

GRUNDSTÜCKS-DATENBLATT

Eckgrundstück August-Bebel-Straße 27

63329 Egelsbach · Flurstück 1882, Gemarkung Egelsbach

Standortfakten und rechtlicher Rahmen · keine Planung, keine Entwurfsannahmen · Stand September 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 m² laut Kataster Flurstück 1882 Gemarkung Egelsbach

Zuschnitt ca. 31,60 m Ost–West × ca. 18,35 m Nord–Süd

Lage Eckgrundstück, Süd-Ost-Ausrichtung, Längsseite/Südseite ca. 31,60 m entlang Jahnstraße

Voll erschlossen, Topografie eben

Bestandsgebäude (teilentkernt, ggf. Abrissobjekt), 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
Osten	öffentliche Straße	Adresse: August-Bebel-Straße 27
Süden	öffentliche Straße	Jahnstraße, Südseite und Gartenseite
Westen	öffentliche Straße	Messeler Straße, ca. 3,10 m Fahrbahnbreite; gegenüber Reihenhausezeile mit Garagenzufahrten
Norden	Nachbargrundstück	einzigste Nachbargrenze; Grenzbebauung Garage.

Drei der vier Grenzen liegen an öffentlichen Verkehrsflächen.

3 · Planungsrechtlicher Rahmen

Gebietseinstufung Wohngebiet, kein Bebauungsplan für August-Bebel-Str.

Maßgebliche Vorschrift § 34 BauGB

(siehe Vergleichsbauten in der näheren Umgebung einschl. Friedrich-Ebert-Str.)

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4

- 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

- Bodenrichtwert 1.075 €/m², Stichtag 01.01.2026 (BORIS Hessen),

4 • Angestrebter Erlös

Angestrebt wird, aufgrund der Lage und Alleinstellungsmerkmale und Potenzials, ein Verkaufswert von 15-20% oberhalb des Bodenrichtwertes (der seinerseits nur den Durchschnittswert der gesamten Zone darstellt).

5 • Zur Umgebungsbebauung

§ 34 BauGB verlangt das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung. Der Bestand reicht allerdings von eingeschossigen Bungalows über Reihenhauserzeilen bis zu Mehrfamilienhäusern mit Flachdach. So wird in der Friedrich-Ebert-Straße (ebenfalls kein Bebauungsplan) gerade ein Neubau mit 14 Wohneinheiten nach § 34 BauGB errichtet.

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.

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 Beispielwerte ergeben sich allein aus Grundstücksfläche, Grundflächenzahl und Geschossigkeit. Sie stellen keine Planung dar.

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.

7 • Ableitung von Wohnfläche und Einheiten

Aus der Bruttogrundfläche von 638 m² ergäben sich je nach Erschließungskonzept und Grundrissgliederung folgende Innenflächen.

Hinzu kommen ggf. Terrassen, Balkone, Dachterrassen

Die Zahl der Wohneinheiten in diesem Beispiel erfolgt daraus rechnerisch:

Kenngröße	Wert
Grundfläche Hauptanlage bei GRZ 0,4	232,0 m ²
Grundfläche einschließlich Nebenanlagen und Stellplätzen bei	348,0 m ²
davon Spielraum für Nebenanlagen und Stellplätze	116,0 m ²
Bruttogrundfläche bei 2 Vollgeschossen	464,0 m ²
Bruttogrundfläche bei 2 Vollgeschossen zzgl. Staffelgeschoss (2,75)	638,0 m ²

Geschossflächenzahl (GFZ) daraus 1,10

Wirkungsgrad	Innenfläche	Charakter
70 %	446,6 m²	Bei vielen Trennwänden
75 %	478,5 m²	mittlerer Ansatz
80 %	510,4 m²	offene Grundrisse

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