

# Gemeinde Thaining

## 4. Änderung Bebauungsplan „Thaining Nord“

Die Gemeinde Thaining erläßt gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 9, 10 des Baugesetzbuches -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist, Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern –GO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.8.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 5 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2019 (GVBl. S. 737) geändert worden ist, Art. 81 der Bayerischen Bauordnung –BayBO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), die zuletzt durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408) geändert worden ist, der Baunutzungsverordnung –BauNVO- in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), dem Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440) geändert worden ist, und dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Bay-NatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34) geändert worden ist, diese

### Satzung

zur vierten Änderung des Bebauungsplans „Thaining Nord“. Dieser wird geändert, erhält nachstehende Fassung und ersetzt dabei auch die bisherigen Bebauungspläne „Thaining Nord II“, „Thaining Nord III“ und „Thaining Nord IV“.

#### A. Festsetzungen durch Text

##### 1.) Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Das Baugebiet wird nach § 9 BauGB und § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht zulässig, Räume für freie Berufe wie in § 13 BauNVO aufgeführt, sind zulässig, der Wohnzweck muß überwiegen.

##### 2.) Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- 2.1 Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen darf bei Grundstücken bis 800 qm maximal 200 qm betragen, bei Grundstücken über 800 qm gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,25; weiter gilt für das WA5 eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,31.
- 2.2 Die Überschreitung der Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zu max. 50% zulässig. Im Einzelfall kann im Genehmigungsverfahren eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- 2.3 Es dürfen max. 2 Vollgeschosse gebaut werden.

##### 3.) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB und § 22 Bau NVO) und überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Für das Baugebiet wird die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im WA5 sind auch Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Sämtliche Wohngebäude und Garagen dürfen nur innerhalb der durch Baugrenzen gebildeten Baufenster errichtet werden.

3.3 Es gilt die Abstandsregelung nach Art. 6 BayBO.

#### 4.) Grundstücksmindestgröße (§ 9 Abs. 1 Ziff. 4 BauGB)

Die Grundstücksmindestgröße beträgt:

Im WA1(\*): 600 m<sup>2</sup>

Im WA2(\*): 450 m<sup>2</sup>

Im WA3(\*): 475 m<sup>2</sup>

Im WA4(\*): 600 m<sup>2</sup>

Im WA5: 600 m<sup>2</sup>

#### 5.) Haustypen

5.1 Es sind für Hauptgebäude folgende Haustypen möglich:

5.1.1 E + D 1,25: zulässig max. 2 Vollgeschosse (das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss) mit Satteldach, Neigung 22° - 28° und max. 1,25 m Kniestock, Firsthöhe max. 8,0 m, gemessen ab OK Fertigfußboden.

5.1.2 E + D 0,75: zulässig max. 2 Vollgeschosse (das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss) mit Satteldach, Neigung 32° - 40° und max. 0,75 m Kniestock, Firsthöhe max. 8,0 m, gemessen ab OK Fertigfußboden.

5.1.3 Im WA5 ist zusätzlich folgender Haustyp möglich:

E + I 0,50: zulässig max. 2 Vollgeschosse mit Satteldach, Neigung 30° - 32° und max. 0,50 m Kniestock, Firsthöhe max. 11,75 m, gemessen ab OK Fertigfußboden.

5.2 Die Kniestockhöhe wird gemessen an der Außenwand von OK Rohdecke bis UK Sparren. Die festgesetzten zulässigen Kniestockhöhen gelten nicht für Zwerch- sowie Quergiebel.

5.3 Die Gebäude sind über rechteckigem Grundriss mit einer Länge mindestens des 1,2-fachen der Gebäudebreite zu errichten.

5.4 Firstrichtung wahlweise, jedoch nur parallel zur längeren Gebäudeseite.

5.5 Die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss darf max. 0,15 m (im WA3\* und WA4\* max. 0,8 m) über dem höchsten Punkt des am Grundstück angrenzenden Fahrbahnrandes liegen. Im WA 5 darf die OKFFB-EG max. auf 687,15 m ü.NN liegen.

Ausnahmen können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

#### 6.) Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen auf Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 BauGB)

6.1 Für den Stellplatznachweis wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Thaining verwiesen.

6.2 Garagen dürfen innerhalb der Baugrenzen auch außerhalb der dafür vorgeschlagenen Flächen errichtet werden; zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ist ein Stauraum von mind. 5,0 m einzuhalten.

6.3 Dachform der Garagen

6.3.1 Angebaute Garagen können ins Hauptdach einbezogen werden. Für an das Hauptgebäude angebaute Garagen gelten hinsichtlich der Dachform die für das Hauptgebäude geltenden Vorschriften. Hiervon abweichend sind außerdem angebaute Garagen auch mit Dachterrassen zulässig.

- 6.3.2. Freistehende Garagen sind mit Satteldach zu versehen.
- 6.4 Offene angebaute oder freistehende Garagen (sog. Carports) können auch mit Flachdach versehen werden.
- 6.5 Zusammengebaute Grenzgaragen sind mit gleicher Dachneigung und Traufhöhe zu erstellen.

## **7.) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziff. 6 BauGB)**

Außer im WA5 sind je Wohngebäude insgesamt max. 2 Wohnungen zulässig.

## **8.) Bauliche Gestaltung**

- 8.1 Als Dachform für Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig. Erdgeschossige Anbauten sind auch mit Pultdach zulässig, wobei die Pult- und Satteldächer auch eine geringere Dachneigung als in Punkt 5.1. angegeben aufweisen dürfen. Der Pultfirst ist an das Hauptgebäude anzulehnen.
- 8.2 Der Dachüberstand an Giebel und Traufe wird bei Hauptgebäuden auf mind. 0,60 m bei Nebengebäuden und Garagen auf mind. 0,50 m und bei stehenden Dachgauben auf mind. 0,20 m festgelegt.  
Bei Nebengebäuden an der Grundstücksgrenze muß in Fällen, in denen der Nachbar nicht ausdrücklich zustimmt, auf einen Dachüberstand verzichtet werden.
- 8.3 Die Dacheindeckung hat mit Dachplatten in ziegelrotem Farbton zu erfolgen. Flach- und Pultdächer können auch verblecht, belastet oder begrünt werden.
- 8.4 Der Einbau von Sonnenkollektoren und PV-Anlagen in/auf die Dachflächen ist zulässig; er muß als geschlossene Fläche ausgeführt werden, Unterbrechungen sind nicht zulässig. Die Anlagen dürfen nicht aufgeständert werden.
- 8.5 Einschnitte im Dach oder Dachterrassen sind nicht zugelassen.
- 8.6 Die Glasfläche eines einzelnen, liegenden Dachfensters ist auf max. 3,00 m<sup>2</sup> begrenzt.
- 8.7 Dachaufbauten  
Außer im WA 5 gilt:  
Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) bis zu einer Breite von max. 1,50 m, Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) bis zu einer Breite von max. 4,0 m und Quergiebel (aus der Traufwand heraustretend) sind zulässig, Dachneigung und Dachdeckung sind dem Hauptdach anzugleichen.  
Der seitliche Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum Giebel muss mindestens 1,50 m betragen.  
Die Firste von Dachaufbauten müssen mindestens 0,30 m unter dem First des Hauptdaches liegen.  
Für Dachneigungen von 22° - 28° sind keine Gauben zulässig.
- 8.8 Putzflächen sind in weißem oder hellem Farbtönen auszuführen. Stark auffallende, profilierte Putzmuster sind unzulässig. Holzverkleidungen sind erwünscht und zulässig in hellem Farbton.  
Es sind nur Putzfassaden, Fassaden mit Holzverkleidung oder in Holzblockbauweise ohne Rundholzbauweise zulässig.  
Im WA5 sind mindestens 20% der Flächen der Ost- und Südfassade in Holz zu verkleiden.

- 8.9 Ortsfremde Materialien wie Glasbausteine, Faserzement- und Aluminiumplattenverkleidungen, Metall, Spaltklinker, Keramikplatten usw. sind in Wänden, sowie als Wand- und sonstige Verkleidungen unzulässig.
- 8.10 Fenster mit Fensterflächen ab 1,50 m<sup>2</sup> Größe (Rohbaumaße) sind mit Sprossen zu gliedern oder mehrflügelig auszuführen.
- 8.11 Balkone sind vor die Fassade zu setzen. Die Oberkante von Brüstungen und Geländern von Balkonen müssen gegenüber Dachflächen und Ortgängen einen Mindestabstand von 1,50 m haben.
- 8.12 Satellitenempfangsanlagen sind so anzubringen, dass sie den First nicht übersteigen.

## 9.) Gelände

Das natürliche Gelände soll weitestgehend erhalten bleiben. Abgrabungen und Auffüllungen sind zulässig, soweit dies zur Angleichung an das Straßenniveau sinnvoll ist. Ausnahmen können im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden.

## 10.) Einfriedungen

Für die Einfriedung wird auf die Ortssatzung der Gemeinde Thaining verwiesen.

## 11.) Straßenraum und Sichtdreiecke

Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen, Anpflanzungen und Ablagerungen über 0,90 m Höhe freizuhalten. Bäume und Hochstämme mit einem Astansatz in mind. 2,5 m Höhe sind zugelassen. Die Höhen beziehen sich auf fertige Straßenoberfläche in Fahrbahnmitte.

## 12.) Ver- und Entsorgungsanlagen

- 12.1 Sämtliche Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu verlegen.
- 12.2 Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind durch Bepflanzung oder Holzverkleidung gegen Einblicke zu schützen. Mülltonnenhäuschen sind nur mit verputzten oder glatten Außenflächen, sowie Holz- und Lattenverkleidungen zulässig und sind innerhalb der Einfriedung anzuordnen.

## 13.) Grünordnung

- 13.1 Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses sind je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche im WA I und WA II mind. ein Baum, im übrigen Gebiet mindestens ein Baum und zwei Sträucher zu pflanzen. Abweichend hiervon sind im WA 5 je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum und zwei Sträucher spätestens ein Jahr nach Fertigstellung des Wohnhauses zu pflanzen.
- 13.2 Die Bepflanzung hat mit standortgerechten, heimischen Laub- und Obstgehölzen zu erfolgen.
- 13.3 Koniferenhecken und Thujenhecken sind unzulässig.

#### **14.) Verschiedenes**

- 14.1 Um der Versiegelung des Bodens entgegen zu wirken, sind – soweit es die Nutzungsverhältnisse zulassen – Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Pflasterrasen, Rasengittersteine) oder in durchlässigem Verbundpflaster auszuführen. Asphaltbefestigungen auf Privatgrundstücken sind nicht zugelassen.
- 14.2 Windkraftanlagen sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig.
- 14.3 Das Abstellen von nicht betriebsbereiten Fahrzeugen aller Art, sowie oberirdische Lagerbehältern für flüssige oder gasförmige Stoffe im Freien ist unzulässig. Wohnwagen dürfen nur so abgestellt werden, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gegen Einblick geschützt sind.
- 14.4 Das Aufstellen von Warenautomaten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist unzulässig.
- 14.5 Die Errichtung und das Anbringen von Werbeanlagen und insbesondere Werbetafeln sind –sofern nicht an der Stätte der Leistung angebracht- unzulässig.

#### **15.) Lärmschutzmaßnahmen**

- 15.1 Für Wohngebäude im WA1\*, WA2\*, WA3\* und WA4\* ist eine grundrissorientierte Planung zwingend, d.h. Aufenthaltsräume wie z.B. Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer sind ausschließlich auf die Südseite zu orientieren und zu belüften. In den West- und Ostgiebeln sind nur zusätzliche Fenster zulässig. Das resultierende Schalldämm-Maß  $R'_{w,res.}$  muss mindestens 35 dB betragen. Diese Forderung gilt insbesondere auch für die Dachhaut, an die unmittelbar Aufenthaltsräume angrenzen.



## B. Festsetzungen durch Planzeichnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches



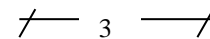
Baugrenze



Art der Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“



Verbindliche Maßangaben in Metern



Abgrenzung von Flächen mit unterschiedlicher zulässiger Nutzung



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsfläche Fuß- und Radweg



Straßenbegrenzungslinie



Flächen mit Pflanzbindung (Ortsrandeingrünung)



Öffentliche Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung

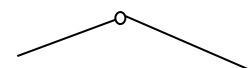


## C. Hinweise durch Planzeichen

Vorgeschlagene Grundstücksgrenze



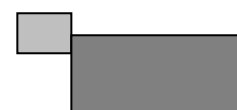
Bestehende Grundstücksgrenzen



Flurnummern

363

Vorhandene Gebäude und Nebengebäude



**D. Hinweise durch Text**

1. Diesem Bebauungsplan liegen amtliche Vermessungspläne zugrunde. Es können Maßungengenauigkeiten durch Vervielfältigungen bestehen.
2. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage kommen unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und müssen unverzüglich dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege gemeldet werden.
3. Aufgrund möglicherweise auftretender Staunässe wird empfohlen, Kellergeschosse wasserundurchlässig auszubilden.
4. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW).  
Gesammeltes Niederschlagswasser ist danach über eine bewachsene Oberbodenschicht flächenhaft zu versickern.  
Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist eine linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben.  
Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.  
Bei einer unterirdischen Versickerungsanlage ist in jedem Fall eine ausreichende Vorreinigung vorzuschalten. Bei der Planung und Ausführung der Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen sind die Grundsätze der Regenwasserbewirtschaftung in Siedlungen gem. ATW-DVWK Merkblatt M 153 zu beachten.
6. Zur Gartenbewässerung werden Regenwasserzisternen mit Überlauf empfohlen.
7. Der Einsatz von alternativen Energiequellen (Sonnenkollektoren, Wärmepumpen) wird empfohlen.
8. Für die nach den Festsetzungen zu pflanzenden Gehölze werden folgende Arten empfohlen (soweit möglich sind nur autochthone Gehölze zu verwenden):

Artenliste 1: Laubbäume

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzhorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula verrucosa	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Prunus avium	- Wildkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Tilia cordata	- Winterlinde
Obstbäume als Hochstamm, lokaltypische Sorten	

Artenliste 2: Sträucher:

Amelanchier lamarckii	- Felsenbirne
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana	- Schneeball
und andere Wild- und Ziersträucher	



9. Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Mutterboden innerhalb des Grundstücks fachgerecht zur Wiederverwendung zwischen zu lagern.
10. Die Satzung der Gemeinde Thaining vom 10.09.1992 über die Hausnummerierung ist verbindlich.

#### **E. Verfahrensvermerke**

1. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Sitzung am 28.04.2020 gefasst und am 24.06.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde bestimmt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden soll.
2. Die Beteiligung der Behörden (§ 13a, § 4 Abs. 2 BauGB) zum Bebauungsplangentwurf mit Begründung in der Fassung vom 22.06.2020 erfolgte mit Schreiben vom 25.06.2020 mit einer Frist zur Stellungnahme von einem Monat.
3. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs in der Fassung vom 22.06.2020 hat in der Zeit vom 02.07.2020 bis 03.08.2020 stattgefunden (§ 13a, § 3 Abs. 2 BauGB).
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2020 wurde vom Gemeinderat am 13.08.2020 gefasst (§ 10 BauGB).

Thaining , den 30.08.2020

gez. Siegel

gez. \_\_\_\_\_

Stork, Erster Bürgermeister

5. Die ortsübliche Bekanntmachung über den Abschluss des Verfahrens zum Bebauungsplan erfolgte am 28.10.2020 dabei wurde auf die Rechtsfolgen der §§ 44 und 215 BauGB sowie auf die Einsehbarkeit des Bebauungsplans hingewiesen. Mit der Bekanntmachung trat der Bebauungsplan in der Fassung vom 22.06.2020 in Kraft (§ 12 BauGB).

Reichling, den 13.11.2020

gez.

Hentschke, Verwaltungsrat

## **F. Begründung zum Bebauungsplan 4. Änderung „Thaining Nord“**

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen im Wesentlichen folgende Änderungen erfolgen:

### **a) Einbeziehung des Grundstücks FINr. 964/1 Gmkg. Thaining (Schwette 15)**

Für das Grundstück FINr. 964/1 Gmkg. Thaining (Schwette 15) besteht die Absicht des Grundstückseigentümers, dort ein Mehrfamilienhaus zu errichten.

Bisher gehört das Grundstück dem Innenbereich an, allerdings fügt sich das geplante Bauvorhaben nach Auffassung der Baugenehmigungsbehörde der überbauten Fläche nach nicht in die Umgebungsbebauung ein.

Der Gemeinde erscheint das Grundstück als geeignet, den Bedarf für Wohnungen in Form von Geschosswohnungsbau zu decken. Angesichts der entlang der Ortstraße „Schwette“ bestehenden Bebauung erscheint dort die Zulassung eines Gebäudes mit größerer Kubatur und Grundfläche sinnvoll.

Das Grundstück liegt im Übergangsbereich zwischen der Einfamilienhaussiedlung in den Baugebieten Nord I bis Nord IV und dem Altort mit seinen von landwirtschaftlichen Gebäuden geprägten Baustruktur.

In Ziffer 5.1.3. wird diesem Planungskonzept folgend, ein besonderer Haustyp auf der Fläche zugelassen. Im Übrigen werden Gestaltungsanforderungen des sonstigen Planungsbereichs behutsam angepasst. Nicht zuletzt soll für diesen Bereich die Festsetzung einer höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen entfallen.

Damit verfolgt die Gemeinde das Ziel, durch die Zulassung von flächensparenden Wohnformen den sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu fördern und den Flächenverbrauch zu reduzieren.

### **b) Einbeziehung der Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungspläne Thaining Nord II, Nord III und Nord IV in den Geltungsbereich**

Die Bebauungspläne Thaining Nord, Thaining Nord II, Thaining Nord III und Thaining Nord IV waren ursprünglich in vielen Festsetzungen wortgleich. Die Pläne wurden anlassbezogen mehrfach geändert und haben sich mit zunehmender Dauer immer stärker unterschieden. Dem steht gegenüber, dass die Gebiete eigentlich eine organische bauliche Einheit bilden, die aufeinander bezogen sind.

Durch die Zusammenfassung sollen die Gestaltungsvorschriften wieder vereinheitlicht werden. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen zur Gestaltung von Dacheindeckung und Dachform von Garagen und Nebengebäuden, das Längen- und Seitenverhältnis von Hauptgebäuden und weitere Gestaltungsanforderungen. Teilweise werden damit auch Änderungen im bisherigen Geltungsbereich des Plans Thaining Nord, die durch die 3. Änderung erfolgt sind, rückgängig gemacht.

Außerdem soll in Bezug auf die überbaubare Grundstücksfläche eine Nachverdichtung dergestalt zugelassen werden, als generell die zulässige Grundfläche auf 200 qm bzw. 25% angehoben wird. Gleichzeitig entfällt die spezielle Beschränkung hinsichtlich Anzahl und Fläche von Nebenanlagen.

Im Hinblick auf eine bessere Grundstücksnutzung sollen die Baufenster erweitert werden.

Nach Mitteilung des Straßenbaulastträgers der angrenzenden Kreisstraße kann die Anbauverbotszone auf 10 m zum Fahrbahnrand reduziert werden.

Der Gemeinderat sieht bei dieser Änderung die Grundzüge der Planung nicht berührt. Aus diesem Grunde ist die Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB möglich und zulässig.

Thaining, den 30.08.2020

gez. Siegel

gez. Stork,  
Erster Bürgermeister