

**Prof. Dr. Aldo Zaugg**

n.a. a.o. Prof. em. der Universität Bern

**Prof. Dr. Peter Ludwig**

Prof. hon. em. der Universität Bern, ehemals Präsident  
des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern und nebenamtlicher  
Bundesrichter

# Baugesetz des Kantons Bern

vom 9. Juni 1985

**Kommentar**

**Band I**

(Art. 1-52, öffentliches Baurecht)

Dritte, von Prof. Dr. P. Ludwig vollständig überarbeitete  
und nachgeführte Auflage



Stämpfli Verlag AG Bern • 2007

# Inhalt von Band I

## I. Öffentliches Baurecht

### 1. Voraussetzungen des Bauens

Bewilligungserfordernis.....	Art. 1
Allgemeine Voraussetzungen der Bewilligung.....	Art. 2
Koordination.....	Art. 2a
Besitzstandsgarantie.....	Art. 3
Nutzung	
- Im Allgemeinen.....	Art. 4
- Gewässer, Wald, ungezontes Land.....	Art. 5
- Gefahrengelände.....	Art. 6
- Erschließung	
- Grundsätze.....	Art. 7
- Nähere Vorschriften.....	Art. 8

### 2. Einordnung und Gestaltung

Ortsbild- und Landschaftsschutz, Denkmalpflege	
- Allgemeiner Ortsbild- und Landschaftsschutz.....	Art. 9
- Besonderer Landschaftsschutz.....	Art. 10
- Baudenkmäler	
- Begriffe.....	Art. 10a
- Schutz und Erhaltung.....	Art. 10b
- Verfahren.....	Art. 10c
- Inventare	
- Gegenstand, Verfahren.....	Art. 10d
- Bauinventar.....	Art. 10e
- Entdeckungen.....	Art. 10f
Bauvorhaben in und an Gewässern.....	Art. 11
Bauabstände.....	Art. 12
Bauweise und Baugestaltung.....	Art. 13
Umgebung (Aussenräume).....	Art. 14
Aufenthaltsbereiche und Spielplätze; Abstellräume.....	Art. 15
Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder	
- Regeln.....	Art. 16
- Ausreichende Parkfläche.....	Art. 17
- Gemeindevorschriften.....	Art. 18
Besondere Bauten und Anlagen	
- Allgemeines.....	Art. 19
- Nähere Bestimmungen.....	Art. 20

## Baugesetz (Systematik)

3. *Konstruktion, Betrieb und Unterhalt*
  - Sicherheit und Gesundheit..... Art. 21
  - Vorkehrungen für Behinderte
    - Im Allgemeinen..... Art. 22
    - Bauten und Anlagen mit Publikumsverkehr..... Art. 23'
  - Immissionen, Umweltschutz..... Art. 24
  - Energierechtliche Bauvorschriften..... Art. 25
  
4. *Ausnahmen*
  - Im Allgemeinen
    - Grundsätze..... Art. 26
    - Zuständigkeit..... Art. 27
  - Kleinbauten..... Art. 28
  - Nebenbestimmungen und Anmerkungen im Grundbuch..... Art. 29
  
5. *Lastenausgleich*
  - Begriff..... Art. 30
  - Verfahren..... Art. 31
  
6. *Baubewilligungsverfahren*
  - Bedeutung, Arten..... Art. 32
  - Zuständigkeit..... Art. 33
  - Fachwissen..... Art. 33a
  - Einleitung des Verfahrens..... Art. 34
  - Bekanntmachung; Einsprachen
    - Im Allgemeinen..... Art. 35
    - Einsprachegründe..... Art. 35a
  - Anwendbares Recht..... Art. 36
  - Vorzeitige Baubewilligung..... Art. 37
  - Bauentscheid
    - Prüfung; Gegenstände..... Art. 38
    - Weiterer Inhalt und Eröffnung..... Art. 39
  - Baubeschwerde..... Art. 40
  - Geltung der Baubewilligung..... Art. 42
  - Widerruf der Baubewilligung..... Art. 43
  - Genehmigung für Haustechnik..... Art. 44
  
7. *Baupolizei*
  - Zuständigkeit; Aufgaben..... Art. 45
  - Verfahren zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes..... Art. 46
  - Ersatzvornahme..... Art. 47
  - Verfügungen der kantonalen Aufsichtsbehörde..... Art. 48

Rechtspflege.....	Art. 49
8. <i>Strafen</i>	
Straftatbestände.....	Art. 50
Verjährung.....	Art. 51
Verschiedene Bestimmungen.....	Art. 52

Prof. Dr. Aldo Zaugg  
n.a. a.o. Prof. em. der Universität Bern

Prof. Dr. Peter Ludwig  
Prof. hon. em. der Universität Bern, ehemals Präsident  
des Verwaltungsgerichts des Kantons Bern und nebenamtlicher  
Bundesrichter

# Baugesetz des Kantons Bern

## vom 9. Juni 1985

### **Kommentar**

#### **Band II**

(Art. 53-153: Planung, Bauen ausserhalb der  
Bauzone, Erschliessung, Baulandumlegung,  
formelle und materielle Enteignung, Finanzierung)

Dritte, von Prof. Dr. P. Ludwig vollständig überarbeitete  
und nachgeführte Auflage



Stämpfli Verlag AG Bern • 2010

# Inhalt von Band II

## II. Planungsrecht

### 1. Allgemeines

#### 1.1 Aufgaben und Organisation der Raumplanung

Planungszweck.....	Art. 53
Grundsätze.....	Art. 54
Planungsstufen, Zuständigkeit.....	Art. 55
Information und Auskunftspflicht.....	Art. 56
Pläne.....	Art. 57

#### 1.2 Verfahren für Vorschriften und Pläne

Information und Mitwirkung der Bevölkerung.....	Art. 58
Vorprüfung.....	Art. 59
Einspracheverfahren.....	Art. 60
Information.....	Art. 60
Genehmigung.....	Art. 61
Rechtsmittel.....	Art. 61a

#### 1.3 Planungszone

Voraussetzungen, Zuständigkeit, Dauer.....	Art. 62
Wirkung.....	Art. 62a
Verfahren.....	Art. 63

### 2. Ortsplanung

#### 2.1 Aufgaben und Organisation

##### Aufgaben

- Im Allgemeinen.....	Art. 64
- Besonderer Landschaftsschutz, Schutz der Bau- denkmäler.....	Art. 64a
Gemeindeautonomie.....	Art. 65
Organisation; Zuständigkeiten.....	Art. 66
Dispens von der Ortsplanungspflicht.....	Art. 67

#### 2.2 Grundlagen und Richtpläne

Begriff und Bedeutung.....	Art. 68
----------------------------	---------

#### 2.3 Baurechtliche Grundordnung

Baureglement.....	Art. 69
Normalbaureglement.....	Art. 70
Zonenplan.....	Art. 71
Bauzone	
— Festlegung und Einteilung.....	Art. 72
- Besondere Fälle.....	Art. 73
- Öffentlicher Verkehr.....	Art. 74

- Gestaltungsfreiheit bei gemeinsamer Projektierung . . . . .	Art. 75
Ferienhauszonen.....	Art. 76
Zonen für öffentliche Nutzungen (Freiflächen).....	Art. 77
Zonen für Sport-und Freizeitanlagen.....	Art. 78
Grünzonen.....	Art. 79
Landwirtschaftszone	
- Grundsatz.....	Art. 80
- Zonenkonformität nach Art. 16a Abs. 3 RPG.....	Art. 80a
- Kriterien für die Gebietsausscheidung.....	Art. 80b
- Kosten der Infrastruktur.....	Art. 80c
Ausnahmen nach Art. 24 RPG.....	Art. 81
Bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen.....	Art. 82
Landwirtschaftsfremde Nutzung.....	Art. 83
Zuständigkeit und Verfahren ausserhalb der Bauzone . . . . .	Art. 84
Bauernhofzonen.....	Art. 85
Schutzgebiete.....	Art. 86
Immissionsgebiete; Übelgangsbereiche.....	Art. 87
2.4 Überbauungsordnungen	
Begriff und Bedeutung.....	Art. 88
Form; Verhältnis zur Grundordnung.....	Art. 89
Baulinien	
- Im Allgemeinen.....	Art.90
- Besondere Baulinien.....	Art. 91
Baulandumlegung.....	Art. 91a
2.5 Überbauungsordnungen für Zonen mit Planungspflicht	
Festlegungen der Grundordnung.....	Art. 92
Grundsatz des Bauens nach Überbauungsordnung . . . . .	Art. 93
Verfahren.....	Art. 94
Rechtspflege.....	Art.95
Kosten.....	Art. 95a
Durchführung.....	Art. 96
3- <i>Regionalplanung</i>	
Planungsregion.....	Art. 97
Regionalkonferenz.....	Art. 97a
Aufgaben.....	Art. 98
Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept . . . . .	Art. 98a
Regionale Überbauungsordnung.....	Art. 98b
4. <i>Kantonsplanung</i>	
Aufgaben und Organisation.....	Art. 99
Raumplanungsbericht.....	Art. 100

Mitfinanzierung von Verkehrsinfrastrukturen durch den Bund;	
Trägerschaft.....	Art. 101
Kantonale Überbauungsordnung.....	Art. 102
5. <i>Richtplan nach Raumplanungsgesetz</i>	
Bedeutung.....	Art. 103
Verfahren.....	Art. 104

### III Massnahmen und Finanzierung

1. <i>Erschliessung der Bauzone</i>	
Zweck und Begriffe.....	Art. 106
Abgrenzungen.....	Art. 107
Zuständigkeit; Erschliessungsprogramm.....	Art. 108
Erschliessungsanspruch.....	Art. 108a
Erstellung durch Grundeigentümer	
- Grundsätze.....	Art. 109
- Kostenregelung.....	Art. 110
Erschliessungsabgaben der Grundeigentümer.....	Art. 111
Grundeigentümerbeiträge an Strassenbauten	
- Grundsätze.....	Art. 112
- Verfahren	
— Kostenanteil der Grundeigentümer.....	Art. 113
- Festsetzung der Beiträge.....	Art. 114
- Verwirkung; Sicherung.....	Art. 115
2. <i>Erschliessung und Ausstattung von Erholungsgebieten</i>	
Grundsätze.....	Art. 116
Planung.....	Art. 117
Ausführung und Unterhalt.....	Art. 118
3. <i>Baulandumlegung, Grenzregulierung, Ablösung von Dienstbarkeiten</i>	
Baulandumlegung	
- Grundsätze.....	Art. 119
- Einleitung und Durchführung.....	Art. 120
- Umlegung nach Vereinbarung.....	Art. 121
- Umlegungsgenossenschaft.....	Art. 122
^ Durchführung von Amtes wegen.....	Art. 123
- Genehmigung der Neuordnung.....	Art. 124
Grenzregulierung.....	Art. 125
Ablösung von Dienstbarkeiten.....	Art. 126

4.	<i>Enteignung und Eigentumsbeschränkungen</i>	
	Verhältnis zu den Enteignungsgesetzen.....	Art. 127
	Formelle Enteignung	
	- Enteignungsrecht.....	Art. 128
	- Enteigner.....	Art. 129
	Materielle Enteignung	
	- Im Allgemeinen.....	Art. 130
	- Erschliessungsanlagen.....	Art. 131
	- Rückforderung.....	Art. 132
	Verzicht auf Enteignung.....	Art. 133
	Verjährung von Entschädigungsansprüchen.....	Art. 134
	Beschränkungen von untergeordneter Bedeutung	
	- Grundsätze.....	Art. 136
	- Streitigkeiten.....	Art. 137
5.	<i>Finanzierung</i>	
	Kostentragung: Grundsatz.....	Art. 138
	- Gegenstände.....	Art. 139
	- Weitere Vorschriften.....	Art. 140
	Grundeigentümerbeiträge.....	Art. 141
	Ausgleich von Planungsvorteilen.....	Art. 142

#### **IV. Schluss- und Übergangsbestimmungen**

1.	<i>Vollzug</i>	
	Dekrete.....	Art. 143
	Verordnungen.....	Art. 144
2.	<i>Inkrafttreten, Aufhebung und Anpassung von Vorschriften</i>	
	Inkrafttreten; Aufhebung von Vorschriften.....	Art. 145
	Anpassung kommunaler und regionaler Vorschriften und Pläne.....	Art. 146
3.	<i>Übergangsbestimmungen</i>	
	Bauvorhaben und Baupolizei.....	Art. 148
	Vorschriften und Pläne	
	- Im Allgemeinen.....	Art. 149
	- Zonen für Sonderbauvorschriften und ähnliche.....	Art. 150
	- Stimmbürgerzonen.....	Art. 150a
	Bauernhofzone.....	Art. 151
	Schutz der Baudenkmäler.....	Art. 152
	Erschliessungspflicht.....	Art. 153