



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

Stadtgemeinde Oberwart

## VERORDNUNG

ZL.A-2022-1190-00375/10

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 IV - Ost“

### § 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 IV - Ost“ 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/IV) gekennzeichnete, vom obgenannten Teilbebauungsplan betroffene Gebiet „Zone IV - Ost“.

### § 3 Zweck

1. Mit der Erstellung des Teilbebauungsplans wird beabsichtigt, eine orts- und landschaftsbildverträgliche Bebauung für das Gebiet sicherzustellen. 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. Auch die Beschränkung der Geschoßanzahl und Festlegungen zur äußeren Gestaltung (Dachform, Farbgebung und dgl.) sollen

untypische Bauwerke verhindern. Andererseits sind vor allem in den exponierten Neubaugebieten an den Ortsrändern Gestaltungsvorschriften und Baulinien so zu definieren, dass eine landschaftsgerechte Siedlungserweiterung erfolgen kann.

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.



Angeschlagen am: 17.12.2025

Abgenommen am: 05.01.2026



STADTGEMEINDE OBERWART  
Planaufstellung des Geltungsbereichs zum  
TEILBAUPLANSPLAN  
ZONE IV - Ost  
Katastralgemeinde Oberwart

Verfasser Raumplanung Schwarz & Pienz ZT GmbH  
GZ: R2535IV  
Stand: 10.11.2025

LEGENDE  
Ortsgruppenraum  
Wohnbebauung  
Grundstücke mit Nutzene. Stand 01.10.2024



Maßstab M 1 : 5.000  
0 200 300 400 500

