
**Satzung über die Entsorgung des Inhaltes von
Grundstücksentwässerungsanlagen der Stadt Olfen und die Erhebung
von Benutzungsgebühren und Kleineinleiterabgaben**

vom 21.12.2016

Aufgrund der §§ 7, 8 und 9 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW 1994, S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW 2015, S. 496), in der jeweils geltenden Fassung, der §§ 60, 61 des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I 2009, S. 2585 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.08.2016 (BGBl. I 2016, S. 1972), in der jeweils geltenden Fassung, der §§ 43 ff., 46 LWG NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW 1995, S. 926), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW 2016, S. 559 ff.), in der jeweils geltenden Fassung, der Selbstüberwachungsverordnung Abwasser (SüwVO Abw – GV. NRW 2013, S. 602 ff. –), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetz vom 08.07.2016 (GV. NRW 2016, S. 559 ff.), in der jeweils geltenden Fassung, des Gesetzes über Ordnungswidrigkeiten vom 19.02.1997 (BGBl. I 1997, S. 602), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 55 des Gesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I 2016, S. 1666), in der jeweils geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Olfen am 15.12.2016 folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Allgemeines

- (1) Die Stadt Olfen betreibt in ihrem Gebiet die Entsorgung des Inhaltes der Grundstücksentwässerungsanlagen als öffentliche Einrichtung. Diese bildet eine rechtliche und wirtschaftliche Einheit.
- (2) Grundstücksentwässerungsanlagen im Sinne dieser Satzung sind abflusslose Gruben und Kleinkläranlagen für häusliches Schmutzwasser. Betreiber/in der Grundstücksentwässerungsanlage ist die/der Grundstückseigentümer/in. Die Grundstücksentwässerungsanlage ist gemäß § 60 WHG und § 56 LWG NRW

nach den jeweils in Betracht kommenden Regeln der Technik zu bauen, zu betreiben und zu unterhalten.

- (3) Die Entsorgung umfasst die Entleerung der Anlage sowie Abfuhr und Behandlung der Anlageninhalte. Zur Durchführung der Entsorgung kann sich die Stadt Olfen Dritter als Erfüllungsgehilfen bedienen.

§ 2

Anschluss- und Benutzungsrecht

- (1) Jede/r Eigentümer/in eines im Gebiet der Stadt Olfen liegenden Grundstückes ist vorbehaltlich der Einschränkungen in dieser Satzung berechtigt, von der Stadt Olfen die Entsorgung einer Grundstücksentwässerungsanlage und die Übernahme des Inhaltes zu verlangen (Anschluss- und Benutzungsrecht).
- (2) Bei landwirtschaftlichen Betrieben sind Kleinkläranlagen von der Entleerung ausgeschlossen, bei denen die Pflicht zum Abfahren und Aufbereiten des anfallenden Klärschlammes auf Antrag der Stadt Olfen von der zuständigen Behörde gemäß § 49 Abs. 5 Satz 2 LWG NRW auf die/den Nutzungsberechtigte/n des Grundstücks übertragen worden ist.

§ 3

Begrenzung des Benutzungsrechtes

- (1) Von der Entsorgung im Rahmen dieser Satzung ist Abwasser ausgeschlossen, das aufgrund seiner Inhaltsstoffe,
1. die mit der Entleerung und Abfuhr beschäftigten Mitarbeiter/innen verletzt oder Geräte und Fahrzeuge in ihrer Funktion beeinträchtigt oder
 2. das in der öffentlichen Abwasseranlage beschäftigte Personal gefährdet oder gesundheitlich beeinträchtigt oder
 3. die öffentliche Abwasseranlage in ihrem Bestand angreift oder ihren Betrieb, die Funktionsfähigkeit oder die Unterhaltung gefährdet, erschwert, verteuert oder behindert oder
 4. die Klärschlammbehandlung, -beseitigung oder -verwertung beeinträchtigt oder verteuert oder
 5. die Reinigungsprozesse der Abwasseranlage so erheblich stören, dass dadurch die Anforderungen der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis nicht eingehalten werden können.

- (2) Eine Verdünnung oder Vermischung des Abwassers mit dem Ziel, Grenzwerte einzuhalten, darf nicht erfolgen.

§ 4

Anschluss- und Benutzungszwang

- (1) Jede/r anschlussberechtigte Grundstückseigentümer/in ist verpflichtet, die Entsorgung der Grundstücksentwässerungsanlage ausschließlich durch die Stadt Olfen zuzulassen und den zu entsorgenden Inhalt der Stadt Olfen zu überlassen (Anschluss- und Benutzungszwang).
- (2) Der Anschluss- und Benutzungszwang gilt auch für das in landwirtschaftlichen Betrieben anfallende häusliche Abwasser.
- (3) Die Stadt Olfen kann im Einzelfall die/den Grundstückseigentümer/in für das in landwirtschaftlichen Betrieben anfallende Abwasser auf Antrag vom Anschluss- und Benutzungszwang befreien, wenn die Voraussetzungen des § 49 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 LWG NRW vorliegen oder die Abwasserbeseitigungspflicht gemäß § 49 Abs. 5 Satz 2 LWG NRW gegeben sind. Hierzu muss die/der Grundstückseigentümer/in nachweisen, dass das Abwasser im Rahmen der pflanzenbedarfs-gerechten Düngung auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Böden ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit im Einklang mit den wasserrechtlichen, abfallrechtlichen, naturschutzrechtlichen und immissionsschutz-rechtlichen Bestimmungen aufgebracht wird. Der Nachweis ist erbracht, wenn die/der Landwirt/in eine wasserrechtliche, abfallrechtliche, naturschutzrechtliche und immissionsschutzrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung der zuständigen Behörden vorlegt.

§ 5

Ausführung, Betrieb und Unterhaltung der Grundstücksentwässerungsanlage

- (1) Die Grundstücksentwässerungsanlage und die Zuwegung sind so zu bauen, dass die Grundstücksentwässerungsanlage durch die von der Stadt Olfen oder von beauftragten Dritten eingesetzten Entsorgungsfahrzeuge mit vertretbarem Aufwand die Entleerung durchführen können. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss frei zugänglich sein, der Deckel muss durch eine Person zu öffnen sein.

- (2) Die/Der Grundstückseigentümer/in hat Mängel im Sinne des Abs. 1 nach Aufforderung der Stadt Olfen zu beseitigen und die Grundstücksentwässerungsanlage in einen ordnungsgemäßen Zustand zu bringen.

§ 6

Durchführung der Entsorgung

- (1) Der Inhalt von Kleinkläranlagen ist bei einem Abfuhrbedarf, mindestens jedoch im zweijährigen Abstand zu entsorgen. Ein Abfuhrbedarf ist dann gegeben, wenn der Schlamm Speicher der Kleinkläranlage mindestens zu 50 % gefüllt ist. Das Nichtvorliegen eines Abfuhrbedarfes ist durch die/den Grundstückseigentümer/in gegenüber der Stadt Olfen durch Wartungsprotokoll (mit einer integrierten Schlamm Spiegel-Messung) mit einer von ihm beauftragten Wartungsfirma nachzuweisen. Liegt ein Abfuhrbedarf nachweisbar nicht vor, so wird die Abfuhr grundsätzlich um ein Jahr verschoben. Nach Ablauf dieses Jahres wird durch die Stadt Olfen erneut geprüft, ob ein Abfuhrbedarf besteht. Für diese Prüfung hat die/der Grundstückseigentümer/in der Stadt Olfen erneut ein aktuelles Wartungsprotokoll (mit integrierter Schlamm Spiegel-Messung) vorzulegen. Darüber hinaus hat die/der Grundstückseigentümer/in die Entleerung des Inhaltes der Kleinkläranlage rechtzeitig mündlich oder schriftlich zu beantragen.
- (2) Abflusslose Gruben sind bei einem Abfuhrbedarf, mindestens aber einmal im Jahr zu entleeren. Ein Bedarf liegt vor, wenn die abflusslose Grube bis 50 % des nutzbaren Speichervolumens angefüllt ist. Ist die abflusslose Grube mit einer Füllstandsanzeige und einer Warnanlage ausgerüstet, so liegt ein Bedarf vor, wenn die abflusslose Grube bis auf 80 % des nutzbaren Speichervolumens angefüllt ist. Die/Der Grundstückseigentümer/in hat die Entsorgung rechtzeitig mündlich oder schriftlich zu beantragen.
- (3) Auch ohne vorherigen Antrag und außerhalb des Entsorgungsplans kann die Stadt Olfen den Inhalt der Grundstücksentwässerungsanlage entsorgen, wenn besondere Umstände eine Entsorgung erfordern oder die Voraussetzungen für eine Entsorgung vorliegen und ein Antrag auf Entsorgung unterbleibt.
- (4) Die Stadt Olfen bestimmt den genauen Zeitpunkt sowie die Art und Weise der Entsorgung.
- (5) Zum Entsorgungstermin hat die/der Grundstückseigentümer/in unter Beachtung der Vorgaben in § 5 Abs. 2 dieser Satzung, die Grundstücksentwässerungsanlage freizulegen und die Zufahrt zu gewährleisten.

- (6) Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach der Entleerung unter Beachtung der Betriebsanleitung, der DIN-Vorschriften und der wasserrechtlichen Erlaubnis wieder in Betrieb zu nehmen.
- (7) Der Anlageninhalt geht mit der Übernahme in das Eigentum der Stadt Olfen über. Die Stadt Olfen ist nicht verpflichtet, darin nach verlorenen Gegenständen zu suchen oder suchen zu lassen. Werden Wertgegenstände gefunden, sind sie als Fundsache zu behandeln.

§ 7

Anmeldung und Auskunftspflicht

- (1) Die/Der Grundstückseigentümer/in hat der Stadt Olfen das Vorhandensein von Kleinkläranlagen und abflusslosen Gruben anzuzeigen. Die für die Genehmigung einer derartigen Anlage vorhandenen baurechtlichen und wasserrechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.
- (2) Die/Der Grundstückseigentümer/in ist verpflichtet, über § 7 dieser Satzung hinaus der Stadt Olfen alle zur Durchführung dieser Satzung erforderlichen Auskünfte zu erteilen.
- (3) Erfolgt ein Eigentümerwechsel bei dem Grundstück, so sind sowohl die/der bisherige als auch die/der neue Eigentümer/in verpflichtet, die Stadt Olfen unverzüglich schriftlich zu benachrichtigen.

§ 8

Entleerung der Grundstücksentwässerungsanlagen und Betretungsrecht

- (1) Die Stadt Olfen hat gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 5 LWG NRW die Pflicht, den Klärschlamm aus Kleinkläranlagen sowie gemäß § 46 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 LWG NRW das Abwasser aus abflusslosen Gruben zu entsorgen. Die Stadt Olfen kann hierzu auch Dritte beauftragen (§ 56 Satz 3 WHG). Den Bediensteten sowie den Beauftragten der Stadt Olfen ist gemäß § 98 Abs. 1 LWG NRW zur Prüfung der Einhaltung der Vorschriften dieser Satzung, ungehinderter Zutritt zu den in Frage kommenden Teilen des Grundstücks und der Grundstücksentwässerungsanlage zu gewähren. Die Beauftragten haben sich auf Verlangen durch einen von der Stadt Olfen ausgestellten Dienstausweis auszuweisen.

- (2) Die/Der Grundstückseigentümer/in hat das Betreten und Befahren seines Grundstücks zum Zwecke der Entsorgung gemäß § 98 LWG NRW zu dulden.

§ 9

Zustands- und Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen, die Schmutzwasser den Grundstücksentwässerungsanlagen zuleiten

- (1) Für die Zustands- und Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen, die Schmutzwasser privaten Grundstücksentwässerungsanlagen (Kleinkläranlage, abflusslose Grube) zuleiten, gilt die Verordnung zur Selbstüberwachung von Abwasseranlagen (Selbstüberwachungsverordnung Abwasser – SüwVO Abw NRW). Private Abwasserleitungen sind gemäß den §§ 60, 61 WHG, § 56 Abs. 1 LWG NRW, § 8 Abs. 1 SüwVO Abw NRW so zu errichten und zu betreiben, dass die Anforderungen an die Abwasserbeseitigung eingehalten werden. Hierzu gehört auch die ordnungsgemäße Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 48 LWG NRW gegenüber der Stadt Olfen.
- (2) Zustands- und Funktionsprüfungen an privaten Abwasserleitungen dürfen nur durch anerkannte Sachkundige gemäß § 12 SüwVO Abw NRW durchgeführt werden.
- (3) Nach § 7 Satz 1 SüwVO Abw NRW sind im Erdreich oder unzugänglich verlegte private Abwasserleitungen zum Sammeln oder Fortleiten von Schmutzwasser oder mit diesem vermischten Niederschlagswasser einschließlich verzweigter Leitungen unter der Keller-Bodenplatte oder der Bodenplatte des Gebäudes ohne Keller sowie zugehörige Einsteigeschächte oder Inspektionsöffnungen zu prüfen. Ausgenommen von der Prüfpflicht sind nach § 7 Satz 2 SüwVO Abw NRW Abwasserleitungen, die der alleinigen Ableitung von Niederschlagswasser dienen und Leitungen, die in dichten Schutzrohren so verlegt sind, dass austretendes Abwasser aufgefangen und erkannt wird.
- (4) Für welche Grundstücke und zu welchem Zeitpunkt eine Zustands- und Funktionsprüfung bei privaten Abwasserleitungen durchzuführen ist, ergibt sich aus den §§ 7 bis 9 SüwVO Abw NRW. Nach § 8 Abs. 2 SüwVO Abw NRW hat die/der Eigentümer/in des Grundstücks bzw. nach § 8 Abs. 6 SüwVO Abw NRW die/der Erbbauberechtigte private Abwasserleitungen, die Schmutzwasser führen, nach ihrer Errichtung oder nach ihrer wesentlichen Änderung unverzüglich von Sachkundigen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik auf deren Zustand und Funktionstüchtigkeit prüfen zu lassen. Die Prüfpflicht und Prüffristen für bestehende Abwasserleitungen ergeben sich im Übrigen aus § 8 Abs. 3 und Abs. 4 SüwVO Abw NRW. Legt die Stadt Olfen darüber hinaus durch gesonderte Satzung gemäß § 46 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 LWG

NRW Prüffristen fest, so werden die betroffenen Grundstückseigentümer/innen bzw. Erbbauberechtigten durch die Stadt Olfen hierüber im Rahmen der ihr obliegenden Unterrichts- und Beratungspflicht (§ 46 Abs. 2 Satz 3 LWG NRW) informiert. Das gleiche gilt, wenn die Stadt Olfen Satzungen nach altem Recht gemäß § 46 Abs. 2 Satz 2 LWG NRW fortführt.

- (5) Zustands- und Funktionsprüfungen müssen nach § 9 Abs. 1 SÜwVO Abw NRW nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik durchgeführt werden. Nach § 8 Abs. 1 Satz 4 SÜwVO Abw NRW gelten die DIN 1986 Teil 30 und die DIN EN 1610 als allgemein anerkannte Regeln der Technik, soweit die SÜwVO Abw NRW keine abweichenden Regelungen trifft.
- (6) Nach § 9 Abs. 2 Satz 1 SÜwVO Abw NRW ist das Ergebnis der Zustands- und Funktionsprüfung in einer Bescheinigung gemäß Anlage 2 der SÜwVO Abw NRW zu dokumentieren. Dabei sind der Bescheinigung die in § 9 Abs. 2 Satz 2 SÜwVO Abw NRW genannten Anlagen beizufügen. Diese Bescheinigung nebst Anlagen ist der Stadt Olfen durch die/den Grundstückseigentümer/in oder Erbbauberechtigte/n (§ 8 Abs. 2 bzw. Abs. 6 SÜwVO Abw NRW) unverzüglich nach Erhalt vom Sachkundigen vorzulegen, damit eine zeitnahe Hilfestellung durch die Stadt Olfen erfolgen kann.
- (7) Private Abwasserleitungen, die nach dem 01.01.1996 auf Zustand und Funktionstüchtigkeit geprüft worden sind, bedürfen nach § 11 SÜwVO Abw NRW keiner erneuten Prüfung, sofern Prüfung und Prüfbescheinigung den zum Zeitpunkt der Prüfung geltenden Anforderungen entsprochen haben.
- (8) Die Sanierungsnotwendigkeit und der Sanierungszeitpunkt ergeben sich grundsätzlich aus § 10 Abs. 1 SÜwVO Abw NRW. Über mögliche Abweichungen von den Sanierungsfristen in § 10 Abs. 1 SÜwVO Abw NRW kann die Stadt Olfen gemäß § 10 Abs. 2 Satz 1 SÜwVO Abw NRW nach pflichtgemäßen Ermessen im Einzelfall entscheiden.

§ 10 Haftung

- (1) Die/Der Grundstückseigentümer/in haftet für Schäden in Folge mangelhaften Zustandes oder unsachgemäßer Benutzung seiner Grundstücksentwässerungsanlage oder Zuwegung. In gleichem Umfang hat er die Stadt Olfen von Ersatzansprüchen Dritter freizustellen, die wegen solcher Schäden geltend gemacht werden.

-
- (2) Kommt die/der Grundstückseigentümer/in ihrer/seinen Verpflichtungen aus dieser Satzung nicht oder nicht ausreichend nach und ergeben sich hieraus Mehraufwendungen, ist sie/er zum Ersatz verpflichtet.
 - (3) Kann die in der Satzung vorgesehene Entsorgung wegen höherer Gewalt nicht oder nicht rechtzeitig durchgeführt werden, hat die/der Grundstückseigentümer/in keinen Anspruch auf Schadensersatz oder Ermäßigung der Benutzungsgebühr. Im Übrigen haftet die Stadt Olfen im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen.

§ 11 Benutzungsgebühren

- (1) Die Stadt Olfen erhebt für die Entsorgung der Grundstücksentwässerungsanlagen Benutzungsgebühren nach Maßgabe des KAG NW und den Bestimmungen dieser Satzung.
- (2) Bei jeder Entleerung der Grundstücksentwässerungsanlagen ist die Menge des abzufahrenden Grubeninhalts zu ermitteln. Der ermittelte Wert soll von der/vom Grundstückseigentümer/in oder deren/dessen Beauftragten bestätigt werden.

§ 12 Gebührensätze und Kleineinleiterabgaben

- (1) Für das Abfahren und die Behandlung von Klärschlamm aus Kleinkläranlagen sowie für das Auspumpen und Abfahren der Inhaltsstoffe aus abflusslosen Gruben in das Zentralklärwerk wird die Gebühr nach der abgefahrenen Menge in cbm erhoben.
- (2) Die Gebühr beträgt:
 - a) für die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen 115,99 € je abgefahrener Anlage (Grundgebühr),
 - b) für den abgefahrenen Inhalt 13,41 € je cbm (Gebühr je Messeinheit),
 - c) für die erfolglose Anfuhr des Saugfahrzeuges (z.B. Nichtbeachtung der Terminvorgabe, Unzugänglichkeit der Schachtabdeckung) 93,30 €.
- (3) Die Gebührenpflicht gemäß Absatz 2 entsteht mit dem Zeitpunkt der Abfuhr.

-
- (4) Gebührenpflichtige/r ist die/der Grundstückseigentümer/in, die/der Erbbauberechtigte oder der sonst zur Nutzung des Grundstücks dinglich Berechtigte, auf deren/dessen Grundstück die Kleinkläranlage betrieben wird. Mehrere Gebührenpflichtige haften als Gesamtschuldner.
- (5) Eine Kleineinleiterabgabe wird erhoben, wenn eine Kleinkläranlage nicht den allgemein anerkannten Regeln der Technik im Sinne des § 60 WHG und § 56 LWG NRW entspricht.

Die Kleineinleiterabgabe wird nach der Zahl der Bewohner des Grundstückes, die am 31.12. des Veranlagungsjahres dort mit erstem Wohnsitz gemeldet waren, festgesetzt.

Die Kleineinleiterabgabe beträgt je Bewohner/in 17,90 € im Jahr.

Für den mit der Einziehung und Weiterleitung der Kleineinleiterabgabe entstehenden Verwaltungsaufwand wird ein Verwaltungskostenzuschlag von 5 v.H. erhoben

- (6) Die Veranlagung zur Gebühr bzw. Abgabe wird den Pflichtigen durch einen Bescheid bekannt gegeben. Die Gebühr bzw. Abgabe wird einen Monat nach Bekanntgabe des Bescheides fällig.

§ 13

Berechtigte und Verpflichtete

Die sich aus dieser Satzung für die/den Grundstückseigentümer/in ergebenden Rechte und Pflichten gelten entsprechend auch für Wohnungseigentümer/innen, Erbbauberechtigte und sonstige zur Nutzung des Grundstücks dinglich Berechtigte. Die sich aus den §§ 3, 4, 5, 6 sowie 8 und 9 ergebenden Pflichten gelten auch für jede/n schuldrechtlich zur Nutzung Berechtigte/n sowie jede/n tatsächliche/n Benutzer/in.

§ 14 Ordnungswidrigkeiten

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig

- a) Abwasser einleitet, das nicht den Anforderungen des § 3 entspricht,
- b) entgegen § 4 sich nicht an die Entsorgung anschließt oder sie nicht benutzt,
- c) Grundstücksentwässerungsanlagen nicht den Anforderungen des § 5 Abs. 1 betreibt und unterhält oder einer Aufforderung der Stadt Olfen nach § 5 Abs. 2 zur Beseitigung der Mängel nicht nachkommt,
- d) entgegen § 6 Abs. 1 und Abs. 2 die Entleerung nicht oder nicht rechtzeitig beantragt,
- e) entgegen § 6 Abs. 5 die Grundstücksentwässerungsanlage nicht freilegt oder die Zufahrt nicht gewährleistet,
- f) entgegen § 6 Abs. 6 die Grundstücksentwässerungsanlage nicht wieder in Betrieb nimmt,
- g) ihrer/seiner Auskunftspflicht nach § 7 Abs. 2 und 3 sowie § 8 Abs. 1 nicht nachkommt,
- h) entgegen § 8 Abs. 2 den Zutritt nicht gewährt,
- i) entgegen § 8 Abs. 3 das Betreten und Befahren ihres/seines Grundstücks nicht duldet.
- j) entgegen § 9 Abs. 6 Satz 3 die Bescheinigung über das Ergebnis der Zustands- und Funktionsprüfung nicht vorlegt.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 1.000 € geahndet werden (§ 7 Abs. 2 GO NRW i.V.m § 117 OWiG).

§ 15 Begriff des Grundstücks

Grundstück im Sinne dieser Satzung ist unabhängig von der Eintragung im Grundbuch jeder zusammenhängende Grundbesitz, der eine selbständige wirtschaftliche Einheit bildet.

§ 16 **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit dem 01.01.2017 in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung über die Entsorgung von Grundstücksentwässerungsanlagen der Stadt Olfen (Kleinkläranlagen, abflusslose Gruben) und die Erhebung von Benutzungsgebühren und Kleineinleiterabgaben vom 12.12.2006 außer Kraft.