

# Verordnungsblatt für die Gemeinde Virgen

Jahrgang 2026

Kundgemacht am 2. April 2026

## 4. Gargen- und Stellplatzverordnung

### 4. Verordnung des Gemeinderates der Gemeinde Virgen vom 27. März 2026 über die Festlegung der Anzahl der erforderlichen Abstellmöglichkeiten

Aufgrund der Ermächtigung des § 8 Abs. 8 der Tiroler Bauordnung 2022 (TBO 2022), LGBl. Nr. 44/2022, zuletzt geändert durch das Gesetz LGBl. Nr. 72/2025, in Verbindung mit der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2025 LGBl. Nr. 76/2025 wird verordnet:

#### § 1

##### Geltungsbereich

(1) Die Bestimmungen dieser Verordnung gelten für alle auf dem Gebiet der Gemeinde Virgen bestehenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen.

(2) Beim Neubau von Gebäuden und bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen sind für die zu erwartenden Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und der Besucher der betreffenden baulichen Anlage geeignete Abstellmöglichkeiten in ausreichender Anzahl und Größe einschließlich der erforderlichen Zu- und Abfahrten zu schaffen. Diese Verpflichtung besteht auch bei jedem Zu- oder Umbau oder jeder sonstigen Änderung von Gebäuden, bei der Änderung des Verwendungszweckes von Gebäuden und bei der Änderung sonstiger baulicher Anlagen, soweit dadurch ein zusätzlicher Bedarf an Abstellmöglichkeiten entsteht.

#### § 2

##### Begriffsbestimmungen

(1) Entsprechend der Bestimmungen der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2025 gilt als Wohnnutzfläche die gesamte Bodenfläche einer Wohnung abzüglich der Wandstärken und der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen. Bei der Berechnung der Wohnnutzfläche sind nicht zu berücksichtigen:

- a) Keller- und Dachbodenräume, soweit sie nach ihrer baulichen Ausgestaltung nicht für Wohnzwecke geeignet sind sowie
- b) Treppen, offene Balkone, Loggien und Terrassen.

Gegebenenfalls ist die Wohnnutzfläche nach kaufmännischen Regeln zu runden.

(2) Wohnungen iSd § 2 Abs. 4 TBO 2022 sind baulich in sich abgeschlossene Teile eines Gebäudes, die zur Unterkunft und Haushaltsführung von Menschen bestimmt sind.

(3) Wohnanlagen iSd § 2 Abs. 5 TBO 2022 sind Gebäude mit mehr als sechs Wohnungen. Mehrere in einem räumlichen Naheverhältnis stehende Gebäude, die zusammen mehr als sechs Wohnungen enthalten, gelten als eine Wohnanlage, wenn sie eine einheitliche Gesamtplanung aufweisen und für sie eine gemeinsame Verwaltung vorgesehen ist.

(4) Ferienwohnungen iSd § 13 Abs. 1 lit. b) Tiroler Raumordnungsgesetz 2022 (TROG 2022) sind Wohnungen, die im Rahmen der Raumvermietung während des Jahres jeweils kurzzeitig an wechselnde Personen vermietet werden.

(5) Ein Bett ist jede dauerhaft angebotene Schlafgelegenheit, die im Rahmen eines Betriebes oder einer sonstigen Einrichtung zur Verfügung steht, wobei jeweils von der höchstmöglichen Belegung auszugehen ist. Vorübergehend genutzte Zustellbetten für Kinder bleiben dabei entsprechend § 13 Abs. 1a TROG 2022 außer Betracht.

(6) Hauptsiedlungsgebiete sind jene Teile des Siedlungsgebietes, von denen aus der Ortskern fußläufig innerhalb von 15 bis 20 Minuten erreichbar ist. Zum Ortskern gehören jene Teile des Siedlungsgebietes,

die eine verdichtete Bebauung aufweisen und in denen sich die der zentralörtlichen Bedeutung der jeweiligen Gemeinde entsprechenden Einrichtungen befinden.

### § 3

#### Anzahl der Stellplätze für bauliche Anlagen

(1) Soweit in dieser Verordnung keine näheren Bestimmungen über die für bestimmte Arten von Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen erforderliche Anzahl von Abstellmöglichkeiten enthalten sind, richtet sich die erforderliche Anzahl von Abstellmöglichkeiten nach der zu erwartenden Zahl der Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher des Gebäudes oder der betreffenden baulichen Anlagen.

(2) Für die folgenden Arten von baulichen Anlagen wird die Anzahl der jeweils erforderlichen Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge näher festgelegt:

a) Gebäude, die ganz oder teilweise Wohnzwecken dienen (Wohnbauvorhaben)

Wohngebäude bzw. Wohneinheiten	Bis 60 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	61 bis 80 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	81 bis 110 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Mehr als 110 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Hauptsiedlungsgebiet	1,8	2,0	2,0	2,0
Übriges Siedlungsgebiet	1,8	2,0	2,0	2,0

b) Gebäude, die ganz oder teilweise als Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen ohne Restaurationsteil, oder zur Privatzimmervermietung dienen

Größe	Anzahl der Abstellmöglichkeiten
Je 3 Gästebetten	1,0
Je Ferienwohnung mit bis zu 4 Gästebetten	1,0
Je Ferienwohnung mit mehr als 4 Gästebetten	Es gilt die Regelung nach § 3 Abs. 2 lit a)

c) Gebäude, die ganz oder teilweise als Gastgewerbebetrieb zur Beherbergung von Gästen mit Restaurationsteil dienen

Größe	Anzahl der Abstellmöglichkeiten
Je 3 Gästebetten	1,0
Je Ferienwohnung mit bis zu 4 Gästebetten	1,0
Je Ferienwohnung mit mehr als 4 Gästebetten	Es gilt die Regelung nach § 3 Abs. 2 lit a)
Je 10 Sitzplätze im Restaurationsteil	1,0

d) Restaurationen, Gaststätten, Tanzlokale, Ausflugsgaststätten, Gastgärten u. dgl.

Größe	Anzahl der Abstellmöglichkeiten
Je 5 Sitzplätze	1,0

(3) Die ermittelte Anzahl der Abstellmöglichkeiten für bauliche Anlagen ist nach kaufmännischen Regeln auf eine ganze Zahl zu runden.

### § 4

#### Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge

(1) Bei Wohnanlagen im Sinn des § 2 Abs. 5 TBO 2022 darf die Höchstzahl an Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge insgesamt die in der Stellplatzhöchstzahlenverordnung 2025 für die Gemeinde Virgen geltende Kategorie III nicht überschreiten, wobei zusätzlich die Höchstzahl an Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer 85 v.H. der jeweiligen Höchstzahl nicht überschreiten darf.

Wohngebäude bzw. Wohneinheiten	Bis 60 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	61 bis 80 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	81 bis 110 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	Mehr als 110 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche
Hauptsiedlungsgebiet	1,8	2,7	3,0	3,2
Übriges Siedlungsgebiet	2,0	3,0	3,3	3,5

Diese Höchstzahlen an Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge sind nach kaufmännischen Regeln auf ganze Zahlen zu runden.

(2) Die erforderlichen Abstellmöglichkeiten dürfen entsprechend der Bestimmungen des § 8 Abs. 3 TBO 2022 von der betreffenden baulichen Anlage höchstens 300 m, gemessen nach der kürzesten Wegverbindung, entfernt sein. Diese Entfernung kann überschritten werden, wenn aufgrund des Baubestandes oder aufgrund von Verkehrsbeschränkungen, wie insbesondere durch Fußgängerzonen, die

Abstellmöglichkeiten nur in entsprechend größerer Entfernung nachgewiesen werden können, oder dies im Interesse der angestrebten Verkehrsberuhigung in bestimmten Gebieten zweckmäßig ist.

(3) Soweit die erforderlichen Abstellmöglichkeiten nicht bereits bestehen oder Gegenstand eines Bauverfahrens sind, hat der Bauwerber glaubhaft zu machen, dass diese spätestens bis zum voraussichtlichen Zeitpunkt der Vollendung der betreffenden baulichen Anlage nachgewiesen werden können.

(4) Fällt eine erforderliche Abstellmöglichkeit nachträglich weg, so hat die Behörde dem Eigentümer der baulichen Anlage aufzutragen, innerhalb einer angemessenen Frist eine neue Abstellmöglichkeit nachzuweisen oder um eine Befreiung anzusuchen. Wird diesem Auftrag nicht entsprochen oder die Befreiung rechtskräftig versagt, so hat die Behörde die weitere Benützung der baulichen Anlage zu untersagen.

(5) Nach den Bestimmungen des Verkehrsaufschließungs- und Ausgleichsabgabengesetzes 2011 (TVAG 2011) ist für jede Abstellmöglichkeit, für die eine Befreiung nach § 8 Abs. 11 TBO 2022 erteilt wird, eine Ausgleichsabgabe zu erheben.

## **§ 5**

### **Inkrafttreten, Außerkrafttreten**

Diese Verordnung tritt mit dem Ablauf des Tages der Kundmachung in Kraft. Gleichzeitig tritt die Garagen- und Stellplätzeverordnung der Gemeinde Virgen vom 26. August 2016, kundgemacht vom 20. September 2016 bis 05. Oktober 2016, außer Kraft.

**Der Bürgermeister:**

**Ing. Dietmar Ruggenthaler**