Textliche Festsetzungen

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Einzelhandel sowie Großhandel mit einzelhandelähnlicher Vertriebsstruktur sind im Geltungsbereich nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen die in dem Gebiet ansässigen Handwerks- und Gewerbetriebe auf einem der bebauten Betriebsfläche untergeordneten Teil von 10% bis maximal 100 m² pro Betrieb Produkte verkaufen, die sie in dem Gebiet selbst hergestellt, weiterverarbeitet oder weiterbearbeitet haben oder die sie in ihrer handwerklichen oder gewerblichen Tätigkeit in branchenüblicher Weise installieren, einbauen oder warten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO

1.2 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Absatz 6 BauNVO

1.3 Innerhalb der Fläche für Anlagen der Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung "Wasserversorgung" bzw. "Regenwasserrückhaltebecken" sind Anlagen für die Wasserversorgung, Löschwasserzisternen sowie Regenwasserbecken zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB

1.4 Im Gewerbegebiet kann die zulässige Bauhöhe ausnahmsweise durch besondere Bauwerke sowie technische Dachaufbauten überschritten werden. Die Bauwerke und Aufbauten dürfen 10% der Gesamtgrundfläche des Betriebes nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 Absatz 6 BauNVO

2. Bauweise

2.1 Für die Gewerbegebiete wird als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude mit einer Länge von höchstens 120 m sind unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig. Dies gilt nicht für das Gewerbegebiet GE5, GE6, GE7, GE8 und GE9.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 22 Absatz 4 BauNVO

3. Grünfestsetzungen

3.1 Neu anzulegende Stell- und Lagerplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen, sofern es sich nicht um Bereiche handelt, in denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Letztere Flächen sind undurchlässig zu befestigen und das Abwasser ist einer betriebseigenen Behandlungsanlage zuzuführen.
Rechtsgrundlage: § 1a Abs. 1 und § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB

3.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die vorhandenen, heimischen und standortgerechten Bäume mit einem Stammdurchmesser in Brusthöhe (BHD) von mindestens 40 cm zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3.3 Für die Durchführung der nachfolgenden, zum artenschutzrechtlichen Ausgleich und zur Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen aufgeführten Maßnahmen sowie für die im Umweltbericht begründeten und im Landschaftspflegerischen Begleitplan näher spezifizierten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen wird eine Frist gesetzt. Diese endet spätestens drei Jahre nach dem Tag, an dem dieser Bebauungsplan Rechtskraft erlangt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a BauGB

3.4 Innerhalb der mit M1, M2, M3, M4 und M6 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll der Alt- und Totholzanteil erhöht werden. Ihre forstliche Bewirtschaftung ist daher auf das für die Wahrung der Verkehrssicherheit zwingend erforderliche Maß zu beschränken.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.5 Innerhalb der mit M5 bezeichneten Fläche sind abgängige Obstbäume nachzupflanzen. Eine fortschreitende Verbuschung der Fläche ist durch Mahd oder Mulchen in zwei- bis dreijährigem Turnus zu verhindern.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

3.6 Innerhalb der mit P1, P2 und P5 bezeichneten Flächen sind jeweils drei heterogen strukturierte Gebüschinseln von jeweils mindestens 100 m² Größe zu pflanzen. Je Gebüsch sind mindestens 25 Einzelsträucher in Gruppen von jeweils vier bis fünf Exemplaren einer Art anzuordnen. Bestehende Gehölze sind zu erhalten. Das Grünland ist mindestens einmal jährlich zu mähen und das Mahdgut zu entfernen.
Die innerhalb von P1 liegenden Straßen- und Parkplatzflächen sind zu entsiegeln und mit dem Standort angepassten Wildsaatgut gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplan einzusäen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.7 Innerhalb der mit P3 bezeichneten Fläche sind zur Verdichtung des Bestandes der Obstbaumwiesenbrache 12 Hochstämme heimischer Sorten in Stammabständen von mindestens 10 m zu pflanzen. Absterbende Obstbäume sind nachzupflanzen. Einer fortschreitenden Suksession des brach gefallenen Grünlands ist durch ein- bis zweijährliches Mähen oder Mulchen entgegen zu wirken.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.8 Innerhalb der mit P4 bezeichneten Fläche sind 20 bis 30 einheimische und standortgerechte Solitärsträucher und 5 bis 8 einheimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

3.9 Innerhalb der mit E1, E2, E3, E4, E5 und E7 bezeichneten Flächen ist der Bestand an Laubbäumen, -büschen und -sträuchern zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

3.10 Innerhalb der mit E6 bezeichneten Fläche ist innerhalb der Offenlandbereiche, die etwa 40% der öffentlichen Grünfläche ausmachen, eine fortschreitende Verbuschung durch Mahd oder Mulchen in zwei- bis dreijährigem Turnus entgegen zu wirken. Der Gehölzbestand des als "Flächen für Wald" festgesetzten Bereichs, ist zu erhalten. Die innerhalb der Fläche befindliche Asphaltfläche ist zu entsiegeln.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Hinweis: Bei Anwendung der Grünfestsetzungen 3.5 bis 3.8 wird die Verwendung von Arten der beigefügten Pflanzliste (siehe Begründungstext) empfohlen.

4. Immissionsschutz

4.1 Im Gewerbegebiet sind auf den Teilflächen GE1 bis GE9 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6:00-22:00 Uhr) noch nachts (22:00-6:00 Uhr) überschritten werden:

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE1a, GE1b, GE1c	65 dB/m²	50 dB/m²
GE2	62 dB/m²	45 dB/m²
GE3a, GE3b (südliche Baufläche)	65 dB/m²	47 dB/m²
GE3b (nördliche Baufläche), GE3c, GE4a	65 dB/m²	50 dB/m²
GE4b	65 dB/m²	53 dB/m²
GE5, GE7	70 dB/m²	55 dB/m²
GE6, GE8	70 dB/m²	60 dB/m²
GE9	50 dB/m²	40 dB/m²

Tabelle 1. Emissionskontingente

Diese Emissionskontingente beziehen sich auf eine richtungsabhängige Kontingentierung, bei der als maßgebliche Immissionsorte die IO 3 bis IO 6 im östlich außerhalb des Plangebiets gelegenen geplanten Mischgebiet gemäß der "Schallimmissionsprognose" festgelegt wurden.

Für die richtungsabhängige Kontingentierung in Richtung der vorhandenen, südwestlich außerhalb des Plangebiets liegende Wohnbebauung mit den maßgeblichen Immissionsorte IO 1 (Wohnblock Flurstück 75/11) und IO 2 (Wohnhaus Eichenberger Str. 49, Flurstück 75/13) erhöhen sich die Emissionskontingente der Tabelle 1 um folgende Zusatzkontingente:

Teilfläche	Zusatz-$L_{EK, tags}$	Zusatz-$L_{EK, nachts}$
GE1b	5 dB/m²	-
GE2	3 dB/m²	5 dB/m²
GE3a, GE3b (südliche Baufläche), GE8	5 dB/m²	8 dB/m²
GE3b (nördliche Baufläche), GE4a, GE6	5 dB/m²	5 dB/m²
GE3c	5 dB/m²	4 dB/m²
GE4b	10 dB/m²	7 dB/m²
GE5	5 dB/m²	10 dB/m²
GE7	-	5 dB/m²
GE9	-	10 dB/m²

Tabelle 2: richtungsabhängige Zusatzkontingente

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm / 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und Nr. 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet (Relevanzgrenze).
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 4 Nr. 2 BauNVO

Übersichtskarte (ohne Maßstab)

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Die Flächen L sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

VORSCHRIFTEN GEMÄSS BAUGESETZBUCH UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄSS LANDESBAUORDNUNG HESSEN

6.1 Im Gewerbegebiet sind die Richtwerte gemäß DVGW-Arbeitsblatt W405 zur Sicherung des Löschwasserbedarfs zu berücksichtigen. Bei Grundstücken mit einer GFZ von mehr als 1,0 und baulichen Anlagen mit mehr als ein Vollgeschoss sind gemäß Arbeitsblatt W405 DVGW feuerbeständige oder feuerhemmende Umfassungen oder harte Bedachungen vorzusehen. Für Grundstücke, die einen höheren Löschwasserbedarf als 96 m³/h haben, sind von den Eignern/Nutzern entsprechende zusätzliche Löschwasserkapazitäten vorzuhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Absatz 4 BauGB i. V. mit § 45 HBO

Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies gemäß § 20 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 20 (4) HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

2. Dem Bauantrag ist eine Freiflächenplanung gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 der Hessischen Bauvorlagenverordnung (BauVorlVO) beizufügen, die einen nachprüfbaren rechnerischen Nachweis über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Bebauungsplans enthält.

3. Hinweis auf § 19 Abs. 2 BauGB: Durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich des Bebauungsplans dürfen keine Verhältnisse entstehen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen.

4. Hinweis auf BNatSchG: Bei allen baulichen Maßnahmen am Gebäudebestand ist dieser vorher auf Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind von Mai bis September bzw. von Oktober bis März bauliche Eingriffe zu unterlassen, um erhebliche Störungen in Aufzuchts- und/oder Überwinterungsphasen zu vermeiden. Gemäß § 39 Abs. 9 Nr. 2 BNatSchG sind Baumfällungen und Gehölzrodungen zwischen dem 01.10. und 28/29.02. durchzuführen.

5. Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung und eine zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB beigefügt.

6. Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird darauf hingewiesen, dass eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des bebauungsplans und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs gemäß § 215 Abs. 1 BauGB unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres sei bekanntmachung des Satzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Der vorangegangene Satz gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

7. Gemäß § 44 Abs. 5 BauGB wird darauf hingewiesen, dass der Entschädigungsberechtigte nach § 44 Abs. 3 BauGB Entschädigung verlangen kann, wenn die in den §§ 39 - 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Nach § 44 Abs. 4 BauGB erlischt der Entschädigungsanspruch, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die o.g. Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

Verfahrensvermerke

Katastervermerk
Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters ~~und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrechtlichen Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.~~ mit Stand vom 05.03.2012

Hofgeismar, den 05.03.2012
Hersteller der Planunterlage

1. Aufstellungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 12.09.2007 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 30 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 23.04.2009.

2. Teilungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 25.03.2009 die Teilung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30 beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung des Teilungsbeschlusses erfolgte am 23.04.2009.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 04.10.2010 bis einschließlich 01.11.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 23.09.2010.

4. Frühzeitige Behördenbeteiligung
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom06.09.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch öffentliche Auslegung von Planentwurf, Begründung und Umweltbericht vom 10.10.2011 bis einschließlich 11.11.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 29.09.2011.

6. Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom21.09.2011 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 15.02.2012 die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Stellungnahmen der Behörden gebilligt und den Bebauungsplan in der Fassung vom 02.12.2011 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Fuldatal, den 05.03.12
Werderich
(Bürgermeisterin)

GENEHMIGT
mit Verfügung vom 04.05.2012
AZ.: 21/1-Fuldatal 10
Regierungspräsidium Kassel
Im Auftrag

Ausfertigungsvermerk
Der Bebauungsplan Nr. 30 wird hiermit ausgefertigt. Eine zusammenfassende Erklärung ist dem Bebauungsplan beigefügt.

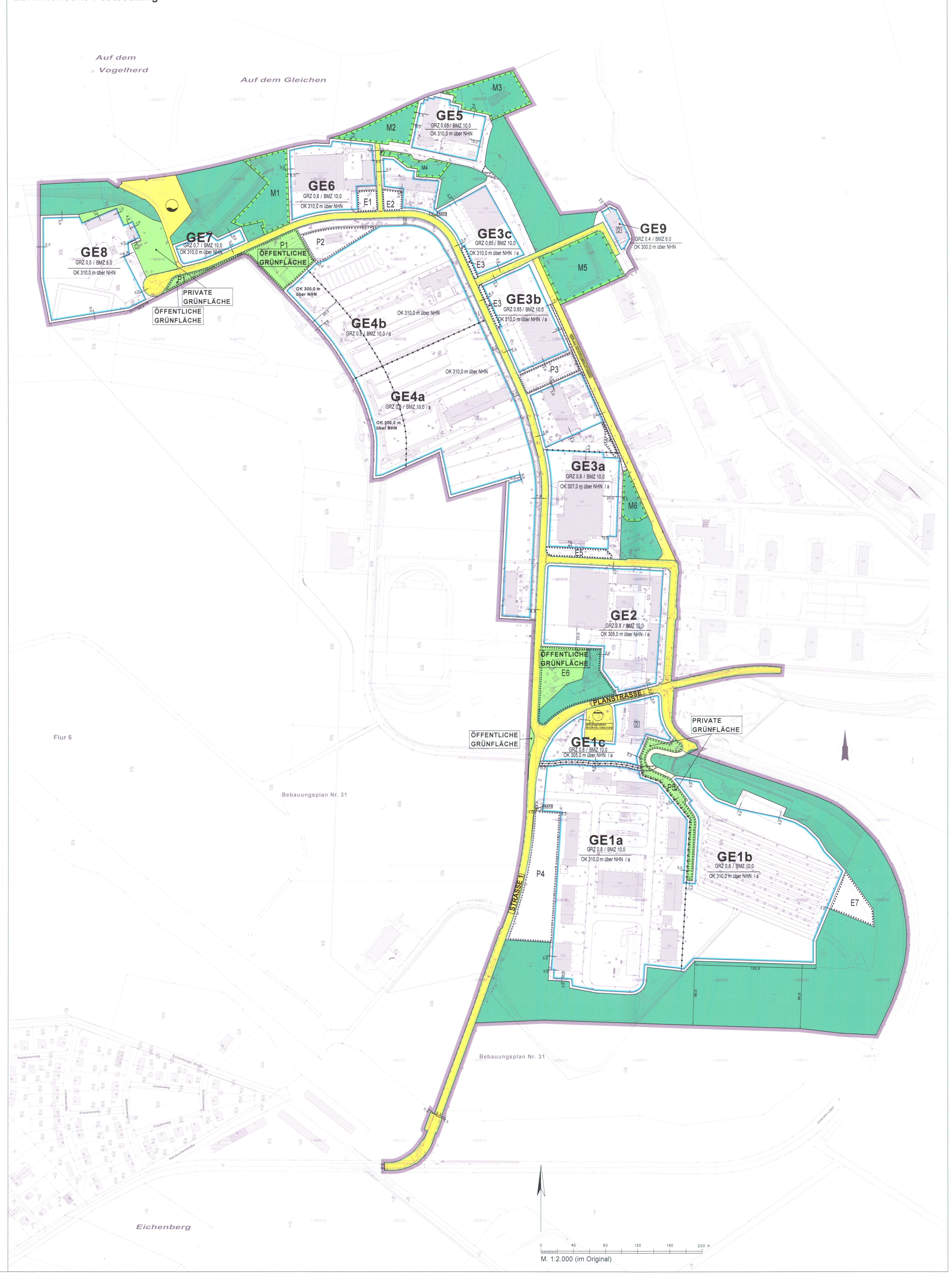
Fuldatal, den 10.05.12
Werderich
(Bürgermeisterin)

Bekanntmachung der Genehmigung
Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte durch Veröffentlichung am 17.05.12 im amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde Fuldatal Nr. 20/12. Die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, kann der Bekanntmachung entnommen werden. In der Bekanntmachung ist auch auf die Geltendmachung der Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 BauGB) und auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.
Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntmachung in Kraft getreten.

Fuldatal, den 04.06.12
Werderich
(Bürgermeisterin)

P:\C 071 BP Fuldatal\6-Gis-cad\3-Satzung\F30_Satzung_20111202endfassung.dwg

Zeichnerische Festsetzung



Gemeinde Fuldatal

Am Rathaus 9, 34233 Fuldatal Tel. 0561/98180 Fax 0561/9818170

Bebauungsplan Nr. 30
"Gewerbepark Fritz-Erler-Anlage"
für die Flurstücke 26/5, 26/6, 26/26, 26/46 und 26/47 der Flur 6 in der Gemarkung Rothwesten

Verfahrenstand: Satzung
02.12.2011

PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) sowie des § 81 der Hessischen Bauordnung (HBO 2011) i.d.F. der Bekanntmachung vom 15. Januar 2011 (GVBl. I S. 46, 180), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fuldatal folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 bestehend aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen erlassen.

Zeichenerklärung
Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise Baulinien, Baugrenzen, Höhe baulicher Anlagen

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)		GE
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)	z.B.	GRZ 0,8
Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)	z.B.	BMZ 10,0
Höhe baulicher Anlagen über einem Bezugspunkt als Höchstmaß — Oberkante	z.B.	OK 310,0 m über NHN
Abweichende Bauweise (gemäß textl. Festsetzung 2.1)		a
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)		

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — z.B. Wasser; z.B. Abwasser

Öffentliche und private Grünflächen

Flächen für Wald

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M)
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung (E)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (P)

Sonstige Festsetzungen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen (L)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Nachrichtliche Übernahmen

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (D)

Planunterlage

Öffentliches oder Wohngebäude — Landesgrenze (Bundesland); mit Durchfahrt und Geschoßzahl — Bezirksgrenze; Geschäfts-, Gewerbe-, Industrie-Lagergebäude oder Garage — Ortsteilgrenze; Offene Garage — mit Geschoßzahl — Grundstücksgrenze, Flurstücksgrenze; Unterirdisches Bauwerk — Grundstücksnummer, Flurstücksnummer; Brücke — Mauer; Gewässer — Zaun, Hecke; Geländehöhe, Straßenhöhe (in m über DHHN) — Oberirdische Versorgungsanlage; Straßenbaum oder geschützter Baum — Baulinie, Baugrenze; Naturdenkmal — Straßenbegrenzungslinie

Zugrunde gelegt sind die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 und die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990

Planunterlage:
Buck Vermessung
Heinrich-Hertz-Straße 2A, 34123 Kassel
Stand: September 2010

Lageplan
als Grundlage zur Herstellung für Bauleitpläne, Vorhaben- und Erschliessungspläne sowie für Satzungen nach § 34 Abs.4 BauGB
Koordinatensystem: ETRS89
Baugenehmigungsbehörde: Landkreis Kassel

Planverfasser:
GKU Standortentwicklung GmbH
Albertinenstraße 1, 13086 Berlin
Tel.: 030 / 9237210
Fax: 030 / 92372111
E-Mail: buero-berlin@gku-se.de

Umweltprüfung:
Gesellschaft für Wasserwirtschaft Gewässerökologie Umweltplanung
Kirchweg 9, 34121 Kassel
Tel.: 0561 / 701490
Fax: 0561 / 7014929
E-Mail: wagu@wagu-kassel.de