An einen Haushalt im Gemeindegebiet von Langenstein!
Zugestellt durch Post.AG Entgelt bezahlt

ein Leben LANGENSTEIN

GEMEINDEZEITUNG

Amtliche Mitteilung 06/2025
Langenstein, 23. Oktober 2025

Flächenwidmungsplan Nr. 5 und Örtliches Entwicklungskonzept Nr. 2

2. Planauflage zur öffentlichen Einsichtnahme

KUNDMACHUNG

Die Gemeinde Langenstein hat die Absicht, den Flächenwidmungsplan Nr. 5 sowie das Örtliche Entwicklungskonzept Nr. 2 zu beschließen.

Gemäß § 33 (3) des OÖ. Raumordnungsgesetzes 1994 idgF. wird durch vierwöchigen Anschlag, das ist

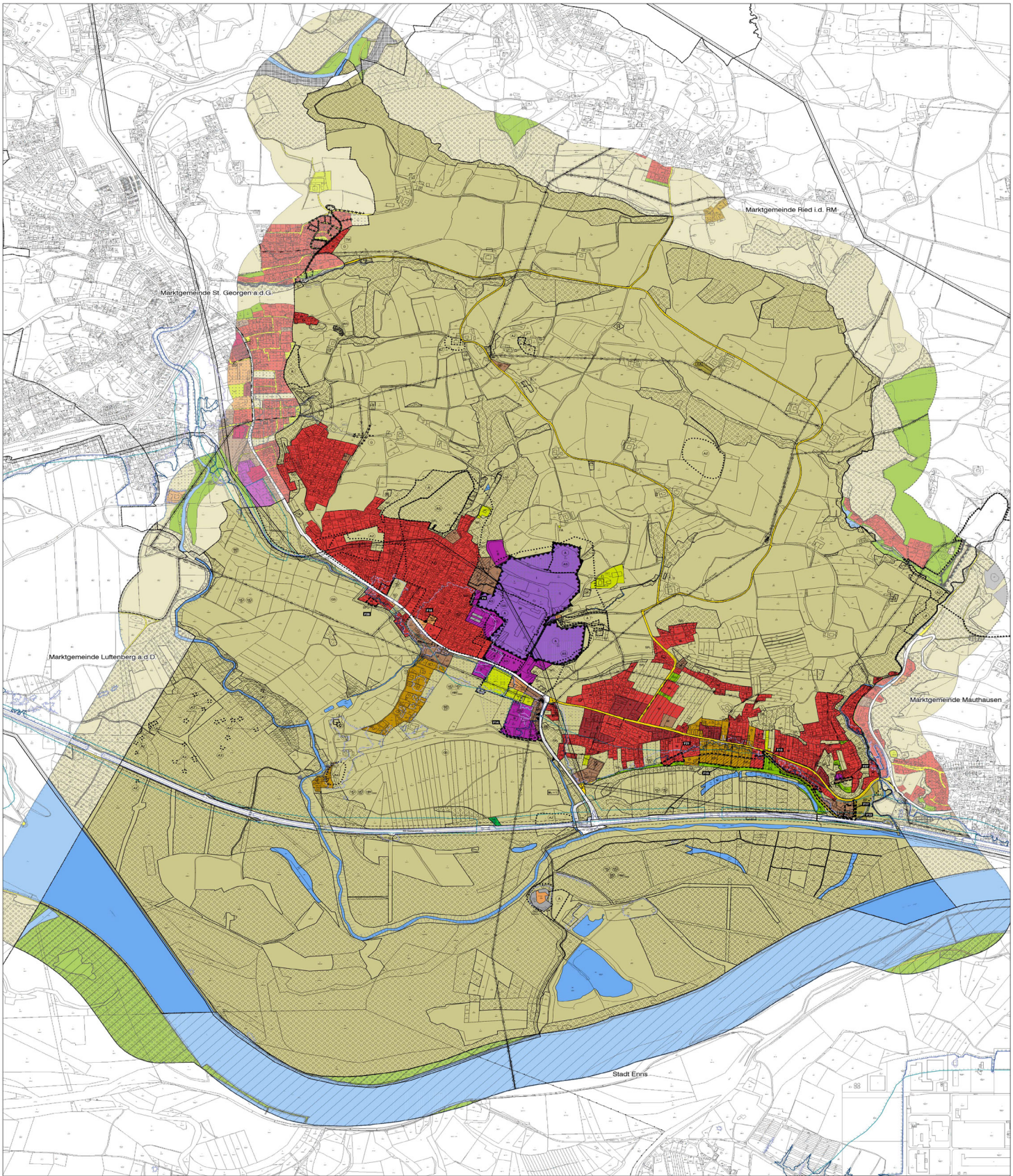
in der Zeit von 30.10.2025 bis einschließlich 27.11.2025,

zur öffentlichen Einsichtnahme während der Amtsstunden beim Gemeindeamt Langenstein aufgelegt.

Die Eigentümer jener Grundstücke, an deren Flächenwidmung sich Änderungen ergeben, **werden** von der Planauflage **nachweislich verständigt**.

Jedermann, der ein berechtigtes Interesse glaubhaft macht, ist berechtigt, während der Auflagefrist schriftliche Anregungen oder Einwendungen beim Gemeindeamt Langenstein einzubringen.

Der Bürgermeister: Aufreiter Christian



LEGENDE UND SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNGEN

WIDMUNGEN

Bauland

- BD Dorfgebiet
- W Wohngebiet
- K Kerngebiet
- G Gemischtes Baugebiet
- GB Eingeschränktes Gemischtes Baugebiet
  nicht Ausschluss betriebsnaher Wohnnutzung
- WA Wohnnutzung einzubeziehen
- BA Betriebsbaugebiet
- I Industriegebiet
- SO Sondergebiet des Baulandes
  mit Angabe der Zweckbestimmung
  Abbaugebiet (SO Abbau)
  Bestehende Abbaufläche (SO Abbau)
  Photovoltaikfreiflächenanlage (SO PV)
  Golf
  AZ Bemessung (AZ Meter)
- Schutz- oder Pufferzone im Bauland

GP1 Bei Errichtung einer betrieblichen Nutzung, insbesondere Betriebsbaugebiet, Industriegebiet, Sondergebiet Abbau, Sondergebiet Photovoltaikfreiflächenanlage, Sondergebiet Golf, Sondergebiet Erholung, Sondergebiet Einkaufszentrum, Handel und Dienstleistungsbetriebe, Hotel- und Beherbergungsbetriebe sowie technische Betriebsanlagen, ist ein Immissionsschutzabstand zu Wohnnutzungen einzuhalten.

GP2 Errichtung von Gebäuden einzelweg

GP3 Die ausgewiesenen Flächen sind zur Errichtung, zu gestalten, Anpflanzungen, Arten und Ausmaß von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie Ausmaß von Bäumen, die zu pflanzen sind, Errichtung von Wege- und Zufahrten einzubeziehen.

GP4 Die Flächen sind als Freiflächen zu gestalten. Die Errichtung von Gebäuden ist einzubeziehen.

GP5 Lärmschutzmaßnahmen einzubeziehen.
Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist einzubeziehen.

GP6 Lärmschutzmaßnahmen einzubeziehen.

GP7 Die ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen mit Bepflanzungsgebot einzubeziehen.

GP8 Die Errichtung von radikalen, ausgenommen Hobbygärten, Garagen und Lagerräume, ist einzubeziehen.

GP9 Immissionsschutzmaßnahmen einzubeziehen.

GP10 Die Errichtung von Hauptgebäuden ist einzubeziehen.

GP11 Die Errichtung von Hauptgebäuden ist einzubeziehen.

GP12 Die Errichtung von Hauptgebäuden ist einzubeziehen.

GP13 Gartenbereiche, Klosterhof einzubeziehen, ausgenommen von Gebäuden, Garagen und Lagerräume sowie Schutzräume und Schutzbäume sind, ist einzubeziehen.

GP14 Bauweise einzubeziehen.

GP15 Bei Neu-, Zu- und Umbauten von Wohngebäuden ist eine Mindestschallschutz-Bauausführung gem. ÖNORM B 8115-4 (Schutz vor Schallimmissionen) einzubeziehen.

Verkehrsflächen

- Ö Öffentlicher Verkehr
- P Parkplatz

P1 Private Verkehrsflächen für den ruhenden Verkehr / Parkplatz mit Schutzzone mit Kfz-Abstellverbot gegenüber Wohnnutzungen, Schutzzone mit Kfz-Abstellverbot gegenüber Wohnnutzungen, Schutzzone mit Kfz-Abstellverbot gegenüber Wohnnutzungen und Schutzzone mit Kfz-Abstellverbot gegenüber Wohnnutzungen einzubeziehen. Die Errichtung von Parkplätzen ist einzubeziehen. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist einzubeziehen.

P2 Privatparkplatz

- W-1 Widmungen für verschiedene räumlich übereinanderliegende Ebenen
  Bestehende erforderliche Ergänzungswidmung

Anmerkungen

Planzeichen 1 (P1): Verkehrsflächen Ruhender Verkehr - Privatparkplatz (P1)
Planzeichen 2 (P2): Verkehrsflächen Ruhender Verkehr - Privatparkplatz (P2)
Bestehende Widmungen einzubeziehen
Bestehende Widmungen einzubeziehen, Bestandsschutz
Weiz: Gilt über dem Niveau der 100-jährlichen Hochwasserabflusslinie.

Grünland

- Ö Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
- E Erholungsfläche Park
- S Erholungsfläche Sport- und Spielfläche
- CA Erholungsfläche Reitsportanlage
- LW(1) Lagerfläche
  Errichtung von Gebäuden einzubeziehen, Ausgenommen sind Nebengebäude mit einer maximalen Fläche von
  Hwg. Wohnfläche 100 m²
- CL(1) Grünfläche mit besonderer Widmung
  Campingplatz
  Camping - Kleinstcampingplatz Gallneukirchen
  Ausgenommen sind Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und Freiluftgroßraum. Auf den als Widmung ausgewiesenen Flächen sind Maßnahmen zur Errichtung von Gebäuden, Anlagen, Arten und Ausmaß der baulichen Nutzung, Art, Lage und Ausmaß der Verkehrsflächen einzubeziehen.
  Golf: Freiflächen, Dauerhafte Errichtung ausgenommen unterirdisch verlegte Infrastruktur zulässig.
  Golf: Ständige Freiflächen bedürfen Anlagen für öffentliche Nutzung und technische Infrastruktur zulässig.
  Golf: Reitanlagen
- Ergänzungswidmungsfläche für Grünflächen mit Bepflanzungsgebot
- Hundeplatz
  Dient zu ortsnaher angenommen Aufgabe: Ausgenommen sind Wohnwagen, Wohnmobile, Zelte und Freiluftgroßraum zulässig.
- FA Sonderausweisung für Funkanlagen:
- Tiersanierungsgebiet
- Dauerkleingärten
- Kompostierungsgebiet
- Hofmittelpassierungs- und Rückstoßaufbewahrungsstätte
  W - Stallraum
- E 1 Sonderausweisung für bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude

				zulässige Verwendung
W	Wohnhaus	Gst. 87, 1362	Tischlerei	
E1	Queen Dorf 15	Gst. 17/63	Ersatzbau Gebäude für Wohnzwecke	
E2	Bahnhof 3	Gst. 46, 693	Ersatzbau Gebäude für Wohnzwecke	

- LF1 Bestehender Betrieb des Gastgewerbes im Grünland
  Ein höchstens 150 Gästebetten
  Aufbaugebäudes
- H Bestehende Wohngebäude im Grünland
  Bestehende Wohngebäude im Grünland unterliegen folgender Nutzung für den Hauptzweck: Über sich und anderen bestehenden Wohngebäuden sind Ausbaugebäuden bzw. weitere Hauptgebäude sind zulässig.

Versprechris der bestehenden Wohngebäude im Grünland
KG Nr. 43104 Langenstein

lfd. Nr.	Grst. Nr.	Fläche ca.	Anschrift
2	1212/3	999 m²	Dienstgraben 12
3	1218/1	1.068 m²	Dienstgraben 8
4	75, 1060 (TF)	993m²	Frankenberg 21
5	1218/2	1.000 m²	Frankenberg 50
6	1288/4	1.158 m²	Frankenberg 50
7	184, 1448/1 (TF), 1449/1 (TF)	1.832 m²	Binderweg 13
8	1420/2	998 m²	Frankenberg 33
9	81/2/2 (TF)	992 m²	Frankenberg 70
10	1218/3	1.000 m²	Dienstgraben 6
11	1219	999 m²	Mayrhausstraße 32
12	1111, 1518	1.009 m²	Mayrhausstraße 25
13	1112	1.000 m²	Mayrhausstraße 27
14	1492/2, 1493/1	1.021 m²	Kapellenstraße 34
15	115, 1501/2 (TF)	992 m²	Mayrhausstraße 21
16	1501/1, 1502/1	1.000 m²	Mayrhausstraße 4
17	356, 357, 745	1.067 m²	Steiblzeilstraße 4
18	88/24	1.000 m²	Schwarzgrün 3
19	1/2 (TF)	1.000 m²	Schwarzgrün 2
20	1822/4 (TF)	984 m²	Georgigraße 11

Ergänzende textliche Festlegungen
gem. §4 Flächenbewidmungsplanverordnung für Flächenwidmungspläne

Die Errichtung von Wege- und Anlichtungsgenehmigungen aller Art sind nur zulässig, wenn sie den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes, an denen Werkungen und Anlichtungsgrenzen angedeutet werden können, dazu Bestimmungen, Beschränkungen, Verbote und Gebote, die sich aus der Lage, Art und Widmung, Errichtung, Änderung, Erhaltung und Beseitigung von Bauwerken, Anlagen, Arten und Ausmaß von Bäumen, Sträuchern, Hecken und Pflanzbestimmungen ergeben.

ERSICHTLICHMACHUNGEN

Verkehr

- Landesstraße B mit Schutzzone
  Festgelegte Widmung: Grünland Land- und Forstwirtschaft
- Landesstraße L
  Festgelegte Widmung: Grünland Land- und Forstwirtschaft
- Hauptbahn ÖBB
  Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft
- Nebenbahn ÖBB
  Festgelegte Widmung: Land- und Forstwirtschaft
- Busverkehr mit Wegrichtungspfeilen
  Linie Nr. 12 Linz Hauptbahnhof - Mauthausen - Gerschwiller über Bundes- und Landes

Versorgung

- Linie Nr. 12 Linz Hauptbahnhof - Mauthausen - Gerschwiller über Bundes- und Landes
  Hochspannungsfreileitung mit Schutzbereich
- Linie Nr. 12 Linz Hauptbahnhof - Mauthausen - Gerschwiller über Bundes- und Landes
  Verbotene / Hochspannungsleitung
  Schutzbereich ist im Isolierabstand der Leitungsmaste
- Linie Nr. 12 Linz Hauptbahnhof - Mauthausen - Gerschwiller über Bundes- und Landes
  Gasleitung OMV GmbH Omgas: Schutzbereich 1m
- Transformatorstation
- Stationen mit Einrichtungen im Leitungsverlauf

Forstwirtschaft

- Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

Natur- und Denkmalschutz

- Naturdenkmal
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Denkmalgeschütztes Areal
- Archäologische Fundzone
- Archäologische Schutzzone

Gewässer

- Gewässer
  Festgelegte Widmung: Grünland Land- und Forstwirtschaft
- HQ30 Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinie HQ30
- HQ100 Hochwasserabflussgebiet mit Hochwasserlinie HQ100
- HQextr Hochwasserabflussgebiet des Hochwasserereignisses vom 2002
- HQ1 Gelbe Zone Wildbach
- HQ1 Rote Zone Wildbach
- Grundwasserschongebiet
- Wasserwirtschaftliches Regionalprogramm
  Regionalprogramms Trinkwasserversorgung aus Tiefengrundwässern
  LGBl. Nr. 78/2001)
- Wasserschutzgebiet - weiteres und engeres Schutzgebiet

Gewässer

- Verbotsbereich: TM Technische Maßnahme
- Bewilligungsbereich
- Wasserbehälter

Hydromorphologisch sehr gute Gewässerstrecke

Sonstige Einrichtlichmachungen

Geogene Radonzone Typ A

Darstellung des Grenzverlaufes

- Landesgrenze
- Katastralgemeindegrenze
- Gemeindegrenze

Sonstige Darstellungen:

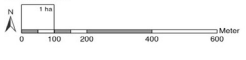
Änderungen vom FWK zum FWS

Darstellungshinweis:
Bind im Bereich vorläufiger Ersichtlichmachungen (z.B. HQ100) sind diese nicht Bestandteil der Verordnung ist die vollständige Ersichtlichmachung vorhalten dargestellt.

Plangrundlage:

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)
Digitale Katastralmappe (DKM) Stand 2023
Flächenwidmungsplan der Nachbargemeinden Stand 2023
(generalisierte Darstellung)

Maßstabsleiste M= 1: 5.000, Flächenmaßstab:
soweit Angaben der Kennzeichnung



FLÄCHENWIDMUNGSPLAN
Gemeinde Langenstein

EV. NR.
FW5
2025

TEIL A: FLÄCHENWIDMUNGSPLAN NR. 5
DIFFERENZPLAN
Beschluss 2
gem. BTG III OÖ ROG 1994

M = 1:5.000

ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT NR. 2

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

AUFLAGE	VON	BIS

BESCHLOSS
DES GEMEINDERATES VOM

BESCHLOSS
DES GEMEINDERATES

ZAHL
DATUM

BÜRGERMEISTER/IN | GEMEINDEAMTSLEITER/IN

GEMEINDEAUFSICHT
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

KUNDMACHUNG

KUNDMACHUNG	VOM
ABSCHLAG	AM
ANNAHME	AM
RECHTSWIRKSAM	AB

BÜRGERMEISTER/IN | GEMEINDEAMTSLEITER/IN

VERORDNUNGSPRÜFUNG
DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG

PLANVERFASSER

RAUMKONZEPTION
Raumkonzeption ZT GmbH, A-4020 Linz, Martinstraße 10a
T +43 (0) 732 / 207328-22, email: mm@raumkonzeption.at

ME, K_5a_FW_05-25

01 Max Mandl, Linz, am 16.10.2025