SATZUNG DER GEMEINDE ELMENHORST - LICHTENHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

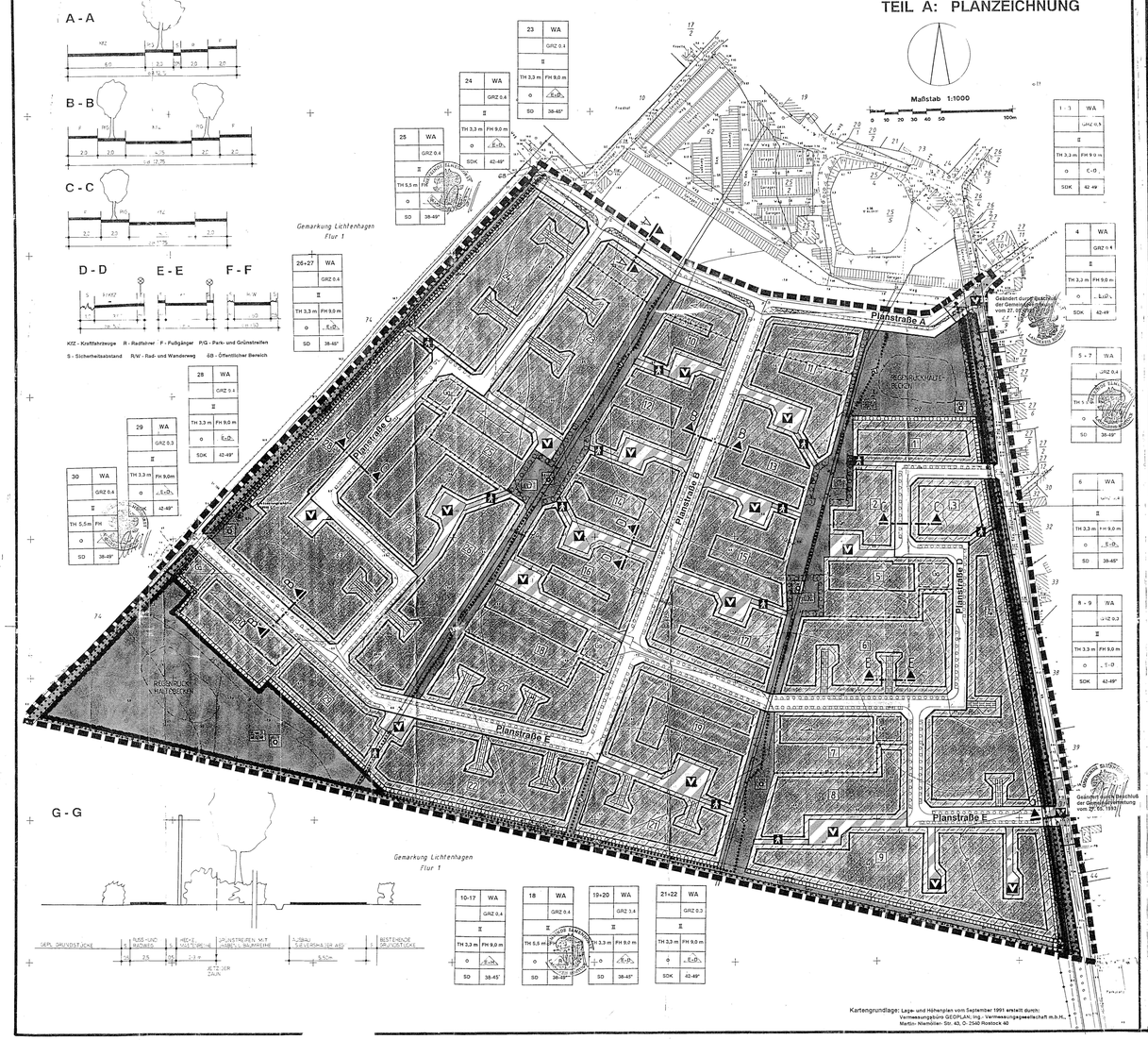
FÜR DEN WOHNPARK "AHRENSHOLT" ZWISCHEN ADMANNSHÄGER WEG UND SIEVERSHÄGER WEG ; NÖRDLICH DER PAPPELREIHE UND SÜDLICH DES DORFTEICHS IN LICHTENHAGEN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 01. 1990 (BGBl.I S. 132) zuletzt geändert durch Anlage 1 Kapitel XIV Abschnitt III Nr. 1 und 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. 1990 II S. 885, 1122 und 1124) sowie nach § 93 der Bauordnung vom 20. Juli 1996 (GBl. I Nr. 90 S. 929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.01.1993 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 für den Wohnpark "Ahrensholt", zwischen Admannshäger Weg und Sievershäger Weg, nördlich der Pappelreihe und südlich des Dorfteiche in Lichtenhagen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

STRASSENRAUMPROFILE

KFZ - Kraftfahrzeuge R - Radfahrer F - Fußgänger P/G - Park- und Grünstreifen
S - Sicherheitsabstand R/W - Rad- und Wanderweg öB - Öffentlicher Bereich

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

(gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.Dez.1990)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 - 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-, in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990)

Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 3,3m Traufhöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

FH 9,0m Firsthöhe als Höchstmaß über Straßenbegrenzungslinie

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

E nur Reihenhäuser zulässig

E nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

E nur Einzelhäuser und Hausgruppen zulässig

o offene Bauweise

SD Satteldach

SDK Krüppelwalmdach

38-45° Dachneigung

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

F Fußweg

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Extensive Wiese

Baufeld	Art der baul. Nutzung	
	Grundflächenzahl als Höchstmaß	
Höchstzahl der Vollgeschosse		
max. Traufhöhe an m	max. Firsthöhe an m	
Bauweise	Hausform	
Dachform	Dachneigung	

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASZNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUR SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

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

bei schmalen Flächen

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 Buchstabe b und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

GG Garagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

bei schmalen Flächen

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baufeldes (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Hauptfirstrichtung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II KENNZEICHNUNGEN

+ 12,0 vorhandene Höhe nach HN

5 Nummer des Baufeldes

vorhandene Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Sichtdreieck

vorhandene hochbauliche Anlage

unverbindliche Vormerkungen

Rad- und Wanderweg

Fußweg

vorhandene unterirdische Hauptversorgungsleitung (hier: Gasfochdruckleitung DN 150 PN 16)

vorhandene oberirdische Hauptversorgungsleitung (hier: Elt- Freileitung 20 kV)

Bemaßung

HINWEIS :

Aus archäologischer Sicht sind Funde möglich. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 9 Abs. 2 Verordnung zum Schutz und zur Erhaltung urgeschichtlicher Bodendenkmäler- der Finder sowie der Leiter der Arbeiten.

Planverfasser Bauleitplanung: APR

Architekten & Planer Rostock GmbH
Freischaffende in Planungsgemeinschaft, Bauausgabe und Kommunalangelegenheiten
Geschäftsführer: Dr.-Ing. Frank Molle
Architekt BDA & Stadtplaner SRL, 8147581-0 und
Bauleiter: Dipl.-Ing. Petra Kriesenner
Architekten für Stadtbauwesen
Rostock-Lichtenhagen Str. 19, O-2540 Rostock 1, Tel.: 4348219, Fax.: 14727

TEIL B : TEXT

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt :

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1-11 BauNVO)

Als allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nach § 4 BauNVO Abs. 2 zulässig :
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kulturelle, kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Planungsgebiet unzulässig.

In allen Baufeldern sind höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16-20 BauNVO)

Die sich aus den festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) ergebenen Grundflächen dürfen nur geringfügig durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden.

Als Höchstmaß der Zahl der Vollgeschosse wird eine Zweigeschossigkeit festgesetzt.(§ 20 Abs. 1)

Die festgesetzten maximalen Traufe und Firsthöhen beziehen sich auf die Höhenlage des Anschlusses der Grundstücke (Zufahrtsbereich) an die öffentliche Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie). Je Grundstück ist eine Zufahrt zulässig. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

In Baufeld 24 beziehen sich die festgesetzten maximalen Traufe und Firsthöhen auf die Höhenlage des natürlichen Geländes an der der Straßenbegrenzungslinie nächstliegenden Baugrenze.(§ 9 Abs. 2)

Die Höhen dürfen durch technisch und funktionell bedingte Teile baulicher Anlagen überschritten werden. (§ 18 Abs. 2 BauNVO)

3. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 21a BauNVO)

Die Grundstücksfläche der Gemeinschaftsanlagen für Garagen der Reihenhäuser gemäß § 9 Abs.1 Nr. 22 BauGB sind nicht auf die Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 anzurechnen.
Ein Mindestabstand von 3.0 m vom Garagentor zu den Planstraßen darf nicht unterschritten werden.

Garagenzufahrten dürfen nur bis zu 0,50 m unterhalb der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie liegen.

In den Flächen zum "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) entlang der Planstraßen sind notwendige öffentliche Stellplätze und Grundstückszufahrten unter Beachtung des Pflanzgebotes (vergl. Punkt"Grünordnung") zulässig.
Im öffentlichen Raum sind 33% der Pflichtstellplätze, die auf den privaten Grundstücken ab- zuordnen sind, als Parkplätze zu realisieren.

4. NEBENANLAGEN (§ 14 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 sind auch außerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für Nebenanlagen gilt eine maximale Traufhöhe von 3,00 m.(§ 9 Abs. 2 BauGB)

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN

Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung, Einfriedung oder Aufschüttung mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der angrenzenden Verkehrsfläche freizuhalten. Davon ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB) dienen der Erschließung der rückwärtigen Bauflächen der Baufelder.

6. GRÜNORDNUNG

Zu einem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan mit genauen Angaben über die Bepflanzung, die Art der Befestigung der Zufahrten und Stellflächen und die Art der Nutzung der übrigen Freiflächen vorzulegen, der Bestandteil der Baugenehmigung wird. Die Vorgaben des Grünordnungsplanes sind in die Freiflächengestaltungspläne zu übernehmen.

Mindestens 40% der Grundstücksflächen sind als private Grünflächen herzurichten. BauNVO § 19 Abs.4)

Nach bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen. Ab 250 m² Grundstücksgröße ist mindestens 1 heimischer, standortgerechter Laubbaum in einer Größe von mindestens 14 cm Stammumfang bzw. ein Solitär von mindestens 3 m Höhe, jeweils in 3x verpflanzter Baumschulqualität, zu verpflanzen. Im Vorgartenbereich sind als Nadelgehölze nur Eiben und Kiefern zulässig.

Entlang aller Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Grüngürtel und das Plangebiet bestehen Pflanzgebote für Hecken, Sträucher und Bäume. Die Pflanzungen sind aus heimischen Laubhölzern und in einer Breite von mindestens 2 m herzustellen. Einfriedungen (Zäune) dürfen nur auf der dem Grundstück zugewandter Seite errichtet werden und eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten.

Einfriedungen zum Straßenraum sind nur in Verbindung mit Pflanzungen aus Sträuchern oder Hecken zulässig, die mindestens die Höhe der Einfriedungen erreichen. Die Einfriedungen (Zäune) liegen dabei auf der dem Grundstück zugewandten Seite und dürfen 1,0 m nicht überschreiten.

In den Flächen des Straßenraumes, die mit einem Pflanzgebot belegt sind, sind im Abstand von < 20 m heimische, standortgerechte Laubbäume in einer Größe von mindestens 18cm Stammumfang und 3x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mindestens 2x3m groß anzulegen und offen zu halten. Die Stämme sind durch Anfahrschutz zu sichern. Die Zwischenräume sind mit geeigneten Sträuchern oder Rasen zu begrünen und zu unterhalten, sofern sie nicht als Parkflächen oder Grunstückszufahrten genutzt werden.

Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß der Vorgabe des Grünordnungsplanes naturnah zu gestalten und zu pflegen. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft ist als extensive Wiese zu entwickeln.

Die mit Erhaltungsgebot versehenen Gehölzstreifen (Baumreihe) sind gemäß der Vorgabe des Grünordnungsplanes zu ergänzen und zu pflegen.

Auf den Grünflächen, die mit einem Pflanzgebot "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern"belegt sind, ist eine geschlossenPflanzung aus heimischen Gehölzen gemäß der Vorgaben im Grünordnungsplan anzulegen.

Das auf Dachflächen anfallende Regenwasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsschächte, gräben, -mulden) weitmöglichst auf den Grundstücken zu versickern. Nur Überschußwasser darf im Trennsystem an die Vorflut abgegeben werden.

Garagenzufahrten und -stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasensteine, Sickerpflanzen)

Parkplätze, Fußwege und befahrbare Wohnwege (vergl. Profile D, E, und F) sind aus fugenreichen Pflaster herzustellen.

Die Regenrückhaltebeckensind als Erdbecken in natürlicher Bauweise so zu gestalten, daß sie Biotopcharakter entwickeln können (Begrünung, Böschungswinkel, Zu- und Abfluß). Bauliche Anlagen müssen von den Ufern der Wasserflächen mindestens 15m entfernt sein.

Die Gemeinschaftsanlage für Garagen sind mit einem Gehölzstreifen von 3m Breite zu umpflanzen. Fensterlose Fassaden sind mit immergrünen Kletterpflanzen zu begrünen.

Die grünordnerischen Festsetzungen sind spätestens in der dem Nutzungsbeginn der Gebäude folgenden Pflanzzeit (Herbst bzw. Frühjahr) zu realisieren.

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 83 BauO)

Die Mindestdachneigung in allen Baugebieten beträgt 38 Grad.
Die Sichtdächer sind mit Dachziegeln oder Dachpfannen in roter Farbe zu decken.

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe ist bis zu 50 cm über künftiger Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

In Baufeld 24 darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens bis zu 50 cm über der Höhenlage des natürlichen Geländes an der der Straßenbegrenzungslinie nächstliegenden Baugrenze liegen. (§ 9 Abs. 2)

Außenwände sind in Verblendmauerwerk oder geputzt und hell gestrichen auszuführen.

Die Gebäudeaußenwände einer Gruppe sind im Farbton und in der Wahl der verwendeten Baustoffe untereinander abzustimmen.

Garagen sind in der Farb- und Materialwahl den jeweiligen Hauptbaukörpern anzupassen. Wenn Garagen oder Carports zweier benachbarter Grundstücke an der gemeinsamen Grenze errichtet werden, sind sie einheitlich zu gestalten.

Mülltonnenstandplätze sind durch Anordnung, Materialwahl und Farbgebung in die Gestaltung von Gebäuden, Einfriedungen oder Bepflanzungen einzubinden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.04.1991. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 06.08.1991 bis zum 12.08.1991 erfolgt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 12.02.1993 — Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 BauNVO beteiligt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 12.02.1993 — Bürgermeister

3. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.03.1992 durchgeführt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 12.02.1993 — Bürgermeister

4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.05.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 12.02.1993 — Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat am 27.01.1993 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 12.02.1993 — Bürgermeister

6. Die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 15.02.1993 bis zum 15.03.1993 während der Dienst- und Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Zeit vom 20.01.1993 bis zum 19.02.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 12.02.1993 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 18.02.93 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.

Rostock, 18.02.93 — Stempel Vermessungsbüro GEOPLAN — im Auftrag

8. Die Gemeindevertretung hat die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange und Anregungen der Bürger über die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 08.04.1992 gepruft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 12.02.1993 — Bürgermeister

9. Der Entwurf des Bebauungsplans ist nach der öffentlichen Auslegung unter Prüfung der Anregungen geändert worden.
Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienst- und Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei ist bekannt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geäußert werden konnten, in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden.

Elmenhorst-Lichtenhagen, ... — Dettmann, Bürgermeister (Siegelabdruck)

10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.01.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 28.01.1993 gebilligt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 12.02.1993 — Bürgermeister

11. Die Genehmigung dieser Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ist mit Erlaß des ranzuministers des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 04.06.1993 Az: 610-512.113 und Nebenbestimmungen und Hinweisen erteilt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02.08.1993 — Dettmann, Bürgermeister

12. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsänderndem Beschluß der Gemeindevertretung vom 27.05.1993 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung des Innenministeriums des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 08.07.1993 Az: 610-512.113 (06) bestätigt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02.08.1993 — Bürgermeister

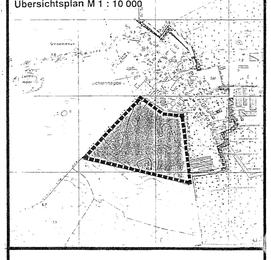
13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02.08.1993 — Bürgermeister

14. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans 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 in der Zeit vom 02.09.1993 bis zum 06.09.1993 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen (§ 244 Abs. 2 BauGB) des Verfahrens und Formvorschriften (§ 244 Abs. 3 BauGB) und Mängel der Abwägung sowie auf die Entschädigungsansprüche (§§ 44, 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 9 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 06.09.1993 in Kraft getreten.

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02.08.1993 — Bürgermeister

Übersichtsplan M 1 : 10 000



ELMENHORST-LICHTENHAGEN
Kreis Rostock-Land ; Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 5

Wohnpark "Ahrensholt"
zwischen Admannshagener Weg und Sievershagener Weg,
nordlich der Pappelreihe und südlich des Dorfteiches in Lichtenhagen

~~Entwurf~~

Elmenhorst-Lichtenhagen, 02.08.1993 — Bürgermeister

Gesehen durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 29.04.1993 — 06.05.1993