

Gesamte Rechtsvorschrift für Bebauungsgrundlagengesetz, Fassung vom 20.02.2013

Beachte für folgende Bestimmung

Erfassungsstichtag: 1.3.1993

Langtitel

Gesetz vom 27. Juni 1968 über die zweckmäßige Gestaltung der Grundstücke im Bauland, die Schaffung von Bauplätzen und die Lage der Bauten im Bauplatz (Bebauungsgrundlagengesetz - BGG)
StF: LGBl Nr 69/1968

Änderung

LGBl Nr 113/1968
 LGBl Nr 89/1971
 LGBl Nr 24/1974
 LGBl Nr 51/1975
 LGBl Nr 86/1975
 LGBl Nr 76/1976
 LGBl Nr 19/1980
 LGBl Nr 87/1982
 LGBl Nr 79/1985
 LGBl Nr 18/1990
 LGBl Nr 34/1991
 LGBl Nr 99/1992
 LGBl Nr 48/1993 (DFB)
 LGBl Nr 152/1993
 LGBl Nr 13/1995
 LGBl Nr 123/1995 (DFB)
 LGBl Nr 47/1996 (Blg LT 11. GP: RV 301, AB 339, jeweils 3. Sess)
 LGBl Nr 38/1997 (Blg LT 11. GP: RV 68, AB 173, jeweils 4. Sess)
 LGBl Nr 59/1997 (Blg LT 11. GP: RV 285, AB 365, jeweils 4. Sess)
 LGBl Nr 4/1999 (Blg LT 11. GP: RV 98, AB 143, jeweils 6. Sess)
 LGBl Nr 8/2001 (Blg LT 12. GP: RV 55, AB 232, jeweils 3. Sess)
 LGBl Nr 55/2003 (Blg LT 12. GP: RV 314, AB 421, jeweils 5. Sess)
 LGBl Nr 107/2003 (Blg LT 12. GP: RV 703, 5. Sess; AB 92, 6. Sess)
[LGBl Nr 36/2004](#) (Blg LT 12. GP: [RV 377](#), [AB 421](#), jeweils 6. Sess)
[LGBl Nr 65/2004](#) (Blg LT 13. GP: [RV 008](#), [AB 070](#), jeweils 1. Sess)
[LGBl Nr 31/2009](#) (Blg LT 13. GP: [RV 087](#), [AB 186](#), jeweils 6. Sess)
[LGBl Nr 118/2009](#) (Blg LT 14. GP: [RV 123](#), [AB 192](#), jeweils 2. Sess)

Ratifikationstext

Informationsverfahrenshinweis: Die Kundmachung dieses Gesetzes erfolgt nach Durchführung des Verfahrens auf Grund der Richtlinie des Rates vom 22. Juni 1998 über ein Informationsverfahren der Normen und technischen Vorschriften, 98/34/EG.

Text

Artikel II

(zur Bebauungsgrundlagengesetz-Novelle 1992, LGBl. Nr.99)

(1) Dieses Gesetz tritt, soweit im folgenden nicht anderes bestimmt ist, gleichzeitig mit dem Salzburger Raumordnungsgesetz 1992 in Kraft.

(2) Verfahren zur Ab- und zur Zuschreibung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von oder zum Gutsbestand einer Grundbuchseinlage sowie zur Teilung und zur Vereinigung von Grundstücken im Gutsbestand einer Grundbuchseinlage, die in diesem Zeitpunkt beim Grundbuchsgericht anhängig sind, bleiben hievon unberührt.

(3) Innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes dürfen Bauplatzerklärungen für Grundflächen, die keine Baulücke darstellen oder Streulage aufweisen, auch dann erteilt werden, wenn kein Bebauungsplan besteht. Dies gilt auch für Ansuchen um Bauplatzerklärung, die vor dem 1. März 1996 gestellt, aber erst nach diesem Zeitpunkt erledigt werden. Davon abweichend gilt für Flächen in der Stadt Salzburg, die mehr als 0,2 ha zusammenhängend messen und nicht als Gewerbegebiet oder Industriegebiet ausgewiesen sind, eine Frist von zwei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes.

(4) Für im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehende Bauplatzerklärungen gilt § 22 lit. b des Bebauungsgrundlagengesetzes in der Fassung des Art. I mit der Maßgabe, daß deren Erlöschen frühestens mit Ablauf von drei Jahren nach Inkrafttreten dieses Gesetzes eintritt.

(5) § 25 Abs. 7 lit. c des Bebauungsgrundlagengesetzes in der Fassung des Art. I findet auch auf Gebiete Anwendung, die in Flächenwidmungsplänen noch als gemischtes Baugebiet ausgewiesen sind.

(6) § 26a Abs. 2 des Bebauungsgrundlagengesetzes in der bisherigen Fassung findet auf bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes begangene Verwaltungsübertretungen weiterhin Anwendung.

(7) Das Unwirksamwerden eines Bebauungsplanes gemäß § 45 Abs. 13 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 1992 gilt erst dann als Erlöschensgrund gemäß § 22 lit. c des Bebauungsgrundlagengesetzes, wenn es im Bebauungsplan kenntlich gemacht worden ist.

Artikel II

(zu LGBl Nr 8/2001)

(1) Dieses Gesetz tritt mit dem auf seine Kundmachung folgenden Tag in Kraft.

(2) In Verfahren zur Vorschreibung von Beitragsleistungen gemäß § 16 Abs. 2 oder 4, die im Zeitpunkt gemäß Abs. 1 bereits anhängig sind, haben die tatsächlichen Herstellungskosten weiterhin die Grundlage für die Berechnung der Beiträge zu bilden.

(3) Wenn die Vorschreibung der Beitragsleistungen gemäß § 16 Abs. 2 oder 4 für Straßenherstellungen vor dem 1. Jänner 2000 auf der Grundlage durchschnittlicher Kosten zu erfolgen hat, verändert sich der je m² zu leistende Beitrag in dem Ausmaß, in dem der vom Österreichischen Statistischen Zentralamt für das Jahr der Fertigstellung der Straßenherstellung verlaubliche Baupreisindex für den Straßenbau von dem von der Bundesanstalt Statistik Österreich für das Jahr 2000 verlaublichen Indexwert abweicht. Erfolgte die Bauplatzerklärung nach dem Jahr der Fertigstellung der Straßenherstellung, ist für den Indexvergleich der Index für das Jahr der Bauplatzerklärung heranzuziehen.

Artikel III Abs. 2

(zu LGBl. Nr. 34/1991)

(2) Im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes auf Grund der §§ 4 Abs. 3 und 5 Abs. 2 des Bebauungsgrundlagengesetzes in der bisher geltenden Fassung wirksame Bausperren gelten als solche im Sinne des § 5a des Bebauungsgrundlagengesetzes in der Fassung des Art. I. Die bisher sechsmonatige Frist verlängert sich ohne weiteres auf ein Jahr, unbeschadet der Verpflichtung gemäß § 5a Abs. 2 zweiter Satz.

Artikel III

(zu LGBl Nr 55/2003)

Art II tritt mit 1. Juli 2003 in Kraft.

Artikel VI

(zu LGBL Nr 107/2003)

(1) Die Art I, III und V dieses Gesetzes treten mit 1. März 2004 in Kraft.

(2) Die Landesregierung hat bis zu dem im Abs. 1 bestimmten Zeitpunkt eine auf § 63 des Bautechnikgesetzes gestützte Verordnung über die bautechnischen Anforderungen an Garagen und Abstellplätze einschließlich ihrer Nebenanlagen sowie über Benutzungsvorschriften für Garagen zu erlassen und mit diesem Zeitpunkt in Kraft zu setzen.

(3) Auf Verfahren, die zu dem im Abs. 1 bestimmten Zeitpunkt anhängig sind, finden die Garagenordnung, das Bebauungsgrundlagengesetz und das Bautechnikgesetz in der bis dahin geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

(4) Verordnungen der Gemeinde, die auf Grund der §§ 2 und 3 der Garagenordnung in der bisher geltenden Fassung erlassen worden sind, gelten als auf Grund der §§ 39b und 39c des Bautechnikgesetzes in der Fassung des Gesetzes LGBI Nr 107/2003 erlassen.

I. Abschnitt Beschränkungen für die Änderung von Grundstücken Bewilligungsbedürftige und unzulässige Änderungen

§ 1

(1) (Anm.: entfallen auf Grund LGBI. Nr. 152/1993)

(2) (Anm.: entfallen auf Grund LGBI. Nr. 152/1993)

(3) Zum Zweck der Errichtung von Austraghäusern oder Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft gemäß § 2 Abs. 4 der Gewerbeordnung 1994 (§ 48 Abs. 2 des Salzburger Raumordnungsgesetzes 2009 – ROG 2009) oder nach Errichtung derselben dürfen Grundstücke weder geteilt oder vereinigt noch vom Gutsbestand einer Grundbuchseinlage ab- und dem Gutsbestand einer anderen Grundbuchseinlage zugeschrieben werden.

Bewilligungsverfahren

§ 2

(aufgehoben durch LGBI. Nr. 152/1993)

Grundbücherliche Eintragungen

§ 3

(1) Die Erteilung von Bauplatzerklärungen für Austraghäuser oder für Bauten für Nebengewerbe der Land- und Forstwirtschaft (§ 1 Abs. 3) ist dem Grundbuchsgericht und dem Vermessungsamt unter Anschluß der Planunterlagen unverzüglich bekanntzugeben. Das Grundbuchsgericht hat das Verbot nach § 1 Abs. 3 in der Grundbuchseinlage von Amts wegen anzumerken.

§ 4

(Anm.: entfallen auf Grund LGBI. Nr. 99/1992)

§ 5

(Anm.: entfallen auf Grund LGBI. Nr. 99/1992)

§ 5a

(Anm.: entfallen auf Grund LGBI. Nr. 99/1992)

§ 6

(Anm.: entfallen auf Grund LGBI. Nr. 99/1992)

§ 7

(Anm.: entfallen auf Grund LGBI. Nr. 99/1992)

§ 8

(Anm.: entfallen auf Grund LGBI. Nr. 99/1992)

§ 9

(Anm.: entfallen auf Grund LGBl. Nr. 99/1992)

§ 10

(Anm.: entfallen auf Grund LGBl. Nr. 99/1992)

§ 11

(Anm.: entfallen auf Grund LGBl. Nr. 99/1992)

II. Bauplatzerklärung

Allgemeines

§ 12

(1) Baubewilligungen für Bauführungen (§ 1 Abs. 1 des Baupolizeigesetzes 1997 - BauPolG) dürfen, abgesehen von den im Baupolizeigesetz geregelten Voraussetzungen, nur erteilt werden, wenn die Grundfläche zur Bebauung geeignet und zum Bauplatz erklärt ist.

Inhalt der Bauplatzerklärung sind außerdem die Festlegung der Bauplatzgröße und -grenzen und der erforderlich erscheinenden Bebauungsgrundlagen, soweit diese Festlegungen nicht im Bebauungsplan getroffen sind, sowie die Konkretisierung der Grundabtretungsverpflichtungen nach den Bestimmungen dieses Gesetzes. Besteht kein Erfordernis nach derartigen Festlegungen oder keine Verpflichtung zur Grundabtretung, beschränkt sich die Bauplatzerklärung auf die Feststellung der Bebaubarkeit. Die Bauplatzerklärung kann einen Bauplatz oder mehrere Bauplätze (Parzellierung) zum Gegenstand haben.

(2) In den von einem Bebauungsplan erfaßten Gebieten darf eine Bauplatzerklärung nur auf Grund des Bebauungsplanes ausgesprochen werden. Nicht im Bebauungsplan festgelegte Bebauungsgrundlagen können in der Bauplatzerklärung unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 4. Teil ROG 2009 festgelegt werden.

(3) Bei Bauplatzerklärungen auf Grundflächen, für die ein Bebauungsplan nicht aufgestellt ist, sind mit der Bauplatzerklärung auch unter Bedachtnahme auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 4. Teil ROG 2009 die für den Bauplatz in Betracht kommenden Bebauungsgrundlagen festzulegen.

(4) Für Bauten geringfügiger und in der Regel einem anderen, übergeordneten Bau oder einer sonstigen solchen Anlage dienender Bedeutung bedarf es zur Erteilung der Baubewilligung keiner Bauplatzerklärung; die Erteilung liegt mit der Maßgabe im Ermessen der Baubehörde, daß die aus diesem Gesetz oder einem Bebauungsplan hervorgehenden Anforderungen angemessen zu berücksichtigen sind. Die Landesregierung hat durch Verordnung solche Bauten zu bezeichnen, für die dies zutreffen kann; hiebei können auch besondere örtliche, sachliche und zeitliche Umstände berücksichtigt werden.

Selbständige Bauplatzerklärung oder Bauplatzerklärung als Teil der Baubewilligung

§ 12a

(1) Die Bauplatzerklärung kann beantragt und erteilt werden:

- a) als selbständiger Verwaltungsakt oder
- b) als Teil der Baubewilligung, wenn

– ein Bebauungsplan der Grundstufe besteht,

– es sich bei der Grundfläche um eine Baulücke handelt oder – für die Grundfläche eine Einzelbewilligung gemäß § 46 ROG 2009 vorliegt.

(2) Partei im Bauplatzerklärungsverfahren (Abs. 1 lit. a) ist nur der Eigentümer der in Betracht kommenden Grundfläche. Dem Eigentümer ist eine Person gleichzuhalten, die einen Rechtstitel nachweist, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes an der Grundfläche geeignet ist.

(3) Das Ansuchen um Baubewilligung kann im Fall des Abs. 1 lit. b nur vom Eigentümer der Grundfläche oder einer gemäß Abs. 2 zweiter Satz gleichzuhaltenden Person gestellt werden. Dem Ansuchen sind die im § 13 Abs. 1 genannten Unterlagen anzuschließen und auf Verlangen der Baubehörde die Unterlagen gemäß § 13 Abs. 2 nachzureichen. Die Baubewilligung ist über die Versagungsgründe des § 9 Abs. 1 BauPolG hinaus auch zu versagen, wenn

- a) trotz Erfordernis kein Bebauungsplan der Grundstufe und der Aufbaustufe besteht und die Grundfläche keine Baulücke ist und keine Einzelbewilligung gemäß § 46 ROG 2009 vorliegt; oder
- b) ein Versagungsgrund des § 14 Abs. 1 lit. c oder d oder, wenn kein Bebauungsplan der Grundstufe besteht, des § 14 Abs. 1 lit. b, c oder d vorliegt.

In bezug auf diese Prüfung ist nur der Antragsteller Partei im Baubewilligungsverfahren. Die Bauplatzerklärung ist in den Spruch des Bescheides als von der Baubewilligung gesonderter Teil aufzunehmen.

(4) Für das Erlöschen und die Änderung der Bauplatzerklärung als Teil der Baubewilligung gelten die §§ 22, 24 und 24a.

Ansuchen

§ 13

(1) Um die Bauplatzerklärung ist bei der Baubehörde unter Beischluß folgender Unterlagen anzusuchen:

- a) amtlich beglaubigter vollständiger Grundbuchsauszug, der nicht älter als drei Monate sein darf;
- b) gegebenenfalls der Nachweis eines Rechtstitels, der für die grundbücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes am Grundstück geeignet ist;
- c) planliche Darstellung (Maßstab 1:500) der zu schaffenden Bauplätze mit Einzeichnung der für ihre Aufschließung erforderlichen Verkehrsflächen;
- d) Nachweis der Möglichkeit der Herstellung einer entsprechenden Wasser- und Energieversorgung sowie Abwasserbeseitigung und Angaben über die Bodenbeschaffenheit der Grundfläche;
- e) Darstellung des natürlichen Geländes mit den erforderlichen Höhenangaben (Höhenpunkte, erforderlichenfalls Schichtenlinien).

(2) Soweit es wegen einer besonderen Lage der Grundfläche erforderlich erscheint, hat der Grundeigentümer auf Verlangen der Baubehörde das Ansuchen durch Vorlage folgender weiterer Unterlagen zu ergänzen:

- a) Unterlagen über den durchschnittlichen Grundwasserstand und die bekannte seit dem Jahr 1900 höchste Hochwasserkote; anstelle dieser Kote kann auch die eines 100-jährlichen Hochwassers nachgewiesen werden;
- b) Längenprofil durch sämtliche der Aufschließung der Grundfläche dienende Verkehrsflächen einschließlich der Anschlußstellen an bestehende Verkehrsflächen und die dazugehörigen Querprofile, soweit sie zur Beurteilung der Lage der Verkehrsflächen im Gelände erforderlich sind;
- c) technischer Bericht über die Bodenbeschaffenheit der Grundfläche, die durch entsprechende Bodenuntersuchungen nachgewiesen sein muß.

(3) Die Unterlagen gemäß Abs. 1 lit. c und Abs. 2 sind von einer hiezu gesetzlich befugten Person zu verfassen und in einer von der Baubehörde bestimmten Anzahl an Ausfertigungen, höchstens jedoch in dreifacher Ausfertigung, vorzulegen.

Entscheidung über das Ansuchen

§ 14

(1) Die Bauplatzerklärung ist zu versagen, wenn die Grundfläche vom Standpunkt des öffentlichen Interesses für die Bebauung ungeeignet erscheint. Dies ist der Fall, wenn

- a) die Bebauung der Grundfläche dem Flächenwidmungs- oder dem Bebauungsplan widersprechen würde oder für die Grundfläche trotz Erfordernis kein Bebauungsplan der Grundstufe und auch der Aufbaustufe besteht. Das Fehlen eines Bebauungsplanes stellt dann keinen Versagungsgrund dar, wenn
 - es sich bei der Grundfläche um eine Baulücke handelt; – es sich um die Errichtung einzelner Bauten in Streulage
(das ist eine solche Entfernung von einem besiedelten Gebiet, dass ein Zusammenwachsen mit diesem auf längere Zeit nicht erwartet werden kann) handelt;
 - es sich um Vorhaben, die unter § 36 ROG 2009 fallen, handelt; oder
 - eine Einzelbewilligung gemäß § 46 ROG 2009 oder ein Fall

des § 47 ROG 2009 vorliegt;

- b) die Grundfläche infolge ihrer Bodenbeschaffenheit oder weil sie im Gefährdungsbereich von Hochwasser, Lawinen, Murgängen, Steinschlag u. dgl. gelegen oder als wesentlicher Hochwasserabfluss- oder -rückhalteraum zu erhalten ist, eine Bebauung nicht zuläßt; diese Gründe stellen dann keinen Versagungstatbestand dar, wenn sie durch wirtschaftlich vertretbare Maßnahmen nachweislich behebbbar sind und es sich um bereits weitgehend verbaute Gebiete handelt;
- c) die Grundfläche infolge ihrer Gestalt oder geringen Flächenausdehnung unter Berücksichtigung der Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke und über die Lage der Bauten im Bauplatz eine selbständige Bebauung nicht zuläßt;
- d) eine entsprechende Verkehrsverbindung der Grundfläche mit den öffentlichen Verkehrsflächen nicht sichergestellt ist. Als geeignet gilt hierbei nur eine selbst öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verkehrsfläche, die in einer den Aufschließungsbestimmungen entsprechenden und gesicherten Weise die Verkehrsverbindung dauernd gewährleistet;
- e) eine entsprechende Abwasserbeseitigung oder ausreichendes einwandfreies Trinkwasser sowie für Industriebauten und feuergefährliche Lagerplätze außerdem eine für Löschzwecke nötige Wassermenge nicht sichergestellt sind;
- f) die Erschließung der Grundfläche unwirtschaftliche Aufwendungen für öffentliche Einrichtungen auf dem Gebiete des Verkehrs, der Wasserversorgung, der Abwasserbeseitigung, der Energieversorgung, der Entwässerung, der Schulversorgung oder des Polizei- und Feuerschutzes oder sonstige öffentliche Aufgaben erforderlich machen.

(2) Liegen Gründe für eine Versagung nicht vor, so hat die Baubehörde die Bauplatzerklärung auszusprechen.

(3) Im Bescheid, mit dem die Bauplatzerklärung ausgesprochen wird, hat die Baubehörde auch festzusetzen

- a) die Straßenfluchtlinien, soweit sie nicht im Bebauungsplan festgelegt sind;
- b) die vom Grundeigentümer nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen zu erfüllenden Verpflichtungen.
- c) die zur Fixierung des natürlichen Geländes erforderlichen Höhenpunkte und allenfalls erforderlichen Schichtenlinien.

Grundabtretung für öffentliche Verkehrsflächen

§ 15

(1) Im Fall einer Bauplatzerklärung hat der Grundeigentümer die Grundflächen, die zum Zweck der Aufschließung von Bauplätzen für die Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen benötigt werden, in der durch die Straßenfluchtlinien bestimmten Breite der Verkehrsfläche an die Gemeinde abzutreten. Begrenzt die Verkehrsfläche die Grundfläche, auf die sich die Bauplatzerklärung bezieht, und sind auch die an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Grundflächen nach dem bestehenden Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan oder sonst rechtmäßig für die Bebauung vorgesehen, trifft den Eigentümer der Grundfläche die Grundabtretung bis zur Mitte der Verkehrsfläche oder, wenn sich die Grundfläche über die Mitte hinaus erstreckt, auch über die Mitte hinaus. Begrenzt die Verkehrsfläche die Grundfläche, auf die sich die Bauplatzerklärung bezieht, sind aber die an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Grundflächen nach dem bestehenden Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan oder auch sonst für eine Bebauung nicht vorgesehen, trifft den Eigentümer der Grundfläche die Grundabtretung bis zur ganzen Breite der Verkehrsfläche.

(2) Dem Grundeigentümer gebührt dafür eine von der Gemeinde zu leistende angemessene Entschädigung, soweit die Abtretung nicht auch im unmittelbaren besonderen Interesse des Grundeigentümers liegt. Wenn die Breite der Verkehrsfläche durch die Straßenfluchtlinien nicht geringer bestimmt ist, ist ein solches Interesse für eine Breite der Verkehrsfläche von 7,50 m als gegeben anzunehmen, wenn nicht im Hinblick auf die beabsichtigte Nutzung des Bauplatzes für dessen Aufschließung eine größere Breite erforderlich ist. Diese größere, ohne Entschädigung abzutretende Breite ist im Bebauungsplan oder ersatzweise in der Bauplatzerklärung gesondert festzulegen.

(3) Haben die Eigentümer der beiderseits der Verkehrsfläche liegenden, für eine Bebauung vorgesehenen Grundflächen nicht im gleichen Umfang Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten, hat der Eigentümer der kleineren Abtretungsfläche der Gemeinde die von ihr geleistete Entschädigung in dem Ausmaß zu ersetzen, in dem im Fall einer Grundabtretungsverpflichtung gemäß Abs. 1 zweiter Satz Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären.

(4) Werden im Fall des Abs. 1 dritter Satz die an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Grundflächen zu einem späteren Zeitpunkt auf Grund einer Änderung im Flächenwidmungsplan oder Bebauungsplan oder sonst rechtmäßig für eine Bebauung vorgesehen, hat der Eigentümer der Grundfläche der Gemeinde die von ihr geleistete Entschädigung in dem Ausmaß zu ersetzen, in dem im Fall einer Grundabtretungsverpflichtung gemäß Abs. 1 zweiter Satz Grundflächen ohne Entschädigung abzutreten gewesen wären. Der Ersatz ist in der Höhe zu leisten, die sich aus der Anpassung der seinerzeitigen Entschädigung nach dem von der Bundesanstalt "Statistik Österreich" amtlich letztverlautbarten Verbraucherpreisindex ergibt.

(5) Die Gemeinde hat die grundbücherliche Durchführung der Grundabtretung binnen Jahresfrist ab Eintritt der Rechtskraft der Bauplatzerklärung zu veranlassen. Die Kosten dafür sind von der Gemeinde zu tragen.

(6) Mit dem Eigentumsübergang an die Gemeinde erlöschen die auf den abgetretenen Grundflächen allenfalls verbücherten dinglichen Rechte.

Tragung der Kosten der Straßenherstellung

§ 16

(1) Die Anlage und Verbreiterung der öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des § 15 hat die Gemeinde in einer unter Berücksichtigung der jeweiligen straßenbautechnischen Erkenntnisse nach den örtlichen Erfordernissen zu bestimmenden Ausführung zu bewirken. Zu den hieraus erwachsenden Kosten sind nach Maßgabe der folgenden Bestimmungen Beiträge zu leisten.

(2) Der Eigentümer der Grundfläche, auf die sich die Bauplatzerklärung bezieht, hat mit seinem Beitrag zu ersetzen:

1. die ganzen Kosten der Herstellung des Unterbaues der Verkehrsfläche und
2. die halben Kosten der Herstellung der Straßendecke sowie der erforderlichen Entwässerungsanlagen

jeweils innerhalb der Grenzen, in denen gemäß § 15 Abs. 2 bis 4 die Verpflichtung zu Grundabtretungen ohne Entschädigung oder zum Ersatz von Entschädigungen für Grundabtretungen anderer Personen besteht. Die Beitragsberechnung erfolgt auf der Grundlage der tatsächlichen Kosten oder auf Grundlage durchschnittlicher Kosten, wenn die Gemeindevertretung (in der Stadt Salzburg der Gemeinderat) den Preis für diese Herstellungen bei Verkehrsflächen im Gemeindegebiet je m² durch Verordnung festgestellt hat. Werden diese Kosten im Fall des § 15 Abs. 1 dritter Satz über die Mitte der Verkehrsfläche hinaus getragen und tritt später die im § 15 Abs. 4 erster Satz beschriebene Änderung ein, hat der Grundeigentümer Anspruch auf Ersatz der für die jenseits der Mitte der Verkehrsfläche aufgelaufenen Kosten. § 15 Abs. 4 zweiter Satz ist auf diesen Ersatzanspruch anzuwenden. Die von der Gemeinde erbrachte Leistung ist dieser vom Eigentümer der an der anderen Seite der Verkehrsfläche liegenden Grundflächen in dem Ausmaß zu ersetzen, das der Grundabtretungsverpflichtung ohne Entschädigung entspricht.

(3) Zur Sicherung der den Grundeigentümer gemäß Abs. 2 treffenden Kostenbeiträge hat dieser auf Verlangen der Gemeinde eine im vorhinein von ihr festzusetzende, die ganzen Kosten oder einen bestimmten Teil dieser Kosten deckende Vorauszahlung bei der Gemeinde zu erlegen oder die Einverleibung des Pfandrechtes zugunsten der Gemeinde für eine im vorhinein von ihr zu bestimmende Summe auf der als Bauplatz erklärten Grundfläche auf seine Kosten zuzugestehen; eine erlegte Vorauszahlung ist im Zeitpunkt ihrer Abrechnung in dem Verhältnis anzurechnen, das im Zeitpunkt ihrer Erlegung zwischen ihr und den ganzen Kosten bestanden hat.

(4) Die Gemeinde hat dem zur Leistung des Kostenbeitrages Verpflichteten auf seinen Antrag zu bewilligen, dass er unter Aufsicht der Gemeinde den Unterbau der Verkehrsfläche selbst herstellt, wenn sichergestellt erscheint, dass diese Herstellung den Bedingungen des Abs. 1 erster Satz entspricht. In diesem Fall ist der Kostenbeitrag nur für die Herstellung der Straßendecke und der erforderlichen Entwässerungsanlagen zu leisten, wofür auf die gleiche Weise wie für den Kostenbeitrag gemäß Abs. 2 der Preis je m² festzustellen ist.

Nachträgliche Kostenersätze

§ 17

Hat die Gemeinde innerhalb eines Zeitraumes von vierzig Jahren vor der Bauplatzerklärung zur Anlage neuer oder zur Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen Grundflächen durch Rechtsgeschäfte oder im Wege der Enteignung erworben, so ist der Eigentümer einer Grundfläche, die an solchen zu Verkehrszwecken erworbenen Grundflächen liegt, verpflichtet, anlässlich der Bauplatzerklärung der Gemeinde im Rahmen der Bestimmungen der §§ 15 und 16 die Kosten des

Grunderwerbes und die vom Grundeigentümer zu leistenden sonstigen Kostenbeiträge in dem Ausmaß zu ersetzen, das sich hierfür im Zeitpunkt der Bauplatzzerklärung ergeben würde. In gleicher Weise sind die Entschädigungen und Kostenersätze zu ersetzen, die die Gemeinde nach den Bestimmungen der §§ 15 Abs. 2 und 16 Abs. 2 vor der Bauplatzzerklärung geleistet hat.

Verkehrsflächen, auf die sich die Grundabtretung und Kostenersätze beziehen

§ 18

Die Bestimmungen der §§ 15 bis 17 beziehen sich nur auf öffentliche Verkehrsflächen, die nicht für Bundesstraßen oder dem öffentlichen Verkehr dienende Privatstraßen vorgesehen sind, und zwar unabhängig davon, wie die öffentliche Verkehrsfläche, für die die abzutretende Grundfläche verwendet wird, nach den bezüglichen landesgesetzlichen Vorschriften rechtlich zu beurteilen ist.

Widmung von Grundflächen für den öffentlichen Verkehr

§ 19

Werden im Falle einer Bauplatzzerklärung Grundflächen für die Anlage neuer oder für die Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen als Privatstraßen benötigt, so hat der Grundeigentümer unter sinngemäßer Bedachtnahme auf die Bestimmungen des § 15 die erforderlichen Grundflächen dem öffentlichen Verkehr dauernd zu widmen und die Straßenherstellung auf seine Kosten zu bewirken.

Fälligkeit der Verpflichtungen des Grundeigentümers und der Entschädigungsleistung

§ 20

(1) Alle den Grundeigentümer gemäß den vorstehenden Bestimmungen treffenden öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen sind, soweit nicht im Bescheid über die Bauplatzzerklärung oder in einem besonderen Bescheid (Abs. 3) eine bestimmte Frist festgesetzt ist, unverzüglich nach Rechtskraft des Bescheides zu erfüllen. Bei Verkehrsflächen, die eine als Bauplatz erklärte Grundfläche begrenzen, kann unter der Voraussetzung, daß für die Aufschließung vorläufig nicht der Ausbau der ganzen Breite der Verkehrsfläche erforderlich ist, die Vorschreibung der öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen zunächst auf den bis zur Achse reichenden Teil beschränkt werden. Die vorgeschriebenen Verpflichtungen sind auf Antrag des Grundeigentümers oder auf Antrag der Baubehörde auf Kosten des Grundeigentümers im Grundbuch einzutragen und nach Erfüllung wieder zu löschen.

(2) Die Festsetzung der in den §§ 15 und 17 vorgesehenen Entschädigungen erfolgt unter sinngemäßer Anwendung der für die Entschädigung im Enteignungsverfahren nach dem Salzburger Landesstraßengesetz 1972 geltenden Bestimmungen im Bescheid über die Bauplatzzerklärung. Die Entschädigung wird mit der Rechtskraft ihrer Festsetzung fällig.

(3) Auf die Vorschreibung der Kostenbeiträge und Vorauszahlungen gemäß § 16 sowie der Kostenersätze gemäß § 17 ist die Bundesabgabenordnung (BAO) in der jeweils geltenden Fassung anzuwenden.

Haftungsbestimmungen

§ 21

(1) Miteigentümer einer Grundfläche, auf die sich die Bauplatzzerklärung bezieht, haften für die in den vorstehenden Bestimmungen geregelten Verpflichtungen zur ungeteilten Hand.

(2) Wird die Bauplatzzerklärung in Form einer Parzellierung ausgesprochen, so haften nach denselben Grundsätzen auch die Eigentümer der einzelnen Bauplätze und ihre Rechtsnachfolger für die anteilmäßig auf den einzelnen Bauplatz entfallenden Verpflichtungen. Der Anteil richtet sich nach dem Verhältnis, in dem die Fläche des einzelnen Bauplatzes zur Summe der Flächen aller Bauplätze steht.

(3) Gehören die Grundflächen, auf die sich die Bauplatzzerklärung bezieht, zum Gutsbestand von zwei oder mehreren Grundbuchseinlagen, schulden deren Eigentümer die in den vorstehenden Bestimmungen geregelten Geldleistungen zur ungeteilten Hand.

Erlöschen der Eigenschaft einer Grundfläche als Bauplatz

§ 22

Die Eigenschaft einer Grundfläche als Bauplatz erlischt

a) durch Aufhebung der Bauplatzzerklärung auf Antrag des Grundeigentümers; dem Antrag ist von der Baubehörde stattzugeben, wenn durch die Aufhebung der Bauplatzzerklärung eine

zweckmäßige Bebauung und Aufschließung der angrenzenden oder nächstgelegenen, bereits zu Bauplätzen erklärten Grundflächen nicht nachteilig beeinflusst wird;

- b) Durch Ablauf von zehn Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Bauplatzzerklärung oder, soweit eine über diesen Zeitpunkt hinaus wirksame Baubewilligung erteilt worden ist, mit deren Erlöschen gemäß § 9 Abs. 7 des Baupolizeigesetzes;
- c) durch nachträgliches Eintreten eines im § 14 Abs. 1 lit. a oder b angeführten Tatbestandes; in diesem Falle hat die Baubehörde das Erlöschen mit Bescheid festzustellen.

Rückgängigmachung von Grundabtretungen und sonstigen Leistungen der Grundeigentümer

§ 23

(1) Erlischt die Eigenschaft einer Grundfläche als Bauplatz (§ 22), so sind die gemäß den Bestimmungen der §§ 15 bis 21 erfolgten Grundabtretungen und sonstigen Leistungen, soweit sie noch nicht ausgebauten Verkehrsflächen betreffen, auf Antrag des jeweiligen Grundeigentümers des erloschenen Bauplatzes an diesen rückgängig zu machen.

(2) Bleibt eine Bauplatzzerklärung zwar wirksam, werden aber die nach den vorstehenden Bestimmungen an die Gemeinde abgetretenen Grundflächen innerhalb eines Zeitraumes von 40 Jahren, vom Beginn des der Rechtskraft folgenden Kalenderjahres gerechnet, nicht zum Zweck der Aufschließung von Bauplätzen für die Anlage neuer oder zu Verbreiterung bestehender öffentlicher Verkehrsflächen benötigt und als solche ausgebaut, ist die Grundabtretung auf Antrag und Kosten des jeweiligen Grundeigentümers des Bauplatzes mit der Wirkung rückgängig zu machen, daß die Grundfläche Bestandteil dieses Bauplatzes wird. Steht das Vorliegen dieser Voraussetzungen schon früher fest, hat die Rückgabe zu diesem Zeitpunkt zu erfolgen.

(3) Eine Entschädigung, die der Grundeigentümer für die Grundabtretung erhalten hat, ist bei deren Rückgängigmachung gemäß Abs. 1 und 2 vom jeweiligen Grundeigentümer in der Höhe rück zu erstatten, die sich aus der Anpassung der seinerzeitigen Entschädigung nach dem von der Bundesanstalt "Statistik Österreich" amtlich letztverlautbarten Verbraucherpreisindex I ergibt.

(4) Die Rückgängigmachungen und die Rückzahlungen gemäß Abs. 1 bis 3 sind durch Bescheid der Baubehörde zu verfügen.

Änderung eines Bauplatzes

§ 24

(1) Die Änderung der Fläche oder Gestalt eines Bauplatzes, insbesondere die Zusammenlegung mehrerer Bauplätze oder die Unterteilung eines Bauplatzes, bedarf der Genehmigung der Baubehörde.

(2) Die Unterteilung eines bereits bebauten Bauplatzes darf nur genehmigt werden, wenn auf den durch die Unterteilung vorgesehenen bebauten Flächen die baurechtlichen Vorschriften, insbesondere die Vorschriften über die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundflächen und über die Lage der Bauten im Bauplatz, gewahrt bleiben.

(3) Auf die Genehmigung finden die Vorschriften über die Bauplatzzerklärung sinngemäße Anwendung. Die Änderung der Bauplatzzerklärung setzt aber das Bestehen eines Bebauungsplanes der Grundstufe nicht voraus.

Änderung bescheidmäßig festgelegter Bebauungsgrundlagen

§ 24a

In der Bauplatzzerklärung festgelegte Bebauungsgrundlagen können auf Ansuchen des Grundeigentümers oder einer gleichzuhaltenden Person (§ 12a Abs. 2 zweiter Satz) geändert werden. Hiebei ist auf die materiellen Vorschriften des 3. Abschnittes, 4. Teil ROG 2009 Bedacht zu nehmen. Die Abänderung darf nur im Einklang mit einem bestehenden Bebauungsplan erfolgen.

III. Lage der Bauten im Bauplatz

§ 25

(1) Die Bauten sollen im Bauplatz und zueinander so gelegen sein, daß sowohl sie als auch die auf benachbarten Bauplätzen bestehenden oder zu errichtenden Bauten eine ihrem Zweck entsprechende Besonnung und Belichtung erhalten und daß die dem Aufenthalt von Menschen dienenden Räume so weit wie möglich vor Lärmeinwirkung geschützt sind.

(2) Soweit nicht durch die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz vorgesehen sind und soweit nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand der Bauten zu den Grenzen des Bauplatzes oder der Bauten zueinander vorgeschrieben ist, gelten hinsichtlich der Lage der Bauten im Bauplatz die nachstehenden Bestimmungen.

(3) Für den Abstand der Bauten von der Grundgrenze gegen die Verkehrsfläche gilt die Baufuchtlinie oder die Baulinie. Im übrigen müssen die Bauten im Bauplatz so gelegen sein, daß ihre Fronten von den Grenzen des Bauplatzes jeweils einen Mindestabstand im Ausmaß von Dreiviertel ihrer Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe, jedenfalls aber von 4 m, haben. Grenzt der Bauplatz an Flächen an, die ihrer Bodenbeschaffenheit nach nicht bebaubar sind (Gewässer, Böschungen u. dgl.), vermindert sich dieser Abstand um die Hälfte der Breite dieser Flächen, nicht jedoch unter 4 m. Die Höhe bis zum obersten Gesimse oder zur obersten Dachtraufe ist an der jeweiligen Front vom gewachsenen Gelände aus zu berechnen. Nicht als oberste Dachtraufe gelten hierbei Traufen von bloß geringfügiger Länge, die keinen negativen Einfluß auf die sonst gegebenen Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse ausüben (Traufen von Krüppel- oder Schopfwalmen).

(4) Im Bauplatz muß jeder Bau von einem anderen einen Abstand von mindestens der Summe ihrer nach Abs. 3 vorgeschriebenen Grenzabstände haben. Dabei gelten die im § 58 lit. a ROG 2009 angeführten Gruppen von Bauten sowie gekuppelt errichtete Bauten (§ 58 lit. b ROG 2009) als ein Bau. Diese Mindestabstandsbestimmung gilt nicht für eingeschobige Nebenanlagen, die zu Wohnbauten gehören und dem Bedarf der Bewohner dienen.

(5) Unterirdische Bauten und unterirdische Teile von Bauten müssen von der Grenze des Bauplatzes einen Abstand von mindestens 2 m haben. Ein kleinerer Abstand oder ein Anbau an die Grenze des Bauplatzes kann bewilligt werden, wenn der Bau infolge einer schon bestehenden Bebauung oder wegen der Oberflächengestaltung oder Grundbeschaffenheit des Bauplatzes nicht an anderer Stelle errichtet werden kann. Wenn es die Oberflächengestaltung oder die Grundbeschaffenheit des Bauplatzes erfordert, kann auch ein größerer Abstand vorgeschrieben werden.

(6) In den Fällen, in denen die im Bebauungsplan festgelegten Bebauungsgrundlagen Bestimmungen über die Lage der Bauten im Bauplatz enthalten, gelten für den Abstand der vom Bebauungsplan erfaßten Bauten von der Grenze des Planungsgebietes und von den dem Planungsgebiet benachbarten Bauten die Vorschriften der Abs. 3 und 4.

(7) Die vorstehenden Bestimmungen gelten nicht

- a) wenn aus Gründen der Erhaltung eines gegebenen Ortsbildes eine besondere Lage des Baues im Bauplatz erforderlich ist;
- b) für Betriebsbauten innerhalb der im Flächenwidmungsplan als Industriegebiete ausgewiesenen Gebiete, jedoch nicht hinsichtlich der Abstände dieser Bauten von der Grenze des Industriegebietes;
- c) für Betriebsbauten innerhalb der im Flächenwidmungsplan als Gewerbegebiet ausgewiesenen Gebiete hinsichtlich des Abstandes zueinander;
- d) für Sonderbauten im Sinne des § 57 Abs. 4 Z 2 ROG 2009.

7a) Zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschobige Nebenanlagen können im Bauplatz auch innerhalb des seitlichen Mindestabstandes oder vor der Baufuchtlinie errichtet werden, wenn folgende Voraussetzungen eingehalten werden:

1. Die Lage der Nebenanlagen (für Fahrräder, Abfallbehälter und Altstoffcontainer sowie Garagen oder überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze) darf nicht zu einer Festlegung gemäß § 53 Abs. 2 Z 12 bzw 16 ROG 2009 im Widerspruch stehen.
2. Der Abstand zwischen den äußersten Teilen des Baus und der Bauplatzgrenze muss mindestens 2 m betragen, wenn die Nachbarn nicht einer Unterschreitung dieses Abstandes ausdrücklich zustimmen und nicht durch andere Rechtsvorschriften ein größerer Abstand vorgeschrieben ist.
3. Die Seitenlänge der Nebenanlage (einschließlich Dachvorsprünge) darf an der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite 4 m, von Garagen oder überdachten Kraftfahrzeug-Abstellplätzen aber 7 m, nicht überschreiten. In solchen Garagen oder überdachten Kraftfahrzeug-Abstellplätzen dürfen sich – vorbehaltlich der bautechnischen Anforderungen – im untergeordneten Ausmaß auch Räume befinden, die sonstigen Zwecken derartiger Nebenanlagen dienen.

4. Die Traufenhöhe darf höchstens 2,5 m, die Firsthöhe höchstens 4 m betragen. Kommt der First in einem Abstand von weniger als 3,5 m zur Bauplatzgrenze zu liegen, darf seine Höhe die gedachte Linie zwischen der höchstzulässigen Traufe zur Bauplatzgrenze und dem höchstzulässigen First in 3,5 m Entfernung nicht überschreiten. Diese Begrenzungen gelten nicht, wenn der Nachbar ihrer Überschreitung ausdrücklich zustimmt. Und:
5. Von dieser Bestimmung darf für denselben Bauplatz an der betreffenden dem Nachbargrundstück zugewandten Seite noch nicht Gebrauch gemacht worden sein. Dies gilt auch als gegeben, wenn ein oder mehrere Bauten einschließlich Nebenanlagen an dieser Seite bereits im seitlichen Mindestabstand stehen oder auf Grund einer gemäß Abs. 8 bereits erteilten Ausnahme noch errichtet werden können.

Für die Zustimmung ist ein Formular zu verwenden, dessen näherer Inhalt von der Landesregierung durch Verordnung festzulegen ist. Das Formular hat jedenfalls den Hinweis auf die mit der Zustimmung verbundenen Rechtsfolgen zu enthalten. Außerdem müssen die Pläne von den zustimmenden Personen unterfertigt sein.

(8) Die für die Baubewilligung zuständige Behörde kann auf Antrag die Unterschreitung der in den Abs. 3 und 4 festgesetzten Abstände durch Bescheid ausnahmsweise zulassen, wenn

- a) die Einhaltung nach der besonderen Lage des Einzelfalles für den Ausnahmewerber eine unbillige Härte darstellt, wie etwa, wenn bestehende Bauten nicht in einer zur Erhaltung oder zeitgemäßen Wahrung ihrer Funktion dringend erforderlichen Weise geändert werden könnten oder die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundfläche ausgeschlossen oder wesentlich beeinträchtigt wäre;
- b) benachbarte Grundstücke oder Bauten und Anlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht ihre Bebaubarkeit bzw. das gewährleistete und erforderliche Tageslicht verlieren oder in diesen Belangen wesentlich beeinträchtigt werden;
- c) insgesamt der Vorteil des Ausnahmewerbers größer ist als der Nachteil für die benachbarten Grundstücke, Bauten und Anlagen und
- d) die Lage des Baues sich nicht aus einem Bebauungsplan ergibt.

Die Voraussetzung der lit. a gilt nicht für zu Wohnbauten gehörige und dem Bedarf der Bewohner dienende eingeschobene Nebenanlagen, ebenso nicht die Voraussetzung der lit. d, soweit es sich nicht um Festlegungen gemäß § 53 Abs. 2 Z 12 und 16 ROG 2009 handelt.

Die Ausnahme kann mit der Baubewilligung verbunden werden. Parteien sind die Parteien des Baubewilligungsverfahrens. Bei der Festlegung der Lage der Bauten in einem Bebauungsplan kann in sinngemäßer Anwendung der vorstehenden Voraussetzungen eine Unterschreitung der Abstände gemäß Abs. 4 festgelegt werden.

IV. Baubehörde

§ 26

(1) Baubehörde im Sinne des Gesetzes ist der Bürgermeister.

(2) Die Zuständigkeit der Baubehörde (Abs. 1) ist im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde wahrzunehmen.

§ 26a

(Anm.: entfällt auf Grund LGBl. Nr. 99/1992)

V. Übergangsbestimmungen

§ 27

(1) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes bestehenden, seinen Bestimmungen nicht entsprechenden Bauten werden durch die Vorschriften dieses Gesetzes nicht berührt, soweit für sie die erforderlichen Bewilligungen rechtskräftig erteilt sind oder soweit sie nachweislich mehr als 30 Jahre bestehen. Auf Änderungen und Erweiterungen solcher Bauten finden die Bestimmungen dieses Gesetzes Anwendung.

(2) Rechtskräftige Abteilungsbewilligungen und Bauplatzerklärungen gelten vom Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes an als Bauplatzerklärungen im Sinne der §§ 12 ff. auch dann, wenn sie inhaltlich nicht im Einklang mit diesen Bestimmungen stehen.

(3) Die im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes vorliegenden rechtskräftigen Baubewilligungen werden durch die Bestimmungen des § 25 nicht berührt.

VI. Wirksamkeitsbeginn des Gesetzes und Aufhebung von Rechtsvorschriften

§ 28

- (1) Dieses Gesetz tritt mit 1. Jänner 1969 in Kraft.
- (2) Mit dem Inkrafttreten dieses Gesetzes verlieren vom Salzburger Bauerleichterungsgesetz 1959, LGBl. Nr. 100, § 1 Abs. 3, § 6 Abs. 2 und § 12 die Wirksamkeit.

VII. Inkrafttreten ab LGBl Nr 65/2004 novellierter Bestimmungen und Übergangsbestimmungen dazu

§ 29

- (1) Die §§ 12 Abs. 1 und 12a Abs. 1, 3 und 4 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 65/2004 treten mit 1. September 2004 in Kraft.
- (2) Die §§ 1 Abs. 3, 12 Abs. 2 und 3, 12a Abs. 1 und 3, 14 Abs. 1, 24a und 25 Abs. 4, 7, 7a und 8 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 31/2009 treten gleichzeitig mit dem Salzburger Raumordnungsgesetz 2009 in Kraft.
- (3) § 20 Abs. 3 in der Fassung des Gesetzes LGBl Nr 118/2009 tritt mit 1. Jänner 2010 in Kraft.