



Gemeinde Wiesenbronn

NIEDERSCHRIFT ÜBER DIE ÖFFENTLICHE SITZUNG DES GEMEINDERATES WIESENBRONN

Sitzungsdatum:	Dienstag, 11.08.2026
Beginn:	19:30 Uhr
Ende	19:55 Uhr
Ort:	im Sitzungssaal des Rathauses Wiesenbronn

ANWESENHEITSLISTE

Vorsitzende

Paul, Ulrike

Mitglieder des Gemeinderates

Adler, Martin
Fröhlich, Fritz
Hering, Martin
Hüßner, Reinhard
Mix, Wilhelm
Schenk, Jochen
Schuster, Philipp
Warmdt, Volkhard
Wegmann, Carolin

Schriftführerin

Lorey, Elke

Abwesende und entschuldigte Personen:

Mitglieder des Gemeinderates

Paul, Dominik
Prechtel, Annette
Weigand, Markus

TAGESORDNUNG

Öffentliche Sitzung

1. Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 14.07.2026
2. Bauvoranfrage Errichtung Geräteschuppen, Fl.Nr. 674/22, Am Geisberg 34 in Wiesenbronn
Vorlage: BV/077/2026
3. Bauvoranfrage zur Umnutzung Anwesen Eichstraße 2 und Hauptstraße 21 in Wiesenbronn
Vorlage: BV/081/2026
4. Informationen

Erste Bürgermeisterin Ulrike Paul eröffnet um 19:30 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wiesenbronn, begrüßt alle Anwesenden und stellt die ordnungsgemäße Ladung und Beschlussfähigkeit des Gemeinderates Wiesenbronn fest.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

1 Genehmigung der Niederschrift öffentlicher Teil vom 14.07.2026

Der öffentliche Teil der Niederschrift vom 14.07.2026 wurde den Gremienmitgliedern mit der Sitzungseinladung zugestellt. Es werden keine Einwendungen gegen die Niederschrift erhoben, somit gilt diese als genehmigt.

2 Bauvoranfrage Errichtung Geräteschuppen, Fl.Nr. 674/22, Am Geisberg 34 in Wiesenbronn

Sachverhalt:

Der Grundstückseigentümer des Anwesens „Am Geisberg 34“, Herr Christian Röder, hat eine Bauvoranfrage zum Abriss eines bestehenden Geräteschuppens und zur Errichtung eines Ersatzneubaus bei der Gemeinde Wiesenbronn eingereicht.

Aufgrund der geplanten Größe des Geräteschuppens mit einer Grundfläche von 8 auf 2,5 Meter wäre die bauliche Anlage nach Artikel 57 BayBO als verfahrensfrei einzustufen.

Aufgrund der Tatsache, dass das Baugrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Geisberg“ liegt, sind hier die textlichen Festsetzungen zu beachten.

Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass sich die bauliche Anlage außerhalb der zulässigen Baugrenzen befindet.

Des Weiteren sind die textlichen Festsetzungen zur Art und Farbe der Dacheindeckung sowie zu der Festsetzung zur Dachneigung zu beachten.

Aus den vorliegenden Unterlagen können keine Rückschlüsse auf die Art und Farbe der Dacheindeckung sowie zur Dachneigung gezogen werden.

Da sich auf dem Grundstück bereits eine Garage auf der Grundstücksgrenze befindet sind die Abstandsflächen bzw. zulässige Grenzbebauung nach Artikel 6 BayBO zu beachten. Die maximal zulässige Grenzbebauung von 15 m (alle 4 Grundstücksseiten addiert) darf nicht überschritten werden bzw. das Bauvorhaben wäre somit abstandsflächenpflichtig.

Da sich auf dem Baugrundstück mit der Neuerrichtung des Geräteschuppens eine gesamte Grenzbebauung von 15,50 m ergeben würde (Garage 7,50 Meter und 8,00 Meter Geräteschuppen) wäre das Vorhaben abstandsflächenpflichtig.

Die Prüfung und Genehmigung würde durch die Fachstellen beim Landratsamt Kitzingen erfolgen, da es sich hier um sogenanntes Bauordnungsrecht handelt.

Der Bauherr sollte auf den Sachverhalt hingewiesen werden.

Aus baurechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das geplante Bauvorhaben.

Sollten Befreiungen erforderlich werden, sind diese vom Bauherrn zu beantragen.

Beschluss:

Der Gemeinderat Wiesenbronn nimmt Kenntnis von den vorliegenden Bauvoranfrage zur Errichtung eines Geräteschuppens auf dem Anwesen mit der Fl.Nr. 674/22, Am Geisberg 34 in Wiesenbronn.

Dem Bauvorhaben wird das Einvernehmen in Aussicht gestellt, soweit alle gesetzlichen Regelungen eingehalten werden.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

3 Bauvoranfrage zur Umnutzung Anwesen Eichstraße 2 und Hauptstraße 21 in Wiesenbronn

Sachverhalt:

Für die Anwesen in der Eichstraße 2 und der Hauptstraße 21 in Wiesenbronn wurde durch Herrn Michael Neubauer eine Bauvoranfrage zur Umnutzung eingereicht.

Das denkmalgeschützte Wohnhaus sowie die angrenzende Scheune sollen zu Beherbergungszwecken umgenutzt werden.

Dabei sollen die vorhandenen Strukturen auch aus denkmalschutzrechtlicher Sicht im Wesentlichen erhalten bleiben. Im Erdgeschoss des Wohnhauses sollen drei Gästezimmer errichtet werden, im Dachgeschoss zwei weitere.

Um im Erdgeschoss eine Raumhöhe von 2,20 m zu erreichen, ist ein Aushub im Gebäudeinneren vorgesehen. Diesem wurde bereits zugestimmt.

Da auch das Pflaster im Hof neu verlegt wird, kann dennoch ein barrierefreier Zugang zum Erdgeschoss geschaffen werden.

Die Fenster im Erdgeschoss sollen um ca. 20 cm nach unten verlängert werden, um sie an das neue Fußbodenniveau anzupassen.

Um im Dachgeschoss eine Raumhöhe von 2,20 m zu erreichen, müssen die Kehlbalken nach oben versetzt werden. Das Dach soll mit roten Biberschwanzziegeln eingedeckt werden.

Im Obergeschoss der Scheune sollen vier Gästezimmer errichtet werden, im Dachgeschoss ein weiteres.

Der Zugang zur Scheune wird über die vorhandene Laube im Innenhof des „Schwarzen Adlers“ ermöglicht.

Hierzu soll ein Übergang errichtet werden, der gleichzeitig als Brandschutzschleuse dient.

Dadurch können das bestehende Treppenhaus sowie der vorhandene Aufzug in der Hauptstraße 21 mitgenutzt werden.

Das Erdgeschoss der Scheune soll weiterhin als Lagerfläche genutzt werden. Im hinteren Bereich des Hofes der Eichstraße 2 soll ein Balkon auf Stützen errichtet werden, zu dem die vier Gästezimmer im Obergeschoss Zugang erhalten.

Dieser dient insbesondere als zweiter Rettungsweg und wirkt zugleich als Überdachung der darunterliegenden Flächen.

Die Belichtung der drei vorderen Gästezimmer im Obergeschoss soll über eine durchgehende Gaube erfolgen. Entsprechende Skizzen sind beigelegt.

Das Gästezimmer im Dachgeschoss soll über drei Dachliegefenster verfügen, von denen eines auch als zweiter Rettungsweg dient (Abgang zum Balkon). Auch in der Scheune werden Raumhöhen von ca. 2,20 m erreicht, da der Erhalt des Bestands dies bedingt.

Die Anforderungen der GaStellV sowie der BayBO hinsichtlich der notwendigen Stellplätze werden erfüllt. Für den Brandschutz wird in Abstimmung mit der örtlichen Feuerwehr ein gesondertes Brandschutzkonzept bzw. Brandschutzgutachten erstellt.

Aus baurechtlicher Sicht kann zu der vorliegenden Bauvoranfrage mitgeteilt werden, dass sich die beiden Grundstücke im sogenannten unbeplanten Innerortsbereich nach § 34 BauGB befinden. Für die Grundstücke besteht kein Bebauungsplan.

Das Bauvorhaben muss sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Art und Maß der geplanten baulichen Nutzung fügt sich aus bauplanungsrechtlicher Sicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Diese ist nach Baunutzungsverordnung als Dorfgebiet (MD) einzustufen. In einem Dorfgebiet ist die geplante Nutzung als zulässig anzusehen.

Die Erschließung (Wasser, Abwasser und Verkehrsfläche) der betroffenen Grundstücke sind gesichert.

Die geplante Bauweise würde sich ebenfalls in die nähere Umgebung einfügen.

Da sich die beiden Grundstücke im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung der Gemeinde Wiesenbronn befinden, wurden die Unterlagen an den Ortsplaner Herrn Buchholz mit der Bitte um gestalterische Stellungnahme übermittelt.

Die Stellungnahme des Ortsplaners ist als Anlage beigelegt.

Die Maßnahmen werden in der Bauanfrage ausführlich erläutert. Die Fragen der Bauvoranfrage beziehen sich auf baurechtliche Belange, denkmalrechtliche Belange und Belange der Gestaltungssatzung. Die gestaltungssatzungsrelevanten Punkte sind im nachfolgenden aufgeführt und erläutert. Baurechtliche und denkmalpflegerische Belange werden hier nicht behandelt.

Grundsätzlich wird eine Nachverdichtung im Altort sehr begrüßt. Die seit Jahren leerstehende Scheune soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im EG der Scheune sollen Lagerräume und im DG Zimmer für den Beherbergungsbetrieb entstehen. Das unter Denkmalschutz stehende Wohnhaus soll ebenfalls für Gästezimmer umgenutzt werden.

Kann für die geplante durchgehende Schleppgaube auf der hofseitigen Dachfläche der Scheune entsprechend der eingereichten Planunterlagen eine Zustimmung nach Gestaltungssatzung und Denkmalschutzrecht in Aussicht gestellt werden?

Als Dachgauben sind Schlepp-, Walmdach- und stehende Satteldachgauben bei Dachneigungen größer als 40° zulässig. Durchgehende Gauben sind nur in Absprache mit dem Sanierungsbeauftragten und dem Landratsamt zulässig.

Pro Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig. Gauben müssen deutlich gegenüber der traufseitigen Gebäudewand zurückversetzt sein. Sie müssen vom Ortsgang mindestens 1,25 m entfernt und untereinander mindestens eine Gaubenbreite Abstand aufweisen. Fensteröffnungen in Dachgauben sind als stehendes Format auszuführen. Die Fenster der Gauben müssen mindestens 10% in Höhe und Breite kleiner sein als die Fenster der darunterliegenden Fassadenflächen. Bei der Anordnung der Gauben ist auf die Fensterachsen der Fassade Bezug zu nehmen.

Da eine sinnvolle Nutzung des Obergeschosses des Nebengebäudes nur mit einer ausreichenden Belichtung und einem sinnvollen Grundriss möglich ist, kann in diesem Fall auf eine durchgehende Schleppgaube zurückgegriffen werden. Die Randabstände zu den Ortsgängen müssen jedoch mind. 1,25 m aufweisen.

Mit dem geplanten Zimmer im 2. Dachgeschoss der Scheune besteht wegen der geplanten Belichtung mittels Dachliegefenstern aus Sicht der Gestaltungssatzung und der Ortsplanung kein Einverständnis. Sollte auf dem Zimmer bestanden werden, wäre hier eine andere Belichtungsmöglichkeit notwendig. Diese sollte auch dem Einzeldenkmal gerecht werden.

Ist der geplante Balkon als Rettungsweg und Aufenthaltsfläche genehmigungsfähig?

Nachträgliches Anbringen von Balkonen oder aufgeständerten Terrassen ist nur im rückwärtigen Teil der Grundstücke und Hauptgebäude zulässig. Gemäß der Gestaltungssatzung ist der Balkon, da er sich im rückwärtigen Teil des Anwesens befindet, möglich.

Kann die Erschließung der Gästezimmer in der Scheune über den geplanten Verbindungsgang mit Brandschutzschleuse sowie über das bestehende Treppenhaus und den vorhandenen Aufzug des Beherbergungsbetriebs Hauptstraße 21 grundsätzlich anerkannt werden?

Hierzu ist keine Aussage in der Satzung getroffen. Aus gestalterisches und nutzungstechnischer Sicht wäre es möglich.

Beschluss:

Der Gemeinderat Wiesenbronn nimmt Kenntnis von der vorliegenden Bauvoranfrage zur Umnutzung der beiden Anwesen in der Eichstraße 2 und der Hauptstraße 21 in Wiesenbronn.

Das Gremium stellt der vorliegenden Bauvoranfrage das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht, sofern die Vorgaben der Gestaltungssatzung und die Vorgaben aus der Stellungnahme des Ortsplaners durch den Bauherrn berücksichtigt werden.

Einstimmig beschlossen Ja 10 Nein 0 Anwesend 10 Persönlich beteiligt 0

Gemeinderatsmitglied Hüßner merkt an, dass der Architekt in Bezug auf die Größe der Dachgauben- und -fenster noch Alternativen erarbeiten könnte.

4 Informationen

Die erste Bürgermeisterin Paul informiert, dass:

- vom 12.08. bis 09.09.2026 im Ortskern von Wiesenbronn eine Vollsperrung sein wird und während dieser Zeit die Hochboards wegen der LKWs nachgebessert, sowie die Außenanlagen am Rathaus mit Bürgerhaus fertig gestellt werden.
- der See an der Eselsmühle an Herrn Schleicher aus Würzburg neu verpachtet wurde.
- der Jugendraum während der Ferien täglich von 10.00 Uhr bis 19.00 Uhr geöffnet sein wird.

Die Vorsitzende bedankt sich bei allen Helfern bei der Eröffnung des Bürgerhauses, des Weinfestes und des Seniorenweinfestes.

Sie informiert weiter, dass alle Ausgabemittel zur Eröffnung des Bürgerhauses durch Sponsoring finanziert wurden. In diesem Zusammenhang bedankt sie sich besonders herzlich bei allen Spendern.

- Herr Daniel Pfrang derzeit auf einer Rehamaßnahme sei und deshalb in den nächsten drei Wochen nicht ausgeschellt werde.

Mit Dank für die gute Mitarbeit schließt Erste Bürgermeisterin Ulrike Paul um 19:55 Uhr die öffentliche Sitzung des Gemeinderates Wiesenbronn.

Anschließend findet eine nichtöffentliche Sitzung statt.

Ulrike Paul
Erste Bürgermeisterin

Elke Lorey
Schriftführung