

Am Kloster 3 und 5, Eschelbach, (FlstNrn. 78/1, 78/2, 78/3)

historischer Ortskern, Hanglage, 2seitig erschlossen

unbeplanter Innenbereich nach § 34 BauGB

Eingetragenes **Kulturdenkmal** (Bodendenkmal) nach § 2 DSchG; Abbruch der oberirdischen Gebäude ist erfolgt. Ein Teil des Fundaments und die Seitenwand blieb zur Sicherung der Nachbebauung und der Straße „Am Kloster“ bisher erhalten.

1 Bauplatz **450 m² auf 3 Flurstücken** zu vereinigen

- **Wohnen** / ggf. i.V.m. nicht störendem Gewerbe, Büro, Praxis etc.
- **Erschließung** von der Straße „Am Kloster“ oder über 78/2 (Weg von Hirschhornstraße) / Wasserleitung für FlstNr. 79 verläuft über Wegegrundstück

Mischfläche, aber überwiegend Wohnnutzung; südlich angrenzend die Firma „United Grillers“.

Grenzbebauung nur zu Flurstück Nr. 79 und für Garage möglich; **Gebäudelänge maximal 15 m**

Hauptgebäude: Satteldach; Einschnitte oder Aufbauten am Dach nur untergeordnet zulässig (d.h. max.1/3 der Dachlänge).

Gestaffelte Gebäudehöhe mit Reduzierung nach Süden erwünscht.

Hautgebäude: Satteldach, max. **TH 178.40 mNN** (ca. 4,80 m) / **FH max.180 mNN** (ca. 6,30 m);

Hauptgebäude: maximal II Vollgeschosse, deutlich untergeordnete Gebäudeteile auch Flachdach möglich, dann maximal eingeschossig zur Straße „Am Kloster“.

Gebäude: mind. 2,0 m Abstand zur Straße „Am Kloster“; mind. 2,50 m zur nördlichen Grundstücksgrenze (dann nur Brandwand ohne Fenster möglich); mind. 2,50 m zu Grenze FlstNr. 82 sowie mind. 4,0 m zur Grenze zu Flstnr. 77. (Plan)

Keine Stellplätze vor der straßenseitigen Gebäudekante, Zufahrt von beiden Straßen möglich.

2 Stellpl/ WE; Garagen auch zulässig in seitlichen Abstandsfläche, aber hinter der straßenseitiger Gebäudekante.