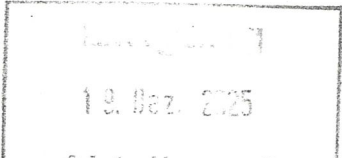
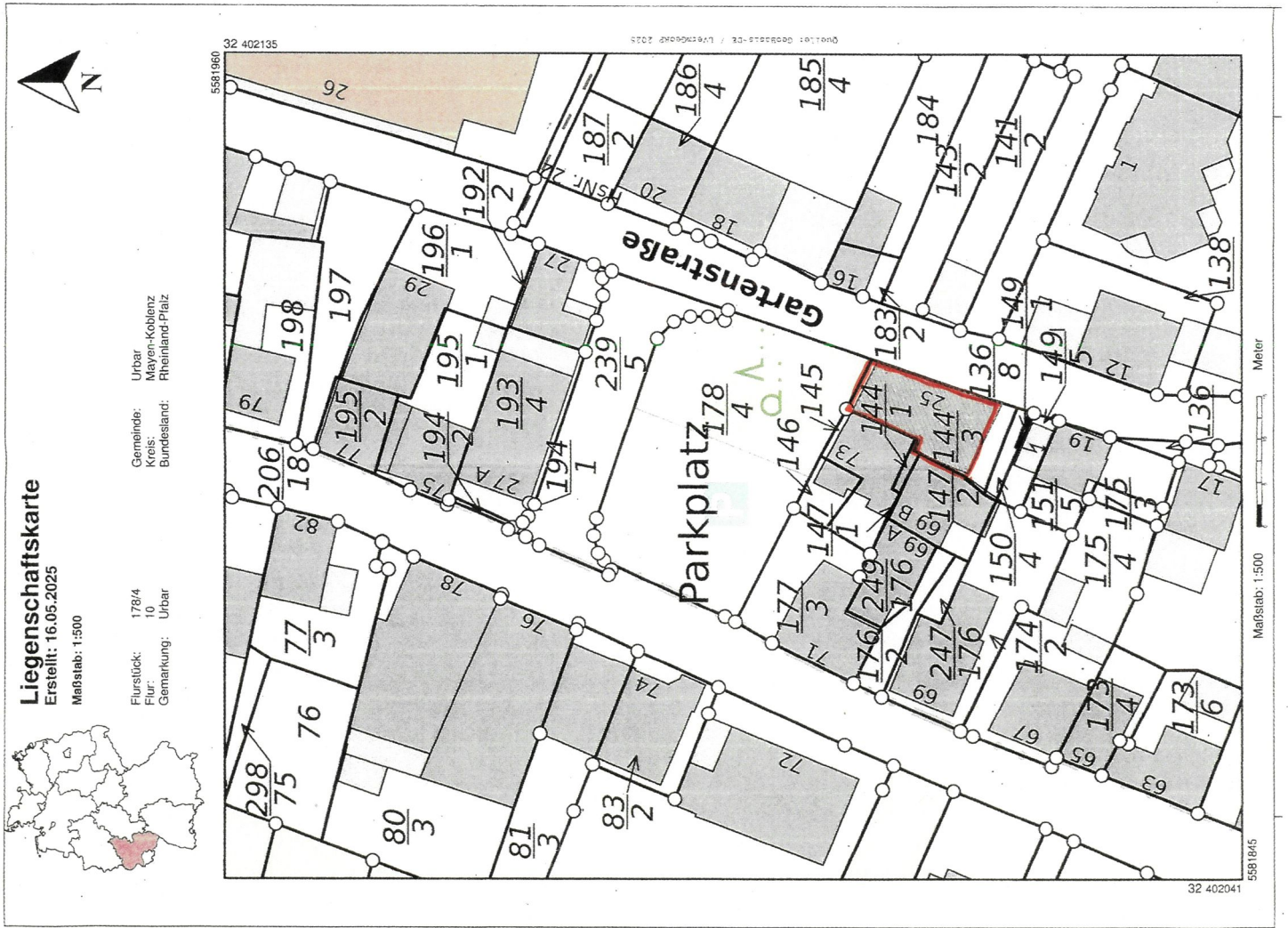


☐ Antrag auf Baugenehmigung	Eingangsvermerk: Bauaufsichtsbehörde	
☒ Antrag auf Baugenehmigung im vereinfachten Genehmigungsverfahren nach § 66 LBauO		
☐ Einreichung der Bauunterlagen im Freistellungsverfahren nach § 67 LBauO Weiterbehandlung als Antrag auf Baugenehmigung, wenn die Gemeinde erklärt, dass ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden soll: ☐ ja ☐ nein		
An die Bauaufsichtsbehörde: ¹ Kreisverwaltung Mayen-Koblenz Bahnhofstr. 9 56068 Koblenz	An ² /Über die Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung: 	Eingangsvermerk: Gemeinde-/Verbandsgemeinde-/Stadtverwaltung 
¹ soweit nicht Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)	² soweit Freistellungsverfahren (§ 67 LBauO)	Aktenzeichen:
Bauherr/-in (Name, Vorname, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
Entwurfsverfasser/-in (Name, Vorname, Beruf, Anschrift, Telefon, E-Mail)		
bauvorlageberechtigt nach ☒ § 64 Abs. 2 Nr. 1 LBauO - Architekt/-in: Architektenkammer ☐ RP ☐ Bundesland: Eintragung Nr.: ☐ § 64 Abs. 2 Nr. 2 LBauO - Ingenieur/-in: Ingenieurkammer ☐ RP ☐ Bundesland: Eintragung Nr.: ☐ § 64 Abs. 3 Satz 1 LBauO (für Gebäude nach § 64 Abs. 3 Satz 2 LBauO) Bitte auswählen ☐ sonstige Berechtigung nach §§ 64 oder 64 d LBauO:		
1 Vorhaben		
1.1	Art des Vorhabens	☐ Errichtung (Neubau, Erweiterung) ☒ Änderung (Umbau, Einbau, auch Nutzungsänderung) ☐ Abbruch (soweit nicht genehmigungsfrei nach § 62 Abs. 2 Nr. 6 LBauO)
1.2	Zweckbestimmung des	Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen
	Gebäude (z. B. Wohn- oder Bürogebäude, Verkaufsstätte, landwirtschaftliches Betriebsgebäude, Gewerbe- oder Industriebau, Großgarage) sonstige bauliche Anlage (z. B. Behälter, Lagerplatz, Windenergieanlage, Aufschüttung/Abgrabung, Werbeanlage)	
1.3	Gebäudeklasse nach § 2 Abs. 2 LBauO	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5



PLANINHALT	MAßSTAB	PLANNUMMER
Lageplan	1:1000	4L_00
PLANUNGSPHASE	DATUM	GEZ./GEPR.
Genehmigungsplanung	21.11.2025	FW/LK
BAUVORHABEN	Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen Gartenstraße 25, 56182 Urbar	
ÜBERSICHT		
BAUHERR:		
ARCHITEKT:		
Unterschrift Bauherr, Ort Datum		
Unterschrift Architekt, Ort Datum		
Unterschrift Behörde, Ort Datum		

Baubeschreibung

Bauherrschaft:

Liegenschaft: Gartenstraße 25, 56182 Urbar

Bundesland: Rheinland Pfalz

Gemarkung: Urbar

Flurstück:

Datum: 14. Nov. 2025

Vorhaben: Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen

Bau- und Nutzungsbeschreibung (formlos)

Aufgrund der Gebäudehöhe von 4,80 m wird das Gebäude gem. §2 Abs. 3 der LBauO in die Gebäudeklasse 2 eingeordnet.

Das Gebäude besteht aus 2 Wohnungen. Beide Wohnungen sollen zu Ferienwohnungen umgenutzt werden.

In den Wohneinheiten sind in der Vergangenheit verfahrensfreie Baumaßnahmen nach § 62 der LBauO RLP durchgeführt worden, deren Legalisierung wir hiermit ersuchen. Die ausgeführten Maßnahmen sind den beigefügten Grundrissen zu entnehmen.

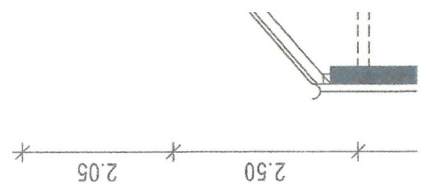
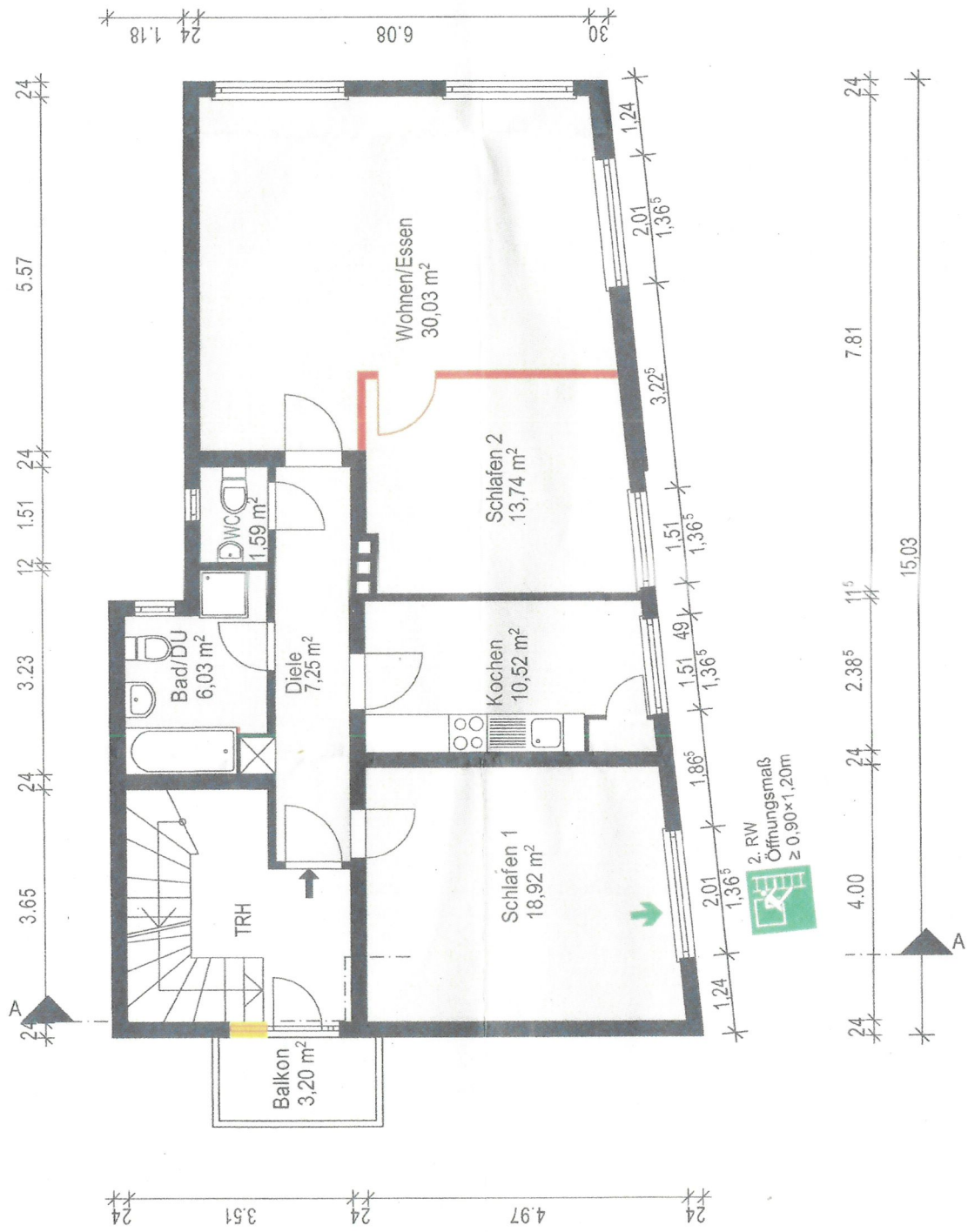
Die Liegenschaft liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die geplante Ferienwohnung fallen gem. §13a BauNVO in die Kategorie der nicht störenden Gewerbebetriebe oder Beherbergungsbetriebe. Zu beurteilen ist demnach, ob sich nicht störende Gewerbe- oder Beherbergungsbetriebe in die nähere Umgebung einfügen. Die Umgebung kann aufgrund des Flächennutzungsplans, der verschiedenen gewerblichen Flächen als faktisches Mischgebiet eingestuft werden.)

In Anbetracht der oben beschriebenen Umstände ist eine Störung durch die geplante Nutzung an der o. g. Liegenschaft nicht zu erwarten. Daher bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken gegen die Einbringung von Ferienwohnungen, wie in der Betriebsbeschreibung dargestellt.

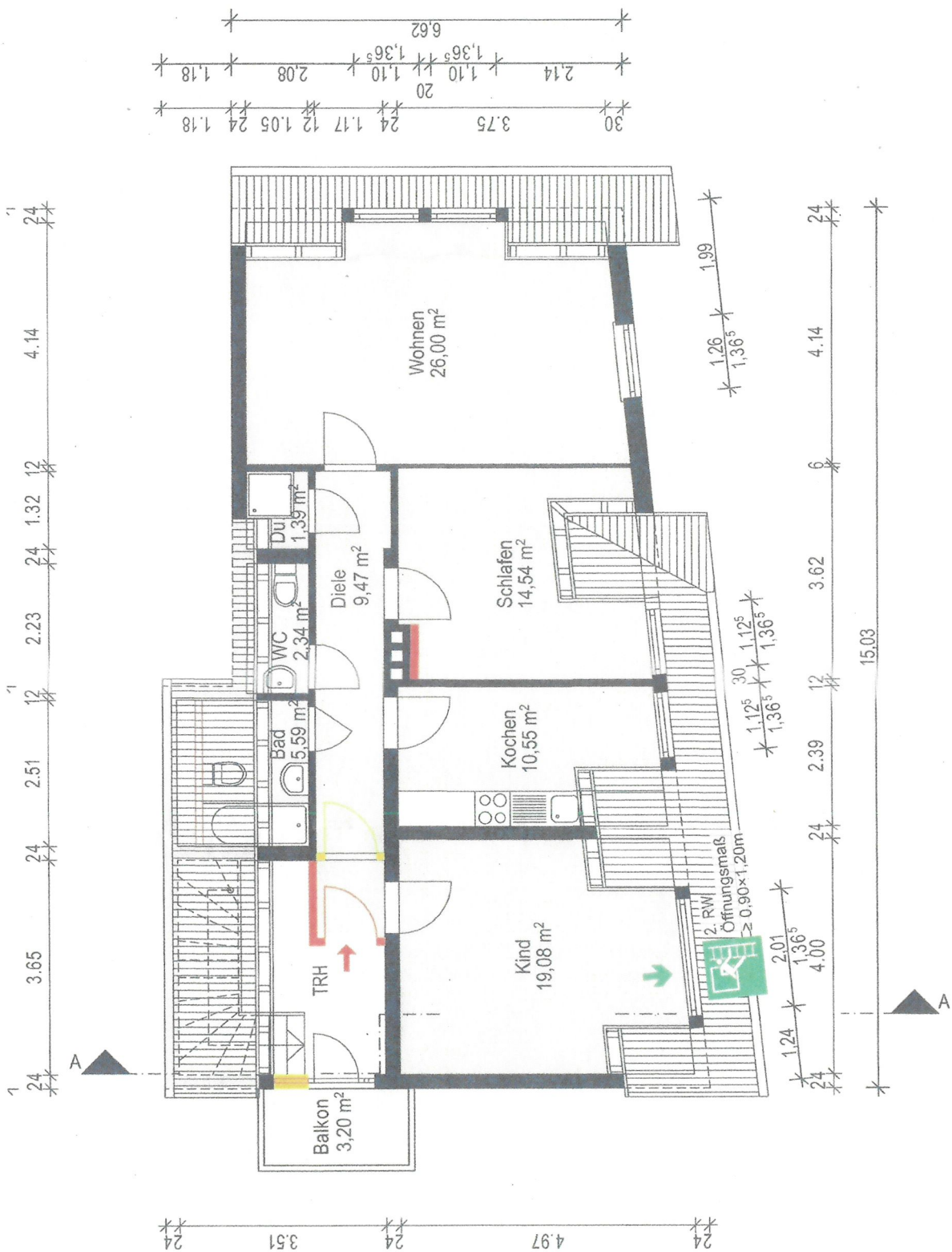
Im Zuge dieser Nutzungsänderung finden keine wesentlichen baulichen Änderungen statt. An die neue Nutzung werden keine anderen Anforderungen gestellt als an die bestehende. Sollte im Zuge der Nutzungsänderung dennoch eine brandschutztechnische Beurteilung erforderlich sein, kann dieser im Zuge der Anzeigen des Bau- und Nutzungsbeginns erstellt werden. Wir bitten vorab um Prüfung der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit.

Datum: Unterschrift Architekt:

Datum: Unterschrift Bauherr:



Erdgeschoss



Dachgeschoss

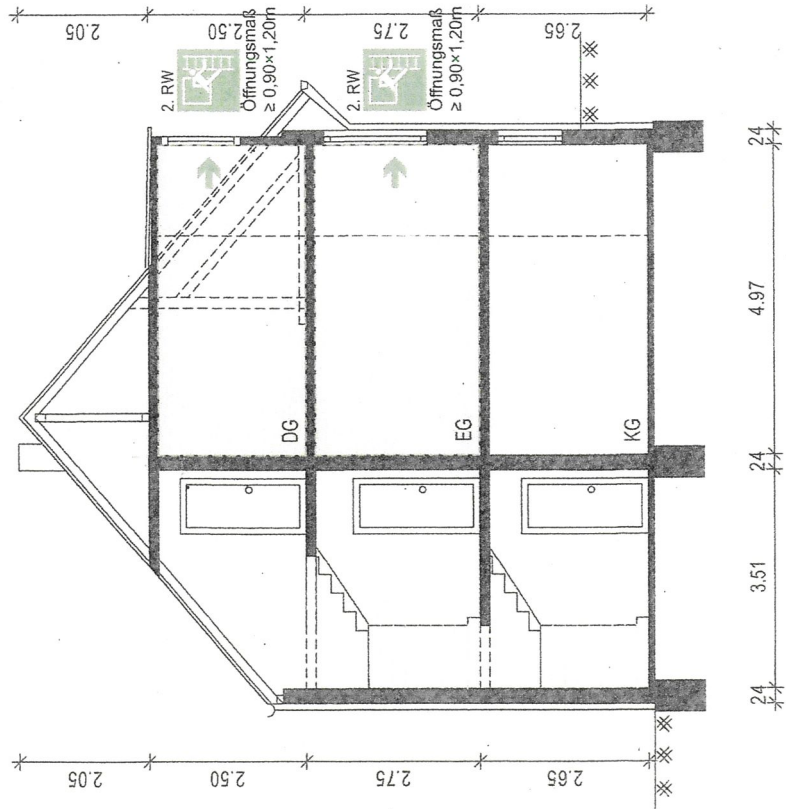
Quer

24

2,61

Flurstück(e)	Eigentümer / Adresse	Unterschrift
--------------	----------------------	--------------

PLANINHALT	MASSTAB	PLANNUMMER
GR Erd- und Dachgeschoss, Schnitt	1:100	4G_G_00_01_S
PLANUNGSPHASE	DATUM	GEZ./GEPR.
Genehmigungsplanung	24.11.2025	FW/ LK
BAUVORHABEN	Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen Gartenstraße 25, 56182 Urbar	
ÜBERSICHT	0 5 10 m 0 5 10 cm 	
BAUHERR:		



Querschnitt

Einführungsnachweis

Bauherrschaft:

Liegenschaft: Gartenstraße 25, 56182 Urbar

Bundesland: Rheinland Pfalz

Gemarkung: Urbar

Flurstück:

Datum: 14. Nov. 2025

Vorhaben: Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen

Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit gem. §§ 30,31,34 BauG (formlos)

Die Liegenschaft liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile kann eine Nutzungsänderung ohne bauliche Maßnahmen zulässig sein, wenn sich die geplante Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein, bzw. ausnahmsweise zulässig wäre. Zur Beurteilung der Einfügung wird deshalb die faktische Umgebung betrachtet.

Die nähere Umgebung ist geprägt durch Wohnbebauung und gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. In der Nähe befinden sich eine Pizzeria, ein Vereinshaus, ein Restaurant, ein Friseursalon, ein Theater und eine Kirche. Der Flächennutzungsplan sieht eine gemischte Baufläche für die Liegenschaft vor.

Die Eigenart der näheren Umgebung entspricht einem Mischgebiet nach §6 BauNVO.

Die geplante Ferienwohnung fallen gem. §13a BauNVO in der Regel in die Kategorie der nicht störenden Gewerbebetriebe. Bei einer baulich untergeordneten Bedeutung gegenüber der in dem Gebäude vorherrschenden Hauptnutzung können sie auch zu den Betrieben des Beherbergungsgewerbes gehören. Gem. §6 der gültigen BauNVO sind sowohl Gewerbebetriebe als auch Beherbergungsbetriebe im Mischgebiet zulässig.

Für die Einbringung von Ferienwohnungen an o. g. Liegenschaft besteht aus unserer Sicht daher keine Bedenken.

Betriebsbeschreibung

Bauherrschaft:

Liegenschaft: Gartenstraße 25, 56182 Urbar

Bundesland: Rheinland Pfalz

Gemarkung: Urbar

Flurstück:

Datum: 14. Nov. 2025

Vorhaben: Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen

Betriebsbeschreibung (formlos)

Die Flächen im Erd- und Obergeschoss an o.g. Liegenschaft soll gewerblich als Ferienwohnungen gemäß §13a BauNVO genutzt werden. Hierbei werden die Räume der Nutzungseinheit einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt. Gäste können ihren häuslichen Wirkungskreis während ihres Aufenthaltes unabhängig gestalten.

Betriebsräume

Die Nutzungseinheit ist zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt. Sie hat eine eigene Kochgelegenheit für die Zubereitung von Speisen und ein separates Bad mit Dusche. Weitere, zur eigenständigen Haushaltsführung geeignete technische Geräte sind vorhanden. Gemeinschaftsräume im Gebäude, die durch die Gäste genutzt werden, sind nicht vorhanden.

Für den Betrieb werden keine Nebenräume benötigt. Die Räume werden ausschließlich als geschlossene Einheit vermietet. Eine zimmerweise Vermietung ist nicht vorgesehen.

Service

Nicht abwählbare, regelmäßige Serviceleistungen während des Aufenthalts gehören nicht zum Betriebskonzept. Dienstleistungen, wie z.B. Frühstück, werden nicht angeboten. Es gibt keine Rezeption. Zugang zur Ferienwohnung erlangen Gäste kontaktlos über ein elektronisches Schließsystem oder einen Schlüsseltresor. Für die Unterstützung während des Aufenthalts können Gäste den Betreiber telefonisch erreichen.

Personal

Nach Beendigung eines Aufenthalts, vor dem nächsten Aufenthalt, werden die Räume gereinigt. Die Reinigung wird von eigenem Personal oder von externen Dienstleistern durchgeführt.

Das für die Reinigung verantwortliche Personal ist ausschließlich zum Zeitpunkt der Reinigung vor Ort. Während der Reinigung können die sanitären Einrichtung der Ferienwohnung vom Reinigungspersonal

genutzt werden. Das Personal arbeitet planmäßig weniger als 4 Stunden zwischen den Gästewechseln.

Betriebszeit

Die Aufenthaltsdauer der Gäste beträgt min. 1 Nacht bis max. 6 Monate. Der Nutzung entsprechend, ist die Ferienwohnung 24h am Tag durch Gäste nutzbar. Die Reinigung zwischen den Aufenthalten findet planmäßig zwischen 11:00 Uhr und 15:00 Uhr statt. Die Anreise der Gäste findet planmäßig zwischen 15:00 und 20:00 Uhr statt. Die Abreise erfolgt planmäßig zwischen 08:00 und 11:00 Uhr.

Emissionen

Zum nachbarlichen Schutz sind Ruhezeiten in den Hausregeln definiert. Die Akzeptanz der Hausregeln ist verbindlicher Bestandteil jeder Buchung durch einen Gast. Durch den Betrieb werden keine luftverunreinigenden Emissionen erzeugt. Weder besonders zu entsorgender Müll, noch besonders zu behandelndes Abwasser fallen im Rahmen des Betriebs der Ferienwohnung an.

Datum/ Unterschrift Bauherrenschaft

Flächenberechnung

Bauherrschaft:

Liegenschaft: Gartenstraße 25, 56182 Urbar

Gemarkung: Urbar
Flurstück:

Datum: 21. Nov. 2025

Vorhaben: Nutzungsänderung von zwei Wohnungen zu Ferienwohnungen

Flächenberechnungen nach DIN 277

Baubereich	R-Nr.	Bezeichnung	Fläche-Ist	Abzug	NF
Hausnr. 25					
WE 01 Erdgeschoss - Ferienwohnung					
	01.01	Diele	7,25 m ²	3%	7,03 m ²
	01.02	Bad/DU	6,03 m ²	" "	5,85 m ²
	01.03	WC	1,59 m ²	" "	1,54 m ²
	01.04	Schlafen 1	18,92 m ²	" "	18,35 m ²
	01.05	Kochen	10,52 m ²	" "	10,20 m ²
	01.06	Wohnen/Essen	30,03 m ²	" "	29,13 m ²
	01.07	Schlafen 2	13,74 m ²	" "	13,33 m ²
	01.08	Balkon	3,20 m ²		3,20 m ²
			91,28 m²		88,64 m²

WE 02 - Dachgeschoss - Ferienwohnung

	01.11	Diele	9,47 m ²	3%	9,19 m ²
	01.12	Bad	5,59 m ²	" "	5,42 m ²

01.13	WC	2,34 m ²	" "	2,27 m ²
01.14	Dusche	1,39 m ²	" "	1,35 m ²
01.01	Kind	19,08 m ²	" "	18,51 m ²
01.02	Kochen	10,55 m ²	" "	10,23 m ²
01.15	Schlafen	14,54 m ²	" "	14,10 m ²
01.16	Wohnen	26,00 m ²	" "	25,22 m ²
01.17	Balkon	3,20 m ²		3,20 m ²
		92,16 m²		89,49 m²

Datum / Unterschrift Architekt

Datum / Unterschrift Bauherr/schrift