

**Bestimmungen  
zur Industrie- und Gewerbezone**

**( Industrie – Reglement )**

**"Litten"**

Salgesch, im Januar 1996

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>I</b>	<b>ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN</b>		<b>2</b>
	Art. 1	Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich	2
	Art. 2	Stellung zur Grundordnung	2
	Art. 3	Abweichungen	2
<b>II</b>	<b>NUTZUNG</b>		<b>2</b>
	Art. 4	Nutzungsaufteilung	2
	Art. 5	Bauweise	3
<b>III</b>	<b>ERSCHLIESSUNG / VERSORGUNG</b>		<b>3</b>
	Art. 6	Basiserschliessung	3
	Art. 7	Detailerschliessung	3
	Art. 8	Durchgangs- und Durchleitungsrechte	3
<b>IV</b>	<b>BAULINIEN</b>		<b>.</b>
	Art. 9	Baulinien	.
	Art. 10	Verkehrsbaulinien	4
	Art. 11	Gewässerabstandslinien/Freihaltebereich	4
	Art. 12	Abstände entlang Hochspannungsleitung (HLS)	4
	Art. 13	Waldbabstände	5
<b>V</b>	<b>ZONENVORSCHRIFTEN</b>		<b>5</b>
	Art. 14	Grenzabstände	5
	Art. 15	Näher- und Grenzbaurecht	5
	Art. 16	Anbaurecht	5
	Art. 17	Gebäudehöhe	5
	Art. 18	Gebäuelänge	6
<b>VI</b>	<b>IMMISSIONEN</b>		<b>6</b>
	Art. 19	Immissionen	6
<b>VII</b>	<b>VERKEHR</b>		<b>6</b>
	Art. 20	Parkierung	6
	Art. 21	Einfahrten/Ausfahrten	6
<b>VIII</b>	<b>GESTALTUNG</b>		<b>7</b>
	Art. 22	Bedachung, Dachaufbauten, Dachneigungen	7
	Art. 23	Materialwahl	7
	Art. 24	Farbgebung	7
	Art. 25	Rampen	7
	Art. 26	Einfriedungen	7
	Art. 27	Reklameeinrichtungen	8
	Art. 28	Umgebungsbeplantzung	8
	Art. 29	Expansions-/Reserveflächen	8
<b>IX</b>	<b>GEBÜHREN</b>		<b>8</b>
	Art. 30	Baurechtszins	8
	Art. 31	Erschliessungsgebühr	8
	Art. 32	Anschlussgebühren	8
	Art. 33	Verbrauchs- und Benutzungsgebühren	9
<b>X</b>	<b>AUSNAHMEBEWILLIGUNG</b> unter Leitungen		<b>9</b>
<b>XI</b>	<b>INKRAFTTRETUNG</b>		<b>9</b>

## I ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

### Art. 1

#### *Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich*

- a) Die Bestimmungen finden Anwendung für die vom Staatsrat am 11. September 1985 homologierte Industrie- und Gewerbezone, welche sich ausschliesslich im Eigentum der Bürgergemeinde von Salgesch befindet. Sie sind ebenfalls anwendbar für die im Rahmen des Pfywaldaufwertungsverfahrens<sup>1</sup> vorgesehenen Neueinzonungen an Industrieflächen.  
Die Bestimmungen sollen eine haushälterische Nutzung und eine geordnete Bebauung sowie eine geeignete Nutzung des Bodens sicherstellen.
- b) Die Bestimmungen sind anzuwenden für die Errichtung und Änderung von Bauten, Tiefbauten und öffentlichen Werken.
- Eine Änderung liegt namentlich dann vor, wenn Bauten und Anlagen umgestaltet, erweitert, umgebaut oder einer neuen Zweckbestimmung zugeführt werden.

### Art. 2

#### *Stellung zur Grundordnung*

Grundsätzlich gilt die bestehende Grundordnung (Bau- und Zonenreglement) der Gemeinde Salgesch. Die Bestimmungen sind im Sinne von ergänzenden, detaillierten Bemerkungen zur Bau- und Zonenordnung der Gemeinde/Bürgergemeinde Salgesch zu verstehen und sollen dem Baurechtsnehmer die Absicht/Vorstellungen der Bürgergemeinde Salgesch verdeutlichen.

### Art. 3

#### *Abweichungen*

Sofern besondere Verhältnisse oder Bedürfnisse es rechtfertigen und unter Vorbehalt, dass die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Salgesch sowie die kantonalrechtlichen Vorschriften eingehalten werden, kann die Baupolizeibehörde Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen gestatten.

## II NUTZUNG

### Art. 4

#### *Nutzungsaufteilung*

Die Industrie und Gewerbezone Raspille wird gemäß dem im Anhang vorzufindenden Plan grundsätzlich in 2 Teilbereiche aufgeteilt:

##### A) Bereiche mit der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (LSV)<sup>1)</sup>

Der Bereich im Nord/Osten des Camping "Swiss-Plage" wird aus Gründen des Lärmschutzes der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet (Übergangsbereich).

Dieser Bereich ist für mäßig störende Industrie- und Gewerbebetriebe, welche in den Wohnzonen ausgeschlossen sind, sowie dazugehörige Verwaltungsbauten bestimmt.

##### B) Bereiche mit Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV (LSV)

Dieser Bereich ist für stark störende Industrie- und Gewerbebetriebe inklusive dazugehörige Verwaltungsbauten bestimmt, für welche die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zur Anwendung gelangt.

##### C) Besondere Bestimmungen

- Reine Lagerhallen sowie Deponien und Abstellplätze sind nicht zulässig.

Sofern es aus Gründen des Immissionsschutzes erwünscht ist, eine Verlagerung aus der Wohnzone vorzunehmen, kann eine Ausnahme bewilligt werden.

<sup>1</sup> Kompensationsmassnahmen im Rahmen der Planaufgabe der T9, N9, Bahn 2000 (Bestandteil  
<sup>1)</sup> LSV: Eidg. Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986

- Der Bau von Wohnungen ist nicht gestattet. Ausnahmsweise kann die Bewilligungsbehörde betriebszugehörige Wohnungen (höchstens zwei pro Betrieb) bewilligen (Art. 80 GBR<sup>2)</sup>).

#### **Art. 5**

##### ***Bauweise***

Grundsätzlich gilt die offene Bauweise.

Wenn mit einer abweichenden Bauweise (geschlossene Bauweise) eine erhöhte Arbeitsplatzqualität erzielt wird, z.B. dank gemeinschaftlich genutzten Flächen und Anlagen oder dank verbesserter Betriebsabläufe auf räumlich zusammengefaßten Gewerbeflächen, ist die geschlossene Bauweise erlaubt.

### **III ERSCHLIESSUNG / VERSORGUNG**

#### **Art. 6**

##### ***Basiserschliessung***

- a) Die Basiserschliessung der Baurechtsparzellen ist Angelegenheit der Bürgergemeinde von Salgesch.

Die Basiserschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit :

- Verkehrsanlagen (Sammelstrassen, Erschliessungsstrassen),
- den Hauptleitungen für die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung und das Löschwasser
- die Energieversorgung (Elektrizität), Trafos ausgenommen
- dem Telefonnetz.

Sobald die Zuleitung von der SIESA Siders erstellt ist, wird Gas nach Möglichkeit zur Verfügung gestellt.

- b) Die Basiserschliessung erfolgt aufgrund der festgelegten Realisierungsetappen.
- c) Der Unterhalt der Basiserschliessungsanlagen ist Angelegenheit der Bürgergemeinde Salgesch oder des Leistungsanbieters.
- d) Werden die Basisinfrastrukturanlagen durch den Baurechtsnehmer beschädigt, wird dieser für den Schaden haftbar gemacht.

#### **Art. 7**

##### ***Detailerschliessung***

Die Detailerschliessung verbindet die einzelnen Baugrundstücke mit den Anlagen der Groberschliessung und ist Angelegenheit des Baurechtsnehmers.

Baugrundmassnahmen sind Angelegenheit des Baurechtsnehmers.

#### **Art. 8**

##### ***Durchgangs- und Durchleitungsrechte***

Der Baurechtsnehmer verpflichtet sich sämtliche Durchleitungsrechte für die Infrastrukturanlagen wie Kanalisation, Trinkwasser, Telefon und Energieversorgungsanlagen durch seine Baurechtsparzelle der Bürgergemeinde Salgesch entschädigungslos einzuräumen.

### **IV BAULINIEN**

#### **Art. 9**

##### ***Baulinien***

Baulinien zeigen auf, wie weit an bestehenden oder projektierten Bauten und Anlagen gebaut werden kann. Sie dienen zur Sicherung bestehender und geplanter Anlagen und Flächen.

<sup>2)</sup> GBR: Bau- und Zonenreglement (Gemeindebaureglement)

Innerhalb der Baulinien dürfen grundsätzlich keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der Baulinien widersprechen.

Auf der Seite der Baulinie muss der minimale Grenzabstand nicht mehr berücksichtigt werden, d.h. Bauten und Anlagen können bis an die Baulinien gestellt werden.

Baulinien sind ober- und unterirdisch bindend.

## **Art. 10**

### ***Verkehrsbaulinien***

#### **Baulinienabstand T9**

Der Baulinienabstand von der Kantonsstrasse T9 beträgt 15 m<sup>3)</sup> ab Mittelstreifen des T9-Trassees bzw. dem gültigen Baulinienplan des Kantons.

#### **Baulinienabstand Haupterschliessungsstrassen/Erschliessungsstrassen**

Entlang von Haupterschliessungsstrassen und Erschliessungsstrassen gilt ein Baulinienabstand von 7.0 m beidseits der Strasse ab Strassenachse.

Der unter Bauverbot fallende Bereich innerhalb der Baurechtsparzelle bleibt Eigentum der Anstösser, kann aber zur Erstellung und Gestaltung von Verkehrswegen (Trottoir, Pflanzungen etc.) übernommen werden.

## **Art. 11**

### ***Gewässerabstandslinien/Freihaltebereich***

#### **Auenschutzgebiet**

Entlang dem im Nutzungsplan der Gemeinde Salgesch ausgeschiedenen Auenschutzgebiet von nationaler Bedeutung gilt eine Bauverbotszone von 3.0 m (Uferschutz).

#### **"Raspille", im Westen der Industrie- und Gewerbezone**

Entlang des "Raspille" gilt es, ab Böschungsfuss oder Außenseite Mauerkrone und der Baute, einen minimalen Abstand von 5.0 m einzuhalten.

In Ausnahmefällen kann die Distanz auf 3.0 m reduziert werden. Vorbehalten bleibt die Genehmigung durch das kantonale Flussbauamt (siehe auch Art.40 GBR).

#### **Allgemeine Bestimmungen**

Innerhalb der Bauverbotszone sind sämtliche Bauten und Anlagen sowie das Deponieren irgendwelcher Materialien untersagt. Ebenso ist das Ableiten von wassergefährdeten Flüssigkeiten sowie von Schmutzwasser in die Gewässer nicht zulässig.

Werden Bauten unmittelbar auf die Gewässerabstandslinie erstellt, ist jeglicher Zugang auf der Seite der Gewässerabstandslinien (Bauverbotsbereich, Freihaltebereich) verboten.

Der Zugang für Unterhaltsarbeiten muss gewährleistet sein.

## **Art. 12**

### ***Abstände entlang Hochspannungsleitungen (HLS)***

#### **65-kV-Leitung (RHOWAG)**

Entlang der 65 kV-Leitung gilt ein Baulinienabstand von 8.20 m (5.0 m ab äusserstem Draht) beidseits der Achse.

#### **132-kV-Leitung (SBB)**

Entlang der 132-kV-Leitung gilt ein Baulinienabstand von 8.50 m (5.0 m ab äusserstem Draht) beidseits der Achse.

#### **Allgemeine Bestimmungen**

Innerhalb der Baulinienabstände sind Industrie- und Gewerbebauten im herkömmlichen Sinne untersagt.

<sup>3)</sup> Art. 200 des kantonalen Strassengesetzes vom 3. September 1965

Der Bereich zwischen den Baulinien kann in erster Linie für Verkehrserschliessungen, für Parkieranlagen sowie für Lagerflächen genutzt werden.

Ausnahmen und Sonderregelungen können, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Leitungseigentümer sowie des Starkstrominspektorates, bewilligt werden (siehe Bedingungen für den Erhalt einer Ausnahmebewilligung).

### Art. 13

#### **Waldabstandslinie**

Die minimale, horizontal gemessene Distanz zwischen einer Baute und dem Waldrand<sup>4)</sup> beträgt mindestens 10.0 m.  
Ebenfalls ist von den im Rahmen des Pfywaldaufwertungsverfahrens als Ersatz-/Kompensationsflächen vorgesehenen Waldflächen der minimale Waldabstand von 10.0 m einzuhalten.

Innerhalb des Waldabstandsbereiches dürfen keine Bauten erstellt werden.

## **V ZONENVORSCHRIFTEN**

### Art. 14

#### **Grenzabstände**

Der minimale Grenzabstand beträgt 1/3 der Gebäudehöhe, mindestens aber 3.0 m.

Ist zu befürchten, dass eine gewerbliche Anlage nachteilige Einflüsse auf die Umgebung haben wird, so kann die Bewilligungsbehörde vergrößerte Grenzabstände sowie die nach dem jeweiligen Stand der Technik möglichen und zumutbaren Schutzmaßnahmen anordnen.

### Art. 15

#### **Näher- und Grenzbaurecht**

Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarn können die Grenzabstände ungleich zur Grenze mittels Dienstbarkeitsvertrag mit Grundbucheintrag verteilt werden, sofern der Gebäudeabstand eingehalten ist (doppelter Grenzabstand).

### Art. 16

#### **Anbaurecht**

Das Zusammenbauen auf die Grenze ist, unter Einhaltung der feuerpolizeilichen Vorschriften gestattet.

### Art. 17

#### **Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe beträgt in der Regel maximal 11.0 m.

Ausnahmen können gestattet werden, sofern es sich um betrieblich bedingte Bedürfnisse handelt und dies die Nachbarschaft nicht stört.

---

<sup>4)</sup> Waldkataster Gemeinde Salgesch

## Art. 18

### **Gebäudelänge**

Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass Gebäude mit einer Länge von über 30 m in der Länge und Dachform gestaffelt oder verschiedenartige Materialien angewandt werden.

## VI IMMISSIONEN

### Art. 19

#### **Immissionen**

Jedermann ist verpflichtet, bei Nutzung seines Eigentums, alle übermäßigen Einwirkungen auf das Eigentum des Nachbarn zu verhindern.

Verboten sind alle schädlichen oder nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks nicht gerechtfertigten Einwirkungen durch Rauch, Ruß, lästige Dünste, Lärm, Wasser oder Erschütterungen, u. a. m.

Der Gemeinderat ist berechtigt, Neubauten oder Änderungen von bestehenden Bauten abzulehnen, wenn die zu erwartenden Einwirkungen ein erträgliches Maß überschreiten. Verwiesen wird auf die eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen des Umweltschutzes, insbesondere auf die eidgenössische Lärmschutzverordnung (LSV) und Luftreinhalteverordnung (LRV).

## VII VERKEHR

### Art. 20

#### **Parkierung**

Bei Neubauten und eingreifenden Umbauten sind ausreichende Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf Grund/Boden des Baurechtsnehmers nachzuweisen.

Die Anzahl Abstellplätze für Neu- und Umbauten werden im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Salgesch (GBR) geregelt. Für die im GBR nicht vorgesehenen Fälle gelten die Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute als Grundlage (VSS-Normen).

Gemeinschaftliche Parkieranlagen über die Grundstücksgrenze sind gestattet. Die Fläche, welche für die oberirdische Parkierung beansprucht werden kann, beträgt max. 1/4 der Grundparzelle. Ausgenommen betrieblich bedingte Abstellflächen wie für Karosserien, Autogaragen etc.

### Art. 21

#### **Einfahrten/Ausfahrten**

Im Normalfall ist pro Betrieb eine einzige Einfahrt/Ausfahrt vorzusehen. Ausnahmen können für publikumsintensive Betriebe, oder wenn es das sachliche Interesse erfordert, gestattet werden.

Ausfahrten sind so anzulegen, dass ihre Benützung den Verkehr weder gefährdet noch behindert. Die Übersicht darf weder durch Pflanzen, Mauern, Einfriedungen, noch durch andere Anlagen behindert werden (Art. 46 GBR).

Garagen mit Ausfahrt gegen die Strasse müssen einen Vorplatz von mindestens 5.0 m Tiefe ausserhalb der Strasse, respektive der Trottoirfläche aufweisen (Art. 32 GBR).

## VIII GESTALTUNG

### A) GEBÄUDE

#### Art. 22

##### **Bedachung, Dachaufbauten, Dachneigungen**

Zulässig sind Flachdächer sowie geneigte Dächer.

Bei geneigten Dächern beträgt das minimale Dachgefälle 15%.

Bei geneigten Dächern sind Dachaufbauten, Mansardenfenster sowie Dacheinschnitte gestattet; bei Flachdächern sind Dachaufbauten wie Oberlichter/Kuppel, Shed etc. zulässig. Die oberste Dachschicht darf nicht brennbar sein.

Für die Bedachung sind in der Regel Schiefer oder schieferähnliche Materialien zu verwenden. Bedachungen in Blech sind gestattet, sofern diese eine farbliche Oberflächenbehandlung aufweisen, in einem dunklen Farbton gehalten werden und ihre Oberfläche matt ist.

#### Art. 23

##### **Materialwahl**

Grundsätzlich sind alle ortsüblichen Materialien zulässig.

Bei reinen Stahlkonstruktionen von über 30 m Länge kann die Bewilligungsbehörde verlangen, dass mit dem Vermischen von ortsüblichen Baumaterialien (z.B. Stahl, Beton, Mauerwerk) oder mit einer Staffelung der der Strassenseite zugekehrten Längsfassade eine verbesserte Fassadengestaltung/-gliederung erreicht werden kann.

#### Art. 24

##### **Farbgebung**

Die Farbgebung ist bewilligungspflichtig. Die Bewilligungsbehörde kann aus ästhetischen Gründen die Farbwahl verbieten oder unter Umständen die Farbgebung vorschreiben.

Es sind grundsätzlich Mineral- und Kunststofffarben zulässig. Farben, welche Leuchteffekte hervorrufen, sind nicht gestattet.

Verschiedene Farben pro Baukörper sind zulässig, sofern sie zu einer verbesserten Fassadengestaltung/-gliederung beitragen.

#### Art. 25

##### **Rampen**

Rampen sind, sofern der betriebliche Ablaufprozess nicht beeinträchtigt wird, nicht entlang von öffentlichen Verkehrswegen vorzusehen. Nach Möglichkeit sind diese auf der verkehrsabgewandten Seite zu erstellen.

### B) UMGEBUNG

#### Art. 26

##### **Einfriedungen**

Einfriedungen sind in der Regel zu unterlassen.

Soweit es das sachliche/betriebliche Interesse verlangt, können Lebhäge bis zu einer max. Höhe von 1.50 m, im Ausnahmefall Einfriedungen bis zu einer max. Höhe von 2.50 m auf die Baurechtsparzellengrenze erstellt werden.

Die Bewilligungsbehörde kann aus ästhetischen Gründen entlang von Einfriedungen Bepflanzungen verlangen.

Einfriedungen innerhalb der Baulinienabstände müssen auf Kosten des Baurechtsnehmers entfernt/verlegt werden, falls verkehrsplanerische oder gestalterische Maßnahmen im Sinne von Art. 10 ausgeführt werden.



**Art. 27**

***Reklameeinrichtungen***

Reklamen, Schaukästen, Beleuchtungseffekte und dergleichen bedürfen einer Bewilligung der Gemeinde.

Die Bewilligung wird verweigert, wenn diese Einrichtungen die Umgebung beeinträchtigen oder die Verkehrssicherheit gefährden.

**Art. 28**

***Umgebungsbeplantzung***

Die Bewilligungsbehörde kann verlangen, dass entlang von öffentlichen Straßen sowie Grundstücksgrenzen Bäume, Hecken, Pflanzungen oder Grünflächen angeordnet werden.

Die minimale Grünfläche beträgt mindestens 10% der Grundstücksfläche.

**Art. 29**

***Expansions-/Reserveflächen***

Die Expansions-/Reserveflächen, welche für die zukünftige Weiterentwicklung der Betriebe benötigt werden, beträgt in der Regel max. 20% der heute effektiv benötigten Grundstücksfläche.

**IX GEBÜHREN**

**Art. 30**

***Baurechtszins***

Der Baurechtsnehmer muss dem Grundstückseigentümer (Baurechtsgeber: Burgerschaft) einen jährlichen Baurechtszins gemäß den Modalitäten des Baurechtsvertrages entrichten.

**Art. 31**

***Erschliessungsgebühr***

Der Baurechtsnehmer hat gemäß dem Erschliessungsvertrag, welcher zwischen der Bürgergemeinde Salgesch und dem Baurechtsnehmer abgeschlossen wird, eine Erschliessungsgebühr für die Erstellung/Benützung der Basisinfrastruktur zu entrichten.

Die Erschliessungsgebühr kann jährlich oder in Form einer einmaligen Erschliessungsgebühr im voraus für die gesamte Baurechtsdauer der Bürgergemeinde Salgesch entrichtet werden.

**Art. 32**

***Anschlussgebühren***

Der Baurechtsnehmer muss der Gemeinde Salgesch oder dem Leistungsanbieter die ordentlichen Anschlussgebühren für Strom, Kanalisation, Trinkwasser, Telefon, Bauwasser, evtl. Gas, etc. entrichten.

Für die Berechnung dieser Gebühren gelten die Grundlagen der rechtskräftigen kommunalen Reglemente oder spezielle Bestimmungen des Leistungsanbieters.

**Art. 33**

**Verbrauchs- und Benutzungsgebühren**

Der Baurechtsnehmer entrichtet jährliche Verbrauchs- und Benutzungsgebühren gemäß den entsprechenden kommunalen Reglementen oder gemäß Abmachungen mit dem Leistungsanbieter.

Es sind dies Gebühren für Kehricht, Trink- und Abwasser, Strom sowie evtl. Gas.

Die Regelung über diese Verbrauchs- und Benutzungsgebühren ist nicht abschliessend. Sie richtet sich nach den jeweilig geltenden, eidgenössischen, kantonalen, regionalen sowie kommunalen Bestimmungen.

**X AUSNAHMEBEWILLIGUNG unter Leitungen**

**Ausnahmebewilligung**

Es gelten die Verordnungen über elektrische Leitungen (SR 734.31) des Eidg. Starkstrominspektorates unter Berücksichtigung des Sicherheitsabstandes laut Art. 36

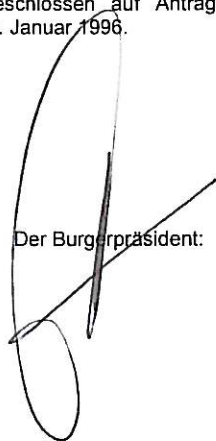
**XI INKRAFTTRETUNG**

**Inkrafttretung**

Vorliegende Bestimmungen haben keinen rückwirkenden Charakter. Sie treten jedoch nach der Annahme durch die Burgerversammlung sofort in Kraft.

So beschlossen auf Antrag des Burgerrates an der ausserordentlichen Burgerversammlung von Salgesch am 26. Januar 1996.

Der Burgerpräsident:



Die Burgerschreiberin:

