

GRUNDSTÜCKS-DATENBLATT

Eckgrundstück August-Bebel-Straße 27

63329 Egelsbach · Flurstück 1882, Gemarkung Egelsbach

Standortfakten und rechtlicher Rahmen · keine Planung, keine Entwurfsannahmen · Stand Juli 2026

Dieses Datenblatt enthält ausschließlich Grundstücksfakten und den planungsrechtlichen Rahmen. Sämtliche daraus abgeleiteten Werte sind rechnerische Obergrenzen, keine Planungsvorschläge.

1 • Grundstück

Adresse	August-Bebel-Straße 27, 63329 Egelsbach
Fläche	580 m ² laut Kataster
Zuschnitt	ca. 31,60 m Ost–West × ca. 18,35 m Nord–Süd
Lage	Eckgrundstück, Süd-Ost-Ausrichtung
Längsseite	Südseite an der Jahnstraße, ca. 31,60 m
Erschließung	voll erschlossen
Topografie	eben
Bestand	Bestandsgebäude, Rückbau durch den Erwerber, keine Asbestbelastung bekannt; grenzständige Garage an der Nordgrenze
Einfriedigung	ca. 70 m Natursteinmauer mit eingewachsenem Heckengürtel

2 • Grenzen und Nachbarschaft

Seite	Art	Anmerkung
Süden	öffentliche Straße	Jahnstraße, Hauptfront und Gartenseite
Osten	öffentliche Straße	August-Bebel-Straße
Westen	öffentliche Straße	Messeler Straße, ca. 3,10 m Fahrbahnbreite; gegenüber Reihenhauserzeile mit Garagenzufahrten
Norden	Nachbargrundstück	einzige Nachbargrenze; dort bereits grenzständige Garage

Drei der vier Grenzen liegen an öffentlichen Verkehrsflächen. Nach § 6 Abs. 2 HBO dürfen Abstandsflächen dort bis zur Straßenmitte reichen. Die maßgebliche Beschränkung ergibt sich damit aus der Nordgrenze.

3 • Planungsrechtlicher Rahmen

Gebietseinstufung	Wohngebiet
Bebauungsplan	nicht vorhanden
Maßgebliche Vorschrift	§ 34 BauGB — unbeplanter Innenbereich, Einfügungsgebot
Bauordnungsrecht	Hessische Bauordnung (HBO)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4 als von der Gemeinde kommunizierter Orientierungswert

GRZ inkl. Nebenanlagen	0,6 — Überschreitung um 50 % nach § 19 Abs. 4 BauNVO als Orientierung
Geschossflächenzahl (GFZ)	1,10 rechnerisch bei 2,75 Geschossen und voller GRZ-Ausnutzung
Geschossigkeit	2 Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss, rechnerisch 2,75 Geschosse
Verfahren	Bauvorbescheid nach § 76 HBO — nicht erteilt
Bodenrichtwert	1.075 €/m ² , Stichtag 01.01.2026 (BORIS Hessen)

Zur Unterscheidung: Die Grundflächenzahl beschreibt den Anteil der überbauten Fläche am Grundstück, die Geschossflächenzahl das Verhältnis der gesamten Geschossfläche zur Grundstücksfläche. Nach § 19 Abs. 4 BauNVO werden Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen bei der Ermittlung der überbauten Fläche mitgerechnet; dieselbe Vorschrift lässt dafür eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche um bis zu 50 Prozent zu. Aus einer Grundflächenzahl von 0,4 wird damit ein Rahmen von 0,6 für die Gesamtversiegelung.

Im unbeplanten Innenbereich gilt § 19 BauNVO allerdings nicht unmittelbar — die Vorschrift setzt einen Bebauungsplan mit festgesetzter Grundflächenzahl voraus, der hier nicht besteht. Beide Werte sind daher Orientierungsgrößen; maßgeblich bleibt das Einfügen nach § 34 BauGB.

4 • Zur Umgebungsbebauung

§ 34 BauGB verlangt das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Diese ist hier ausgesprochen heterogen: Der Bestand reicht von eingeschossigen Bungalows über Reihenhauserzeilen bis zu Mehrfamilienhäusern mit Flachdach. In derselben Straße besteht ein Flachdach-Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten, unmittelbar gegenüber ein Gebäude von etwa 11 m Höhe, und in 70 bis 120 m Entfernung wurde in der Friedrich-Ebert-Straße ein Neubau mit 14 Wohneinheiten nach § 34 BauGB genehmigt.

Für die Beurteilung bedeutet das einen vergleichsweise weiten Rahmen: Wo der Bestand uneinheitlich ist, bildet er keinen engen Maßstab. Der Begriff der Umgebungsbebauung ist hier folglich ein relativer — die Bandbreite des Zulässigen wird eher durch die vorhandenen Obergrenzen als durch einen Durchschnitt bestimmt.

5 • Abstandsflächen nach § 6 HBO

Die Tiefe der Abstandsfläche beträgt 0,4 der Wandhöhe, mindestens jedoch 3,00 m. Daraus ergibt sich eine klare Schwelle:

Wandhöhe	erforderliche Abstandsfläche
bis 7,50 m	3,00 m — das Mindestmaß ist maßgeblich
ab 7,50 m	0,4 × Wandhöhe — die Formel ist maßgeblich

Die Wandhöhe wird nach § 6 Abs. 4 HBO bei gestaffelten Baukörpern je Wandabschnitt gesondert ermittelt — nicht pauschal über die Gesamthöhe des Gebäudes. Derselbe Baukörper kann an derselben Grenze folglich abschnittsweise unterschiedliche Abstände einhalten: ein niedrigerer Gebäudeteil einen geringeren, ein höherer oder zurückgesetzter Teil einen größeren.

Für die Beurteilung des Grundstücks bedeutet das, dass die erforderliche Abstandsfläche keine feste Größe ist, sondern aus der jeweils gewählten Höhenentwicklung folgt. Die Wandhöhe wird dabei ab der Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss des betreffenden Wandabschnitts gemessen.

Weitere einschlägige Regelungen: Auf Seiten, die an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, darf die Abstandsfläche nach § 6 Abs. 2 HBO bis zur Straßenmitte reichen. Vortretende Bauteile bleiben nach § 6 Abs. 6 HBO außer Betracht, solange sie höchstens ein Drittel der jeweiligen Außenwandbreite einnehmen, höchstens 1,50 m vortreten und mindestens 2,00 m Abstand zur Nachbargrenze halten. Grenzständige Garagen und Nebengebäude sind nach § 6 Abs. 8 HBO bis 9,00 m Länge je Grenze und 3,00 m Höhe privilegiert.

6 • Rechnerische Obergrenzen

Die folgenden Werte ergeben sich allein aus Grundstücksfläche, Grundflächenzahl und Geschossigkeit. Sie stellen keine Planung dar.

KenngroÙe	Wert
Grundfläche Hauptanlage bei GRZ 0,4	232,0 m²
Grundfläche einschließlich Nebenanlagen und Stellplätzen bei GRZ 0,6	348,0 m²
davon Spielraum für Nebenanlagen und Stellplätze	116,0 m²
Bruttogrundfläche bei 2 Vollgeschossen	464,0 m²
Bruttogrundfläche bei 2 Vollgeschossen zzgl. Staffel (2,75)	638,0 m²
Geschossflächenzahl (GFZ) daraus	1,10

Die Grundflächenzahl bindet früher als die Abstandsflächen: Selbst bei 4,00 m Abstand zu allen vier Grenzen wären 244 m² überbaubar, zulässig sind nach dem Orientierungswert jedoch 232 m². Der Zuschnitt des Grundstücks schränkt das Bauvolumen also nicht ein.

7 • Ableitung von Wohnfläche und Einheiten

Aus der Bruttogrundfläche von 638 m² ergibt sich je nach Erschließungskonzept und Grundrissgliederung folgende Innenfläche. Der Wirkungsgrad hängt maßgeblich davon ab, wie kompakt der Treppenraum ausgeführt wird und wie stark die Grundrisse untergliedert sind.

Wirkungsgrad	Innenfläche	Charakter
70 %	446,6 m²	ungünstig, viele Trennwände
75 %	478,5 m²	mittlerer Ansatz
80 %	510,4 m²	günstig, offene Grundrisse

Hinzu kommen Terrassen, Balkone und Dachterrassen, die nach § 4 Nr. 4 WoFIV in der Regel zu einem Viertel, höchstens zur Hälfte anzurechnen sind.

Die Zahl der Wohneinheiten folgt daraus rechnerisch:

durchschnittliche Wohnungsgröße	Einheiten
70 m ²	rund 7
90 m ²	rund 5
110 m ²	rund 4
130 m ²	rund 4

8 • Standort

Egelsbach liegt im Rhein-Main-Gebiet zwischen Frankfurt und Darmstadt. Anbindung über A5 und A661 sowie S-Bahn; der Flughafen Frankfurt ist in kurzer Fahrzeit erreichbar. Schulen, Kitas, Ärzte, Freibad und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig, Naherholungsgebiete und Waldflächen grenzen unmittelbar an.

Das Grundstück liegt in der höchstbewerteten Bodenrichtwertzone der Gemeinde. Ein Neubauprojekt mit 14 Wohneinheiten in derselben Zone war bereits vor Fertigstellung des Untergeschosses zu 13 von 14 Einheiten verkauft.

9 • Offene Punkte

- Bauvorbescheid nach § 76 HBO zur verbindlichen Klärung der städtebaulichen Kennwerte
- Vermessung zur Bestätigung der Grundstücksmaße und Grenzverläufe
- Baugrund- und Grundwassergutachten, insbesondere bei Unterkellerung
- Rückbaukonzept für das Bestandsgebäude; eine Asbestbelastung ist nicht bekannt
- Stellplatzsatzung der Gemeinde Egelsbach — Schlüssel und Ablösebetrag
- Genehmigungsstatus der vorhandenen grenzständigen Garage an der Nordgrenze
- Fahrbahnbreite der westlichen Straße durch Aufmaß bestätigen

Sämtliche Angaben beruhen auf öffentlich zugänglichen Daten, eigener Erhebung und einer überschlägigen Einfügungsanalyse nach § 34 BauGB. Sie sind keine amtlichen Festsetzungen und wurden von der Bauaufsicht nicht bestätigt. Die rechnerischen Obergrenzen in den Abschnitten 6 und 7 sind Rechengrößen und ersetzen keine Entwurfs- oder Genehmigungsplanung. Verbindlichkeit entsteht über den Bauvorbescheid nach § 76 HBO.