Garagen und als Überdachung des Hauszuganges genutzt werden. Die fünf Garagen weisen mit Ausnahme von zwei Rundfenstern mit einem Durchmesser von je etwa 60 cm keine Fenster auf. Angesichts dieser minimalen Belichtung und Belüftung sind diese Räume offensichtlich nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt. Dies gilt auch für den Hauszugang, indem dieser zwischen den Garagen hindurch führt, 6 m lang und 1,75 m breit ist und an der Strassenseite offen steht. Von einer "Eingangshalle" im Sinne eines geschlossenen bzw. abschliessenden Raumes kann daher klarerweise nicht gesprochen werden. Unter den Garagen und dem Hauszugang liegen Räume, die als Abstellräume, als Keller und für technische Anlagen genutzt werden sollen. Auch hier ist eindeutig, dass die Räume nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sein können, weisen sie doch lediglich tief in einem Schacht gelegene Fenster von etwa 0,36 m² Fläche auf. Aufgrund der Nutzung steht somit der Qualifikation der strittigen Baute als Besonderes Gebäude nichts im Wege.

bb) Das umstrittene Gebäude weist bei der Anschlussstelle an das Hauptgebäude eine Höhe von rund 4,3 m und auf der gegenüberliegenden, gegen die Strasse gerichteten Seite eine Höhe von etwa 4 m auf. (Das Dach ist wegen des Verlaufs des gewachsenen Terrains strassenseitig höher und fällt gegen das Hauptgebäude hin ab.) Bei dieser Höhe ist das Gebäude gemäss § 273 PBG nur dann als "Besonderes Gebäude" zulässig, wenn es ein Schrägdach aufweist. Da das Gesetz nur ein "Schrägdach" verlangt und nicht etwa ein Giebeldach, ist ein Pultdach, wie es die privaten Rekursgegner planen, grundsätzlich zulässig. Das von den Rekurrenten deklarierte Gefälle von 5° bezieht sich, wie aus dem Baueingabeplan "Südostfassade" ersichtlich ist, nicht auf das Dach, sondern auf das an die Baute anschliessende Gelände; die Neigung der Dachfläche ist in den Plänen nicht angegeben. Nach den Angaben der Gemeinde beträgt die Dachneigung rund 9,5°.

Die Empfehlung SIA Nr. 271 mit dem Titel "Flachdächer" definiert das Flachdach als Oberbegriff für Dächer mit geringer oder fehlender Neigung und fugenloser Abdichtung. Nicht jede noch so geringe Dachneigung führt somit zur Qualifikation als Pultdach. Auch jedes Flachdach benötigt eine minimale Neigung, damit der Wasserabfluss gewährleistet ist. Diese aus bautechnischen Gründen erforderliche Minimalneigung ist oftmals kaum sichtbar und liegt erfahrungsgemäss zwischen 1°

und 5°. Demgegenüber weisen Schrägdächer üblicherweise eine Neigung von 30° auf; teilweise schreiben die Bauordnungen für ihre Kernzonen eine Dachneigung von 45° vor. Im allgemeinen werden Dächer mit einer Neigung von 10° oder mehr als Schrägdächer bezeichnet. Bei der Art der Dacheindeckung besteht ein klarer Unterschied zwischen Flach- und Schrägdächern. Flachdächer weisen aus Dichtigkeitsgründen eine fugenlose Bedeckung wie etwa eine geschlossene Blecheindeckung, ein Kiesklebedach oder ein begrüntes Dach auf. Demgegenüber herrschen bei den Schrägdächern Tafelbedeckungen vor. Ein Tonziegeldach beispielsweise muss, damit es dicht ist, eine Neigung von mindestens 16° bis 20° aufweisen. Mit gestossenen Eternittafeln können im Flachland normalerweise Dächer ab einer minimalen Neigung von etwa 10° bedeckt werden.

Diese Ausführungen zeigen, dass eine grosse Vielzahl von Dachneigungen technisch möglich und tatsächlich vorhanden ist. Entsprechend ist der Übergang zwischen einem Flachdach und einem Schrägdach fliessend. Es kann lediglich festgehalten werden, dass ein Dach mit einer Neigung von weniger als 5° auf jeden Fall als Flachdach zu betrachten ist, weil eine solch geringe Neigung optisch kaum wahrnehmbar ist und weil die für Schrägdächer typischen Tafelbedeckungen nicht verwendbar sind, da sie selbst bei Anwendung spezieller Massnahmen aus bautechnischen Gründen nicht mehr die erforderliche Wasserdichtigkeit garantieren. Demgegenüber ist ein Dach mit einer Neigung von 10° oder mehr als Schrägdach zu bezeichnen.

Welche Dachneigung im vorliegenden Falle tatsächlich geplant ist, kann aufgrund der Baueingabepläne nicht mit Sicherheit festgestellt werden, weil die entsprechenden Angaben und Masse fehlen. Die Vorinstanz geht von 9,5° Neigung aus. Dieses Mass dürfte etwa richtig sein, sofern in den Plänen für das anschliessende Flachdach des Hauptgebäudes ein horizontal verlaufender Dachrand eingezeichnet worden ist.

Da das strittige Bauprojekt aus anderen Gründen ohnehin grundlegend überarbeitet werden muss, können die näheren Sachumstände offen bleiben. Es ist lediglich festzustellen, dass die Neigung des umstrittenen Pultdaches in einem neuen Projekt - besondere Umstände vorbehalten - mindestens 10° betragen müsste, damit die im übrigen unverändert beibehaltene Garagenanbaute als Besonderes Gebäude gelten könnte; der Neigungswinkel wird in den Projektplänen anzugeben sein. Da die Baute im Bereich der Garagentore, wo eine allfällige Erhöhung vorzunehmen wäre, nur gerade 4 m hoch ist, ist eine solche Korrektur ohne Schwierigkeiten zu bewerkstelligen.