

## Nutzungsänderung „Wohnung → Ferienwohnung“ in der Stadt Cochem

Die Nutzung einer bisher zu Wohnzwecken genehmigten Wohnung als Ferienwohnung stellt baurechtlich eine **eigenständige Nutzungsart** dar, die nach der Rechtsprechung unzweifelhaft einer **neuen Baugenehmigung** bedarf.

Nähere Informationen hierzu finden Sie auf unserer Homepage [www.cochem-zell.de](http://www.cochem-zell.de) bei „Themen“ → „Bauen/Wohnen/Umwelt“ → „Untere Bauaufsichtsbehörde“ → „Merkblätter der Unteren Bauaufsichtsbehörde“ → „Nutzungsänderung Wohnung → Ferienwohnung“ oder direkt über folgenden Link: [Vermerk](#):

Die Stadt Cochem hat zur Problematik der Ferienwohnung klare Festsetzungen in vielen ihrer Bauleitplanungen wie folgt aufgenommen:

*„Der Bebauungsplan hat in seinen planungsrechtlichen Festsetzungen im ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet Räume für Ferienwohnungen für zulässig erklärt, wenn **die Ferienwohnnutzung gegenüber der im Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung untergeordnet ist.***

*Als Maßstab gelten die folgenden Kriterien:*

1. 65 v.H. der Wohnflächen eines Gebäudes müssen dauerhaft bewohnt werden,
2. 35 v.H. der Wohnflächen eines Gebäudes können als Ferienwohnungen genutzt werden und
3. es dürfen nicht mehr Ferienwohnungen als Wohnungen im Gebäude vorhanden sein.“

Die v.g. Regelung gilt in folgenden Bebauungsplan-Gebieten:

- „Ober-Cond“, 8. Änderung
- „Oberstadt“, 1. Änderung
- „Ortslage Sehl (Neufassung)“, 4. Änderung
- „Panoramabogen der B259“, 1. Änderung
- „Schutzmarken“, 4. Änderung
- „Sehl-Ost (Neufassung)“, 1. Änderung
- „Vor Forst“, 1. Änderung

Die beantragte Nutzungsänderung muss im Einklang mit den o.g. Festsetzungen des jeweiligen Bebauungsplanes stehen.

Die Bauleitplanunterlagen können Sie bei der Verbandsgemeindeverwaltung Cochem einsehen.

Neben den im o.g. Merkblatt aufgeführten allgemeinen Antragsunterlagen, sind dem Antrag auf Nutzungsänderung ggf. **noch folgende, zusätzliche Unterlagen** beizufügen:

- Nachweis über die Anzahl der Ferienwohnungen und
- Nachweis über die Anzahl der Dauerwohnungen und
- eine Berechnung der genutzten Wohnflächen, als Nachweis, dass das im Bebauungsplan festgelegte Verhältnis (65% Dauerwohnung - 35 % Ferienwohnung) eingehalten wird

Die Kontaktdaten zur Unteren Bauaufsicht finden Sie auf unserer Homepage [www.cochem-zell.de](http://www.cochem-zell.de) bei „Themen“ → „Bauen/Wohnen/Umwelt“ → „Untere Bauaufsichtsbehörde“ → „Zuständigkeiten Baubezirke“ oder direkt unter folgendem Link: [Untere Bauaufsichtsbehörde | Startseite](#)

**Hausanschrift**  
Kreisverwaltung Cochem-Zell  
Endertplatz 2, 56812 Cochem

**Bankverbindung**  
Sparkasse Mittelmosel Eifel Mosel Hunsrück  
IBAN: DE69 5875 1230 0000 0046 06  
BIC: MALADE51BKS

**Webseite:** [www.cochem-zell.de](http://www.cochem-zell.de)  
**E-Mail:** [kreisverwaltung@cochem-zell.de](mailto:kreisverwaltung@cochem-zell.de)  
**Rechnungen:** [rechnungen-eingang@cochem-zell.de](mailto:rechnungen-eingang@cochem-zell.de)  
**Behördennummer/Telefonzentrale**  
115 oder für Mobil 02671-115  
Montag bis Freitag von 8 bis 18 Uhr  
Faxnummer Zentrale: 02671 61-111

<b>Allgemeine Öffnungszeiten</b>		<b>Bürgerbüro</b>
Mo. bis Mi.:	8:00-12:30 Uhr	7:30-16:00 Uhr
Do.:	8:00-12:30 u. 14:00-16:30 Uhr	7:30-17:00 Uhr
Fr.:	8:00-12:30 Uhr	7:30-13:00 Uhr

Termine und Vorsprachen bitte ausschließlich nach Terminvereinbarung. Gerne bieten wir Ihnen die Vereinbarung von besonderen Sprechzeiten an.