

# **Ortsplanungsrevision 2020+, 3. öffentliche Auflage**

Auflagedossier nach Art. 60 Abs. 3 BauG

März 2026

# Ortsplanungsrevision 2020+, 3. öffentliche Auflage

Auflagedossier nach Art. 60 Abs. 3 BauG

## Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                    |          |
|----------|--------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Teil A: Erläuterungen</b> .....                                 | <b>1</b> |
| 1.1      | Anpassung Baureglement, Grenzabstände in verschiedenen Zonen ..... | 1        |
| 1.2      | Anpassung Zonenplan, Zonenzuweisung im Unterdorf.....              | 1        |
| 1.3      | Anpassung Schutzplan, Landschaftsschongebiet in Ranflüh .....      | 1        |
| <b>2</b> | <b>Teil B: Änderungen (Auflagedokument)</b> .....                  | <b>2</b> |
| 2.1      | Änderung Baureglement, Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 5 .....       | 2        |
| 2.2      | Änderung Zonenplan Zonenzuweisung Unterdorf .....                  | 3        |
| 2.3      | Änderung Schutzplan, Landschaftsschongebiet .....                  | 4        |

## 1 Teil A: Erläuterungen

Soweit öffentlich aufgelegte Vorschriften oder Pläne vor oder bei der Beschlussfassung geändert werden, ist gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache oder Beschwerde zu geben.

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9.03.2026 wurden aufgrund von Anträgen aus der Versammlung Änderungen gegenüber den ursprünglich aufgelegten Unterlagen beschlossen. Gemäss Art. 60 Abs. 3 BauG wird mit einer zusätzlichen öffentlichen Auflage allen davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache gegeben.

Die Änderungen betreffen die folgenden Themen/Bereiche:

### 1.1 Anpassung Baureglement, Grenzabstände in verschiedenen Zonen

- Zu Art. 4 Abs. 1 BauR wurde beschlossen, dass die kleinen und grossen Grenzabstände in der Wohnzone 2, Wohnzone 3, Wohn- und Gewerbezone 2, Wohn- und Gewerbezone 3, Kernzone 3 und Dorfzone 2 auf dem bisherigen Mass belassen werden.
  - In den 2-geschossigen Zonen W2, WG2, D2 ergibt dies einen kleinen Grenzabstand von 4.0 m und einen grossen Grenzabstand von 8.0 m.
  - In den 3-geschossigen Zonen W3 und WG3 ergibt dies einen kleinen Grenzabstand von 5.0 m und einen grossen Grenzabstand von 10.0 m.
  - In der Kernzone K3 ergibt dies allseitig einen Abstand von 4.0 m.
- Damit es für vorspringende Gebäudeteile nicht zu einer Schlechterstellung gegenüber bisher kommt, wurde zudem eine Anpassung von Art. 5 Abs. 5 BauR beschlossen. Das zulässige Mass von vorspringenden Gebäudeteilen im kleinen Grenzabstand wird auf 1.5 m anstatt 1.2 m festgelegt.

### 1.2 Anpassung Zonenplan, Zonenzuweisung im Unterdorf

- Auf den Parzellen Nrn. 1663 und 1039 wurde eine Verschiebung der Grünzone beschlossen.
- Die beschlossene Änderung ist aus der Darstellung im Abschnitt 2.2 ersichtlich:
  - Die Parzelle Nr. 1039 wird vollständig der Kernzone K3 zugewiesen.
  - Auf der Parzelle Nr. 1663 kommt die Grünzone im östlichen Bereich zu liegen, der westliche Bereich wird der Kernzone K3 zugewiesen.

### 1.3 Anpassung Schutzplan, Landschaftsschongebiet in Ranflüh

- Auf der Parzelle Nr. 325 wurde eine Reduktion des Landschaftsschongebiets im direkten Umfeld des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs beschlossen. Die neue Abgrenzung ist in der Darstellung im Abschnitt 2.3 ersichtlich.

### 1.4 Weiteres Verfahren

Nach der öffentlichen Auflage und allfälligen Einspracheverhandlungen werden die Unterlagen der Ortsplanungsrevision dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht. Das Amt für Gemeinde und Raumordnung prüft dann auch die Rechtmässigkeit der Planung inkl. beschlossenen Änderungen und befindet über die offenen Einsprachen.

## 2 Teil B: Änderungen (Auflagedokument)

### 2.1 Änderung Baureglement, Art. 4 Abs. 1 und Art. 5 Abs. 5

Änderungen gegenüber dem Stand der 1./2. öffentlichen Auflage in ~~rot/rot durchgestrichen~~.

Baupolizeiliche  
Masse

#### Art. 4 Mass der Nutzung

1 Für die einzelnen Bauzonen gelten die folgenden baupolizeilichen Masse<sup>1</sup> und Lärmempfindlichkeitsstufen<sup>2</sup>:

| Zone                  | Abk. | kA [m]             | gA [m]              | GL [m] | Fh t [m] | GH [m] | VG | ES  |
|-----------------------|------|--------------------|---------------------|--------|----------|--------|----|-----|
| Wohnzone              | W2   | <del>3.0</del> 4.0 | <del>6.0</del> 8.0  | 35.0   | 8        | 13     | 2  | II  |
|                       | W3   | <del>3.0</del> 5.0 | <del>6.0</del> 10.0 | 35.0   | 11       | 16     | 3  | II  |
| Wohn- und Gewerbezone | WG2  | <del>3.0</del> 4.0 | <del>6.0</del> 8.0  | 35.0   | 9        | 14     | 2  | III |
|                       | WG3  | <del>3.0</del> 5.0 | <del>6.0</del> 10.0 | 35.0   | 12       | 17     | 3  | III |
| Kernzone              | K3   | <del>3.0</del> 4.0 | -                   | 35.0   | 12       | 17     | 3  | III |
| Dorfzone              | D2   | <del>3.0</del> 4.0 | 8.0                 | 35.0   | 9        | 14     | 2  | III |

Mass der Nutzung, weitere baupolizeiliche  
Masse

#### Art. 5 Weitere baupolizeiliche Masse

5 Vorspringende Gebäudeteile:<sup>3</sup>

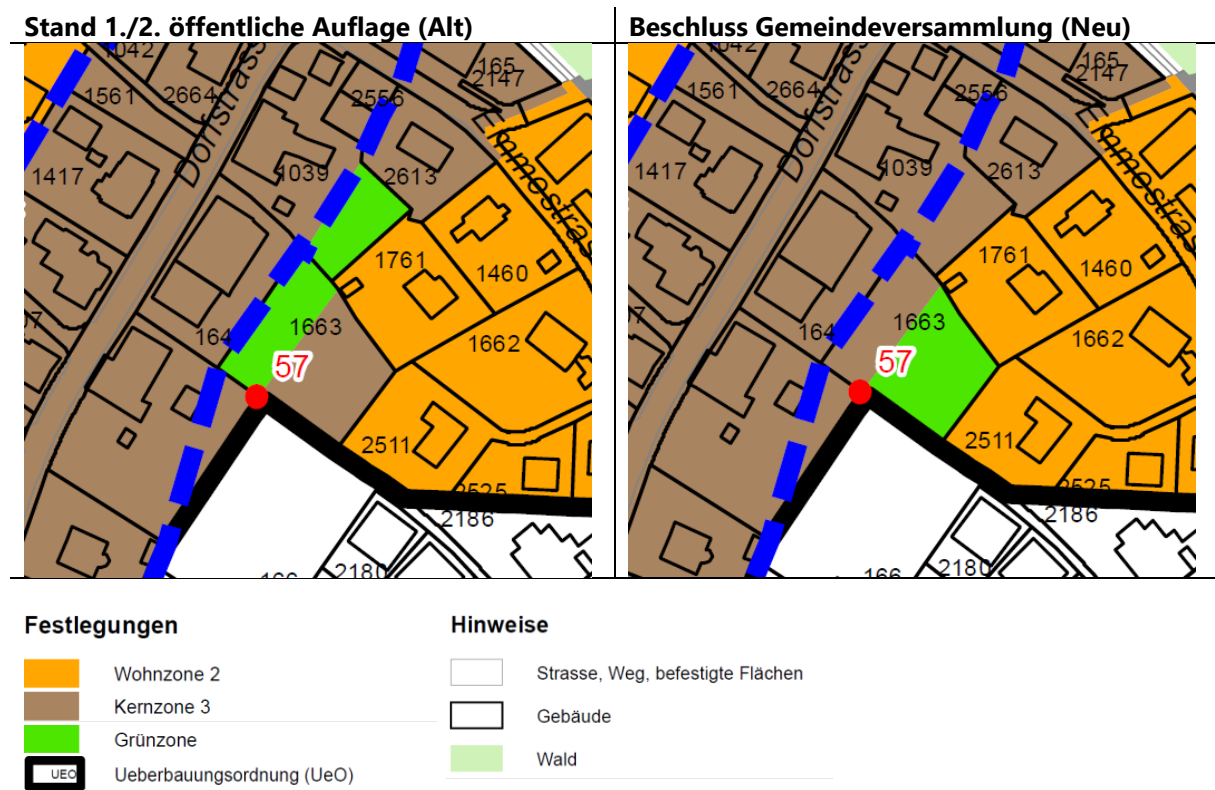
- zulässige Tiefe max. 3.0 m
- zulässiges Mass im kA max. ~~1.2 m~~ 1.5 m, im gA max. 3.0 m
- zulässiger Anteil des entsprechenden Fassadenabschnitts max. 50% (gilt nicht für Dachvorsprünge).

<sup>1</sup> Vorbehalten bleiben die Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG

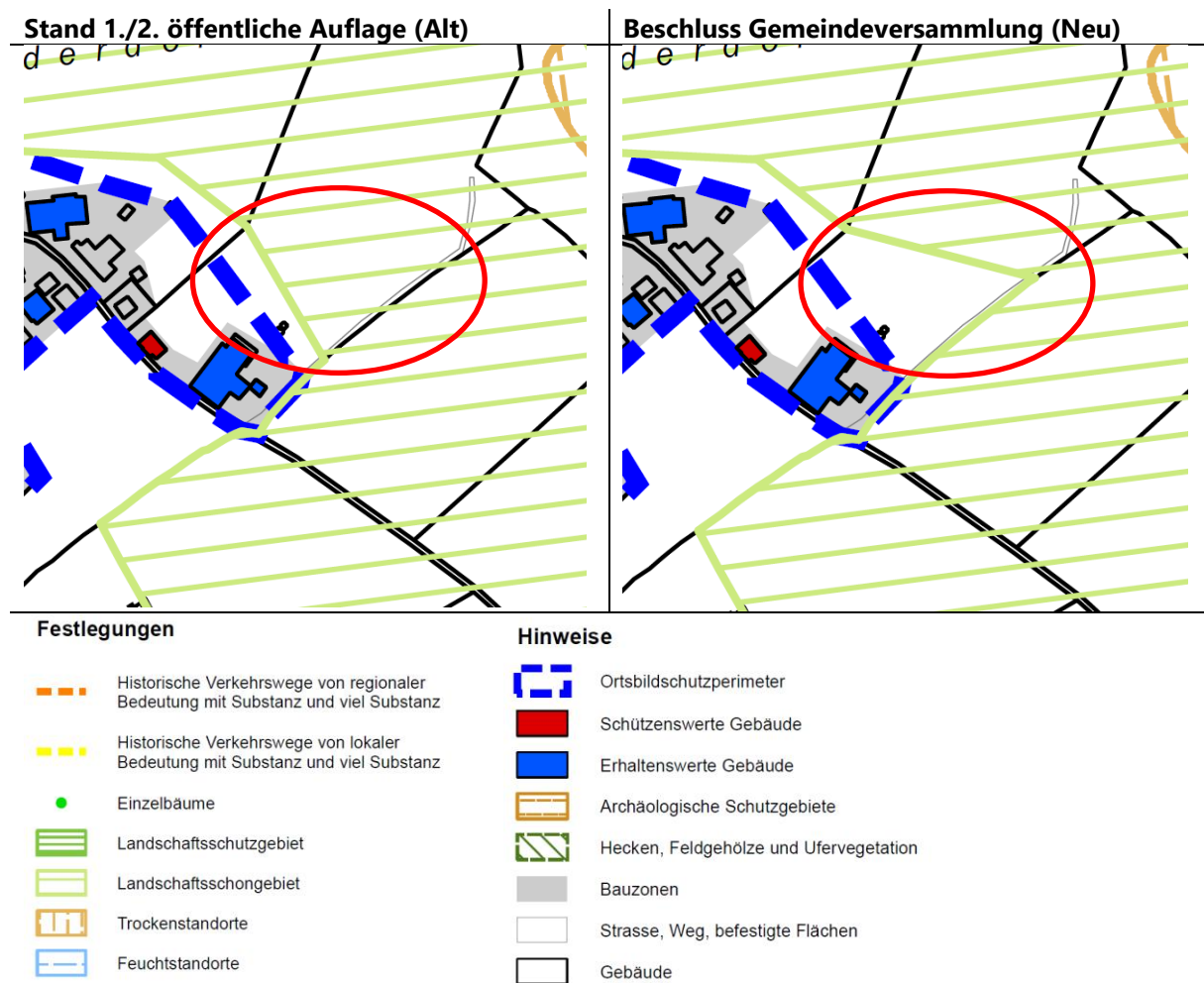
<sup>2</sup> Lärmempfindlichkeitsstufe ES (Art. 43 LSV)

<sup>3</sup> Vorspringende Gebäudeteile nach Art. 10 BMBV sind z.B. Erker, Vordächer, Aussentreppen oder Balkone.  
Skizze Vorspringende Gebäudeteile im Anhang A1

## 2.2 Änderung Zonenplan, Zonenzuweisung Unterdorf



## 2.3 Änderung Schutzplan, Landschaftsschongebiet



### Auflagezeugnis

|                                              |                     |
|----------------------------------------------|---------------------|
| Beschlossen durch die Gemeindeversammlung    | am 9.03.2026        |
| Publikation im Amtsblatt                     | vom .....           |
| Publikation auf ePublikation                 | vom .....           |
| Öffentliche Auflage nach Art. 60 Abs. 3 BauG | vom ..... bis ..... |