



**S T A D T  
O B E R  
W A R T**

**Stadtgemeinde Oberwart**

## **VERORDNUNG**

**ZL. A-2022-1190-00375/7**

des Gemeinderates der Stadtgemeinde Oberwart

vom 16.12.2025 über die Erlassung einer befristeten Bausperre

gemäß § 52 Abs. 1 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBI. Nr. 49/2019 i.d.g.F., für den Bereich „Zone I - Zentrum“

### **§ 1 Allgemeines**

Gemäß § 52 Abs. 1 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBI. Nr. 49/2019, i.d.g.F., wird zur Sicherung der Durchführung des aufzustellenden Teilbebauungsplans „Zone I - Zentrum“ eine befristete Bausperre verhängt.

### **§ 2 Geltungsbereich**

Der örtliche Geltungsbereich bezieht sich auf das in der beiliegenden Plandarstellung vom 10.11.2025 (Planverfasser: Raumplanung Schwartz & Prem ZT GmbH, GZ: R2535/I) gekennzeichnete, vom obgenannten Teilbebauungsplan betroffene Gebiet „Zone I - Zentrum“.

### **§ 3 Zweck**

1. Mit der Erstellung des Teilbebauungsplans wird beabsichtigt, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung für das Stadtgebiet sicherzustellen, mit der die Attraktivierung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie der Verkehrssicherheit erfolgen und das Ortsbild gesichert und verbessert werden kann. Die befristete Bausperre wird zu dem Zweck verordnet, die Durchführung von Bauvorhaben, die den Zielen möglicherweise entgegenstehen, so lange zu unterbinden, bis der das Gebiet umfassende Teilbebauungsplan mit den präzisierten Zielvorstellungen und Bebauungsbestimmungen verordnet ist. Zur Zielerreichung sind einerseits Festlegungen zu treffen, die die Gebäudegröße und das Ausmaß der Grünflächen bzw. die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der

Grundstücke regeln. Dabei ist ein besonderes Augenmerk auf das Stadtzentrum und dessen geschlossenes Erscheinungsbild, das abgesichert werden soll, zu legen. Auch die Beschränkung der Geschoßanzahl und Festlegungen zur äußeren Gestaltung (Dachform, Farbgebung und dgl.) sollen untypische Bauwerke verhindern.

2. Durch die befristete Bausperre soll die Durchführung von Bauvorhaben, die den zukünftigen Zielen möglicherweise entgegenstehen, so lange unterbunden werden, bis der Teilbebauungsplan mit den präzisierten Zielvorstellungen und Bebauungsbestimmungen verordnet werden kann.
3. Während der Bausperre dürfen in dem in § 2 bezeichneten Gebiet Baubewilligungen grundsätzlich nicht erteilt werden. Ausnahmen von diesem Verbot sind zulässig, wenn der Gemeinderat nach Anhörung wenigstens eines Sachverständigen feststellt, dass das Bauvorhaben die beabsichtigte Gesamtgestaltung innerhalb der Gemeinde nicht beeinträchtigt und einem allenfalls bestehenden Flächenwidmungsplan nicht widerspricht.

#### **§ 4 Geltungsdauer**

1. Diese Verordnung tritt nach Ablauf des Tages ihrer Kundmachung in Kraft.
2. Die Bausperre verliert mit Inkrafttreten des Teilbebauungsplans, spätestens aber zwei Jahre nach ihrer Erlassung die Wirksamkeit.
3. Zur Sicherung des Planungsvorhabens kann die Bausperre vor ihrem Ablauf gemäß § 52 Abs. 2 Burgenländisches Raumplanungsgesetz 2019, LGBl. Nr. 49/2019, i.d.g.F., einmal um ein Jahr verlängert werden.

Für den Gemeinderat:



Der Bürgermeister

Angeschlagen am: 17.11.2025

Abgenommen am: 05.01.2026



Luftaufnahme - Lage im Gemeindegebiet

STADTGEMEINDE OBERWART  
Plandarstellung des Geltungsbereichs zum  
TEILBAUJUGSPLAN  
ZONE 1 - Zentrum  
Katastralgemeinde Oberwart

Verfasser Raumplanung Schwarz & Prenz ZT GmbH  
GZ R25501  
Stand: 10.11.2025

LEGENDE

Geltungsbereich  
Wasser stehend  
Katastralgemeinde Oberwart on 10.10.2024



Maßstab M 1:5.000  
0 100 200 300 400 500

