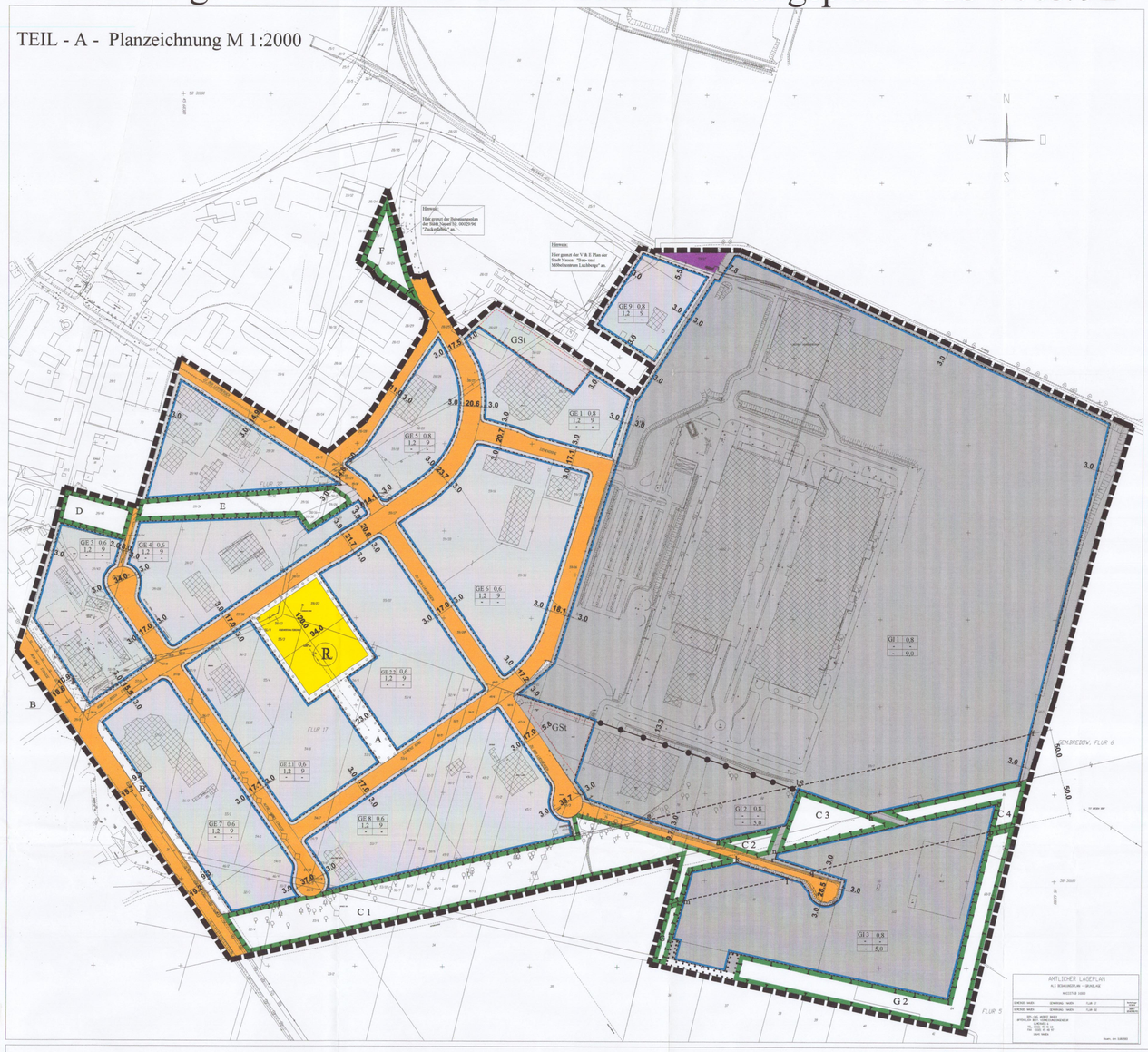
2. Änderungsverfahren NAU 33/97 zum Bebauungsplan NAU 0003/92 "Industrie- und Gewerbegebiet Nauen - Ost" der Stadt Nauen

EINGANG
Bauordnungsamt
Landkreis Havelland
20. Juni 2005
Erledigung bis
Rückspr.am
Wv. am
Z.d.A.
Anl.

TEIL - A - Planzeichnung M 1:2000



ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(1.) ... (15.) Nummerierung gemäß Planzeichenverordnung

(1.) Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GE — Gewerbegebiet — § 8 BauNVO

GI — Industriegebiet — § 9 BauNVO

(2.) Maß der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6 — Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 0,6 — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO

1,2 — Geschossflächenzahl (GFZ) z. B. 1,2 — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

5,0 — Baumassenzahl (BMZ) z. B. 5,0 — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 21 BauNVO

9 — Traufhöhe (TH) z. B. 9 m — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. II — § 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 20 BauNVO

(3.) Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o — offene Bauweise — § 22 BauNVO

Baugrenze — § 23 BauNVO

(5.) Flächen für den überörtlichen Verkehr

Bahnanlagen

(6.) Verkehrsflächen — § 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

(7.) Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen — § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Zweckbestimmung:
R — Regenrückhaltebecken

(8.) Hauptversorgungsleitung — § 9 Abs.1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

unterirdische Gasleitung

(13.) Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern, und sonstigen Bepflanzungen — § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB

Erhaltung: Baum

(15.) Sonstige Planzeichen

GSt — Umgrenzung für Flächen von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze GSt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes — § 16 Abs. 5 BauNVO

Hinweise ohne Normcharakter

30.20 — Geländehöhen in Meter über HN z. B. 30.20

236/4 — Flurstücksbezeichnung z. B. 236/4

Flurstücksgrenzen

vorhandene bauliche Anlagen

Füllschema der Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

1. Art der Nutzung
2. Grundflächenzahl
3. Geschoßflächenzahl
4. Zahl der Vollgeschosse oder Traufhöhe
5. Bauweise
6. Baumassenzahl

Freileitungsbereich

50,0 — Maßzahlen für die Vermaßung der zeichnerischen Festsetzungen, z.B. 50,0 (Angabe in Meter)

TEIL - B -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Zulässigkeit von Gewerbebetrieben

In den Gebieten GE 3 und GE 4 ist ausschließlich die Errichtung von:
nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben,
Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden,
Anlagen für sportliche Zwecke,
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
zulässig.

2. Stellplätze

Die Anlage von Stellplätzen ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Festsetzungen zu Gemeinschaftsstellplätzen sind hiervon ausgenommen. Die Befestigung von Stellplätzen darf nur mit einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguß sind unzulässig.

3. Erhöhung der zulässigen Geschoßfläche

Die zulässige Geschoßfläche darf um die Fläche unterirdisch hergestellter notwendiger Stellplätze oder Garagen erhöht werden; die Erhöhung darf jedoch 20 % der zulässigen Geschoßfläche nicht überschreiten.

4. Höhenlage der baulichen Anlagen

In den Gebieten GE 1 bis GE 4 darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche um max. 1,20 m überschreiten.
In Ausnahmefällen darf die Erdgeschoßfußbodenhöhe die jeweils an das Baugrundstück angrenzende und festgesetzte Straßenverkehrsfläche um 1,50 m überragen.

5. Gebäudehöhen

Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe ist die Oberkante der jeweils an das Baugrundstück angrenzenden und festgesetzten Straßenverkehrsfläche. Ausnahmeregelung: Hochregallager und Silonlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe von 9 m überschreiten.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht in den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (mit den Buchstaben A und B gekennzeichnet) sowie die als Fläche zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (mit den Buchstaben C1, C2, C3, C4, D, E, F, G1 und G2 gekennzeichnet) festgesetzten Bereichen. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

7. Abgrabungen

In den GE-Gebieten sind genehmigungspflichtige Abgrabungen nur zulässig für Kellerlichtschächte sowie für die Flächen, auf denen notwendige Stellplätze angelegt werden. Hier darf die Geländeoberfläche um 1,80 m unter der jeweiligen Straßenoberkante der festgesetzten Straßenverkehrsfläche liegen. Der Böschungswinkel darf die Neigung von 30 % nicht überschreiten, Böschungsflächen sind dauerhaft zu begrünen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im Bebauungsplan mit den Buchstaben "A" und "B" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bodenständige Gehölze gemäß der Pflanzliste anzupflanzen und zu unterhalten. Fläche A 2.850 Stück Bäume und Gehölze siehe Artenliste (Bäume 1. Ordnung 150 Stück, Bäume 2. Ordnung 480 Stück, Gehölze 2.220 Stück), Fläche B 1.600 Stück Bäume und Gehölze siehe Artenliste (Bäume 1. Ordnung 120 Stück, Bäume 2. Ordnung 400 Stück, Gehölze 1.080 Stück). II. Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

9.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Sie sind wie folgt zu entwickeln und zu pflegen:

9.2 Die Flächen D, E, F, G1 und G2 sind als dichter Gehölzstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je angefangene 50 qm Fläche ist ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die übrige Fläche ist mit Laubsträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.3 Eine landschaftsgerechte Geländemodulation bis zu einer Höhe von 2,0 m und einer maximalen Böschungsneigung von 20 % innerhalb der Flächen D, E, F G sind zulässig.

9.4 Die Flächen C1, C2, C3 und C 4 sind als dichte Gehölzstreifen mit Laubsträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Aufgrund der Höhenbegrenzung durch die Hochspannungsleitungen sind für die Bepflanzung nur die mit * gekennzeichneten Arten der "Liste der standortgerechten, gebietstypischen Gehölze" gemäß der Pflanzliste zulässig. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10. Für die Bepflanzung der Freiflächen sind standortgerechte, gebietstypische Bäume und Sträucher entsprechend der folgenden Pflanzliste zu verwenden:

10.1. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume mit folgendem Mindestumfang anrechenbar:
- in Baugebieten mindestens 16/18 cm, innerhalb der Flächen für Maßnahmen sowie der Verkehrsflächen mindestens 18/20 cm.
Für die Pflanzenqualität sowie die Pflanzdichte von Sträuchern und Hecken gelten folgende Mindestanforderungen:
- Pflanzdichte durchschnittlich 1 Strauch pro qm
- 80 cm - 120 cm Höhe, je nach Art.

11. Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche

Die Flächen zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten als Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Mindestens 75 % der Pflanzung muß mit standortgerechten, gebietstypischen Arten gemäß Pflanzliste erfolgen. Zur Gliederung sind in einem mittleren Abstand von 10 m Linden (Tilia cordata) in die Gehölzpflanzung zu integrieren.

12. Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind mit Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu gliedern und zu umpflanzen. Anlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind durch mindestens 4 qm große Pflanzinseln zu gliedern, so daß maximal 4 Stellplätze zusammengefaßt sind. Je 4 Stellplätze ist mindestens 1 hochstämmiger, großkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

13. Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

14. Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaubare Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 1.000 qm Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Hinweise:

1. Die vorliegenden Festsetzungen beinhalten die Festsetzungen aus dem Änderungsverfahren NAU 0003/92-Ä.

2. In den als Freiheitungsbereich ausgewiesenen Flächen (Flächen a - b - c - d - a, e - f - g - h - i - e, j - k - l - m - j, n - o - p - q - r - n) ist bei allen Baumaßnahmen die Zustimmung des Energieträgers einzuholen.

Pflanzliste

Gehölzart

BÄUME

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Birke
Betula pardute	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Apfel
Prunus avium	Süß-Kirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix fragilis	Bruchweide
Salix x rubens	Hohe Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

STRÄUCHER

Corylus avellana	Roter Hartriegel
Cornus sanguinea *	Haselnuß
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	gemeiner Spindelstrauch
Ligustrum vulgare *	Liguster
Lonicera xylosteum *	gemeiner Spindelstrauch
Prunus spinosa *	Schlehe
Rhamnus carthaticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula *	Faulbaum
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina *	Hunds-Rose
Rosa corymbifera *	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa *	Wein-Rose
Rosa tomentosa *	Filz-Rose
Rubus caesius *	Kratzbeere
Rubus fruticosus *	Gewöhnl. Brombeere
Rubus idaeus *	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix cinera	Graue Weide
Salix myrsinifolia	Schwarzwerde
Salix pentandra	Lorbeer Weide
Salix repens	Kriechweide
Salix triandra	Mandelweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball

Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Bebauungsplan wird auf der Grundlage der folgenden Gesetze und Verordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt 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).
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58),
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (Art.1 des BNatschGNeuregG) (BGBl. I S. 1193)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992, zuletzt geändert durch das 2. Gesetz zur Änderung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vom 20. April 2004
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Neufassung vom 16. Juli 2003, (Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg I S. 210).

STADT NAUEN
2. ÄNDERUNGSVERFAHREN NAU 33/97 ZUM BEBAUUNGSPLAN NAU 0003/92
"Industrie- und Gewerbegebiet Nauen - Ost"

Planbereich: Gemarkung Nauen

Flur: 32 Flurstücke: 28/3, 28/7 tw ., 28/21 tw., 28/22, 28/24 tw ., 28/25 tw., 28/26, 28/27, 28/28, 28/30, 29/1, 33/1 tw., 38tw ., 39/8, 39/9, 39/16, 39/18, 39/22, 39/24, 39/26, 39/27, 39/30, 39/32, 39/34, 39/36, 39/38, 39/39, 39/40, 39/41, 39/42, 39/43, 39/44, 39/45, 39/46, 39/47, 39/48, 68, 67,

Flur: 17 Flurstücke: 31 tw ., 32/1, 32/3, 32/4 tw ., 33/3, 33/4, 33/5, 33/6, 34 tw., 45/1, 45/3, 45/5 tw ., 46/1, 46/2, 46/4, 46/5, 46/6, 46/7 tw ., 47/2, 47/3 tw., 47/4, 47/5, 48/2, 48/4, 48/5, 48/6, 48/7, 48/8 tw ., 49/2, 49/4, 49/5, 49/6, 49/7, 49/8, 49/9, 50/2, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 51/2, 51/4, 51/5, 51/6, 51/7, 52/2, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 53/1, 53/2, 53/3, 53/4, 53/6, 53/7, 53/8, 53/9, 53/10, 54/1, 54/3, 54/4, 54/5, 54/6, 54/7, 54/8, 54/9, 54/10, 54/11, 55/1, 55/3, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 56/1, 56/2, 56/4, 56/5, 56/6, 56/7, 57/1, 57/2, 57/4, 57/6, 57/7, 57/8, 57/9, 57/10, 58/2, 58/4, 58/7, 58/9, 58/10, 58/11, 58/12, 58/13, 58/14, 58/15, 58/16, 58/17, 58/18, 58/19, 58/20, 58/21, 58/22 tw., 58/24, 58/26, 58/27, 59/7, 59/8, 59/10, 59/12, 59/14, 59/15, 59/16, 59/17, 59/18, 59/20, 59/21, 59/22, 59/23, 59/24, 59/25, 59/26, 59/27, 59/28, 59/30, 59/31, 59/32, 59/33, 59/35, 59/36, 60/1, 60/2 tw., 74, 75, 76, 77, 78, 79 tw., 80, 81, 84, 86, 103,

Planungsgrundlage: Amtlichen Lageplan Maßstab: 1 : 2.000

Planungsstand: Satzungsfassung November 2004

Planverfasser:

IGF
INGENIEURGESELLSCHAFT FALKENREHDE MBH
IGF Ingenieurgesellschaft Falkenrehde mbH - Potsdamer Str. 31 - 14641 Falkenrehde
Tel.: 03 32 33/8 09 92, 8 09 93, 8 09 94 - Fax: 03 32 33/8 09 95

in Zusammenarbeit mit:

Dipl.-Ing. Irene Fiedler
Freie Landschaftsarchitektin
Berdowstraße 3
10551 Berlin

Büro für Umweltplanungen
Dipl.-Ing. Frank Schulze
Kamenzaer Weg 1
14641 Paulinenaue

VERFAHRENSVERMERKE

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.03.1997
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 11.04.1997 erfolgt.

Nauen, den 17.05.05 (Unterschrift) - Der Bürgermeister -

02. Die Gemeindevertretung hat am 11.04.1997 den Vorentwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Nauen, den 17.05.05 (Unterschrift) - Der Bürgermeister -

03. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A -, dem Text - TEIL B - und der Begründung hat gemäß dem § 3 Abs. 2 BauGB für die Zeit vom 15.06.2004 bis zum 16.07.2004 während folgender Zeiten (Tag; Stunde) öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mo. - Mi. 8.30-12.00 und 13.30- 15.30 Uhr
Do. 8.30-12.00 und 13.30- 18.00 Uhr
Fr. 8.30-12.30 Uhr

Nauen, den 17.05.05 (Unterschrift) - Der Bürgermeister -

04. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom 08.02.2005 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Nauen, den 24.05.2005 (Siegel) (Unterschrift) - Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur -

05. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde am 25.10.2005 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.10.2005 gebilligt.

Nauen, den 17.05.05 (Unterschrift) - Der Bürgermeister -

06. Der Bebauungsplan ist der oberen Verwaltungsbehörde angezeigt worden.
Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A - und dem Text - TEIL B -, wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... AZ: ..... mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Rathenow, den .....
(Unterschrift) - Landkreis Havelland -

07. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - TEIL A und dem Text -TEIL B-, wird hiermit ausgefertigt.

Nauen, den 17.05.05 (Unterschrift) - Der Bürgermeister -

Satzung

08. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erteilen ist, sind am 16.01.2005 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 am 21.01.2005 in Kraft getreten.

Nauen, den 19.05.2005 (Unterschrift) - Der Bürgermeister -