

Planungrechtliche Voraussetzungen:
 Die Große Kreisstadt Neuburg a.d. Donau erlässt gemäß § 2 Abs. 1 und § 8 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), Gesetz vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1749), Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) und § 13a BauGB vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3315), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. v. 22.08.1998 (GVBl. S. 790), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.05.2015 (GVBl. S. 62), Art 81 Bayer. Bauordnung (BauOrd) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007, S. 588 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2016 (GVBl. Nr. 7, S. 89), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), der Verordnung über die Ausbeutung der Bauflächen und die Darstellung des Planheits (PlanVz 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 91 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. S. 1929), folgende:

Bebauungsplan Nr. 1-57(2)
 „Gewerbegebiet Schleifmühlweg“

A. Festsetzungen:

- Grenzen**
 - Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans**
 - Geltungsbereichsgrenze angrenzender Satzungen öffentlich rechtlicher Verträge**
- Art der baulichen Nutzung**
 - Gewerbegebiet (GE):** Zulässig sind die unter § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen. Es sind nur ausnahmsweise und nur Wohnungen (aber keine Gebäude mit ausschließlich Wohnnutzung) gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise Nutzung Vergnügungsstätten ist nicht zulässig.
 - Fläche für Versorgungsanlagen:** Trafostation Stadtwürke
 - Lärmkontingente:** Die für die einzelnen Teilflächen zulässigen Emissionskontingente sind aus der am Plan eingefügten Übersicht mit tabellarischer Auflistung der Emissionen (dB(A)) abzulesen.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Überbaubare Grundfläche/ Grundflächenzahl (GRZ) 0,8**
Die Grundflächenzahl 0,8 entspricht der Obergrenze, die bereits die Grundfläche von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche einschließt. Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO 1990 sind nicht zulässig. **Die nicht überbaubaren Grundstücksanteile sind gemäß 10. Grünordnung anzulegen.**
Werden **Stellplätze und ihre Zufahrten** in **sickerfähiger Ausführung** (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Plaster mit getreideten Rasenflächen, ...) erstellt, werden ihre Flächen nur zur Hälfte in die GRZ eingerechnet, maximal jedoch bis zu 5% der Gewerbegrundstückfläche oder einer GRZ von 0,2 falls noch Grundstücke anzuschließen sind.
Bei Anlage eines **Grunddaches** (Anforderungen siehe 10.7 Grünordnung) kann die GRZ um die begrenzte Dachfläche überschritten werden, jedoch maximal bis zu einer GRZ von 0,8.

Schalltechnische Untersuchung
 5880 02/16 RK

Bestimmung der L_{Ek}

Zeichenerklärung

- Hauptgebäude
- Immissionsort
- Referenzpunkt
- Sektorrand
- Kontingenterfläche
- Immissionsort
- Linie
- Punktquelle

Referenzpunkt	X	Y
44110.0		538650.0

Sektorale Zusatzkriterien

Sektor	Aviorg	Aviorg	Aviorg	Aviorg	Aviorg
A	200	141	4	4	4
B	410	141	4	4	4
C	410	141	4	4	4
D	140	200	4	4	4

Emissionskontingente

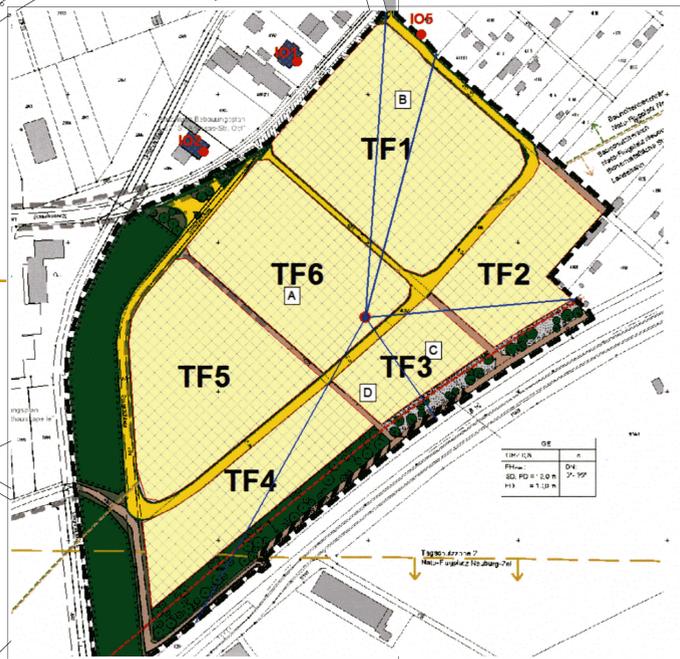
Teilfläche	LUET 1	LUED 1
TF1	05	45
TF2	05	50
TF3	05	50
TF4	05	50
TF5	05	50
TF6	05	45

Projekt 5880 02_Anlage 1.1

Maßstab 1:2750

Ingenieurbüro Kottlermaier GmbH

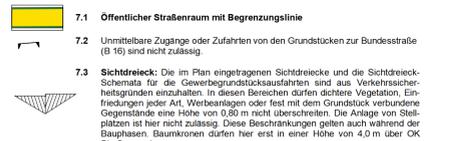
Bebauungsplan Nr. 1-57(2) "Gewerbegebiet Schleifmühlweg"



- Firshöhe maximal (FH_{max}):** bei Flachdächern der höchste Punkt des Daches:
 Pult-, Satteldach: max. 12,0 m
 Flachdach: max. 10,0 m
 Die Firshöhe bzw. bei Flachdächern der höchste Punkt der Daches, wird jeweils ab Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen.
- Abstandsflächen**
 Im gesamten Geltungsbereich gelten die Abstandsflächen gem. Art 6 und 7 BayBO und die Festsetzungen der BayBO bezüglich des Grundschutzes, sofern dies größere Abstände erfordert, als in dem Plan dargestellte Baugrenze vorgibt.

- Bauweise, -grenze**
 - Es gilt die **offene Bauweise**.
 - Baugrenze:** Nebenanlagen oder in Abstandsflächen zulässige Bebauungen dürfen zu den jeweiligen Erschließungsstraßen, zu angrenzenden Feldwegen oder zu den demgestellten privaten Grünflächen in Richtung B 16 die Baugrenzen nicht überschreiten.
- Dächer**
 - Als **Dachformen** sind **Sattel-, (SD), Pult-, (PD) und Flachdächer (FD)** zulässig.
 - Die zulässige **Dachneigung beträgt 0° - 35°**.
- Einfriedigungen**
 - Die äußerste Grenze der Einfriedigung der südlichen Grünflächen Richtung B 16 ist aus dem Plan ersichtlich.
Südlich der Einfriedigungszone dürfen keine Geländeaufschüttungen vorgenommen oder Wände errichtet werden.

- Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen**
 - Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie**
 - Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße (B 16) sind nicht zulässig.
 - Sichtdreieck:** Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke und die Sichtdreiecksschemata für die Gewerbegrundstücksausfahrten sind aus Verkehrssicherheitsgründen einzuhalten. In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einfriedigungen jeder Art, Werbeanlagen oder fest mit dem Grundstück verbundene Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Anlage von Stellplätzen ist hier nicht zulässig. Diese Beschränkungen gelten auch während der Bauphase. Baumkronen dürfen hier erst in einer Höhe von 4,0 m über OK Straße ansetzen.



- Verkehrsflächen und Versorgungsanlagen**
 - Öffentlicher Straßenraum mit Begrenzungslinie**
 - Unmittelbare Zugänge oder Zufahrten von den Grundstücken zur Bundesstraße (B 16) sind nicht zulässig.
 - Sichtdreieck:** Die im Plan eingezeichneten Sichtdreiecke und die Sichtdreiecksschemata für die Gewerbegrundstücksausfahrten sind aus Verkehrssicherheitsgründen einzuhalten. In diesen Bereichen dürfen dichtere Vegetation, Einfriedigungen jeder Art, Werbeanlagen oder fest mit dem Grundstück verbundene Gegenstände eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Anlage von Stellplätzen ist hier nicht zulässig. Diese Beschränkungen gelten auch während der Bauphase. Baumkronen dürfen hier erst in einer Höhe von 4,0 m über OK Straße ansetzen.

- bestehender öffentlicher Feldweg / mit begleitendem Gehölzstreifen**
- Neubau öffentlicher Feldweg**
- Versorgungsleitungen (unterirdisch) auf öffentlichem Grund**
 Die Darstellung ist nur als grober Hinweis auf eine verlegte Versorgungsleitung zu verstehen. Die Prüfung der genehmigungsfähigen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (wobei in den Zeichnungen (5) und (7) für Immissionsort (im Richtungssektor L_{Ek}) durch Lu_z + L_{Ek} zu ersetzen ist).

- Werbeanlagen/Beleuchtung**
 - Werbeanlagen jeglicher Art (Schilder, Objekte, Gebäudeaufschriften, ...) sind nur für den jeweils ansässigen Betrieb am Ort der **Geschäftsausübung** zulässig. Eine Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig. (Diese liegt vor, wenn die Fläche aller Werbeanlagen je Grundstücksseite mehr als 20 % der jeweiligen Fassade des Hauptgebäudes umfasst, unabhängig von Ort der jeweiligen Werbeanlage.)
 - Leuchtwerbbeanlagen sind nur streulichtarm und mit insektenverträglichen Leuchtmitteln (staubdichte Leuchten, Natriumdampf-Hochdrucklampen) nach dem jeweils aktuellen Stand der Technik zulässig und nur mit gleichbleibender Leuchtstärke und -farbe.
 - Sämtliche Werbeanlagen** dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht beeinträchtigen. An den Einfriedigungen zur privaten Grünfläche Richtung B 16 sind Werbeanlagen unzulässig.
 - Ansonsten** gilt die Werbeanlagenverordnung der Stadt vom 01.10.2002.

- Gewässer-/Grundwasserschutz**
 - Sämtliche Bodenbefestigungen sind inickerfähiger Ausführung (wassergebundene Decke, Kies-, Schotterwege, Rasengittersteine, Plaster mit getreideten Rasenflächen, ...) herzustellen. Betonierte oder asphaltierte Flächen sind nur auf stark befahrenen Abschnitten zulässig, wo im Bereich des Transports oder der Lagerung von wassergefährlichen Stoffen vorgesehen.
 - Das von Dach- und Höllflächen anfallende, unvermischte Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder der Brauchwassernutzung zuzuführen. Retentionsbecken für die Regenwasserentlastung können auch bei natürlicher Gestaltung (Übersetzung mit mind. 50 cm befestigter Bodenzone und standortgerechtem Bewuchs mit geobiotischem Saatgut (Wildkräutern, Schilf, ...)) in nicht überbaubaren Flächen als Teil der Grünflächen integriert und damit angerechnet werden.

- Grünordnung**
 - Baum- / Strauch-Bestand in städtischer Grünfläche zu erhalten**
 - Bümler / Sträucher zu pflanzen (im öffentlichen Verkehrsraum)**
 Hinweis zum BP 1-37 "GE Schleifmühlweg" v. 07.12.2016: Die Spitzhöhe vor 10,3 m ist bis zum Ende des Jahres 2016 zu erreichen. Die Spitzhöhe vor 10,4 m ist bis zum Ende des Jahres 2017 zu erreichen. (gehört vor 10,4 m steht: 11.07.2018, SG 603 Planung)
 - Die **nicht überbaubaren Flächen der Gewerbegrundstücke** (siehe GRZ-Obergrenze unter 3.1) sind in einer oder mehreren Grünflächen auf dem GE-Grundstück (= graue Fläche) zusammenzufassen und mit Bäumen und Sträuchern nach landschaftsplanerischen Gesichtspunkten zu bepflanzen. Die Baum- und Straucharten richten sich nach der Artenauswahl im Anhang. Die Grünflächen sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.
 - private Grünfläche zur B16**
 Diese Grünflächen sollen entweder als landschaftspartige Bepflanzung oder als Streubewiese angelegt werden. Sie sind auf Dauer entsprechend des Bestands zu pflegen und zu erhalten. Die Bepflanzung dieser Grünflächen richtet sich nach der Artenauswahl im Anhang. Bäume haben einen Mindestabstand vom Fahrbahnrand der B 16 von 12 m einzuhalten.
landschaftspartige Bepflanzung: standortheimische Baum- und Strauchgruppen oder Solitärbäume (Baum-/Strauchdeckungsgrad 20 - 50 %) mit artenreicher Blumenwiesenunterart (s.u.)
Streubewiese: Pflanzung regionaltypischer Obstbaum-Hochstämme (Obstbaumdeckungsgrad 20 - 50 %) mit artenreicher Blumenwiesenunterart (s.u.)
artenreiche Blumenwiesen: Ansaat heimischer und standortangepasster artenreicher Blumenwiesenmischungen (Artensatz) - 40 Arten nach vorheriger fachgerechter Bodenvorbereitung mit ein- bis maximal zweimaliger Mahd pro Jahr. Falls trotz extensiver Pflege sich die Artenvielfalt stark reduziert (< 25 Arten) bzw. der Blühspiegel zu unattraktiv wird, ist eine Nachsaat vorzunehmen.
 In diesen privaten Grünflächen sind jegliche Gebäude (auch mobile), Geländeaufschüttungen, Wände oder Werbeanlagen unzulässig.
 - Pro angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche** ist auf dem Gewerbegrundstück ein standortheimischer Laubbau (siehe Artenauswahl im Anhang) zu begrünen (z.B. Wildblumenmisch, Wildkräutern) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks (10,3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt. Baumplanungen in den privaten Grünflächen zur B 16 (10,4) sind hier anrechenbar. Die Pflanzdichte darf dem landschaftspartigen oder Streubewiesen-Charakter des Grünstreifens nicht beeinträchtigen (= Deckungsgrad Baum/ Strauchhöhe 20 - 50%).
 - Zusätzlich ist je angefangene 10 Stellplätze** ein standortheimischer Laubbau (siehe Artenauswahl im Anhang) in einer mindestens 10 m großen Grünfläche, die standortgerecht zu begrünen (z.B. Wildblumenmisch, Wildkräutern) und vor Verdichten (Überfahren, etc.) zu schützen ist oder in der jeweiligen Grünfläche des GE-Grundstücks (10,3) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Grundfläche wird als nicht überbaute Fläche berücksichtigt.
 - Gründer,** die für eine Überschreitung der GRZ angerechnet werden sollen (siehe 3.1), sind in den Bauvorlagen bzw. im Freizeitanlagenplan detailliert als Gegenstand der Genehmigung/Freistellung darzustellen und auf Dauer zu unterhalten. Die anzurechnende Vegetationsfläche (nur die wirklich begrünteten Teile eines Grundstücks werden angerechnet) muss dabei mit heimischen Gräsern und Wildkräutern bewachsen sein (oder auch mit Bäumen und Sträuchern) und eine Mindestsubstratstärke von 15 cm aufweisen.
 - Mit den Bauvorlagen ist ein **Freizeitanlagenplan** einzureichen, in dem die Umsetzung der gründerischen Festsetzungen darzustellen ist.

- Ökologische Ausgleichsfläche**
 - Aufweilungen des Bachbettes (auch als Retentionsaufschüttung bei Hochwasser), Anlage facher und steiler Böschungen, naturnahe Gehölzgruppen, Sukzessionsflächen, Magerrasen, naturnahe Blumenwiesen (Planung und Flächenanzahl siehe Umweltschutz).

- Immissionsschutz**
 - Innerhalb des Bebauungsgebietes sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{Ek} nach DIN 45691:2006-12 (Geräuschkontingierung) weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr), noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der genehmigungsfähigen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (wobei in den Zeichnungen (5) und (7) für Immissionsort (im Richtungssektor L_{Ek}) durch Lu_z + L_{Ek} zu ersetzen ist).

Ein Vorhaben ist schalltechnisch zulässig, wenn der nach TA Lärm:1998-08 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel L_d der von Vorhaben ausgehenden Geräusche in allen maßgebenden Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent L_{Ek} ggf. einschließlich der Zusatzkontingente nicht überschreitet. Die Relevanzgrenze der DIN 45691:2006-12 ist zu beachten. Ansonsten gelten die Vorgaben und Hinweise des Schalltechnischen 5880 02/16 RK.

Bei Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden oder Betriebsformen ist im Freizeitanlagen- bzw. Genehmigungsverfahren mit der Bauaufsichtsbehörde dann die Erfordernisse eines Lärmgutachtens abzustimmen.

Bezeichnung	Größe m ²	Emissionskontingent	
		Tag (L _{Ek})	Nacht (L _{Ek})
TF1	15.655,1	60 dB(A)	45 dB(A)
TF2	6.990,7	65 dB(A)	50 dB(A)
TF3	4.077,4	65 dB(A)	50 dB(A)
TF4	7.316,0	65 dB(A)	50 dB(A)
TF5	11.789,9	65 dB(A)	50 dB(A)
TF6	10.840,9	60 dB(A)	45 dB(A)

Für die kontingentierten Flächen erhöhen sich die Emissionskontingente L_{Ek} für die im beigefügten Plan dargestellten Richtungssektoren um folgende Zusatzkontingente L_{Ek} Zus:

Richtungssektor (S _i)	Zusatzkontingent (in dB(A))	
	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
A	2	2
B	1	1
C	0	0
D	2	2

Berechnungspunkt für Sektor im GK-System:
 Rechtswert (X) 4441198,00 - Hochwert (Y) 5386550,00

- Stellplätze**
 - Die zu errichtende Anzahl der **Kfz-Stellplätze** richtet sich nach der gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Neuburg. Diese sind auf dem Betriebsgrundstück (= graue Fläche) zu errichten.
 - Auf dem Firmengelände sind entsprechend der gültigen **Fahrradstellplatzsatzung** der Stadt Neuburg an der Donau **Fahrradstellplätze** in ausreichender Anzahl, Größe und geeigneter Lage und Beschaffenheit herzustellen.

- Hinweise/Bestandsangaben**
 - Bauverbotszone:** Entlang der freien Strecke von Bundesstraßen gilt ein Verbot für bauliche Anlagen bis 20,0 m Abstand vom äußeren Rand der Fahrbahnbedeckung. Auch werbende oder sonstige Hinweisgeber sind hier unzulässig. Auch nordlich der privaten Grünflächen zur B 16 und Werbe- oder sonstige Hinweisgeber so anzubringen, dass die Aufmerksamkeits des Kraftfahrers nicht gestört wird.
 - Im gesamten Geltungsbereich gilt die **Vorkaufsrechtsatzung** der Stadt Neuburg vom Juli 2015.
 - Bauschutzbereich des Nato-Flugplatzes Neuburg-Zell:** Der südliche Teilbereich des Planungsbereichs liegt in der Sicherheitsfläche der Start- und Landebahn des Nato-Flugplatzes Neuburg-Zell. Eine **Bebauung dort ist nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde** möglich.
Der nördliche Teil des Planungsbereichs liegt in der sog. Bauhöhenbeschränkungzone 1 a. Hier sind während der Bauphase Kranhöhen unter 25,0 m ohne über 25,0 m nur mit Zustimmung der Luftfahrtbehörde zulässig.
 - Das Bayerische Denkmalschutzgesetz** (Boden Denkmalschutz Art. 7 und 8) ist im Planungsbereich zu berücksichtigen. Sämtliche Erdarbeiten bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bodenmarkierer unterliegen der Meldepflicht.
 - Bestehendes Gebäude
 - Bemalung in Metern
 - Aufzufassende Wegfläche

- Anhang**
Artenauswahlliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher:
 - Bäume:** 3 x werpfl., STU 14 cm
 Feldahorn, Spitzahorn, Hängebirke, Vogelkirsche, Spitzahorn, Silberweide, Salweide, Gemeine Eberesche, Spierlilie, Elsbäuer, Winterlinde, Sommerlinde, Feldulme
 Acer campestre, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Betula pendula, Prunus avium, Quercus robur, Salix alba, Salix caprea, Sorbus aucuparia, Sorbus domestica, Sorbus torminalis, Tilia cordata, Tilia platyphyllos, Ulmus campestris
 - Obstbäume:** Hochstämme, alle regionaltypischen Sorten
 - Sträucher:** 2 x versch., 60 - 100 cm
 Cornus mas, Roter Hartriegel, Cornus sanguinea, Cornus alba, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Crataegus monogyna, Euonymus alatus, Lonicera xylosteum, Malus sylvestris, Wildpflaume, Prunus padus, Prunus spinosa, Rhus carthagenica, Sambucus nigra, Orcherdenweide, Korbweide, Wolliger Schneebal, Gemeiner Schneebal

- Inkrafttreten**
 Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung im gemeinsamen Amtsblatt des Landkreises Neuburg-Schrobenhausen und der Großen Kreisstadt Neuburg a.d. Donau in Kraft.

Neuburg a.d. Donau, 01.12.2016
 Stadt Neuburg a.d. Donau

Dr. Gmeling
 Oberbürgermeister

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- Aufstellungsbeschluss: am: 26.10.2011, Nr.: 225/2011
 - Bekanntmachung: am: 23.11.2011, Nr.: 40
 - Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB: vom: 14.04.2016, bis: 17.05.2016
 - Bekanntmachung: am: 13.04.2016, Nr.: 14
 - Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB: vom: 13.10.2016, bis: 15.11.2016
 - Bekanntmachung: am: 05.10.2016, Nr.: 37
 - Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB: am: 30.11.2016, Nr.:
 - Bekanntmachung des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB: am: Nr.:
 - Der Bebauungsplan ist hiermit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1, 2 sowie Abs. 4 und § 215 Abs. 1 BauGB ist hingewiesen worden.

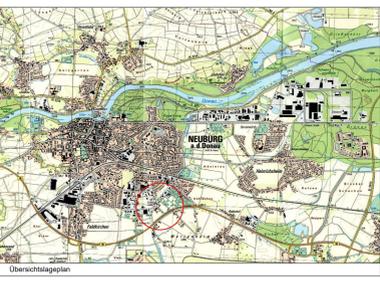
Neuburg an der Donau, 01.12.2016
 Stadt Neuburg an der Donau

Dr. Gmeling
 Oberbürgermeister

Seigel

Seigel

Stadt Neuburg an der Donau
 Bebauungsplan Nr. 1 - 57(2)
 "Gewerbegebiet Schleifmühlweg"



Originalmaßstab: 1 : 1.000
 Kartengrundlage: Digitale Flurkarte Stand Aug. 2016

Stadtbauamt Neuburg an der Donau

Beschreibung	Datum	Uhrzeit	Ort
Beschreibung	02.2016	16:00	09.2016 Hülls
Gesprochen	02.2016	16:00	04.2016 K. Vohlfals 09.2016 K. Vohlfals
Gedruckt	09.2016		Hülls
Geändert			
Digital eingearb.			
Gedruckt			

Neuburg an der Donau, 21.09.2016

Dr. Gmeling
 Oberbürgermeister