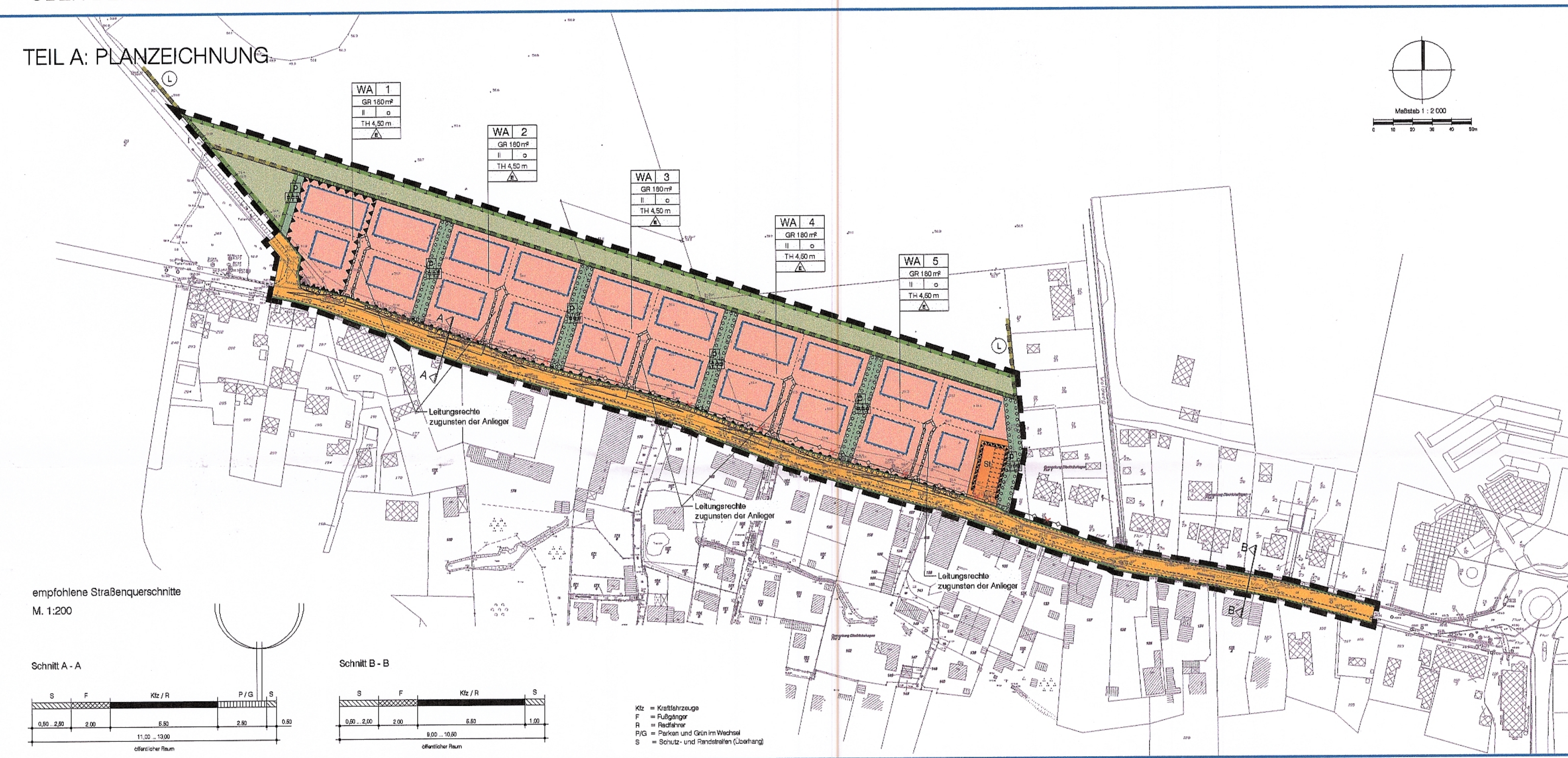
SATZUNG DER HANSESTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 01.W.165 "NÖRDLICH DES STOLTERAER WEGES"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. M-V S. 729), wird nach Beschlussfassung durch die Bürgerschaft vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 01.W.165, „nördlich des Stolteraer Weges", östlich des Waldweges in Richtung Wilhelmshöhe, westlich der straßenbegleitenden Bebauung entlang des Waldweges und nördlich des Stolteraer Weges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

HANSESTADT ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Bürgerschaft vom................. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am .... erfolgt.
2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 LPlG beteiligt worden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am .... durchgeführt worden.
4. Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom .... erfolgt.
5. Die Bürgerschaft hat am .... den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplans mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom .... bis zum .... während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit Angaben dazu, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung auf Normenkontrolle unzulässig ist, soweit mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können, durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.
7. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
8. Der katastermäßige Bestand am .... wird als richtig dargestellt bescheinigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) .... Im Auftrag

9. Die Bürgerschaft hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am .... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am .... von der Bürgerschaft als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Bürgerschaft vom .... gebilligt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amts- und Mitteilungsblatt der Hansestadt Rostock „Städtischer Anzeiger" am .... ortsüblich bekannt gemacht worden.. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des .... in Kraft getreten.

Hansestadt Rostock, (Siegel) Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -BauNVO-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90-) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
WA	Allgemeines Wohngebiet	(§ 3 BauNVO)
SO	Sonstiges Sondergebiet	(§ 11 BauNVO)
St	Stellplätze	
MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG		(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GR	Grundfläche	
II	Zahl der Vollgeschosse	
TH	Traufhöhe	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	Offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
	Baugrenze	
VERKEHRSFLÄCHEN		(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen		(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
GRÜNFLÄCHEN		(§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
	Grünflächen	
p	private Grünflächen	
Zweckbestimmung:		
	Eingrünung/Schutzgrün	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
	Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Zweckbestimmung:		
St	Stellplätze	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	(§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
.51.1	vorhandene Höhe nach örtlichem Höhensystem	
1	Nummer des Baugebietes	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
12	Flurstücksbezeichnung	
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch entfallend (hier: Wasser, DN150 AZ)	
	Sichtdreiecke	
III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Schutzgebiete und Schutzobjekte:		
L	Landschaftsschutzgebiet, hier: Landschaftsschutzgebiet „Diedrichshäger Land"	

TEIL B: TEXT

FESTSETZUNGEN § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 4,12 BauNVO

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Das sonstige Sondergebiet „Stellplätze" dient der Unterbringung von Stellplätzen für Nutzungen auf dem Flurstück 156 der Flur 2 Diedrichshagen.

Zulässig sind:
- Stellplätze

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21a BauNVO

2.1 Für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen gilt als Höhenbezugspunkt der Schnittpunkt der Achse der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger mit der Straßenbegrenzungslinie des Stolteraer Weges.

3. Mindestmaße für Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

3.1 Für die Größe von Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 gilt ein Mindestmaß von 800 m².

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

4.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen zu realisieren:
Auf der gesamten Länge ist eine 2 m breite und 70 cm tiefe Mulde auf der Südseite der Fläche auszubilden. Auf einem Anteil von 20% der Gesamtfläche sind heimische Gehölze gemäß der Pflanzenliste A anzupflanzen.
Die Bodenfläche zwischen den Gehölzgruppen ist mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusäen.
Die naturnahe Wiese ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15.Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen.
In den nordwestlichen Randbereichen sind 2 Lesesteinhaufen anzulegen, dazu sind je Haufen ca. 45 Stk. Lese-Feldsteine 4-5 lagig auszubilden. Die beiden Lesesteinhaufen sind 50 m voneinander entfernt anzulegen.
Eine Einzäunung der Fläche zur freien Landschaft ist unzulässig.
Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Fläche dauerhaft zu erhalten.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

5.1 Innerhalb der im Baugebiet WA 1 festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dürfen nächtliche schutzbedürftige Räume (Kinderzimmer, Schlafzimmer) nicht in Richtung Westen angeordnet werden.

5.2 Innerhalb der im Baugebiet SO St festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind durchgehende Lärmschutzwände mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von $R'_w \leq 20$ dB zu errichten. Die Lärmschutzwände dürfen folgende Höhen nicht unterschreiten:
- auf der Nordseite: 2,50 m,
- auf der Westseite: 1,80 m,
- auf der Ostseite: 1,50 m,

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der Schnittpunkt der Achse der Grundstückszufahrt mit der Straßenbegrenzungslinie des Stolteraer Weges.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB

6.1 In den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Eingrünung/Schutzgrün sind durchgehende 5-reihige Hecken der Pflanzenliste A anzupflanzen. Der Abstand der Sträucher zwischen den Reihen und untereinander muss 1,50 m betragen. Die Anpflanzungen sind in den Reihen versetzt vorzunehmen. Für die Anpflanzungen ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Pflanzung dauerhaft zu erhalten.

6.2 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind im Abstand von jeweils 12 m Bäume einer Art gemäß der Pflanzenliste B anzupflanzen. Innerhalb der Bodenfläche sind Bodendeckerrosen 3 Stück /m² anzupflanzen. Die Bodenfläche ist als Rasenfläche auszubilden. Für die Baumpflanzungen ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 10 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums sind die Pflanzungen dauerhaft zu erhalten.

6.3 Pflanzenliste A (Sträucher):

Sambucus nigra	Holunder
Corylus avellana	Hasel
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Sal-Weide

Pflanzenliste B (Straßenbäume):

Acer platanoides „Cleveland"	Spitzahorn
Pyrus calleryana	Chinesische Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Prunus padus "Tiefurt"	Schmale Traubenkirsche

6.4 Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind folgende Mindestpflanzqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3x verpflanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm
Sträucher: verpflanzte Sträucher H 60-100 cm.

7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB

Für den Ausgleich der Eingriffe im Geltungsbereich werden folgende Flächen und Maßnahmen zugeordnet:

7.1 Den Baugebieten WA 1 bis WA 5 werden zugeordnet:
- die unter Nr. 4. 1 und 6.1 festgesetzten Maßnahmen sowie
- 89 % der Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Sukzessionsfläche mit Gehölzpflanzungen auf dem Flurstück 13 der Flur 1, Gemarkung Diedrichshagen, Gesamtfläche: 2.677 m²) - siehe Hinweis B

7.2 Dem Baugebiet SOSt wird zugeordnet:
- 11 % der Maßnahme außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Sukzessionsfläche mit Gehölzpflanzungen auf dem Flurstück 13 der Flur 1, Gemarkung Diedrichshagen, Gesamtfläche: 2.677 m²) - siehe Hinweis B

7.3 Der Verkehrsfläche werden zugeordnet:
- die unter Nr. 6.2 festgesetzten Maßnahmen

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO M-V

8. äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V

8.1 Dachfarben:
Dachflächen dürfen nicht aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt werden.
Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
Dachziegel/Dachsteine dürfen nur in den Farben Rot, Braun oder Anthrazit verwendet werden.

8.2 Dachneigungen:
Dächer über Gebäuden der Hauptnutzung müssen eine Mindestdachneigung von 30° aufweisen.

9. Begrünung von Stellplätzen § 86 Abs. 1 Nr. 7 LBauO M-V

9.1 Abweichend von § 3 Abs. 4 der Grünflächengestaltungssatzung der Hansestadt Rostock vom 09.10.2001, veröffentlicht im Städtischen Anzeiger Nr. 21/2001 vom 17.10.2001 darf bei der Bepflanzung von ebenerdigen Stellplatzanlagen die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe 12 m² nicht unterschreiten. Die übrigen Vorschriften der Satzung gelten unverändert.

10. Ordnungswidrigkeiten § 84 LBauO M-V

Ordnungswidrig nach § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig:

a) entgegen Nr. 8.1 Dächer errichtet, deren Dachflächen aus glasierten oder glasurähnlichen Materialien hergestellt sind soweit es sich nicht um Dachflächen mit Photovoltaik-Anlagen handelt und/oder Dachziegel/Dachsteine verwendet, die nicht aus den Farben Rot, Braun oder Anthrazit bestehen,

b) entgegen Nr. 8.2 Dächer über Wohngebäuden errichtet, deren Dachneigung weniger als 30° beträgt.

c) entgegen Nr. 9.1 bei der Bepflanzung von ebenerdigen Stellplatzanlagen die Mindestgröße der unbefestigten Baumscheibe von 12 m² unterschreitet.

Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise

A Die Nutzung einer Ferienwohnung fällt regelmäßig nicht unter den Begriff des „Wohnens". In den allgemeinen Wohngebieten sind daher weder Ferienhäuser noch Ferienwohnungen zulässig.

B Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind folgende Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu realisieren:
Auf dem Flurstück 13 der Flur 1, Gemarkung Diedrichshagen, nördlich des Plangebietes, ist eine Fläche von 2.677 m², westlich des Selebruchs, aus der intensiven Grünlandnutzung herauszunehmen. Auf einem Anteil von 10% der Gesamtfläche sind heimische Gehölze gemäß der Pflanzenliste A anzupflanzen. Die Bodenfläche zwischen den Gehölzgruppen ist mit Landschaftsrasen (RSM 7.1.2) anzusäen. Die Sukzessionsfläche ist einmal jährlich, jeweils ab dem 15. Juli zu mähen; das Mähgut ist abzuräumen. In der Fläche sind 3 Lesesteinhaufen anzulegen, dazu sind je Haufen ca. 45 Stk. Lese-Feldsteine 4-5 lagig auszubilden. Ebenso sind 2 Baumstamm-Abschnitte mit einem Durchmesser von 50 cm in die Fläche zu legen. Für die Ausgleichsmaßnahme ist eine Entwicklungspflege über einen Zeitraum von 5 Jahren durchzuführen. Nach Ablauf dieses Zeitraums ist die Fläche dauerhaft zu erhalten.

C Die unter den Nr. 4.1, 6.1 und 6.2 festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind jeweils nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 herzustellen.

D Die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock sind einzuhalten. Bei zulässigen Baumfällungen ist ein Fällantrag beim Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege, als zuständiger Naturschutzbehörde einzureichen. Für die gem. Teil A zur Fällung vorgesehenen Bäume ist der erforderliche Ersatz bereits im Ausgleichskonzept des Bebauungsplans berücksichtigt.

E Die Außenbeleuchtung ist so zu gestalten, dass keine Insekten bzw. Fledermäuse durch Licht angelockt werden. Um eine übermäßige zusätzliche Lockwirkung der Außenbeleuchtung auf die Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten auszuschließen, sollte im gesamten Bereich der geplanten Bebauung darauf geachtet werden, dass keine HQL-Lampen, sondern allenfalls Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV/DL oder NAV/SDW-T) Verwendung finden. Auch diese Beleuchtung sollte nur sehr sparsam und im unbedingt nötigen Umfang erfolgen.

F Im Plangebiet werden Bodendenkmale vermutet. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

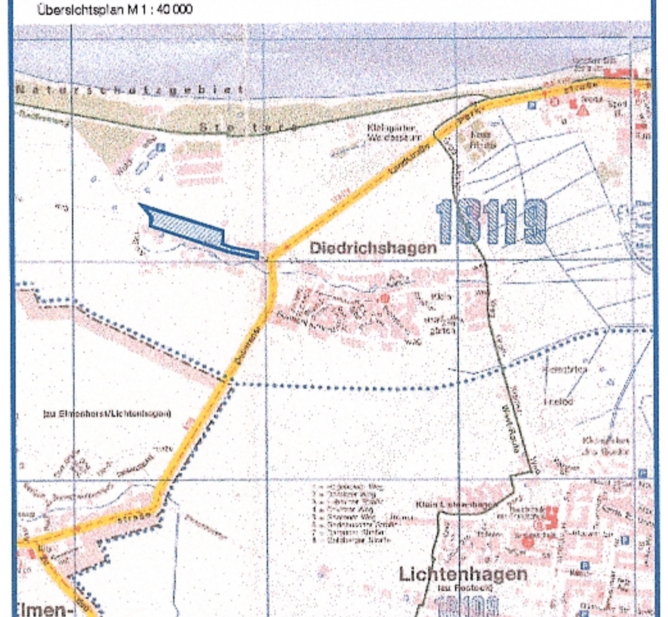
Satzung der Hansestadt Rostock

über den Bebauungsplan Nr. 01.W.165

„nördlich des Stolteraer Weges",
östlich des Waldweges in Richtung Wilhelmshöhe,
westlich der straßenbegleitenden Bebauung entlang des Waldweges und
nördlich des Stolteraer Weges

ENTWURF — Bearbeitungsstand: 14.12.2010

Übersichtsplan M 1 : 40 000



Hansestadt Rostock, (Siegel) Oberbürgermeister