

Ortsgemeinde Wincheringen



Bebauungsplan

„Gerstengarten“

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

26. April 2024

Erarbeitet durch:

Planung1

Stadtplanung | Beratung

Dipl.-Ing. Daniel Heßer
Freier Stadtplaner AKRP

Schloßstraße 11 | 54516 Wittlich
info@planung1.de | 06571 177 98 00

Inhaltsverzeichnis

1.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB	3
1.1.	Art der baulichen Nutzung	3
1.2.	Maß der baulichen Nutzung.....	3
1.3.	Überbaubare Grundstücksfläche.....	4
1.4.	Bauweise.....	4
1.5.	Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude.....	4
1.6.	Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	4
1.7.	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	4
1.8.	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.9.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	6
1.10.	Zuordnungsfestsetzung	7
2.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO	7
2.1.	Dachgestaltung	7
2.2.	Fassadengestaltung	7
2.3.	Nicht überbaute Grundstücksflächen.....	7
2.4.	Grundstückseinfriedungen	8
2.5.	Werbeanlagen	8
3.	Nachrichtliche Übernahme: Bauverbotszone	8
4.	Pflanzvorschlag	9
5.	Externe Kompensationsfläche	9
6.	Hinweise	9

1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

1.1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA 1 & WA 2 = Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

Allgemein zulässig sind:

- (1) Wohngebäude,
- (2) die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- (3) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- (4) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig:

- (1) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Nicht Bestandteil des Bebauungsplans / unzulässig sind:

- (2) Anlagen für Verwaltungen
- (3) Gartenbaubetriebe,
- (4) Tankstellen.

1.2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl (GRZ)

Die zulässige Grundfläche wird auf 0,4 festgesetzt und darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ = 0,6 überschritten werden.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse (Z)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal II begrenzt.

Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe wird definiert als maximales Maß von der Erdgeschossfußbodenhöhe (unterer Bezugspunkt) zu der Oberkante der Dachkonstruktion (oberer Bezugspunkt).

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EGF) wird bestimmt als das Differenzmaß zwischen der Oberkante der Fertigfußbodenhöhe des untersten, oberirdischen Geschosses und der Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche, an deren höchstem Punkt, rechtwinklig gemessen in Grundstücksmitte. Erdgeschossfußbodenhöhen unterhalb der angrenzenden, erschließenden Verkehrsfläche sind unzulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen nicht mehr als 0,50 m über die erschließende Verkehrsfläche hinausragen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höchstmaße durch technische Anlagen ist zulässig.

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen begrenzt.

Die Anlage einer Terrasse ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im Bereich der Bauverbotszone entlang der L 134 ist die Errichtung einer Terrasse vorab mit dem Landesbetrieb Mobilität abzustimmen.

1.4. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt.

1.5. Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.6. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nicht überdachte Stellplätze sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Errichtung von Stellplätzen innerhalb der nachrichtlich dargestellten Bauverbotszone entlang der Landesbetrieb ist mit dem Landesbetrieb Mobilität (LBM) abzustimmen.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.7. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Beim Neubau oder einer baugenehmigungspflichtigen Änderung sind entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten sogenannten „Maßgeblichen Außenlärmpegeln“ und je nach Nutzung des Raumes die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R_{w,ges}$) für die Außenbauteile einzuhalten:

$$R_{w,ges} = L_A - K_{Raumart}$$

$K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ für Bettenräume und Krankenhäuser und Sanatorien,

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_A der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume und Krankenhäuser und Sanatorien

$R_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches,

Für die gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R_{w,ges}$ sind entsprechend der Raumgeometrie¹ nach DIN 4109-2:2018-01 Gleichung (32) und (33) zu korrigieren.

Beim Nachweis der Einhaltung der Anforderungen sind die Regelungen der DIN 4109-2 vom Januar 2018 zu beachten.

Ausnahmen

Von den schalltechnischen Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern im Rahmen der Baugenehmigung nachgewiesen wird, dass geringere Geräuschbelastungen und / oder niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche vorliegen.

¹ Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes

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

Versickerungsfähige Bauweise

Für die Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, offenfugiges Pflaster, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken etc.) zu verwenden.

Sachgerechter Umgang mit Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Während Baumaßnahmen ist der Oberboden gem. DIN 18915 abzuschleppen, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung der Grundflächen im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen.

1.9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Baumpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken

Es wird festgesetzt, dass auf jedem Baugrundstück je angefangene 300 m² unbebaute Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum der Kategorie II oder ein regional typischer Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen ist. Diese Bäume sind in einem guten Pflege- und Entwicklungszustand zu halten. Bei Verlust eines Baumes ist im darauffolgenden Vegetationszyklus eine gleichwertige Ersatzpflanzung durchzuführen. Die Standortwahl für die Bäume auf dem Grundstück obliegt den Eigentümern, muss jedoch den Vorgaben des Landesnachbarschaftsgesetzes Rheinland-Pfalz (LNG RLP) entsprechen. Empfehlungen für geeignete Baumarten können der beigefügten Pflanzliste entnommen werden.

Strauchhecke

In den aus der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen wird die Anlage einer Strauchhecke festgesetzt. Die Hecke muss eine Mindestbreite von 2 Metern aufweisen. Es dürfen ausschließlich heimische und standortgerechte Sträucher verwendet werden. Im Falle des Abgangs einzelner Sträucher ist eine Ersatzpflanzung in der nächsten Vegetationsperiode vorzunehmen, um den Zustand und die Funktionalität der Hecke dauerhaft zu gewährleisten.

Empfehlungen für geeignete Sträucher können der beigefügten Pflanzliste entnommen werden.

Grünflächengestaltung

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu begrünen und zu bepflanzen sowie dauerhaft zu pflegen, soweit diese Flächen nicht als Terrassen, Wege und Plätze verwendet werden. Die Anlage von flächigen Schotter- oder Steinschüttungen auf den Flächen gemäß Satz 1 ist unzulässig.

1.10. Zuordnungsfestsetzung

Die Umsetzung der als Ausgleich beschriebenen Maßnahmen hat spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahmen zu erfolgen. Die Maßnahme der externen Ausgleichsfläche hat unmittelbar nach Satzungsbeschluss zu erfolgen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß LBauO

2.1. Dachgestaltung

Auf Hauptanlagen (Hauptgebäuden) sind geneigte Dächer mit einer Neigung von 25° bis maximal 45° zulässig. Auf Nebengebäuden sind auch Flachdächer zulässig. Zur Dacheindeckung sind ausschließlich dunkle Farben (schwarz, braun, grau, anthrazit) mit nicht glänzenden Materialien sowie extensive Begrünungen zulässig. Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie sind zulässig.

2.2. Fassadengestaltung

Die Fassaden aller Gebäude sind als Putzfassade oder als Natursteinmauerwerk auszuführen. Die Verwendung von Sandstein bzw. Sandsteinverkleidungen zur Herstellung von Sockeln, Gewänden und Gesimsen ist zulässig.

Vollholzhäuser in Rundholz-Naturstammbauweise oder Blockholz-Naturstammbauweise sind nicht zulässig. Eine Verkleidung mit Holz ist nur auf bis zu 50% der gesamten Wandflächen zulässig.

An straßenabgewandten Fassaden sind Anlagen zur aktiven Nutzung von Sonnenenergie zulässig.

2.3. Nicht überbaute Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht für Stellplätze oder Zuwegungen genutzt werden, sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten und zu begrünen.

Die Grundstücksfreiflächen sind grundsätzlich als unversiegelte Grünflächen anzulegen und auf mind. 50 % der Fläche mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Bestehende Gehölze, die erhalten werden, sind auf diese Festsetzung anzurechnen. Eine Gestaltung der Grünflächen durch flächige Abdeckung mit Mineralstoffen (z.B. Kies, Splitt, Schotter, Wasserbausteine, o.ä.), sonstigen Baustoffen (z.B. Glas oder Stahl) und mit dem Boden verbundenem, voll- oder teilversiegeltem Untergrund (z.B. Beton, Folien, Kunststoffvlies, Schotterunterbau) ist nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zuwegungen.

2.4. Grundstückseinfriedungen

Einfriedungen der privaten Baugrundstücke sind entlang der erschließenden Verkehrsfläche, zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze, nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

Im Übrigen sind Einfriedungen der privaten Baugrundstücke bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Bei vegetativen Grundstückseinfriedungen sind nur heimische und standortgerechte Hecken und Sträucher zulässig. Einfriedungen mit nicht heimischen Gehölzen (z. B. Kirschlorbeer und Lebensbäumen) sind nicht zulässig.

2.5. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur unmittelbar an der Stätte der Leistung errichtet werden. Freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen eine maximale Gesamtgröße von 2,0 m² nicht überschreiten.

Lichtprojektionswerbung, Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder mit sich bewegenden Konstruktionen, Fahnentransparente und dauerhafte Spannbänder mit Werbung sowie Aufschüttungen für Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3. Nachrichtliche Übernahme: Bauverbotszone

Die Bauverbotszone entlang der Landesstraße L 134 gem. § 22 Abs. 1 LStrG wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Breite der Zone beträgt dabei 20,00 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (siehe nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung).

4. Pflanzvorschlag

Laubbäume sind in der Mindestgröße als Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm, oder als Solitäre, Höhe 200 bis 350 cm zu pflanzen. Die anzupflanzenden Arten sind aus folgender Artenliste auszuwählen:

<u>Deutscher Name</u>	<u>Botanischer Name</u>
Stieleiche	Quercus robur
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feld-Ahorn	Acer campestre
Feldulme	Ulmus minor
Gewöhnliche Traubenkirsche	Prunus padus
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwarzerle	Alnus glutinosa
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Mehlbeere	Sorbus aria
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior

5. Externe Kompensationsfläche

Der Eingriff durch das Vorhaben in Natur und Landschaft kann nicht gemäß den Vorgaben der Eingriffsregelung nach §§ 13ff BNatSchG innerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen werden. Daher ist es notwendig, den Eingriff durch externe Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren. Die Lage der Ausgleichsfläche ist Gemarkung Bilzingen, Flur 4, Nr. 9/3, 9.395 m².

Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen wird vertraglich geregelt. Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

6. Hinweise

- (1) Der Beginn und Ablauf der Erschließungs- und Baumaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet ist den Versorgungsträgern so früh wie möglich, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, anzuzeigen.
- (2) Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Ver-
nichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält
die DIN 18 915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung.
- (3) Die DIN 18 300 ‚Erdarbeiten‘ ist zu berücksichtigen.

-
- (4) Anfallender Erdaushub hat, getrennt nach Unter- und Oberbodenvorrangig im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen (landschaftsgestalterische Maßnahmen etc.).
 - (5) Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.
 - (6) Für die Abwicklung der Bauarbeiten gilt die DIN 18 920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen‘.
 - (7) Erd- und Bauarbeiten sind gemäß § 21 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes rechtzeitig anzuzeigen. Funde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 17 DSchG) unverzüglich gemeldet werden. Es besteht eine Anzeige-, Erhaltungs- und Ablieferungspflicht für archäologische Funde bzw. Befunde (§ 16–21 DSchG RLP). Bauherren und eingesetzte Firmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hinzuweisen. Bei Erschließungsmaßnahmen oder sonstigen Bauarbeiten sind zutage kommende Funde (z.B. Mauern, Erdverfärbungen, Ziegel, Scherben, Münzen usw. oder Ruinen, alte Mauerreste, Gräber oder sonstige Spuren früherer Besiedlung) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Sollten von Erschließungsplanungen und Erschließungsmaßnahmen Wegekreuze, Bildstöcke, alte Grenzsteine oder ähnliche Flurdenkmäler tangiert werden, ist ebenfalls die Untere Denkmalschutzbehörde rechtzeitig zu informieren. Eine eventuelle Versetzung der oben genannten Flurdenkmäler bedarf der vorherigen Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Darüber hinaus sind die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen.
 - (8) Der ‚Erlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren‘ ist zu berücksichtigen.
 - (9) Für die Bepflanzung von öffentlichen und privaten Flächen ist der elfte Abschnitt des Nachbarrechtsgesetzes für Rheinland-Pfalz ‚Grenzabstände für Pflanzen‘ zu beachten.
-

-
- (10) Die Abstände der vorgesehenen Bepflanzungen zu geplanten / vorhandenen Leitungen sind gemäß den VDE-Bestimmungen und dem ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ einzuhalten.
 - (11) Für allgemein und ausnahmsweise zulässige Nutzungen ist im Bedarfsfalle in Nachweis im Sinne eines Immissionsgutachtens vorzulegen, dass die nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.
 - (12) Aufgrund der Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr nachts kann der Einbau von schallgedämpften Lüftungseinrichtungen in nach Süden ausgerichteten Schlafräumen sinnvoll sein. Auf die Lüftungseinrichtungen kann verzichtet werden, wenn die Belüftung durch zusätzliche Fenster auf der lärmabgewandten Seite sichergestellt ist.
 - (13) Baugruben, Abgrabungen, Böschungen sowie sonstige Veränderungen des Baugrundes dürfen unabhängig vom Abstand zur Straße nur unter Einhaltung der technischen Regelwerke hergestellt werden. Insbesondere sind in eigener Verantwortung durch die Gemeinde bzw. die Bauherren bzw. deren Planverfasser die Anforderungen der DIN 4020 Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke, DIN 4124 Baugruben und Gräben und der DIN 4084 – Baugrund-Geländebruchberechnungen zu beachten. Erforderliche Untersuchungen und Berechnungen sind von der Gemeinde bzw. den Bauherren vorzusehen und gehen ausschließlich zu deren Lasten.
 - (14) Im Bereich der Moselstraße (gegenüber des künftigen WA 1 und neben dem geplanten WA 2 befindet sich die Hofstelle eines landwirtschaftlichen Betriebes mit genehmigter Tierhaltung. Diese Tierhaltung wurde bereits aufgegeben, kann aber aufgrund der bestehenden Genehmigung wieder aufgenommen werden. Hiervon können Emissionen, in Form von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen.
 - (15) Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <https://geoldg.lgb-rlp.de> zur Verfügung. Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt. Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html>.
-

- (16) Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Betrieben und der dazugehörigen Flächen kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen kommt.
-

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplans „Gerstengarten“ der Ortsgemeinde Wincheringen.

Wincheringen, den _____

Ortsbürgermeister

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplans mit dem Willen des Ortsgemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Wincheringen, den _____

Ortsbürgermeister