

9 GESTALTUNGSPRINZIPIEN

Neben dem Erhalt des siedlungsstrukturellen Grundmusters hängt die Sicherung der spezifischen Identität Moorriems vor allem davon ab, daß bei Modernisierung, Um- und Neubau bestimmte Gestaltungsprinzipien eingehalten werden. Die Notwendigkeit, auf Gestaltungsprinzipien zu verweisen, ergibt sich aus mehreren Gründen:

- Das mit der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung verbundene Ortsbild ist durch neue Nutzungen überformt worden. Die neuen Nutzungen sind überwiegend reine Wohnnutzungen, für deren bauliche Anlagen und Grundstücksgestaltungen die als zeitgemäß geltenden Formen der typischen Einfamilienhausgrundstücke der Stadtrandiedlungen übernommen worden sind. Der ubiquitäre Formenkanon dieser Einfamilienhausgebiete entstammt einer durch hohe Beliebtheit der Form- und Materialwahl gekennzeichneten Bautradition, die nicht aus dem Moorriem Siedlungsraum heraus entwickelt ist.

- Die ortsbildfremden Gestaltungsvorstellungen sind nicht auf die neueren Einfamilienhäuser begrenzt geblieben; sie sind im Zuge von Modernisierungen, Umbauten und Umnutzungen auch auf die älteren baulichen Anlagen übertragen worden, die jedoch einmal ganz anderen geschichtlichen und gestalterischen Zusammenhang entstammen.

Mit den anderen Gestaltungsvorstellungen sind nicht nur ortsbildfremde Elemente zu den alten hinzugekommen; die neuen Elemente haben häufig die alten ersetzt. Damit sind nicht nur in Grenzbereichen zwischen alten und neuen Siedlungsteilen Brüche im Ortsbild entstanden; die Gestaltbrüche sind inzwischen in vielfältiger Form und an vielen Stellen der alten Siedlungsstruktur anzutreffen.

- In den gestalterischen Folgen der veränderten funktionalen Anforderungen der landwirtschaftlichen Betriebe ist ein weiterer Grund für die Aufstellung von Gestaltungsprinzipien zu suchen. Die zumeist aus dem 19. Jahrhundert stammenden Bauten und Grundstücksorganisationen ließen sich an die gegenwärtigen Betriebsweisen nur in begrenztem Maße anpassen. Häufig mußten sie um neue Anlagen ergänzt oder ganz ersetzt werden. Dabei wurden naturgemäß - wie zu früheren Zeiten auch - die betriebsökonomisch angemessenen Bauweisen gewählt, die zwangsläufig neue Erscheinungsformen mit sich brachten.

Für die Ableitung von Gestaltungsprinzipien darf die Legitimität von eigenen Gestaltungsmerkmalen der baulichen Anlagen und Grundstücksorganisationen aus jüngerer Zeit nicht einfach bestritten werden. Sie können weder als besser noch als schlechter angesehen werden. Worauf es ankommt, ist zweierlei:

- Es ist festzustellen, daß die von außen hineingekommenen Gestaltungsmerkmale den Strukturprinzipien und Gestaltungsmerkmalen Moorriem fremd sind und sie zu zerstören drohen.
- Es kann davon ausgegangen werden, daß für die meisten baulichen Anlagen und Grundstücksorganisationen nur in begrenztem Umfang unabweisbare technische oder ökonomische Zwänge vorliegen, die ihre gegenwärtige Gestalt bestimmen.

9.1 Grundstücksorganisation

Grundlage einer ortsbildgerechten Gestaltung Moorriems ist die Struktur und die Gestalt der Grundstücke. Beide stellen die wichtigsten Verbindungselemente zwischen der Grundstruktur des Siedlungsraumes und den ortsbildprägenden Elementen dar.

Der Erhalt der gestalterischen Merkmale der Grundstücke sichert wesentliche Teile des Ortsbildes. Über eine konsequente Grundstücksgestaltung können - bei aller gestalterischen Differenz - die alten und neuen Elemente des Siedlungsraumes durchaus zu einem strukturgerechten Ortsbild zusammengeschlossen werden.

Die Prinzipien für Organisation und Gestaltung der Grundstücke in Moorriem ergeben sich aus der Analyse der Siedlungsstruktur:

- Die mit der Hufenform (Baustruktur) der Siedlung entstandene Längsausrichtung der älteren bebauten Grundstücksteile soll erhalten werden und erkennbar bleiben.
- Umgestaltungen und bauliche Ergänzungen auf den älteren bebauten Grundstücken sollen sich an das Prinzip der Längsorientierung halten.
- Wiedergenutzte oder neu anzulegende Grundstücke sollen bauparallel angeordnet und gestalterisch in Längsrichtung organisiert werden.
- Die Gebäude auf einem Grundstück (mindestens aber die Hauptgebäude) sollen in Baukörper- und Firstrichtung bauparallel errichtet werden.
- Zur Längsorientierung der Grundstücke sollen die Gräben an den seitlichen Grundstücksgrenzen erhalten bzw. bei neuen Grundstücken angelegt werden.

- Die Erschließung neuer Grundstücke soll bauenparallel von der Schmalseite aus erfolgen; Querschließungen sollen vermieden werden.

Von besonderer Bedeutung ist die Ausbildung der Grundstücksränder, durch die die Struktur der Grundstücke im Ortsbild sichtbar gemacht wird. Dabei ergeben sich aus den siedlungstypischen Gestaltungsweisen in Moorriem folgende Prinzipien:

- Grundstücke, deren Bebauung in größerem Abstand vom Erschließungspunkt (Straße) liegt, sollen zur Straßenseite hin offen gestaltet werden. Die Abgrenzung sollte nur durch einen Graben und ohne Einfriedung vorgenommen werden. Zumindest im straßen nahen Bereich sollen keine "Vorgärten" sondern Rasenflächen angelegt werden. Nur die Zufahrten sollen (möglichst schmal) befestigt und durch ein Torelement am Einfahrtspunkt markiert werden.

Abb. 37: Hofgrundstücke mit großen Vorflächen

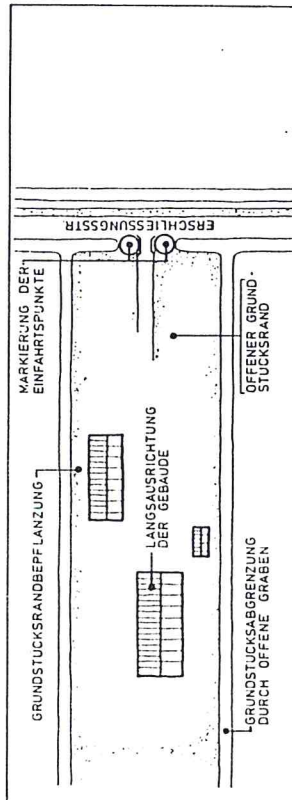
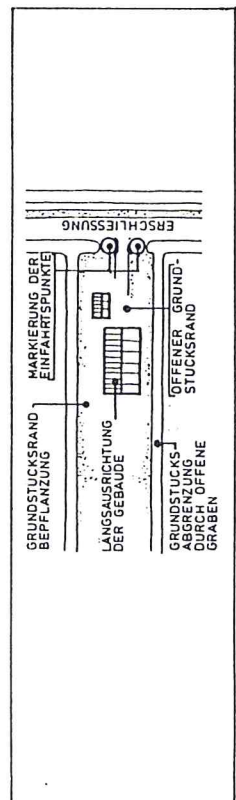
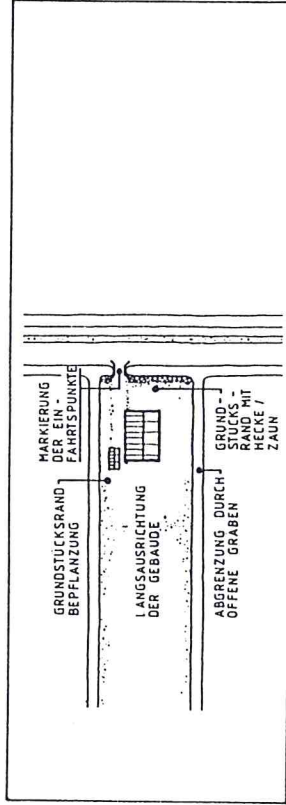


Abb. 38: Wohngrundstück mit geringer Vorfläche



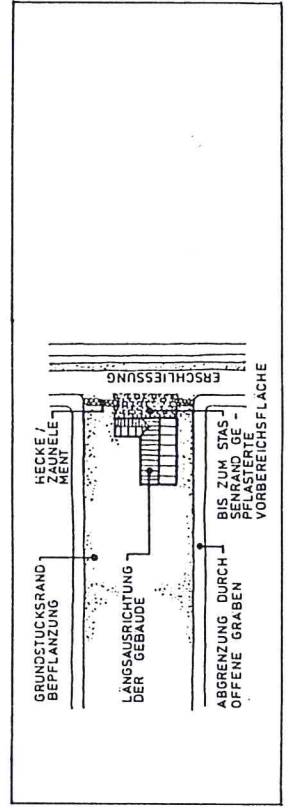
- Grundstücke, deren Bebauung nahe an der straßenseitigen Grenze liegt und die noch mit einem Graben zur Straße hin abgegrenzt werden können, sollen hinter dem Graben mit einer Hecke oder einem Zaun (oder einer Kombination aus beidem) eingefriedet werden. Die "Vorgärten" sollten vollständig hinter der Einfriedung liegen. Die Zufahrten bei diesen Grundstücken können offen sein, sollen aber durch geeignete Elemente markiert werden.

Abb. 39: Grundstück mit Vorgarten und Hecke



- Bei Grundstücken, deren bauliche Anlagen in unmittelbarer Nähe des Straßenrandes liegen (z.B. ältere Gebäude auf ehemaligen Kosterstellen) und keine Abgrenzung durch einen Graben erlauben, soll der Bereich vor den Gebäuden (einschließlich der Fläche der Grundstückszufahrt) bis zum Straßenrand/Fahrbahnrand gepflastert werden. Die seitlich anschließenden Teile des Grundstücksrandes sollen durch Hecken oder Zäune eingefriedet werden. Offen zum Straßenrand liegende "Vorgärten" sollen vermieden werden.

Abb. 40: Grundstück mit offener (gepflasterter) Vorfläche



- Grundstückzufahrten (insbesondere längere) sollen sparsam befestigt werden. Wenn Pflasterungen als Zufahrtsbefestigungen gewählt werden, sollen sie in der geringstmöglichen Breite ausgeführt werden. Das soll auch für Wege und Zufahrten gelten, die für eine ausreichende Tragfähigkeit (Lkw's und schwere landwirtschaftliche Fahrzeuge) aus bewehrten Betonplatten erstellt werden müssen.
- Die für das Ortsbild bedeutsamen Zufahrtspunkte zu den Grundstücken sollen mit einem Torelement auf der Höhe des straßenseitigen Grabens ausgestattet werden. Dieses Torelement kann unterschiedlich ausgebildet werden: entweder in der für Moorriem typischen Art des dreiteiligen Tores oder in reduzierter Form als einteiliges Tor, nur als beidseitige Torpfosten bzw. der Seitenteile des Tores oder aber durch die Markierung des Einfahrtspunktes durch zwei Bäume.

Abb. 41:
Klassisches
Morriem-Tor

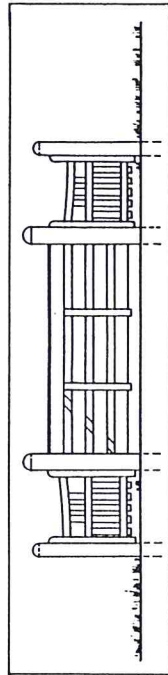


Abb. 42:
Nur noch
Seitenteil

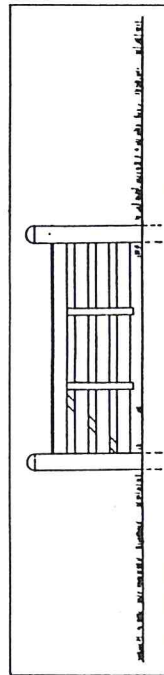


Abb. 43:
Nur Mittel-
teil

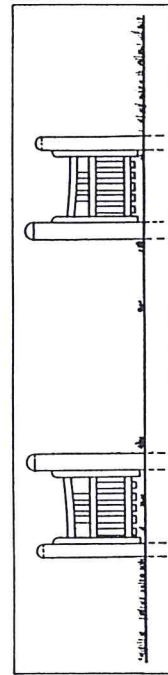


Abb. 44:
Nur Pfosten

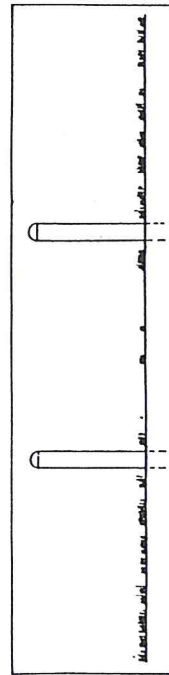
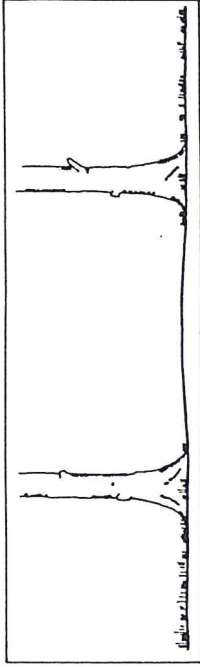


Abb. 45:
"Tor" aus
Bäumen



Landschaftsgerechte Pflanzen

Gehölzstreifen entlang der Grundstücksgrenzen

Sträucher

- | | | |
|----------------|----------------|---------------|
| Feldahorn | Hainbuche | Haselnuß |
| Holunder | Pfaffenhütchen | Heckenkirsche |
| Traubenkirsche | Faulbaum | Salweide |
| Hartriegel | Schneeball | |

Bäume

- | | | |
|-------|-----------|-------|
| Erle | Birke | Eiche |
| Esche | Weißweide | Ulme |

Freiwachsende Hecken zur Abgrenzung des Gartenlandes

- | | | |
|---------------|-------------------------------|------------|
| Eschenahorn | Weißdorn | Liguster |
| Hainbuche | Ilex | Forsythie |
| Johannisbeere | Falscher Jasmin | Flieder |
| Haselnuß | Eberesche | Schneeball |
| Schneebeere | winterharte hohe Rhododendron | |

Einzelbäume im Garten

- | | | |
|-----------|-----------|-------------|
| Obstbäume | Magnolia | Blumenesche |
| Walnuß | Goldregen | Blutbuche |

Strenge geschnittene Laubgehölzhecken

Feldahorn	Liguster	Weißdorn
Hainbuche	Rotbuche	Linde

Roßkastanie	Spitzahorn	Winterlinde
Eiche	Bergulme	Feldulme

Hausbäume, Alleen, Eingangssituationen9.2 Altbauten

Das Ortsbild von Moorriem wird noch heute wesentlich bestimmt durch die alte Hof- und Köterstellenbebauung. Dabei weisen die baulichen Anlagen der Hofstellen (und ehemaligen Hofstellen) in größerem Umfang noch die alte, durch die Landwirtschaft der vergangenen 200 Jahre geprägte Bebauung auf als die der ehemaligen Köterstellen, die weit mehr überformt worden sind.

Der Überformungsgrad variiert unterschiedlich stark, die Art der Überformung zeigt aber immer wiederkehrende Merkmale. Die Überformungen sind weitgehend unabhängig vom Gebäudetyp; sie sind überwiegend geprägt durch die seit einigen Jahrzehnten im Neubau üblichen und heute marktgängigen Bauformen und Baustoffe, die auf lokale Bautraditionen und Strukturprinzipien der modernisierten Bausubstanz kaum Rücksicht nehmen.

Die alte Bausubstanz ist, wie die Gebäudetypologie gezeigt hat, keineswegs einheitlich. Sie zeigt teilweise große Unterschiede, teilweise kleinere Varianten auf.

Jeder dieser Gebäudetypen folgt eigenen Strukturprinzipien und gestalterischen Gesetzmäßigkeiten, so daß im einzelnen Fall jeweils die Gestaltungsmöglichkeiten und -erfordernisse neu untersucht werden müssen.

Andererseits gibt es eine Reihe von Gestaltmerkmalen (und entsprechend von Defiziten durch Überformung), die sich hinsichtlich der Formulierung von Grundsätzen generalisierbaren lassen.

Ausgehend von der Typologie der baulichen Anlagen werden die Gestaltungsgrundsätze im folgenden differenziert nach:

- Hallenhäusern (als Fachwerk- und als Mauerwerkbau),
- Sonderformen (Gulfanlagen, Staatshäuser, sonstige Formen).

Hallenhäuser (allgemein)

Die in Moorriem vorkommende Form des niedersächsischen Hallenhauses in Zweistöcker-Konstruktion (und in der Regel mit Kibbungen) zeigt einen Anteil charakteristischer Merkmale, die weitgehend unabhängig von der Konstruktion der Umfassungswände/Außenwände als Fachwerk oder Mauerwerk sind.

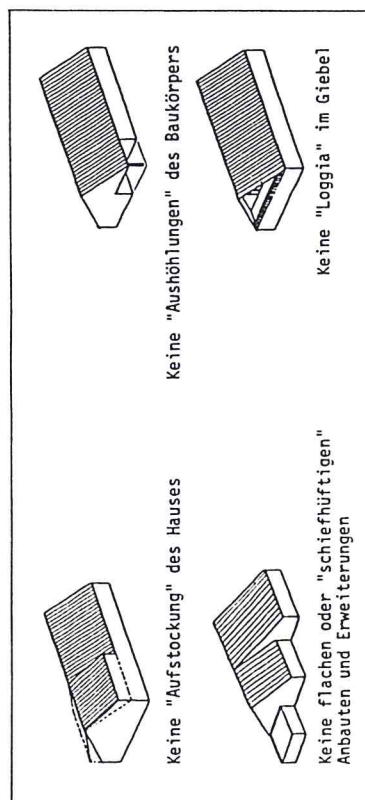
Für den Typ des Hallenhauses allgemein sollen bei Instandsetzung, Modernisierung und Umbau folgende Grundsätze gelten:

- Für den baukonstruktiven Bereich (Tragwerkssystem), für den bauphysikalischen Bereich (Wärmedämmung etc.) und für die innere Organisation (Grundriß) der Gebäude werden aus der Sicht der Dorferneuerung im einzelnen keine Grundsätze aufgestellt, obwohl diese Faktoren Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Gebäude (und damit des Ortsbildes) haben können.

Zu diesem Bereich sollen aber zwei Anmerkungen gemacht werden:

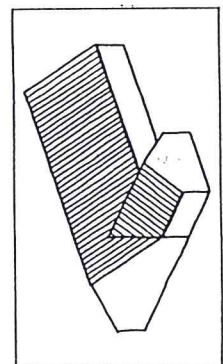
- Es wird davon ausgegangen, daß Instandsetzung und Modernisierung von Altbauten nur dann ortsbildgerecht durchführbar sind, wenn das Gefüge der Häuser nicht grundlegend verändert wird; ansonsten wäre das Einhalten der Gestaltungsgrundsätze bloße Dekoration. (Angemerkt sei hier auch, daß bei baulichen Anlagen von Denkmalwert die konstruktiven Elemente in den erhaltens- und schützenswerten Bereich gehören können.)
- Falls aus wärmetechnischen Gründen eine Verstärkung der Außenmauern erforderlich wird, soll diese auf der Innenseite in Form einer Innenschale oder innenliegender Dämmung vorgenommen werden. Diese technisch meist weniger günstige Lösung ist im Interesse des Erhalts der Struktur und Erscheinung der Gebäude erforderlich.
- Bei allen Hallenbauten soll die langgestreckte, lagerhafte und geschlossene Form des Baukörpers erhalten bleiben. Es sollen daher keine Einkürzungen des Baukörpers, keine Einschnitte (z.B. unter Dach eingezogene Terrassen) und Aushöhlungen (z.B. Loggien) vorgenommen werden.

Abb. 46: Was man mit alten Gebäuden NICHT machen sollte



- Anbauten an den Baukörper können nur in begrenztem Umfang vorgenommen werden.
 An die Giebelseiten soll grundsätzlich nicht angebaut werden. Es sollen keine seitlichen Anbauten vorgesehen werden, die durch An- oder Abschleppungen des Daches in den Baukörper integriert werden.
 Wenn Anbauten erforderlich werden, sollen sie in der Form eines Satteldach errichtet werden.
 Dabei soll darauf verzichtet werden, solche Anbauten im Bereich des ehemaligen Wohnteils des Hallenhauses vorzunehmen. Entsprechend der Moorriemer Bautradition sollen diese Anbauten seitlich an den Wirtschaftsteil, in der Flucht des Wirtschaftsgiebels angesetzt werden.

Abb. 47: Seitlicher Queranbau mit einem eigenen, aber wesentlich niedrigeren Satteldach



Die Anbauten am Wirtschaftsteil sollen nach Möglichkeit (zumindest aber auf der Seite des Wirtschaftsgiebels) keine primären Wohnnutzungen (Wohnräume mit entsprechenden Fenstern etc.), sondern wirtschaftsbezogene oder sekundäre Wohnnutzungen (Garagen, Werkstätten, Hobbyräume etc.) aufnehmen.

Die Anbauten sollen sich in Traufhöhe, Dachneigung, geschlossenem Umriß und Materialwahl an die Gegebenheiten des Hauptbaues halten; in Wandkonstruktion (Fachwerk oder Mauerwerk) und in der Dachdeckung können sie vom Hauptgebäude abweichen.

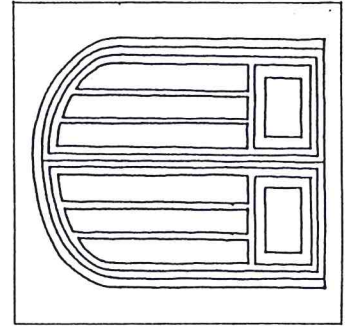
Wenn die genannten Bedingungen für einen Anbau nicht eingehalten werden können, ist ein gesondertes Gebäude entsprechend den Prinzipien für die Grundstücksorganisation zu errichten.

- Im Falle der Erweiterung des Wohnteles in den Wirtschaftsteil oder der vollständigen Umnutzung des Hallenhauses zu Wohnzwecken soll die Wohnnutzung nach Möglichkeit nicht bis unmittelbar an den Wirtschaftsgiebel heranreichen. Die Zone hinter dem Wirtschaftsgiebel sollte nur sekundäre Nutzungen wie Abstellräume, Werkstatt, Hobbyraum etc. aufnehmen.

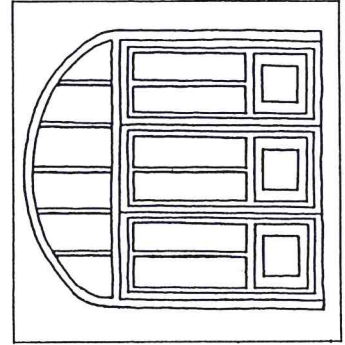
Zumindest soll der Wirtschaftsgiebel selbst nach Möglichkeit nicht in die Umgestaltung einbezogen werden, um die Struktur der ortsbildprägenden Giebelfassade nicht zu beeinträchtigen. Die Umorganisation der Groot Dör als Hauseingang soll unter gewissen Bedingungen (siehe unten) jedoch möglich sein.

Abb. 48/49: Umorganisation der "Groot Dör"

Mögliche Neugliederung einer Groot Dör (zweiteilig, ohne Toroberlicht)



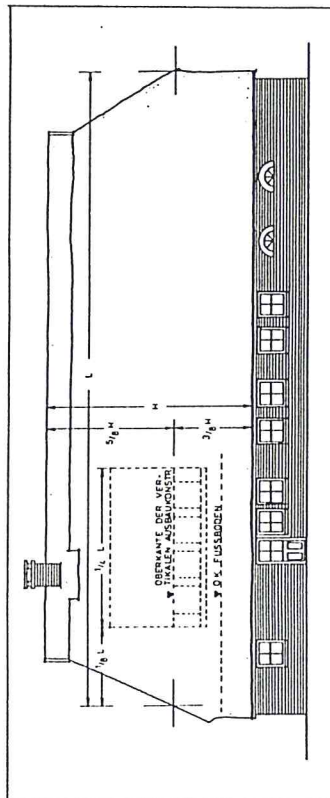
Mögliche Neugliederung einer Groot Dör (dreiteilig, mit Toroberlicht)



- Die Dachform soll bei einer Erneuerung auf jeden Fall erhalten bleiben. Das schließt die Dachneigung, die Form der Abwalmlängen und die Traufhöhe ein.

Ausbauten des Daches sind in begrenztem Umfang möglich. Dabei soll nur die Form der Schleppgaube vorgesehen werden. Die Gaublänge haben eine maximale Länge von einem Viertel der Hauptdachlänge und nur im Bereich über dem ehemaligen Wohnteil liegen. Sie sollen mittig über dem ehemaligen Wohnteil liegen, vom Giebel aber mindestens ein Achtel der Hauptdachlänge entfernt sein. Die Traufkante der Schleppgauben sollen die halbe Hauptdachhöhe nicht erreichen (maximal drei Achtel der Höhe).

Abb. 50: Gaube im Reitdach



- Die Dächer der Hallenhäuser sollen vorrangig mit Reit gedeckt sein. Wenn eine Reitdeckung, die für Wohnzwecke eine hausklimatisch und wärmetechnisch gute Lösung darstellt, aus wirtschaftlichen Gründen nicht zumutbar ist, soll ersatzweise eine mittel- bis dunkelgraue, verwitterungsfähige und die Falllinie des Daches betonende Dekkung (z.B. Wellplatten) gewählt werden.

Es sollten keine Materialien zur Dachdeckung gewählt werden, die die Struktur und die Farbe eines Reitdaches imitieren.

Eine Deckung mit roten Ziegeln ist nicht als siedlungstypisch anzusehen. Es soll insbesondere bei Hallenbauten in Fachwerk-konstruktion auf eine solche Deckung verzichtet werden. Bei Mauerwerkskonstruktionen erscheint die Ziegeldeckung eher verträglich.

Die Reitdeckung weist infolge ihrer konstruktiven Bedingungen eine größere Stärke als sonstige Deckungen auf. Diese Stärke verleiht dem Dach eine Massenwirkung, die im Trauf- und Ortgangbereich sichtbar wird. Bei der Wahl anderer Deckungsmaterialien sollen daher Ortgang und Traufe so ausgebildet werden, daß die ursprüngliche Stärke der Dachschicht wieder sichtbar wird.

Abb. 51: Gebäude mit Reiteindeckung (vorher)

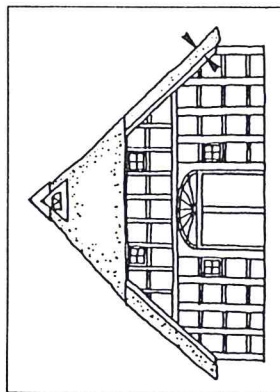
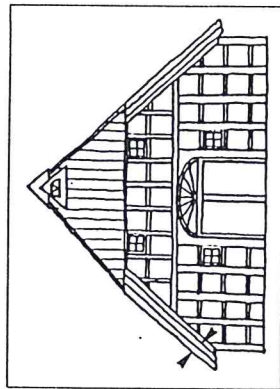


Abb. 52: Gebäude mit Ortgangabdeckung bei einer Nicht-Reiteindeckung (nachher)



- Für Fenster und Türen soll Holz als Material verwendet werden. Diese Material entspricht in seiner Oberflächenwirkung am meisten dem Material- und Konstruktionszusammenhang der übrigen Bauteile.

Die Fenster sollen weiß, geschlossene Holzteile (Tore, Nebentüren etc.) deckend grün gestrichen werden, um den ortsbildprägenden Farbdreiklang im Zusammenhang mit den roten Mauerwerkziegeln zu erhalten.

Anmerkung

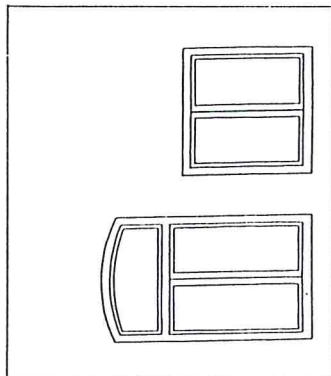
Die Wahl von Holz für die Fenster und Türen ist bei den Altbauten insbesondere auch aus raumklimatischen und baukonstruktiven Gründen günstig.

Die Konstruktion der Außenwände ist darauf angelegt, daß über die Holzprofile der Wandöffnungen der natürliche Dampfdruck im Haus zu einem wesentlichen Teil abgeleitet wird. Fehlt die Möglichkeit des Dampfausgleichs (wie z.B. bei Kunststoff-Fenstern), kommt es in den Außenwänden zu Nässebildung, die an der Innenseite der Wände sichtbar wird und (beispielsweise hinter Schränken) zu Schimmelbildung führt. Eine besondere Gefahr stellen Kunststoff-Fenster für die Fachwerkgebäude dar.

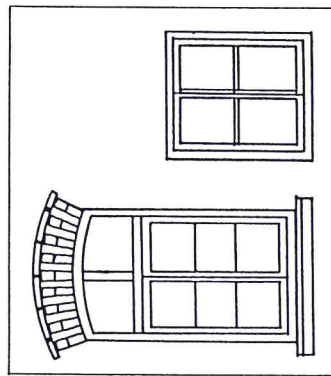
- Die Fenster in den Hallenhäusern sollen grundsätzlich Teilungen enthalten. Bei quadratischen und niedrigstehenden Formaten soll mindestens eine senkrechte Teilung und bei hohen stehenden Formaten zusätzlich eine horizontale Teilung vorgesehen. Wenn möglich, sollen weitere Teilungen durch Sprossen vorgenommen werden. Jedoch soll hierbei auf eine sehr kleine Teilung (Bildung von siedlungstypischen Butzenscheibenformaten) verzichtet werden.

Abb. 53/54: Fensterverteilung und Sprossung

Mindestanforderung



Bessere Lösung

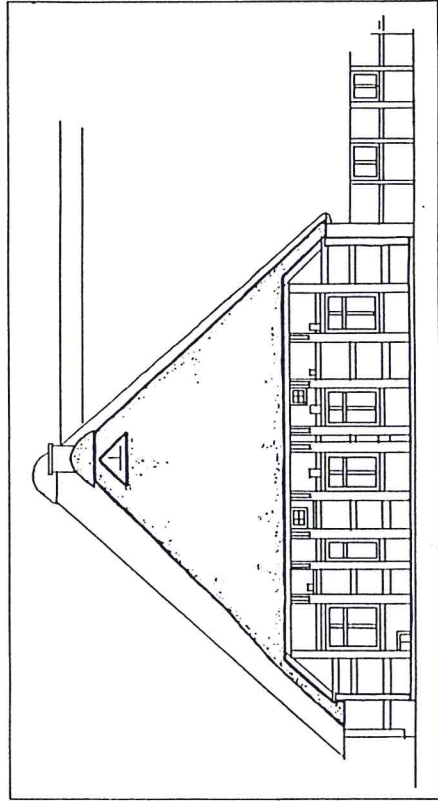


Das gilt insbesondere auch für die Material- und Farbwahl. Das Fachwerk soll weiß gestrichen und mit rotem Ziegel ausgefacht werden. Im Sonderfall - wenn noch ausreichend große Ansätze/Reste vorhanden sind, was in manchen Wandabschnitten des Wirtschaftsteiles der Fall ist - kann auch die Frühform der Ausfachtung mit Lehm wiederhergestellt werden.

Siedlungstypische Überformungen mit schwarzem Fachwerk und heller Ausfachtung sollen vermieden bzw. ggf. zurückgebaut werden.

- Die Öffnungen von Fenstern und Türen sollen sich unbedingt an den Rhythmus des Ständerwerkes halten. Falls mehr Fensterflüche für erforderlich gehalten wird, kann die Zahl der Fenster erhöht werden. Die Formate dürfen aber nicht die Struktur des Fachwerkes sprengen.

In der Regel sollen die Fensterformate quadratisch sein; in der Giebelwand können auch leicht stehende Formate vorkommen. Liegende Formate sollen grundsätzlich nicht gewählt werden (eventuell mit Ausnahme kleinerer Öffnungen in den Seitenwänden des Wirtschaftsteiles).

Abb. 55: Beispiel Hof in Dalsper
Fenster klar zwischen den Ständern

Innerhalb der Gruppe der Hallenhäuser stellen die Gebäude in Fachwerkbauweise in der Regel den älteren Typus dar, der in besonderem Maße die siedlungstypische Bauweise charakterisiert.

Im Detail variieren die Fachwerkbauten, aber für den Umgang mit diesem Typus im Falle der Instandsetzung, Modernisierung und des Umbaus lassen sich einige generelle Grundsätze formulieren:

- Grundsätzlich soll das vorhandene Fachwerk erhalten und ggf. erneuert/ersetzt werden. Das gilt auch für den Fall, daß nur noch Teile des Fachwerkes (z.B. im Wirtschaftsgiebel) erhalten sind.

Falls nur in geringem Umfang Fachwerksteile fehlen (häufig in Teilen der Seitenwände), sollen sie ergänzt werden (Rückbau der veränderten Teile). Jedoch sollen schon weitgehend umgebaute Gebäude mit nur noch geringen Fachwerkanteilen nicht wieder zurückgebaut werden.

- Bei Restaurierung und Modernisierung soll die typische Fachwerkstruktur der Moorriemer Hallenhäuser erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Aus anderen Bautraditionen stammende Fachwerkstrukturen sollen nicht verwendet werden.

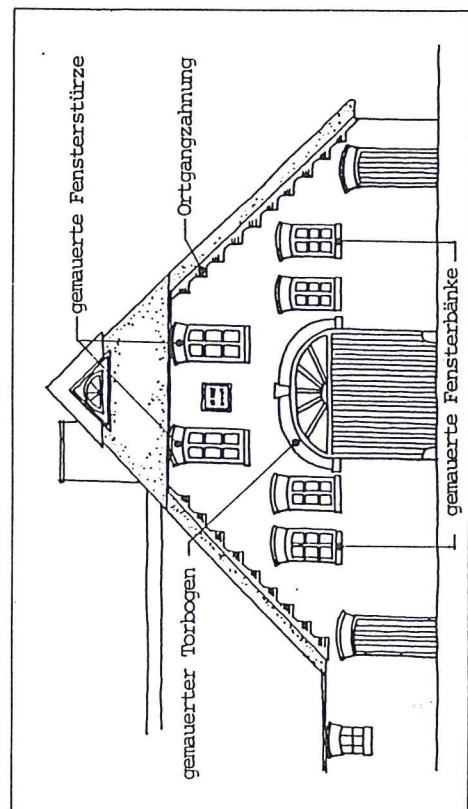
Hallenhäuser (als Mauerwerksbau)

Die etwas jüngere Form der Außenwände in Mauerwerkbauweise entspricht teilweise anderen Gestaltungsprinzipien als die der Fachwerkbauten.

Unbeschadet der vorkommenden Varianten lassen sich folgende Grundsätze für die Instandsetzung, Modernisierung und den Umbau dieser Gebäude formulieren:

- Für neu zu errichtende Teile des Mauerwerks sollen unbehandelte rote Ziegel verwendet werden. Auf andersfarbige Steine soll ebenso verzichtet werden wie auf Steine mit behandelter Oberfläche (wie z.B. gesandete oder künstlich genarbte Oberflächen).
- Vorhandene Gliederungselemente der Mauerwerks wie Lisenen, Friese, Ortgangzahnungen, Öffnungsstürze oder plastische Fensterbänke sollen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

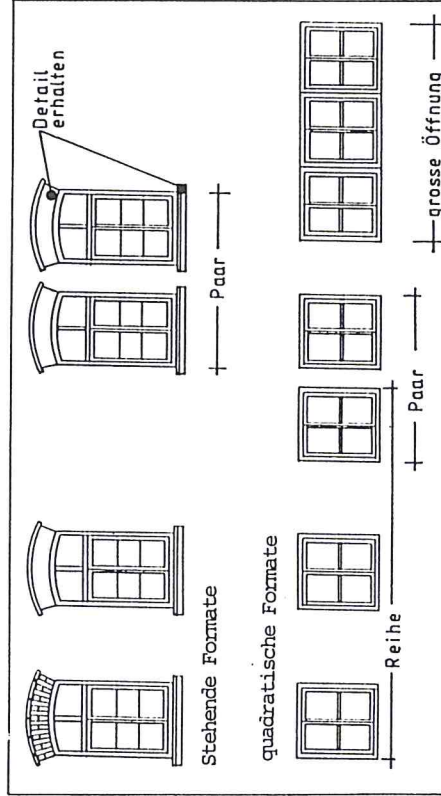
Abb. 56: Gliederungselemente des Mauerwerks (Hofanlage in Butteltdorf)



- Von besonderer Bedeutung für Erscheinungsform der Gebäude sind Lage und Formate der Fenster. Für die Verteilung der Fenster auf den Fassaden soll das Prinzip der Reihung mehrerer Öffnungen nebeneinander beibehalten bzw. wiederhergestellt werden.

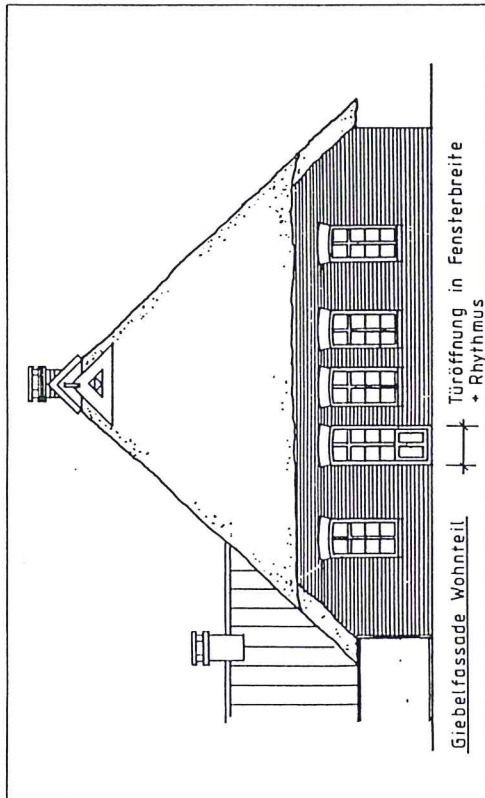
Auf den Langwänden/Seitenwänden soll die Reihung der Fenster im Wohnteil des Gebäudes möglichst gleichmäßig sein. Es können jedoch auch Reihungen aus Fensterpaaren vorgesehen werden. Insbesondere bei den eher quadratischen Formaten auf den zumeist niedrigen Seitenwänden sollen unmittelbar (ohne Trennung durch Mauerwerksfelder) nebeneinander gesetzte Fenster zugelassen werden.

Abb. 57: Lage und Formate der Fenster



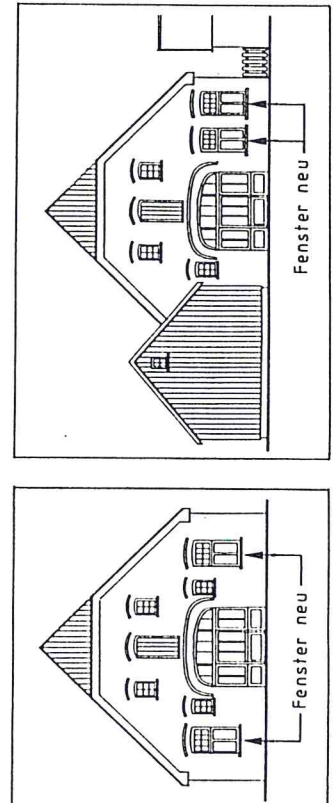
- Die Giebfassaden sollen grundsätzlich symmetrisch aufgebaut bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Die auf der Giebfassade eher stehenden Fensterformate sollen gleichmäßig gereiht oder in Paaren angeordnet werden. Bei zweigeschossigen Fassaden sollen die Fensteröffnungen möglichst übereinander liegen, mindestens aber regelmäßig aufeinander Bezug nehmen.

Abb. 58: Symmetrischer Grundaufbau der Giebelfassade (nach Logemann)



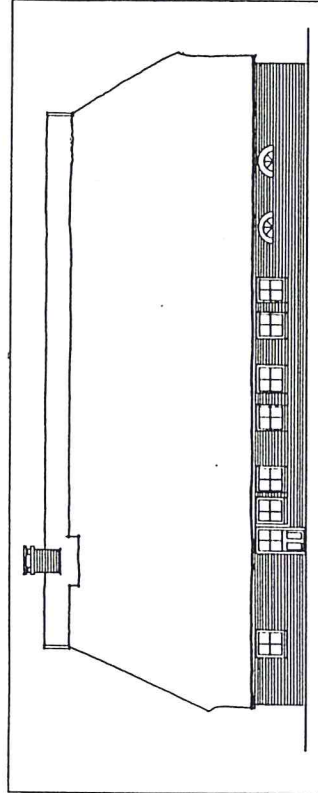
Im Falle des nach Möglichkeit zu vermeidenden Umbaus des Wirtschaftsgiebels sollen die Gestaltungsprinzipien, die für den Wohnseitengiebel gelten, angewandt werden. Denkbar ist hier das Einfügen von Fensterpaaren mit stehenden Formaten in den Wandfeldern seitlich der Groot Dör.

Abb. 59/60: Giebelfassade des Wirtschaftsteiles / Umbaumöglichkeiten (Beispiel: Gebäude in Eckfleth)



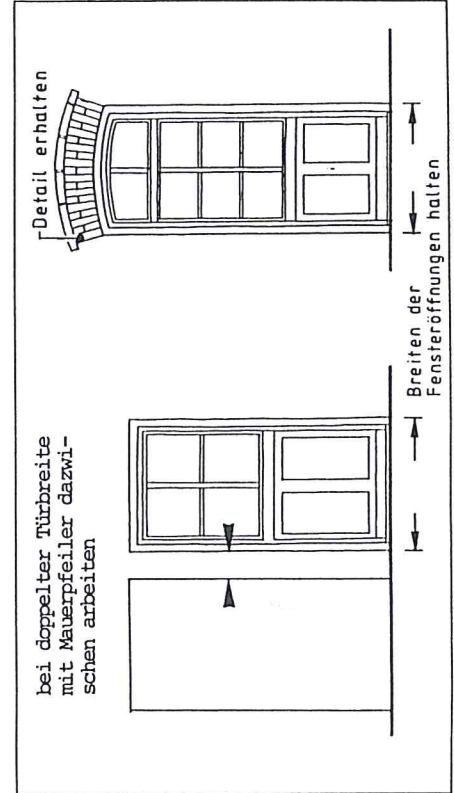
- Auf den Seitenwänden im Wirtschaftsteil sollen die üblichen kleinen Formate (z.B. kleine Halbkreisfenster) beibehalten werden, die für eine Reihe von Raumnutzungen (WC, Abstellräume, Hobbyräume etc.) ausreichend sind.

Abb. 61: Seitenfassade: Erweiterung des Wohnsteiles in den Wirtschaftsteil (Fenster und Türen)



- Türelemente in den Seitenwänden und im Wohnseitengiebel sollen aus dem Fensterhythmus entwickelt werden. Zusätzliche Türen im Wirtschaftsgiebel sollen grundsätzlich nicht geschaffen werden.

Abb. 62: Türelemente in den Seitenwänden



Sonderformen

In Moorriem sind seit der Jahrhundertwende eine Reihe von Gebäude-sonderformen entstanden. Nur für einen Teil davon lassen sich ansatzweise generalisierbare Gestaltungsgrundsätze für Instandsetzung, Modernisierung und Umbau angeben, da sie gewisse wiederkehrende Merkmale nachweisen.

Gulfanlagen

Gulfanlagen kommen in zwei Formen vor: mit integriertem Wohn- teil, wie bei der ursprünglich in Ostfriesland üblichen Form, und Gulfanlagen mit getrennt errichtetem Wohnteil (der zumeist auch stilistisch anders ausgebildet ist und nicht verallgemeinert werden kann).

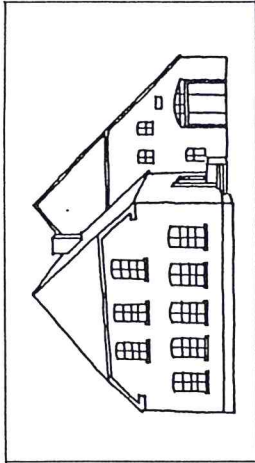
- Bei den Gulfhäusern sollen der geschlossene Umriß und die geschlossene, hohe Dachform beibehalten werden. Anbauten sollen nach Möglichkeit vermieden werden. Sind sie unvermeidlich, so gelten die Aussagen für Anbauten an die Hallenhäuser.

- Für Umbaumaßnahmen an den Gulfhäusern sollen nur die charakteristischen Materialien roter Ziegelstein, roter Dachziegel, weiße Holzfenster und grüner Anstrich der geschlossene Holzteile (Tore etc.) verwendet werden.

- Für die integrierten Wohnteile der Gulfhäuser sollen die Gestaltungsprinzipien für die Fachwerk-Hallenhäuser gelten, die - sofern sie zum jüngeren Typus gehören - ähnliche Merkmale hinsichtlich Material, Farbgebung, Fensterformaten und Fassadengestaltung aufweisen.

- Für die vom Wirtschaftsgebäude strukturell getrennten Wohngebäude der Gulfanlagen können keine generellen Gestaltungsprinzipien formuliert werden, da hier kein durchgängiger Typus, sondern nur einzelne Sonderformen mit je eigenen gestalterischen Gesetzmäßigkeiten vorkommen.

Abb. 63:
Gulfanlage mit getrennt
errichtetem Wohnteil in
Neuenbrok



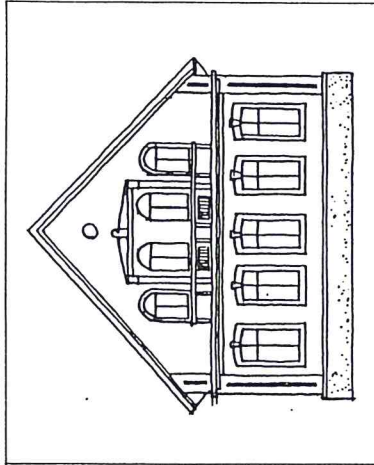
"Staatshäuser"

Um die Jahrhundertwende sind in Moorriem - wie in anderen ländlichen Bereichen der Region auch - Wohngebäude als Teil der Hofstellenbebauung und als Einzelgebäude mit Sonderfunktion entstanden, die sich in ihrer Gestalt am Oldenburger Bürgerhaus dieser Zeit orientieren.

Für diese sogenannten "Staatshäuser" sollen folgende Gestaltungsgrundsätze im Falle von Modernisierung und Umbau gelten:

- Die Baukörper sollen in ihrem Um- und Aufriß ungestört bleiben. Der hell gestrichene Putz, die dunkle Dachdeckung, die Fassadengliederung und die Fensterformate sollen erhalten bzw. wiederhergestellt werden.
Von entscheidender Bedeutung für diese Gebäude sind die plastischen Gliederungselemente der Fassade und die stehenden Fensterformate.
- Anbauten sollen - wenn erforderlich - nur an der rückseitigen Fassade vorgenommen werden. Die Anbauten sollen in Wandmaterial, Dachdeckung, Fassadengliederung und Fensterformaten dem Hauptgebäude gleichen.

Abb. 64:
"Staatshaus" mit planstischen Gliederungselementen in Dalsper/Burwinkel



9.3 Landwirtschaftliche Nebengebäude

Die älteren landwirtschaftlichen Nebengebäude auf den Hofstellen sind zumeist von ähnlich ortsbildprägender Bedeutung wie die Hauptgebäude. Sie lassen sich jedoch hinsichtlich ihrer Gestaltungsmerkmale nicht in gleicher Weise generalisierend beschreiben. Dementsprechend lassen sich nur in begrenztem Umfang allgemeine Gestaltungsprinzipien für den Fall der Instandsetzung und des Umbaus ableiten:

- Für die Nebengebäude in Fach- und Mauerwerksbauweise sollen die gleichen Gestaltungsgrundsätze gelten wie für die entsprechenden Hallenhäuser.

Insbesondere soll vermieden werden, daß an die ortsbildprägenden Nebengebäude in großem Umfang angebaut wird oder daß sie mit neuen Wirtschaftsgebäuden umbaut/überbaut werden.

Die bei Fachwerkscheunen/-remisen noch vorkommende Ausfachung mit Holz (Bohlen) oder Lehm soll nach Möglichkeit erhalten werden, wenn diese Konstruktion auch schwerer mit modernen funktionalen Anforderungen zu vereinen ist als die Ziegelaustrichtung. (Zumeist handelt es sich bei Bauwerken mit derartiger Konstruktion ohnehin um potentielle Denkmale).

Von starker Auswirkung auf das Ortsbild sind neue landwirtschaftliche Bauten, die zu den Bebauungen auf den historischen Hofstellen hinzukommen. Derartige Gebäude sind vor allem aus betrieblichen Gründen erforderlich, da sich die neuen Nutzungen nicht in den alten baulichen Anlagen unterbringen lassen (größerer Platzbedarf, ungünstige Maßverhältnisse, unzureichende technische Bedingungen).

Neue Betriebsgebäude gehorchen jedoch teilweise ganz anderen funktionalen Anforderungen als die alte Hofstellenbebauung. Insbesondere in zwei Punkten, die bedeutsame gestalterische Auswirkungen haben, weichen die neuen Nutzungsanforderungen von den alten ab:

- Es werden keine Stapelflächen mehr (für Heu) benötigt, so daß es keine funktionalen Gründe für große Dachräume (und damit für hohe Dächer) gibt.
- Die landwirtschaftlichen Fahrzeuge benötigten teilweise größere Durchfahrtshöhen (Tore), die in der Regel bei Remisen wesentlich höhere Traufpunkte erforderlich machen. Hinzu kommt häufig als funktionale Anforderung die aus Gründen des Betriebsablaufes notwendige witterungsgeschützte Verbindung von alten und neuen Wirtschaftsgebäuden, die eine klare Baukörpertrennung nur schwer zuläßt.

Unter Berücksichtigung dieser Anforderungen lassen sich für den Neubau von landwirtschaftlichen Gebäuden folgende Gestaltungsgrundsätze formulieren:

- Zur Wahrung der kleinräumigen Nutzungsstruktur des Siedlungsraumes sollen neue Wirtschaftsgebäude grundsätzlich auf der Wirtschaftsseite der Hofstelle errichtet werden und nicht auf der Wohnseite.

Neue Gebäude sollen so gestellt werden, daß sie - wie die historische Anordnungsweise - mit der übrigen Hofstellenbebauung einen Wirtschaftshof vor dem Hauptgebäude bilden. In den meisten Fällen lassen die Platz- und Erschließungsverhältnisse eine solche Lösung zu.

Die neuen Gebäude sollen als geschlossener, langgestreckter Baukörper ausgebildet werden, der auch in der Firstrichtung des Daches bauenparallel ausgerichtet sein soll.

Die neuen Baukörper sollen nach Möglichkeit frei stehen; ggf. erforderliche Verbindungsbauten zwischen alten und neuen Gebäuden sollen nur untergeordnet (niedriger) in Erscheinung treten.

- Neue Wirtschaftsgebäude sollen immer mit Satteldach (ggf. auch mit Krüppelwalm) versehen werden. Auch Zwischen- und Verbindungsteile sollen nicht flach gedeckt werden. Entsprechend der funktionalen Anforderung kann die Dachneigung wesentlich geringer sein als bei den Altbauten, sollte aber mindestens 15° betragen. Die Traufen sollen so niedrig wie möglich liegen.

Das Dach sollte immer einen mittig angeordneten First und beiderseits gleich hohe Traufpunkte haben, um keine schiefhüftigen Giebelfassaden zu erzeugen. Bei seitlichen Erweiterungen (die nach Möglichkeit vermieden werden sollten) soll das Dach der Erweiterung abgesetzt (tiefer angesetzt) sein.

Das Dach soll mit einem mittel- bis dunkelgrauen, verwitterungsfähigen und in Falllinie des Daches strukturierten Material (z.B. Wellplatten) gedeckt werden. Gebäude mit kleiner Dachfläche sollen eine größere Neigung als 15° aufweisen und mit rotem Ziegel gedeckt werden, wenn nicht Reit als Material gewählt wird.

- Die Giebelfassaden sollen möglichst symmetrisch aufgebaut sein (z.B. mittig liegende Tore); die Fassaden der Langseiten sollen nach dem Prinzip der Aufreihung möglichst gleicher Elemente gegliedert werden (z.B. sichtbare Ständer, Mauerwerksfelder, Fensterbänder).

- Als Gegengewicht gegen die zumeist sehr hoch reichenden Wände sollen horizontale Gliederungen der Fassaden vorgenommen werden, z.B. bei Giebelwänden ein Materialwechsel im Giebeldreieck, bei Seitenwänden Fensterbänder. Bei den sehr hohen Remisen soll möglichst eine Sockelzone aus anderem Material vorgehen werden.

Abb. 65: Boxenlaufstall

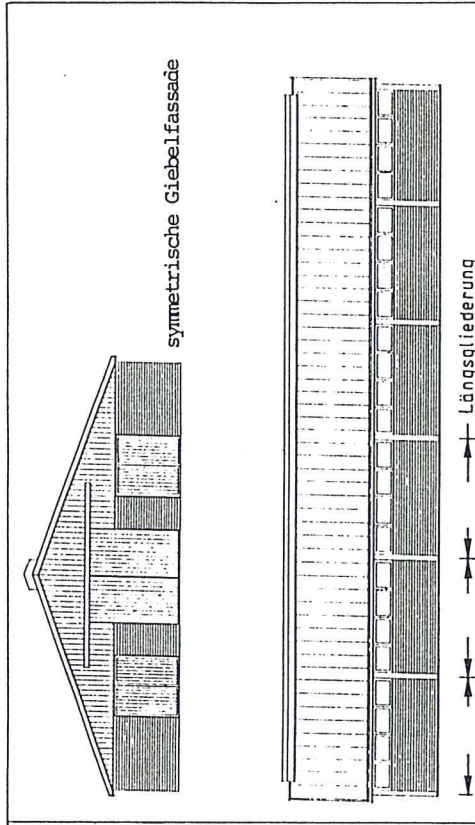


Abb. 66: Remise (in Varianten)

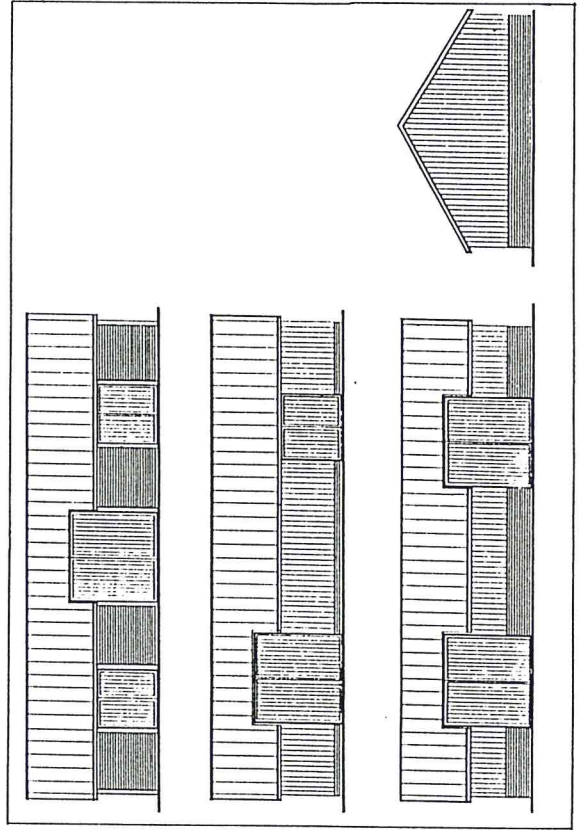
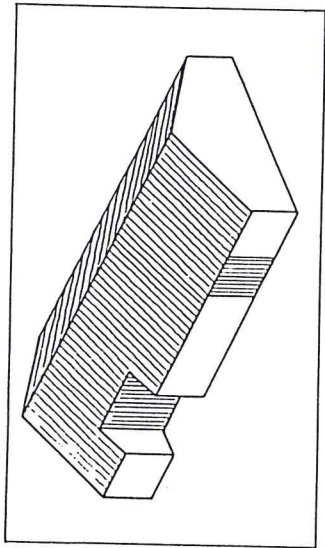


Abb. 67: Isometrie zur Verdeutlichung möglicher Einschnitte in Remisen



- Als Materialien für den Wandaufbau sollen neben dem roten Ziegel (maximales Format 2 NF) Holzverschalungen mit offenporig dunklem Anstrich verwendet werden. Die geschlossenen Holzteile (Tore etc.) sollen grün, Fensterelemente möglichst weiß gestrichen werden.

Neben dem Bedarf an Nebengebäuden besteht in vielen Fällen die Notwendigkeit, Güllelagermöglichkeiten zu schaffen. Die dafür erforderlichen baulichen Anlagen können in erheblichen Maße das Ortsbild beeinträchtigen.

Um solche Störungen zu vermeiden muß hier der vorhandene technische Spielraum maximal genutzt werden. Sofern es nicht möglich und zumutbar ist, Güllekeller unter Stallgebäuden zu bauen, sollen folgende Lösungsmöglichkeiten genutzt werden:

- Alle Güllelager außerhalb von Gebäuden sollen immer auf der Wirtschaftseite der Hofstelle untergebracht werden.
- Güllelager sollen vorrangig als Güllekeller ausgebildet werden; Abdeckplatten, die nicht überwachsen werden können, sollen als Fläche für Silagelager genutzt werden.
- Kleinere Güllelager können auch oberirdisch angelegt werden, wenn sie einen maximalen Durchmesser von 5 m haben und mit ihrer Oberkante nicht mehr als 1,5 m über dem Gelände liegen. Solche sichtbaren Güllelager sollen niemals in der Nähe der historischen Bausubstanz liegen, sondern nach Möglichkeit immer im räumlichen Zusammenhang/in der Nähe von neueren Nebengebäuden errichtet werden.
- Freistehende Güllelager sollen am Rande der Bau liegen und umpflanzt werden.

Güllelagern sollen nicht angelegt werden; sie stellen infolge ihrer Großflächigkeit und der notwendigen Einzäunung eine erhebliche Störung ("Leerstelle") des Hofstellenbildes und damit des Ortsbildes dar.

9.4 Neue Wohngebäude

Der Neubau von Wohngebäuden kommt in Moorriem überwiegend auf neuen Grundstücken in Form von Einfamilienhäusern, teilweise aber auch als Ersatz des alten Wohnhauses bzw. des Wohnhauses der Hallenhäuser auf den historischen Hofstellen vor.

Die Neubauten weichen naturgemäß von den historischen Formen stark ab, da entweder überhaupt keine Bindung mehr an den landwirtschaftlichen Betrieb besteht oder die Formen von Einfamilienhäusern auf die Hofstellen übertragen werden. Deren Dimensionen und funktionale Anforderungen differieren wohl am stärksten von der überkommenen Bauweise.

Diese Abweichung muß als selbstverständlich und schon als Teil der Erneuerung des Dorfes hingenommen werden.

Die Details der neuen Wohngebäude sind durchgängig willkürlich und beliebig gestaltet, weichen von Siedlungsstruktur und Ortsbild erheblich ab und sind weder notwendig noch akzeptabel.

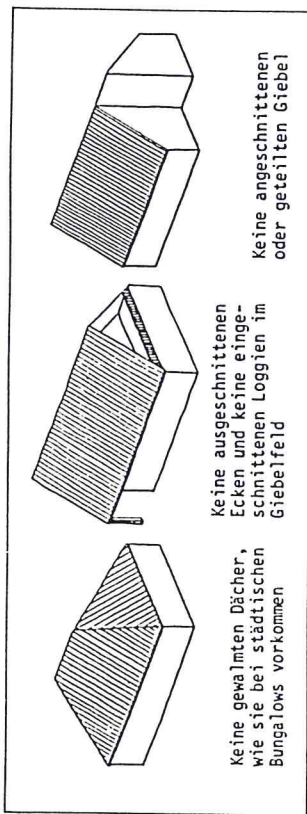
Anders als bei Volumen und funktionalem Aufbau der Gebäude bestehen für die gestalterischen Elemente in der Regel keine ökonomischen, funktionalen und bautechnischen Zwänge. Hier kann im öffentlichen Interesse das Einhalten von Gestaltungsprinzipien gefordert werden, die den Ansprüchen von Siedlungsstruktur und Ortsbild gerecht werden.

Das Einhalten dieser Ansprüche erfordert normalerweise auch keinen besonderen finanziellen Aufwand, sondern eher eine Bescheidung im Umgang mit Formen, Materialien und Farben sowie Zurückhaltung gegenüber der ortsbildprägenden Umgebung.

Folgende Gestaltungsgrundsätze sollen bei der Errichtung von Neubauten eingehalten werden:

- Die Neubauten sollen als eingeschossige, langgestreckte und in sich geschlossene Baukörper ausgebildet werden. Es sollen keine Winkelformen des Baukörpers gewählt und tiefe Einschnitte in den Baukörper (eingezogene Terrassen, Loggien etc.) vermieden werden.

Abb. 68: Wie man neue Wohngebäude NICHT ausbilden sollte



- Die Gebäude sollen möglichst nicht mit Balkonen versehen werden. Wenn ein Balkon unerlässlich erscheint, kann er auf einem Vorbau auf der Giebelseite untergebracht werden. Auf keinen Fall sollen große, in den Giebel eingeschnittene Balkone oder Loggien vorgesehen werden.

- Nebengebäude (z.B. Garagen) sollen in der Regel als gesonderte, freistehende Baukörper ausgebildet werden. Wenn sie als Anbauten unbedingt erforderlich sind, sollen sie in untergeordneter Form entweder in das Hauptgebäude integriert (z.B. unter einem abgeschleppten Dach) oder als eigenständiger Bauteil mit niedrigerem Dach angesetzt werden.

Abb. 69: Seitlicher Queranbau mit eigenem, aber niedrigerem Satteldach

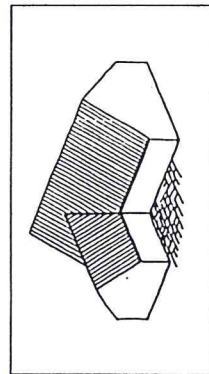
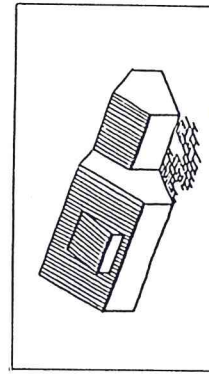


Abb. 70: Nebengebäude als Verlängerung des Hauptgebäudes mit niedrigerem Satteldach



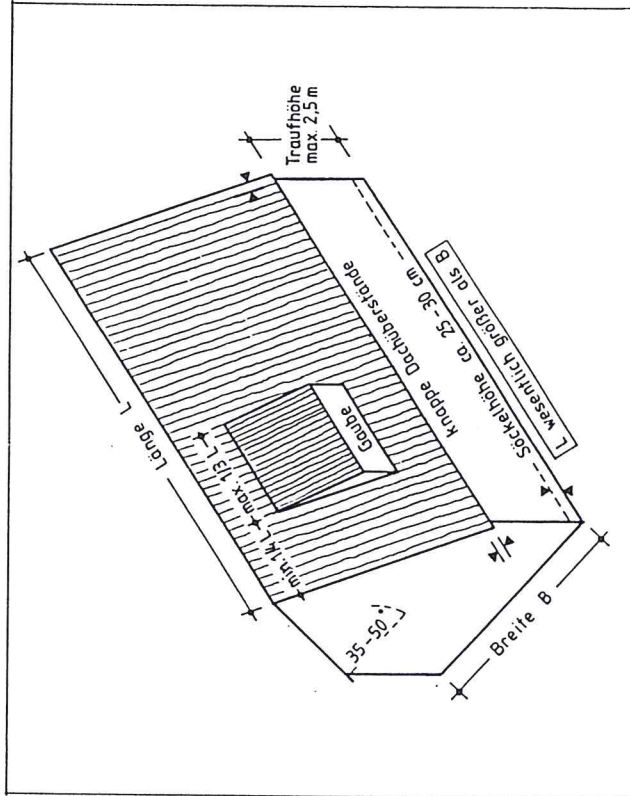
- Die Neubauten sollen keine hohe Sockelzone (max. 30 cm) aufweisen. Besser als ein Sockel ist, die für den Siedlungsraum typische Anlage der Gebäude auf einem flachen Hauspodest aufzunehmen. Dabei sollen aber auf jeden Fall hohe und steile Auf- und Anschließungen vermieden werden.

- Die Gebäude sollen ein Satteldach mit einer Neigung von 35° bis 50° erhalten. Als Variante ist die Ausbildung von Krüppelwalmen möglich. Die Dächer sollen nur knappe Überstände im Ortangereich und an der Traufe aufweisen. Die Traufpunkte sollen möglichst niedrig gehalten werden. Die Traufhöhen sollen beiderseits gleich sein, um schiefhüftige Giebelfassaden zu vermeiden.

Die Dachfläche soll eine geschlossene Form haben, also keine Einschnitte (Loggien etc.) aufweisen. Auch Anbauten und Nebengebäude sollen mit einem Satteldach versehen werden; Flachdächer sollen auf keinen Fall gewählt werden.

Wenn Dachgauben benötigt werden, sollen sie als Schleppgauben ausgebildet werden und eine Länge von nicht mehr als einem Drittel der Länge des Hauptdaches aufweisen. Der Abstand einer Gaube vom Giebel soll mindestens ein Viertel der Hauptdachlänge betragen.

Abb. 71: Hinweise für die Gestaltung von neuen Baukörpern



- Die Giebelfassaden sollen symmetrisch aufgebaut sein. In der Gestaltung der Langseiten soll die Lagerhaftigkeit der Gebäude zum Ausdruck kommen (z.B. in der Reihung von möglichst gleichen Elementen wie Fenstern etc.).

Abb. 72:
Symmetrischer Aufbau einer Fassade

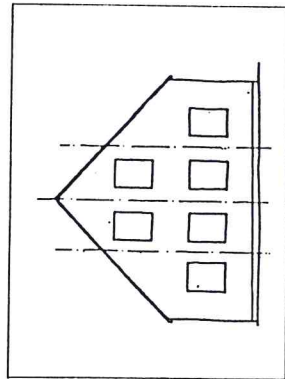
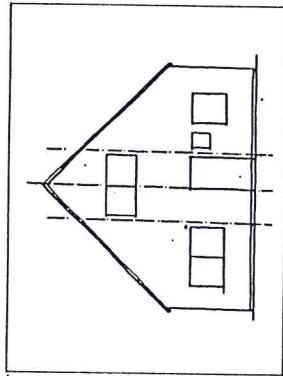


Abb. 73:
Nichtsymmetrischer Aufbau, aber möglicher Aufbau einer Fassade



- Die Fenster sollen in vertikalen Formaten ausgebildet werden (also in stehenden Formaten) oder aus einer Reihung von quadratischen Formaten bestehen. Die Fenster sollen möglichst in sich gegliedert sein (Teilungen und Sprossungen), wobei aber auf die modischen, nicht ortsbildgerechten kleinteiligen Gliederungen ("Butzenscheibenformate") verzichtet werden soll.

- Als Materialien für die Außenwände soll Mauerwerk aus rotem Ziegel verwendet werden; dabei soll auf Steine mit künstlich behandelte Oberfläche (Narbungen, Besandungen etc.) verzichtet werden.

Außenwände können als Fachwerkkonstruktion ausgebildet werden. Die Holzteile sollen einen weißen Anstrich erhalten und die Ausfachungen in rotem Ziegelmauerwerk ausgeführt werden. Fachwerk soll nur verwendet werden, wenn es nicht lediglich dekorativen Charakter hat, sondern konstruktiv eingesetzt ist. Bei Fachwerkwänden sollen sich die Öffnungen der Türen und Fenster an die Struktur des Ständerwerks halten.

Insbesondere für Nebengebäude (aber auch für Teile des Hauptgebäudes) können Holzverschalungen für die Außenwände verwendet werden. Dabei soll das Holz einen dunklen, offenporigen Anstrich erhalten.

- Als Material für die Dachdeckung sollen - wenn nicht die ortsübliche Reitdeckung gewählt wird - rote Dachpfannen verwendet werden. Insbesondere in der unmittelbaren Umgebung von älteren reitgedeckten Bauten kann auch ein mittel- bis dunkelgraues, verwitterungsfähiges und in der Falllinie des Daches strukturierteres Material (z.B. Wellplatten) gewählt werden.
- Fenster und Türen sollen nach Möglichkeit in Holz ausgeführt, auf jeden Fall aber von weißer Farbe sein. Geschlossene, also ohne Verglasung gestaltete Wandöffnungen (Garagentore etc.) sollen einen grünen Anstrich erhalten.