



Tutzinger Ortsbau-, Stellplatz- und Einfriedungssatzung

Lesefassung

Die Gemeinde Tutzing ändert ihre Ortsbausatzung aufgrund Art. 81 Abs. 1 Nr. 1, 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist und Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert, wie folgt:

A. Allgemeines

Art. 1

Geltungsbereich

Diese Satzung gilt für das Gebiet der Gemeinde Tutzing.

Art. 2

Verhältnis zu Bebauungsplänen

Werden in Bebauungsplänen oder in Satzungen nach § 34 bzw. § 35 BauGB keine örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, gelten die Vorschriften dieser Satzung.

Soweit örtliche Bauvorschriften in bestehenden Bebauungsplänen oder Satzungen nach § 34 bzw. § 35 BauGB nach Art. 83. Abs. 5 Bayerischen Bauordnung vom 23. Dezember 2024 am 30. September 2025 außer Kraft treten, gelten die Vorschriften dieser Satzung.

Werden in Bebauungsplänen oder in Satzungen nach § 34 bzw. § 35 BauGB von dieser Satzung abweichende örtliche Bauvorschriften festgesetzt, so sind diese maßgebend.



B. Ortsbaubestimmungen

Art. 3

Mindestgrößen von Baugrundstücken

Die Mindestgröße von Baugrundstücken für die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern beträgt 600 m². Die Mindestgröße der Baugrundstücke für die Errichtung von Doppelhäusern beträgt 900 m² (je Doppelhaushälfte mindestens 450 m²).

Art. 4

Einfriedungen

- (1) Einfriedungen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind offen herzustellen.

Sie dürfen nur als

- Holzzäune
- Metallgitterstabzäune
- Maschendrahtzäune
- natürliche Hecken und Sträucher bevorzugt aus heimischen Gehölzen ausgeführt werden.

Ausgeschlossen ist die Ausführung von Einfriedungen als Wände, Mauern oder Gabionen.

- (2) Die Höhe der Zäune darf einschließlich Sockel 1,50 m ab Oberkante der Verkehrsfläche nicht überschreiten. Die Sockelhöhe darf maximal 10 cm betragen.
- (3) Einfriedungshecken dürfen an öffentlichen und privaten Verkehrsflächen eine Höhe von 2 m über der natürlichen Geländeoberfläche am Grundstücksrand nicht überschreiten. Die Einfriedungshecken sind nötigenfalls auf die zulässige Höhe zurückzuschneiden.
- (4) Abweichungen können im Einzelfall insbesondere zum Zweck des Hochwasserschutzes erteilt werden.

Art. 5

Dachgestaltung

- (1) Die Dachneigung von Satteldächern darf 15° bis 35° betragen.
- (2) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° als Gauben oder Quergiebel zulässig. Für Schleppegauben und Quergiebel beträgt die Dachneigung mind. 8°.
- (3) Es ist nur eine Gaubenart je Gebäude zulässig.
- (4) Die Oberkante von Quergiebel, Zwerchiegel, Standgiebel, Dachaufbauten und Gauben muss mind. 0,5 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben und in einer Ebene angeordnet sein.



- (5) Der Abstand von Gauben zur Ortsgangwand muss mindestens 1,0 m betragen.
- (6) Gauben dürfen nicht über die Mauer der Außenwand gebaut werden.
- (7) Die Gesamtbreite von Quergiebel, Zwerchgiebel, Standgiebel, Dachaufbauten und Gauben darf 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.
- (8) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- (9) Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind im Neigungswinkel der Dachhaut als gleichmäßige rechteckige Flächen zu errichten. Die Oberkante der Solaranlage darf max. 0,2 m über der Oberkante der Dachhaut liegen.

Art. 6

Gestaltung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- (1) Die Versiegelung der Grundstücke ist auf das für die Bebauung notwendige Maß zu beschränken.
- (2) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig auszubilden und zu begrünen oder zu bepflanzen. Wege sind wasserdurchlässig auszuführen. Nicht begrünte Steingärten sowie ähnlich eintönige Flächennutzungen mit hoher thermischer oder hydrologischer Last oder erheblich unterdurchschnittlichem ökologischem oder wohnklimatischem Wert sind unzulässig.

C. Stellplatzsatzung

Art. 7

Pflicht zur Herstellung von Garagen und Stellplätzen

Die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen besteht entsprechend Art. 47 Abs. 1 BayBO, wenn

- a) eine bauliche oder andere Anlage errichtet wird, bei der ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist oder
- b) durch die bauliche Änderung oder Nutzungsänderung der Anlage ein zusätzlicher Bedarf an Stellplätzen verursacht wird.

Art. 8

Stellplatzbedarf

- (1) Die Anzahl der herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist nach den in der Anlage zu dieser Satzung festgelegten Richtzahlen zu berechnen.
- (2) Für Anlagen mit regelmäßigem An- und Auslieferungsverkehr ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Lastkraftwagen nachzuweisen. Auf ausgewiesenen Ladezonen



dürfen dabei keine Stellplätze nachgewiesen werden.

- (3) Für Anlagen, bei denen Besucherverkehr durch Autobusse zu erwarten ist, ist auch eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für Busse nachzuweisen.
- (4) Werden Anlagen verschiedenartig genutzt, so ist der Stellplatzbedarf für jede Nutzung getrennt zu ermitteln. Eine gegenseitige Anrechnung ist bei zeitlich ständig getrennter Nutzung möglich.

Art. 9

Möglichkeit zur Erfüllung der Stellplatzpflicht

- (1) Die Erfüllung der Stellplatzpflicht erfolgt durch Schaffung der notwendigen Stellplätze auf dem Baugrundstück (Art. 47 Abs. 1 BayBO).
- (2) Die Stellplätze können auch in der Nähe des Baugrundstücks auf einem geeigneten Grundstück (Ersatzgrundstück) hergestellt werden, wenn dessen Benutzung für diesen Zweck gegenüber der Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde rechtlich gesichert ist (Art. 47 Abs. 1 Satz 2 BayBO); die rechtliche Sicherung erfolgt regelmäßig mittels Bestellung einer „Stellplatzdienstbarkeit“ zugunsten des Freistaates Bayern.
Ein Grundstück liegt in der Nähe des Baugrundstücks, wenn die Fußwegentfernung zu diesem nicht mehr als 200 Meter beträgt.
- (3) Stellplätze und Garagen dürfen auf dem Baugrundstück oder einem anderen Grundstück im Sinne des Absatzes 2 nicht errichtet werden, wenn
 - a) aufgrund von Festsetzungen im Bebauungsplan auf dem Baugrundstück keine Stellplätze und Garagen angelegt werden dürfen,
 - b) das Grundstück zur Anlage von Stellplätzen oder Garagen nicht geeignet ist oder
 - c) sonst ein überwiegendes öffentliches Interesse gegen die Errichtung besteht.

Art. 10

Stellplatzablöse

- (1) Kann der Bauherr die geforderten Stellplätze für Kfz nicht entsprechend den Bestimmungen dieser Satzung herstellen, so kann die Stellplatzpflicht bis zu maximal 30% des gesamten Stellplatzbedarfes bei Wohnnutzung und maximal 60% bei Gewerbenutzung durch die Übernahme der Kosten für der Herstellung der notwendigen Stellplätze durch den Bauherrn gegenüber der Gemeinde Tutzing erfüllt werden (Stellplatzablösung, Art. 81 Abs 4 BayBO). In der Anlage zu dieser Satzung vorgeschriebene Mindeststellplätze können nicht abgelöst werden.
- (2) Die Stellplatzablösung für Kfz wird in einem Ablösungsvertrag geregelt. Der Abschluss des Ablösungsvertrages ist gesondert mit Begründung zu beantragen.
In dem Ablösungsvertrag kann auch die Umsetzung eines Mobilitätskonzeptes durch den



Bauherrn vereinbart werden; die Stellplatzablösung kann bei Umsetzung des Mobilitätskonzepts angemessen reduziert werden.

Die Entscheidung über den Abschluss eines Ablösungsvertrages steht im Ermessen der Gemeinde Tutzing. Der Bauherr hat keinen Anspruch auf Abschluss eines solchen Vertrages; dies gilt auch dann, wenn die Kfz- Stellplätze auf dem Baugrundstück oder in der Nähe des Baugrundstückes tatsächlich nicht hergestellt werden können.

- (3) Der Ablösungsvertrag ist vor Erteilung der Baugenehmigung abzuschließen. Ist die Erteilung einer Baugenehmigung nicht erforderlich, so ist der Vertrag spätestens einen Monat vor Baubeginn abzuschließen.
- (4) Der Ablösungsbetrag für Kfz-Stellplätze beträgt:

10.000 € je Kfz-Stellplatz

Art. 11

Gestaltung und Ausgestaltung von Stellplätzen und Garagen

- (1) Soweit sich nicht nach anderen gesetzlichen Vorschriften größere Stauräume ergeben, ist vor den Garagen ein Stauraum von 5 m von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen einzuhalten. Dieser Stauraum darf nicht eingefriedet werden. Tore in Einfriedungen, durch die Garagen und Stellplätze zu erreichen sind, müssen vom Rand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mindestens 5 m entfernt sein. Der Platz zwischen der Verkehrsfläche und dem zurückgesetzten Tor muss ständig freigehalten und darf nicht durch Ketten, Planken oder ähnlichem abgesperrt werden.
- (2) Von der Regelung, dass Tore in Einfriedungen fünf Meter vom Rand der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen entfernt sein müssen, kann bei funkferngesteuerten Toranlagen eine Abweichung erteilt werden, da durch diese technische Möglichkeit die Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Die Zufahrtsbreite vor Garagen darf pro Grundstück einmal max. 6 m betragen. Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist ein Pflanzstreifen von je 0,50 m Breite zwischen den Einfahrten anzuordnen.
- (4) Carports dürfen bis auf 50 cm an die Straßengrenze gebaut werden.
Bei der Errichtung von Carports ist sicherzustellen, dass die Sichtfelder auf öffentliche Straßen nicht eingeschränkt werden.
- (5) Garagen, Carports und überdachte Stellplätze, die traufseitig zu öffentlichen und privaten Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von einem Meter zur öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche einhalten. Der Bereich zwischen Garage, Carport, überdachtem Stellplatz und der öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche ist zu begrünen.
- (6) Bei Mehrfamilienhäusern, bzw. Wohnanlagen jeweils ab einem Stellplatzbedarf von 6 Stellplätzen und bei Geschäftshäusern ist eine Tiefgarage zu errichten.



- (7) Die Freiflächen über Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm dicken Oberbodenschicht zu überdecken.
- (8) Um die Versiegelung zu begrenzen und das natürliche Gelände zu bewahren, sollen Tiefgaragen unter den Gebäuden angelegt werden; es sei denn dies würde durch einen unangemessenen Aufwand oder in sonstiger Weise zu einer unbilligen Härte führen.
- (9) Stellplätze sind einzugrünen. Bei Stellplatzanlagen mit mehr als vier PKW sind diese durch standortgerechte Bäume (Stammumfang 16 bis 18 cm) und Sträucher zu gliedern. Dabei ist nach jeweils vier Stellplätzen ein mindestens 1,5 m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen. Die Befestigung der Stellplatzflächen, deren Zufahrten und die Stauräume vor den Garagen sind in wasserdurchlässigem Material auszuführen.
- (10) Für Zu-/Abfahrten und Stellplätze sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden (z.B. Rasengittersteine). Oberflächenwasser darf nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche gelangen. Entsprechende Maßnahmen sind auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

D. Schlussbestimmungen

Art. 12 Abweichungen

Von den Vorschriften dieser Satzung können Abweichungen nach Art. 63 BayBO von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt werden.

Art. 13 Ordnungswidrigkeiten

Mit Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro gemäß Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen dieser Satzung verstößt.

Art. 14 Inkraft-/Außerkräfttreten

Die geänderte Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft; zugleich tritt die Ortsbausatzung in der Fassung vom 06.07.2004 außer Kraft.



Anlage

Art. 8 Abs. 1 - Richtzahlen für den Stellplatzbedarf

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
1.	Wohngebäude		
1.1	Gebäude mit Wohnungen	1 Stellplatz je Wohnung, bei Wohnungen für die eine Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz besteht 0,5 Stellplätze	–
1.2	Kinder-, Schüler- und Jugendwohnheime	1 Stellplatz je 20 Betten, mindestens 2 Stellplätze	75
1.3	Studentenwohnheime	1 Stellplatz je 5 Betten	10
1.4	Schwestern-/ Pflegerwohnheime, Arbeitnehmerwohnheime u. ä.	1 Stellplatz je 4 Betten	10
1.5	Altenwohnheime, Altenheime, Langzeit- und Kurzzeitpflegeheime, Tagespflegeeinrichtungen u. ä.	1 Stellplatz je 15 Betten bzw. Pflegeplätze, mindestens 2 Stellplätze	50
1.6	Obdachlosenheime, Gemeinschaftsunterkünfte für Leistungsberechtigte nach dem Asylbewerberleistungsgesetz	1 Stellplatz je 30 Betten, mindestens 2 Stellplätze	10
2.	Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen		
2.1	Büro- und Verwaltungsräume allgemein	1 Stellplatz je 40 m ² NUF ¹⁾	20
2.2	Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder Beratungsräume, Arztpraxen und dergl.)	1 Stellplatz, je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
3.	Verkaufsstätten		
3.1	Läden	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr, mindestens 2 Stellplätze je Laden	75
3.2	Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben)	1 Stellplatz je 40 m ² Verkaufsfläche für den Kundenverkehr	75
4.	Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen		
4.1	Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z.B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen)	1 Stellplatz je 5 Sitzplätze	90
4.2	Sonstige Versammlungsstätten (z.B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle)	1 Stellplatz je 10 Sitzplätze	90
4.3	Kirchen	1 Stellplatz je 30 Sitzplätze	90
5.	Sportstätten		
5.1	Sportplätze ohne Besucherplätze (z.B. Trainingsplätze)	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche	–
5.2	Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 300 m ² Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
5.3	Turn- und Sporthallen ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenflächen	–
5.4	Turn- und Sporthallen mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 50 m ² Hallenfläche; zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.5	Freibäder und Freiluftbäder	1 Stellplatz je 300 m ² Grundstücksfläche	–
5.6	Hallenbäder ohne Besucherplätze	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen	–
5.7	Hallenbäder mit Besucherplätzen	1 Stellplatz je 10 Kleiderablagen, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.8	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. ohne Besucherplätze	2 Stellplätze je Spielfeld	–
5.9	Tennisplätze, Squashanlagen o. ä. mit Besucherplätzen	2 Stellplätze je Spielfeld, zusätzlich 1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
5.10	Minigolfplätze	6 Stellplätze je Minigolfanlage	–
5.11	Kegel-, Bowlingbahnen	4 Stellplätze je Bahn	–
5.12	Bootshäuser und Bootslichegeplätze	1 Stellplatz je 5 Boote	–
5.13	Fitnesscenter	1 Stellplatz je 40 m ² Sportfläche	–
6.	Gaststätten und Beherbergungsbetriebe		
6.1	Gaststätten	1 Stellplatz je 50 m ² Gastfläche, mind. 2 Stellplätze	75
6.2	Spiel- und Automatenhallen, Billard-Salons, sonst. Vergnügungsbetriebe	1 Stellplatz je 20 m ² NUF ¹⁾ , mind. 3 Stellplätze	90
6.3	Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe	1 Stellplatz je 6 Betten, bei Restaurationsbetrieb Zuschlag nach 6.1 oder 6.2	75
6.4	Jugendherbergen	1 Stellplatz je 15 Betten	75
7.	Krankenanstalten		
7.1	Krankenanstalten von überörtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 4 Betten	60
7.2	Krankenanstalten von örtlicher Bedeutung	1 Stellplatz je 6 Betten	60
7.3	Sanatorien, Kuranstalten, Anstalten für langfristig Kranke	1 Stellplatz je 4 Betten	25
7.4	Ambulanzen	1 Stellplatz je 30 m ² NUF ¹⁾ , mindestens 3 Stellplätze	75
8.	Schulen, Einrichtungen der Jugendförderung		
8.1	Schulen, Berufsschulen, Berufsfachschulen	1 Stellplatz je Klasse, zusätzlich 1 Stellplatz je 10 Schüler über 18 Jahre	10
8.2	Hochschulen	1 Stellplatz je 10 Studierende	–
8.3	Tageseinrichtungen für mehr als 12 Kinder	1 Stellplatz je 30 Kinder, mindestens 2 Stellplätze	–
8.4	Tageseinrichtungen bis zu 12 Kinder	1 Stellplatz	–
8.5	Jugendfreizeitheimen und dergl.	1 Stellplatz je 15 Besucherplätze	–
8.6	Berufsbildungswerke, Ausbildungswerkstätten und dergl.	1 Stellplatz je 10 Auszubildende	–
9.	Gewerbliche Anlagen		
9.1	Handwerks- und Industriebetriebe	1 Stellplatz je 70 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	10



Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze	hiervon für Besucher in %
9.2	Lagerräume, -plätze, Ausstellungs-, Verkaufsplätze	1 Stellplatz je 100 m ² NUF ¹⁾ oder je 3 Beschäftigte	–
9.3	Kraftfahrzeugwerkstätten	6 Stellplätze je Wartungs- oder Reparaturstand	–
9.4	Tankstellen	Bei Einkaufsmöglichkeit über Tankstellenbedarf hinaus: Zuschlag nach 3.1 (ohne Besucheranteil)	–
9.5	Automatische Kfz-Waschanlagen	5 Stellplätze je Waschanlage ²⁾	–
10.	Verschiedenes		
10.1	Kleingartenanlagen	1 Stellplatz je 3 Kleingärten	–
10.2	Friedhöfe	1 Stellplatz je 1.500 m ² Grundstücksfläche, jedoch mindestens 10 Stellplätze	–

¹⁾ NUF = Nutzfläche nach DIN 277 Teil 2

²⁾ Zusätzlich muss ein Stauraum für mindestens 10 Kraftfahrzeuge vorhanden sein.

Die erforderlichen KFZ-Stellplätze sind auf einen vollen Zahlenwert aufzurunden; bei gemischt genutzten Anlagen erfolgt die Rundung erst nach der Addition der ungerundeten Einzelwerte.

Für Nutzungen, die in dieser Anlage nicht aufgeführt sind, sind die Richtzahlen aus der Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV zu entnehmen.

Nachrichtlich:

Bekanntgegeben am 26.09.2025

Inkraftgetreten am 27.09.2025