

Stadt Walsrode

Auszug aus dem

Dorferneuerungsplan Nordkampen

Endgültige Planfassung
Januar 2010



4.4 Private Erneuerungsmaßnahmen

Neben den in den vorangegangenen Abschnitten dargestellten öffentlichen Bau-, Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen können im Rahmen der Dorferneuerung auch und vor allem Erneuerungsmaßnahmen an privaten Anwesen gefördert werden. Diese prägen mit ihren Gebäuden, aber auch mit den Freiflächen, maßgeblich die Eigenart der dörflichen Siedlung. In diesem Abschnitt werden Hinweise für die Durchführung privater Erneuerungsmaßnahmen gegeben. Sie stellen zum einen die Grundlage für die Beurteilung der Förderungsfähigkeit einzelner Maßnahmen im Rahmen der Dorferneuerung dar, geben aber zum anderen auch Anregungen für die Durchführung sonstiger privater Bauvorhaben im Ort.

4.3.1 Allgemeine Grundsätze der Erneuerung

Die Dorferneuerung zielt auch in Nordkampen darauf ab, die Eigenart der ländlichen Siedlung zu erhalten. D.h. Altes soll bewahrt und Neues harmonisch eingefügt werden. Ortsbildprägende Bausubstanz ist so weit als möglich zu erhalten und nach dem Vorbild der als ortstypisch erkannten Bauweisen zu erneuern. Diesen Ansatz der Dorferneuerung in Niedersachsen hat einer ihrer Wegbereiter bereits 1975 wie folgt beschrieben:

„Hier muss überlegt werden, was dem Dorf angemessen ist und wie das Angemessene erreicht werden kann. Niemand wird ernstlich fordern, neue Häuser sollten in Eichenfachwerk gebaut und mit Reet eingedeckt werden. Wohl aber kann versucht werden, das Neue nach den Proportionen der Baukörper und in ihrer Farbgebung einzugliedern in die ortsbildprägende Architektur. (...) Gerade das schöne Alte setzt Maßstäbe für die Gegenwart, bindet diese ein und lässt den Menschen sich selbst bewusst werden. Wenn neue Materialien an den Außenseiten verwendet werden, sollten solche in der Oberflächenwirkung vorgezogen werden, die in Harmonie zum Ortsüblichen und Ortsbildprägenden stehen.“

Prof. Wilhem Landzettel:
„Das Dorf, in dem wir leben“

Es sei jedoch betont, dass dabei neben der Sanierung der Altsubstanz sehr wohl auch moderne Gestaltungsansätze verfolgt werden können. Doch sollen sich diese hinsichtlich Maßstäblichkeit, Materialverwendung und Farbgebung in den örtlichen Bestand und die regionaltypischen Bauweisen einfügen. Dies gilt auch und gerade bei den angesichts des Strukturwandels erforderlichen Umnutzungen landwirtschaftlicher Gebäude zu Wohnzwecken oder anderen Nutzungen.

Ein besonderer Grundsatz bei der Durchführung von Dorferneuerungsmaßnahmen ist, dass individuelle Interessen mit den Bedürfnissen der Allgemeinheit abzustimmen sind. Deshalb sind alle Baumaßnahmen mit dem Blick des Bauherren gewissermaßen von innen, aber zugleich aus Sicht der Dorferneuerungsplanung von außen zu konzipieren. Funktionale Erfordernisse und gestalterische Ansprüche sind unter Beachtung der regionalen Baukultur in Einklang zu bringen.

Der Dorferneuerungsplan kann nicht Gestaltungsentwürfe oder Investitionsentscheidungen für private Maßnahmen vorwegnehmen. Diese sind – soweit es sich um geförderte Vorhaben handeln soll – in der Umsetzungsphase der Dorferneuerung gemeinsam von Bauherren, Architekten und beratenden Dorfplanern zu erarbeiten.

Vorweg und als Anregung für die individuellen Planungen werden in den folgenden Kapiteln Hinweise für die Durchführung von Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen sowie für die Gestaltung von Freiflächen formuliert. Diese sind aus der differenzierten Erfassung des baulichen Bestandes und der typischen Merkmale der Baukultur in Nordkampen abgeleitet. Insoweit stellen diese Empfehlungen eine Konkretisierung der baugestalterischen Ziele des Dorferneuerungsplanes dar. Ihre Berücksichtigung ist in der Regel Grundlage für die finanzielle Förderungsfähigkeit einzelner Maßnahmen.

4.3.2 Hinweise zur Erneuerung der Bausubstanz

In Kapitel 2.3.3 waren diejenigen Gestaltungsmerkmale und Bauweisen aufgezählt worden, die die Dörfer der Südheide und hier speziell die Ortschaft Nordkampen prägen. Im Folgenden werden diese ausführlicher sowie mit Hilfe von Bildbeispielen und Skizzen erläutert:

Gebäudeanordnung

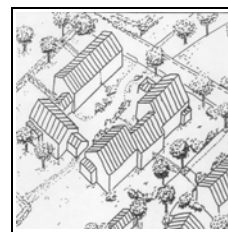
Von besonderer Bedeutung für die Orts-gestalt sind die bäuerlichen **Hofanlagen** mit ihren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Auch die nicht mehr landwirtschaftlich genutzten Höfe zeichnen sich durch eine vielfältige Baustruktur mit Haupt-haus und mehr oder weniger vielen Nebengebäuden aus, die zum Teil erst im Laufe der Zeit ergänzt und angebaut wurden („**additive Bauweise**“).

Baukörperkubatur

Die Form der Baukörper variiert nach der Funktion und Baualter der Gebäude: Bei den traditionellen **Wohn-wirtschaftsgebäuden** in Form des niedersächsischen Hallenhauses handelt es sich um langgestreckte Baukörper auf rechteckigem Grundriss. Auch ältere Ställe und Scheunen sowie die jüngeren Landarbeiterhäuser weisen diese Grundform auf. Demgegenüber sind neuere Wohngebäude kleiner und kompakter.



Durchgängig handelt es sich um eingeschossige Baukörper, meist mit tief heruntergezogenen Dächern, die nur zum Teil und auch erst in jüngerer Zeit ausgebaut wurden. Deutlich ablesbar ist die Dominanz der Hauptbaukörper, während sich Nebengebäude und Anbauten gestalterisch unterordnen. Einzelne Bauteile sind in Dimension und Proportion auf das Ganze abgestimmt.



Auf eine baugeschichtliche Besonderheit in Nordkampen sei auch hier noch einmal hingewiesen, nämlich auf den achteckigen Göpelschuppen, der sich auf der Hofstelle Nr. 4 in der Mitte der Ortslage befindet.

Diese Vielgestaltigkeit in der Bebauungsstruktur gilt es nachhaltig zu sichern. Dazu dient die bauliche Instandsetzung und Erneuerung der Gebäude. Um diese wirtschaftlich realisieren zu können, sollte angestrebt werden, leer stehende Gebäude durch den Umbau zu Wohnzwecken oder für gewerbliche und andere Zwecke wieder in Nutzung zu nehmen.

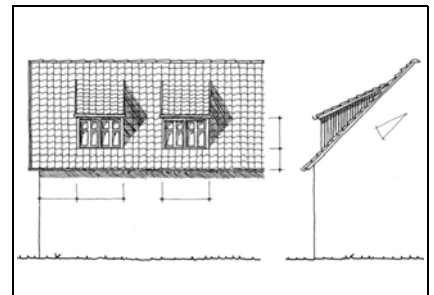
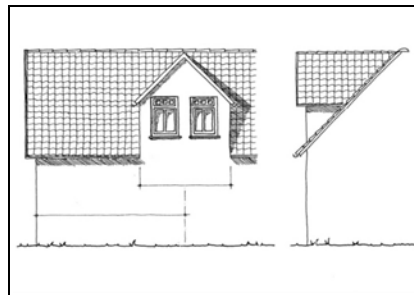


Dächer und Dachaufbauten

Die für den Ort typische Dachform, und zwar für Wohn- und Wirtschaftsgebäude, ist das geneigte **Satteldach**, dessen Dachflächen in der Regel eine Neigung zwischen 40° und 50° aufweisen. Bei älteren Wohnwirtschaftsgebäuden finden sich Halb- oder Krüppelwalme, bei jüngeren Nebengebäuden hingegen zum Teil auch Pultdächer mit flachen Neigungen. Andere Dachformen sollten bei der Erneuerung oder beim Ausbau von Dächern nicht verwendet werden.

Die Dachflächen sollten in der Regel, wie im Altbestand fast durchgängig vorhanden, mit **naturroten Tonpfannen** (Hohl- oder Falzziegel) eingedeckt werden. Diese setzen eine reizvolle Patina an und verleihen den Häusern ein lebendiges Aussehen. Bei landwirtschaftlichen Nebengebäuden oder untergeordneten Anbauten können auch Betonsteine und kurzschnittige Wellplatten in rotbraunen Farben, Zinkblecheindeckungen oder Dachbegrünungen zum Einsatz kommen.

Da die Dachräume der Wohngebäude traditionell nicht genutzt waren, kennen wir Dachaufbauten in der ländlichen Architektur nur in Form der Ladeerker von Scheunengebäuden. In Anlehnung an diese Bauform können zur Belichtung der Dachräume **Spitz- oder Schleppgauben** errichtet werden. Diese sind in Anzahl und Proportion auf das Hauptdach abzustimmen. Sie sollten senkrechte, Holzverschalte oder aufgemauerte Seitenwände erhalten. Ebenfalls dem Zweck der Belichtung im Obergeschoss dienen so genannte **Zwerchhäuser**, die bei jüngeren Wohngebäuden zu repräsentativen Hauseingängen ausgebaut wurden.



Große Dachüberstände und geschlossene Gesimskästen sind in der Region nicht üblich und sollten ebenso wie Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und durchgehende Dachaufbauten in der Regel vermieden werden, da sie das ruhige Erscheinungsbild der Dachlandschaft stören. Sonnenkollektoren, die im Interesse einer zeitgemäßen Energieversorgung durchaus auch im Dorf zum Einsatz kommen sollten, sind – sofern möglich – auf straßenabgewandten Dachseiten zu installieren sowie in Größe und Anordnung auf die sonstigen Merkmale der Gebäudegestaltung zu beziehen.

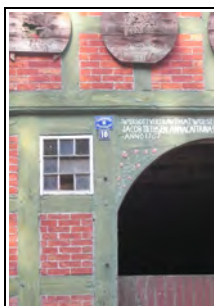
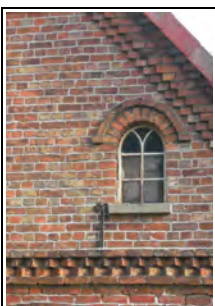
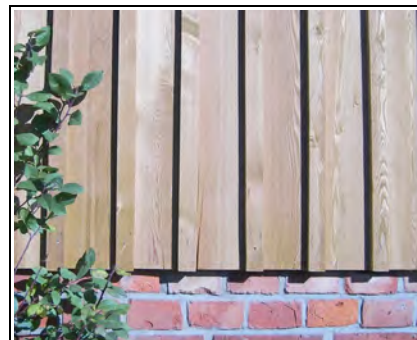
Fassadengestaltung

Die älteren Gebäude sind in **Fachwerk-konstruktion** errichtet, die Gefache gefüllt mit Lehmstakung, später auch mit offenen oder verputzten Ausmauerungen. Bei jüngeren Gebäuden handelt es sich oft um massive **Ziegelfassaden** mit roten, nicht genarbten Steinen (meist Normalformate) und grauen oder sandfarbenen Fugen. Während das Fachwerk von Wohn- oder Wohnwirtschaftsgebäuden häufig mit Balkeninschriften und Schnitzwerk versehen war, finden sich an den Ziegelfassaden Mauerwerksfriese, schmiedeeiserne Zuganker oder andere Ornamente.

Bei Erneuerungsmaßnahmen sollten ursprüngliche Zustände und insbesondere die o.g. Details soweit als möglich belassen oder nachgebaut werden. Dies gilt auch für die Sockelbereiche der Häuser, die zum Teil aus Feld- oder Bruchsteinen erstellt sind. Holzfachwerk kann vielfach freigelegt und fachgerecht erneuert werden. Für Sichtmauerwerk sollten genarbte Klinker, Riemchen oder ähnliche Imitate ebenso vermieden werden wie weiße, graue oder braune Steine. **Putzfassaden**, die hier nur ausnahmsweise und an jüngeren Gebäuden vorkommen, sind als Kratz- oder Spritzputz in glatter oder nur leicht strukturierter Ausführung sowie in abgetönter Farbgebung herzustellen. Rein weiße Putzfassaden treten zu markant in Erscheinung!



Giebel dreiecke oder auch ganze Wände von Nebengebäuden sind zum Teil mit Holzverschalungen versehen, und zwar als Boden-Deckel- oder als Stülp-schalungen aus sägerauen Brettern heimischer Hölzer in senkrechter Verarbeitung. Während auch Zinkblechverkleidungen als Witterungsschutz in Betracht kommen, sind generell künstliche und glänzende Baustoffe wie Plastikpaneele oder Aluprofile zu vermeiden.



Aus ökologischen oder gestalterischen Gründen können zudem **Fassadenbegrünungen** durch Kletter- oder Rankpflanzen installiert werden. Diese tragen zur Klimaregulierung und zur Gliederung der Gebäudeaußenwände bei (siehe auch Kapitel 4.4.3).

Türen, Fenster, Tore

Bei Erneuerungsmaßnahmen wird das Erscheinungsbild der Gebäude häufig durch den Einbau neuer Fenster und Türen beeinträchtigt. Unmaßstäbliche Wandöffnungen, die Verwendung von Kunststoff und störenden Farbanstrichen sorgen für Missbehagen in dörflicher Umgebung.

Der Hauseingang ist die „Visitenkarte“ eines jeden Hauses. Er sollte besonders sorgsam gestaltet werden. Dies gilt für die **Haustür**, aber auch für eine Reihe von Details (z.B. Leuchte, Geländer, Vordach etc.). Die ein- oder zweiflügelige Tür sollte vorzugsweise in Naturholz (meist Eiche) oder mit farbigem Anstrich sowie mit einem Glasanteil von weniger als 50 % ausgeführt werden. Metall- oder Aluminiumtüren sowie weiße Anstriche passen nicht in das Dorfbild.

Grundsätzlich gilt bei der Erneuerung oder dem nachträglichen Einbau von Fenstern, Toren und Türen, dass Anordnung und Größe der Wandöffnungselemente auf die Gesamtabwicklung der Fassade abzustimmen sind. Dabei sind auch etwaige Gauben oder sonstige Aufbauten der Wände im Obergeschoss bzw. der Dachflächen zu berücksichtigen.



Die **Fenster** der Wohngebäude waren aus konstruktiven Gründen herkömmlich sowohl bei Fachwerkgebäuden als auch bei Massivbauten im Hochformat angelegt, bei letzteren oft mit flachen Stichbögen. Diese Formate sollten beibehalten oder ggfs. nach diesem Vorbild ergänzt werden. Grundsätzlich sind Holzfenster, vorzugsweise zweiflügelig mit stehendem Oberlicht sowie mit weißem Farbanstrich oder in naturbelassener Ausführung, zu verwenden. Sofern Sprossen zum Einsatz kommen, sind diese als konstruktive, glasteilende Elemente mit einer angemessenen Profilierung einzubauen.



Für die Wandöffnungen der Wirtschaftsgebäude gelten ergänzend folgende Gestaltungsaspekte: Stallfenster waren oft als Eisensprossenfenster, z.T. auch mit halbkreisförmigen Bögen, ausgebildet. **Stalltüren und Scheunentore** sind als ein- bzw. zweiflügelige Holzelemente, naturbelassen oder mit farbigem Anstrich, herzustellen. Sektionaltore aus Metall sollten hier ebenso vermieden werden wie Rollläden aus Kunststoff oder Metall bei den Wohngebäuden.



4.3.3 Hinweise zur Gestaltung der Freiflächen

Neben den Gebäuden bestimmen die Freiflächen mit ihrer Vegetation und Ausstattung das Ortsbild. Nach der in der Analyse als prägend für die Struktur Nordkampens bezeichneten Grün-(land)-fläche entlang des Thransgrabens (siehe Kapitel 2.2.2 und 4.2.3) werden im Folgenden die grundstücksbezogenen Freiflächen, nämlich Hofstellen und Zufahrten sowie Zier- und Nutzgärten, behandelt.

Dieser für das Dorf typische Charakter sollte in Abhängigkeit von Nutzungsart und -intensität der Freiflächen erhalten werden. Die Befestigung mit massiven Oberflächen wird auf die tatsächlich mit schwerem Gerät befahrenen Bereiche beschränkt. Andere Flächen können mit wasserdurchlässigen Materialien, z.B. Schotterrasen, Fugenpflaster etc., befestigt werden. So kann das Regenwasser direkt versickern, Staunässe im Mauerwerk wird vermieden und es verbleibt Raum für dörfliches Grün und natürliche Biotope.

Oberflächenbefestigung

Bei den Freiflächen der großen Hofstellen handelt es sich überwiegend um offene, zum Teil begrünte Bereiche. Nur Zufahrten und Stellplätze sowie die zur Bewirtschaftung erforderlichen Flächen sind befestigt. Traditionell präsentieren sich diese Erschließungsanlagen als Feldsteinpflasterflächen oder sie sind mit so genannten **wassergebundenen Decken** befestigt. In den Randbereichen dieser Flächen konnte sich die dorftypische Ruderalflora entwickeln (siehe Kapitel 2.1.3).



Für die Befestigung von Fußwegen, Zufahrten und Kfz-Abstellplätzen sollten im Interesse einer ländlich geprägten Erscheinung der Flächen grundsätzlich nur strukturierte Materialien in lebendiger Verlegeweise verwendet werden. Vorzugsweise kommen Findlingssteine oder andere **Natursteine** sowie **Ziegelpflaster** in Betracht. Ersatzweise kann farbig strukturiertes, gebrochenes **Betonsteinpflaster** genutzt werden, das – soweit möglich – auch weitfugig zu verlegen ist. Nur ausnahmsweise, z.B. für Wirtschaftshöfe, kann auch Verbundsteinpflaster genutzt werden. Jedoch sollte auch in diesen Fällen auf eine gestalterische Gliederung der Flächen und die Begrünung der Randbereiche geachtet werden.



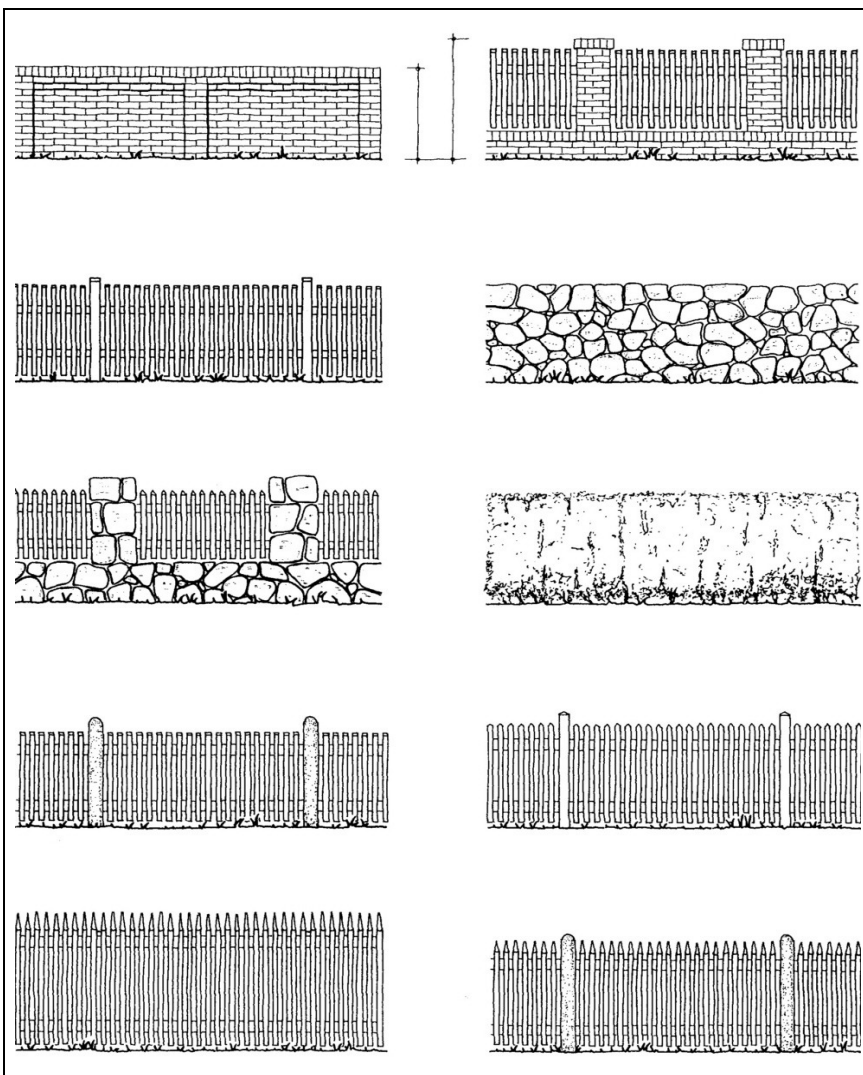
Einfriedungen

Bei den Einfriedungen der Grundstücke finden sich vielfach Bauteile und Materialien, die nicht in das Dorf passen: Jäger- und Rancherzäune, Kunststoff- und Metallelemente sowie Betonfertigsteine. Hier ist eine Rückbesinnung auf die regional-typischen Elemente geboten.

Als Einfriedungselemente kommen in Nordkampen vor allem **Ziegel- und Natursteinmauern** sowie **Holzlattenzäune** in Betracht. Letztere sind aus heimischen Hölzern zu errichten (Eiche oder Lärche), ggfs. auch auf gemauerten Sockeln und mit gliedernden Pfeilern. Das Holz sollte naturbelassen lasiert oder farbig – nicht weiß! – gestrichen werden.

Besonders charakteristisch sind Eingänge und Hofeinfahrten mit Natursteinpfeilern und schmiedeeisernen Toren. Daneben werden geschnittene **Hecken** aus heimischen Laubsträuchern oder freiwachsende Ziergehölze zur Einfriedung verwendet. Für die Pflanzenauswahl werden weiter unten einige Vorschläge unterbreitet. Große ökologische Bedeutung als Mikrolebensraum für Pflanzen und Tiere (z.B. Mauerpfeffer, Eidechsen u.a.) haben auch **Trockenmauern** aus Findlings- oder sonstigen Natursteinen.

Bei der Planung und dem Ersatz bzw. Neubau von Zäunen und Mauern sollte beachtet werden, dass sich die Höhe der Einfriedung maßstäblich einfügt (in der Regel max 1,20 m). Offenheit und Transparenz ist ein Merkmal der dörflichen Strukturen!



Ländliche Gartengestaltung

Grundsätzlich kann hier auf die Ausführungen zu den Anpflanzungen im Außenbereich verwiesen werden (siehe Kapitel 4.1.1). Gerade im Dorf kommt es darauf an, die typische Durchgrünung der öffentlichen und privaten Flächen durch rechtzeitige Nachpflanzungen zu sichern. Vorzugsweise sind dazu **regionaltypische Laubbäume und -sträucher** zu verwenden. Auch die Anlage und Pflege der dorftypischen Obstwiesen oder zumindest einzelner **Obstgehölze** ist ausdrückliches Ziel der Dorferneuerung (siehe hierzu ebenfalls Kapitel 4.1.1).

Insbesondere Haus- und Hofbäume stellen die für das Dorf typische Verknüpfung von Gebautem und Gewachsenem her. Sie wurden früher aus Anlass besonderer Ereignisse wie Hochzeit, Geburt eines Kindes oder Wiederaufbau eines Gebäudes gepflanzt und geben den Anwesen aufgrund ihrer Erscheinung an markanter Stelle, z.B. als **Einzelbaum** in der Hofmitte oder als **Baumtor** an der Zufahrt, eine unverwechselbare Gestalt.

Im Sinne der Anregung der GLL Verden sei hier noch einmal ausdrücklich betont, dass diese Hinweise zur ländlichen Gartengestaltung und insbesondere die Empfehlungen zur Pflanzenverwendung auch für die öffentlichen Räume im Dorf anzuwenden sind.

Regionaltypische Laubbäume

Apfeldorn (Crataegus X lavalleyi)	Klein, Blüten- u. Fruchtschmuck, Herbstfärbung	Vorgarten
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)	Groß, langlebig, goldgelbe Herbstfärbung	Hof- und Straßenbaum, großer Garten
Eberesche (Sorbus aucuparia)	Mittelgroß, weiße Blüten, Früchte, Herbstfärbung	Vorgarten, kleiner Garten
Eibe (Taxus baccata)	Immergrün, schnittverträglich, langlebig, giftig	Hecken, aber auch als Solitär
Esche (Fraxinus excelsior)	Groß, lichter Wuchs; auch an feuchten Standorten	Hof- und Straßenbaum, großer Garten
Feldahorn (Acer campestre)	Klein bis mittelgroß, helles Laub, oft mehrstämmig	Vorgarten, auch als Hecke
Hainbuche (Betulus carpinus)	Groß, früher Laubaustrieb, gelbe Herbstfärbung	großer Garten, auch als Hecke
Mehrbeere (Sorbus intermedia)	Mittelgroß, dichte Krone, weiße Blüten, Früchte	Vorgarten, kleiner Garten, Straßenbaum
Diverse Obstbäume (siehe Kapitel 4.1.1)	Je nach Unterlage klein bis mittelgroß	Vor- und Hausgarten, Straßen und Wege
Roskastanie (Aeculus hippocastanum)	Groß, weiße Blütenkerzen, Früchte, stark schattend	Traditioneller Hofbaum
Rotbuche (Fagus sylvatica)	Groß, leuchtend gelbe Herbstfärbung	Für große Gärten
Rotdorn (Crataegus laevigata)	Klein, rundliche Krone, rosa Blüten, Früchte	Traditionell vor Gebäuden
Schwarzerle (Alnus glutinosa)	Mittel, eiförmig, auch an feuchten Standorten	Wiesen, an Gewässern, Landschaft
Sommerlinde (Tilia platyphylloides)	Groß, weit ausladend	Hof- und Straßenbaum, Bienenweide
Spitzahorn (Acer platanoides)	Mittelgroß, Blüten, goldgelbe Herbstfärbung	Hausbaum
Stieleiche (Quercus robur)	Groß, langlebig, bei Freilandstand malerischer Wuchs	Traditioneller Hofbaum, Eichenhain
Walnuss (Juglans regia)	Groß, essbare Früchte, hält Insekten fern	Hofbaum, Hausgarten
Weide (Salix alba)	Groß, lichter Wuchs, auch an feuchten Standorten	Wiesen, an Gewässern, Landschaft
Weißbirke (Betula pendula)	Hoch und schlank, helle Rinde	Große Gärten, Außenbereich
Wildbirne (Pyrus communis)	Schmale Krone, Blüschmuck, Herbstfärbung	Vorgarten
Winterlinde (Tilia cordata)	Groß, duftende Blüten, gelbe Herbstfärbung	Traditioneller Haus- und Straßenbaum
Zierkirsche (Prunus spec.)	Klein, weiße – rosa Blüten, Herbstfärbung gelborange	Auch für kleine Gärten

Einheimische Sträucher

Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Rote Zweige, verzweigt, schöne Herbstfärbung	Freiwachsene Hecken
Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Kätzchen ab Februar, ess- bare Früchte im Herbst	Freiwachsende He- cken
Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>)	Sehr früh, gelbweiße Blü- ten, rote Beeren	Hecken- und Einzel- wuchs
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	Weißer Blüteneller, essbare Blüten und Früchte	Freiwachsende He- cken
Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)	Weiß bis rosa Blüten, Fruchtschmuck	Freiwachsende oder Schnitthecken
Johannisbeere (<i>Ribes alpinum</i>)	Klein, karminrote Blüten	Hecken und Einzel- stand
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Frühe, gelbe Blüten, kleine Früchte	Hecken oder Einzel- stand
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Immergrün, dichter Wuchs	Schitthecken
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Weißer Blüten vor dem Laub, blaue Früchte	Freiwachsende oder Schnitthecken
Weiden, diverse Arten (<i>Salix spec.</i>)	Unterschiedliche Ausprä- gung	Hecken sowie meist in der Landschaft
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Weißer Blüten, rote Früchte	Freiwachsende He- cken
Wolligen Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	Weißer Blüten, rote Beeren- dolden	Freiwachsende He- cken, Einzelstellung

Das traditionelle Anwesen im Dorf ver-
fügte stets über einen Hausgarten, räum-
lich gegliedert in Bereiche für Nutzpflan-
zen (Obst Gemüse und Kräuter) sowie
Zierpflanzen mit Blumen und Sträuchern.
Aufenthaltsbereiche mit Rasenflächen
und Terrassen sind erst in jüngerer Zeit
hinzugekommen. Bei der Gartengestaltung
sollte der historische Charakter wieder
mehr beachtet werden. Nadelgehölze und
fremde Zierpflanzen können ersetzt wer-
den durch heimische Bodendecker, Stau-
den, Sommerblumen und Ziersträucher.
Besonders wichtig ist die Gestaltung der
Vorgärten, die vom Straßenraum zu den
Wohngebäuden vermitteln und die mit ih-
ren öffentlich einsehbaren Teilbereichen
wesentlich das Bild der Dörfer prägen.

Ziersträucher für den dörflichen Garten

Falscher Jasmin (<i>Philadel- phus coronarius</i>)	Weißer Blüten, stark duf- tend	Blütenhecken
Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Weißer Blüten, schmuck- volle Herbstfärbung	Solitärgehölz
Flieder (<i>Syringa</i>)	Stark duftende weißer bis lila-farbene Blüten	Einzelstellung, He- cken
Forsythie (<i>Forsytia</i>)	Gelbe Blüten im frühen Frühjahr	Blütenhecken oder Einzelstellung
Kolkwitzie (<i>Kolkwitzia amabilis</i>)	Überhängend, weiß bis rosa Blüten	Einzelstrauch
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Grünholz, rotgelbe, hän- gende Früchte	Einzelstrauch
Ranunkelstrauch (<i>Kerria japonica</i>)	Gelbe Blüten, grüne Zwei- ge	Blütenhecken
Schmetterlingsstrauch (<i>Buddleia davidii</i>)	Weiß bis violette Blüten, stark duftend	Einzelstand
Spiersstrauch (<i>Spirea</i> -Arten)	Klein, früher Laubaus- trieb, weißer Blütenrispen	Einzelstellung, He- cken
Strauchrosen, diverse Sorten	Verschiedene Farben, For- men und Größen	Einzelstellung, He- cken
Weigelia (<i>Weigelia</i> -Hybriden)	Rote oder rosa Blüten	Freiwachsende He- cken oder Einzelstand

Stauden, Farne, Gräser und Bodendecker

Dorftypische Stauden	Wildstauden	Farne und Gräser	Bodendecker
Aster	Akelei	Frauenhaarfarn	Efeu
Ehrenpreis	Astilbe in Sorten	Schildfarn	Elfenblume
Fetthenne	Bergenie	Hirschzunge	Frauenmantel
Flockenblume	Buschwindröschen	Tüpfelfarn	Golderdbeere
Geißbart	Christrose	Waldmarbel	Goldnessel
Gemswurz	Eisenhut	Waldsegge	Immergrün
Glockenblume	Fingerhut	Wurmfarn	Pachysander
Iris	Funkie in Sorten		Storchschnabel
Katzenminze	Glockenblume		Tüpfelfarn
Lavendel	Herbstanemone		Waldsegge
Lilie	Vergissmeinnicht		Waldmarbel
Margarite	Lungenkraut		Waldmeister
Ochsenzunge	Salbei		
Pfingstrose	Storchschnabel		
Phlox	Taglilie		
Rittersporn	Waldmeister		
Salbei			
Stockrose			

Fassadenbegrünungen

Die bereits genannten Fassadenbegrünungen haben vielfältige Funktionen: Sie dienen als Klimaschutz der Gebäude, zur Staubfilterung, als Lebensraum für Vögel und Insekten und sie gestalten Außenwandflächen. Es gibt **Rank- und Kletterpflanzen** zur Fassadenbegrünung. Für letztere sind Kletterhilfen aus Holz, Metall oder Draht zu montieren. Hier sind z.B. Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*) und Waldrebe (*Clematis montana*) sowie zahlreiche Kletterrosen zu nennen. Ohne Hilfsmittel kommen Efeu (*Hedera helix*) oder Wilder Wein (*Parthenocissus tricuspidata*) aus. Schließlich können auch diverse Obstbaumsorten als Spalierhölzer genutzt werden.

Kletter- und Rankpflanzen

Blauregen, auch Glyzinie (<i>Wisteria senensis</i>)	Blaue Blütentrauben, sonnige Standorte	Rankhilfe
Efeu (<i>Hedera helix</i>)	Immergrün, unscheinbare Blüten, langsam wachsend	Ohne Kletterhilfe
Immergrünes Geißblatt (<i>Lonicera henryi</i>)	Immergrün, blau-violette Blüten	Rankgerüst
Jelängerjelleber (<i>Lonicera caprifolium</i>)	Immergrün, gelb-weiße Blüten, stark wachsend	Rankhilfe
Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)	Weißer Blüten in schönen Dolden	Ohne Kletterhilfe
Kletterrosen, diverse Sorten	Verschiedene Formen und Formen, z.T. mit Früchten	Klettergerüst
Knöterich (<i>Polygonum aubertii</i>)	Weißer Blüten, schneller Wuchs, fast überall	Rank- und Kletterhilfe
Pfeifenwinde (<i>Aristolochia macrophylla</i>)	Gelbgrüne Blüten, große Blätter	Kletterhilfe
Waldrebe (<i>Clematis montana</i>)	Dazu diverse Zierarten in unterschiedlichen Farben	Kletterhilfe
Wilder Wein (<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)	Unscheinbare Blüten, schöne Herbstfärbung	Ohne Kletterhilfe

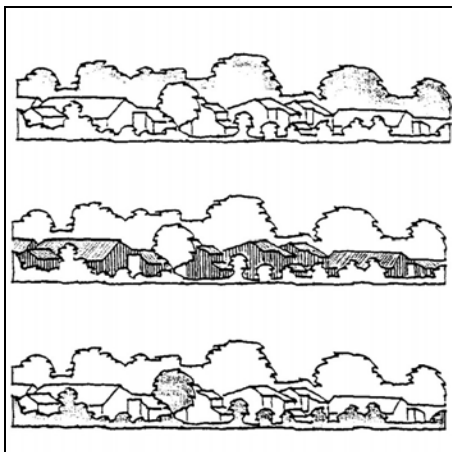
4.3.4 Hinweise zur Einbindung von Neubebauung

Generell lässt sich feststellen, dass die Merkmale des ortsbezogenen Bauens in jüngerer Zeit auch auf dem Lande oftmals keine oder nur unzureichende Berücksichtigung finden. Dies gilt sowohl für den ortsplannerischen Zusammenhang insgesamt als auch für die häufig schlechte gestalterische Einfügung von Neubauvorhaben. Fehlende Eingrünung, der Einsatz unmaßstäblicher und schlecht proportionierter Bauteile sowie die Verwendung ortsfremder Materialien führt vielfach zu Beeinträchtigungen des Ortsbildes.

Deswegen sollen hier abschließend – auch über den engeren Ansatz der Dorferneuerung hinaus – einige Empfehlungen für neue Bauvorhaben gegeben werden.

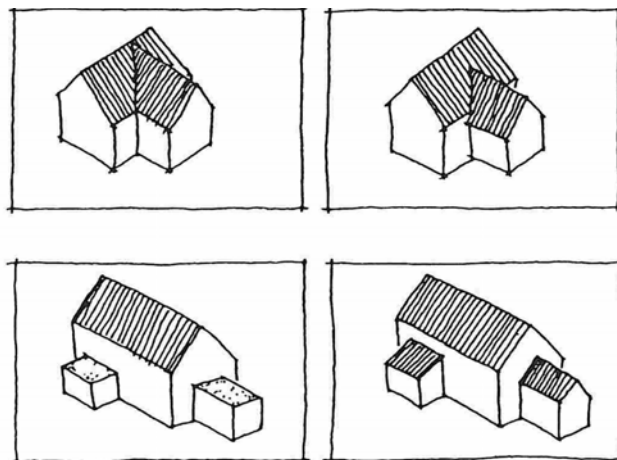
Siedlungsentwicklung

Die Erschließung neuer Baugebiete oder auch nur einzelner Baugrundstücke sollte nach dörflichen Maßstäben und unter Berücksichtigung naturräumlicher und topografischer Gegebenheiten erfolgen. Es gilt, den „richtigen“ Standort für die Erweiterung des Dorfes zu finden und diese angemessen zu begrenzen. Für das äußere Erscheinungsbild ist neben der Baugestaltung (z.B. Dachformen und -farben) die Eingrünung mit regionaltypischen Laubgehölzen besonders wichtig.



Baukörperanordnung

Neubauten im Dorf sind hinsichtlich Kubatur und Proportion auf die Altbebauung in der Umgebung abzustimmen. Anbauten sollen sich den Hauptgebäuden in Form und Größe erkennbar unterordnen. Aus gestalterischen Gründen ist die Errichtung geneigter Sattel- oder Pultdächer auch auf kleinen Nebengebäuden wünschenswert.



So nicht!

Besser so!

Baugestaltung

Auch Neubauvorhaben im Dorf sollten sich auf die Merkmale der regionalen Baukultur beziehen. Das soll aber nicht heißen, dass nur traditionelle Gestaltungsformen und Baumaterialien zum Einsatz kommen müssen. Vielmehr gilt es, eine zeitgemäße Gestaltung auch mit modernen Materialien wie Glas oder Metall zu realisieren, die in ihrer Auswahl und Maßstäblichkeit auf die Elemente der ländlichen Architektur Bezug nimmt. So kann eine wohlthuende Harmonie von Alt und Neu entstehen!



4.5 Durchführungskonzept

Der Erfolg der Dorferneuerung hängt auch in Nordkampen davon ab, ob es gelingt, die konzipierten Maßnahmen innerhalb des Förderzeitraumes umzusetzen. Neben den Zuschüssen aus Mitteln des Landes Niedersachsen, des Bundes und der EU bedarf es dazu des Einsatzes öffentlicher Mittel durch die Stadt Walsrode sowie privater Investitionen. Nach Vorlage des Dorferneuerungsplanes werden Förderzeitraum und -kontingent für die Dorferneuerungsmittel durch das Amt für Landentwicklung Hannover festgelegt. Um hierfür eine Orientierung zu geben, wird im Folgenden eine Kostenschätzung für die im Dorferneuerungsplan dargestellten Maßnahmen zusammengestellt und es werden die Prioritäten für die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen benannt.

4.4.1 Kostenschätzung

Handlungsfeld DORFGEMEINSCHAFT

Der Kostenrahmen wird für die Durchführung öffentlicher und privater Maßnahmen abgesteckt. Dabei werden die in den Abschnitten 4.1 bis 4.4 dargestellten Maßnahmen berücksichtigt, und zwar unabhängig davon, ob sie derzeit finanzierbar oder förderfähig sind. Hier geht es darum, den grundsätzlichen Finanzbedarf für die Maßnahmen der Dorferneuerungsplanung Nordkampen aufzuzeigen. Eine Prüfung der Finanzierbarkeit erfolgt im Einzelfall zu gegebener Zeit, und zwar dann unter Berücksichtigung der jeweils aktuellen Haushaltslage, Förderrichtlinien und sonstigen Rahmenbedingungen.

1 Neuordnung der Dorfgemeinschaftsanlagen

Variante A: Standort Schießstand

- Sanierung Schießstand:
(~ 200 qm à Euro 250): rd. Euro 50.000
- Erneuerung Schützenhaus:
(~ 200 qm à Euro 800): rd. Euro 160.000
- Neubau Dorfgemeinschaftshaus
(~ 300 qm à Euro 1.200): rd. Euro 360.000
- Neubau Feuerwehr
(~ 200 qm à Euro 1.500): rd. Euro 300.000
- Freiflächengestaltung: pschl. Euro 50.000

in der Summe **rd. Euro 920.000**

Bei der hier vorgelegten Kostenschätzung, die in Anlehnung an die Gliederung der Handlungsfelder zusammengestellt wird, handelt es sich hinsichtlich der kalkulierten Massen und Preise um eine überschlägige Ermittlung des absehbaren Investitionsbedarfes. Die hier angesetzten Kosten verstehen sich als Nettopreise, d.h. ohne Mehrwertsteuer und etwaige Baunebenkosten. Die tatsächlichen Kosten hängen im Einzelnen von zahlreichen Faktoren ab, die zum derzeitigen Stand nicht abschließend kalkuliert werden können, z.B. Ausführungsstandard, Realisierungsumfang, Honorare und Gebühren etc.

Variante B: Dorfgaststätte „Rönners Hus“

- Abriss Altbauten: pschl. Euro 50.000
- Erneuerung Saal
(~ 300 qm à Euro 800): rd. Euro 240.000
- Umbau Hauptgebäude
(~ 400 qm à Euro 1.000): rd. Euro 400.000
- Anbauten
(~ 100 qm à 1.500): rd. Euro 150.000
- Freiflächengestaltung: pschl. Euro 50.000

in der Summe **rd. Euro 890.000**

Variante C: „Hofstelle Holste“

Umnutzung Scheune
nach vorliegender Kalkulation **pschl. Euro 575.000**